



Iktatószám: 40295-2/2025

## **Vezetői körlevél a lakossági jelzáloghitelekhez szükséges önerő pénzügyi intézmények általi értékelésével kapcsolatos elvárásokról<sup>1</sup>**

A Magyar Nemzeti Bank (MNB) kiemelt feladata a pénzügyi közvetítőrendszer stabilitásának fenntartása és ellenállóképességének növelése, valamint a betétesek érdekeinek védelme. Felügyelési tevékenysége során a jegybank különös figyelmet fordít az európai uniós, valamint hazai jogszabályokban foglalt előírások következetes betartására, illetve az azokban megfogalmazott elvek és szempontok, és általában a felelős kockázatvállalás érvényre juttatására, és így a felelős hitelezési gyakorlatok kialakulásának ösztönzésére.

Az MNB felügyeleti tevékenysége során azt a jelenséget észlelte, hogy a lakáscélú jelzáloghitelek esetében a pénzügyi intézmények által kínált konstrukció szerinti önerő elvárás vonatkozásában a lakáscélú jelzáloghitel felvételhez szükséges mennyiségű önerőt biztosítani nem képes vagy nem szándékozik, de megfelelő jövedelmi helyzettel rendelkező hiteligénylők számára lehetőségként merülhet fel személyi hitelek felvétele a hiányzó önerő pótlására.

Az MNB elvárja, hogy a pénzügyi intézmények – egyebek között a felelős hitelezési tevékenység kialakításának és a szerződéses partnerekkel való eljárás során elvárt etikus magatartás jegyében – a hatályos jogszabályok [pl.: a jövedelemarányos törlesztőrészlet és a hitelfedezeti arányok szabályozásáról szóló 32/2014. (IX. 10.) számú MNB rendelet (a továbbiakban: adósságfék rendelet), a fogyasztónak nyújtott hitelről szóló 2009. évi CLXII. törvény, valamint a körültekintő lakossági hitelezés feltételeiről és hitelképesség vizsgálatáról szóló 361/2009. (XII. 30.) Korm. rendelet] és ajánlások [pl. a Magyar Nemzeti Bank 7/2024. (VI. 21.) számú ajánlása a hitelkockázat vállalásáról, méréséről, kezeléséről és kontrolljáról; a Magyar Nemzeti Bank 13/2018. (III. 6.) számú ajánlása a lakossági banki termékek és szolgáltatások értékesítéséhez kapcsolódó javadalmazási politikáról és az ezzel kapcsolatos belső eljárási szabályokról, a Magyar Nemzeti Bank 9/2020. (VII. 14.) számú ajánlása a pénzügyi szervezetek számára a fogyasztóvédelmi elvek alkalmazásáról] céljának figyelembevételével alakítsák ki és alkalmazzák belső szabályzataikat.

Ennek során az MNB továbbra is elvárja, hogy a pénzügyi intézmények fordítsanak kellő figyelmet a hiteligénylők (potenciális adósok és adóstársak) hitelképességének, jövedelmi és pénzügyi helyzetének vizsgálatára, beleértve a hiteligénylők vagyoni helyzetére, meglévő hiteleinek adósságszolgálati terheire, valamint folytassanak le a hiteligénylők múltbeli teljesítésének kiértékelésére irányuló vizsgálatokat is. A felelős hitelezési tevékenység elősegítése és a hitelezési kockázatok csökkentése érdekében az MNB elvárja, hogy a pénzügyi intézmények a részletes, külső és belső információk forrásokon alapuló hitelképességi

---

<sup>1</sup> A 2019. június 26. napján kiadott körlevél 2019. december 23., 2020. április 24., 2021. január 15., 2021. december 15., 2023. december 21. és 2025. február 5. napján végrehajtott módosításaival egységes szerkezetben.

vizsgálathoz vegyék igénybe a Központi Hitelinformációs Rendszer (KHR) segítségét is, és szerezenek kellő bizonyosságot az ügyfelek hitelképességéről, eladósodottságáról.

