



HÍRLEVÉL

Tisztelt Partnerünk!

Társaságunk márciusi Hírlevelében felhívta regisztrált Ügyfelei figyelmét a deviza alapú hitelekkel kapcsolatban az árfolyam ingadozások kockázatára, valamint az ebből adódó törlesztő részt növelő terhekre. A jegybank júniusban megjelent tanulmányában külön figyelmet szentelt a fent említett kockázatok elemzésének, amely alapján az elmúlt hetekben sorozatban jelentek meg az e tárgyú újságcikkek. Az aktuális devizapiaci- és hitelkörnyezeti változásokra tekintettel megpróbáltuk jelen Hírlevelünkben részletesen, de a lényegre szorítkozva összefoglalni ezen hitelkonstrukciókkal kapcsolatos tudnivalókat azon Partnereinknek, akiknek nem állt módjukban részletesen tanulmányozni a felelős szervek jelentéseit, valamint az ezzel foglalkozó újságcikkeket.

A jelentősebb lakossági bankok hitelkínálatában megtalálhatóak a deviza alapú kölcsönök, amelyek közel fél éve igen közkedvelté váltak. Ezek térhódítása a tavaly év végi jegybanki alapkamat emeléssel, a megdrágult támogatott lakáshitelekkel, valamint a lakáshitel-felvétel feltételeinek szigorodásával volt magyarázható, melyek érthető következményeként nőtt meg az érdeklődés a látszólag számos előnnyel bíró deviza alapú kölcsönök iránt. A hitelforma legfőbb előnyének az alacsony évi kamatozás, az egyszerűbb igénybevételi eljárás, és az összeg szabad felhasználhatósága tekinthető. Kezdetben, ezen kölcsönöket euróban, később a még kedvezőbb feltételek mellett kínált svájci frankban ajánlották a bankok a hitelfelvevőknek. A terméktípus térnyerésére jellemző, hogy az idei hitelállomány növekedés közel 80 %-át a devizában felvett hitelek teszik ki. A belföldi hitelstruktúra ilyen formán történő dinamikus átalakulása készítette a közelmúltban a Magyar Nemzeti Bankot, a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyeletét, és a Pénzügyminisztériumot, hogy külön jelentésben irányítsa rá a figyelmet a devizahitelekben rejlő veszélyekre.

Társaságunk az esetleges kockázatokat és terheket igyekezett a következőkben összegezni:

- az éves kezelési költség és díjak mértéke
Az éves kezelési költség pénzügyintézetenként eltérő mértékű. Az esetek többségében megközelíti a devizakamat mértékét, egyes bankok konstrukcióiban azonban meg is haladhatja azt.
- az árfolyam- és a kamatkockázat
Mivel kizárólag az ügyfél viseli ezen kockázatokat, az olyan jegybanki alapkamat emelések, mint a svájci jegybank által múlt héten végrehajtott 25 bázispontos módosítás, mely valószínűleg csak az első lépés volt az európai, amerikai és svájci alapkamatok emelkedésében, komoly hatással lehetnek a törlesztő részletekre. Kalkulációink alapján például a svájci frank-kamatok 1 %-os növekedése 6 % körül emelheti meg a havi törlesztő részletét egy 15 évre 5-6 %-on felvett hitelnek, azaz valójában a hitel kamata csaknem 0,5

%-kal nőne. Ha ez még egy 5 %-os forintgyengüléssel is együtt jár, akkor az akár 11-12 % feletti mértékben is megemelheti a visszafizetendő törlesztő részletet.

