

Dancsik Bálint – dr. Nemes Alexandra – Szakács János

Vegyük kezünkbe a pénzügyeinket: hogyan segít az MNB „fix kamatozás” ajánlása?

A fennálló jelzáloghitel-állomány kamatkockázatának csökkentése érdekében a Magyar Nemzeti Bank (MNB) ajánlást adott ki a pénzügyi intézmények részére. A Magyar Bankszövetséggel együttműködésben kialakított ajánlás alapján az intézmények felkeresik a leginkább érintett adósokat, tájékoztatják őket a fennálló hitelük kamatkockázatáról, és felajánlják nekik a rögzített kamatozásra való áttérés lehetőségét.

Írásunkban – amely a Magyar Nemzeti Bank Pénzügyi stabilitási jelentését szemlélő cikksorozat negyedik része – azt mutatjuk be, hogy milyen előnyökkel jár az MNB ajánlás alkalmazása a piaci alapú hitelkiváltással szemben. Előző cikkünkben amellett érveltünk, hogy a lakossági kamatkockázat olyan probléma, amely „magától” csak lassan oldódna meg, míg korábban a lakáspiacca és a késedelmes adósokkal kapcsolatos gondolatokat osztottunk meg.

Bár a devizahitelek forintosításával megszűnt a hazai lakossági jelzáloghitelek árfolyamkockázata, a vonatkozó törvény a hitelek kamatozását a háromhavi bankközi kamathoz (BUBOR) kötötte, így a törlesztőrészletek változásának lehetősége továbbra is fennállt. Ez az elmúlt négy évben segítette az adósokat: a referenciakamat csökkenése gyorsan átgyűrűzött a hitelkamatokba, és csökkentette a fizetendő adósságszolgálat nagyságát.

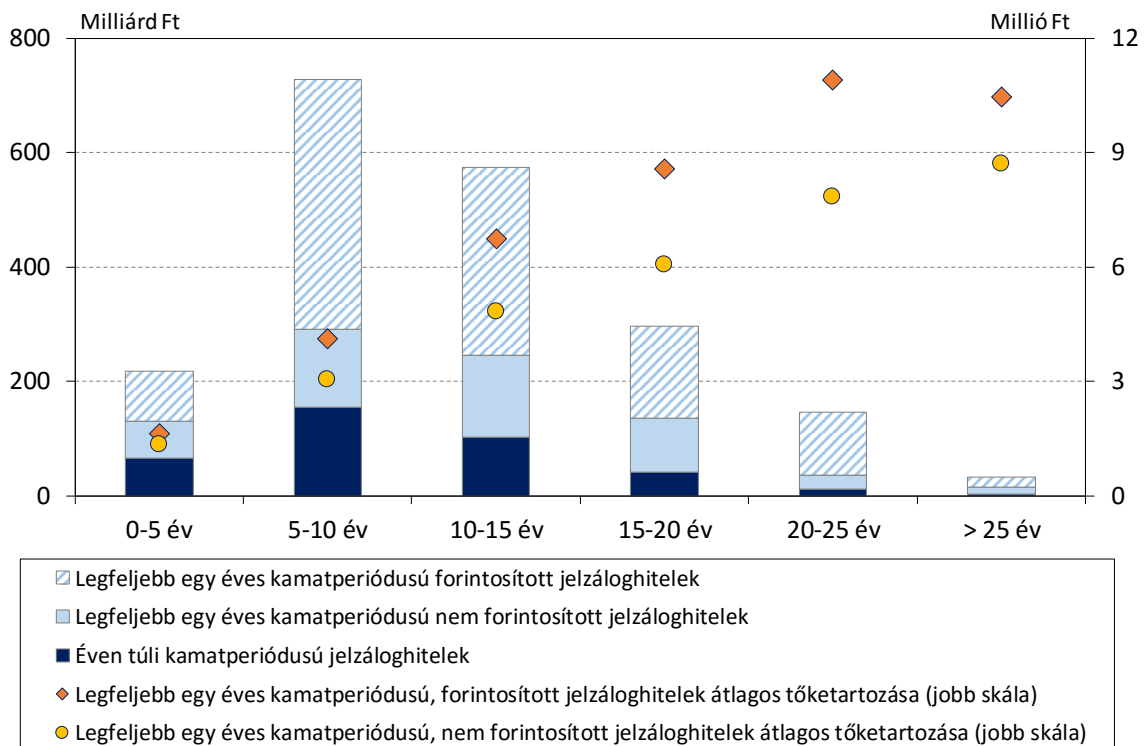
A kamatok azonban nem csak lefelé, de felfelé is módosulhatnak, a kamatkockázat pedig akár 3 havonta, jelentős mértékben növelheti az adósok törlesztési terheit. Emiatt fontos, hogy az érintettek felkészülten fogadják, ha a piaci folyamatok esetleg kedvezőtlen irányba mozdulnak el. Az MNB ennek érdekében ajánlást bocsátott ki, melynek értelmében a pénzügyi intézmények megkeresik a leginkább érintett ügyfeleiket, és tájékoztatják őket a felmerülő kockázatokról, valamint azok kivédési lehetőségeiről. A tájékoztatás célja, hogy az adósok a meglévő jelzáloghitelek kapcsán ne csupán az aktuális kamatmértékeket és törlesztőrészleteket mérlegeljék, hanem a kamatváltozás kockázatának lehetséges következményeit is értékeljék.

