

**PANNON EGYETEM
GAZDÁLKODÁSI KAR ZALAEGERSZEG**

A lakáshitelek és állami támogatások helyzete az OTP Bank Nyrt-nél

Témavezető: Dr. Joó István

Külső konzulens: Keller Hanna

**Timár Gerda
Alapképzés
Levelező tagozat
Pénzügy és számvitel szak
Számvitel szakirány**

2023

**PANNON EGYETEM
GAZDÁLKODÁSI KAR ZALAEGRSZEG**

SZERZŐI NYILATKOZAT A DOLGOZAT BENYÚJTÁSÁHOZ*

Hallgató neve:	Timár Gerda		
Képzési szint:	alapképzés		
Szak:	Pénzügy és számvitel		
Szakirány (ha van):	Számvitel szakirány		
Neptun kód:	Z9M02N	Védés éve:	2023
Dolgozat címe:	A lakáshitelek és állami támogatások helyzete az OTP Bank Nyrt-nél		
Egyetemi témavezető:	Dr. Joó István		
Gyakorlóhelyi konzulens:	Keller Hanna		
Öt kulcsszó a dolgozatról:	ingatlanhitelezés, állami támogatás, ingatlanpiac, fedezet, kamatozás		

Kérjük a szerzői döntésnek megfelelő opciót aláhúzni:

Hozzájárulok / nem járulok hozzá, hogy szakdolgozatomat/zárdolgozatomat 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 rendelkezéseimnek megfelelően biztosítható a kutatási célú hozzáférése,
- a dolgozat metaadatai és szerzői összefoglalója online nyilvánosak.

Zalaegerszeg, 2023. január 02.

Timár Gerda s.k.

hallgató aláírása

Tartalom

Bevezetés.....	4
A lakáspiac helyzete a 2008-as válságot követően napjainkig.....	4
A lakáshitelezés bemutatása.....	9
Hiteligénylés lépései	11
Kockázatkezelés	13
Az OTP Bank bemutatása röviden	15
A lakossági ingatlan fedezetű hitelezés bemutatása az OTP-nél	17
A hitel összege, futamideje	18
A hitel kamatozása	18
Kamatkedvezmények	18
A törlesztés módja.....	19
Személyi feltételek	19
Jövedelmi feltételek.....	20
A fedezetre vonatkozó feltételek.....	21
Szükséges dokumentumok	21
Az OTP Bank Nyrt. kínálata	24
Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel.....	24
Zöld Otthon Lakáshitel (már nem igényelhető).....	28
Állami támogatások.....	30
Családi Otthonteremtési Kedvezmény (CSOK):.....	31
Adó-visszatérítési kedvezmény.....	34
Fix és változó kamatozású hitelek.....	35
Fix kamatozású hitel.....	36
Változó kamatozású hitel	37
A 2022-es évi gazdasági, lakáspiaci helyzet Magyarországon	42
Összegzés	44
Irodalomjegyzék.....	45

Bevezetés

Dolgozatom témájaként azért választottam a lakossági hitelezés folyamatának bemutatását, mivel lehetőségem volt szakmai gyakorlatomat az OTP Bank Nyrt. lenti fiókjában tölteni, így nagyobb betekintést kaptam erre a területre. Úgy gondolom, hogy napjaink egyik legaktuálisabb témája a hitelezés. Sajnos jelenleg a társadalmunk egyes tagjai különböző hitelek, állami támogatások igénybe vétele nélkül nehezen tudják megteremteni maguknak a saját otthonukat. Rengetegen viszont az ingatlanra egy nagyon jó befektetésként tekintenek, emiatt veszik igénybe ezeket a szolgáltatásokat. Gyakorlatom során a lakáshitel osztályon segíthettem a legtöbbet, így az ott szerzett tapasztalatok alapján szeretném dolgozatomban bemutatni a jelenlegi lakáshitelezési trendeket.

Elsősorban arra szeretnék választ kapni, hogy miként alakult hazánkban a 2008-as válságot követően az ingatlanár, építési engedélyek száma a különböző állami beavatkozások hatására. Dolgozatom további részében ismertetem, hogy mi is valójában a lakáshitelezés, mi a folyamata. Bemutatom az OTP Bank-nál hogyan történik, mik a feltételei a kínált hiteleknek, illetve leírom néhány hitel konkrét jellemzőit. Az állami támogatásokról is írni fogok, azok miként vannak jelen a mindennapokban, illetve, hogy azoknak melyek a jellemzői, feltételei.

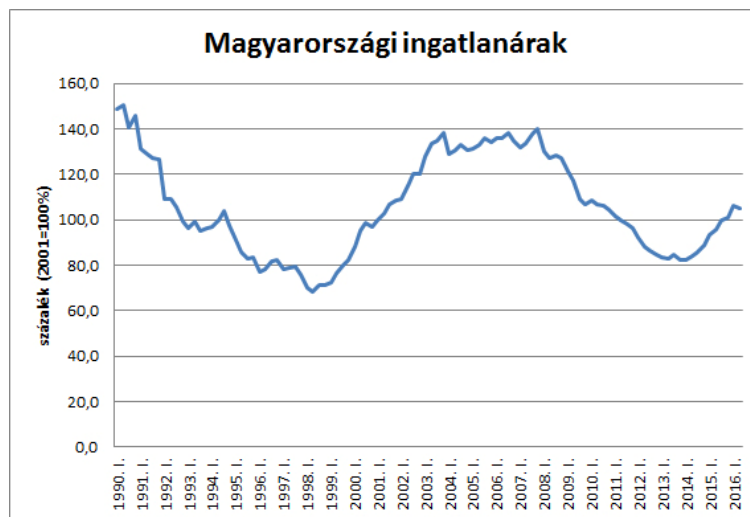
Dolgozatom utolsó részében a fix és változó kamatozású hitelek összehasonlítását ismertetem konkrét példákon keresztül, amely során kitérek mindkét módszer előnyeire és hátrányaira. Dolgozatomban továbbá kitérek arra is, hogy miként alakult a 2022-es év lakáshitelezése, lakáspiaci helyzete, illetve, hogy hogyan érintette a gazdaságot az orosz-ukrán háború.

A lakáspiac helyzete a 2008-as válságot követően napjainkig

A 2008-as gazdasági válság, amely az Egyesült Államokból indult, lényegesen felerősítette a lakhatási problémákat hazánkban is. A gazdasági válság kirobbanásának számos előjele volt, mint például az eszközárak drágulása, amely magával hozta azt, hogy az ingatlanpiacon is bekövetkezett az áremelkedés. Az ingatlanpiacon történő áremelkedés egyik fő alappillére az volt, hogy beindult a hitelezés, a bankok nagy mennyiségben adtak ki jelzáloghiteleket, ugyanakkor ehhez szükség volt arra, hogy különböző pénzügyi termékekkel át tudták ruházni a kockázatot a befektetőkre. A válságot megelőző években jelent meg a piacon egy úgynevezett CDO termék, melynek lényege az volt, hogy a hitelezés kockázatát a bankok

át tudták hárítani. A CDO termék segítségével értékpapírokba „csomagolták” a hiteleket, azonban, mivel ezeket nem jól szabályozták, bárki hozzájuk férhetett. Úgy gondolják, hogy ennek a terméknek a rossz szabályozása járult hozzá nagyban a válság kirobbanásához, ugyanis a terméknek köszönhetően a hitelezés felpörgött, a hitelek nagyrésze az ingatlanpiacon jelent meg.¹

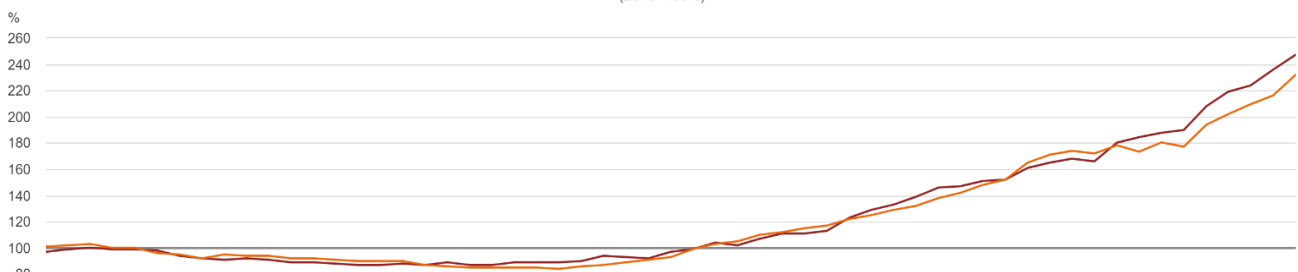
Megkezdődtek a tömeges kilakoltatások, a lakáshitelek törlesztőrészei pedig jelentősen megemelkedtek. A hitelezés beindulása miatt, az ingatlanok iránti kereslet is megnövekedett, ezzel azonban a kínálat nem tudott lépést tartani, emiatt ahogy az alábbi grafikonokon is látszik, az ingatlanárak meredek emelkedést mutatnak. 2008-ban így majdnem elérte az ingatlanár az 1990-es reálszintet. Ahogy az az ábrák is mutatják, a válság után az ingatlanárak újabb csökkenő hullámba kerültek, azonban 2014-et követően újra emelkedésnek indultak. A második ábrán már megfigyelhető, hogy a 2022-es évre milyen nagy mértékű lakásár emelkedés következett be hazánkban. Ez köszönhető a kialakult gazdasági helyzetnek, amely többek között az építőanyagok emelkedését is befolyásolta.



1. ábra Magyarországi ingatlanárak

Forrás: Kiszámoló- Lakásárak alakulása (MNB adatait használva) [Megtekintés: 2022.11.28.] Hozzáférés: <https://kiszamol.hu/lakasarak-alakulasa-1990-to/>

A lakáspiaci árak negyedévenkénti alakulása (tisztá árváltozás) (2015=100%)

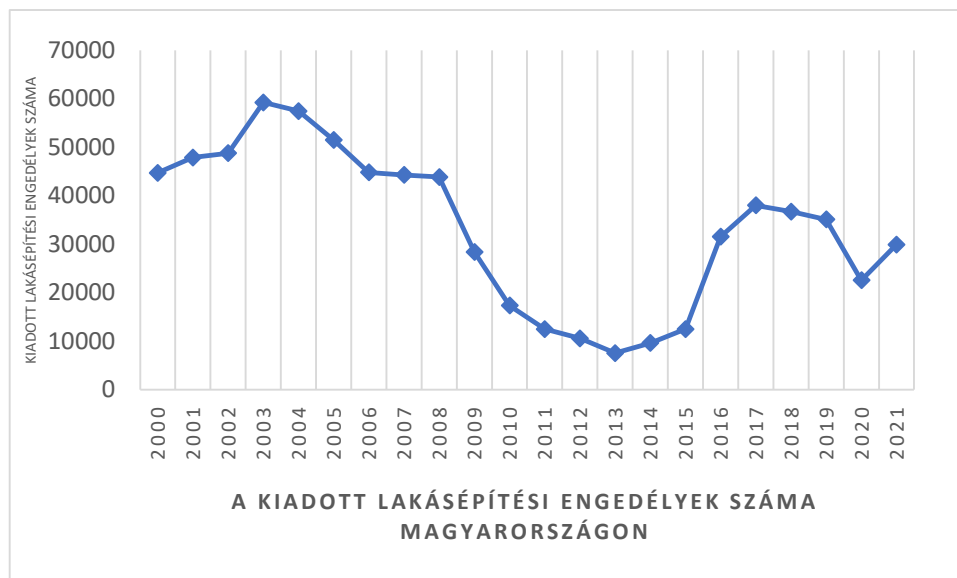


2. ábra Lakáspiaci árak alakulása

Forrás: KSH- Lakásárindex [Megtekintés: 2022.12.05.] Hozzáférés: <https://www.ksh.hu/s/kiadvanyok/lakaspiaci-arak-lakasarindex-2022-i-negyedev/index.html>

¹ Forrás: A 2008-as gazdasági válság hatásai, következménye [online] Megjegyzések. [megtekintés:2022.12.05.] Hozzáférés: <https://elemzeskozpont.hu/penzugyi-valsag-2008-gazdasagi-valsag-hatasai-kovetkezmenye>

A válság előtti időszakra, a 2000-es évekre az volt jellemző, hogy a főként a kormányzati intézkedések hatására a lakásépítések száma megemelkedett, azonban a 2008-as devizahitel válság után a lakáspiaci aktivitás összeomlott. A válságot követő években a lakásépítési engedélyek és az átadott új építésű lakások száma is nagymértékben csökkent. 2013-ra kevesebb, mint tízezer engedély került kiadásra. 2014 elejétől a lakáspiac fellendülésbe kezdett, azonban lényeges változást 2016 elején láthatunk mind a lakásárak emelkedésénél, mind az átadott építési engedélyeknél. Ugyanis ekkor került módosításra az állam által 2015-ben bevezetett Családi Otthonteremtési Kedvezmény (CSOK). A CSOK, mint vissza nem térítendő állami támogatás elsősorban azért jött létre, hogy az ország demográfiai problémáit enyhítse, ugyanis főként azok vehetik igénybe, akik megfelelnek a különböző előírásoknak, illetve akik gyermeket/gyermeket vállalnak. 2016-ban bevezetésre került módosítás magával hozta az új lakásokra vonatkozó, 5 százalékos áfakulcsot. Ez a változtatás, hogy alacsonyabb lett az áfa, illetve, hogy az emberek inkább a minőségi lakások iránt érdeklődtek, elindították a lakásfejlesztők fantáziáját, így azok kedvet kaptak az újabb beruházásokhoz. Megindult a lakásépítés fellendülése, amely számokban is rendkívül megmutatkozik, ugyanis míg 2015-ben „csak” 12.515 új lakásépítési engedély került kiadásra, addig 2016-ban már 31.559, amely a korábbi évhez képest több mint 2,5-szerese.



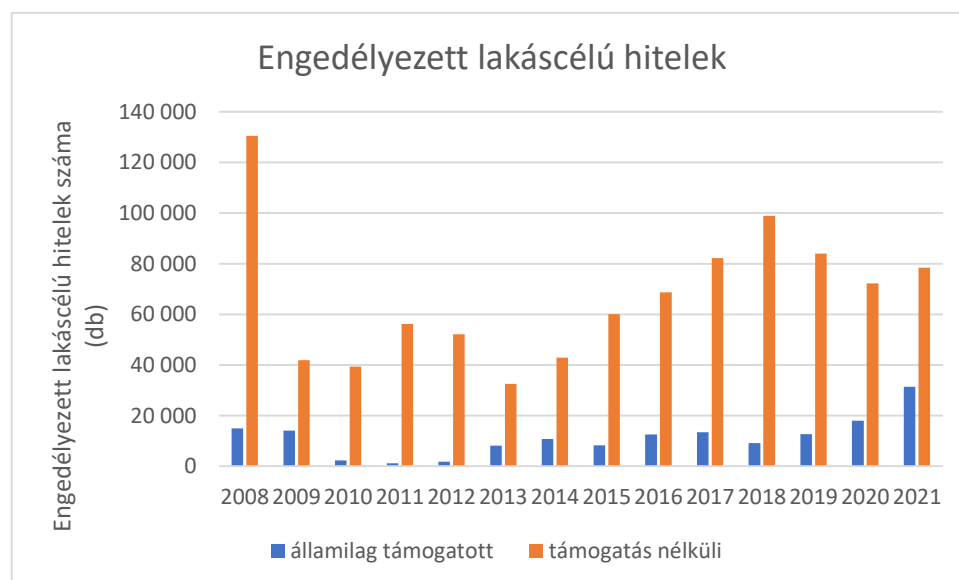
3. ábra Lakásépítési engedélyek száma

Forrás: KSH adatai (Saját szerkesztés) [Megtekintés: 2022.12.03.] Hozzáférés: https://www.ksh.hu/stadat_files/lak/hu/lak0020.html

A következő nagy változást a lakáspiac helyzetében koronavírus-járvány okozta 2019-től. A koronavírus hatásai elsősorban inkább a tranzakciószám visszaesésében látszanak, a lakásárak alakulását csak kis mértékben befolyásolták. A járvány miatt az emberek elbizonytalanodtak,

ugyanis mérséklődött a foglalkoztatottság, rengeteg munkahelynek kellett hosszabb, rövidebb időre elbocsájtani embereiket, ezáltal csökkent a lakosság rendelkezésre álló reáljövedelme is. A lakosság, mivel az ország gazdasági helyzete kilátástalan volt, elkezdett óvatosan élni, megfontoltabb döntéseket hozni. Az állam azonban továbbra is jelentősen támogatta a lakásvásárlás lehetőségeit különböző otthonteremtési és családtámogatási kedvezményekkel. A járvány ideje alatti karantén ráébresztette az embereket arra, hogy mennyire fontos az otthon megléte. A lezárások időszaka hozzájárult ahhoz is, hogy mivel többet voltak otthon, az embereknek igényük lett arra, hogy kisebb-nagyobb felújításokat végezzenek lakásaikon. Ezekhez a felújítási, korszerűsítési igényekhez például a Családi Otthonteremtési Kedvezmény is rendkívül kedvező volt, amelyet lakásvásárlás, illetve építés mellett, ilyen célra is fel lehet venni.²

A következő részben azt szeretném bemutatni, hogy miképpen alakult a hitelek igénybevételének, folyósításoknak a száma az elmúlt években.