Az MNB elvárja továbbá, hogy a fenti elvek mentén, valamint támaszkodva a 7/2024. (VI. 21.) számú MNB ajánlásban megfogalmazott megfelelő rendelkezésekre, a finanszírozási konstrukcióban előírt önerőt tartalmában is vizsgálják meg a pénzügyi intézmények.

A jegybank kifejezetten kockázatos gyakorlatnak tartja, továbbá a lakóingatlanokhoz kapcsolódó fogyasztói hitelmegállapodásokról rendelkező jogszabályok szellemiségével-, és a prudens hitelezői magatartással ellentétesnek ítéli, amennyiben a hitelfelvevő által biztosított önerő pénzügyi intézmény által folyósított személyi hitel formájában áll rendelkezésre még azokban az esetekben is, amikor a hitelfelvevő jövedelmi helyzete a hitelfelvétel időpontjában egyébként lehetővé teszi a magasabb mértékű eladósodottságot. A hitelfelvevő által biztosított valós önerő nem csupán a későbbi törlesztési terhek csökkentésére, azok biztonságos, fenntartható szinten való tartására szolgál, hanem alátámasztja a hitelfelvevő tartós elköteleződését és megteremti a hitelviszony szereplőinek a hitelkapcsolat élettartama alatti kockázatközösségét is. Ez a kölcsönös elköteleződés lehet az alapja a – sokszor tartós – hitelviszony alatti megfelelő együttműködésnek a hitelfelvevő és a hitelnyújtó pénzügyi intézmény között.

Előfordulhatnak ugyanakkor olyan kivételes esetek is, amelyeknél a hitelfelvevő által biztosított önerő pénzügyi intézménytől felvett személyi hitel formájában áll rendelkezésre, azonban a kapcsolódó körülmények, információk alapos mérlegelése alapján felmerülhet a lakáscélú jelzáloghitelre irányuló hitelkérelem kedvező elbírálása, az ügyfél hitelképességének megfelelő felmérése és az ügylettel kapcsolatos kockázatok értékelése mellett.

Az MNB elvárja, hogy a pénzügyi intézmények a lakáscélú jelzáloghitel-igénnyel kapcsolatos hitelképesség vizsgálati folyamataik részét képező KHR lekérdezés alapján mérjék fel, hogy a bírálatot megelőző 90 napban a hiteligénylők vettek-e igénybe személyi hitelt, és ha igen, milyen összegben. Az MNB ezzel összefüggésben elvárja, hogy az intézmény azonosítsa azokat a lakáscélú jelzáloghitel ügyleteket, melyek esetén a lakáscélú jelzálog-hiteligénylésről szóló hitelbírálati döntést megelőző 90 napon belül az ügylet hiteligénylői részére személyi hitel(ek) folyósítására is sor került, ezen ügyletek tekintetében pedig állapítsa meg, hogy az igényelt lakáscélú jelzáloghitel és a lakáscélú jelzálog-hiteligénylésről szóló hitelbírálati döntést megelőző 90 napon belül a hiteligénylők részére folyósított személyi hitel(ek) együttes összegének az ingatlan forgalmi értékéhez viszonyított aránya (a továbbiakban: bővített kitétséggel számított fedezeti arány<sup>2</sup>) meghaladja-e az adósságfék rendeletben az adott ügylet meg határozott hitelfedezeti korlát értékét.

