

**PANNON EGYETEM
GAZDÁLKODÁSI KAR ZALAEGERSZEG**

Lakás- és ingatlanfedezetű hiteltrendek, illetve az állami támogatások az OTP Bank Nyrt.-nél magánszemélyek részére

Témavezető: Dr. Joó István

Külső konzulens: Somogyiné Puklér Adrienn

Kiss Martin

Felsőoktatási szakképzés

Nappali tagozat

Pénzügy és számvitel szak

Vállalati szakirány

2022.

**PANNON EGYETEM
GAZDÁLKODÁSI KAR ZALAEGERSZEG**

SZERZŐI NYILATKOZAT A DOLGOZAT BENYÚJTÁSÁHOZ

Hallgató neve:	Kiss Martin		
Képzési szint:	felsőoktatási szakképzés		
Szak:	Pénzügy és számvitel		
Szakirány (ha van):	Vállalati szakirány		
Neptun kód:	CZKMVN	Védés éve:	2022
Dolgozat címe:	Lakás- és ingatlanfedezetű hiteltrendek, illetve az állami támogatások az OTP Bank Nyrt.-nél magánszemélyek részére		
Egyetemi témavezető:	Dr. Joó István		
Gyakorlóhelyi konzulens:	Somogyiné Puklér Adrienn		
Öt kulcsszó a dolgozatról:	jelzáloghitel, ingatlanpiac, eladósodottság, pénzügyi kockázat, jegybanki alapkamat		

Kérjük a szerzői döntésnek megfelelő opciót aláhúzni:

Hozzájárulok / nem járulok hozzá, hogy szakdolgozatomat/zárodolgozatomat az Egyetem az interneten a nyilvánosság számára repozitóriumában közzétegye.

A hozzájárulás szerzői feltételei:

- a dolgozat magáncélra letölthető, a forrás megjelölésével szabadon idézhető, de az idézés szokásos terjedelmét meghaladó felhasználás (átvétel) tilos,
- hozzájárulásom időtartamra nem korlátozott és bármikor visszavonható.

(Hozzájárulás hiányában a dolgozat csak az Egyetem arra kijelölt számítógépein, képernyős megtekintéssel kutatható. Egyéb hozzáférés, többszörözés nem engedélyezett.)

Büntetőjogi felelősségem tudatában nyilatkozom az alábbiakról:

- dolgozatom mindenben eleget tesz a vonatkozó és hatályos intézményi előírásoknak,
- a dolgozatban foglalt tények és adatok a valóságnak megfelelnek, a leírtak saját, önálló munkám eredményei,
- a dolgozatban felhasznált adatokat, forrásokat a szerzői jog figyelembevételével alkalmaztam,
- a dolgozat nem került felhasználásra korábban oktatási intézmény más képzésén felsőoktatási szakképzés, diplomaszerezés vagy szakirányú továbbképzés során.

Tudomásul veszem az alábbiakat:

- a dolgozat szerzői jogtisztaságának ellenőrzésére az Egyetem szoftveres ellenőrzést (plágiumszűrést) végezhet és eredményét a dolgozat értékelésében felhasználhatja,
- a dolgozat elektronikus formában, az Egyetem repozitóriumában kerül elhelyezésre és a hatályos jogszabályok, intézményi szabályzatok szerint, valamint fentebbi szerzői rendelkezésemnek megfelelően biztosítható a kutatási célú hozzáférése,
- a dolgozat metaadatai és szerzői összefoglalója online nyilvánosak.

Zalaegerszeg, 2022.05.10.

Kiss Martin s.k.
hallgató aláírása

PANNON EGYETEM
GAZDÁLKODÁSI KAR ZALAEGERSZEG

Beszámoló a szakmai gyakorlatról

2022.

Tartalomjegyzék

Az OTP Bank Nyrt. rövid bemutatása	1
A szombathelyi fiók szerepe a dunántúli térségben	2
Szakmai gyakorlati napló	3
Szakmai gyakorlat során vizsgált témakörök bemutatása	4
1. Az OTP Bank Nyrt. tevékenységének jogszabályi feltételei, körülményei	4
1.1. Beszámolási kötelezettség.....	5
2. A lakossági ingatlan fedezetű hitelezés általános szabályai, lépései	6
3. Az OTP Bank Nyrt. és az értékpapírpiac kapcsolata	9
3.1. Fundamentális részvényelemzés	13
3.2. Jövedelmezőségi mutatók	14
3.3. Piaci mutatók	16
Ábrajegyzék	18
Táblázatjegyzék.....	18
Felhasznált irodalom.....	19

Az OTP Bank Nyrt. rövid bemutatása

A mai OTP Bank jogelődje az Országos Takarékpénztár Nemzeti Vállalat 1941. március 1-jén alakult meg 30 budapesti fiókkal és 65 vidéki kisebb fiókkal. Tevékenységi körét a Fáy András által alapított Pesti Hazai Első Takarékpénztártól (amely Magyarország első önálló pénzügyi intézete volt) vette át. A Bank takaréket gyűjtéssel, kölcsönügyletek bonyolításával és hitelnyújtással foglalkozott¹.

A Bank 1990-ben részvénytársasággá alakult. Tevékenységi körét kiterjesztette a jelzálogbanki, lakástakarékpénztári, faktoring-, lízing-, alapkezelési-, nyugdíjpénztári- és egészségpénztári szolgáltatásokkal is. Ebben az évtizedben jelent meg az OTPdirekt, amely az elektronikus csatornák és a bankolás fejlesztésére irányult. Ezt az elődjének tekinthetjük a mai OTP InternetBanknak és OTP SmartBanknak², amelyek az internet bankolást segítik mind a lakossági és vállalati ügyfelek számára.

A 2000 évek után a külföldi terjeszkedés is hozzájárult az OTP Bankcsoport sikerességéhez. Jelenleg tizenegy országban van jelen (többségében Kelet- és Közép Európai országokban). A külföldi terjeszkedés a 2000 évek közepén kezdődött el, amikor a francia Groupama S.A. megvásárolta az OTP Garancia biztosítót és a két vállalat hosszú távú együttműködési megállapodást kötött egymással.

Ma az OTP Bank Nyrt. több mint 16,3 millió ügyféllel foglalkozik 1 750 bankfiókban. A bankcsoport célja a felelős és korrekt, ügyféligényekhez igazodó pénzügyi szolgáltatásnyújtás. Mindezek mellett a Bankcsoport kiemelt figyelmet fordít az etikus magatartásra az érintettjeikkel ill., a vállalati felelősségvállalásra, azaz a fenntarthatóság fontosságára.

Mindenképp említést érdemel a 2022. február 24-én kitört orosz-ukrán konfliktus, amely a Bankot is jelentősen érintette. A Bankcsoport munkatársai szociális hozzájárulása ez alatt az időszak alatt példaértékű volt. Számokban kifejezve, több mint 650 munkatárs adakozott az

¹ Forrás: OTP Bank. [online] Megjegyzések. [megtekintés: 2022.03.05]. Hozzáférés: <https://www.otpbank.hu/portal/hu/Rolunk/Tortenet>

² 2022.03.24-én a SmartBank megszűnt, szolgáltatásait az OTP MobilBank vette át. Az új MobilBankban jóval fejlettebb, számos új pénzügyi funkcióval és kiemelkedő technológiai megoldással teszi egyszerűbbé, kényelmesebbé napi pénzügyek intézését (pl. kiadásfigyelő, OpenBank, állampapír-vásárlás). Forrás: OTP Bank [online] Megjegyzések. [megtekintés: 2022.03.02] Hozzáférés: <https://www.otpbank.hu/portal/hu/OTPSmartBank/Kivezetes>

ukrán kollégák megsegítésére, amelyből összesen több mint 15 millió forint gyűlt össze. A pénzbeli segítség mellett a Bank étellel és szállással is támogatta a rászorulókat³.

A szombathelyi fiók szerepe a dunántúli térségben

Szakmai gyakorlatomat az OTP Bank Nyrt.-nél végeztem a szombathelyi Fő téri fiókjában. A Fő téri fiók lokálisan és a dunántúli térségre kiterjesztetten is kiemelten fontos szerepet tölt be. A szombathelyi fiókok az Észak-Dunántúli Régióhoz kapcsolódnak, ahol Győr mellett központi szerepet tölt be. A Régió magába foglalja Győr-Moson Sopron, Fejér, Komárom-Esztergom, Veszprém és Vas megyét, ahol megközelítőleg 813 munkatárs dolgozik, közülük 89 a régióközpontban, Győrben⁴. Szombathelyi viszonylatban a Fő téri fiókban folynak a lakossági és vállalati ügyintézés (pl. számlavezetés, hitelügyintézés, lakossági és vállalati ügyintézés), ill. a részvények- és az értékpapír kereskedések. A szombathelyi kisebb fiókokban rendszerint csak lakossági ügyintézésre, hitelügyintézésre, ill. az MKV szektor pénzforgalmi számlavezetésére van lehetőség.

A gyakorlati időszakom alatt betekintést nyerhettem a lakossági hitelügyintézés menetébe, a bankban zajló háttérmunka folyamataira, az állami támogatások rendszerére, ill. az irattár pontos kezelésére is. Fő feladatomban a lakáshiteles, CSOK-os, falusi CSOK-os, ill. a ZOP-os ügyfelek adatainak rögzítése volt a bank saját elektronikus rendszerébe (E-dosszié), majd a fizikális akta összerendezése és elhelyezése az irattárban. Legvégül a kifolyósított hitelek elküldése a pátyi irattárba.

³ *Forrás: OTP Bank. [online] Megjegyzések. [megtekintés: 2022.03.05.]. Hozzáférés: <https://www.otpbank.hu/portal/hu/Rolunk/Tortenet>*

⁴ *Forrás: OTP Bank Nyrt. saját belső online felülete a dolgozók részére. [megtekintés: 2022.03.04.]*

Szakmai gyakorlati napló

Szakmai gyakorlati napló	
1. hét (február 1-6)	<ul style="list-style-type: none"> • Munkaszerződés aláírása • Tűzvédelmi, balesetvédelmi oktatások elvégzése
2. hét (február 7-11)	<ul style="list-style-type: none"> • A banki irattár megismerése • Lakossági kartonok felépítésének megismerése
3. hét (február 14-18)	<ul style="list-style-type: none"> • Ügyfelek adatainak rögzítése a bank elektronikus rendszerébe
4. hét (február 21-25)	<ul style="list-style-type: none"> • Ismerkedés a CSOK, falusi CSOK, NHP Zöld Otthon hitelekkel
5. hét (február 28 - március 4)	<ul style="list-style-type: none"> • Hiányzó földhivatali dokumentumok pótlása a kartonokban
6. hét (március 7-11)	<ul style="list-style-type: none"> • Hitel folyósítás megismerése, annak feltételeinek tanulmányozása • Vállalti adóbevallások feltöltése
7. hét (március 16-18)	<ul style="list-style-type: none"> • Ismerkedés az értékpapírkereskedelemmel
8. hét (március 21-26)	<ul style="list-style-type: none"> • CSOK, falusi CSOK, NHP Zöld hitelek ellenőrzése, hiányzó dokumentumok feltöltése a Bank elektronikus rendszerébe, majd pótlása az irattárban • Aláírásminták szkennelése vállalatok számára
9. hét (március 28 - április 1)	<ul style="list-style-type: none"> • Lakossági és vállalati irattár rendezése irattári jegyzék alapján, pótlások
10. hét (április 4-8)	<ul style="list-style-type: none"> • Elkészült fizikai akták lezárása, központi itattárba való szállításának az előkészítése
11. hét (április 11-15)	<ul style="list-style-type: none"> • CSOK, falusi CSOK, NHP Zöld hitelek ellenőrzése, hiányzó dokumentumok feltöltése a Bank elektronikus rendszerébe, majd pótlása az irattárban
12. hét (április 18-22)	<ul style="list-style-type: none"> • Elkészült fizikai akták lezárása, központi itattárba való szállításának az előkészítése
13. hét (április 25-29)	<ul style="list-style-type: none"> • CSOK, falusi CSOK, NHP Zöld hitelek ellenőrzése
14. hét (május 2-9)	<ul style="list-style-type: none"> • Ügyfelek adatainak rögzítése a bank elektronikus rendszerébe

Szakmai gyakorlat során vizsgált témakörök bemutatása

1. Az OTP Bank Nyrt. tevékenységének jogszabályi feltételei, körülményei

A nemzetgazdasági bankrendszer szabályozása összetett folyamat, amelyért az adott ország kormánya felel. Ezt szervezni azonban rendkívül komplikált, hiszen egy adott bank nem csak a saját országában, hanem külföldön is végezheti tevékenységét, amely az OTP Bank Nyrt-re vetítve is igaz. A legfontosabb feltétel a bank prudens működésének biztosítása, amelynek célja, hogy csökkentse a csőd bekövetkezésének lehetőségét, a kockázatokat minimalizálja és csökkentsék a pénzügyi zavarok miatt felmerülő költségeket, valamint a rendszerkockázatot.

Magyarországon a banki működés feltételeit, könyvvezetési és könnyvizsgálati szabályait „A hitelügyintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 2013. évi CCXXVII. törvény (továbbiakban: Hpt.)” fogalmazza meg. Az egyes országok bankjai és banktípusokat meghatározó jogszabályi definíciók között lehetnek eltérések. Általánosságban kijelenthető, hogy egy bank három fő feladattal rendelkezik: betétgyűjtés, hitelnyújtás és fizetési forgalom bonyolítását végzi⁵.

A bankok fő jellemzője, (amely a gyakorlati időm alatt meg is tapasztalhattam) hogy döntően nem saját tőkéjükkel, hanem a rájuk bízott forrásokkal gazdálkodnak, ami miatt az átlagnál magasabb tőkeáttétellel rendelkeznek. A bankoknak és a hitelügyintézeteknek a rájuk bízott forrásokkal kell gazdálkodniuk, úgy, hogy működésüket belátható jövőben is fenn tudja tartani, folytatni tudja tevékenységét. Ezt a számvitelben a vállalkozás folytatásának elvének nevezzük. A bank fő céljai a nyereségorientáltság, a likviditás (azonnali kifizetés) és a megfelelő tőkebázis biztosítása.

Ugyanakkor a tőke költség komplexitás az is mutatja, hogy a bankba (vagy más tőzsdén jegyzett vállalkozásba) befektetők – akik a vállalat részvényeiből vásárolnak – pénzüket a Bank rendelkezésére bocsátják, amivel tulajdonosokká válnak. A befektetésükből az idő tényezőért és vállalati kockázatért hozamot várnak el. Röviden elmondható, hogy a befektető a befektetéssel szembeni hozamelvárása nagyobb, mint a hasonló kockázatú és időtartamú befektetések, míg vállalati oldalról a jövőbeni tervek megvalósításához tőkére van szükség, amelyet a befektetőktől tudnak megszerezni adósság és saját tőke formájában⁶.

⁵ Forrás: Bankszövetség. p.13. [online] Megjegyzések. [megtekintés: 2022.03.05] Hozzáférés: https://www.bankszovetseg.hu/Public/publikacio/Bankmenedzs_bank%C3%BCzemtan.pdf

⁶ Forrás: Illés Ivánné: Vállalkozások pénzügyi alapjai p.154

Az OTB Bank Nyrt. fő céljai az ügyfelek magas színvonalú és egyben gyors kiszolgálása, a források legkedvezőbb kihelyezése, mind vállalati, mind lakossági szinten. Az ügyfelek kiszolgálásához szükséges szabályokat és feltételeket az Üzletszabályzatban rögzítik. Az Általános Üzletszabályzat az OTP Bank Nyrt. és az ügyfelek között kötött jogügyletek általános feltételeit tartalmazza mindkét félre tartozóan.

1.1. Beszámolási kötelezettség

A számvitelről szóló 2000. évi C. törvény hatálya értelmében a piac szereplői számára hozzáférhetően, döntéseik megalapozása érdekében mind a vállalkozók, mind a nem nyereségorientált szervezetek, valamint az egyéb gazdálkodást folytató szervezetek vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről és azok alakulásáról objektív információk álljanak rendelkezésre. A beszámolónak megbízható és valós képet kell adnia a gazdálkodó vagyoni és pénzügyi helyzetéről, ezért az éves beszámolónak tartalmazni kell a mérleget az eredménykimutatást és a kiegészítő mellékletet. A beszámolónak a legfontosabb számviteli alapelveit kell követni, amelyek az óvatosság elve és a valódiság elve.

Az OTP Bankcsoporton belül a számviteli törvény szerinti beszámolóért az Audit bizottság felel. Hatáskörükbe tartozik a 2000. évi C. törvény szerinti beszámoló véleményezése és elfogadása, a Felügyelő bizottság elé kerülő éves beszámoló ellenőrzése. Mindemellett figyelemmel kísérik az éves és összevont (konszolidált) éves beszámolót. A Bankcsoportnál a beszámoló az „International Financial Reporting Standards” (későbbiekben: IFRS vagy Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok) alapján történik.

Az OTP Bank Nyrt. esetében az IFRS követése kötelező a nemzetközi tőzsdei jelenlét miatt, amelyet mind az Európai Unió szabályok, mind a 2015. évi CLXXVIII⁷. törvény előír. A Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok számviteli politika hatálya kiterjed az OTP Bank Nyrt.-re, valamint a leányvállaltokra az OTP Jelzálogbank Zrt.-re, az OTP Lakástakarék Zrt.-re, az OTP Faktoring Zrt.-re, valamint az OTP Otthonmegtakarítások Kft.-re.

Az IFRS mellett azonban a számviteli politika elválaszthatatlan részét képezi a Számviteli törvény által előírt, kötelező mellékletek, amelyeket az éves beszámolóba csatolni kell. A Számviteli törvény értelmében a Banknak és leányvállalatainak az IFRS Számviteli Politika keretében a szabályzatba bele kell foglalni az eszközök és források leltárkészítési és leltározási

⁷ A nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok egyedi beszámolási célokra történő hazai alkalmazásának bevezetéséhez kapcsolódó, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról c. törvény

szabályzatát, az eszközök és források értékelési szabályzatát, az önköltségszámítás rendjére vonatkozó belső szabályzatot és a pénzkezelési szabályzatot.