4. ábra Engedélyezett lakáscélú hitelek

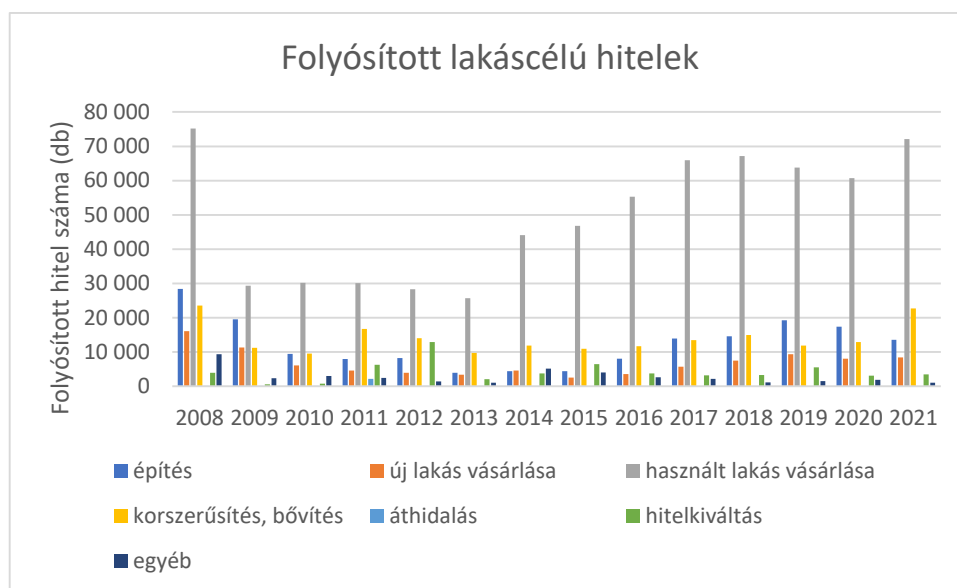
Forrás: KSH adatai (Saját szerkesztés) [Megtekintés: 2022.12.05.] Hozzáférés: https://www.ksh.hu/stadat_files/lak/hu/lak0016.html

Ahogy a fenti ábra is igazolja a korábban leírtakat, a 2008-as világválság után rendkívül lecsökkent az engedélyezett hitelek száma is. 2008-ban ez a szám összesen 145.504 volt, a következő évben azonban mindössze 55.950 db lakáscélú hitel került jóváhagyásra. A következő számottevő emelkedés akkor volt tapasztalható, amikor az állam különböző kedvezményekkel kedveskedett az ügyfeleknek, mint például a CSOK. 2015 után ugyanis, ahogy a diagramon is lehet látni, évről évre emelkedett a hitelek száma. Amíg 2014-ben csak

² Forrás: MNB- A járvány okozta mérséklődés után 2021-ben új lendületet kap a lakás piac [online] Megjegyzések. [megtekintés:2022.11.10.] Hozzáférés: <https://www.mnb.hu/sajtoszoba/sajtokozlomenyek/2021-evi-sajtokozlomenyek/a-jarvany-okozta-merseklodes-utan-2021-ben-uj-lenduletet-kaphat-a-lakaspiac>

53.664 db volt, addig 2018-ra ez a szám 108.000-re nőtt. A koronavírus hatása itt is megmutatkozik, ugyanis 2020-ban szintén kevesebb hitel lett engedélyezve, mindössze 90.000, ami a 2010-es évek elejéhez képest, még így is jelentősen több.

Lényeges különbség figyelhető meg abban is, hogy az emberek inkább az államilag nem támogatott hiteket választják nagyobb mértékben. Az első kisebb növekedést az államilag támogatott hiteleknél 2016-ban láthatjuk, majd 2021-ben, amikor bevezetésre került a CSOK-ot igénybe vevők részére az adó-visszatérítés, illetve illetékmentesség. Véleményem szerint az oka annak, hogy inkább állami támogatás nélküli hitelek vesznek fel az, hogy ezeknek kevésbé szigorú követelményei vannak az igénylővel szemben, illetve kevesebb az előírás, aminek meg kell felelni. Gondolok itt például arra, hogy a CSOK igénybevételéhez elengedhetetlen az igénylő gyermekei számának figyelembe vétele, a megjelölt lakás négyzetméter tulajdonságai. Azonban az MNB is figyelmeztet, hogy állami támogatások nélkül az elkövetkező időszakban egyre nehezebb lesz a családok, fiatal párok számára az otthonteremtés.



5. ábra Folyósított lakáscélú hitelek
 Forrás: KSH adatai (Saját szerkesztés) [Megtekintés: 2022.12.05.] Hozzáférés:
https://www.ksh.hu/stadat_files/lak/hu/lak0016.html

A fenti diagram azt ábrázolja, hogy miként alakult a folyósított hitelek felhasználása. Megfigyelhető, hogy minden évben a legnagyobb felhasználás a használt lakás vásárlásra volt. A 2008-as válságot követően hatalmas visszaesés történt, mely csak lassan épült vissza a 2010-es évek közepére, melyet támogattak az állam lakásépítési intézkedései. Az építések száma is 2008-hoz képest lényegesen lecsökkent, még 2020-2021-ben sem érte el azt az értéket, ami akkor, 2008-ban volt. Talán a második „legnépszerűbb” felhasználási terület a korszerűsítés, bővítés, amelyben kiugró változás nem igazán figyelhető meg.

Napjainkban a lakáspiacot összességében a keresleti és kínálati oldal szűkülése jellemzi. 2022 szeptemberében 34 százalékkal csökkent éves összevetésben a lakáspiaci tranzakciók száma, illetve a kibocsátott lakáshitelek volumene is több mint harmadával mérséklődött.³ A lakásárak növekedése az év első felében rendkívüli volt, de valószínűleg ez az év végére mérséklődni fog. 2022 második negyedévében rekord nagyságú lakáshitel-szerződést kötöttek a hitelintézetek. Azonban a kamatok folyamatos emelkedése és a lakáspiaci drágulás következtében a lakásvásárlás lehetősége évek óta nem tapasztalt alacsony szintre esett vissza. A bankok az év harmadik negyedévében szigorításokat vezettek be a hitelhez jutás feltételein, ezáltal az volt tapasztalható, hogy a hitelkereslet is visszaesett. A következő félévben a hitelintézmények arra számítanak, hogy a valószínűleg folytatódó szigorítás további csökkenést eredményez a hitelkeresletben.⁴

A lakáshitelezés bemutatása

Mi is a hitel valójában? A hitel nem más, mint pénzeszköz ideiglenes átengedése kamatfizetés ellenében, melynek során a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás időben elválík egymástól.⁵ A hitelezés aktív banktevékenységnek számít, mely során az intézmények a pénzeszközeiket kihelyezik, így követeléseik keletkeznek. Hitelintézetnek pedig azokat a pénzügyi intézményeket nevezzük, amelyek a szolgáltatási tevékenységei közül legalább betétet gyűjt, vagy más visszafizetendő pénzeszközt fogad el a nyilvánosságtól, valamint hitelt vagy pénzkölcsönt nyújt. Kizárólag a hitelintézet jogosult a betétgyűjtésre, illetve a pénzváltási tevékenység végzésére.

A Hpt.⁶ a hitelintézetnek három elemét nevezi meg:

- Bankok: Működésüknek feltétele, hogy a Felügyeleti engedéllyel a pénzügyi szolgáltatási tevékenységek közül legalább a betétgyűjtést, a hitel és pénzkölcsön nyújtást valamint a pénzforgalmi szolgáltatások nyújtását üzletszerűen végezze.

³ Forrás: MNB- Közel egy évtizedes konjunktúra után, fordulat körvonalazódik a lakáspiacon [online] Megjegyzések. [megtekintés:2022.11.05.] Hozzáférés: <https://www.mnb.hu/sajtoszoba/sajtokozlomenyek/2022-evi-sajtokozlomenyek/kozel-egy-evtizedes-konjunktura-utan-fordulat-korvonalazodik-a-lakaspiacon>

⁴ Forrás: MNB- Lakáspiaci jelentés [online] Megjegyzések. [megtekintve: 2022.12.20.] Hozzáférés: <https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/lakaspiaci-jelentes/lakaspiaci-jelentes-2022-november>

⁵ Gál Erzsébet – Praktikus bankszakmai ismeretek, Budapest SALDO Pénzügyi Tanácsadó és Informatikai Zrt., 2011. ISBN 978 963 638 390 9

⁶ 2013. évi CCXXXVII. törvény a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról

- Szakosított hitelintézetek: Egyes hitelintézeti tevékenységek, meghatározott körének végzésére felhatalmazott hitelintézetek. Ide tartoznak a lakástakarékpénztárak, a jelzálog hitelintézetek és a fejlesztési hitelintézetek.
- Szövetkezeti hitelintézetek: A Hpt. alapján meghatározott kivétellel a pénzforgalmi szolgáltatások csaknem teljes körének nyújtására, illetve a pénzváltás és a bankközi piacon végzett pénzügyi ügynöki tevékenység végzésére felhatalmazott hitelintézetek.

A hitelek csoportosítása:

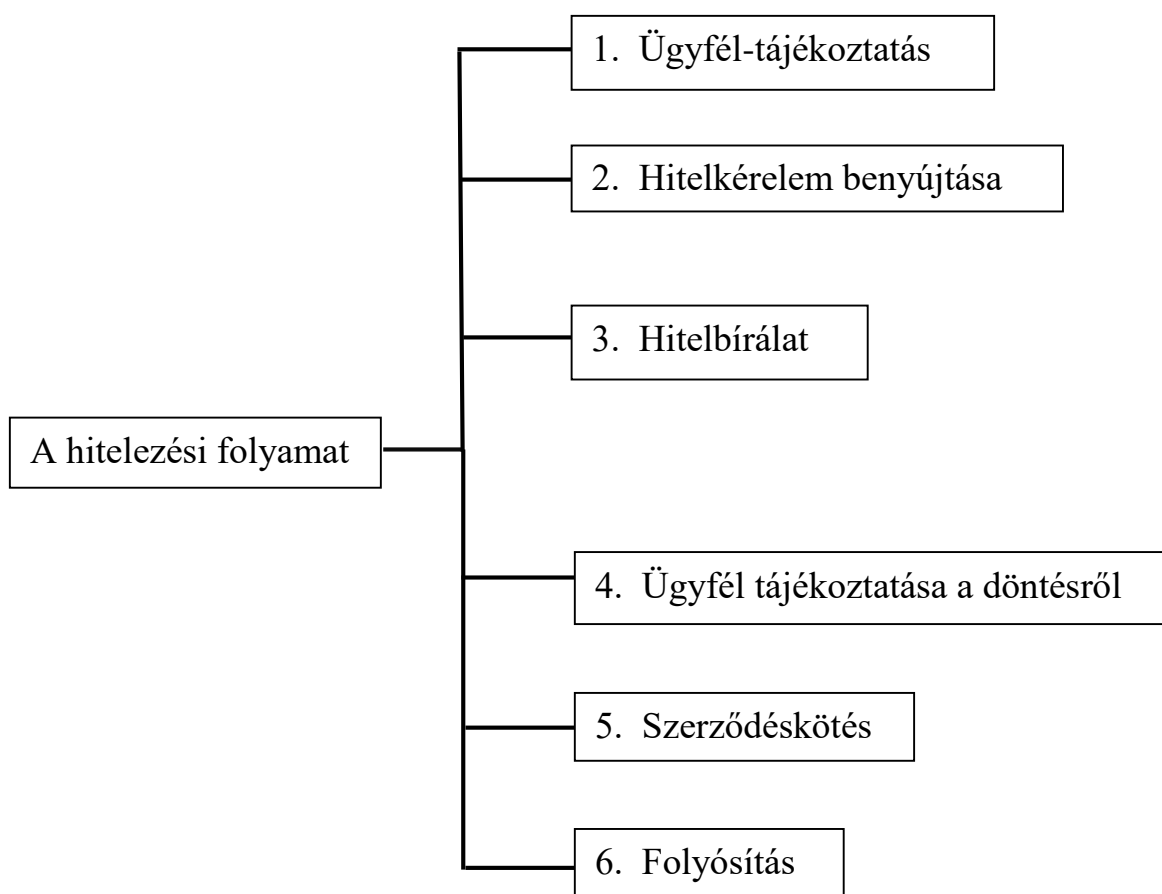
Fedezet szerint	I. Személyi hitelek (Biankó hitelek, Kezes hitelek, Váltó leszámítolási hitelek) II. Reálhitelek (Lombard hitelek, Cessziós hitelek, Jelzáloghitelek)
Lejárat szerint	I. Rövid táv: 1 évnél rövidebb II. Közép táv: 1-5 év közötti III. Hosszú lejárat: 5 évnél hosszabb
Technikai forma szerint	I. Folyószámlahitel II. Rulírozó hitel III. Készenléti hitel IV. Eseti hitel
Döntési szint szerint	I. Bankfiók hatásköre II. Központi hitelosztály hatásköre III. Igazgatói hatáskör IV. Igazgatótanácsi hatáskör V. Közgyűlési hatáskör stb.
Devizanem szerint	I. Forint alapú II. Deviza alapú
Ágazat szerint	I. Ipari II. Mezőgazdasági III. Kereskedelmi IV. Állami V. Lakossági
Hitelcél szerint	I. Beruházási hitel II. Tartós forgóeszköz finanszírozási hitel III. Átmeneti forgóeszköz hitel

Hitelfelvevők szerint	I. Lakossági II. Vállalati III. Költségvetési IV. Bankközi hitelezési piac
------------------------------	---

1. táblázat Hitelek csoportosítása

Forrás: Saját szerkesztés, Gál Erzsébet – *Praktikus bankszakmai ismeretek könyv alapján*

Hiteligénylés lépései



6. ábra Hiteligénylés lépései

Forrás: Saját szerkesztés

Amennyiben az ügyfél fejében megfogalmazódik, hogy hitel igényléséhez kell folyamodnia, számos tájékoztatót megtalál a hitelintézetek online felületén, ahonnan tájékozódhat. Azonban, ha úgy gondolja, hogy ez nem elég, vagy erre nincs lehetősége, kérheti a megfelelő szakértelemmel rendelkező ügyintéző segítségét is.

Az ügyfél tájékoztatása során elengedhetetlen arról tájékoztatni őt, hogy mekkora kockázata van az eladósodásnak. A tájékoztatósi folyamatban kell az ügyfélnek tisztába kerülnie azzal, hogy a célra, amire szeretné, tud-e hitelt igényelni, és ha igen, akkor mekkora lehet az

igényelhető hitel összege. Az általános tájékoztatásba tartozik még az ügyfél informálása a hitel kondícióiról (pl. kamat, kezelési költség), előtörlesztés és egyösszegű végtörlesztés lehetőségeiről, az igénylés alapfeltételeiről, a hitel futamideje alatt kérhető átütemezésekről, halasztásokról, illetve az adatvédelemre vonatkozó tájékoztatásról.

A megfelelő tájékoztatás után az ügyfél benyújthatja kérelmét, amelyekhez elengedhetetlen a szükséges dokumentumok megléte, melyeknek formailag és tartalmilag meg kell felelni a Bank előírásainak, illetve támogatások esetén a jogszabályi rendelkezéseknek is. Ilyen például a munkáltatói igazolás, iskolai végzettség és beosztás, NAV, TB egyéb tartozásról szóló igazolás. A hitelkérelem benyújtását követően kérhető a banktól igazolás az átvételről.

A következő lépésben döntenek arról, hogy az ügyfél jogosult-e a hitel igénylésére. A beadott dokumentumok alapján minősítik az igénylőt, majd megvizsgálják a számszaki adatokat. Azt, hogy milyen szempontok szerint értékelik a kérelmet, nem hozzák nyilvánosságra, nem publikusak. A hitelbírálatnak három fajtáját különböztetjük meg, van a hagyományos, az egyszerűsített és a gyorsított hitelbírálat. A hitelkérelem részletes vizsgálatának az eredménye a banki döntés, amely szintén háromféle lehet. Az első, amikor a hitelkérelem elfogadásra kerül, és megtörténik a hitelnyújtás az igényelt összegre. A második, amikor a hitelkérelmet elutasítják, ez általában akkor fordul elő, amikor a cél vagy az igénylés paraméterei jogszabályba ütközőek, vagy amikor az ügyfél vagyoni helyzete instabil. Nézik ugyanakkor az igénylő hitelezési múltját is, ami alapján szintén dönthetnek úgy, hogy elutasítják. Kérelem elutasításához vezet az is, ha köztartozása áll fenn az igénylőnek. A harmadik pedig, amikor elfogadják ugyan a hitelkérelmet, de különböző kikötéseket, változtatásokat kell végrehajtani rajta. Amikor megszületett a döntés, a banknak értesítenie kell az ügyfelet arról. Az elutasító levélben a támogatott hitelek és vissza nem térítendő támogatások esetében konkrét jogszabályi hivatkozással kell indokolni, ugyanis az ügyfél élhet a fellebbezés jogával a döntés ellen. Amennyiben pedig, ha arról küldenek értesítést, hogy elfogadták a kérelmet, leírják azt is, hogy hol és mikor van lehetőség a szerződés megkötésére.

A következő lépés ezután már a szerződés megkötése. A bank a kockázatkezelési és a jogi osztály együttműködésével előkészíti a jogilag megfelelő és a döntés minden feltételét tartalmazó szerződést, amely számos mellékletet is tartalmaz. Az elkészült szerződéseket jogi szignóval látják el, majd ezt követően magánokiratba foglalják, mely a bank szempontjából kockázatcsökkentési célú, mert amennyiben nem tudja fizetni az ügyfél a hitelét, a bank érvényesíteni tudja zálogjogát.

