

## **A Magyar Nemzeti Bank 6/2026. (IV.23.) számú ajánlása a speciális hitelezési kitettség definiálásáról**

### **I. Az ajánlás célja és hatálya**

Az ajánlás célja a hitelintézetek (a továbbiakban: intézmény) által alkalmazandó speciális hitelezési kitettség általános definíciójának gyakorlati alkalmazásával kapcsolatban a Magyar Nemzeti Bank (a továbbiakban: MNB) elvárásainak megfogalmazása, és ezzel a jogalkalmazás kiszámíthatóságának növelése, a vonatkozó jogszabályok egységes alkalmazásának elősegítése.

Az ajánlás a speciális hitelezési kitettség fogalmát üzleti, közgazdasági szempontból ragadja meg, ami megfeleltethető a belső minősítésen alapuló módszertan (a továbbiakban: IRB) szerinti, a hitelintézetekre 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) 147. cikk (8) bekezdésében definiált speciális hitelezési kitettség fogalomnak. A CRR szerinti sztenderd módszertan külön definiálja a nem ingatlanfinanszírozáshoz kapcsolódó speciális hitelezési kitettséget (CRR 122a. cikk), a jövedelemtermelő ingatlanfinanszírozási ügyleteket [a továbbiakban: IPRE kitettség; CRR 4. cikk (1) bekezdés 75b. pont], továbbá annak speciális formáját, a CRR 4. cikk (1) bekezdés 78a. pontja szerinti, földterületszerzéssel, fejlesztéssel és építéssel szembeni kitettséget (a továbbiakban: ADC kitettség). Az MNB értelmezésében ezek a sztenderd módszertan szerinti kitettség típusok együtt megfelelnek az IRB szerinti speciális hitelezési kitettség fogalomnak.

Jelen ajánlás segítséget nyújt a banki folyamatokban (pl. belső, kockázat szempontú jelentések, monitoring, szegmentáció, 1. és 2. pilléres tőkeszámítás), valamint minden olyan esetben, amikor az intézmény az MNB felé a speciális hitelezési kitettségről rendszeres vagy rendkívüli (pl. folyamatos felügyelés, illetve helyszíni vizsgálatok keretében kért) adatszolgáltatás keretében szolgált információt, amennyiben jogszabály másként nem rendelkezik.

Az intézmények számára alapvető fontosságú a speciális hitelezési kitettség kitettségek megfelelő azonosítása, ugyanis a korábbi évek tapasztalata egyértelműen rámutatott arra, hogy a speciális hitelezési kitettség esetén a magas koncentráció és a gazdasági ciklusokra való erős érzékenység jelentős veszteségekhez vezet. Számos példa bizonyítja, hogy a folyósításkori magas fedezettség ellenére a finanszírozók jelentős veszteségeket szenvedtek el, emiatt e szegmens kockázatait megfelelő szegmentálással és konzervatív tőkekövetelmény számítással indokolt felmérni. Az MNB jelen ajánlással növelni kívánja az intézmények kockázattudatosságát és ösztönözni kockázatkezelésük fejlesztését is.

Az ajánlás kidolgozása során figyelembevételre kerültek a CRR rendelkezései. Az ajánlás átülteti az Európai Bankhatóság 2025. június 27-én közzétett, az 575/2013/EU rendelet 126a. cikke szerinti lakóingatlanokkal kapcsolatos ADC kitettségekről szóló iránymutatásait (EBA/GL/2025/03)<sup>1</sup>. Az ajánlás kialakítása során az MNB figyelemmel volt a Bázeli Bizottság anyagaira<sup>2</sup>, illetve a kapcsolódó

---

<sup>1</sup> [https://www.eba.europa.eu/sites/default/files/2025-09/e7b307b5-efab-4c59-ab8a-1b9622ce5b0f/GLs%20on%20ADC%20exposures%20to%20residential%20property%20under%20Article%20126a\\_HU\\_COR.pdf](https://www.eba.europa.eu/sites/default/files/2025-09/e7b307b5-efab-4c59-ab8a-1b9622ce5b0f/GLs%20on%20ADC%20exposures%20to%20residential%20property%20under%20Article%20126a_HU_COR.pdf)

<sup>2</sup> [https://www.bis.org/basel\\_framework/index.htm](https://www.bis.org/basel_framework/index.htm)

Q&A-kre<sup>3</sup> is.

Az ajánlás címzettjei a Magyarország területén székhellyel rendelkező hitelintézetek.

Jelen ajánlás a jogszabályi rendelkezésekre teljeskörűen nem utal vissza az elvek és elvárások megfogalmazásakor, az ajánlás címzettjei a kapcsolódó jogszabályi előírásoknak való megfelelésre azonban természetesen továbbra is kötelesek.

Jelen ajánlás adatkezelési, adatvédelmi kérdésekben iránymutatást nem fogalmaz meg, a személyes adatok kezelése vonatkozásában semmilyen elvárást nem tartalmaz, és az abban foglalt követelmények semmilyen módon nem értelmezhetők személyes adatok kezelésére vonatkozó felhatalmazásnak. Az ajánlásban rögzített felügyeleti elvárások teljesítésével összefüggésben történő adatkezelés kizárólag a mindenkor hatályos adatvédelmi jogszabályi rendelkezések betartásával végezhető.

