

Miért érdemes kölcsön felvételkor deviza alapú kölcsönt igényelni?

Hazánk lakossági hitelállományának túlnyomó része devizaalapú kölcsönökből áll. Ennek oka, hogy a külföldi fizetőeszközben nyilvántartott kölcsönök a forint-kölcsönökkel ellentétben közel 30-50 %-al kisebb terhet rónak a kölcsön igénylőire, ugyanis a folyósító bank más országok devizájához sokszor olcsóbban jut hozzá, mint a forinthez (alacsonyabb a forrásköltség a deviza alapú kölcsönöknél).



A finanszírozó az irányadó kamatlábon (LIBOR/EURIBOR) vesz fel kölcsönt. Ennek kamata a piacon folyamatosan változik. Ezt nevezzük **forrás költségnek**.

A finanszírozó költségeit a forrásköltségen kívül a működési költségek, és a rosszul fizető adósok utáni veszteség is növeli. Ezek az ügyfél által megfizetett kamatban látszódnak. Ezt nevezzük **banki kamatnak**.

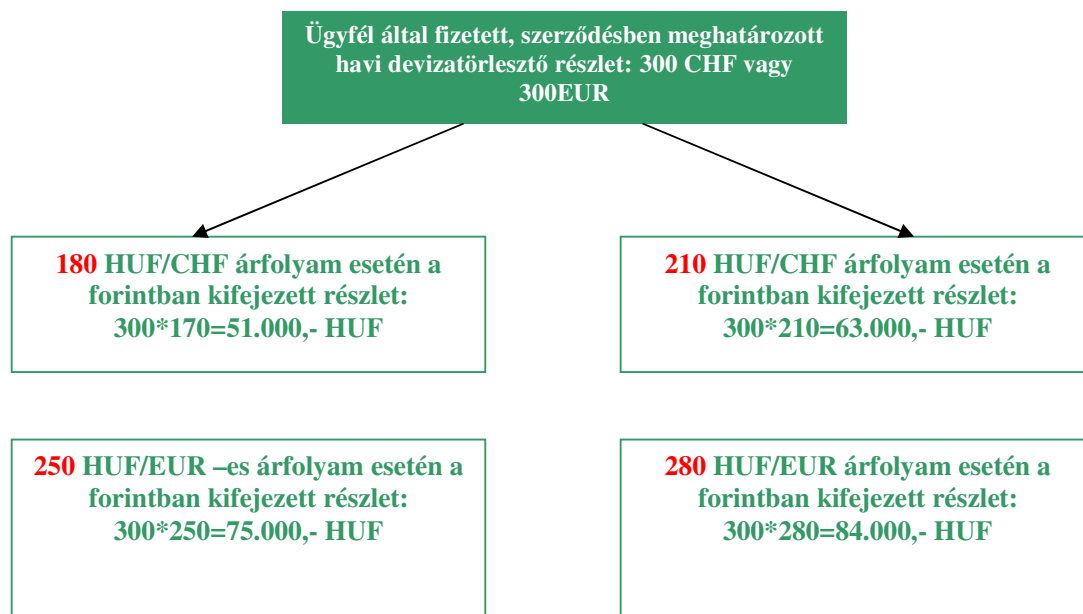
A deviza alapú kölcsönök felépítése megegyezik a forint alapúakéval, a különbség, hogy nem a hazai, hanem a deviza származási helyhez mért bankközi kamatláb az irányadó ára a deviza pénznek, melyet befolyásol az adott országnak az inflációja is. A deviza alapú kölcsönök alacsonyabb kamatainak –ezáltal alacsonyabb törlesztő-részleteinek – az oka tehát a bankok által külföldön vásárolt deviza alacsonyabb forrásköltsége, melyet az alacsonyabb infláción keresztül a mérsékeltebb bankközi kamatlábak okoznak.

Milyen kockázatai vannak a deviza alapú kölcsönöknek?

A deviza alapú kölcsönök legnagyobb kockázatát nem a kamat emelésének lehetősége jelenti, hanem a deviza árfolyamváltozások.

Bármely deviza értékét csak egy másikhoz mérten tudjuk értelmezni. Piaci hatásokra azonban ezek a keresztárfolyamok változhatnak, akár viszonylag rövid idő alatt és akár nagymértékben is (ezt tapasztalhattuk 2008. év december és idén február között), attól függően, hogy mekkora a kereslet az adott deviza iránt. Ha ugyanis –például a forintra senkinek nincs szüksége (senki nem veszi, sőt mindenki eladja), az értéke csökken, ezért az árfolyama esik.