A folyamat utolsó lépése a folyósítás, ami banki oldalról nézve talán az egyik legkomplikáltabb feladat. Hitelcéltől függően a folyósítás történhet egyösszegben, vagy szakaszosan. Lakásvásárlás, szabadfelhasználás esetén egyösszegben folyósít a bank, vásárlás esetén az eladó javára vagy ügyvédi letétbe, szabadfelhasználás esetén az igénylő kérése alapján, de az építési hitelek vagy korszerűsítés-, bővítési cél esetén a készülségi szint, az önerő beépítése és a számlabemutatói kötelezettség is figyelembe vételre kerül. A bank minden esetben folyósítási feltételként előírja, hogy a jelzálog joga, továbbá az elidegenítési és terhelési tilalma az ingatlan nyilvántartásban legalább széljegyen szerepeljen. További feltétel érvényes lakásbiztosítás megléte, illetve annak engedélyezése. A bank a folyósítást követően az ügyfél számláját megterhelheti, így az adott törlesztőrészletet minden hónapban leemeli a számláról.⁷

Kockázatkezelés

Számos ember vesz igénybe különböző hiteleket azért, hogy megvalósítsa terveit, azonban előfordulnak sajnos olyan esetek is, amikor az ügyfél nem méri fel megfelelően a megtakarításait, nem a havi jövedelmének megfelelő nagyságú hitelt igényli. Az ilyen esetek elkerülése, az ügyfelek túlzott eladósodottságának csökkentése érdekében az MNB is számos segítséget nyújt⁸.

A hitelfelvétel során felmerülő kockázatok közé tartozik például az, ha az igénylő nem tudja visszafizetni a felvett hitelt. Ilyen esetekben számos többletköltség is terheli az adóst, mint például a késedelmi kamat, követeléskezelés díjai. Az ügyfél azáltal, hogy nem fizeti be hitelét, felkerülhet a Központi Hitelinformációs Rendszerbe, ami a későbbi hitelfelvételkor akár a kérelem elutasításához is vezethet. Abban az esetben, ha az adós tartósan késik a törlesztőrészlet fizetésével, vagy egyáltalán nem fizeti azt, a hitelező intézet felmondhatja a szerződést. Ilyenkor akár egy összegben is követelheti a tartozás rendezését. Az adós a fedezetül szolgáló vagyontárgyat, ingatlant akár el is veszítheti. Elengedhetetlen tehát, hogy az igénylő megfelelően felmérje azt, hogy mekkora mértékű törlesztést tud biztosítani a jövőben. Az igénylés benyújtása előtt át kell gondolnia az ügyfélnek, hogy amennyiben bármiféle jövedelemcsökkenés lép fel, milyen tartalék fogja biztosítani a hitel törlesztésének zavartalan folytatását. A hitelfelvétel következő kockázata az, hogy dönteni kell arról, hogy fix vagy változó kamatozású hitel kerül felvételre. A hitel kamata ugyanis lehet fix, azaz rögzített vagy

⁷ Forrás: A hitelszerződés megkötésének folyamata [online] Megjegyzések. [megtekintés:2022.12.10.] Hozzáférés:https://www.okoshitel.hu/Okoshitel_hitelkozvetites/A_hitelszerzodes_megkotesenek_folyamata.html

⁸ Forrás: MNB [online] Megjegyzések. [megtekintés: 2022.12.19.] Hozzáférés: <https://www.mnb.hu/letoltes/tulzott-eladosodottsag-tajekoztato.pdf>

változó. Változó kamatozású hitel esetén jellemzően alacsonyabb a kezdeti törlesztőrészlet, azonban a kockázat ebben az esetben magasabb, ugyanis a hitel kamatlába gyorsan megemelkedhet. A változó kamatozású hitelek esetén a futamidő alatt jelentős növekedés léphet fel a visszafizetést illetően. Erről, hogy melyek a fix és változó kamatozású hitelek előnyei, hátrányai dolgozatom végén részletesebb leírást fogok készíteni. Azonban az biztos, hogy a kockázatot nagy mértékben csökkenti az, ha periódusonként rögzített kamatozású hitelt igényel az ügyfél, illetve amennyiben a teljes futamidőre fix kamatozást választja, mondhatni teljesen megszűnik a kockázat.⁹

Az MNB 2015. január 1-jétől adóssághék-szabályozást írt elő, amelynek a célja az volt, hogy csökkentse a veszélyét az eladósodottságnak.¹⁰ Két mutatószám alkalmazása került előírásra, az egyik a Jövedelemarányos Törlesztőrészlet Mutató (JTM), a másik a Hitelfedezeti Mutató (HFM).

A Jövedelemarányos Törlesztőrészlet Mutató, melynek a felső értéke meghatározza azt, hogy az igénylő a rendszeres és igazolt nettó jövedelméhez képest mekkora törlesztőrészletű hitelt vehet igénybe. Ez a felső érték akadályozza meg azt, hogy az igénylő a jövedelméhez képest nagy törlesztési teherrel járó hitelt igényeljen. A JTM mutató tehát meghatározza azt, hogy az igénylő jövedelmének maximálisan mekkora része fordítható a hitel törlesztésére. A JTM mutató az alábbiak szerint alakul jelzáloghitelek esetén:

5 évnél rövidebb kamatperiódus		Legalább 5 éves, de 10 évnél rövidebb kamatperiódus		Legalább 10 éves kamatperiódus	
Havi nettó jövedelem					
500.000 alatt	500.000 vagy afölött	500.000 alatt	500.000 vagy afölött	500.000 alatt	500.000 vagy afölött
25%	30%	35%	40%	50%	60%

2. táblázat JTM mutató értéke

Forrás: Saját szerkesztés (MNB adatai alapján)

A táblázat alapján tehát egy 10 évig fix kamatozású lakáshitel esetén a havi 400.000 Ft-os nettó jövedelem elméletileg egy 200.000 Ft-os havi törlesztőrészletet bír el, egy 600.000 Ft-os nettó jövedelem pedig akár 360.000 Ft-os törlesztőrészletet.

⁹ Forrás: MNB [online] Megjegyzések. [megtekintés: 2022.12.20.] Hozzáférés: <https://www.mnb.hu/letoltes/tulzott-eladosodottsag-tajekoztato.pdf>

¹⁰ 32/2014. MNB rendelet

Amennyiben az igénylő egyedül igényli a hitelt és jövedelme nem elegendő a hitelhez, lehetőség van arra, hogy bevonjon egy adóstársat, így a két jövedelem összeadódik, ezáltal nagyobb hitel igénylésére is lehetőség nyílik.

Jelzáloghitelek, gépjárműhitelek, illetve minden olyan hitel esetén, amely fedezett, figyelembe kell venni az úgynevezett Hitelfedezeti Mutatót (HFM).

Ingtalan jelzálog fedezet	Hitel esetén	Pénzügyi Lízing esetén
Forint alapú	80%	85%
Euró alapú	50%	55%
Más deviza alapú	35%	40%

3. táblázat HFM mutató értéke

Forrás: Saját szerkesztés (MNB adatai alapján)

A HFM a fedezetek értékének arányában határozza meg a felvehető hitelek nagyságát. Lényegében tehát azt mutatja meg, hogy a fedezet értékének maximum hány százalékáig nyújthat hitelt a bank. Jelzáloghitelek esetében ez az érték 80%, amelyet az ingatlan forgalmi értékéhez kell viszonyítani. Tehát, ha az igénylő egy 20.000.000 Ft-os ingatlanra szeretne hitelt felvenni, a bank 16.000.000 Ft-ot tud majd biztosítani, a fennmaradó összeget pedig az igénylőnek önerőből kell biztosítania.

Az OTP Bank bemutatása röviden

Az OTP Bank jogelődje, az Országos Takarékpénztár Nemzeti Vállalat 1949. március 1-jén jött létre. Alakulásakor 30 budapesti és 65 vidéki kisebb fiókkal rendelkezett csak. Kezdetben betétgyűjtéssel, állami kölcsönügyletekkel, illetve hitelnyújtással foglalkozott.



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

Eleinte a lakosság pénzügyi tevékenysége mellett, a tanácsok pénzügyeinek kezelésével foglalkozott, majd az 1980-as évek végétől, miután a bankrendszer kétszintű lett, a vállalatok számára is biztosított szolgáltatásokat. Az évek során egyre bővítette tevékenységi körét, leválasztották a nem banki tevékenységeket, amely azt eredményezte, hogy megalakultak kisebb leányvállalatok. A leányvállalatok megalakulása teremtette meg azt, hogy egy összetett, teljes körű pénzügyi szolgáltatásokat nyújtó bankcsoport jött létre. Így tehát később

jelzálogbanki, lakástakarékpénztári, lízing-, faktoring-, nyugdíjpénztári- és egészségpénztári szolgáltatásokat is nyújtott. 1990-ben részvénytársasággá alakult.

A 90-es évek második felétől nagy figyelmet fordított a Bank az elektronikus csatornákra. Létrehozták az OTPdirekt szolgáltatásokat, melyeknek jelentős lakossági és vállalati ügyfélköre van.

Az OTP Bank már a kilencvenes évek elején figyelt arra, hogy informatikai és technikai téren fejlődni tudjon. Ennek azért volt nagy szerepe, mert ezzel próbálta a Bank növelni versenyképességét, fejleszteni a termékeit, szolgáltatásait. A kilencvenes évek második felében már nagy figyelmet fordított az OTP Bank az elektronikus csatornákra is. Ekkor jött létre a napjainkban számos lakossági és vállalati ügyfélkör által igénybe vett OTPdirekt szolgáltatás is. Ennek amiatt volt, illetve van nagy sikere, mert a szolgáltatás segítségével az ügyfelek kényelmesebben tudnak ügyeket intézni otthonról, mindössze internetre van szükség.

A Bank 1999-ben fejezte a privatizációját, a részvények, amelyek magyar és külföldi intézményi befektetők, magánszemélyek tulajdonában vannak, 1995 óta a Budapesti részvénytőzsdén is, illetve a luxemburgi és londoni tőzsdén is jelen van.

A 2000-es években elkezdte a Bank a külföldi terjeszkedését, amely nagyban hozzájárult a kiemelkedő teljesítményhez. Jelenleg 11 országban van jelen. A Bank életében először 2008-ban került sor leányvállalat értékesítésére, amikor a francia Groupama S.A. megvásárolta az OTP Garancia biztosítót. A két vállalat hosszú távú együttműködési megállapodást kötött arról, hogy egymás pénzügyi és biztosítási termékeit kereszt értékesítik.

A Bank számos terméket, illetve szolgáltatásokat nyújt a magánszemélyek, kis-és nagyvállalkozásokon kívül a társasházaknak, befektetőknek és önkormányzatoknak is. Napjainkban az OTP Csoport 16,3 millió ügyfél pénzügyeit kezeli, 1750 bankfiókban.¹¹

Az OTP Csoport jelenlegi tagjai, leányvállalatai Magyarországon¹²:

OTP Bank	Merkantil Csoport
OTP Jelzálogbank	OTP Lakástakarék
OTP Faktoring Követeléskezelő	OTP Ingatlanlízing
OTP Alapkezelő	OTP Ingatlan Alapkezelő
OTP Ingatlan	PortfoLion

¹¹ Forrás: OTP Bank [online] Megjegyzések. [megtekintés: 2022.10.31.] Hozzáférés: <https://www.otpbank.hu/portal/hu/Rolunk/Tortenet>

¹² Forrás: OTP Bank- Rólunk [online] Megjegyzések. [megtekintve: 2022.11.10.] Hozzáférés: <https://www.otpbank.hu/portal/hu/Rolunk/OTPCsoport>

OTP Mobil	OTP Hungaro-Projekt
OTP Pénztárszolgáltató	OTP Pénzügyi Pont
OTP Ingatlanpont	OTP Travel
OTP Egészségpénztár	OTP Önkéntes Nyugdíjpénztár
OTP Életjáradék Ingatlanbefektető	OTP Otthon

4. táblázat OTP Csoport tagjai, leányvállalatai
 Forrás: Saját szerkesztés

Az OTP Bank törekszik arra, hogy minél szélesebb ügyfélkört tudjon kiépíteni, ennek érdekében olyan széles termékpalettával rendelkezik, hogy mindegyik korosztály megtalálja az élethelyzetének megfelelő személyes érdekeit szolgáló termékeket, szolgáltatásokat, mint például a biztosítások, befektetések, hitelek. Annak érdekében, hogy ügyfeleit hosszú távon tudja kiváló minőségben kiszolgálni, folyamatosan képzik munkatársaikat, fejlesztik az informatikai rendszereket. Sikereiket annak köszönhetik, hogy: *„jól értjük ügyfeleink igényeit, nyitottak vagyunk az innovációra, fejlődésünket a kiszámítható, stabil működés határozza meg.”*¹³

A lakossági ingatlan fedezetű hitelezés bemutatása az OTP-nél

Az OTP Bank-nál hatalmas szerepet tölt be a lakossági ingatlan fedezetű hitelezés.¹⁴ Két fő csoportra bonthatjuk az általuk biztosított ingatlan alapú hiteleket a hitelcéljaik szerint, az egyik a lakáshitelek, a másik a JETI¹⁵ hitelek csoportja. A lakáshiteleket igényelhetik új vagy használt lakás, telek, garázs, üdülő vásárlásra; építésre; bővítésre; korszerűsítésre; felújításra; lakáscélú, ingatlanfedezetű hitelek kiváltására. Míg a JETI hiteleket igényelhetik szabad felhasználásra; hitelkiváltásra és adósságrendezés miatt.

Lakáscélúnak minősül az ingatlanra alapított jelzálog fedezete mellett megkötött olyan hitelszerződés, amelyben a felek által okiratban rögzített hitelcél lakóingatlan vásárlása, építése, bővítése, korszerűsítése, felújítása, vagy amelynek igazolt célja az előbb felsorolt célokra nyújtott kölcsön kiváltása. Egy hiteligénylő egyidőben több hitelcélra is igényelhet hitelt, azonban lakáshitelek esetében csak külön-külön ügyletekben, JETI hitelek esetében egy

¹³ Forrás: OTP Bank- Rólunk [online] Megjegyzések. [megtekintés: 2022.10.31.] Hozzáférés: <https://www.otpbank.hu/portal/hu/Rolunk>

¹⁴ Forrás: OTP Bank- Lakáshitel [online] Megjegyzések. [megtekintés: 2022.12.10.] Hozzáférés: <https://www.otpbank.hu/portal/hu/Lakashitel>

¹⁵ Jelzálog típusú hitelek

hitelügylet keretében van rá lehetőség, illetve ugyanarra a hitelcélra egy időben azonban csak egy hitelkérelem adható be.

A hitel összege, futamideje

A Bank kizárólag forintban nyújt ingatlanfedezetű hiteleket. A nyújtható hitel minimális összege 500.000,-Ft, maximális összege lakáshitelek esetén 130.000.000,-Ft, jelzálog típusú hitelek esetén pedig 50.000.000,-Ft, azonban a maximum hitelösszeg nagysága az ügyféllimit vizsgálat eredményétől és a hitel/hitelbiztosítéki érték arányától függően akár 130.000.000,-Ft is lehet. Ügyféllimit vizsgálat alatt az adósok fizetési képességét és törlesztési hajlandóságát értjük. A futamidejük a nyújtott hiteleknek csak egész számú év lehet, minimális futamidő általános esetben 72 hónap, maximális futamideje pedig a lakáshitelek esetében általánosan 360 hónap, Fix20 hitelek esetén 240 hónap, míg a JETI hitelek esetében 300 hónap.¹⁶

A hitel kamatozása

A kamatozás módja három féleképpen alakulhat, az egyik mód a Magyar Nemzeti Bank honlapján közzétett referenciakamatlábbhoz kötött változó kamatozással és annak teljes futamidejére vagy legalább 3 éves kamatperiódusokban rögzített kamatfelárral, második esetben legalább 3 éves kamatperiódusokban rögzített hitelkamattal, vagy a harmadik eset, hogy fix kamatozással nyújtható. Az OTP Bank jelenleg 5, illetve 10 éves kamatperiódusú; futamidő végéig fix kamatozású; valamint referencia kamathoz kötött kamatozású piaci ingatlanfedezetű hitelt nyújt. A Fix hitelek azt jelentik, hogy 5, 10 évig vagy a futamidő végéig a kamat mértéke nem változik, ugyanannyi marad. Változó kamatozású hiteleket a Bank 2022 áprilisától nem nyújt, elsősorban a gyorsan változó jegybanki alapkamat miatt.

Kamatkedvezmények

A Bank a különböző hitelek esetében alkalmazhat kamatkedvezményeket is, amelyeknek mértéke a termék hirdetményekben kerül feltüntetésre. Ilyen kamatkedvezmény például a Sávós kamatkedvezmény, Hűség szolgáltatás, Egyedi kamatkedvezmény, Kiemelt partneri kedvezmény, Munkavállalói kedvezmény. A kedvezmény mértékét úgynevezett bázispontok határozzák meg (100 bázispont egyenlő 1%). Sávós árazású hitelekre vonatkozó kamatkedvezmény esetén a szerződött hitelösszeg nagysága határozza meg az adott bázispontok mértékét. 7.000.000 Ft és 12.999.999 Ft között 10 bp¹⁷, 13.000.000 Ft és 30.999.999 Ft között 20 bp, 31.000.000 Ft felett pedig 30 bp. Ezek a számok a 2022. július 15-

¹⁶ OTP Bank- 30/2022.-RHT-8016. sz. Keresztutatisítás Megjegyzések. [Megtekintés: 2022.12.10.]

