

Hatályos: 2024.01.01-től

Terveink megvalósításához átmenetileg több pénzre lehet szükségünk, mint amennyit meglévő megtakarításaink és havi jövedelmünk megenged. Egy hitel felvétele segítheti céljaink gyorsabb elérését, azonban egy ilyen döntés előtt **érdemes időt szánni a kockázatok mérlegelésére** is. Ha a pénzügyi teherbíró képességünknel nagyobb hitelt veszünk fel, előfordulhat, hogy a hitelt nem tudjuk maradéktalanul visszafizetni, és komoly anyagi hátrány is érhet minket.

Milyen kockázatai vannak a hitelfelvételnek?

Hitelfelvételkor a legjelentősebb kockázat az, ha az **adós nem tudja visszafizetni** a hitelt. Ilyen esetben a késedelmi kamat és a követeléskezelés jelentős költségei, díjai az adóst terhelik, továbbá az adós nemteljesítésre vonatkozó adatait továbbíthatják a Központi Hitelinformációs Rendszerbe (KHR), ami jelentősen megnehezíti, illetve jellemzően kizárja a további hitelfelvételt. A KHR-ről bővebben a KHR-ről szóló Pénzügyi Navigátor tájékoztatófüzetben olvashat: <https://www.mnb.hu/letoltes/kozponti-hitelinformacios-rendszer.pdf>.

Amennyiben az adós a törlesztőrészek teljesítésével tartósan késedelmbe esik, a hitelező felmondhatja a szerződést és a tartozás megfizetését egy összegben kérheti. Ha az adós rosszul mérte fel törlesztési képességét, és anyagi lehetőségeit meghaladó mértékben eladósodott, **elveszítheti a hitel fedezetéül szolgáló vagyontárgyat, akár a lakhatása is veszélybe kerülhet**. Amennyiben a vagyontárgy értékesítéséből nem fedezhető a tartozás, az adóst még további fizetési kötelezettség is terheli.

Fontos, hogy a hitelfelvevő hitelfelvételkor reálisan és inkább óvatosan ítélje meg jövőbeni hiteltörlesztési képességét, és csak akkor összegű hitelt vegyen fel, amelynek törlesztését akkor is biztonságosan tudja teljesíteni, ha váratlan kiadásai merülnek fel, csökken a jövedelme, vagy emelkedik a törlesztőrészlet!

A felvett hitelt és kamatait a hitel futamideje alatt általában havonta kell törleszteni. A hitel kamata lehet **rögzített** (fix) vagy **változó**. Amennyiben **változó kamatozású hitelt vesz fel, úgy magasabb a kamatkockázat: a hitel kamatlába és így a törlesztőrészlete gyorsan**, akár három hónapon belül **megemelkedhet**, ami a futamidő alatt a visszafizetendő teljes összeget is jelentősen növelheti. **Ezt a kockázatot jelentősen mérsékelheti, ha kamatperiódusokban rögzített kamatozású termé-**

ket, vagy teljesen kizárhatja, ha futamidő végéig rögzített kamatozású terméket választ.

Mielőtt hitelt venne fel, érdemes több hitelterméket és személyre szabott ajánlatot is megvizsgálnia, valamint azt is átgondolnia, vagy szakértő segítségével áttekintenie, hogy milyen módon hatnak a hitel egyes feltételeinek esetleges változásai a törlesztőrészletre.

Hitelfelvétel előtt alaposan tekintse át a hitel feltételeit! Amennyiben változó hitelkammattal rendelkező hiteltermékek iránt érdeklődik, minden esetben járjon utána, hogyan állapítják meg a kamatot (pl. változó kamatozás esetén mi a referencia kamatláb), illetve hogy a hitelkamat milyen gyakorisággal (pl. havonta, negyedévente, évente, vagy hosszabb kamatrögzítés esetén jellemzően 5, 10 évenként) változhat! Érdemes továbbá tájékozódnia arról, hogy a törlesztőrészleteken felül milyen egyéb díj- és költségelemek merülhetnek fel!

Hitelfelvétel előtt gondolja végig, hogy esetleges jövedelemcsökkenés esetén vannak-e a hiteltörlesztéshez felhasználható tartalékai! Amennyiben van rá lehetőség, javasolt olyan mértékű tartalékot képezni, amely segítségével hosszabb ideig, akár 6-12 hónapig képes a megélhetési költségein túl a hitel további törlesztésére. **Ha nehéz helyzetbe került, mihamarabb vegye fel a kapcsolatot a hitelezővel és egyeztessen a szerződés átütemezésének lehetőségeiről!** Amennyiben a hitelének kiváltása mellett dönt, ügyeljen arra, hogy egy növekvő terhet jelentő, kockázatosabb hitel felvételével könnyen adósságcspadába kerülhet, és egyre nagyobb adósságot kell törlesztenie!