2. A lakossági ingatlan fedezetű hitelezés általános szabályai, lépései

Mivel a szakmai gyakorlatomat a lakáshitel osztályon töltöttem, megismerkedhettem a hitelügyintézés lépéseivel és az ügyintézők által végzett feladatokkal. A lakossági hitelek eljárási rendjét a Bank által kiadott Alaputasítás foglalja magába. Az Alaputasítás keretein belül ingatlan fedezetű hitelnek minősülnek a lakáscélú hitelek és jelzálog típusú hitelek (későbbiekben: JETI hitelek). A lakáshitel felvétel célja lehet ingatlan vásárlás (új és használt lakás, telek, üdülő vagy garázs), új ingatlan építése vagy meglévő ingatlan korszerűsítése (bővítése, felújítása), esetleg lakásfedezetű hitel kiváltása. Ezzel szemben a JETI típusú hitelek szabad felhasználásúak, de felvehetők hitelkiváltásra és adósságrendezésre is.

Egyazon hiteligénylő egyidejűleg több hitelcélra is igényelhet hitelt, amelynek külön feltételei vannak. Így több lakáshitelt csak külön-külön hitelügyletekben (hitelkérelemben) lehet igényelni. JETI hitel esetén egy hitelügyletben van lehetőség több kölcsönt összevonni (pl. hitelkiváltás ráfolyósítással). Azonban egyazon hitelcélra egy időben csak egy hitelkérelem adható be.

Az OTP Bank Nyrt. ingatlanfedezetű hitelre kizárólag forintban (HUF) nyújt hitelt, amelyet a Bank leányvállalata az OTP Jelzálogbank folyósít. A minimálisan felvehető kölcsönösszeg fix 500.000.- Ft, míg a maximális összeg az aktuális Bank által kiadott és folyamatosan frissített Alaputasításban határozzák meg (jelenleg ez 100.000.000.- Ft)⁸.

Futamidőt tekintve a jelzáloghitelek minimális futamideje 72 hónap, azaz 6 év. A maximum a hitelkonstrukciót tekintve változhat. Lakáshitel esetén 360 hónap, vagyis 30 év, JETI hitel esetén 300 hónap, 25 év.

A kamatot a Magyar Nemzeti Bank által meghatározott referencia-kamatlábhoz köti a Bank. Ebből kivételt képezhetnek a kamattámogatott hitelek. A Bank jelenleg 5 és 10, ill. 20 éves kamatperiódusú, futamidő végéig fix kamatozású, valamint referencia kamathoz kötött kamatozású piaci ingatlanfedezetű hitelt tud nyújtani. Változó kamatozású hitelt, 2022 áprilisától nem kínál a Bank⁹. Ezekről a dolgozatomban kifejtős részében részletesen kitérek.

⁸ Forrás: OTP Bank Alaputasítás. Megjegyzések. [megtekintés: 2022.03.08]

⁹ A gyorsan változó jegybanki alapkamat végett.

Az ingatlanfedezetű hitelek igénybevételének több alapfeltételnek kell megfelelnie az adósnak, amelyeket a kölcsön- és jelzálogszerződés megkötése előtt kell bizonyítani.



1. ábra. Hitelfelvétel lépései

(Forrás: Kovács L., Marsi E.: Bankmenedzsment

Banküzemtan p.185 [online] Budapest, 2018 Megjegyzések. [Megtekintve: 2022.03.18]

Hozzáférés:

https://www.bankszovetseg.hu/Public/publikacio/Bankmenedzs_bank%C3%BCzemtan.pdf)

A fióki tájékoztatás után és a hitelfelvétel elhatározása után az ügyfélnek egy előszűrésen is meg kell felelnie, amelyben a Bank felméri a magánszemély fizetőképességét. A hitel felvétel első lépései közé tartozik a személyi- és jövedelmi feltételeknek való megfelelés. Előbbi feltételnél a személyazonosságot igazolni kell, magyarországi bejelentett lakóhellyel kell rendelkezni, ill. adóazonosító kártyával is rendelkeznie kell a hitelt igénylő személynek. Továbbá említést érdemel, hogy a Központi Hitelinformációs Rendszerben bejelentett negatív információval rendelkező személyek nem vehetnek fel hitelt az OTP Bankcsoport fiókjaiban. A Bank a kölcsönt igénylő személy jövedelmi háttérét is monitorozza, hogy meggyőződjön a biztos kölcsöntörlesztésről. Amennyiben az adós alkalmazotti státuszban dolgozik, úgy három havi munkaviszonyt kell igazolni, jövedelemmel. Egyéni vállalkozó és őstermelő esetén érvényes vállalkozói- és őstermelői igazolvány szükséges, ill. a Nemzeti Adó- és Vámhivatal (NAV) által kiállított, előző évre vonatkozó NAV jövedelemigazolás szükséges.

A jövedelem alapú bírálat során a havi nettó jövedelem kerül figyelembe vételre. Amennyiben az ügyfél nem a Banknál vezeti a számláját, úgy jövedelemigazolás szükséges. Jövedelem igazolásakor „három lépcsőt” vehetünk figyelembe. Az elsődleges jövedelem, amelyet a munkavállaló bérként kap. Ide tartozhat még az osztalék, vállalati nyereség vagy a bérbe kiadott földek, ingatlanok után kapott díja. Kiegészítő (vagy másodlagos) jövedelem önmagában nem hitelképes, azonban a hitéletével során figyelembe vehető, amennyiben az elsődleges

jövedelem önmagában nem hitelezhető. Ide tartoznak a különféle támogatások, mint a családi pótlék, CSED, GYED. Az utolsó figyelembe vehető jövedelem – amely kizárólag folyószámlahitel esetén vehető figyelembe – a harmadlagos jövedelem. Ide tartoznak: a tiszteletdíj, szerzői díj, gyermektartási díj, ösztöndíj, diákbér (iskolaszövetkezettől vagy diákszövetkezeten keresztül kapott munkabár) és az önkormányzati gyermektartási díj.

A személyi és kereseti azonosítás után a Bank az ingatlanfedezettel szemben támasztott követelményeit is megvizsgálja. Minden esetben értékbecslői nyilatkozat szükséges a hitelkérelemhez. A szakaszos folyósítású hiteleknel a részfolyósítást megelőzően helyszíni szemére kerül sor, ahol a szakértő a készültségi fokot is megállapítja. Ezen díjak minden esetben az adóst terhelik. Szakaszos folyósítású hiteleknel az összeget egyenesen a kivitelező által megadott bankszámlaszámra is utalhatja a Bank, amennyiben az ügyfél külön kérvényezi ezt, ezzel egyszerűsítve a folyósítás menetét, továbbá megspórolva az utalások költségeit.

A fedezetül elfogadott ingatlan fő szabálya, hogy per-, teher-, és igénymentes tulajdoni viszonyt testesítsen meg. Elintézetlen széljegyen nem szerepelhet az ingatlan, hiszen a Bank az első ranghelyű a jelzálogjog bejegyzésére. Fedezetként csak önállóan forgalomképes, hosszútávon értékálló ingatlanokat fogad el a Bank. A fedezet típusai a következők lehetnek:

Megnevezés:	Ide értve:
Lakóház	családi ház, ikerház, sorház
Beépítetlen terület	belterületi építési telek
Hétfélig ház, üdülő	nyaraló, hétfélig ház, apartman, üdülő telek
Társasház	szövetkezeti házban lévő lakás
Társas üdülőnél külön tulajdonjogban álló üdülő	-
Garázs ¹⁰	Gépkocsi tároló ¹¹

1. táblázat. Jelzáloghitel fedezet típusai

(Forrás: Saját szerkesztésű táblázat, OTP Bank Nyrt. Alapítás alapján)

A kölcsön- és jelzálogszerződés megkötése előtt az adósnak kötelessége érvényes lakásbiztosítással rendelkeznie az általa választott biztosítónál. Azonban a Groupama

¹⁰ Kizárólag pótfedezetként fogadható el

¹¹ Kizárólag pótfedezetként fogadható el

Biztosítónál valamennyi OTP fiókban van lehetőség lakásbiztosítás szerződést kötni kedvező feltételekkel.

Amennyiben minden feltétel elfogadásra kerül, úgy közjegyzői jelenléttel (a későbbi esetleges végrehajtás érdekében) a kölcsön- és jelzálogszerződés minta aláírásra kerülhet és a Bank széljegyre való bejegyzése is megtörténik a földhivatalnál. A hitel törlesztése kizárólag az OTP-nél vezetett lakossági betétszámláról történhet.

A hitelszerződés fennállása alatt a Bank köteles évente legalább egyszer a fennálló tartozási díjról egy törlesztési táblázatot küldeni az adós irányába. Amennyiben a hitelkamat nem fixált (tehát változó kamatozású), úgy ebben a dokumentumban a hitelszerződésben foglaltak szerint tájékoztatni kell az ügyfelet.

Amikor a folyósítás megtörtént, az ügyintézőknek a biztosítást, a lakáshitel ajánlatot, az átvételi elismervényt, ill. az ingatlannal kapcsolatos dokumentumokat (pl. energiatanúsítvány, e-építési napló), valamint a szerződéseket fel kell töltenie az OTP Bank Nyrt. elektronikus felületére (E-Dosszié), amelyet az OTP Jelzálogbanknak jóvá kell hagynia. A jóváhagyás után a hitelakta a fiókot elhagyhatja, és Központi, pátyi irattárba kerül megőrzésre.

3. Az OTP Bank Nyrt. és az értékpapírpiac kapcsolata

Gyakorlati időszakom alatt az OTP Bank részvényei jelentősen csökkentek, amelynek köszönhetően – korábban, 2022 elején még történelmi magaslatokról beszélhettünk, hiszen a Bank részvényárfolyama több mint 18 000 forint volt - a részvényárfolyam 10 000 forint alá csökkent. Csányi Sándor az OTP Bank elnök-vezérigazgatója kiemelte, hogy az árfolyamzuhanás nem a Bank fundamentális állapota miatt következett be, hanem elsődlegesen a Bank orosz-ukrán kitettsége miatt csökkent¹². A mozgalmas árfolyamingadozás miatt megvizsgáltam a Bank és az értékpapírpiac kapcsolatát (részletesebben a részvénytőzsi kapcsolatot), ill. az elnök-vezérigazgató által említett fundamentális állapotot vizsgáltam meg az OTP Bank Nyrt. fundamentális részvényelemzésén belül.

Az OTP részvényei 1995. augusztus 10-én kerültek bevezetésre a magyar tőzsdére. Az OTP Bank Nyrt. változatos befektetési lehetőségeket kínál mind rövid-, közép- és hosszú távra. A befektetésre azonban csak a nagyobb, központi fiókokban van lehetőség. A kockázatot tekintve

¹² Forrás: Bankmonitor. [online] Megjegyzések. [megtekintés: 2022.03.19] Hozzáférés: <https://www.penzcentrum.hu/gazdasag/20220307/felere-utottek-az-otp-reszvenyt-hogy-jutottunk-idaig-1122741>

is széles a választék, hiszen a biztonságosabb, de alacsonyabb kamatozású értékpapíroktól a magasabb hozam lehetőségét kínáló konstrukciókig találhatóak befektetési lehetőségek. A biztonságosabb befektetések a befektetési jegyek, a kötvények és az állampapírok. A nagyobb kockázatot jelentő befektetések a részvények, a certifikátok és más tőzsdei termékek. A befektetésekről a Bank hivatalos honlapján tájékozódhatnak a befektetők, ám pontos befektetési tanácsokért fel kell keresni egy központi fiókot, ahol az ezzel foglalkozó befektetési szakértők pontos képet adnak a lehetőségekről.

A Bank értékpapírszámlát kizárólag „Befektetési Szolgáltatási Üzletági Üzletszabályzat” alapján nyit az azonosított ügyfelek részére, hogy megelőzzék a pénzmosás és terrorizmus finanszírozását. Az Banknál az értékpapírkereskedelem két csatornán keresztül működik. Az elsődleges a hagyományos kereskedési forma, amelynél az ügyfelek az OTP Bank Nyrt. fiókhálózatán keresztül az erre kijelölt központi fiókokban tudnak igénybe venni. A befektetőknek rendelkezniük kell értékpapírszámlával, amelyet a részletes ügyfélazonosítás után lehet megnyitni. Az ügyfél adatainak rögzítése és módosítása az OTP elektronikus rendszereiben SNAP/SUBA-n keresztül történik, ahol a rendszer alapértelmezetten kapcsolatban van a Befektető-védelmi Alappal (BEVA). Másodlagosan az ügyfeleknek van lehetősége digitális szolgáltatások igénybevételére, amennyiben kiegészítő szerződést kötnek erre a szolgáltatásra. A szolgáltatáson keresztül az ügyfelek hozzáférést kapnak az OTPdirekt applikációhoz, amelyen keresztül önállóan is adhatnak megbízást az értékpapír ügyletekre¹³.

Az ügyletkötés alkalmával létrejött, a bizonylatoláshoz szükséges dokumentumokat a Clavis (értékpapír számlavezető és befektetési szolgáltatásokat támogató értékpapír analitikus rendszer) állítja elő. A szerződések aláírása az értékpapír megbízásokra az OTP fiókokban történik papír alapon¹⁴. A jegyzés ügyletrögzítést megelőzően – az értékpapír típusától függően – az általános ügyféltájékoztatásra vonatkozóan a banki alkalmazottnak minden esetben tájékoztatnia kell az ügyfelet az alábbiakról:

- A befektetési eszköz jellemzői, sajátosságai
- A jegyzésre nyitva álló időszak
- A befektetés kockázatossága

¹³ A forgalmazott hazai és külföldi befektetési jegyek, ill. a tőzsdei megbízások kivételével az OTPdirekt felületén keresztül lehet értékpapírokat vásárolni (pl. állampapír, kötvény, tőzsdei ügyletek bonyolítása), attól függően milyen csomagot választunk (OTPdirekt telefonos, OTPdirekt Internetes szolgáltatás, OTPdirekt Bróker vagy OTPdirekt Smartbróker).

¹⁴ Amennyiben az ügyfél rendelkezik aláírópadi regisztrációval, abban az esetben papírmentesen is aláírásra kerülhet a szerződés.

- Másodpiaci forgalmazás
- A megbízás díjköltségei
- Az elszámolás módja
- Adózási feltételek
- Osztalékfizetés

Végül a jegyzés személyesen, állandó meghatalmazottól, telefonon vagy interneten keresztül történik. A jegyzés elektronikus úton kizárólag az ügyféllel írásban megkötött külön keretszerződés alapján köthető. Jegyzés ügyletet rögzíteni kizárólag a Tájékoztatóban megadott forgalmazó helyeken a jegyzési időszak alatt, kizárólag fiókszárásig, de legkésőbb a Forgalmazó által meghirdetett mindenkor cut-off time (zárásidő, betétek jóváírásnak leállítása) időpontjáig lehet.

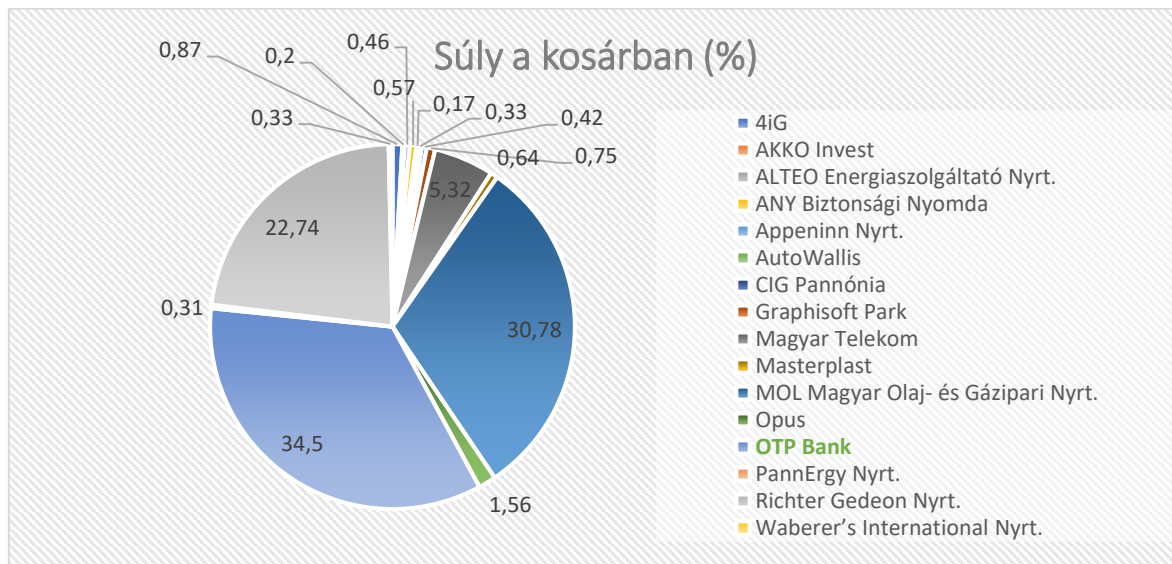
Az ügyfelek több befektetési jegy közül választhatnak, ahol mind a biztonsági befektetők, mind a kockázatkedvelők megtalálhatják a számukra kedvező befektetéseket. A Bank az értékpapírok kockázatát 1-8-ig értékeli különböző jellemzők alapján (pl. az értékpapír fajtája, futamideje, volatilitása, kockázati besorolás). A részvények kockázatos befektetésnek minősülnek, így az ügyintézőknek mindig fel kell hívnia a figyelmet arra, hogy ez a befektetésfajta csak a kockázatkedvelőknek lehet jó választás. Az ajánlott futamidőt tekintve hosszú távon érdemes gondolkodni (5-8 év), mivel a részvény árfolyama reagál a legérzékenyebben a piaci eseményekre¹⁵. Az ügyfél tájékoztatásakor – a befektetés kockázatosága végett – meg kell említeni, hogy a Bank eladáskor semmiféle garanciát nem vállal arra, hogy az ügyfél által megszerzett bevétel eléri vagy meghaladja a vásárláskor befektetett összeget. A részvényesek számára a Bank külön tájékoztatást küld az osztalékfizetésről és annak mértékéről.

Szakmai gyakorlati időm alatt a befektetési lehetőségek közül a Bank által kibocsátott részvényeket vizsgáltam meg részletesebben. A részvények tagsági jogokat megtestesítő, változó hozamú, lejárat nélküli értékpapírok. A Bank által kibocsájtott értékpapír típusa dematerializált, amely olyan névre szóló értékpapír, amelynek nincs sorszáma, a tulajdonos nevét, egyértelmű azonosításra szolgáló adatokat pedig az értékpapírszámla tartalmazza¹⁶.

