

A lakáscélú hitelek kamatfelára: magas vagy nagyon magas?

Magyarországon nemzetközi összehasonlításban magasak a lakáscélú hitelek kamatfelárai, ennek következtében pedig a hitelkamatok is. Az alábbi cikkben két jelenségre szeretnénk felhívni a figyelmet: egyrészt a rögzített kamatozású hiteleknek indokolatlanul magas a kamatfelára, másrészt, hogy jelentős különbségek vannak az egyes bankok ajánlatai között is. Mindebből arra következtetünk, hogy van tér a felárak csökkenésére. Jelentős hangsúlyt kell fektetni a termékek összehasonlíthatóságára, hiszen ennek hiányában az ügyfelek a bankok ajánlatai közül az olcsóbb helyett továbbra is a drágább, akár 150 – 200 bázisponttal magasabb kamatozású hitelterméket fogják választani.

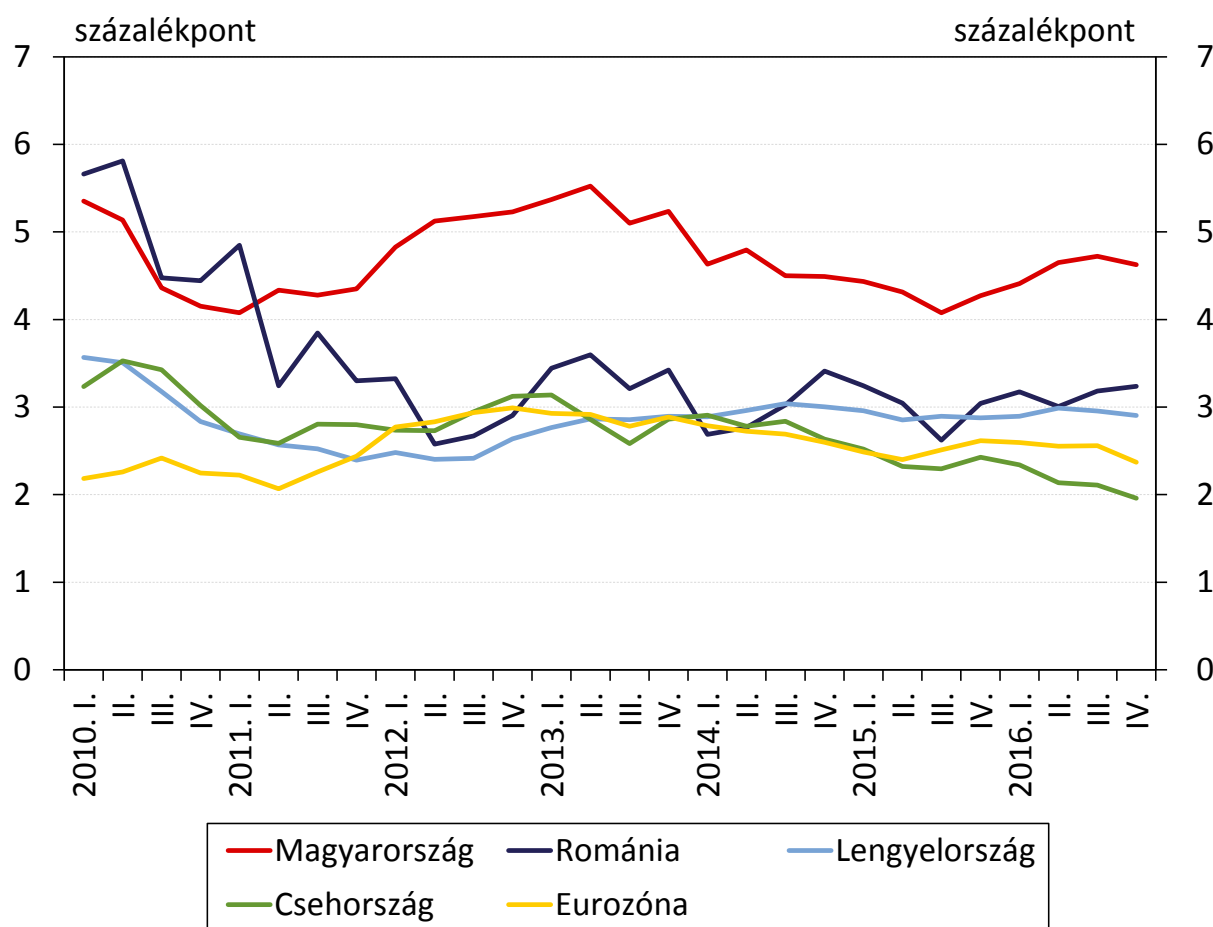
A kamatfelárak szintje nemzetközi összehasonlításban