## II. A speciális hitelezési kitétség definíciója

1. Speciális hitelezési kitétségként kell azonosítani azon ügyletet, amely esetén a következő három konjunktív feltétel teljesül:
  - a) a kitétség olyan szervezettel szemben áll fenn, amelyet kimondottan fizikai eszközök finanszírozására vagy működtetésére hoztak létre, vagy gazdasági szempontból hasonló kitétség,
  - b) a szerződéses megállapodások azt eredményezik, hogy a hitelező nagymértékben rendelkezik az eszközök és az általuk termelt jövedelem felett, és
  - c) a kötelezettség visszafizetésének fő forrása a finanszírozott eszközök által termelt jövedelem, nem pedig a tágabb értelemben vett kereskedelmi vállalkozás ettől független teljesítménye.
2. A speciális hitelezési kitétséget – többek között – az alábbiak jellemzik:
  - a) az ügyletben megfelelő iparági tapasztalattal bíró szponzor vesz részt,
  - b) a finanszírozás egy konkrét, körülírható eszköz létrehozására, működtetésére irányul (amely lehet ingatlan, egyéb objektum),
  - c) az eszköz önálló működtetése biztosítható,
  - d) a finanszírozásban egyértelmű időbeli limitáció van, a finanszírozó nem általánosan (időbeli korlát nélkül) finanszíroz egy gazdasági tevékenységet, hanem adott, konkrét projektet,
  - e) a finanszírozás jellemzően „non-recourse”, azaz a projekt szponzorral szemben a finanszírozó korlátozottan léphet fel az alapügylet gyenge teljesítménye esetén,
  - f) az eredeti hiteldöntés jellemzően becsült cash-flow terveken alapul, nem tény pénzügyi adatokon.
3. Az MNB az 1.pont a) alpontjában meghatározott feltételt alapvetően teljesítettnek tekinti, ha az adós különleges célú gazdasági egység (special purpose vehicle; a továbbiakban: SPV), amelyet adott projekt, ingatlan vagy egyéb áru, eszköz (a továbbiakban együtt: eszköz) megszerzésére, megépítésére, működtetésére, illetve továbbértékesítésére hoztak létre; az adós mérlegében eszköz oldalon túlnyomó részben a finanszírozott eszköz szerepel, forrás oldalon pedig jelentős

---

<sup>3</sup> [https://www.eba.europa.eu/single-rule-book-qa/qna/view/publicId/2024\\_7201](https://www.eba.europa.eu/single-rule-book-qa/qna/view/publicId/2024_7201)

szerpe az intézmény által nyújtott hitelnek van; az adós működése nem diverzifikált, bevételeinek döntő részét – legalább 50%-ban – az adott eszköz által termelt cash-flow – az eszköz eladásából, működtetéséből, bérbeadásából származó bevételek – jelenti.

4. Az 1. pont a) alpontja szerinti feltétel lehetőséget biztosít arra, hogy ne kizárólag egy SPV-vel szembeni kitettséget kelljen speciális hitelezési kitettséggént kezelni, hanem az ahhoz gazdasági szempontból hasonló kitettséget is. Az MNB helyes gyakorlatnak tartja, ha az intézmény gazdasági szempontból hasonló kitettségnek tekinti, ha a szerződéses feltételek biztosítják adott entitáson belül az eszközök és általuk termelt jövedelmek megfelelő elkülönítését („ring-fenced entity”), amely a finanszírozó számára biztosítja a szükséges kontroll gyakorlásának kereteit. Tipikus példák az alábbiak.

a) A gazdasági életben előfordul, hogy valamely gazdasági társaság vagy egyéni vállalkozó valamilyen új tevékenységet indít, amelyhez nem alapít külön SPV-t, hanem azt addigi társasági formájába integrálja. Bár ekkor az ügyfél formailag nem SPV, a kitettsége mégis SL-nek tekintendő, ha teljesül az a feltétel, hogy az intézmény az összes kötelezettségvállalás – ideértve a mérlegen kívüli tételeket is – legalább 80%-át az adott eszköz finanszírozására nyújtotta úgy, hogy a finanszírozott eszköz által termelt cash-flow eléri, vagy meghaladja a finanszírozás adósságszolgálatának 50%-át, és a szerződéses keretek biztosítják a finanszírozó számára a szükséges kontroll gyakorlását a finanszírozott eszköz és az általa termelt cash-flow felett.

b) Amennyiben az adós több hasonló célú eszközt (ingatlant) működtet, ad bérbe, és bevételei nem kellően diverzifikáltak, mert egy gazdasági visszaesés a hasonló eszközök jövedelemtermelő képességét egyszerre sújtja, az ügylet besorolható a „gazdasági szempontból hasonló kitettség” fogalmi körébe. Ebben az esetben az SL-be soroláskor az 1. pont b) és c) alpontjában foglalt feltételnek való egyidejű megfelelést is vizsgálni kell. Ha egy adós gazdasági szempontból hasonló egy SPV-hez, és nincs kellően diverzifikált bevétele, az intézménynek mégsem kell SL-be sorolnia az adóst, ha a hitelek visszafizetésének forrását nem materiálisan az adott eszköz által termelt cash-flow biztosítja. Tipikus példa az olyan, ingatlanszektorban tevékenykedő vállalat, amely több ingatlant üzemeltet, épít, és már rendelkezik olyan volumenű ingatlan állománnyal, amelyet már saját források finanszíroznak, és ezen ingatlanok már képesek megtermelni a még finanszírozott eszközök adósságszolgálatát.

