

# **SZAKDOLGOZAT**

**Bruckner Máté**

**2016**



**NYUGAT-MAGYARORSZÁGI EGYETEM**  
**KÖZGAZDASÁGTUDOMÁNYI KAR**  
**Kereskedelem és marketing alapszak**



**JELZÁLOGHITELEZÉS**

**Bruckner Máté**

Konzulens: Ékes Szeverin Kristóf

Sopron,  
2016



Nyugat-magyarországi Egyetem  
Közgazdaságtudományi Kar  
Kereskedelem és marketing szak

## **SZAKDOLGOZAT**

*A szakdolgozat készítőjének neve:*  
Bruckner Máté

*A szakdolgozat címe:*  
Jelzáloghitelezés

*A szakdolgozat megírásával kitűzött feladatok:*

1. A pénzügyi válság kibontakozása.
2. A jelzáloghitelezés rendszere és folyamata Magyarországon.
3. A jelzáloghitelezés egyik fontos alappillére, az értékbecslés
4. A magyarországi lakásárak alakulása az FHB lakásindex tükrében – fókuszálva a soproni újlakás-piacra

*Konzulens:* Ékes Szeverin Kristóf

Sopron, 2016.október 14.

PH.

**Dr. Juhász Lajos**  
intézetigazgató



**BRUCKNER MÁTÉ**

2016

Kereskedelem és marketing szak

Nyugat-magyarországi Egyetem

Közgazdaságtudományi Kar

*Konzulens: Ékes Szeverin Kristóf  
doktorandusz*

---

## **JELZÁLOGHITELEZÉS**

### **Mortgage lending**

A kutatásom elsősorban olyan emberekre irányul akik, a gazdasági világválság előtt vagy alatt hitelt vettek fel, attól függetlenül, hogy ez a hitel a mai napig fut vagy nem. A mai napig tartó jelzáloghitelekből kifolyólag a téma aktualitása nagyon jelentős.

Fontosnak tartottam a jelzáloghitel, mint magának a fogalomnak a bemutatását. Továbbá dolgozatomban kitérek a jelzáloghitelezés folyamatára kezdve a hiteligényléstől a folyósításig.

Mélyrehatóan részletezem az adósminősítés, jelzálog alapú hitelkérelem lebonyolítását, központi hitel információsrendszereit, döntési hatásköröket valamint az értékbecslést. Az imént említett folyamatok közül számomra a legérdekesebb az értékbecslés menete.

Kiemelt szereppel bír az ügynökök munkásságának a bemutatása, mivel ők a híd, hitel és az ügyfél között. A jó kommunikáció elengedhetetlen az ügynökök és a megbízóik között, mivel ennek hiánya félrevezetheti a hiteligénylőt, ezáltal olyan hitelfelvétel következhet be, ami számukra nem megfelelő. A dolgozatomhoz elkészített kérdőív segítségével kutattam, hogy azok az ügyfelek tájékozottak vagy sem.

A dolgozat lezárásában pedig a lakásárak változását vizsgáltam Sopronban az FHB lakásindex mutatóinak segítségével.





**MÁTÉ BRUCKNER**

2016

Economist in Commerce and Marketing

University of West Hungary

Faculty of Economics

*Supervisor: Ékes Szeverin Kristóf*  
*doctoral student*

---

## **MORTGAGE LENDING**

Jelzáloghitelezés

My research primarily focuses on those people who applied for loans before or during the global economic crisis, regardless whether the loan is still running to date or not. Since these mortgages are still due, the topic is significant.

I considered it important to introduce the concept of mortgage loan. Furthermore, I will discuss in my thesis the process of lending a mortgage from applying for a loan to the payment.

I will specify in depth the debt rating, the transaction of loan applications for mortgages, the Central Credit Information System, scope of decision-making and the appraisal report. Among the aforementioned processes the most intriguing issue is the appraisal report.

Also, I will present the key role of agents as bridges between loans and clients. Good communication is essential between agents and their principals, since the absence of this can mislead the borrower to apply for a loan resulting in loan agreement with unsuitable terms. My research was based on a specific questionnaire to find out whether those clients are well informed or not.

In the last part of my thesis, I focused on the changes of real estate prices in Sopron using FHB Houseindex indicators.



# TARTALOMJEGYZÉK

<b>1. BEVEZETÉS</b> .....	<b>- 1 -</b>
<b>2. PÉNZÜGYI VÁLSÁG KIBONTAKOZÁSA</b> .....	<b>- 3 -</b>
2.1. LÉPÉSRŐL – LÉPÉSRE .....	- 3 -
2.1.1. <i>Ingtalan és jelzálogpiaci válság</i> .....	- 4 -
2.1.2. <i>Hitelválság</i> .....	- 5 -
2.1.3. <i>Bankválság</i> .....	- 6 -
<b>3. JELZÁLOGHITELEZÉS MAGYARORSZÁGON</b> .....	<b>- 7 -</b>
3.1. JELZÁLOGHITELEZÉS ÁLTALÁNOS JELLEMZŐI .....	- 8 -
3.1.1. <i>A hitelezés folyamata</i> .....	- 9 -
3.1.2. <i>Döntési hatáskörök</i> .....	- 11 -
3.1.3. <i>Adóminősítés</i> .....	- 12 -
3.1.4. <i>Jelzálog alapú hitelkérelem lebonyolítása</i> .....	- 14 -
3.1.5. <i>Központi Hitelinformációs Rendszer (korábbi BAR)</i> .....	- 17 -
3.2. ÉRTÉKBECSLÉS .....	- 18 -
3.2.1. <i>Értékbecslés tárgya</i> .....	- 19 -
3.2.2. <i>Legfontosabb értékbecslési fogalmak</i> .....	- 19 -
3.2.3. <i>Az értékbecslési folyamat kiemelt lépései</i> .....	- 20 -
3.2.4. <i>Értékbecsléshez szükséges adatok és dokumentumok összegyűjtése</i> .....	- 23 -
3.2.5. <i>Értékelési módszerek</i> .....	- 23 -
3.2.6. <i>Költségalapú módszer</i> .....	- 24 -
3.2.7. <i>Piaci alapú módszer</i> .....	- 26 -
3.2.8. <i>Piaci alapú megközelítés gyakorlati alkalmazása</i> .....	- 27 -
3.2.9. <i>Jövedelemalapú módszer</i> .....	- 28 -
3.2.10. <i>Értékelési módszerek eredményeinek összehangolása</i> .....	- 28 -
3.2.11. <i>Hitelbírálattól az utógondozásig</i> .....	- 29 -
3.3. ÜGYNÖKI RENDSZER .....	- 29 -
3.3.1. <i>Ügynökök és megbízók viszonya</i> .....	- 30 -
3.3.2. <i>Ügynöki szolgáltatás, ügyfelekkel való kapcsolattartás</i> .....	- 31 -
<b>4. AKTUÁLIS LAKÁSHELYZET SOPRONBAN</b> .....	<b>- 33 -</b>
4.1. MAGYARORSZÁGI LAKÁSÁRAK ALAKULÁSA AZ FHB LAKÁSINDEX TÜKRÉBEN .....	- 33 -
4.1.1. <i>A lakáspiaci folyamatok szakaszai</i> .....	- 33 -
4.1.2. <i>Lakásárak alakulása az elmúlt évtizedben Magyarországon</i> .....	- 35 -
4.2. SOPRONI ÚJLAKÁS –PIACI SZEGMENSEK .....	- 36 -
4.2.1. <i>Belváros</i> .....	- 38 -
4.2.2. <i>Kurucdomb</i> .....	- 38 -
4.2.3. <i>Északi városrész</i> .....	- 38 -
4.3. HASZNÁLT LAKÁS PIAC .....	- 39 -
<b>5. ÖSSZEGRZÉS</b> .....	<b>- 41 -</b>
<b>6. IRODALOMJEGYZÉK</b> .....	<b>- 43 -</b>



## 1. BEVEZETÉS

Szakedolgozati témaválasztásomat - aktualitásnak hangsúlyozása mellett - elsősorban az indokolta, hogy mindennapi munkám elválaszthatatlan részét képezi ez a terület. Az Erste Banknál dolgoztam hitelezési tanácsadóként, így betekintést nyerhettem olyan releváns szakmai és piaci folyamatokba és információkba, melyből az aktuális témát - amit választottam - legprecízebben tudjam megírni és előadni.

