



LAKÁSLÍZING

Előnyös konstrukció

Az elmúlt esztendőt akár sikerévként is elkönnyelhetik a lakáslízingpiacon működő cégek: csökkentek az illetékek, illetékmentes lett a visszlízing, a jelzáloghiteleknél bevezették a forgalmi értéknél öt százalékkal magasabb finanszírozási értéket. A válság azonban lassította az ágazat javulását.





A gazdasági válság nem kímélte a lakáslízingpiacot sem. A lízingszövetség adatai szerint 2009 első háromnegyed évében jelentősen visszaesett a finanszírozott összeg. Némi vigasz ugyanakkor, hogy az utolsó negyedévben már enyhe emelkedést mutattak a statisztikák. Részben a válság maga, részben pedig a változó szabályozás (banki etikai kódex, felelős hitelezésről szóló rendelet) a jelzáloghiteleknek kisebb mértékben ugyan, de szigorítást hozott az elbírálási folyamatban, illetve a feltételekben az ingatlanlízingnél is, elsősorban a jövedelemvizsgálat tekintetében.

Kedvező finanszírozás

Kérdés, hogy 2010-ben a javára tudja-e fordítani a kedvező szabályozási változásokat a jelenleg mintegy 50 milliárd forintos lakáslízingpiac. A lakáslízing termékekre alapvetően mindig jellemző volt, hogy kevesebb önerővel lehetett lakáshoz jutni, mint egy lakáshitel esetében, és ezt a márciusban életbe lépett változások is megerősítették – reagált Dunavölgyi Mária, a Magyar Lízing és Finanszírozó Társaságok Szövetségének alelnöke, az OTP Lakáslízing vezérigazgatója. A kormányrendelet előírásainak megfelelően ugyanis lakáslízing esetén az ingatlan teljes értékére vetítve a maximálisan adható finanszírozott összeg 5 százalékkal magasabb, mint a lakáshitelek esetében. Mindez azt jelenti, hogy forintalapon a piaci ár 80 százalékát, míg euróalapon a piaci ár 65 százalékát is finanszírozni lehet lízinggel.

„A hitelhez képest öt százalékkal magasabb finanszírozási hányad a magánszemélyek esetében komoly termékélnnyé válhat” – latolgatta e sajátos részpiac idej esélyeit Várkonyi Csaba, az Erste Ingatlanlízing és Erste Lakáslízing vezérigazgatója, bár, mint hozzátette: jelenleg ennek

ARÁNYOK

10 millió forintos vételár esetében forintalapon maximum 7,5 millió forint adható lakáshitelnél (a piaci ár 75 százalékéka), lakáslízingnél viszont a maximum 8 millió forint. Euró alapúkonstrukciónál ugyanez az arány 60 százalék lakáshitelnél és 65 százalék lakáslízingnél.



TUDATOSABB DÖNTÉS

A nemfizetések aránya is emelkedett, de ez a változást nem tekintik jelentősnek a piaci szereplők. Szerintük ez részben annak is köszönhető, hogy a lízing választása annak sajátosságai miatt (az ingatlan a futamidő alatt a lízingcég tulajdonában marad) tudatosabb döntés adósdálról, mint egy hitelfelvétel.

nem tapasztalható még a hatása, de ezen termékélnny mind szélesebb körben való ismertetésével 2010-re is a 2009 végén elindult enyhe emelkedő trend válhat jellemzővé.

Felértékelődve

A magas finanszírozási arány mellett az is kedvező, hogy a lakáslízing termék havi törlesztőrészelete új otthonoknál alacsonyabb, mint egy hasonló kamatozású lakáshitelé. Új építésű lakásoknál (nyílt végű pénzügyi lízing esetén) ugyanis a lízingelt összeg 25 százalékos áfarészét kamatmentesen fizeti ki az ügyfél, míg lakáshitel esetében az áfa is kamatozik – érvelnek a pénzügyintézetek. Idén júniustól egy új, a korábbihoz szigorúbb thm-számítási szabályozás lép életbe, amelyet lakáslízing termékekre is alkalmazni lehet majd, és ez egyértelműen megmutatja a lakáslízing kamatélnnyét nyílt végű pénzügyilízing-konstrukció esetén. Húszéves finanszírozás és euróalapú konstrukció esetén a lakáslízing-thm a számítások szerint átlagosan 1,6

százalékkal alacsonyabb, mint egy lakáshitelé (például ha 8 százalék egy lakáshitel-thm, akkor mintegy 6,4 százalék egy lakáslízing-thm). Továbbá van olyan lízingcég, amelyiknél felső életkorhatár sincs, tehát a maximális futamidőre is lízingelhetnek az ügyfelek külön biztosíték bevonása nélkül. Fontos előnye az ingatlanlízingnek az is, hogy a nyílt végű konstrukciónál a futamidő végén a vevő kijelölheti, hogy kinek a tulajdonába kerüljön az ingatlan.

A lakáslízing jelentősége pedig nemcsak az ügyfelek, de az ingatlanfejlesztők számára is felértékelődött – emelte ki Dunavölgyi Mária. A válság következményeként – bár radikálisan lecsökkent az újonnan indított beruházások száma – a piaci igények csökkenése miatt nem mérséklődött jelentősen az eladásra váró új építésű ingatlanok száma: még mindig 10 ezer új lakás keresi gazdáját az országban. Ezen újjépítésű lakások értékesítéséhez a lízingszövetség alelnöke szerint komoly segítséget nyújthat a lízing, amely nagyobb arányú finanszírozást és alacsonyabb törlesztési díjat tesz lehetővé. **FB**

ADÓKEDVEZMÉNY A CÉGEKNEK

A vállalkozások számára is fontos szerepet tölthet be ingatlanjuk finanszírozásánál a lízing valamelyik formája. A magánszemélyekhez képest kevesebb önerő mellett az ingatlanlízingnek számos számviteli és adózási előnye is van. A kis- és középvállalkozások a lízingelt ingatlan után a fizetett kamat 40 százalékáig (legfeljebb 6 millió forintig) társaságiadókedvezményt vehetnek igénybe. Lényeges, hogy az ingatlan a lízingbe vevő cég könyveiben szerepel és amortizálódik, elszámolhatóak a költségek, az egyszeri díjak, a havi kamatköltség, valamint a cégre vonatkozó adószabályoktól függően a havi lízingdíj áfarésze is visszaigényelhető. Az ingatlant irodaként is használhatja a lízingbevevő, vagy akár bérbe is adhatja, ilyenkor a befolyt összeg sok esetben fedezi is a havi lízingdíj jelentős részét.

KAPCSOLÓDÓ CIKKEK

www.ingatlanmenedzser.hu



- ▶ <http://ajanlo.ingatlanmenedzser.hu/nehezebb>
- ▶ <http://ajanlo.ingatlanmenedzser.hu/megeri>
- ▶ <http://ajanlo.ingatlanmenedzser.hu/bankok>
- ▶ <http://ajanlo.ingatlanmenedzser.hu/feketelista>