Az ajánlás alkalmazása szempontjából SPV-nek minősül az a) és b) alpontban említett, gazdaságilag az SPV-hez hasonló entitás is.

5. Az MNB elvárja, hogy az intézmény az 1. pont a) alpontjában meghatározott feltételt ügyfélszinten értelmezze, így az ügyfél összes ügyletét speciális hitelezési kitettségnek minősítse, és a szegmentációt ügyfélszinten végezze el.

6. Az 1. pont b) alpontjában foglaltakat az MNB akkor tekinti teljesítettnek, ha az ügylet kockázatainak csökkentése érdekében az intézmény nagymértékű kontrollal rendelkezik az eszköz és az általa termelt jövedelem felett. Az eszköz nem csupán biztosíték az ügyletben, hanem az abból származó cash-flow a hitel visszafizetésének elsődleges forrása is. Ezen feltétel több módon is teljesülhet: például az intézmény elvárhatja, hogy az adós bevételeit terelje az intézmény által vezetett

számlára, kontrollálhatja az e számláról történő kifizetéseket, a beérkező bevétel bizonyos összegét felhasználhatja adósságszolgálat teljesítésére (pl. cash-sweep mechanizmus révén), valamint előírhatja meghatározott összegű egyenleg folyamatos rendelkezésre állását a számlán. Eszközoldali kontroll lehet például az, ha az intézmény vételi opcióval vagy zálogjoggal rendelkezik az adott eszközön. Ezekon túl az intézmény követelményeket írhat elő az adós számára az ingatlan bérlői megoszlására, illetve feltöltöttségére vagy a bérleti szerződések tartalmára vonatkozóan, valamint előzetes finanszírozói engedélyhez kötheti az ingatlan átalakítását, felújítását vagy az ingatlanhoz kapcsolódó egyéb tevékenységet. Az MNB értelmezése alapján az eszközre vonatkozó zálogbejegyzés megléte nem kötelező feltétel jelen pontban foglaltaknak való megfeleléshez, amennyiben az intézmény és az adós közötti szerződéses konstrukció az eszköz, vagy az általa termelt cash-flow feletti kontrollt biztosítja az intézmény számára.

7. Az 1. pont c) alpontja a speciális hitelezési kitétség sajátos karakterisztikájára utal: a speciális hitelezési kitétség ügyleteknél az adósságszolgálat teljesítésének fő forrása az eszköz által termelt cash-flow, mivel az adós jelentős, önálló, diverzifikált bevételekkel nem rendelkezik. A hagyományos, cash-flow alapú vállalatfinanszírozás esetében az adós működése, tevékenysége által termelt cash-flow a hitel visszafizetésének fő forrása, és az ügyletben esetlegesen jelenlévő eszköz csak mögöttes biztosítékként jelenik meg. Emiatt a hitel minősége alapvetően az adós minőségétől függ, szemben a speciális hitelezési kitétséggel, ahol elsősorban az eszköz teljesítőképességétől (a hitel visszafizetése erősen függ a cash-flow termelő eszköztől). Az MNB elvárja, hogy az intézmény belső szabályzatában rögzítse, hogy mekkora az a mérték (pl. %-ban kifejezve), amely felett, ha a kötelezettség visszafizetése a finanszírozott eszköz által termelt jövedelemből származik, az megfelel az 1. pont c) alpontjában foglaltaknak.
8. Az 1. pontban meghatározott három konjunktív feltétel teljesülésének szükséges feltétele, hogy a projekt társaság és az általa működtetett eszközt bérlő fél ne legyen ugyanannak az vállalatcsoportnak a tagja. Egy vállalatcsoport esetén nem vagy nehezen biztosítható a finanszírozó számára a szükséges kontroll gyakorlásának lehetősége, mivel a tagvállalatok átirányíthatják a megtermelt cash-flowt a tevékenységek között, csökkentve ezzel a finanszírozói kontrollt. Tipikus példa a szektorban az a gyakorlat, hogy szállodaprojekteket akkor finanszíroznak speciális hitelezési kitétség formában, ha a szállodaüzemeltető bérlői formában, független félként végzi a tevékenységét, elkülönülve az ingatlant birtokló társaságtól. Hasonló példát ír le a 11. pont ba) alpontja.
9. Az MNB álláspontja szerint minden olyan bevétel a finanszírozott eszközből származó cash-flow részét képezi, amely közvetlenül vagy közvetetten az eszközhöz köthető, melyet befolyásol az adott eszköz minősége, elhelyezkedése, illetve állapota. E megközelítés szerint például a szállodák éttermének, wellness részlegének vagy a sportlétesítmények vendéglátó egységének bevétele is az eszközből származó cash-flow részét képezi, hiszen, ha a finanszírozott szálloda vagy sportlétesítmény állagromlása miatt visszaesik a vendégek száma, akkor az említett bevételek is csökkenni fognak.

