



Jelen tájékoztató a Magyar Nemzeti Bank változó kamatozású jelzáloghitelek kamatkockázatáról, valamint az annak kezeléséről való tájékoztatás elősegítéséről szóló, 9/2019. (IV.15.) számú ajánlása alapján készült. A tájékoztató az Ön hitelezője által nyújtott tájékoztatás kiegészítését képezi, mely segítheti Önt a szerződésmódosítással kapcsolatos döntés meghozatalában.

Az MNB a fogyasztói tudatosság elősegítése és a már meglévő, referencia-kamatlábbhoz kötött és legfeljebb egy évre rögzített hitelkammattal rendelkező (továbbiakban együtt: változó kamatozású) jelzáloghitelek kamatkockázatának csökkentése érdekében [Ajánlást](#) adott ki. Az Ajánlás alapján a hitelnyújtók a „fair bank” törvény¹ hatálybalépése, 2015. február 1. előtt szerződött, legalább 10 éves hátralévő futamidővel rendelkező változó kamatozású jelzáloghitel-szerződéssel rendelkező fogyasztók számára személyre szóló tájékoztatást adnak. A személyre szóló tájékoztatás keretében a hitelnyújtók bemutatják az alábbiakat:

- az adott fogyasztó jelzáloghitel-szerződése kamatának változásából eredő kockázata: ennek szemléltetésére személyre szabott, számszerű példán mutatják be a hitelnyújtók, hogy a fogyasztó aktuális törlesztőrészlete hogyan változna különböző mértékű kamatváltozás esetén
- szerződésmódosítási lehetőségek: arra az esetre, ha a fogyasztó az előző pont szerint úgy ítéli meg, hogy a kamatváltozásból eredő kockázatát szeretné mérsékelni vagy megszüntetni 5 vagy 10 éves kamatperiódusokban vagy futamidő végéig rögzített hitelkammattal rendelkező jelzáloghitelekre történő, bankon belüli átszerződéssel.

A tájékoztatás célja, hogy a fogyasztók a meglévő jelzáloghiteleik kapcsán ne csupán az aktuális kamatmértékeket és törlesztőrészleteket mérlegeteljék, hanem a kamatváltozás kockázatának lehetséges következményeit is értékeljék.

A 2015. február 1. napjától hatályba lépett, ún. „fair banki” szabályok néven ismertté vált előírások alapján a jelzáloghitelek kamatmeghatározása az alábbiak szerint lehetséges:

1. **Futamidő végéig rögzített kamatozás:** A kamat mértéke ezen hiteltípusoknál a szerződés alapján nem változik, így a futamidő végéig kiszámítható, változatlan törlesztési terhet jelent a fogyasztók számára.
2. **Kamatperiódusokban rögzített kamatozás:** Ezen hiteltípusoknál a kamatperiódus időszaka alatt a kamat változatlan marad, azaz a törlesztőrészlet is hosszabb távon, akár 5 vagy 10 évig is rögzítetté válik. A kamat mértéke kizárólag a kamatperiódus lejártakor az MNB oldalán közzétett [kamatváltoztatási mutató értékével](#) módosulhat.
3. **Referencia-kamatlábbhoz kötött (változó) kamatozás:** Ezen hiteltípusok jellemzője, hogy a – referenciakamatból és kamatfelárból összeálló – üzleti kamat mértékét a szerződésben meghatározott referenciakamat (pl. BUBOR) futamidejének megfelelő időközönként (3, 6 vagy 12 havonta) a referenciakamat - fordulónapot megelőző hónap utolsó munkanapja előtt 2 nappal érvényes - értékéhez kell igazítani. Fontos tudnia, hogy ez az átárazódás hatással van a fizetendő törlesztőrészletre is. A kamat mértéke és így a törlesztőrészlet összege a referenciakamaton felüli kamatfelár változása esetén is módosulhat, amennyiben a kamatfelár mértéke nem rögzített a futamidő végéig. A kamatfelár módosításának a mértékét az MNB oldalán közzétett [kamatfelár-változtatási mutató értéke](#) mutatja meg.

Ezen hiteltípushoz tartoznak a 2015-ben forintosított deviza alapú hitelek és devizahitelek, mivel ezen szerződések a forintosításkor a 3 havi BUBOR-hoz mint referencia-kamatlábbhoz kerültek rögzítésre, azzal, hogy a referenciakamaton felüli felár mértéke a hátralévő futamidő függvényében 3-5 éves kamatfelár-periódusonként változhat.

