

**Jóban rosszban? Az alacsony hitelkiváltási aktivitás miatt elvesztegetett lehetőségek**

***A hazai piacon a hitelkiváltások ritkának számítanak, emiatt a banki verseny elsősorban a szerződéskötés ideje előttre korlátozódik, a hitel létrejötte után már limitált. A hitelkiváltások alacsony hazai aránya különösen az akár több évtizedre szóló jelzáloghitelek esetén okoz érdemi elvesztegetett lehetőséget (megtakarítást) az ügyfelek oldalán. A jelenlegi emelkedő kamatkörnyezetben kiemelten fontos, hogy egy esetleges későbbi kamatcsökkenés esetén a meglévő hitelek kedvezőbb finanszírozással egyszerűen kiváltásra kerülhessenek. A hitelkiváltások terén való lemaradásunkhoz a magas költségeken túl az ügyfelek elégtelen pénzügyi tudatossága is érdemben hozzájárul, amin többek között a Pénzmúzeum is hivatott segíteni.***

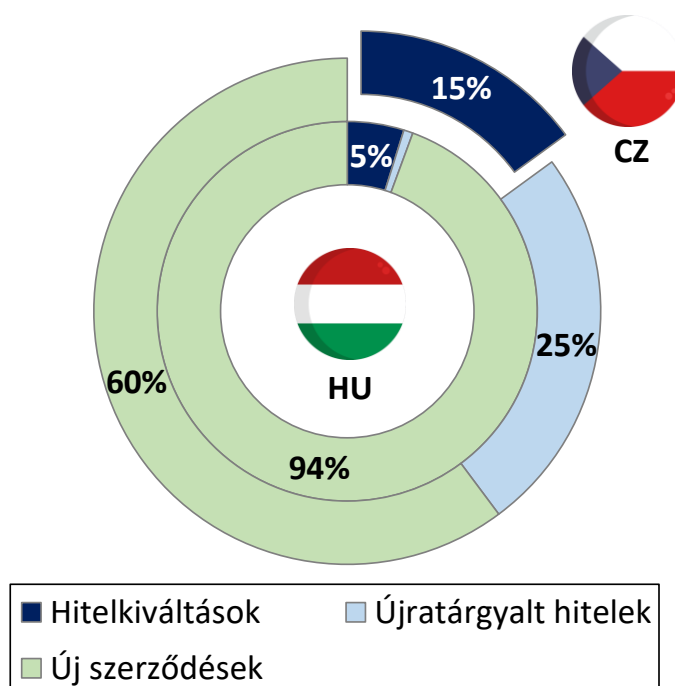
***Magyarországon rendkívül kevés a hitelkiváltás***

A hosszabb időre szóló szolgáltatási szerződések esetén megszokott dolog, hogy egy jobb ajánlat ismeretében szolgáltatót váltunk. Ez történhet a kedvezőbb ár, az eltérő feltételek vagy jobb minőség, kiszolgálás miatt is. Szinte mindannyian váltottunk már internetszolgáltatót vagy kötöttünk eltérő helyen lakás- vagy gépjármű-biztosítást. A hitelek esetén a váltással potenciálisan elérhető előnyök még jelentősebbek lehetnek. Kiemelendő a jelzáloghitel-szerződések keretében vállalt, akár több évtizedes fizetési kötelezettség. Ilyen hosszú idő alatt a piaci ajánlatok és a fennálló kockázatok akár jelentősen is megváltozhatnak, a kezdetben kedvező ajánlatok előnytelené válhatnak az újonnan elérhető hitelekhez képest. A hitelpiaci ajánlatok rendszeres időközönként való összehasonlításával és a fennálló hitelek kedvezőbb feltételek melletti kiváltásával jelentős, akár évi több tízezer forintot kitevő törlesztőrészlet-csökkenés érhető el. Ez a konkrét hitelkonstrukciótól függően több év vagy akár évtized alatt százezres vagy akár milliós nagyságrendű megtakarítható kiadást is jelenthet. A hitelkiváltás megfelelő megoldást nyújthat a hiteltörlesztés megváltozott fogyasztói életkörülményekhez igazított átütemezésére, valamint az időközben felmerülő kockázatok kezelésére is, mint például a potenciálisan emelkedő kamatok hatásának ellensúlyozására.

