

**BUDAPESTI GAZDASÁGI EGYETEM  
GAZDÁLKODÁSI KAR ZALAEGERSZEG**

Neszvecskó Dóra Fanni

Felsőoktatási szakképzés, pénzügy és számvitel  
szak, vállalkozási szakirány

**A jelzálog típusú hitelek és a lakossági hitelezés  
folyamata az OTP Bank Nyrt-nél**

2019.



**BGE**

BUDAPESTI GAZDASÁGI EGYETEM  
ALKALMAZOTT TUDOMÁNYOK EGYETEME

GAZDÁLKODÁSI KAR ZALAEGERSZEG

## NYILATKOZAT

a záródolgozat digitális formátumának benyújtásáról

A hallgató neve: Neszvecskó Dóra Fanni

Szak/szakirány: Pénzügy és számvitel, vállalkozási szakirány

Neptun kód: M88ASO

\* A záródolgozat védésének éve: 2019.

A záródolgozat címe:

A jelzalog típusú hitelek és a lakossági hitelezés folyamata az OTP Bank Nyrt-nél.

Belső (operatív) konzulens neve: Némethné Czaller Zsuzsanna

Külső (szakmai) konzulens neve: Tóth Renáta

Legalább 5 kulcsszó a dolgozat tartalmára vonatkozóan:

Jelzaloghitel, ingatlanhitelezés, lakossági hitelezés, ingatlan, jelzalogjog

Benyújtott záródolgozatom **nem titkosított / titkosított.**

*(Kérjük a megfelelőt aláhúzni! Titkosított dolgozat esetén a kérelem digitális másolatának a záródolgozat digitális formátumában szerepelnie kell.)*

**Hozzájárulok / nem járulok hozzá,** hogy nem titkosított záródolgozatomat az egyetem könyvtára az interneten a nyilvánosság számára közzétegye. *(Kérjük a megfelelőt aláhúzni!)* Hozzájárulásom - szerzői jogaim maradéktalan tiszteletben tartása mellett -nem kizárólagos és időtartamra nem korlátozott felhasználási engedély.

Felelősségem tudatában kijelentem, hogy záródolgozatom digitális adatállománya mindenben elegendő tesz a vonatkozó és hatályos intézményi előírásoknak, tartalma megegyezik nyomtatott formában benyújtott záródolgozatommal.

Dátum: 2019.05.16.

*Neszvecskó Dóra*  
hallgató aláírása

**A digitális záródolgozat könyvtári benyújtását és átvételét igazolom.**

Dátum: ..... 2019 Máj. 17

*[Handwritten Signature]*  
.....  
könyvtári munkatárs

Budapesti Gazdasági Egyetem P.H.  
Gazdálkodási Kar Zalaegerszeg  
Könyvtár  
8900 Zalaegerszeg  
Gasparich u. 18/a  
Adószám: 15329822-2-41

**BUDAPESTI GAZDASÁGI EGYETEM  
GAZDÁLKODÁSI KAR ZALAEGERSZEG**

Neszvecskó Dóra Fanni

Pénzügy és számvitel szak, vállalkozási szakirány

## **Beszámoló a szakmai gyakorlatról**

2019.

## Tartalom

1. Szakmai gyakorlati beszámoló.....	1
1.1. Bevezetés .....	1
2. Gyakorlati napló .....	2
3. Szakmai gyakorlat során elvégzendő feladatok .....	3
1.feladat: OTP Otthonteremtési Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitelek új lakásra illetve használt lakásra .....	3
2.feladat: Az OTP Bank tevékenységi körének rövid, átfogó ismertetése .....	5
3.feladat: A pénzforgalom lebonyolítása, a fizetési módok megválasztása, a szükséges nyilvántartások, az alkalmazott bizonylatok bemutatása. A vállalkozás számviteli politikájának összefoglaló bemutatása, valamint a számviteli szabályzatok alapvető tartalma.....	6
Irodalomjegyzék:.....	10

# 1. Szakmai gyakorlati beszámoló

## 1.1. Bevezetés

A szakmai gyakorlati helyem kiválasztása során azt tartottam a szemem előtt, hogy olyan vállalatnál tölthessem el ezt az időt, ahol a későbbi munkavégzésem során is alkalmazható tapasztalatokat sajátítsak el. Egyetemi tanulmányaim során mindig jobban érdeklődtem a pénzügyekkel kapcsolatos tárgyak iránt, ezért is szerettem volna, ha a gyakorlati időm egy pénzintézetnél tölthetem, így esett a választásom a zalaegerszegi OTP Bank fiókjára.

Elhelyezkedését tekintve ez a fiók frekventált helyen található, így jól megközelíthető mindenki számára. A Bank céljai között szerepel többek között az is, hogy az ügyfeleket a lehető leghamarabb és leghozzáértőbb módon szolgálják ki, ennek érdekében rengeteg lehetőség nyílik az ügyfeleknek a bankon belül ügyeik intézésére. Mindezek mellett folyamatos innovációval próbálják segíteni a mozgássérültek és látássérültek helyzetét, mely szintén az ügyfelek érdekét szolgálja.

A Bank elődje, az Országos Takarékpénztár Nemzeti Vállalat 1949. március 1-jén jött létre, ekkor még csak budapesti fiókokkal és néhány vidéki kirendeltséggel rendelkezett. Kezdetben betétgyűjtéssel, állami kölcsönügyletekkel és hitelek nyújtásával foglalkozott, majd az évek múlásával tevékenységi köre egyre bővült. 1970-ben a tanácsok pénzügyeinek kezelésével, majd a kétszintű bankrendszer kialakítása után, 1980-tól pedig vállalatokra is kiterjesztette a pénzügyi szolgáltatásait. A 90-es években számottevő változásokon esett át, melynek során létrejöttek a kihelyezett fiókok, amelyek az általános banki szolgáltatásokon kívül számos lehetőséget nyújtottak a fogyasztók számára. Ilyen volt többek között a jelzálogbanki, takarékpénztári, a faktoring-, és lízing, valamint nyugdíj- és egészségpénztári szolgáltatás. Az idő előrehaladtával a technikai innovációknak köszönhetően igény merült fel az olyan szolgáltatások iránt is, melyeken keresztül az ügyfelek ma már számos teendőjüket el tudják intézni, anélkül, hogy kimozdulnának otthonukból.

## 2. Gyakorlati napló

Szakmai gyakorlat során elvégzendő feladatok heti bontásban.

Heti bontás	Elvégzett feladatok
- <b>1. hét</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Banki dolgozók munkakörének megismerése</li><li>- Vállalkozói anyagok rendezése</li><li>- Szabályzatok olvasása</li></ul>
- <b>2. hét</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Önkormányzati ügyfelek iratainak rendezése intézményenként</li></ul>
- <b>3. hét</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Ügyfélanyagok elhelyezése a napi bankanyagokba</li></ul>
- <b>4. hét</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Kézpénzfelvételi bizonylatok rendezése</li></ul>
- <b>5. hét</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Felmondó nyilatkozatok által kikeresni a hozzá tartozó ügyfélanyagot</li><li>- LTP számlák válogatása és rendezése</li></ul>
- <b>6. hét</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- LTP számlák válogatása és rendezése</li><li>- Ügyfélanyagok elhelyezése a napi bankanyagba</li></ul>
- <b>7. hét</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Napi anyagok letétele az ügyfélanyagokhoz</li></ul>
- <b>8. hét</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Háttér könyvelési bizonylatok hónapok szerinti rendezése</li></ul>
- <b>9. hét</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Vállalkozói felhatalmazó levelek ellenőrzése</li><li>- Napi anyagok, hitelkártyák devizaszámlák iratainak elhelyezése az ügyfélanyagba</li></ul>
- <b>10. hét</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Felhatalmazó levelek ellenőrzése</li></ul>

	és ABC szerinti rendezése
- <b>11. hét</b>	- Felhatalmazó levelek keltezése, és ellenőrzése
- <b>12. hét</b>	- Önkormányzati okiratok dossziéba tétele
- <b>13. hét</b>	- Önkormányzati okiratok irattárba való elhelyezése
- <b>14. hét</b>	- LTP számlák ellenőrzése - Megszűnt ügyfelek anyagainak a rendezése

*Forrás: Saját szerkesztés*

### 3. Szakmai gyakorlat során elvégzendő feladatok

A szakmai gyakorlatom során elvégzett feladataim közül hármát emelnék ki:

#### 1. feladat: OTP Otthonteremtési Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitelek új lakásra illetve használt lakásra

A legtöbb hazai bank és takarékszövetkezet nyújt ma már Minősített Fogyasztóbarát Lakáshiteleket, ezáltal az ügyfelek több mint százféle, számukra kedvező jelzáloghitelt érhetnek el. A minősítést önkéntes alapon kérő hitelintézetek vállalták, hogy az eddigi piaci átlaghoz képest alacsonyabb kamatú és költségű lakáshiteleket kínálnak, így az ügyfeleknek a teljes futamidő alatt fogyasztóbarát szolgáltatások állnak rendelkezésükre.

A Magyar Nemzeti Bank meghirdetett minősítési rendszerének köszönhetően ma már számos kereskedelmi bank és takarékszövetkezet – a piac valamennyi jelentős szereplője – különféle Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitelt kínál 3, 5, 10 éves rögzített kamatperiódussal vagy a teljes futamidőre fix kamattal. Ezek a hitelintézetek folyósították a teljes lakossági hitelállomány több mint 80 százalékát.

## 1. táblázat Minősített fogyasztóbarát lakáshitelt nyújtó hitelintézetek

Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitelek				
Hitelintézetek	3 éves kamatperiódus	5 éves kamatperiódus	10 éves kamatperiódus	Végig fix kamatozás
FHB Bank		X	X	
Takarékszövetkezetek		X	X	
ERSTE Bank	X	X	X	
K&H Bank	X	X		
MKB Bank				X
OTP Bank			X	

*Forrás: Saját szerkesztés*

Az MNB fogyasztóbarát honlapot alakított ki, ahol egy naprakész összehasonlító kalkulátor áll az ügyfelek segítségére a számukra legmegfelelőbb lakáshitel kiválasztásához. Mivel a termékek feltételrendszere egységes, egyszerű őket összehasonlítani. A lakáshitelt kereső fogyasztók a weboldalon további részletes és közérthető információkat is olvashatnak a feltételekről. A fogyasztók – a jelenlegi piaci összehasonlító alkalmazásokhoz képest – így pontosabb, személyre szabottabb ajánlatokat érhetnek el ennek kitöltésével.

A jegybank hitel- és lízingválasztó programja szerint, a már a piacon lévő ajánlatok esetében az átlagos hitelkockázatú ügyfelek már 5 százalék alatti teljes hiteldíj mutatóval (THM) is találhatóak 3 vagy 5 éves rögzített kamatú kölcsönt.

