

Kockázatos a kamatváltozás

Most sem késő a változó árazású hiteleket fix törlesztésűre cserélni



Ha saját bankunknál maradunk, kisebb eséllyel számolhat fel extra díjakat

Fotó: Katona Vanda

Újra és újra érdemes elgondolkodniuk meglévő hiteleik átalakításáról, lecseréléséről azoknak a banki adósoknak, akik még mindig változó kamatozás mellett törlesztenek. A megfelelő fix kamatozású konstrukció kiválasztásához azonban alapos, körültekintő mérlegelésre és a megfelelő időpont kiválasztására van szükség.

Horváth Éva

Nem véletlen, hogy bizonyos időközönként a Magyar Nemzeti Bank (MNB), egy-egy pénzügyi fórum vagy internetes szakportál felhívja a változó kamatozású ingatlanhiteleket törlesztők figyelmét a konstrukcióval járó kockázatokra. A címzettek főként a koráb-

ban kötött és a futamidő végétől még távol lévő szerződések tulajdonosai. A jegybank adatai szerint tavaly szeptemberben 85-90 ezer változó kamatozású lakáshitel-szerződés volt érvényben, amelyeket 2015 előtt kötöttek és legalább tíz év volt hátra a futamidő végéig – hívja fel a figyelmet legfrissebb összeállításában a Money.

hu. Az új lakáshiteleknél a változó kamatozású termékek aránya ugyanakkor ma már marginális, az idén mindössze félszázalékos volt.

A hiteltörlesztési moratóriumban részt vevő adósoknak pozíciójuk mérlegelésére a kedvezményes időszak határidejének lejárta is jó alkalmat adhat. Bár a tavaly márciusban elrendelt általános moratórium egyik fő szabálya, hogy a havi hitelrészlet nem lehet magasabb az eredeti törlesztőrészletnél, a változó kamatozású lakáshitelekre ez a külső, piaci körülmények miatt nem igaz, ezért kockázatosabbak a hosszú

távon fix vagy a futamidő végéig rögzített kamatozású és törlesztőrészletű konstrukciókhoz képest.

A hitelcsere előtt azonban alapos mérlegelésre van szükség, amelyhez érdemes a bankok ajánlatait részletesen végignézni – hangsúlyozta a Magyar Nemzet érdeklődésére a Money.hu ügyvezetője, Radimeczky Géza kiemelte: a változó kamatozású hitelkonstrukció lecserélése egy rögzített árazású termékre új szerződés megkötését jelenti.

A változtatás célja nyilván az, hogy az ügyfél minimalizálja a kamatkockázatot, de egyébként se járjon rosszabbul az új futamidővel és a havi törlesztőrészlettel. Nem mellékes az sem, hogy a megváltozott feltételeket az adós biztonságosan tudja vállalni és azt a bank is úgy ítélje meg. Vagyis benne van a pakliban, hogy a rögzített kamatozású hitellel nem jár majd jobban az ügyfél. Ellenben biztonságos törlesztőrészlettel kalkulálhat, amely nem változik akkor sem, ha a kamatkörnyezet esetleg átalakul.

A szakportál ügyvezetője azt tanácsolja, hogy a változtatni kívánó adós kérjen konzultációs időpontot a bankjától, és a lehetőségek függvényében döntsön a változtatásról. A változó kamatozású konstrukciókat akár az eredeti hitelt folyósító banknál is lehet cserélni fix kamatozásúra, de másik pénzügyi intézményt is lehet választani. Am ha a saját banknál marad a hitel, akkor különböző díjaktól mentesülhetnek az érintettek, például nem kell új értékbecslést készíttetni.

Aki ezek után is úgy dönt, hogy marad a meglévő szerződésnél, továbbra is vállalnia kell a hitelárazást meghatározó ügynevezett referenciakamatok változásának kockázatát. Nem biztos, hogy rosszabbul jár, de folyamatosan résen kell lennie, és figyelnie a bankközi piac változásait.