

Feladó: Harmath Adrienn [Harmath.Adrienn@oc.hu]
Küldve: péntek 2020. június 5 10:18
Tárgy: HC Központ - Tájékoztató_MNB vezetői körlevélről



Kedves Kollégák!

Április 24-én az **MNB alelnöke Vezetői körlevelet adott ki bankok számára**, melyben a **lakossági jelzáloghitelekhez szükséges önerő** pénzügyi intézmények általi **értékelésével kapcsolatos követelményekről** fogalmazta meg elvárásait.

Ennek alapján és az ebben foglaltak **maximális figyelembevételével** mi, mint a hitelközvetítői piac **kiemelt szereplője** nagyon fontosnak tartjuk, hogy folyamatosan tájékoztassunk benneteket a **prudens munkavégzés megteremtése érdekében**.

1. FELELŐS HITELEZÉSI GYAKORLAT:

„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 szándékozó, 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 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 **vagyonai helyzetére**, meglévő hiteleiknek **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 vizsgálatához **vegyék igénybe a Központi Hitelinformációs Rendszer (KHR) segítségét** is, és szerezzenek kellő bizonyosságot az ügyfelek hitelképességéről, eladósodottságáról.”

2. ELVÁRÁS - VALÓS ÖNERŐ:

„A jegybank **kifejezetten kockázatos gyakorlatnak** tartja, és **a prudens hitelezői magatartással ellentétesnek** itéli, **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.

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 napon 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 jelzáloghiteligénylésről 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 jelzáloghiteligénylésről szóló hitelbírálati döntést megelőző 90 napon belül a hiteligénylők részére folyósított személyi hitel(ek) **együttes összegének az ingatlan forgalmi értékéhez viszonyított aránya meghaladja-e az adósságfék rendeletben az adott ügylet meg határozott hitelfedezeti korlát értékét** (pl. forint lakáscélú jelzáloghitel esetén 80%-ot, ingatlanlízingnél 85%-ot)."

3. KOCKÁZATOSNAK TEKINTHETŐ ÜGYLETEK NYILVÁNTARTÁSA

„Az MNB elvárja, hogy **a pénzügyi intézmények maximum 5%-ra 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 lakáscélú jelzáloghiteligénylésről szóló **hitelbírálati döntést követő 20. munkanapon** az állapítható meg, hogy a pénzügyi intézmény a lakáscélú jelzáloghitel elbírálását követően jóváhagyott személyi hitel kockázatvállalást a hiteligénylők tekintetében, és az új személyi hitel jóváhagyott összegének figyelembevételével **ismételten meghatározott bővített kitettséggel számított fedezeti arány meghaladja az adott lakáscélú jelzáloghitel ügyletre vonatkozó hitelfedezeti korlát adósságfék rendeletben meghatározott értékét.**"

4. BABAVÁRÓ, CSOK – ÖNERŐ

„Mindezek mellett a **babaváró támogatás**ról 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 az adósságfék rendeletben foglaltaknak megfelelően**.

Az állami támogatások kapcsán az MNB korábban, 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**. A nagycsaládosok **személygépkocsi-szerzési támogatásáról** szóló Korm. rendelet alapján igénybe vett szerzési támogatás szintén olyan vissza nem térítendő támogatás, mely **nem növeli a hitelnyújtó kitettségét** és így a hitelösszeget, az tehát szintén **figyelembe vehető önerőként.**"

Teljes vezetői körlevél elérhető: <https://www.mnb.hu/letoltes/vezetoi-korlevel-a-lakossagi-jelzaloghitelekhez-szukseges-onero-ertekeleserol-20200424.pdf>

*Kérünk Benneteket, hogy **kiemelt figyelemmel járjatok el a fenti kategóriába tartozó ügyletek közvetítésekor. Forduljatok hozzánk, a felmerülő észrevételek, kérdések egyeztetésével!***

Együttműködésüket köszönöm!

Bánfalvi László

