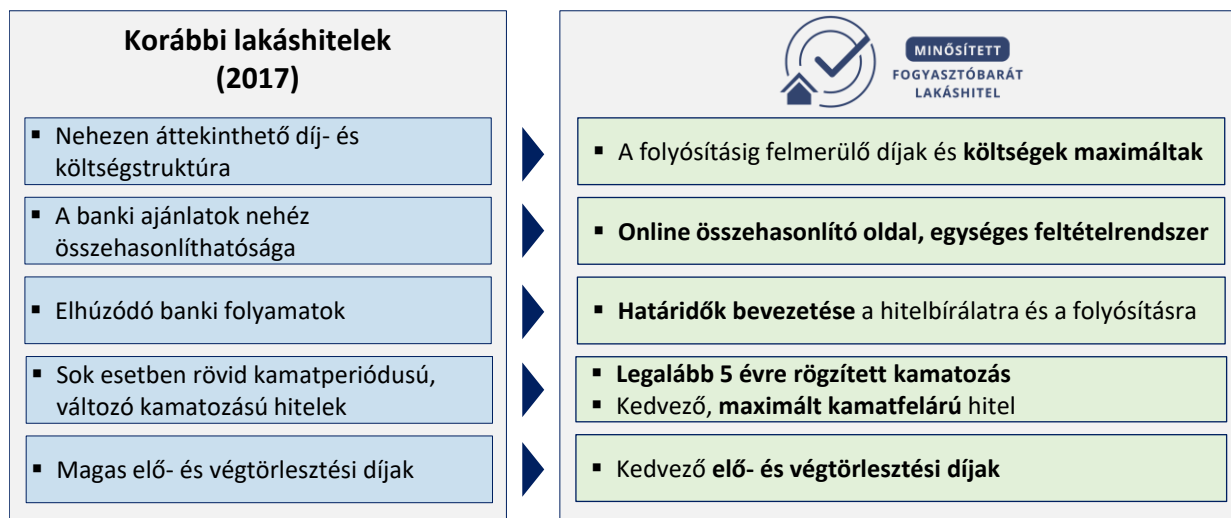


Továbbra is érdemes az MNB fogyasztóbarát minősítését keresni lakáshitel felvételekor

A nemzetközi összehasonlításban is egyedi Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitelek (MFL) indulása óta közel 190 ezer hitelfelvevő vett fel ilyen lakáshitelt. Az MFL termékek az MNB szándékával összhangban új piaci sztenderdet állítottak fel: megjelenésükkel a kamatok hosszabb időre való fixálása vált normává, csökkentek a kamatfelárok- és a hitelfelvételi díjak, továbbá jelentősen javult az összehasonlíthatóság a piacon. Cikkünkben bemutatjuk, milyen eredményeket értek el az MFL termékek eddig és miért éri meg továbbra is ezeket választania a fogyasztóknak.

Az MNB 2017 júniusában vezette be az MFL minősítési keretrendszert. A program célja a lakáshitelek átláthatóságának és összehasonlíthatóságának erősítése, a piaci verseny élénkítése, a hosszabb távra kamatfixált termékek elterjedésének elősegítése és a nemzetközileg is magas lakáshitel kamatfelárok mérséklése volt.

1. ábra: Az MFL termékminősítés bevezetésének indokai és a minősítés előnyei



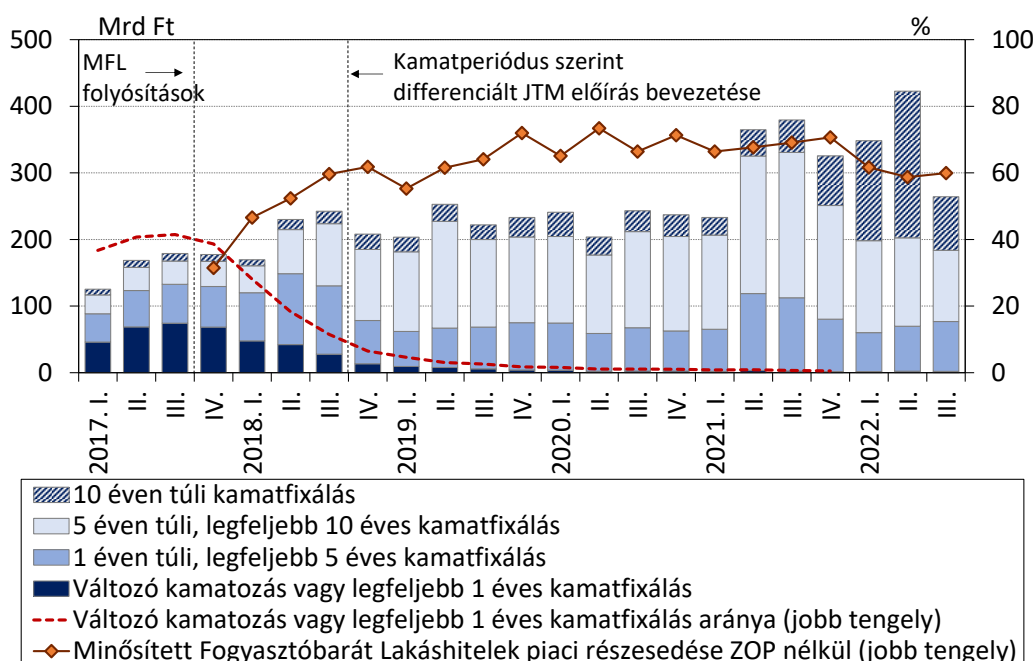
A fogyasztóbarát minősítésre vonatkozó, MNB által kezelt védjegyet megszerző lakáshitelek áttekinthető feltételrendszerű, egyszerű és gyors ügyintézés mellett felvehető, kiszámítható törlesztőrészlettel bíró termékek. A koncepció alapvető elemei: a piaci ajánlatok egyszerű összehasonlíthatóságának biztosítása az egységes termékstruktúra útján, a törlesztőrészletek hosszú távú kiszámíthatósága a fix kamatozás miatt, a magasan árazott termékek kiszorítása a kamatfelárra vonatkozó 3,5 százalékpontos limittel, a hitelfelvételi folyamat gyorsítása a hitelbírálati, folyósítási határidők útján, valamint a hitelkiváltások ösztönzése a jogszabályi limiteknél kedvezőbb folyósítási és előtörlesztési díjmaximumok meghatározásával.

