

**A Magyar Nemzeti Bank 4/2014. (X. 22.) számú ajánlása a pénzügyi intézmények  
ingatlanpiaci kockázatai mérséklésének elősegítésére**

**I. Az ajánlás célja és hatálya**

A pénzügyi intézmények hitelezési kockázatainak kezelésében, csökkentésében döntő szerepe van a biztosítékoknak, azon belül is az ingatlanon alapított jelzálogjognak. A makrogazdasági környezet jelenleg is fennálló kockázatai miatt a pénzügyi szektor ingatlanpiaci kockázatai továbbra is magasak, amelyek így szükségessé teszi a pénzügyi szolgáltatásokkal kapcsolatos ingatlanértékelési és ingatlanfedezetekhez kapcsolódó tevékenységek gyakorlatának további javítását.

A felügyeleti hatóság elmúlt évek során végzett ellenőrzéseinek általános tapasztalata, hogy a felügyelt pénzügyi intézmények ingatlan-finanszírozási vagy ingatlanfedezett hitelezési tevékenységéhez kapcsolódó szabályozottsága, gyakorlata az alapvető jogszabályi előírásoknak nagyrészt megfelel, azonban egyes intézményeknél – elsősorban azoknál, amelyek nem rendelkeznek kellően szofisztikált ingatlanfedezet-értékelési háttérrel –, illetve egyes területeken nem megfelelő színvonalú, és nem biztosítja az ingatlanportfolió kockázatainak időben történő felismerését és kezelését.

Az ajánlás célja ezért olyan általános jellegű iránymutatás az ingatlanpiaci kockázatoknak kitett pénzügyi intézmények számára, amely elősegítheti az ingatlan-értékelési tevékenységekkel kapcsolatos belső szabályozás és nyilvántartás, az ingatlanvagyon-értékelőkkel szembeni minőségi elvárások összehangolását és magasabb ingatlanfedezet-kezelési színvonal elérését a szektorban.

Az ajánlás a felügyelt intézményi kört érintően öt nagyobb témakörben, a gyakorlatban tapasztalt hiányosságokra kívánja felhívni a figyelmet (alapelvek, belső szabályozás, ingatlanértékelés és nyilvántartás, műszaki ellenőrzés).

A jogszabályok a fedezetekkel kapcsolatosan több szempontból írnak elő követelményeket, pl. a fedezetértékelés számviteli követelményei<sup>1</sup>, az ingatlanfedezettel kapcsolatos minimum követelmények a tőkeszámítás (hitelkockázat-mérséklés) szempontjából<sup>2</sup>, a kapcsolódó egyedi adatszolgáltatási kötelezettségek. Az ajánlás ezen követelményeken túl, elsősorban prudenciális szempontok alapján ad javaslatokat.

Jelen ajánlás az elvárások és javaslatok megfogalmazásakor a jogszabályi rendelkezésekre (a fogalmak meghatározásán túl) nem kíván visszautalni, azokat ismertnek tekinti. A

---

<sup>1</sup>a hitelintézetek és a pénzügyi vállalkozások éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló 250/2000. (XII. 24.) Korm. rendelet 7. melléklet, IV. fejezet

<sup>2</sup>a hitelintézetekre és befektetési vállalkozásokra vonatkozó prudenciális követelményekről és a 648/2012/EU rendelet módosításáról szóló 2013. június 26-i 575/2013/EU európai parlamenti és tanácsi rendelet (a továbbiakban: CRR), különös tekintettel annak 101., 124-126. és 199. cikke

jogszabályoknak való megfelelést tehát a Magyar Nemzeti Bank (a továbbiakban: MNB) alapvetőnek tekinti, és vizsgálatai során ellenőrzi.

Az ajánlásban foglaltak címzettjei mindazon pénzügyi intézmények (a továbbiakban: intézmények), amelyek bármely ingatlannal összefüggő tevékenységet (pl. projektfinanszírozás, ingatlanlízing, jelzáloghitelezés) végeznek, és ebből adódóan ingatlanpiaci kockázatnak vannak kitéve. Az intézményeknek az ajánlásban foglaltakat az általuk végzett tevékenység és annak kockázatai sajátosságainak figyelembe vételével, tevékenységük minőségével, nagyságával és összetettségével összhangban kell alkalmazniuk.

