

**Palicz Alexandr – Szira István – Dr. Tóth Tamás**

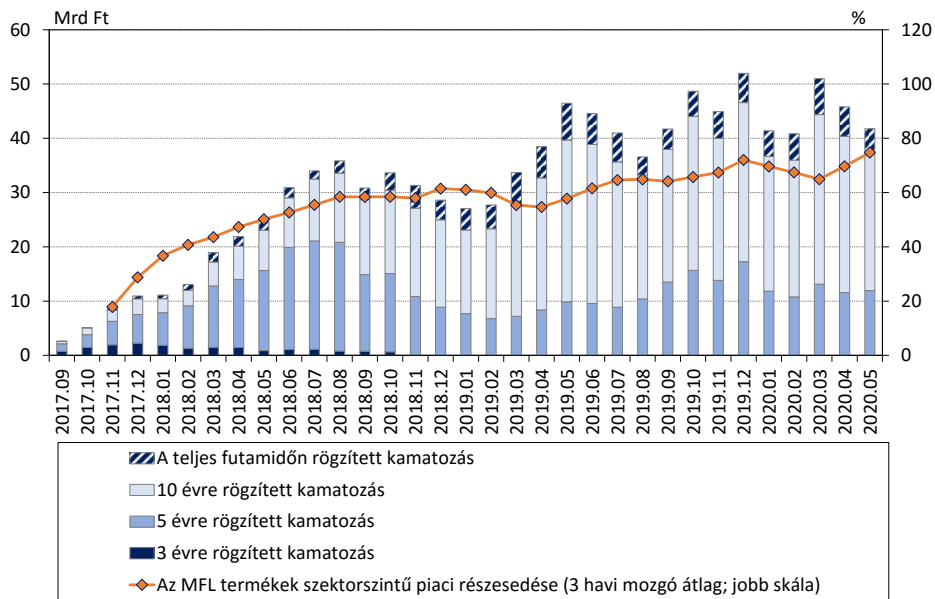
## **Három év alatt meghódították a magyar piacot a fogyasztóbarát lakáshitelek**

***Három éve, 2017 júniusában hirdette meg az MNB a nemzetközileg is egyedülálló Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel (MFL) termékminősítést. Magáért beszél, hogy azóta több mint 1.000 milliárd forint értékben, közel 80 ezer hitelfelvevő vett fel minősített lakáshitelt, amelyeknek az új folyósításokon belüli piaci részesedése 2020 májusára 75 százalékot ért el. Az MFL termékek térnyerésükkel új piaci sztenderdet állítva megalapozták, hogy az új lakáshitel folyósításon belül a legalább 5 évre kamatfixált termékek váljanak meghatározóvá, és hogy jelentősen csökkenjen a lakáshitelek kamatfelára. Az MFL termékek népszerűségére is építve az MNB a fogyasztóbarát minősítés további termékekre való kiterjesztése mellett döntött, bevezetve a Minősített Fogyasztóbarát Otthonbiztosítást és várhatóan 2021 januárjától a Minősített Fogyasztóbarát Személyi Hitelt.***

Az MNB három éve, 2017 tavaszán a bankrendszeri verseny élénkítése és a pénzügyi stabilitás növelése érdekében fogyasztóvédelmi célokat is szem előtt tartva alkotta meg a nemzetközi szinten is egyedülálló Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel (MFL) keretrendszerét. A minősítés keretében a bankok önkéntes alapon pályáznak a Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel termékminősítés és a kapcsolódó logó használatára. Az MNB a minősítést kizárólag a pályázati kiírás feltételeinek megfelelő, a fogyasztók számára könnyen áttekinthető, egyszerűen összehasonlítható, legalább három, 2018 októberétől pedig legalább öt évre kamatfixált lakáshitelek esetében ítéli meg. A hosszabb távú kamatfixálás révén az MFL termékek törlesztési kötelezettsége kiszámíthatóbb a változó kamatozású lakáshitelekhez képest, ezzel védve a fogyasztókat a potenciális kamat- és törlesztőrészlet emelkedéssel szemben.

Az elmúlt három év alatt több mint 1.000 milliárd forint értékben közel 80 ezer hitelfelvevő vett fel minősített lakáshitelt, jellemzően 10 éves kamatrögzítéssel vagy a teljes futamidő alatt fix kamatozással. Az MFL kihelyezés volumene a termékek 2017. szeptemberi tényleges piacra lépése óta dinamikus növekedést mutatott, így 2020 májusára a bankok már átlagosan havonta mintegy 40-45 milliárd forint minősített lakáshitelt nyújtottak. Az MFL termékek folyósítását a koronavírus-járvány sem csökkentette érdemben. A hitelezési folyamatok eredményeként az MFL termékek piaci részesedése az új lakáshitel folyósításon belül 2020 első felében már meghaladta a 70 százalékot, így a lakáshitelpiac meghatározó termékévé váltak.