A devizában nyilvántartott kölcsönök egyik legfontosabb ismertetője, hogy bár az ügyfél a kölcsönt forintban kapja meg és a törlesztés is forintban történik, a bank az annak megfelelő összeget a piacról devizában veszi fel, és devizában tartja azt nyilván, így a forint árfolyam csökkenésének hatására ugyanaz a deviza összeg forintban kifejezve magasabb lesz. A bank minden esetben az eredeti (szerződésben fixált) deviza törlesztő részlet megfizetését várja az ügyféltől (hiszen a bank ugyanúgy devizában köteles törleszteni azt az adósságát, melyből finanszírozta az ügyfelét), s amennyiben a forint gyengül, az ügyfél által fizetendő havi törlesztők devizában ugyan állandóak maradnak, de forintban kifejezve emelkednek. Lássuk ezt egy példán keresztül.

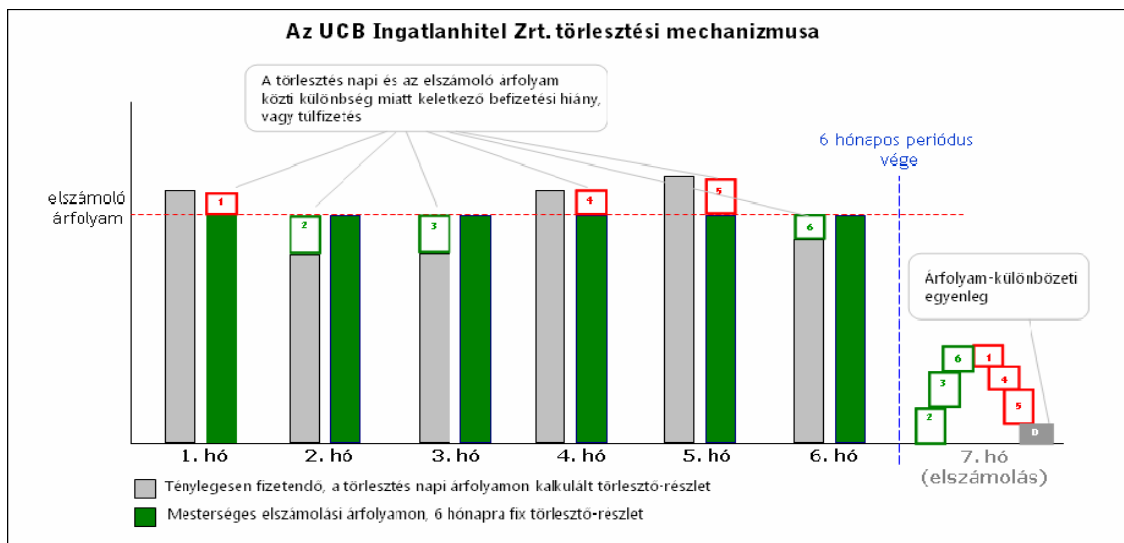


Az deviza-árfolyamváltozásokkal kapcsolatosan megjegyzendő, hogy korábban senki nem számított ilyen hektikus árfolyamozgásokra, melyet az alább iábra is mutat:



Hogyan tudja az UCB ügyfelei kockázatát csökkenteni?

A fentiekben vázolt árfolyam kockázatok az ügyfeleinket igen nehéz helyzetbe hozhatják, ezért az UCB a jelzálogpiacon az első között vezette be az úgynevezett budget-fix törlesztési módozat (a mechanizmus lényege szerint a forint törlesztő részleteket úgy próbálja meg szinten tartani, hogy az árfolyam változások hatására megnövekedett forinttartozást a futamidő megváltoztatásával tartja szinten, a havi törlesztő részletek változatlansága mellett). További újítás az elszámoló árfolyam használatának bevezetése, mely segítségével az ügyfél által fizetett törlesztő részletek árfolyamát 6 hónapra fixálja. Fontos megérteni az elszámoló árfolyam működését, mely szerint az esetleges túlfizetések, vagy elmaradások, melyek a periódus közben fellépő árfolyamváltozásokból adódnak, a periódus lejártával (7. hónap) minden esetben elszámolásra kerülnek az ügyfél egyenlegében.



Az elszámoló árfolyam mértékének meghatározása minden esetben komoly számítási algoritmusok alapján történik. Az algoritmusban befolyásoló tényezőként az elmúlt hónapok árfolyamváltozásai és a várható trendek is visszaköszönnek.

Az elszámoló árfolyam az ügyfélnek egyfajta biztosítékot, fizetési könnyítést jelent, hiszen a törlesztő részleteket nem a napi szintű piaci árfolyam elmozdulások, hanem időszakosan rögzített értékek alapján kell megfizetni.

