

Ütött az óra: itt a "végtörlesztés"

Csütörtöktől él a végtörlesztés lehetősége, ami feszített tempót diktálhat a bankoknak és adósoknak egyaránt, az utóbbiaknak ráadásul heteken belül több millió forintot is elő kell teremteniük. Az [origo] összegyűjtötte a legfontosabb pénzügyi helyeket, és minden praktikus információt, ami a gyors ügyintézéshez, illetve a hosszabb távú kockázatok mérlegeléséhez elengedhetetlen.

Három nagy kérdéssel szembesül az elkövetkező hetekben több százezer magyar devizaadós, akiknek a kedvezményes végtörlesztésről szóló, szeptember 29-én hatályba lépő törvény elvileg lehetőséget ad a tartozásuk egyösszegű jutányos visszafizetésére. Elsőként azzal, hogy személy szerint neki érdemes-e élni a végtörlesztési lehetőséggel, másodsorban azzal, hogy ha igen, akkor hogyan tudja előteremteni az ehhez szükséges pénzt, végül pedig azzal, hogy hogyan gyorsíthatja fel a procedúrát, hogy ne csússzon ki a maximálisan rendelkezésre álló [öt hónapos keretből](#)

. (A hiteligénylések beadására december 31-ig van lehetőség, a bankoknak pedig ezt követően 60 nap áll a rendelkezésükre ahhoz, hogy az összes végtörlesztést lezárják.)

A 180 forintos svájci frank, 250 forintos euró és 2 forintos japán jen árfolyamnál történő végtörlesztés lehetősége első hallásra szinte minden érintett devizaadós számára nagy lehetőség, hiszen a bankok állami kényszer hatására durván 30 százalékot elengednek a tartozásukból. Ha valaki zsebből ki tudja fizetni a teljes fennálló adósságát, akkor nincs mit hezitálnia, érdemes minél előbb besétálnia a bankba (több helyen előre egyeztetett időpontban meg lehet ezt tenni), letudnia a hitelét, és ezzel egy csapásra megszabadulni az árfolyam- és a kamatkockázattól. Az adósok többsége azonban nincs abban a helyzetben, hogy újabb hitelfelvétel, ezúttal egy forint kölcsön igénylése nélkül teljesítse a végtörlesztést, nekik ezért több szempontot kell mérlegelniük.

Nem biztos, hogy kisebb lesz a törlesztő

Arra a kérdésre, hogy kinek éri meg forinthitelből végtörleszteni a hitelét, nincs általános recept. Az adósoknak érdemes valamelyik internetes kalkulátort segítségül hívva kiszámolniuk, hogy a saját tartozásuk összege és a még hátralevő futamidő hossza alapján mekkora lenne a forinthitelük havi törlesztése, és meg kell nézniük, hogy ez belefér-e a havi költségvetésükbe. A

forintos jelzáloghitelek teljes hiteldíjmutatója (THM) 10 százalék körül van (a legolcsóbb ajánlatok 9,2, a legdrágábbak 11,5 százalékon érhetők el), ez több százalékponttal magasabb, mint a svájci frank alapú jelzáloghiteleké.

Az új forintkölcsön törlesztése tehát a leszállított összes tartozás miatt elvileg kisebb lenne, mint amennyit az adós eddig fizetett, viszont a magasabb forintkamatok miatt az újonnan megállapított törlesztőrészek mégsem lesznek minden esetben alacsonyabbak. Az [origo] által korábban megvizsgált példákban azt láttuk, hogy körülbelül havi 7 ezer forinttal lehet [keve sebb](#)

a havi törlesztés, amennyiben az adós forinthitelből él a végtörlesztéssel, de több példát lehetne hozni arra is, hogy az új hitel törlesztője az eredetinél kicsit magasabb is lehet.