Az MNB piaci felmérése alapján elmondhatjuk, hogy az átlagos 10 millió forintos, 20 éves futamidejű, 5 éves rögzített kamatperiódusú konstrukció esetében a ma elérhető legjobb piaci feltételű lakáshitel teljes hiteldíj mutatója 4,46 százalék, míg azonos feltételekkel a legkedvezőbb Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitelé jóval kevesebb. Utóbbi esetében a kamatelőny azt jelenti, hogy egy fogyasztónak – szerződészerű teljesítés esetén, a kedvezőbb egyszeri hitelfelvételi költségeket nem számítva – a futamidő alatt összességében kisebb törlesztőrészletet jelent.

A fogyasztóbarát lakáshiteleknél a legfontosabb előny, hogy az alacsonyabb törlesztőrészlet a háztartások költségvetésben hosszú távon állandó kiadásként vehető számba. Mindezzel támogatja a családok számára a pénzügyi tervezést és erősíti anyagi biztonságukat is.

A THM és a havi törlesztőrészlet mértéke mellett a megfelelő hitel választásakor célszerű minél jobban mérsékelni az esetleges későbbi kamatemelkedés kockázatát is. Egy fogyasztó a változó kamatozással azt vállalja, hogy a hosszú futamidő alatt esetleg



nőhet a kamat és ezzel terhei is. Ha viszont fix, törlesztőrészletes ajánlatot választ, akkor kezdetben kicsit többet fizethet, de csökkenti vagy megszünteti a jövőbeni kamatemelés kockázatát.

Az MNB szerint a mai kamatkörnyezetben egyértelműen a minél hosszabb kamatperiódusú vagy a futamidő teljes idejére fixált kamatozású hitelek a legbiztonságosabbak. A rövidebb kamatperiódus választása kifejezetten kockázatos lehet a fogyasztók számára.

A fogyasztóbarát lakáshitelek kapcsán az MNB pozitív kezdeményező lépésére azért is szükség volt, mert a hazai hitelintézeti piacon eddig nem volt megfelelő verseny a fogyasztókért.

Az MNB Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel<sup>1</sup> pályázatának célja, hogy javuljon a lakáshitelpiac átláthatósága. A kialakuló verseny révén pedig csökkenjenek a kamatfelárak és egyéb költségek, az ügyfelek pedig az általuk választott hitel konstrukciók alatt végig fogyasztóbarát szolgáltatásban részesüljenek.

## **2. feladat: Az OTP Bank tevékenységi körének rövid, átfogó ismertetése**

### **1. Bevezetés**

Országos Takarékpénztár Nemzeti Vállalat néven jött létre még 1949. március 1-jén. Tevékenysége kezdetben a lakossági betétgyűjtésre, állami kölcsönügyletekre és hitelnnyújtásra terjedt ki, a folyamatos innovációk alkalmazásával szolgáltatásai egyre inkább kibővültek. Kezdetben a tanácsok pénzügyi problémáival, valamint a lakosságot érintő deviza- és valutaügyletekkel bővült tevékenységi palettája. Ezt követően megkezdte a pénzügyi szolgáltatások nyújtását a vállalatok számára is, majd 1990-ben részvénytársasággá szerveződött át. Az ország területén belül többféle leányvállalatok jöttek létre, és az ország egészére kiterjedő lefedettség kedvezett egy széles körű pénzügyi szolgáltatásokat nyújtó bankcsoport kialakulásának. A bank tevékenységi köre kiterjedt többek között a kollektív banki szolgáltatásokon kívül a jelzáloghitelek, lakás takarékpénztári, faktoring-, lízing, alapkezelési, nyugdíjpénztári és egészségpénztári szolgáltatásokra is. Az azt követő években lényeges átalakuláson esett át az intézmény. A versenyképesség megőrzéséért folyamatos technológiai fejlesztésekre volt szükség, melyet az informatikai rendszer korszerű bővítésével valósítottak meg. Mindez sikeresen hozzájárult ahhoz, hogy a Bank az ország elsőszámú pénzintézetévé nőtte ki magát. Azóta egy osztatlan szolgáltatás-szerkezet kialakításával sikerült azt a

---

<sup>1</sup> <https://www.minositethitel.hu/>

technológiai háttérrel megteremteni, amely létrehozta az OTP direkt szolgáltatást. Az OTP Bank államosítása a kilencvenes évek végén fejeződött be. 1995-ben a részvényeik megjelentek a tőzsdei kereskedelemben, sikerként könyvelhető el, hogy nem csak a budapesti, hanem a luxemburgi és a londoni tőzsdén is jegyzik a részvényeiket. Az ezredfordulóra az OTP Csoport Magyarország legnagyobb pénzügyi szolgáltatójává fejlődött, melynek eredményeképpen nem csak hazánkban, hanem a közép- és kelet-európai régióban is vezetői pozíciót ért el.

2007-től a vállalat kiemelkedő teljesítményének köszönhetően, multinacionális céggént, új arculati struktúrát vezetett be. A következő évben az OTP Bank működése során először értékesítette egyik leányvállalatát, OTP Garancia Biztosítót, melyet a francia Groupama csoport vásárolt meg. A két fél tartós együttműködési szerződést fogalmazott meg a biztosítási és pénzügyi szolgáltatásainak kölcsönös értékesítéséről. Európai Unió tagként a OTP Bankcsoport felelősségének érezte, hogy teljesítménye európai szinten is elismert váljon, ezért további innovációkkal törekszik arra, hogy az ügyfeleit egyéni igénykéiknek megfelelő ajánlatokkal láthassa el.

Az OTP Bank számára kiemelten fontos, hogy ügyfeleiket csak megfelelő szakértelemmel rendelkező tanácsadók segíthessék ügyeik intézésében.

### **3. feladat: A pénzforgalom lebonyolítása, a fizetési módok megválasztása, a szükséges nyilvántartások, az alkalmazott bizonylatok bemutatása. A vállalkozás számviteli politikájának összefoglaló bemutatása, valamint a számviteli szabályzatok alapvető tartalma.**

1. Az OTP Bank Nyrt. a hatályos jogszabályokban foglaltaknak biztosítja az ügyfelek számára a pénzforgalom lebonyolítását, a bankszámlák közötti, illetve a kézpénzfizetési módokat.

#### 1.1 Fizetési módok:

- 1) A bankszámlák közötti fizetési módok közül hármat különböztethetünk meg:
  - Átutalások
  - Beszedések
  - A fizető fél által a kedvezményezett útján kedvezményezett fizetés

### **Átutalások:**

Megkülönböztethetünk többféle bankszámlák közötti fizetési módokat. Egyszeri átutalás alkalmával az ügyfél kérésére a Bank, a bankszámlája terhére a meghatározott összeget átutalja a kedvezményezett részére.

A bankfiókokban lehetőség van az egyszeri átutalási megbízásra, mely az erre szolgáló nyomtatvány benyújtásával aktiválható. Arra is van lehetőség az ügyfél részére, hogy kiválaszthassa, hogy az utalás forintban, vagy devizában kerüljenek átutalásra.

Rendszeres átutalás alkalmával az ügyfél által meghatározott, összegben és gyakorisággal történhet a fizetés.

Csoportos átutalásra is van lehetőség, ilyenkor a számlatulajdonos, szerződésben foglaltak alapján, egy meghatározott módon, azonos jogcímmel csoportos formában nyújthatja be. A számlatulajdonos részére a megbízások teljesítéséről a Bank a előírásainak megfelelően ad részletes tájékoztatást az ügyfelek számára.

### **Beszedések:**

Olyan felhatalmazó levélen alapuló beszédések, amelyekben a felhatalmazó ügyfél, mint a számlatulajdonos a Banknál bejelentett formában engedélyt ad a kedvezményezett számára, hogy a beszédési megbízást benyújtsa és a Bank részére pedig a felhatalmazás beszédési teljesítését. A beszédési megbízásról és teljesítéséről a Bank előzetesen tájékoztatja az ügyfelet vagy utólagosan bankszámlakivonaton értesíti. Abban az esetben, ha csoportos beszédésre kerül sor, szolgáltató, az ügyfél meghatalmazása alapján, a szerződés szerinti összegben, forintban vezetett bankszámla terhére a terhelési nappal ellátott beszédési megbízásokat csoportos formában nyújtja be. A csoportos beszédési szerződéssel a bankszámla tulajdonosa megbízza a Bankot, hogy az általa megjelölt szolgáltató által közölt díjakkal a bankszámláját rendszeresen megterhelje. A csoportos beszédési megbízást a szolgáltató díjközlése alapján a megadott terhelési napon teljesíti.

Külön kategória a váltó- és csekkbeszédési megbízás, amelyet a bank csak akkor fogadja be teljesítésre, ha az ügyfél azt az előírásoknak megfelelően kitöltötte és aláírta a csekk eredeti példányát. Ennek feltétele azonban az, hogy a bankban az ügyfélnek aláírás mintával kell rendelkeznie.

A határidős beszédést a bank csak a beszédési megbízás megfelelő kitöltésével és a bejelentett aláírás mintája megegyezése esetén fogadja el.

### **Számviteli politika a vállalkozásnál:**

Jelenleg a 2000. évi C törvény határozza meg Magyarországon a vállalkozások számviteli politikáját. Az OTP a pénzügyi kimutatásait a hazánkban érvényes banki, társasági és pénzügyi szabályok szerint vezeti. Ezen felül a pénzügyi statisztikáját kizárólag az Európai Unió és a Nemzetközi Számviteli Standard Testület (IASB) által elfogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) alakítja ki. Ezeket a kimutatásokat a mérleg fordulónapjára, december 31-re készíti el, ez az időszak mind a 12 hónapot magában foglalja, a következő elemekkel:

- Mérleg
- Eredménykimutatás
- Saját tőke-változás kimutatása
- Cash-flow kimutatás
- Megjegyzések, melyek összefoglalják és megmagyarázzák a számviteli politikát

A kimutatások célja, hogy megbízható és valós összképet biztosítsanak a Bank vagyoni, pénzügyi és jövedelmezőségi helyzetéről a piac résztvevői számára, úgy, hogy ezek az adatok felhasználhatók legyenek a gazdasági döntések meghozatalakor.

Az OTP Bank számviteli politikája két részre oszthatjuk. Az első egy általános rész, mely a lényeges standardokat, könyvvizsgálókat, általános elvek, ellenőrzés, bizonylatolás, nyilvánosságra hozatalra vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza. A második rész egy speciális egység, mely magában hordozza a pénzügyi kimutatásokat, a bank által alkalmazott módszereket, illetve az IFRS kötelező összetevői közül a legmeghatározóbbakat.

