

**PANNON EGYETEM
GAZDÁLKODÁSI KAR ZALAEGERSZEG**

A lakáscélú jelzáloghitelezés alakulása 2005-től napjainkig

Témavezető: Dr. Joó István

Külső konzulens: Sifter Ildikó

**Kiss Gabriella
Alapképzés
Levelező tagozat
Pénzügy és számvitel szak
Számvitel szakirány**

2024

**PANNON EGYETEM
GAZDÁLKODÁSI KAR ZALAEGERSZEG**

SZERZŐI NYILATKOZAT A DOLGOZAT BENYÚJTÁSÁHOZ*

Hallgató neve:	Kiss Gabriella		
Képzési szint:	alapképzés		
Szak:	Pénzügy és számvitel		
Szakirány (ha van):	Számvitel szakirány		
Neptun kód:	HT2JQ0	Védés éve:	2024
Dolgozat címe:	A lakáscélú jelzáloghitelezés alakulása 2005-től napjainkig		
Egyetemi témavezető:	Dr. Joó István		
Gyakorlóhelyi konzulens:	Sifter Ildikó		
Öt kulcsszó a dolgozatról:	lakáshitelezés, lakáshitel, lakáscélú, jelzáloghitelezés, hitelciklus		

Kérjük a szerzői döntésnek megfelelő opciót aláhúzni:

Hozzájárulok / nem járulok hozzá, hogy szakdolgozatomat / záródolgozatomat / diplomadolgozatomat 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. december 20.

Kiss Gabriella s.k.

hallgató aláírása

Tartalom

BEVEZETÉS	4
1. LAKÁSCÉLÚ JELZÁLOGHITELEZÉS JELLEMZŐI	6
1.1. LAKÁSCÉLÚ JELZÁLOGHITELEZÉS DEFINÍCIÓJA	6
1.2. LAKÁSCÉLÚ JELZÁLOGHITELEZÉssel KAPCSOLATOS FOGALMAK	7
1.3. HITELFEDEZETI MUTATÓ ÉS HITELBIZTOSÍTÉKI ÉRTÉK	9
1.4. JÖVEDELEMARÁNYOS TÖRLESZTŐRÉSZLET MUTATÓ	11
1.5. LAKÁSCÉLÚ HITELEK KAMATOZÁSA	13
1.6. TELJES HITELDÍJ MUTATÓ ÉS THM PLAFON	16
1.7. ANNUITÁSOS TÖRLESZTÉS	18
2. A JELZÁLOGHITELEZÉS FOLYAMATA	20
2.1. ÜGYFÉLAKVIZÍCIÓ	22
2.2. ELŐSZÜRÉS	23
2.3. BEFOGADÁS	25
2.4. VIZSGÁLAT ÉS DÖNTÉS	26
2.5. SZERZŐDÉSKÖTÉS	28
2.6. HITELELLENŐRZÉS	28
2.7. FOLYÓSÍTÁS	29
2.8. MONITORING	29
3. LAKÁSHITEL TERMÉKEK	32
3.1. PIACI KAMATOZÁSÚ LAKÁSCÉLÚ HITELEK	32
3.2. MINŐSÍTETT FOGYASZTÓBARÁT LAKÁSHITELEK	36
3.3. NHP ZÖLD OTTHON PROGRAM (MÁR LEZÁRULT)	36
3.4. ZÖLD LAKÁSHITELEK	39
3.5. ÁLLAMILAG TÁMOGATOTT LAKÁSCÉLÚ HITELEK	41
3.6. LAKÁS-TAKARÉKPÉNZTÁRI HITELEK	47
4. MAGYAR LAKÁSHITELEZÉS ÁTTEKINTÉSE NEMZETKÖZI ÖSSZEVETÉSben	50
4.1. 2008-AS PÉNZÜGYI VÁLSÁG ELŐTTI IDŐSZAK LAKÁSHITELEZÉSE	50
4.2. AZ AMERIKAI MÁSODRENDŰ JELZÁLOGHITEL-PIACI VÁLSÁG ÉS HATÁSAI A MAGYAR LAKÁSHITELEZÉSRE	54
4.3. MAGYARORSZÁG VÁLSÁGKEZELŐ INTÉZKEDÉSEI	59
4.4. LAKÁSHITELEZÉS JELENLEGI HELYZETE	60
4.5. MAGYARORSZÁG HITELCIKLUSÁNAK ELEMZÉSÉNEK BEMUTATÁSA	64
5. ÖSSZEFOGLALÁS	68
IRODALOMJEGYZÉK	71
ÁBRAJEGYZÉK/TÁBLÁZATJEGYZÉK	77
MELLÉKLETEK	78

BEVEZETÉS

„A hitel az egészséges és fenntartható gazdasági növekedés kulcsa.”

(Flamini 2019:247)

A bruttó hazai termék (GDP) jelentős részét a lakáscélú jelzáloghitelezés teszi ki – a *lakáscélú hitelállomány GDP-hez viszonyított aránya* 2005-től napjainkig 7 és 16% között mozog. (Központi Statisztikai Hivatal 2023:1) (Továbbiakban KSH)

A lakáshitelezés jelentős hatással van az ingatlanpiacra a gazdaságon belül. Amikor könnyebb hozzáférni a hitelhez, többen engedhetik meg maguknak a lakásvásárlást. Ez növelheti az ingatlanok iránti keresletet és a lakásárakat. Emellett a lakáshitelezési lehetőségek befolyásolhatják a lakáspiaci likviditást és a gazdasági növekedést is. A családok otthonteremtési céljainak elérésében is nagy segítséget nyújt a lakáshitelezés, mivel a hitel felvételével előre finanszírozhatja a lakás vételárát. Így nem kell hosszú éveken keresztül spórolniuk a teljes összegre, és korábban beköltözhetnek a kiszemelt otthonukba. A lakáshitel törlesztése hosszú idő alatt történik, akár 20 évig is, ami könnyebben tervezhetővé teszi a családok pénzügyeit.

A lakáscélú hitelezés tehát jó megoldást kínál, különösen figyelembe véve azt, hogy a *Lakásár/jövedelem-mutató Magyarország régióközpontjaiban* statisztika alapján (ami a 75 négyzetméteres medián árszintű lakások árát és az átlagos éves nettó jövedelmeket vizsgálja), 2022-ben átlagban 10,5 évnyi jövedelemre lett volna szükség egy régióközpontban található 75 négyzetméteres lakás megvásárlásához. (Magyar Nemzeti Bank 2023:1) (Továbbiakban: MNB)

A jelenlegi gazdasági válság új kihívások elé állítja a lakáshitelezést és az ingatlanpiacot. A magas infláció miatt csökkent a potenciális lakásvásárlók reáljövedelme, és negatívan befolyásolta a vásárlóerejüket és hitelképességüket. Az MNB a jegybanki alapkamatot 0,60%-ról 13,00%-ra emelte 2020. júliustól 2023. szeptemberig, ami magas kamatkörnyezetet eredményezett. A válság hatására a bankok szigorítottak a hitelbírálati feltételeken is.

2021-ben a Magyarországon folyósított lakáscélú hitelek összege 1248,58 milliárd forint volt összesen, ami 2022-ben 1069,03 milliárd forintra mérséklődött. Ez 14,38%-os visszaesést jelent. (KSH 2023:1)

A lakáscélú jelzáloghitelezéssel kapcsolatban megoszló vélemények vannak. Néhányan úgy gondolják, hogy a jelzáloghitelek segítenek az otthonteremtésben és a vagyonepítésben, míg mások aggódnak a hitelek visszafizetésével járó kockázatok miatt. Minden vélemény érvényes,

és emiatt is fontos, hogy mindenki alaposan megfontolja a saját pénzügyi helyzetét és céljait, mielőtt döntést hoz a lakáshitel felvétele előtt.

A lakáscélú jelzáloghitelezést szakdolgozatom témájaként nemcsak a jelentősége és aktualitása miatt választottam, hanem banki munkám során nap mint nap foglalkozom ezzel a témával. Értekezésemben részletesen ismertetem a jelenleg elfogadott jelzáloghitelezés jellemzőit és folyamatát. Emellett átfogó képet kívánok nyújtani a lakáscélú hiteltermékekről, kiemelve a Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitelt, a Zöld lakáshitelt, valamint az állam által támogatott lakáscélú hiteleket. Ezen áttekintés segít a téma megértésében, és alapvető ismereteket nyújt a kutatás témájában.

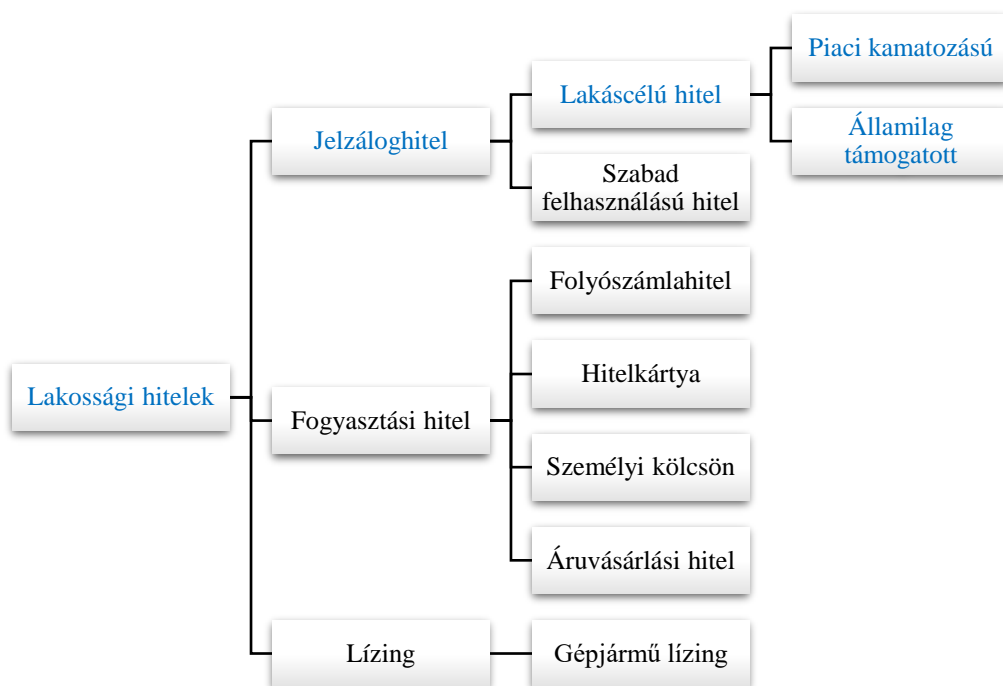
A kutatásom célja, hogy a tanulmányozott szakirodalom alapján bemutassam a hazai lakáshitelezés ciklusát 2005-től kezdve. Értekezésem részletezi a hazai 2008-as pénzügyi válságot kiváltó mértéket és a lakáshitelpiacon okozott súlyos következményeinek kezelését. Kutatásom magába foglalja a jelenlegi gazdasági válság lakáshitelezésre kifejtett negatív hatásait, valamint az állami és jegybanki válságkezelő és megelőző intézkedéseket ezen a területen. Eyno Rots „*Üzleti, lakáspiaci és hitelciklusok – Magyarország esete*” című 2018-as tanulmányát is bemutatom, amely részletesen foglalkozik a hazai üzleti és hitelciklusokkal, valamint ezek szoros összefüggéseivel.

1. LAKÁSCÉLÚ JELZÁLOGHITELEZÉS JELLEMZŐI

1.1. Lakáscélú jelzáloghitelezés definíciója

A lakáscélú jelzáloghitelezés nagyszerű pénzügyi lehetőséget nyújt az embereknek, hogy megvalósíthassák lakáscélú terveiket. Legyen szó egy új lakás építéséről vagy vásárlásáról, egy használt lakóingatlan megvásárlásáról, vagy akár egy felújításról, korszerűsítésről vagy bővítésről, a jelzáloghitel segítségével könnyebbé válik a finanszírozásuk. Ennek ellenére jópáran tartanak tőle, mert elsőre bonyolultnak és kockázatosnak tűnik. Ebben a fejezetben egyszerűen, de részletesen szeretném bemutatni a lakáshitelezés jellemzőit és folyamatát.

1. ábra
Lakossági hitelek csoportosítása



Forrás: Saját szerkesztés Walter György Kereskedelmi banki ismeretek 2.2.9. Lakossági hitelek fejezet alapján, 2016. év

„A jelzáloghitelekhez soroljuk a lakáscélú hiteleket és a szabad felhasználású jelzáloghiteleket. Közös tulajdonság a lakossági hitelekhez képest a viszonylag magas, több milliós nagyságú hitelösszeg, a hosszabb [...] futamidő, a fix és változó kamatozás esetleges együttes alkalmazása és a hitel fedezetéül szolgáló jelzálogjog megléte egy adott ingatlanon.”

„A lakáscélú hitel lakóingatlan vásárlására, építésére, felújításra, korszerűsítésére igénybe vehető hitel. [...] A lakáshitelekhez gyakran állami támogatások kapcsolódnak, amelyek vagy kamattámogatásként jelennek meg, vagy vissza nem térítendő támogatásként lehet igénybe venni [...], vagy közvetve adókedvezményként jelentkezhetnek.” (Walter 2016:76)

1.2. Lakáscélú jelzáloghitelezéssel kapcsolatos fogalmak

A jelzáloghitel egy **fedezet alapú hitel**, ami azt jelenti, hogy a hitelt nyújtó bank, jelzálogbank vagy lakástakarékpénztár egy ingatlanra jelzálogjogot jegyeztet be a földhivatali nyilvántartásba a követelés biztosítékeként, így az adós (és az adóstárs) jövedelmén kívül ez az ingatlan a hitel fő fedezete. A lakáscélú jelzáloghitelek **célhoz kötöttek**: többnyire ingatlanépítésre, új vagy használt ingatlan vásárlására, használt lakás vagy családi ház felújítására, bővítésére és korszerűsítésére fordíthatók, illetve igazoltan lakáscélú hitel kiváltására vehetők igénybe. A bankok **Fedezetértékelési szabályzata** rendelkezik a jelzáloghitelezés során elfogadható ingatlanfedezetekről és azok értékeléséről. „A hitelügylet fedezeteként Magyarország területén lévő, **önállóan forgalomképes** ingatlan vagy önálló tulajdoni hányad szolgálhat, melynek értéke hosszú távon **értékálló**.” (Jelzáloghitelezési Ismeretek 2017:66) Kül- és belterületi lakóingatlan és lakóingatlannak nem minősülő ingatlan egyaránt elfogadható fedezetként, azzal a kitételrel, hogy a földterület és a rajta lévő épületek tényleges állapota és funkciója földhivatali bejegyzéssel igazolt legyen. A fedezetként elfogadható ingatlanra legtöbb esetben szerkezeti megkötés nincsen, de minden esetben rendelkeznie kell használatbavételi engedéllyel.

Alapszabály, hogy a fedezetül felajánlott ingatlannak – úgynevezett **zálogtárgynak** – **per-, teher- és igénymentesnek** kell lennie. (Kovács 2018:182) A per-, teher- és igénymentes egy jogi kifejezés, ami a következőt jelenti:

1. **Permentesség** azt fejezi ki, hogy nincs az ingatlant érintő per folyamatban.
2. **Tehermentesség** a tulajdonjog feletti szabad rendelkezést jelenti, aminek korlátozása lehet: jelzálog, elidegenítési és terhelési tilalom (Például, ha egy bank lakáshitelt ad az ingatlan tulajdonosának, és emiatt jelzálogjogot jegyeznek be az ingatlanra, akkor annak biztosítására alapítható ez a tilalom. A jelzálogjog megszűnésével az elidegenítési és terhelési tilalom is megszűnik.), elővásárlási jog és vételi jog, végrehajtási jog, haszonélvezeti jog, valamint szolgálmi jog (ez alapján valaki más meghatározott célból és terjedelemben használhatja az ingatlant).
3. **Igénymentesség** azt jelenti, hogy nincs jelenlegi vagy a jövőben várható olyan követelés, amely az ingatlant fedezetbe vonásakor tulajdonjogát korlátozná vagy értékét csökkentené. (Magyar Lízingszövetség 2023)

Saját tapasztalatom alapján az alapszabálytól eltérően néhány terhet elfogadnak a bankok lakáshitelezéskor. Ilyen teher például a vezetékjog, a vízvezetési és bányaszolgálmi jog, a telki

szolgalmi jog, a haszonélvezeti jog és az özvegyi jog. Esetenként maradhatnak az ingatlanon a bankot megelőző zálogjogi ranghelyen bejegyzett zálogjogi jogosultak úgy, mint a Magyar Állam, önkormányzat, lakástakarékpénztár, az adós munkáltatója és egyéb hitelintézet, valamint az ezeket biztosító a zálogjogosult javára bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalmak. „Az **elidegenítési és terhelési tilalom** a tulajdonos ingatlantulajdonnal való rendelkezésének jogát kizárja vagy korlátozhatja, azaz a tulajdonos nem adhatja azt más tulajdonába és nem adhatja fedezetként egy újabb banki kölcsönhöz. Nem csak hitelfelvétel során kerülhet elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzésre, hanem bizonyos igénybe vett vissza nem térítendő állami támogatással kapcsolatban is be szokták jegyezni a Magyar Állam javára.” (Jelzáloghitelezési Ismeretek 2017:66)

Ha valaki szeretne jelzáloghitelt felvenni, akkor szüksége van egy per-, teher- és igénymentes ingatlanra, amit jelzáloggal terhelhet. Ez az ingatlan lehet a jelzáloghitel adósáé, vagy akár egy másik személyé is, aki ebben az esetben **zálogkötelezett**ként fog részt venni az ügyletben. Abban az esetben, ha a fedezetül felajánlott ingatlanon **haszonélvezeti jog vagy özvegyi jog** van bejegyezve a földhivatal nyilvántartásában, és a haszonélvezeti jogosult nem mond le haszonélvezeti jogáról és nem kerül törlésre a tulajdoni lapról a hitel folyósításáig, akkor a haszonélvezeti jog jogosultját be kell vonni a kölcsönügyletbe haszonélvezőként. Az adott ingatlanra létesített **jelzálogjog** jogosultságot ad a banknak (úgynevezett a **jelzálog jogosultjának**), hogy a követelésének biztosítására szolgáló ingatlanból, más követeléseket megelőző sorrendben kielégítést kereshet, ha a lakáshitel adósa nem teljesít. Jelzálogjog csak a területileg illetékes Földhivatal ingatlan-nyilvántartásába történő bejegyzéssel jöhet létre. Fontos megjegyezni, hogy jelzálogot csak az egész ingatlanra, illetőleg annak a zálogkötelezett tulajdonában lévő, egész tulajdoni hányadára létesíthető. A jelzálogjog bejegyzése nem módosítja a tulajdonviszonyokat, az továbbra is a hitelfeltevő birtokában marad, aki azt rendeltetés-szerűen használhatja bizonyos kikötések mellett, mint például az állagfenntartás. Abban az esetben, ha az adós nem fizet, a bank érvényesítheti a követelését az ingatlan értékéből. Tehát gyakorlatilag a jogosult elérveheti az ingatlant, és abból kiegyenlítheti saját követeléseit. Amennyiben a jelzáloghitel szerződést közjegyzői okiratba foglalták, akkor a bank peres eljárás nélkül érvényesítheti követelését, ellenkező esetben bírósági végrehajtás útján teheti ezt meg. Az ingatlan bírósági végrehajtáson kívüli árverezése esetén a bank köteles a zálogkötelezettet írásban előzetesen értesíteni arról, hogy az ingatlant értékesíteni kívánja.

1.3. Hitelfedezeti mutató és hitelbiztosítéki érték

A **hitelfedezeti mutató** (továbbiakban: HFM) a lakáshitel nagyságának és az ingatlanfedezet értékének egymáshoz képesti arányát fejezi ki. (Kovács 2018:186)

1. táblázat
A HFM által meghatározott fedezeti korlátok jelzáloghitelek esetében

A fedezet forgalmi értékének maximális, a felvehető legmagasabb hitelösszeget meghatározó aránya százalékban kifejezve	
Forinthitel:	80%
Euró vagy euróalapú hitel:	50%
Egyéb devizahitel:	35%

Forrás: Saját szerkesztés Pénzügyi Navigátor, Hitelfelvétel Tudatosan alapján, 2023. év

A HFM angol megfelelője *loan-to-value* (LTV), ami a magyar kereskedelmi bankok szakmai nyelvhasználatában előfordulhat.

A jövedelemarányos törlesztőrészlet és a hitelfedezeti arányok szabályozásáról szóló 32/2014. (IX. 10.) MNB rendelet 3. §-a alapján az ingatlanra alapított jelzálogjog fedezete mellett nyújtott forinthiteleknél a kitétség hitelkérelem elbírálásakor értéke nem haladhatja meg az ingatlan forgalmi értékének 80%-át. (MNB rendelet 2014:5)

Az euróban és más valutában történő lakáshitelek esetében ennél szigorúbb HFM-korlátozásokat alkalmaznak, hogy ezzel ellensúlyozzanak egy esetlegesen kedvezőtlen árfolyamváltozás negatív hatásait. Például egy lakásvásárláskor, ha a fedezetül felajánlott ingatlan forgalmi értéke 50 millió forint, akkor a HFM alapján maximum 40 milliós forintalapú lakáshitelt lehet felvenni, és 10 milliós önerővel kell rendelkezni. Ez euró vagy euróalapú lakáshitelek esetén 25 millió, és más devizahitelek esetén 17,5 millió forintnak megfelelő összeg lenne, és ilyenkor nagyobb összegű önerővel is kell rendelkezni (25, illetve 32,5 millió forint).

Ugyanakkor a gyakorlatban a bankok a HFM-nél alacsonyabb értéket határoznak meg – bizonyos település-kategóriák alapján, mivel csak ritkán sikerül piaci értéken értékesíteni egy fedezetet. Ezt az alacsonyabb értéket **hitelbiztosítéki értéknek**, valamint likvidációs vagy korrigált hitelfedezeti értéknek is hívják. Ezt a következő képlet alapján számolják ki:

$$\text{Piaci érték} * \text{Fedezeti szorzó} = \text{Hitelbiztosítéki érték}$$

(Jelzáloghitelezési Ismeretek 2017:55)

Például, ha egy adott bank fedezetértékelési szabályzata alapján a megyei jogú városokban az ingatlanok fedezeti szorzója 75%, akkor egy 50 millió forint piaci értékű lakás hitelbiztosítéki értéke 37,5 millió forint. Ez 2,5 millió forinttal kevesebb, mint az ingatlan értéke alapján meghatározott HFM. Továbbá 12,5 millió forintos önerővel kell rendelkezni. A hitelbiztosítéki érték képezi általában a kiindulási alapot az adható hitelösszeg meghatározásához, a HFM csak a felső plafont definiálja.

A HFM és a hitelbiztosítéki érték számításánál két szabályt kell figyelembe venni:

1. Az építés alatt lévő ingatlanok esetén a teljes készütség elérésekor várható forgalmi értékkel kell számolni, azaz az építési telek vételárával, valamint a szerződés szerinti építési költségvetés összegével.
2. Az ingatlanon már bejegyzett jelzálog értékét figyelembe kell venni. (Jelzáloghitelezési Ismeretek 2017:54)

Példa az első szabályra, hogyha a telek vételára 10 millió forint volt és az építési költségvetés 60 millió forint, akkor az ingatlan várható piaci értéke 70 millió forint. Ebből már kalkulálható a HFM – 56 millió forint, és a hitelbiztosítéki érték, ami 75%-os fedezeti szorzóval számolva 52,5 millió forint.

Példa a második szabályra, hogyha egy 50 millió forint piaci értékű lakáson már van egy 5 millió forintos teher, akkor a 40 millió forintos HFM értékét csökkenteni kell a fennálló tartozás értékével. Így ebben az esetben a maximálisan adható lakáshitel összege 35 millió forint. Továbbá a 75%-os fedezeti szorzóval számolva az ingatlan hitelbiztosítéki értéke 32,5 millió forint.

1.4. Jövedelemarányos törlesztőrészlet mutató

Jövedelemarányos törlesztőrészlet mutató (továbbiakban: JTM) is egy másik befolyásoló tényező, ami korlátozza a hiteligénylő által felvehető lakáshitel összegét. A JTM a túlzott törlesztési terheknek szab gátat. (Kovács 2018:186)

2. táblázat
JTM maximális mértéke jelzáloghitel esetén 2023. július 1-től

5 évnél rövidebb kamatperiódus esetén		5 évet elérő, de 10 évnél rövidebb kamatperiódus esetén		Ha a kamatperiódus 10 év, vagy annál hosszabb, illetve végig fix kamatozású	
Igazolt havi nettó jövedelem					
600 ezer forint alatt	600 ezer forintot eléri vagy meghaladja	600 ezer forint alatt	600 ezer forintot eléri vagy meghaladja	600 ezer forint alatt	600 ezer forintot eléri vagy meghaladja
25%	30%	35%	40%	50%	60%

Forrás: Saját szerkesztés <https://www.mnb.hu/penzugyi-stabilitas/makroprudencialis-politika/makroprudencialis-eszkoztar/adossagfek-szabalyok-hfm-jtm> alapján, 2023. év

Amennyiben a jelzáloghitelt igénylő adós (és esetleges adóstársa) havi nettó jövedelme 600 ezer forint alatt van, 5 évig terjedő kamatperiódus esetén a törlesztőrészlet a jövedelem 25%-áig terhelhető. 5 és 10 év közötti kamatperiódus esetén ez az arány 35%-ig emelkedik, míg legalább 10 éves kamatperiódus vagy fix kamatozású konstrukció esetén akár a jövedelem 50%-áig is terjedhet. Ha az adós (és esetleges adóstársa) igazolt havi nettó jövedelme meghaladja a 600 ezer forintot, akkor 5 évig terjedő kamatperiódus esetén a törlesztőrészlet a jövedelem 30%-áig terhelhető. 5 és 10 év közötti kamatperiódus esetén ez az arány 40%-ig növekszik, míg legalább 10 éves kamatperiódus vagy fix kamatozású konstrukció esetén akár a jövedelem 60%-áig is terjedhet a törlesztőrészlet. Például, ha egy lakáshitel igénylőnek az igazolt havi nettó jövedelme 500 ezer forint, és valamilyen referencia-kamatlábhoz kötött, változó kamatozású jelzáloghitelt szeretne felvenni, akkor a legmagasabb havi törlesztőrészlete $500 \text{ ezer forint} * 25\%$, azaz 125 ezer forint lehet. Ha ugyanekkora jövedelemnél 5 évet elérő, de 10 évnél rövidebb kamatperiódusú lakáshitelt igényelne, akkor a havi törlesztőrészlet limitje $500 \text{ ezer forint} * 35\%$, azaz 175 ezer forint lenne. A 10 éves vagy annál hosszabb kamatperiódusú, vagy a futamidő végéig fix kamatozású

jelzáloghitelt kívánna felvenni, akkor a havi törlesztési limitje 500 ezer forint * 50%, azaz 250 ezer forint lenne. Ugyanebben a példában 600 ezer forintot elérő vagy afeletti igazolt havi nettó jövedelemmel a havi törlesztőrészlet összege így alakulna:

1. 800 ezer forint * 30% = 240 ezer forint
2. 800 ezer forint * 40% = 320 ezer forint
3. 800 ezer forint * 60% = 480 ezer forint

Megjegyzendő, hogy a JTM számításánál a havi törlesztési teherbe minden esetben be kell számítani a már felvett és fennálló hitelek törlesztőrészleteit is. Amennyiben az adós jövedelme nem elegendő a kívánt hitelösszeg felvételéhez, érdemes lehet egy adóstárs bevonása az ügyletbe. Az adóstárs lehet például szülő, közeli családtag, élettárs vagy barát. Ebben az esetben a JTM számításnál figyelembe veszik mindkét igénylő jövedelmét, ami lehetővé teszi a magasabb hitelösszeg elérését. Fontos azonban tájékoztatni az adóstársat arról, hogy ő is felel a kölcsönért a saját vagyonával. Ez azt jelenti, hogy esetleges fizetési nehézségek esetén az adóstárs is köteles hozzájárulni a törlesztéshez, és szintén felelős a tartozásért. Ha az adóstárs bevonása nem opció, akkor egy másik alternatíva a futamidő meghosszabbítása lehet, ezzel csökkentve a havi törlesztőrészlet összegét.

1.5. Lakáscélú hitelek kamatozása

A lakáscélú hiteleknél megkülönböztetünk **fix** és **változó kamatozású** hiteleket. A fix kamatozású hitelek esetében a hitelkamat a futamidő végéig változatlan, azaz egyetlen kamatperiódusból áll. A változó (úgynevezett lebegő) kamatozású hitelek futamideje több kamatperiódusból tevődnek össze. (Jelzáloghitelezési Ismeretek 2017:34)

A **fix kamatozás** azt jelenti, hogy a futamidő végéig ugyanazt a kamatot kell a hitelfelvevőnek fizetni, így a havi törlesztőrésze is fix lesz. Ebben az esetben a kamat a futamidő végéig meghatározott és kiszámítható. Ha ezt a kamatozást választja az ügyfél, akkor nem kell aggódnia a kamatváltozások miatt, és előre meg tudja tervezni a kiadásait, mert a piaci változások nem fogják befolyásolni a törlesztőrészletét. Az előnye, hogy hosszú távra előre tud tervezni a hitel költségével a futamidő végéig. A hátránya, hogy ha a kamatszint csökken a futamidő alatt, akkor ez nem fogja automatikusan csökkenteni a kamatlábat. Ebben az esetben bizonyos feltételek mellett van lehetőség kiváltani a hitelt egy kedvezőbb kamatozásúra.