## II. Értelmező rendelkezések

Az alábbi értelmező rendelkezések részben jogszabályi meghatározások, részben pedig az intézmények és az MNB gyakorlatában előforduló fogalmak magyarozatát jelentik.

Jelen ajánlás alkalmazásában:

- a) *ingatlan piaci (forgalmi) értéke*<sup>3</sup>: a CRR 4. cikk (1) bekezdés 76. pontja szerinti fogalom;
- b) *jelzálog hitelbiztosítéki (fedezeti) értéke*<sup>4</sup>: a CRR 4. cikk (1) bekezdés 74. pontja szerinti fogalom, a jelzálog-hitelintézettről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. törvény, valamint az ehhez kapcsolódó jogszabályi előírások hatálya alá nem tartozó intézményekre vonatkozóan;
- c) *ingatlan menekülési (likvidációs, likvidálási) értéke*<sup>5</sup>: az ingatlanértékelés során megállapított olyan érték, amelyen az ingatlan az ügyfél nemfizetése esetén – kényszerértékesítés során – a kapcsolódó ráfordításokat is figyelembe véve, viszonylag rövid időn belül értékesíthető, éppen ezért ez az érték rendszerint a legalacsonyabb a felsorolt értékfogalmak között;

## III. Az ingatlanpiaci kockázatok mérséklése a hitelezés során

---

<sup>3</sup> A körülmények lakossági hitelezés feltételeiről és a hitelképesség vizsgálatáról szóló 361/2009. (XII. 30.) Korm. rendelet 2. § 7. pontja, 2015. január 1-től hatályosan pedig a jövedelemarányos törlesztőrészlet és a hitelfedezeti arányok szabályozásáról szóló 32/2014. (IX. 10.) MNB rendelet 2. § 10. pontja további meghatározást ad a fogalomra.

<sup>4</sup> A termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szóló 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet 2. § (1) bekezdése, termőföld esetén pedig az 54/1997 (VIII. 1.) FM rendelet 3 § (1) bekezdése további meghatározást ad a fogalomra.

<sup>5</sup> Jogszabályi előírások hiánya miatt eltérő szóhasználat alakult ki a banki gyakorlatban. Az ajánlásban a menekülési érték, a likvidációs és a likvidálási érték egymás szinonimájaként szerepel.

## 1. Alapelvek

1. Az MNB javasolja, hogy az intézmény stratégia szintjén határozza meg a fedezeteken keresztül megjelenő ingatlanpiaci kockázati étvágyának nagyságát, a kockázat és koncentráció mértékét, amely az intézmény kockázatviselő képességéhez mérten limitálja a különböző típusú ingatlanokhoz kapcsolódóan vállalható maximális kockázatot. A jogszabályi előírásnak<sup>6</sup> megfelelően az MNB fontosnak tartja, hogy az intézmények elemezzék és kísérjék figyelemmel a kereslet-kínálat alakulásának megfelelően a portfóliójukban, illetve a fedezetekben meglévő koncentrációkat [pl. területi koncentráció, ágazati koncentrációból adódó további funkcionális kockázatok (pl. autószalón, gyógyszertár)]. Az ingatlan, mint biztosíték, illetve a hitelbiztosítéki érték meghatározásakor meg kell különböztetni az ügylet kockázatait és a biztosíték kockázatait.
2. Az MNB elvárja továbbá, hogy az intézmények értékeljék és elemezzék a fedezeteiket érvényesíthetőség szempontjából, és kiemelt figyelmet fordítsanak a reziduális kockázatuk kezelésére. Ennek megfelelően az intézményeknek törekedniük kell arra, hogy csökkentsék az abból fakadó potenciális kockázatokat, hogy az ingatlanfedezetek a vártnál kevésbé bizonyulnak érvényesíthetőnek, különösen a gazdasági környezet esetleges turbulens változása, ingatlanpiaci válság vagy akár egyéb jogi érvényesíthetőségi akadály miatt.
3. A felügyeleti vizsgálatok tapasztalatai szerint az értékbecslések színvonala igen széles skálán mozog. Elvárt, hogy az intézmények olyan kockázatvállalási politikát dolgozzanak ki, amelynek keretében pontosan megfogalmazzák az ingatlanértékeléssel kapcsolatos legfontosabb irányelveket, valamint az ingatlanvagyon-értékelőkkel szembeni elvárásokat.<sup>7</sup>