A minősített termékekhez kapcsolódó, az MNB által üzemeltetett Összehasonlító oldal segítségével a fogyasztók könnyen és nagy pontossággal tájékozódhatnak az elérhető MFL ajánlatokról.

A minősített lakáshitelek bevezetésük óta nagy népszerűségnek örvendenek. Az MFL termékekből 2022. novemberig összesen immár 190 ezer szerződést kötöttek 2 650 milliárd forint értékben. A dinamikus MFL kihelyezés eredményeként az MFL termékek új folyósítású lakáshitel-piaci részesedése gyorsan emelkedett és 2018 közepétől 60-70 százalék körül alakult. Az MFL termékek magas részaránya a koronavírus járvány és a háborús helyzet alatt is fennmaradt.

A kizárólag hosszabb kamatfixálással elérhető MFL termékek térnyerése – az MNB egyéb intézkedései mellett – hozzájárult a változó kamatozású hitelek visszaszorulásához és a fix kamatozású hitelek általánossá válásához. Az MFL minősítés bevezetése előtti 40-50 százalékot kitevő változó kamatozású lakáshitel-nyújtás 2019 elejére gyakorlatilag megszűnt. Az elmúlt években hitelt felvevő háztartások így kiszámíthatóbb törlesztési pályával rendelkező, hosszabb időszakra kamatfixált lakáshitelekkel rendelkeznek, amelyek érdemben csökkentették az elmúlt év kamatemelkedéseinek potenciális negatív hatásait.