¹ A fogyasztónak nyújtott hitelről szóló 2009. évi CLXII. törvény és egyes kapcsolódó törvények módosításáról szóló 2014. évi LXXVIII. törvény

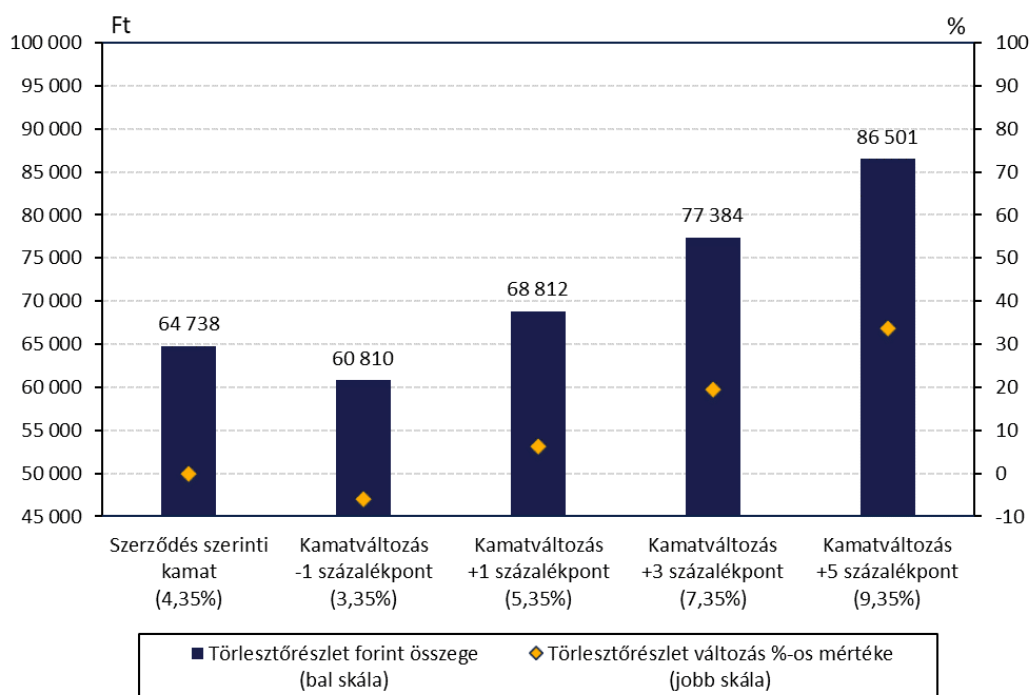
A kamatváltoztatási és kamatfelár-változtatási mutatóról további tájékoztatás, valamint a mutatók értékének alakulása az MNB honlapjának [FAIR BANK](#) oldalán érhető el.

A kamatok változása kockázatot jelent a fogyasztók számára, mivel a változás irányát és mértékét nem lehet előre kiszámítani. A kamatok csökkenése mérsékli a törlesztőrészlet összegét, a kamatok növekedésével azonban a törlesztőrészlet összege emelkedik. Fontos megjegyezni, hogy **minél hosszabb ideig rögzített a kamat, a törlesztőrészlet annál tovább marad változatlan. Ha pedig futamidő végéig rögzített a kamat, a törlesztőrészlet is állandó lesz a hitel lejáratáig.**

Az elmúlt években tapasztalható alacsony kamatkörnyezet következtében a hitelek kamatai, és így a fogyasztói jelzáloghitelek kamatai is alacsonyabbak. A referenciakamat (pl. BUBOR) potenciális emelkedésével azonban a törlesztési teher rövid időn belül, akár 3 havonta is növekedhet, így egy esetleges kamatsokk a törlesztőrészlet fizetési képességet érzékenyen érintheti.

Például egy 2013-ban felvett, 10 millió Ft hitelösszegű 20 éves futamidejű referenciakamathoz kötött hitel esetében, 0,15% referenciakamatot és 4,2% felárat, tehát 4,35 százalékos ügyleti kamatot feltételezve, egy esetleges 3-5 százalékpontos kamatemelkedés jelentősen, mintegy 20-30 %-kal is emelheti a törlesztőrészletet. Ha a kamat 5 vagy 10 éves kamatperiódusban rögzítésre kerül – magasabb törlesztőrészlet vállalásával –, a törlesztési teher hosszabb időszakra kiszámíthatóvá válik.