A **változó kamatozású hitelek** futamideje több kamatperiódusból áll, egy-egy kamatperiódus hossza 1 hónap, 3 hónap, 6 hónap, 1 év, 3 év vagy akár 5 évig is terjedhet. A kamatperiódus letelte után az előre meghatározott feltételek alapján a hitelkamat módosul. Az egyik ilyen feltétel a referenciakamat lehet, ami olyan kamat, amely nyilvánosan elérhető. Ilyen például a jegybanki alapkamat vagy a bankközi kamatláb.

A legjellemzőbb alkalmazott referenciakamat a forinthiteleknél:

- **BUBOR** (Budapesti Bankközi Forint Hitelkamatláb – Budapest Interbank Offered Rate), ami a kereskedelmi bankok egymásnak nyújtott éven belüli hitelei esetében alkalmazott kamatlábat jelenti,
- valamint a **BIRS** (Budapesti Kamatswap Ügyletek – Budapest Interest Rate Swap), ami az a kamatláb, amely mellett a kereskedelmi bankok egymásnak hosszú távú (egy éven túli) hiteleket nyújtanak. Mivel a jelzáloghitel egy hosszú távú hitelnek számít, ezért a változó kamatozású lakáshitelek esetében a BIRS pénzügyi mutató alapján határozzák meg a referenciakamatot.
- Ezenfelül a deviza és a devizalapú hitelek árazásánál az euróra jegyzett **EURIBOR-t** (Euro Interbank Offered Rate) veszik figyelembe, ami az európai irányadó bankközi kamatláb. (Jelzáloghitelezési Ismeretek 2017:34)

A bankok változó kamatozású hitelek esetében alkalmazhatnak **kamatsávot** is, amikor a szerződésben rögzítik, hogy a hitel kamata nem csökkenhet egy adott kamatmérték úgynevezett

kamatminimum alá, illetőleg nem emelkedhet egy adott kamatmérték úgynevezett kamatmaximum fölé. A kamatminimum kikötésével a hitelnyújtó bank védve van a piaci kamatok nagymértékű csökkenésével szemben, míg a kamatmaximum a hitelfelvevőt védi a piaci kamatok nagymértékű emelkedésétől.

A bankok kötelesek közzétenni a kamatszámítás módszerét, a hitelkamatláb változásának lehetőségét és módját is a hitelek általános szerződési feltételeiben, valamint a hitelszerződésben. (Jelzáloghitelezési Ismeretek 2017:36)

A *fogyasztóknak nyújtott hitelről szóló 2009. évi CLXII. törvény 17/C §-a* előírja a bankok számára, hogy a 3 évet meghaladó futamidejű hitel a szerződésben meghatározott,

1. az MNB honlapján közzétett referencia-kamatlábhoz kötött változó kamatozással és annak teljes futamidejére vagy legalább 3 éves kamatperiódusokban rögzített kamatfelárral,
2. legalább 3 éves kamatperiódusokban rögzített hitelkamattal, vagy
3. fix kamatozással nyújtható.

A bank a hitel futamideje alatt legfeljebb öt alkalommal az egyes kamatperiódusok lejárta után módosíthatja

1. a hitelkamatot legfeljebb a szerződésben meghatározott, az MNB honlapján közzétett kamatváltoztatási mutató alkalmazásával,
2. a kamatfelárat legfeljebb a szerződésben meghatározott, az MNB honlapján közzétett kamatfelárváltoztatási mutató alkalmazásával. (2009. évi CLXII. törvény 2009:13)

Továbbiakban bemutatok egy példát a referencia-kamatlábhoz kötött változó kamatozású lakáshitel kamatszámítására: például egy 2018. július 18-én folyósított 20 éves futamidejű lakáshitelének kamata 3 havi BUBOR + 3,6% kamatfelár. Folyósításkor az érvényes 3 havi BUBOR 0,26%, tehát az éves ügyleti kamatláb 3,86%. Három hónap múlva, október 18-án az érvényes 3 havi BUBOR 0,16%, tehát az éves ügyleti kamatláb 3,70%-ra csökken. A kamatfelárat először 2021. júliusában lehet módosítani a H1F3 kamatfelár-változtatási mutató alapján. A változtatást a kamatperiódus fordulónapja előtti 120. napot megelőző hónapjában az Államadósság Kezelő Központ (továbbiakban: ÁKK) által közzétett 3 éves állampapír referencia kamat havi számtani átlagát veszik figyelembe. A hitel folyósításakor a 3 éves állampapír referencia-hozam 1,54%, aminek az értéke 2021. márciusában 1,43%.

$$\begin{aligned} H1F3 &= \text{Index}_{t+1} - \text{Index}_t = (\text{ákk}_{t+1} * 0,25) - (\text{ákk}_t * 0,25) = \\ &= (1,43\% * 0,25) - (1,54\% * 0,25) = -0,0275\% \end{aligned}$$

(MNB Kamatfelár-változtatási mutató 2015:1)

A képlet és számítás alapján a bank a kamatfelárat 0,0275 százalékponttal csökkentheti, azaz 3,6% helyett 3,5725% lehet a kamatfelár, amennyiben élni kíván a módosítási lehetőséggel. A következő példát az 5 éves kamatperiódusra rögzített hitelkamatozás kamatszámítására mutatok be: például egy hiteligénylő 2016. október 10-én 5 éves kamatperiódusra rögzített kamatozású lakáshitelt vett fel 20 évre, és az alkalmazott kamatláb 5,50%. Az adós az első 5 évben mindvégig éves 5,5% kamatot fizet a hitele után. Az első kamatperiódus leteltekor, 2021. októberében a bank a H1K5 kamatváltoztatási mutató alkalmazásával módosíthatja a megállapított kamatot az 5 éves állampapír referenciahozam értékei szerint.

$$\begin{aligned} \text{H1K5} &= \text{Index}_{t+1} - \text{Index}_t = (\text{ákk}_{t+1} * 1,25) - (\text{ákk}_t * 1,25) = \\ &= (3,20\% * 1,25) - (1,80\% * 1,25) = 1,75\% \end{aligned}$$

(MNB Kamatváltoztatási mutató 2018:1)

A képlet és számítás alapján a bank emelheti 1,75 százalékponttal 7,25%-ra a hitelkamatot. A számítási példákon túl az alábbi táblázat is megmutatja a referencia-kamatlábhoz kötött változó kamatozású és az 5 éves kamatperiódusra rögzített hitelkamatozás közötti különbségeket.

3. táblázat

A referencia-kamatlábhoz kötött változó kamatozású és az 5 éves kamatperiódusra rögzített hitelkamatozás közötti különbségek

	3 havi BUBOR + kamatfelár	5 éves kamatperiódusra rögzített hitelkamatozás
Kamat meghatározása:	Referencia-kamatlábhoz kötött, változó kamatozású, 3 éves kamatperiódusra rögzített kamatfelárral	5 éves kamatperiódusra rögzített hitelkamatozás
Kamat módosítása:	A referencia-kamatláb változása esetében 3 havonta. Egyéb kamatváltoztatás, a kamatperiódus lejárta után – a hitel futamideje alatt max. 5 alkalommal – az alkalmazott kamatfelár-változtatási mutató alapján.	A kamatperiódus lejárta után, – a hitel futamideje alatt max. 5 alkalommal – az alkalmazott kamatváltoztatási mutató alapján.
Alkalmazott kamatváltoztatási mutató:	Nem alkalmazható. A hitel referencia-kamatlábhoz kötött, azaz változó kamatozású, így a kamatfelár-változtatási mutatót kell figyelemmel kísérni.	Az MNB által elfogadott és közzétett kamatváltoztatási mutató alkalmazásával.
Kamatfelár módosítása:	Csak a kamatfelár-változtatási mutató alkalmazásával lehetséges, kamatperiódus lejárta után.	–
Alkalmazott kamatfelár változtatási mutató:	Az MNB által elfogadott és közzétett kamatfelár-változtatási mutató alkalmazásával.	Nem alkalmazható. Legalább 3 éves kamatperiódus alatt rögzített a kamatozás, így a forint kamatváltoztatási mutatót kell figyelemmel kísérni.

Forrás: Saját szerkesztés a Nemzetközi Bankképző Központ Jelzáloghitelezési Ismeretek táblázata alapján, 2017. év

1.6. Teljes hiteldíj mutató és THM plafon

A bank a kamaton kívül egyéb díjakat és jutalékokat is felszámol a lakáshitelhez kapcsolódóan, amit a hiteligénylőnek kell megfizetni. Példa ezekre a terhekre a hitelbírálati díj, folyósítási jutalék, kezelési költség, rendelkezésre tartási jutalék, szerződésmódosítási díj, előtörlesztési díj, késedelmi kamat, ügyintézési díj, monitoring díj, levelezési költség, értékbecslési díj és a kapcsolódó fizetési számlával kapcsolatos díjak és jutalékok. Ezenfelül vannak olyan díjak, amelyeket a hiteligénylő nem közvetlenül a banknak térít meg, mint a közjegyzői díj, műszaki ügyintézési / műszaki szakértési díj (lakás építése, bővítése esetén) és a biztosítások díja (építési és szerelési biztosítás, vagyonbiztosítás, hitelfedezeti életbiztosítás és törlesztési biztosítás). A hitelintézetek az általuk felszámított díjakat és jutalékokat kondíciós listába foglalják össze, valamint Hirdetmény formájában hozzák nyilvánosságra.

A hitelintézeteknek a banki termékek és ajánlatok lehető legjobb **összehasonlíthatósága** érdekében a hitelek árát a **teljes hiteldíj mutatóval** (továbbiakban: THM) is ki kell fejezni. A THM a **teljes hiteldíjat viszonyítja a hitelösszeghez** a kamatszámítás eszközével: a THM valójában a **belső megtérülési ráta (IRR)**, amely mellett a fogyasztó által teljesítendő kötelezettségek jelenértéke (törlesztés és díjak) éves százalékban kifejezve megegyezik a hitelező által folyósított hitelösszeggel. (Jelzáloghitelezési Ismeretek 2017:40)

Egy banknak minden hirdetésénél, ajánlatánál, illetve kereskedelmi kommunikációnak minősülő közlésben feltűnően, a rövidítés feltüntetésével, egy tizedesjegy pontossággal fel kell tüntetnie a THM értékét, legalább olyan feltűnően szerepeltetve azt, mint a kamatot a 83/2010. (III.25.) kormányrendelet 5. §-a alapján. (83/2010. (III.25.) kormányrendelet 2010:5)

A rendelet értelmében a THM-be be kell számítani az eredeti hitelszerződés teljesítéséből adódó fizetendő költségeket, mint például:

- Kamat (ami a THM jelentős részét teszi ki),
- Hitelfolyósítási díj,
- Hitelbírálati díj,
- Ügyintézési díj,
- Kezelési költségek,
- Hitelközvetítőnek fizetendő díjak és jutalékok,
- Hitel mellé kötelezően megnyitandó bankszámla havi díja és kártyadíja,
- Egyéb adminisztrációs díjak,
- Adók.

A lakáshitelek esetében a THM-be bele kell kalkulálni a további díjakat:

- Felajánlott fedezet értékbecslésének díja,
- Ingatlan-nyilvántartási eljárás díja,
- Helyszíni szemle díja építésnél,
- Tulajdoni lap lekérés díja,
- Jelzálog bejegyzés földhivatali díja.

A kormányrendelet arról is említést tesz, hogy a THM számításnál nem vehető figyelembe:

- Prolongálás költsége,
- Késedelmi kamat,
- Közjegyzői díj,
- Ügyvédi díjak,
- Szerződés módosítás díja,
- Előtörlesztési és végtörlesztési díja,
- Átutalási díjak,
- Késedelmi kamat,
- Nemfizetésből eredő további díjak. (83/2010. (III.25.) kormányrendelet 2010:5)

Lakáshitelek esetén a hitelhez szükséges vagyonbiztosítás díját 2023. április 30-ig nem számították bele a THM-be. Viszont a hitelintézetek kivétel nélkül megkövetelik a fedezetül felajánlott ingatlan vagyonbiztosítását, így a *83/2010. (III. 25.) kormányrendelet* ezen pontja módosításra került, és május 1-től már ezt a díjat is figyelembe veszik THM megállapításakor. (Magyar Közlöny 2023:2076)

A hitelintézetek a jelzáloghitel ajánlataik THM-jét 2022. október 31-ig 5 millió forintos hitelösszeggel és 20 éves futamidővel reprezentálták. Azonban 2022. november 1-től kezdve a kereskedelmi kommunikációban már 12 millió forintos hitelösszeggel és 20 éves futamidővel határozzák meg a THM értékét. Az OTP bank által kalkulált reprezentatív példákat a következő linken és a szakdolgozatom mellékletében lehet megtekinteni:

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

„A **THM plafon** a kölcsönök teljes hiteldíj mutatójának törvényben szabályozott maximális mértékét jelenti.” (Tóth 2022:1)

A *fogyasztónak nyújtott hitelről szóló 2009. évi CLXII. törvény 17/A §-a* alapján a hitelező nem nyújthat olyan hitelt a fogyasztónak, amelynek THM-je meghaladja a jegybanki alapkamat 24 százalékponttal növelt mértékét. Ez alól kivételt képeznek a hitelkártya-, folyószámla-, kézzizálog-hitelek és az áruhitel, melyek esetében a THM nem haladhatja meg a jegybanki

alapkamat 39 százalékponttal növelt mértékét. (2009. évi CLXII. törvény 2009:13) Fontos megjegyezni, hogy a THM plafon félévente változhat a jegybanki alapkamat mértéke alapján, ami azt jelenti, hogy a törvény által meghatározott korlátot az aktuális jegybanki alapkamat határozza meg. A fogyasztóvédelmi rendelkezések ezen intézkedéseket hozták létre a fogyasztók védelme érdekében, hogy megakadályozzák a túl magas kamatlábak alkalmazását a fogyasztói hitelek esetében.

1.7. Annuitásos törlesztés

A lakáshitel folyósítását követően a hitel visszafizetése annuitásos törlesztéssel történik. „**Annuitásos törlesztés:** az egymást azonos időközönként követő időpontokban esedékes azonos részletekben történő törlesztés. Egy részlet összege az **annuitás.**” (Jelzáloghitelezési Ismeretek 2017:46)

Míg az annuitás, azaz törlesztőrészlet összege mindig állandó egy adott kamatperióduson belül, addig a törlesztőrészleten belül a tőkerésznek és a kamatrésznek mindig változó az értéke. Ennek oka, hogy a kamat a mindenkor fennálló tartozás után kerül meghatározásra, a tőkerészlet pedig így nem más, mint a törlesztőrészlet fennmaradó része. A futamidő elején a kamatot csökkentjük a befizetéssel, majd a futamidő vége felé megfordul az arány, nagyobb rész megy a tőke törlesztésére, és kisebb a kamatra.

Az annuitásos törlesztőrészlet kiszámolására leggyakrabban használt képlet a **szokásos annuitás képlete**. Ebben az esetben a pénzáramok esedékességének a periódus (év vagy hó) végét tekintik.

$$PV = C \frac{1 - \frac{1}{(1+r)^n}}{r}$$

PV = az annuitás jelenértéke, azaz a felvett hitelösszeg,

C = az annuitás egy periódusának végén esedékes pénzáram, azaz a törlesztőrészlet,

r = a piaci kamatláb,

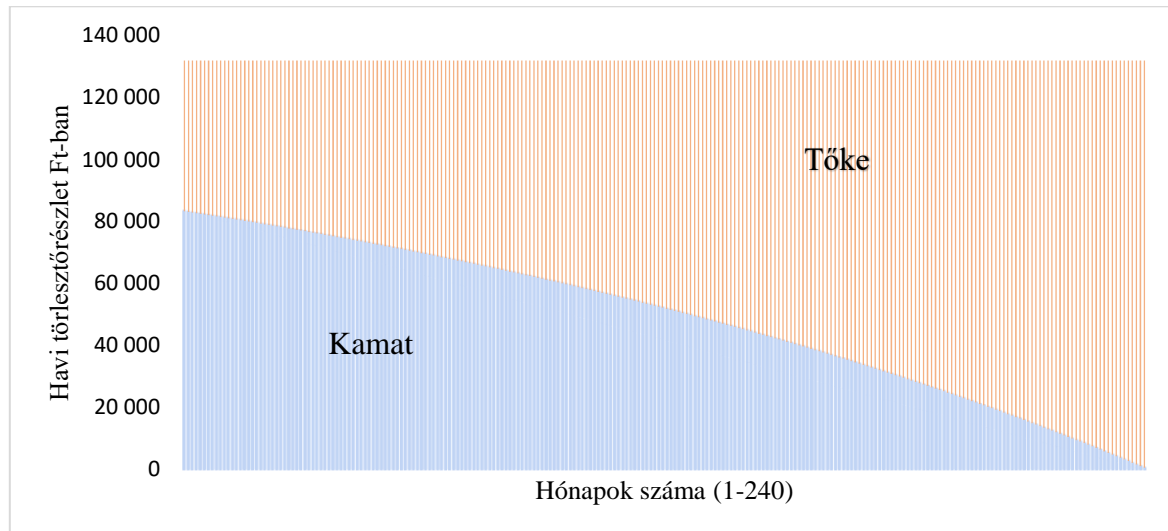
n = a periódusok száma.

(Horváth 2011:9)

Például egy 20 millió forintos lakáshitel esetén, amit 20 évre és a futamidő végéig fix 5%-os kamattal vettek fel, az annuitás képlet alkalmazásával a kapott eredmény 131 991, - forintos havi törlesztő. A következő ábra szemlélteti, hogy míg a törlesztőrészek állandóak, addig hogyan változik a kamat és a tőke aránya a futamidő (240 hónap) végéig.

2. ábra

Annuitásos hitel havi törlesztőrészeinek kamat-és tőkerészeinek alakulása a futamidő alatt



Saját szerkesztés

2. A JELZÁLOGHITELEZÉS FOLYAMATA

A jelzáloghitelezési folyamat rendkívül komplex, többszereplős, hosszú átfutási idővel rendelkezik és szigorúan szabályozott. *A hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 2013. évi CCXXXVII. törvény* 98. és 99. §-a megköveteli, hogy

- a bankok a kihelyezések és a kötelezettségvállalások megalapozottságát, áttekinthetőségét, a kockázatok felmérésének ellenőrzését és csökkenését lehetővé tevő, az igazgatóság által elfogadott **belső szabályzatot** kell kidolgoznia és alkalmaznia;
- kockázatvállalással járó ügyletet **kizárólag írásban** köthet;
- a kihelyezésről történő **döntés előtt** meg kell győződnie a **biztosítékok** meglétéről, valós értékéről és érvényesíthetőségéről;
- a döntés alapjául szolgáló **iratokat** az ügyletre vonatkozó szerződéshez kell csatolni;
- a **szerződés tartama alatt** a hitelintézet rendszeresen figyelemmel kíséri és dokumentálja a szerződésben foglalt feltételek megvalósulását, beleértve az ügyfél pénzügyi, gazdasági helyzetének alakulását és a biztosítékok meglétét, értékét és érvényesíthetőségét. (2013. évi CCXXXVII. törvény 2013:69)

Ez alapján minden banknak van **hitelezési szabályzata**, amit átfogja a hitelezési folyamat egészét:

- meghatározza az egyes termékek jellemzőit és ügyfélkörét,
- a hitelnyújtás során követendő eljárásokat,
- a hitelmonitoring keretében elvégzendő feladatokat,
- a lakáshitelezésben részt vevő munkakörök legfontosabb teendőit,
- a kockázatvállalások kezelését,
- a céltartalékok képzését,
- az értékvesztés kezelését és
- a követelésérvényesítési folyamatokat. (Jelzáloghitelezési Ismeretek 2017:93)

3. ábra
A lakáshitelezés folyamatának egyszerűsített általános sémája

1. ÜGYFÉLAKVIZÍCIÓ

- Ügyfélszerzés fiókban, közvetítő által vagy elektronikusan
- Tájékoztatás termékekről és feltételekről
- Igényfelmérés
- Indikatív ajánlat

3. BEFOGADÁS

- Dokumentáció jövedelemről, biztosítékról és egyéb információkról
- Hitelkérelem kitöltése és beadása

5. SZERZŐDÉSKÖTÉS

- Szerződéstervezet
- Szerződéskötés
- Közjegyző
- Jelzálogjog bejegyeztetése

7. FOLYÓSÍTÁS

- Számlára vagy szerződő félnek folyósítás

2. ELŐSZÜRÉS

- Ügyfélaazonosítás
- KHR, belső listák, számlavezetési infók
- Csalásmegelőzés

4. VIZSGÁLAT ÉS DÖNTÉS

- Adósságfék ellenőrzése
- Adóminősítés
- Hitelfedezeti biztosíték ellenőrzése
- Döntéshozatal

6. HITELELLENŐRZÉS

- Jelzálogbejegyzés ellenőrzése
- Folyósítási feltételek és a szerződés ellenőrzése



4. ábra: Új lakás

Forrás: Saját szerkesztés a Nemzetközi Bankképző Központ Jelzáloghitelezési Ismeretek alapján, 2017. év

Forrás: Shutterstock.com

2.1. Ügyfélakvizíció

A hitelintézetek különféle média- és online csatornákon keresztül bonyolított **hirdetéseken** és **reklámokon**, valamint **közvetítő**kön keresztül próbálnak meg új ügyfeleket szerezni. Az új ügyfelekről a banknak nincs saját belső információja, csak publikusan elérhető adatok alapján tudja felmérni az ügyfelek potenciális finanszírozási igényét és kockázatait. Meglévő ügyfelek esetén alapvetően **keresztértékesítési** tevékenység történik, amelynek során a bank a már meglévő ügyfeleinek kínál újabb termékeket. (Kovács 2018:187)

A meglévő ügyfelekről már vannak elérhető adatok a banki rendszerekben (tranzakciós múlt, korábbi hitelek hiteltörténete, használt termékek), könnyebb velük kapcsolatba lépni, mivel ismertek az elérhetőségeik, továbbá a bank képes számukra előminősítés alapján ajánlatot készíteni. Tehát a két célcsoport értékesítési szempontból eltérő megközelítést igényel.

Az ügyfélakvizíció része az **igényfelmérés**, tehát az ügyfél hiteligényének, kiváltó okának és céljának, valamint pénzügyi, jövedelmi helyzetének pontos felmérése is. Továbbá *a jelzáloghitelre vonatkozó tájékoztatás szabályairól szóló 3/2016. (I.7.) NGM rendeletben* meghatározott formában és tartalommal egyértelmű és érthető **általános tájékoztatást** kap az egyes termékek pontos feltételeiről és a hiteligényléshez szükséges követelményekről, valamint felhívja a figyelmet a fogyasztóvédelmi előírásokra, a jelzáloghiteltermékek összehasonlító elemzésére (<https://www.mnb.hu/pnhitelkalkulator>) és a nemfizetés következményeire.

Emellett a *fogyasztónak nyújtott hitelről szóló 2009. évi CLXII. törvény 5. § (6) bekezdésében* foglaltaknak eleget téve a bank az általa kötött jelzáloghitel-szerződések termékcsopontonként legjellemzőbb mintaszövegét az ügyfél előzetes tájékozódása érdekében az internetes honlapján köteles hozzáférhetővé tenni. Például az OTP Bank és az OTP Jelzálogbank ezen a honlapon teszi közzé a szerződésmintákat:

<https://www.otpbank.hu/portal/hu/Kondiciok/Szerzodesmintak>.

A tárgyalás végén átadott tájékoztatón (papíron, más tartós adathordozón vagy elektronikus úton) túl az ügyfél kap egy **indikatív ajánlatot** is. A bank részéről ez nem jelent kötelezettségvállalást, mivel az ügyfél által bementett adatok alapján készül igazolások nélkül. Alapvetően a megismert hiteligény alapján a főbb paramétereket tartalmazza, valamint egy előzetes költségkalkulációt (például kamatokat és egyéb díjakat). Végleges ajánlatot a bank a hitelkérelem befogadását, a hitel-előterjesztés elkészítését és a hiteldöntést követően tud kiadni.

2.2. Előszűrés

Az előszűrés célja, hogy a hitelezési folyamat jelentős munkaráfordítást igénylő része előtt már kiszűrjék azokat a hiteligénylőket, akik biztosan nem felelnek meg a **minimális hitelkritériumoknak** (úgynevezett **K.O. kritériumoknak**). (Jelzáloghitelezési Ismeretek 2017:95)

Ezek a kritériumok bankonként és hitelügyletenként eltérőek lehetnek, általában az ügyfelek következő jellemzőivel kapcsolatosak:

1. **Életkor:** teljesen cselekvőképes és keresőképes életkorú ügyfelek hitelezhetők.
Például az OTP bankban 18 év alatti ügyfelek nem igényelhetnek lakáshitelt, valamint kitétel az is, hogy az ügyfél nem tölti be a 75. életévét a futamidő végéig. (OTP Jelzálogbank Zrt. 2023:10)
2. **Munkaviszony és jövedelem igazolása:** a bankok megkövetelik a (határozatlan idejű) munkaviszony meglétét és abból származó rendszeres jövedelmet. A munkaviszonnyal kapcsolatban feltétel, hogy az igénylőnek legalább 3 hónapos munkaviszonya legyen és ne álljon próbaidő alatt. Ezt bankszámlakivonattal, munkáltatói jövedelem igazolással vagy NAV igazolással igazolni is kell.
Például az OTP bankban történő lakáshitel igénylés esetén az ügyfélnek rendszeres, igazolható, legalább 3 hónapja fennálló havi jövedelemmel kell rendelkezni, melynek összege eléri a havi nettó 154 000, - forintot, a mindenkori nettó minimálbér összegét. (OTP Jelzálogbank Zrt. Üzletszabályzat 2023:10)
3. **Számlamúlt ellenőrzése:** az ügyfelek fizetési fegyelmének, illetve rendszeres jövedelmeinek ellenőrzésére a bankok általában megkövetelik a minimum 3 hónapos számlamúlt igazolását, bankszámlakivonatokkal és közüzemi számlákkal. (Jelzáloghitelezési Ismeretek 2018:95)
4. **Negatív hitelmúlt a Központi Hitelinformációs Rendszerben:** amennyiben az ügyfél a múltban már rossz adósnak bizonyult, a legtöbb bank nem, vagy csak nagyon speciális esetekben és konstrukcióban hajlandó hitelezni az ügyfelet.
„A **Központi Hitelinformációs Rendszer** (továbbiakban: KHR) a hazai bankok, hitelintézetek által kezelt és az MNB által felügyelt pénzügyi vállalkozás – jelenleg a BISZ Zrt. – által működtetett hitelinformációs adatbázis. Segítségével a bankok megosztják egymás között ügyfeleik hiteladatait, így információval látják el egymást a hitelbírálat során az ügyfelek múltbéli és jelenlegi helyzetére vonatkozóan. Ezzel

nemcsak csökkentik a hitelezési kockázatot, de megkönnyítik a jó hitelmúlttal rendelkező adósok számára a hitelhez jutást. A KHR úgynevezett teljes listás nyilvántartás, vagyis tartalmaz mind pozitív információkat (a kötelezettségeiket rendben fizető adósokról), mind pedig negatív adatokat (mulasztással rendelkező adósokról vagy visszaélésekről).” (Kovács 2018:186)

A KHR-ben található a **kártyavisszaélések nyilvántartása** és a **csalás miatt elutasított hitelkérelmek nyilvántartása** is. Azok az ügyfelek hiteligenylése is azonnal elutasításra kerül, akik szerepelnek ezekben a nyilvántartásokban.

5. **Csalásyanús esetek kiszűrése:** A csalások megelőzése érdekében a banki ügyintéző elektronikus másolatot készít a hiteligenylő okmányairól és feltölti a bank rendszerébe, így ki lehet szűrni a hamis okmányokat adatbázisok segítségével. A munkáltatók ellenőrző hívása során is rá lehet találni hamis személyazonosságra vagy hamis jövedelemigazolásra. Statisztikai elemzések is léteznek csalásyanús mintázatok kiszűrésére.
6. **Egyéb feltételek:** a bankok megkövetelik az állandó magyar lakcím meglétét, vagy a vezetékes telefonnal vagy mobiltelefon-szerződéssel való rendelkezését, mint az ügyfél stabilitásának egyik jelzőjét. Ezenfelül a jelzáloghitel esetén az ügyfél rendelkezik egy olyan ingatlannal, ami a hitel fedezete lehet.

