



Lakáslízing - piacbővítés vagy verseny?

2008.05.09.

Az IIR Magyarország immár a hetedik alkalommal rendezte meg a bankszektor lakossági üzletágát érintő szakforumát.

A banki értékesítés témakörét górcső alá vevő szaknapot követő két napos konferencián a devizahitelezés jövőjére (kiváltképpen a jen tekintetében), a subprime válságból levonható tanulságokra, a banki forrásszerzésre, az ügyfélmegtartásra és a GVH vizsgálatok előidézte dilemmákra koncentrált ezúttal. Ismertetőnkben a lakáslízing témakörében elhangzott előadást ismertetjük.

Az új termék és az OTP Bank

A termékről ki más tarthatott volna előadást, mint a piacvezető **OTP Lakáslízing Zrt. értékesítési és marketing igazgatója, Katzenbach Zoltán...**

A lakáslízing, mint banki finanszírozási termék 2005. novemberében jelent meg a piacon és elég rövid idő alatt összefort az OTP névvel. A bank a termékgazda vállalkozást felvásárolta és 2007. elejére már a hitelező bankfiókokban teljeskörűen elérhető volt az új termék. Az igazi újdonságot az önerő nélküli új lakás vásárlása jelentette, valamint a kivitelező építőipari vállalkozásokkal kötött rengeteg szerződés, ami a gyors elterjedéshez és ismerté váláshoz nagyban hozzájárult.

Az ügyfélkör bővülése mellett (cégek, önkormányzatok) a termékkör is folyamatosan bővült, ma már visszlízing és használt lakás vásárlása is megoldható. A versenytársak kissé lassan ébredtek fel és ma sincsenek sokan (CIB, Unicredit, Erste), a volument tekintve pedig sokáig nem lesz könnyű az OTP-t "megszorongatni".

Az értékesítési igazgató beszélt a termék bevezetésének nehézségeiről, arról a folyamatról, ahogy a lakáslízinget a banki ügyintézők fokozatosan elfogadták és rivális termékből kiegészítő, egyenrangú terméké tudott válni. Ma az ügyfél igényeinek figyelembe vételével ajánlják a hitelt és a lízinget egyaránt.

Új lakás esetén az alábbi termékelőnyök adódnak:

- kamatmentes ÁFA, közel 20%-os árelőny
- önerő nélkül is igényelhető
- fedezeti alapon is nyújtható (jövedelemvizsgálat nélkül)
- nincs felső életkorhatár, értékhatár
- futamidő végén szabad tulajdonos kijelölés joga
- futamidő alatt egyszerű továbbadni az ingatlant, illetékfizetés nélkül
- japán jen alapon is igényelhető
- egyedüli hátrány, hogy állami támogatás nem vehető igénybe.

Használta lakás és szabad felhasználású lízing esetén az alábbi előnyök alapján kell a terméket a lakásvásárlási hitelekkel összehasonlítani:

- finanszírozás a piaci ár 80%-ig
- fedezeti alapon is nyújtható (jövedelemvizsgálat nélkül)

- nincs felső életkorhatár, értékhatár
- futamidő végén szabad tulajdonos kijelölés joga
- futamidő alatt egyszerű továbbadni az ingatlant, illetékfizetés nélkül
- japán jen alapon is igényelhető
- adósságrendezésre jól alkalmazható
- végrehajtással terhelt ingatlant is finanszíroznak

Lakáslízing: még mindig a kezdetek...

Az utóbbi időben (APEH vagyonvizsgálatok) vélhetően az is szerepet játszik a termék elterjedésében, hogy megszerezhető oly módon a lakás, hogy a futamidő alatt egyáltalán nem szerepel az igénylő a földhivatali nyilvántartásban, továbbá az ügylet végén bárkit megjelölhet a lakóingatlan tulajdonosaként.

Mivel egy pár éve működő új termékről van szó, egyelőre a piac még csak most "tanulja" a terméket, a konkurencia megjelenése és erősödése is egy nem olyan régóta tartó folyamat, így még sok izgalmas változás várható a termék értékesítése körül. És akkor a jogi környezetről még nem is beszéltünk...

Dr. Tatár Attila