## 2. Belső szabályozás, ingatlanfedezetekkel kapcsolatos feladatok

4. Az egységes fogalomhasználat elősegítése érdekében az MNB a „best practice” elv mentén az összes intézménynek javasolja a II. fejezet szerinti fogalmakon alapuló fogalomrendszer alkalmazását a saját belső szabályozásukban és gyakorlatukban (még abban az esetben is, ha egy jogszabályi meghatározás alkalmazása valamely pénzügyi intézmény számára nem kötelező).
5. Elvárt, hogy az intézmények belső szabályzatban rögzítsék az ingatlanértékelésre vonatkozó előírásokat, amely a fedezetek elismerésének minimumkövetelményeit is megjeleníti, és amely tartalmazza a rendszeres felülvizsgálatokkal kapcsolatos

---

<sup>6</sup> A hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 2013. évi CCXXXVII. törvény 108. § (5) bekezdés b) pont.

<sup>7</sup> Figyelemmel a termőföld hitelbiztosítéki értéke meghatározásának módszertani elveiről szóló 54/1997. (VIII. 1.) FM rendeletre, és a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szóló 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletre.

szabályokat, pl. gyakoriságukat, a desktop-felülvizsgálat elfogadásának korlátait, azt, hogy a felülvizsgálatnak mire kell kitérnie (az alap értébecslésben alkalmazott feltételezések, speciális jellemzők, illetve körülmények érvényességére). A szabályozás tartalmazza az ingatlanok vagyonszámítására vonatkozó feltételeket és azok monitoringolásának módját, a fedezet-nyilvántartás pontos szabályait, az elvárt LTV arány kiszámításának jogszabályban<sup>8</sup> meghatározottaknak megfelelő módszerét, valamint ugyanazon ingatlanfedezet több ügyletbe való bevonásának feltételrendszerét és szabályait is.

6. A jogszabályi előírásoknak<sup>9</sup> megfelelően az MNB elvárja, hogy az intézmény belső szabályzatában rögzítse, hogy milyen mértékű – az adott ingatlan értékében bekövetkezett - csökkenést tart jelentősnek. Az MNB maximum 20 %-os csökkenést tart elfogadhatónak, mint nem jelentős csökkenés<sup>10</sup>. Szabályzatban szükséges meghatározni az értékcsökkenés eseteit (pl. az ingatlanpiaci körülmények jelentős változása, a statisztikai alapon működő érték-monitoring a vonatkozó ingatlankategóriában éves szinten jelentős változást mutat, rendkívüli káresemény, az egyedi ingatlan értékét befolyásoló egyéb körülmények), valamint a rendkívüli felülvizsgálat módját.
7. A szabályzat fogalmazzon meg követelményeket az ingatlan értébecslők alkalmazásával kapcsolatban. Az MNB felhívja az intézmények figyelmét, hogy a külső vagy belső ingatlanvagyon-értékelők kiválasztása során kellő gondossággal járjanak el. Ennek keretén belül kiemelten vizsgálendő, hogy a szakértők függetlenségé<sup>11</sup> biztosított-e. Az intézménynek törekednie kell arra, hogy csak szakmailag magas színvonalú, valamint a belső szabályozásában meghatározott ingatlanvagyon-értékelői listában szereplő értékelő által készített értébecsléseket fogadjon el. Az MNB nem tartja megfelelő gyakorlatnak az ingatlanfedezetek értékének megállapításakor és felülvizsgálatakor az adó- és értékbizonyítvány kizárólagos elfogadását. Elvárt, hogy az intézmény az ingatlanvagyon-értékelők kiválasztására és ellenőrzésére belső eljárásrendet dolgozzon ki és rendszeresen visszamérje a kiválasztott szakértők által végzett tevékenység minőségét. A visszamérésre a mérlegfőösszeg tekintetében legalább öt százalékos piaci részesedéssel rendelkező intézményeknél külön szervezeti egységet célszerű létrehozni, kisebb intézményeknél külön szakértő alkalmazása javasolt.
8. Az ingatlanfedezetek értékének megállapításakor és felülvizsgálatakor – amennyiben az értébecslői függetlenséget jogszabály előírja – a hitelintézet saját alkalmazásában álló szakértők véleménye is alapul vehető akkor, ha azok nem az üzleti, akvizíciós terület

---

<sup>8</sup> A körülmények lakossági hitelezés feltételeiről és a hitelképesség vizsgálatáról szóló 361/2009. (XII. 30.) Korm. rendelet, 2015. január 1-től hatályosan pedig a jövedelemarányos törlesztőrészlet és a hitelfedezeti arányok szabályozásáról szóló 32/2014. (IX. 10.) MNB rendelet.

