

**Palicz Alexandr\* – Szira István\*\***

## **Fix kamattal kiszámíthatóbb a hiteltörlesztés**

***Az MNB [ajánlása](#) alapján idén januárig a változó kamatozású jelzáloghitelekkel rendelkező fogyasztók bankjuktól tájékoztatást kaptak hitelük kamatkockázatáról és annak kezeléséről. E tájékoztatást a bankok évente megismétlik. A fogyasztóknak ráadásul a hiteltörlesztési moratórium időszaka alatt is lehetőségük van hitelszerződésüket hosszabb távon rögzített, fix kamatozásúra módosítani. Ezzel kiszámíthatóvá tehetik törlesztésüket, megtartva a moratórium biztosította védőhálót.***

A Magyar Nemzeti Bank (MNB) 2019 áprilisában megjelent ajánlása alapján idén január végéig 109 ezer jelzáloghitel szerződéssel rendelkező ügyfél kapott tájékoztatást a változó (vagy legfeljebb egy évre rögzített hitelkamattal nyújtott) kamatozású hitelének kamatkockázatáról. Az értesítés a fogyasztó változó kamatozású hitelét össze is hasonlította egy hosszabb távú, legalább 5, 10 évig vagy futamidő végéig rögzített, fix kamatozású termékkel. Útmutatást is adott a kamatmódosítási igényhez szükséges szerződésmódosítási teendőkről.

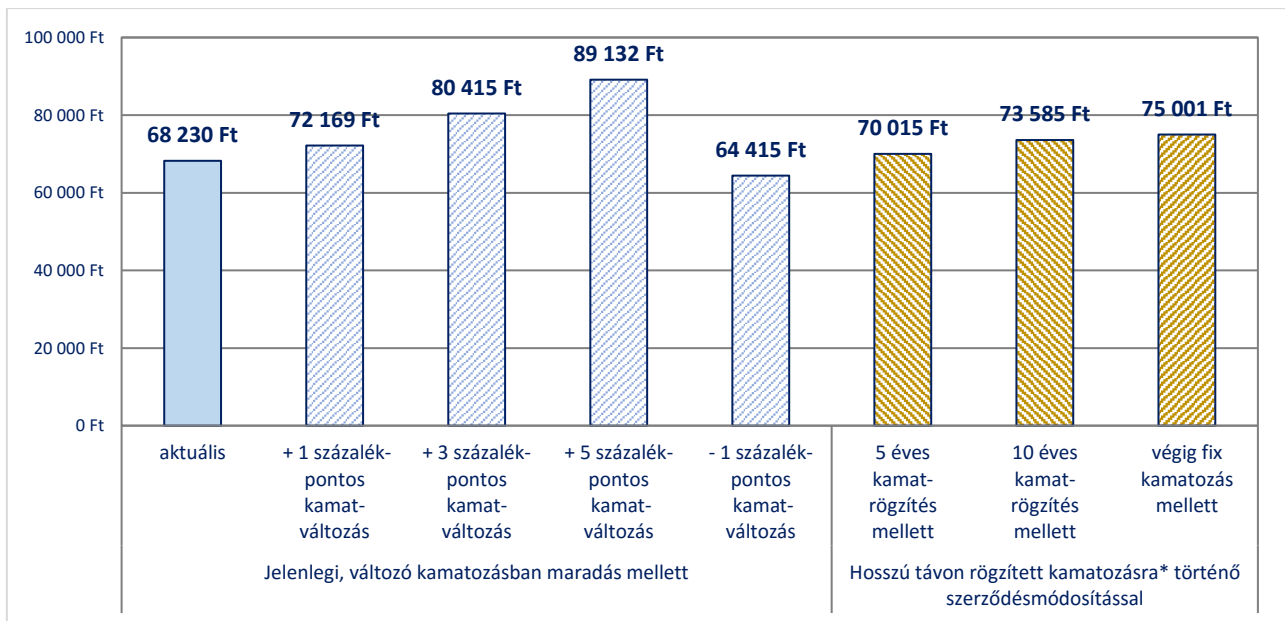
Amennyiben az adós nem élt a hosszabb távú kamatozásra való átszerződés lehetőségével, úgy bankja a tájékoztatást minden évben megküldi a 2015. február 1. előtt szerződött és még legalább 10 éves hátralévő futamidejű jelzáloghitellel rendelkező ügyfeleknek.

A hosszú távú kamatrögzítés kétségtelenül jellemzően magasabb kamatszint mellett érhető el, azaz a törlesztőrészlet a változó kamatozású hitelekhez képest valamelyest magasabb. A kamatozás lecserélésével viszont a kamatingadozás kockázata elkerülhető, s a hitel törlesztése hosszabb távon tervezhetővé válik. Mindezek olyan előnyök, ami miatt mindenképp érdemes megfontolni a váltást.