¹⁵ Jó példa 2022 európai geopolitikai krízis, amely Ukrajna és Oroszország között zajlik, amely az OTP részvényeit jelentősen befolyásolta.

¹⁶ Forrás: KELER ZRT. [online] Megjegyzések. [megtekintés: 2022.03.19] Hozzáférés: <https://www.keler.hu/Szolg%C3%A1ltat%C3%A1sok/Kibocs%C3%A1t%C3%B3i%20szolg%C3%A1ltat%C3%A1sok/R%C3%A9szv%C3%A9nyesek%20r%C3%A9sz%C3%A9re/>

A tőzsdei folyamatok legfontosabb mutatószáma a részvényindex. Magyarországon a hazai részvényindex a BUX index, amely a Budapesti Értéktőzsdén (BÉT) jelen lévő legnagyobb tőkeértékű és forgalmú részvények mozgását mutatja meg a piac szereplői számára. A BUX indexben a részvények különböző súlyozással kerülnek a kosárba. Az alábbi kördiagram mutatja az OTP Bank Nyrt. részvénysúlyát a BUX indexben:



2. ábra. OTP Bank Nyrt. részvényeinek súlya a BUX indexben

(Forrás: Saját szerkesztésű diagram, a BÉT adatai alapján. [online] Megjegyzések.

[megtekintve: 2022.03.20.] Hozzáférés: https://www.bet.hu/oldalac/piac_most)

A kördiagramon jól láthatjuk, hogy a BUX indexben az OTP részvények 34,5%-ot foglalnak el, amely azt jelenti, hogy a BUX indexsúlyozásban az OTP Bank Nyrt. részvényei a legjelentősebbek, ebből kifolyólag a részvények árváltozása jelentősen kihat az index árfolyamára is.

A Bank részvény árfolyama jelentősen változott a gyakorlati időszakom alatt, amelyben szerepet játszottak az elmúlt időszak gazdasági, politikai és katonai történései is, amelyet a Portfólió diagramja jó reprezentál:



3. ábra. OTP részvényárfolyam mozgása 2022.01-2022.03

(Forrás: KSH. [online] Megjegyzések. [megtekintve: 2022.03.20.] Hozzáférés: <https://www.portfolio.hu/arfolyam/OTP/OTP>)

A grafikonon jól látható, hogy 2022. január 12-én a maximális árfolyam 18 690 forint volt, míg 2022.03.02-án 10 000 forintig is visszaesett a részvényárfolyam. A meredek esést több tényező politikailag és gazdaságilag egyaránt befolyásolta. Politikailag a 2022. február 24-én kezdődött orosz-ukrán konfliktus jelentősen kihatott a Bank. részvényárazására is, hiszen a Bankcsoport Ukrajnában és Oroszországban is jelen van. Bár a Bank működését csak korlátozottan érinti a konfliktus (a teljes bevétel kb. 15% származik ezekből az országokból), a részvényárazásra így is jelentős hatással volt. Gazdasági tényezőként érdemes megemlíteni a forint mélyrepülését is, hiszen a 2022-es év jelentős inflációt hozott magával, amely csökkentheti a banki szektor felé irányuló befektetéseket. Ebből kifolyólag a befektetők más kisebb kockázatú szektorok felé fordulhatnak (pl. technológia) a biztosabb profit érdekében.

3.1. Fundamentális részvényelemzés

A fundamentális elemzés célja egy adott instrumentum belső értékének meghatározása.

Elemzésem során a Bank múltbeli gazdálkodását vizsgáltam meg a jövedelmezőségi- és piaci mutatók alapján.

3.2. Jövedelmezőségi mutatók

A jövedelmezőségi mutatók a számviteli szabályok szerint csak a ténylegesen realizált árbevételt veszik figyelembe. A növekedést alapvetően az árbevétel mutatja meg, így a jövedelmezőségi mutatók vizsgálatakor, már a meglévő (korábbi évek) bevételiből kell kiindulnunk. A jövedelmezőségi mutatók vizsgálata a befektetők számára készül, hogy a befektetők pontos képet kapjanak a vállalkozás elért eredményeiről. Ebből kifolyólag az adózott eredményből kell kiindulni.

A jövedelmezőségi mutatók az OTP Bank Nyrt esetében:

Jövedelmezőségi mutatók	Számítási mód	2018	2019	2020
ROS	$\frac{\text{Árbevétel}}{\text{Összes eszköz}}$	36,1%	38,3%	22,2%
ROA	$\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Összes eszköz}}$	2,3%	2,6%	1,4%
ROE	$\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Saját tőke}}$	19,1%	20,6%	13,0%

2. táblázat. OTP jövedelmezőségi mutatók

(Forrás: Saját szerkesztésű táblázat, az OT Bank Nyrt. éves beszámolója alapján)

Az OTP Bank Nyrt. nettó átfogó eredménye a 2019-es időszakban 419 052 millió forint volt, míg a rá következő évben jelentős csökkenés figyelhető meg, ahol az eredmény 310 268 millió forint lett. A csökkenés háttérében a hitelezési veszteség, a bankközi kihelyezések és a repó követelésekre elszámolt értékvesztés jelentős hatást gyakorolt. Ugyanakkor csökkenet a nettó kamatbevétel (értékvesztés után) és a nettó működési eredmény is. Az így kialakult veszteségek okozták a 108 784 milliós évi veszteséget.

Azonban nem mehetünk el szó nélkül a 2019-es év végén kirobbant koronavírus válság mellett, amely jelentős hatást gyakorolt a banki jövedelmezőségre. A koronavírus-járvány a hitelkockázat növekedését okozta mind vállalati, mind a háztartások szintjén. Ennek alapvető oka a csökkenő munkaerő, ezzel együtt a fizetőképesség csökkenése. A pénzügyi stabilitás fenntartása érdekében a magyar kormány és az MNB válaszlépésekre kényszerültek. Lakossági szinten a legfontosabb döntés a fizetési moratórium¹⁷ bevezetése volt. Ez azonban banki forrás oldalról jelentős időszaki veszteséget termelt.

¹⁷ A moratórium célja a háztartások és vállalatok likviditási nehézségeinek támogatása. Ez alatt az időszak alatt az adósok dönthettek, hogy fizetik-e a fennálló hiteltartozásukat vagy sem.

A Nettó Profithányad ($ROS = [\text{adózott eredmény} / \text{értékesítés nettó árbevétele}] * 100$), azt mutatja meg számunkra, hogy mennyire volt jövedelmező a vállalkozás, azaz 1 egységnyi árbevételen mekkora volt az elért eredmény. Az OTP Bank Nyrt. esetében a 2018 és 2020 közötti időszakban változatos számokat kapunk, amelyre a koronavírus válság komoly hatást gyakorolt (ez egyben az összes jövedelmezőségi mutatóra igaz). A korábbi évekhez képest romlott a Bank profithányada, azaz a bevételnek kevesebb része maradt meg eredményként.

Az Eszközmegettérülési Mutató ($ROA = [\text{adózott eredmény} / \text{összes eszköz}] * 100$), azonos iparágon belül hasonlítja össze a vállalati hatékonyságot, ahol mindig a kisebb értékű vállalat tekinthető hatékonyabbnak. Fontos kiemelni, hogy a ROA mutató nincs hatással a részvények árfolyamára, azonban hosszú távú befektetési döntéseknél a befektetők figyelembe veszik ennek a mutatónak az értékét. Iparágon belül – a banki szektorban – a CIB Bank (2019:0,67%, 2020: 0,31%), UniCredit Bank (2019:1,52%, 2020:0,77%) és az ERSTE Bankot (2019:1,94%, 2020:0,52%) vizsgáltam meg. Mind a négy banknál a hatékonyság növekedése figyelhető meg.

Az utolsó mutató a Tőke megtérülés ($ROE = [\text{adózott eredmény} / \text{saját tőke}] * 100$), megmutatja, hogy a tulajdonosok a kötelezettségek teljesítése után milyen megtérülést értek el. A ROE mutató a tőkeáttételre jelentős hatással bír, amely a vállalkozás kockázatosságát mutatja meg. Az OTP Bank Nyrt. a saját tőkére vetítve csökkent az adózott eredmény, azonban ez a veszteség más bankoknál is jelentős¹⁸.

Összességében elmondható, hogy a jövedelmezőség vizsgálata közben a Bank múltbeli adatait vizsgáltam meg. A jövedelmezőségi mutatók elsősorban az adott iparágon belüli cégek összehasonlításra szolgálnak, ill., hogy megállapítsuk a vállalatok hatékonyságának működését. A jövőbeli teljesítést és elérhető hozamokat nem tudunk velük számolni. A gazdasági szektorra elmondható, hogy a koronavírus járvány komoly hatást gyakorolt a banki jövedelmezőségre. A helyzetet befolyásolta a magyar kormány és az MNB szabályozásai is befolyásolták. Azonban a 2008-as válságból is tanulva a bankok erős tőketartalékokat építettek fel, amellyel a válsághelyzet okozta károkat csökkenteni tudták.

¹⁸ A vizsgált bankok közül a legjelentősebb veszteséget az ERSTE Bank könyvelte el, ahol a tőke megtérülés 14,33%-ról (2019) egészen 4,67%-ig (2020) esett. Az ERSTE esetében az adózott eredményre komoly hatást gyakorolt az értékvesztés képzés pénzügyi instrumentumokra, ahol a 2019-es 598 millió forintos érték mellett, 2020-ra -31 412 millió forintot számolt el a társaság.

3.3. Piaci mutatók

A fundamentális részvényelemzés során megvizsgáltam a piaci mutatókat is, amelyek a vállalat értékelésébe bevonják a tőzsdei árfolyamokat. A részvény-kereskedelem során ezek alapján tudunk gyors és összefogó képet kapni a vizsgált vállalkozásról. A piaci mutatók szintén a múltbeli eredményekre reflektálnak és egy adott ágazaton belül tudjuk összehasonlítani a vállalkozásokat.

A piaci mutatók közül először az egy részvényre jutó eredményt emelném ki (Earning per Share), amely a tőzsdén jegyzett vállalkozásoknál ismert adat. Amennyiben az éves eredmény elosztjuk a részvények darabszámával megkapjuk az EPS-t. Ebből a számból láthatjuk, hogy mekkora eredményt ért el egy adott vállalkozás az adott gazdasági évben. Az OTP Bank Nyrt. esetében a 2019-es az egy törzsrészvényre jutó nyereség 1 575 (korrigáltalan) millió forint volt, míg 2020-ban 1 003 (korrigáltalan) millió forint volt. (Forrás: Illés I.: *Vállalkozások pénzügyi alapjai*. p. 72.)

A további piaci mutatókat táblázatba foglaltam:

Piaci mutatók	Számítási mód	2018	2019	2020
P/E	$\frac{\text{Részvényárfolyam}}{\text{Egy részvényre jutó nyereség}}$	9,7	10,3	12,1
P/BV	$\frac{\text{Részvényárfolyam}}{\text{Egy részvényre jutó saját tőke}}$	1,7	1,9	1,5
P/S	$\frac{\text{Teljes piaci kapitalizáció}}{\text{Éves árbevétel}}$	0,035	0,037	0,06

3. táblázat. OTP piaci mutatók

(Forrás: Saját szerkesztésű táblázat, az OTP Bank Nyrt. éves beszámolója alapján)

A táblázat első eleme az *Árfolyam/Nyereség mutató* (Price/Earning, P/E) mutató, amely az aktuális piaci árfolyam és az EPS hányadosából számolható ki. Itt a részvény árazását szeretnénk megismerni, hogy az adott instrumentum alul- vagy túlárzott-e. Az OTP esetében a P/E mutató folyamatosan nőtt 2018-tól. Azonban ha Trailing (gördülő) P/E mutató 7.15, míg a Forward (előre utató) P/E 4.59¹⁹ mutató arányait nézzük, abban az esetben a nemzetközi várakozások alapján nem beszélhetünk túlárzásról, vagy növekedési várakozásról.

Az *Árfolyam/ Könyv szerinti érték mutató* az eszközök értékét (Price/ Book Value P/BV) és a fennálló hitelek kifizetése utáni maradék pénzüsszeget mutatja meg a részvényesek számára.

¹⁹Forrás: MarketWatch [online] Megjegyzések. [megtekintés:2022.03.22.]. Hozzáférés: <https://www.marketwatch.com/investing/stock/otp?countrycode=hu>.

Amennyiben a kapott szám 1-nél kisebb, úgy az aktuális érték kisebb, mint a vállalkozás piaci értéke. Amennyiben nagyobb 1-nél, úgy a vállalkozás piaci kapitalizációja nagyobb, mint a vállalat könyv szerinti értéke. A Bank esetében a mutató stabilan 1 fölött helyezkedik el az elmúlt években.

Az utolsó piaci mutató a *Teljes piaci kapitalizáció/Éves árbevétel mutató* (Price to Sales Ratio) hányadosával megkapjuk az egy részvényre jutó árbevételt. A P/S minél kisebb értéket vesz fel annál inkább tekinthetjük alulárzottnak a vállalatot. (Forrás: Illés I.: *Vállalkozások pénzügyi alapjai*. p.78.)

A fundamentális részvényelemzésen belül a jövedelmezőségi- és piaci mutatók a részvény múltbeli adataiból indulnak ki, így az előző évek adatait tudjuk összehasonlítani az adott iparágban. Az OTP Bank Nyrt. a hazai részvényt piacon kiemelten fontos szerepet tölt be. Azonban a Covid-19 pandémia és az orosz-ukrán konfliktus után is komoly hatást gyakorolt a Bank részvény árfolyamra, amely idén 10 000 Ft alá is lecsúszott, a tavalyi (2021) maximum óta, ahol 19 590 Ft-on volt az árfolyam. A múltbeli adatok alapján, azonban ebben az időszakban érdemes OTP részvényeket vásárolni, hiszen a Bank működése stabil és likvid, az árfolyamingadozást pedig nem gazdasági problémák, hanem külső politikai tényezők befolyásolták.

Ábrajegyzék

1. ábra. Hitelfelvétel lépései	7
2. ábra. OTP Bank Nyrt. részvényeinek súlya a BUX indexben.....	12
3. ábra. OTP részvényárfolyam mozgása 2022.01-2022.03.....	13

Táblázatjegyzék

1. táblázat. Jelzáloghitel fedezet típusai	8
2. táblázat. OTP jövedelmezőségi mutatók	14
3. táblázat. OTP piaci mutatók	16

Felhasznált irodalom

Könyvi források:

Illés Ivánné: Vállalkozások pénzügyi alapjai. Budapest: SALDO, 2009. ISBN 978 963 638 326 8

Chikán Attila: Vállalatgazdaságtan. Budapest Aula Kiadó, 2008

OTP Bank Alaputasítás: Lakossági ingatlan fedezetű hitelezés általános szabályai

Jogsabályi források:

2000. évi C törvény a számvitelről. Forrás:

<https://net.jogtar.hu/jogsabaly?docid=a0000100.tv>. [Megtekintés: 2022.03.08.]

A hitelügyintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 2013. évi CCXXVII. törvény.

Forrás: <https://mkogy.jogtar.hu/jogsabaly?docid=a1300237.TV>. [Megtekintés: 2022.03.08]

Online források:

BET: Piaci áttekintés. Forrás: https://www.bet.hu/oldalak/piac_most [Megtekintés: 2022.03.20.]

Kovács Levente, Marsi Erika: Bankmenedzsment banküzemtan. Forrás:

https://www.bankszovetseg.hu/Public/publikacio/Bankmenedzs_bank%C3%BCzemtan.pdf
[Megtekintés: 2022.03.05.]

MarketWatch. Forrás: <https://www.marketwatch.com/investing/stock/otp?countrycode=hu>.
[Megtekintés: 2022.03.06.]

OTP Bank: Saját belső felülete dolgozók részére.

OTP Bank: Történetünk. Forrás: <https://www.otpbank.hu/portal/hu/Rolunk/Tortenet>
[Megtekintés: 2022.03.05.]

OTP Bank: SmartBank helyett válaszd az új OTP MobilBankot!. Forrás:

<https://www.otpbank.hu/portal/hu/OTPSmartBank/Kivezetes>. [Megtekintés: 2022.03.05.]

Pénzcentrum: Felére ütötték az OTP-részvényt: hogy jutottunk idáig? Forrás:

<https://www.penzcentrum.hu/gazdasag/20220307/felere-utottek-az-otp-reszvenyt-hogy-jutottunk-idaig-1122741> [Megtekintés: 2022.03.19]

KELER: Részvényesek részére. Forrás:

<https://www.keler.hu/Szolg%C3%A1ltat%C3%A1sok/Kibocs%C3%A1t%C3%B3i%20szolg%C3%A1ltat%C3%A1sok/R%C3%A9szv%C3%A9nyesek%20r%C3%A9sz%C3%A9re/>
[Megtekintés: 2022.03.19]

Éves beszámolók:

CIB Bank éves jelentés 2020. Forrás:

https://www.cib.hu/document/documents/CIB/kommunikacio/kozvetetelek/2020_IFRS_CIB_Group_hu.pdf. [Megtekintés: 2022.03.06.]

Erste Bank Hungary Zrt. éves jelentés 2020. Forrás:

https://cdn0.erstegroup.com/content/dam/hu/ebh/www_erstebank_hu/bankunkrol/eves-jelentesek/2021-04/EBH_eves_beszamolo_2020.pdf. [Megtekintés: 2022.03.06.]

OTP Bank Nyrt. éves jelentés 2020. Forrás:

https://www.otpbank.hu/static/portal/sw/file/Eves_Jelentes_2020_4.pdf. [Megtekintés: 2022.03.06.]

UniCredit Bank éves jelentés 2020. Forrás:

https://www.unicreditbank.hu/content/dam/cee2020-pws-hu/Rolunk/befektetok/UC_Eves_Jelentes_2020.pdf. [Megtekintés: 2022.03.06.]

PANNON EGYETEM
GAZDÁLKODÁSI KAR ZALAEGERSZEG

Kiss Martin

Pénzügy és Számvitel felsőoktatási szakképzés
vállalkozási szakirány

**Lakás- és ingatlanfedezetű hiteltrendek, illetve
az állami támogatások az OTP Bank Nyrt.-nél
magánszemélyek részére**

2022.