<sup>9</sup> CRR 208. cikk (3) bekezdés b) pont

<sup>10</sup> Az intézmény 20 %-nál kisebb mértékű csökkenést is jelentősnek minősíthet.

<sup>11</sup> A külső független vagyonszámító olyan személyt jelent, aki rendelkezik a becslés elvégzéséhez szükséges szakképzettséggel, képességgel és tapasztalattal, személyében nem áll fenn összeférhetetlenség.

vezetőjének felügyelete alatt állnak, azaz függetlenek<sup>12</sup>, továbbá rendelkeznek a megfelelő szakmai végzettséggel.

9. Az MNB célszerűnek tartja, hogy belső szabályzatban kerüljön meghatározásra – a CRR 208. cikkében megfogalmazottakon túl –, hogy milyen értékhatártól, vagy milyen feltételek esetén köteles az intézmény az értékbecslést külső, független ingatlanvagyon-értékelővel elvégeztetni.
10. Ha egy ingatlan több ügylet mögött szerepel fedezetként, akkor elvárt, hogy a hiteleknel figyelembe vett fedezeti értékek ne haladják meg az adott ingatlan tényleges fedezeti értékét (arányos megosztás). Konzorciális hitelezés esetén minden résztvevő intézménynek elengedhetetlen kötelezettsége a fedezetek monitorozása. Az MNB szükségesnek tartja, hogy a biztosítéki ügynöknél a szükséges, naprakész információk rendelkezésre álljanak, amelyeket rendszeresen meg kell osztania a részt vevő intézményekkel. A fedezetarányosítást a konzorciumban való részvételi súllyal összhangban szükséges elvégeznie az intézményeknek.
11. Az ingatlanprojekt-finanszírozással foglalkozó intézmények számára célszerű tartalmi követelményeket rögzítő speciális szabályozás kidolgozása, mivel nem lehet az általánosan alkalmazott kockázatvállalási és kockázatkezelési szabályzatok keretében kezelni a projektfinanszírozás speciális szabályait.

### **3. Ingatlanértékelés, nyilvántartás**

12. Az MNB az ingatlanok hitelbiztosítéki (fedezeti) értékének meghatározása kapcsán a gondos értékelés alapjául a jelzálog-hitelintézetek számára előírt hitelbiztosítéki érték meghatározására vonatkozó módszertani elvek és az értékelési eljárásoknál szokásosan elemzett kockázatok figyelembe vételét, valamint az értékelési szakvélemény tartalmi és formai követelményeire előírt szabályzatok kialakítását tartja a legjobb gyakorlatnak. Az MNB erősen támogatja a TEGoVA<sup>13</sup> által kiadott EVS 2012<sup>14</sup> alkalmazását, illetve alkalmazásának megkövetelését, azon belül az EVA2 előírások alkalmazását a hitelbiztosítéki érték megállapítása során.
13. Az értékelésre használható módszerek különböző helyzetekben érvényesek, ezért az MNB által elvárt annak kellően alátámasztott indoklása, hogy adott körülmények között melyik módszert alkalmazza az intézmény. Ha lehetséges, akkor az ingatlanok értékének meghatározásakor ajánlott több (a piaci összehasonlító, a hozamalapú, illetve a költségalapú, más néven újraelőállítási) értékelési módszer párhuzamos alkalmazása, majd azok eredményeinek előre meghatározott szempontok szerinti együttes figyelembe vétele.

---

<sup>12</sup> Az intézmény alkalmazásában álló független vagyon-értékelő olyan személyt jelent, aki rendelkezik a becslés elvégzéséhez szükséges szakképzettséggel, képességgel és tapasztalattal, valamint független a hitelezési döntéssel kapcsolatos folyamattól.