Dolgozatomat következőképpen építettem fel: Először a pénzügyi válság kibontakozásának szakaszait ismertetem 2006. év végétől napjainkig terjedő időszakra koncentrálva. Az Egyesült Államokbeli események sorának ismertetésénél megpróbálom kiemelni a történetek közül azokat, melyek összefüggésbe hozhatók az ingatlanpiaccal és az azzal szorosan egybefonódó jelzálogalapú hitelezéssel.

Ezt követően bemutatom a lépéseit a jelzáloghitelezésnek a hitelkérelem befogadásához szükséges feltételek részletezésétől a szerződések utógondozásával bezárólag. Ennek keretében aprólékosan ismertetem az adóminősítést és az értékbecslést, mint hitelbírálati folyamat két legfontosabb mozzanatát. Mindezek mellett kitérek olyan további fontos tényezőre is, mint például KHR lista.

Munkámból kifolyólag heti rendszerességgel tartottam a kapcsolatot különböző ingatlanirodákkal és azok tanácsadóival, mivel az utóbbi időkben egyre nagyobb jelentőségre tettek szert a lakossági hitelpiacon és ez az intermedációs tendencia a piaci igényekre való tekintettel minden bizonnyal folytatódni fog. Tevékenységük jelentős hatást gyakorol a bankok között kialakult állandósult és intenzív versenyre, segítve vagy éppen hátráltatva egyes szereplők piaci előretörését.

A továbbiakban az FHB Lakásindexre támaszkodva a magyar lakás piac helyzetének bemutatásával foglalkozik, amit az ingatlanpiaci szereplők – úgy mint az eladók, vevők, bérlők és bérbé adók, hitel- és ingatlanközvetítők – csoportjainak a bemutatása követ. Különös figyelmet fordítva a válság által rájuk gyakorolt hatásokra.

A soproni lakás piac rendkívül szegmentált, olyannak tűnik, mint Rómában a Vatikán. A környezeti adottságaiból adódóan is színes képet mutat: a hegyvidéki részekről a kertvároson át, egészen a nyüzsgő belvárosig mindenki megtalálhatja a számításainak megfelelő otthon helyszínét. A lakásvásárláshoz pedig – különösen Sopronban – elengedhetetlen a megfelelő piacismeret a lakásszektor területén. Az utolsó rész ennek az ismeretnek a megszerzésében próbál az olvasó segítségére lenni. Ráirányítva a figyelmet a hasz-

nált - és újjépítésű lakások sajátosságaira. A területi korlátok miatt telekpiac és az építési sajátosságaira nem térek ki.

Kutatásom, szakdolgozatom utolsó részeként egy primer kutatással kívánom felmérni, hogy a magyar lakosság milyen mértékben tájékozott a hitelek és az azokhoz kapcsolódó szolgáltatásokat illetően. Az elemzést követően nem csak összefoglalom a begyűjtött adatokból levonható információkat, hanem építő jellegű javaslatokat kívánok tenni a rendszerrel és a kommunikációs csatornák hatékonyságával kapcsolatban

## 2. PÉNZÜGYI VÁLSÁG KIBONTAKOZÁSA

2007-ben kezdődött, majd 2008-ban felerősödött nemzetközi tőke-és pénzpiacokon kialakult folyamatokat sokféleképpen értelmezték a szakértők. Az amerikai jelzálogpiaci válsággal és annak világgazdasági következményeivel foglalkoztak, azon belül nagy hangsúlyt fektettek a másodrendű jelzálogpiaci válság természetének a megfigyelésére. Példának okáért az Egyesült Államok kormányzata támogatta az ingatlanpiaci boomot, és a felügyelő intézmények is elbuktak a buborék kialakulásának megakadályozásában. A kamatok túl alacsonyak voltak, ezzel támogatva a túlzott hitelezést. A bázeli nemzetközi szabályozás sikertelen volt a kötelező tőke megfelelési mutató követelményének betartatásában a jelzálogpiaci kötvények tekintetében, ezért a bankok hatalmas portfóliókat építettek fel, amelyek nagy része „toxikus” eszközzé vált a buborék kipukkanása után. Az amerikai pénzügyi intézményeket kilenc, részekre tagolt reguláló intézmény ellenőrizte, de egyik sem jelzett rendszerszintű kockázatot. A banki szabályozás Európában koordinálatlan és országspecifikus volt, annak ellenére, hogy a legfontosabb pénzügyi intézmények a mai napig regionális vagy globális kiterjedésűek. És mivel sem az Egyesült Államokban, sem az Európai Unióban nem volt „mi történik ha” terv egy pénzügyi krízisre, ezért a korai válaszlépések esetlegesek és gyakran alkalmatlanok voltak.<sup>1</sup> (Tombolatom, 2011)

Egyesült Államoknak igen gyorsan világossá vált, hogy a probléma valós, és gyors intézkedések kellene: 2008. október 3-án az amerikai törvényhozás elfogadta G. W. Bush pedig aláírta az 1929-1933-as válság óta az amerikai gazdaság történetek legnagyobb horde-rejű, körülbelül 700 milliárd dolláros állami beavatkozásról szóló tervét, mellyel a szövetségi állam magára vállalja toxikus (jelzálog alapú) hiteleket. (Magas, 2008)

### 2.1. LÉPÉSRŐL – LÉPÉSRE

Igyekszem kiemelni az Egyesült Államokbeli események közül azokat, melyek összefüggésbe hozhatók az ingatlanpiaccal és azzal összefüggő jelzálogalapú hitelezéssel, melyeknek egymást erősítő, szélsőséges jelenségei az utolsó – de annál lényegesebb - szakaszt jelentették finanszírozott növekedés időszakának.

2000-ben számos országban mérhetetlenül nagy ingatlanár-emelkedést lehetett érzékelni, és ezzel egyidejűleg a jelzáloghitel-piac is jelentős fejlődésnek indult, kamatszintek,

---

<sup>1</sup>Tombolatom (2011. február 28.) <http://stockland.hu/blog/158-ingatlan-valsag-maskepp>

hitelfelárak és a tranzakciós költségek pedig számottevően csökkentek. Ezek mellett a pénzüzetek erősödő versenye következtében korábbiaknál sokkal, jobb feltételekkel lehetett jelzáloghiteleket felvenni, mert a bankoknak egymással versenyezniük kellett, hogy minél több ügyfél tudjanak megszerezni. Erősödő verseny hatására az árak leszorításán túl a kockázat növekedéséhez is hozzájárul, hiszen csökkentek a piac által a hitel és likviditáskockázat-vállalásért kínált felárak. Sajnálatos módon ez vezetett az amerikai jelzálogpiac összeomlásához, mivel a vezető hitelminősítő intézmények leminősítették az értékpapírokat. (Fischer – Kóczán, 2008)

### **2.1.1. Ingatlan és jelzálogpiaci válság**

A 2008-ban kirobbant gazdasági világválsága nagy gazdasági világválság óta a legjelentősebbnek tartott gazdasági válság, mely az ezt megelőző globális pénzügyi válságból alakult ki.