Hitelkiváltással tehát jelentős előnyök is elérhetők az adósok oldalán – mégis azt tapasztaljuk, hogy a hazai hitelpiacon nem látható az egyéb szolgáltatások esetében

megszokott „szolgáltatóváltás” vagy akár a meglévő szerződés kondícióinak kedvezőbb irányba való módosítása. Hazánkban az elmúlt években elhanyagolható volt a hitelkiváltások száma: az új lakáshitelek tizedét (12 ezer szerződés) és a kihelyezett állomány öt százalékát (~60 milliárd forint) adták. Ehhez képest Csehországban 2021-ben az új lakáshitel-volumen 15 százaléka a meglévő hitelek kiváltására irányult, további egynegyede pedig a szerződések újratárgyalásából eredt. A csehországi piacon tehát a magyarországihoz képest sokszorosan kihasználják az adósok a hitelkiváltásból eredő lehetőségeket.

### A hitelkiváltási célú lakáshitel-kihelyezések alakulása Csehországban és Magyarországon (2021)



Forrás: CNB, MNB

### ***Drága, lassú és körülményes folyamatok***

Az eltérő hitelkiváltási aktivitás hátterében több tényező állhat. Számos EU-s tagállamban a változó kamatozású jelzáloghitelek kiváltása sok esetben teljesen díjmentes (pl.: CZ, HR, PL, SK, SI, LT, LV, ET). A már példaként említett Csehországban a változó kamatozású hitelek, valamint a kamatperiódusban rögzített hitelek kamatperiódus-váltáskori kiváltásakor előtörlesztési díj nem merül fel, a 3 éven belüli ingatlan értébecslés ismételten felhasználható, amennyiben pedig a törlesztőrészlet nem növekszik, jövedelemvizsgálatra sincs szükség. A hitelkiváltás díja így többnyire 80 ezer forint alatt marad, ami az átlagos új cseh lakáshitelek összegének 1-3 ezrelékét teszi ki, és időigénye is rövidnek tekinthető. A kedvező

szabályozás miatt a bankok számos, kifejezetten hitelkiváltási célú terméket kínálnak, az esetek jelentős részében hitelközvetítőkön keresztül, ezzel is orientálva a fogyasztókat és erősítve a verseny intenzitását.

Magyarországon jelentősen visszafogja a hitelkiváltásokat az azokat terhelő magas adminisztratív költség és időigény. A fennálló tartozás újabb hitel felvételével történő végtörlesztéséért, valamint a szerződés módosításáért az adósok a közjegyzői díjakat és az értébecslést is beleszámítva összesen akár a hiteltartozás 2-5 százalékát is kitevő díjat fizethetnek ki. Emellett a szerződésmódosítás és különösen a hitelkiváltás jelentős – akár több hónapos – időigénnyel is jár.

Az MNB Minősített Fogyasztóbarát termékcsaládjának hitelpiaci tagjai – a Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel és a Minősített Fogyasztóbarát Személyi Hitel – támogatják az összehasonlítható, a fogyasztók számára átlátható termékpalettát. A minősítési keretrendszer egy lényeges eleme az elő-, illetve végtörlesztési díjak maximálása, ami a hitelkiváltások ösztönzését is szolgálja. Ezen hiteltermékek egyre szélesebb körű elterjedése mellett sem erősödött azonban az utóbbi években a hitelkiváltási aktivitás a hazai lakáshitel-piacon.