- a devizavételi és -eladási árfolyamok különbözete
A hitel folyósításakor a hitelintézetek devizavételi árfolyamot, míg a törlesztésnél devizaeladási árfolyamot alkalmaznak. A két árfolyam között bankonként eltérő a különbség, átlagosan 0,5-3 %. (Számításaink szerint az eltérő árfolyam marzsok következtében egy 15 millió forintnak megfelelő devizahitel tényleges költsége akár 400-500 ezer forinttal is megugorhat.)
- a kamatperiódusok változásának gyakorisága
Bár a bankok általában változó kamatra nyújtják a devizahiteleiket, s a kamatperiódusokat előre rögzítik, így az ügyfél csak a kamatperiódus lejáratát követően észleli az adott deviza kamatának változásait, azonban néhány pénzügyintézet nem alkalmaz fix kamatperiódusokat, így akár egyik hónapról a másikra jelentősen változhat a törlesztő részlet.
- a jegybank pénzügyi mozgásokat befolyásoló intézkedései
Nem küszöböli ki teljes mértékben az MNB hatását az, aki devizahitelt vesz fel, hiszen kamatpolitikáján keresztül részben befolyásolja a devizában felvett hitel visszafizetendő összegét. Aki eurón kívül más devizában, például svájci frankban veszi fel a hitelt, annak nem csak az EUR/HUF-, hanem az EUR/CHF árfolyamváltozásból következő hatással is számolnia kell.

Társaságunk a fenti kockázati tényezők kezelése érdekében az alábbiakat javasolja a hitelfelvétel előtt álló Ügyfelei számára:

- A kockázatok egy része elkerülhető, ha a támogatott forint, és a kedvezőbb kamatozású devizahitel felvételét kombinálja. Ehhez Munkatársaink szívesen segítenek olyan hitelintézetet találni, amely kedvező áron ajánlja mindkét konstrukciót.
- A futamidőt célszerű úgy megválasztani, amennyiben a lehetőségek engedik, hogy a devizahitel minél rövidebb idő alatt fusson ki, mivel az euró várható 2010. évi bevezetéséig a forint leértékelődhet, és a csatlakozást követően a rögzített euró-forint árfolyam jelentősen megdrágíthatja a hosszabb futamidőre felvett hiteleket.
- Kamatperiódus választása esetén ajánljuk figyelembe venni a várható alapkamat változásokat, és a piaci árfolyamok alakulását. Kamatemelési várakozás esetén lehetőleg hosszabb, ellenkező esetben azonban minél rövidebb periódust célszerű választani. Szakembereink rövid távú kamat és árfolyam elemzések elkészítésében is szívesen állnak rendelkezésükre.
- Érdemes a devizakölcsön felvétel ütemezését úgy igazítani, hogy a forint gyengébb legyen az adott devizához képest, így ugyanis feltételezhető, hogy ennél erősebb forint árfolyamnál történhet a hitel törlesztése.
- Azon kedves Ügyfeleinknek, akik devizában kívánnak hitelt felvenni, javasoljuk, hogy várják meg a MNB küszöbön álló lépéseit, és csak ezek után döntsenek a deviza alapú kölcsön felvétele mellett.

Már felvett, futó hitellel rendelkező Ügyfeleink számára javasoljuk:

- Erős forint esetén érdemes lehet nagyobb forintösszeget devizára váltani, és azt bankbetétként elhelyezni, hogy később a forint gyengüléséből adódó törlesztő rész emelkedését ebből finanszírozhassák.

- Az MNB további kamatcsökkentése esetén akár érdemes lehet átkonvertálni a korábban felvett devizahitelt forintba. Ismét versenyképesé válhat a jegybank további kamatcsökkentése esetén a használt lakás vásárláshoz felhasználható támogatott lakáshitel, melynek kamatát június közepén 8,5 % -ról 7,95 %-ra csökkentették.

A devizahitelekkel kapcsolatos bármilyen kérdéseire szakembereink szívesen szolgálnak részletes tájékoztatással. Kérdéseit akár személyesen, akár e-mail formában szívesen fogadjuk.

Tájékoztatjuk azon kedves Ügyfeleinket, akik a Napi Gazdaság Kiadó Kft. és a BloChamps Capital Pénzügyi Tanácsadó Kft. stratégiai együttműködése keretében felajánlott regisztrációs lapot visszaküldték Társaságunknak, hogy részükre a Napi Gazdaság című napilap kézbesítését július 1-vel kezdjük meg. Amennyiben a kézbesítéssel kapcsolatban problémák merülnek fel, szíveskedjenek mielőbb jelezni ezt munkatársaink felé az alábbi elérhetőségeinken.

Budapest, 2004. június 30.

Üdvözlettel:

BloChamps Capital Pénzügyi Tanácsadó Kft.