¹⁷ bázispont

től befogadott hitelekre vonatkoznak. A hűség szolgáltatás, szintén a 2022. július 15-től befogadott igénylések esetén a havi jövedelem, átutalás mértékéhez viszonyítja a kamatkedvezményt. Amennyiben a havi jövedelem nagysága 300.000 Ft alatt van, nem jár érte további kamatkedvezmény, ha 300.000 Ft és 499.999 Ft között van, akkor 25 bp-nyi, ha 500.000 Ft és 1.299.999 Ft között van, 100 bp-nyi, amennyiben pedig 1.300.000 Ft felett van, 150 bp-nyi kamatkedvezmény jár érte. Vannak egyedi kamatkedvezmények is, melyek akkor adhatók, ha Prémium, VIP, Privát Banki, kiemelt Privát Banki, Direkt Privát Banki szerződéssel rendelkezik az ügyfél. Ebben az esetben támogatott lakáshitel esetén, kivéve a 2, 3 vagy több gyermekes családok részére nyújtott otthonteremtési hiteleket, 0-50 bp-nyi kamatkedvezmény adható az ügyleti kamatból, piaci lakáshitelek esetén 2022. október 1-től 0-255 bp-ig a standard kamatból.¹⁸

A törlesztés módja

A törlesztés módja többféleképpen lehetséges. Az egyik mód, ha egyenletes úgynevezett annuitásos törlesztéssel rendezi. Ez azt jelenti, hogy az adós az egyes törlesztési periódusban azonos összegű törlesztőrészletet fizet. Ilyen esetben a törlesztőrészlet változó arányban tartalmaz tőketörlesztést és kamatot. A másik mód a nemrégiben bevezetett türelmi idő konstrukciók, vagyis az Évnyerő Lakáshitelek. Ebben az esetben a futamidő első 12 hónapjában az ügyfélnek csak kamatfizetési kötelezettsége van. A türelmi idő kezdő időpontja az első folyósítás, vagy szakaszos finanszírozás esetén az első részfolyósítás napja. A türelmi idő ettől a naptól számított 12. hónap szerinti esedékesség időpontjával zárul. A türelmi idő lejáratát követően a 13. hónaptól az adós annuitásos törlesztőrészletet köteles fizetni. A futamidő részét képezi a türelmi idő is. Türelmi idő igényelhető új és használt lakás vásárlására, építésére, bővítésére, korszerűsítésére, felújítására igényelt piaci és támogatott hitelek esetén. Nem igényelhető azonban szabadfelhasználású, hitelkiváltási célú hitelekre, adósságrendező hitelre és LTP, illetve Zöld Otthon Program hitelekre.¹⁹

Személyi feltételek

Az igénylő, aki a későbbiekben adós/adótárs lesz, lehet egy vagy több személy is, azonban meg kell felelni számos személyi feltételnek. Az igénylőnek magyarországi lakóhellyel kell rendelkeznie, amit igazolnia is kell egy érvényes okmánnyal (lakcímkártya). Szintén feltétel,

¹⁸ Forrás: OTP Bank- Termékismertető [online] Megjegyzések. [megtekintés:2022.12.10.] Hozzáférés: https://www.otpbank.hu/static/portal/sw/file/Lakashitel_H_minositett_fogyasztobarat_20221201.pdf

¹⁹ Forrás: OTP Bank- Lakáshitelek [online] Megjegyzések. [megtekintés:2022.12.15.] Hozzáférés: <https://www.otpbank.hu/portal/hu/Lakashitel/UjLakasVasarlas>

hogy devizabelföldi, vagy rezidens devizakülföldi természetes személynek kell lennie. Nagyon fontos szempont, hogy az igénylő nem szerepelhet a KHR²⁰-ben negatív tartalmú információval. Negatív listán azok a személyek szerepelnek, akik késedelemmel, vagy egyáltalán nem fizették hitelük törlesztőrészletét, vagy visszaélést, csalást követtek el. Amennyiben az ügyfél nem járul hozzá ahhoz, hogy teljes körű lekérdezést készítsenek róla a KHR-ben, a hitelkérelem automatikusan elutasításra kerül. Az életkorra vonatkozóan is van feltétel, azonban míg a jelzálog típusú hitel esetén csak 18. életévét betöltött személy lehet igénylő, addig a lakáscélú hitelek esetén kiskorú is lehet, amennyiben megfelel a szabályzatban leírt összes kritériumnak. A hitelkötelemben szerepelnie kell legalább egy olyan adósnak, vagy adóstársnak, aki a hitel futamideje alatt nem tölti be a 75. életévét. Rendelkezni kell igazolt elsődleges, illetve amennyiben van, akkor másodlagos jövedelemmel, amelyek együttes összege eléri a minimum nettó 133.000 Ft-ot. A hiteligényléskor elengedhetetlen az is, hogy az igénylő/igénylők mindegyike rendelkezzen telefonos elérhetőséggel, ugyanis a hiteligénnyel kapcsolatos döntésekről telefonon is értesíteni kell az ügyfeleket. Fő szabály továbbá az lakáscélú hitelek esetén, hogy a hiteligénylő a hitelcél megvalósító személy, tehát a hitelcél szerinti ingatlan tulajdonosa, vásárlás előtt a leendő tulajdonosa lehet csak. Jelzálog típusú hitelek esetében ez a szabály nem áll fenn, ugyanis ott a hitelcél nem kerül vizsgálat alá.

Jövedelmi feltételek

Jövedelmi feltételek is szabályozzák a hiteligénylés menetét, ugyanis amennyiben az igénylő alkalmazotti státuszban van, úgy abban az esetben az igénylés napját megelőző három hónap alatti folyamatos munkaviszonyt, és az ebből származó rendszeres jövedelmet vizsgálni kell. A jövedelem alapú ellenőrzés során a havi nettó jövedelmet veszik figyelembe. Jövedelemigazolás akkor szükséges az ügyféltől, ha nem a Banknál vezeti számláját. Azt, hogy az igénylő milyen jogviszonnyal rendelkezik, különböző dokumentumokkal kell igazolnia. Nyugdíjas igénylő esetében például bemutathatja vagy a nyugdíjas igazolványt, vagy az érvényes utazási igazolványt, vagy az adott évre vonatkozó nyugdíj jogcím részletező értesítőt stb.. Egyéni vállalkozó, illetve szellemi szabadfoglalkozású személy esetében a vállalkozói igazolvány, vagy az Önkormányzat jegyzője által kiállított igazolás, vagy a tevékenység folytatására kiadott engedély bemutatása is elegendő a jogviszony igazolására. Emellett NAV jövedelem igazolás és köztartozás nemleges igazolás benyújtására is szükség van. Östermelő,

²⁰ Központi Hitelinformációs Rendszer

családi gazdálkodó esetén az őstermelői igazolvány, vagy a jogviszonyt igazoló hatósági bizonyítvány szükséges.²¹

A fedezetre vonatkozó feltételek

Szigorú követelményeknek kell megfelelnie a fedezetként szolgáló ingatlannak is. A fő szabály szerint az ingatlan per-, teher-, és igénymentes. Ezeknek a vizsgálatára be kell mutatni a 30 napnál nem régebbi hiteles, teljes tulajdoni lap másolatát. A tulajdoni lapján széljegy nem szerepelhet, illetve a tulajdoni viszonyait tekintve rendezettnek kell lennie. A Bank különböző típusú ingatlanokat fogad el fedezetként, amelyek mindegyike önállóan forgalomképes és hosszútávon értékálló:

- lakóház, udvar (családi ház, ikerház, sorház)
- beépítetlen terület (belterület építési telek)
- hétvégi ház, üdülő, üdülő telek (nyaraló, hétvégi ház, apartman)
- társasházban, vagy szövetkezeti házban lévő lakás
- társas üdülőnél külön tulajdonban álló üdülő
- garázs (kizárólag pótfedezetként fogadható el)

Vannak olyan ingatlanok, amelyek csak lakáscélú hitelek esetében fogadhatóak el, ilyen például a gépkocsi tároló, tároló, amennyiben azok megvásárlására a lakással együtt kerül sor.²²

Szükséges dokumentumok

Az igénylés során számos dokumentum benyújtása is szükséges.²³

- érvényes személyazonosító okmányok
- a fedezetül ajánlott ingatlannal kapcsolatban
 - 30 napnál nem régebbi teljes, hiteles tulajdoni lap
 - az ingatlan méretezett alaprajza
 - 90 napnál nem régebbi helyszínrajz vagy térképmásolat
 - energetikai tanúsítvány
- jövedelem igazolására szolgáló dokumentumok
- KHR nyilatkozat
- átvételi elismervény a hitelkérelemről és az ügyféltől átvett dokumentumokról
- a hitelcélhoz kapcsolódó kiegészítő dokumentumok

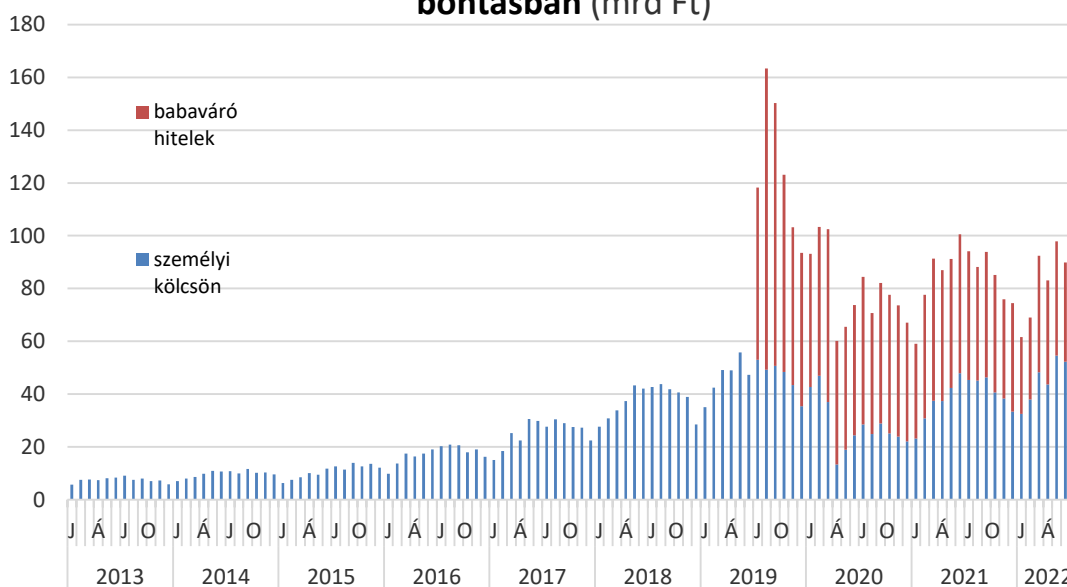
²¹ OTP Bank- 30/2022.-RHT-8016. sz. Keresztutasítás Megjegyzések. [Megtekintés: 2022.12.12.]

²² OTP Bank- 30/2022.-RHT-8016. sz. Keresztutasítás Megjegyzések. [Megtekintés: 2022.12.10.]

²³ OTP Bank- 30/2022.-RHT-8016. sz. Keresztutasítás Megjegyzések. [Megtekintés: 2022.12.12.]

Az OTP Bank rendkívül kiemelkedik a piacon több szempontból is. Az otthonteremtési támogatásai, lakáscélú kedvező hitelei mellett biztosít szabadfelhasználású kölcsönöket is, amivel szintén a fiatal párokat segíti, akik most állnak gyermekvállalás előtt. Ilyen kölcsön kifejezetten a Babaváró Kölcsön. A kölcsön igénybevétele 2019. július 1-től lehetséges, azonban a szerződés megkötése kizárólag 2022. december 31-ig lehetséges. Arról, hogy meghosszabbítják-e ezt a támogatást, még tárgyalnak, de véleményem szerint, ennek nagyon sok fiatal örülne még a jövőben. Célja a kölcsönnek az, hogy segítse a gyermekvállalás előtt álló fiatal párokat azáltal, hogy a kölcsön által igényelt összeget szabadon felhasználhatják. Legfőbb előnye az, hogy egy gyermekvállalás teljesítése esetén kamatmentes lesz a teljes futamidőre, két gyermekvállalás teljesítése esetén a tartozás 30%-a elengedésre kerül, három gyermekvállalás teljesítésekor pedig a teljes fennálló tartozás elengedésre kerül. A maximum igényelhető összeg 10.000.000 Ft, azonban a maximum havi törlesztőrészlet nem haladhatja meg az 50.000 Ft-ot. Személyi feltételei közé tartozik többek között az, hogy házasságban kell élnie az igénylőknek és mindkettő be kell, hogy töltsse a 21. életévet, azonban a feleség még nem töltheti be a 41. életévet. További feltétel még, hogy magyarországi lakcímmel kell mindkettőjüknek rendelkeznie, nincs NAV-nál nyilvántartott köztartozásuk, nem szerepelhetnek a KHR rendszerben.²⁴

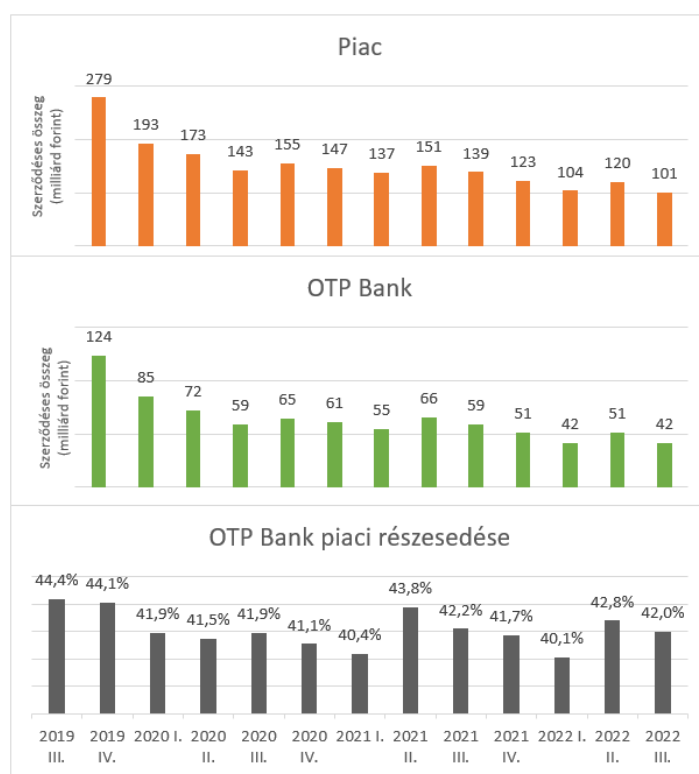
Folyósított személyi kölcsönök és babaváró hitelek havi bontásban (mrd Ft)



7. ábra Folyósított személyi kölcsönök és babaváró hitelek havi bontásban
 Forrás: A háztartásoknak nyújtott forint fogyasztási hitelek átlagkamatának alakulása excel 3. táblázatának adatai (Saját szerkesztés) [Megtekintés: 2022.12.11.]
 Hozzáférés: <https://statisztika.mnb.hu/sk-haztartasi>

²⁴ Forrás: OTP Bank- Szabad Felhasználású Hitelek[online] Megjegyzések. [Megtekintés: 2022.12.16.]
 Hozzáférés: <https://www.otpbank.hu/portal/hu/SzabadFelhasznalasuHitelek/Babavaro>

A Babaváró Kölcsön minden hitelintézet kínálatában megtalálható. A személyi kölcsönök mellett, nagyon népszerű lett ennek az igénylése is. Amint az az ábrán is látszik, 2019. második felétől, amikor megjelent a Babaváró hitel, nagyon nagy emelkedés tapasztalható. Arányaiban nézve, többen vették igénybe ezt a fajta hitelt, mint a személyi kölcsönt. A Babaváró kölcsön kezdeti népszerűsége az évek alatt azért kis mértékben visszaesett, ugyanis 2019 őszén még 114,11 milliárd forint volt folyósítva, azonban ez 2022 első félévére átlagosan, körülbelül 35 milliárd forintra csökkent.



8. ábra OTP Bank helyzete a piacon

Forrás: OTP Bank (Saját szerkesztés) [Megtekintés:2022.12.15.] Hozzáférés: https://www.otpbank.hu/static/portal/sw/file/OTP_Bank_Inv_Pres_3Q2022.pdf

Az OTP Bank rendkívüli szerepét a piacon a Babaváró Kölcsön szerződéseinek számával is jól lehet szemléltetni. Egy közzétett befektetői prezentációból, amely a 2022-es év harmadik negyedét foglalja össze, azt láthatjuk, hogy összességében az OTP Bank piaci részesedése a szerződéses összegekből számítva, több mint 40%. A fenti ábrák 2019 harmadik negyedétől fogva mutatják be negyedéves lebontásban a kölcsönök szerződéses összegeit, millió forint nagyságban. Ez az ábra is azt tükrözi, hogy a 2019-es kezdeti összegek nagysága kevesebb, mint felére csökken vissza napjainkra. Az azonban kétségtelen, hogy a legnagyobb mértékben az OTP Bank van jelen a piacon.

Az OTP Bank Nyrt. kínálata

Az OTP Bank piacvezető hitelintézet Magyarországon. Megbízhatóságuk és sokoldalúságuk miatt rengeteg ügyfél választja az általuk biztosított hiteleket. Számos termékismertetővel, tájékoztatóval segítik az ügyfelek döntését, amelyeket a Bank honlapján csoportosítva, egyszerűen meg tud tekinteni bárki. Az online portálon megtalálhatóak még a hirdetések is, amelyek a hitelekkel kapcsolatos kamatkedvezményeket ismertetik. Amennyiben az ügyfeleknek ez nem elegendő ahhoz, hogy magabiztosan válasszanak a kínált hitelek közül, lehetőség van tanácsadó segítségét is kérni.

A következő részben röviden ismertetem a *Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel Termékek* legfontosabb jellemzőit, illetve a már nem igényelhető Zöld Otthon nevű lakáshitelt, ami véleményem szerint a fenntarthatóság miatt, egy kifejezetten jó kezdeményezés volt. A hitelek bemutatása után szeretnék rátérni az állami támogatásokra is, ahol majd hosszabban kifejtem a *Családi Otthonteremtési Kedvezményt*, azaz a CSOK-ot, illetve ismertetni szeretném az *Adó-visszatérítési támogatást* is.

Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel^{25,26}

Az MNB a bankrendszeri verseny erősítése, a hiteltermékek átláthatóságának és azok, összehasonlíthatóságának növelése érdekében megalkotta a „Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel” minősítést, amelyet csak a Pályázati kiírásban meghatározott feltételeknek megfelelő, forint alapú banki lakáshiteltermékek nyerhetnek el.²⁷

A Minősített Fogyasztóbarát Lakáshiteleken belül két nagyobb kategóriába sorolhatjuk a hiteleket. Az egyik a piaci feltételű MFL és/vagy Kölcsön, amelyekhez tartozik az OTP FIX5, OTP FIX10 és a futamidő végéig fix OTP FIX20 termék. A másik csoport pedig az Otthonteremtési Kamattámogatott MFL és/vagy Kölcsön, amelyen belül több hitelt különböztetünk meg.

- OTP Otthonteremtési Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel **új lakás vásárlására, építésére** 5 éves kamatperiódussal

²⁵ Továbbiakban: MFL

²⁶ OTP Bank- 46/2022.-RHT-2566 sz. Ügyviteli utasítás Megjegyzések. [Megtekintés: 2022.11.20.]

²⁷ Forrás: Minősített hitel [online] Megjegyzések. [megtekintés: 2022.12.20.] Hozzáférés: <https://www.minositethitel.hu/>

- OTP Otthonteremtési Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel **használt lakás vásárlására** 5 éves kamatperiódussal

Vannak olyan termékek, amelyek kizárólag a CSOK-kal együtt igényelhetők:

- OTP Otthonteremtési Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel **új lakás vásárlására, építésére 3 vagy több gyermekes** család esetén
- OTP Otthonteremtési Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel **új lakás vásárlására 2 gyermekes** család esetén
- OTP Otthonteremtési Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel **használt lakás vásárlása 3 vagy több gyermekes** család esetén
- OTP Otthonteremtési Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel **használt lakás vásárlása 2 gyermekes** család esetén
- OTP Otthonteremtési Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel 3 vagy több gyermekes család esetén **preferált kistéleplésen**
- OTP Otthonteremtési Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel 2 gyermekes család esetén **preferált kistéleplésen**

Az MNB²⁸ azokat a lakáshiteleket fogadja el fogyasztóbarát hiteleknek, amelyek megfelelnek számos feltételnek. A következőkben szeretném ismertetni az MFL hitelek általános jellemzőit. Az MFL termék egy kizárólag forintban nyújtott és forintban törlesztett jelzáloghitel, melynek kamatozása nem referencia kamatlábhoz kötött. Kizárólag olyan törlesztés megengedett, melynek során a havi törlesztőrészek egyenlők, azaz annuitásos törlesztése van. A kamatperiódus hossza az OTP FIX 5, illetve az Otthonteremtési Kamattámogatott MFL konstrukciók esetén 5 év, az OTP FIX 10 esetén 10 év, az OTP FIX 20 és OTP Végig FIX esetén futamidő végéig fix kamat kerül felszámításra.

A piaci MFL termékek esetén a feltétel, hogy az ingatlan Magyarországon kell lennie, azonban számos célra fel lehet használni őket, többek között új lakás vásárlására, építésére, használt lakás vásárlására, telek vásárlására, (abban az esetben, ha az ügyfél azt építési céllal vásárolja) gépkocsi tároló építésére, vásárlására, lakóingatlan, üdülő korszerűsítésére, bővítésére. A minimum hitelösszeg ezen termékek esetében, illetve ez vonatkozik a Kamattámogatott MFL hitelekre is, jelenleg a minimum 500.000 Ft-t, maximum pedig 130.000.000 Ft, amely függ az ingatlanfedezet hitelbiztosítéki értékétől, illetve az adós jövedelmétől és törlesztési kötelezettségétől. A kölcsön futamideje a FIX5 és FIX10 esetén minimum 72 hónap (6 év), maximum 360 hónap (30 év), FIX 20 esetén minimum 132 hónap

²⁸ Magyar Nemzeti Bank

(11 év), maximum 240 (20 év), Végig FIX esetén a minimum szintén 132 hónap (11 év), azonban a maximum 360 hónap (30 év).²⁹

Kamattámogatott MFL hitelek esetében egy táblázat segítségével fogom bemutatni az esetleges hitelcélokat, illetve azt, hogy ezeknek mi a maximális hitelösszege.

Termék neve	Hitelcél	Maximális hitelösszeg
OTP Otthonteremtési MFL új lakás vásárlására, építésére 5 éves kamatperiódussal	új lakás vásárlás, építés	15.000.000 Ft
OTP Otthonteremtési MFL használt lakás vásárlására 5 éves kamatperiódussal	használt lakás vásárlás	10.000.000 Ft
OTP Otthonteremtési MFL új lakás vásárlására, építése 2 gyermekes család esetén	új lakás vásárlás, építés	10.000.000 Ft
OTP Otthonteremtési MFL új lakás vásárlására, építésére 3 vagy több gyermekes család esetén	új lakás vásárlás, építés	15.000.000 Ft
OTP Otthonteremtési MFL használt lakás vásárlása 2 gyermekes család esetén	használt lakás vásárlás	10.000.000 Ft
OTP Otthonteremtési MFL használt lakás vásárlása 3 vagy több gyermekes család esetén	használt lakás vásárlás	15.000.000 Ft
OTP Otthonteremtési MFL 2 gyermekes család esetén preferált kistelepülésen	használt lakás vásárlás mellé bővítés, vagy korszerűsítés	10.000.000 Ft
	bővítés vagy korszerűsítés	5.000.000 Ft
OTP Otthonteremtési MFL 3 vagy több gyermekes család esetén preferált kistelepülésen	használt lakás vásárlás mellé bővítés, vagy korszerűsítés	15.000.000 Ft
	bővítés vagy korszerűsítés	7.500.000 Ft

5. táblázat MFL hitelek csoportosítása

Forrás: Saját szerkesztés, OTP Bank- Ügyviteli utasítás alapján

A futamidő a Kamattámogatott MFL termékek esetén minimum 72 hónap, azaz 6 év, maximum azonban a különböző hitelek esetén eltérő. Az 5 éves kamatperiódussal rendelkező hitelek esetén a maximum 360 hónap (30 év). A 2, 3 vagy több gyermekes családok esetén igényelhető hitelek esetén 300 hónap (25 év), attól függetlenül, hogy az, akár egy preferált kistelepülésen van-e vagy egy nagyobb városban.

²⁹ OTP Bank- 46/2022.-RHT-2566 sz. Ügyviteli utasítás Megjegyzések. [Megtekintés: 2022.11.25.]

Ahhoz, hogy az MNB megadja a fogyasztóbarát minősítést, elengedhetetlen, hogy megfeleljen a termék számos feltételnek. Ilyen előírás a fent felsoroltak mellett például a hitelbírálati határidő az értékbecslés rendelkezésére állásától számított maximum 15 munkanap, a folyósítási határidő a folyósítási feltételek teljesítésétől számított 2 munkanap.³⁰

Dolgozatomban már említettem a lakossági hitelezésről szóló részben, hogy milyen személyi feltételei vannak egy hitel igénylésének, illetve, hogy a fedezetre milyen előírások vonatkoznak. Azok a kikötések az MFL termékek esetében is ugyanúgy érvényesek.

Az MFL termékekkel kapcsolatban felmerülő díj és költség tételei a következők:

- TAKARNET³¹ rendszerből a tulajdoni lap lekérésének költsége: 3.600 Ft/ ingatlan
- Térképmásolat lekérési költsége: 3.000 Ft/ingatlan
- Hitelbiztosítéki értékmegállapítási díj:
 - 50 millió Ft alatti hiteligeny esetén (helyszíni szemlével): 42.090 Ft/ingatlan
 - 50 millió Ft feletti hiteligeny esetén (helyszíni szemlével): 55.560 Ft/ingatlan
 - statisztikai alapon (helyszíni szemle nélkül): 15.750. Ft/ingatlan
- Fedezetkezelési költség: 12.600 Ft/fedezet
- Folyósítási díj (az engedélyezett hitelösszeg alapján kerül meghatározásra): 0,75 %, maximum 150.000 Ft
- Hitelbiztosítéki érték felülvizsgálati díja (helyszíni szemle díja):
 - 50 millió Ft alatti hiteligeny esetén: 23.120 Ft/alkalom
 - 50 millió Ft feletti hiteligeny esetén: 31.530 Ft/alkalom
- Rendelkezésre tartás díj: évi 2,00%, de maximum a százalékban meghatározott ügyleti kamat 50%-a
- Ügyintézési díj: 5.315 Ft
- Előterjesztési díj: az előtörlesztett összeg 1%-a
- Szerződés módosítási díj: 13.195 Ft
- Fedezetváltóztatási költség: 6.600 Ft/fedezet/jelzálog
- Hűség szolgáltatás keretében igényelhető SMS költsége: 20 Ft/ üzenet
- Átváltás költsége: a fennálló tartozás 2%-a³²

³⁰ Forrás: Minősített hitel [online] Megjegyzések. [megtekintés: 2022.11.05.] Hozzáférés: <https://www.minositethitel.hu/>

³¹ A Takarnet egy elektronikus, internetes ingatlan-nyilvántartási rendszer.

³² Forrás: OTP Bank- Termékismertető [online] Megjegyzések. [megtekintés: 2022.12.08.] Hozzáférés: https://www.otpbank.hu/static/portal/sw/file/Lakas_HUF_Minositett_FIX_20221201.pdf

Úgy gondolom, hogy a fent leírtak miatt az Évnyerő Lakáshitelek bevezetése rendkívül hasznosnak minősül az ügyfelek körében, ugyanis ezeknek a költségeknek a rendezését nagyban segíti az, hogy az első 12 hónapban „csak” kamatfizetési kötelezettségük van. Ezeken a tételeken kívül még azért van más is, ami felmerül, például egy lakásvásárlás során ilyen az ügyvédi költség, vagyonszerzési illeték, földhivatali illeték, közmű átírás, illetve hát maga a költözés sem egy olcsó mulatság. Az Évnyerő hitelek talán pont emiatt jöttek létre, hogy ezáltal segítség az ügyfelek kiadásait az elindulásnál.

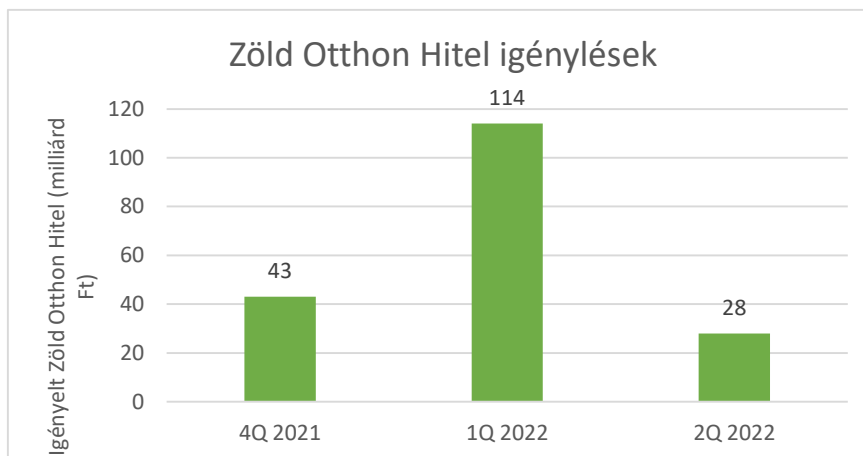
A Végig Fix hitelek esetében bevezettek egy új szolgáltatást is, amely azt teszi lehetővé az igénylők számára, hogy egyszeri igénylés keretében megváltoztathatják, azaz újra fixálhatják a hitel kamatát.

Zöld Otthon Lakáshitel (már nem igényelhető)

A Zöld Otthon Hitel elsődleges célja az volt, hogy a környezeti fenntarthatósági szempontok érvényesülését ösztönözze a hazai lakáspiacon. A zöld otthonok iránti kereslet, illetve ezáltal a kínálati oldal fellendítésének támogatása miatt jött létre részben ez a fajta hitel. A jelenlegi magas energiaárak miatt úgy gondolom, hogy a Zöld Otthon Hitel lehetőséget nyújtana napjainkban is az embereknek ahhoz, hogy energiahatékony lakáshoz jussanak, vagy a meglévő otthonukat korszerűsítsék a segítségével.

Az NHP ZOP keretében a jegybank 0 százalékos kamatozású, legfeljebb 25 éves futamidejű refinanszírozási kölcsönt nyújt a hitelintézeteknek, amelyet azok egyrészt felülről korlátozott költségek mellett, a jelen terméktájékoztatóban meghatározott feltételeknek megfelelő, Magyarország területén fekvő, energiahatékony, új lakóingatlan vásárlása, illetve építése, valamint újlakás-építési célú telek vásárlása céljából nyújtott, a fogyasztónak nyújtott hitelről szóló 2009. évi CLXII. törvény (a továbbiakban: Fhtv.) szerinti, forint devizanemű, legfeljebb évi 2,5 százalékos ügyleti kamatú (Fhtv. szerinti hitelkamat) kölcsön (a továbbiakban: Lakáshitel) formájában jelzálogfedezet mellett továbbhiteleznek az Fhtv. szerinti fogyasztó részére, másrészt ugyanezen cél érdekében refinanszíroznak más hitelintézeteket.³³

³³ Forrás: MNB-Zöld Otthon Program terméktájékoztató [online] Megjegyzések. [megtekintés: 2022.11.11.]
Hozzáférés: <https://www.mnb.hu/letoltes/nhp-zop-termektajekoztato-1-sz-mod-clean.pdf>



9. ábra Zöld Otthon Hitel igénylések

Forrás: OTP Bank (Saját szerkesztés) [Megtekintés: 2022.12.15.]

Hozzáférés: https://www.otpbank.hu/static/portal/sw/file/OTP_Bank_Inv_Pres_3Q2022.pdf

Az OTP Bank kínálatában 2021 ősztől jelen volt a Zöld Otthon Program keretében nyújtott hiteltermék, azonban 2022. március 28-ával felfüggesztette a Bank az értékesítését. A felfüggesztés hátterében az állhat, hogy fogyóban volt a jegybanki keret (amelyeknek mértéke akkor 200 milliárd volt, azonban 2022. április 5-én ezt megemelték 300 milliárd forintra) és a már megkötött szerződések, illetve a még beérkezett igénylések száma alapján úgy vélték, hogy meg kell húzni a határt, mert könnyen átlépik a keretet. Ahogy az ábrán is jól látszik, a 2022 első negyedéves igénylések a keret több, mint felét felhasználták, emiatt muszáj volt lépni a jövőbeli biztonság miatt.

Ahogy az MNB terméktájékoztatójában is megfogalmazásra került, a hitelt energiahatékony új lakás vásárlására, építésére lehetett igénybe venni, de hogy mit is jelent az, hogy egy lakás energiahatékony. Az új lakás akkor minősül energiahatékonynak, ha az összesített energetikai jellemző számított értéke az új lakás alapterületére vonatkoztatva legfeljebb 80 kWh/m²/év, illetve, ha a lakás BB³⁴ (azaz közel nulla energiaigényre vonatkozó követelménynek megfelelő) vagy annál jobb energetikai minőségű szerinti besorolással rendelkezik. A napjainkban kialakult magas energiaárak miatt is kedvezőbb már az, ha energiahatékony lakásban élnek az emberek. Az ilyen szolgáltatások iránti kereslet is megemelkedett ennek hatására. Egyre több igény lett a napelemek telepítésére, a hőszivattyúk, fatüzelésű kazánok, illetve légkondicionáló berendezések beszerelésére.

A Zöld Otthon Program keretében olyan új lakást lehetett vásárolni, amely a hitel igénylőjének a tulajdonába került, és amelyben az utolsó folyósítást követő 10 évben életvitel szerűen lakott. A hitel igényléséhez gyermekvállalási kötelezettség nem volt, azonban a hitel

³⁴ Az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rend. szerint

összegéből maximum 15 millió kamatmentes lehetett, amennyiben mégis történt gyermekvállalás. A lakáshitel összege maximum 70 millió forint, azonban fontos szempont volt, hogy az ingatlan értékének maximum 80 százalékát érhesse el az igényelt összeg. A lakáshitel futamideje minimum 6 év, maximum 25 év az első folyósítástól számítva. A hitel ügyleti kamata a teljes futamidő alatt legfeljebb 2,5 százalék rögzített éves hitelkamat lehetett. Mint minden hitelnél, ennél is voltak más felmerülő költségek is, folyósítási díj, ami legfeljebb a folyósítás 0,75 százaléka, de lakáshitelenként maximum 100.000 Ft lehetett, elő- és végtörlesztési díj, alkalmanként és lakáshitelenként maximum 30.000 Ft, illetve legfeljebb az elő-, végtörlesztett összeg 1 százaléka, harmadik fél részére fizetendő díjak, mint például a közjegyzői díj, értékbecslési díj, tulajdoni lap lekérésének díja, térképmásolat költsége stb.³⁵

A bankok elmondása szerint ezt a hitelprogramot azok vették igénybe többnyire, akik „jó minőségű” ügyfelek közé tartoznak. Elmondták azt is, hogy 2022 első félévében részben a Zöld Otthon Program népszerűsége miatt, terv feletti lett a lakossági hitelkibocsátás, illetve a hitel felborította a lakáshitelezésben megfigyelhető szezonalitást, ezáltal új csúcsot hozott a lakáshitelezésben. A negyedév során megvalósult kimagasló hitelkihelyezéseket a lakáshitelek 427 milliárd forintos rekord volumene érdemben támogatta, amiben a kamatemelések miatt előrehozott kereslet és az NHP Zöld Otthon Program (ZOP) érdemi szerepet játszott. A negyedév során a ZOP a lakáshitel-kihelyezéseken belül 33 százalékos, az új lakáscélon belül 85 százalékos részesedést ért el. A hitelprogram hatására emelkedett az új lakáscélra igényelt hitelek részaránya a lakáshiteleken belül, és az átlagos szerződéses összeg közel 6 millió forinttal 22 millió forintra emelkedett egy év alatt ezen hitelcél esetében.³⁶

Állami támogatások

Az állami támogatások javarészt azért jöttek létre, mert ezzel próbálták segíteni a családokat, hogy saját ingatlanhoz jussanak. A CSOK, illetve Falusi CSOK célja az otthonteremtés mellett az előregedő magyar társadalom nehézségeinek javítása is volt. Ez úgy gondolom már ért is el „sikereket”, ugyanis 2019-hez képest közel 3,5%-kal nőtt a gyermekek születésének száma. 2019-ben 89.193 gyermek született, azonban 2020-ban 92.338, 2021-ben pedig 93.039 gyermek³⁷. Előnye a támogatásoknak az, hogy beleszámít az önerőbe a

³⁵ OTP Bank- 15/2022.-RHT-2245 sz. Ügyviteli Utasítás Megjegyzések. [Megtekintés: 2022.12.05.]

