

## Dancsik Bálint – Marosi Anna:

### Lakáshitelek és változó kamatok: pokolian felkészültek a háztartások

*Az utóbbi hetekben több cikk is napvilágot látott a szigorodó monetáris politika törlesztőrészekre gyakorolt, „pokoli” hatásáról. Az alapkamat növekedése valóban megemeli a törlesztőrészeket azon adósok esetében, akik nem védekeztek fixálással a kamatkockázat ellen az elmúlt években. Ezen hitelek esetében e hatás mértéke leginkább a hátralévő futamidő nagyságától függ: minél több év van hátra még az adósságszolgálatból, annál nagyobb mértékben emelkedik a törlesztőrészlet egy kamatemelkedés hatására. Miközben az egyes érintett adósok esetében ez magasabb törlesztőrészekben tükröződik, a makrogazdaság szempontjából ugyanakkor egyértelműen kijelenthető: a változó kamatozású hitelek mára korántsem jelentenek akkora kockázatot, hogy „pokoli” helyzetre kelljen készülnünk.*

*Cikkünkben állításunk alátámasztása érdekében 10 érvet sorolunk fel, tényekkel megtűzdelve.*

A Magyar Nemzeti Bank június 22-én induló kamatemelési ciklusa során immáron három alkalommal, összesen 90 bázisponttal növelte az alapkamatot. Az alapkamat a bankközi kamatokba történő begyűrésen keresztül a változó kamatozású hitelek kamatlábát is meghatározza, és ezáltal az adósok törlesztőrészletét is növeli. **A változó kamatozású hitellel rendelkező adósok tehát kamatkockázattal szembesülnek.**

**Az adósságszolgálat kamatemelés hatására történő emelkedése elsősorban a hátralévő futamidő nagyságától függ.** Így például egy elméleti, 1 százalékpontos kamatemelés egy 5 éves hátralévő futamidejű változó kamatozású hitel esetében 2,4 százalékkal, egy 10 éves esetében 4,7 százalékkal, míg egy 20 éves hátralévő futamidővel bíró hitel esetében már 8,6 százalékkal növeli a törlesztőrészletet (5 százalékos kiinduló kamatszintet feltételezve). **Emiatt a sajátosság miatt a kamatkockázat legnagyobb mértékben a jelzáloghiteleket sújtja**, hiszen e hitelek kezdeti futamideje akár a 20-25 évet is elérheti. Nincs viszont különbség a kamatkockázat szempontjából aközött, ha valaki ma vesz fel egy 10 éves hitelt, és aközött, ha valaki 10 éve vett fel egy 20 éves kölcsönt. A kamatemelés a két adóst egyformán érinti.

Ezek az összefüggések determinálják az elméleti lehetőségeket, és valóban: **elméletileg** lehetséges, hogy 1-1 hitel esetében a bankközi kamatok eddigi emelkedése hatására 10 százalékkal emelkedjen a törlesztőrészlet. Sőt 20, 30 százalékos növekedés is elképzelhető, ha elég magas a futamidő – de a riasztó elméleti lehetőségek helyett érdemes inkább a tényleges hatásokat megvizsgálnunk.

A tények pedig azt mutatják, hogy a változó kamatozású hitellel rendelkező adósok döntő többsége nem szembesült ekkora törlesztőrészlet-emelkedéssel, és akiknek nőtt a törlesztőrészletük, ők is fel voltak készülve erre.