Miután az ügyfél elfogadja az előzetes lakáshitel ajánlatot, a banki ügyintéző feladata az ügyféltől származó információk és az egyéb elérhető információforrások (KHR, belső listák, számlamúlt) alapján az előszűrést elvégezni. Elsősorban **teljes körű ügyfél-azonosítást** végez az ügylet összes szereplőjére: adós, adóstársak...stb. az **ismerd meg az ügyfeled a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény** szerint. Majd a fenti pontok alapján megvizsgálja, hogy van-e olyan tény, ami kizárja az ügyfelet a hitelezhetőek köréből. Az ügyfélnek van lehetőség **előzetes hitelbírálat** kérésére is, ami nemcsak arra szolgál, hogy megvizsgálja az ügyfél alkalmasságát a lakáshitel felvételére, hanem megállapítsa, hogy a jövedelme és a felajánlott hitelfedezeti biztosíték alapján mekkora hitelösszegre jogosul. Kedvező előminősítést nem szabad ígervénynek tekinteni, mivel a jövedelembírálatot és a fedezet ellenőrzését megismétlik a tényleges hitelkérelem beadásakor is. Amennyiben az előszűréseken mindent rendben találnak, akkor folytatható a hiteligenylés.

2.3. Befogadás

A hitelkérelem befogadása és bírálata csak hiánytalan dokumentáció esetén kezdődik meg. Lakáshitel-kérelem során a következő **dokumentumok** szükségesek vagy lehetnek szükségesek:

- 1) Adós, adóstárs, zálogkötelezett, haszonélvezeti jogosult stb. **személyes okmányai:**
 - a) személyi igazolvány, útlevel vagy jogosítvány,
 - b) lakcímkártya,
 - c) adókártya,
 - d) személyi azonosító jel.
- 2) Adós és adóstárs **jövedelmét igazoló dokumentumok:**
 - a) az utolsó 2-6 havi bankszámlakivonat, amin a beérkező jövedelem is látszódik,
 - b) munkáltatói jövedelem igazolás (30 napnál nem régebbi),
 - c) egyéni vállalkozó esetén NAV jövedelemigazolás (30 napnál nem régebbi) és NAV „nullás” igazolás a köztartozás-mentességről,
 - d) egyéb jövedelmet igazoló dokumentumok, mint például a nyugdíjas szelvény.
- 3) **Kiadásokról** vagy más hitelek törlesztéséről szóló igazolások.
- 4) **Lakáshiteligényléshez szükséges dokumentumok:**
 - a) Földhivatal által érkeztetett adásvételi szerződés banki feltételeknek megfelelően, valamint a díjfizetési igazolás a földhivatali bejegyzésről. Az adásvételi szerződést az adott bank követelményeinek megfelelően kell megfogalmaznia az ügyvédnek, így ezért érdemes először bankot választani, majd ezt követően megkötni az adásvételit. Az adásvételi szerződésnek mindenképpen rögzítenie kell az önerő mértékét és a kért hitel összegét. Megjegyzendő, hogy ebben a fázisban az ügyfél már megegyezik a választott ingatlan jelenlegi tulajdonosával, a foglalót kifizeti a részére, amelyet az önerő felhasználásával kell rendeznie. Ezenfelül be kell szereznie egy ügyvédi letéti igazolást arról, hogy megtalálható nála az ingatlan eladójának tulajdonjogról lemondó nyilatkozata.
 - b) Földhivatal által érkeztetett ingatlan-nyilvántartási kérelem,
 - c) Hiteles, teljes tulajdoni lap (ezt legtöbb esetben a bank kéri le a TakarNet rendszerből),
 - d) Hiteles térképmásolat vagy helyszínrajz (ezt is a bank kéri le),
 - e) Méretarányos alaprajz,

- f) Ügyvéd által írt letéti igazolás,
- g) Jogerős építési engedély és tervdokumentáció,
- h) Költségvetési terv (csak építési hiteleknel kell),
- i) Költségkimutatás (bővítés vagy felújítás esetén), illetve a tervezett munkafolyamatok felsorolása,
- j) Értékbecslői szakvélemény – a bank készített el, viszont ennek költségeit áthárítják a hitelígyelőre (legfeljebb 90 napig érvényes),
- k) Energetikai tanúsítvány (ha az ingatlan adásvételének kötelező eleme, akkor a hitelhez is szükséges lehet, vagy a zöld hiteleknel ez bírálati szempont),
- l) Lakásbiztosítási kötvény,
- m) Használati megosztási szerződés (osztatlan közös tulajdon esetén) és
- n) Házassági vagyoni jogi szerződés.

(Jelzáloghitelezési Ismeretek 2017:94)

A lakáshitelezési folyamat egyik hosszadalmasabb lépése a papírok teljes körű beszerzése, mivel több helyről történik és heteket is igénybe vehet. Miután az összes szükséges dokumentumot beadták a banki ügyintézőnek, ellenőrzi a teljes dokumentációt tartalmilag és formailag, hogy biztosítsa azok hiánytalan meglétét. Ezután a hitelbírálatához kitöltik és összeállítják a szükséges hitelkérelemmel kapcsolatos formanyomtatványokat (lehet akár 50 oldal is), majd az ügyletben szereplő ügyfelek továbbá két tanú aláírják.

A **hitelkérelemben** szerepel minden olyan, az ügyfelekre vonatkozó információ, adat, nyilatkozat, amely szükséges a kért hitel kockázatainak felméréséhez és a végső banki ajánlat kialakításához, mint például az igényelt összeg, futamidő, kamat, díjak, törlesztési szerkezet, biztosítékok és egyéb feltételek. (Kovács 2018:159)

2.4. Vizsgálat és döntés

A hitelkérelem befogadását követően el kell végezni az MNB által előírt **adósságfék ellenőrzést**, ami vizsgálja a HFM és JTM szabályoknak való megfelelést. Amennyiben az ügyletben adóstársak is szerepelnek, akkor tőlük is be kell kérni az ide vonatkozó információkat, s rájuk is el kell végezni az ellenőrzést. Ezek után az **adósmínósítés** következik, ami felméri az adós hitelkockázatát, vagy hivatalos elnevezéssel **üggyfélkockázatát**.

Ennek a legszélesebb körben alkalmazott módszere a pontozásos hitelbírálat. Ennek angol megfelelője a *scoring* vagy *scorecard*, ami a magyar kereskedelmi bankok szakmai nyelvhasználatában gyakran előfordul. Ez alapján az ügyfél csak akkor kaphat hitelt, ha a

vizsgálat során elér egy meghatározott pontszámot, úgynevezett küszöbértéket. A scoring az ügyfelek jövedelmi, vagyoni, szociológiai, gazdasági jellemzőit méri fel, és ezek alapján pontozzák az ügyfeleket meghatározott szempontok alapján. (Kovács 2018:187)

A leggyakrabban használt, figyelembe vett tényezők a következők:

1. **Szociodemográfiai jellemzők:** életkor, állampolgárság, iskolai végzettség, családi állapot, eltartottak száma,
2. **Munkaviszony és jövedelmi adatok:** foglalkozás, munkaviszony hossza, a munkahely cégformája és ágazati kockázata, egyéni és családi jövedelmek, általános kiadások (rezsiköltség, törlesztések),
3. **Tartózkodási jellemzők:** lakóhely adatai, annak minősége, időtartama,
4. **Pénzügyi jellemzők:** számla- és hitelmúlt
5. **Hiteljellemzők:** összeg, önrész, havi törlesztőrészlet, futamidő, felkínált fedezetek, adóstársak, biztosítások.

A módszer előnye, hogy könnyen digitalizálható, és jelentősen felgyorsíthatja a hitelezési folyamatot. Viszont az a hátránya, hogy sematikus, azaz az ismert minták alapján javasol döntéseket, és így nincs rálátása az olyan adósokra, akik a jelenlegi körülményeik miatt nem tűnnek a legjobb ügyfélnek, mégsem jelentenek kockázatot.

A **hitelfedezeti biztosíték ellenőrzése**kor a hitelt elbíráló szakértő átvizsgálja az ingatlannal kapcsolatos dokumentumokat – különösen az értékbecslési szakvéleményt, hogy meggyőződjön a lakáshitel fedezetének meglétéről, valós értékéről és érvényesíthetőségéről. A szükséges ellenőrzések és vizsgálatok után a **döntéshozatal** a négy szem elve alapján történik. „A **négy szem elve** alapvető számviteli elv, amely szerint egy adott művelet – döntés, tranzakció stb. – végrehajtásához azt legalább két személynek jóvá kell hagynia. E kontrollmechanizmus megkönnyíti a hatáskörök delegálását, javítja az átláthatóságot, továbbá megnehezíti az önállóan cselekvő személy számára egy szervezet megkárosítását.” (Európai Bizottság 2017:25)

Ez alapján a lakáshitel-kérelem elbírálásakor először az üzleti területen (fiókhálózatban) dolgozó előterjesztő fogadja el, majd a központban található kockázatkezelő hagyja jóvá. Azoknál a bankoknál, ahol a digitalizáció megengedi, mint például az OTP banknál, a fiókhálózatban kizárólag az adatrögzítés történik, és az előterjesztést továbbá a jóváhagyást központi területek végzik. A jogi terület bevonása csak az általánostól eltérő ügyekben szükséges. A hitelbírálat legkésőbb 20 munkanap alatt végbemegy, de ez lehet hosszabb, amennyiben a dokumentumokat nem nyújtották be maradéktalanul és hiánytalanul, és szükség van hiánypótlásra.

2.5. Szerződéskötés

Miután a bank arra az eredményre jutott, hogy a lakáshitel folyósításának nincs akadálya, akkor a bíráló pozitív eredménnyel zárul, melyről az ügyfelet tájékoztatják. A bíráló azonban nem csak pozitív, hanem negatív eredményt is hozhat. Ebben az esetben a bank valamely kritériumának nem felelt meg a hiteligénylő. Ilyenkor vagy a teljes lakáshitel kérelmet elutasítja, vagy alacsonyabb összegű hitelajánlatot tesz, mint amekkorára az ügyfélnek szüksége lenne, esetleg további intézkedések szükségesek, például hitelfedezeti életbiztosítás kötése az igénylőre, vagy adóstárs bevonása az ügyletbe.

Miután a hitelkérelem pozitív elbírálást kapott, és az ügyfél megkapja a végleges ajánlatot. A *fogyasztónak nyújtott hitelről szóló 2009. évi CLXII. törvény 13. § (1) bekezdésében* foglaltaknak eleget téve a bank köteles a **szerződés tervezetét** legalább három nappal a tervezett szerződéskötés előtt a fogyasztó rendelkezésére bocsátani annak megismerése érdekében, A fogyasztó ezen határidő elteltéig az ajánlatot nem fogadhatja el. A bank ajánlati kötöttsége a szerződéstervezet fogyasztó részére történő rendelkezésre bocsátásától számított 15 napig áll fenn. (2009. évi CLXII. törvény 2009:9)

Amennyiben az ügyfél egyetért a szerződés tervezetében foglaltakkal, akkor a hiteladminisztráció előkészíti a szerződés dokumentumait, és a banki ügyintézővel egyeztetnek időpontot **szerződéskötésre**. A jelzáloghitel szerződés aláírásához szükséges, hogy az ügylet összes résztvevője, azaz adós, adóstárs, zálogkötelezett, haszonélvezeti joggal rendelkező...stb. megjelenjen és két jelzáloghitelezési ügyintézővel együtt aláírják a jelzáloghitel szerződéses dokumentumokat két tanú jelenlétében.

Különösen fontos, hogy az aláírt jelzáloghitel szerződést **közjegyzői okiratba** foglalják, vagy az adós közjegyzői okiratba foglalt, **egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot** tegyen a közjegyzőnél, így a jelzálog-biztosíték külön peres eljárás nélkül érvényesíthető, ellenkező esetben a hitelintézet csak bírósági végrehajtás útján teheti ezt meg. (Kovács 2018:183)

Az okirat egy példányát ezután be kell nyújtani a földhivatalhoz, és **bejegyeztetni a jelzálogjogot** az ingatlanra.

2.6. Hitelevenőrzés

A hitelevenőrzés előzi meg a folyósítást, amelynek a célja annak ellenőrzése, hogy a hitelbírálati döntéssel összhangban kötötték meg a szerződést, illetőleg csak a szerződésben előírt feltételek teljesülése esetén történjen meg a folyósítás. (Kovács 2018:160)

Az egyik pont, amit vizsgálnak, hogy a jelzálogjog bejegyzése az ingatlanra a földhivatalnál megtörtént, és erről az ügyfél a díjfizetési igazolást leadta a banki ügyintézőnek. Ezenfelül azt is ellenőrzik, hogy a tulajdoni lapon a széljegy, majd ezután a határozat a jelzálog-bejegyzésről feltüntetésre került a lakóingatlan tulajdoni lapján. Továbbá az ingatlanra kötelező teljes körű vagyonszociális kötni, amelyen fel kell tüntetni a banki hitelszerződés adatait, valamint a bank zálogjogosultságát.

A hitelevenőrzésnek fontos szerepe van abban, hogy ne sérüljenek a bank érdekei a hitelezés során, és valóban úgy történjen meg a bank részéről a kötelezettség vállalása, ahogy azt a döntéshozók elrendelték. A pontos szerződés és az előírt feltételek betartása a későbbiekben egy esetleges behajtási folyamat során kritikus lehet a banki megtérülés szempontjából. A hitelevenőrzést mindig az üzleti és kockázatkezelési területtől elkülönült hiteladminisztrációs terület végzi, jóváhagyásuk nélkül nem történhet meg a folyósítás. (Kovács 2018:160)

2.7. Folyósítás

A folyósítás a szerződéskötést vagy a lehívást követően T + 2 napon belül megtörténik. Amennyiben lakóingatlan vásárlásról van szó, akkor a bank az eladó számlájára utalja az összeget az adásvételi szerződés alapján. Ha viszont új lakóingatlan építéséhez vagy a jelenlegi családi ház vagy lakás felújításához vagy bővítéséhez került az igénylés benyújtásra, akkor az ügyfél saját számlájára érkezik meg a folyósított összeg. Felújítás esetén a folyósítás egy összegben történik, viszont építés vagy bővítés esetén szakaszosan, több részletben kerül a szerződéses összeg folyósításra.

Ez az építkezés készültségi fokozataitól függ, és a banki kifizetések a 40, 70, 85 és 100 százalékos készültségi fokon történnek meg. (Walter 2016:209)

2.8. Monitoring

„A banki hiteldöntésnél és kihelyezésnél nem ér véget sem a kapcsolattartó, sem a kockázatkezelő feladatköre. A kihelyezett hiteleket, még ha a visszafizetés szerződés szerint is zajlik, folyamatosan figyelemmel kell kísérni. Ez a monitoring és rendszeres felülvizsgálati feladat az egyik leghatékonyabb eszköz a várható veszteség csökkentésére. Ha a bank időben felismeri a hitelkockázat növekedését, hatékonyan tud lépni az esetleges veszteség elhárításában.” (Walter 2016:209)

Így a monitoring során az üzleti és a kockázatkezelő területek az ügyfelekről rendelkezésre álló

változásokat, negatív információkat és a hiteltörlesztések alakulását rendszeresen figyelik, mint például állandó lakcím változás, külföldre költözés, munkahely elvesztése, házastársak válása, adóstárs-kiengedés, elhalálozás, fedezetcsere, negatív KHR jelentés, ügyfél elleni végrehajtás. Ezen kívül a fedezetek értékét is rendszeresen felül kell vizsgálni.

Amint az igényelt lakáshitel teljes összegét megkapja az ügyfél, az azt követő hónaptól elkezdődik a törlesztés. A hitel visszafizetése **annuitásos törlesztéssel** történik. Ennek lényege, hogy az egymást *azonos időközönként* követő időpontokban (pl. minden hónap 11. napján) a törlesztés *azonos részletekben* kerül sor. Ehhez az ügyfélnek biztosítania kell, hogy a szerződésben megjelölt törlesztési napon minden hónapban elegendő legyen a számla egyenlege a részlet levonásához.

A hitel lezárása többféleképpen történhet. A legkedvezőbb, amennyiben az ügyfél a törlesztési tervnek megfelelően visszafizeti a hitelt, azaz a teljes tőkét és a kamatokat. Van lehetőség **előtörlesztésre** is, amikor az ügyfél a törlesztési ütemezéstől eltérően korábban fizeti vissza a tőkét **részlegesen** vagy **teljesen**, ezáltal spórol a kamatokon és könnyít a saját kötelezettségein. Részleges előtörlesztés esetén két opció között lehet választani. Mivel az ügyfél csökkenti a tőketartozását a befizetett összeggel, így egyik lehetőségként kérheti a havi törlesztőrészlet összegének csökkentését. A másik lehetőség, hogy az előtörlesztéssel a törlesztőrészlet nagysága helyett a futamidő kerül lerövidítésre, viszont ehhez a hitelszerződés módosítására van szükség. Amikor a lakáshitel teljes összege visszafizetésre kerül, akkor a bank által kiadott igazolás alapján az ügyfél kérvényezheti a földhivatalnál a **jelzálogjog törlését**. Amint ez a folyamat lezajlott, az ingatlan immár tehermentesen, teljes egészében az ügyfél tulajdona.

5. ábra
Lakáshitel monitoring



Forrás: Saját szerkesztés a Nemzetközi Bankképző Központ Jelzáloghitelezési Ismeretek alapján, 2017. év

Amikor a hitellel gond van, azaz az ügyfél a törlesztési tervnek megfelelően nem tudja visszafizetni a hitelt, akkor először üzleti kereteken belül próbálják a fizetési nehézséget kezelni. Ilyenkor a bank felveszi a kapcsolatot az ügyféllel és felhívja a figyelmét a késedelemre és felszólítja a késedelmes törlesztés teljesítésére. Ezenfelül késedelmi kamatot számít fel a bank a kintlévőségre a késedelembe esés napjától kezdve.

Ha az ügyfélnek nincsen 90 napot meghaladó késedelme, akkor van lehetőség a hitel átstrukturálására, ami a futamidő hosszabbítást (prolongációt), törlesztőrészlet átmeneti csökkentését, hátralékrendezési megállapodást, hitelkiváltást foglal magában. (Jelzáloghitelezési Ismeretek 2017:103)

Amikor ezek a megoldások kudarcot vallanak, a soft behajtás részeként az ügyfél értékesítheti az ingatlanfedezetet a bankkal együttműködve. Amennyiben nincs kooperatív megoldás, és az ügyfélnek már 90 napot meghaladó késedelme van a hiteltörlesztésében, valamint a hátraléka a minimálbér összegét meghaladja, akkor a mulasztása bekerül a KHR nyilvántartásába negatív információként. A banknak a mulasztással kapcsolatos KHR adatátadásról legkésőbb 30 nappal előre írásban figyelmeztetnie kell az ügyfelet. Ha többszörös fizetési felszólítás, személyes megkeresés ellenére az ügyfél nem mutat együttműködést az adósság rendezésére, akkor a bank felmondja a szerződést általában 180 napos hitelkéselem esetén, és az ügylet behajtásra kerül, ahol bank végig viszi a biztosíték érvényesítésére irányuló jogi eljárásokat, és elárverezi az ingatlanfedezetet.

Az MNB makroprudenciális politikájának köszönhetően és a hitelintézetek kockázatkezelési lépései révén a problémamentes hitelek vannak túlsúlyban. A KSH adatai alapján a **problémamentes hitelek aránya** 2015 és 2021 között 86%-ról 97%-ra emelkedett, majd ez az arány 2023 II. félévében tovább nőtt. A **nem teljesítő kitettség aránya** a 2022. év végi 3,2%-ról 2023. I. félév végére 2,5%-ra, a nem teljesítő hitelek száma pedig 21 ezerről 17 ezerre csökkent. (KSH Lakossági lakáshitelezés, 2023. I. félév 2023:2)

3. LAKÁSHITEL TERMÉKEK

A lakáscélú jelzáloghitelezés nagyszerű pénzügyi lehetőséget nyújt az embereknek, hogy megvalósíthassák lakáscélú terveiket. Legyen szó egy új lakás építéséről vagy vásárlásáról, egy használt lakóingatlan megvásárlásáról, vagy akár egy felújításról, korszerűsítésről vagy bővítésről, a jelzáloghitel segítségével könnyebbé válik a finanszírozásuk. A lakáscélú hiteleknek számos konstrukciója, típusa van, úgy mint:

- Piaci kamatozású lakáscélú hitel,
- Minősített Fogyasztóbarát Hitel (továbbiakban: MFL),
- Zöld lakáshitel,
- Lakás-takarékpénztári hitel (továbbiakban: LTP hitel) vagy
- Az állam által támogatott lakáscélú hitelek.

Ebben a fejezetben a különböző lakáshitel termékek jellemzőit és sajátosságait kívánom bemutatni.

3.1. Piaci kamatozású lakáscélú hitelek

A piaci kamatozású lakáscélú hitelek azok a hitelek, amelyekhez nem kapcsolódik állami támogatás és a hitelintézet saját feltételei szerint biztosítja az ügyfelei számára. (Kovács 2018:183)

Az államilag támogatott lakáshitelek, az MFL, a zöld lakáshitelek vagy az LTP hitelek igénylése esetén a szükséges alapfeltételeken felül vannak, vagy lehetnek olyan további feltételek, amelyeknek a hiteligénylő nem tud eleget tenni. Amennyiben az ügyfél nem felel meg ezeknek az egyéb kritériumoknak, de rendelkezik jelzálogbejegyzésre képes ingatlannal, és hitelezhető, akkor a piaci kamatozású lakáshitel megoldást nyújt a lakáscélja finanszírozására.

Az előző fejezetekben tulajdonképpen a piaci kamatozású lakáscélú hitelek jellemzőit és igénylési folyamatát írtam le, viszont itt még kiemelnék néhány időszerű tudnivalót róla. Amint korábban említettem, a maximálisan igényelhető hitel összege az ingatlan hitelbiztosítéki értéke. Ez az érték 35-80% között mozoghat banktól és hitelkonstrukciótól függően. A hitel futamideje általában 5-35 év között van, de ez is változhat banktól és hitelkonstrukciótól függően. Érdemes megemlíteni, hogy jelenleg hazánkban lakáshitelt kizárólag forint alapon lehet igénybe venni. A deviza alapú lakáshitelek fénykorának a 2008-ban bekövetkezett pénzügyi és gazdasági válság véget vetett. Míg az MNB engedélyezi a deviza alapú lakáshitel

termékeket, addig a gyakorlatban egyik banknál sem vehető igénybe deviza alapú hitelkonstrukció. A hiteligénylő életkorát alsó és felső limittel korlátozzák a hitelintézetek – általában 18 éves kortól lehet igényelni lakáshitelt, és a futamidő végén az ügyfél nem lehet több, mint 75 éves. A piaci kamatozású lakáscélú hitelek lehetnek változó vagy futamidő végéig fix kamatozású hitelek azzal a kitételrel, hogy a lakáshitel THM-je nem haladja meg a jegybanki alapkamat 24 százalékponttal növelt mértékét.

Mivel a jegybanki alapkamat az elmúlt két évben jelentősen megemelkedett, a magyar kormány 2022. január 1-jétől **kamatstop**ot vezetett be. *A fogyasztónak nyújtott hitelről szóló 2009. évi CLXII. törvény veszélyhelyzetben történő eltérő alkalmazásáról szóló 782/2021. (XII. 24.) Korm. rendelet és a fogyasztónak nyújtott hitelről szóló 2009. évi CLXII. törvény veszélyhelyzetben történő eltérő alkalmazásáról szóló 782/2021. (XII. 24.) Korm. rendelet módosításáról szóló 175/2023. (V. 12.) Korm. rendelet* előírja, hogy a kamatstop alá eső jelzáloghitelek esetén a kamatot a 2021. október 27-én érvényes referencia-kamatérték alapján kell kiszámítani. A rendelet olyan lakáshitelekre vonatkozik, aminek a kamatstop időszakára esik a kamatfordulója, továbbá:

- az alkalmazott kamatlába a 3 és 12 havi BUBOR vagy a 3 havi EURIBOR,
- az ÁKK által közzétett hozam alapján árazott 1 éves kamatperiódusú és kamattámogatott,
- (2022.11.01-től) a legfeljebb 5 éves kamatperiódusú és nem kamattámogatott.

(Magyar Közlöny 2021:12057 és 2023:3035)

4. táblázat
A kamatstop rendelet alapján referencia kamatok mértéke

Referencia kamat	Referencia kamat mértéke 2021.10.27-én
3 hónapos BUBOR	2,02%
12 hónapos BUBOR	2,40%
3 hónapos EURIBOR	-0,55%
1 éves ÁKK hozam 3 havi átlaga	1,36%
5 éves ÁKK	3,20%
3 éves BIRS	3,56%
5 éves BIRS	3,66%

Forrás: <https://www.otpbank.hu/portal/hu/Lakashitel/Kamatstop> alapján saját szerkesztés

A kamatstop mellett a lakáshitel piac fellendítése érdekében 2023. október 9-től több bank is bevezette az **önkéntes kamatplafont** a Magyar Bankszövetség és a Gazdaságfejlesztési Minisztérium közötti egyeztetés eredményeként. A megállapodás szerint a piaci kamatozású lakáshitelek THM-je nem lehet magasabb 8,5%-nál.

Az alábbi táblázat szemlélteti, hogy 20 éves futamidejű, 30 millió forint összegű, végig fix kamatozású lakáshitel esetén, 1 millió forint jövedelem mellett, mekkora a kamat és havi törlesztőrészlet október 9-e előtt és után különböző bankok ajánlatai alapján. A kamatplafon tehát ebben az esetben átlagosan havi 14 ezer forint megtakarítást eredményez, ami 5,6%-os csökkenést jelent a havi törlesztőrészletben. Ez 20 év alatt összességében 3,4 millió forint megtakarítás. (Kaszás 2023:1)

5. táblázat
Az önkéntes kamatplafon hatása a 20 éves futamidejű, 30 millió forint összegű, végig fix kamatozású lakáshitelek kamatára és törlesztőrészletére

Bank (végig fix kamat)	Október 9-e előtti kondíciók		Kondíciók október 9-e után	
	Kamat	Törlesztő	Kamat	Törlesztő
CIB BANK	8,39%	258 262 Ft	7,79%	247 025 Ft
Erste Bank	9,04%	270 690 Ft	7,59%	243 332 Ft
Gránit Bank	7,69%	245 175 Ft	7,14%	235 117 Ft
K&H Bank	9,25%	274 760 Ft	8,00%	250 932 Ft
Magnet Bank	8,45%	259 398 Ft	7,60%	243 516 Ft
MBH Bank	7,69%	245 175 Ft	7,39%	239 664 Ft
OTP Bank	8,69%	263 966 Ft	7,25%	237 113 Ft
Raiffeisen Bank	8,29%	256 373 Ft	7,98%	250 559 Ft
UniCredit Bank	7,65%	244 437 Ft	7,65%	241 678 Ft

Forrás: <https://index.hu/gazdasag/2023/10/10/bankok-hitel-hiltepiac-hitelkamat-lakashitel-piac-ingatlan-ingatlanpiac/> alapján saját szerkesztés

Az eddig említett intézkedések mellett a piaci kamatozású hitelek esetében a bankok kamat- és díjkedvezményeket ajánlanak ügyfeleiknek bizonyos feltételek teljesülésekor, ezzel is csökkentve a hiteldíjat. Például kamatkedvezményt adnak, ha a hiteligénylő a banknál vezetett számlájára utaltatja a jövedelmét, illetőleg a banknál köt lakásbiztosítást vagy életbiztosítást. A leggyakoribb díjkedvezmények, hogy a lakáshitel igénylésével járó költségeket a bank átvállalja az ügyféltől vagy elengedi a részére, úgymint az értékebecslési díjat, a hitelbírálati díjat, a fedezetellenőrzési díjat, a térképmásolati díjat, a zálogjog földhivatali bejegyzési díjat,

emellett a bank visszatéríti a közjegyzői díjat vagy annak egy részét.

Továbbá időszakosan vagy kampányszerűen a bankok meghirdetnek további kedvezményeket is. Példa erre az OTP banknál most elérhető OTP Évnyerő Lakáshitel, az Egyszeri Kamatcsökkentés szolgáltatás, valamint az OTP 1x1 lakáshitel.

