

Forintra váltás: az ügyfeleknek hiányozhatnak a közvetítők információi

A kormányzat a devizahitelek fix árfolyamon történő végtörlesztésével új helyzetet teremtett a piacon. A hitelpiacra gyakorolt hatásokról és a várható pénzügyi lépésekről kérdeztük dr. Fröhlich Pétert, a BANKBROKER Kft. ügyvezető igazgatóját.



– Mit gondol, a potenciális ügyfelek mekkora része lesz képes megtagarításából végtörleszteni?

– Púztán megtagarításból a váltani képes ügyfelek 20-30 százaléka tud törleszteni, sokkal jellemzőbb lesz az új forin hitel és a meglévő pénzeszközök felhasználásának kombinációja. Nehéz megítélni a teljes ügyfélkört is, gazdasági elemzők és a kormány tisztviselői 100 000 és 300 000 közötti számokat jelentettek meg, a BANKBROKER saját ügyfeleinek eddigi jelzései alapján 100–150 000 főről lehet szó.

– Mennyien választják a hitelt mint megoldást?

– Számításaink szerint a végtörlesztők kétharmada felvesz forint hitelt is.

– Véleménye szerint mennyien akadnak fenn a 25 százalékos önerőt igénylő hitelezési korláton?

– Figyelembe kell venni az ingatlanpiaci változásokat, a körültekintő lakossági hitelezéssel kapcsolatos egyéb jogszabályi rendelkezéseket

is, nem csak a 25 százalékos önerő elvárását. A megtagarítással is rendelkező, jómódú devizahiteles rétegnek nem okoz problémát egyik sem, ez tehát nem korlátoz érdemben.

– Nem gondolja, hogy miközben mindenki arról beszél, szigorítani kellene a hitelezési feltételeket, ez a mostani, nagy tömegű igény épp az ellenkező irányba hat?

– A lakossági hitelezési feltételek szigorítása nincs napirenden, az MNB tavaszi elemzésében éppen az enyhítés mellett állt ki. Nem a hitelezési feltételek szigorja, hanem a bankok tőkehelyezete szabhat gátat a nagy mennyiségű forint hitel-kihelyezésnek.

– Mennyire tartja versenyszabályokba ütközőnek, vagy a kormányzati intézkedés alapvető piaci átrendeződéseket hoz: a korábbi versenyben nyerők komoly veszteséget szenvednek, míg a kisebb kitétségek most – adminisztratív lehetőséggel – piacot szerezhetnek?

– Az elfogadott jogszabály sok kritikának lesz alávetve, de nem a versenykorlátozó jelleg a legvitatottabb. Ugyanakkor a fejlett államokban nagyon ritka, hogy a jogalkotó egyetlen

aktussal befolyásolja egy szektor valamennyi piaci szereplőjének egy évtized alatt megszerzett pozícióit, állományát, főleg úgy, hogy maga sem tudja pontosan, milyen eredményre vezet ez az átrendezés. Érdekes olvasni a véleményformáló közgazdászok nyilatkozatait is: sokan említik a kedvezményes végtörlesztés hatalmas jogi, bankszakmai kockázatait, de – borítékolom – magán személynként élnek majd a lehetőséggel.

– Elég erős-e a megszólított hitelintézeti kör (például a takarékszövetkezetek) arra, hogy megoldja a számára adódó lehetőségből fakadó elvárásokat?

– Ezeknél az intézményeknél nem az infrastrukturális, hanem a pénzügyi kapacitás szab gátat a nagyobb mennyiségű forint hitel-kihelyezésnek. Az idő rövid, de jól látszik, hogy

a napokban minden pénzügyi menedzsment felméri, mennyit nyerhet egy jól fizető hitelállománnyal, és ezzel szembeállítja a felmerülő adminisztratív költségeket.

– Mit gondol, a korábban nagy devizahitel-állománnyal bíró bankok beszállnak a forin hitel-versenybe?

– Ez a tőkehelyzetüktől függ, de az már látható, hogy több, korábban hatalmas devizahitel-állományt gyűjtő bank nem lesz képes megakadályozni a kiváltásokat/törlesztéseket, az árverseny mindenképpen beindul.

– Számít kivonulókra?

– Rövid távon, egy éven belül nem. Egyrészt nincsenek vevők a láthatáron, másrészt még tart (bár gyengül) a bizalom arra vonatkozóan, hogy hosszabb távon rendeződik a hitelpiac – amelyet az MNB képviselőin kívül már a kormány mellett dolgozó gazdaságpolitikusok is a növekedés egyik alapfeltételének tekintenek.