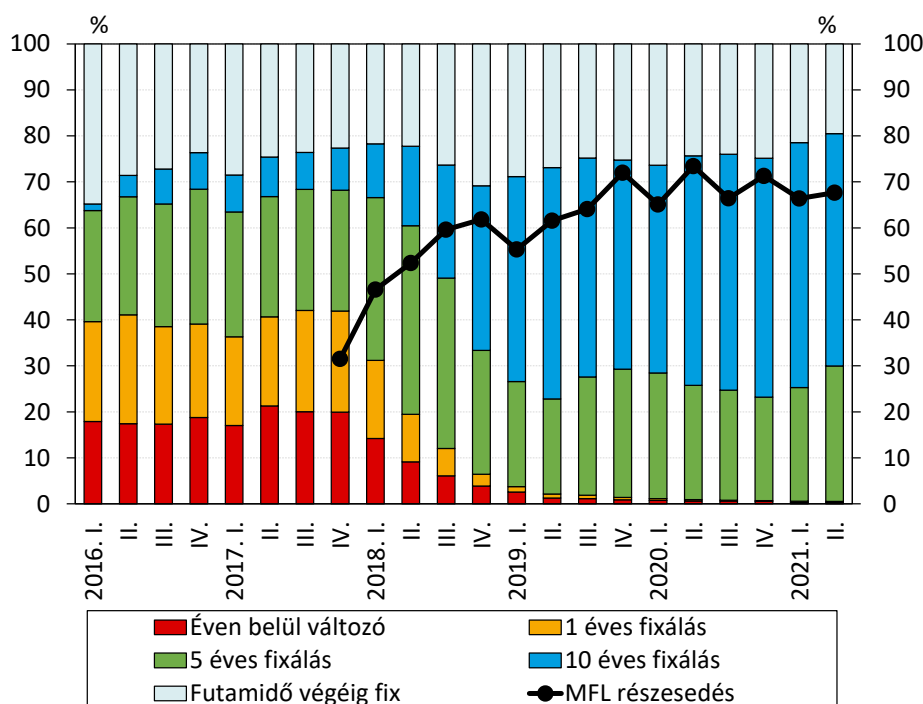
**10 ok, ami miatt kevésbé aggódunk a változó kamatozású hitelek miatt, mint korábban:**

**1. Alacsonyabb állomány, kisebb arány.** Mára a változó kamatozású lakossági hitelek állománya és aránya is mérséklődött, jelentős részben a jegybank intézkedései következtében. A jelenleg fennálló lakossági hitelállomány mindössze 26 százaléka, míg a jelzáloghitelállomány 35 százaléka

rendelkezik éven belül változó kamatozással. Három évvel ezelőtt még 55 és 63 százalékon álltak ugyanezek az arányok. A változó (vagy változtatható) kamatozású jelzáloghitelek aránya 2008-ban pedig még a 80 százalékot közelítette.

**2. Nincs utánpótlása a változó kamatozású hitelállománynak.** A változó kamatozású állomány csökkenése jelentős részben annak köszönhető, hogy nincs „utánpótlása” ezeknek a hiteleknek. Az újonnan kötött lakáshitel-szerződéseken belül ugyanis már 1 százalék alá csökkent a változó kamatozású hitelek aránya. Az új szerződések zöme legalább 10 éves kamatrögzítéssel rendelkezik, vagy épp a futamidő végéig fix kamatozással – jelentős részben a Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel termékminősítés bevezetése következtében (1. ábra)

*1. ábra: Az újonnan szerződött lakáshitelek volumene kezdeti kamatperiódus szerint, valamint a Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel termékek aránya*



Megjegyzés: Az MFL termékek részesedése a lakás-takarékpénztári folyósításoktól szűrt, legalább 3 évre (2018. IV. negyedévtől legalább 5 évre) kamatfixált új kibocsátáshoz viszonyítva. Forrás: MNB