Az **OTP Évnyerő Lakáshitel** 12 hónapos türelmi időt biztosít az ügyfélnek, ami azt jelenti, hogy a futamidő első évében csak a kamatot kell fizetni. Ennek köszönhetően a futamidő kezdetekor (12 hónapon keresztül) alacsonyabb a törlesztőrészlet. A türelmi időszak után, a 13. hónaptól a hitel törlesztőrészlete már a kamat mellett tartalmazza a tőkerészt is. Évnyerő Lakáshitelt kizárólag lakáscélra lehet igényelni, mind kamattámogatott, mind piaci kamatozású konstrukcióban. (OTP Bank Termékismertető 2023:1)

Az **Egyszeri kamatcsökkentés szolgáltatás** segítségével egyszerűen és díjmentesen tud az ügyfél alacsonyabb kamatra váltani. A futamidő alatt, ha csökkennek a kamatok, a 12. hónaptól egy alkalommal, bármikor aktiválhatja a szolgáltatást. Ebben az esetben a hitel ügyleti kamata a futamidő hátralévő időszakára a Benchmark (jelenleg 20 éves BIRS) 3,50 százalékponttal növelt mértékére csökken. Ez a szolgáltatás díjmentes és egyszerűen igényelhető – nem kell teljes hitelkérelmi dokumentációt benyújtani, nincsenek kezdeti költségek, mint egy hitelkiváltásnál (értékbecslés, folyósítási jutalék, végtörlesztési díj), és szerződésmódosítással sem jár. Az Egyszeri kamatcsökkentés szolgáltatás 2023. március 1-től minden Végig FIX lakáshitelhez automatikusan jár. (OTP Bank Termékismertető 2023:4)

Az **OTP 1x1 Lakáshitellel** a bank egyszerűbb hiteligenylést és 0,2%-os kamatkedvezményt és további díjkedvezményeket biztosít az ügyfélnek, ha az alábbi feltételek együttesen teljesülnek:

- Az ügyfél használt lakóingatlant szeretne vásárolni,
- melyre kizárólag 1 piaci kamatozású lakáshitelt igényel,
- a kölcsönben maximum két adós szerepel, akiknek jövedelme kizárólag munkabér vagy szolgálati vagy öregségi nyugdíj, és más szereplőt nem vonnak be a hitelbe, valamint
- a kölcsön fedezete maximum 1 ingatlan, továbbá
- a megvásárolt ingatlanban kizárólag az adós(ok) szerezhettek tulajdont, haszonélvezeti jog nem terhelheti, valamint a tulajdoni lapján csak az adásvételre vonatkozó széljegy szerepelhet. (OTP Bank Termékismertető 2023:1)

A lakáshitel igénylés megkönnyítése és felgyorsítása érdekében az OTP bank szintén bevezette az **Egyszerű ingatlan-értékbecslést**. A bank kidolgozott egy új ingatlan-értékbecslési módszert, amellyel – bizonyos ingatlanok esetében – ingatlan-értékbecslő felkérése nélkül is megállapítható egy ingatlan értéke. Ilyenkor statisztikai alapon állapítják meg az ingatlan

aktuális értékét, így a teljes hiteligénylési folyamat akár egy héttel gyorsabb és költséghatékonyabb is lehet. (OTP Bank Használt ingatlan vásárlása 2023:5)

3.2. Minősített fogyasztóbarát lakáshitelek

A Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel 2017. júniusában került bevezetésre. Ennek a konstrukciónak az a célja, hogy minél szélesebb körben elérhetővé tegye a könnyen érthető, átlátható feltételekkel rendelkező, egyszerűen és gyorsan igényelhető lakáscélú jelzáloghiteleket. A hitelintézetek termékei az MNB Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel besorolását önkéntes pályázat útján kaphatják meg.

Amelyik hitelintézet csatlakozik ehhez a rendszerhez, azt vállalja, hogy az általa kihelyezett hitelek esetében:

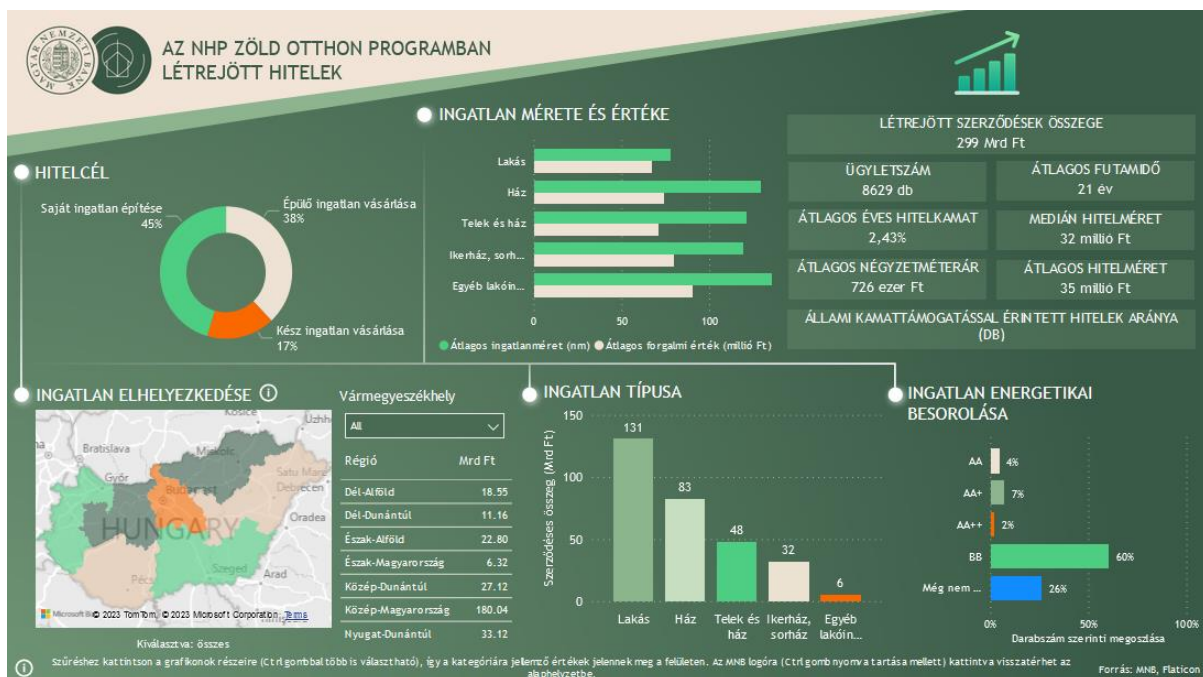
- egyenlőek a havi törlesztőrészek – annuitásos törlesztés,
- a kamatperiódus hossza 5, 10, 15 év lehet, vagy elvárás a futamidő végéig tartó kamatrögzítés alkalmazása,
- a referenciaértékhez viszonyított kamatfelár nem haladja meg a 3,5 százalékpontot,
- a hitelbírálati határidő az értékbecslés rendelkezésre állásától számított maximum 15 munkanap (állami kamattámogatott kölcsön esetén 20 munkanap),
- a folyósítási feltételek teljesítésétől számított 2 munkanapon belül – kamattámogatott kölcsön esetén 7 munkanapon belül – a hitelt folyósítják,
- a folyósításig felmerülő és az előtörlesztéshez kapcsolódó díjak maximáltak,
- az előtörlesztési díj nem haladhatja meg az előtörlesztett összeg 1%-át, lakástakarék-pénztári betétből pedig a szerződés szerint elérhető megtakarítás, a hozzá kapcsolódó állami támogatás és az azokra jóváírt kamat mértékéig az előtörlesztés díjmentes,
- folyósítási díj maximuma a hitelösszeg 0,75%-a, de legfeljebb 150 ezer Ft, zöld hitelcél esetén díjmentes,
- zöld hitelcélok finanszírozása díjkedvezményekkel lehetséges és zöld kamatkedvezmény biztosítható. (MNB Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel 2023:1)

3.3. NHP Zöld Otthon Program (már lezárult)

Az MNB 2021. október 4-én elindította a Növekedési Hitelprogram (továbbiakban: NHP) részeként az NHP Zöld Otthon Programot. A program elsődleges célja a magas energiahatékonyságú ingatlanok iránti kereslet erősítése, valamint a kínálati oldal fellendítése volt. Mivel a klímaváltozás veszélyezteti az emberi jólétet és a bolygó egészségét, valamint a

magas energiaárak nagy terhet rónak a családok költségvetésére, ezért fontos, hogy legyenek olyan hitelmegoldások, amik a környezeti fenntarthatósági szempontok érvényesülését ösztönözzék a hazai lakáspiacon. A NHP Zöld Otthon Hitel program keretében a lakossági ügyfelek olyan energiahatékony (legalább BB vagy ennél jobb energetikai besorolású, valamint legfeljebb 80 kWh/m²/év primer energiaigényű) új lakások és családi házak vásárlására vagy építésére voltak jogosultak hitelt igényelni. A maximum 70 millió forint hitelösszegű, maximum 25 év futamidejű, a teljes futamidő alatt fix, 2,5%-os kamatozású hitel nagyon népszerűvé vált a programban részt vevő bankoknál. Gyermekvállalás nem volt feltétele az NHP Zöld Otthon Hitel felvételének, azonban gyermekvállalás esetén a hitel összegéből maximum 15 millió forint kamatmentes is lehetett. Ebben az esetben az adós kizárólag lakhatási célú ingatlanvásárlás vagy lakásépítés finanszírozására fordíthatta a hitel összegét. Mivel más végig fix, 2,5%-os lakáshitelt 2021-ben és 2022-ben nem lehetett találni a lakáshitelpiacon, így a 300 milliárd hitelkeret 2022. szeptember 30-ig kimerült. (MNB Terméktájékoztató 2021:1)

6. ábra
Az NHP ZOP eredményei



Forrás: https://nhp-hitelek-statisztika.mnb.hu/reports/powerbi/nhp_zop_eredmenyei_hu?rs:embed=true

6. táblázat
NHP ZOP lakáshitelből finanszírozott ingatlanok mérete, értéke és négyzetméterára

Ingotlantípus	Átlagos ingatlanméret (nm)	Átlagos forgalmi érték (millió forint)	Átlagos négyzetméterár (Ft/nm)
Lakás	77,56	66,91	862 687
Ház	129,30	73,87	571 307
Telek és ház	121,27	71,22	587 285
Ikerház, sorház	119,19	79,71	668 764
Egyéb lakóingatlan	135,60	90,40	666 667

Forrás: https://nhp-hitelek-statisztika.mnb.hu/reports/powerbi/nhp_zop_eredmenvei_hu?rs:embed=true alapján saját szerkesztés és számítás

Közel egy év alatt 8629 lakáshitelt bonyolítottak le országsszerte a program keretében, amiknek a medián hitelmérete 32 millió forint, az átlagos hitelmérete pedig 35 millió forint volt.

Az energetikai besorolás alapján a 8629 lakás a következőképpen kerül felosztásra:

- 60 százaléka, azaz 5177 ingatlan BB,
- 4 százaléka, azaz 345 ingatlan AA,
- 7 százaléka, azaz 604 ingatlan AA+,
- 2 százaléka, azaz 173 ingatlan AA++ besorolást nyert,
- 26 százaléka, azaz 2244 ingatlan még nem rendelkezik energetikai besorolással.

Hitelcél szempontjából a 300 milliárdos hitelkeret 45%-át saját ingatlan építésére fordították, 38%-át épülő ingatlan vásárlására és 17%-át pedig kész ingatlan vásárlására. Az ingatlan típusát tekintve a hitelkeretből 131 milliárd forintot költöttek lakásra, 83 milliárd forintot házra, 48 milliárd forintot telekre és házra, 32 milliárd forintot ikerházra és sorházra, valamint 6 milliárd forintot egyéb ingatlanra. Régiókban, Nyugat-Dunántúlon 33,12 milliárd forintot kaptak az NHP ZOP igénylők, ami 11,04%-a a teljes hitelkeretnek. A legnagyobb kereslet az NHP Zöld Otthon Hitelre Közép-Magyarországon (Budapesten és környékén) volt, ebben a régióban 180,04 milliárd forintot folyósítottak, ami a keret 60%-át jelenti.

NHP ZOP lakáshitelből finanszírozott ingatlanok mérete és értéke alapján a lakások átlagos négyzetméterára bizonyult a legtöbbszörnek: 862 687 Ft/nm, míg a házak átlagos négyzetméterára volt a legkevesebb: 571 307 Ft/nm. Ez a budapesti, a megyeszékhelyek és a vidéki ingatlanárak közötti különbségekből adódik. Összegezve a statisztikai adatok is azt bizonyítják, hogy az NHP ZOP sikeres volt. Miután ez a program lezárult, az NHP Zöld Otthon Hitelt felváltotta egy új konstrukció, a Zöld lakáshitel.

3.4. Zöld lakáshitelek

A Zöld lakáshitel minősítést olyan lakáshitelek kaphatnak, amelyek megfelelnek az MNB lakáscélú Zöld Tőkekövetelmény-kedvezmény Program feltételeinek. A kamatkedvezményes Zöld lakáshitelt új ingatlan vásárlására, építkezésre, illetve a meglévő ingatlan korszerűsítésére lehet igénybe venni. Az új lakás vásárlásához vagy új lakóingatlan építéséhez igényelt lakáshitel esetén az ingatlan, amelyre a 2023. november 1. előtt kiállított építési engedély van, legalább "BB" energetikai minőségi besorolással kell rendelkeznie, és az összesített primerenergia-igénye nem lehet több, mint 80 kWh/m²/év. Az 2023. november 1-jén vagy az azt követően kiállított építési engedéllyel rendelkező ingatlan legalább "A+" energetikai minőségi besorolással kell rendelkeznie, és az összesített primerenergia-igénye nem lehet több, mint 68 kWh/m²/év. (MNB Tájékoztató 2023:2)

Használt lakóingatlan korszerűsítésére igényelt Zöld lakáshitel esetén az alábbi táblázat mutatja az energetikai besorolásról a feltételeket:

7. ábra

Feltételek az energetikai besorolásról a használt lakóingatlan korszerűsítésére igényelt Zöld lakáshitel esetén

Korszerűsítendő ingatlan aktuális energetikai besorolása	2023. október 31-ig megkötött kölcsönszerződések esetén	2023. november 1-től megkötött kölcsönszerződések esetén
"BB"-nél rosszabb besorolás	Korszerűsítés után az energetikai besorolásnak legalább „BB” minőségűnek kell lennie, valamint a lakóépület összesített energetikai jellemzője legfeljebb 80 kWh/m ² /év lehet.	-
"A"-nál rosszabb besorolás	-	Korszerűsítés után az energetikai besorolásnak legalább „A” minőségűnek kell lennie, valamint a lakóépület összesített energetikai jellemzője legfeljebb 76kWh/m ² /év lehet.
Energetikai besorolástól függetlenül	Korszerűsítés után az ingatlan energiabesorolásától függetlenül az ingatlan legalább 30%-kal csökken a primerenergia-igénye.	

Forrás: https://www.otpbank.hu/static/portal/sw/file/Zold_Lakas_20231108.pdf alapján saját szerkesztés

Jelenleg 6 banknál lehet Zöld lakáshitelt igénybe venni, amik megfeleltek az MNB Zöld Tőkekövetelmény-Kedvezmény Programjában ismertetett feltételeknek: a CIB Bank, az Erste Bank, a K&H Bank, az MBH Bank, az OTP Bank és a Raiffeisen Bank.

Az **OTP banknál igényelhető Zöld lakáshitel** 20 bázispont (továbbiakban: bp) zöld kamatkedvezményt nyújt a futamidő végéig abban az esetben, amennyiben a szükséges energetikai elvárásokat hiteles energetikai tanúsítvány igazolja. A lakáshitel összege minimum 3 millió, maximum 130 millió forint lehet, amely természetesen függ az ingatlanfedezet hitelbiztosítéki értékétől, a hitel/hitelbiztosítéki érték arányától, illetve az ügyfél igazolt jövedelmétől és törlesztési kötelezettségétől. A hitel futamideje minimum 11 év (132 db törlesztőrészlet), maximum 30 év (360 db törlesztőrészlet). Rendelkezésre tartási idő maximum 2 év, továbbá kezelési költség és rendelkezésre tartási díj nem kerül felszámításra. A kamat teljes futamidő alatt fix, emellett van lehetőség 1 éves türelmi időt kérni, amely időszak alatt csak a kamatot kell megfizetni és a tőke törlesztését a türelmi időszak lejártát követően kell megkezdeni. A bank a hitelkonstrukcióra a Hűség szolgáltatás keretében 20-40 bp kamatkedvezményt nyújt a jövedelem-átutalás nagyságától függően. (OTP Bank Termékismertető 2023:1)

7. táblázat
Reprezentatív példa OTP Zöld Lakáshitelre

2023. november 8-án hatályos kondíciók alapján OTP Zöld Lakáshitel és tipikus fogyasztó esetén	
A hitelfelvétel célja:	Új lakás vásárlása, építés, korszerűsítés
A hitel teljes összege:	12 000 000 Ft
Futamidő:	20 év
Törlesztőrészletek száma:	240 db
A hitel teljes díja:	11 925 360 Ft
Fizetendő kamat:	11 925 360 Ft
A teljes fizetendő összeg:	23 925 360 Ft
Havi törlesztőrészlet:	99 689 Ft
Ügyleti kamat:	7,80%
Teljes hiteldíj mutató (THM)	8,2%
Hitelkamat típusa futamidő:	végéig fix hitelkamat
Egyéb feltétel (tipikus fogyasztó):	
<ul style="list-style-type: none"> • egy ingatlan, • összegű folyósítás, • annuitásos törlesztési mód, • szerződészerű teljesítés, • Hűség szolgáltatás keretében érvényesíthető kamatkedvezmény figyelembevétele nélkül, és • a feltétel nélkül elengedett díjkedvezményes akció figyelembevételével. 	

Forrás: https://www.otpbank.hu/static/portal/sw/file/Zold_Lakas_20231108.pdf alapján saját szerkesztés

Statisztikai adatok a Zöld lakáshitelekről 2022. végéig állnak rendelkezésre. Az MNB által 2023. áprilisban kiadott *Zöld Pénzügyi Jelentésben* az áll, hogy 2021.09.30-tól 2022. év végéig a zöld lakáscélú hitelállomány megközelítette a 98 milliárd forint bruttó állományt. (MNB Zöld Pénzügyi Jelentés 2023:37) Ez az összeg jelentősen elmarad a 300 milliárd forint hitelállományú NHP ZOP-tól, azonban mégis sikerült teret nyernie magának. Míg a Zöld Otthon Lakáshitelt kizárólag új lakóingatlan vásárlására vagy építésére lehetett igényelni, a Zöld lakáshitel lehetőséget biztosít a meglévő lakás korszerűsítésére is.

3.5. Államilag támogatott lakáscélú hitelek

Az állam a közvetlen támogatásokon túl (pl. családi otthonteremtési kedvezmény, továbbiakban: CSOK, vagy az Adó-visszatérítési támogatás) lakáshitelekre kiterjedő támogatási formákkal, jellemzően kamattámogatással járul hozzá a megfelelő lakhatási feltételek megteremtéséhez. Ezen kedvező kondíciójú hiteltermékeket azok vehetik igénybe, akik a vonatkozó jogszabály szerinti feltételeknek igazoltan megfelelnek. Az állami kamattámogatású hiteleknél a piaci hitelkamat egy részét meghatározott feltételek teljesülése esetén az állam fizeti meg a hitelintézet számára a támogatás időtartama alatt. Ezáltal az adós által valóságosan fizetendő kamatköltség és a havi törlesztőrészlet is csökken. A CSOK mellé igényelhető többgyermekes családok otthonteremtési kamattámogatás igényléséről az *új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásról szóló 16/2016.(II.10.) kormányrendelet* rendelkezik, valamint a Falusi CSOK mellé igényelhető kamattámogatásról a *használt lakás vásárlásához, bővítéséhez igényelhető családi otthonteremtési kedvezményről szóló 17/2016 (II.10.) kormányrendelet* rendelkezik.

A CSOK-hoz és a Falusi CSOK-hoz felvehető lakáshitelek jellemzői alapján, hogy:

- az összege új lakás vásárlás, építés, használt lakás vásárlás, preferált kistéleplelésen használt lakásvásárlással egybekötött bővítés és/vagy korszerűsítés esetén:
 1. 2 gyermek után: minimum 500 ezer Ft, maximum 10 millió Ft,
 2. 3 vagy több gyermek után: minimum 500 ezer Ft, maximum 15 millió Ft.
- Összege preferált kistéleplelésen lévő lakás bővítése és/vagy korszerűsítése esetén:
 1. 2 gyermek után: minimum 500 ezer Ft, maximum 5 millió Ft,
 2. 3 vagy több gyermek után: minimum 500 ezer Ft maximum 7,5 millió Ft.

(OTP Bank Termékismertető 2023:2)

A támogatott lakáshitel összege attól is függ, hogy mekkora az ingatlanfedezet hitelbiztosítéki értéke, valamint az ügyfél által igazolt jövedelme és törlesztési kötelezettsége.

A CSOK és a Falusi CSOK felvételéhez elérhető lakáshitelek további sajátosságai, hogy:

- A kölcsön futamideje minimum 6 év (72 db törlesztőrészlet), maximum 25 év (300 db törlesztőrészlet) lehet.
- A kölcsön devizaneme forint.
- Kezelési költség nem kerül felszámításra.
- Rendelkezésre tartási idő maximum 2 év.
- Kamatperiódus hossza 5 év, és a kamatperiódus időtartama alatt a kamat fix. Az állami kamattámogatást a futamidő végéig, de maximum 25 évig nyújtja a Magyar Állam. Az adós által fizetendő kamat mértéke a kamattámogatás ideje alatt évi fix 3%.

(OTP Bank Termékismertető 2023:2)

A kamattámogatott hitelt már meglévő eltartott gyermekek után házastársak, élettársak és egyedülállók is igényelhetik. Emellett fiatal házaspárok (legalább az egyik fél még nem töltötte be a 40. életévét) is jogosultak az igénylésre, amennyiben gyermeket vállalnak. Gyermekek vállalása esetén legfeljebb 3 gyermek vehető figyelembe.

A gyerekvállalás teljesítésére előírt határidő:

- 2023. augusztus 31-ig befogadott kérelmek esetén 10 év,
- 2023. szeptember 1-jétől befogadott kérelmek esetén egy gyermek vállalása esetén 4 év, két gyermek vállalása esetén 8 év, három gyermek vállalása esetén 10 év.

(OTP Bank Termékismertető 2023:3)

A kamattámogatással érintett lakás hasznos alapterületének el kell érnie az eltartott és/vagy vállalt gyermekek számától, valamint a hitel céljától függő minimális hasznos alapterület mértékét.

- Új lakás esetén:
 - 1 gyermek esetén legalább 40 m²,
 - 2 gyermek esetén legalább 50 m²,
 - 3 vagy több gyermek esetén legalább 60 m².
- Új egylakásos lakóépület esetén:
 - 1 gyermek esetén legalább 70 m²,
 - 2 gyermek esetén legalább 80 m²,
 - 3 vagy több gyermek esetén legalább 90 m².

➤ Használt lakás esetén:

- 1 gyermek esetén legalább 40 m²,
- 2 gyermek esetén legalább 50 m²,
- 3 gyermek esetén legalább 60 m²,
- 4 vagy több gyermek esetén legalább 70 m².

A kölcsön folyósítása új lakás építése esetén a készütségi fokkal arányosan, utólagosan, lakás vásárlása esetén egy összegben történik. (OTP Bank Termékismertető 2023:3)

A CSOK + Hitel ez év december 31-ig, tehát a szakdolgozatom jelen írásakor, még igényelhető, viszont 2024. január 1-jétől ezt már felváltja a **CSOK Plusz hitel**. Ezért a továbbiakban erről kívánok részletesebben írni.

A családok otthonteremtését támogató kedvezményes CSOK Plusz hitelprogramról szóló 518/2023. (XI. 30.) kormányrendelete 2023. november 30-án jelent meg a Magyar Közlönyben.

A CSOK Plusz hitelprogram részeként a gyermeket vállaló házaspárok **lakás vagy egylakásos lakóépület építéséhez, vásárlásához, lakás megvásárlásával egybekötött bővítéséhez vagy meglévő lakás bővítéséhez** a következő támogatásokat igényelheti:

- a családok otthonteremtési kamattámogatását,
- a kölcsöntörlesztés szüneteltetését és
- a gyermekvállalási támogatást.

A fenti célokra a CSOK Plusz hitel

- gyermektelen házaspár esetén legalább egy, legfeljebb három,
- egygyermekes házaspárnál legalább egy, legfeljebb kettő,
- két- vagy többgyermekes házaspárnál egy gyermek vállalása esetén igényelhető.

A gyerekvállalás teljesítésére előírt határidő egy gyermek vállalása esetén 4 év, két gyermek vállalása esetén 8 év, három gyermek vállalása esetén 10 év került meghatározásra.

A hitel a **lakás vételárának megfizetésére**, illetve **építése vagy bővítése esetén** a kérelem benyújtásakor a bank által elfogadott költségvetésből még fennmaradó **bekerülési költségekre** igényelhető és használható fel. (Magyar Közlöny 2023:9279)

A CSOK Plusz hitelt csak házastársak együttesen vehetik igénybe. A szerződéskötés során mindkét házastárs támogatott személlyé válik. Más adós nem szerepelhet a szerződésben az igénylőkön kívül. Minden igénylő csak egyszer jogosult a hitel igénylésére, beleértve azt az esetet is, amikor korábban felvett hitelt már visszafizették. Azok, akik preferált kistelephelyen lévő lakóingatlanhoz kívánják felhasználni a CSOK Plusz hitelt, igényelhetik a Falusi CSOK-ot is (kivéve, ha korábban már igénybe vették).

A házaspárok a következő feltételek mellett vehetik igénybe a hitelt:

- a feleség a hitel iránti kérelem benyújtásának időpontjában **még nem töltötte be a 41. életévét,**
- vagy ha már a hitelkérelem időpontjában a feleség elmúlt 41. éves, akkor **a várandóssága 12. hetét már betöltötte.** Ebben az esetben 2025. december 31-ig van lehetőségük élni a CSOK Plusz hitellel.

A rendelet szerint **vállalt gyermeknek** számít:

- A magzat a várandósság betöltött 12. hetét követően.
- 2024. január 1 és március 31 között megszületett örökbefogadott gyermeket is vállalt gyermekként lehet figyelembe venni 2024.03.31-ig beadott hitelkérelmek esetén.
- A hitelszerződés után a támogatott személyek által örökbefogadott gyermek is beleszámít a gyermekvállalás teljesítésébe.

Meglévő gyermeknek számít az igénylő vér szerinti vagy örökbefogadott eltartott gyermeke, és a 25. életévét még nem töltötte be, vagy betöltötte, de megváltozott munkaképességű személynek minősül. (Magyar Közlöny 2023:9282)

A lakóingatlan vásárlásához, építtetéséhez vagy a vásárlással egybekötött bővítéshez kapcsolódóan **a vételár és a bekerülési költség együttesen** nem lehet magasabb:

- első közös lakásszerzők esetén 80 millió forintnál,
- más esetekben 150 millió forintnál. A második pontban a vételárnak (a bekerülési költséggel együtt) meg kell haladnia az igénylők meglévő közös tulajdonú lakásuk forgalmi értékét.

Lakás vásárlása esetén a vételár maximálisan 20%-kal térhet el a bank által megállapított forgalmi értéktől. (Magyar Közlöny 2023:9284)

A lakás hasznos alapterületének el kell érnie:

- egy gyermek esetén a 40 m²-t,
- két gyermek esetén az 50 m²-t,
- három vagy több gyermek esetén a 60 m²-t.

Az egylakásos lakóépület esetében a hasznos alapterületnek el kell érnie:

- egy gyermek esetén a 70 m²-t,
- két gyermek esetén az 80 m²-t,
- három vagy több gyermek esetén a 90 m²-t. (Magyar Közlöny 2023:9285)

A CSOK Plusz hitel teljes **futamideje legalább 10 év** a rendelet szerint, viszont a maximális futamidőt nem határozza meg. **Az ügyleti kamat végig fix 3%** a támogatott személyek részére.

A CSOK Plusz hitel hitelösszegét a rendelet a következő módon határozza meg:

- Gyermektelen igénylők esetén egy gyermek vállalásakor nem haladhatja meg a 15 millió forintot.
- Gyermektelen igénylők esetén két gyermek vállalásakor, vagy egygyermekes igénylők esetén egy gyermek vállalásakor nem haladhatja meg a 30 millió forintot.
- Gyermektelen igénylők esetén három gyermek vállalásakor, egygyermekes igénylők esetén két gyermek vállalásakor, vagy kétgyermekes vagy többgyermekes igénylők esetén egy gyermek vállalásakor nem haladhatja meg az 50 millió forintot. (Magyar Közlöny 2023:9285)

8. táblázat

CSOK Plusz maximálisan igényelhető hitelösszeg a vállalt és a meglévő gyermekek számának függvényében

	1 vállalt gyermek	2 vállalt gyermek	3 vállalt gyermek
0 meglévő gyermek	- 15 millió forint lakáshitel, - 1 éves moratórium a gyermek érkezése után.	- 30 millió forint lakáshitel, - 1 éves moratórium az 1. gyermek érkezése után, - 10 millió forint jóváírás a tőkerészből a 2. gyermek érkezése után.	- 50 millió forint lakáshitel, - 1 éves moratórium az 1. gyermek érkezése után és - 20 millió forint jóváírás a tőkerészből a további gyermekek érkezése után
1 meglévő gyermek	- 30 millió forint lakáshitel, - 1 éves moratórium a gyermek érkezése után.	- 50 millió forint lakáshitel, - 1 éves moratórium az 1. gyermek érkezése után és - 10 millió forint jóváírás a tőkerészből a második gyermek érkezése után.	- 50 millió forint lakáshitel, - 1 éves moratórium az első gyermek érkezése után és - 20 millió forint jóváírás a tőkerészből a további gyermekek érkezése után.
2 meglévő gyermek	- 50 millió forint lakáshitel, - 1 éves moratórium a gyermek érkezése után.	- 50 millió forint lakáshitel, - 1 éves moratórium az 1. gyermek érkezése után és - 10 millió forint jóváírás a tőkerészből a 2. gyermek érkezése után.	- 50 millió forint lakáshitel, - 1 éves moratórium az 1. gyermek és - 20 millió forint jóváírás a tőkerészből a további gyermekek érkezése után.
3 vagy több meglévő gyermek	- 50 millió forint lakáshitel, - 1 éves moratórium a gyermek érkezése után.	- 50 millió forint lakáshitel, - 1 éves moratórium az 1. gyermek érkezése után és - 10 millió forint jóváírás a tőkerészből a 2. gyermek érkezése után.	- 50 millió forint lakáshitel, - 1 éves moratórium az 1. gyermek érkezése után és - 20 millió forint jóváírás a tőkerészből a további gyermekek érkezése után.