Előzménye az amerikai másodlagos jelzálog hitel-válság vagy amerikai jelzáloghitel-válság (a sajtónyelvben subprime-válság) az Amerikai Egyesült Államok ingatlan- és bankszektorából 2006 végén kiindult, változó intenzitású pénzügyi válság, amely más országokban is érezteti a hatását. A válság során több jelentős cég csődbe ment, vagy kénytelen volt versenytársaival egyesülni. A válság érzékenyen érintette a nyugat-európai bankokat is, és hatása az amerikai gazdaság visszaesésén keresztül az egész világgazdaságban megmutatkozik. Szűk minőségi ingatlan kínálat, lanyhuló dinamikájú hozamesés: ezek is a jelzáloghitel-válság hatásai. Nouriel Roubini már 2006-ban figyelmeztetett a kialakuló problémákra és Soros György is 2007 folyamán sokszor nyilatkozott a növekvő problémával kapcsolatban. (BBC, 2007)

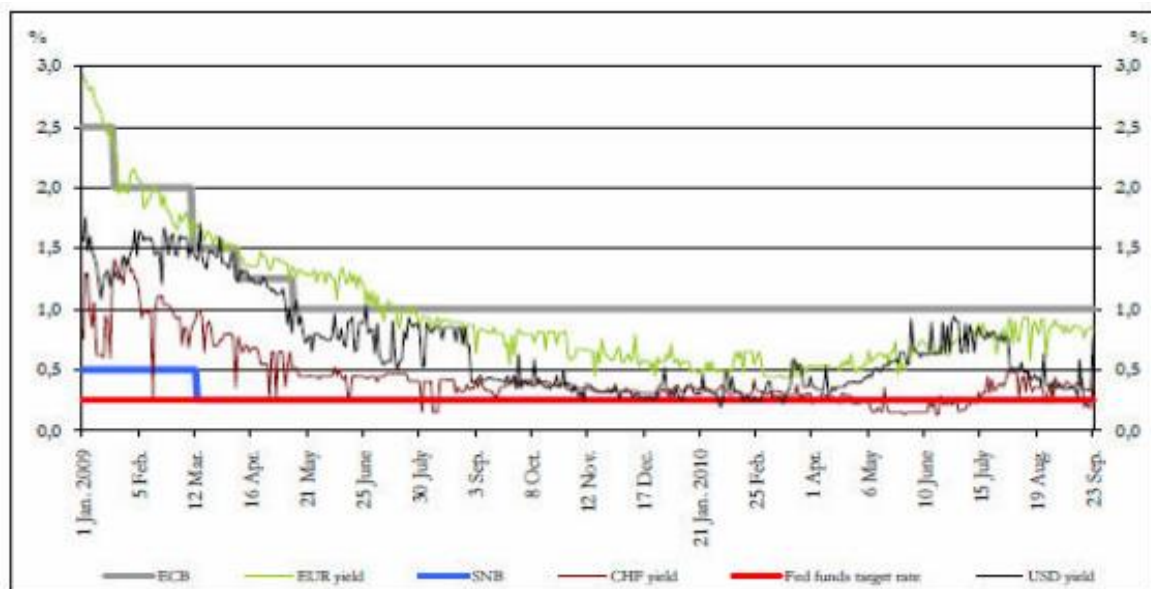
2007 folyamán közel 1,3 millió amerikai ingatlan volt ingatlanárverés tárgya, ez a 2006-os adatokhoz képest 79% emelkedést jelentett. A főbb bankok, gazdasági intézmények, pénzüzetek a világon hozzávetőlegesen 435 milliárd amerikai dolláros veszteséget szenvedtek el 2008. július. 18-ig. Amikor világhosszá vált, hogy az amerikaiakat pénzügyi válság érte, az elemzők ottani, helyi problémaként emlegették, mely az amerikai ingatlanpiacot sújtja. Azonban a válság hamar kiterjedt az egész világra. (Konecsny Ágoston Pál, 2016)



## 2.1.2. Hitelválság

Ingatlan és jelzálogválság következett a hitelválság. Pénzintézetek játszották a döntő szerepet, számos bank, biztosító és takarékszövetkezetek és számos brókercégek, olyan ellenőrizetlen értékpapírpiacokra lépett be, ahol az ügyletek fedezete részben vagy egészében jelzáloghiteleken alapult.

A jelzáloghitelek tömeges bedőlése azonban megrendítette 2007 nyarán a jelzáloghitelekhez kapcsolódó eszközfedezetű értékpapírok (ABS – asset-backed securities) és strukturált hiteltermékek (CDO – collateralised debt obligation) értékét, ami jelentős veszteséget okozott egyes bankoknál és befektetési alapoknál. A bankok nemfizetési derivatívák (CDS – credit default swap) vásárlásával próbálták fedezni hitelkitettséget, s ennek hatására ezek ára megugrott. A további potenciális veszteségek csökkenése érdekében a bankok visszafogták tőkeáttételes ügyfelek finanszírozását. A CDO – piacon a kezdeti veszteségek egy önmagát erősítő negatív spirált indítottak el, ami a befektetőket kockázatértékelésük módosítására kényszerítette, melynek következményeként a nem teljesen biztonságosnak ítélt pénzügyi termékek kockázati felárai hirtelen megugrottak. (Király-Nagy-Szabó. 2008)



1. ábra: Jegybanki alapkamatok a válság éveiben

Forrás: Magas István, 2008. p.4.

### 2.1.3. Bankválság

A pénzügyi válságok másik alapvető típusa az intézményi vagy bankválság. Ez a pénzügyi rendszer egészét veszélyeztető, a bankrendszer egyes tagjainak, vagy az egész szektorának illikviditásából vagy inszolvenciájából adódó jelenség. A bankválsághoz vezethet egy bankkal szembeni bizalom megrendüléséből adódó bankostrom. Ekkor a betétesek rövid időn belül ki akarják vonni pénzüket az adott bankból. Ez a „megostromlott” bank fizetéseképtelenségéhez vezet, amely a fizetési kapcsolatokon keresztül áterjedhet más bankokra és más pénzügyi szolgáltatókra. A bankok csődje, végleges fizetéseképtelensége, meglehetősen veszélyes, ezért a kormányzat számos biztosítékot épít működési rendszerükbe. Ilyen a betétbiztosítás intézménye, amelynek célja a bankostromok megelőzése, illetve a bankválság tovagyűrűzésének megakadályozása. Fontos biztonsági tényező a monetáris hatóság végső segítségnyújtó végső mentsvár (lender of last resort) funkciója, amikor is a bajba jutott pénzügyi szolgáltató számára hitelt nyújt. Egyre jelentősebb prevenciós szerepe van a bankok prudenciális szabályozásának és felügyeletének. Ez utóbbi célja, hogy a bankok túlzottan kockázatos, netán felelőtlen üzletvitelét korlátozza, illetve megakadályozza. A prudenciális szabályozás és felügyelet elveit a bázeli székhelyű Nemzetközi Fizetések Bankjában dolgozták ki, illetve fejlesztik tovább, ezért a szabályokat Bázeli irányelveknek is nevezi a szakma. Az ikerválság, a valuta válság és bankválság együttes, vagy egymást követő bekövetkezése. Ha egy gazdaság ilyen helyzetbe kerül, akkor komoly valószínűsége van a gazdaság teljes összeomlásának. (Vígvári, 2013).