A forinthitel is kockázatos

Az elmúlt hetekben azonban jócskán felerősödtek a nemzetközi helyzetből, az euróövezeti válságból fakadó kockázatok, ezt szintén mérlegelniük kell azoknak, akik nem zsebből fedezik a végtörlesztést, hanem gyakorlatilag átülnek az eddigi frankhitelükből egy forinthitelbe. José Manuel Barroso, az Európai Bizottság elnöke [szerint](#) "eddigi legnagyobb válságát éli az Európai Unió", és a napokban több elemzés látott napvilágot arról, hogy a görög államcsőd immár elkerülhetetlen, valamint, hogy az európai bankszektorban a 2008-2009-es bankválsághoz [hasonló krízis](#) állhat elő.

A most forinthitelben gondolkozókat egy esetleges európai csőd vagy az európai hitelpiac ismételt befagyása rendkívül kellemetlenül érinthetné. Gazdasági elemzők szerint, bár Magyarország nem tagja az eurózónának, egy pánikhangulatban a befektetők a forinttól, a magyar állampapíroktól és a hazai részvényektől is menekülnének, aminek következtében az alapkamat emelésére kényszerülhet a Magyar Nemzeti Bank. Egy esetleges kamatemelést egyébként már elkezdtek beárazni a befektetők, és rossz előjelnek tekinthető az is, hogy Magyarország kockázati megítélése is sokat romlott, szeptember közepére éves [csúcsra került](#) az

úgynevezett CDS-felár.

A végtörlesztés tehát igen kockázatos globális hangulatban indul el, és a piaci folyamatok láttán az is benne van a pakliban, hogy az, aki az árfolyamkockázattól tartva minden erejét megfeszítve átül egy forinthitelbe, az a jövőben egy komoly kamatkockázattal fog szembesülni, és előfordulhat, hogy a forintkamatok emelkedése miatt fizethet majd többet. Ezt egyébként minél hosszabb kamatperiódus megválasztásával ki lehet védeni, ha ugyanis olyan ajánlatot talál az adós, amelynél a bank akár több évre fixálja a fizetendő kamatot, azzal hosszabb időre bebiztosíthatja a törlesztés kiszámíthatóságát. Mindenesetre a végtörlesztést választóknak ezeket a kockázatokat és lehetőségeket legfeljebb néhány héten belül mérlegelniük kell úgy,

hogy sem az árfolyamok, sem a kamatok jövőbeli alakulását nem láthatják előre.

Az összes tartalékot nem érdemes felélni

Aki elhatározta, hogy él a végtörlesztéssel, annál további kérdésként az is felmerül, hogy mit tud pénzzé tenni annak érdekében, hogy a fennálló tartozást vagy legalább az új forinthez szükséges saját erőt előteremtse. A könnyen likvidálható megtakarítások között a lekötött bankbetét, a befektetési alapokban lévő pénz, a tartós befektetési számlán tartott összegek, egyedi részvények, kötvények jöhetnek szóba, amelyeket némi kamat- vagy árfolyamveszteség árán, de pár nap alatt biztosan készpénzzé lehet tenni.

Nehezebb helyzetben van az, akinek például hosszú távú élet- vagy nyugdíjbiztosítása van, ezt feltörni ugyanis az előbbieknél jóval komolyabb veszteség árán lehet csak. Az életbiztosításoknak sajátossága, hogy az úgynevezett visszavásárlási érték az első két évben nulla is lehet, és csak a futamidő vége felé jut el odáig a szerződő, hogy legalább az addig visszafizetett pénzét visszakapja, ha szükség esetén a szerződés feltörésére kényszerül. Ezt tehát nem feltétlenül érdemes megtenni, főleg, hogy így a későbbi évekre képződő megtakarításait is teljesen feléli az adós.