- Döntések és becslések
- Eszközök, források leltározási szabályzata
- Eszközök, források értékelési szabályai
- Pénzkezelési szabályzat
- Számlarend
- Bizonylati szabályzat
- Önköltségszámítás rendjére vonatkozó belső szabályzat

A valódiság elvét követve a beszámolóban szereplő adatoknak a valóságban is fellelhetőnek és laikusok számára is érthetőnek kell lenniük. Az értékelésük meg kell hogy feleljen a törvényben előírt értékelési elveknek és az azokhoz kapcsolódó értékelési eljárásoknak. Abban az esetben, ha a pénzügyintézet működésében nem

következik be számottevő változás, akkor az adatok besorolását, valamint bemutatását, A pénzügyi kimutatások tételeinek bemutatását és besorolását át kell vinni az adott időszakról a másikra.

A beszámoló lényege, hogy a bank gazdasági és pénzügyi tartalmát a valóságnak megfelelően mutassa be. A számszerű és szöveges adatokat a számviteli törvény teljesség és semlegesség elvének megfelelően kell szerepeltetni. Ezen felül a tételeknek a megfelelő időszakhoz kell, hogy kapcsolódjanak, valamint lényeges, hogy az adatok indokolatlanul ne túl későn álljanak rendelkezésre, hiszen a túl későn rendelkezésre bocsátott információ elveszíti a hasznosíthatóságát, mely sérti az időszerűség elvét. A szakmai tudással rendelkezők számára a kimutatásban szereplő adatoknak értelmezhetőnek kell lenni. A számviteli törvény elveinek érvényesítést az OTP minden szempontból irányadónak fogadja el.

## Irodalomjegyzék:

### Szakirodalom:

- Baka Istvánné Banküzemtan, Tanszék pénzügyi Tanácsadó és Szolgáltató Kft., 1998 ISBN: 963 04 9827 8
- Botos János Banki értékpapírok Magyarországon, Szaktudás Kiadó Ház Zrt., 2008 ISBN: 978-963-9736-62-2
- SIKLÓSI Ágnes, Veress Attila Pénzügyi számvitel II. A beszámoló készítés, Perfekt Gazdasági tanácsadó, Oktató és Kiadó Zrt., 2011 ISBN 978-963-394-661-9
- Wermeser Zsolt Amit a hazai állampapírpiacról tudni kell, ETK füzetek 2., 1999 Kiadó: ETK Szolgáltató Rt.
- Zvi Bodie,- Alex Kane – Alan J. Marcus Befektetések, Budapest: BÉTA Műszaki Kiadó, 1996

### Internetes források:

- <https://www.otpbank.hu/portal/hu/Rolunk> utolsó letöltés ideje: 2019. április 02.
- <https://termekmappa.otpbank.hu/> utolsó letöltés ideje: 2019. április 03.
- <https://termekmappa.otpbank.hu/> utolsó letöltés ideje: 2019. április 05.
- [http://hvg.hu/gazdasag/20170515\\_allampapirok\\_akk](http://hvg.hu/gazdasag/20170515_allampapirok_akk) utolsó letöltés ideje 2019. április 10.
- [https://www.otpbank.hu/static/portal/sw/file/Lakas\\_CSOK\\_termektajekoztato\\_20180401.pdf](https://www.otpbank.hu/static/portal/sw/file/Lakas_CSOK_termektajekoztato_20180401.pdf) utolsó letöltés ideje 2019. április 12.
- [https://www.otpbank.hu/static/portal/sw/file/Lakas\\_HUF\\_Minositett\\_FIX\\_20190501.pdf](https://www.otpbank.hu/static/portal/sw/file/Lakas_HUF_Minositett_FIX_20190501.pdf) utolsó letöltés ideje: 2019. április 20.
- <https://www.minositetthitel.hu/> utolsó letöltés ideje 2019. május 03.

**BUDAPESTI GAZDASÁGI EGYETEM  
GAZDÁLKODÁSI KAR ZALAEGERSZEG**

Neszvecskó Dóra Fanni

Felsőoktatási szakképzés, pénzügy és számvitel  
szak, vállalkozási szakirány

A jelzálog típusú hitelek és a lakossági hitelezés  
folyamata az OTP Bank Nyrt-nél

2019.

## Tartalom

1. Bevezetés .....	1
2. Hitelintézeti sajátosságok .....	1
2.1. A bankpiac általános jellemzői .....	2
3. Az OTP Bank bemutatása.....	2
4. A téma aktualitása, jelentősége .....	3
5. A lakossági hitelezési üzletág bemutatása.....	4
6. A jelzáloghitelezésről röviden.....	7
6.1 A hitelezési mechanizmus .....	8
7. A jelzáloghitelezés kialakulása .....	10
7.2. A jelzáloghitelezés modelljei .....	11
8. A hiteligenyléstől a folyósításig.....	12
9. Ügyfélpélda elemzése lakáshitel igénylésre .....	12
10. Összegzés .....	17
Irodalomjegyzék.....	21



## 1. Bevezetés

Dolgozatom témája a jelzálog típusú hitelek és a lakossági hitelezés folyamata a mai legnagyobb hitelintézetnél, az OTP banknál. Témaválasztásomban nagy szerepet játszott, hogy lehetőséget kaptam a szakmai gyakorlatomat az OTP Bank egyik fiókjában eltöltenem, ezáltal megtapasztaltam tanulmányaim során megszerzett ismereteim gyakorlati oldalát. Valamint megismerhettem a lakossági, kis- és közép vállalati hitelezés folyamatait, amikhez a gyakorlati feladataim kapcsolódtak.

Az OTP Bank fő tevékenysége közé tartozik a jelzáloggal biztosított hitelezés. Fő tevékenysége a jelzáloggal biztosított ingatlanhitelezés, melynek fedezeteként s részben önmaga finanszírozására is, jelzáloglevelet bocsát ki. Így tevékenysége konkrétan erre a célra kibocsátott értékpapír, a jelzáloglevél, a hitel biztosítóka pedig maga a jelzálog lehet.

## 2. Hitelintézeti sajátosságok

Ha a mai pénzügyi szolgáltatási piac szereplőit, annak keresleti és kínálati oldalát nézzük, akkor jelentős változásokat tapasztalhatunk. A szolgáltatások igénybe vevőinek köre jóval szélesebb, mint korábban, az igénylők számára elérhető szolgáltatások köre szinte napról napra bővül.

*„A pénzügyi szolgáltatások teljes körének (betét gyűjtése és más visszafizetendő pénzeszköz – saját tőkét meghaladó mértékű – nyilvánosságtól történő elfogadása. Hitel és pénzkölcsön nyújtása, pénzügyi lízing, pénzforgalmi szolgáltatások nyújtása, elektronikus pénz kibocsátása, olyan papír alapú készpénz-helyettesítő fizetési eszköz (utazási csekk, váltó) kibocsátása, illetve az ezzel kapcsolatos szolgáltatás nyújtása, amely nem minősül pénzforgalmi szolgáltatásnak. Kezesség és bankgarancia vállalása, valamint egyéb bankári kötelezettség vállalása, valutával, devizával, váltóval, illetve csekkel saját számlára vagy bizományosként történő kereskedelmi tevékenység, pénzügyi szolgáltatás közvetítése, letéti szolgáltatás, széfszolgáltatás, hitel végzésére feljogosított hitelintézet.”*

## 2.1. A bankpiac általános jellemzői

A hazai bankrendszer esetében beszélhetünk egyszintű és kétszintű bankrendszeréről. Az egyszintű bankrendszer esetében a központi bank közvetlen kapcsolatban áll a gazdálkodó alanyokkal, tehát vezeti számláikat és hitelt folyósít számukra. Az egyszintű bankrendszer előnyei közé tartozik az átláthatóság, a nyomon követhetőség.

A kétszintű bankrendszer esetében a központi bank az ügyfelekkel csak közvetett viszonyban áll. A kétszintű bankrendszer szintjén álló bankokat kereskedelmi bankoknak nevezzük. A kétszintű bankrendszer előnyei a fejlettség és a modern, magasabb színvonalú banki szolgáltatásokban rejlik.

A második világháborút követően Magyarország is egyszintű bankrendszerként működött. A lakosság pénzügyeit az Országos Takarékpénztár (OTP) bonyolította le. A kétszintű bankrendszer visszaállítását követő években a központi bank kizárólag üzleti bankokkal állt kapcsolatban.

## 3. Az OTP Bank bemutatása

A Bank elődje, az Országos Takarékpénztár Nemzeti Vállalat, amely 1949. március 1-jén jött létre, ekkor csak budapesti fiókokkal és néhány kirendeltséggel rendelkezett. Amíg kezdetben betétgyűjtéssel, állami kölcsönügyletekkel és hitelnyújtással foglalkozott, az évek múlásával tevékenységi köre egyre bővült. 1970-ben a tanácsok pénzügyeinek kezelésével, a kétszintű bankrendszer kialakítása után, 1980-ban pedig vállalatok számára is megkezdte a pénzügyi szolgáltatások nyújtását. Az 1990-es években jelentős változásokon esett át, létrejöttek a leányvállalatok, melyen az általános bankszolgáltatásokon kívül jelzálogbanki, takarékpénztári, faktoring-, és lízing, nyugdíjpénztári és egészségpénztári szolgáltatásokat is kínál az ügyfelei számára.

A bank részvényei 1995 óta megtalálhatóak a hazai és számos külföldi tőzsdén is. Napjainkban több millió ügyfélnek áll rendelkezésére az OTP csoport – több mint 1500 fiókjában.