Az elmúlt három évben jelentősen csökkentek a lakásvásárlásra vagy építésre felvett (lakáscélú) hitelek kamatai, ugyanakkor ez a jegybanki alapkamat-csökkentésének köszönhető, miközben az e feletti felárak alig csökkentek. Különböző kamatozású hiteleknél persze más-más a megfelelő referenciakamat, ami felett a felár nagyságát érdemes nézni. Miközben a változó kamatozású hiteleknél a 3 hónapos bankközi kamat megfelelő referencia, addig 3, 5 vagy éppen 10 évre rögzített kamat esetén az adott futamidőt tükröző kamatot érdemes nézni, hiszen a hosszútávra rögzített hitelkamat esetén a kamatban megjelenik a jövőben várt kamatpálya és annak kockázata is.

Az első ábrán bemutatjuk a fentiek szerint készült lakáscélú hitelkamat-felárakat nemzetközi összehasonlításban, ahol a felár meghatározásnál figyelembe vesszük a kamat mellett az egyéb díjakat is, valamint, hogy az új kibocsátásnál országok között és időben is eltérő súlya van a hosszabb távra rögzített kamatozású hiteltermékeknek.

Az ábrán jól látható, hogy Magyarországon a kamatfelár tartósan magasabb a régiós országok szintjénél. Egy [korábbi tanulmány](#) részletesen elemezte a felárak magyar bankok közötti szórásának okait, amelyek között az [elégtelen árverseny](#) is fontos szerepet játszott. Ezzel kapcsolatban érdemes egy lépést visszamenni, és a felárak tekintetében két jelenségre felhívni a figyelmet.

