

5. Hitel, Kölcsön

A sorozat eddigi részeiben láttuk, mit tehetünk pénztöbbletünkkel, megtakarításainkkal. Ha azonban fordított a helyzet és pénzre van szükségünk kölcsönt vehetünk fel. Habár sokszor használjuk azonos értelemben, a hitel és a kölcsön nem ugyanaz. A különbség legegyszerűbben úgy érthető meg, hogy akinek hitele van, az kölcsönt vehet fel, akinek pedig nincs hitele, az nem juthat kölcsönhöz. A hitel tehát a pénzhez jutás lehetőségét jelenti, a kölcsön pedig a ténylegesen felvett pénzösszeget. A hitelnek is ára van, amit azért fizetünk, mert a bank „rendelkezésünkre tartja” a pénzt. (Ne feledjük, hogy a bank a hitelként kihelyezett pénz után – bár azt még nem adta oda az adósnak – a másik oldalon a betétesnek kamatot fizet!) Ha pedig a hitelt igénybe vesszük, azaz kölcsönt veszünk fel, azért kamatot fizetünk.

A következőkben a kölcsönök főbb fajtáival és tulajdonságaikkal, így jellemző futamidejükkel és összegükkel, a visszafizetés biztosítékaival, a teljes hiteldíj-mutatóval, az előtörlesztés jelentőségével és az adósnylvántartással ismerkedünk meg.

A fogyasztási kölcsön

A fogyasztási kölcsön lehet áruvásárlási kölcsön és személyi kölcsön. Az **áruvásárlási kölcsönt** általában valamilyen tartós fogyasztási cikk, például háztartási gép megvásárlásához vehetünk igénybe, összege rendszerint csak néhány tíz- vagy százezer forint, futamideje, vagyis a törlesztés időtartama pedig többnyire nem haladja meg az 1-2 évet. A fogyasztási kölcsön nem feltétlenül csak valamilyen árucikk vagy szolgáltatás megvásárlására szolgálhat, hanem lehet szabad felhasználású is: ez a **személyi kölcsön**, mely csak természetes személyek részére nyújtható.

A fogyasztási kölcsönszerződés **kötelező minimális tartalmát** jogszabály írja elő. Ha ezek közül bármelyik kimarad, a szerződés semmis, azaz olyan, mintha a felek meg sem kötötték volna. Ezért a szerződés tárgyának meghatározása mellett fel kell tüntetni a teljes hiteldíjmutatót (THM), az egyéb esetleges költségeket, a hiteldíj módosításának lehetőségét vagy kizártságát, a törlesztő részletek számát, összegét, esedékességét, a kölcsön biztosítékait.

Fogyasztási kölcsön esetében azonban a határidő előtti teljesítés (előtörlesztés) lehetőségét nem lehet kizárni, ezért a bank a futamidő letelte előtt felajánlott törlesztést is köteles elfogadni, és ilyen esetben a hiteldíjat is köteles arányosan csökkenteni. A bank a szerződéskötéskor adott tájékoztatásban meghatározott díjakon és költségeken túlmenően az ügylet szerződés szerinti teljesítése esetén az ügyféllel szemben további jogcímen költséget, díjat nem számíthat fel.

A lakáskölcsön

A lakáskölcsön olyan lakossági kölcsön, amelyet a hitel speciális célja (lakásépítés vagy lakásvásárlás) különböztet meg a többi kölcsöntől. Jellemzően hosszabb, 5-30 éves futamideje van, átlagösszege néhány milliótól több tízmillió forintig terjed és fedezetül elsősorban maga a kölcsönrel érintett ingatlan szolgál. A megfelelő lakhatási körülmények biztosítása társadalmi érdek is, ezért a lakásfinanszírozásban nagy szerepet kapnak az állami támogatások különböző kedvezményekben, visszatérítésekben, kamattámogatásban rendelkezésre álló formái.

Mivel lakáskölcsönök esetében a hitelintézet nem közöl THM-et, hiszen a hosszú futamidőn belül többnyire változó kamatozás miatt ez nem is lehetséges, gondosan meg kell vizsgálni a lakáshitel valamennyi kezdeti és folyamatos, fix vagy hitelösszegre vetített díjait és költségeit valamint az egyéb, járulékos költségeket, mint például az értékbecslés, szerződésmódosítás külön felszámítandó díjai. Mérlegre kell tenni azt is, kell-e hitelfedezeti életbiztosítást kötni a hitelnyújtó javára, továbbá van-e helye előtörlesztésnek, és ha igen, milyen díj fizetése mellett.