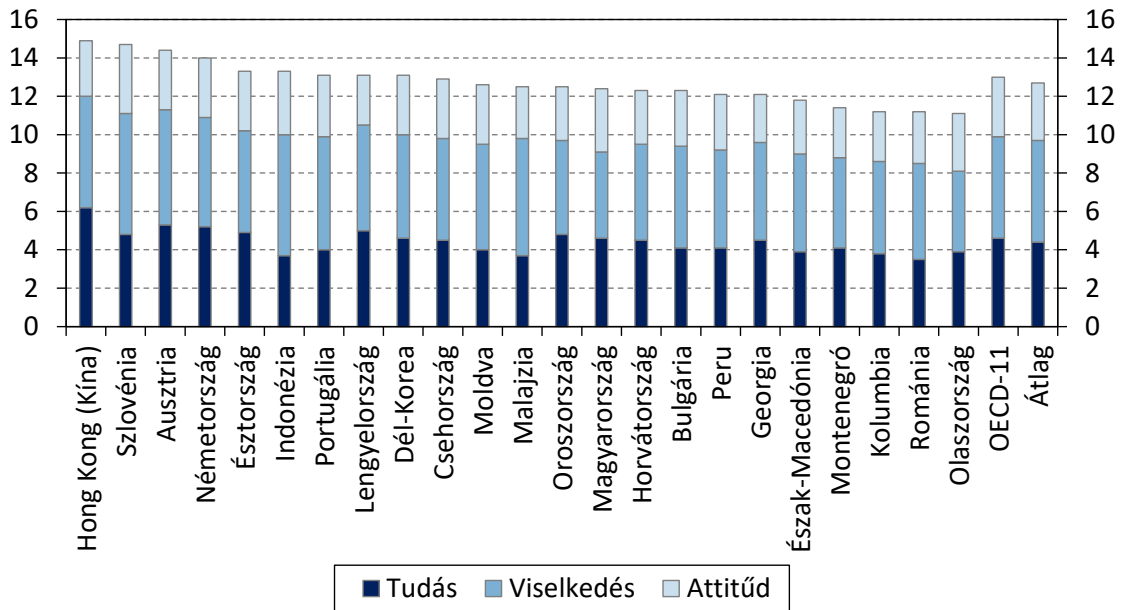
### ***Támogató szabályozás mellett tudatos ügyfelekre is szükség van***

A hitelkiváltási hajlandóságot rövidebb időigény és alacsonyabb költségek esetén is jelentősen gátolhatja a hazai pénzügyi tudatosság továbbra is alacsony szintje. Az OECD pénzügyi tudatossági felmérése<sup>1</sup> szerint Magyarország a középmezőnyben teljesít pénzügyi tudás, viselkedés és attitűd tekintetében egyaránt. A hazai fogyasztók gyakran nincsenek tisztában a pénz-, és hitelpiaci viszonyok értelmezésének előfeltételét jelentő legalapvetőbb pénzügyi fogalmakkal, például az inflációval, a kamattal vagy a pénzügyi kockázatok típusaival. Ennek következtében a hazai ügyfelek pénzügyi magatartása a legrosszabbul teljesítők között van az OECD országok körében. Kevésbé jellemző például hazánkban a pénzügyileg tudatos viselkedés, vagyis a megtakarítás, a hosszú távú pénzügyi tervezés, illetve a tudatos vásárlói döntések meghozatala vagy a havi kiadások és bevételek szoros nyomon követése (pénzügyi viselkedés).

---

<sup>1</sup> <https://www.oecd.org/financial/education/oecd-infe-2020-international-survey-of-adult-financial-literacy.pdf>

## Pénzügyi tudatossági rangsor (2020)



Forrás: OECD

Bár a hazai ügyfeleknél a kockázatkerülő pénzügyi attitűd kiemelkedő, megfelelő pénzügyi tudás hiányában ez a gyakorlatban nem tud érvényesülni például a kevésbé kockázatos hiteltermékekkel való refinanszírozások útján. Ezt támasztja alá az MNB 2019-es kérdőíves felmérése is<sup>2</sup>, amely rávilágít arra, hogy a hazai lakosság számára nem tisztázott, hogy a THM és a kamat milyen relációban áll egymással, hogy az elmúlt évek kamatkörnyezete historikusan alacsony volt, valamint, hogy a kamatszint az előző évhez képest hogyan változik. A kamatok jelentőségének, szintjének és változásának ismerete nélkül pedig a hitelkiváltások lehetséges pozitív hatásának megértése és azok kezdeményezése sem feltételezhető, ami magyarázza a hazai hitelkiváltási aktivitás alacsony fokát. Összefoglalva az elégtelen pénzügyi tudatosság irracionális fogyasztói döntésekhez vezethet, mérsékelheti a fogyasztók jövedelmét, megtakarítását és sokkellenálló-képességét és akár az egyes országok makrogazdasági teljesítményét is fékezheti<sup>3</sup>.