### **III. Diverzifikált jövedelemmel rendelkező harmadik fél általi kockázati transzfer**

10. A speciális hitelezési kitétség megfelelő azonosítása és az egyéb vállalati kitétségektől való megkülönböztetése elsősorban akkor kritikus, amikor az ügyletbe valamely önálló, diverzifikált

jövedelemmel rendelkező harmadik fél is be van vonva. A jövedelem diverzifikációja megvalósulhat eltérő tevékenységben [11. pont ba) alpontja] vagy földrajzilag elkülönült egységekben [11. pont bb) alpontja] is. A harmadik fél lehet pl. az adós vállalatcsoportján belüli vagy kívüli vállalat, intézmény vagy a közszektor valamely szereplője. Ebben az esetben a szegmentáció során az intézménynek azt szükséges az MNB elvárásai szerint mérlegelnie, hogy az ügylet kockázatait milyen formában és milyen mértékben vállalja át a harmadik fél.

11. Az MNB álláspontja szerint a 10. pontban írt szegmentációs besorolás mérlegelésekor az alábbi opciók különíthetők el.

a) Amikor az alapügylet SL-ként kerül azonosításra és a harmadik fél kockázatcsökkentő szerepe mérsékeli a speciális hitelezési kitétség kockázatait: önmagában az ügyletke kapcsolódó garancia, kezesség vagy szponzori támogatás formájában megvalósuló kockázati átvállalás nem változtatja meg az ügylet jellegét, a szerződéses keretek biztosítják az 1. pontban meghatározott három konjunktív feltétel teljesülését. Ekkor az MNB álláspontja szerint az ügyletet speciális hitelezési kitétségnek kell tekinteni. Az MNB elvárásai szerint ilyen esetben a harmadik fél kockázatcsökkentő szerepe a speciális hitelezési kitétség kockázatának mérséklésében jelenik meg: az intézmény csökkenti az ügylet kockázati súlyát a figyelembe vehető fedezeten vagy a CRR 153. cikk (5) bekezdésében foglalt tényezőkön keresztül.

b) Amikor a harmadik fél általi kockázatátvállalás miatt az alapügylet nem speciális hitelezési kitétségként kerül beazonosításra: ez a fajta kockázat-átvállalás kizárólag vállalatcsoporton belüli megvalósulása esetén mentesít a speciális hitelezési kitétség alóli besorolástól. A kockázati transzfer módszere lehet garancia, kezesség vagy olyan egyéb szerződéses jogviszony az intézmény és a vállalatcsoport között, mely alapján az intézmény a vállalatcsoport helytállását jogilag érvényesíteni tudja, és amely megfelel a CRR-ben rögzített elfogadási kritériumoknak (egyéb, a finanszírozásban és a kockázatviselésben közreműködő összes fél részvételével megvalósuló szerződéses konstrukció tartalmazhat például szponzori megállapodást.) Ilyen esetben a vállalatcsoport formailag, például a tevékenységei elkülönítésére SPV-t hoz létre, de a hitelek visszafizetésének forrása már nem a finanszírozott eszköz által termelt jövedelem, hanem a csoport ettől független kereskedelmi tevékenysége [1. pont c) alpontja szerinti feltétel).

ba) Amennyiben egy önálló jövedelemmel rendelkező fél hoz létre vállalatcsoporton belül egy SPV-t valamely tevékenységének az elkülönítésére, és a finanszírozott eszközt túlnyomó részben a vállalatcsoport működésére használja, valamint az SPV (adós) nemteljesítése esetén az intézmény jogilag kikényszeríthető módon, teljeskörű helytállást követelhet a vállalatcsoporttal szemben, ezzel az MNB álláspontja szerint megvalósul a teljeskörű kockázatranszfer és az ügyfél kikerülhet a speciális hitelezési kitétség szegmensből és azt az intézmény a vállalati szegmensbe sorolhatja.

bb) A harmadik fél diverzifikált jövedelmének altípusa lehet az, amikor a vállalatcsoport tevékenysége nem tér el az adós tevékenységétől, de azt földrajzilag diverzifikált módon végzik. Például egy nemzetközi szállodalánc esetén a vállalatcsoport jövedelme tekinthető diverzifikáltnak. Ha a magyar intézmény finanszírozza a helyi piacon aktív lánctagot, és jogilag érvényesíthető módon képes az ügylet kockázatait a vállalatcsoportra hárítani, azaz az

intézmény jogosult teljeskörű helytállást követelni, úgy az ügyletet sorolhatja vállalati kitettségi osztályba. Ha azonban a vállalatcsoport helytállása kikényszeríthető módon nem várható, s kockázatcsökkentő tényezőként csak a reputációs kockázatok elkerülése merülhet fel a csoport részéről (például, ha a nemzetközi szállodalánc franchise alapon működik), az ügyletet az MNB elvárásai szerint nem lehet a speciális hitelezési kitettség szegmensből átsorolni.