Az OTP Bank a magánszemélyek, kis-és nagyvállalkozásokon kívül társasházaknak, befektetőknek és önkormányzatoknak is megannyi terméket, szolgáltatási nyújt.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> <https://www.otpbank.hu/portal/hu/Rolunk>

## 4. A téma aktualitása, jelentősége

### 2. táblázat Lakáscélú hitelek

Megnevezés	2014.		2015.		2016.		2017.		2018.	
	I. félév	II. félév	I. félév	II. félév	I. félév	II. félév	I. félév	II. félév	I. félév	II. félév
<b>Lakáscélú hitelek állománya</b>										
Tárgyidőszak végén fennálló állomány, db	727 446	726 339	677 672	651 115	652 895	642 230	640 834	644 618	647 721	675 475
Ebből:										
államilag támogatott	244 303	237 742	227 652	220 487	212 260	206 013	200 289	190 172	179 475	173 093
devizaalapú	211 978	206 218	5 995	1 382	1 356	1 016	883	799	646	495
Tárgyidőszak végén fennálló állomány összege, millió Ft	3 325 095	3 324 184	3 070 018	2 997 157	2 953 311	2 912 405	2 916 550	3 014 540	3 139 626	3 323 906
Ebből:										
államilag támogatott	871 901	834 362	789 093	751 395	716 614	691 589	656 862	639 698	622 323	590 966
devizaalapú	1 770 839	1 738 871	26 049	6 771	6 796	6 070	4 734	4 314	3 848	3 510
<b>Engedélyezett lakáscélú hitelek</b>										
Engedélyezett lakáshitel, db	23 270	30 394	28 339	40 095	39 530	41 654	44 896	50 711	53 157	54847
Ebből:										
államilag támogatott	5 359	5 448	3 527	4 772	5 831	6 660	6 416	6 985	5 493	3 581
devizaalapú	6	–	2	6	–	–	–	–	–	–
Engedélyezett lakáshitel összege, millió Ft	100 854	143 636	137 980	222 083	217 182	260 116	291 235	351 167	403 792	449 147
Ebből:										
államilag támogatott	29 514	29 714	19 565	25 356	33 353	43 184	46 838	47 328	38 841	28 112
devizaalapú	36	–	6	78	–	–	–	–	–	–
<b>Folyósított lakáscélú hitelek és támogatások, millió Ft</b>										
<b>Összesen</b>	<b>107 252</b>	<b>146 379</b>	<b>139 869</b>	<b>221 413</b>	<b>209 351</b>	<b>246 374</b>	<b>263 841</b>	<b>340 860</b>	<b>390 022</b>	<b>432 614</b>
Ebből:										
épités	6 934	8 190	7 519	11 667	13 173	24 842	25 399	34 613	31 369	38 754
új lakás vásárlása	8 171	8 013	7 089	7 713	9 523	14 605	19 038	24 412	47 682	35 122
használt lakás vásárlása	76 106	107 601	104 651	146 127	158 526	179 092	195 374	247 968	276 784	319 538
korszerűsítés, bővítés	9 242	13 059	10 530	13 385	14 150	14 333	16 016	18 826	19 449	24 223
áthidalás	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
hitelkiváltás	4 588	7 732	6 590	37 829	10 657	8 362	5 875	8 406	9 095	9 722
egyéb	2 211	1 784	3 490	4 692	3 322	5 140	2 139	6 635	5 643	5 255

*Forrás: www.ksh.hu*

A jelzáloghitelkezés Magyarországon ma a bankszektor egyik legsikeresebb ágazata. Az Európai Unióban és Amerikában is jelentős szereppel bír, hiszen a lakosság nagyon magas arányban eladósodott, amelynek legnagyobb részét a hosszú lejáratú jelzáloghitelek teszik ki. A lakáshitelek minden országban szoros kapcsolatban állnak az állam lakáspolitikájával. A lakáshoz jutás kérdése mindig központi szerepet töltött be, tölt be, és fog betölteni. A mindenkori kormányok jóléti rendszerük elemeként nagy hangsúlyt fektetnek a lakáspolitikára, mint az állampolgárok támogatásának eszközére.

A jelzáloghitelkeken belül elkülöníthetünk öt különféle ágazatot. Ezen lakáshitelek egy részben devizaalapúak, másrészt forintalapúak. A lakáscélú devizahitelek mind piaci kamatozásúak, ezt nevezzük az első szegmensnek. A forintalapú lakáshitelek egy része piaci, egy része pedig támogatott kamatozású, ezek alkotják a második és a harmadik ágazatot. Továbbá megkülönböztethetünk negyedik és ötödik szegmensként szabad felhasználású hiteleket tovább bontva devizahitelekre és forinthitelekre.<sup>3</sup>

<sup>3</sup>

[https://www.pallasalapitvanyok.hu/data/attachments/2017/10/19/160438/R%C3%A9zm%C5%B1ves\\_R%C3%B3zsa\\_Val%C3%B3s%C3%A1g201604-megjelent-cikk.pdf](https://www.pallasalapitvanyok.hu/data/attachments/2017/10/19/160438/R%C3%A9zm%C5%B1ves_R%C3%B3zsa_Val%C3%B3s%C3%A1g201604-megjelent-cikk.pdf)

## 5. A lakossági hitelezési üzletág bemutatása

1. ábra A bank működése



Az aktív bankügyletek keretében a bank pénzkihelyezést végez, így követelése keletkezik a hitelfelvevőkkel szemben. A gazdasági folyamatok zavartalanságát biztosítják a bankok azzal, hogy a passzív bankügyletek révén összegyűjtött pénzforrásaikból hiteleket nyújtanak. Az aktív bankműveletek közé sorolhatjuk a lízinget is. A lízing nem a többi követeléstől eltérő módon szerepel a mérlegben. A lízingdíjat, mint a bank követelését nem szerepeltetjük a mérlegben, viszont a lízingelt vagyontárgyak, mivel a bank tulajdonában vannak, a befektetett eszközök között találhatóak.

A hitel nem más, mint „*pénzeszközök ideiglenes átengedése kamatfizetés ellenében, melynek során a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás időben elválnak egymástól.*”

A mai modern üzleti élet nehezen képzelhető el hitel nélkül. A pénzre a termelés, a folyó kiadások finanszírozásán túl a beruházások finanszírozására, kivitelezésére is szükség van. Hitel nélkül a gazdálkodók folyamatos termelése nem lenne biztosított, vagy olyan magas készpénzállománnyal kellene rendelkezniük, mely nagymértékben visszavetné a jövedelmezőséget. A beruházások elhalasztása pedig a technikai haladásnak szabna gátat.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Gál Erzsébet: Hitelkérelem, banki ismeretek

Az OTP Bank az alábbi hitelcélokra nyújt ingatlan fedezetű hiteleket:

A Magyarország területén lévő

- új és használt lakóház/lakás vásárlása,
- lakóház/lakás építése,
- lakóház/lakás felújítása, korszerűsítése,
- lakóház bővítése,
- telek vásárlása,
- üdülő építése/vásárlása,
- üdülő felújítása, korszerűsítése, bővítése,
- gépkocsi tároló építése/vásárlása,
- lakáskölcsön kiváltása

Egyazon hiteligénylő egyidejűleg több hitelcélra és igényelhet kölcsönt, azonban

- lakáshitelek esetén csak külön-külön hitelügyletekben,
- jelzálog típusú (JETI) hitelek esetén egy hitelügylet keretében van rá lehetőség (pl.: hitelkiváltás ráfolyósítással),
- amennyiben az ügyfélnek egyszerre több hitelkérelme is van, akkor a kérelmek elbírálásának a kérelmek beadásának sorrendiségét kell betartani,
- egyazon hitelcélra egy időben csak egy hitelkérelem nyújtható be (OTP Bank 2016,a).

**A kölcsön jellemzői:**

- Összege: minimum 500 ezer Ft, maximum 75 millió Ft, amely függ az ingatlanfedezet hitelbiztosítéki értékétől, a kölcsön/hitelbiztosítéki érték arányától, illetve az ügyfél igazolt jövedelmétől és törlesztési kötelezettségétől. A nyújtható kölcsön összegének megállapításakor a Hitelező figyelembe veszi „*a jövedelemarányos törlesztőrészlet és a hitelfedezeti arányok szabályozásáról*” szóló 32/2014. (IX.10) MNB rendelet előírásait is.
- A kölcsön futamideje:
  - minimum 6 év (72 db törlesztőrészlet)
  - maximum:
    - Fix5 és Fix10 hiteltermék esetén: 30 év (360 db törlesztőrészlet)
    - Fix20 hiteltermék esetén: 20 év (240 db törlesztőrészlet)
- A kölcsön devizaneme: A kölcsön forintban vehető igénybe.

- Kezelési költség: nem kerül felszámításra
- Rendelkezésre tartási idő: maximum 2 év.
- Kamatperiódusok hossza:
  - Fix5 hiteltermék esetén: 5 év
  - Fix10 hiteltermék esetén: 10 év

A kamatperiódus időtartama alatt a kamat fix.

- Fix20 hiteltermék esetén: nincs kamatperiódus, a kamat a teljes futamidő alatt fix.

A bank konstrukcióra a Hűség szolgáltatás keretében kamatkedvezményt nyújt, amennyiben

- folyamatosan 100 ezer havi Ft-ot elérő jövedelem-átutalás érkezik együttesen az OTP Banknál vezetett
  - törlesztésre megjelölt lakossági bankszámlára, és
  - a hűség szolgáltatás szempontjából bevont egyéb, az adós vagy az adóstárs lakossági (forint vagy deviza) bankszámlájára (hűség kiegészítő számla) együttesen, továbbá
  - adott esedékességi időpontban a hátralék összege nem haladja meg az adott esedékességkor érvényes mértékű törlesztőrészlet összegét.

A jövedelem-átutalás nagyságától függően 50-250 bázispont kamatkedvezményben részesülhet.

- OTP Pénzügyi Pont Kft. által közvetített lakáshitel esetén a Bank speciális egyedi kamatkedvezményt nyújt a standard kamatból a futamidő végéig, amelynek mértéke 25 bázispont.

#### **A kölcsön igénylésének általános feltételei:**

- A kölcsönt igényelhetik devizabelföldi természetes személyek,
- Az igénylők nem szerepelhetnek a Központi Hitelinformációs Rendszerben negatív tartalmú információval,
- Az igénylők adósként vagy adóstársként nem állnak a természetes személyek adósságrendezéséről szóló 2015. évi CV. törvény szerinti eljárás (magáncsőd) hatálya alatt, ilyen eljárást nem kezdeményeztek,
- A kölcsönigénylés időpontját megelőző 3 hónap időtartam alatti – egyazon munkahelyről származó – rendszeres jövedelem meglétének igazolása, amelynek el kell érnie a havi nettó 75 ezer Ft-ot.

- Az adós és az adóstárs(ak) mindegyikének rendelkeznie kell telefonos elérhetőséggel (vezetékes, előfizetéses vagy kártyás mobil telefonszámmal)
- A kölcsön törlesztése kizárólag az OTP Bank Nyrt.-nél vezetett lakossági bankszámláról történhet.
- Amennyiben a kért kölcsön futamideje alatt az adós betölti a 75. életévét, szükség van további biztosíték bevonására. További biztosíték lehet a kölcsön futamidejére és összegére szóló hitelfedezeti életbiztosítás megkötése, vagy egy olyan adóstárs bevonása, aki a futamidő végéig a 75. életévét nem tölti be.
- A kölcsöncélt igazolni kell.
- Az adós a kölcsöncéllal érintett ingatlanok tulajdonosa/leendő tulajdonosa, Fedezetként elfogadható ingatlanok köre:
  - belterületi építési telek,
  - családi házas ingatlan,
  - hétvégi ház, üdülő, üdülő telek,
  - társasházban, vagy szövetkezeti házban lévő lakás,
  - társas üdülőnél külön tulajdonban álló üdülő,
  - garázs kizárólag pótfedezetként fogadható el.