– Milyen felelőssége van a jelenlegi helyzetben egy hitelközvetítőnek?

– Az elfogadott jogszabály egy, az utolsó pillanatban érkezett módosító javaslat beemelésével megtiltja, hogy közvetítő a kiváltás során nyújtott szolgáltatásaiért akár a banktól, akár az ügyféltől díjazást kapjon. A

törvény e szakaszához írt magyarázat alapján a törvényhozó ki akarta zárni az indokolatlan közvetítői közreműködést, mert az az érdekelt hitelfelvevők számára tényleges előnyt nem, csak többletköltséget okoz. Nyilvánvaló, hogy közvetítői szerepükről adódóan nem értünk egyet a döntéssel: egyrészt a kiváltó

pénzügyintézet nem fogja alacsonyabb thm-mel folyósítani a hitelt amiatt, hogy nem vett részt benne közvetítő, másrészt egyáltalán nem mindegy, melyik bank forint hitelt választja az ügyfél. A jelenlegi kínálatban 3 százalékos kamatkülönbség van a legrosszabb és a legjobb ajánlat között, amire a közvetítő fel tudja hívni a figyelmet, míg az ügyfél sokszor elvész a kölcsönszerződés bonyolult rendelkezései között.

NAPI

A forintgyengülés az alapok előnyére fordítható

A devizahitelek végtörlesztésével kapcsolatos várható forintgyengülés befektetési alapokra, azaz azok hozamaira gyakorolt hatását két oldalról lehet megközelíteni – vélekedik Sárándi Ákos, a QUANTIS Investment Management Zrt. vezérigazgatója. Az egyik a jellemzően forint fedezeti ügyleteket nem alkalmazó, úgynevezett unhedged részvényalapok csoportja.

A QUANTIS számos ilyen részvényalappal rendelkezik, melyek esetében a forintgyengülés nem jelent különösebb veszélyt a befektető számára, ugyanis az alap mögöttes kitétsége jellemzően amerikai dollárban és euróban denominált, így a portfólióban található papírok forintban kifejezett értéke – változatlan részvényárfolyamot felételezve – felértékelődést fog mutatni.

Vannak azonban olyan befektetési alapok, melyeket a portfóliómenedzser az alap befektetési politikájában megcélzott mértékben fedezhet. A fedezés mértékének növelése vagy csökkentése ezáltal hozzáadott érték teremtésére ad lehetőséget. Egy jelentősebb forintgyengülést feltételezve tehát a portfóliómenedzsernek érdemes a fedezés mértékét csökkentenie, ezáltal a devizában denominált eszközök forintban kifejezett értéke növekedést fog mutatni. Az érintett QUANTIS Növekedési Vegyes Alap esetében ezzel a taktikával jellemzően sikeresen szoktak élni, így a mögöttes értékpapírok árfolyamváltásán túl a portfólió fedezettségének változtatásával is van mód értékteremtésre – mondta a szakember.

NAPI



SÁRÁNDI ÁKOS

A végtörlesztők lenyomják az ingatlanárakat

Az Országgyűlés által elfogadott törvényjavaslat alapján a devizahittel rendelkezők bármilyen forrást felhasználhatnak arra, hogy kedvezményes árfolyamon megszabaduljanak kölcsönüktől. Az egyik ilyen forrás egyértelműen az ingatlan eladása lehet – mondja Wolf József, a BANKBROKER Kft. értékesítésért és

hálózatért felelős igazgatója szerint piaci konszenzus van azzal kapcsolatosan, hogy az ingatlanközvetítők számára ez a rövid időszak az elmúlt két évben megszokottnál képest jóval magasabb tranzakcióságot, több ügyletet fog jelenteni. Ennek oka, hogy a lehetőség 2012. február végi lezárultával (2011. december 30-ig igénybejelentés + 60 nap a befizetésre/

hitelkiváltásra) a benn ragadó adósság terhei a forint feltételezett gyengülése révén tovább romolhatnak, így még nehezebben tudják megtartani otthonukat. Okosabbnak tűnhet tehát a havi terheket ma is nehezen vállalni képes réteg számára az ingatlan eladása.