- c) Amikor az alapügylet speciális hitelezési kitettséggé kerül beazonosításra, és a harmadik fél a finanszírozott eszköz használatára vállal hosszú távú kötelezettséget.
- ca) Amennyiben az ügyletben egy harmadik fél hosszú távú – az ügylet futamidejét elérő – megállapodás keretében vállalja, hogy használja a finanszírozott eszközt (pl. bérlő az érintett ingatlant), és a kitettség a harmadik fél által fizetett bérleti díjból kerül megfizetésre, az az MNB álláspontja szerint önmagában nem alkalmas a teljes ügyletkockázat áthárítására, így a speciális hitelezési kitettség szegmensből történő átszegmentálásra sem. Bár a bérlő félnek diverzifikált jövedelme van, azonban teljes biztonsággal nem várható el, hogy a hosszú távú szerződés alapján a teljes speciális hitelezési kitettség visszafizetésre kerül. Amennyiben a harmadik fél és annak kötelezettségvállalása tekintetében megvalósulnak a 11. pont b. alpont szerinti további feltételek, akkor az ott leírtak alapján nem kell az alapügyletet speciális hitelezési kitettséggé beazonosítani.
- cb) A hosszú távú megállapodás alosa, amikor az ügyfél valamely állami szervvel köt megállapodást az eszköz használatára (pl. börtön, kollégium). Mivel ebben az esetben nem teljesül az a feltétel, hogy az ügyfél tevékenységét az állam, mint harmadik fél részvételével működő gazdasági csoport tagjaként végzi, így az MNB a PPP konstrukció esetén elvárja, hogy az intézmény azt minden esetben speciális hitelezési kitettséggé tekintse. Az állami részvétel kockázatcsökkentő hatása a figyelembe vehető fedezeten vagy a CRR 153. cikk (5) bekezdésében szereplő tényezők alkalmazása során vehető figyelembe.

#### **IV. A speciális hitelezési kitettség kategorizálása**

12. A speciális hitelezési kitettségen belül a kitettség jellege és a finanszírozás tárgya alapján alszegmenseket szükséges meghatározni. A CRR a következő alszegmenseket különbözteti meg.

a) Projektfinanszírozás (PF – project finance)

Jellemzően nagy, komplex és költséges egyedi berendezések, létesítmények (projektek) kivitelezésének, felújításának vagy megvásárlásának finanszírozása (ilyen projektnek tekinthető például egy erőmű, vegyi üzem, bányászati, közlekedési, környezeti vagy telekommunikációs infrastruktúra létrehozása, kialakítása), amely esetén az üzemeltetésből fakadó cash-flow biztosítja a visszafizetést.

b) Jövedelemtermelő ingatlan finanszírozása (IPRE – income producing real estate)

Olyan lakó- vagy kereskedelmi ingatlan (pl. iroda, lakópark, hotel, bevásárlóközpont, raktár, ipari park, társasház, építési célú telek) megvásárlásának, kivitelezésének, felújításának finanszírozása, amelynél a hitel visszafizetése elsődlegesen az ingatlan hasznosításából,

bérbeadásából, illetve továbbértékesítéséből származó jövedelemtől függ. A hitelkockázati tőkekövetelmény sztenderd módszertanában az IPRE kitettség – és a kapcsolódó ADC kitettség – elkülönítve jelenik meg a többi formától, az IRB egységesen kezeli e formákat a kockázattal súlyozott kitettségérték meghatározása során.

c) Tárgyeszköz-finanszírozás (OF – object finance)

Nagyobb költségű fizikai berendezés, eszköz (pl. hajó, repülőgép, vonatszerelvény, flotta) vásárlásának, felújításának finanszírozása. A cash-flow forrása a finanszírozott eszköz által termelt jövedelem.

d) Árufinanszírozás (CF – commodities finance)

Jellemzően készleteknek vagy tőzsdén forgalmazott áruknak strukturált, rövid lejáratú finanszírozása (pl. nyersolaj, fémek, haszonnövények) oly módon, amely kezeli az áruk piaci árának volatilitását, a teljesítési és szállítási kockázatokat, az ország- és partnerkockázatokat, valamint a kereskedelmi és jogi vitákból fakadó kockázatokat. Magyarországon nem elterjedt finanszírozási forma, amely nem azonos a közraktári finanszírozással vagy a klasszikus készletfinanszírozással.

13. Az MNB elvárja, hogy az intézmény kockázatkezelési eljárásai során legalább a hazai gyakorlatban leggyakrabban előforduló IPRE kitettségi kategóriát kezelje elkülönítetten. Amennyiben azonban az adott intézménynél valamely kitettségi alkategória mérete jelentős vagy várhatóan növekedni fog, akkor szükséges annak az alkategóriának a megkülönböztetése, és kockázati profiljának önálló mérése is. A portfólió méretétől, az ügyletek darabszámától, a becsléshez szükséges megfigyelések számosságától függően az MNB elvárja, hogy az intézmény a jelentős méretű speciális hitelezési kitettség szegmensek esetén fejlesszen külön minősítő modelleket.