³⁶ Forrás: MNB-Hitelezési folyamatok 2022. szeptember [online] Megjegyzések. [megtekintés: 2022.11.15.]
Hozzáférés: <https://www.mnb.hu/letoltes/hitelezesi-folyamatok-2022-szeptember-hu.pdf>

³⁷ Forrás: KSH- Élveszületések és teljes termékenységi arányszám [online] Megjegyzések. [megtekintés: 2022.12.02.] Hozzáférés: https://www.ksh.hu/stadat_files/nep/hu/nep0006.html

lakásvásárlás során, ugyanakkor amennyiben nem teljesül a cél, amire igényelve lett, illetve, ha nem születnek meg a vállalt gyermekek, akkor a kamatostul vissza kell fizetni azt. A támogatások hatására az alapanyagárak, építési folyamatok, munkadíjak megemelkedtek, ezzel pedig az ingatlanárak növekedését idézték elő.

Családi Otthontermelési Kedvezmény (CSOK)³⁸:

Az új lakás vásárlásához igénybe vehető lakáscélú állami támogatásokat 2 fő csoportra bonthatjuk. Az egyik a kamattámogatott lakáskölcsön, amelyen belül van a többgyermekes családok otthonteremtési kamattámogatása, illetve a fiatalok kamattámogatott kölcsöne. A másik csoport, amit most részletesen be is fogok mutatni, a vissza nem térítendő támogatások csoportja, amelybe tartozik a Családi Otthontermelési Kedvezmény, illetve az Adó-visszatérítési támogatás.

A CSOK a Magyarországon található, 2008. július 1-jén, vagy azt követően kiadott építési engedéllyel rendelkező új lakás építéséhez vagy új lakás vásárlásához, illetve használt lakás vásárlására, bővítésére vehető igénybe.

A CSOK igénybe veheti minden magyar állampolgár, az igénylővel közös háztartásban élő, vagy a megvásárolt lakásba vele együtt beköltöző vér szerinti és örökbefogadott gyermeke után, illetve a fiatal házaspárok meghatározott számú gyermekek vállalása esetén, ahol az egyik fél nem töltötte még be a 40. életévét. Gyermekeknek minősül a magzat, a várandósság betöltött 12. hetét követően, valamint az igénylő vér szerinti vagy örökbe fogadott gyermeke, aki nem töltötte még be a 25. életévét. További személyi feltétel még, hogy a házastársak, élettársak csak együttes igénylőként igényelhetik, illetve egy háztartásban egyszerre csak egy kedvezmény vehető igénybe. A CSOK-ot azonban ugyanazon gyermek után csak egy alkalommal lehet igénybe venni. Amennyiben az igénylő legközelebb is szeretne igényelni támogatást, úgy a kedvezmény összegét azok a gyermekek figyelmen kívül hagyásával kell megállapítani, akikre már korábban volt igényelve. (Például, ha egy ügyfél 4 gyermek után igényel új lakásra, de az első gyermek után már 900.000 Ft, a második gyermek után 1.500.000 Ft kedvezményt kapott, akkor a két gyermek figyelmen kívül hagyása miatt az igényelhető 10.000.000 Ft-ból le kell vonni a 900.000 Ft-ot, illetve az 1.500.000 Ft-ot, így a maximum igényelhető összeg számára 7.600.000 Ft.)³⁹

³⁸ OTP Bank- 43/2021.-RHT-8027. sz. Keresztutatisítás Megjegyzések. [Megtekintés: 2022.12.06.]

³⁹ OTP Bank- 15/2022.-RHT-2240 sz. Ügyviteli utasítás Megjegyzések. [Megtekintés: 2022.12.06.]

A kedvezmény mértéke függ az eltartott gyermekek számától. Új lakás vásárlásakor egy gyermek esetén 600.000 Ft, két gyermek esetén 2.600.000 Ft, három vagy több gyermek esetén 10.000.000 Ft. Használt lakás vásárlása, bővítése esetén egy gyermeknél a maximális mértéke egy gyermeknél 600.000 Ft, két gyermeknél 1.430.000 Ft, három gyermek esetén 2.200.000 Ft, négy vagy több gyermek esetén 2.750.000 Ft.

További fontos szempont az, hogy a lakás alapterülete el kell, hogy érje a gyermekek számától függő minimális hasznos alapterületet:

- Lakás esetén:
 - egy gyermek esetén: 40 nm-t
 - két gyermek esetén: 50 nm-t
 - három vagy több gyermek esetén: 60 nm-t
- Egylakásos épület esetén:
 - egy gyermek esetén: 70 nm-t
 - két gyermek esetén: 80 nm-t
 - három vagy több gyermek esetén: 90 nm-t

Bővítés vagy korszerűsítés esetén az igénylőnek legalább 50%-os tulajdoni hányaddal kell rendelkeznie a megjelölt ingatlanban.

Az igénylőnek vállalnia kell, hogy az érintett lakásban az utolsó részfolyósítást követően 10 évig életvitel szerűen fog tartózkodni, illetve, hogy erre az időtartamra minden személynek, (akikre vonatkozik a támogatás igénybe vétele) ez lesz a lakóhelye, melyet 90 napon belül lakcímkártya bemutatásával igazolni is tud.

A kedvezmény folyósítása új lakás építése esetén a készütségi fokkal arányosan utólagosan, míg lakás vásárlása esetén egy összegben történik.

A tanyán, birtokközponton, vagy preferált kistelepülés területén található használt lakás vásárlásához, bővítéséhez vagy korszerűsítéséhez, vagy meglévő lakás bővítéséhez, korszerűsítéséhez igénybe lehet venni az ún. Falusi CSOK-ot. A Falusi CSOK több fajta korszerűsítési munkához is igénybe vehető:

- víz-, csatorna-, elektromos-, gáz- közműszolgáltatás bevezetése, illetve belső hálózatának kiépítése
- fürdőhelyiség, illetve WC létesítése, ahol eddig nem volt
- központi fűtés kialakítása, cseréje
- épület szigetelése
- kémény építése, korszerűsítése

- belső tér felújítása
- a lakással azonos ingatlan-nyilvántartási helyrajzi számon található melléképület felújítása, kerítés építése

Falusi CSOK esetén a személyi feltétel ugyanaz, mint a normál CSOK támogatás esetén, azonban az igényelhető összeg eltérő. Használt lakásvásárlással egybekötött bővítés és korszerűsítés esetén egy gyermeknél 600.000 Ft, két gyermeknél 2.600.000 Ft, három vagy több gyermeknél pedig 10.000.000 Ft. Azonban vásárlásra legfeljebb a támogatás 50%-a használható fel. Meglévő lakás bővítése és korszerűsítése esetén egy gyermeknél 300.000 Ft, két gyermeknél 1.300.000 Ft, három vagy több gyermeknél 5.000.000 Ft.⁴⁰

Lakásbővítés esetén az érintett lakás hasznos alapterületének legalább egy lakószobával, azaz minimum 8 négyzetméterrel nőnie kell, el kell érnie a gyermekek számától függő előre meghatározott hasznos alapterület alsó határát. Az igénylőnek nyilatkoznia kell, hogy a korszerűsítést végző személy nem közeli hozzátartozója, illetve, amennyiben gazdálkodó szervezet végzi a munkálatokat, az igénylőnek nem lehet tulajdonjoga a szervezetben. Az igénylőnek vállalnia kell, hogy a folyósításokat megelőzően bemutatja a Bank részére az elfogadott költségvetésben szereplő bekerülési költség legalább 70%-áról a saját nevére kiállított számlákat.

Lehetőség van megelőlegezett támogatást is igénybe venni, azonban itt is számos feltételnek meg kell felelni. Fiatal házaspárok, akiknek nincs még gyerekük, legfeljebb három gyermek, egygyermekesek legfeljebb kettő, kétgyermekesek pedig maximum egy gyermek megszületését vállalhatják még. Ez azonban a használt lakás vásárlása, bővítése esetén eltérő, ugyanis ott a fiatal házaspárok gyermekeik számától függetlenül legfeljebb kettő gyermek megszületését vállalhatják. Ennek teljesítésére azonban határidőt szabtak meg, egy gyermek vállalása esetén 4 év, két gyermek esetén 8 év, három vagy több gyermek esetén pedig 10 év. Amennyiben a gyermekvállalás örökbefogadással valósul meg, úgy a határidő meghosszabbodik kettő évvel.⁴¹

⁴⁰ Forrás: OTP Bank- Termékismertető [online] Megjegyzések. [megtekintés: 2022.12.05.] Hozzáférés: https://www.otpbank.hu/static/portal/sw/file/Lakas_CSOK_termektajekoztato_hasz_20221011.pdf

⁴¹ Forrás: OTP Bank- Termékismertető [online] Megjegyzések. [megtekintés: 2022.11.20.] Hozzáférés: https://www.otpbank.hu/static/portal/sw/file/Lakas_CSOK_termektajekoztato_hasz_20221011.pdf

Adó-visszatérítési kedvezmény⁴²

A támogatás igénybevétele azt jelenti, hogy amennyiben az ügyfél új lakást vásárol, épít vagy telket vásárol, akkor az állam visszatéríti részére az építkezéshez használt anyagok, munkálatok során létrejött számláikat, illetve az új lakás, telek vételárának az ÁFA-tartalmát is. Adó-visszatérítési támogatást igényelhet a tulajdonos a legfeljebb 150 m² hasznos alapterületű lakás, illetve legfeljebb 300 m² hasznos alapterületű egy lakásos lakóépület az építési bekerülési költség megfizetéséhez, valamint a telek vételárához. Lakásvásárlás esetén a négyzetméter feltételek ugyanazok, azonban ott az adásvételi szerződésben szereplő telekárat is tartalmazó vételár megfizetéséhez veheti igénybe a támogatást. Az igénylő igényelheti az adó-visszatérítési támogatást különböző korszerűsítési, bővítési munkálatokra is, mint például a közműszolgáltatások bevezetése, központi fűtés cseréje, kialakítása, az épület szigetelése, kémény építése stb.

Lehetőség van 27%-os és 5%-os ÁFA támogatás igénybevételére. 27%-os ÁFA támogatás esetén a 2018. január 1-jén vagy utána kiadott számlák alapján történik a visszafizetés, de legkésőbb 2022. december 31-ig igényelhető. Az 5%-os támogatás esetén a 2021. január 1-jén vagy azt követően kiállított számlák alapján, de szintén 2022. december 31-ig igényelhető a támogatás. Azonban, amennyiben az ügyfél tanyán, preferált kistelepülésen található lakás bővítésére, korszerűsítésére szeretné igénybe venni, neki a 2018. január 1-jén vagy azt követően kiállított számlák esetén legkésőbb 2022. június 30-ig volt igényelhető.

A támogatás összege megegyezik az építési telek, valamint az építéshez megvásárolt anyagok és igénybe vett szolgáltatások számlájában feltüntetett és a kiállított számla szerint megfizetett általános forgalmi adó összegével, azonban ez az összeg legfeljebb 5.000.000 Ft lehet.

Személyi feltételei megegyeznek a CSOK igénylésének feltételeivel, azonban az adó-visszatérítési támogatásnál feltétel még pluszban a büntetlen előélet, számlabemutatói kötelezettség és 180 napos társadalombiztosítási jogviszony meglétének igazolása.⁴³

A támogatás igénybevételének folyamata az alábbiak szerint alakul. Először is az igénylőnek ki kell töltenie a kiadott nyomtatványcsomagot, amely olyan információkat tartalmaz, melyeket a Bank figyelembe vesz a bírálat során. Ezek a nyomtatványok tartalmazzák például a

⁴² Forrás: OTP Bank- Termékismertető [online] Megjegyzések. [megtekintés: 2022.11.15.] Hozzáférés: https://www.otpbank.hu/static/portal/sw/file/Lakas_HUF_tam_adovissza_20221011.pdf

⁴³ Forrás: OTP Bank- Termékismertető [online] Megjegyzések. [megtekintés: 2022.11.23.] Hozzáférés: https://www.otpbank.hu/static/portal/sw/file/Lakas_HUF_tam_adovissza_20221011.pdf

legfontosabb adatokat az igénylő család minden tagjáról, születési hely, idő stb. A nyomtatványok között kell az ingatlan különböző tulajdonságait is feltüntetni, például, hogy preferált kistelephelyen található-e, mekkora a vételára, illetve nagysága. A beadott dokumentumok között szerepel az is, hogy mekkora mértékű az igényelt támogatás összege. Miután a nyomtatványok kitöltése és benyújtása megtörténik, a Bank munkatársa elindítja a bírálat folyamatát. Ennek első lépése, hogy ellenőrzi az adatok helyességét, majd a törzslap beérkezését követő 3 napon belül javaslatot kell tennie a döntéshozó részére arról, hogy az igénylés engedélyezhető-e, illetve, hogy milyenek lehetnek a folyósítás feltételei. Azonban a leadott bírálati lapon fel kell tüntetni azokat az információkat, amelyek szükségesek a döntéshozatalhoz, illetve az előterjesztést alátámasztó indoklást is. Az ellenőrzésnek és döntéshozatalnak meg kell történnie 2 napon belül az előterjesztés leadásától számítva, majd a döntésről az igénylőt értesíteni kell. Amennyiben elfogadásra kerül, 16 munkanapon belül a szerződéskötés is megvalósulhat. A szerződés maga több részből áll. Része a kölcsönszerződés, a KHR nyilatkozat, az ingatlanra vonatkozó jelzálogszerződés és az ingatlan vételéről szóló nyilatkozat. A szerződéskötéssel egyidejűleg létrejön egy jelzálogjog, amely 10 évre és a Magyar Állam javára vonatkozik, illetve ennek biztosítására egy úgynevezett elidegenítési és terhelési tilalom is bejegyzésre kerül. Amint lejár a 10 év, ezek a terhek megszüntetésre kerülnek. A támogatás folyósítása utólagosan történik, a bekerülési költségre jutó rész készülségi fokkal arányosan. Az építési telekre jutó része azonban egy összegben van folyósítva. Az értékbecslő ellenőrzi a készülségi fokokat, majd továbbítja azokat a Bank felé. Feltétel építés esetén, hogy az igénylő a saját nevére kiállított számlákat a bekerülési költség legalább 70%-áról bemutassa a készülségi fok arányos folyósítás előtt. Olyan számlák fogadhatóak el, amelyek az építési engedély kiadását legfeljebb 6 hónappal előzik meg. Az utolsó részlet folyósítása akkor történik meg, amint a használatbavételi engedély vagy építési munkálatok befejezéséről szóló nyilatkozat bemutatásra kerül a hitelintézet felé.⁴⁴

Fix és változó kamatozású hitelek

A hitelek igénylése során az egyik legfontosabb döntése az igénylőnek talán arról van, hogy milyen kamatozású hitelt igényeljenek meg. Kétféle mód közül lehet választani, az egyik a fix kamatozás, a másik a változó. Maga a kamat azt az összeget jelenti, amit a bankoknak fizetnek a kölcsön kapott pénzért a futamidő végéig az ügyfelek. A kamatokat a még

⁴⁴ OTP Bank- 15/2022.-RHT-2240 sz. Ügyviteli utasítás Megjegyzések. [Megtekintés: 2022.12.08.]

fennmaradó tőketartozás mértékében kell megfizetnie a tőketörlesztés részeként. A következőkben a két lehetséges kamatozásról szeretnék egy kisebb összehasonlítást készíteni.