Tartalomjegyzék

Témaválasztás indoklása	1
A jelzáloghitel fogalma	2
Trendek	3
A lakáspiaci helyzet a 2000-es évek elején, és a 2008-as válság idején	4
A válság utáni ingatlan- és jelzálogpiaci helyzet (2009-2015).....	10
A jelenlegi ingatlanpiaci helyzet (2015-2022)	12
Keresleti oldal	12
Állami támogatások az OTP Bank Nyrt.-nél.....	12
Kínálati oldal.....	15
Építőanyagok és építési költség	15
Lakáspiaci árak	16
Lakáshitel kalkuláció	19
Jövőkép	21
Összegzés	24
Ábrajegyzék	26
Táblázatjegyzék	26
Mellékletek	27
Felhasznált irodalom	31

Témaválasztás indoklása

Szakmai gyakorlatomat az OTP Bank szombathelyi Fő téri fiókjában, lakáshitel osztályon töltöttem, amely inspirációt adott ahhoz, hogy megvizsgáljam az elmúlt évtizedek lakáshitelezési trendjeit. Véleményem szerint a téma rendkívül aktuális, hiszen a jelenleg futó otthonteremtési kedvezmények és a 2021. évig rendkívül kedvező jegybanki alapkamat meghatározta az elmúlt évek lakáshitelezési trendjét. Záródolgozatomban elsősorban a 2000-es évek közepén felfutott devizahitelezési trendet és a 2015-től induló családtámogatási hiteleket állítottam a középpontba. A dolgozatomban kitérek a Minősített Fogasztóbarát Lakáshitelekre, Családi Otthonteremtési Kedvezményre (CSOK), a falusi CSOK-ra, ill. a Zöld Otthon Programra is. Mindemellett igyekszem rávilágítani a lakáshitelezés felfutása mellett az ezzel járó lakáskínálati oldal átváltozásaira. Fontosnak tartom kiemelni, hogy a támogatások mellett a 2019-től kezdődő Covid-19 és a 2022. februárjában kitört orosz-ukrán konfliktus a lakáspiaci helyzetre közvetve fejtette ki hatását, hiszen a „kríziseknek” köszönhetően a nyersanyagárak megrágultak, amelyek beleépültek az új ingatlanok áraiba. Kutatómunkám során elsődleges forrásként a Központi Statisztikai Hivatal (KSH) adatai vettem alapul. A dolgozatomban pedig igyekszem állást foglalni a lakáshitelezési és ingatlanpiaci helyzet jövőbeli alakulása kapcsán.

A jelzáloghitel fogalma

Jelzáloghitelről abban az esetben beszélhetünk, amikor a hitel elsődleges biztosítéka egy vagy több ingatlan, azonban ma már ingóságokra is felvehető ez a hitelfajta. Magánszemélyi részről a jelzáloghitel alapvetően három célt szolgál: felvehető szabad felhasználásra, lakáscélra és adósságrendezésre. Banki oldalon a jelzálogszerződésben meghatározott ingatlanra vagy ingatlanokra és ingóságokra jelzálogjog kerül bejegyzésre, hogy a pénzüintézet biztos legyen abban, hogy az adós visszafizeti az adósságát.

A jelzáloghitel átlagos futamideje a legtöbb esetben több évtized is lehet, a felvehető kölcsönösszegnek pedig csak a fedezet vagy fedezetek szabnak határt. A hosszú futamidő lehetővé teszi az alacsony kamat lehetőségét, így általánosságban kijelenthető, hogy a kamat 10% alatt található. A fedezet elfogadása a bankoknál eltérő lehet, ezt a banki szabályzat határozza meg minden esetben²⁰.

A jelzáloghitelezésnek alapvetően két fajtáját különböztetjük meg: az ingóság alapú jelzáloghitelt és az ingatlan fedezetű jelzáloghitelt.

Az ingóság alapú jelzáloghitel (vagy lízinghitel) elsődleges jellemzője, hogy többnyire rövid lejáratú, a fedezet pedig valami nagy értékű használati tárgy. A zálogtárgy lehet autó, teherautó, kamion vagy bármi más tárgy, amit a bank vagy pénzüintézet engedélyez. Ebben az esetben a hitelt igénybe vevő személy nem szerezi meg a tulajdonjogot a tárgy felett, csak használhatja azt. A lízingelt tárgyon csak az összes kölcsönösszeg és annak kamatai visszafizetése után kap tulajdonjogot a hitelt igénylő személy. Általánosságban elmondható a lízinghitelekéről, hogy a kamatszint alacsony és felhasználását tekintve szabad felhasználású.

A jelzáloghitel másik (és egyben jobban elterjedt) formája az ingatlan alapú jelzáloghitel. Ma a legkeresettebb hitelfajta a ház- vagy lakásvásárlás alapú kölcsön felvétele. Ezt a hitelt csak ház- és lakásvásárlásra, vagy felújításra és bővítésre lehet felhasználni.

Ingatlanfedezetű hitelek között is található szabad felhasználású hitelkonstrukció. Ez annyiban különbözik az előzőtől, hogy a felhasználás tárgya az adósra van bízva. A hátránya ezeknek a hiteleknek, hogy az alap kamata magasabb, mint az ingatlanra felvett hiteleknek.

Amennyiben az adós nem tudja, vagy nem akarja fizetni a törlesztőrészletet, úgy a bank érvényesítheti a földhivatalnál bejegyzett jelzálogjogát és a végrehajtást követően

²⁰ Forrás: *Hitelnet*. [online] *Megjegyzések*. [Megtekintés: 2022.04.02.] Hozzáférés: <https://hitelnet.hu/hitelszotar/jelzaloghitel-fogalma/>.

elárverezheti a kölcsön- és jelzálogszerződésben szereplő ingatlant. Fontos kiemelni, hogy jelzáloghitel esetén a hitelösszeg a forgalmi érték maximum 70%-a lehet. (Azonban a bankok belső szabályzata ettől eltérhet, így akár egyes ingatlanok 90%-an is hitelképesek lehetnek.) Ennek az oka, hogy az árveréskor a pénzügyintézetek az ingatlan piaci ára alatt tudják elárverezni az ingatlant, így a fedezet maximalizálásával (OTP Bank Nyrt.-nél maximum 3 fedezet megengedett) tudják csökkenteni a kockázatukat²¹.

A törlesztés biztosítására a kölcsönt igénybe vevő személy saját döntése alapján köthet törlesztésbiztosítást. Ennek keretén belül a választott biztosító baleset vagy munkahely elvesztés esetén legfeljebb hat hónapig, havonta a hitelkeret 5%-át átvállalja tőlünk. Bizonyos esetekben a biztosító törleszti helyettünk a fennálló tartozást (pl. elhalálozás, komoly egészségkárosodás esetén).

Trendek

A lakáspiac nemzetgazdasági szinten meghatározza egy adott ország gazdasági helyzetét, amelyből szintén következtethető az adott országon belüli Nettó Gazdasági Jóléteti mutatója (*Gross National Income, GNI*). Az ágazat legfontosabb szereplői a háztartások és a pénzügyi intézetek. A lakáspiaci növekedés és kereskedés makrogazdasági folyamat, ahol tartós fogyasztási cikkek kerülnek eladásra, így rövidtávon ár rugalmatlan árukról beszélünk²². Az aktuális piaci helyzet meghatározza a háztartások vagyoni helyzetét – elsősorban a megtakarítás és az eladósodottság mértékét -, pénzügyintézeti részről és a jelzáloghitelekből pedig képet kaphatunk a hitelezési aktivitásra és profitabilitásra.

A hitelezési trendek egy adott ország makrogazdasági helyzete befolyásolja. A legfontosabb aspektusok a kamatkörnyezet, a piaci kockázatok (pl. árfolyam- és ingatlankockázat) és az állami beavatkozás mértéke. Az elmúlt 22 évben a jelzáloghitelezési trendek sokat változtak, amelyeket a dolgozatom további részében szeretnék bemutatni.

²¹ Forrás: Bankhitel. [online] Megjegyzések. [Megtekintés: 2022.04.02.] Hozzáférés: <https://www.bankihitel.hu/?us=jelzaloghitel-fogalma>.

²² Forrás: Magyar Nemzeti Bank [online] Megjegyzések. [Megtekintés 2022.03.21.]. Hozzáférés: <https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/lakaspiaci-jelentes>.

A lakáspiaci helyzet a 2000-es évek elején, és a 2008-as válság idején

A 2008-as világválság a magyar ingatlanpiacon eddig sosem látott buborékot eredményezett. „Adam Smith skót közgazdász, *A nemzetek gazdagsága (1776)*”, szerint a piacot egy láthatatlan kéz irányítja, amely meghatározza mind a keresleti, mind a kínálati oldalt. A két oldalból meghatározható az egyensúlyi ár, és az adott termék szükséges mennyisége, amelyet még értékesíteni lehet egy adott piacon. Közel egy évszázad elteltével Alfred Marshall, brit közgazdász megalkotta a matematikai oldalát a kereslet és kínálat összefüggésének, amelyet *Marshall-keresztnek* hívunk. A Marshall-kereszt középpontjában beszélhetünk általános egyensúlyról, ahol a kereslet és a kínálat találkozik. A 2008-as világválság idején a jelzáloghitel-válság jelentősen felborította az egyensúlyt és kialakult a buborék, amely több hitelintézet csődjét is okozta²³. A „buborék” a közgazdaságtanban annyit jelent, hogy egy termék vagy szolgáltatás sikere után tömeghiány alakul ki a termékbe vagy szolgáltatásba befektetők körében, így ezek mesterségesen felértékelődnek a piacon. Ezzel párhuzamosan a felértékelődött termékek iránt hitelezés is indul, amelyek mögött nincs tényleges fedezet, hiszen a termékek valójában nem érnek annyit, mint amennyiért a hitelt felvették. Az ebből eredő tökekülönbözetet hívjuk „buboréknak” a közgazdaságtanban. A 2005-el kezdődő devizahitel kihelyezések a legtöbb esetben jelentős veszteséget termeltek, hiszen a jelenség végére a legtöbb ingatlan visszanyerte az eredeti értékét és az is elfordulhatott, hogy az ingatlan nem fedezte a felvett devizahitel összegét, ezzel kidurrantva a „buborékot”²⁴.

Elemzésemet a 2000-2008-as ingatlanpiaci helyzettel és válsággal kezdeném, hogy a későbbiekben pontos képet és párhuzamot kapjunk a mai „pozitív hangulatú” piaci hitelezési helyzetről és az ezt támogató állami támogatások fontosságáról és piacfelhajtásáról.

A 2008-as gazdasági válság az Egyesült Államokból indult, ahol a 2000-es évek elején a csökkentő lakásárak mellett jelentős kereslet alakult ki, amely az ingatlanárak növekedéséhez vezetett. A növekvő kereslet mellé gyors lakáshitelezési felfutás is társult. A lakáshitel kereslet Magyarországon is jelentős volt ebben az időben, amellyel egyúttal megnövekedett az építési kedv is.

²³ Többek között az 1850-ben alapított Lehman Brothers Holdings Inc. is csődbe ment, amely 2008-ban az Egyesült Államokban a negyedik legnagyobb hitelintézet volt. A hitelintézet csődvédelmet kért, amely után a globális piacok azonnali zuhanásba kezdtek.

²⁴ Forrás: *Pénzügyi fitnessz [online] Megjegyzések. [megtekintve: 2022.03.21] Hozzáférés: <https://penzugyifitnessz.hu/hogyan-alakulnak-ki-valsagok-es-buborekok/>*

A 2004-es Európai Unió csatlakozás fellendítette a magyar gazdaságot, amely minimálbérnövekedést²⁵, csökkenő munkanélküliséget és az infláció időszakos megállítást eredményezett. A magyar gazdasági fejlődést a Fidesz-, és az MSZP/SZDSZ kormányok egyrészt a lakáspiac felfuttatásában láttak, amelyet először támogatott hitelekkel, majd a devizahitel engedélyezésével buzdítottak fel. A támogatott hitelek mellett a másik jelentős lakáspiaci megmozdulás a 2000-es évek elején a Fidesz-kormányhoz kötődnek, amikor elindult az önkormányzati lakások építése. A lakáshitel növekedéssel megnőtt a lakás- és házépítések száma is, amelyek nagy részét a vállalkozói réteg – ezzel növelve az építőipari vállalkozók számát - épített és kivitelezett²⁶.

A KSH adatai alapján 2000 és 2008 között 307 786 új lakás épült, amelyből 191 095-öt 2004 után építettek, amelyet egyértelműen a lakáshiteltámogatások, majd 2005-től a devizahitelek felfuttatása támogattak. Az építkezési láz egyben a reál GDP növekedést is hozta magával.

A hitelezési politika szerves része a jegybanki alapkamat, amelyet a jegybank (MNB) határoz meg a monetáris politikán keresztül. A jegybanki alapkamat célja a gazdasági stabilitás fenntartása, az infláció szinten tartása és a kereskedelmi bankok közötti tisztas verseny biztosítása. Az alapkamat közvetlenül hat a törlesztő részletek alakulására a változó kamatozású hiteleknél. A banki ügyfeleknek ezért is fontos az alacsonyabb jegybanki alapkamat szint²⁷. A jegybanki alapkamat ebben az időszakban viszonylag magasnak mondható, amennyiben a 2018 utáni időszakhoz hasonlítjuk. A 2000-es évek közepén az alapkamat 6% és 12% között mozgott.

A 2000-es évektől elindultak a lakásépítési kedvezmények („szocpol”), amelyek a csökkenő alapkammal kínáltak kedvező feltételeket az évtized elején (az alapkamat 10% fölött volt a ’90-es évek elején, amely némileg csökkent a következő évtized elejére). Az első Orbán-kormány a lakásépítési kedvezményt tágitotta²⁸. 2002 után a Medgyessy-kormány növelte a „szocpol” összegeit, amely szükségzerű volt, hiszen reálértéken csökkent, így a családok

²⁵ A minimálbér összege 2001. január 1-én 40 000 Ft volt, míg 2005. január 1-én 53 000 Ft, amely több mint 30%-os növekedést mutat 4 év alatt.

²⁶ Forrás: Hegedűs J., Somogyi E., Teller N.: *Lakáspiac és lakásindikátorok p.317, 2018 [online] Megjegyzések. [Megtekintve: 2022.03.21] Hozzáférés: https://www.tarki.hu/sites/default/files/trip2018/309327_hegedus_et_al_lakasindikatorok.pdf*

²⁷ A rövid kamatperiódusú jelzáloghitelek (max. 12 hónap) kamatszintjét a BUBOR befolyásolja, míg a hosszabb periódusúakat (több mint 12 hónap) a BIRS és az ÁKK. Forrás: Bank360. [online] Megjegyzések. [megtekintés: 2022.04.05.] Hozzáférés: <https://bank360.hu/blog/jegybanki-alapkamat>. Mellékletek 1. oldal 1. táblázatán található a részletes táblázat a jegybanki alapkamat alakulásáról.

²⁸ A Horn-kormány hozta be a „szocpol” rendszerét, amelynek elsődleges célja a családok támogatása. A támogatás mértéke 2001-ben az első gyermek után 200 ezer forint, második és harmadik gyermek után gyermekenként 1-1 millió forint járt.

számára nem nyújtott megfelelő segítséget a támogatás. (Farkas J. és társai: *Lakáshelyzet, lakástámogatások, 1999–2003 p. 190 [online] Megjegyzések. [Megtekintve: 2022.04.06.] Hozzáférés: <https://www.tarki.hu/adatbank-h/kutjel/pdf/a797.pdf>*)

2005-től volt lehetőség alacsonyabb kamatszinten jelzáloghitelt felvenni, amelyet a devizahitel konstrukciók kínáltak. Devizahitel során a hitelt nem forintban, hanem más valutában határozták meg (a legjelentősebb a svájci frank volt, de felvehető volt a devizahitel euróban vagy japán jenben is). A 2000-es évek második felére a gyenge gazdaságpolitika és tőketörlesztés hiánya maga után vonta a mai napig emlegetett devizabotrányt, amely része volt a kialakult világválságnak.

A bankok közötti hitelezési verseny hitelkockázatok kiszélesítését is jelentette. A devizahitelekre jellemző volt, hogy a „klasszikus” hitelcélokon túl (lakás-építés és vásárlás), több kategóriát hoztak létre, mint a befektetési célú lakásvásárlás, a hitelfelvétellel kombinált megtakarítási lehetőségek (később az ún. kombi hiteleket²⁹), ingatlanfedezet mellett nyújtott fogyasztási hitel. Ezeket összefoglalóan szabad felhasználású jelzáloghiteleknek hívták, amelyek egy idő után már a hitelállomány-növekedés motorját adták³⁰.

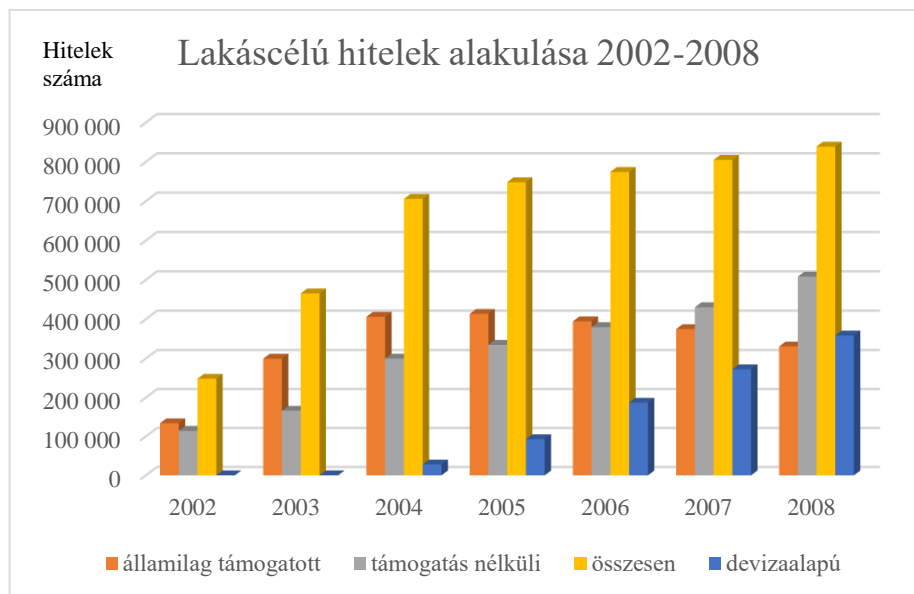
A 2000-es évek hirtelen ingatanár növekedése és az ingatlanfedezettség népszerűsége egyúttal érzékenyvé tette a bankrendszert a fedezetek megállapításakor. 2006-ra a devizahitelek súlya a teljes jelzáloghitelezés több mint a felét tette ki, 2008-ra pedig közel a harmadát. A devizahitel biztosíték megállapításakor a diszkonttényezőnek nemcsak az ingatlanárak esetleges esése, hanem az árfolyammozgások kedvezőtlen alakulása ellen is védenie kellett a bankokat³¹.