### ***A hitelkiváltások erősítése jelentős költségeket takarítana meg a háztartások és a nemzetgazdaság szempontjából is***

A jelenlegi emelkedő kamatkörnyezetben még fontosabbá válik, hogy az ügyfelek a jövőben minél egyszerűbben áttérhessenek a piacon esetlegesen elérhető, a

<sup>2</sup> [mnb.hu/letoltes/penzugyi-stabilitasi-jelentes-2019-majus.pdf](https://mnb.hu/letoltes/penzugyi-stabilitasi-jelentes-2019-majus.pdf)

<sup>3</sup> [https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/BRIE/2015/557020/EPRS\\_BRI\(2015\)557020\\_EN.pdf](https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/BRIE/2015/557020/EPRS_BRI(2015)557020_EN.pdf)

kamatkörnyezet jövőbeli normalizálódásával megjelenő alacsonyabb költséggel járó termékekre. Például egy 20 millió forintos, 20 évre felvett lakáshitel és 8 százalékos kezdeti kamatszint mellett a kamatkörnyezet jövőbeli mérséklődése esetén egy 3-4 év múlva való hitelkiváltás során minden megspórolt százalékpont átlagosan 120 ezer forinttal csökkentheti az évente fizetendő törlesztőrészek mértékét. A futamidő végéig visszafizetendő teljes összegben mérve pedig minden százalékpont akár 2 millió forintot takaríthat meg az adósnak. Az ezt támogató szabályozói környezet és piac kialakítása tehát egyéni szinten is jelentős megtakarítást eredményezhet, makrogazdasági szinten is kedvező hatással járhat és erősítheti a pénzügyi stabilitást.

A hitelkiváltási hajlandóságot hátráltató időigényes adminisztráció, valamint a folyamat magas költségvonzata jogalkotási lépésekkel jelentősen enyhíthető. A digitalizációs fejlesztések mellett fontos lenne a hitelfelvételi folyamat egyes elemeinek hatékonyságnövelése és a pénzügyi tudatosság szintjének érdemi emelése az alábbi főbb pontok mentén:

- A nemzetközi gyakorlathoz igazodva az előtörlesztési díjak mérséklése lenne indokolt, a változó kamatozású hitelek kamatforduló alkalmával történő előtörlesztése esetén pedig az előtörlesztési díjak eltörlése javasolt.
- A hitelfedezet ismételt értékbecslésének idő-, és költségvonzatát jelentősen mérsékelné a fizikai jelenlétet nem igénylő statisztikai értékbecslési gyakorlat általános elterjedése, ami az eljárás jelenlegi alkalmazási feltételeinek kiterjesztésével és a szükséges adatok bankok részére való elérhetővé tételével megvalósítható lenne.
- A hitelszerződés megkötéséhez szükséges közjegyzői közreműködés esetén a fizikai jelenlét digitalizációs fejlesztéssel kiváltható lehet – a szerződés feltöltésére szolgáló központi digitális platform bevezetése, a közjegyzői okirat elektronikus formában történő elfogadása, valamint blanketta szerződések alkalmazása jelentősen támogatná a hitelkiváltás hatékonyságát.
- A jelzáloghitel-szerződések megkötésének teljesen online útra terelése jelenleg jogszabályi akadályokba ütközik. Az online szerződéskötés lehetőségének ezen hiteltermékekre való kiterjesztése ugyanakkor előmozdítaná a hitelezési folyamatok hatékonyságát.

Ezen felül fontos még a pénzügyi tudatosság erősítése is nemcsak a diákok, hanem a felnőtt lakosság körében is, melyben kiemelt szerepet tölt be az MNB által

létrehozott Pénzmúzeum, interaktív kiállítási anyagokkal támogatva a tudatos pénzügyi döntéshozatal alapját képező általános pénzügyi edukációt. A Pénzmúzeum küldetését remekül kiegészítené és támogatná az állami szervezésben vagy támogatással megvalósuló, alapvető pénzügyi ismeretek terjesztését szolgáló oktatási programok kialakítása és a társadalom széles körében történő terjesztése.

Összességében a hitelkiváltások és szerződésmódosítások térnyerését a felmerülő tranzakciós költségek csökkentése és az ügyfelek pénzügyi tudatosságnak növelése egyaránt támogathatja. Ez egyrészt erősítheti a banki versenyt és jelentősen növelheti hosszú távon a fogyasztói többletet, másrészt pedig bővíti az ügyfelek mozgásterét a változó kockázatokra való reagálásra, ezáltal erősítve a pénzügyi stabilitást.

*„Szerkesztett formában megjelent a Világgazdaság.hu oldalon 2022. augusztus 11-én.”*