Az ingatlan a Hitelező által nyújtott kölcsön fedezeteként kizárólag abban az esetben fogadható el, ha a Zálogkötelezett a jelzálogjog fennállása alatt az ingatlan használatát, birtoklását a Zálogkötelezettek körén kívül álló harmadik személynek – bármely jogcímen, akár időleges akár tartós jelleggel – kizárólag határozatlan időtartamra, 60 napot meg nem haladó felmondási idő kikötése mellett, vagy legfeljebb 60 napos, meg nem hosszabbítható határozott időtartamra engedi át.<sup>5</sup>

## 6. A jelzáloghitelezésről röviden

*„A jelzáloghitel egy olyan hitel, ami mögött bejegyzett zálogjog áll biztosítékként. A zálogjogoknak alapvetően két fajtája létezik, a jelzálogjog és a kézzzálogjog. Kézzzálog esetén a zálogjog tárgya ténylegesen a hitelezőhöz kerül és a zálogjog megszűnéséig használhatja azt, míg jelzálogjogról akkor beszélhetünk, ha a zálogjog*

---

<sup>5</sup>

[https://www.otpbank.hu/static/portal/sw/file/Lakas\\_HUF\\_Minositett\\_FIX\\_20190501.pdf](https://www.otpbank.hu/static/portal/sw/file/Lakas_HUF_Minositett_FIX_20190501.pdf)

*tárgya az adós birtokában marad, ő jogosult használni azt. A hitelező fedezetét az adós ingatlanja szolgáltatja.”*

A jelzálogjog esetén hivatalosan is nyilvántartásba veszik a megállapodást. Magyarországon jelenleg jelzálogjogot csak ingatlanra, hajóra és polgári repülőgépre lehet alapítani. Jelzáloghitelezéssel kizárólag a jelzálog-hitelintézetek foglalkozhatnak, amelyek szakosított pénzügyintézetként, szigorú szabályozás alatt jelzálogfedezet mellett nyújtanak hiteleket, az ehhez szükséges forrásokat pedig jelzáloglevelek kibocsátásából nyerik. Ez utóbbiak bemutatóra, vagy névre szóló, átruházható, hitelviszonyt megtestesítő, kamatozó értékpapírok, melyek biztosítékként azon ingatlanok állnak, amikre a jelzálogbank hitelt nyújtott.

### **6.1 A hitelezési mechanizmus**

A pénzügyintézet kölcsönt nyújt az adósnak, amelynek biztosítékát az ingatlan adja. A kölcsönnyújtáshoz szükséges forrást záloglevél-kibocsátással fedezi, önmagát is adóssá téve. A közvetítés révén a záloglevelek vásárlói nyújtanak hitelt az ingatlan tulajdonosának. A Bank a közvetítés révén nyereséget realizál. Tehát a bank egyrészt kihelyez egy bizonyos összeget, kamat mellett, másrészt pedig begyűjti a "kihelyezendő" pénzt a záloglevelek lejegyzőitől, akiknek kamatot fizet a befektetésükre.

A záloglevelek likviditását a bankok tőzsdei bevezetéssel biztosíthatják, ami különösen fontos a hosszú lejárat és az esetleges árfolyamnyereség miatt. Az OTP esedékes kibocsátása, az OTP-jelzáloglevél is tőzsdére bevezetett termék lesz, ami azért rendkívül előnyös a befektetőknek, mivel nem kell szükségképpen kivárni az egyébként rövidnek mondható 1 éves lejáratú időt sem, a papírok ugyanis természetüknél fogva bármikor értékesíthetők lesznek a BÉT-en.

A jelzáloglevelek jelentős szerephez jutnak a lakáshitelezésben. A használt és új lakások vásárlását finanszírozó hitelkonstrukciókat alapvetően a támogatási rendelet és annak módosításai határozták meg. A 2003. júniusi módosításig a bankok a támogatott lakáshitelek nagy részét két alapkonstrukcióban folyósították: A forrásoldali kamattámogatásos hitelek öt évente változtatható, 6%-os kamat és kezelési költség mellett folyósított hitelek, használt vagy új lakás vásárlására. A maximum összeg 30 millió forint volt. Itt tehát a kibocsátott jelzáloglevelek kamatához, hozamához kapcsolódik a támogatás. Az eszköz-forrás oldali kamattámogatásos hitelek új lakás



vásárlására vehetők fel, 5 évre rögzített és 4,5%-on maximált kamat és kezelési költség mellett. Ennek igénybevétele szigorúbb feltételekhez kötött. A támogatási rendelet tavaly júniusi módosítása a felvehető maximális hitelösszegek változását és a hozzáférési feltételek szigorítását eredményezte. A forrásoldali konstrukció esetében a lakáshitel összege nem haladhatta meg a 15 millió forintot, továbbá csökkent a két hitelkonstrukció közötti különbség, így számos bank megszüntette a dupla, eszköz-forrás oldali konstrukciót, és a forrásoldali vált vezértermékké. A módosítás következtében csökkent a banki kamatmarzs is, kb. 3.5-4%-ra, ennek ellenére nem várható a bankok visszakozenia egy olyan piaci környezetben, ahol a banki átlagos kamatmarzsok csökkenő tendenciát mutatnak. A legújabb, 2003. decemberi módosítás értelmében használt lakásra már csak 5 millió forint támogatott hitelt lehet maximálisan igénybe venni, új lakások vásárlása esetén viszont maradt a 15 milliós plafon. Ezen kívül a módosított rendelet a kamatplafon tekintetében is jelentős változást hozott. Az addigi fix 6, illetve új lakás esetén 5%-os éves felső határt változóvá tették és az állampapír referenciahozamához kötötték.

A hazai típusú jelzáloglevélhez hasonló értékpapírpiazi konstrukció immár több mint 100 éves múltra tekint vissza Európában és ez idáig egyetlen esetben sem fordult elő visszafizetési probléma. A jelzáloglevél kedvező befektetési lehetőséget nyújthat mindenki számára, hiszen hosszú lejáratára ellenére tőzsdén adható-vehető, így a megfelelő pillanatban realizálhatjuk pénzünket. Igen alacsony a kockázata, a már említett speciális fedezetből és a folyamatos ellenőrzésből adódóan, továbbá a hozzá hasonló szerkezetű államkötvénynél 0.5-1 százalékponttal magasabb kamatot fizet. Szintén előny, hogy a tőzsdén vett papírok árfolyamnyeresége kamatbevételnek számít, ezért 0%-os kulccsal adózik. A jövő tekintetében meghatározó szerepet játszhat a küszöbön álló EU-csatlakozás, ezt követően ugyanis az uniós tőzsdék is belföldinek minősülnek majd, így az ott elért nyereséget is kamatként számolhatjuk el. 8%, szemben az Európai Unió 39%-os átlagával.

A magyar piacot tekintve szembeűnő a koncentrálttság és az OTP dominanciája. A vezető bank a hazai jelzálogpiac több mint felét uralja, míg az FHB 30%-ot mondhat magáénak.<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> <https://www.penzcentrum.hu/karrier/hogyan-mukodik-a-jelzaloghitelezes.37710.html>

## 7. A jelzáloghitelezés kialakulása

A jelzáloghitelezés már korábban is ismert volt Magyarországon. A mai szabályozás számos tekintetben meríthet a hajdani tapasztalatokból, áthelyezve azokat napjaink gazdasági, társadalmi viszonyaiba. Nálunk már évszázadok óta nyújtanak záloggal biztosított hiteleket. Ismerték a jelzálogot, amit épületekre, földterületekre adtak, valamint a kézizálogot is, amelynek biztosítéka általában műkincs, festmény vagy ékszer volt. Ezeknek intézményesített formában történő megjelenése azonban csak a XVIII. századra tehető. Először a kézizálogkölcson intézménye alakult ki. Mária Terézia uralkodása idején, 1773-ban e célból hozták létre az erre szakosodott intézményt, a Magyar Királyi Zálogházat. Témánk szempontjából a földhitelezés szakosított intézményének van nagyobb jelentősége, amelynek létrehozása az akkori viszonyok között koránt sem volt egyszerű. Létrejöttének egyik legfontosabb gátló tényezőjét maga a rendi berendezkedés jelentette. Ezen belül is az ősiség elve, vagyis a nemesi birtok adott nemzetségen belüli öröklésének garantálása. Az ősiség jogosultja helyzeténél fogva bármikor visszaszerezhetette a földet, ha az adósságot és a másik fél felmerült beruházásait kifizette. Megillette az örökös visszaváltás joga. Ilyen körülmények között viszont igen nehéz volt a földre haladó hitelezési rendszer kiépítése.

Jelentősen megnehezítette a helyzetet a telekkönyvek hiánya is. Ezen a területen nagyon sokáig nem történt előrelépés. Voltak ugyan haladó kezdeményezések, de a tényleges, végső, egységes telekkönyv létrehozása még sokáig váratott magára. Haladó lépésként tekinthetünk az 1722-23. évi országgyűlés kezdeményezésére. Az 1723. évi CVII. törvénycikk megalkotásával a városi hatóság az adóingatlanára betáblázta, bejegyezte az adósságot. Ennek következtében a később hitelt nyújtó már biztonságosabban tájékozódhatott az ingatlan teherállapotát illetően.

A fenti kezdeményezések mellett elkezdődött a jelzálog-hitelezés intézményesülésének folyamata is. Ennek első lépcsője a Mária Terézia uralkodásának ideje alatt Pozsonyban létrehozott, kincstári adósságot kezelő hitel fő pénztár, amihez az ország területén 40 fiókpénztár kapcsolódott. Működését 1774 márciusában kezdte meg. A pénztár célja, a magyarországi tőke koncentrációja az uralkodó hitelszükségleteinek a kielégítésére. A pénztárhoz kapcsolták a felosztatott jezsuita rend vagyonából létrehozott tanulmányi alapot is. Ennek tőkéjéből az uralkodó hozzájárulásával 1776-ban magánszemélyeknek hiteleket nyújthattak ingatlanfedezet és betáblázás mellett. A

nyújtott hitel nem érte el a felértékelt ingatlan becsértékének felét sem. A hitelek folyósításával párhuzamosan egyre erősebben jelentkezett az igény a betáblázáson túl egy egységes telekkönyv létrehozására.<sup>7</sup>

## 7.2. A jelzáloghitelezés modelljei

A jelzálog-hitelezés területén két klasszikus modellt különböztethetünk meg. Ezek a német és az amerikai modellek. Németországban a jelzáloghitelezés már több mint 200 éves múltra tekint vissza. A németországi jelzálogbankok elkülönült szakosodott pénzüintézetek, amelyek kizárólagosan jogosultak a jelzáloglevél kibocsátásra, melynek bevételekből jelzálog fedezete mellett hosszú lejáratú kölcsönöket nyújtanak. A hitelek nem adják tovább más intézményeknek.

