

Dr. Almási Adrienn* és Palicz Alexandr**

Az a biztos, ami fix

Lezárult a kamatkockázatról szóló banki tájékoztatás első köre

Idén január végén lezárult a bankok tájékoztatása a fogyasztóknak a változó kamatozású jelzáloghitelek kamatkockázatáról. A pénzügyi intézmények – az MNB egy ajánlását teljesítve - mintegy 109 ezer fogyasztónak küldtek levelet arról, hogy a változó kamatozású jelzáloghitelüknél a kamat esetleges emelkedése milyen törlesztőrészlettel járna, összehasonlítva többféle rögzített kamatozású jelzáloghitel törlesztésével. A pénzügyi tudatosságot növelő akció nyomán az ügyfelek így a kamatkockázat ismeretében hozhatnak döntést. Bár eddig csak két százalékok váltott át fix kamatozású jelzáloghitelre, a mostani változékony helyzetben ez az arány tovább nőhet.

A pénzügyi intézmények a Magyar Nemzeti Bank (MNB) ajánlására 2020. január végéig mintegy 109 ezer megküldött levélben tájékoztatták a fogyasztókat a már meglévő, változó kamatozású (változó vagy legfeljebb egy évre rögzített hitelkamattal nyújtott) jelzáloghitelek kamatkockázatáról. A személyre szóló tájékoztatások címzettjei azon lakossági ügyfelek, akiknek a „fair banki” szabályozás hatályba lépése (azaz 2015. február 1.) előtt kötött, legalább 10 éves, illetve 15 évet meghaladó hátralévő futamidővel rendelkező, változó kamatozású jelzáloghitel-szerződése van.

A fogyasztók tájékoztatásával az MNB célja az volt, hogy a már meglévő, változó kamatozású jelzáloghitellel rendelkező lakossági ügyfelek körében növelje a pénzügyi tudatosságot. Vagyis a fogyasztók ne csupán az aktuális kamatmértéket és törlesztőrészletet, hanem a változó kamatozású hitelekre vonatkozó kamatkockázat hosszútávú lehetséges következményeit is mérlegeljék, és annak alapján a felkínált szerződésmódosításról döntsenek. E hitelek esetében ugyanis a kamatok esetleges jövőbeni emelkedésével az ügyfelek törlesztési terhe rövid időn belül, akár 3 havonta is növekedhet. Egy 15-20 éves jelzáloghitel hosszú futamideje alatt a kamatok kedvezőtlen változásának jelentős az esélye.

A jelenlegi turbulens piaci környezetben látható változások is a kamatok akár hirtelen emelkedésének kockázatára hívják fel a figyelmet. A legtöbb változó kamatozású hitel referenciakamataként szolgáló 3 hónapos Budapesti Bankközi Forint Hitelkamatláb (BUBOR) év eleji értékéhez képest néhány hónap alatt közel 1 százalékponttal lett magasabb. Egy ilyen mértékű kamatemelkedés eredményeként egy 10 éves hátralévő futamidejű, 10 millió forintos lakáshitel esetén akár 5 százalékkal is nőhet a havi törlesztőrészlet.

A fogyasztóknak megküldött tájékoztatás – a kamatkockázat fogyasztó általi értékelésének segítése érdekében – az adós konkrét hitelére szabottan, a törlesztőrészlet összegén keresztül mutatta be a kamat változásából eredő kockázatot, összehasonlítva azt a hosszabb kamatperiódusra vagy a futamidő végéig rögzített kamatozású jelzáloghitelével.

A fogyasztó így képet kapott arról, hogy saját szerződése ügyleti kamatának (1, 3 és 5 százalékos) elmozdulása esetén, hogyan alakulna havi törlesztési kötelezettsége. Arról is, hogy jelenlegi hitelének kondícióihoz képest mekkora kamatot és milyen összegű törlesztőrészletet eredményezne egy annál hosszabb időszakra rögzített kamatozású jelzáloghitel.

A lakossági ügyfeleknek megküldött tájékoztatás kifejezetten felhívta a figyelmet arra a körülményre, hogy a hosszabb távra rögzített kamatozású hitelek kamata jellemzően magasabb. A felkínált átszerződéssel elérhető – adott esetben ennél jóval nagyobb - előny viszont az, hogy hosszú távon biztosítható a törlesztőrészlet változatlansága, ezáltal kiszámíthatósága, amely így hosszabb időre nyújt védelmet a törlesztőrészlet esetleges emelkedése ellen.

A hosszabb távú kamatrögzítésre való átszerződés nem új hitelt, hanem szerződésmódosítást jelent. Ezáltal az új hitelfelvételhez tipikusan kapcsolódó, fogyasztót terhelő díjak (így például végtörlesztési, értébecslési, folyósítási díj) nem merülnek fel. Emellett a szerződésmódosítással szemben támasztott egyértelmű MNB elvárás volt, hogy a pénzügyi intézmények kizárólag a szerződésmódosításhoz közvetlenül kapcsolódó és objektíven indokolható díjakat köthetik csak ki és az ilyen költségeket háríthatják csak át a fogyasztókra (ilyen például a szerződésmódosítás közokiratba foglalásának díja).

Jó hír, hogy a pénzügyi intézmények követték a jegybank azon elvárását is, hogy a szerződésmódosítást követő kamatnövekedés az új kamatrögzítéshez tartozó kamatváltoztatási mutató alapjául szolgáló referenciakamat és a korábbi referenciakamat különbségét ne haladja meg.

Az MNB folyamatosan nyomon követte a fogyasztók kamatkockázatokról való tájékoztatásának folyamatát, amely 2019 közepétől indult és idén év elején lezárult. A mintegy 109 ezer tájékoztató levél megküldésével a pénzügyi intézmények eleget tettek a jegybank fogyasztók tájékoztatására vonatkozó elvárásának. Megvalósult az MNB Ajánlásban rögzített cél, hogy a fogyasztók kapjanak személyre szóló információkat a kamatkockázatokról, és ennek ismeretében hozhassanak felelősségteljes döntést.

A tájékoztatások megküldése nyomán 2020. január végéig mintegy 2100 fogyasztó élt a szerződésmódosítás lehetőségével. Ennek nyomán a hitelező pénzügyi intézmények közel 20 milliárd forint változó kamatozású hitelállományt váltottak át fix kamatozásúra. Az MNB bízik benne, hogy a jelenlegi változékony helyzetben további ügyfelek döntenek majd a módosításról.

Azok a fogyasztók, akik továbbra is változó kamatozású hitellel rendelkeznek és most nem éltek a szerződésmódosítás lehetőségével, az MNB ajánlásában rögzített elvárásnak megfelelően évente kapnak majd tájékoztató levelet pénzügyi intézményüktől a jelzáloghitelek átárazódásának kockázatáról és az átszerződés lehetőségéről.

** A szerzők a Magyar Nemzeti Bank vezető fogyasztóvédelmi szakértője és **közgazdasági elemzője*

„Szerkesztett formában megjelent a pénzcentrum.hu oldalon 2020. május 11-én.”