A vállalkozói kölcsönök

A lakossági hitelezés fentebb leírt formái mellett a kölcsönök másik nagy csoportját a vállalkozói kölcsönök alkotják. Eltekintve a kis- és közepes vállalkozások rendelkezésére álló, viszonylag könnyen és egyszerűen elérhető néhánymillió forintos kölcsönöktől ezt a területet sokkal nagyobb változatosság jellemzi. Gondoljunk csak arra, milyen nagy különbségek vannak az egyes vállalkozások mérete és finanszírozási igényei között, ami a különböző ipari-, kereskedelmi- vagy mezőgazdasági vállalkozásoknak történő kölcsönnyújtást sokkal bonyolultabbá teszi. Ha e kölcsönök összege kiemelkedően nagy, akkor nem ritka, hogy több bank közösen nyújtja azt, ezzel megosztva a hitel kockázatát is.

A diákhitel

Különleges hitelfajta a diákhitel, amelynek igénybevételére a 35 évnél nem idősebb, felsőfokú oktatási intézményekben (egyetemek, főiskolák stb.) tanuló diákok jogosultak. A hallgatói hitelrendszer célja, hogy minden fiatal számára esélyt teremtsen a felsőoktatásban való részvételre, függetlenül az egyén, illetve családja anyagi teherviselő képességétől. Lényege, hogy a hallgatók diákévek alatt kedvezményes kamatozású kölcsönhöz juthatnak, amelyet akkor kell majd visszafizetniük, ha tanuló éveiket követően munkába állnak. A diákhitel részleteiről a Diákhitel Központ Részvénytársaság honlapján lehet információkat találni.

A teljes hiteldíjmutató (THM)

A teljes hiteldíj-mutató (THM) a kölcsönt felvevők pénzügyi iránytűje, a közzétételére vonatkozó előírásokat a pénzügyi intézmények által folyósított, három hónapnál hosszabb lejáratú fogyasztási kölcsönök esetén kell alkalmazni. A mutató egységesített formában, éves százalékban kifejezve mutatja meg, hogy mennyit fizet ténylegesen a kölcsönfelvevő (a névleges kamat, a kezelési költség, a hitelbírálati díj és egyéb más költségek figyelembe vételével) a folyósított kölcsön fejében¹, azaz nem csak a kamatot, hanem a kölcsön egyéb, járulékos költségeit is tartalmazza. Mivel ez a mutató arra az esetre vonatkozik, ha az adós megfelelően fizeti vissza a kölcsönt, számításánál nem vehető figyelembe az a többletköltség,

¹ A teljes hiteldíj a fogyasztó által a kölcsönért fizetendő terhelés, amely tartalmazza a kamatokat, folyósítási jutalékokat és minden egyéb – a kölcsön felhasználásával kapcsolatosan fizetendő – költséget. A teljes hiteldíjmutató az a belső kamatláb, amely mellett az ügyfél által visszafizetendő tőke és teljes hiteldíj egyenlő az ügyfél által a folyósításkor a pénzügyi intézménynek fizetett költségekkel csökkentett hitelösszeggel.

amely a kölcsönszerződés megszegéséből származik, így például a késedelmi kamat. Ha a THM-et a bank szélső értékek feltüntetésével adja meg (pl. 17-35 %), ez azért van, mert e tartományon belül a tényleges érték a kölcsön futamidejétől, összegétől, a fix és százalékos költségek arányától is függ. Ha például két kölcsönt össze akarunk hasonlítani a THM alapján, azok főbb feltételeinek, vagyis legalább összegének és futamidejének egyeznie kell. Ellenkező esetben a THM mértéke nagy eltéréseket mutathat, ami nem segíti az ügyfeleket. Nagyon fontos, hogy a kölcsön feltételeit ne csak a THM-ek alapján ítéljük meg, hanem tegyük mérlegre **törlesztőképességünket** is, vagyis azt, megfelelően fogjuk-e majd tudni fizetni a kölcsön részleteit több hónapon vagy akár éveken keresztül.

A kölcsön visszafizetése

A kölcsönt a kölcsönszerződésben foglalt idő alatt és az ott meghatározott részletekben kell visszafizetni. Ezek a feltételek szükség esetén módosíthatók, egy bank számára azonban nagyon fontos, hogy hiteleinek és betéteinek lejáratára, azaz tervezett bevételei (hitelkamatok) és kiadásai (betéti kamatok) egyensúlyban legyenek. Ha ez a **lejáratosi összhang** felborul, akkor nehéz helyzetbe kerülhet a bank, mert vagy sok pénze lesz hirtelen, amit nem tud hitelként kihelyezni, vagy szűkébe kerül a pénzforrásoknak, és likviditási gondjai támadhatnak. A banknak tehát össze kell hangolnia a betétek után fizetendő kamatok és a hitelekből kapott kamatok esedékességét (ezt nevezik eszköz-forrás megfeleltetésnek vagy angol kifejezéssel treasury-nek), ha azonban az adósok a kölcsönöket hamarabb fizetik vissza, akkor a bank elesik az előre várt kamatjövedelmek egy részétől, az így be nem folyt jövedelmet pedig pótolnia kell valahonnan. Ez a magyarázata annak, hogy ha valaki kölcsönét vagy annak egy részét a futamidő lejáratá előtt akarja visszafizetni (előtörlesztés), ezért általában külön díjat kell fizetnie. Vagyis – a fogyasztási kölcsönök kivételétől eltekintve – nem igaz az a közhiedelem, hogy ha előbb fizetjük vissza a kölcsönt, akkor a bank minden hátralévő kamatot és díjat hiánytalanul köteles elengedni.