Hasonló a helyzet a lakás-takarékpénztári megtakarítások és az önkéntes nyugdíjpénztári pénzek beáldozásával. A tényleges veszteség ugyan itt kevesebb, mint egy életbiztosításnál, de megint csak a hosszú távú tartalékok lenullázását eredményezi. Szintén szóba jöhet az ingatlaneladás, például a meglévő lakáshitel fedezetét jelentő ingatlan pénzzé tétele, ám ezt nagyon rövid időn belül garantáltan nagy veszteséggel lehet csak megtenni, és nyilván csak akkor van értelme, ha az így szerzett pénzből a végtörlesztésen felül még egy kisebb lakásra vagy lakásbérletre is futja.

Felmerülhet még különböző újabb hitelek felvétele is, például családtagoktól, a munkáltatótól (munkáltatói kölcsön formájában), a meglévő személygépkocsi fedezetére igényelve, vagy ha csak pár százezer forint hiányzik, akkor akár személyi kölcsön vagy gyorskölcsön formájában is. Ezeket azonban akkor érdemes egyáltalán számításba venni, ha a saját erőből történő végtörlesztéshez nyújtanak segítséget. Ha viszont forinthez is szükség van, úgy bármiféle plusz adósság bevállalása további kockázatokat hordoz, és adósságspirálba hajthatja a hitelfelvevőket.

Meggyorsítható a papírmunka

A forin hitelből végtörlesztők egy sor technikai nehézséggel is találkozhatnak, hiszen a devizaadósok most hirtelen nagy számban rohanhatják meg a bankfiókokat. Egy normál hitelügyintézést 4-6 hét alatt le tudnak zárni a bankok, de ha most az igények tömegesen merülnek fel, akkor érdemes a papírmunka megkönnyítése érdekében bizonyos dokumentumokat előre beszerezni.

Amire mindenképpen szükség van:

- 1 hónapnál nem régebbi jövedelemigazolás (ezt minden adós a munkaviszonyának megfelelően igazolhatja: aki alkalmazottként dolgozik, annak munkáltatói igazolást kell kitöltenie, aki vállalkozó, annak a Nemzeti Adó- és Vámhivataltól kell jövedelemigazolást kérnie, aki pedig nyugdíjas, annak a nyugdíjátutalást tartalmazó folyószámla-kivonatát vagy egy nyugdíjszelvényt kell bemutatnia)
- a jelzáloggal terhelt ingatlan tulajdoni lapja (30 napnál nem régebbi másolatra van szükség, ezt az illetékes földhivataltól lehet kikérni)
- kertes ház esetén 90 napnál nem régebbi térképmásolat, valamint az épület eredeti vagy kézzel készített alaprajza
- lakásbiztosítási kötvény
- személyes okmányok
- a bank által küldött utolsó egyenlegértesítő a fennálló tartozás összegéről
- az utolsó 6 havi bankszámla-kivonat, amely a törlesztőrészlet kiegyenlítését igazolja

Mindezek birtokában az adósnak arra is fel kell készülnie, hogy a későbbiekben ki kell kérni a meglévő hitelt nyújtó bank írásos nyilatkozatát arról, hogy a teljes tartozás lejárat előtti kiegyenlítését teljes mértékben elfogadja, és hogy ezt követően kötelezettséget vállal a bejegyzett jelzálog (és esetleges elidegenítési és terhelési tilalom) jogosultjaként annak haladéktalan törlésére. Ez egyébként azt a kockázatot is mérsékli, hogy az új, forintheitelt nyújtó bank esetleg azért vonakodna megadni a kölcsönt, mert a tulajdoni lapon először csak a második helyen jegyzik be az ő jelzálog-jogosultságát, és csak akkor kerül az első helyre, ha az eredeti bank törölte a saját jelzálogjogát.

Ezt a kockázatot egyébként, mint ahogy azt korábban [megírtuk](#), a bankok "normál körülmények között" általában bevállalják, a bankoktól származó információink szerint viszont most mégsem mehet senki biztosra, mert "mindenki első helyen és kizárólagosan szeret hitelt nyújtani".

Forrás: origo