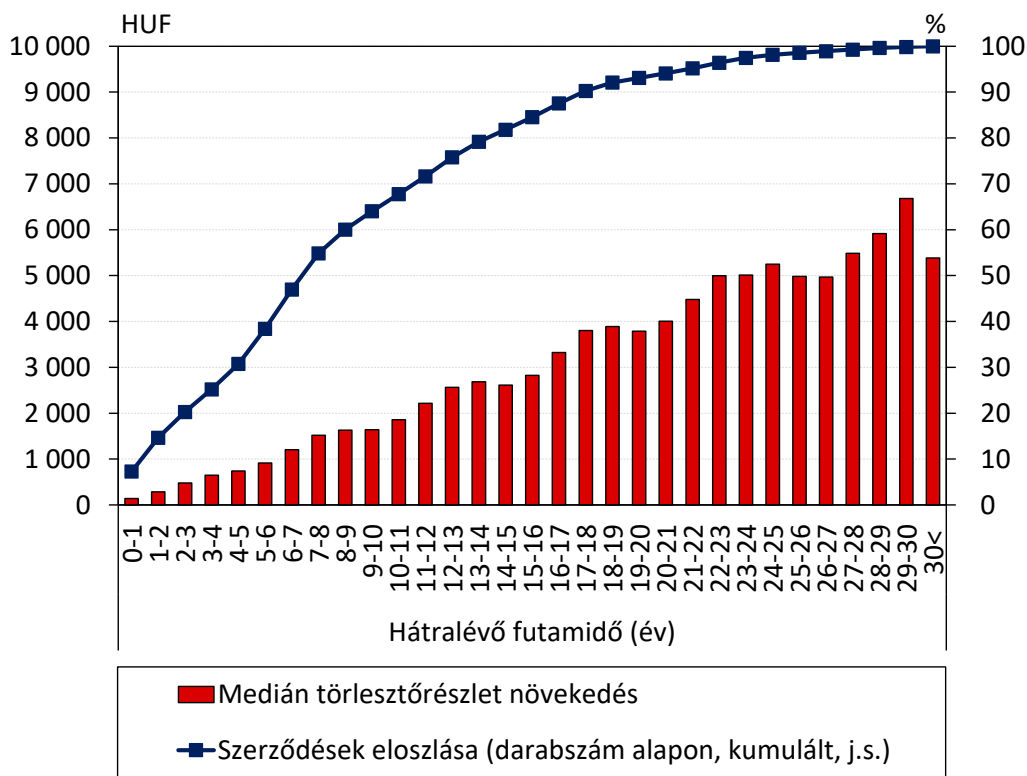
**3. Így nem kerülnek be az állományba új, magas hátralévő futamidővel rendelkező hitelek.** Tekintettel arra, hogy nagyon alacsony az újonnan folyósított, a folyósítás pillanatában hosszú futamidővel rendelkező, változó kamatozású jelzáloghitelek száma és volumene, így kevés igazán magas futamidejű változó kamatozású hitel kerül be az állományba, miközben az évekkal korábban kibocsátott változó kamatozású hitelek a törlesztés következtében folyamatosan amortizálódnak.

**4. Azaz: az idő nekünk dolgozik!** A fennálló változó kamatozású hitelállomány átlagos hátralévő futamideje fokozatosan mérséklődött az elmúlt években. 2021. júniusában a változó kamatozású jelzáloghitelek medián hátralévő futamideje alig volt több mint 7 év. A szerződések 64 százalékának kisebb a hátralévő futamideje mint 10 év (azaz emlékezzünk: esetükben egy 100

bázispontos kamatemelés hatása kisebb mint 4,7 százalék), és a szerződések kevesebb mint 7 százaléka rendelkezik 20 évnél magasabb hátralévő futamidővel.

**5. A törlesztőrészletre gyakorolt hatás kezelhető nagyságú.** Egy hipotetikus, 100 bázispontos kamatemelés hatása a törlesztőrészletre egy tipikus jelzáloghitel esetében 1400 forint. A változó kamatozású háztartási hitelszerződések 90 százaléka (mely szerződésekhez a hitelállomány 54 százaléka tartozik) esetében a törlesztőrészlet változás mértéke kisebb mint 4 ezer forint. A lakáshittel rendelkező adósok jellemzően a társadalom jövedelem szerinti felsőbb deciliseibe tartoznak, így ez a többségük számára kigazdálkodható összeget jelent.