Érdekes – mondja Wolf József –, hogy megjelent egy olyan szűk réteg is, amely a már kialakított vételárért sem adja el a lakását, mert abban bízik, hogy a jogszabály kedvező hatással lesz az ingatlanpiacra. Ők nem számolnak azzal az eshetőséggel, hogy a végtörlesztés árcsökkenő hatást generál, így hosszú időre megszűnik számukra annak a lehetősége, hogy megszabaduljanak kedvezőtlen hitelüktől.

Mindenkinek magának kell eldöntenie, hogy miként cselekszik, az azonban feltételezhető, hogy egy-két éven belül ilyen kedvező árfolyamon nem lesz lehetőség a kölcsön visszatörlesztésére. Ha pedig ennek forrása az ingatlan eladása, akkor azt most érdemes megfontolni és mihamarabb lépni az ügyben – vélekedik a szakértő.

NAPI

► Az oldalt szerkesztette: Nagy László Nándor, nln@napi.hu

Kombi hitel: nem árt számolni a végtörlesztés előtt

Kombinált termékek végtörlesztése esetén több lehetőség közül választhatunk ügyfélként. Azonban a döntés, a konstrukciók jellegéből adódóan is, összetettebb és nehezen húzhatóak rá általános szabályok – mondta el Mayer Tamás, a BROKERNET Csoporthoz tartozó PALLADIUM Brókerház ügyvezető igazgatója.

A kombi termékekkel bírók végtörlesztésével kapcsolatban szerinte két részre kell bontani ezt a kérdést. Egyrészt meg kell vizsgálni a szerződések jogi hátterét, másrészt pedig az egyéni helyzeteket, érdekeket szem előtt tartva lehet döntést hozni a hitel végtörlesztéséről.

A jelzáloghitellel kombinált unit linked típusú életbiztosítási termékek esetében jellemzően két szerződésről beszélünk. Az ügyfél rendelkezik egy hitelszerződéssel és egy biztosítási szerződéssel is.

Az előbbi alapján a banknak törleszti a hitel kamat- és költségterheit, az utóbbi alapján pedig a kölcsön tőkefedezetét kezdi el gyűjteni az ügyfél egy megtagarítási típusú életbiztosítási termékben.

Ebből következően a hitel visszafizetésének döntése nem függ szerződéses értelemben a biztosítás meglététől, hiszen akár a biztosítás megtartásával, akár felmondásával és az abban felhalmozott tőke felhasználásával, az ügyfél dönthet úgy, hogy végtörleszti egy előre meghatározott árfolyamon a hitelt.

Azonban a mielőtt kérdése korántsem egyszerű. Abban az esetben ugyanis, ha az ügyfél felmondja biztosítási szerződését, számolnia kell olyan veszteségekkel, melyek a kezdeti költségek levonása és

a visszaváltási díjak okozhatnak. Ezeket is figyelembe kell venni abban az esetben, ha a felmondott biztosítási szerződésből kivont tőkével szeretnénk törleszteni a hitelünket. Elképzelhető, hogy a felmerülő költségek nagyobb volument jelentenek, mint a fix árfolyamból adódó megtagarítási lehetőség – hívja fel a figyelmet Mayer Tamás.

Szerinte sokak számára kézenfekvőbb út lehet egy olyan megoldás, mely pontosan a termék kétszerződéses jellegéből fakad. Érdemes lehet a fix árfolyam adta lehetőségeket kihasználva végtörleszteni a hitelt, de emellett meghagyni a biztosítási konstrukciót, elkerülve ezáltal a veszteségeket és tovább növelve a megtagarításokat.

NAPI



MAYER TAMÁS

BROKERNET CSOPORT

Befektetés, biztosítás, hitel, ingatlan egy független pénzügyi szolgáltató cégcsoporttól

A BROKERNET CSOPORT Magyarország legnagyobb független pénzügyi tanácsadó vállalata. Gondosan kiválasztott partnerei között megtalálhatók a pénzügyi szektor legnagyobb és legerősebb bankjai, befektetési alapkezelői, nyugdíjpénztárai, biztosítótársaságai és egészségpénztárai is.

Hatezer fős értékesítési hálózatának, valamint ügyfeleinek számát tekintve olyan naprakész és valós ügyféligény-ismerettel, illetve menedzsmentjének kiemelkedő szakmai hátteréből adódóan egyedülálló piaci tapasztalattal rendelkezik, ami kiváló alapot szolgáltat ahhoz, hogy a pénzügyi piacok nemzetközi és hazai trendjeiről, aktuális kérdéseiről független szakértőként nyilatkozzon.

AZ OLDALT TÁMOGATTA A



BROKERNET