A globalizációhoz vezető liberalizáció és deregulációjelentősen fokozta a pénzügyi rendszer érzékenységet és sérülékenységet, így a pénzügyi stabilitás az ezredforduló előtt jelentős prioritássá vált mind a nemzeti, mind a nemzetközi pénzügyi gyakorlatban. (Vígvári, 2013)

### 3. JELZÁLOGHITELEZÉS MAGYARORSZÁGON

Nem áll módomban vitatni, hogy a magyar jelzáloghitelezési gyakorlat sok tekintetben jelentős mértékben eltér az amerikaiétól, de számos szempontból sokkal biztonságosabb.

Példaként említhető, hogy a jövedelemvizsgálat nélkül nyújtott jelzáloghitelek nagysága a magyarországi piacot tekintve általában nem haladja meg a fedezetként szolgáló ingatlanok értékének 60-70 százalékát, az amerikai bankok jellemzően 90-100 százalékig is képesek hitelt nyújtani.

A magyarországi jogszabályozás és joggyakorlat nem támogatja a követelések gyors behajthatóságát, ez hozzájárul ahhoz, hogy a bankok kerüljék a magas finanszírozási arányok alkalmazását. Mégis számos példa van ennek ellenkezőjéről, ez alapvetően az intenzív hitelpiaci versennyel indokolható.

Külföldi bankközi piacokon megjelenő nagyfokú bizalmatlanság a hazai bankok esetében a jövőben akkor jelenthet kockázatot, ha az anyabankok közötti esetleges bizalmi probléma a leánybankok szintjére is áttérjed. Érdemi hatás valószínűleg csak egy tartósabb likviditási zavar nyomán lenne lehetséges, amelyet előidézhetnek egy-egy nagyobb piaci szereplővel kapcsolatos újabb negatív hírek. Ez megnyilvánulhat a bankközi limitek csökkentésében, a kockázatosabbnak ítélt bankok magasabb felár melletti hitelezésében. Ennek alapján kiemelt fontossággal bír az európai piaci zavarok áttérjedésének azonosításában a hazai bankközi piacok, valamint a fizetési rendszerek működésének folyamatos felvigyázása, amelyet a magyar jegybank természetesen napi rendszerességgel végez. (Nagy – Szabó, 2008)

Jelenlegi helyzet ismeretében az alábbi következményekkel kell számolnunk. (Nagy - Szabó, 2008):

- bankszektor növekedése tovább mérséklődik
- alakossági piacon felerősödik a marzsok csökkenése, ezáltal romlik a bankszektor jövedelmezősége
- a kiélezett verseny kisebb nyereséget termelő és kockázatosabb konstrukciókat hív életre
- romlik a hitelportfólió minősége és növekszik a bedőlt hitelek aránya – egyrészt a nagyfokú eladósodottság, másrészt pedig a háztartások jelentős devizakitettsége miatt

- hitelportfóliók rosszabb minősége miatt nagyobb tartalékolási kényszer terheli a bankokat, ami tovább rontja a jövedelmezőséget

Magyarországi lakáshitel-piacon más viszonyok uralkodnak, mint az Egyesült Államokban, még nem jelenti azt, hogy hazánkban ki lehetne zárni egy hasonló jelzálogpiaci válság kialakulásának lehetőségét.

Hazánkban alapvetően két körülmény ad indokot az aggodalomra:

- itthon a bankok versenybeli helyzetük megőrzése, illetve erősítése érdekében a reálistól sokkal kedvezőbb feltételű konstrukciókat kínálnak ügyfeleiknek
- másrészt lakáshitel-piacon nagyon magas a devizahitelek részaránya, és ez jelentős árfolyamkockázatot hordoz magában, hiszen devizában eladósodni valójában csak azoknak tanácsolható, akiknek devizában keletkezik a jövedelme is.

Amerikai válság a magyarországi hitelintézetek számára is tanulságot szolgálhat. Minden szereplő jól felfogott érdeke azt diktálja, hogy a megfelelő konzekvenciát levonják, és azokat később a gyakorlatban is alkalmazzák.

Számomra ez a krízis figyelmeztető jelei időben felismerhetők, ha a piaci szereplők mindig kellő figyelmet fordítanak az aktuális piaci tendenciákra, és persze az is nagyon fontos, hogy körültekintően, jól átgondolva hozzák meg a kockázatviseléssel kapcsolatos, illetve árazási döntéseiket. (Roubini, 2009)

### **3.1. JELZÁLOGHITELEZÉS ÁLTALÁNOS JELLEMZŐI**

A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959.évi IV. törvény szerint a jelzálogjog a zálogjog azon fajtája, amelynek esetében a jogosultat nem illeti meg a zálogtárgy birtoklásának joga, magát a zálogjogot azonban bejegyzik a nyilvántartásba, és a zálogtárgy tulajdonosa a zálogtárgy épségét köteles megőrizni. (Ligeti – Sulyok-Pap, 2003)

A hitelezés klasszikus és alapvető pénzügyi tevékenység, egyidős a bankári tevékenységgel. A hitelezési folyamat nem más, mint a pénzmegtakarítók időben és térben történt megtakarításainak eljuttatása a pénzfelhasználókhoz úgy, hogy közben a prudencia elvei fennálljanak. Természetesen a hitel nemcsak az üzleti és a lakossági szférában, hanem az állami költségvetés finanszírozásában is nagy szereppel bír, ezért mondhatjuk azt,

hogy a hitel a gazdaság egészében jelen van, segít a gazdasági folyamatokat, s a hitelek bővülése, növekedése jó mutatója a gazdasági növekedésnek. (Dancsó, 1997)

A hitelezési tevékenység során gyakran még a szakemberek is szinonimaként használják a hitel- és a kölcsönnyújtás fogalmát. Megkülönböztetésükre sokszor valóban nincs szükség, ám a gyakorlati bankári tevékenység sokszor megkívánja ezt. (Dancsó, 1997)

Bankhitelről akkor beszélünk, amikor a pénzüintézet hitelszerződéssel arra vállal kötelezettséget, hogy jutalék ellenében meghatározott hitelkeretet tart a másik szerződő fél rendelkezésére. A hitel lényege, hogy a hitelkeret összegéig az üzletfél automatikusan igényelheti a teljes hitelösszeget, vagy abból egy részt a lejáratú időn belül. (Dancsó József, 1997)

Bankkölcsönről akkor beszélünk, amikor a pénzüintézet kölcsönszerződés alapján meghatározott összeget az adós rendelkezésére bocsát, az adós pedig kötelezettséget vállal arra, hogy a kölcsön összegét – kamatfizetés ellenében – a szerződésben foglaltak szerint visszafizeti. A bankkölcsönt csak a szerződésben meghatározott célra lehet felhasználni. (Dancsó, 1997)

Az ingatlanhitelek két nagy csoportja a jelzáloghitelek és az építési hitelek. A jelzáloghitelek hosszú lejáratú hitelek, amelyek leginkább a lakóingatlanhoz kapcsolódnak. Ebben az esetben a fedezet tartós, könnyű azonosítani, ezért jó biztosítékot nyújt a jelzáloghitelekre. Lakóingatlanokra nyújtott jelzáloghitelek mellett földvásárláshoz, ingatlanfejlesztéshez, vásárlóközpontok, irodaházak, raktárak létesítéséhez is nyújtanak a bankok jelzáloghiteleket. (Dancsó, 1997)

### **3.1.1. A hitelezés folyamata**

A kereskedelmi bankok egyik legfontosabb tevékenysége a hitelezés. A hitelezés, a pénzkölcsön nyújtása számottevő kockázattal jár. Ezért a banknak úgy kell eljárnia minden egyes kölcsönkihelyezés esetén, hogy ez a tevékenysége megfeleljen annak az alapvető két fő célkitűzésnek, hogy

- a hitelezés ne veszélyeztesse a betétesek pénzeszközeit, és
- megfelelő bevételt biztosítson.