A visszafizetés biztosítékai

A kölcsön visszafizetésének legelső és legfontosabb garanciája a gondos hitelbírálattal, amelynek során a bank a leendő adós fizetőképességéről és fizetési készségéről győződik

meg. A fizetőképesség megítéléséhez elsősorban az ügyfél **jövedelmének** és **vagyoni helyzetének** igazolása szükséges. Kisebb fogyasztási kölcsön esetén elég a munkaviszony és a havi jövedelem igazolása, nagyobb kölcsönöknél pedig külön biztosítékot kell nyújtani, ami lehet egy lekötött bankbetét vagy értékpapír, de lehet nagyobb értékű ingó vagyontárgy vagy ingatlan is. Lakáshiteleknél maga a kölcsönből vásárolt vagy épített ház vagy lakás a biztosíték, amelyet a hitelező bank **jelzálogjoga** terhel. Általánosan elterjedt biztosíték a **kezesség** is, amikor a kezes azt vállalja, hogy ha az adós nem fizet, belép helyette, és törleszteni fogja tartozását. A lakáshitelek speciális biztosítéka a **hitelfedezeti életbiztosítás**, amely révén az adós esetleges halála esetén hátralévő tartozását a biztosító fogja a banknak megfizetni.

A fizetési készségről már nem olyan könnyű megbizonyosodni. Ebben segíthet az adós banki előélete, így például az, hogy korábbi kölcsöneit pontosan törlesztette, vagy régi és megbízható ügyfele a banknak. Ennek ellenkezője a fizetési készség hiányát erősítheti meg, mint ahogy az is, ha az ügyfél szerepel a bankközi adósnnyilvántartásban. Nem elterjedt a magyar hitelpiacon, mégis érdemes megemlíteni, hogy a hitelbíráltnál a kölcsönadós személyisége, jelleme is fontos lehet fizetési készségének megítélésében.

A bankközi adósnnyilvántartás

A bankközi adósnnyilvántartásokat a bankok azért hozták létre, hogy minél jobban csökkenteni tudják a hitelezés kockázatát. Vannak olyan országok, ahol a magánszemélyek és vállalkozások minden kölcsönét nyilvántartják, ezért a bank nemcsak azt látja, ki a rossz adós, hanem azt is, hogy valakinek mennyi az összes visszafizetendő kölcsöntartozása. Más országokban csak azokat tartják nyilván, akik elmulasztják tartozásukat megfizetni. Magyarország az utóbbiak sorába tartozik. A **Bankközi Adós- és Hitelinformációs Rendszer (BAR)** természetes személyek esetében azokat a hiteladósokat tartalmazza, akik a kölcsönszerződésben vállalt fizetési kötelezettségeiknek kilencven napot meghaladóan, a minimálbért meghaladó összegben nem tesznek eleget. (Ezen túlmenően a nyilvántartás tartalmaz adatokat azon vállalkozásokról is, amelyek bankszámlája ellen fedezetlenség miatt 1 millió forintnál magasabb követelés 30 napnál hosszabb ideig áll sorban, valamint bankkártya-visszaélésekkel kapcsolatos adatokat is nyilvántart.) A nyilvántartás a természetes személyek adatait a tartozás megszűnését követően öt évig tarthatja nyilván, aminek az a

következménye, hogy az ezen időszakban benyújtott hitelkérelmet a bankok általában elutasítják. Azt, hogy az adósnnyilvántartás tartalmaz-e adatokat rólunk, és ha igen, akkor mit, attól a banktól tudhatjuk meg, akivel hitelszerződést kötöttünk. Fontos, hogy a banknak nem kell értesítenie minket arról, hogy ha felkerülünk a BAR-listára, így erről sokszor csak egy elutasított hitelkérelemnél szerzünk tudomást.

A hiteleken, kölcsönökön kívül sok más pénzügyi termékre vonatkozóan is hasznos információk és termék-összehasonlító táblázatok találhatóak a Felügyelet honlapján (www.pszaf.hu) „A Fogyasztókért” menüpontban.

Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete
Fogyasztóvédelmi Főosztály

A cikk eredeti változata a „Köznevelés” című lapban jelent meg 2004. január 9-én.