1. ábra: Lakáscélú hitelek felára nemzetközi összehasonlításban

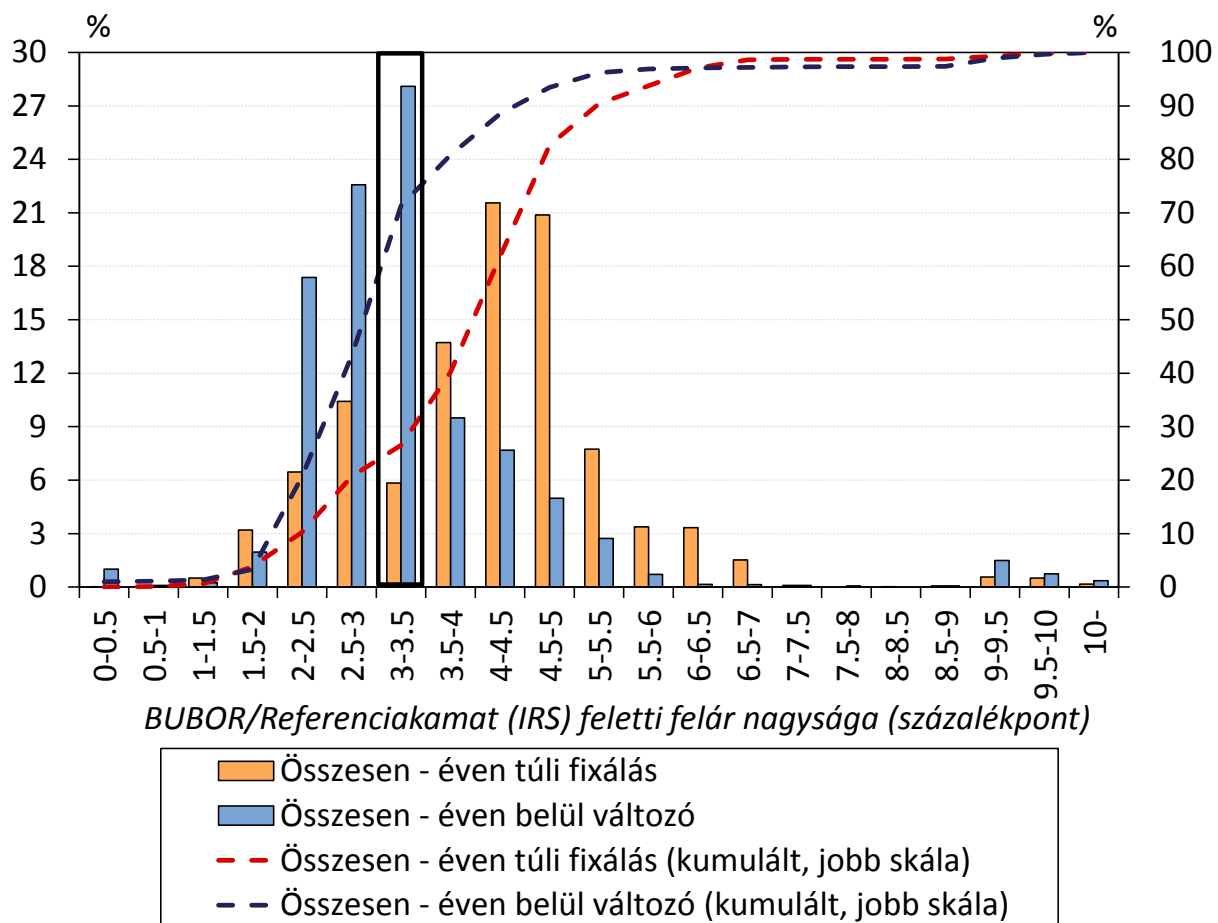


Forrás: EKB, nemzeti jegybankok. Megjegyzés: A felár a teljes hitelköltséget megragadó kamat és rögzített/változó kibocsátással súlyozott forrásköltség különbsége (változó kamatozás esetén 3-havi BUBOR, éven túli kamatrögzítés esetén 3 éves IRS referenciakamat)

Az éven túli kamatrögzítés esetében alkalmazott felárak mértéke

Az első ilyen jelenség, hogy hazánkban a hosszabb távon rögzített kamatozású termékeknel még úgy is jóval nagyobb a felár a változó kamatú termékekhez képest, ha a hosszabb távú referencia kamathoz mérjük őket. A 2. ábrán a 2016-ban kihelyezett lakáshitelek ügyleti kamat alapú, díjakat nem tartalmazó felárainak eloszlását mutatjuk, ahol a fenti séma mentén a változó kamatozású termékeknel a 3 hónapos bankközi kamat, a hosszabb kamatperiódusú hitelek esetén pedig a kamatperiódus hosszával megegyező futamidejű instrumentum kamata a referenciakamat (így például 5 éves rögzítésnél 5 éves kamatcsere-ügylet (IRS)). Jól látható, hogy az éven túli fixálás esetén az eloszlás a magasabb értékek felé tolódik: miközben a változó kamatozású hitelek háromnegyedénél a felár nem haladja meg a 3,5 százalékpontot, addig a hosszabb kamatperiódusú hitelek esetén a döntő többségnél 3,5 százalékpont, sőt 4 százalékpont felett van a felár.

2. ábra: Újonnan szerződött lakáshitelek kamatfelárának eloszlása a megfelelő bankközi és referencia-kamatlábak felett 2016 folyamán



Forrás: MNB. Megjegyzés: A felár az ügyleti kamat (folyósításkor díjak nem szerepelnek benne) és az adott kamatperiódushoz tartozó referenciakamat különbsége (éven belül változó kamatozású hitelek esetén 3 hónapos BUBOR, éven túl rögzített kamatozású hitelek esetében a rögzítés időtartamának megfelelő BIRS). Csak az ügyleti kamatokról áll rendelkezésünkre információ egyedi eloszlásban, míg a teljes hitelköltségmutatóról (THM) nem. A kamatláb és a THM közötti legfőbb különbség az, hogy az ügyleti kamat nem tartalmazza folyósításkori díjakat (a THM és ügyleti kamat között átlagosan mintegy 0,6 százalékpont a különbség).

Kérdésként merülhet fel, hogy miért magasabb a felár a rögzített kamatozású termékeknél. A fix és változó kamatozású hitelek között a fő különbség, hogy míg a változó kamatozású termék esetén a jövőbeni kamatkockázatot az ügyfél, addig éven túli fixálás esetén – a rögzítés ideje alatt – a bank viseli. Széleskörűen elfogadott nézet, hogy a bank ezt a kockázatot jobban képes kezelni, hiszen közvetlen vagy közvetett módon képes rögzített kamatozású forrást bevonni a kockázat fedezése érdekében. Tekintettel arra, hogy az ügyfélnek a kamatperiódus végén esetlegesen bekövetkező kamatemelkedéshez megfelelően hosszú ideje van alkalmazkodni, a bank hitelkockázata sem nagyobb a hosszabb kamatperiódusú

hitelek esetén. A bank által viselt kockázatok tehát nem indokolják a jelentős felárkülönbséget a két hiteltípus között.