Az amerikai modellben a hitelt közvetlenül a pénzüintézetek és egyéb szervezetek nyújtják. Így kereskedelmi bankok, takarékszövetkezetek, biztosítótársaságok. A jelzáloglevél kibocsátására jogosult társaság pedig jelzáloglevelek kibocsátásával refinanszírozza ezek hitelkibocsátását. Az azonos típusú kölcsönöket meghatározott szabályok szerint csomagokba rendezik és ezekre azután értékpapírokat bocsátanak ki. Itt tehát az elsődleges hitelnyújtó mérlegéből kikerül a követelés, a refinanszírozással kapott hitel pedig lehetővé teszi a további hitelnyújtást.

- az amerikai rendszerben a jelzáloglevelet nem bank, hanem egy társaság bocsátja ki,
- a törvényi előírásokat kevésbé szigorúak a kibocsátásra vonatkozóan és a tevékenységet a bankfelügyelet sem ellenőrzi,
- az elsődleges hitelnyújtó mérlegéből a követelés kikerül, s a pénzbevétel lehetővé teszi az újabb hitelnyújtást,
- a rendszer nem igényli a fiókhálózat fenntartását,
- a piacra való ki- és belépés egyszerűbb és gyorsabb.

A két modell között különbség még, hogy a kétszintűben a mezőgazdaság finanszírozása teljesen elkülönül a lakás szférától. A földhitelezés, továbbá a lakásépítések és a kereskedelmi beruházások finanszírozása a német modellben egy szinten valósulnak meg. Megjegyzendő, hogy ma már nem beszélhetünk tisztán egyszintű vagy kétszintű rendszerről. A hazai szabályozás a német modellt vette alapul.<sup>8</sup>

---

<sup>7</sup> Gellén Klára: Föld, hitel, bank – jelzáloglevél

<sup>8</sup> Gellén Klára: Föld, hitel, bank - jelzáloglevél

## 8. A hiteligényléstől a folyósításig

A hiteligénylés egyik legfontosabb lépése a tájékozódás. Az előzetes információgyűjtést már otthonról, internetről elérhető. Az ügyfél általában a saját bankjánál tájékozódik. Az érdeklődő a hitelintézetnél megtudhatja mik a feltételek a választható hiteltermékekhez és hiteligényléshez kapcsolódóan.

Elsőként számba kell vennie, hogy mennyi megtakarított pénzt tudott célja megvalósítására mindezidáig összegyűjteni, másodsor pedig jó, ha információkat gyűjt arról, hogy vajon mekkora hitelre is lehet majd jogosult.

Célszerű tehát a leendő lakás kiszemelése, vagy felújítás/bővítés költségének összeállítása előtt:

- telefonon vagy interneten keresztül informálódni a bank ajánlatairól,
- ellátogatni ingatlanhitelezéssel foglalkozó bankfiók valamelyikébe, hogy előzetes hitelbírálatot kérjen, tájékozódjon a lehetőségekről, termékekről.

Hogyan tovább?

1. A kölcsönkérelem benyújtása
2. Hitelbírálat: értékbecslés
3. Hitelbírálat: ügyfélminősítés
4. Hitelbírálat: a nyújtható hitel összegének meghatározása
5. A szerződés közjegyzői okiratba foglalása, jelzálogjog bejegyzése
6. A kölcsön folyósítása<sup>9</sup>

## 9. Ügyfélpélda elemzése lakáshitel igénylésre

Dolgozatomban egy fiktív ügyfél adataival végeztem kalkulációkat ingatlanhitel igénylésre.

### **Alapadatok:**

Név: Kiss András

Születési dátum: 1980.05.25.

Munkahelyi adatok: fizikai alkalmazott, határozatlan munkavégzés, munkáltató cégformája: Korlátolt Felelősségű Társaság, munkabérből származó elsődleges jövedelem havi nettó: 210.000 Ft

---

<sup>9</sup> <https://www.otpbank.hu/portal/hu/Lakashitel/Folyamat#01>

Fennálló hiteltartozásainak adatai: egy meglévő nem OTP-s hitel, havi 12.000 Ft törlesztő részlettel

Háztartásban élők száma 2, melyből az eltartottak száma 0

**Adóstárs alapadatai:**

Név: Németh Lilla

Születési dátum: 1985.06.14.

Munkahelyi adatok: szellemi alkalmazott, határozatlan munkavégzés, munkáltató cégformája: Részvénytársaság, munkabérből származó elsődleges jövedelem havi nettó: 140.000 Ft

**A megvásárolni kívánt ingatlan adatai:**

Pethőhenyén található használt családi ház, melynek vételára 5.000.000 Ft. Ebből 4.000.000 Ft összegű kölcsönre ad be hiteligénylést az ügyfél, melyből 1.000.000 Ft önerőt fizet ki. CSOK támogatást nem vesz igénybe. A futamidő 120 hónap (10 év) hosszúságú.

**Az ajánlott hitelajánlat a következő:**

OTP Fix10 Lakáshitel. Ezen konstrukció feltétele, hogy tehermentes ingatlanra, büntetlen előéletű természetes személy veheti igénybe, aki a hitel folyósítását követően a megvásárolni kívánt ingatlanban fog élni és tulajdonjogot szerez, melyet a szerződéskötéstől számított 1 éven belül lakcímkártyával is igazolnia kell.

Az eddigi adatok alapján a rendszer által kalkulált törlesztőrészlet és induló banki díjak a következők:

**3. táblázat Banki költségek/díjak**

Induló banki költségek/díjak		Akciós költségek/díjak
Ügyintézési díj (általános)	4 740 Ft	4 740 Ft
Hitelbiztosítéki érték megállapítási költsége	31 665 Ft	0 Ft
Fedezet kezelési költség	12 600 Ft	12 600 Ft
Folyósítási díj	33 700 Ft	0 Ft
<b>Összesen</b>	<b>82 705 Ft</b>	<b>17 340 Ft</b>

*Forrás: Saját szerkesztés*

A díjakat illetően az OTP Bank folyamatos akciókat tart fent.

A jelenlegi akció leírása: 2019. Tavaszi-nyári díjkedvezményes akció (hitelbiztosítéki érték-megállapítási díj, folyósítási díj, valamint részben közjegyzői díj átvállalással)! 2019. április 1-től visszavonásig tart, de legkésőbb augusztus 31-ig befogadott bármely forint alapú lakás-, és szabadfelhasználású jelzálog típus hitel esetén a hitelbiztosítéki érték-megállapítási díjat (egy értékmegállapítás esetén, ha a személyes adatok kezelésére vonatkozó szabályoknak megfelelően az adós vagy adóstárs hozzájárul a személyre szabott ajánlatok kidolgozása és ajánlattétel céljából történő adatkezeléshez és adattovábbításhoz, az erről szóló tájékoztatóban megjelölt valamennyi OTP banksomag tekintetében) nem kell megfizetni, kivéve, ha a szerződéskötés meghiúsul. A kölcsönszerződés közokiratba foglalás díjának 50%-át (egy db közjegyzői okiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat hiteles kiadmányra vonatkozóan), az OTP Bank/OTP Jelzálogbank utólag megtéríti. A folyósítási díj mindenkor aktuális Hirdetményben meghatározott feltételek szerinti havi díjas törlesztési biztosítás igénybevétele esetén 0 Ft. A TakarNet lekérdezés miatt ügyintézési díjat (a TakarNet-ből a jelzálogjog bejegyzés ellenőrzése) az ügyfélnek kell megfizetnie.

#### **Kamat és egyéb költségek:**

A teljes hiteldíj mutató (THM) a hitel teljes évi díját mutatja meg százalékban kifejezve. A THM a különböző ajánlatok összehasonlítását szolgálja.

Az ügyfél által választott hitelre érvényes THM:

A teljes hiteldíj mutató (THM) – a jogszabály alapján meghatározott – mértéke kamatkedvezmény(ek) nélkül: 8,8%

Teljes hiteldíj mutató tájékoztatási jelleggel, a vállalt feltételek alapján számított igényelt kamatkedvezmény(ek) figyelembe vételével: 7,1 %

Az igényelt kamatkedvezmény(ek) figyelembe vételével megállapított Teljes hiteldíj mutató tájékoztató jellegű, a tényleges kamatkedvezmény(ek) alkalmazása és mértéke attól függ, hogy az ténylegesen engedélyezésre kerül-e az adott ügyfél részére.

A THM érték meghatározása az aktuális általános, illetve a 83/2010. (III.25.) „A teljes hiteldíj mutató meghatározásáról, számításáról és közzétételéről” szóló Kormányrendeletben meghatározott feltételek szerint kerül megállapításra, a feltételek, az üzleti kamat változása esetén mértéke módosulhat. A THM mutató értéke nem tükrözi a kölcsön kamatkockázatát.

A hitel törlesztése kizárólag az OTP Banknál vezetett lakossági bankszámláról vagy technikai számláról történhet. Főszabályként előírás a technikai számla nyitása törlesztési számlaként, melynek számlavezetése díj-és költségmentes, ugyanígy a törlesztésért sem számít fel díjat a Bank. A folyósítást követő hónapban már indul a kölcsön törlesztése, minden hónap elsején vagy ha az munkaszüneti napra esik, akkor a hónap első munkanapján történik az aktuális részlet beszedése.

A feltüntetett adatok, amelyek tartalmazzák a választott feltételek alapján számított Hűség szolgáltatás keretében igényelhető kamatkedvezmény mértékét is, tájékoztató jellegűek. A kölcsönösszeg tájékoztató jellegű, mivel az engedélyezhető kölcsön mértékét a fedezetül felajánlott ingatlan(ok) hitelbiztosítéki értéke, ügyfél igazolt jövedelme, a kölcsönkérelem beadásakor megadott adatok, valamint az ügyféllimit vizsgálat eredménye határozza meg.

A törlesztési terv táblázatban feltüntetett adatok a törlesztési terv előállításának napján érvényes aktuális feltételek alapján kerültek megállapításra, azok szerződésszerű teljesítés esetén az első kamatperiódus végéig érvényesek. A feltételek, a kamatok változása esetén a táblázatban feltüntetett adatokhoz képest a fizetendő részletek, illetve a tényleges kölcsön számla forgalom is módosulhat.

Az előzetes hitelbírálat alapján a várhatóan engedélyezhető kölcsön az ügyfél számára 3.370.000 Ft.

Az értékek forintban értendők.

