



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 adatait továbbíthatják a Központi Hitelinformációs Rendszerbe (KHR), ami jelentősen megnehezíti, illetve sok esetben kizárja a későbbi hitelhez jutás esélyét. A KHR-ről bővebben a KHR-ről szóló Pénzügyi Navigátor tájékoztatófüzetben olvashat:

<http://www.mnb.hu/letoltes/21-penzugyi-navigator-khr.pdf>

Amennyiben az adós a törlesztőrészek teljesítésével tartósan késedelembe 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 akkora 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 a jellemzően alacsonyabb kezdeti törlesztőrészek ára a magasabb kockázat: a hitel kamatlába gyorsan, akár három hónapon belül megemelkedhet**. A változó kamatozású kölcsönök törlesztőrészlete a referenciakamatok 1-3 százalékpontos emelkedése esetén akár 10-30 százalékkal is növekedhet, ami a futamidő alatt visszafizetendő teljes összeget is jelentősen növelheti. **Ezt a kockázatot jelentősen mérsékelheti, ha kamatperiódusokban rögzített kamatozású terméket, 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 az milyen gyakorisággal (pl. havonta, negyedévente, évente, vagy hosszabb kamatrögzítés esetén jellemzően 5, 10 évente) változhat! Érdemes továbbá tájékozódnia arról, hogy a törlesztőrészek 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. **Számszerűsítse rendszeres és becsülhető eseti kiadásait**. Ha több hitellel rendelkezik, azok törlesztőrészeit 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 adósságfékszábályozást írt elő (32/2014. MNB rendelet)

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 veszteségekért.

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

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

500 ezer Ft alatt

500 ezer Ft vagy afölött

A jövedelem legfeljebb mekkora százaléka fordítható hiteltörlesztésre?

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

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

Milyen a választott hitel kamatozásának a 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?

500 ezer Ft alatt

500 ezer Ft vagy afölött

500 ezer Ft alatt

500 ezer Ft vagy afölött

500 ezer Ft alatt

500 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 10 millió Ft összegű, 15 éves futamidejű, 5 évre kamatfixált, 4,4 százalékos kamat mellett felvett forint hitel havi törlesztőrésze 76 499 Ft lenne, ami 200 ezer Ft igazolt havi nettó jövedelem esetén 38 százalékos JTM értéket (76 499 Ft / 200 000 Ft) eredményez. Ebben az esetben az 500 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 38 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 5,5 százalékos kamatozású 10 évre kamatfixált hitelt igényelve törlesztőrésze 81 708 Ft lenne és 41 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?

| | | | |
|----------------|-----------------|----------------|-----------------|
| Jelzálog-hitel | Ingatlan-lízing | Gépjármű-hitel | Gépjármű-lízing |
|----------------|-----------------|----------------|-----------------|

A kitétségi hitelkérelem elbíráláskori értéke a fedezet forgalmi értékének arányában:

| | | | | |
|------------------|-----|-----|-----|-----|
| Forint | 80% | 85% | 75% | 80% |
| Euró alapú/ euró | 50% | 55% | 45% | 50% |
| Egyéb deviza | 35% | 40% | 30% | 35% |

HFM Példa: Tegyük fel, hogy Ön forint hitelből szeretne ingatlant vásárolni. A hitel fedezetét képező ingatlanra jelzálogjog kerül bejegyzésre. A megvásárolni kívánt ingatlan vételára 20 millió Ft, a forgalmi értéke 18 millió Ft. A felvehető hitel nagysága legfeljebb 14,4 millió Ft (18 millió Ft * 80% = 14,4 millió Ft) lehet.

A döntés előtt mindig tájékozódjon!

Hitelfelvétel előtt tájékozódjon a hitelek, finanszírozási lehetőségek különböző fajtáiról, azok kondícióiról, annak érdekében, hogy az igényeinek és a pénzügyi teljesítőképességének leginkább megfelelő hitelterméket válassza! Ebben segítségére lehetnek a szolgáltatók honlapjain közzétett összehasonlító alkalmazások, tájékoztatóanyagok, az MNB honlapján található Hitel- és lízingtermék választó alkalmazás (<https://alk.mnb.hu/portal/fogyasztoknak/bal/menu/ptilekerdezo>), lakáshitelek esetén a Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitelek összehasonlítására alkalmas kalkulátor (minositetthitel.mnb.hu), 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 teljes hiteldíj mutatót, a kalkulált törlesztőrészletet! Tájékozódjon a kamat- és díjfeltételek változtatásának lehetőségéről, az adóst terhelő összes kötelezettségről! Ezen részletes tájékoztatásra törvény kötelezi a hitelezőket. Mindenképpen 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! Szükség esetén kérje szakértő, pénzügyekben jártas ismerős közreműködését pénzügyi döntésének meghozatalához, vagy a hitelfeltételek értelmezéséhez! Vegye igénybe díjmentesen az országos Pénzügyi Navigátor Tanácsadó Irodahálózat független szakértőinek segítségét! Részletek a <https://www.mnb.hu/fogyasztovedelem/tanacsado-irodak> oldalon.