Kik kapnak levelet?

Az ajánlás azon változó kamatozású jelzáloghitelek esetében várja el a tájékoztatást, melyeket (1) az ún. „fair bank” törvény 2015-ös hatályba lépése előtt folyósítottak, (2) 10 évnél hosszabb a hátralévő futamidejük, (3) legfeljebb 90 napos késedelmet halmoztak fel, valamint melyek (4) nem állami kamattámogatott vagy gyűjtőszámlahitelek és (5) a tájékoztató megküldésének időpontjában nem állnak átmeneti időszakra szóló fizetéskönnyítés alatt. Az MNB elvárása szerint így a pénzügyi intézmények mintegy 130 ezer fogyasztó részére küldik meg az ajánlás

szerinti tájékoztatót és szerződésmódosítási lehetőséget, több szakaszban, de legkésőbb 2020. január végéig. Ezek az ügyfelek mintegy 895 milliárd forint jelzáloghitel-tartozással rendelkeznek, amiből jelentős részt (620 milliárd forintot) a forintosított hitelek képviselik (1. ábra).

1. ábra: A fairbank törvény előtt folyósított, fennálló jelzáloghitel-állomány a hitelintézeti szektorban a hátralévő futamidő és a kamatrögzítés hossza szerint



Megjegyzés: 2018. végi adatok alapján. Legfeljebb 90 napos késedelemmel rendelkező hitelek. Forrás: MNB, KHR.

A hitelnyújtók az ajánlás alkalmazásának megkezdését követően először a legsérülékenyebb, 15 évnél hosszabb hátralévő futamidejű, változó kamatozású jelzáloghitellel rendelkező fogyasztók részére küldik meg a tájékoztató levelet, így legkésőbb 2019. szeptember 30-ig közel 50 ezer fogyasztó kaphatja kézhez a tájékoztatót. Ezen állomány – hiteltörlesztési képességre tekintettel – kamatkockázatnak leginkább kitett 30 százalékát 2019. július közepéig megkeresik a pénzügyi intézmények.

A szerződésmódosítási lehetőséggel most nem élő fogyasztók esetében a jövőben is évente egy alkalommal megküldésre kerül a tájékoztató a kamatkockázat kezelésével kapcsolatos döntés átgondolásának támogatása érdekében. Esetükben így a jövőben is lehetőség nyílik a kamatkockázat csökkentésére, ám természetesen a jövőben kapott szerződésmódosítási lehetőségek mindig az aktuális pénzügyi kamatkörnyezetet fogják tükrözni. Azaz amennyiben a kamatkörnyezet például kedvezőtlenül változik, az nemcsak a fogyasztó meglévő változó kamatozású hitele kamatára, hanem az aktuálisan elérhető hosszabb időszakra rögzített hitelkamatokra is kihathat.

Mit érdemes mérlegelni?

