

**Nagy Benjámín – Dr. Nemes Alexandra – Tóth Tamás\*:**

**Ha fontos a kiszámíthatóság: változó kamatozású hitel helyett fix hitel**

*Az MNB számos intézkedéssel segíti a háztartások számára a kamatkockázat csökkentését és a biztonságosabb, hosszabb kamatperiódusú lakáshitelek térnyerését. 2019 elejére a jegybank intézkedéseinek hatására a változó kamatozású lakáshitelek új folyósításban betöltött részaránya nemzetközi összehasonlításban is alacsony szintre süllyedt, de a fennálló állományon belül még továbbra is számottevő a változó kamatozású hitelek aránya. Cikkünkben bemutatjuk, hogy miért érdemes fix hitelt választani és a jelenleg változó kamatozású hitellel rendelkezők mit tehetnek a kockázatok mérséklése érdekében.*

**Miért érdemes fix jelzáloghitelt választani?**

Az, hogy milyen a hitel kamatozásának módja, nagyban befolyásolja a törlesztőrészlet változásának kockázatát. A változó kamatozású hitelek esetén a kamat mértéke rövid időszakonként (3, 6, vagy 12 havonta) az úgynevezett referenciakamathoz igazodik, ami a havonta fizetendő törlesztőrészlet gyakori megváltozásához vezethet. A legszélesebb körben referenciakamatként alkalmazott BUBOR jelenleg alacsony szinten áll, így a kamatok további csökkenésének lehetősége korlátozott.

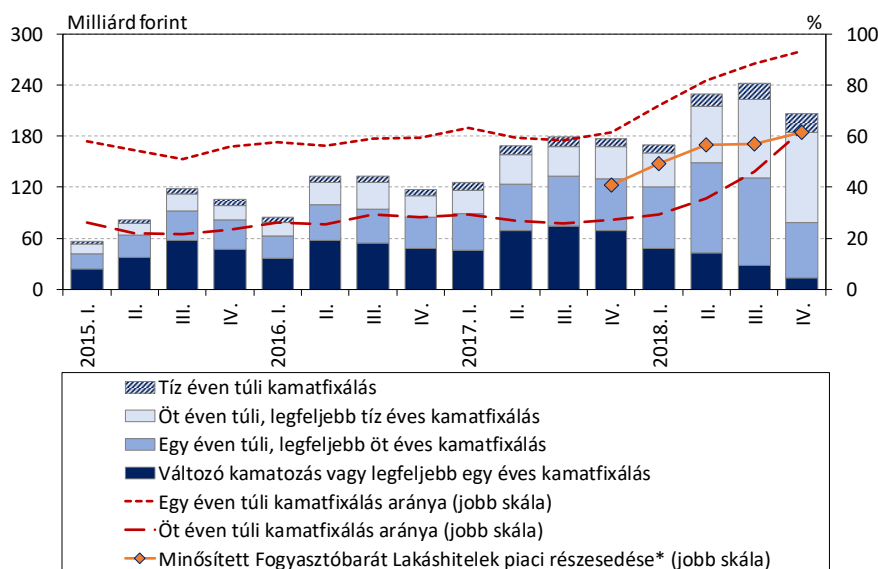
A BUBOR esetleges jövőbeni emelkedésével a fogyasztók törlesztési terhe akár 3 havonta is növekedhet. Egy esetleges 1-3 százalékpontos kamatemelkedés egy átlagos jelzáloghitel törlesztőrészletét jelentősen, mintegy 7-22 százalékkal emelheti, ami az alacsonyabb jövedelmi tartalékokkal rendelkező fogyasztókat érzékenyen érintheti. Egy 15-20 éves futamidejű lakáshitelnél a hosszú futamidő alatt nagyobb az esélye a kamatok kedvezőtlen irányú alakulásának, mely akár tartósan is fennmaradhat.

A hosszabb kamatperiódusban (pl. 10 évre vagy akár a futamidő végéig) rögzített hitelkonstrukciók esetén a törlesztőrészlet valamivel magasabb lehet a változó kamatozású hitelekéhez képest, de a törlesztési teher hosszú távon kiszámíthatóvá válik. Bár fix kamatozású konstrukció esetén is előfordulhat, hogy kamatperiódusfordulóján (például 10 év elteltével) a hitel magasabb kamatra vált, ez az időközben lecsökkent tőketartozás miatt kevésbé növeli a törlesztőrészletet.

**Az új hitelfelvevők szinte mind a kamatfixálást választják**

2018 végére az új lakáshitel-folyósításon belül már megtörtént a „fix fordulat”: meghatározóvá váltak az 5 éven túl kamatfixált termékek. Az egy évnél hosszabb időszakra vagy a futamidő végéig rögzített kamatozású lakáshitelek új folyósításon belüli aránya 2018 decemberére 95 százalékra nőtt, míg a kockázatosabb, változó kamatozású konstrukciók aránya a korábban jellemző 40-50 százalékos szintről 4 százalékra csökkent. Ennek következtében hazánkban az erősödő új háztartási lakáshitelezés a kamatkockázat szempontjából egészségesebb szerkezetben valósul meg.

### 1. ábra: A lakáshitel-folyósítások kamatperiódus szerinti megoszlásának alakulása



Forrás: MNB. \*Az MFL termékek piaci részesedést a minősített hitelek potenciálisan minősíthető, banki lakáshitel-folyósításon belüli részarányaként számítottuk.