A rögzített kamatperiódusú termékeknél az előtörlesztés lehetősége az, ami esetleg eltérő árazást indokolhat a változó kamatozásúval szemben. Az előtörlesztésnél érdemes különbséget tenni a rögzített periódus lejártakor, illetve a fixálás alatt történő előtörlesztés között. A fixálás lejártakor történő előtörlesztésnek sokkal kisebb a negatív hatása a bank számára, hiszen ekkor újra kialakításra kerül az egyensúly az eszközök és források között. Ezzel szemben a fixálás alatti előtörlesztés esetén megbomlik az egyensúly, ugyanakkor ezen kockázatok ellensúlyozása érdekében a bank előtörlesztési díjat kérhetnek az adóstól, tehát nem feltétlen indokolt a felárban megjelennie e kockázatnak. Az előtörlesztések aránya (mely jelenleg még igen alacsony) ráadásul elég stabil trendet mutat és így negatív hatásai jól becsülhetők.

Elméletben két lehetőség merülhet fel, amikor az előtörlesztések száma várhatóan megszorodik. Vagy az általános kamatszint csökken, vagy az ügyfelek alacsonyabb felárú termékekre váltják ki fennálló hiteleiket. Előbbi jelenleg nem realitás, hiszen a kamatok a mélyben vannak. Az utóbbi eset pedig meglehetősen furcsa logikán alapulna, hiszen lényegében a bank azért alkalmazna magasabb felárat, mert kompenzációt vár azért, hogy a hitelét alacsonyabb kamatozású termékkel váltják ki, miközben előfordulhat, hogy eleve alacsonyabb felár mellett ez kisebb valószínűséggel következne be.

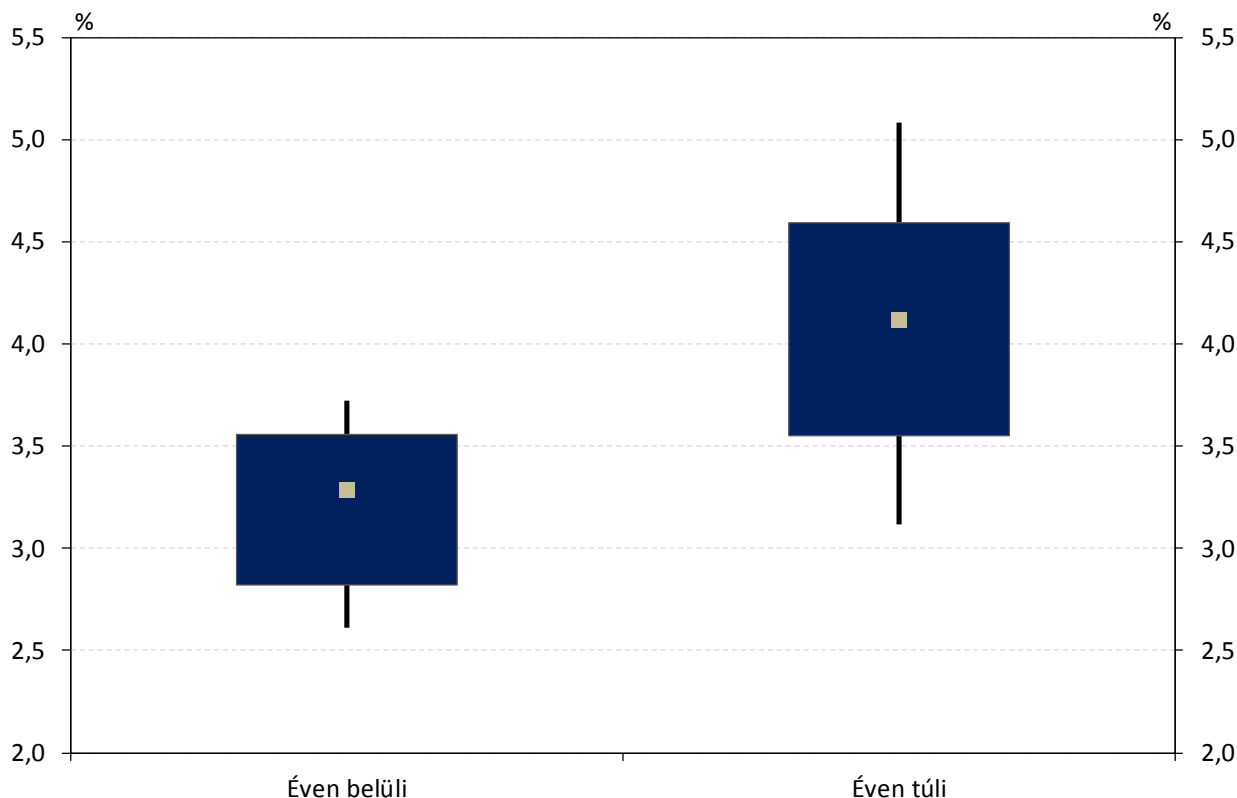
Összességében tehát ilyen mértékű különbséget nem tartunk indokoltnak a két termék között. Az ügyfelek azonban hajlandók magasabb kamatot fizetni a biztonságért és a bankok láthatóan kihasználják ezt, ami elégtelen árversenyre utal.