## V. Az ADC kitettségek a sztenderd módszertanban

14. Az IPRE kitettség speciális, magasabb hitelezési kockázatú formája az ADC kitettség. Az ADC kitettségre is jellemző, hogy annak visszafizetése materiálisan függ a fejlesztési ingatlan hasznosításából – értékesítéséből, későbbi bérbeadásából vagy üzemeltetéséből – várt jövedelemtől, ezért egy olyan ingatlanberuházás, amelynek megtérülése nem az ingatlan későbbi hasznosításából, hanem a vállalkozás tágabb értelemben vett, ettől független üzleti teljesítményétől várható, nem minősül ADC kitettségnek (például nem ADC kitettség, amikor egy nagyvállalat saját raktározási célra új épületberuházásba kezd, mely esetben a hitel visszafizetését a vállalat alaptervekenysége biztosítja). Az ADC kitettségek volatilisabb veszteségarányt mutatnak, melynek forrásai az építés, kivitelezés extra kockázata, továbbá annak kockázata, hogy a később megkötésre kerülő bérbeadási, értékesítési szerződések feltételei kedvezőtlenebbé válhatnak a külső, piaci körülmények romlásakor. Tipikusan az ADC kitettségi osztályba kell sorolni – a korábbi szabályozás<sup>4</sup> szerint spekulatív ingatlanfinanszírozási ügyletnek minősülő – azon ügyletet,

a) amelyet ingatlan vásárlására, építésére és fejlesztésére nyújtanak, azzal a céllal, hogy végül az

---

<sup>4</sup> A CRR-nek a CRR3 hatálybalépését megelőzően hatályban volt 4. cikk (1) bekezdés 79. pontja szerint.

ingatlan nyereséggel továbbértékesítésre kerüljön, vagy

- b) amelyet telek vásárlására nyújtanak azzal a céllal, hogy a hitelügylet a telken az előző pontban meghatározott típusú ingatlanfejlesztés végrehajtását követően az értékesítésből térüljön meg, vagy
- c) amelyet ingatlan vásárlásra nyújtanak (pl. telekfinanszírozás), és az ingatlan későbbi hasznosítása még nem ismert.

15. A 14. pont vonatkozásában amennyiben az ADC kitettséghoz kapcsolódóan a beruházó megkötötte a bérleti, eladási szerződéseket, lefixálva a jövedelemtermelés feltételeit, és az ezen szerződésekből származó cash flow-k elegendőek a kitettség adósságszolgálatának teljesítéséhez, az intézmény átsorolhatja a kitettséget az ADC kitettségéből IPRE kitettségbe, és az IPRE kitettségekre alkalmazandó előírások szerint járhat el. Az átsorolásnak nem szükséges feltétele, hogy a kivitelezés lezáruljon.
16. A CRR 126a. cikk (2) bekezdése szerint a lakóingatlannal kapcsolatos ADC kitettség esetében kedvezőbb kockázati súly alkalmazható, amennyiben az alábbi feltételek közül legalább egy teljesül:
- a) az összes szerződés jelentős részét olyan, jogilag kötelező érvényű előértékesítési vagy előbérleti-szerződések képezik, amelyek esetében a vevő vagy lízingbe vevő olyan jelentős készpénzletét helyezte el, amely a szerződés felmondása esetén nem jár vissza, vagy pedig a finanszírozás ezzel egyenértékű módon biztosított, illetve az összes szerződés jelentős részét jogilag kötelező érvényű értékesítési vagy bérleti szerződések képezik, beleértve azokat is, amikor a fizetést részletekben, az építési munkálatok előrehaladása szerint teljesítik,
  - b) a kötelezett olyan, jelentős kockázatot tőkével rendelkezik, amely a kötelezett által biztosított, megfelelő összegű saját erőként jelenik meg a lakóingatlan értékében annak elkészültekor.
17. A 16. pont a) alpontja vonatkozásában jelentős készpénzletének számít, ha a vevő által fizetett készpénzletét összege, amely az előértékesítési szerződés felmondása esetén nem jár vissza, eléri vagy meghaladja az előértékesítési szerződésben feltüntetett eladási ár 10%-át, valamint a bérelő által fizetett készpénzletét, amely az előbérleti szerződés felmondása esetén nem jár vissza, eléri vagy meghaladja az előbérleti szerződésben feltüntetett havi bérleti díj 300%-át.
18. A 16.pont a) alpontja vonatkozásában egyenértékű módon biztosított finanszírozásnak lehet tekinteni, ha a vevő vagy bérelő részletekben fizetett, vagy pénzeszközt utalt át egy elkülönített számlára, és az említett részletek vagy elkülönített pénzeszközök az előértékesítési szerződés vagy az előbérleti szerződés felmondása esetén nem járnak vissza, és mértékük megfelel a jelentősnek tekinthető készpénzletét mértékének.
19. A 16. pont a) alpontja alkalmazásában a jelentős készpénzletével vagy azzal egyenértékű módon biztosított finanszírozással rendelkező, jogilag kötelező érvényű előértékesítési és jogilag kötelező érvényű adásvételi szerződéseket az összes szerződés jelentős részének kell tekinteni, amennyiben ezekben a szerződésekben meghatározott eladási ár összege az intézmény által a