*2. ábra: A fennálló változó kamatozású jelzáloghitelek hátralévő futamidő szerinti eloszlása, és a medián törlesztőrészlet növekedés egységnyi\* kamatemelkedés hatására*



\*Megjegyzés: Példánkban egy hipotetikus, 100 bázispontos kamatemelés hatását vizsgáltuk meg.  
 Forrás: MNB.

**6. Volt már ennél jóval magasabb is a törlesztő.** A változó kamatozású jelzáloghitelállomány érdemi részét (46 százalékát) kitevő forintosított devizahitelek esetében csökkenti a kockázatokat, hogy ezen hitelek esetében az adósok 2015 előtt (a devizahiteles elszámolást és az alapkamat 2,1 százalékról 0,6 százalékra csökkentését megelőzően) a jelenlegi törlesztőrészletnél körülbelül 30-35 százalékkal magasabb törlesztőrészletet is képesek voltak fizetni.

**7. Az elmúlt hat évben folyósított hiteleket már meghatározott minimum jövedelem mellett folyósították a bankok.** A 2015 óta folyósított változó kamatozású hitelek esetében (a változó

kamatozású hitelállomány 38 százaléka) mérsékli a kockázatokat, hogy ezek a hitelek már az MNB adósságfék-szabályai mentén, megfelelő jövedelemmel rendelkező ügyfeleknek kerültek folyósításra.

**8. Miközben a törlesztők inkább csökkentek, a bérek inkább emelkedtek.** Mindkét csoport esetében kedvezően hat, hogy az elmúlt évek bérnövekedése mérsékelte az adósságszolgálat relatív – jövedelemhez viszonyított – nagyságát. 2014. december és 2020. december között 77 százalékkal növekedett az átlagos nettó bér (az átlagos reálkeresetek pedig több mint 50 százalékkal emelkedtek), miközben a változó kamatozású hitelek törlesztőrészelei csökkenő tendenciát mutattak.

**9. Van lehetőség a kockázatok kivédésére.** A Magyar Nemzeti Bank ajánlása mentén az igazán érintett adósok (azok, akik 10 éven túli hátralévő futamidejű jelzáloghitellel rendelkeznek) minden évben tájékoztatót kapnak a bankjuktól a kamatkockázatról. Igény esetén ezek az adósok rögzíthetik is a hitelük kamatát, jelenleg ráadásul még mindig igen kedvező kamatkondíciók mellett. Természetesen ennek a jelenben ára van, hiszen a biztonságért cserébe magasabb (de rögzített) kamatot kell fizetnie az adósnak, a törlesztőrészelete ugyanakkor kiszámíthatóbbá válik a jelenlegi kamatemelési ciklusban is.

**10. Magasabb kamat, nagyobb profit, több esély az átstrukturálásra.** Növekvő kamatkörnyezetben a bankok jellemzően magasabb profittal tudnak működni. Ez azt is jelenti, hogy nagyobb tér áll rendelkezésükre ahhoz, hogy különböző kedvezményekkel, ástrukturálásokkal segítsék azon adósokat, akik nehéz helyzetbe kerülnek a változó kamatozású hitelükkel. Mindez még tovább tompítja a fent kifejtett limitált kockázatokat.

**A hitelfelvétel mindenképpen kockázattal jár, így semmiképp sem állítjuk azt, hogy egy adósnak sem válik nehezebbé a helyzete a kamatemelés következtében. Ugyanakkor úgy véljük, a hazai pénzügyi rendszer igazi poklát az egyoldalúan változtatható kamatozású, az adósok törlesztési képességéhez mérten túlságosan nagy volumenű, a forint árfolyamváltozásának is kitett devizahitelek jelentették, és a jelenleg fennálló, változó kamatozású forinthitel-állomány – miközben folyamatos odafigyelést igényel – semmiképp sincs egy súlycsoportban az egy évtizeddel ezelőtti problémákkal. Felkészültünk a kockázatokra, a pokol kapui most zárva maradhatnak.**

*„Szerkesztett formában megjelent a Portfolio.hu oldalon 2021. szeptember 17-én.”*