2. ábra: Az új lakáshitelek kamatperiódus szerinti megoszlásának alakulása

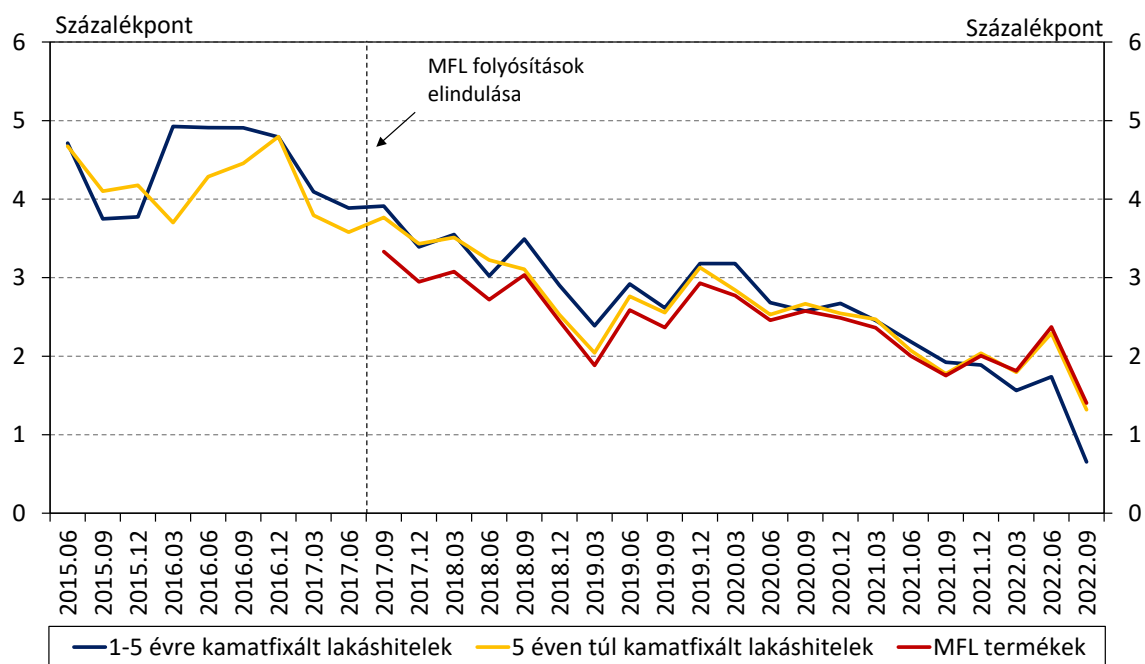


Megjegyzés: Az MFL arányt a lakástakarékpénztári kihelyezések és a Zöld Otthon Program keretében nyújtott hitelek nélkül számítottuk. JTM: jövedelemarányos törlesztőrészlet mutató.

Forrás: MNB

Az MFL termékek katalizátor szereppel bírtak a lakáshitel-piaci verseny élénkítésében, valamint a kamatfelárak leszorításában. A minősített termékek térnyerésével párhuzamosan érdemben, átlagosan mintegy 1 százalékponttal csökkent a lakáshitelek kamatfelára a minősített és nem minősített konstrukciók esetében is. Az ajánlatok közötti kamatfelárak szórása mérséklődött, amiben az MFL termékek kamatfelár-maximumának és összehasonlíthatóságának érdemi szerepe lehetett. A lakáshitel-kamatfelárak csökkenése általánosan, a különböző kockázattal bíró ügyfélszegmensek széles körét érintve ment végbe.

3. ábra: A kamatfixált lakáshitelek kamatfelárainak alakulása Minősített Fogyasztóbarát lakáshitel bevezetése óta



Megjegyzés: A kamatfelárakat a kamatrögzítés hosszának megfelelő, a szerződéskötést 4 hónappal megelőző BIRS hozamok és a THM különbségeként számítottuk. Csak piaci kamatozású hitelek. Forrás: MNB

Az MFL feltételrendszere tehát számos fogyasztói előnnyel jár, amelyeket a hitelfelvevők a jelenlegi turbulens környezetben, megemelkedett kamatok mellett is jól ki tudnak használni. Bár a fix kamatozás kiszámíthatóságot ad, a jelenlegi magas kamatkörnyezetben a tartós kamatfixálás a fogyasztók magas kamatokba való „beragadását” is okozhatja. Ezt a hatást az MFL termékek kedvező előtörlesztési és folyósítási díjai érdemben mérséklik. A jogszabályban megengedett 2 százaléknál érdemben alacsonyabb, 1 százaléknál maximált az előtörlesztési díj az MFL-nél. Ez nagyban csökkenti a minősített hitelek kiváltásának költségét. Emellett a hitelösszeg 0,75 százalékában, legfeljebb 150 ezer forintban maximált, és a gyakorlatban sokszor teljesen elengedett folyósítási díj, illetve a folyósításig felszámítható egyéb költségek

körének tételes meghatározása is hozzájárul a jövőbeli kedvező hitelkiváltási feltételekhez.

A közeljövőben további vonzó jellemzőkkel bővül az MFL keretrendszer. Egyrészt az MNB zöld mandátumával is összhangban 2023 áprilisától egyes meghatározott zöld hitelcélok (például energiahatékony új ingatlan vásárlása/építése vagy használt ingatlan energetikai célú felújítása) esetében folyósítási díj, illetve a zöld hitelcél ellenőrzéséhez kapcsolódó díj és egyéb költség nem kerülhet felszámításra. A Hiteles Energetikai Tanúsítvány költségét a hitelező egyszeri alkalommal köteles lesz átvállalni az ügyféltől, valamint a zöld hitelcélok igazolt teljesülése esetére a zöld kamatkedvezményt is biztosíthatnak a bankok. Ezen túl az online hitelezési folyamatok széleskörű elterjedésének támogatása érdekében 2024 januárjától az ügyfeleknek minden MFL kölcsön esetében lehetősége lesz a szerződéskötést megelőző hiteligenylési folyamatok elektronikus úton (emailben és a hitelező online felületén) történő lefolytatására. A hitelfelvevőknek tehát kizárólag a szerződéskötés idejére, egyszeri alkalommal lesz szükséges személyesen megjelenniük a hitelező fiókjában.

Az MNB a piaci folyamatok, a piaci szereplők visszajelzései és a fogyasztói igények változása alapján a jövőben is folyamatosan felülvizsgálja az MFL minősítés feltételrendszerét, hogy a fogyasztók minél szélesebb köre élvezhesse azok előnyeit, ezáltal támogatva az MNB fogyasztóvédelmi, pénzügyi stabilitási és fenntarthatósági céljait.