Fix kamatozású hitel

A fix, vagy rögzített kamatozás azt jelenti, hogy a futamidő végéig ugyanannyi kamatot kell fizetnie az ügyfélnek, azaz fix lesz a havi törlesztőrésze is. A fixált kamatozás évekre meghatározott kamatozású, kiszámítható szerződést jelent. Amennyiben az ügyfél ezt a kamatozást választja, nem kell attól tartania, hogy kamatváltozás történik, ezáltal előre ki tudja számolni a kiadásait, ugyanis nem fogják a piaci változások sem befolyásolni a törlesztőrészt. Az egyik legnagyobb előnye tehát ennek a kamatozásnak a változó kamatozással szemben, hogy akár 10-20 évre előre is tud az ügyfél kalkulálni a hitel költségével. Abban az esetben változhat a fix kamat is, ha a bank további kamatkedvezményt tud nyújtani az ügyfélnek. Azonban hátránya ennek is van, ugyanis amennyiben a hosszú lejáratú, például lakáshitelét felveszi az ügyfél, és akkor éppen magas a kamatkörnyezet, azonban a futamidő alatt a kamatszint csökken, az ügyfélnek akkor is a kezdeti magasabb kamatot kell fizetnie. Ilyen esetben a különbség meghaladhatja akár a több százezer forintot is. Az egyetlen mód ennek a kiküszöbölésére az, ha olyankor választja az igénylő a fix kamatozást, amikor viszonylag jól látható, hogy alacsony a kamatkörnyezet. Ám lehetőség van arra, hogy az ügyfél a meglévő hitelét kiváltsa egy számára kedvezőbb feltételekkel rendelkező hitellel, ez a folyamat az úgynevezett hitelkiváltás, vagy másnéven adósságrendező hitel. A hitelkiváltás lényege az, hogy amennyiben megjelenik a piacon egy alacsonyabb kamatú, kedvezőbb törlesztési feltételű hitel, az ügyfélnek lehetősége van rá, hogy a korábbi hitelét „lecserélje” az új hitellel. Lényegében az történik, hogy az újonnan igényelt hitellel az ügyfél végtörlesztheti a korábbi hitelét, majd ezután csak az új hitel törlesztőrésztét fizeti tovább, amelynek a legtöbb esetben alacsonyabb a mértéke. Hitelkiváltásnak lehetnek többletköltségei is, ugyanis a korábbi hitel végtörlesztése során felmerülhetnek olyan plusz költségek, mint például a lezárási díj. Az adósságrendező hitelt akkor érdemes elsősorban igénybe venni, ha még a futamidő nagyrésze hátra van. Az ingatlan fedezetű hitelkiváltás esetében a fedezet maradhat a korábban megjelölt ingatlan, de lehetőség van arra is, hogy fedezetcsere történjen, ez azonban ritkábban fordul elő.⁴⁵

⁴⁵ Forrás: Okoshitel- A hitelkiváltás feltételei[online] Megjegyzések. [megtekintés: 2022.12.10.] Hozzáférés: https://www.okoshitel.hu/Hitelkivaltas/A_hitelkivaltas_feltetelei.html

A fix kamatozás elterjedésében nagy szerepet tölt be a válság, illetve korábban az MNB is ösztönözte a bankokat a fix kamatozás felé történő elmozdulás irányába. A bankok azóta számos termékkel bővültek, amelyben biztosítják az ügyfelek részére a rögzített törlesztőrészletet. A válság után a bankok ezzel próbálják magukra vállalni a teljes kockázatát a periódusok alatt bekövetkező kamatváltozásoknak.

Változó kamatozású hitel

A változó kamatozás során a kamat mértéke egy referencia kamatlábhoz igazodik, emiatt viszont az előre meghatározott időszakonként, periódusonként változhat negatív és pozitív irányba is. Ezek a kamatperiódusok, amikor vizsgálják a hitelkamatokat, lehetnek pár hónaposak, de akár több évesek is. Vannak olyan hitelek, melyeknek kamatlábai⁴⁶ az infláció mértékét követik. Ennél azonban jellemzőbb a jegybanki alapkamathoz és olyan referencia kamatlábakhoz igazodás, mint a BUBOR⁴⁷, EURIBOR⁴⁸, amelyek a bankközi kamatkörnyezetet tükrözik. A kamatok alakulását befolyásolhatják még a nemzetközi gazdasági, kereskedelmi és politikai folyamatok is. Amennyiben az ügyleti kamatban, vagy a törlesztőrészletben változás következik be, kötelesek arról az adóst 90 napon belül tájékoztatni. A BUBOR a kereskedelmi bankok közötti egy éven belül lejáró hitelnyújtások során alkalmazandó kamatlábainak az átlaga. Mértékét az MNB határozza meg az alábbi folyamat szerint:

- A pénzüintézetek hiteleket nyújtanak egymásnak egy olyan díj ellenében, amit a kamatlábak alkalmazásával határoznak meg.
- Ezeket a kamatlábakat az MNB összegyűjti minden nap, és átlagot számol úgy, hogy a legalacsonyabb és legmagasabb értéket figyelmen kívül hagyja.
- Ez az átlag lesz a BUBOR napi értéke⁴⁹.

A BUBOR fő funkciója, hogy referenciaszintként szolgál határidős ügyletek árazásánál, valamint változó kamatozású betétek és rövid távú hitelek kamatainak meghatározásakor. Az ügyfél által fizetendő tényleges kamat két összetevője a BUBOR, mint báziskamat, illetve a pénzüintézetek által erre felszámolt kamatfelár.

⁴⁶ A kamatláb a fizetendő, vagy kapott kamat százalékban meghatározott értéke a hitel, vagy a befektetés összegéhez viszonyítva.

⁴⁷ Budapest Interbank Offered Rate

⁴⁸ Euro Interbank Offered Rate

⁴⁹Forrás: HOLD Lexikon- BUBOR fogalma [online] Megjegyzések. [megtekintés: 2022.12.15.] Hozzáférés: <https://hold.hu/lexikon/bubor/>

Amennyiben éven túli ügyletről van szó, ott már a BIRS⁵⁰ mutatót kell használni. A BIRS az a kamatláb, amelyen a kereskedelmi bankok egymásnak nyújtanak hosszabb időtávra, éven túl hitelt. Az értékét szintén minden nap az MNB határozza meg. A módszer ugyanaz, mint a BUBOR esetében, annyi különbséggel, hogy ebben az esetben a hosszabb futamidőre nyújtott fedezetlen hitelek díjait veszik figyelembe. A BIRS referenciaszintként is szolgál a hosszú lejáratú hitelek esetében, ugyanis egy átlagos piaci értéket mutat. 10 éves futamidejű lakáshitel esetén az alapkamat a 10 éves BIRS kamatláb, amire a bankok még rászámolják a saját felárait, így adják meg azt a kamatlábat, amivel az igénylőnek nyújtják a hitelt. Tehát maga a BIRS a beszerzési ár, a bankok saját felárai, vagy másnéven kamatmarzs pedig a haszon⁵¹. Az előnyeik közé tartozik a változó kamatozású hiteleknek, hogy a költségük a futamidő végére akár kisebb is lehet, amennyiben a kamatkörnyezet kedvezően alakul. Ebben az esetben ugyanis a törlesztőrészek a különböző periódusokban csökkenhetnek is. Ehhez azonban elengedhetetlen, hogy a kamatlábakban és a referenciaként használt mutatókban is legyen csökkenés.

A hitel törlesztésének tehát az egyik módja az annuitásos hiteltörlesztés, ami azt jelenti, hogy egy előre meghatározott futamidőre a törlesztés ugyanakkora marad, ezáltal a törlesztőrészek egyenlők lesznek. Azonban az egyes törlesztőrészekben belül a kamat és a tőke aránya változik. Kezdetben a kamat aránya a nagyobb, tehát úgy tűnhet, mintha nem is törlesztené tartozását az ügyfél. A futamidő végéhez közeledve már ez az arány megfordul, a kamat aránya lesz alacsonyabb, és a tőketartozás fizetésének aránya lesz magasabb. A törlesztőrészlet megállapítása függ az igényelt hitel összegétől, a kamat mértékétől, illetve a választott futamidőtől, ugyanis, amennyiben változik a futamidő vagy a kamat, abban az esetben változik a törlesztőrészlet is.

Az annuitásos hitelek törlesztőrészletének kiszámítása során az alábbi képletet lehet alkalmazni:

$$P = C * \frac{1 - \frac{1}{(1+r)^t}}{r}$$

Jelmagyarázat:

P= felvett hitel összege

C= törlesztőrészlet

r= piaci kamatláb

t= futamidő, periódusok száma

⁵⁰ Budapest Interest Rate Swap

⁵¹ Forrás: BIRS fogalma [online] Megjegyzések. [megtekintés: 2022.12.18.] Hozzáférés: <https://jelzalog.com/birs/>

A következőkben konkrét példákon keresztül szeretném bemutatni azt, miképpen alakul a törlesztőrészlet, kamattörlesztés és tőketörlesztés egy fix, illetve egy változó kamatozású hitel esetén.

A példában egy 5 évvel ezelőtt igényelt hitel alakulását mutatom be, amely 20.000.000 Ft összegű és 20 év, azaz 240 hónap futamidejű. A hitel felvételének dátuma 2017.09.01. Az éves kamat, amivel a példában számoltam, 3,01% volt, aminek a 12-ed részével kellett csak ebben az esetben számolni, ugyanis a törlesztés havonta valósul meg, így tehát a havi kamat 0,251%. Az így kiszámolt törlesztőrészlet, amit a futamidő végéig fizetni kell, 111.019,7 Ft lett.

$$\text{Törlesztőrészlet} = \frac{20000000}{\left(\frac{1}{0,251\%}\right) * \left(1 - \left(\frac{1}{(1+0,251\%)^{240}}\right)\right)} \approx 111.019,7$$

A futamidő végére a bank részére ebben az esetben $111.019,7 * 240 \approx 26.644.719$ Ft-ot kell visszafizetni.

Egy táblázat segítségével foglalom össze azt, hogy hogyan alakult a tőke, illetve kamat függvényében a hitel fennmaradó egyenlege az első évben, majd az 5., 10., 15., 18., 19. és 20. évben.

Hónapok	Fennálló tartozás (Ft)	Kamattörlesztés (Ft)	Tőketörlesztés (Ft)	Tőketörlesztés aránya (%)	Havi törlesztőrészlet (Ft)
1.	20.000.000	50.167	60.853,0	54,8	111.019,7
12.	19.322.158,3	48.466	62.553,3	56,3	111.019,7
60.	16.135.610,5	40.473	70.546,2	63,5	111.019,7
120.	11.573.885,3	29.031	81.988,5	73,9	111.019,7
180.	6.272.265,1	15.733	95.286,7	85,8	111.019,7
216.	2.686.995,3	6.740	104.279,8	93,9	111.019,7
228.	1.418.229,1	3.557	107.462,3	96,8	111.019,7
240.	110.741,9	278	110.741,9	99,7	111.019,7

6. táblázat Fix kamatozású hitel
 Forrás: Saját szerkesztés

Ami a táblázatból is látszik, ahogy korábban írtam, a futamidő elején a kamatfizetés mértéke magas a tőketörlesztéshez képest, így a tőketörlesztés aránya alacsony. Ez a példában kezdetben mindössze 54,8% volt, azonban a futamidő utolsó 5 évére elérte a 90% feletti értéket.

A következő példa a változó kamatozású hitel bemutatása lesz, amely számolása során a 3 havi BUBOR értékeket alkalmaztam, azonban ennél a számolásnál az elkövetkezendő évek során csak feltételezni lehet, hogy az utolsó érték marad, így azoknál a törlesztőrészeknél ez lesz az irányadó. Ebben az esetben is azonos igénylési feltételeket alkalmaztam, így tehát az összeg 20.000.000 Ft, a futamidő pedig 20 év. A kezdő dátum ebben az esetben is 2017.09.01. Az éves kamatmarzs pedig, amivel számoltam 2,5%.

A törlesztőrészek alakulásra az alábbi összefüggést alkalmaztam:

Az éves kamatot kiszámoltam a 3 havi BUBOR, illetve az éves kamatmarzs összeadásával, majd mivel szintén havi törlesztés van, elosztottam ezt 12-vel.

$$\text{Törlesztőrészlet} = \frac{\text{Fennmaradó törlesztőrészlet}}{\left(\frac{1}{(\text{havi kamat})} * \left(1 - \left(\frac{1}{(1 + \text{havi kamat})^{t - (\text{előző törlesztés hónapjának száma})}\right)\right)\right)}$$

Táblázat segítségével fogom ebben az esetben is bemutatni miként alakult a törlesztőrészlet, illetve a kamattörlesztés és tőketörlesztés.

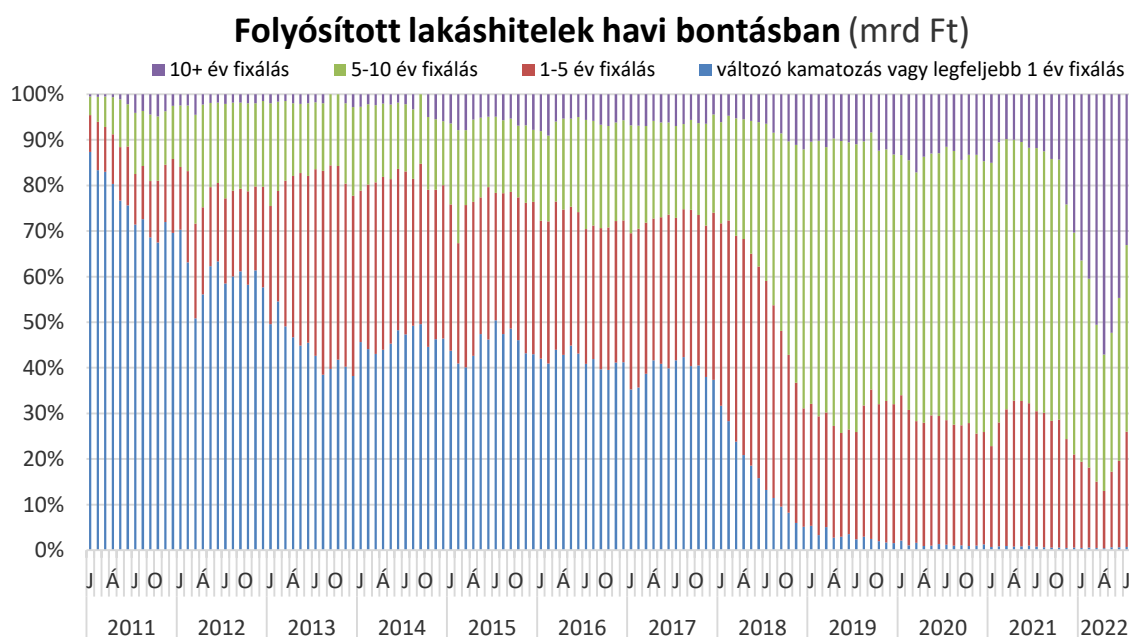
Hónapok	Fennálló tartozás (Ft)	Kamattörlesztés (Ft)	Tőketörlesztés (Ft)	Tőketörlesztés aránya (%)	Havi törlesztőrészlet (Ft)
1.	20.000.000	44.167	63.281,5	58,9	107.448,1
6.	19.680.558,4	41.493	64.793,1	61,0	106.286,3
12.	19.290.751,2	42.118	65.017,7	60,7	107.135,8
60.	16.288.389,9	128.678	40.787,2	24,1	169.465,5
120.	14.529.548,6	216.006	43.520,5	16,8	259.526,5
180.	10.360.837,0	154.031	105.495,4	40,6	259.526,5
216.	5.385.934,9	80.071	179.455,6	69,1	259.526,5
240.	255.724,7	3.802	255.724,7	98,5	259.526,5

7. táblázat Változó kamatozású hitel
Forrás: Saját szerkesztés

Ami megfigyelhető a táblázatból az az, hogy a törlesztőrészlet milyen mértékben változott a különböző időszakokban. A kezdeti 107.000 forintos törlesztőrészlet a futamidő végére (ami,

mint korábban írtam, csak feltételezés) több, mint kétszeresére emelkedett. A 3 havi BUBOR érték alakulása nagymértékben befolyásolta a törlesztőrészek alakulását, ugyanis míg 2017-ben a kezdeti érték csak 0,15% volt, addig 2022 decemberére ez 15,34% lett.

A második példa jól szemlélteti azt, hogy egy kedvezőtlen kamatkörnyezet milyen befolyással van a hitel törlesztőrészletének alakulására. A két példa összehasonlítása után megállapítható, hogy a fix kamatozású hitel miatt „biztonságosabb”, hogy ott előre lehet kalkulálni a minden hónapban felmerülő költségekkel, kiadásokkal. Emellett azonban a változó kamatozású hitel esetében előfordulhat a törlesztőrészlet negatív irányba történő elmozdulása, de ugyanakkor változhat, mint a példában, akár nagyon nagy mértékben is az ügyfél részére kedvezőtlenül. Megfigyelhető a két példából az is, hogy a fix kamatozású hitel esetén a törlesztőrészlet kis mértékben ugyan, de alacsonyabb, mint a változó kamatozású esetében. Az igénylőnek tehát azt kell eldöntenie, hogy vállalja-e a magasabb összeget, ami biztosan nem változik a futamidő alatt, vagy bízik abban, hogy nem lesz semmilyen gazdasági negatív hatás, ami a kamatlábat illeti, és ezáltal nem fog nőni a törlesztőrészlete. Érdekes tehát csak abban az esetben választani a változó kamatozású hitelt, ha előre láthatólag kedvezően alakul a kamatkörnyezet.



10. ábra Folyósított lakáshitelek kamatfixálás szerinti bontásában Forrás: A háztartási forintbetét és forint hitel átlagkamatok alakulása excel 4. táblázatának adatai (Saját szerkesztés) [Megtekintés: 2022.12.11.] Hozzáférés: <https://statisztika.mnb.hu/sk-haztartasi>

Ahogy a korábbiakban összehasonlítottam a kétféle kamatozást, látható, hogy a kiszámíthatóság miatt, talán a fix kamatozás bizonyul biztonságosabbnak. A fenti diagram

alapján is jól látható, hogy az évek alakulásával a változó kamatozás vagy legfeljebb 1 év fixálás alkalmazásának száma jelentősen lecsökkent, sőt majdnem teljesen meg is szűnt. Az OTP Bank-nál jelenleg változó kamatozású hitelt nem is lehet igénybe venni. A 2022-es év második felétől begyűrűző gazdasági változások, infláció emelkedése és kockázatos kamatkörnyezet miatt az OTP Bank az ügyfelek védelme érdekében a Végig Fix hitelek nyújtását részesítik előnyben. Megfigyelhető az ábrán, hogy a legtöbb hitel esetén az 5-10 éves fixálást alkalmazzák a legtöbben. A 10 évnél több évre vonatkozó fixálás csak a 2021-es év végétől mutat növekedést.