Forrás: A családok otthonteremtését támogató kedvezményes CSOK Plusz hitelprogramról szóló 518/2023. (XI. 30.) Korm. rendelete alapján saját szerkesztés

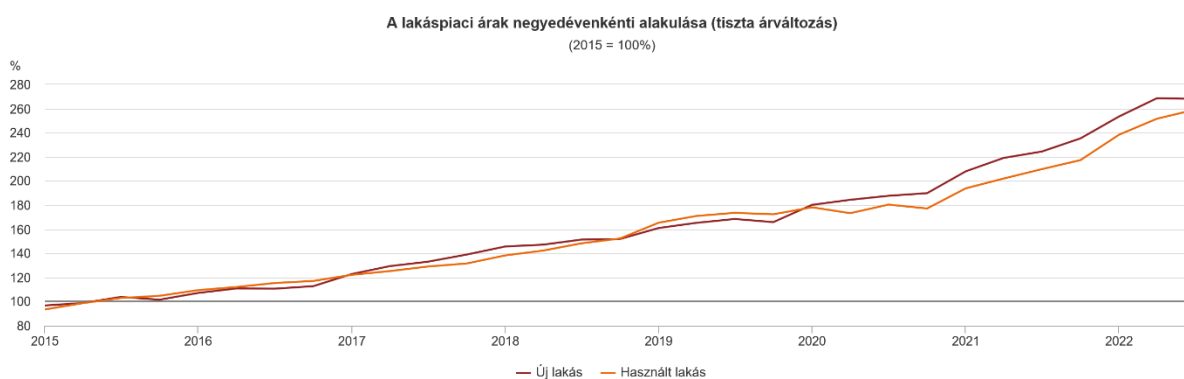
A fenti táblázat szemlélteti, hogy mennyi a maximálisan igényelhető hitelösszeg és a gyermekvállalási támogatás a vállalt és a meglévő gyermekek számának függvényében. A hitelkérelem benyújtását követően az első gyermek születése vagy örökbefogadása után egy éves moratóriumra – törlesztés-szüneteltetésre jogosultak a támogatott személyek.

A másodikként és harmadikként született vagy örökbefogadott gyermekük után gyermekenként 10 millió forint összegű vissza nem térítendő gyermekvállalási támogatást kérhetnek. Ez a támogatási összeg a CSOK Plusz hitel tőkerészből kerül levonásra, így a hitel törlesztőrésze is jelentősen csökkeni fog.

A CSOK Plusz hitelprogram és a jelenleg elérhető CSOK és Falusi CSOK mellé igényelhető kamattámogatott hitel összehasonlításával az alábbi következtetésre jutottam:

- A jelenlegi kamattámogatott lakáshitel maximális összege 15 millió forint, a CSOK Plusz hitelösszeg maximuma 50 millió forint. Az alábbi ábra érthetővé is teszi ezt a nagymértékű emelést. A bázis évnek 2015. került megjelölésre – ebben az évben kezdődtek a CSOK igénylések. 2022. III. negyedévében a magyarországi új lakások árai átlagosan 268%-a a 2015-ös adatnak, azaz 2015 és 2022. III. negyedéve között 168%-kal nőtt. 2022. III. negyedévében a magyarországi használt lakások árai átlagosan 259%-a a 2015-ös adatnak, azaz 2015 és 2022. III. negyedéve között 159%-kal nőtt. Ezek a szám adatok is alátámasztják, hogy a hitelösszeg maximumának emelése szükséges a jelenlegi lakáspiaci árak mellett.

8. ábra
*A lakáspiaci árak negyedévenkénti alakulása (tisztá árváltozás)
(2015 = 100%)*



Forrás: <https://www.ksh.hu/s/kiadvanyok/lakaspiaci-arak-lakasarindex-2022-iii-negyedev/index.html>

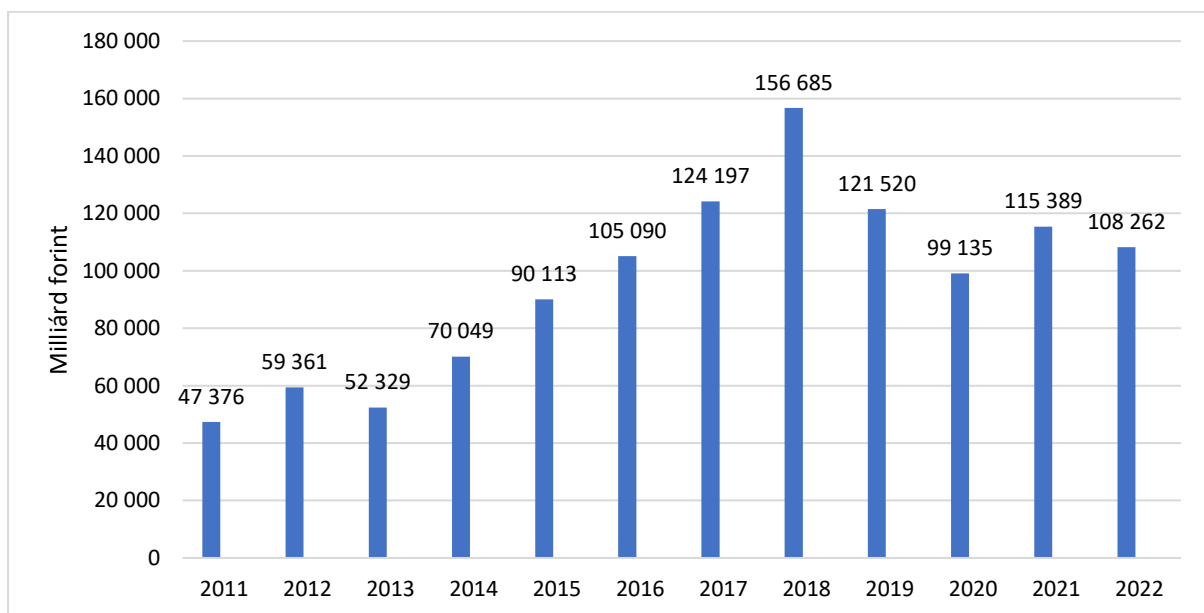
- A másik jelentős különbség, hogy amíg a CSOK + hitelnél a meglévő gyermekek alapján is lehet vissza nem térítendő támogatást és kamattámogatott hitelt igényelni, addig a CSOK Plusz hitel kizárólag vállalt gyermek esetében igényelhető, és a meglévő gyermekek a hitelösszeg nagyságának megállapításához veszik figyelembe. Ezzel a változtatással a többgyermekes családokról a gyermekeket vállaló házaspárok támogatására került a hangsúly.
- A másik változtatás, a vissza nem térítendő állami támogatás folyósításának időpontjában és összegében történt. A családi otthonteremtési kedvezmény legmagasabb összege új lakás építésénél vagy új lakás vásárlásánál egy gyermek esetén 600 ezer forint, két gyermek esetén 2 600 ezer forint, három vagy több gyermek esetén 10 millió forint, amit a szerződéskötés után egy összegben vagy készülségi foknak megfelelően részletekben került folyósításra. (16/2016. (II. 10.) Korm. rendelet 2016:6) A CSOK Plusz hitel esetén egy vállalt gyermek után nincs vissza nem térítendő állami támogatás. A második és a harmadik gyermek megérkezése után kapnak az igénylők 10 millió forint összegű gyermekvállalási támogatást, ami a már folyósított lakáshitel tőkerészből kerül levonásra. A gyermekvállalási támogatás maximális összege 20 millió forint, ami a CSOK kétszerese. Az állam kockázati stratégiája is megváltozott – a CSOK Plusz hitelprogram esetén a támogatást nem előlegezi meg, kizárólag a gyermekvállalások teljesítését követően igényelhető.

3.6. Lakás-takarékpénztári hitelek

A lakáscélú hitelek egyik speciális változata a lakás-takarékpénztári hitelek. A lakás-takarékpénztári tevékenység lényege a folyamatos, hosszú távú előtakarékosság a jövőbeni lakáscélú hitelfelvétel megteremtéséért. A lakás-előtakarékoskodó arra kötelezi magát, hogy egy előre meghatározott időtartam alatt folyamatosan meghatározott összegű betétet fizet be. A lakás-takarékpénztár pedig kötelezettséget vállal arra, hogy a szerződésben meghatározott feltételek teljesülése és a lakás-előtakarékoskodó hitelképessége esetén a szerződésben meghatározott módon kiszámított összegű, az előtakarékoskodás során összegyűjtött összegben felül lakáscélú hitelt nyújt a lakás-előtakarékoskodó kérésére. (Kovács 2018:15)

A lakás-takarékpénztári szerződésben a megtakarításra és a felvehető hitelre vonatkozó feltételek a futamidő alatt nem változtathatóak, ezért egy kiszámítható konstrukcióról van szó. A hazai rendszerben a lakáscélra előtakarékoskodók lakás-takarékpénztári betétben elhelyezett megtakarításaik után 2018 októberéig a kamat mellett állami támogatást is kaptak, ami a befizetett betét 30%-a, de legfeljebb évi 72 ezer forint volt, és minimum 4 év, legfeljebb 10 év futamidőre volt igénybevehető.

9. ábra
Lakás-takarékpénztárak által engedélyezett lakáshitelek összege



Forrás: https://www.ksh.hu/stadat_files/lak/hu/lak0016.html alapján saját szerkesztés

Az állami támogatás megszűnése után a lakás-takarékpénztárak lakáshitel kihelyezése jelentősen mérséklődött. A Fundamenta Lakástakarék 2022 végén, majd 2023 elején az OTP Lakástakarékpénztár és 2023 májusban az Erste Lakástakarék is bevezette az akár 30%-os kamatprémiumot tartalmazó új LTP termékeket. Az alábbi táblázat szemlélteti az újfajta lakástakarékok jellemzőit a 2023.10.06-án érvényes Erste, Fundamenta és OTP lakástakarékpénztári hirdetések, üzletszabályzatok és tájékoztatók alapján.

9. táblázat
Lakástakarékok főbb jellemzőinek összehasonlítása

	OTP Lakástakarékpénztár	Fundamenta Lakástakarék	Erste Lakástakarék
Legalacsonyabb szerződéses összeg	860 000 Ft	620 000 Ft	1 300 000 Ft
Legmagasabb szerződéses összeg	10 000 000 Ft	50 000 000 Ft	14 750 000 Ft
Megtakarítási idő	48 vagy 96 hó	többféle megtakarítási idő választható 58-199 hó között	48 vagy 96 hó
Számlanyitási díj	a szerződéses összeg 1%-a, akciók időszakokban 0,5%, 0,25%, 0% vagy egy havi betétösszeg	a szerződéses összeg 1%-a, a számlanyitási díj alól mentes módokatknál 0%	akció keretében 0%, akció nélkül a szerződéses összeg 1%-a
Havi számlavezetési díj	150 Ft	192 Ft	300 Ft
Betéti kamat	0,1%	0,1%	0,1%
Bónusz/Prémium kamat	rövidebb megtakarítás esetén 10%, hosszabb: 30%	módozattól függően 5-30% közötti	rövidebb megtakarítás esetén 15%, hosszabb: 30%
EBKM (Bónusszal, Prémiummal)	3,23-5,64%	0,30-2,64%	4,48-5,29%
Megtakarítás mellé igényelhető lakáshitel kamata	7,9%	módozattól függően 3,9-5,05%	7,9%
THM	10,9%,10,4%	módozattól függően 5,31-6,72%	9,88%, 9,56%
Lakáshitel futamideje	48 hó, 96 hó	módozattól függően 60-176 hó	48 hó, 96 hó

Forrás: <https://www.money.hu/megtakaritas/lakastakarek> táblázata alapján saját szerkesztés

A 2023. évi adatok még nem állnak rendelkezésre, de valószínűsíthető, hogy a magasabb kamatprémium és ebből adódóan a magasabb EBKM (egységesített betéti kamatláb mutató) miatt megnő a takarékpénztárakba történő befizetések száma. Ez hosszú távon kedvezően hat a lakáshitelezésre és a lakáspiacra, mivel a lakás-takarékpénztári megtakarítások segítenek az ingatlanvásárlás vagy a felújítás pénzügyi előkészítésében.

4. MAGYAR LAKÁSHITELEZÉS ÁTTEKINTÉSE NEMZETKÖZI ÖSSZEVETÉSBEN

4.1. 2008-as pénzügyi válság előtti időszak lakáshitelezése

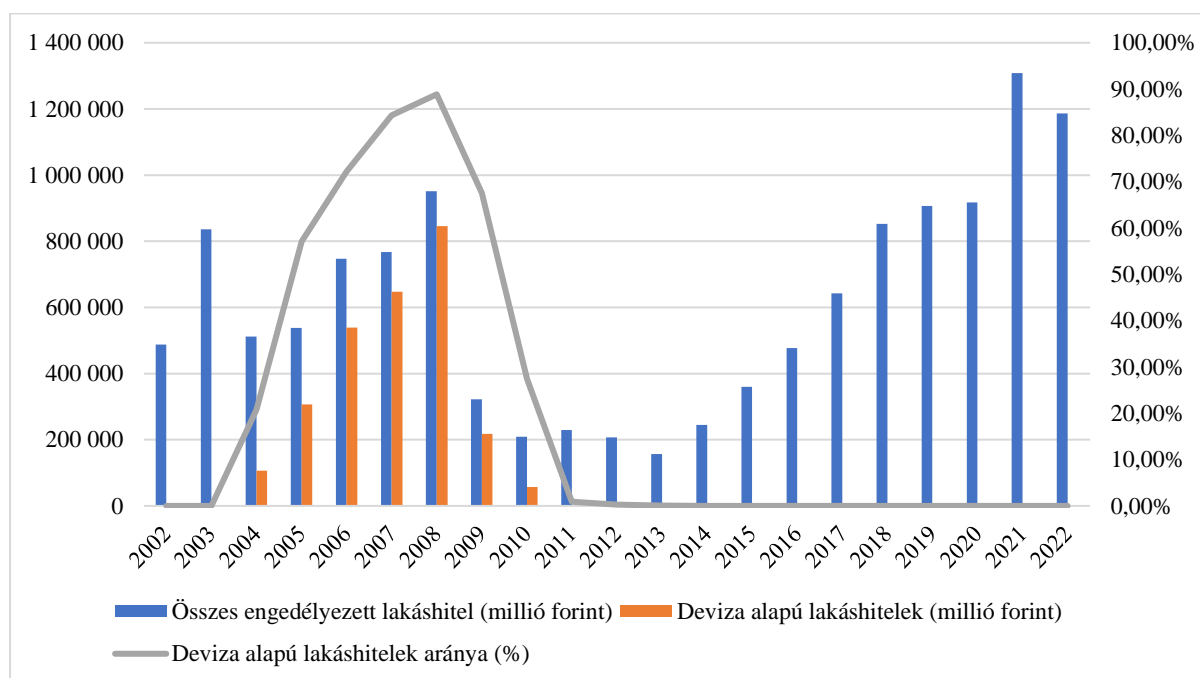
2005-től kezdem meg vizsgálatomat, hogy betekintést nyerjek a 2008-as válság előtti időszakra és a lakáshitelezés akkori helyzetére. Az államilag támogatott 3%-os fix kamatozású lakáshitel túl nagy költségvetési kiadással járt, ezért 2003-ban megszüntették. Erre válaszul jött a banki innováció – külföldi bankok 2004-ben bevezették a **deviza alapú lakáshiteleket**, és a magyar bankok követték őket a versenyképesség megtartása végett. 2005 elejétől hamar népszerűsége tettek szert a deviza alapú lakáshitelek, mivel hitelfolyamatuk rugalmasabb volt, valamint kedvezőbbek voltak a kamatfeltételeik a forint alapú lakáshitelekhez képest – beleértve az államilag támogatott hiteleket is. A legelterjedtebb deviza alapú hitelek az euró (továbbiakban: EUR is) és a svájci frank (továbbiakban CHF is) alapú hitelek lettek, mivel ezekhez a devizákhoz tartozó országokban a referencia-kamatok jóval alacsonyabbak voltak a forint kamatokhoz viszonyítva.

2005 elején egy 20 éves lejáratú, 5 millió forint összegű deviza alapú lakáshitelt 6-7%-os THM mellett lehetett felvenni. Ez jelentős mértékben olcsóbb volt, mint a 8,5-9,5%-os államilag támogatott forinthitelek, melyek támogatási mértékét 2003-ban és 2005-ben is csökkentették. A piaci kamatozású forinthitelek kamata pedig 18-20% között mozogtak, ami az átlagos magyar háztartásnak megfizethetetlen volt. (Flór 2021:13)

Míg 2004-ben a folyósított deviza alapú lakáshitelek összege az összes lakáshitel kihelyezés 20,79%-a volt, addig 2005-re ez az arány már 57,08%-ra emelkedett, és a pénzügyi elemzők a deviza alapú hitelek arányának további növekedésére számítottak. (KSH Lakáscélú hitelek 2023:1)

Ennek oka az volt, hogy abban bíztak, hogy a forintárfolyam gyengülése nem lesz olyan mértékű, hogy a deviza alapú lakáshitelek kamatszintje a forinthitelek kamatszintje fölé emelkedjen. A másik indok az volt, hogy a forint gyengülése esetén az MNB jegybanki alapkamat emeléssel reagálhatott volna a forint védelmében, ami a forinthitelek kamatemelkedését is okozhatta volna. Ezen felül a központi költségvetés helyzetét figyelembe véve nem prognosztizáltak olyan szabályozási változást, ami a forinthitelezés kedvezőbbé tételét eredményezte volna. Ennek következtében nem szenteltek elég figyelmet az árfolyam- és kamatkockázatokra, és a hitelintézetek az árfolyam-garanciát vagy korlátozottan vagy egyáltalán nem alkalmazták.

10. ábra
 Összes lakáshitelek aránya a deviza alapú lakáshitelekkel



Forrás: https://www.ksh.hu/stadat_files/lak/hu/lak0016.html alapján saját szerkesztés

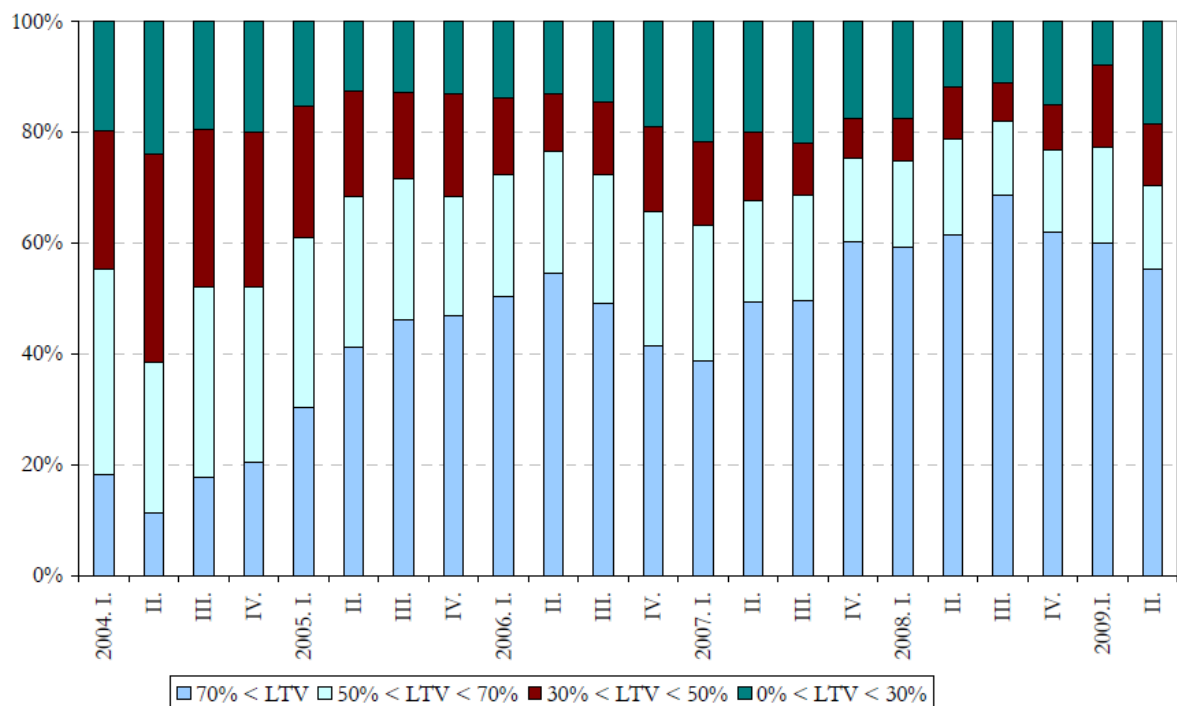
Az árfolyam-garancia korlátozott alkalmazására magyarázatképpen szolgálhat a következő példa: 2006. január 2. és június 23. között a svájci frank MNB középárfolyama 162,52 forintról 178,72 forintra emelkedett, ami 9,97%-os forint gyengülést jelentett. Ugyanebben az időszakban az euró MNB középárfolyama 252,65 forintról 279,60 forintra emelkedett, ami 10,67%-os forint gyengülést jelentett. Az OTP Bank 2006. február óta kínált árfolyam-garanciát a svájci frank alapú lakáscélú jelzáloghitelekre. A két évre szóló garancia 173 forintos svájci frank mellett lépett életbe, ami azt jelentette, hogy az ügyfélnek 178 forintos CHF esetén is csak 173 forintos árfolyammal számolták a törlesztőrészletet; a különbözetet pedig a bank állta. Az árfolyam-garancia szolgáltatás nem járt automatikusan minden deviza alapú lakáshitelhez. Habár díjtalan volt, de az egyszeri keretbeállítási jutalék míg az árfolyam-garancia nélkül nyújtott deviza lakáshitelek esetében 1,5% volt, addig az árfolyamgarantált hitelek esetében 1,9%. (hvg.hu 2006:5)

A kereskedelmi bankok pénzügyi szakértői nyugalomra intették a devizahitelesekét. Az akkori számítások alapján a forint árfolyamának 314,60 HUF/EUR illetve 215 HUF/CHF árfolyamszintig kellett volna gyengülnie, hogy egy 10 éves futamidejű deviza alapú lakáshitel forintban fizetendő törlesztő részlete akkora legyen, mint egy forintalapú lakáshitelé. (hvg.hu 2006:4)

Abban az időszakban volt lehetőség a deviza alapú hitelek forintosítására, de erre nem volt

igény, mert a forint gyengülése nem aggasztotta a devizahiteleseket. Sőt, a deviza alapú lakáshitelek felvételekor az ügyfelek több hitelösszeget igényeltek, mint eredetileg tervezték, mivel a deviza alapú hitel törlesztő részlete alacsonyabb volt, mint a forint hitelé. Ennek eredményeképpen ugyanakkora törlesztő részlet mellett nagyobb összegű deviza alapú hitelt vehettek fel, mint forint hitelt. Továbbá a változó kamatozású lakáshiteleket részesítették előnyben a fix kamatozásúval szemben, mivel azok kezdő kamata jellemzően alacsonyabb volt. Ezért abban az időszakban nem volt szokatlan az egyéves kamatperiódusú lakáshitel, ami mára már eltűnt a lakáshitelezés piacáról, hasonlóan a deviza alapú hitelekhez. Az ügyfelek pénzügyi ismeretei limitáltak voltak, és nem kapták meg a megfelelő tájékoztatást sem a hitelfelvételkor.

11. ábra
A háztartások új folyósítású lakáshiteleinek LTV szerinti megbontása

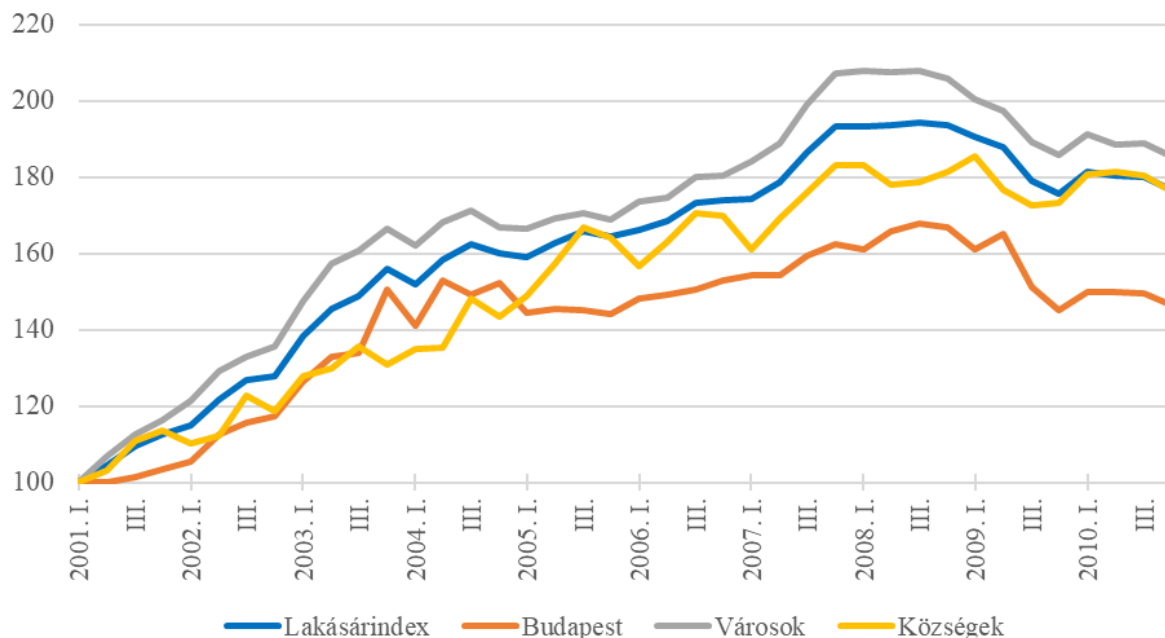


Forrás: MNB Jelentés a Pénzügyi Stabilitásról 2008. október

A fenti ábra alapján 2005-ben az LTV mutató (a mostani HFM-nek felel meg) jelentősen romlott, és egyre gyakoribbá vált az 80-85%-os tartomány, bizonyos esetekben pedig már az önerő nélküli hitel is ismert volt a lakosság körében. A fenti ábrán jól látható, hogy 2006-ban az új lakáshitelek több mint felénél az LTV értéke már meghaladta a 70%-ot, ami rendkívül magasnak számított. Bár az arányok kis mértékben visszaestek 2006 második felében, az év végéig ismét növekedtek, és 2007 utolsó negyedétől 2008 első feléig folyamatosan 60% körüli

arányban maradtak a legalább 70%-os LTV értékű lakáshitelek kihelyezése. A jelenlegi HFM szabályozáshoz viszonyítva, ahol az euró vagy euróalapú hiteleknél a HFM maximális értéke 50%, míg egyéb devizahiteleknél 35%, a 70% feletti LTV értékek túlságosan kockázatosnak bizonyultak. A bankok nemcsak a hitelfedezeti mutató terén engedtek, hanem más hiteligénylési feltételeken is lazítottak. Olyan pénzügyi intézetek is akadtak, amelyek már jövedelemigazolás nélkül biztosítottak lakáshitelt a kérelmezőknek. Ezt azzal indokolták, hogy az ingatlan szolgál fedezetként, és ha az ügyfél nem tudja törleszteni a hitelt, akkor a bank értékesíti az ingatlant árverésen. A folyamatos ingatlanár növekedés miatt a bank így profitálni tud az ingatlanértékesítésből.

12. ábra
Nominális lakásárindex alakulása 2001-2010-ig



Forrás: <https://www.oeconomus.hu/irasok/a-magyar-devizahitel-valsag-tortenete/>

Akkoriban a pénz- és hitelintézetek felügyeletét és szabályozását a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete (továbbiakban PSZÁF) látta el, így az MNB-nek korlátozottak voltak az eszközei, hogy a fenti helyzet kialakulását bármilyen módon megakadályozza vagy korlátozza. Röviden összefoglalva a válság előtti korszakot, megállapítható, hogy látványos hitelexpanzió zajlott le, azonban ez nem volt fenntartható. A forintbitelek magas kamata és a lakáscélú állami támogatások korlátozása miatt a hitelfelvevők a deviza alapú lakáshitelek felvételére kényszerültek.