<sup>13</sup> Európai Vagyonértékelők Szövetségeinek Csoportja

<sup>14</sup> Európai Értékbecslési Szabványok 2012. évi kiadása

A leggyakrabban használt piaci összehasonlító módszer esetében előnyben kell részesíteni a páros összehasonlítás módszerét a csoportos összehasonlítással szemben. Az összehasonlító alaphalmaz minél nagyobb, de legalább ötelemű legyen, többsége adásvételi ár, és nem kínálati ár. Az összehasonlíthatóságot legalább a funkció és a méret tekintetében igazolni kell.

A hozamalapú értékelési módszer esetében meg kell követelni, hogy az alkalmazott tőkésítési ráta nagyságát az értékbecslő vezesse le.

14. Amennyiben a hitel nem-teljesítővé válik és elsősorban a fedezetként szolgáló ingatlan eladásából várható megtérülés, az MNB szükségesnek tartja az ügylet nem-teljesítővé való átsorolásakor az ingatlan értékének felülvizsgálatát, és a likvidációs érték meghatározását.
15. Amennyiben az ingatlan használata speciális, elvárható, hogy az értékelés térjen ki a hasznosítás jellemzőinek feltárására, az esetleges funkcióváltás, átépítés lehetőségére és költségeire is. Ha az ingatlant az értékelés időpontjában nem hasznosítják, akkor ennek okait is indokolt feltárni.
16. Az MNB megítélése szerint elvárható, hogy ingatlanprojektekhez kapcsolódó hitelek folyósítása során a hozamszámításon alapuló ingatlanérték-becslés alkalmazásakor az intézmények körültekintően vizsgálják meg az értékelés időpontjában elérhető információk alapján tett feltételezések helytállóságát, megbízhatóságát és időbeli stabilitását. Adott esetben kiemelten vegyék figyelembe az értékelés során a jövőbeli készülségi állapot szerinti jövedelemtermelés feltételes voltát. Tekintettel arra, hogy a hozam alapú értékbecslésbe bizonytalan jövőbeni elemek épülhetnek be, célszerű ezen bizonytalanság csökkentésére a jövőbeni bevételek konzervatív becslése vagy a diszkontfaktor növelése.
17. Javasolt tekintettel lenni arra, hogy az értékelésnél alkalmazott módszerek, felhasznált összehasonlító adatok megfelelően dokumentáltak és ellenőrizhetők legyenek. Kapjanak megfelelő hangsúlyt az ingatlan speciális jellemzői, tartozékai, a kapcsolódó jogok és terhek (pl. perfeljegyzés, hasznélvezet, egyéb, rangsorban előrébb helyezkedő zálogjogok), a jogi (pl. tulajdonviszonyok) és környezetvédelmi helyzet és az esetlegesen ebből fakadó jogi és egyéb kockázatok elemzése. Amennyiben az érintett terület esetében indokolt, a település vonatkozó beépítési szabályzata is kerüljön értékelésre. Az intézmény az ingatlan értékének meghatározásánál az értékelő által feltüntetett ajánlati árakat csak megfelelő korrekció (diszkontálás) mellett vegye figyelembe, különösen, ha az érintett piacon már huzamosabb ideje nem történt értékesítés.
18. A rendszeres felülvizsgálat során az ingatlanok újraértékelését dokumentáltan és szakmailag megalapozottan kell elkészíteni, a hitelbiztosítéki (fedezeti) érték változásának nyilvántartásban való rögzítéséről, valamint mérlegen kívüli tételként a nyilvántartási számlaosztályban való szerepeltetéséről gondoskodni kell. A felülvizsgálat

történhet statisztikai módszerrel<sup>15</sup> is, amennyiben megfelelő előrejelző képességgel (visszamérés és reprezentativitás) rendelkezik a módszer, és az intézmény portfóliójához igazodó, megfelelő számosságú adatbázison dolgozik.

19. Az MNB minden esetben elvárja, hogy az intézmények kiemelt figyelmet fordítsanak a folyósítás előtti és utáni feltételek (pl. jelzálogbejegyzés, biztosításengedményezés, biztosítási díjfizetés) teljesülésére, valamint ezek utólagos, folyamatos ellenőrzésére és dokumentálására. Indokolt, hogy a fedezetként bevonni kívánt ingatlanról friss (lehetőleg 1 hónapnál nem régebbi) tulajdoni lap álljon rendelkezésre. A hitelkötelelemhez kapcsolódó földhivatali bejegyzések (jelzálogjog) széljegyes feltüntetése a folyósítás előtt meg kell, hogy történjen, és a végleges jogok bejegyzését az intézményeknek dokumentáltan ellenőrizniük kell. Javasolt, hogy a folyósítás előtti ellenőrzést (a döntéstől) független szervezeti egység, vagy a hiteldöntésben nem érintett személy végezze az intézményen belül.