Az MNB elvárja, hogy a pénzügyi intézmények korlátozzák azoknak a kockázatosabbnak tekinthető lakáscélú jelzáloghiteleknek az arányát, amelyek esetén

1. a fentiek szerint meghatározott bővített kitétséggel számított fedezeti arány a hitelbírálatkor meghaladja a jelzett mértéket,

---

<sup>2</sup> Bővített kitétséggel számított fedezeti arány = (lakáscélú jelzáloghitel jóváhagyott összege + az igénylők, vagyis a potenciális adósok és adóstársak által, a lakáscélú jelzáloghitel hitelbírálati döntését megelőző 90 napon belül bármely hitelnyújtóval szerződött személyi hitel összege, illetve babaváró és munkáshitel esetén a hitel legalább 25%-ának összege

és  
a lakáscélú jelzálog-hiteligénylésről szóló hitelbírálati döntést követő 20. munkanapon belül a lakáscélú jelzáloghitel ügylet hiteligénylői részére a pénzügyi intézmény által jóváhagyott személyi hitelek, illetve babaváró és munkáshitel esetén a hitel legalább 25%-ának összege)  
/ a lakáscélú jelzáloghitel fedezetét szolgáló ingatlan adósságfék rendelet szerinti forgalmi értéke

2. a lakáshitelről szóló hitelbírálati döntést követő 20. munkanapon az állapítható meg, hogy a pénzügyi intézmény a lakáshitel elbírálását követően jóváhagyott személyi hitelt a hiteligénylők tekintetében, és az új személyi hitel összegének figyelembevételével meghatározott bővített kiterjedéssel számított fedezeti arány meghaladja az adott lakáshitelre vonatkozó hitelfedezeti korlát értékét.

Ezzel összefüggésben elvárt, hogy a pénzügyi intézmény az előző bekezdésekkel érintett, kockázatosabbnak tekinthető ügyletek tekintetében negyedéves vagy annál gyakoribb rendszerességgel állapítsa meg, hogy a megelőző 12 hónapra összesített szerződött volumene milyen arányban áll a pénzügyi intézmény által a megelőző 12 hónapban szerződött lakossági lakáscélú jelzáloghitelek hitelösszegével.

Az MNB elvárja, hogy a pénzügyi intézmény a kockázati hajlandóságával összhangban állapítson meg egy limitet az előző bekezdés szerinti arányszámra, ami legfeljebb 10 százalék lehet a lakossági lakáscélú jelzáloghitelek tekintetében<sup>3</sup> (a továbbiakban: kockázati limit).

Az MNB a fentiekben ismertetett folyamat szerinti eljárást minimálisan követendő elvárásnak tekinti, ugyanakkor üdvözli azokat a kockázatkezelési módszereket, amelyek a bemutatottnál konzervatívabb, kockázatkerülőbb megoldásokat eredményeznek. Felhívja továbbá a pénzügyi intézmények figyelmét arra, hogy az ilyen, egyedileg engedélyezett, kockázatosabbnak tekinthető ügyletek tekintetében is – a 9/2020. (VII. 14.) számú MNB ajánlásban foglaltakkal összhangban – tartsák szem előtt a hiteligénylők érdekeit és fordítsanak kiemelt figyelmet arra, hogy számukra lehetőség szerint a legkedvezőbb árazású, illetve legkevésbé kockázatos terméket ajánlják fel, jelezve, hogy a termékkínálatban esetlegesen milyen költségesebb, de több szolgáltatást, előnyösebb feltételeket biztosító termékek érhetők el.

Az MNB elvárja továbbá, hogy a pénzügyi intézmények a fenti elveket a lakossági ügyfelek ingatlanlízing, valamint gépjármű fedezete mellett kihelyezett hitel és lízing ügyletei során is megfelelően alkalmazzák, azzal, hogy a gépjárműfinanszírozás vonatkozásában a kockázati limit legfeljebb 5 százalék lehet.

Mindezek mellett a babaváró támogatásról szóló 44/2019. (III. 12.) Korm. rendelet alapján állami kezességvállalás mellett folyósított, a törlesztés szüneteltetésének lehetőségével és vissza nem térítendő támogatással kombinált hitelek<sup>4</sup>, illetve a munkáshitel részletszabályairól szóló 372/2024. (XI. 29.) Korm. rendelet szerinti hitelek<sup>5</sup> legfeljebb 75 százalékban önerőként való beszámítását az MNB elfogadható gyakorlatnak tartja.