A hitelezés folyamata a hitelkérelem benyújtásával kezdődik, de nem ér véget a hitelfolyósítással, hanem az alábbi három feladat szerves egységét jelenti:

- A kérelem benyújtásától a kölcsön folyósításáig terjedő időszak feladatai. Ide tartozik a kölcsönkérelem befogadása, elbírálása, a kölcsönszerződés megkötése és a kölcsön folyósítása.
- A kölcsön gondozásával kapcsolatos tennivalók, azaz a kölcsön rendeltetés-szerű felhasználásának ellenőrzése, a kölcsön visszafizethetőségének folyamatos figyelemmel kísérése, a biztosítékok meglétének ellenőrzése, valamint a kölcsön összegének és járulékainak beszedése.
- Nem a meghatározott időben történő fizetés vagy nemfizetés esetén történő eljárás.

A felsorolt feladatok megoldását segítik, s egyben szabályozzák is az ún. nagy rendszerek. Ezek ugyanis egy-egy kérdéskört alaposan megtárgyalva útmutatóul szolgálnak, de egyben meg is határozzák, hogy a különböző helyzetekben hogyan kell eljárni, illetve az egyes részfeladatokat hogyan kell megoldani.

A hitel- és kölcsönügyletek lebonyolítását a bank a törvényi előírások mellett saját maga által kidolgozott utasításrendszerrel is szabályozza. Az egyes szempontok megfelelő tényezők összességéből kialakított rendszerek képezik a hitelezési tevékenység alapját. Ezek a rendszerek a hitelezési munka, különböző szakaszait (engedélyezés [előélet] és folyósítás, gondozás [utóélet] és problémák) szabályozzák.

#### A hitelügyletek engedélyezésénél

- döntési hatáskörök
- ügyfelek minősítése
- hitelkérelmek tartalmi követelménye
- cenzúra-előterjesztés tartalmi követelménye
- a biztosítékok rendszere
- a biztosítással kapcsolatos rendszerek
- kamatrendszer

#### A hitelek beszedésénél

Az adósok különböző okok folytán kerülhetnek olyan helyzetbe, hogy késedelmesen, vagy egyáltalán nem tudják fizetni tartozásukat, illetve fizetéseképtelenné válnak. Az

ezekre az esetekre kidolgozott szabályok összessége adja a hitelek megtérülésével kapcsolatos eljárási rendeket. Ezek

- a fizetési halasztás engedélyezésével kapcsolatos,
- hátralék keletkezése esetén követendő, és
- a gazdálkodó szervezeteknek csődeljárás keretében vagy felszámolás útján való megszüntetése esetén követendő eljárási rendek.

### **3.1.2. Döntési hatáskörök**

A bankok ügyfelei általában meglehetősen bürokratikusnak és lassúnak tekintik a hitelintézet döntési mechanizmusát. Ez általában igaz is, ám nem szabad elfelejteni és eleget hangsúlyozni azt a tényt, hogy a pénzügyi tevékenység „veszélyes üzem”.

Szigorú banki belső szabályok határozzák meg, hogy egy-egy bank az ügyfeleivel kapcsolatos üzleti tevékenységek lebonyolítása során felmerülő döntéseket milyen szinten hozhatja meg, vagyis a bank szervezetének különböző szintjein lévők milyen összeghatárig engedélyezhetnek üzleti döntéseket.

A legfontosabb döntési szintek:

- Igazgatóság
- Vezérigazgató
- Központi cenzúrabizottságok
- Eszköz – Forrás Bizottság
- A fiókhálózat területi elvén működő cenzúrabizottságok

A döntéshozók a hatáskörükbe tartozó döntési jogkörüket – részben vagy egészben - írásban alacsonyabb döntési szintre delegálhatják a döntési jogkör felelősségének változatlanul hagyása mellett.

Az Igazgatóság döntési hatáskörébe tartozhat a belső hitelek odaítélése, a befolyásoló részesedéssel bíró ügyfelek hiteleinek engedélyezése, a nagyhitel igénybe vevő ügyfelek hitelügyleteinek engedélyezése.

A központi döntéshozók hatáskörébe tartozhat az ügyfélminősítő rendszerek elfogadás, felülvizsgálata, a kiemelt ügyfélkör meghatározása, a különböző banki szolgáltatások

bevezetése, fejlesztése. Továbbá a báziskamat és a szolgáltatások díjtételeinek megállapítása, a hitelkamatok módosítása.

A területi elven felálló vagy esetlegesen az adott fiókban működő cenzúrabizottság döntési jogköre a kisebb összegű és kisebb kockázatú ügyekben való döntésre korlátozódik. Hálózati egységek csak ún. területi elv betartásával meghatározott hitelezhetnek. Minden bankfióknak természetes vonzáskörzete van, ez általában a telephely 50 km-es sugarú köre.

### **3.1.3. Adóminősítés**

Az adósok minősítését minden bank elvégzi, hiszen ez az az alapidokumentum, amely a későbbi hiteltárgyalást alapvetően befolyásolja. Már itt eldől, hogy a bank egyáltalán ügyfélkörébe tartozónak tekinti-e a hitelkérőt. Az adóminősítésre konkrét szabályokat kell meghatározni, figyelembe véve az adott bank sajátosságait, de vannak általános elvek is.

Az adóminősítést minden hiteligénylőre el kell végezni, továbbá azokra is, akiért a bank kötelezettséget vállal. A hitelnyújtáson kívül célszerű megtenni váltóleszámítolásnál, csekk megvásárlásánál, faktorállásánál, termin ügyletnél, akkreditív nyitásánál, tehát általában az aktív banki ügyletek megtörténte előtt.

Az adóminősítés legalább évente egyszer a beszámolási, illetve mérlegkészítési időszak után felül kell vizsgálni, hiszen az adott vállalkozás életében egy év alatt lényeges változások következhetnek be. Az adóminősítés akkor is célszerű elvégezni, ha év közben alapvető változás következik be a cég életében. (PSZÁF, 2006)

A minősítés eljárás elsődleges célja az ügyfél hitelképességének, illetve hitelezhetősége mértékének meghatározása kell, hogy legyen. Magát az ügyfélminősítést még a kockázatvállalási szerződés megkötése előtt el kell végezni minden olyan ügyfélre vonatkozóan, akivel szemben a bank bármiféle kockázatot is vállal. Ezzel kapcsolatban mindössze két kivételt említ a jogszabály:

- Nincs szükség az adott ügyfél minősítésére, ha a teljes hitelösszeget bankgarancia vagy készfizető kezesség biztosítja. Ekkor a kötelezettségvállalót – a bankgarancia vagy készfizető kezesség nyújtóját – kell megvizsgálni.



- A másik kivétel pedig, ha az ügylet mögött a hitelintézet fedezetértékelési szabályzata szerint minősített és az ügyfél vagyoni és jogi helyzetétől független olyan biztosíték áll, ami egyértelműen biztosítja a teljes összeg megtérülését.

