

A DEVIZAHITEL

A devizahitel az olyan hitel, amelynek összegét nem forintban, hanem valamely más pénznemben határozzák meg. Devizában tartozunk tehát, függetlenül attól, hogy forintban folyósítja a kölcsönt a bank.

Az ELLA Első Lakáshitel Kereskedelmi Bank Rt. (a továbbiakban ELLA vagy Bank) euró és svájci frankalapú devizahiteleket kínál. Belföldön elsősorban forintra van szükségünk, és a hitel törlesztéséhez használt jövedelmünk is forintban keletkezik, így a hitel visszafizetése is forintban történik. A devizahitel összegét mindig devizában határozzák meg, annak kamatlába pedig az adott deviza pénzügyi kamatszintjének megfelelően általában alacsonyabb, mint a forinthitel jelenlegi kamatai.

Ügyfeleink hitelválasztási döntését megkönnyítendő az alábbiakban összefoglaltuk a devizahitelek kapcsán mérlegelendő tényezőket.

1. A vételi és eladási árfolyam különbsége

Az ELLA a devizában nyilvántartott hitelt forintban folyósítja. Ehhez az ELLA a folyósított devizahitel összegét előzetesen átszámítja forintra. Ilyenkor **devizavételi árfolyamot** alkalmaz, mintha megvásárolná. Ügyfelétől azt a devizaösszeget, amelynek ellenértékét forintban kifizeti. A hitel törlesztésekor ugyanez fordítva játszódik le. Amikor Ügyfelünk a törlesztőrészt forintban fizeti, a Bank azt **devizaeladási árfolyamon** számítja át devizára, mintha eladta volna ügyfelének a törlesztéshez szükséges devizaösszeget.

A vételi és eladási árfolyam különbözik, a **vételi árfolyam alacsonyabb az eladásinál**. A különbség mértéke változó, ez a változás többlet terhet jelenthet. 2005. január 1-je óta a teljes hiteldíjmutató (**THM**) már **tartalmazza** ezt a költségelemet is.

Segítheti döntésünket az **előre kalkulált törlesztési táblázat**.

2. Az árfolyamváltozás

A hitel devizaneme és a forint közötti árfolyamváltozás hatással van mind a folyósítandó hitelösszegek, mind a törlesztőrészek (tőke-, kamat- és kezelési költség tartozás) mértékére:

- Ha a szerződéskötés és a folyósítás között a forint árfolyama gyengül az adott devizával szemben, akkor több forint kerül folyósításra (de maximum a folyósítási limitnek megfelelő összeg). Ha viszont a forint árfolyama erősödik, akkor a folyósításra kerülő forint összeg kevesebb lehet, mint amennyire az Ügyfél a kölcsönszerződés megkötésekor számított. Ez különösen a lakásvásárlási és hitelkiváltási célú kölcsönöknél okozhat problémát.

Ha a forint árfolyama erősödik, akkor kevesebb forintot kell fizetni a devizában kifejezett törlesztőrészlet fejében, azaz a hitel a futamidő alatt „olcsóbbá” válik. Ha azonban a forint árfolyama gyengül, akkor a devizában kifejezett törlesztőrészlet forintra átszámított összege magasabb lesz, azaz „drágul” a hitel. **A forint erősödése tehát könnyíti a törlesztési terheken, gyengülése pedig növelheti azokat.**

3. A kamatváltozás lehetősége

A devizahitelek kamatai az euró és svájci frank kamatnövekedése miatt változhatnak. Az ELLA az irányadó devizakamatlábát ennek megfelelően módosíthatja, ennek aktuális mértékét mindenkor hirdetményében tesz közzé. A változásnak megfelelően a fizetendő, devizában kifejezett havi törlesztőrészek mértékét az ELLA ilyenkor újraszámolja az aktuális kamatlábnak megfelelően.

Hitelfelvételi döntés előtt érdemes szem előtt tartani, hogy hosszabb távon a forintkamatláb várható csökkenése, illetve a devizakamatlábak potenciális növekedése jelentősen mérsékelheti a devizaalapú hitelek jelenlegi előnyét. Jelenleg mind az eurózónában, mind Svájcban rendkívül alacsonyan, történelmi mélyponton van a kamatszint. A múltbeli adatokból kiindulva középtávon devizakamat-emelésre is lehet

számítani. A kamatemeléssel párhuzamosan vagy ettől függetlenül is bekövetkezhet a forint árfolyamának gyengülése.

Az ELLA a devizahiteleket 1 éves **kamatperiódussal** kínálja. A kamatperióduson belül nemcsak a kamat marad változatlan, hanem a deviza árfolyamváltozása miatt sem módosul a devizában meghatározott törlesztőrészek mértéke, de ennek forintban meghatározott ellenértéke függ a mindenkor ELLA eladási árfolyamtól.