A nagyobb kockázat mellett is a devizahitelek aránya fokozatosan nőtt:

²⁹ A kombinált hitel az egyik legmodernebb hitelfajta. Lényege, hogy a felvett hitelösszeg mellé befektetés kerül záradékolásra. A tőkerész törlesztése a befektetésbe folyik, az ügyfél pedig csak kamatot fizet a banknak.

³⁰ Forrás: Bethlendi András: *Egy rossz termékfejlesztésből rendszerszintű piaci kudarc. A hazai lakossági devizajelzáloghitelezés p. 10 [online] Megjegyzések. [Megtekintés: 2022.03.31.] Forrás: <https://hitelintezetiszemle.mnb.hu/letoltes/1-bethlendi-3.pdf>*

³¹ Forrás: Hegedűs J., Somogyi E., Teller N.: *Lakáspiac és lakásindikátorok p.317, 2018 [online] Megjegyzések. [Megtekintve: 2022.03.21] Hozzáférés: https://www.tarki.hu/sites/default/files/trip2018/309327_hegedus_et_al_lakasindikatorok.pdf*



1. ábra. Lakáscélú hitelek alakulása 2002-2008

(Forrás: Saját szerkesztésű diagram, KSH adatai alapján. [online]. Megjegyzések. [megtekintés: 2022.03. 22.] Hozzáférés.: https://www.ksh.hu/docs/hun/xstadat/xstadat_evkozi/e_zrh001.html)

A diagramból jól kivehető, hogy a hét éves időszak alatt a jelzálogpiacon közel 30%-os hitelkihelyezési növekedés figyelhető meg. Ezzel párhuzamosan az eladósodottság is növekedett, amely azt jelenti, hogy a háztartások jövedelmükhöz viszonyítva egyre több hitellel rendelkeztek. 2006-ra a devizahitelek térnyerése a háztartások körében fokozatos eladósodottsághoz vezetett a pénzügyi intézetek irányába. Az eladósodottsági ráta 1997-ben volt a legalacsonyabb (7,2%), míg 2010-ben tetőzött (67,8%), de a lényeges emelkedés 2002 és 2008 között figyelhető meg, ahol 43,3%-ot emelkedett a lakosság eladósodottsági rátája. Összességében ez pedig annak tudható be, hogy a bankok a 2000-es évek eleji optimista és pozitív piaci hangulat miatt sok kockázatos hitelt is folyósítottak, amelyek végül több bank és háztartás pénzügyi összeomlásához vezetett.

A devizaalapú jelzáloghitel legnagyobb veszélye, amelyre a bankok nem hívták fel kellő módon a háztartások figyelmét az árfolyam ingadozás veszélye volt³². A romló gazdasági környezet és politikai bizonytalanság a forint gyengüléséhez vezetett. 2007 októberében a CHF árfolyama 150,38 Ft volt, amely egy évvel később már 188,13 Ft volt, majd 2009 márciusára 215,56 Ft-ra ugrott fel az árfolyam. Az ekkora árfolyamgyengülés az adósok körében jól látható összegé ugrott a havi törlesztő részletben.

³² A bankok egy ún. „Kockázattelátoló nyilatkozatot” írtak alá az ügyfelekkel, amely tartalmazta az árfolyam ingadozás veszélyét. Azonban a legtöbb háztartás pénzügyi ismeretek hiányában talán nem is vette elég komolyan az árfolyamkockázatot.

Egy 10 milliós devizahitel (62 500 CHF) esetén, 10 évre, 8%-os kamat (0,67% havi kamat) mellett, 160 Ft-os árfolyamon a következő számokat kapjuk:

P	62 500	CHF
tév	10	év
t _{havi}	120	hónap
r _{éves}	8,00%	évi svájci frank kamat
r _{havi}	0,67%	havi svájci frank kamat

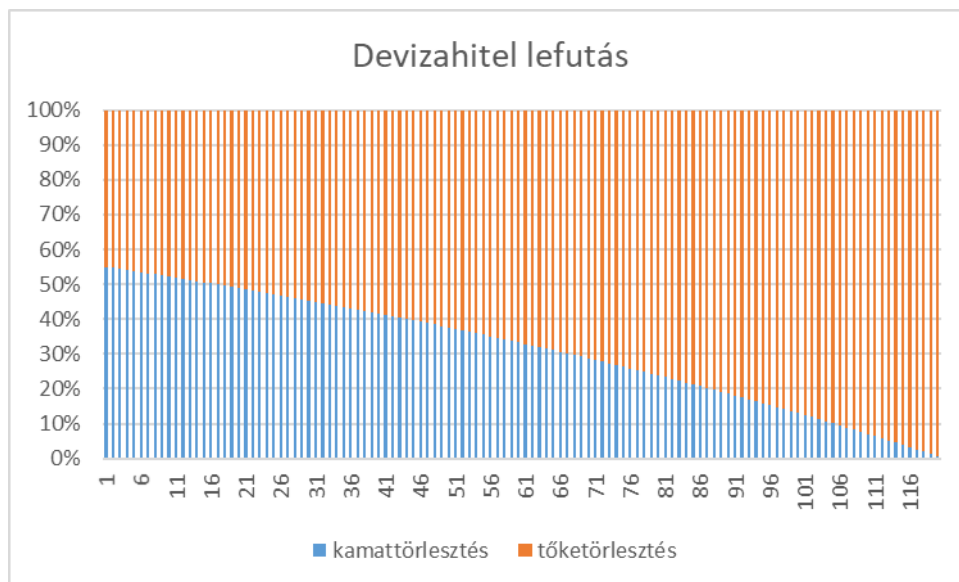
1. táblázat. Devizahitel kalkuláció.

(Forrás: Saját szerkesztésű táblázat. Excelből integrált)

A fenti adatokból megállapítható az annuitástényező, amelyet a következő képlettel számoltam ki:

$$\frac{C}{r \cdot \left(1 - \left(\frac{1}{(1+r)^t}\right)\right)} = \frac{1}{0,67 \cdot \left(1 - \left(\frac{1}{(1+0,67)^{120}}\right)\right)} = 82,42.$$

A havi törlesztőrészletünk a felvett hitelösszeg 62 500 CHF és az annuitástényező hányadosa 758 CHF, ami HUF-ra átszámolva 121 280 Ft (758 CHF* 160 HUF). A Banknak az így visszafizetett teljes nominál összeg 14 559 311 HUF (90 996 CHF). A hitel lefutásának a görbéjén megfigyelhető, hogy a kamattörlesztés magasabb (55%) a tőketörlesztésnél.



2. ábra. Devizahitel törlesztés

(Forrás: Saját szerkesztésű diagram. Excel számítások után készült diagram)

A devizahitelezés legnagyobb buktatója a már említett inflációból és gazdasági visszaesésből eredő árfolyamváltozás volt, amely a törlesztőrészletre komoly hatással volt. A példánál

maradva, ha az árfolyam 160 Ft-ról 200 Ft-ra ugrik fel, akkor a havi törlesztőrészletünk 151 659 Ft lesz, amely 30 379 többletet jelent havi lebontásban.

Összegezve a példán keresztül jól látható, hogy a „hagyományos forint” hitelekhez képest a jelzálog devizahitel az árfolyamkockázatból eredően komoly törlesztőrészlet többletet generált az adósnak.

Érdeemes azonban egy pillantást vetni a kínálati oldalra is. Ebben az időben a reálingatlan árak tetőztek, amelyet az alábbi táblázat jól szemléltet:

Megnevezés	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Budapest, családi ház, sorház	14,6	17,1	19,2	18,4	20,3	22,2	23,4	27,0
Budapest, társasházi lakás	9,3	10,6	12,8	13,4	13,9	14,5	14,9	14,6
Budapest, lakótelepi lakás	6,9	7,4	8,6	9,2	9,3	8,2	10,2	10,3
Budapest, együtt	9,8	11,1	13,3	13,7	14,3	14,9	15,5	15,6
Megyeszékhely, családi ház, sorház	7,0	8,1	9,9	10,4	10,7	11,2	12,8	14,7
Megyeszékhely, társasházi lakás	5,7	6,7	8,9	9,5	9,5	9,7	9,8	10,0
Megyeszékhely, lakótelep	4,8	5,4	7,1	7,7	7,4	7,3	7,6	8,2
Megyeszékhely, együtt	6,0	7,0	8,9	9,5	9,4	9,7	10,3	11,2
Város, családi ház, sorház	4,9	5,8	6,7	6,8	7,3	8,1	9,0	10,7
Város, társasházi lakás	5,2	5,9	6,9	7,2	7,7	8,1	8,7	9,1
Város, lakótelepi lakás	3,9	4,4	5,1	5,5	6,2	6,6	7,3	7,3
Város, együtt	4,9	5,7	6,6	6,8	7,3	8,0	8,8	10,0
Budapest, megyeszékhelyek, városok együtt	7,1	8,2	9,9	10,2	10,7	11,0	11,6	12,4
ebből:								
Családi ház, sorházi lakás	6,8	8,0	9,3	9,2	9,8	10,4	11,5	13,5
Társasházi lakás lakás	7,8	8,9	10,9	11,4	12,0	12,3	12,5	12,5
Lakótelepi lakás	5,0	5,6	6,9	7,3	7,4	7,3	8,0	8,4

3. ábra. Városi lakásárak település és épülettípus szerint, (2001-2008)

(Forrás: KSH. [online] Megjegyzések. [megtekintés:2022.04.06.] Hozzáférés: https://www.ksh.hu/docs/hun/xtabla/lakasar/tabllar08_02.html)

A táblázatból láthatjuk, hogy az ingatlanárak 2008-ra 54%-ot emelkedtek, amely a fő okának tekinthető, hogy a lakáspiaci buborék kidurrant. 2006-tól a bankok nem tudtak hiteleket kihelyezni a magas ingatlanpiaci árak mellett, amellyel párhuzamosan nőtt a tőketörlesztés kockázata is.

Összegzésként elmondható, hogy a 2008-as gazdasági válság kiváltó oka, az Amerikából indult lakásár csökkenés, majd az azt követő gyors kereslet- és az ezzel járó ingatlanár növekedés volt. Magyarországon a helyzetet rontotta (a lakásár növekedés mellett) a bankok által generált devizahitel verseny, amelyben a kezdeti óvatosság után fellazultak a kritériumok, ezzel együtt a devizahitelek aránya folyamatosan növekedett³³. A jelzáloghitel

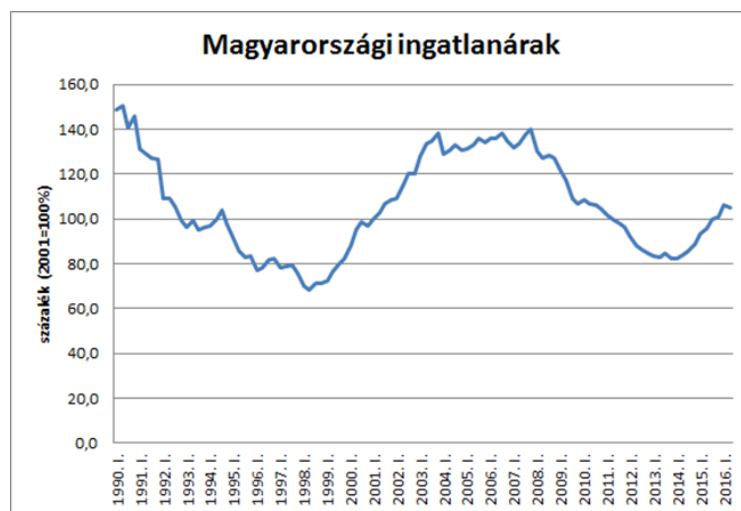
³³ Forrás: Hegedűs J., Somogyi E., Teller N.,: Lakás piac és lakásindikátorok p.318, 2018 [online] Megjegyzések. [Megtekintve: 2022.03.21] Hozzáférés: https://www.tarki.hu/sites/default/files/trip2018/309327_hegedus_et_al_lakasindikatorok.pdf.

helyzetet rontotta a gyenge magyarországi gazdaságpolitika és az ezzel járó infláció, amely kialakította a teljes piaci kudarcot. A 2000-es évek jelzálogpiaci helyzete azonban azt is megmutatta, hogy a háztartások többsége nem rendelkezik megfelelő pénzügyi ismerettel, hogy felmérjék saját kockázatvállaló képességüket.

A válság utáni ingatlan- és jelzálogpiaci helyzet (2009-2015)

A 2008-as gazdasági válság Magyarország helyzetére komoly hatást gyakorolt, amelyben a kormány felelőtlen lakástámogatási- és a deviza jelzáloghitelezési politikája komoly szerepet játszottak. A válság magával hozta a lakáspiac és a jelzáloghitelezés összeomlását, amely után a gazdasági stabilitást kellett keresnie az országnak. A 2010-es választásokat a Fidesz-KDNP nyerte, amely egy gazdaságilag „megrokkant” országot örökölt.

A lakáspiaci helyzetet rontotta a munkanélküliség megnövekedése³⁴, a reáljövedelem stagnálása, amely következtében több háztartás fizetőképtelenné vált³⁵. A devizahitel adósoknak a magas kockázati kamattal és a forint inflációjával is meg kellett küzdeniük, amely a törlesztőrészlet jelentős emelkedését hozta magával. A problémákat tovább tetézte az ingatlanárak meredek esése, amely a 2000-es évek elei árakhoz esett vissza:



4. ábra. Magyarországi ingatlanárak alakulása

(Forrás: Kiszámoló. [online] Megjegyzések. [megtekintés: 2022.04.01] Hozzáférés:

<https://kiszamolo.hu/lakasarak-alakulasa-1990-tol/>)

³⁴ A KSH adatai szerint 2008-ban 7,9%-os volt a munkanélküliség, míg 2011-re ez a szám ár 11,3% volt.

³⁵ 2008-ról 2011-re 41%-al nőtt az újonnan indult végrehajtások száma. Forrás: Privátbankár. [online] Megjegyzések. [hozzáférés: 2022.04.06] Hozzáférés: https://privatbankar.hu/cikkek/penzuzgyi_szektor/miert-viszik-a-hazat-itt-vannak-a-szamok-268174.html

A második Fidesz-kormány a devizahitelek megsegítésére több programot is indított, amelyből a legjelentősebb a végtörlesztés volt, amely kedvezményes árfolyamon tette lehetővé a devizahitelek visszafizetését³⁶.

Azonban ki kell emelni ez a segítség egy nagyon szűk rétegnek nyújtott valós segítséget. A devizahitelek valódi megsegítése a 2015. február 1-én hatályba lépő pénzügypolitikai intézkedése volt, amikor is sor került a devizahitelek forintosítására.

Korábban a 2012-es évben elindított Állami Otthonvédelmi Program (OVP) nyújtott segítséget a magánszemélyek részére, amelyet egészen 2014. december 5-ig volt lehetősége a devizaalapú jelzáloghiteleseknek igényelni a kiszámíthatóbb törlesztőrészlet érdekében. Az OVP keretein belül a Bank egy gyűjtőszámlahitelt nyújtott a devizában nyilvántartott, lakóingatlan fedezetű hitellel rendelkező magánszemély ügyfelek részére. Az intézkedés keretein belül a 2011. évi LXXV. törvényben foglaltak szerint rögzítették az árfolyamokat, amely a svájci frankot 180 HUF/CHF-en rögzítette.

Az állami beavatkozások közül ebben az időszakban érdemes megemlíteni a ház- és lakásfelvásárlást a Nemzeti Eszközkezelő Társaság Zrt.-n keresztül. A csőd közelébe került háztartások eladhatták otthonukat és havi lakbér fejében maradhattak az otthonaikba³⁷.

Összegezve a 2010 évek elején az ország gazdasági válság következményeit próbálta kiheverni, amelyek hatása még ma is kihat a lakosság bizonyos részeire. A kormány a devizahitelek megsegítésére különböző programot talált ki, amelynek a végső megoldása a devizahitelek forintosítása lett. A Fidesz-KDNP programjai az adott időszak alatt sikeresnek mondhatók, hiszen a munkanélküliség csökkent a reálbérek pedig növekedtek³⁸. Ebben az időszakban a lakáshitelezés is jelentősen lelassult a korábbi évekhez képest. Az engedményezett és folyósított hitelek száma és összege a 2000 évek előtti időszakra visszaesett. Mindezek mellett a kormány elkezdett dolgozni a családvédelmi és otthonteremtési programokról, amelyek a 2010-es évek második felét jelzáloghitelezési szempontból befolyásolták, ezzel kialakítva egy új trendet.

³⁶ Forrás: Hegedűs J., Somogyi E., Teller N.: *Lakás piac és lakásindikátorok* p.319, 2018 [online] Megjegyzések. [Megtekintve: 2022.03.21] Hozzáférés:

https://www.tarki.hu/sites/default/files/trip2018/309327_hegedus_et_al_lakasindikatorok.pdf

³⁷ Forrás: Jelinek Cs. és társai. *Éves jelentés a lakhatási szegénységről*. 2018 p.30 [online] Megjegyzések.

[Megtekintés: 2022.04.05.] Hozzáférés: https://www.habitat.hu/wp-content/uploads/2021/01/Eves-jelentés-a-lakhatasi-szegenysegrol_2018_FIN.pdf

³⁸ KSH adatai alapján a munkanélküliség 11,3%-ról 6,8%-ra csökkent, míg a reálbérek 202 525 Ft-ról 247 924 Ft-ra nőttek. Forrás: KSH. [online] Megjegyzések. [Megtekintés: 2022.04.05.] Hozzáférések: https://www.ksh.hu/thm/2/indi2_3_2.html és https://www.ksh.hu/docs/hun/xstadat/xstadat_eves/i_qli042.html

A jelenlegi ingatlanpiaci helyzet (2015-2022)

Keresleti oldal

A mai magyar gazdaságra a konjunktúra a jellemző, amely az elmúlt években folyamatosan növekedett. A KSH elemzése szerint 2017-től kapott lendületet a magyar gazdaság, amelyet a piaci szolgáltatások bővülésének az ipari termelésnek, valamint az építőipar (újra) kibontakozása támogatott. A lakásvásárlás mellett megnövekedett a korszerűsítés utáni igény a háztartások körében, amely a hitelfelvételi kedvet szintén növelte. A növekedéshez hozzájárult a háztartások pénzügyi helyzetének stabilitása, amelyet a növekvő reálbérek biztosítottak. A hitelállomány eleinte stagnált, majd az állami támogatások hatására felfutásnak indult. Ezzel párhuzamosan a lakáspiaci kereslet is megnövekedett a háztartások körében, amelyet az állami támogatások csak tovább segítettek.