kötelezettek a lakóingatlanhoz kapcsolódó ADC kitettségnak minősülő projekt finanszírozására nyújtott hitelkeret – beleértve a lehívott összeget és a le nem hívott összeget is – összegének 50%-ával egyenlő vagy azt meghaladó mértékű. Abban az esetben, ha a lakóingatlanhoz kapcsolódó ADC-projektet szindikált hitelen vagy több hitelen keresztül finanszírozzák, az intézménynek az arány kiszámítása során figyelembe kell vennie az összes intézmény által az ADC-projekt finanszírozására nyújtott valamennyi hitel és hitelkeret összegét.

20. A 16. pont a) alpontja alkalmazásában az előbérleti és bérleti szerződéseket az összes szerződés jelentős részének kell tekinteni, amennyiben a jelentős készpénzlettel vagy azzal egyenértékű módon biztosított finanszírozással rendelkező, jogilag kötelező érvényű előbérleti szerződések számának, valamint a jogilag kötelező érvényű bérleti szerződések számának összege eléri vagy meghaladja a lakóingatlanhoz kapcsolódó ADC-projekt részét képező egységek teljes számának 50%-át.
21. Amennyiben a lakóingatlan tervezett felhasználása részben értékesítésre, részben bérbeadásra irányul, és az ügylet finanszírozását ugyanaz az egy hitelkeret biztosítja – akár bilaterális, akár szindikált hitel formájában –, az intézménynek külön arányszámokat kell kiszámítania az előértékesítési és az adásvételi szerződésekre (19. pont szerint), valamint az előbérleti és bérleti szerződésekre (20. pont szerint). Az összes szerződés aránya akkor tekinthető jelentősnek, ha mindkét arány eléri az 50%-os minimális arányt.
22. Amennyiben a lakóingatlan tervezett felhasználása részben értékesítésre, részben bérbeadásra irányul, és az intézmény külön hitelkereteket biztosít az értékesítési részre és a bérbeadási részre, az ADC kitettség kedvezményes kockázati súlya alkalmazható a hitelkeretek szintjén, feltéve, hogy biztosítható, hogy az értékesítési, illetve bérbeadási célra igénybe vett hitelkeret visszafizetése csak az egységek értékesítésén, illetve bérbeadásán alapul. E célból az intézménynek két külön arányt kell kiszámítania a hitelkeretek szintjén az összes szerződés jelentős részének értékeléséhez.
23. A 16. pont b) alpontja vonatkozásában akkor kell megfelelőnek tekinteni a kötelezett által biztosított saját erő lakóingatlan befejezési értékéhez viszonyított összegét, ha a kötelezett által biztosított saját erő összegének a lakóingatlan befejezési értékéhez viszonyított aránya legalább 25%.
24. A 23. pont vonatkozásában csak a kötelezett által az ingatlanban eszközölt azon befektetések minősülnek kötelezett által biztosított saját erőnek, amelyek a kötelezett számára csak az ingatlanra vonatkozó maradványkövetelést testesítenek meg, akár az ingatlan saját használata formájában, akár az ingatlan értékesítése vagy bérbeadása által generált pénzáramok révén, amely az intézmény által nyújtott finanszírozás nyomán esetlegesen támasztott követelésekhez képest alárendeltnek minősül, és amelyek az alábbiak egyikének vagy azok kombinációjának formájában megvalósuló befektetések:
  - a) a projektbe befektetett és a kötelezett egyéb eszközeitől elkülönített, a projekt várható költségének fedezésére rendelkezésre álló pénzeszköz, a kötelezett finanszírozásának pénznemében és a tőkekövetelmények kiszámításának időpontjában értékelve;
  - b) a projekt felmerült költségeinek fedezésére már befektetett vagy a kötelezett egyéb

eszközeitől elkülönített, a projekt előre jelzett költségének fedezésére rendelkezésre álló vissza nem térítendő támogatások, a kötelezett finanszírozásának pénznemében és a tőkekövetelmények kiszámításának időpontjában értékelve;

- c) a projekthez közvetlenül kapcsolódó és a projekt tervezett költségének fedezésére rendelkezésre álló tehermentes, könnyen értékesíthető eszközök, a kötelezett finanszírozásának pénznemében, ezen eszközök tőkekövetelmény számításakor érvényes piaci értékén értékelve. Ezeknek az eszközöknek könnyen eladhatónak vagy a piacon könnyen forgalmazhatónak kell lenniük. Ezeket az eszközöket szerződésben kell kötni a projekthez kapcsolódó fejlesztési vagy építési költségek kifizetésére, és mentesnek kell lenniük minden jogi követeléstől, zálogjogtól vagy korlátozástól;
- d) a kötelezett által a projekttel közvetlen kapcsolatban közvetlenül kifizetett fejlesztési vagy építési költségek, a kötelezett finanszírozásának pénznemében és a tőkekövetelmények kiszámításának időpontjában értékelve;
- e) a kötelezett által közvetlenül a projekthez kapcsolódóan saját forrásból kifizetett vagy már a kötelezett tulajdonában lévő földterület vagy fejlesztések, a kötelezett finanszírozásának pénznemében és a kötelezett projekthez való hozzájárulásának időpontjában érvényes piaci értéken értékelve.