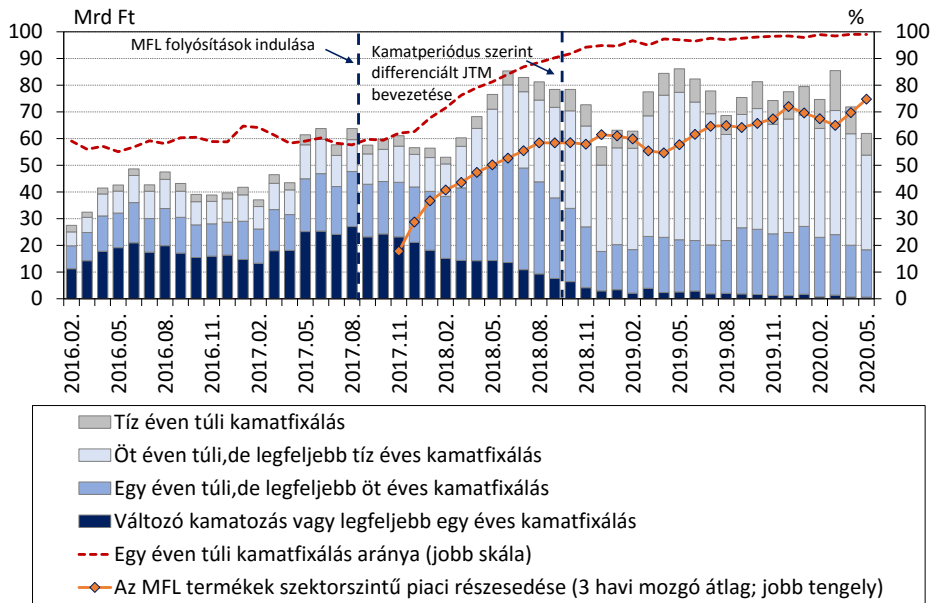
## 1. ábra: Az új MFL kihelyezések volumene kamatperiódus szerint



Megjegyzés: Az MFL részesedést 2018 októberéig a banki folyósítású, legalább 3 éves, 2018 októberétől a legalább 5 éves kamatperiódusú lakáshitel-piacra számítottuk. Forrás: MNB.

Az MFL kihelyezésekben a hosszabb időszakra kamatfixált termékek magas részesedése – az MNB egyéb intézkedései mellett – jelentős mértékben hozzájárult a változó kamatozású hitelek visszaszorulásához és a fix kamatozású hitelek térnyeréséhez. Az MFL minősítés bevezetése előtt az új lakáshitel-kihelyezés 40-50 százaléka jellemzően változó kamatozású volt. Az MFL folyósítások növekedésével párhuzamosan azonban egyre elterjedtebbé váltak a hosszabb időszakra, jellemzően 5, 10 évre vagy akár a teljes futamidőre kamatfixált hitelek. 2019 elejére pedig gyakorlatilag megszűnt a változó kamatozású lakáshitelek nyújtása. A kedvező állapot fenntartását és az egyre hosszabb kamatrögzítési időszakokat pedig a jövedelemarányos törlesztőrészlet mutató 2018. októberi módosítása támogatta. A kamatrögzítés hossza az MFL termékek esetében is folyamatosan nőtt: 2020 májusára a kihelyezett MFL termékek háromnegyedét már a 10 évre vagy a teljes futamidőre kamatfixált konstrukciók adják. A folyamatok eredményeként a jelenlegi hitelciklusban a háztartások kiszámíthatóbb törlesztési pályával rendelkező, hosszabb időszakra kamatrögzített, kiszámíthatóbb lakáshitelekkel rendelkeznek.

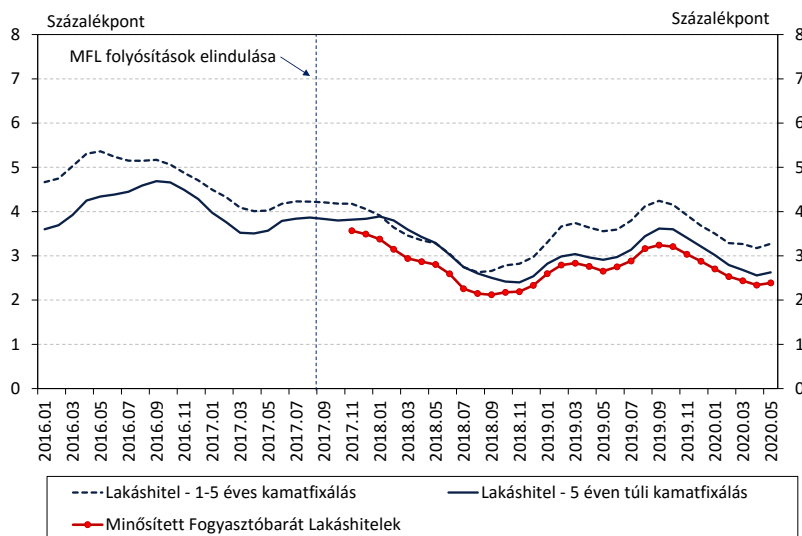
## 2. ábra: Az új lakáshitel kihelyezések volumene kamatperiódus szerint



Megjegyzés: Az MFL részesedést 2018 októberéig a banki folyósítású, legalább 3 éves, 2018 októberétől a legalább 5 éves kamatperiódusú lakáshitel-piacra számítottuk. Forrás: MNB.