Állami támogatások az OTP Bank Nyrt.-nél

Az OTP Bank Nyrt. a Magyar Államkincsárral szerződésben áll, így a Magyar Kormány által kínált kedvezmények mind igénybe vehetők, amelyek a következők:

- Babaváró hitel
- Lakásfelújítási támogatás
- Családi Otthonteremtési Kedvezmény (CSOK)
- CSOK mellé igényelhető kamattámogatott hitel
- Falusi CSOK
- ÁFA-visszatérítési támogatás (CSOK mellé)
- ÁFA-visszatérítés támogatás (CSOK nélkül)
- Zöld Otthon Program (ZOP)

Az állami támogatások közül a legelterjedtebb a Családi Otthonteremtési Kedvezmény, amely igénylésére bármely OTP Bank fiókban lehetősége van az ügyfeleknek. A CSOK egy vissza nem térítendő állami támogatás, amennyiben az adós teljesíti a szerződésben foglaltakat. A támogatás legfeljebb 10 millió forint lehet, azonban a támogatás pontos összege függ a hitel céljától, az ingatlan pontos alapterületétől és a meglévő- vagy vállalt gyermekek számától. Az állami támogatás mellé, az ügyfeleknek van lehetőségük kamattámogatott hitelt is felvenni.

2021-től kiszélesítették a támogatás hatályát, így a házassági szerződés sem szükséges (élettársi kapcsolt viszont igen) a támogatás igényléséhez.

A CSOK mérete és felvehető kamattámogatott hitel több aspektustól függ, amelyek mind a szociális, mind az ingatlan adottságaitól is függenek, amelyet a Melléletek 1. oldalán a 2. táblázatban foglaltam össze.

Gazdasági szinten 2016-tól a CSOK-ok igénybe vevők száma folyamatosan növekedett. A KSH adatai alapján 2016-tól 2020 I. negyedévéig több mint 48 ezer hitelt folyósítottak a hitelintézetek új lakás és ház vásárlására, amelyben a 649 ezer lakástranzakcióból minden hatodik hitel esetében igénybe vették a CSOK támogatást. 2020-ban a CSOK-ot igénybe vevők 59% használt lakóingatlant vásárolt, míg 27% építettet vagy vásárolt új ingatlant. A lakásfelújításra, bővítésre is folyamatosan emelkedett a támogatás igénybevétele (14%). 2016. I. negyedévében mindössze 93 darab ügyletet bonyolítottak a bankok és hitelintézetek erre a célra, ami 2020. I. negyedévére 2 714 db ügyletre növekedett, amellyel párhuzamosan az igényelt összeg 1 millió forintra növekedett, ezzel majdnem kihasználva a támogatás teljes mértékét³⁹.

A Falusi Családi Otthonteremtési kedvezmény is – ahogyan a sima CSOK – bármely OTP Bank fiókban igényelhető. A konstrukciót tekintve ez is egy vissza nem térítendő támogatás, amennyiben az ügyfél teljesíti a szerződésben aláírtakat. A Falusi CSOK egy már meglévő gyermek esetén vehető igénybe a Magyar Falu Programban részvevő 2 678 kis falusi települések közül. A Magyar Kormány által kínált összeg igényelhető használt ház vásárlása és felújítása vagy korszerűsítése, bővítésére. Amennyiben rendelkezünk ingatlannal a programban résztvevő faluk egyikén, abban az esetben a támogatást felvehető simán korszerűsítésre is. A vissza nem térítendő Falusi CSOK keretein belül van lehetőség kamattámogatott hitelt is igénybe venni, mind vásárlásra és korszerűsítésre is. A támogatás összegeit és feltételeit a Melléletek 2. oldalán a 3. táblázatban részleteztem⁴⁰.

A 2019 júliusában indult Falusi CSOK sikere töretlen. A támogatás nem titkolt célja az urbanizáció és nagyvárosok felé való kereslet csökkentése volt, amely a kis falvak elnéptelenedését is hozta magával. A Falusi CSOK indulás óta azonban 29 ezer család letelepedését segítette elő a támogatás, 160 milliárd forint értékben. A támogatás pedig

³⁹ Forrás: KSH. [online] Megjegyzések. [megtekintés:2022.04.14.] Hozzáférés: <https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/lakashitel/20201/index.html>

⁴⁰ Forrás: Magyar Falu Program. [online] Megjegyzések. [megtekintés: 2022.04.14] Hozzáférés: <https://magyarfaluprogram.hu/palyazat/falusi-csok>

kölcsönösen segíti mind a háztartásokat, a könnyebb forrás- és javak szerzésében, a magyar gazdaságot is elősegítik, ill. a kisebb falvakat, tanyákat védi a támogatás az elnéptelenedéstől.

A legfrissebb állami támogatás a Növekedési Hitelprogram (NHP) Zöld Otthon Programja (ZOP), amely 2021 októberében indult el. A támogatáson belül a jegybank 0%-os kamatozású, legfeljebb 25 éves futamidejű refinanszírozási kölcsönt biztosít a hitelintézeteknek, amelynek a kerete 200 milliárd forint. A ZOP célja a környezeti fenntarthatóságra történő ösztönzés a háztartások körében. A ZOP felhasználható magyarországi, energiahatékony, új lakóingatlan vásárlására, ill. építésére, valamint új lakás-építési célú telek vásárlása céljából. Maga a ZOP kedvező konstrukció lehet azon ügyfelek számára, akik a fenntartható otthont akarnak vásárolni vagy építtetni, ám a magyar kormány további kamattámogatást biztosít a családok számára, akik igénybe veszik ezt a hitelfajtát. A ZOP keretein belül az ügyfeleknek lehetőségük van maximum 70 millió forintnyi hitelösszeg igénylésére, 25 éves futamidőre, 2,5%-os kamatszint mellett.

Az MNB a Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel (MFL) bevezetésével egy szélesebb körben elérhető, közérthető és áttekinthető jelzáloghitel konstrukciót alkotott meg. A Bankál az ügyfelek választhatják az MFL jelzáloghitel ajánlatot, vagy össze is vonhatják a CSOK-kal. A MFL kizárólag Magyarország területén lévő ingatlanok vásárlására, építésre és korszerűsítésére lehet felvenni, kamatkedvezménnyel. Az MFL hatálya kitejed telek vásárlásra, ill. üdülő vásárlásra és korszerűsítésre is. Otthonteremtési MFL hitel esetén egyedi kamatkedvezmény vehető igénybe, amely keretein belül az ügylet kamatfelára maximum 3,5 százalékpont lehet. A MFL esetén a kamat a referencia kamat és a kamatfelárból tevődik össze.

Összegzésként elmondható, hogy az állami támogatások egyértelmű célja a háztartások hozzásegítése saját ingatlanhoz. A CSOK és Falusi CSOK egyrészt az otthonteremtést, másrészt az előregedő magyar társadalom nehézségeit hivatottak javítani. A Falusi CSOK bevezetése után 2020-ban a gyermekszületések száma 3,3%-al növekedtek az előző évhez képest. Ezzel együtt a megnövekedett kereslet felhatjő erővel bírt, ami az állami támogatások jelentős részét felemésztette már⁴¹. Ezzel párhuzamosan a 2021-ben bevezetett Zöld Otthonteremtési Program a fenntarthatóság felé terelte az embereket. A konstrukció sikerességét mutatja, hogy 6 hónap alatt elfogyott a Magyar Állam által kínált hitelkeret, ugyanis a bankokban és a hitelintézetekben már nincs lehetőség több hitelszerződés

⁴¹ *Forrás: Portfólió. [online] Megjegyzések. [megtekintve: 2022.04.14.] Hozzáférés: <https://www.portfolio.hu/bank/20211003/a-csok-meztelen-valosaga-kiderult-mire-mennek-el-a-sulyos-millioik-503338>*

megkötésére. A támogatás hitelkeretét az MNB további 100 millió forinttal növelte meg - részben kényszerből – hiszen a bankok jóval több szerződést kötöttek meg, mint amekkora az eredeti hitelkeret volt. A támogatások keretein belül jelenleg Magyarországon egy újabb jelzáloghitel buborék alakult ki, amely keretein belül a kereslet és az eladósodottság egyre növekszik.

Kínálati oldal

A lakás piac kínálati oldala próbál szorosan alkalmazkodni a keresleti oldalhoz a megnövekedő új építkezések miatt, amelyet a családi támogatások és a 2014-től kezdődő jegybanki alapkamat esése komolyan befolyásolt. 2018 I. negyedévére azonban a nagymértékű kereslet, a kereslet-kínálati görbét elmozdította az egyensúlyi pontból, és a 2000-es évek közepére kialakult ingatlanpiaci buborékot is meghaladó helyzet alakult ki, amely a mai napig emelkedő építőanyag-, és ingatlanárakat eredményez.

Építőanyagok és építési költség

Az építőanyagok 2021-es évi árrobbanását elsősorban nem a Magyar Kormány család támogatási kedvezményei váltották ki elsődlegesen, azonban mindenképp felhajtó erővel bírt. A válságok korszakát éljük, amelyek mind a hétköznapi és gazdasági életre is jelentős hatást gyakorolnak. A 2019-es koronavírus válság többszöri hullámai (és az ezzel járó mérsékelt visszaesés) után való gazdasági újraindítás hatása az építőanyagok árának drasztikus emelkedését okozta, amelyet az idén kirobbanó orosz-ukrán konfliktus még inkább felhajtott. Tibor Dávid (a Masterplast elnöke), a Portfóliónak adott nyilatkozatában elmondta, hogy a távol-keleti ellátási láncok teljesen ellehetetlenültek, így azok a vállalatok, akik képesek az európai piacon versenyképesen termelni sokkal jobb pozícióban vannak a versenytársakhoz képest. A nyilatkozatából kiderül, hogy a növekvő építőipari ármutatók globális nagyságúak, ahol szektoronként nagyon változatos árazással lehet találkozni⁴².

Az építőanyagokon belül a fém-, fa- és a műanyag árazása az utóbbi 2,5 évben teljesen felborult. Ezen építőanyagok esetében verseny nélküli piac alakult ki, ugyanis az alapanyagokért sorban állás van a feldolgozó vállaltok körében. Dávid Tibor azt is hangsúlyozta a nyilatkozatában,

⁴² *Forrás: Portfólió. [online] Megjegyzések. [megtekintés: 2022.04.14] Hozzáférés: <https://www.portfolio.hu/uzlet/20210701/meddig-tarthat-meg-a-brutalis-aremelkedes-az-epitoiparban-es-mil-esz-ha-beleszol-a-kormany-490566>*

hogy a helyzetre súlyosbító hatással van, hogy az említett anyagok drágulása beépül a termékek árába⁴³.

Az építőipari áruk drágulásra közvetlenül és közvetetten hat a szomszédban kitört háború, amely az energiaárak folyamatos növekedését hozza magával. Az Ukrajnában gyártott betonvas és szigetelő anyagok gyártása leállt a háború hatására, amely komoly károkat okoz a Nyugat-Európai építkezéseken. Ezentúl, Oroszország, azon belül is a Gazprom, Európa legnagyobb földgáz exportőre, ezen kívül Oroszország olaj és szén exportja is jelentős a térségünkben. 2022 márciusára az üzemanyagárak európai szinten teljesen elszálltak⁴⁴, amellyel az anyagszállítás jelentősen megdrágult. Makrogazdasági szinten növekvő energiaköltségeket a kivitelezők beépítették az árazásukba, ezzel a fogyasztókat terhelve, amellyel egyben inflációval is járhat.

Lakáspiaci árak

Az állami támogatások és a kedvező kamatkörnyezet, ill. építőanyagok drágulása együttesen a lakáspiaci árak felpumpálását hozta magával. A koronavírus járvány időszaka alatt az eladott és megkötött értékesítésre átadott ingatlanok száma mérsékelten csökkent az előző évekhez képest:

⁴³ *Forrás: Portfólió. [online] Megjegyzések. [megtekintés: 2022.04.14] Hozzáférés: <https://www.portfolio.hu/uzlet/20210701/meddig-tarthat-meg-a-brutalis-aremelkedes-az-epitoiparban-es-mi-lesz-ha-beleszol-a-kormany-490566>*

⁴⁴ Magyarországon a Kormány által bevezetett rezsicsökkentés politikájával bevezetett benzinár stop, a háztartások 480 (1,22 euró) forintos áron tudnak tankolni 2022. május 15-ig. A legmagasabb benzinért literenként Hollandiában (2,25 euró), míg a dízel literjéért Svédországban (2,39 euró) fizettek a legtöbbet a fogyasztók.

Az eladott és az értékesítésre épített lakások száma

(ezer darab)

Év, negyedév	Összes eladott lakás	Ebből:		Értékesítési céllal épült új lakás
		használt lakás	új lakás	
2007	191,2	17,9
2008	154,1	140,0	14,1	17,4
2009	91,1	82,9	8,3	16,9
2010	90,3	85,5	4,8	10,7
2011	87,7	83,9	3,9	4,8
2012	86,0	83,3	2,6	3,5
2013	88,7	86,4	2,3	3,2
2014	113,8	110,5	3,3	3,4
2015	134,1	130,7	3,4	3,1
2016	146,3	141,4	4,9	5,2
2017	153,8	147,7	6,1	7,3
2018	163,7	154,6	9,1	9,5
2019	157,0	145,8	11,2	12,1
2020	134,0	125,0	9,0	15,0
2021. I–III. negyedév	93,0	88,8	4,3	8,5

5. ábra. Az eladott és az értékesítésre épített lakások száma

(Forrás: KSH. [online] Megjegyzések. [megtekintés: 2022.04.14] Hozzáférés:
https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/stattukor/lakaspiacar/20213/lakaspiacar_2021_3.pdf)

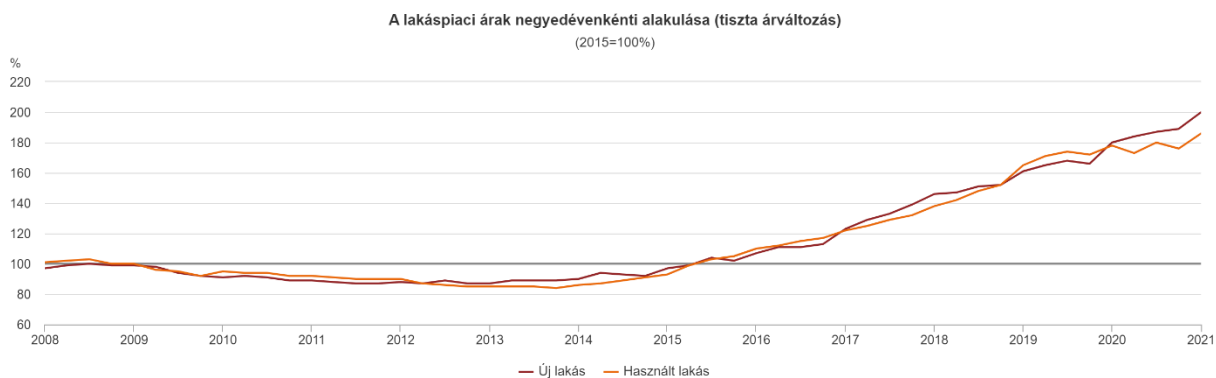
A visszaesett kereslet azonban nem gyakorolt hatást az árakra, amelynél jól megfigyelhető a falvak és a városok közötti árazási különbség. A KSH adatai alapján a legjelentősebb áremelkedés a budapesti agglomerációt érinti, ahol az átlagos m² ár 2021. I-III. negyedévében 542 ezer forinttól (jellemzően a főváros szélén elhelyezkedő ingatlanok esetében) egészen 897 ezer forintig ugrott fel a budai hegyvidéki kerületekben. A növekvő m²-er árak 49,5 millióra növelték az átlagos lakásárat, ami 32%-os növekedés 2020-hoz képest⁴⁵.

A megyeszékhelyeken is jelentős drágulások figyelhetők meg. A megyeszékhelyenként egy átlagos lakás ára 22,8 millió forint, ami m²-ben kifejezve 362 ezer forintot jelent⁴⁶.

A kialakult európai politikai kérdés Oroszország és Ukrajna között, és a magyar kormány által elindított családtámogatási programok az építőipari anyagok árának és ezzel együtt az ingatlanárak megduplázódását hozta magával a 2015-ös évhez képest.

⁴⁵ Forrás: KSH. [online] Megjegyzések. [megtekintés:2022.04.14] Hozzáférés:
https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/stattukor/lakaspiacar/20213/lakaspiacar_2021_3.pdf

⁴⁶ Forrás: KSH. [online] Megjegyzések. [megtekintés:2022.04.14] Hozzáférés:
https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/stattukor/lakaspiacar/20213/lakaspiacar_2021_3.pdf

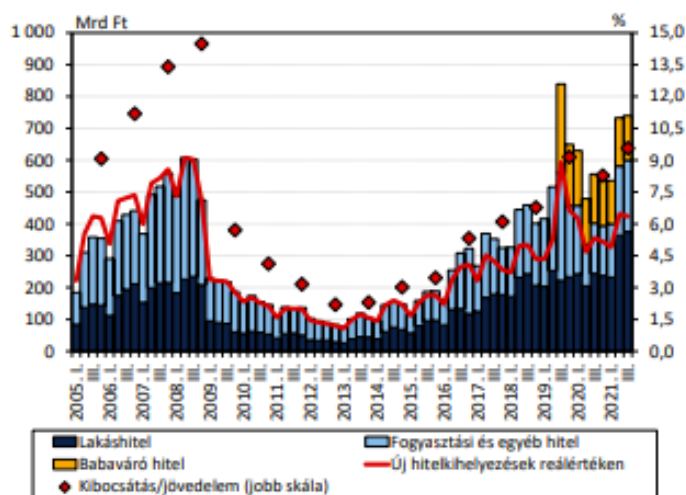


6. ábra. Lakáspiaci árak negyedévenkénti alakulása.