2005-től kezdve szembetűnően emelkedett az engedélyezett deviza alapú lakáshitelek aránya az összes engedélyezett lakáshitelekhez viszonyítva: 2006-ben 72,17%, 2007-ban 84,35% és 2008-ban 88,87% volt. (KSH Lakáscélú hitelek 2023:1)

A hitelintézetek nem fordítottak kellő figyelmet a megfelelő ügyféltájékoztatásra, és nem megfelelően kezelték a deviza alapú hitelek árfolyam- és kamatkockázatát. A lakáshitelek HFM-je túl magas volt, túl sok hitelkockázatot vállalva. A bankok túlzottan lazítottak a hitelígényleti feltételeken, gyakorlatilag mindenki megkapta a lakáshitelt, beleértve azokat is, akik biztosan nem tudták visszafizetni a kamattal növelt hitelösszeget. Az MNB és a PSZÁF sem lépett hatékonyan fel a helyzet megoldásában. A 2008-as pénzügyi válság nélkül is elkerülhetetlen lett volna a visszaesés a lakáshitelezésben.

A környező országokat tekintve Magyarországon kívül még 3 ország volt érintett a svájci frank és euró alapú hitelekben: Lengyelország, Románia és Litvánia. A négy ország közül hazánknak volt a legnagyobb svájci frank alapú hitelállománya, annak ellenére, hogy Lengyelországban és Romániában a külföldön munkát vállalók devizautalásai bizonyos mértékben részben fedezetet nyújtottak. Csehországban és Szlovákiában nem fordult elő svájci frank alapú hitelezés. (Bánfi 2019:4)

4.2. Az amerikai másodrendű jelzáloghitel-piaci válság és hatásai a magyar lakáshitelezésre

A Lehman Brothers Holding Inc., az Egyesült Államok negyedik legnagyobb befektetési bankja 2008. szeptember 15-én csődbe ment, ezzel a 2007-2008-as pénzügyi válság napvilágra került. Az ezt követező gazdasági recesszió során milliók veszítették el állásaikat, otthonaikat és megtakarításaikat. A bankok súlyos veszteségekkel szembesültek, és sokuk csak az állami mentőcsomagok révén tudott túljutni a válságon.

Röviden és lényegre törően szeretném bemutatni a kiváltó okokat, leegyszerűsítve és a fő problémákat körvonalazva. Az amerikai **lakáshitel feltételek jelentős lazítása** volt az egyik tényező, amely hozzájárult a pénzügyi válsághoz. A bankok olyan ügyfeleknek is adtak lakáshitelt, akiknek alacsony volt a "credit score" pontszámuk, 10%-nál kisebb önerővel rendelkeztek, továbbá nem követelték meg a megfelelő jövedelemigazolást. A "credit score" az USA-ban alkalmazott központi hitelminősítési rendszer, amely meghatározza a hitelfelvevők kockázati profilját.

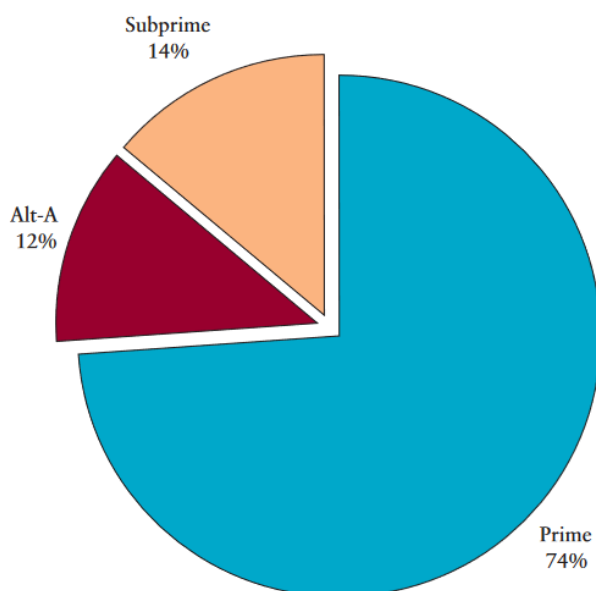
A rendszer pontszámai alapján az ügyfeleket a következő kategóriákba sorolják:

- Másodrendű alatti (deep subprime) – hitelminősítési pontszám: 580 alatti,
- Másodrendű (subprime) – hitelminősítési pontszám: 580-619 közötti,
- Elsőrendű közeli (near-prime) – hitelminősítési pontszám: 620-659 közötti,
- Elsőrendű (prime) – hitelminősítési pontszám: 660-719 közötti,
- Elsőrendű feletti (super-prime) – hitelminősítési pontszám: 720 vagy annál magasabb.

(CFPB 2023:1)

Jó hitelminősítésnek az elsőrendű (prime) és az elsőrendű feletti (super-prime) kategóriák számítanak. Az ezek alatti kategóriákban lévő adósok jelentős része vagy nem rendelkezik megfelelő hiteltörténettel, vagy a múltban fizetési problémáik voltak. A **másodrendű (subprime) jelzáloghitelek** alapvetően a kockázatosabb adósoknak nyújtott hiteleket jelentik, amelyek 200-300 bázisponttal magasabb kamatozásúak, mint az elsőrendű (prime) hitelek. Emellett megkülönböztethető az **Alt-A jelzáloghitel** kategória is, amelybe az amúgy viszonylag jó adósok tartoznak, de nem rendelkeznek megfelelő jövedelemigazolással, vagy magas az adósságuk jövedelemhez viszonyított aránya. A subprime és az Alt-A hitelek 2004 és 2006 között gyorsan elterjedtek. 2007 elején az értékpapírosított jelzáloghiteleken belül becslések szerint 14% volt a subprime és 12% az Alt-A kategóriájú hitelek aránya. (Nagy 2008:01)

13. ábra
Amerikai lakáscélú jelzálogfedezettel rendelkező értékpapírok megoszlása



Forrás: Nagy Márton–Szabó E. Viktor: Az amerikai másodrendű jelzáloghitel-piaci válság és hatásai a magyar bankrendszerre

A bankok jelentős kockázatot vállaltak a subprime és Alt-A lakáshitelekkel, ugyanakkor abban reménykedtek, hogy az ingatlanárak továbbra is emelkedni fognak. Az elgondolás szerint, amennyiben a lakáshitelek nem kerülnek törlesztésre, a bankok magasabb áron tudják majd értékesíteni az ingatlanokat, mint amennyi a felvett hitelösszeg volt.

A pénzügyi válsághoz hozzájáruló másik tényező a **CDO-k (Collateralized Debt Obligation) terjedése** volt. Ezek a strukturált hiteltermékek értékpapírosított jelzálog fedezetű kötvényeket jelentenek. (Nagy 2008:08) A CDO-k úgy jönnek létre, hogy a hitelező bankok eladják a jelzáloghiteleket egy befektetési banknak, ami ezáltal jogot szerez az adósok tőke- és kamattörlesztéseire. Ezt követően az adósok a befektetési banknak fizetik a törlesztő részleteket. A befektetési bankok milliószámra vásárolnak fel jelzáloghiteleket és csomagolják értékpapírokba. Egy CDO több ezer jelzáloghitelt is tartalmazhat. 2007 előtt ezeket világszerte értékesítették intézményi befektetőknek, például befektetési alapkezelőknek, bankoknak és nyugdíjalap-kezelőknek. A CDO-k tulajdonosai az adósok által fizetett törlesztő részletekből szereznek nyereséget. A hitelező bankok jutalékot kapnak a jelzáloghitelek értékesítéséből és megszabadulnak a hitelkockázattól. Ez a tény is nagyban hozzájárult a hitelező bankok felelőtlen lakáshitelezéséhez.

A CDO-k problémája az is volt, hogy a hitelminősítők 2007 előtt biztonságos befektetésként minősítették őket, mivel diverzifikáltak voltak, és véleményük szerint néhány lakáshitel bedőlése sem jelentett kockázatot. Azonban a CDO-kban számos subprime és Alt-A lakáshitel is szerepelt, amik időzített bombaként funkcionáltak a portfóliókban, így egyáltalán nem voltak biztonságosak.

A helyzetet súlyosbította, hogy a CDO-kra biztosítást, **CDS-eket (Credit Default Swap)**, vagyis kötvénykockázati felárat kötöttek. (Nagy 2008:09) Így, ha a CDO-k árfolyama lezuhanna, vagy a CDO-kat kibocsátó befektetési bank csődbe menne, akkor a biztosító fizetne. A CDS-eket befektetési bankok és biztosítók kínálták, és bárki megvásárolhatta befektetési céllal. Ezek az értékpapírok teljesen szabályozatlanok voltak, és a bankoknak, biztosítóknak nem kellett tőkepuffert félretenniük a kockázat fedezésére.

2007-ben kipukkant az **ingatlanpiaci buborék, angolul „housing bubble”**, mivel 2003 óta folyamatosan emelkedtek a jelzáloghitelek kamatai, és a subprime és Alt-A lakáshitelek törlesztő részletei olyan mértékben megemelkedtek, hogy az adósok már nem tudták fizetni. Az eladósodott emberek tömegesen próbálták eladni otthonaikat, ami az ingatlanárak csökkenését eredményezte. A CDO-k és CDS-ek bedőltek, a befektetők visszakövetelték a pénzüket, de a befektetési bankok és biztosítók nem tudtak fizetni. Lehman Brothers befektetési bank, amely nagy tételben forgalmazta ezeket az értékpapírokat, csődbe ment, és

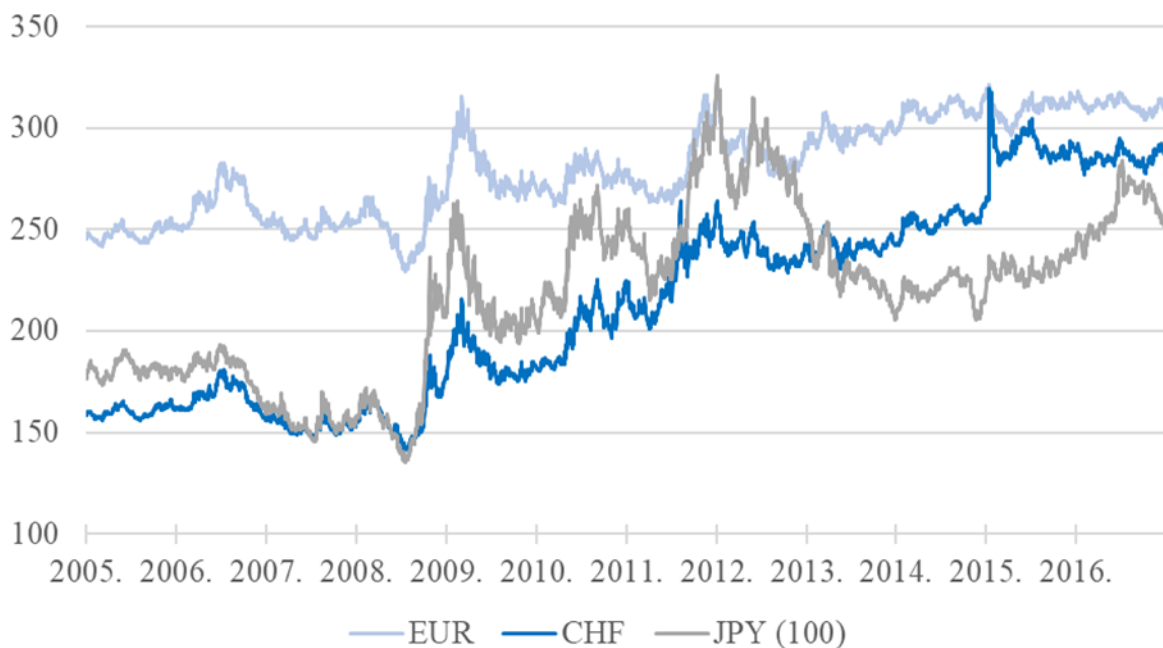
ez robbantotta ki a pénzügyi válságot. Más befektető bankokat és biztosítókat az amerikai kormány segítette ki a nehéz helyzetből.

Magyarország nem a CDO-k és CDS-ek miatt került pénzügyi válságba, hanem a külföldi források hirtelen eltűnése miatt. A jelenség, ami bekövetkezett, **hirtelen megállásnak, angolul „sudden stop” -nak** hívják a közgazdászok, ami akkor következik be, amikor a feltörekvő piacokról és a devizában jelentősen eladósodott országokból kiáramlik a tőke és leértékelődik az érintett ország fizetőeszköze. (Tóth 2021:6)

Ez Magyarországon 2008. október 9-én történt meg, amikor a hazai pénzpiacok hirtelen befagytak. Az állampapírpiacra és a határidős devizapiacra megszűnt az árjegyzés, a forint folyamatosan gyengült, a BUX esése miatt fel kellett függeszteni a tőzsdei kereskedést, az OTP árfolyama beszakadt és a befektetők eltűntek.

A kormány és az MNB közös válságstábja még aznap az IMF-hez fordult segítségért. A válság akut időszaka végül két hétig tartott. A 20 milliárd euró nagyságú IMF és EU készenléti hitelcsomag, az MNB válságkezelő intézkedései, illetve a külföldi tulajdonú bankok anyabankjai, amelyek többletforrást biztosítottak magyar leányvállalataiknak, megakadályozták az ország pénzügyi összeomlását. (Tóth 2021:10)

14. ábra
Devizaárfolyamok alakulása 2005-2016-ig

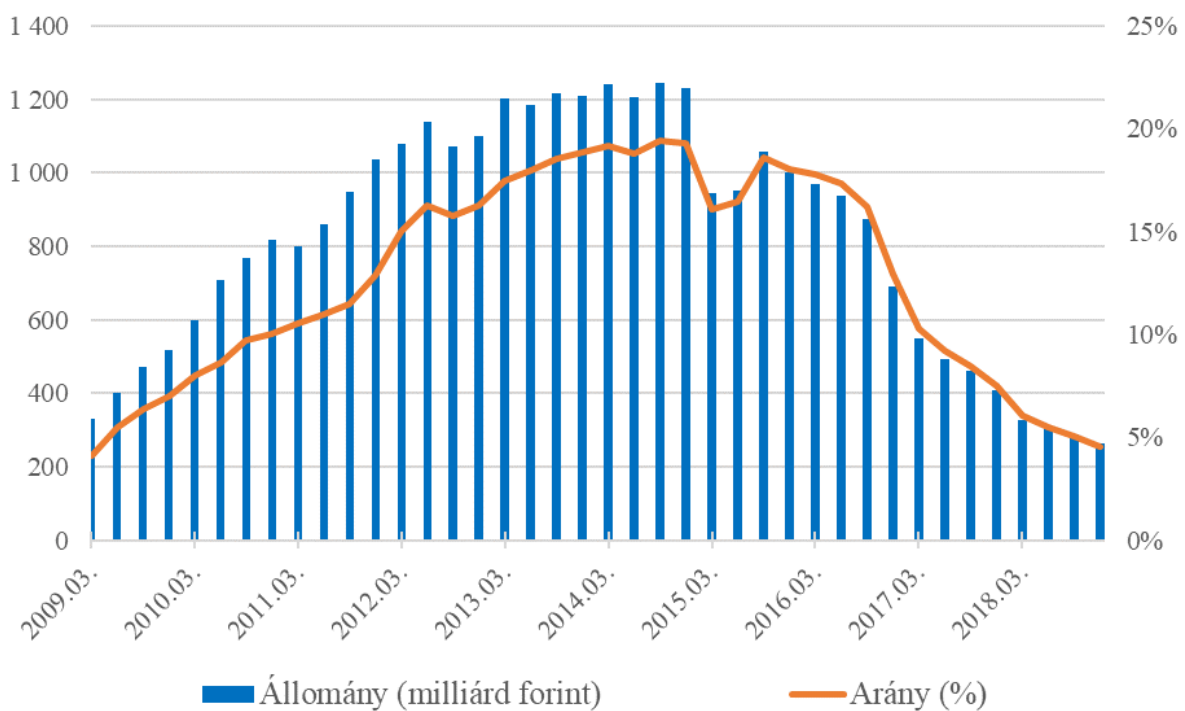


Forrás: <https://www.oeconomus.hu/irasok/a-magyar-devizahitel-valsag-tortenete/>

Viszont a **hitelösszeomlás, angolul „credit crunch”** elkerülhetetlenül bekövetkezett. Ez alatt a fogalom alatt annak kockázatát értjük, hogy a bankok kockázatvállalási hajlandósága jelentős csökken, drasztikusan visszafogják hitelezési tevékenységüket, és az emelkedő árak ellenére nem növelik a hitelállományt. A hitelezés visszafogása pedig gazdasági recesszió kialakulását eredményezi. (Nagy 2008:07) A hitelösszeomlás jelensége szembetűnően érintette a lakáshitelezést is. 2009-ben a folyósított lakáshitelek összege csupán 38,95%-át tette ki annak az összegnek, amelyet 2008-ban folyósítottak. Ugyanebben az évben a deviza alapú lakáshitelek összege csak 25,77%-át érte el annak az összegnek, amit 2008-ban engedélyeztek (lásd 10. ábra). (KSH Lakáscélú hitelek 2023:1) A hitelösszeomlás a vállalati szférát is érintette, ami közrejátszott abban, hogy 2009-ben bekövetkezett a gazdasági recesszió. Ennek következtében a magyar GDP ebben az évben 6,7%-kal zsugorodott. (Tóth 2021:11)

A devizahitelek hirtelen mély adósságcsapdába kerültek. A devizaárfolyamok meredeken emelkedtek, ami miatt a forintban történő havi törlesztő részletek fizetése egyre nehezebbé vált, és sok adós késedelembe került. Ezenkívül a gazdasági válság miatt számos munkahely megszűnt, így a jövedelemszerzés kiesése még inkább ellehetetlenítette a törlesztő részletek szerződéses teljesítését.

15. ábra
90 napon túli késelemmel rendelkező lakossági hitelek állománya és aránya



Forrás: <https://www.oeconomus.hu/irasok/a-magyar-devizahitel-valsag-tortenete/>

A nem teljesítő lakossági hitelek (amelyek legalább 90 napos késedelemmel rendelkeznek) állománya 2009-től jelentősen megemelkedett, és 2014 végére elérte a lakossági hitelek 20%-os részarányát, meghaladva az 1 200 milliárd forintos értéket. 2011-ben a teljes devizahitel állomány 5,1 ezer milliárd forintos volt. Ebből 1,8 ezer milliárd forint összeget érintett valamilyen mértékben az elmaradó törlesztőrészletek problémája, ami a teljes állomány 35,29%-a. (Flór 2021:32)

A válság és az azt megelőző időszak elemzése alapján arra a következtetésre jutottam, hogy a pénzügyi válság előtt a lakáshitelezési piacon intenzív hitelezési expanzió zajlott, aminek eredményeképpen a lakosság adósságállománya gyorsan megemelkedett, valamint a lakáspiacon árbuborék keletkezett. Ezek az együttes tényezők előrevetíthetik egy esetleges pénzügyi válság kialakulását.

4.3. Magyarország válságkezelő intézkedései

A magyar kormány és az MNB közösen lépett fel a deviza alapú hitelek okozta válsághelyzet kezelése érdekében. Az első intézkedés a **kilakoltatási moratórium** bevezetése volt 2009-ben, ami két évig érvényben maradt. Ez azonban nem oldotta meg sem a devizahitelesek, sem a hitelező bankok problémáit.

Az első hatékony intézkedés 2011 második felében történt, amikor lehetővé vált a **végtörlesztés**. Az érintettek kedvezményes árfolyamon véget vethettek deviza alapú hitelüknek. Ugyanebben az évben bevezették az **árfolyamgátat**, amely révén a nehéz helyzetbe került devizahiteleseknek 20-30%-kal alacsonyabb havi törlesztőrészletet kellett fizetniük a piaci árfolyamhoz képest. (Flór 2021:39) A 2011-es év során megalapították a Nemzeti Eszközkezelő Zrt.-t, amely a leginkább rászoruló hiteladósokon kívánt segíteni. A **NET-program** keretében a hiteladós lemondott az ingatlan tulajdonjogáról, és bérlőként maradhatott otthonában. A Magyar Állam megvásárolta az ajánlott ingatlant, míg a hitelező bank leírta az adós fennmaradó tartozását. Az adósnak lehetősége volt az ingatlant 6 év elteltével visszavásárolni a vételár kamatokkal növelt értékén.

2015-ben Magyarországon bevezették a **magáncsőd intézményét**, amely megoldást nyújtott azoknak a magánszemélyeknek, akik pénzügyi nehézségekkel küzdöttek. Csak azok vehették igénybe, akiknek a tartozásai nem haladták meg a vagyonuk kétszeresét, és rendelkeztek rendszeres jövedelemmel. Az adós vállalta, hogy pénzügyeit rendszeresen ellenőrzik, és legalább 5 évig folyamatosan törleszti tartozásait az adósságrendezési megállapodásnak megfelelően. A válságkezelés záró lépése a még fennmaradó **deviza alapú hitelek**

forintosítása volt, ami eredményeként 2015-ben sikerült kivezetni a deviza alapú hiteleket a magyar piacról.

A 2008-ashoz hasonló válságok elkerülése érdekében jelentős változások történtek a pénz- és hitelintézetek felügyeletében és szabályozásában. Első lépésként 2013. október 1-jén megszűnt a PSZÁF, és felügyeleti hatásköreit az ugyanazon a napon alakult **MNB Pénzügyi Stabilitási Tanácsa** vette át. Ennek a tanácsnak a fő célja a pénzügyi stabilitás fenntartása és megerősítése. Mivel a válságot kiváltó egyik tényező a hitelezési feltételek lazasága volt, az MNB makroprudenciális politikája értelmében új korlátokat vezetett be a hitelezési feltételekkel szemben. *A jövedelemarányos törlesztőrészlet és a hitelfedezeti arányok szabályozásáról szóló 32/2014. (IX. 10.) MNB rendeletet* kiadták, ami korlátozta a JTM és HFM értékeket (ezekről bővebben az 1.3. és 1.4. alfejezetekben írtam). Ezek az **adósságfék-előírások** 2015. január 1-jétől hatályosak lettek annak érdekében, hogy megakadályozzák a lakosság újbóli túlzott eladósodását.

Az **ügyféltájékoztatásnak** kiemelt jelentőséget tulajdonítanak, figyelve a 2008-as válság előtti időszak tanulságaira. Az előírásoknak megfelelő ügyféltájékoztatásról bővebben a 2.1. Ügyféllakvizíció című alfejezetben írtam. Az MNB rendelkezik **fogyasztóvédelmi funkcióval** is, ennek keretében pedig az MNB megbízásából szakértők időnként próbavásárlásokat végeznek a kereskedelmi bankoknál annak érdekében, hogy biztosítsák az ügyféltájékoztatás szabályszerűségét.

A könnyen érthető, átlátható feltételekkel rendelkező és egyszerűen igényelhető lakáshitelek biztosítása érdekében az MNB bevezette az **Minősített Fogyasztóbarát Lakáshiteleket** 2017. júniusában. (Az MFL hitelek által biztosított előnyökről és feltételekről a 3.2. alfejezetben írtam.) Az MNB ezzel a lépéssel is védi a fogyasztókat és hozzájárul a gazdaság stabilitásához. A széleskörű intézkedéseknek köszönhetően 2015-ig sikerült megszüntetni a hitelválságot, és kezelni a pénzügyi válság lakáshitelezésre gyakorolt negatív hatásait.

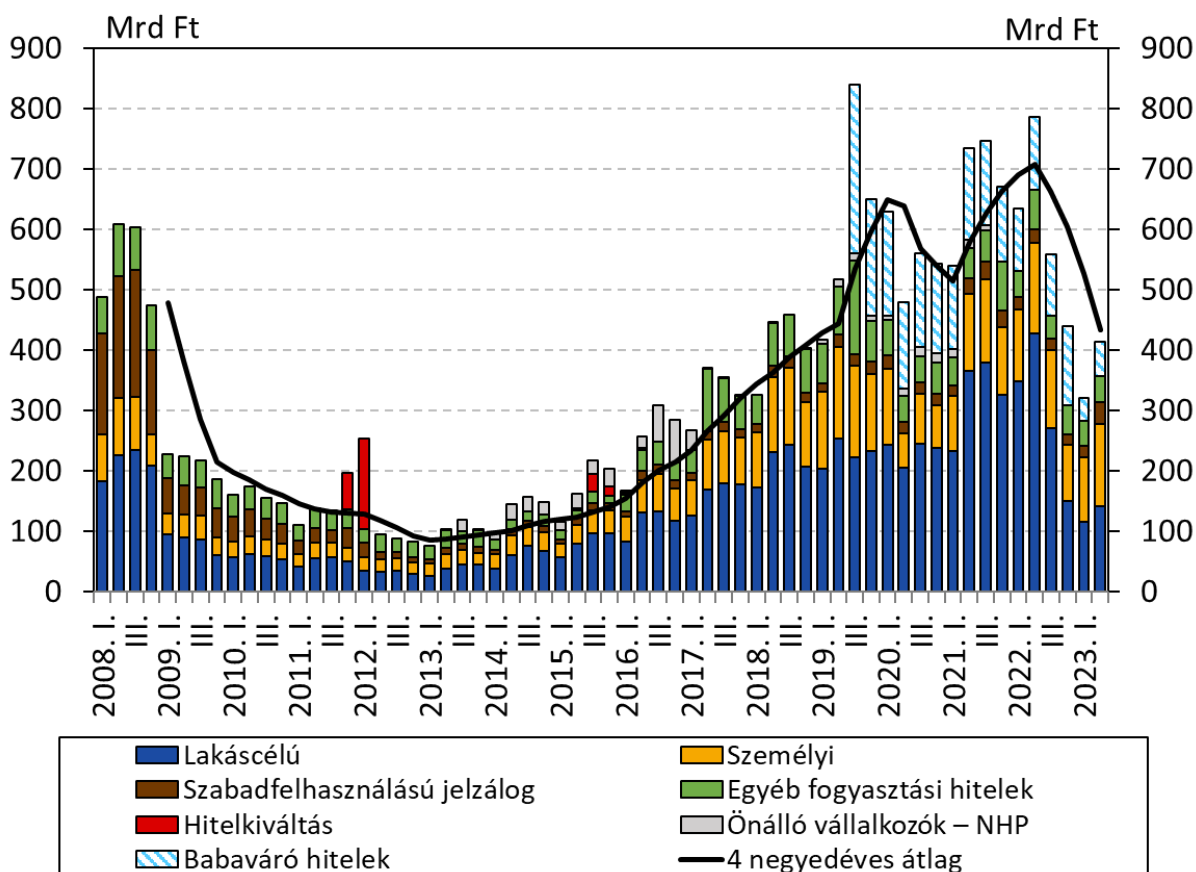
4.4. Lakáshitelezés jelenlegi helyzete

2015. I. negyedévtől 2022. II. negyedévéig felfelé ívelt a lakáshitelezési piac. A kereskedelmi bankok iránti bizalom visszaszerzése az állam és az MNB 2009-2015. közötti válságkezelő intézkedéseinek volt köszönhető, ami lehetővé tette az emberek számára, hogy újra bátran vegyenek fel lakáshitelt. A lakáshitelezésre élénkítően hatott, hogy az állam családtámogatási programjának keretében 2015. júliusában bevezette a CSOK-ot, és az államilag támogatott fix 3%-os kamatozású lakáshitelt. A lakáshitelezési piac növekedését tovább ösztönözte a 2019.

július 1-jével bevezetett Falusi CSOK és a Babaváró hitel.