A lakossági ügyfeleket három ügyfél – minősítési kategóriába sorolják:

- A1, I. osztályú adósok;
- A2, II. osztályú adósok;
- A3, III. osztályú adósok;

A hitelintézetek mindegyike viszonylagos szabadsággal rendelkezik a kategóriák konkrét kialakításában. A legtöbb bank gyakorlatban a következő szempontok figyelembe vételére kerül sor:

- meglévő és igényelt hiteltermék típusa, jellege;
- fedezetek típusa, értéke, a hitelösszeghez viszonyított aránya, hozzáférhetősége és likviditása;
- értékesítési csatorna típusa;
- igénylők vagy igénylő szocio – demográfiai és pénzügyi adatai;
- ügyfélszegmentálás;
- igénylés típusa;
- a bank és ügyfél kapcsolata, múltbéli története;
- banki termékhasználati szokásai az ügyfélnek;
- az igénylő hiteltörlesztési múltja, esetleg a korábbi behajtásokkal kapcsolatos információk

Az értékelés során a banknak szigorú kötelessége betartani az adatvédelemmel kapcsolatos minden jogszabályi előírást.

A minősítést alapesetben évente egyszer kell felülvizsgálni, de ha olyan információhoz jut hozzá a bank, ami feltehetően akár pozitív, akár negatív irányban jelentősen befolyásolja a minősítési eredményét, akkor ugyancsak szükségessé válik a minősítés végrehajtása. Ilyen információk forrása például az ügyfél törlesztési magatartása, illetve a földhivatali vagy rendőrségi megkeresések. Ennek sok esetben a besorolási kategória módosulása a követ-

kezménye, ezért ilyenkor még fontosabb, hogy a minősítési eljárás minél hamarabb megkezdődjön.

#### **3.1.4. Jelzálog alapú hitelkérelem lebonyolítása**

A magyarországi jog-szabályozás nagyon hangsúlyos kérdésnek tekinti a hiteligénylők jövedelmi helyzetének vizsgálatát, másrészt szigorúan szabályozza a jelzálogjog, mint biztosíték érvényesíthetőségének módját, hiszen ez utóbbi szociális vonatkozásokkal is bír. (Soós, 2005)

A hitelfelvevő gazdasági és szociális helyzetének megítélése során nagy szerepet kap a tanácsadók szubjektív véleménye, ez azonban korántsem jelenti azt, hogy ne lenne szükség a folyamat részletes szabályozására. A jelzáloghitelezés esetében a fedezetként szolgáló ingatlan minősítése talán még az adósminősítésénél is több problémát vet fel. Ezeket az alapvető fontosságú kérdéseket részletesen bemutatom az értékbecsléssel foglalkozó fejezetben.

Hitelkérelem benyújtásának fontos feltétele a kölcsönigénylő nyomtatványok kitöltése, ami csak a személyazonosságot megfelelően igazoló iratok (érvényes személyi igazolvány, lakcímkártya, adókártya) alapján történhet. Fontos még bemutatni egy közüzemi számlát, illetve befizetést igazoló szelvényt, átutalásos kiegyenlítés esetén pedig a bankszámlakivonatot.



67857



NEMZETI ADÓ- ÉS VÁMÉVATAL  
ÉSSAK-BUDAPESTI ADÓIGAZGATÓSÁGA  
ÜGYFÉLKAPCSOLATI OSZTÁLY 2.  
1016 BUDAPEST KRISZTINA KRT. 99.  
Telefon: 390-4290 Telefax: 316-2422

- 1/1 -



Ügyszám: 1761050153  
Ügyintéző: Dávid-Zalai O.

Ügyiratszám: 3015265275

### J Ö V E D E L E M I G A Z O L Á S

A rendelkezésre álló dokumentumok - bevallás(ok) - alapján igazolom, hogy:

[REDACTED]  
[REDACTED] KOSSUTH LAJOS U. 6

alatti lakos(ak) 2014. évben a(z) 1453 számú személyi jövedelemadó bevallás adatai alapján:

1.459.200,- Ft, azaz egymillió-négysszázötvenkilencezer-kettőszáz forint  
összevontan és  
0,- Ft, azaz nulla forint elkülönülten adózó jövedelme volt.

Az adózónak a(z) 2014. évben jövedelme(ivel) 163.472,- Ft, azaz  
egyszázhatvanháromezer-négysszázhatvenkettő forint személyi jövedelemadó fizetési  
kötelezettsége keletkezett.

Ezen igazolást az adóalany kérelmére hitelfelvétel céljára adtam ki.

Budapest, 2015. szeptember 9.

Dr. Weizenbergerné Dr. Dobos Márta  
igazgató  
(a hatáskör gyakorlója)

Nevében és megbízásából:

Maczó Katalin  
főosztályvezető-helyettes  
(kiadományozó)

Ellenőrzési azonosító: 5759206052735512654975491

Dávid-Zalai Orsolya  
Ügyintéző

Erről értesülnek:  
1./ Címzett  
2./ Irattár

## 2. ábra: Jövedelemigazolás

Forrás: <https://szoc.sc.bme.hu/letoltesek>

A jövedelem igazolása:

- A jövedelem igazolása alkalmazotti, közalkalmazotti, illetve köztisztviselői státusz esetén főszabályként munkáltatói jövedelemigazolás és 3-6 havi bankszámlakivonat bemutatásával lehetséges, ha a kölcsönigénylő folyószámlájára munkabérátutalás jogcímen rendszeres havi jóváírás történik. A bankszámlakivonatok helyett természetesen az APEH által kiadott jövedelemigazolás bemutatása is megfelel. Fontos tudni, hogy a bankok nem fogadják el jövedelemként többek között a segélyeket, támogatásokat, ösztöndíjakat és az alkalmi jövedelmeket sem. Speciális szabályok vonatkoznak ingatlan bérbeadásából és a külföldről származó jövedelmekről is
- Különböző szabályok vonatkoznak ugyanakkor azokra a hiteligenylokre, akik valamely vállalkozásban tulajdonosok, illetve azok alkalmazásában álló hozzátartozók. Ők ugyanis 6 havi bankszámlakivonattal, illetve az APEH által a nevükre ki-

állított jövedelemigazolással és a cég nevére szóló APEH közteherigazolással kell, hogy igazolják jövedelmüket. Az egyéni vállalkozók hiteligénylésének benyújtásához pedig a vállalkozói igazolvány, 3 havi bankszámlakivonat, valamint ugyancsak a fenti APEH-igazolások szükségesek.

Ügyfelek jövedelmének igazolásán túlmenően további dokumentumok beszerzésére is szükség van a jelzáloghitelekre szóló igénylések benyújtásához. Mind a lakáscélú, mind pedig a szabad felhasználású személyi hitelekre vonatkozóan előírás, hogy a hitelkérelemhez csatolni kell a fedezetként szolgáló ingatlan(ok) adatlapját és 30 napnál nem régebbi tulajdoni lapját, alaprajzát, valamint helyszínrajz-, illetve térképmásolatát, és ez a dokumentumigény osztatlan közös tulajdon esetén kiegészül még az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozattal, illetve a használati jog megosztásáról szóló, ügyvéd vagy közjegyző által ellenjegyzett megállapodással.