#### 4. táblázat Törlesztési táblázat

<b>A</b> <b>törlesztés</b> <b>ütemezése</b>	<b>A</b> <b>törlesztőrés</b> <b>zlet összege</b>	<b>A</b> <b>törlesztőrés</b> <b>zletenkén</b> <b>t fizetendő</b> <b>kamat</b>	<b>A</b> <b>törlesztőr</b> <b>észletben</b> <b>foglalt</b> <b>egyéb</b> <b>költségek</b>	<b>A</b> <b>törlesztőrésze</b> <b>tenként</b> <b>visszafizetett</b> <b>tőke</b>	<b>Az egyes</b> <b>törlesztőrész</b> <b>letek után</b> <b>fennmaradó</b> <b>tőke</b>
<b>1. hónap</b>	38 753	19 049	0	19 704 Ft	3 350 296
<b>2. hónap</b>	38 753	18 938	0	19 815 Ft	3 330 481
<b>3. hónap</b>	38 753	18 826	0	19 927 Ft	3 310 554
<b>4. hónap</b>	38 753	18 713	0	20 040 Ft	3 290 514
<b>5. hónap</b>	38 753	18 600	0	20 153 Ft	3 270 361
<b>6. hónap</b>	38 753	18 486	0	20 267 Ft	3 250 094
<b>7. hónap</b>	38 753	18 371	0	20 383 Ft	3 229 712
<b>8. hónap</b>	38 753	18 256	0	20 497 Ft	3 209 215
<b>9. hónap</b>	38 753	18 140	0	20 613 Ft	3 188 602
<b>10. hónap</b>	38 753	18 024	0	20 729 Ft	3 167 873
<b>11. hónap</b>	38 753	17 907	0	20 846 Ft	3 147 027
<b>12. hónap</b>	38 753	17 789	0	20 964 Ft	3 126 063

<b>2. év</b>	465 036	204 029	0	261 007 Ft	2 865 056
<b>3. év</b>	465 036	185 762	0	279 274 Ft	2 585 782
<b>4. év</b>	465 036	166 220	0	298 816 Ft	2 286 966
<b>5. év</b>	465 036	145 308	0	319 728 Ft	1 967 238
<b>6. év</b>	465 036	122 937	0	342 099 Ft	1 625 139
<b>7. év</b>	465 035	98 995	0	366 041 Ft	1 259 098
<b>8. év</b>	465 035	73 381	0	391 665 Ft	867 443
<b>9. év</b>	465 035	45 973	0	419 063 Ft	448 380
<b>10. év</b>	465 035	16 648	0	448 380 Ft	0 Ft
<b>Összesen</b>	4 650 352	1 280 352	0	3 370 000	

*Forrás: Saját szerkesztés*

A törlesztési terv táblázatban a feltüntetett első 12 hónap adatai havi lebontásban, ezt követően éves (12 hónapra vonatkozó) összesített forgalmi adatok kerültek feltüntetésre. A számlák üzleti évenként zárásra kerülnek. Az üzleti év a tizenkettedik törlesztőrészlet esedékességének napjával fejeződik be. A felülvizsgált törlesztési terv minden üzleti év végét követően automatikusan kiküldetésre kerül az Adós részére.

Alternatív megoldásként, ha belefér az ügyfél jövedelmi helyzetébe, a fennmaradó összeget személyi kölcsön felvételével pótolhatja ki, melynek futamideje maximum 7 év lehet. Az ügyfél anyagi helyzete lehetővé teszi egy rövidebb, 5 éves futamidejű személyi kölcsön felvételét.

#### 5. táblázat Személyi kölcsön törlesztése

Kölcsönösszeg (Ft)	630 000
Futamidő (hónap)	60
Havi törlesztő részlet (Ft)	16 785
Kamat (%)	19,99
THM (%)	22,2
Teljes hiteldíj (Ft)	377 100
Visszafizetendő teljes összeg	1 007 100

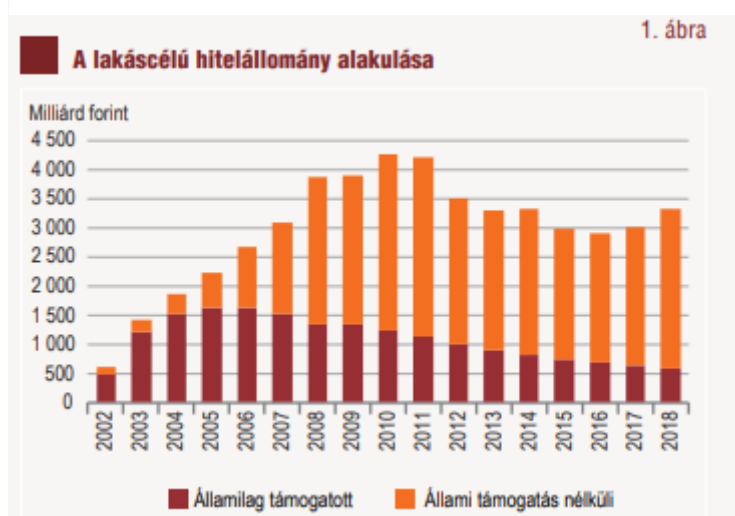
*Forrás: Saját szerkesztés*



## 10. Összegzés

A kötelező szakmai gyakorlatom során az OTP Bank lakáshitelezési termékállományát tanulmányoztam, ezen belül is a jelzáloghitelezést és folyamatát. Egy fiktív ügyfél hiteligénylési kérelmét vizsgáltam különböző feltételek mellett, alternatív megoldásokkal az OTP Bank által nyújtott hiteltermékek alkalmazásával. Elemzéseim során arra a következtetésre jutottam, hogy manapság egyre csak nő a lakáshitel-állomány. A lakáshitel-állomány alakulását a következő diagram mutatja.

2. ábra Lakáscélú hitelállomány alakulása



Forrás: [www.ksh.hu](http://www.ksh.hu)

2018. év végén a lakáshitel-állomány 3324 millió forintot tett ki, ez körülbelül 10,3 százalékkal, mindössze 309 milliárd forinttal volt nagyobb a 2017. végi adatoknál. Mindezek mellett a GDP-hez viszonyítva az arány az előző évhez képest nem változott, azaz 7,9 százalék maradt. 2014. december 31-én a lakáshitel-állománynak az 52 százalékát még a devizaalapú hitelek adták, ez az érték azonban a devizahitelek forinthitelre történő átváltása után 2015 decemberére 0,2 százalékra, azaz 6,8 milliárd forintra csökkent. Utóbbi érték az évek folyamán tovább apadt, a 2018-as év végére már csak 3,5 milliárd forint volt.

A teljes hitelállomány 2010 és 2016 között évről évre csökkent, ennek hatására 2017 végére a tendencia megfordult, és ez a gyarapodás 2018-ban is hasonlóan folytatódott. Igaz, a mértéke már nem érte el a 2002 és 2010 közötti jelentős felfutást, az adatok mégis megközelítik a 2014-es értéket. bár mértéke elmarad a 2002–2010 közötti látványos felfutástól, megközelíti a 2014-es összeget. Mindeközben az állami támogatás

nélküli hitelek aránya a teljes állományon belül a 2017 év végi 79 százalékról tovább emelkedett, túllépte a 82 százalékot.

A hitelállomány két területre összpontosult, 56 százaléka a bankokra, 28 százaléka a volt jelzáloghitel intézetekre, 13 százaléka pedig lakás-takarékpénztárakra. A 2018-as év végén a hitel szövetkezetek és a takarékok által kínált hitelek a teljes állomány mindössze 3,4 százalékát alkották, mely jól szemlélteti, hogy az arányok között nem volt számottevő változás a 2017 év végi adatokhoz képest.

A 2018-as évtől változások következtek be a lakáshitelek minősítését illetően, az addig kategóriákat (kétes, rossz, átlag alatti, problémamentes, külön figyelendő) felváltotta két új, a teljesítő és a nem teljesítő kitétség kategória. Az új rendszer bevezetésével egyidejűleg megjelenik az átstrukturálás szükségessége, mely azt jelentette, hogy az eredeti fizetési feltételekhez viszonyítva szükséges-e a megállapodás módosítása.

Megfigyelhető, hogy 2015 óta folyamatosan javult a problémamentes hitelek aránya, 2016-ban pedig 86 százalékról 89 százalékra emelkedett ez az érték, a 2017-es évre pedig már elérte a 93 százalékot. Ezen felül változás következett be az átlag alatti minősítésű és a külön figyelendő hitelek részesedésében is, hiszen értékük összevontan több mint 2 százalékponttal, azaz 2,9 százalékra esett vissza. A másik két kategória, azaz a kétes vagy rossz minősítésű hitelek együttesen 4,0 százalékot tettek ki, arányuk pedig szintén több mint 2 százalékponttal mérséklődött.

A változást követően, 2018-as év új minősítési kategóriái alapján a teljesítő hitelek aránya elérte a 95 százalékot, ezzel lefedve a 2017. évi problémamentes hitelek arányát, melyek értéke 93 százalék körül alakul, nem teljesítő kitétség 5,1 százalékos aránya pedig lényegében követi az átlag alatti, kétes és rossz minősítések együttes arányát, ezek értéke 4,4 százalékot tesz ki. Az átstrukturált hitelek a teljesítő hitelek 1,4 százalékát alkották, miközben ez az arány a nem teljesítő hitelek esetében 33 százalék körül alakult.

A régebbi kategóriák szerint 2017 év végére 16 ezer hiteladós törlesztési késedelme volt 31–60 nap közötti, 29 ezer adósé 61 nap fölötti, a 2018-as évtől érvénybe lépett új besorolás szerint pedig a nem teljesítő hitelek száma 34 ezret tett ki.

Összességében elmondhatjuk, hogy a legtöbb lakáshitelt használt lakás vásárlására vették fel.

## 6. táblázat Folyósított lakáscélú hitelek célok szerint

Cél	Száma, db	Összege, milliárd Ft
Építés	14 633	70
Új lakás vásárlása	7 544	83
Használt lakás vásárlása	67 189	596
Korszerűsítés, bővítés	15 011	44
Hitelkiváltás	3 297	19
Egyéb célok	1 171	11
Összesen	108 845	823

Forrás: Saját szerkesztés

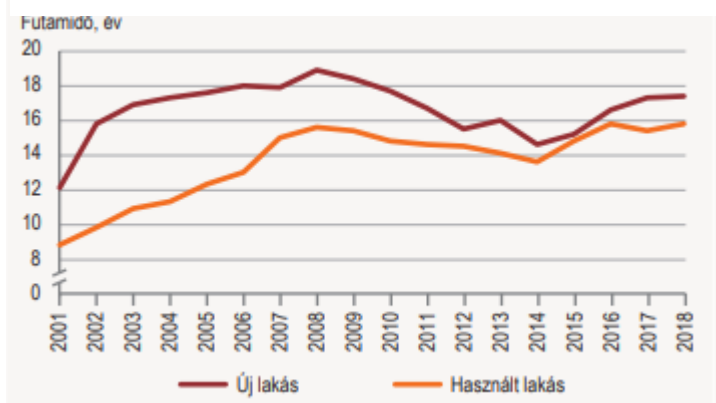
2018-ban 823 milliárd forint értékben folyósítottak közel 109 ezer lakáshitelt. A megelőző évhez képest ez a szám több mint 4 ezerrel, azaz 4,1 százalékkal, összege pedig 218 milliárd forinttal, azaz 36 százalékkal növekedett.