(Forrás: KSH. [online] Megjegyzések. [megtekintés: 2022.05.02.] Hozzáférés: <https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/stattukor/lakaspiacar/20211/index.html>)

Ezzel párhuzamosan a lakáshitelek állománya is folyamatosan növekedtek, amelyben komoly szerepe van az otthonteremtő támogatásoknak (CSOK, falusi CSOK, babaváró hitel, otthonfelújítási hitel). Az időszakra mindezek mellett hatást gyakorolt még a vészhelyzeti politika és az ezzel meghozott hiteltörlesztési moratórium, amely szintén pozitív hangulatot eredményezett a hitelkihelyezésben.

31. ábra: Új háztartási hitelek a hitelintézeti szektorban



7. ábra. Háztartási hitelek

(Forrás: KSH: Pénzügyi Stabilitási Jelentés [2021] p.35 [online] Megjegyzések. [megtekintés: 2022.05.02.] Hozzáférés: <https://www.mnb.hu/letoltes/penzugyi-stabilitasi-jelentes-2021-december.pdf>)

Lakáshitel kalkuláció

Az OTP Banknál a lakáshitel kalkuláció a minden esetben a felvenni kívánt hitelösszeg és az ügyfél által meghatározott időszakra vetítve a jegybanki alapkamatot figyelembe véve kerül megállapításra. Hitelfelvételkor az ügyintézők készítenek egy ún. Lakáshitel kalkulációt, amelyet az ügyfél rendelkezésére kell bocsátani. A kalkulációnak tartalmaznia kell a fentebb korábban említett adatokat és a teljes hiteldíj mutatót (THM) is.

Ugyanakkor az ügyfeleknek már van lehetősége a Bank internetes oldalán lakáshitel kalkulációt készíteni, amely több előnnyel is járhat, mint az induló díj elengedése és az azonnali értébecslés.

Jelenleg futó támogatások mellett, a hitelkonstrukciók közül a Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel konstrukciók közül a (fix5⁴⁷), fix10 és fix 20 termékek a legkellendőbbek. Ezekre a hitelekre jellemző, hogy az OTP Jelzálogbank nyújtja és kizárólag forintban vehető fel és törleszhető. A rendelkezésre tartási idő maximum 2 év lehet. Az MFL kamata, kamatperiódusonként állandó, amelynek hossza a termékmódozatonként 5, 10, ill. 20 év. A futamidő végéig fix kamat kerül felszámításra, amelynek mértékét a mindenkor hatályos „Minősített Fogyasztóbarát lakáshitel Hirdetmény” határoz meg.10 000 000 Ft-os felvett hitelösszegnél a kalkulációk annuitásos számolással a következőképpen alakulnak a MFL-re:

Ajánlat megnevezése	Kamat periódus	Kezdő törlesztőrészlet	Induló kamat	THM	Összes fizetendő törlesztőrészlet
MFL Fix5 Lakáshitel	60 hónap	177 474 Ft	2,5%	2,7%	10 648 440 Ft
MFL Fix10 Lakáshitel	120 hónap	94 270 Ft	2,5%	2,7%	11 312 400 Ft
MFL Fix20Lakáshitel	240 hónap	52 990 Ft	2,5%	2,7%	12 717 600 Ft

2. táblázat. MFL hitel ajánlat összesítő

(Forrás: Saját szerkesztésű táblázat)

Ezzel szemben a piaci kamatlábhoz kötött – ugyan ezekkel a paraméterekkel, kamattámogatás nélkül, referencia kamatlábhoz kötötten – lakáshitel konstrukciók a következőképp alakulnak⁴⁸:

⁴⁷ A fix5-ös konstrukciót a bankok igyekeznek elkerülni. Itt magasabb kamattal kell számolnia az ügyfeleknek, ill. a jövedelem max. 35%-ig hitelezhető.

⁴⁸ 2022.05.03-as adatok alapján

Ajánlat megnevezése	Kamat periódus	Kezdő törlesztőrész let	Induló kamat	THM	Összes fizetendő törlesztőrészlet
Fix5 Lakáshitel	60 hónap	129 843 Ft	9,45%	10,2%	15 581 152 Ft
Fix10 Lakáshitel	120 hónap	127 298 Ft	8,99%	9,7%	15 275 760 Ft
Fix20Lakáshitel	240 hónap	129 843 Ft	10,2%	10,2%	15 581 152 Ft

3. táblázat. Lakáshitel ajánlat összesítő (referencia kamatlábhöz kötött)

(Forrás: saját szerkesztésű táblázat)

A teljes THM mutatóban szerepelnek a Banki induló költségek, amely a következő plusz díjakat foglalja magába:

Induló banki költségek	Összeg
TAKARNET rendszerből a tulajdoni lap lekérésének költsége	7200 Ft
Térképmásolat lekérési költsége	3000 Ft
Hitelbiztosítéki érték megállapítási költsége	42 090 Ft
Fedezet kezelési költség	12 600 Ft
Fedezet változási költség	6 600 Ft
Folyósítás díj	100 000 Ft
Összesen:	171 490 Ft

4. táblázat. Induló banki költségek összesítő

(Forrás: Saját szerkesztésű táblázat)

A fenti táblázatokból jól kivehető, hogy a lakás-vásárlás, felújítás és korszerűsítésre a kormány által kínált MFL lakáshitelek rendkívül kedvezőek lehetőségeket kínálnak. A változó kamatozású hiteleket az OTP Bank 2022 áprilisától kivezette a növekvő és gyorsan változó kamatok miatt.

Jövőkép

Saját nézőpontom szerint - a záródolgozatom elkészítése és a gyakorlatom alatt szerzett tapasztalataim alapján - a jelzáloghitelezés jövőjét elsősorban a támogatások vége fogja a legnagyobb mértékben befolyásolni, amelyben a következő év hozhatja a legnagyobb fordulatot. A családtámogatási programok elindításával a jelzáloghitelek kihelyezése (a 2019-es pandémia okozta rövid, 2 hónapos leállást követően) folyamatosan emelkedtek. A 2022-es év elején a ZOP-ra szánt 200 milliárdos állami keret már elfogyott, így ez a konstrukció nem is elérhető, míg a falusi CSOK (június 30), a babaváró hitel, lakásfelújítási támogatás és az áfa visszatérítés ezen év végével kivezetésre kerülnek. A támogatások mértékének csökkenésével a hitelkereslet is csökkenhet, amennyiben nem lesznek más – elsősorban a családokat továbbra is támogató – hitelkonstrukciók.

A helyzet azonban ennél jóval összetettebb, hiszen a támogatások mellett más tényezőket is meg kell vizsgálnunk a jövőre nézve, amelyekből következtetéseket tudunk levonni. Ezen információk birtokában sem lehetünk biztosak a jelzáloghitelezés és az ingatlanpiac alakulásában, hiszen mind a gazdasági, mind a jelenlegi geopolitikai helyzet rendkívül instabil.

Az egyik legfontosabb aspektus az infláció alakulása, amely közvetlenül hat a hitelezési politikára, hiszen az ingatlanárakba beleépül az infláció mértéke. Az MNB előrejelzések alapján a 2022-ben 7,5-9,8% 2023-ban 3,5-5% , míg 2024-es évben 2,5-3,5% lehet az infláció mértéke. Az idén kitört orosz-ukrán konfliktus a nyersanyagár növekedését és az infláció további emelkedését idézték elő. Az MNB előrejelzése a geopolitikai feszültség visszaesésével számol, amely következtében 2024-re az infláció visszaeshet a tolerancia sáv (4%) alá. Amennyiben az infláció csökken, azzal párhuzamosan az ingatlanárak is csökkenésnek indulhatnak. A lakásárak csökkenésével a lakásvásárlási-, és hitelfelvételi kedv is megnőhet - elsősorban a fiatalok körében -, hiszen ez kedvezhet a még családdal nem rendelkezőknek is⁴⁹.

A hitelezés elengedhetetlen „hozzávalója” a kamat, amely az elmúlt évek tendenciájához képest erőteljes növekedésnek indult. A 2020-as 0,60%-os jegybank alapkamathoz képest az idei év elején 4,40%-os jegybanki alapkamatról beszélhettünk, amely még mindig növekedést mutat.

⁴⁹ *Forrás: MNB: Inflációs jelentés. [online] [megtekintés: 2022.05.02.] Hozzáférés: <https://www.mnb.hu/letoltes/hun-ir-digitalis-13.pdf>*

A Bankmonitor szakértői szerint ebben az évben az alapkamat a 6,5-7%-ot is elérheti, amely a törlesztőrészletre helyezhet komoly növekedést⁵⁰.

Az előző pontból kiindulva – a törlesztőrészlet emelkedésével – párhuzamosan meg kell vizsgálnunk a reálbérek alakulását. Ez számomra két szempontból is fontos. Az előző 7 évben a reálbérek erőteljes növekedésnek indultak⁵¹, amely kihatott a hitelfelvételi kedvre és a megnövekedett ingatlankeresletre is (alacsonyabb inflációs ráta mellett). Amennyiben az infláció csökken és sikerül a 4%-os inflációs célt elérni, úgy a magasabb kereset magával hozhatja a vásárlóerő további növekedését is. Fordított esetben a családtámogatások kivezetésével a jelzáloghitelezési trend lelassulhat.

Az utolsó pont amelyet megvizsgáltam az ingatlan befektetési lehetőség más befektetésekhez képest. Az ingatlanpiac nem ár érzékeny, így értékálló befektetésekről beszélhetünk, azonban a vételár és a realizálható nyereség országrészenként változhat. Kalkulációmát a Nyugat-Dunántúli térségre vetítettem le, amelyben a KSH adatai alapján egy 130m² -es lakás m² ára 230 000 Ft volt 2020-ban míg az albérletárak 110 000-130 000 Ft között mozogtak. A teljes vételár így 29 900 000 Ft, amelyet ha lakásba szeretnénk fektetni a következő számokat kapjuk⁵²:

Megtérülés: $12\text{hó} * 120\,000\text{Ft} = 1\,440\,000 \frac{\text{Ft}}{\text{év}}$, ami leosztva a lakás vételárával $\frac{29\,900\,000\text{Ft}}{1\,440\,000\text{Ft}} = 20,76\text{év}$, amely azt jelenti, hogy a befektetésünk 21 év után térül meg, amennyiben tehermentesen vettünk, és nem számolunk egyéb kiadásokkal, mint az adók (vagyonszerzési illeték a vételár 4%-a után, önkormányzati adók, szja 15%, stb.) és az ingatlan időszakos felújításai, hogy az ingatlan továbbra is értékálló maradjon.

Érdekességképp megvizsgáltam, amennyiben 5 évig kiadjuk az ingatlant, majd változatlan áron értékesítjük, úgy a következő hozam érhető el: $60\text{hó} * 120\,000\text{Ft} = 7\,200\,000\text{Ft}$, amelyet a bruttó az bérleti díjből kapunk (15% SZJA befizetés után 6 120 000 Ft). Amennyiben nincs megfelelő önerőnk, úgy jelzáloghitelt kellene felvennünk, amely a havi bérleti díj nagy részét (vagy még többet) elvinne.

⁵⁰ Forrás: Bankmonitor. [online] Megjegyzések. [megtekintés: 2022.05.03] Hozzáférés: <https://bankmonitor.hu/cikk/raketakent-kilohet-a-lakashitelek-kamata-a-kozeljovoben/>

⁵¹ Forrás: KSH adatai alapján 2015-ben a bruttó bér 247 924 Ft/hó volt, míg 2020-ban 403 616 Ft/hó. (Forrás: KSH. [online] Megjegyzések. [megtekintés: 2022.05.04.] Forrás: https://www.ksh.hu/docs/hun/xstadat/xstadat_eves/i_qli042.html)

⁵² A kalkulációban azzal számoltam, hogy rendelkezünk a befektetéshez szükséges önerővel

Amennyiben a 29 000 000 Ft-kat biztosabb befektetésbe fektetnénk, úgy érdemes megvizsgálnunk a Magyar Állampapír kínálatot, amely rendkívül jó kamat kondíciókat kínál. A jelenleg népszerű Magyar Állampapír Plusz 60 hónapos befektetése rendkívül jó kamatot kínál. A kamat mértéke az első félévben: 3,5%, a második félévben 4,0%, amely félévenként 0,5%-al növekszik egészen az 5. év végéig, ahol eléri a 6%-ot. A kibocsátástól a lejárat napjáig 27,35%-os kamat érhető el, amely kifizetésre kerül. A mi esetünkben a számítás a következő módon alakul, amennyiben a papírt a futamidő végéig tartjuk: $29\,000\,000 * 0,2735 = 7\,931\,500\text{Ft}$ amely a profitunk (ebből nem kell eladási díjat fizetnünk). A teljes összeg pedig 36 931 500 Ft lesz, amelyet kézhez kapunk a futamidő végén.

A pénzünket fektethetjük kockázatosabb, de magasabb hozamot ígérő részvényekbe vagy devizákba is, azonban ezek speciális szakértelemet igényelnek.

Véleményem szerint az ingatlanbefektetés az arany befektetéshez hasonlóan hosszú távú biztonságot nyújt a tulajdonosának, azonban a megtérülés hosszú időt vesz igénybe. Jelenleg a piacon a magas ingatlankereslet rontja ezt a befektetési formát, hiszen hosszabb távú megtérüléssel számolhatunk. Az ingatlan vételárának – a jelenlegi felpumpált árak mellett – rendkívül hosszú és további hátránya, hogy magas tőkeháttérrel kell rendelkeznie a befektetőnek. A fenti példa jól szemléltette, hogy jelenleg rövidtávon az ingatlanbefektetéssel kevésbé érdemes foglalkozni, mint a jelenleg piacon lévő állampapírokkal. Ezzel szemben hosszú, több mint 20 éves távon, érdemes ingatlanba fektetnünk a pénzünket. Az értéke mellett ezután az időszak után kezd el nettó profitot termelni az ingatlanunk.

Összegezve elmondható, hogy nemcsak az ingatlanárak, hanem a hitelfelvevők száma is növekedett az elmúlt időszakban. A hitelfelvételi kedvre pozitív hatást gyakoroltak az otthonteremtési, otthonfelújítási és bővítési hitelek, amelyek kedvező feltételekkel kínáltak jelzáloghitelt az ügyfeleknek. A 2023-as évtől, (amennyiben ezek) nem kerülnek meghosszabbításra, és a jegybanki alapkamat továbbra is növekedni fog, úgy az ingatlanpiacon visszaesésre számítok, amely magával hozhatja a lakáshitel utáni keresletet csökkenést és az ingatlanárak hosszútávú stagnálását.

Összegzés

A 2008-as világválság megmutatta, hogy a magyar háztartások mennyire könnyen és a legtöbb esetben meggondolatlanul ugranak bele egy hitelfelvételbe. Ugyanakkor ez az időszak a bankoknak is sokat tanított, elsősorban a részletes ügyféltájékoztatás fontosságáról és a szerződések pontosabba tételében.

A közel hét évig tartó regenerálódási időszak a 2015. évi CXLV. törvény, a devizahitelek forintosításával maga mögött tudhatja ezt az időszakot. Erre az időszakra az alacsony ingatlanárak és a lakáshitelek csökkenése volt a jellemző. A Fidesz-KDNP kormány elkezdte kidolgozni az otthonteremtési támogatások rendszerét, teret adva egy családközpontú hitelezési trendnek, amely következtében a magyar családok könnyebben juthattak saját ingatlanhoz.

A 2015-2018-as időszakra az alacsony kamatszint, stagnáló infláció volt jellemző, amelynek következtében megugrott az ingatlanok utáni kereslet, amely az előfutára volt a ma kialakult újabb jelzáloghitelezési és ingatlanvásárlási buboréknak. Az ingatlankereslettel párhuzamosan megnövekedtek a hitel és támogatás igénylések is. A Fidesz-KDNP családtámogatási rendszere nem csak az ingatlanvásárlást, hanem a meglévő ingatlanok felújítását is támogatja, amely a jelzáloghitelezés kiszélesedését jelentette. A támogatások hatására több magyar család juthatott saját ingatlanhoz mint korábban, míg a CSOK és falusi CSOK-nak köszönhetően több kisebb magyar település menekült meg az elnéptelenedéstől. Ugyanakkor elmondható, hogy az agglomeráció még mindig kecsesgetőbb lehetőséget nyújt a magyar embereknek. A mérleg másik oldala sem elhanyagolható, amely azt mutatja, hogy a magyar háztartások eladósodottsága továbbra is növekszik.

2019-től a járványhelyzet és a geopolitikai nehézségek komoly hatást gyakoroltak - és gyakorolnak ma - is a magyar gazdaságra, amely az infláció növekedését hozta magával. Ennek hatására az anyag-, és ingatlanárak tovább növekednek, amelynek hatására a magyar családok még nehezebben tudnak önerőből saját ingatlanhoz jutni. Ennek köszönhetően a 2020-2021-es időszakban a lakáshitelek száma növekedett, ezen belül is a használt ingatlan vásárlás.

A devizahitelezési politika csődjéből a bankrendszer is sokat tanult, ill. általánosságban elmondható, hogy a háztartások is óvatosabban nyúltak a hitelkonstrukciókhoz. Az elmúlt évek rendkívül kedvező hitel és támogatási lehetőségeket nyújtottak a háztartásoknak. A hitelkihelyezések a bankok részéről óvatosabban, a lehetséges veszélyek feltérképezésével és az ügyfelek felé történő megosztásával történik. Amennyiben a magyar gazdaság nem kerül

hosszú évekig tartó mély recesszióba, akkor várhatóan a háztartások jelentős része fizetni tudja a felvett hiteleket, és elkerülhetjük a 2008-2009-es ingatlanpiaci sokkot.