A lakáscélú hitelek igénylőivel szemben ezeken túlmenően további feltételeket is támasztanak a hitelintézetek:

- Lakásvásárlás esetén szükség van még az eredeti, földhivatal által érkeztetett adásvételi szerződés vagy előszerződés bemutatására, építési célú hitelfelvételiigény esetén pedig a jogerős építési engedélynek, a tervdokumentációnak és az építési munkák bruttó költségvetésének bemutatására.
- Szabad felhasználású hitel is számos specialitással rendelkezik:

A lakáscélú kölcsönszerződés, amely megfelelően bizonyítja a korábbi hiteltartozásokat;

Az ingatlan – nyilvántartásba bejegyzett korábbi zálogjogosult pénzügyintézettől kért írásbeli tájékoztatás a kölcsönigénylő fennálló teljes hiteltartozásáról és eddigi fizetési magatartásáról

A kiváltandó hitelt nyújtó pénzügyintézet írásbeli kötelezettségvállalása arra vonatkozóan, hogy a hiteltartozás kiegyenlítését követően nem támaszt a kötelezettel szemben más igényt, azonnal intézkedik a jelzálog törléséről

Hiteligénylés benyújtása alapvetően kétféle módon történhet. Az egyik lehetőség, hogy a bankfiókban a banki tanácsadó, referens látja el az ügyfeleket információkkal az igényelt kölcsön feltételeiről, a másik megoldási lehetőség pedig az ügynöki közreműködés, amiről a szakdolgozat következő fejezetében esik majd szó részletesen.

### **3.1.5. Központi Hitelinformációs Rendszer (korábbi BAR)**

A Parlament 2011 év októberében elfogadott egy új és önálló törvényt (2011. évi. CXXII. törvény KHR.), amellyel kibővítette és újraszabályozta a hazai hitelintézeti szektor egyik legfontosabb közös információs rendszerét a KHR-t. A Parlament régen húzódó ügy végére tett pontot ennek a törvénynek az elfogadásával, hiszen a KHR lakossági negatív listás nyilvántartásának a pozitív hitel adatokkal teljes listássá történő kiegészítése lassan egy évtizede folyamatos igénye a szektornak. A hazai hitelintézeti közösség elvárása mellett, nemzetközi szervezetek is hangsúlyozták a hitelinformációk minél szélesebb körben történő, szabályozott körülmények közötti megosztásának fontosságát és ennek az egész nemzetgazdaságra gyakorolt jótékony hatását. (bankszövetség.hu, 2012)

Az új törvény, a kibővített adatkezeléshez világos célokat rendel. A KHR célja, egyfelől a bankok felelős hitelezésének, másfelől az ügyfelek felelős hitelfelvételének információval történő támogatása és így a hitelezési kockázat csökkentése, a túlzott eladósodás megakadályozása. A célok eléréséhez szükséges adatkezelés folyamatában a törvény maximálisan figyelembe vette a természetes személyek személyes adataikhoz fűződő jogainak érvényesítését. (bankszövetség.hu, 2012)

A törvény által biztosított szigorú időkeretek betartása és az egész szektorra kiterjedő bonyolult feladat magas szintű, átfogó megoldása céljából, a Bankszövetség vezetésével, a meghatározó hitelintézetek, a törvényalkotó és a KHR-t üzemeltető BISZ Zrt. részvételével egy országos projekt indult tavaly ősszel, ami idén júniusban sikeresen le is zárult. Létrejött a KHR megújult lakossági nyilvántartása, amely 4.8 millió személy 8.2 millió hitelszerződés adatát kezeli. Ezen idő alatt is a KHR folyamatosan működött és szolgálta a szektor hitelinformációs igényét.(bankszövetség.hu, 2012.)

A fél éves átmeneti időszak lezárásával egy európai szinten is korszerűnek nevezhető központi nyilvántartás jött létre, amely naprakész, teljes és hiteles információ szolgáltatásával támogatja a hazai hitelezés folyamatát. A pénzügyi szektor legdinamikusabb szereplői azonnal felfedezték a kibővített KHR adatbázisokból származó információk jelentőségét és átvezették hitelbírálati és kockázatkezelési rendszereiken az új információ felhasználását. Néhány pénzügyi intézmény esetében, az igazoltan pozitív hiteltörténettel rendelkező ügyfeleket, egyelőre még óvatos körültekintéssel, de már határozottan pozitívan diszkriminálják. (bankszövetség.hu, 2012.)

A teljes listás nyilvántartások nagy előnye a negatív listásokkal szemben többek között az is, hogy nem csak arra képesek rámutatni, hogy a negatív hitelmúlt alapján ki az, aki nem, vagy csak egyedi körülmények között hitelezhető, hanem a maradék ismeretlen hiteltörténetű, kockázatos ügyfelek sokaságából kiemelik azokat, akik pozitív hiteltörténetük révén alacsonyabb kockázattal finanszírozhatóak. A teljes listás hitelinformációs rendszerek a törvényben megfogalmazott elsősorban a biztonságot és prudenciát szolgáló céljaik mellett, jelentős piacélénkítő hatással is rendelkeznek, hiszen nem csak azt akadályozzák meg, hogy a pénz oda áramoljon ahonnan nem vagy nem a szerződésben foglaltak szerint tér vissza, hanem azt is megmutatják, hogy honnan és mekkora összeg az, ami nagy valószínűséggel kamatostul és időben visszatörlesztésre kerül. (bankszövetség.hu, 2012.)

### **3.2. ÉRTÉKBECSLÉS**

Habár az adós minősítése sem elhanyagolható szempont a jelzáloghitelezés során, a hitelnyújtó mégis sokkal kisebb hangsúlyt helyez a hitelígyénlő személyének vizsgálatára, mint más esetekben. Ilyenkor ugyanis a hitelbírálati döntés elsősorban azon alapul, hogy a biztosítékba adott ingatlan értéke a futamidő alatt feltehetően fedezi-e majd az ügyfél által kért hitel (és annak kamatai, egyéb járulékos költségei) összegét. (Soós, 2005)

Az ingatlanok értékelésével kapcsolatos legfontosabb fogalmak és módszerek bemutatása során az egyes – nemzetközi és hazai – értékelési szabványok közös elemeit igyekszek bemutatni. Az egyes felfogások, és módszertani eljárások között mindig meg kell találni azt az „átváltási kulcsot vagy kódot”, amellyel a különböző módszerek eredményei egymásba kellő szakmai biztonsággal átkonvertálhatók. Az értékbecslés egész folyamatának legfontosabb kulcsszava maga az érték. Az érték egyenlő azzal a pénzüsszeggel vagy a ve-

le egyenértékű fizetőeszközzel, amelyet a nyílt piac átlagos szereplője mint vásárló hajlandó fizetni a vagyontárgyért.

Az érték és az ár fogalma csak ritkán és viszonylag rövid időre egyezik meg egymással. Számos – akár a vevőre, akár az eladóra ható – külső illetve belső kényszerítő tényező létezik, amely az ár és az érték viszonyát meghatározhatja. Egyszerű példa alapján: bármennyire sok kedves emlék is fűződik egy kényszerűen eladott vagyonunkhoz, azért csak akkora árat kaphatunk, amekkorát a piac reálisnak ítél az adott pillanatban. Egyértelmű továbbá, hogy az értéket alapvetően befolyásolja az is, hogy milyen célra szükséges a vagyontárgy megvásárlása. Az ár és az érték közötti különbséget a különféle vagyon értékelési célok vizsgálatával lehet elemezni. (Márkus László – Rábai György, 2005)

### **3.2.1. Értékbecslés tárgya**

Jelzáloghitel esetén, a hitel vagy kölcsön nyújtását megelőzően a bank, a fedezetül ajánlott ingatlant, vagy ingatlanokat minden esetben független értékbecslővel felértékelletti. Az ingatlan értéke az ügylet egyik alapköve, hiszen adható összeg meghatározó tényezője. Ma Magyarországon törvény által korlátozott az ingatlanok terhelhetősége.

