



## **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 ellenállóképeségének 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 14/2021. (IX.16.) 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 fordítsanak kellő figyelmet a hiteligénylők (potenciális adósok és adóstársak) hitelképességének, jövedelmi és pénzügyi helyzetének vizsgálatára, beleértve a hiteligénylők vagyoni helyzetére, meglévő hiteleik 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 információs forrásokon alapuló hitelképességi vizsgálatokhoz vegyék igénybe a Központi

---

<sup>1</sup> A 2019. június 26. napján kiadott körlevél 2019. december 23., 2020. április 24., 2021. január 15. és 2021. december 15. napján végrehajtott módosításaival egységes szerkezetben. A körlevél 2021. december 15-i módosítása 2022. január 01. napjával lép hatályba.

Hitelinformációs Rendszer (KHR) segítségét is, és szerezzenek kellő bizonyosságot az ügyfelek hitelképességéről, eladósodottságáról.

Az MNB elvárja továbbá, hogy a fenti elvek mentén, valamint támaszkodva a 14/2021. (IX.16.) 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 kitettséggel számított fedezeti arány<sup>2</sup>) meghaladja-e az adósságfék rendeletben az adott ügylethez meghatározott hitelfedezeti korlát értékét (pl. forint lakáscélú jelzáloghitel esetén 80%-ot, ingatlanlízingnél 85%-ot).

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

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

---

<sup>2</sup> Bővített kitettséggel 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 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 összege) / a lakáscélú jelzáloghitel fedezetéül szolgáló ingatlan adósságfék rendelet szerinti forgalmi értéke

tekintetében, és az új személyi hitel összegének figyelembevételével meghatározott bővített kitettséggel 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 először 2021. július hónapban (2021. június 30. vonatkozási időpontra), ezt követően pedig 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 5 százalék lehet<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.

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 legfeljebb 75 százalékban önerőként való beszámítását az MNB elfogadható gyakorlatnak tartja.

Jelen vezetői körlevél szerinti bővített kitettséggel számított fedezeti arány számlálójának meghatározásánál az MNB elvárja, hogy a pénzügyi intézmény a babaváró kölcsön legalább 25 százalékaival növelje a lakáscélú jelzáloghitel összegét, amennyiben a jelzáloghitel adósai/hiteligénylői a lakáscélú jelzáloghitel bírálatát megelőző 90 napban kötöttek szerződést babaváró kölcsön felvételére, illetve a lakáscélú jelzáloghitel igénylésére vonatkozó hitelbírálati döntést követő 20. munkanapon belül részükre babaváró kölcsön 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

---

<sup>3</sup>  $a/b \leq 5\%$ , ahol

a= az előző 12 hónapban { azon lakossági lakáscélú jelzáloghitelek szerződött hitelösszege, amelyeknél hiteljóváhagyáskor a bővített kitettséggel számított fedezeti arány meghaladja az adott ügyletekhez alkalmazandó hitelfedezeti korlát értékét (pl. forint lakáscélú jelzáloghitel esetén 80%-ot, ingatlanlízingnél 85%-ot)} + { azon lakossági lakáscélú jelzáloghitelek szerződött hitelösszege, amelyeknél a hitel jóváhagyásnál még nem, de a jóváhagyást követő 20. munkanapon újrakalkulált, a bővített kitettséggel számított fedezeti arány meghaladja az adott ügyletnek alkalmazandó hitelfedezeti korlát értékét (pl. forint lakáscélú jelzáloghitel esetén 80%-ot, ingatlanlízingnél 85%-ot)}

b= az előző 12 hónapban szerződött lakossági lakáscélú jelzáloghitelek hitelösszege

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 kitétséget és így a hitelösszeget, azok önerőként vehetők figyelembe. A nagycsaládosok személygépkocsi-szerzési támogatásáról szóló 45/2019. (III. 12.) Korm. rendelet alapján igénybe vett szerzési támogatás szintén olyan vissza nem térítendő támogatás, mely nem növeli a hitelnyújtó kitétséget és így a hitelösszeget, az tehát szintén figyelembe vehető önerőként.

Az MNB a fentiekben 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 az ellenőrzést első alkalommal legkésőbb 2020. december 31. napjáig kell végrehajtani és annak – a fentiekben megfogalmazott elvárások szerinti kockázatkezelési keretrendszer kialakítását és a korlátozandó portfólió alakulását 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, 2021. december 15.

Dr. Kandrács Csaba s.k.,  
a Magyar Nemzeti Bank alelnöke

Virág Barnabás s.k.,  
a Magyar Nemzeti Bank alelnöke