Ábrajegyzék

1. ábra. Lakáscélú hitelek alakulása 2002-2008	7
2. ábra. Devizahitel törlesztés	8
3. ábra. Városi lakásárak település és épülettípus szerint, (2001-2008)	9
4. ábra. Magyarországi ingatlanárak alakulása	10
5. ábra. Az eladott és az értékesítésre épített lakások száma	17
6. ábra. Lakáspiaci árak negyedévenkénti alakulása.....	18
7. ábra. Háztartási hitelek.....	18

Táblázatjegyzék

1. táblázat. Devizahitel kalkuláció	8
2. táblázat. MFL hitel ajánlat összesítő	19
3. táblázat. Lakáshitel ajánlat összesítő (referencia kamatlábhoz kötött)	20
4. táblázat. Induló banki költségek összesítő	20

Mellékletek

Jegybanki alapkamat mértékéről szóló rendelet hatálybalépésének időpontja	Jegybanki alapkamat mértéke	Jegybanki alapkamat mértékéről szóló rendelet hatálybalépésének időpontja	Jegybanki alapkamat mértéke
2000.04.3.	11,00%	2010.12.21.	5,75
2001.12.11.	9,75%	2011.12.21.	7,00
2002.12.17.	8,50%	2012.12.19.	5,75
2003.11.28.	12,50%	2013.12.18.	3,00
2004.11.23.	10,00%	2014.07.23.	2,10
2005.09.20.	6,00%	2015.07.22.	1,35
2006.10.25.	8,00%	2016.05.25.	0,90
2007.09.25.	7,50%	2020.07.22.	0,60
2008.12.23.	10,00%	2021.12.15.	2,40
2009.12.22.	6,25%	2022.03.23.	4,40

1. táblázat. Jegybanki alapkamat mértékének változása

(Forrás: Saját szerkesztésű táblázat, Forrás: MNB, [online] Megjegyzések. [megtekintés: 2022.03.02.]. Hozzáférés: https://www.mnb.hu/Jegybanki_alapkamat_alakulasa)

Gyermekek száma	Új lakás/ház vásárlása esetén a ház mérete	Támogatás összege + felevezhető kamattámogatott hitel mértéke
1 gyermek	Min. 40 m ² lakás esetén Min. 70 m ² családi ház esetén	600 000 Ft támogatás - támogatott hitel
2 gyermek	Min. 50 m ² lakás esetén Min. 80 m ² családi ház esetén	2 600 000 Ft támogatás 10 000 000 támogatott hitel
3+ gyermek	Min. 60 m ² lakás esetén Min. 90 m ² családi ház esetén	10 000 000 támogatás 15 000 000 támogatott hitel
Gyermekek száma	Használt lakás/ház vásárlása, bővítése esetén a ház mérete	Támogatás összege + felevezhető kamattámogatott hitel mértéke
1 gyermek	Min. 40 m ² lakás vagy családi ház	600 000 Ft támogatás - támogatott hitel
2 gyermek	Min. 50 m ² lakás vagy családi ház	1 430 000 Ft támogatás 10 000 000 támogatott hitel
3 gyermek	Min. 60 m ² lakás vagy családi ház	2 200 000 támogatás 15 000 000 támogatott hitel
4+ gyermek	Min. 70m ² lakás vagy családi ház	2 750 000 támogatás 15 000 000 támogatott hitel

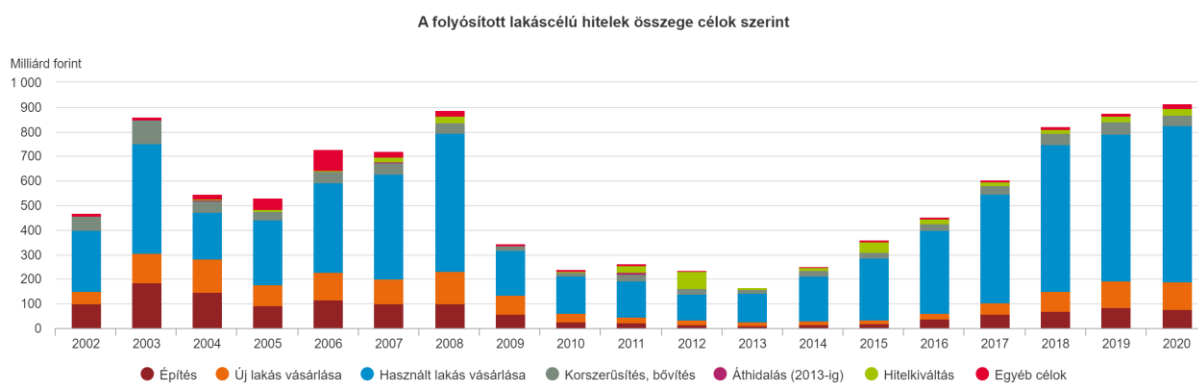
2. táblázat. CSOK mértéke

(Forrás: Család támogatások. [online] Megjegyzések. [Megtekintés.2022.04.08.] Hozzáférés: https://csalad.hu/tamogatások/csok?gclid=Cj0KCQjwjN-SBhCkARIsACsrBz7bB6SPxSEtOfhGSy1gEFmcWAaQNAtYMal78wMiSqyKmHN7EWGkMCwaAlyeEALw_wcB)

Gyermekek száma	Igényelhető kölcsönösszeg, vásárlás és korszerűsítés esetén
1 gyermek	600 000 Ft
2 gyermek	2 600 000 Ft
3+ gyermek	10 000 000 Ft
Gyermekek száma	Igényelhető kölcsönösszeg, meglévő lakás korszerűsítésére, bővítésére
1 gyermek	300 000 Ft
2 gyermek	1 300 000 Ft
3+ gyermek	5 000 000 Ft

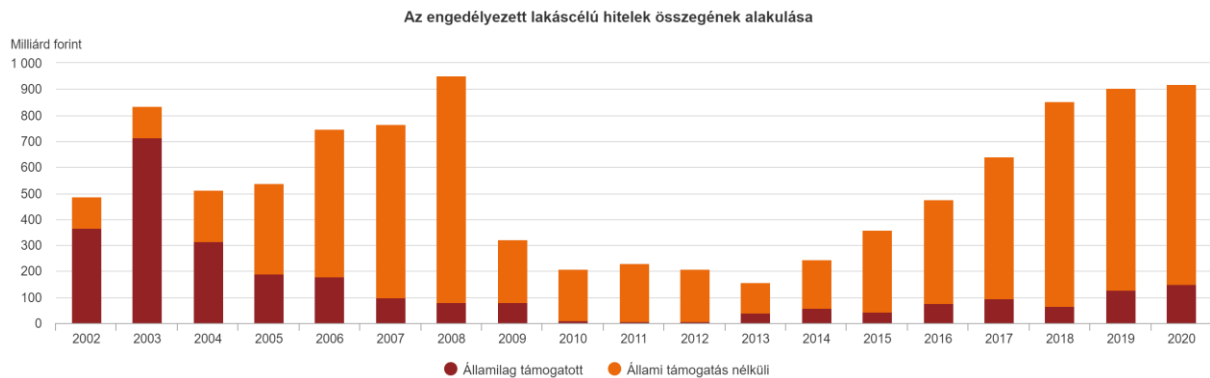
3. táblázat. A Falusi CSOK kedvezményei

(Forrás: Magyar Falu Program. [online] Megjegyzések. [Megtekintés: 2022.04.15.] Hozzáférés: <https://magyarfaluprogram.hu/palyazat/falusi-csok>)



1. ábra. Folyósított lakáscélú hitelek 2002-2020

(Forrás: KSH. [online] Megjegyzések. [megtekintés: 2022.05.03] Hozzáférés: <https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/lakashitel/20204/index.html>)



2. ábra. Engedélyezett lakáscélú hitelek

(Forrás: KSH. [online] Megjegyzések. [megtekintés: 2022.05.03] Hozzáférés:
<https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/lakashitel/20204/index.html>)

A két táblázat jól szemlélteti a 2008-ig tartó devizahitelek térnyerését és az ezzel kialakuló „buborékot”. A folyósított hitelek nagy részét használt lakóingatlan vásárlására vették fel a háztartások. A táblázatokon szintén megfigyelhetők a 2009-2015 közötti lakáshitelek visszaesése, majd a 2015-től induló felfutó lakáshitelezési (otthonteremtési) politika felfutása. A 2000-es évekhez hasonlóan a felvett hitelek nagy részét a háztartások szintén használt lakóingatlan vásárlására költötték.

Felhasznált irodalom

Könyvek:

Illés Ivánné: Vállalkozások Pénzügyi Alapjai. Budapest, 2009. SALDO. ISBN 978 963 638 326 8

Vigvári András: Pénzügyrendszertan. Budapest, 2008. SALDO. ISBN 978 963 05 8595 8

E-book:

Adam Smith: Nemzetek Gazdasága. 1959. Fordította: Bilek Rudolf. *Hozzáférés:*
<https://adoc.pub/-nemzetek-gazdagsaga.html>

Online források:

Bankhitel. Jelzáloghitel fogalma. *Forrás:* <https://www.bankihitel.hu/?us=jelzaloghitel-fogalma> [Megtekintés: 2022.04.02.]

Bankmonitor. Szerző: Argyelán József. Rakétaként kilóhet a lakáshitelek kamata a közeljövőben. *Forrás:* <https://bankmonitor.hu/cikk/raketakent-kilohet-a-lakashitelek-kamata-a-kozeljovoben/> [Megtekintés: 2022.05.03]

Bethlendi András. Egy rossz termékfejlesztésből rendszerszintű piaci kudarc. A hazai lakossági devizajelzáloghitelkezés. *Forrás:* <https://hitelintezetiszemle.mnb.hu/letoltes/1-bethlendi-3.pdf> [Megtekintés: 2022.03.31.]

Család támogatások. *Forrás:* https://csalad.hu/tamogatasok/csok?gclid=Cj0KCQjwjN-SBhCkARIsACsrBz7bB6SPxSEtOfhGSylgEFmcWAaQNAtYMal78wMiSqyKmHN7EWGkMCwaAlyeEALw_wcB [Megtekintés: 2022.04.08]

Hitelnet. Jelzáloghitel fogalma. *Forrás:* <https://hitelnet.hu/hitelszotar/jelzaloghitel-fogalma/> [Megtekintés: 2022.04.02.]

Hegedűs J., Somogyi E., Teller N.: Lakáspiac és lakásindikátorok. 2018 *Forrás:*
https://www.tarki.hu/sites/default/files/trip2018/309327_hegedus_et_al_lakasindikatorok.pdf.
[Megtekintés: 2022.03.21.]

Jelinek Cs. és társai. Éves jelentés a lakhatási szegénységről. 2018. *Forrás:*
https://www.habitat.hu/wp-content/uploads/2021/01/Eves-jelentes-a-lakhatasi-szegenysegrol_2018_FIN.pdf [Megtekintés: 2022.04.05.]

Kiszámoló. Lakásárak alakulása. *Forrás:* <https://kiszamolo.hu/lakasarak-alakulasa-1990-tol/> [Megtekintés: 2022.04.01.]

Központi Statisztikai Hivatal. Lakáscélú hitelek félévenként. *Forrás:*
https://www.ksh.hu/docs/hun/xstadat/xstadat_evkozi/e_zrh001.html
[Megtekintés:2022.03.22.]

Központi Statisztikai Hivatal. Lakáspiaci árak, lakásárindex, 2021. I. negyedév. *Forrás:* <https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/stattukor/lakaspiacar/20211/index.html> [Megtekintés: 2022.04.14.]

Központi Statisztikai Hivatal. Lakáspiaci árak, lakásárindexek, 2021. III. negyedév. *Forrás:* https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/stattukor/lakaspiacar/20213/lakaspiacar_2021_3.pdf [Megtekintés: 2022.04.14.]

Központi Statisztikai Hivatal. Lakossági lakáshitelezés 2002-2020. *Forrás:* <https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/lakashitel/20204/index.html> [Megtekintés: 2022.05.03.]

Központi Statisztikai Hivatal. Munkanélküliség (2004–2019). *Forrás:* https://www.ksh.hu/thm/2/indi2_3_2.html [Megtekintés: 2022.04.05.]

Központi Statisztikai Hivatal. Pénzügyi Stabilitási Jelentés. *Forrás:* <https://www.mnb.hu/letoltes/penzugyi-stabilitasi-jelentes-2021-december.pdf> [Megtekintés: 2022.05.02.]

Központi Statisztikai Hivatal. Reálkeresetek alakulása. *Forrás:* https://www.ksh.hu/docs/hun/xstadat/xstadat_eves/i_qli042.html [Megtekintés: 2022.05.04.]

Központi Statisztikai Hivatal. Lakossági lakáshitelezés. *Forrás:* <https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/lakashitel/20201/index.html> [Megtekintés: 2022.04.14]

Magyar Falu Program. Falusi CSOK. *Forrás:* <https://magyarfaluprogram.hu/palyazat/falusi-csok> [Megtekintés: 2022.04.14]

Magyar Nemzeti Bank. Lakáspiaci jelentések. *Forrás:* <https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/lakaspiaci-jelentes>. [Megtekintés: 2022.03.21.]

Magyar Nemzeti Bank. Inflációs jelentés. *Forrás:* <https://www.mnb.hu/letoltes/hun-ir-digitalis-13.pdf> [Megtekintés: 2022.05.02.]

Magyar Nemzeti Bank. Jegybanki alapkamat alakulása. *Forrás:* https://www.mnb.hu/Jegybanki_alapkamat_alakulasa [Megtekintés: 2022.03.02.]

Pénzügyi fitness. Mészáros Péter: Buborékok, válságok, mániák. *Forrás:* <https://penzugyifitness.hu/hogyan-alakulnak-ki-valsagok-es-buborekok/> [Megtekintés: 2022.03.21.]

Portfolio.hu. A CSOK meztelen valósága: kiderült, mire mennek el a súlyos milliók. *Forrás:* <https://www.portfolio.hu/bank/20211003/a-csok-mezettelen-valosaga-kiderult-mire-mennek-el-a-sulyos-milliok-503338> [Megtekintés: 2022.04.14.]

Portfolio.hu. Meddig tarthat még a brutális áremelkedés az építőiparban és mi lesz, ha beleszól a kormány?. *Forrás:* <https://www.portfolio.hu/uzlet/20210701/meddig-tarthat-meg-a-brutalis-aremelkedes-az-epitoiparban-es-mi-lesz-ha-beleszol-a-kormany-490566> [Megtekintés: 2022.04.14.]

Privátbankár. Miért viszik a házat? Itt vannak a számok. *Forrás:*

https://privatbankar.hu/cikkek/penzugyi_szektor/miert-viszik-a-hazat-itt-vannak-a-szamok-268174.html [Megtekintés: 2022.04.16.]

PANNON EGYETEM
GAZDÁLKODÁSI KAR ZALAEGERSZEG

SZERZŐI ÖSSZEFOGLALÁS

A dolgozat címe: Lakás- és ingatlanfedezetű hiteltrendek, illetve az állami támogatások az OTP Bank Nyrt.-nél magánszemélyek részére	
Hallgató neve: Kiss Martin	NEPTUN kód: CZKMVN
Képzési szint: felsőoktatási szakképzés	
Szak: Pénzügy és Számvitel	Szakirány: Vállalati szakirány
Témavezető neve: Dr. Joó István	Beosztása: egyetemi adjunktus
Tanszék: Pénzügy és Gazdálkodás	

A jelzáloghitel évtizedek óta meghatározó tényező a magyar és nemzetközi lakáshitelezésben. Az első igazán nagy hazai jelzáloghitel felvételi hullám a 2000-es évek közepén kezdődött, amikor is kialakult a devizahitelezési buborék. A fokozott kockázatvállalásra ösztönző hitelezési politika magával hozta a bankok közti versengést a magasabb hozamok érdekében, amelynek következtében nem figyeltek a lehetséges kockázatokra, mivel a cél minél több hitelszerződés megkötése volt. A kedvező hitelkondíciók és a gazdasági növekedés hatására felfutó kereslet komoly ingatlanár emeléssel járt 2008-ig.

A felfokozott növekedés utáni gazdasági válság és devizakockázatok rossz felmérése azonban rövid idő alatt magával rántotta a devizahitelesek, akik ekkor szembesültek a konstrukció legnagyobb hátulütőjével, az árfolyamkockázattal, mely a törlesztőrészeket jelentősen megemelelte. E gazdasági sokk az egész országot érintette, amely részben még a mai napig is érezteti a hatását egyes háztartásoknál. Az ingatlanárak 2008-tól 2013-ig összességében 20%-ot estek. Ebben az időszakban a jelzáloghitelezés természetesen lelassult, mivel egyrészt a bankok is szigorították a hitelezést, másrészt a háztartásoknak is kevesebb volt a jövedelme és óvatosabbakká is váltak az ingatlan vásárlásoknál.

Az ingatlanpiac 2014 elejére kezdett magára találni a tetszhalott állapotából, melyet a magyar kormány is támogatott, mivel 2015. július 1-től elindult az „új szocpol”, azaz a Családi Otthonteremtési Kedvezmény, amely a gyermekes családokat támogatja a saját ingatlan szerzésben. 2019-től a családok további megsegítésére pedig új konstrukciók jelentek meg: a Babaváró támogatás és a falusi CSOK.

A támogatások mellett a hitelfelvételi kedvet az alacsony, 1% alatti kamatszint is támogatta az elmúlt időszakban. A családtámogatások és a kedvező hitelfelvételi lehetőség pedig magával hozták az újabb keresleti hullámot a lakásoknál, ezzel kialakítva egy újabb komoly áremelkedést az ingatlanpiacon. Az itt látott komoly növekedést azonban csak részben köszönhetjük a támogatásoknak, az emelkedésben komoly szerepet játszottak a nyersanyagárak és a munkadíjak komoly emelkedései. A 2019-es koronavírus és a 2022 februárjában kitört Orosz-Ukrán konfliktus a nyersanyagpiacra komoly hatást gyakoroltak, mely egyes nyersanyagok árát akár 80%-kal is növelték, amely beépült az építőipari árakba, ezzel növelve az új ingatlanok árait.

A gazdasági ösztönzés farvizén kialakult emelkedő infláció a gazdaságokra is kihatottak, hiszen a jegybankoknak el kellett kezdeniük a szigorítást az alapkamatok megemelésével, mely hosszabb távon drágább hitelhez jutáshoz vezet. Egyelőre a hitelfelvételi kedv még

mindig magasnak mondható, azonban a mostani gazdasági ciklus végén véleményem szerint lehet egy újabb megtorpanás (egyelőre nem olyan mély válságot), melyhez hasonlót láthattunk 2008-at követően. A zárdolgozatom alapján ezért arra a következtetésre jutottam, hogy nehéz időszak előtt áll a magyar ingatlanpiac és jelzáloghitelezés.