Az alapkamatot a jegybank 2016 májusától 2021 júliusáig 1% alatt tartotta. Emellett 2017. júniusában az MNB bevezette a Minősített Fogyasztóbarát Lakáshiteleket, melyeknél a referenciaértékhez viszonyított kamatfelár nem haladhatja meg a 3,5 százalékpontot. Ezek az intézkedések kedvezően hatottak a piaci kamatozású lakáshitelek kamatszintjére, mely 2021. II. negyedévéig átlagosan 4% körül alakult. (MNB Hitelezési Folyamatok 2023:20) A bankok ebben az időszakban enyhítették a hitelbírálati feltételeken is, mivel kevésbé ítélték kockázatosnak a lakáshitelezést. Ezt támasztja alá a problémamentes hitelek aránya is, mely 2015. és 2021. között 86%-ról 97%-ra emelkedett. (KSH Lakossági lakáshitelezés 2023:2)

16. ábra
Új háztartási hitelek a teljes hitelintézeti szektorban



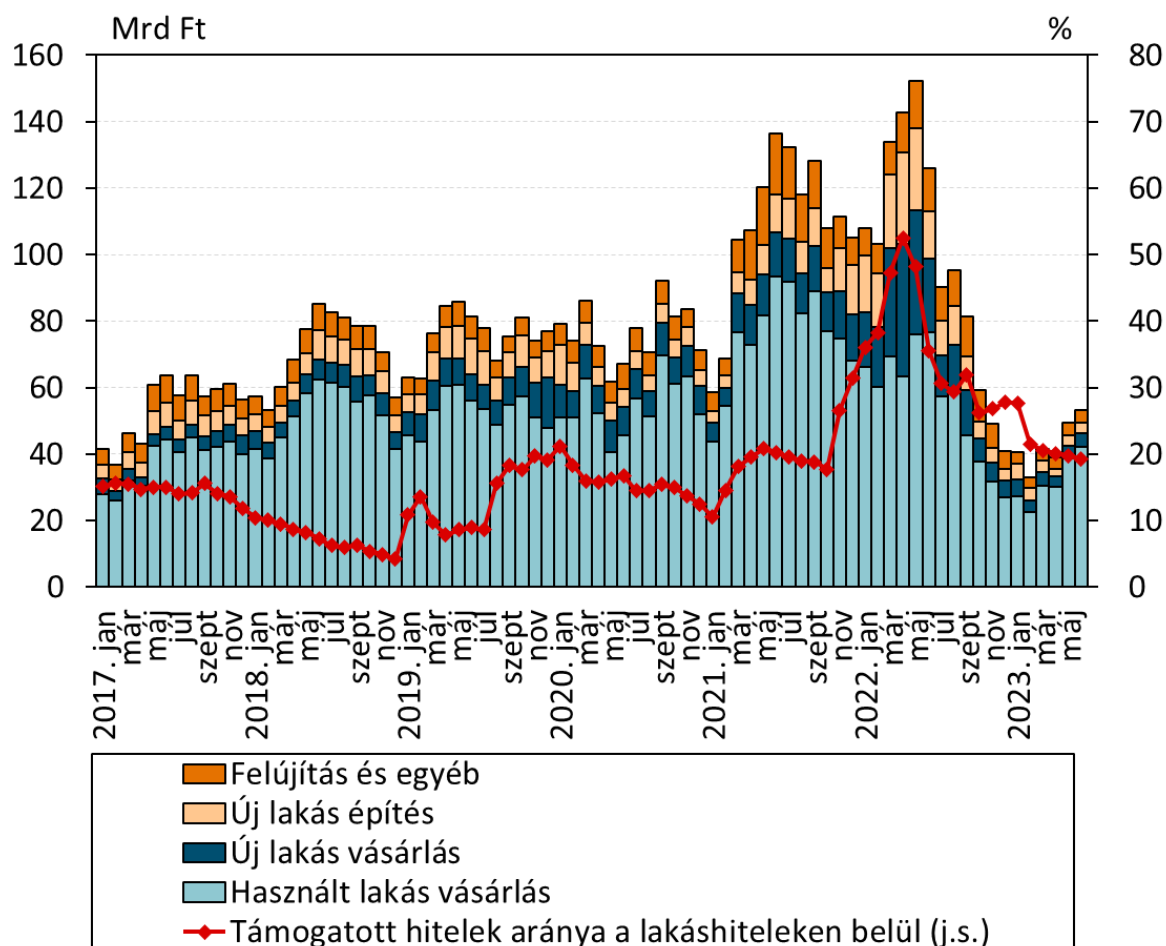
Forrás: <https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/hitelezesi-folyamatok/hitelezesi-folyamatok-2023-szeptember> ábrák és adatsorok

2020. februárjában Magyarországot is elérte a koronavírus járvány, amely lezárásokat és kijárási tilalmakat hozott magával, fenyegetve a lakosság jövedelmét és munkahelyi stabilitását. A tömeges hitelfizetési képtelenség elkerülése érdekében a kormány bevezette a hitelmoratóriumot. 2020. március 18-án fennálló lakossági hitelek esetében a fizetési moratórium 2022. június 30-ig tartott, mely alatt a résztvevő ügyfelek mentesültek a

törlesztőrészeket fizetése alól, és a bankok leállították a beszedéseket. A halmozott kamatokat a fizetési moratórium lejáratát követően kellett kifizetni az újonnan meghosszabbított futamidő alatt, úgy, hogy az új törlesztőrészlet nem lehetett magasabb, mint az eredeti szerződés szerinti törlesztő összege.

2020-ban a lakáshitelezés lelassult, azonban 2021-ben új lendületet kapott. Az állam januárban bevezette az Otthonfelújítási támogatást és az államilag támogatott, fix 3%-os kamatozású Otthonfelújítási lakáshitelt, melyek igénybe vehetők voltak 2022. december 31-ig. Emellett az MNB 2021. októberben elindította a Növekedési Hitelprogram keretében az NHP Zöld Otthon Programot. Ennek következtében az új lakások építésére és vásárlására felvett lakáshitelek összege jelentősen nőtt, és a rendelkezésre álló 300 milliárd forintos hitelkeret 2022. szeptember 30-ig felhasználásra került.

17. ábra
A lakáshitelek kibocsátása hitelcél szerint és a támogatott lakáshitelek aránya



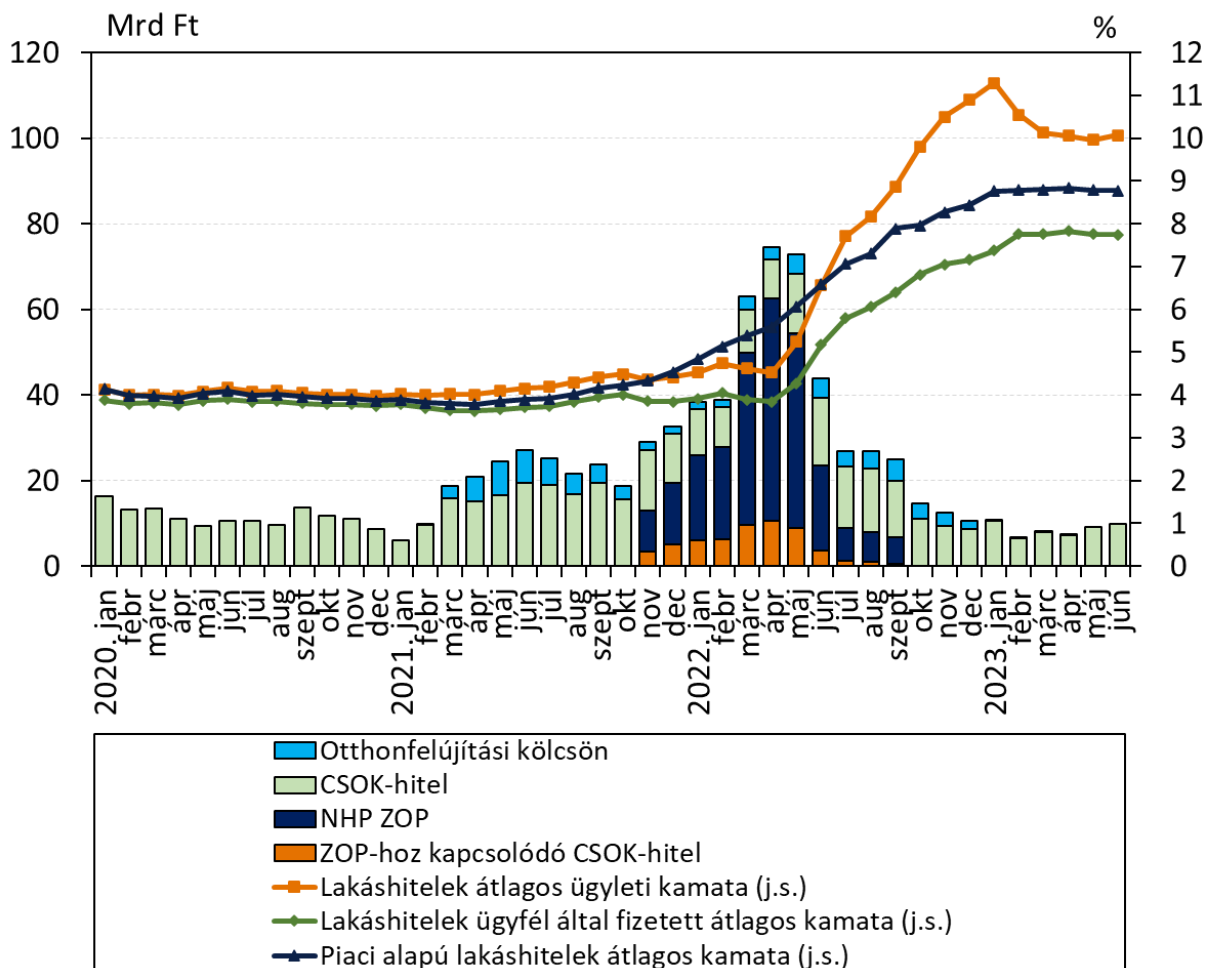
Forrás: <https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/hitelezesi-folyamatok/hitelezesi-folyamatok-2023-szeptember> ábrák és adatsorok

A 2022. februárban kitört orosz–ukrán konfliktus Magyarország gazdasági növekedését lelassította, és az energiaárak jelentős emelkedése miatt nagy mértékben megnőtt az infláció.

A magas infláció következtében a potenciális lakásvásárlók reáljövedelme csökkent, ami negatív hatással volt vásárlóerejükre és hitelképességükre. A jegybanki alapkamat 2020. júliusától 2023. szeptemberig fokozatosan 0,60%-ról 13,00%-ra emelkedett, valamint a jelenlegi értéke 11,50%, ami magas kamatkörnyezetet eredményezett. A 2023 II. negyedévben a bankok átlagosan 8,8%-os kamatot alkalmaztak a piaci alapú lakáshitelek esetében, az állami kamattámogatásokkal együtt számolva pedig a teljes lakáshitelpiacon az ügyfelek által fizetendő átlagos kamat 7,7%-ot ért el a vizsgált időszakban. (MNB Hitelezési folyamatok 2023:6) Ezek az értékek a 2022. január 1-jétől bevezetett kamatstop nélkül 10% felettek lennének. A kamatstop alá eső jelzáloghitelek kamatai a 2021. október 27-én érvényes referencia-kamatértékek alapján kerülnek megállapításra.

188. ábra

Az új kibocsátású lakáshitelek ügyleti és ügyfél által fizetendő kamata, valamint a kedvezményes kamatozású lakáshitelek volumene



Forrás: <https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/hitelezesi-folyamatok/hitelezesi-folyamatok-2023-szeptember> ábrák és adatsorok

A magas kamatok mellett a bankok 2022-ben szigorítottak a hitelbírálati feltételeken is. Nem meglepő, hogy a 2021-ben folyósított lakáscélú hitelek összege 1 248,58 milliárd forinról

2022-ben 1 069,03 milliárd forintra mérséklődött. Ez 14,38%-os visszaesést jelent. (KSH Lakáscélú hitelek 2023:1) Az új hitelkihelyezések csökkenése 2023-ban sem állt meg. A lakáshitelek kibocsátása a második negyedévben 67%-kal maradt el az egy évvel ezelőtti volumenhez képest. (MNB Hitelezési folyamatok 2023:16)

2023 második negyedévében a CSOK-hitel összege már a negyedik egymást követő negyedévben csökken, ráadásul az államilag támogatott hitelek aránya a lakáshiteleken belül egy év alatt 35%-ról 19%-ra esett vissza. (MNB Hitelezési folyamatok 2023:19) Az a tény, hogy a CSOK december 31-ig igényelhető, rövid távon még mindig ösztönzően hathat a kamattámogatott lakáshitelek volumenére 2023. IV. negyedévében.

A lakáshitelpiac fellendítése érdekében 2023. október 9-től több bank is bevezette az önkéntes kamatplafont a Magyar Bankszövetség és a Gazdaságfejlesztési Minisztérium közötti egyeztetés eredményeként. A megállapodás szerint a piaci kamatozású lakáshitelek THM-je nem lehet magasabb 8,5%-nál. Ezáltal a 2023 II. negyedévében mért átlagos 8,8%-os piaci alapú lakáshitel kamat legalább 30 százalékponttal mérséklődik a IV. negyedév végére.

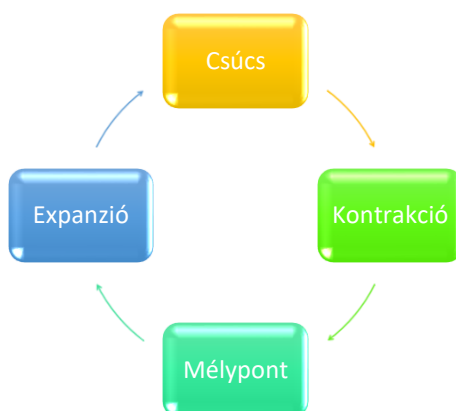
Úgy gondolom, hogy a koronavírus-járvány és az orosz-ukrán háború okozta gazdasági válság 2022 II. negyedévében érte el a lakáshitelpiacot, és azóta is recesszióban van. A 18. ábrán látható, hogy 2023. májusában és júniusában megemelkedett a kihelyezett lakáshitelek összege, de ez pusztán a piac sajátosságának tekinthető, mivel az év közepén általában több a lakásigénylés, mint az év elején vagy végén. A CSOK Plusz 2024-es bevezetése növekedést fog eredményezni a lakáshitelezésben, de a magas infláció és kamatkörnyezet miatt nem várható, hogy a lakáshitelek kibocsátása jövő évben elérje a 2021-es szintet.

4.5. Magyarország hitelciklusának elemzésének bemutatása

A 2008-as pénzügyi válság óta a jegybankok igyekeznek az üzleti és a hitelciklusokat figyelemmel kísérni, azok összefüggéseit vizsgálni, és előre jelezni a recessziókat. Így az MNB feladatának is fontos részévé vált a pénzügyi intézmények folyamatos ellenőrzése és ezek pénzügyi stabilitásának megőrzése a hatékony makroprudenciális politika alkalmazásával.

A **hitelciklus** egy gazdasági folyamat, ami azt mutatja meg, hogy a hitelek elérhetősége hogyan változik az idő függvényében. (Hayes 2021:1)

16. ábra
Hitelciklus



Forrás: saját szerkesztés

A hitelciklus négy fő szakaszból áll:

Expanzió (Expansion): Ebben a szakaszban a hitelintézetek hitelfeltételeken lazítanak, és a hitelkamatokat alacsonyan tartják. A pénzügyi intézmények kockázati étvágya és a tőkeáttétele magas. A gazdaság élénkül, mivel a magánszemélyek és a vállalkozások könnyen hozzájutnak hitelhez. Ez a fázis általában a gazdasági növekedés és az optimizmus időszaka is.

Csúcs (Peak): Ebben a szakaszban a hitelezés növekedési üteme lelassul és tetőzik, valamint a hitelek elérhetősége csökken. A magánszemélyek és vállalkozások túlzottan eladósodnak, és az árak, mint például a lakáspiacon, elérhetik a maximumot.

Kontrakció (Contraction): Ebben a szakaszban a pénzügyi intézmények gyorsan csökkentik a tőkeáttételt, és a hitelek nehezebben elérhetővé válnak. A hitelezési feltételek szigorodnak, és a hitelkamatok felmennek. Az adósoknak fizetési problémái vannak, és a nem teljesítő hitelek száma megnövekszik. A magánszemélyek és a vállalkozások visszafogják a költekezést, a gazdaság lelassul, és az árak, mint például a lakáspiacon, lemennek.

Mélypont (Trough): A gazdaság eléri a mélypontot, a hitelkínálat alacsony, és az adósságterhek sokakat sújtanak. Ebben a szakaszban kezdődik a hitelezés és a gazdaság újraindítása különböző válságkezelő intézkedések és mentőcsomagok által és a felkészülés az újabb expanziós szakaszra.

Az Eynó Rots „*Üzleti, lakáspiaci és hitelciklusok – Magyarország esete*” című 2018-as tanulmánya részletesen foglalkozik a hazai üzleti és hitelciklusokkal, valamint ezek szoros összefüggéseivel. A kutatás eredményei szerint Magyarországon átlagosan 15 év hosszúságú, volatilis hitelciklusok váltják egymást. (Rots 2018:1)

Az üzleti és hitelciklus vizsgálata során az 1990-től rendelkezésre álló hazai reál-GDP adatait, és a belföldi bankok által a magánszektorban nyújtott teljes hitelállományt használta fel, valamint a lakásárindexet vette figyelembe. A számításokat többváltozós spektrumgeneráló függvénnyel végezte el. Az eredményeket az alábbi táblázat mutatja be.

10. táblázat
A Magyarországon megfigyelt változók ciklikus jellemzői

A Magyarországon megfigyelt változók ciklikus jellemzői			
	Változó		
	Y_t	C_t	P_t
Ciklushossz években	16,940	15,091	15,693
Ciklusvolatilitás százalékban	8,612	20,052	18,261

Megjegyzés: A megfigyelt változók ciklikus jellemzői: GDP (Y_t), hitel (C_t) és lakásár (P_t). A táblázat a három változó mindegyikében megfigyelt ciklusok átlagos hosszának és szórásának becslését mutatja be. Ezeket az értékeket a modell ciklikus komponensét leíró paraméterek becsléséből többváltozós spektrumgeneráló függvény (spectral generating function) használatával kaptuk.

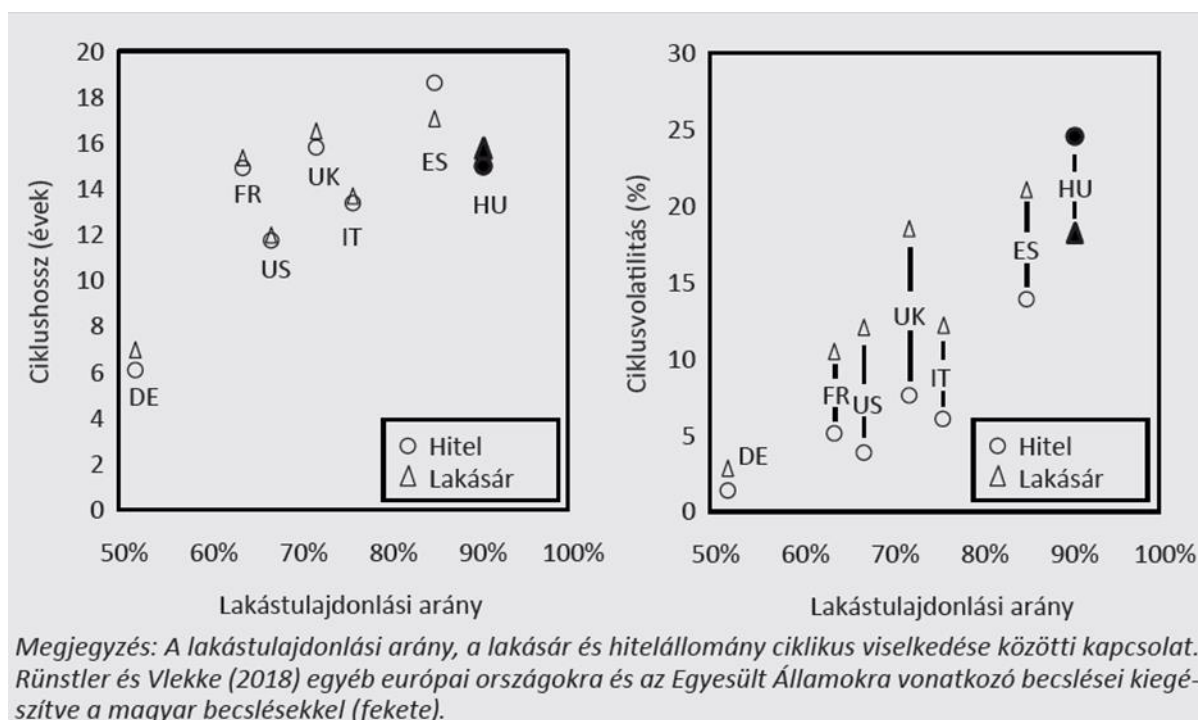
Forrás: Eyno Rots Üzleti, lakáspiaci és hitelciklusok – Magyarország esete

Az első sor a becsült GDP (kibocsátás), hitelállomány és lakásár ciklusok hosszát mutatja években kifejezve, ami kerekítve a GDP esetében 17 év, a hitelállomány esetében 15 év, és a lakásárak esetében 16 év hosszú.

A második sor a becsült volatilitást, azaz a szórást adja meg százalékban kifejezve. Ez mutatja, hogy ingadozás esetén a grafikon értéke milyen mértékben tér el az átlagostól. A volatilitás kerekítve a GDP esetében 9%, a hitelállomány esetében 20%, és a lakásárak esetében 18%. Általánosságban elmondható, hogy a hitelciklusban és a lakásárakban bekövetkező ingadozások legalább 2-szer volatilisabbak, mint a kibocsátás ciklusai.

Magyarország egyedi vonása, hogy a hazai üzleti ciklus hosszabb, mint a hitelciklus. Más európai országokban és az Egyesült Államokban az általános helyzet épp ellenkező, a gazdasági ciklusok általában 2-8 évig tartanak, és rövidebbek, mint a pénzügyi ciklusok, amik 12-19 év hosszúak.

19. ábra
Lakástulajdonlás és pénzügyi ciklusok



A fenti diagramokból kiderül, hogy a magyar lakásár- és hitelciklusok nemzetközi összehasonlításban hosszúak és volatilisak. A magyar hitelciklus szórása a vizsgált országok között a legnagyobb. Más országokban általában a lakásár-ciklusok volatilitása nagyobb, mint a hitelciklusoké. A magyar lakásár és hitelállomány ciklikus viselkedése azonban fordított: a lakásár-ciklus szórása kisebb, mint a hitelciklusé. Ez a magasabb lakások tulajdonlási arányával rendelkező országokra jellemző. (Rots 2018:8)

Az ábrák tükrözik, hogy a magyar lakástulajdonlási arány a legmagasabb a bemutatott országok között – a hazai háztartások több mint 90%-a saját tulajdonú ingatlanban lakik. A magas lakástulajdonlási arány a lakáspiac alacsony likviditását is okozhatja, ami mérsékelheti a lakásár-dinamikát. Mivel szoros kapcsolat van a lakás- és a jelzálogpiac között, ez a hitelállomány dinamikáját is csökkentheti. (Rots 2018:9)

Az üzleti és a hitelciklusok komplex megértése összességében hozzájárul a pénzügyi döntéshozók hatékony monetáris és makroprudenciális politikájához, a kockázatkezeléshez, valamint az üzleti stratégiák kidolgozásához. Ezek a tényezők elengedhetetlenek a sikeres gazdaság és fenntartható növekedés szempontjából. Mivel minden ország pénzügyi ciklusai sajátosságaikban lényegesen eltérnek, így az előre megtervezett, univerzális megoldások alkalmazása nem lehetséges.

5. ÖSSZEFOGLALÁS

Szakedolgozatom készítése során áttanulmányoztam a jelenleg elfogadott lakáscélú jelzáloghitelezés jellemzőit és igénylési folyamatát. A lakáshitelezés összetett tárgykör, mely nemcsak a hitelezésre vonatkozó ismereteket, törvényeket, rendeleteket és szabályozásokat, hanem jogi ismereteket és ingatlanokkal kapcsolatos tudnivalókat is magában foglal. A lakáshitelek igénylése rendkívül sokrétű folyamat, mely számos lépést, széleskörű dokumentációt és több résztvevő összehangolt együttműködését igényli. Ebből adódóan a lakossági hitelek között a lakáscélú hitelek igénylési folyamata rendelkezik a leghosszabb átfutási idővel. Kiemelten fontos, hogy a lakáshitelezés minden szempontból megfeleljen az előírásoknak. Ennek elmulasztása esetén a hiteligénylők és a bank érdekei vagy jogai sérülhetnek.

A bankok széles körű lakáshitel termékpalettával rendelkeznek. Dolgozatomban alaposan kifejtettem a Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitelt, az NHP Zöld Otthon Programot, a Zöld lakáshitelt, az állam által támogatott lakáscélú hiteleket és az LTP hiteleket. A hitelfelvevőknek ajánlott gondosan megfontolni a különböző lehetőségeket, és szakember segítségét kérni a legjobb döntés meghozatalához. Kiemelten fontos, hogy az igénylők olyan lakáshitelt válasszanak, amely megfelel lakáscéljaiknak. Az új vagy használt ingatlan vásárlása, az állami kamattámogatás igénybevétele vagy annak mellőzése mind szempont lehet. Mivel a lakáscélú jelzáloghitel hosszú futamidejű, a hitelkamatokban meglévő kis különbségek jelentős eltéréseket okozhatnak a visszafizetendő összegekben. A mellékletben található reprezentatív példák azt mutatják, hogy egy 0,2%-os kamatkülönbség akár 363600 forintos eltérést is eredményezhet a fizetendő összegek között.

A kutatásom céljából tűztem ki, hogy a tanulmányozott szakirodalom alapján bemutatom a hazai lakáshitelezés ciklusát 2005-től kezdve. 2005-ben a lakáshitelezési piacot látványos hitelexpanzió jellemezte, azonban ez nem volt fenntartható a felelőtlen hitelezési gyakorlat miatt. A magas forinthitel kamatok és a lakáscélú állami támogatások korlátozása folytán a hitelfelvevők arra kényszerültek, hogy kockázatos deviza alapú lakáshiteleket vegyenek fel. Ehhez a problémához még hozzáadódott, hogy a bankok nem fordítottak elegendő figyelmet a megfelelő ügyféltájékoztatásra, könnyedén lazítottak a hiteligénylési feltételeken, és gyakorlatilag mindenki számára elérhetővé tették a lakáshiteleket, beleértve azokat is, akik biztosan nem tudták visszafizetni a kamatokkal növelt hitelösszeget. Az engedélyezett lakáshitelek HFM-je túl magas volt, ezáltal a bankok túl sok hitelkockázatot vállaltak a deviza alapú hitelek árfolyam- és kamatkockázatán túl. Ennek következtében a hitelfelvevők jelentős

mértékben eladósodtak, és a lakáspiacon a túlzott kereslet árbuborékot okozott. Az expanzió 2008-ig folytatódott, majd abban az évben érte el a kihelyezett lakáshitelek összege a csúcspontját, jelölve a hitelciklus tetőzését.

2008. október 9-én a hazai pénzpiacok hirtelen befagytak, mivel a külföldi tőke eltűnt. Az állampapírpiacra és a határidős devizapiacra megszűnt az árjegyzés, a forint folyamatosan gyengült, a BUX esése miatt fel kellett függeszteni a tőzsdei kereskedést, az OTP árfolyama beszakadt és a befektetők eltűntek. A kormány és az MNB közös válságtábjára még aznap az IMF-hez fordult segítségért. A válság akut időszaka végül két hétig tartott. A 20 milliárd euró nagyságú IMF és EU készenléti hitelcsomag, az MNB válságkezelő intézkedései, illetve a külföldi tulajdonú bankok anyabankjai, amelyek többletforrást biztosítottak magyar leányvállalataiknak, megakadályozták az ország pénzügyi összeomlását. A bankok visszafogták a hitelezést, szigorították a hitelezési feltételeken, így 2009-ben a lakáshitelezésben bekövetkezett a hitelösszeomlás (credit crunch). Ebben az évben a folyósított lakáshitelek összege csupán 38,95%-át tette ki annak az összegnek, amelyet 2008-ban folyósítottak. A devizahitelek hirtelen mély adósságcsapdába kerültek, és a nem teljesítő lakossági hitelek állománya 2009-től jelentősen megemelkedett.

A kontrakciós szakaszt követően, 2010-ben a lakáshitelezés mélypontra jutott. A magyar kormány és az MNB közösen lépett fel a deviza alapú hitelek okozta válsághelyzet kezelése érdekében. Az intézkedések magukban foglalták a kilakoltatási moratóriumot, a deviza alapú lakáshitelek végtörlesztését, az árfolyamgát bevezetését, a NET-programot, a magáncsőd intézményét és végül a deviza alapú hitelek forintosítását. 2013-ban megalakult az MNB Pénzügyi Stabilitás Tanácsa, ami a pénzintézetek felügyeletét végzi azóta is a pénzügyi stabilitás fenntartása és megerősítése érdekében. 2015-ben hatályba léptek az adósságfék szabályok, hogy megakadályozzák a lakosság újbóli túlzott eladósodását. Az átfogó intézkedések hatására 2015-ben sikerült a lakáshitelezésnek kijutnia a mélypontból.

2015. I. negyedévéől 2022. II. negyedévéig hitelexpanzió jellemezte a lakáshitelezési piacot. Az emberek visszanyerték a bizalmukat a kereskedelmi bankok iránt, és újra bátran vettek fel lakáshitelt. A lakáshitelezésre élénkítően hatott a CSOK, az államilag támogatott fix 3%-os kamatozású lakáshitel, a Falusi CSOK, a Babaváró hitel és az MFL hitelek bevezetése. Az alapkamatot a jegybank 2016 májusától 2021 júliusáig 1% alatt tartotta, és a bankok ebben az időszakban enyhítettek a hitelbírálati feltételeken is. A problémamentes hitelek aránya 2015. és 2021. között 86%-ról 97%-ra emelkedett.

A koronavírus-járvány és az orosz-ukrán háború okozta gazdasági válság 2022. II. negyedévében érte el a lakáshitelpiacot, és azóta kontrakciós szakaszban van.