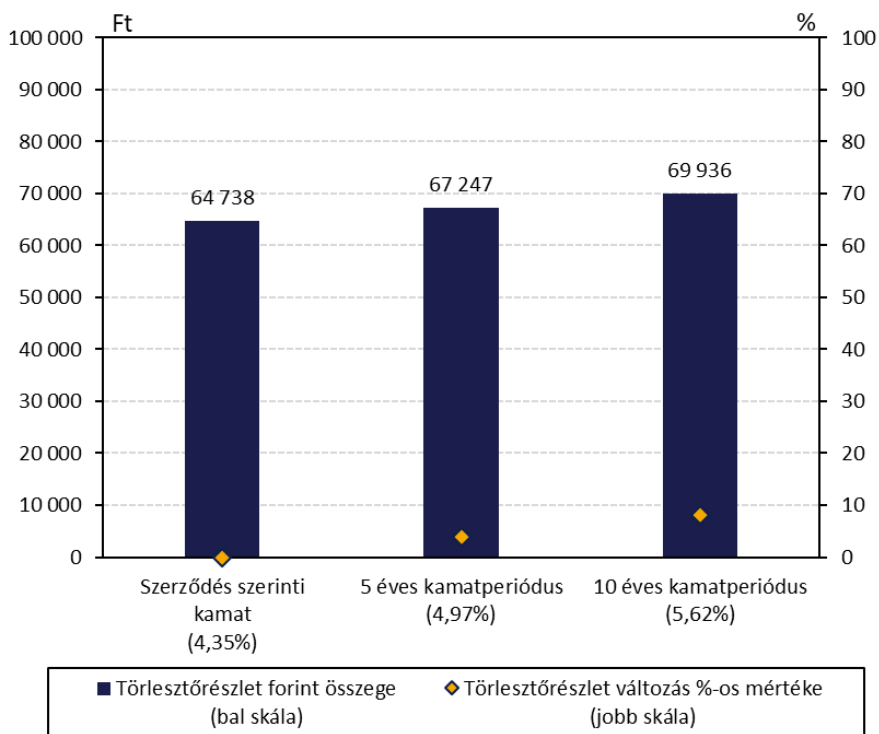
1. ábra: Törlesztőrészlet alakulása a referenciakamat változása esetén



Fontos megjegyezni, hogy míg a referencia-kamatlábbhoz kötött hitelek esetében a referenciakamat emelkedése akár 3, 6 és 12 havonta is növelheti a törlesztőrészletet, addig a referenciakamat emelkedése a hosszabb kamatperiódusban rögzített hitelek kamatát és így törlesztőrészletét a kamatrögzítés időszaka alatt nem érinti. Fontos, hogy amennyiben a kedvezőtlen magasabb kamatkörnyezet a kamatperiódus lejártá (pl. 5 vagy 10 év) után is fennmarad, az ilyen kamatperiódusban rögzített kamatozású hitel is átárazódik, azonban annak hatása mérsékeltebb törlesztőrészlet növekedést eredményez az időközben lecsökkent tőketartozásra tekintettel.

Amennyiben Önnek hosszú távon fontos a törlesztőrészlet változatlansága, kiszámíthatósága, akkor érdemes megfontolni a meglévő referencia-kamatlábbhoz kötött hitel kamatának hosszabb távra történő rögzítését. Ugyan a hosszabb távra rögzített kamatozású hitelek kamata a jelenlegi változó kamatozású konstrukciókénál magasabb, ezek hosszabb időre védelmet nyújtanak a kamatok változása, és így a törlesztőrészletek esetleges jelentős, rövid időn belül bekövetkező emelkedése ellen.

2. ábra: Törlesztőrészlet alakulása 5 vagy 10 éves kamatperiódus választása esetén



A példa alapján az 5 éves kamatperiódusú hitel kamata és törlesztőrészlete mérsékelten, mintegy 2 500 Ft-tal magasabb a jelenlegi változó kamatozású hitelénél, cserébe a hitel 5 évig védett a kamatkockázattal szemben.

Tájékoztatjuk, hogy a hitelnyújtó a szerződésmódosításért díjat számíthat fel, valamint a szerződésmódosítással összefüggő költségeit is érvényesítheti. Kérjük, hogy a szerződésmódosítással kapcsolatos díjakról és költségekről érdeklődjön hitelezőjénél.

Amennyiben a hitelnyújtó által – az Ajánlás alapján – bemutatott szerződésmódosítási lehetőség a törlesztőrészlet növekedésére tekintettel nem vállalható az Ön számára, javasoljuk, hogy vegye fel a kapcsolatot a hitelnyújtóval az esetleges további lehetőségekkel kapcsolatos tájékoztatás kérése céljából.

[A Magyar Nemzeti Bank 9/2019. \(IV.15.\) számú ajánlása a változó kamatozású jelzáloghitelek kamatkockázatáról, valamint az annak kezeléséről való tájékoztatás elősegítéséről](#)