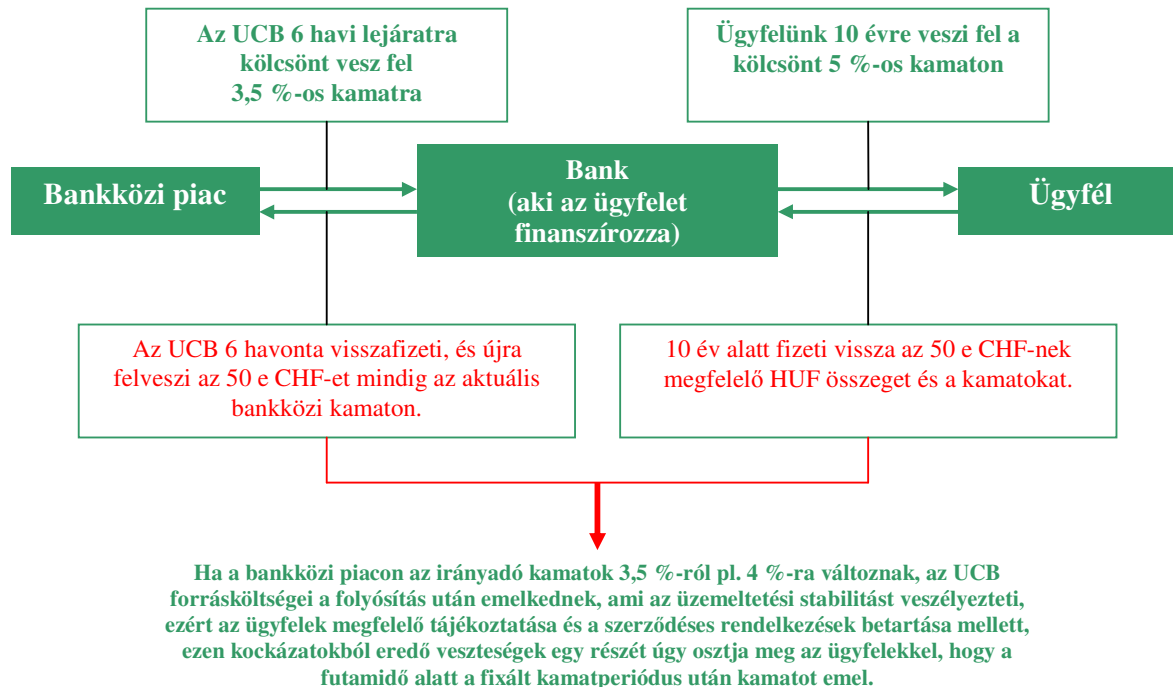
A perióduson belül az UCB csak abban a rendkívüli esetben változtat az árfolyamon, ha az elszámoló árfolyam a ténylegeshez képest túl alacsonynak, vagy magasnak bizonyul, és túl nagy értékű eltérést generálna a 7. hónapban.

Az elszámoló árfolyamok változása a havi törlesztő részletek változását is magával vonja, ezért ügyfeleink mindig megkapják az új elszámoló árfolyammal számított törlesztési részletezést.

Milyen más esetben kell az ügyfélnek magasabb törlesztő részletet fizetnie?

Az árfolyamváltozások kockázatán kívül az ügyfelek által fizetett törlesztő részletek mértékére hatással van banki kamat is, melynek változása a havi szinten fizetett törlesztő részleteket szintén befolyásolja. A banki kamatok változtatásának mechanizmusáról az UCB mindenkori üzletszabályzata és a kölcsönszerződés kamatemeléséről szóló passzusa rendelkezik. Az esetleges kamatváltoztatások okai lehetnek a forrásköltségek drasztikus változásai, vagy a piaci kockázat változása (a már finanszírozott ügyfelek kockázata). A következő ábrán a forrásköltség változás mechanizmusát ismerhetjük meg részletesebben:

Tételezzük fel, hogy ügyfelünk 10M HUF-nak megfelelő CHF kölcsönt igényelt 10 évre az UCB-től 5 %-os kamaton, és az UCB a bankközi piacon 3,5 % os forrásköltségen 6 havi lejáratra jut hozzá a 10 M HUF-nak megfelelő 50.000 CHF-hez (200 Ft-és árfolyamon számolva).



Az ábrából kitűnik, hogy az ügyfél által választható kamatperiódus mértéke attól függ, hogy a bank milyen futamidőre vett fel kölcsönt a bankközi piacon (ez esetben 6 hónap), hiszen addig tudja biztosítani, az irányadó bankközi kamatlábat.

Milyen más esetben változhatnak a kamatok?

A banknak törvény és az ügyféllel kötött kölcsön szerződésben foglalt lehetősége, hogy rendkívüli esetben a kamatperióduson belül is módosítson a kamatszinten. Ennek oka, hogy bizonyos esetekben a piaci változások okozta költségek növekedésének (bankközi kamatemelkedés) kisebb százalékát vállalja át a finanszírozó, az ügyféltől. Ilyen esetekben a kölcsönt folyósító banknak lehetősége van az ügyfél által megfizetett kamatok szintjének módosítására.