Mekkora törlesztőrészlet vállalható a kockázatok figyelembevételével?

Hitelfelvétel előtt gondolja végig és próbálja kiszámítani, hogy háztartásának jövedelméből mennyit tud tartósan hiteltörlesztésre fordítani. **Szám szerűsítse rendszeres és becsülhető eseti kiadásait.** Ha több hitellel rendelkezik, azok törlesztőrészleteit össze kell adni. **Ne az alacsonyabb, kezdő akciós törlesztőrészletet vegye alapul a tervezésnél, hanem azt, amit majd tartósan fizetnie kell, a kamatok lehetséges emelkedésének a kockázatát is figyelembe véve!** A jövedelmének megfelelő, tartósan alacsony törlesztőrészlet választásával jelentősen csökkenthető annak a kockázata, hogy nem tudja visszafizetni hitelét.

A Magyar Nemzeti Bank 2015. január 1-jétől adóssághfék-szabályozást irt elő (32/2014. MNB rendelet)

Jövedelemarányos törlesztőrészlet mutató (JTM) korlátok (kivéve: 5 évet meghaladó futamidejű jelzáloghitelék)

Mennyi az Ön és a hitelszerződésben adóstársként részt vevők igazolt havi nettó jövedelme összesen?

600 ezer Ft alatt

600 ezer Ft vagy afölött

A jövedelem legfeljebb mekkora százaléka fordítható hiteltörlesztésre?

Forinthitel:	50%	60%
Euró alapú/euróhitel:	25%	30%
Egyéb devizahitel:	10%	15%

A **jövedelemarányos törlesztőrészlet mutató (JTM)** értékére előírt felső korlát megakadályozza, hogy a hitelfelvevő rendszeres, igazolt nettó jövedelméhez képest túlságosan nagy törlesztési teherrel járó új hitelt vegyen fel. Felhívjuk a figyelmet, hogy a JTM előírás a jogszabály által

megengedett maximális korlátot rögzíti. Az egyes hitelnyújtók azonban ennél szigorúbb belső korlátokat is meghatározhatnak. A végső döntést pedig minden esetben a tényleges hosszú távú törlesztőképességnek kell meghatároznia.

¹ Ez a tájékoztató a körültekintő lakossági hitelezés feltételeiről és a hitelképesség vizsgálatáról szóló 361/2009. (XII. 30.) Korm. rendelet 3. § (3) bekezdésében foglalt kötelezettséggel összhangban készült. Egy hitelfelvétel során nem lehet minden kockázatot kizárni, ezért a Magyar Nemzeti Bank nem vállal és nem is vállalhat semmilyen felelősséget a felvett hitellel kapcsolatos esetleges veszteségekről.

Jövedelemarányos törlesztőrészlet mutató (JTM) korlátok 5 évet meghaladó futamidejű jelzáloghitelek esetén

Milyen a választott hitel kamatozásának módja?

Legalább 10 éves kamatperiódusban / futamidő végéig rögzített hitelkamat

Legalább 5 éves, de 10 évnél rövidebb kamatperiódusban rögzített hitelkamat

5 évnél rövidebb kamatperiódusban rögzített / változó hitelkamat

Mennyi az Ön és a hitelszerződésben adóstársként részt vevők igazolt havi nettó jövedelme összesen?

600 ezer Ft
alatt

600 ezer Ft
vagy afölött

600 ezer Ft
alatt

600 ezer Ft
vagy afölött

600 ezer Ft
alatt

600 ezer Ft
vagy afölött

A jövedelem legfeljebb mekkora százaléka fordítható hiteltörlesztésre?

Forinthitel:	50%	60%	35%	40%	25%	30%
Euró alapú/euróhitel:	25%	30%	25%	30%	15%	20%
Egyéb devizahitel:	10%	15%	10%	15%	5%	10%

JTM példa: Tegyük fel, hogy Ön hitelből szeretne ingatlant vásárolni, és nincs semmilyen fennálló hiteltartozása. Egy 15 millió Ft összegű, 20 éves futamidejű, 5 évre kamatfixált, 7 százalékos kamat mellett felvett forint hitel havi törlesztőrészlete 116 295 Ft lenne, ami 300 ezer Ft igazolt havi nettó jövedelem esetén 39 százalékos JTM értéket (116 295 Ft / 300 000 Ft) eredményez. Ebben az esetben a 600 ezer Ft alatti havi jövedelemmel rendelkező adósokra és a legalább 5 éves, de 10 évnél rövidebb kamatperiódusban rögzített, 5 évnél hosszabb futamidejű jelzáloghitelekre vonatkozó 35 százalékos JTM korlát alkalmazandó. Figyelemmel arra, hogy a 39 százalékos JTM érték a 35 százalékos küszöböt meghaladja, így ugyanilyen feltételek mellett jövedelme alapján csak legalább 10 évre rögzített kamatozású hitel felvételére lehet jogosult. Változatlan hitelösszeg és futamidő mellett egy 8 százalékos kamatozású 10 évre kamatfixált hitelt igényelve törlesztőrészlete 125 466 Ft lenne és 42 százalékos JTM értéket eredményezne, ami már nem ütközik

a 10 évre kamatfixált termékekre vonatkozó 50 százalékos JTM limitbe, így a hitel felvételét az előírás nem korlátozza.