A kamatkörnyezet magassá vált, és a hitelbírálati feltételek szigorodtak. A 2022-es lakáshitel kibocsátás 14,38%-kal esett vissza a 2021-es értékhez viszonyítva. Az új hitelkihelyezések 2023 II. negyedévében 67%-kal maradt el az egy évvel ezelőtti volumenhez képest. 2023. májusában és júniusában enyhén emelkedett a kihelyezett lakáshitelek összege, de ez pusztán a piac sajátosságának tekinthető, mivel az év közepén általában több a lakásigénylés, mint az év elején vagy végén. A 2020. március 18-tól 2022. június 30-ig tartó hitelmoratórium révén a bankok sikeresen elkerülték a tömeges hitelbedőléseket. A jelenleg érvényben lévő kamatstop és önkéntes kamatplafon továbbra is korlátozza a lakáshitelek kamatát, de a 2021 előtti átlagos 4%-os kamatszinthez képest még mindig magas. Az Otthonfelújítási támogatás és az NHP ZOP 2022-ben eredményesen lezárultak, és új programok nem indultak, ami hozzájárulhatott volna a lakáshitelezés fellendítéséhez 2023-ban. Habár ebben az évben a lakás-takarékpénztárak új megtakarítási konstrukciót vezettek be, amely 30%-os kamatprémiummal jár, a lakáshitelezésre gyakorolt pozitív hatása majd évek múlva lesz érezhető. A CSOK és az államilag támogatott lakáshitel együttes összege nem elégséges a lakás vásárlására vagy építésére a megdrágult lakásárak miatt. A 2024-ben elinduló CSOK Plusz lakáshitel összegének emelése korigálta ezt a hiányosságot, azonban a többgyermekes családok már nem igényelhetik azt új gyermek vállalása nélkül. Úgy vélem, hogy a CSOK Plusz bevezetése növekedést fog eredményezni a lakáshitelezésben 2024-ben, de a magas infláció és kamatkörnyezet miatt nem várható, hogy a lakáshitelek kibocsátása elérje a 2021-es szintet.

Eyno Rots „Üzleti, lakáspiaci és hitelciklusok – Magyarország esete” című 2018-as tanulmánya vizsgálata során megértettem, hogy minden ország hitelciklusai sajátosságaikban lényegesen eltérnek, így az előre megtervezett, univerzális megoldások alkalmazása nem lehetséges. Az üzleti és a hitelciklusok komplex megértése összességében hozzájárul a pénzügyi döntéshozók hatékony monetáris és makroprudenciális politikájához, a kockázatkezeléshez, valamint az üzleti stratégiák kidolgozásához. Ezek a tényezők elengedhetetlenek a sikeres gazdaság és fenntartható növekedés szempontjából.

IRODALOMJEGYZÉK

2009. évi CLXII. törvény a fogyasztónak nyújtott hitelről [online webhely]. Hozzáférés: <https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=a0900162.tv> [megtekintve: 2023.10.25.]

2013. évi CCXXXVII. törvény a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról [online webhely]. Hozzáférés: <https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=a1300237.tv> [megtekintve: 2023.10.25.]

2017. évi LIII. törvény a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról [online webhely]. Hozzáférés: <https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=a1700053.tv> [megtekintve: 2023.10.25.]

3/2016. (I. 7.) NGM rendelet a jelzáloghitelre vonatkozó tájékoztatás szabályairól [online webhely]. Hozzáférés: <https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=a1600003.ngm> [megtekintve: 2023.11.20.]

32/2014. (IX. 10.) MNB rendelet a jövedelemarányos törlesztőrészlet és a hitelfedezeti arányok szabályozásáról [online webhely]. Hozzáférés: <https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=a1400032.mnb> [megtekintve: 2023.11.20.]

83/2010. (III.25.) kormányrendelet a teljes hiteldíj mutató meghatározásáról, számításáról és közzétételéről [online]. Hozzáférés: <https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=a1000083.kor> [megtekintve: 2023.11.22.]

BAKONYI Zoltán, DÉCSY Jenő, LAUF László: Tőke- és pénzpiacok. Budapest: Perfekt Zrt, 2004. ISBN 978 963 394 582 7

BÁNFI Tamás (szerk.): Pénzügytan. Budapest: Tanszék Kft., 2007. ISBN 978 963 503 360 7

BÁNFI Tamás (2019): Bánfi Tamás a devizaalapú hitelekéről: Csak a tényeket! [portfolio.hu](https://www.portfolio.hu/finanszirozas/hitel/banfi-tamas-a-devizaalapu-hitelekrol-csak-a-tenyeket.321775.html) [online cikk]. Hozzáférés: <https://www.portfolio.hu/finanszirozas/hitel/banfi-tamas-a-devizaalapu-hitelekrol-csak-a-tenyeket.321775.html> [megtekintve: 2023.12.08.]

CFPB, (2023) Borrower Risk Profiles, Consumer Financial Protection Bureau [online tájékoztató]. Hozzáférés: https://www.consumerfinance.gov/data-research/consumer-credit-trends/mortgages/borrower-risk-profiles/#anchor_lending-levels [megtekintve: 2023.12.08.]

Európai Bizottság, (2017) A Bizottság jelentése [online]. Hozzáférés: <https://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=COM:2017:0094:FIN:HU:PDF> [megtekintve: 2023.11.22.]

FLAMINI, Valentina et al.: The Credit Cycle. Chapter 14. In: BEATON, Kimberly (szerk.), FIGLIUOLI, Lorenzo (szerk.), GARCIA-SALTOS, Roberto (szerk.). *Paving the Way to*

- Sustained Growth and Prosperity in Central America, Panama and the Dominican Republic.* Washington, DC. International Monetary Fund, 2019. p. 257-273. ISBN 978 148 435 384 4
- FLÓR**, Nándor László, (2021.) *A magyar devizahitel-válság története*, 2021.02.26.-án jelent meg. *Oeconomus Gazdaságkutató alapítvány* [online cikk]. Hozzáférés: <https://www.oeconomus.hu/irasok/a-magyar-devizahitel-valsag-tortenete/> [megtekintve: 2023.12.08.]
- HAYES**, Adam, (2021) *Credit Cycles: Definition, Factors, and Use in Investing*, Investopedia, February 21, 2021, Reviewed by Robert C. Kelly, [online cikk]. Hozzáférés: <https://www.investopedia.com/terms/c/credit-cycle.asp> [megtekintve: 2023.12.08.]
- HORVÁTH** Zsuzsanna: *Képletgyűjtemény, Pénzügy I. A vállalkozások általános pénzügyei, Pénzügy II. Vállalkozásfinanszírozás című tankönyveihez.* Budapest: Nemzeti Tankönyvkiadó, 2011. Raktári szám: RE58344
- hvg.hu**, (2006.) *Mennyit veszíthetnek a devizában eladósodottak?* 2006.06.26-án jelent meg. [online cikk] szerző: MTI / hvg.hu, a hvg.hu gazdasági rovatában jelent meg. Hozzáférés: <https://hvg.hu/gazdasag/20060626devizahitelek> [megtekintve: 2023.12.07.]
- KASZÁS** Gábor, (2023.) *Már csökkentek is a hitelkamatok, a törlesztők azonban így is nagyon fájnak* [online cikk] *Index.hu* gazdasági rovatában megjelent 2023.10.10-én. Hozzáférés: <https://index.hu/gazdasag/2023/10/10/bankok-hitel-hiltepiac-hitelkamat-lakashitel-piac-ingatlan-ingatlanpiac/> [megtekintve: 2023.11.24.]
- KOVÁCS** Levente, **MARSI** Erika (szerk.): *Bankmenedzsment – Banküzemtan.* Budapest: Magyar Bankszövetség, 2018. ISBN 978 963 896 531 8
- Központi Statisztikai Hivatal**, (2023) 18.1.1.16. *Lakáscélú hitelek* [online táblázat]. Hozzáférés: https://www.ksh.hu/stadat_files/lak/hu/lak0016.html [megtekintve: 2023.10.18.]
- Központi Statisztikai Hivatal**, (2023) 21.1.1.1. *A makrogazdaság főbb adatai* [online táblázat]. Hozzáférés: https://www.ksh.hu/stadat_files/gdp/hu/gdp0001.html [megtekintve: 2023.10.18.]
- Központi Statisztikai Hivatal**, (2023) *Lakáspiacek árak, lakásárindex, 2022. III. félév* [online jelentés]. Hozzáférés: <https://www.ksh.hu/s/kiadvanyok/lakaspiaci-arak-lakasarindex-2022-iii-negyedev/index.html> [megtekintve: 2023.11.18.]
- Központi Statisztikai Hivatal**, (2023) *Lakossági lakáshitelezés, 2023. I. félév* [online jelentés]. Hozzáférés: <https://www.ksh.hu/s/kiadvanyok/lakossagi-lakashitelezes-2023-i-felev/index.html> [megtekintve: 2023.10.18.]
- Magyar Közlöny**, (2021) *A Kormány 782/2021. (XII. 24.) Korm. rendelete a fogyasztónak nyújtott hitelről szóló 2009. évi CLXII. törvény veszélyhelyzetben történő eltérő alkalmazásáról*

[online]. Hozzáférés: <https://magyarkozlony.hu/?year=2021&month=12&serial=>
[megtekintve: 2023.11.23.]

Magyar Közlöny, (2023) A Kormány 124/2023. (IV. 14.) Korm. rendelete a teljes hiteldíj mutató meghatározásáról, számításáról és közzétételéről szóló 83/2010. (III. 25.) Korm. rendelet módosításáról. [online]. Hozzáférés: <https://magyarkozlony.hu/?page=15>
[megtekintve: 2023.11.23.]

Magyar Közlöny, (2023) A Kormány 175/2023. (V. 12.) Korm. rendelete a fogyasztónak nyújtott hitelről szóló 2009. évi CLXII. törvény veszélyhelyzetben történő eltérő alkalmazásáról szóló 782/2021. (XII. 24.) Korm. rendelet módosításáról [online]. Hozzáférés: <https://magyarkozlony.hu/?page=14> [megtekintve: 2023.11.23.]

Magyar Közlöny, (2023) A Kormány 518/2023. (XI. 30.) Korm. rendelete a családok otthonteremtését támogató kedvezményes CSOK Plusz hitelprogramról [online]. Hozzáférés: <https://magyarkozlony.hu/dokumentumok/59ba20495cd587e54decf5b41b0e6f9e4bba3926/megtekintes> [megtekintve: 2023.12.02.]

Magyar Lízingszövetség, (2023) Fogalomtár, per-, teher-, igénymentes [online]. Hozzáférés: <https://lizingszovetseg.hu/fogalomtar/per-teher-igenymentes> [megtekintve: 2023.10.25.]

Magyar Nemzeti Bank, (2023) Adósságfék szabályok (HFM, JTM). [online] Hozzáférés: <https://www.mnb.hu/penzugyi-stabilitas/makroprudencialis-politika/makroprudencialis-eszkozta/adossagfek-szabalyok-hfm-jtm> [megtekintve: 2023.11.20.]

Magyar Nemzeti Bank, (2023) A Magyar Nemzeti Bank tájékoztatója magánszemélyek részére a Központi Hitelinformációs Rendszerről. [online tájékoztató] Hozzáférés: <https://www.mnb.hu/letoltes/khr.pdf> [megtekintve: 2023.11.20.]

Magyar Nemzeti Bank, (2023) BIRS, Budapesti Kamatswap Ügyletek – Budapest Interest Rate Swap [online webhely] Hozzáférés: <https://www.mnb.hu/monetaris-politika/penzpiaci-informaciok/referenciamutato-jegyzesi-bizottsag/birs> [megtekintve: 2023.11.20.]

Magyar Nemzeti Bank, (2023) Hitelezési folyamatok [online]. Hozzáférés: <https://www.mnb.hu/letoltes/hitelezesi-folyamatok-2023-szeptember-hu.pdf> [megtekintve: 2023.12.08.]

Magyar Nemzeti Bank, (2023) Hivatalos BIRS fixingek [online táblázatok]. Hozzáférés: https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&ved=2ahUKEwiu1q6hqdOCAxWPhf0HHeTGBokQFnoECA8QAQ&url=https%3A%2F%2Fwww.mnb.hu%2Fletoltes%2Fbirs.xls&usg=AOvVaw0MW8WuZCBtk_qSxu9ccp4O&opi=89978449
[megtekintve: 2023.11.20.]

Magyar Nemzeti Bank, (2008) *Jelentés a Pénzügyi Stabilitásról, időközi felülvizsgálat*, 2008. október [online jelentés] Hozzáférés: <https://www.mnb.hu/letoltes/stabjel-2008-vegleges-okt.pdf> [megtekintve: 2023.12.08.]

Magyar Nemzeti Bank, (2023) *Lakáspiaci jelentés*, 2023. május, ábrák és adatsorok [online ábrák]. 11. ábra: Lakásár/jövedelem-mutató Magyarország régióközpontjaiban. Hozzáférés: <https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/lakaspiaci-jelentes/lakaspiaci-jelentes-2023-majus> [megtekintve: 2023.10.18.]

Magyar Nemzeti Bank, (2023) *Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel* [online webhely] Hozzáférés: <https://minositetthitel.hu/> [megtekintve: 2023.11.22.]

Magyar Nemzeti Bank, (2015) *Pénzügyi stabilitás, Fair bank, Kamatfelár-változtatási mutató, Forinthitel* [online tájékoztató]. Hozzáférés: <https://www.mnb.hu/penzugyi-stabilitas/fair-bank/kamatfelar-valtoztatasi-mutato/forinthitel/h1f-1-szamu-kamatfelar-valtoztatasi-mutato-forinthitelek-eseten> [megtekintve: 2023.11.22.]

Magyar Nemzeti Bank, (2018) *Pénzügyi stabilitás, Fair bank, Kamatváltoztatási mutató, Forinthitel* [online tájékoztató]. Hozzáférés: <https://www.mnb.hu/penzugyi-stabilitas/fair-bank/kamatvaltoztatasi-mutato/forinthitel/h1k-1-szamu-kamatvaltoztatasi-mutato-forinthitelek-eseten> [megtekintve: 2023.11.22.]

Magyar Nemzeti Bank, (2023) *Tájékoztató a lakáscélú Zöld Tőkekövetelmény-kedvezmény Program módosított feltételeiről* [online tájékoztató]. Hozzáférés: <https://www.mnb.hu/letoltes/tajekoztato-zlt-20230906-public.pdf> [megtekintve: 2023.11.22.]

Magyar Nemzeti Bank, (2021) *Terméktájékoztató az NHP Zöld Otthon Program keretében igénybe vehető refinanszírozási kölcsönök feltételeiről* [online tájékoztató]. Hozzáférés: <https://www.mnb.hu/letoltes/nhp-zop-termektajekoztato-3-sz-mod-cl.pdf> [megtekintve: 2023.11.24.]

Magyar Nemzeti Bank, (2023) *Zöld Pénzügyi Jelentés*, 2023.április [online]. Hozzáférés: <https://www.mnb.hu/letoltes/zold-penzugyi-jelentes-2023.pdf> [megtekintve: 2023.11.24.]

MAJOROS Pál: *A kutatómódszertan alapjai*. Budapest: Perfekt Zrt, 2004.

ISBN 978 963 394 584 1

Money.hu, (2023) *Segítünk megtalálni a céljaidhoz legjobban illő lakástakarékot* [online webhely]. Hozzáférés: <https://www.money.hu/megtakaritas/lakastakarek> [megtekintve: 2023.12.02.]

NAGY Márton, SZABÓ E. Viktor: *Az amerikai másodrendű jelzáloghitel-piaci válság és hatásai a magyar bankrendszerre*, MNB-Szemle, 2008. április [online cikk]. Hozzáférés: <https://www.mnb.hu/letoltes/nagy-marton-szabo-e-viktor.pdf> [megtekintve: 2023.12.08.]

Nemzetközi Bankárképző Központ (2017): Jelzáloghitelezés: tananyag. Budapest: Nemzetközi Bankárképző Központ.

OTP Bank Nyrt., (2023) *Használt ingatlan vásárlása [online webhely]. Hozzáférés: <https://www.otpbank.hu/portal/hu/Lakashitel/HasznaltLakas> [megtekintve: 2023.11.23.]*

OTP Bank Nyrt., (2023) *Tájékoztató a kamatstopról [online webhely]. Hozzáférés: <https://www.otpbank.hu/portal/hu/Lakashitel/Kamatstop> [megtekintve: 2023.11.23.]*

OTP Bank Nyrt., (2023.) *Termékismertető, OTP Otthonteremtési Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel és OTP Évnyerő Otthonteremtési Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel új lakás vásárlásra, építésre, használt lakás vásárlására, tanyán, birtokközponton, preferált kistelepülésen lévő lakás vásárlására és bővítésére, illetve korszerűsítésére, többgyermekes család esetén a futamidő végéig fix kamattal (CSOK+Hitel, Falusi CSOK+Hitel) [online tájékoztató dokumentum ügyfelek számára]. Hozzáférés: https://www.otpbank.hu/static/portal/sw/file/Lakas_HUF_tam_ott_uj_ep_3gyerek_MFL_20231001.pdf [megtekintve: 2023.11.23.]*

OTP Bank Nyrt., (2023.) *Termékismertető, OTP Zöld Lakáshitel és OTP Zöld Évnyerő Lakáshitel [online tájékoztató dokumentum ügyfelek számára]. Hozzáférés: https://www.otpbank.hu/static/portal/sw/file/Zold_Lakas_20231108.pdf [megtekintve: 2023.11.23.]*

OTP Bank Nyrt., (2023) *Termékismertető: Végig Fix kamatozású Lakáshitelek (Végig Fix Lakáshitel Egyszeri kamatcsökkentéssel és Végig Fix Évnyerő Lakáshitel Egyszeri kamatcsökkentéssel) és 1x1 Lakáshitelek (1x1 Lakáshitel Egyszeri kamatcsökkentéssel és 1x1 Évnyerő Lakáshitel Egyszeri kamatcsökkentéssel) futamidő végéig fix kamattal [online]. Hozzáférés:*

https://www.otpbank.hu/static/portal/sw/file/Lakas_HUF_piaci_FIX_20231108.pdf

[megtekintve: 2023.11.23.]

OTP Jelzálogbank Zrt., (2023) *Üzletszabályzat az OTP Jelzálogbank Zrt. által nyújtott, lakáscélú és szabad felhasználású jelzálog-típusú OTP Hitelekről [online]. Hozzáférés: https://www.otpbank.hu/static/portal/sw/file/Lakashitel_USZ_tamogatott_Ft_deviza_20231115.pdf [megtekintve: 2023.11.20.]*

Pénzügyi Navigátor, (2023) *Hitelfelvétel Tudatosan. Budapest: Magyar Nemzeti Bank [online kiadvány]. Hozzáférés: <https://www.mnb.hu/letoltes/hitelfelvetel-tudatosan.pdf> [megtekintve: 2023.11.20.]*

TÓTH István, (2021) *Egy fejlődő ország pénzügyi válsága: Magyarország 2008 őszén, Lámfalussy Sándor tiszteletére, 2021.05.22., index.hu pénz beszél blogja, [online]*

<https://index.hu/gazdasag/penzbeszel/2021/05/22/egy-fejlodo-oroszag-penzugyi-valsaga-magyarorszag-2008-oszen/> [megtekintve: 2023.12.08.]

TÓTH Tímea, (2022.), *Jelentősen emelkedik januártól a THM plafon. Mi lesz a hitelkamatokkal?*, 2022.12.08-án jelent meg a bankmonitor.hu weboldalon. [online cikk].

Hozzáférés: <https://bankmonitor.hu/mediatar/cikk/jelentosen-emelkedik-januartol-a-thm-plafon-mi-lesz-a-hitelkamatokkal/> [megtekintve: 2023.11.08.]

WALTER György: *Kereskedelmi banki ismeretek*. Budapest: Alinea Kiadó, 2016.

ISBN 978 615 530 399 9

ÁBRAJEGYZÉK/TÁBLÁZATJEGYZÉK

1. ábra Lakossági hitelek csoportosítása.....	6
2. ábra Annuitásos hitel havi törlesztőrészleteinek kamat-és tőkerészeinek alakulása a futamidő alatt.....	19
3. ábra A lakáshitelezés folyamatának egyszerűsített általános sémája.....	21
4. ábra: Új lakás	21
5. ábra Lakáshitel monitoring.....	30
6. ábra Az NHP ZOP eredményei.....	37
7. ábra Feltételek az energetikai besorolásról a használt lakóingatlan korszerűsítésére igényelt Zöld lakáshitel esetén.....	39
8. ábra A lakáspiaci árak negyedévenkénti alakulása (tisztá árváltozás) (2015 = 100%)	46
9. ábra Lakás-takarékpénztárak által engedélyezett lakáshitelek összege	48
10. ábra Összes lakáshitelek aránya a deviza alapú lakáshitelekkel	51
11. ábra A háztartások új folyósítású lakáshiteleinek LTV szerinti megbontása	52
12. ábra Nominális lakásárindex alakulása 2001-2010-ig.....	53
13. ábra Amerikai lakáscélú jelzálogfedezettel rendelkező értékpapírok megoszlása.....	55
14. ábra Devizaárfolyamok alakulása 2005-2016-ig.....	57
15. ábra 90 napon túli késedelemmel rendelkező lakossági hitelek állománya és aránya	58
16. ábra Új háztartási hitelek a teljes hitelintézeti szektorban	61
17. ábra A lakáshitelek kibocsátása hitelcél szerint és a támogatott lakáshitelek aránya.....	62
18. ábra Az új kibocsátású lakáshitelek ügyleti és ügyfél által fizetendő kamata, valamint a kedvezményes kamatozású lakáshitelek volumene	63
20. ábra Lakástulajdonlás és pénzügyi ciklusok	67
1. táblázat A HFM által meghatározott fedezeti korlátok jelzáloghitelek esetében	9
2. táblázat JTM maximális mértéke jelzáloghitel esetén 2023. július 1-től	11
3. táblázat A referencia-kamatlábhoz kötött változó kamatozású és az 5 éves kamatperiódusra rögzített hitelkamatozás közötti különbségek	15
4. táblázat A kamatstop rendelet alapján referencia kamatok mértéke	33
5. táblázat Az önkéntes kamatplafon hatása a 20 éves futamidejű, 30 millió forint összegű, végig fix kamatozású lakáshitelek kamatára és törlesztőrészletére	34
6. táblázat NHP ZOP lakáshitelből finanszírozott ingatlanok mérete, értéke és négyzetméterára	38
7. táblázat Reprezentatív példa OTP Zöld Lakáshitelre	40
8. táblázat CSOK Plusz maximálisan igényelhető hitelösszeg a vállalt és a meglévő gyermekek számának függvényében	45
9. táblázat Lakástakarékok főbb jellemzőinek összehasonlítása	49
10. táblázat A Magyarországon megfigyelt változók ciklikus jellemzői.....	66

MELLÉKLETEK

1. számú melléklet

Reprezentatív példák

A reprezentatív példák számítására az alábbi feltételekkel került sor:

- 12 000 000 Ft kölcsönösszeg,
- 20 éves futamidő,
- 240 db törlesztőrészlet,
- egy ingatlan,
- hitelcél: használt lakás vásárlás, kivéve: jelzáloghitel esetén: szabadfelhasználás, illetve OTP Zöld Lakáshitelek esetén új lakás vásárlás
- aktuális - feltételhez kötött díjkedvezmény esetén a mindenkor hatályos Hirdetményben („Az OTP Bank és OTP Jelzálogbank által nyújtott forint lakáshitelek kamat, díj, jutalék és költség tételei”, „Az OTP Jelzálogbank által nyújtott Minősített fogyasztóbarát lakáshitel kamat, díj és költség tételei”, „Ingatlanfedezet mellett nyújtott jelzálog típusú hitelek kamatáról” illetve az „Ingatlanfedezet mellett nyújtott jelzálog típusú hitelek díj- és költség tételeiről” a továbbiakban együtt: Hirdetmény) meghatározott, csak a feltételhez nem kötött akciós díjkedvezmények figyelembevételével,
- OTP Zöld Lakáshiteleknél 20 bázispont (0,20 %) Zöld kamatkedvezménnyel „Az OTP Bank és OTP Jelzálogbank által nyújtott forint lakáshitelek kamat, díj, jutalék és költség tételei” c. hirdetmény szerint
- egyösszegű folyósítás, szerződészerű teljesítés esetén,
- A 2023. november 8-án hatályos kondíciók.

Termékek	Kamat (%)	Kamat típusa	Törlesztőrészlet (Ft/hó)	Fizetendő teljes összeg (Ft)	A hitel teljes díjában foglalt díj és költség (Ft)	THM (%)
OTP 1x1 Évnyerő Lakáshitel	7,80%	futamidő végéig fix kamat	79 083, 13. hónaptól: 101 866	24 174 444	0	8,20%
OTP 1x1 Lakáshitel	7,80%	futamidő végéig fix kamat	99 689	23 925 360	0	8,20%
OTP Zöld Évnyerő Lakáshitel	7,80%	futamidő végéig fix kamat	79 083, 13. hónaptól: 101 866, 61. hónaptól: 101 866	24 174 444	0	8,20%
OTP Zöld Lakáshitel	7,80%	futamidő végéig fix kamat	99 689, 61. hónaptól: 99 689	23 925 360	0	8,20%
Végig FIX Évnyerő Lakáshitel	8,00%	futamidő végéig fix kamat	81 111, 13. hónaptól: 103 360	24 539 412	0	8,42%
Végig FIX Lakáshitel	8,00%	futamidő végéig fix kamat	101 204	24 288 960	0	8,42%
OTP Évnyerő Otthonteremtési Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel több gyermekes család esetén	3,00%	5 éves kamatperiódusokban rögzített kamat	30 416, 13. hónaptól: 69 362	16 426 675	247 200	3,31%
OTP Otthonteremtési Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel több gyermekes család esetén	3,00%	5 éves kamatperiódusokban rögzített kamat	66 802	16 279 683	247 200	3,32%
Végig Fix Forint Jelzáloghitel	11,50%	futamidő végéig fix kamat	129 295	31 227 850	197 050	12,58%

Forrás:

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

SZERZŐI ÖSSZEFOGLALÁS

A dolgozat címe: A lakáscélú jelzáloghitelezés alakulása 2005-től napjainkig	
Hallgató neve: Kiss Gabriella	NEPTUN kód: HT2JQ0
Képzési szint: alapképzés	
Szak: Pénzügy és számvitel	Szakirány: Számvitel
Témavezető neve: Dr. Joó István	Beosztása: mb. oktatási dékánhelyettes
Tanszék: Pénzügy és Gazdálkodás	

A lakáscélú jelzáloghitelezéssel kapcsolatban megoszló vélemények vannak. Néhányan úgy gondolják, hogy a jelzáloghitelek segítenek az otthonteremtésben és a vagyonépítésben, míg mások aggódnak a hitelek visszafizetésével járó kockázatok miatt, és inkább elzárkóznak tőle. Ezért döntöttem úgy, hogy részletesebben körbejárom ezt a témakört.

Szakedolgozatom készítése során áttanulmányoztam a jelenleg elfogadott lakáscélú jelzáloghitelezés jellemzőit és igénylési folyamatát. A lakáshitelezés összetett tárgykör, mely nemcsak a hitelezésre vonatkozó ismereteket, törvényeket, rendeleteket és szabályozásokat, hanem jogi ismereteket és ingatlanokkal kapcsolatos tudnivalókat is magában foglal. A lakáshitelek igénylése rendkívül sokrétű folyamat, mely számos lépést, széleskörű dokumentációt és több résztvevő összehangolt együttműködését igényli. Ebből adódóan a lakossági hitelek között a lakáscélú hitelek igénylési folyamata rendelkezik a leghosszabb átfutási idővel. Kiemelten fontos, hogy a lakáshitelezés minden szempontból megfeleljen az előírásoknak. Ennek elmulasztása esetén a hitelígénylők és a bank érdekei vagy jogai sérülhetnek.

A bankok széles körű lakáshitel termékpalettával rendelkeznek. Dolgozatomban alaposan kifejtettem a Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitelt, a Zöld lakáshitelt, az állam által támogatott lakáscélú hiteleket és az LTP hiteleket. A hitelfelvevőknek ajánlott gondosan megfontolni a különböző lehetőségeket, és szakember segítségét kérni a legjobb döntés meghozatalához. Kiemelten fontos, hogy az igénylők olyan lakáshitelt válasszanak, amely megfelel lakáscéljaiknak. Az új vagy használt ingatlan vásárlása, az állami kamattámogatás igénybevétele vagy annak mellőzése mind szempont lehet.

A lakáshitelezés szervesen kapcsolódik gazdaságunkhoz, és jelentős hatással van az

ingatlanpiacra. A hitelexpanziós időszakban könnyebben elérhetővé válnak a lakáshitelek, ami fokozza az ingatlanok iránti keresletet, és emelkednek a lakásárak is. Felvetődhet a kérdés, hogy meddig tarthat a hitelciklus növekedési szakasza, és milyen folyamatok vezetnek az expanzióból a recesszióba. A 2008-as pénzügyi válság és a jelenlegi gazdasági válság kapcsán ezeket a tényezőket vizsgáltam, valamint azokat az intézkedéseket, amelyek a válság kezelését és megelőzését szolgálják a mélypontról való kilábalás érdekében.

Eyno Rots „Üzleti, lakáspiaci és hitelciklusok – Magyarország esete” című 2018-as tanulmányát mutatom be végezetül, amely részletesen foglalkozik a hazai üzleti és hitelciklusokkal, valamint ezek szoros összefüggéseivel, és választ ad, hogy az ország gazdasági és pénzügyi helyzeteinek kezelésére miért nem lehetséges az előre megtervezett, univerzális megoldások alkalmazása. Az üzleti és a hitelciklusok komplex megértése összességében hozzájárul a pénzügyi döntéshozók hatékony monetáris és makroprudenciális politikájához, a kockázatkezeléshez, valamint az üzleti stratégiák kidolgozásához. Ezek a tényezők elengedhetetlenek a sikeres gazdaság és fenntartható növekedés szempontjából.