Megfigyelhető, hogy a lakáshitelek felvételében továbbra is a használt lakások vásárlása ösztönözte az ügyfeleket, hiszen az adatok alapján tíz folyósított hitelből hét ezt a célt szolgálta. A 2018-as évben a használtlakás-vásárláshoz folyósított hitelek 35 százalékkal, azaz 596 milliárd forintra bővült az előző évhez képest.

2017-hez viszonyítva az építkezésekhez adott hitelek összege 17, száma 4,8 százalékkal gyarapodott, ezáltal az átlagos hitelösszeg 500 ezer forinttal, 4,8 millió forintra ugrott fel. Még ennél is gyorsabban növekedtek az újlakás-vásárláshoz nyújtott hitelek, összegük majdnem a duplájára, számuk közel egyharmaddal. Ennek köszönhetően egy év leforgása alatt 7,6 millió forintról 11 millióra emelkedett az új lakásvásárlásra folyósított összegek. Összességében azt mondhatjuk, hogy az új lakások építésére vagy vásárlására folyósított hitelek összege együttesen megközelítette a használtlakás-vásárlásra felvett összeg egynegyedét.

A 2018-as évben a lakáshitelből megvalósuló vásárlások aránya meghaladja a 40 százalékot a használtlakás-vásárlásra folyósított hitelek és a használtlakás-tranzakciók éves számának összevetését figyelembe véve.

### 3. ábra Lakáscélú hitelek átlagos futamideje



Forrás: [www.ksh.hu](http://www.ksh.hu)

Ugyanebben az évben a korszerűsítésre, bővítésre felvett hitelek száma 1533-mal, azaz 11 százalékkal, míg összegük 8,8 milliárd forinttal (negyedével) gyarapodott az egy évvel korábbi adatokhoz képest. Mindeközben az átlagos hitel értéke 2,6 millióról 2,9 millió forintra nőtt.

A megemlített hitelcélok mellett a hitelek kiváltásának összege közel egyharmaddal, míg száma kismértékben, körülbelül 2 százalékkal növekedett az előző év azonos időszakához viszonyítva, ezalatt az idő alatt átlagos összegük szintén nőtt. A 2018-as évben tehát egy igénylőre átlagosan – a 2017. évi 4,4 millió forinttal szemben – 5,7 millió forint jutott.

Megfigyelhető továbbá, hogy a 2017-ben folyósított lakáscélú futamideje 2018-as év végére növekedett, míg 17-ben 14,8 év volt, 2018-ra 15,3 évre növekedett. Futam idejüket tekintve a lakásépítési hitelek futamideje a leghosszabb, ez elérte a 17,5 évet, ezt követik az új lakás vásárláshoz kapcsolódó hitelek, melyek futamideje 17,4 év de a a használt lakások hiteleinél is meghaladta a futamidő a 15 évet. Ezen felül a 2001 és 2016 közötti időintervallumban az új és a használt lakások hiteleinek futamideje közötti különbség lecsökkent, majd 2017 végére két évre emelkedett, 2018-ra ez az eltérés azonban mérséklődött.<sup>10</sup>

Mindezek alapján arra a konzekvenciára jutottam, hogy az elmúlt évben nagyon megnőtt a lakossági hiteligeny, az alacsony kamatok miatt, jó hitelkondíciók elérhetősége mellett és ez a tendencia még pár évig biztosan kitart, főleg az állami támogatások ismételt kiterjesztésével a lakosságra. Ez a téma aktualitását is jelzi.

<sup>10</sup> <http://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/lakashitel/lakashitel1812.pdf>

## Irodalomjegyzék

- Gál Erzsébet: Hitelkérelem, banki ismeretek, Budapest, Saldo Zrt. 2011. ISBN 9789636383909
- Gellén Klára: Föld, hitel, bank – jelzáloglevél, Budapest, Saldo Zrt. 2000 ISBN: 0324-6523
- Illés Ivánné (1998) Budapest, Saldo Pénzügyi Tanácsadó és Informatikai Rt. 1998 ISBN: 9636218722

### Internetes források:

- [https://www.tankonyvtar.hu/hu/tartalom/tamop412A/0007\\_d3\\_hitelkerelem\\_jav\\_scorm/1\\_a\\_bank\\_fogalma\\_funkcioi\\_a\\_bankpiac\\_jellemzoi\\_XUx2RhRCEn3ID21N.html](https://www.tankonyvtar.hu/hu/tartalom/tamop412A/0007_d3_hitelkerelem_jav_scorm/1_a_bank_fogalma_funkcioi_a_bankpiac_jellemzoi_XUx2RhRCEn3ID21N.html) utolsó letöltés ideje: 2019. április 3.
- <https://www.otpbank.hu/portal/hu/Rolunk> utolsó letöltés ideje: 2019. április 05.
- [https://www.otpbank.hu/static/portal/sw/file/Lakas\\_HUF\\_Minositett\\_FIX\\_20190501.pdf](https://www.otpbank.hu/static/portal/sw/file/Lakas_HUF_Minositett_FIX_20190501.pdf) utolsó letöltés ideje: 2019. április 20.
- <https://www.otpbank.hu/portal/hu/Lakashitel/Folyamat#01> utolsó letöltés ideje: 2019. május 05.
- <https://www.penzcentrum.hu/karrier/hogyan-mukodik-a-jelzaloghitelezes.37710.html> utolsó letöltés ideje: 2019. május 09.
- <http://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/lakashitel/lakashitel1812.pdf> utolsó letöltés ideje: 2019. május 10.
- [https://www.pallasalapitvanyok.hu/data/attachments/2017/10/19/160438/R%C3%A9zm%C5%B1ves\\_R%C3%B3za\\_Val%C3%B3s%C3%A1g201604-megjelent-cikk.pdf](https://www.pallasalapitvanyok.hu/data/attachments/2017/10/19/160438/R%C3%A9zm%C5%B1ves_R%C3%B3za_Val%C3%B3s%C3%A1g201604-megjelent-cikk.pdf) utolsó letöltés ideje: 2019. május 13.

### Egyéb források:

- OTP Bank belső utasítások

## NYILATKOZAT

Alulírott, Neszvecskó Dóra nyilatkozom, hogy a záródolgozatomban foglalt tények és adatok a valóságnak megfelelnek, és az abban leírtak a saját munkám eredményei.

Zalaegerszeg, 2019. május 7.

Neszvecskó Dóra  
hallgató aláírása



**BGE**

BUDAPESTI GAZDASÁGI EGYETEM  
ALKALMAZOTT TUDOMÁNYOK EGYETEME

GAZDÁLKODÁSI KAR ZALAEGERSZEG



**BGE**

BUDAPESTI GAZDASÁGI EGYETEM  
ALKALMAZOTT TUDOMÁNYOK EGYETEME

GAZDÁLKODÁSI KAR ZALAEGERSZEG

## ÖSSZEFOGLALÁS

A jelzálog típusú hitelek és a lakossági hitelezés folyamata az OTP Bank Nyrt-nél

Neszvecskó Dóra  
Nappali tagozat  
Pénzügy és számvitel  
Vállalkozási szakirány

## Összefoglalás

Az ingatlanvásárlás mindig is kiemelkedően fontos témának számított, illetve számít ma is. Azonban egy új ingatlan megvásárlásához biztos anyagi háttér is kell, melyet sok esetben a bankok teremtenek meg ügyfeleik számára. A hitel felvételét azonban számos tényező befolyásolja. A saját önerőn kívül a bank által megfogalmazott kritériumok kiterjedt körének kell megfelelni ahhoz, hogy a pénzügyintézet a lakásvásárlásra szánt összeget megítélje nekünk. Dolgozatomban ezeknek a hiteleknek a kialakulását, folyamatát és célját vizsgáltam egy konkrét példán keresztül.

A banki szektor fejlődésével az igénybe vehető szolgáltatások köre bővült, rendkívül szerteágazó lett. Ennek köszönhetően minden ügyfél megtalálja a számára legkedvezőbb szolgáltatásokat. A fejlődés szempontjából fontos, hogy milyen kompetenciák mentén tud a cég versenyképes vevőértéket nyújtani. Tudja-e, hogy mit várnak el tőle az ügyfelei, képes-e ezt a tevékenységet hosszútávon folytatni, valamint, hogy meg tudja-e győzni a fogyasztóit a saját tevékenységének előnyeiről. Ez nem más, mint ügyfélélmény, mely a bankok esetében jelentős versenyelőnyt jelenthet. Ma már rengeteg pénzügyintézet nyújt kedvező szolgáltatásokat ügyfelei számára, ezért a sokszínű hitel paletta biztosítása mellett fogyasztók színvonalas kiszolgálása is versenyelőnyt jelenthet.

A bankok az aktív bankügyletek során fizetőképességük jelentős részét ügyfeleiknek, illetve partnereiknek engedik át. Összetettebb a helyzet azáltal, hogy ezt csak részben teszik saját vagyonuk erejéig, nagyobb hányadában ügyfeleik náluk elhelyezett pénzét használják fel. Az üzleti bankok forrásait elsősorban hitelkihelyezésekre, követelések megelőlegezésére, befektetésekre használják fel, de egyéb műveletek finanszírozását is ellátják.

Összességében látható, hogy mennyire összetett az ingatlan vásárlás folyamata, nem elég csupán elkötelezettnek lenni, ha az adott feltételeknek nem felel meg az ügyfél abban az esetben könnyen eleshet a legtöbb hitelnyújtó támogatásától. Mindemellett bemutattam azt is, hogy a lakáshitel-állomány alakulása hogyan is változott az évek során, valamint, hogy milyen innovációkkal segítik a bankok az ügyfeleket igényeik kiszolgálásában. Szakmai gyakorlatom ideje alatt igaz, csak rövid időre, de részese lehettem egy dinamikus, ügyfélorientált és összetartó csapatnak és olyan ismereteket, tapasztalatokat sikerült elsajátítanom, melyeket a későbbiek során, a munkaerőpiacon is kamatoztatni tudok.