A **hitelfedezeti mutató (HFM)** korlát a fedezett hiteleknél (pl. jelzáloghitelek, gépjárműhitelek) a fedezetek (lakás, gépkocsi) értékének arányában korlátozza a felvehető hitelek nagyságát, azaz azt, hogy a fedezet értékének maximum hány százalékáig nyújthat hitelt a pénzügyi szervezet. *Felhívjuk figyelmét, hogy a fedezet hitelnyújtó által meghatározott forgalmi értéke, illetve piaci értéke eltérhet a tényleges vételártól!*

A hitelezőnek legalább a következő ábrán olvasható felső korlátok betartása szükséges a hitelnyújtás során. Fontos, hogy a hitelnyújtó ezeknél szigorúbb feltételeket is elvárhat a hitel elbírálásakor! Javasolt, hogy Ön is az egyéni helyzete alapján mérlegeljen, és inkább alkalmazzon szigorúbb korlátokat!

Hitelfedezeti mutató (HFM) korlátok

Milyen típusú az Ön hitelügylete?

Jelzáloghitel

Ingatlanlízing

Gépjárműhitel

Gépjárműlízing

A kitétség hitelkérelem elbíráláskori értéke a fedezet forgalmi értékének arányában:

Forint	80% (90%*)	85% (90%*)	75%	80%
Euró alapú / euró	50%	55%	45%	50%
Egyéb deviza	35%	40%	30%	35%

* Amennyiben a hitelkérelem benyújtásának napjáig az ügyfél, adóstársak esetén az ügyfelek még nem töltötték be a 41. életévüket, és elsőlakás-vásárlónak minősülnek, vagyis a rendelet szerint egyikük sem rendelkezett lakásban 50%-ot elérő tulajdoni hányaddal, vagy kizárólag olyan lakástulajdonnal rendelkeztek, amely jogszabályon alapuló hasznélvezeti joggal terhelte.

HFM példa: Tegyük fel, hogy Ön forint hitelből szeretne ingatlant vásárolni és nem elsőlakás-vásárló. A hitel fedezetét képező ingatlanra jelzálogjog kerül bejegyzésre. A megvásárolni kívánt ingatlan hitelnyújtó által meghatározott forgalmi értéke 40 millió Ft. A felvehető hitel nagysága legfeljebb 32 millió Ft (40 millió Ft * 80% = 32 millió Ft) lehet.

A döntés előtt mindig tájékozódjon!

Hitelfelvétel előtt tájékozódjon a finanszírozási lehetőségek különböző fajtáiról, azok kondícióiról, annak érdekében, hogy az igényeinek és a pénzügyi teljesítőképességének leginkább megfelelő hitelterméket válassza! Ebben segítenek a szolgáltatók honlapjain közzétett összehasonlító alkalmazások, tájékoztatóanyagok, az MNB honlapján található Hitel- és lízingtermék választó alkalmazás (<https://alk.mnb.hu>).

[hu/portal/fogyasztoknak/bal/menu/ptilekerdezo](https://portal.fogyasztoknak/bal/menu/ptilekerdezo)), lakáshitelek esetén a Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitelek összehasonlítását segítő kalkulátor (minositett hitel.mnb.hu), személyi hitelek esetén a Minősített Fogyasztóbarát Személyi Hitelek összehasonlítását segítő kalkulátor (<https://minositett szemelyihitel.mnb.hu/nyito/kalkulator>), valamint a forint hitelek hozzávetőleges törlesztőrészletének számítására szolgáló Hitelkalkulátor (<https://hitelkalkulator.mnb.hu>).

Kérjen részletes tájékoztatást a hitelezőtől a hitel minden lényeges feltételéről, beleértve a kamatozást, a díjakat és költségeket, a kamat- és díjfeltételek változtatásának lehetőségét, a teljes hiteldíj mutatót, a kalkulált törlesztőrészletet! Olvassa el figyelmesen a hitelszerződést és az annak részét képező általános szerződési feltételeket, az üzletszabályzatot és a hirdetőanyagot! Forduljon ügyintézőhöz, ha egyes részek nem egyértelműek! Vegye igénybe díjmentesen az országos Pénzügyi Navigátor Tanácsadó Irodahálózat független szakértőinek segítségét! (<https://www.mnb.hu/fogyasztovedelem/tanacsado-irodak>)

Kiadja a Magyar Nemzeti Bank

Közzététel: 2023. december 22.

Hatályos: 2024. január 1. napjától