TÁJÉKOZTATÓ

a túlzott eladósodottság kockázatairól[1]

Kiadja a Magyar Nemzeti Bank
Közzététel: 2025. december 08.
Hatályos: 2026. január 1.

Terveink megvalósításához átmenetileg több pénzre lehet szükségünk, mint amennyit meglévő megtakarításaink és havi jövedelmünk megenged. **A hitelfelvétel előtt érdemes időt szánni a kockázatok mérlegelésére is!**

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 költségei, díjai az adóst terhelik, továbbá a nemteljesítésre vonatkozó adatokat továbbíthatják a Központi Hitelinformációs Rendszerbe (**KHR**), ami jelentősen megnehezíti, illetve jellemzően kizárja a további hitelfelvételt. A KHR-ről bővebben az alábbi Pénzügyi Navigátor tájékoztatófüzetben olvashat:
https://www.mnb.hu/letoltes/kozponti-hitelinformacios-rendszer.pdf

A törlesztőrészletek teljesítésének tartós késedelme esetén a hitelező felmondhatja a szerződést és teljes tartozás megfizetését kérheti. Ha az adós az anyagi lehetőségeit meghaladó mértékben eladósodott, **elveszítheti a hitel fedezetéül szolgáló vagyontárgyat, és a lakhatása is veszélybe kerülhet.** Amennyiben a vagyontárgy értékesítéséből nem fedezhető a tartozás, az adóst még további fizetési kötelezettség is terheli.

Fontos, hogy csak akkora összegű hitelt vegyen fel, amelynek törlesztését akkor is biztonsággal 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 mérsékelheti, ha kamatperiódusokban rögzített kamatozású terméket, vagy teljesen kizárhatja, ha futamidő végéig rögzített kamatozású terméket választ.**

Mielőtt hitelt venne fel, érdemes több hiteltermékét, személyre szabott ajánlatot is megvizsgálnia, valamint azt is – akár szakértő segítségével – áttekintenie, hogy milyen módon hatnak a hitel feltételeinek esetleges változásai a törlesztőrészletre.

Amennyiben változó hitelkamattal 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 változhat! Érdemes továbbá tájékozódnia arról, hogy a törlesztőrészleteken felül milyen egyéb díj- és költségelemek merülhetnek fel!

[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.

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 képes a megélhetési költségein túl a hitel további törlesztésére.

Ha nehéz helyzetbe került, mielőbb vegye fel a kapcsolatot a hitelezővel és egyeztessen az átütemezés lehetőségéről! Amennyiben a hitelkiváltás mellett dönt, ügyeljen arra, hogy egy növekvő terhet jelentő, kockázatosabb hitel felvételével könnyen adósságcsapdába kerülhet!

Mekkora törlesztőrészlet vállalható a kockázatok figyelembevételével?

Hitelfelvétel előtt gondolja végig, hogy háztartásának jövedelméből mennyit tud tartósan hiteltörlesztésre fordítani. **Számszerűsítse rendszeres és becsülhető eseti kiadásait.** Hitel esetén ne az alacsonyabb, akciós törlesztőrészletet vegye alapul, hanem, amit tartósan fizetnie kell, a kamatok lehetséges emelkedésének a kockázatát is figyelembe véve!

A Magyar Nemzeti Bank 2015. január 1-jétől adósságfék-szabályozást 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. A JTM előírás a jogszabály által megengedett maximális korlátot rögzíti, a hitelezők ennél szigorúbb korlátokat is meghatározhatnak.

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?	
	800 ezer Ft alatt	800 ezer Ft vagy afölött
	A jövedelem legfeljebb mekkora százaléka fordítható hiteltörlesztésre?	
Forinthitel	**50% (60%*)**	**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?					
	800 ezer Ft alatt	800 ezer Ft vagy afölött	800 ezer Ft alatt	800 ezer Ft vagy afölött	800 ezer Ft alatt	800 ezer Ft vagy afölött
	A jövedelem legfeljebb mekkora százaléka fordítható hiteltörlesztésre?					
Forinthitel	**50% (60%*)**	**60%**	**35%**	**40%**	**25%**	**30%**
Euró alapú/ euróhitel	**25%**	**30%**	**25%**	**30%**	**15%**	**20%**
Egyéb devizahitel	**10%**	**15%**	**10%**	**15%**	**5%**	**10%**

*Amennyiben a hitelcél energetikailag hatékony lakás vásárlása, építése vagy lakás energiamegtakarítási célú felújítása.

JTM példa: Tegyük fel, hogy Ön hitelből szeretne energetikailag hatékony ingatlant vásárolni, és nincs semmilyen fennálló hiteltartozása. Egy 30 millió Ft összegű, 20 éves futamidejű, 10 évre kamatfixált, 6,4 százalékos kamat mellett felvett forint hitel havi törlesztőrészlete 221 909 Ft lenne, ami 400 ezer Ft igazolt havi nettó jövedelem esetén 55 százalékos JTM értéket (221 909 Ft / 400 000 Ft) eredményez. Ez megfelel a 10 évre kamatfixált termékekre vonatkozó 60 százalékos JTM limitnek, így a hitel felvételét az energetikailag hatékony ingatlan vásárlására tekintettel az előírás már nem korlátozza.

A ***hitelfedezeti mutató*** (**HFM**) korlát a fedezett hiteleknél (pl. jelzáloghitel, gépjárműhitel) a fedezet (lakás, gépkocsi) értékének arányában korlátozza a felvehető hitelek nagyságát, azaz azt, hogy a fedezet értékének maximum hány százalékáig nyújthat hitelt a pénzügyi szervezet. 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, amelynél a hitelnyújtó szigorúbb feltételeket is elvárhat. Javasolt, hogy 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 kitettség 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 elsőlakás-vásárlónak minősülnek, vagy amennyiben a hitelcél a fedezetként szolgáló energetikailag hatékony lakás vásárlása, építése vagy a fedezetként szolgáló lakás energiamegtakarítási célú felújítása.

HFM példa: Tegyük fel, hogy Ön forint hitelből szeretne energetikailag hatékony ingatlant vásárolni. 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 36 millió Ft (40 millió Ft * 90% = 36 millió Ft) lehet.

A döntés előtt mindig tájékozódjon!

Hitelfelvétel előtt tájékozódjon a finanszírozási lehetőségekről, azok kondícióiról, hogy az igényeinek és a pénzügyi teljesítőképességének megfelelő hiteltermékét válassza! Ebben segítenek a szolgáltatók honlapjain közzétett összehasonlító alkalmazások, tájékoztatók, az MNB honlapján lévő Hitel- és lízingtermék-kereső alkalmazás (https://hitelvalaszto.mnb.hu/termekkereso), lakáshitelek esetén a Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitelek (https://minositetthitel.mnb.hu/kalkulator), míg személyi hitelek esetén a Minősített Fogyasztóbarát Személyi Hitelek összehasonlítását (https://minositettszemelyihitel.mnb.hu/nyito/kalkulator) segítő kalkulátor, valamint a forint hitelek hozzávetőleges törlesztőrészletének számítására szolgáló Hitelkalkulátor (https://hitelkalkulator.mnb.hu/).

Kérjen tájékoztatást minden lényeges feltételről (kamatozás, díjak, költségek, kamat- és díjfeltételek változtatásának lehetősége, teljes hiteldíj mutató, kalkulált törlesztőrészlet)! Olvassa el a szerződést és a részét képező általános szerződési feltételeket, üzletszabályzatot, hirdetményt! 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)