25. A kötelezett által fizetett saját erő a 24. pont szerint elismert azon befektetések teljes összege, amellyel a kötelezett már hozzájárult a beruházáshoz, csökkentve az ingatlan befejezéséhez jelenleg várható többletköltségekkel. Többletköltségeknek az ingatlan befejezésével kapcsolatban már felmerült és a még várható költségeknek az ingatlan befejezésekor várható, a CRR 229. cikk (1) bekezdésében előírtak szerint megállapított ingatlanértéket meghaladó része tekintendő. Az ingatlanérték az ingatlan befejezésekor várható értéke, azzal, hogy az ingatlan értéke jelentősen ne haladja meg azt a piaci értéket, amely a hitel futamideje alatt fenntartható lenne. Jelen pont alkalmazásában „többletköltség” az az összeg, amellyel az ingatlan befejezésének teljes költsége meghaladja az ingatlan befejezésekor várható ingatlanértéket, és nem az az összeg, amellyel a költségek meghaladják a folyósításkor becsült költségeket.

## **VI. Egyéb elvárások**

26. Az MNB elvárja, hogy az intézmény az ügyfél kezdeti, valamint rendszeres újraminősítésénél mérlegelje a speciális hitelezési kitétségi kategóriába való besorolás teljesítéséhez szükséges feltételek fennállását. Az MNB elvárja továbbá, hogy amennyiben az ügylet jellege, kockázatai változnak, akkor az intézmény sorolja át az ügyfelet a helyes kitétségi szegmensbe. Az intézménynek az átsorolást a paraméterbecsléshez felhasznált adatokban, analitikákban és riportokban is át kell vezetnie.
27. Az MNB kizárólag egyedi, indokolt esetben tartja elfogadhatónak, hogy az intézmény egy ügyfél összes ügyletét speciális hitelezési kitétségi kategóriából vállalati szegmensbe soroljon át. Az átsorolás kapcsán az intézménynek az MNB kérésére be kell mutatnia, hogy a továbbiakban a speciális hitelezési kitétségi kategóriába sorolás hármasként feltétele már együttesen nem áll fenn (pl. ha az ügyfél többéves működés során bizonyította, hogy a cég tevékenysége az ügylet tárgyául szolgáló ingatlantól különválasztható, a tevékenység már nem kötődik szorosan az ingatlanhoz, és a cég

már önmagában is fenntartható működést folytat az ingatlanból származó bevételtől függetlenül).

28. A work-out fázisban lévő speciális hitelezési kitettség ügyfél átszegmentálására nincs szükség, ha az adott ügylet az eredeti definíciónak már nem felel meg (például, ha az IPRE kitettség ingatlan fedezete végrehajtás alá került, vagy ha az ügylet teljes összegében értékvesztett). Ebben az esetben a korábbi speciális hitelezési kitettség kategória fenntartása elvárt, többek között a pontos paraméterbecslés megvalósítása, valamint az állományok valóságghú és következetes nyomon követése érdekében.

## **VII. Záró rendelkezések**

29. Az ajánlás a Magyar Nemzeti Bankról szóló 2013. évi CXXXIX. törvény 13. § (2) bekezdés i) pontja szerint kiadott, a felügyelt pénzügyi szervezetekre kötelező erővel nem rendelkező szabályozó eszköz. 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.
30. Az ajánlásnak való megfelelést az MNB az általa felügyelt pénzügyi szervezetek körében az ellenőrzési és monitoring tevékenysége során figyelemmel kíséri és értékeli, összhangban az általános európai felügyeleti gyakorlattal.
31. Az MNB felhívja a figyelmet arra, hogy a pénzügyi szervezet az ajánlás tartalmát szabályzatai részévé teheti. Ebben az esetben a pénzügyi szervezet jogosult feltüntetni, hogy vonatkozó szabályzatában foglaltak megfelelnek az MNB által kiadott vonatkozó számú ajánlásnak. Amennyiben a pénzügyi szervezet csupán az ajánlás egyes részeit kívánja szabályzataiban megjeleníteni, úgy az ajánlásra való hivatkozást kerülje, illetve csak az ajánlásból átemelt részek tekintetében alkalmazza.
32. Az MNB a jelen ajánlás alkalmazását 2026. április 30-tól várja el az érintett pénzügyi szervezetektől.
33. 2026. április 30-án hatályát veszti a speciális hitelezési kitettségek és a spekulatív ingatlanfinanszírozás definiálásáról szóló 10/2017. (VIII. 8.) MNB ajánlás.

Varga Mihály sk.  
a Magyar Nemzeti Bank elnöke