Az MNB az elmúlt években több intézkedéssel is segítette a hosszabb kamatperiódusú, kiszámíthatóbb lakáshitelek térnyerését az új hitelezésen belül. A Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel program elindítása, az adósságfék-szabályok módosítása, a bankok hosszú távú forrásbevonását és a jelzáloglevél piac fejlesztését célzó jegybanki intézkedések mind a hosszabb kamatfixálást ösztönzik.

2017 nyarán jelentek meg a bankok kínálatában [Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitelek \(MFL\), amelyek](#) kizárólag hosszabb kamatperiódus mellett folyósítható, sztenderdizált, könnyedén összehasonlítható termékek. Az MFL termékek hamar nagy népszerűségegre tettek szert, így 2018 végére az új folyósításokon belüli részarányuk közel 60 százalékra nőtt. A kezdeményezés a piac átláthatósága és a valós árverseny támogatásán felül nagyban hozzájárult a hosszabb kamatperiódusú lakáshitel-termékek térnyeréséhez is.

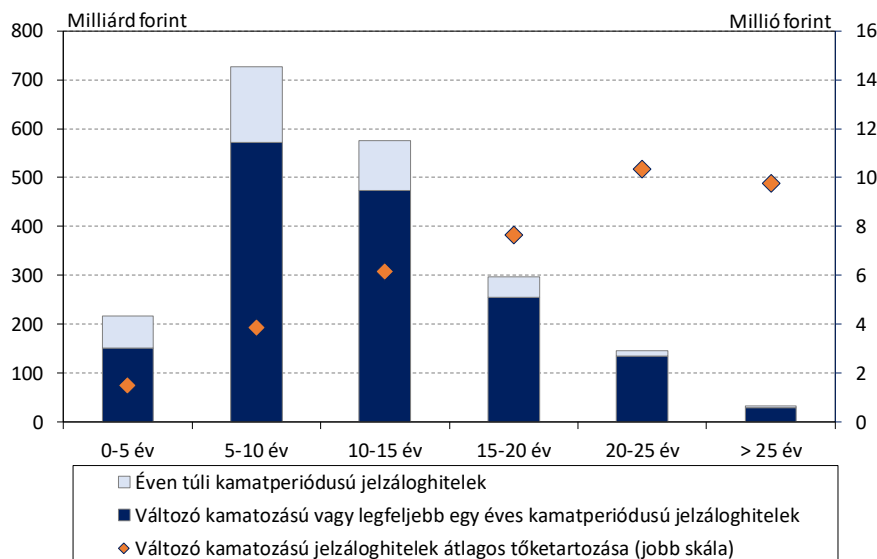
Tavaly októbertől az MNB a változó kamatozású jelzáloghitelek felvétele esetén [a jövedelemarányos törlesztőrészlet mutatóra vonatkozó alacsonyabb limittel](#) is biztosítja az új folyósítás egészséges szerkezetének fenntartását.

## A meglévő hiteleknél is vannak kockázatok

A változó kamatozású hitelek aránya a fennálló jelzáloghitel-állományon belül továbbra is jelentős, 60 százalék körüli. Különösen érintett az a közel 130 ezer fogyasztó, akik az ún. fair banki szabályok hatálybalépése előtt vették fel hiteleiket, amikor kevésbé volt jellemző a kamatkockázat alapos mérlegelése a hitelfelvétel során.

E konstrukciók esetén az alacsony kamatkörnyezetnek köszönhetően az elmúlt időszakban akár érdemben csökkenhettek is a törlesztési terhek, a referenciakamatok esetleges jövőbeni emelkedése azonban kedvezőtlen irányú változást hozhat magával. Azon fogyasztóknál, ahol a hitel lejáratára még legalább 10-15 év, egy esetleges kamatnövekedés komoly kockázatot jelenthet a törlesztőrészlet növekedésén keresztül.

**2. ábra: A fair bank törvény előtt folyósított, fennálló jelzáloghitel-állomány a hitelintézeti szektorban kamatozás és hátralévő futamidő szerint (2018. december)**



Forrás: MNB. Megjegyzés: Csak teljesítő jelzáloghitel-állomány.

Amennyiben valaki hosszabb hátralévő futamidejű változó kamatozású jelzáloghitellel rendelkezik, érdemes átgondolni egy hosszabb időszakra rögzített kamatozású, kiszámíthatóbb konstrukcióra történő átszerződést. Ez lehetséges új hitel felvételével (akár egy másik hitelnyújtónál), vagy a meglévő szerződés bankon

belüli módosításával.

Tekintettel arra, hogy a fennálló változó kamatozású hitelek kamatkockázata jelentős állományt érint, az MNB – együttműködésben a Magyar Bankszövetséggel – ezen hitelek kamatkockázatának csökkentése érdekében, szerződésmódosítás útján való kamatfixálás lehetőségére vonatkozó ajánlás kiadásáról döntött. Az ajánlás alapján a hitelezőktől kapott tájékoztatás segíti a fogyasztókat a kamatkockázat felmérésében, és az azzal kapcsolatos döntéshozatalban, hogy élnek-e a kiszámíthatóbb kamatozásra történő, MNB ajánlása szerint bemutatott szerződésmódosítás lehetőségével.

Érdemes mérlegelni a fennálló kamatkockázatot, mivel egy hosszabb időszakra rögzített kamatozású hitel hosszú távon kiszámíthatóbb havi törlesztési terhet jelent.

*\* A szerzők a Magyar Nemzeti Bank munkatársai.*