Az alábbi táblázat függőlegesen a feltételezett kamatemelkedés mértéke szerint, vízszintesen a forint esetleges árfolyamgyengülésének hatása alapján mutatja, hogyan változhat a havi törlesztőrészlet. Ha a kamatszint változatlan és az árfolyam sem gyengül, akkor a havi törlesztőrészlet sem változik. Ha azonban a kamat 3 %-kal emelkedik a forintárfolyam pedig 20 %-ot esik, akkor a törlesztőrészlet 43 %-kal magasabb lesz, azaz majdnem másfélszeresére nő.

Euro, CHF kamatemelkedés	A forint árfolyam-gyengülésének mértéke		
	0 %-os	10 %-os	20 %-os
0 százalékpont	0,0 %	10,0 %	20,0 %
1,5 százalékpont	9,3 %	20,3 %	31,2 %
3 százalékpont	19,1 %	31,0 %	43,0 %

Megjegyzés: A hitelt 6%-on folyósították 15 évre, a feltételezett változások a folyósítás után egy évvel történnek

Forrás: A Magyar Nemzeti Bank 2004. júniusi stabilitásjelentése

4. Pótfedezet vagy kötelező előtörlesztés

A forint gyengülése megnöveli az Ügyfél MNB mindenkor középárfolyamán forintban kiszámolt devizatartozásának arányát a hitel ingatlanfedezetének hitelbiztosítéki értékéhez viszonyítva. Az ELLA az előfinanszírozási időszak és a futamidő alatt figyelemmel kíséri ennek az aránynak a változását. Amennyiben a fennálló tartozás meghaladja a hitelbiztosítéki érték 70%-át, az ELLA-nak jogában áll az Ügyfelet felszólítani a fedezet kiegészítésére (pótfedezet biztosítására) vagy kötelező előtörlesztésre, ezek elmaradása esetén az ELLA a kölcsönszerződést felmondhatja. (A pótfedezet biztosítására, illetve a kötelező előtörlesztésre vonatkozó rendelkezésekről tájékozódhat ELLA Lakossági Hitelezési Üzletszabályzatából.)

5. Forint vagy deviza?

Összefoglalva: A devizában nyújtott hiteleknel a forint hitelekkel ellentétben a törlesztőrészlet alapját képező tőke, illetve kamat mértéke is változhat, ezáltal a devizaalapú hitelek havi törlesztőrészei a forint hiteleknel gyakrabban és nagyobb mértékben ingadozhatnak. Ebből következően célszerű, hogy az ügyfelek hitelfelvételi döntésüket ne a jelenlegi kamat- és árfolyamszint alapján maximalizálják - azaz az így kiszámított törlesztőrészletet ne tekintsék fixnek, és jövedelmükből maximálisan hiteltörlesztésre fordíthatónak -, hanem kalkuláljanak a jövőbeni törlesztőrészlet esetleges jelentős ingadozásával, illetve tartós növekedésének lehetőségével is.

Magyarország várhatóan az évtized végéig csatlakozik az euróövezethez és a **forint helyett bevezeti az eurót**. Ez azt jelenti, hogy az euróhitelek árfolyamkockázata azonnal megszűnik, mert az árfolyamrögzítés időpontjától az euró/forint árfolyam már nem változhat. **Más devizák, például a svájci frank esetében a devizahitelek kockázatai továbbra is fennmaradnak.**

Két dolgot ma még senki sem tud. Az egyik, hogy milyen lesz az a **csatlakozási árfolyam**, amelyen a forintHITELEKET euróra váltják át. Az árfolyamrögzítés eredményeként akár állandó nagyobb törlesztőrészlet is kialakulhat, amennyiben a csatlakozáskori forintárfolyam magasabb a hitelfelvétel időpontjában érvényes árfolyamnál. A másik, nem kevésbé fontos talány, hogyan alakul majd az euróövezet kamatszintje. Mivel ez jelenleg igen alacsony, további csökkenése kevésbé valószínű. Ha pedig növekedni fog, akkor az euróHITELEK drágulnak, és a most felvett, változó kamatozású euróHITELEK kamata is növekedni fog.

6. Összegzés

Az árfolyamváltozás kockázata legkevésbé a forintban felvett hosszabb lejáratú hitelek kiegészítéseként felvett devizahiteleket érinti.

Aki rövid futamidőre vesz fel devizahitelt (pl. autóvásárlásra), az alacsony kamatok mellett vegye figyelembe az árfolyamkockázatot, és alaposan tájékozódjék a hitel fentebb leírt járulékos költségeiről. **Aki hosszútávra akar devizahitelt** felvenni (pl. lakásra), az előbbi szempontok mellett a kamatváltozás lehetőségével is számoljon. A jelenleg olcsó devizahitelek kamatterhei ugyanis várhatóan növekedni fognak, ám ennek mértékét senki sem tudja megjósolni.

2005. május 30.

Tisztelettel:

ELLA Első Lakáshitel Kereskedelmi Bank Rt.