#### **4. Műszaki ellenőrzés**

20. Az ingatlanprojektek finanszírozása során a hitelezési folyamatot javasolt szakaszolni a kivitelezés előrehaladása során keletkező új érték megvalósulási üteme szerint. A kivitelezés valós műszaki tartalmának szakszerű megítélése érdekében műszaki ellenőr bevonása szükséges. Javasolt, hogy a finanszírozási folyamatban újabb hitelrészletek lehívása csak a műszaki ellenőr teljesítés-igazolása (collaudálása) alapján történjen meg, még a határon túl megvalósuló ingatlan beruházás finanszírozása esetén is.

21. A hitelezők szempontjából legfontosabb műszaki ellenőri feladat a szerződésben vállalt műszaki teljesítés ellenőrzése, mely során a tervezett megoldás, műszaki tartalom, mennyiség és minőség megvalósulása az elsődleges kritérium. Fontos továbbá a vállalási határidők és a garanciális feltételek ellenőrzése is. A műszaki átadások előkészítésekor tételesen ellenőrizendő a megvalósult műszaki tartalom, a megvalósulási dokumentációk, felmérések, jegyzőkönyvek és műbizonylatok megléte. A beruházónak csak a teljes és hiánytalan teljesítés, részteljesítés bizonylatolása után javasolt a projekt(részek)et átvenni, a finanszírozónak pedig a pénzügyi teljesítést eszközölni. A beruházás ideje alatt folyamatosan figyelemmel kell kísérni a műszaki és pénzügyi teljesítés párhuzamosságát.

22. Földrajzilag távol eső, eltérő kulturális környezetben megvalósuló nagy projektek esetén javasolt – lehetőleg globális háttérrel rendelkező – helyi szakértő közreműködését igénybe venni a saját szakember alkalmazása mellett.

---

<sup>15</sup> A különféle statisztikai módszerek akkor fogadhatók el az ingatlanfedezetek értékének felülvizsgálatára, ha megfelelő, az intézmény portfóliójához igazodó adatbázisok (melyek lehetnek külső, „vásárolt” adatbázisok is) állnak rendelkezésre, az alkalmazott módszertan szakmailag megalapozott és megfelelően dokumentált, valamint igazoltan megfelelő előrejelző képességgel rendelkezik. (Lásd Validációs Kézikönyv III. rész 42. bekezdés)

23. Kisebbségi intézmények esetén az MNB nem javasolja az intézmény székhelye szerint megyehatáron kívül eső, bármilyen ingatlannal összefüggő tevékenység végzését.

#### **5. Hitelbiztosítéki (fedezeti) érték számítása**

24. Az intézményi szabályzatokban rögzíteni szükséges az ingatlanok hitelbiztosítéki (fedezeti) értékét és az azt befolyásoló tényezőket, a fedezeti ráták kiszámításának módjait. A hitelbiztosítéki fedezeti érték meghatározásánál a számítás alapja a piaci érték. A gyakorlat azonban azt mutatja, hogy a fedezeti érték számítása intézményenként eltérő, a fedezetszámítás során fedezeti értéként figyelembe veszik az értékbecslésben szereplő piaci, forgalmi értéket, a hitelbiztosítéki vagy a fedezeti értéket, a menekülési értéket. Az MNB a hitelbiztosítéki/fedezeti érték arány meghatározásánál az intézmény belső céljaira történő alkalmazás során a hitelösszeg és a fedezetül szolgáló ingatlan hitelbiztosítéki (fedezeti) vagy menekülési értékének arányát tartja prudens számítási módszernek. Az MNB tehát a hitel mértéke és az ingatlan fedezetként figyelembe vehető értéke közötti összefüggés megállapítása során ezen mérőszámok alkalmazását várja el.