A 2022-es évi gazdasági, lakáspiaci helyzet Magyarországon

A koronavírus okozta nehézségek után, 2022-ben tovább romlott a gazdasági helyzete az országnak az orosz-ukrán fegyveres konfliktus miatt is. Számos területen akadtak hazánknak újabb problémái, mint például az élelmiszer-, illetve energiaellátás. Oroszország ugyanis mindamelllett, hogy az olaj és gáz tekintetében jelentős exportőrnek számít, nagyon nagy szerepe van a búza és napraforgóolajok piacán is. Azáltal pedig, hogy csökkentette az értékesítést, komoly gondot okozott a világ számos területén, többek között hazánkban is. Az értékesítés csökkentésével amelllett, hogy az adott termékből hiányt képzett, az árak emelkedését is generálta. A világ számos területén tapasztalható a nyersanyagárak növekedése is, amelyek a fogyasztói árak emelkedését idézték elő. A nyersanyagárak növekedése az építőipari árakban is megmutatkozik, ami pedig az ingatlanárak alakulására van hatással. Az energiaválság kialakulása, az energiaárak nagymértékű megnövekedése is csak rontott az ország gazdasági helyzetén. Az emberek a kilátástalan jövőbeli helyzet miatt úgy gondolom, hogy áttértek egy sokkal takarékosabb, megfontoltabb lépéseket alkalmazandó életvitelre.⁵²

A lakáspiac helyzetére is negatív hatással volt a 2022-es év. A lakáspiaci kereslet csökkenéséhez hozzájárultak olyan tényezők, mint például az, hogy az év utolsó negyedévére, az első negyedévhez képest kis mértékben ugyan, de nőtt a munkanélküliek száma. A KSH adatai alapján megfigyelhető, hogy március, április hónapban a munkanélküliségi ráta 3,2% volt, azonban év végére ez 3,6% lett.

A 2022-ben a lakásárak is kezdetben az európai országokhoz hasonlóan, nagyon nagy mértékben növekedtek meg. Az MNB-lakásárindex alapján 2022 második negyedévében éves

⁵² Forrás: Portfólió [online] Megjegyzések. [megtekintés: 2022.10.31.] Hozzáférés: <https://www.portfolio.hu/gazdasag/20220324/elarulta-az-mnb-hogyan-hat-a-magyar-gazdasagra-az-orosz-ukran-haboru-535241>

alapon 24,8 százalékkal nőttek a hazai lakások országos átlagban, szemben a 2021. év végi 21,4 százalékkal, ami a jelenlegi lakáspiaci ciklusban mért legmagasabb éves drágulást jelenti.⁵³ A kereslet mérséklődését az is igazolja, hogy az adásvételek száma is jelentősen csökkent az év harmadik negyedévére. Azonban 2022-ben sok lakástulajdonos értékesítette azt a lakását, amelyet korábban befektetési céllal vásárolt. A meghirdetett lakások esetében megfigyelhető volt ebben az évben, hogy megnőtt az alku nagysága is, illetve a hirdetés ideje alatt sokkal hamarabb volt megváltatva az irányár, mint a korábbi években.

Ami pedig a 2022-es év hitelezését, otthonteremtési támogatásait illeti, mint ahogy azt már a dolgozatomban korábban írtam, a második negyedévben rekord mennyiségű lakáshitel-szerződést kötöttek meg a hitelintézetek. Az év második felére azonban a megkötött szerződések száma lecsökkent. Ezt nagymértékben befolyásolta, a csak 2022 márciusáig igényelhető Zöld Otthon Hitel is, amely nagy népszerűséget élvezett az év első hónapjaiban. Ami szintén megfigyelhető volt az év második felében, hogy az új lakás építésére vagy vásárlására igényelt hitelek száma növekedett meg éves összehasonlításban.

A hitelintézetek a következő időszakban arra számíthatnak, hogy mivel szigorítani kénytelenek a hitelezések feltételein a felárak emelése révén, valószínűleg csökkenni fog még inkább a kereslet irányukba. A szigorítások bevezetésére a jelenleg kialakult rossz gazdasági környezet, illetve a társadalom hitelképességének romlása adott okot.

Számos otthonteremtési támogatás igénybevételeire azonban csak a 2022-es év végéig van lehetőség. A Falusi CSOK, Otthonfelújítási támogatás és Babaváró Kölcsön is ezek közé tartozik. A Falusi CSOK támogatás már egyszer meghosszabbításra került a nyár folyamán, azonban jelenleg nincs arról szó, hogy a továbbiakban is biztosítják-e. Arról, hogy ezen támogatások közül melyek azok, amelyek meghosszabbításra kerülnek, dolgozatom írásakor még nem született döntés. Arról azonban 2022. decemberében döntött az OTP Bank, hogy megszünteti a FIX5, illetve FIX10 Hitelek nyújtását, és csak a Végig Fix Hitelek igénylését teszi lehetővé. Erre a döntésre valószínűleg a romló gazdasági helyzet adott legfőképpen okot, ugyanis a bank minden esetben az ügyfél érdekeit nézi, és ezáltal tudják talán leginkább védeni őket.

⁵³ Forrás: MNB- Lakáspiaci jelentés [online] Megjegyzések. [megtekintés: 2022.10.31.] Hozzáférés: <https://www.mnb.hu/letoltes/lakaspiaci-jelentes-2022-november-hun.pdf>

Összegzés

A 2008-as világválság után lassan ugyan, de rendeződött a magyarországi lakáspiac helyzete, viszont az idei év számos problémát vetett fel a gazdaságban újra. A válság után az emberek félve mertek csak hiteleket igénybe venni, azonban az elmúlt 7-8 évben az állam számos olyan támogatást, szolgáltatást vezetett be, amivel újra elnyerte az emberek bizalmát. A hitelintézetek, bankok is olyan feltételeket hoztak meg a jelzáloghiteleknél, amelyekkel próbálták háttérbe szorítani az esetleges veszélyeket. Bevezetésre kerültek olyan támogatások, amelyekkel a fiatalokat, családokat próbálták segíteni az otthonuk megteremtésében. Az egyik legsikeresebbnek mondható támogatás a CSOK lett, amit napjainkban is rengeteg ügyfél vesz igénybe. Ám bár nem mehetünk el szó nélkül amellett, hogy a válság után, mennyire lecsökkentek az ingatlanárak, amelyeket az állam által bevezetett támogatások újra megemeltek. Napjainkban is, a jelenlegi világpolitikai, gazdasági helyzet miatt úgy néz ki, hogy ezek az árak további emelkedést fognak mutatni. Az állami támogatások hatására az építési engedélyek száma is meredek emelkedésbe kezdett. A kialakult családtámogatási rendszer lehetővé tette azt is, hogy felújításra, bővítésre igényeljék a hiteleket a családok. A Falusi CSOK-nak köszönhetően azok a kisebb települések, ahol fennállt az elnéptelenedés veszélye, megmenekültek, ugyanis kedvező feltételekkel tudtak az igénylők a preferált településeken otthont kialakítani.

A 2019-ben kialakuló járványhelyzet, illetve a politikai nézeteltérések az infláció növekedését idézték elő, amellyel az elkövetkező időben is számolni kell. Az infláció növekedése magával hozza az alapanyagárak, illetve ezáltal az ingatlanárak további növekedését. Ezzel arra „kényszerítve” az embereket, hogy további hiteleket vegyenek igénybe. A legtöbb hitelt jelenleg a használt lakás vásárlására veszik fel. A baj azonban azzal van, hogy a háztartások eladósodottsága sajnos egyre jobban növekszik azáltal, hogy ennyi lakáshitel kerül folyósításra.

A korábbi válsághelyzet elkerülése érdekében a bankok még több figyelmet fordítanak arra, hogy az ügyfeleket kellőképpen tájékoztassák a felmerülő veszélyekről. Szigorítanak a korábbi feltételeken is, ezáltal arra számítanak, hogy a hitelkereslet a közeljövőben csökkenni fog. Személy szerint, mivel most állok a családalapítás, otthonteremtés előtt, remélem, hogy a nekünk kedvező családtámogatások a jövőben is biztosítottak lesznek.

Irodalomjegyzék

- Gál Erzsébet: Praktikus bankszakami ismeretek, Budapest, Saldo Zrt. 2011 ISBN 9789636383909
- Dr. Sági Judit: Bankügyletek gyakorlati ismeretei, Budapest, Saldo Zrt. 2009 ISBN 9789636383244
- Dr. Sóvágó Lajos: Hitelbíráló, Budapest, UNIÓ Lap-és Könyvkiadó Kereskedelmi Kft. ISBN 9633883393

Online források

- <https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/lakaspiaci-jelentes/lakaspiaci-jelentes-2022-november> [Megtekintés: 2022.12.05.]
- <https://www.oeconomus.hu/irasok/magyar-lakaspiaci-helyzet-attekintese-nemzetkozi-osszevetesben/> [Megtekintés: 2022.11.10.]
- <https://www.mnb.hu/letoltes/banai-pankov-nagy-hogyan-alakitotta-at-a-csok-a-hazai-lakas-es-hitelpiacot.pdf> [Megtekintés: 2022.11.05.]
- <https://www.mnb.hu/sajtoszoba/sajtokozlomenyek/2022-evi-sajtokozlomenyek/kozel-egy-evtizedes-konjunktura-utan-fordulat-korvonalazodik-a-lakaspiacon> [Megtekintés: 2022.11.05.]
- <https://www.mnb.hu/sajtoszoba/sajtokozlomenyek/2021-evi-sajtokozlomenyek/a-jarvany-okozta-merseklodes-utan-2021-ben-uj-lenduletet-kaphat-a-lakaspiac> [Megtekintés: 2022.11.20.]
- <https://kiszamolok.hu/lakasarak-alakulasa-1990-tol/> [Megtekintés: 2022.11.28.]
- <https://elemzeskozpont.hu/penzugyi-valsag-2008-gazdasagi-valsag-hatasai-kovetkezmenye> [Megtekintés: 2022.11.05.]
- <https://statisztika.mnb.hu/sk-haztartasi> [Megtekintés: 2022.12.11.]; A háztartásoknak nyújtott forint fogyasztási hitelek átlagkamatának alakulása excel
- <https://statisztika.mnb.hu/sk-haztartasi> [Megtekintés: 2022.12.11.]; A háztartási forintbetét és forinthitel átlagkamatok alakulása excel
- <https://bank360.hu/blog/lakasvasarlas-koltsegei> [Megtekintés: 2022.11.10.]
- https://www.okoshitel.hu/Okoshitel_hitelkozvetites/A_hitelszerzodes_megkotesenek_folyamata.html [Megtekintés: 2022.12.10.]

- <https://www.mnb.hu/letoltes/tulzott-eladosodottsag-tajekoztato.pdf> [Megtekintés: 2022.12.19.]
- https://www.otpbank.hu/static/portal/sw/file/Lakas_CSOK_termektajekoztato_20221011.pdf [Megtekintés: 2022.11.15.]
- https://www.otpbank.hu/static/portal/sw/file/Lakas_CSOK_termektajekoztato_hasz_20221011.pdf [Megtekintés: 2022.11.15.]
- https://www.otpbank.hu/static/portal/sw/file/Lakas_HUF_tam_adovissza_20221011.pdf [Megtekintés: 2022.11.15.]
- https://www.otpbank.hu/static/portal/sw/file/Lakas_HUF_Minositett_FIX_20221201.pdf [Megtekintés: 2022.12.10.]
- <https://www.otpbank.hu/portal/hu/Rolunk> [Megtekintés: 2022.10.31.]
- <https://www.otpbank.hu/portal/hu/Lakashitel> [Megtekintés: 2022.12.10.]
- <https://www.otpbank.hu/portal/hu/Lakashitel/UjLakasVasarlas> [Megtekintés: 2022.12.15.]
- <https://www.otpbank.hu/portal/hu/SzabadFelhasznalasuHitelek/Babavaro> [Megtekintés: 2022.12.16.]
- https://www.otpbank.hu/static/portal/sw/file/OTP_Bank_Inv_Pres_3Q2022.pdf [Megtekintés: 2022.12.15.]
- <https://www.minositetthitel.hu/> [Megtekintés: 2022.11.05.]
- <https://www.mnb.hu/letoltes/nhp-zop-termektajekoztato-1-sz-mod-clean.pdf> [Megtekintés: 2022.11.11.]
- <https://www.ksh.hu/s/kiadvanyok/lakaspiaci-arak-lakasarindex-2022-ii-negyedev/index.html> [Megtekintés: 2022.12.05.]
- https://www.ksh.hu/stadat_files/lak/hu/lak0016.html [Megtekintés: 2022.12.05.]
- https://www.ksh.hu/stadat_files/lak/hu/lak0020.html [Megtekintés: 2022.12.03.]
- <https://www.ksh.hu/munkanelkuliseg> [Megtekintés: 2022.12.15.]
- <https://hold.hu/lexikon/fix-es-valtozo-kamat/> [Megtekintés: 2022.12.14.]
- <https://hold.hu/lexikon/bubor/> [Megtekintés: 2022.12.14.]
- <https://jelzalog.com/birs/> [Megtekintés: 2022.12.14.]
- <https://www.portfolio.hu/gazdasag/20220324/elarulta-az-mnb-hogyan-hat-a-magyar-gazdasagra-az-orosz-ukran-haboru-535241> [Megtekintés: 2022.12.16.]

Egyéb források:

- OTP Bank belső ügyviteli utasítások:
 - 30/2022.-RHT-8016. sz. Keresztutasítás [Megtekintés: 2022. 12.12.]
 - 46/2022.-RHT-2566 sz. Ügyviteli utasítás [Megtekintés: 2022. 11.25.]
 - 15/2022.-RHT-2245 sz. Ügyviteli utasítás [Megtekintés: 2022. 12.05.]
 - 43/2021.-RHT-8027. sz. Keresztutasítás [Megtekintés: 2022. 12.06.]
 - 15/2022.-RHT-2240 sz. Ügyviteli utasítás [Megtekintés: 2022. 12.06.]

**PANNON EGYETEM
GAZDÁLKODÁSI KAR ZALAEGERSZEG**

SZERZŐI ÖSSZEFOGLALÁS

A dolgozat címe: A lakáshitelek és állami támogatások helyzete az OTP Bank Nyrt-nél	
Hallgató neve: Timár Gerda	NEPTUN kód: Z9M02N
Képzési szint: alapképzés	
Szak: Pénzügy és számvitel	Szakirány: Számvitel
Témavezető neve: Dr. Joó István	Beosztása: mb. oktatási dékánhelyettes
Tanszék: Pénzügy és Gazdálkodás	

Úgy gondolom, hogy az otthon megléte az egyik legmeghatározóbb momentum mindenki életében. Az embereknek a terveik eléréséhez, álmaik megvalósításához napjainkban is egyre gyakrabban kell különböző hiteleket, állami támogatásokat igénybe venniük. A lakossági hitelezés napjaink egyik legmeghatározóbb témája. Dolgozatom készítésében nagy szerepet játszott, hogy szakmai gyakorlatomat az OTP Bank Nyrt. egyik fiókjában töltöttem, ahol a leginkább a lakáshitelezési osztályon tudtam segíteni. Ezáltal kaptam nagyobb rálátást erre a területre.

Dolgozatom elsődleges célja az volt, hogy választ kapjak arra, hogy a 2008-as válság után hogyan alakult hazánk lakáspiaci helyzete, hogyan alakították a különböző állami otthonteremtési támogatások a lakhatási kérdést. Megvizsgáltam, hogyan alakultak napjainkig a lakásárak, építési engedélyek, illetve a folyósított hitelek aránya. Az állam a legfontosabb feladatának azt tartotta, hogy az ország demográfiai romlását enyhítse, ezért bevezetett különféle vissza nem térítendő állami támogatást, mint például a CSOK, ezáltal ösztönözve a társadalmat a gyermekvállalásra. Az OTP Bank által nyújtott állami támogatásokat, (CSOK, Falusi CSOK, Adó-visszatérítési kedvezmény) illetve az egyik meghatározó termékeként szolgáló Minősített Fogyasztóbarát Hitel jellemzőit, igénylési feltételeit bővebben is ismerttettem dolgozatomban.

Készítettem egy összehasonlítást a fix, illetve változó kamatozású hitelek előnyeiről, hátrányairól. A legfontosabb, amit úgy gondolom, hogy minden embernek figyelembe kell vennie egy hitel igénylésénél, hogy tudja, mekkora törlesztőrészlet az, amit minden hónapban biztosítani tud a hitel törlesztésére. Erre a fix kamatozású hitel azért kézenfekvőbb, mert ebben az esetben az igénylő tudja előre, mennyi az az összeg, amennyit minden hónapban a hitel törlesztésére fordítaniuk kell.

Sajnos a napjainkban zajló politikai és gazdasági nézeteltérések az infláció növekedését idézik elő, amelynek következtében az építőipari anyagárak, ezáltal pedig az ingatlanárak további növekedést fognak mutatni.

A korábbi válsághelyzet elkerülése érdekében a bankok még több figyelmet fordítanak arra, hogy az ügyfeleket kellőképpen tájékoztassák a felmerülő veszélyekről. Szigorítanak a korábbi feltételeken is, ezáltal viszont arra lehet számítani, hogy a hitelkereslet a közeljövőben csökkenni fog.

Dolgozatom végére arra a következtetésre jutottam, hogy a hiteligénylés egy rendkívül összetett folyamat, amelyhez elengedhetetlen egy hozzáértő munkatárs, aki az ügyfelet támogatja, tájékoztatja mindenről a hitel ügyintézése során. Szakmai gyakorlatom alatt volt

lehetőségem betekintést nyerni, hogy az OTP Bank dolgozói milyen lelkiismeretesen, ügyfélorientáltan végzik munkájukat a mindennapokban. A fiókban töltött kis idő alatt is számos szakmai tapasztalattal, ismerettel gazdagodtam, amelyeket remélem, a későbbiekben még fogok tudni alkalmazni.