Jelen vezetői körlevél szerinti bővített kiterjedéssel számított fedezeti arány számlálójának meghatározásánál az MNB elvárja, hogy a pénzügyi intézmény a babaváró kölcsön, illetve a munkáshitel legalább 25 százalékaival növelje a lakáscélú jelzáloghitel összegét, amennyiben a jelzáloghitel adóssai/hiteligénylői a lakáscélú jelzáloghitel bírálatát megelőző 90 napban kötöttek szerződést babaváró

---

<sup>3</sup>  $a/b \leq 10\%$ , ahol

$a$  = az előző 12 hónapban { azon lakossági lakáscélú jelzáloghitelek szerződött hitelösszege, amelyeknél hiteljóváhagyáskor a bővített kiterjedéssel számított fedezeti arány meghaladja az adott ügyletekhez az adósságfék rendelet szerint alkalmazandó hitelfedezeti korlát értékét } + { azon lakossági lakáscélú jelzáloghitelek szerződött hitelösszege, amelyeknél a hitel jóváhagyásnál még nem, de a jóváhagyást követő 20. munkanapon újrakalkulált, a bővített kiterjedéssel számított fedezeti arány meghaladja az adott ügyletekhez az adósságfék rendelet szerint alkalmazandó hitelfedezeti korlát értékét }

$b$  = az előző 12 hónapban szerződött lakossági lakáscélú jelzáloghitelek hitelösszege

<sup>4</sup> babaváró kölcsönök

<sup>5</sup> munkáshitelek

kölcsön vagy munkáshitel felvételére, illetve a lakáscélú jelzáloghitel igénylésére vonatkozó hitelbírálati döntést követő 20. munkanapon belül részükre babaváró kölcsön vagy munkáshitel került jóváhagyásra az adott pénzügyi intézménynél.

Az állami támogatások kapcsán az MNB korábban, „a jövedelemarányos törlesztőrészlet és a hitelfedezeti arányok szabályozásáról szóló 32/2014. (IX. 10.) MNB rendelettel kapcsolatban felmerült alkalmazási kérdések és az azokra adott válaszok” című dokumentumban már rögzítette a Családok Otthonteremtési Kedvezménye tekintetében, hogy az egyszeri, gyermekek után járó, vissza nem térítendő lakáscélú támogatások a hitelfedezeti arányok számításakor nem növelik a hitelnyújtó kitettségét és így a hitelösszeget, azok önerőként vehetők figyelembe.

Az MNB a fentiekén túl szükségesnek tartja, hogy a belső ellenőrzés munkatervébe épüljön be a lakossági hitelportfólió vizsgálatához kapcsolódóan, de minimum évente egy alkalommal az elvárt valós önerőre vonatkozó követelmények betartásának ellenőrzése azzal, hogy annak – a fentiekben megfogalmazott elvárások szerinti kockázatkezelési keretrendszer kialakítását és a korlátozandó portfólió alakulását részletes számszaki adatokkal is bemutató – eredményéről az ellenőrzések befejezését követő 30 napon belül a vizsgálati jelentés megküldésével az MNB részére be kell számolni.

Tájékoztatom, hogy a körlevél kiadását követően az MNB vizsgálatai során kiemelt figyelmet fog fordítani a jelen körlevélben megfogalmazott elvárásainak teljesítésére, illetve értékelni fogja az azok végrehajtásáról részére megküldött tájékoztatást.

Budapest, 2025. február 5.

Dr. Kandrács Csaba s.k.  
a Magyar Nemzeti Bank  
pénzügyi szervezetek felügyeletéért és  
fogyasztóvédelemért felelős  
alelnöke  
ELEKTRONIKUSAN ALÁÍRT IRAT

Virág Barnabás s.k.  
a Magyar Nemzeti Bank  
monetáris politikáért, pénzügyi stabilitásért és  
nemzetközi kapcsolatokért felelős  
alelnöke  
ELEKTRONIKUSAN ALÁÍRT IRAT