Az alábbi - 2013-ban felvett, 10 millió forintos hitelösszegű és 20 éves futamidejű – mintaügyletnél a 3 hónapos budapesti bankközi kamatlábhoz (BUBOR) kötött kamatozás miatt akár negyedévente is megváltozhat az ügyfél törlesztőrészlete. A havi törlesztési teher itt a hitelfelvétel óta 64 ezer és 94 ezer forint között mozgott. Ebből is látható, hogy az MNB ajánlás szerinti banki tájékoztatóban bemutatott kamatváltozási forgatókönyvekhez hasonlóan a törlesztőrészletek a jövőben akár jelentős mértékben is emelkedhetnek az ilyen hitelek esetében.

A változó kamatozású hitel aktuális, 68 ezer forintos törlesztőrészlete 3 százalékpontos kamatemelkedés esetén mintegy 17 %-kal, 80 ezer forintra emelkedik. Ez egy év alatt közel 150 ezer forintos többletköltséget jelent az adósnak. A jelenlegi kedvező kamatkörnyezetben a változó kamatot 5 éves fix kamatperiódusra cserélve az aktuális törlesztőrészlet csupán havi 2 ezer forinttal, 70 ezer forintra nő. A kedvezőtlen irányú kamatemelkedéssel szemben viszont cserébe 5 évig védetté válik, nem emelkedhet a törlesztőrészlet.

A rögzített kamatozású hitelek mérsékelten magasabb törlesztőrészletével tehát biztonságot vásárol az adós, a fixálás idejére vagy – ha a futamidő végéig rögzíti a kamatot – a lejáratig elkerülve ezzel a törlesztőrészlet emelkedésének kockázatát. A fogyasztóknak hosszú távú kamatrögzítési igényükkel nem szükséges kivárniuk a soron következő tájékoztató levelet. A szerződésmódosítást bármikor kezdeményezhetik bankjuknál.



\* A hosszú távon rögzített kamatozású jelzáloghitelek törlesztőrészlete – az ajánlás 6. pontjában foglaltak szerint – az adott kamatrögzítéshez tartozó kamatváltoztatási mutató alapjául szolgáló referenciakamat (a példában 5, 10 és 15 éves ÁKK hozam) és a módosítást megelőzően érvényes kamatfelár alapján kerültek kiszámításra. Forrás: MNB

Bár a hiteltörlesztési moratóriumot követően a törlesztőrészlet nem lehet magasabb, mint amit a moratórium hiányában kellett volna az adósnak megfizetnie, a változó kamatozású hiteleknel a moratórium alatt bekövetkező kamatemelkedéseket a bankok érvényesíthetik a törlesztőrészletekben. Ezek ugyanis a moratóriumtól függetlenül növelik a fizetési kötelezettséget.

A moratóriumot követően pedig már az eredeti szerződéses feltételeknek megfelelően változik a törlesztőrészlet. Így változó kamatozás esetén a moratórium után az eredeti szerződés szerint továbbra is fennáll a törlesztőrészlet emelkedésének kockázata. Kamatfixálás esetén viszont a moratóriumot követően sem emelkedik a törlesztőrészlet a kamatrögzítés időszakának végéig.

A változó kamatozású hitelszerződés kétféleképpen alakítható rögzített kamatozásúvá. Egyrészt hitelkiváltással, ami más bank közreműködését igényli, másrészt – a jegybanki ajánlással összhangban - a szerződés módosításával. Fontos kiemelni, hogy amennyiben a fogyasztó él a fizetési moratórium adta lehetőséggel, akkor a hitelkiváltással – tekintve, hogy ez egyben új hitelszerződést is jelent – megszűnik a moratórium védőhálója.

Szerződmódosítás esetén azonban az eredeti szerződési módosul, csupán a kamatozás típusa változik. Nincs tehát új hitelfolyósítás, ezért a szerződés továbbra is a fizetési moratórium védelmét élvezzi. Bankon belüli szerződmódosítás esetén ráadásul a kapcsolódó díjak és költségek is kedvezőbben alakulnak, hiszen ekkor a hitelkiváltáskor felmerülő előtörlesztési, értékbecslési és folyósítási díj is elkerülhető.

\* A szerzők a Magyar Nemzeti Bank közgazdasági elemzője és \*\* fogyasztóvédelmi osztályvezetője

„Szerkesztett formában megjelent az origo.hu oldalon 2020. május 25-én.”