25. Az MNB által elvárt továbbá, hogy a biztosítéki fedezeti ráta kiszámításánál (amely megmutatja, hogy az intézmény kockázatvállalásai milyen mértékben fedezettek az összes jogi – nemcsak ingatlan – biztosítékokkal) az éven túli kockázatvállalás esetén a tőkekövetelés mellett legalább egyéves kamat kerüljön figyelembevételre. Deviza- vagy devizában denominált hitel esetében – amennyiben az ügyfélnek nincs az adott devizában bevétele – minimum 20%-os forint árfolyam-gyengüléssel számított stresszt is célszerű figyelembe venni a kitétség számszerűsítése során.

#### **IV. Záró rendelkezések**

26. Az ajánlás a Magyar Nemzeti Bankról szóló 2013. évi CXXXIX. törvény 13. § (2) bekezdés i) pontja szerint kiadott, az intézményekre kötelező erővel nem rendelkező szabályozó eszköz, amely ismerteti a MNB jogalkalmazási gyakorlatának alapjait. Az MNB által kiadott ajánlás tartalma kifejezi a jogszabályok által támasztott követelményeket, az MNB jogalkalmazási gyakorlata alapján alkalmazni javasolt elveket, illetve módszereket, a piaci szabványokat és szokványokat.

27. Az ajánlásnak való megfelelést az MNB az intézmények körében, a jogszabályi előírások betartásának ellenőrzése keretében értékeli, összhangban az általános európai felügyeleti gyakorlattal.

28. Az MNB felhívja a figyelmet arra, hogy az intézmény az ajánlás tartalmát szabályzatai részévé teheti. Ebben az esetben az intézmény jogosult feltüntetni, hogy a szabályzatában foglaltak megfelelnek a MNB által kiadott vonatkozó ajánlásnak. Amennyiben az intézmények csupán az ajánlás egyes részeit kívánják szabályzataikban



megjeleníteni, úgy az ajánlásra való hivatkozást kerüljék, illetve csak az ajánlásból átemelt részek tekintetében alkalmazzák.

29. Az ajánlás alapjául szolgáló jogszabályi rendelkezéseket a melléklet tartalmazza.
30. Az MNB jelen ajánlás alkalmazását 2014. november 15-től várja el az intézményektől.
31. Hatályát veszti a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete elnökének 4/2013. (II. 12.) számú ajánlása a pénzügyi intézmények ingatlanpiaci kockázatai mérséklésének elősegítésére.

\*\*\*

**Az ajánlás kibocsátásáig kihirdetett, kapcsolódó hazai jogszabályok,  
felügyeleti ajánlások, egyéb normák, valamint nemzetközi előírások**

1. a jelzálog-hitelintézetekről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. törvény,
2. a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 2013. évi CCXXXVII. törvény,
3. a jövedelemarányos törlesztőrészlet és a hitelfedezeti arányok szabályozásáról szóló 32/2014. (IX. 10.) MNB rendelet<sup>16</sup>,
4. a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szóló 25/1997.(VIII.1.) PM rendelet,
5. a termőföld hitelbiztosítéki értéke meghatározásának módszertani elveiről szóló 54/1997.(VIII.1.) FM rendelet,
6. a fiatalok lakáskölcsönéhez kapcsolódó állami kezesség vállalásának és érvényesítésének részletes szabályairól szóló 4/2005. (I.12.) Korm. rendelet,
7. a körültekintő lakossági hitelezés feltételeiről és a hitelképesség vizsgálatáról szóló 361/2009. (XII.30.) Korm. rendelet,
8. A Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete elnökének 11/2013. (VII. 12.) számú ajánlása az ingatlanalap-kezelési tevékenység megfelelő végzéséhez,
9. Validációs Kézikönyv III. rész (2.2 Ingatlanokra vonatkozó minimumkövetelmények),
10. a hitelintézetekre és befektetési vállalkozásokra vonatkozó prudenciális követelményekről és a 648/2012/EU rendelet módosításáról szóló 2013. június 26-i 575/2013/EU európai parlamenti és tanácsi rendelet,
11. A TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations – Értékelők Európai Csoportja) által kibocsátott EVS 2012 (European Valuation Standards – Európai Értékbecslési Szabványok)<sup>17</sup>.

Budapest, 2014. október 22.

Dr. Windisch László  
a Magyar Nemzeti Bank alelnöke

---

<sup>16</sup> hatálybalépés időpontja: 2015. január 1.

<sup>17</sup> magyar fordítását a Magyar Ingatlanszövetség készítette