Az ügyfelek a kamatkockázatra vonatkozó figyelemfelhívás mellett szerződésmódosítási lehetőségről is kapnak tájékoztatást a bankjuktól a hosszabb időszakra – legalább 5 évre – rögzített kamatozásra való áttéréssel kapcsolatban. A szerződésmódosításra vonatkozó döntés kapcsán néhány dolgot bizonyosan lehet tudni, néhány fontos szempont viszont mindenki számára bizonytalan. Bár azt senki sem tudja, hogy milyen irányba és milyen mértékben fognak változni a kamatlábak, a következő állításokban biztosak lehetünk:

- Jelenleg historikusan alacsony a kamatkörnyezet, és a múlt tapasztalata alapján nagyobb tér áll rendelkezésre a kamatok emelkedése, mint csökkenése előtt. Például a referenciakamatként legszélesebb körben alkalmazott BUBOR tartósan alacsony, 0 százalékhoz közelít, mely a kamatok további csökkenésének a lehetőségét szűkíti.
- A változó kamatozású hitelkonstrukció nagyobb kockázatot jelent, esetében a törlesztőrészek kevésbé kiszámíthatóak. Például egy 10 éves hátralévő futamidejű hitel esetében a kamatláb 3 százalékpontos emelkedése 15 százalékkal növeli meg az aktuális törlesztőrészt.
- Egy szélsőséges piaci kamatsokk esetén ennél akár jóval nagyobb mértékben is emelkedhet az adósságszolgálat nagysága.
- A rögzített kamatozás átmenetileg valamelyest magasabb törlesztőrészlettel jár. Ennek az az oka, hogy a piac emelkedő kamatokra számít, és ez a várakozás a rögzített kamatokban is megjelenik.
- A magasabb törlesztőrészeket érdemes úgy felfogni, mint egyfajta biztosítást, ami hosszabb ideig az emelkedő kamatok hatása ellen véd minket. Fontos tudni, hogy amennyiben a kamatkörnyezet kedvezőtlenül alakul, a kamatrögzítés lejártával ezen hitel is átárazódhat, azonban annak hatása már mérsékeltebb törlesztőrészlet növekedést eredményez az időközben lecsökkent hátralévő futamidőre és tőketartozásra tekintettel.

A döntést tehát – mint minden jövőről szóló döntést – bizonytalanság övezi. Ami azonban biztos: az ajánlás jó gyakorlatnak tartja, ha a bankok az új kamatláb bemutatása során az ügyfélnek a jelenlegi, vagy egy annál alacsonyabb felárról adnak tájékoztatást. Így a szerződésmódosítással csak az árazás alapját képző referenciakamat változik. Az ügyfél tehát az aktuális piaci környezetben korrekt szerződésmódosítási lehetőségről kap tájékoztatást, és a kamatrögzítésért cserébe csak annak piaci árát fizeti meg.

Miért jobb a módosítás, mint a hitelkiváltás?

Az ajánlás szerinti eljárás több szempontból is előnyt élvez a hitelkiváltással szemben.

1. Mivel szerződésmódosításról van szó, az eljárás költségei jóval alacsonyabbak, hiszen sem előtörlesztési díjat, sem az új hitel felvételéhez kapcsolódó költségek jelentős részét nem kell kifizetni. A bankok egy része – ezen intézmények előzetes jelzése szerint – csak egy mérsékelt összegű szerződésmódosítási díj kifizetését várja el az ügyféltől, míg egyes bankok esetében ezen kívül a közjegyzői díj, vagy annak egy része merülhet fel költségként.
2. A szerződésmódosítás révén olyan adósok is hozzájutnak a lehetőséghez, akik egyébként már nem hitelképesek, és ezért nem tudnának új hitel felvételével rögzített kamatozásra áttérni.
3. A szerződésmódosítás során felajánlott felár az ajánlás szerint megegyezik (vagy kisebb) az aktuális felárnál, míg egy új hitel felvétele esetén az ügyfél esetleg magasabb árazás mellett kaphatna hitelt.
4. Végül, de nem utolsósorban a célzott tájékoztatás révén olyan ügyfelek is megismerhetik a rögzített kamatozásra való áttérés lehetőségét, akik nem rendelkeztek kellő pénzügyi ismerettel arra vonatkozóan, hogy ez a döntési helyzet egyáltalán létezik.

Az MNB célja, hogy minden érintett ügyfél megértse a változó kamatozású hitel kockázatát, felmérje annak nagyságrendjét, és felkészülten dönthessen egy esetleges szerződésmódosítási lehetőségről. Ha mindezek eredményeképpen a változó kamatozású hitelek egyértelmű kisebbségbe kerülnek a lakossági jelzáloghitel-állományon belül (ez megközelítőleg 10 százalékpontos csökkenést jelentene jelenlegi súlyukhoz képest), akkor azt már a háztartások kamatkockázatának érdemi mérséklődéseként értékelhetjük.

„Szerkesztett formában megjelent a Portfolio.hu oldalon 2019. július 10-én.”