Az egyes bankok közti kamatfelár-különbségek

A másik figyelemreméltó jelenség, hogy az egyes bankok között jelentős különbségek vannak a lakáscélú hitelkamatok mértékét tekintve. Ez különösen a rögzített kamatperiódusú hitelek esetén szembetűnő, ahol a 2 százalékpontot is meghaladja az eltérés az egyes bankok ajánlatai között. A bankok között tehát jelentős a különbség, ha a megvalósult átlagos kamatokat, vagy akár a bankok honlapján lévő kondíciós listákat nézzük. Több intézmény képes tehát versenyképes, kedvező árazású termékeket kínálni a lakáshitel-piacon. Ami érdekes, hogy ennek ellenére nincs igazán összefüggés a hitelkamat mérete és a

bank súlya között a hitelezésben. Ezt részben magyarázhatja az összetételhatás, azaz, hogy egyes bankok olyan ügyfélkört hiteleznek, melyet magasabb felár mellett indokolt. De jelezheti azt is, hogy egyes ügyfelek hüvelykujj-szabályok alapján választanak bankot, ami arra utal, hogy súrlódások vannak a termékek összehasonlíthatóságában, ami az árverseny kialakulását gátolja.

3. ábra: Újonnan szerződött lakáshitelek átlagos felárának bankok közötti eloszlása a kamatrögzítés időtartama szerint



Forrás: MNB. Megjegyzés: Első és kilencedik decilis, illetve első és harmadik kvartilis értékek. A négyzetek a medián értéket jelölik. A felár az ügyleti kamat (folyósításkor díjak nem szerepelnek benne) és az adott futamidőhöz tartozó referenciakamat különbsége (éven belül változó kamatozású hitelek esetén 3 hónapos BUBOR, éven túl rögzített kamatozású hitelek esetében a rögzítés időtartamának megfelelő BIRS).

Az összehasonlíthatósággal kapcsolatos problémára hívja fel a figyelmet az Eurobarométer 2016-os felmérésének eredménye is. Ez alapján Magyarországon a megkérdezettek közel kétharmada találja bonyolultnak a jelzáloghitel-nyújtók közötti váltást, míg az EU átlag e tekintetben alig több mint 40 százalék. Ennek megfelelően nagyon alacsony a hitelkiváltások száma is. A fogyasztók annak ellenére érzékelik bonyolultnak a folyamatokat, hogy nemzetközi összehasonlításban elmondható, hogy a hazai bankváltással kapcsolatos adminisztrációs terhek nem kiemelkedőek, ami egyértelműen arra utal, hogy a szolgáltatók és termékeik közötti összehasonlíthatóság a váltás legkomolyabb gátja.

A címben feltett kérdés megválaszolását az olvasókra bízunk, jelen cikkünkben csupán szempontokat szeretnénk volna adni a válaszhoz. Az viszont bizonyosan kijelenthető, hogy van tér a felárak csökkenésére, elsősorban a rögzített kamatozású termékeknél, amiben az összehasonlíthatóság és a hitelkiváltás további egyszerűsítése tud ösztönzést nyújtani.

„Szerkesztett formában megjelent a Portfolio.hu oldalon 2017. március 29-én.”