Az MFL hitelek térnyerésével párhuzamosan több mint 1 százalékponttal csökkent az éven túl kamatfixált lakáshitelek kamatfelára is. Az MFL minősítés bevezetését megelőzően, 2016-2017-ben az 1 éven túl kamatrögzített lakáshitelek referenciakamat feletti kamatfelára átlagosan 4-5 százalékpont körül ingadozott. 2020 elejére a lakáshitelek kamatfelára már 3 százalékpont közelébe esett, a minősített termékeké pedig még alacsonyabb, 2,5 százalékpont körüli szinten állt. A kamatfelárok csökkenését az MNB egyéb intézkedései mellett a 3,5 százalékpontos maximális kamatfelár mellett nyújtható MFL hitelek terjedése és a banki verseny intenzitásának növekedése magyarázhatja.

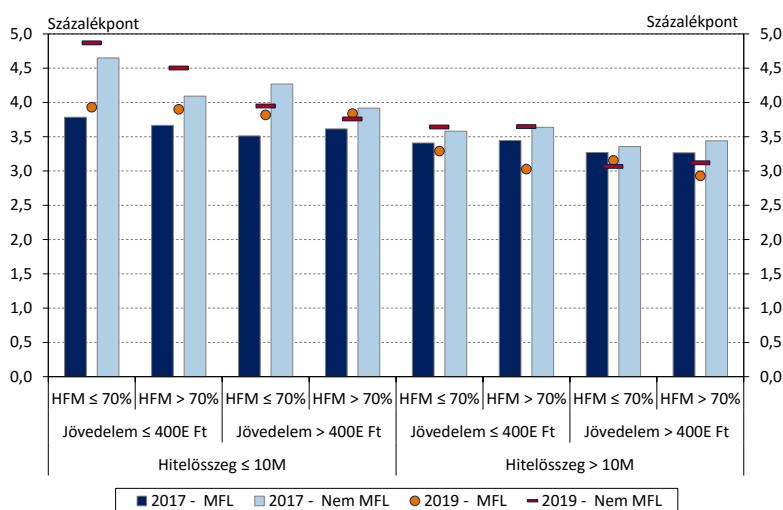
## 3. ábra: Háztartási hitelfelárok – új kihelyezések



Megjegyzés: 3 havi simított THM-felárok a megfelelő lejáratú BIRS-ek alapján számítva. Forrás: MNB

Az MFL termékek nem minősített lakáshitelekhez viszonyított alacsonyabb kamatfelára a fogyasztói csoportok széles körében, kockázati jellemzőktől függetlenül érvényesül. A lakáshitelek árazását leginkább befolyásoló tényezők, azonos futamidő, hitelösszeg, jövedelem és hitelfedezeti érték mellett nyújtott minősített termékek rendre alacsonyabb kamatfelárral rendelkeznek a nem minősített termékekhez képest. Ez alátámasztja, hogy a minősítés bevezetése nagyban hozzájárulhatott a bankrendszeri verseny élénküléséhez és az alacsonyabb kamatfelárrak széleskörű elterjedéséhez.

#### 4. ábra: Az MFL és minősítéssel nem rendelkező lakáshitelek átlagos THM-alapú felára különböző kockázati jellemzők esetén



Megjegyzés: A kamatfelarat változó kamatozás esetén a THM és a 3 havi BUBOR, éven túli kamatfixálás esetén pedig a megfelelő lejáratú BIRS hozam különbségeként számítottuk. Forrás: MNB

A kamatfelár-korlát mellett az MFL számos további, a fogyasztók számára előnyös tulajdonsága is hozzájárult a termék népszerűségének növeléséhez. Így az egyes ügyintézési folyamatok maximált átfutási ideje segítette a hitelfelvétel kiszámíthatóságát, tervezhetőségét, míg a jogszabályi maximumnál kedvezőbb előtörlesztési díj és az MFL termékek egyszerű összehasonlíthatósága – segítve a hitelkiváltást is – versenytöztönzően hat.

Az MFL termékek népszerűsége és a minősítési keretrendszer ismertsége megfelelő alapot teremtett a Minősített Fogyasztóbarát (MF) termékcsalád bővítéséhez. Ennek eredményeként 2019. év végén az MNB megalkotta a Minősített Fogyasztóbarát Otthonbiztosítás koncepciót, amelynek célja egy olyan egységes, csomag alapú lakásbiztosítási termék keretrendszerének kialakítása volt, amely a kockázatok széles körét lefedő, valós veszélyektől védi a fogyasztót. Az MF termékcsalád bővítése a hitelpiacon is további fejlesztési lehetőségeket jelent, így 2021 januárjától elérhetővé válhatnak a Minősített Fogyasztóbarát Személyi Hitel termékek. A bevezetés újabb lökést adhat a banki versenyképesség növelésének, valamint a digitális megoldások térnyerésének, ami a járványidőszak tapasztalatai alapján még inkább kiemelt jelentőséggel bír.

„Szerkesztett formában megjelent a [portfolio.hu](http://portfolio.hu) oldalon 2020. július 9-én.”