Megeshet, hogy az ingatlan vásárlójának nem áll rendelkezésére elegendő tőke arra, hogy készpénzért vegye meg az ingatlant. Ekkor szükségessé válik, hogy pénzt kölcsönözzön, melyet a jövőben visszafizet bizonyos idő alatt. Ebben az esetben a vásárolni kívánt ingatlan lesz a biztosítéka a kölcsönadónak, így kölcsönadó törvényes jogot gyakorol az ingatlan felett, kölcsön visszafizetésének zálogául. Ebben a folyamatban az értékbecslő szerepe felértékelni az ingatlan értékét a felajánló (például a bank) nevében. A pénzintézet tudni akarja, hogy az ingatlan értéke elegendő lesz-e ahhoz, hogy biztosítékot nyújtson a kibocsátott kölcsönük fejében.

### **3.2.2. Legfontosabb értékbecslési fogalmak**

- érték: Olyan érték, amelyet a piac több szereplője elfogad ellentétben a belső értékkel, amelyet a piac egyik szereplője nyilvánít ki.
- valós piaci érték: Olyan érték, amelyet az egyensúlyi állapothoz közeli fázisban lévő piac átlagos szereplőinek többsége elfogad. A köznyelvben használatos forgalmi érték szóhasználatunk jó megfelelője.

- szabályos felszámolási érték: A tulajdonos valamilyen, de nem kényszerítő okból elhatározza, hogy a nyílt piacon értékesíti az adott ingatlant. Az értékesítés előre meghatározott forgatókönyv szerint történik, tehát van elegendő idő a legkedvezőbb ajánlattevő kiváráására.
- gyorsított felszámolási érték: A tulajdonos vagy a tulajdonossal kapcsolatban álló cégek, pénzüzetek, valamilyen váratlan esemény vagy kényszerítő ok miatt, arra az elhatározásra jutnak, hogy a nyílt piacon értékesíteniük kell az adott ingatlant. Az értékesítés általában nem előre meghatározott forgatókönyv szerint történik és a legtöbb esetben nincs idő megvárni a legkedvezőbb ajánlattevőt és ajánlatát.
- hitelbiztosítéki/hitelfedezeti érték: A pénzüzetek által elismert érték, amely csaknem minden esetben alacsonyabb, mint a valós piaci érték.
- biztosítási érték: biztosító társaságok által alkalmazott és többnyire előre deklarált érték, nincs közvetlen kapcsolatban az ingatlan napi piaci értékével. Biztosítási érték két legfontosabb fajtája: új érték biztosítása; amortizált érték biztosítása.
- befektetési érték: Befektető szempontjából értelmezett érték. A befektető által felkért szakértő általában a jelenlegi használattól gyökeresen eltérő jövőbeni működtetés várható jövedelemteremtő képessége alapján állapítja meg ezt az értéket. Csak ritkán, kivételes esetben esik egybe a többi értékkel.
- valós bérleti érték: A piaci bérleti díj figyelembevételével becsült érték. Ezzel az értékvizsgálattal ellenőrizni lehet az ingatlant működtető menedzsment hatékonyságát.
- ár: Az ár nem az érték. Tartósan nem lehet egyenlő vele, vagy csak pillanatnyi ideig. Az különbözteti meg az értéktől, hogy az árat a piac egyes szereplői önkényesen, mintegy előre, spekulatív úton deklarálják. Hogy az ár egybe esik-e az értékkel, azt a piac szereplőinek többsége tudja csak hitelesíteni.<sup>2</sup>

### **3.2.3. Az értékbecslési folyamat kiemelt lépései.**

- Első kezdeti lépés, előkészítő szakasz: Itt kell definiálni az értékbecslés tárgyát. A megbízó és az értékbecslő közös döntése mintegy felosztja a valóságot az értékbecslésben résztvevő vagyontárgyakra és az azon kívüli dolgokra. Az értékelt ingatlan azonosításához tartoznak a földterület azonosító (helyrajzi) számai, méretei

---

<sup>2</sup> Márkus – Rábai 2005: Ingatlan gazdaságtan. Több mint kiadó. p.181.



a felépítmények pontos beazonosításával. A szakértői jelentésnek tartalmazni kell az értékelt vagyontárgyak legpontosabb körülhatárolását, bemutatását és fizikai, funkcionális állapotának ismertetését.

- Második kezdeti lépés, előkészítő szakasz: Az értékelési cél meghatározása alapvetően befolyásolhatja a megállapításra kerülő értéket vagy az értékek sorozatát, és a vizsgálatok során alkalmazott módszereket is, illetve a módszerek közötti rangsort. A megbízó által megfogalmazott célok többek között a következők lehetnek: Az ingatlan értékesítésével / vásárlásával kapcsolatos tárgyalások, az ingatlanhoz kapcsolódó vállalkozás értékesítésével / vásárlásával, hitelfedezeti vizsgálatok, ingatlanbiztosítás, tőzsdei bevezetés stb. Az értékbecslés célja nem választható el a becslés időpontjától. Ezért a szakértői jelentésben mindkettőt egyértelműen kell megjeleníteni és közölni.
- Harmadik kezdeti lépés, előkészítő szakasz: Ebben a fázisban történik meg a szerződéskötés a szakértői tevékenységre a további lépésekre vonatkozó összes lehetséges forgatókönyv tisztázása a megbízóval. Költség terv, ütemterv készítése. Ebben a fázisban még leállítható a folyamat, ha szakmailag nem vállalható a feladat.
- Középső szakasz: Ebben a fázisban a szükséges adatok és dokumentumok összegyűjtése a fő tevékenység. Helyszíni állapotellenőrzés helyszínen, az – az kinn az ingatlannál és figyelembe veendő környezetében. Erre azért van szükség hogy összehasonlító ingatlanokat lehessen ellenőrizni és minden releváns adat és dokumentum begyűjthető legyen.
- Értékelés csúcspontja: Ebben a szakaszban történik az érték pontos meghatározása. Az egyes értékelési módszerek eredményei, értékek értéksávja kerül véglegesítésre. Ebben a fázisban az értékbecslő meghatározza a végleges értéket.
- Értékelés befejező lépése: Ebben a részben történik a szakértői jelentés elkészítése. Minden előző fázisban történt esemény és értékelési eredmény lényegre törő összefoglalása, nem szakmai felhasználó számára is közérthető formában.<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> Márkus – Rábai 2005: Ingatlan gazdaságtan. Több mint kiadó. p.182.

### 3.2.3.1. Leggyakrabban használt érték típusok

Értéktípus	A vizsgált időszak az értékelés időpontjához képest	Az érdekelt piaci szereplő a jelenlegi tulajdonoson kívül	Értékelési körülmények	Érték
Valós piaci érték nyílt piaci értékelést feltételezve	Múlt és jelen	Potenciális vevők, új tulajdonosok, gyakran új működtetési forma	Ideálisak vagy az ideálishoz közeli-ek	A legmagasabb is lehet az összes között
Valós piaci érték folyamatos használatban	Múlt – jelen – jövő	Legtöbb esetben nem változik a tulajdonosok köre, vagy ez nincs hatással az ingatlan működtetésére	Nincs értékesítés, illetve a piac nem veszi észre az esetleges tulajdonos váltást	A legmagasabb is lehet az összes között
Valós piaci érték szabályos felszámolás feltételezésével	Jelen - jövő	Csaknem minden esetben megváltozik a tulajdonos	Ideálisnál általában rosszabbak	Általában alacsonyabb mint a legmagasabb érték
Valós piaci érték gyorsított felszámolás feltételezésével	Jelen – jövő	Mivel valamilyen kényszerítő ok miatt kerül sor erre az értékesítési formára, az új tulajdonos megkeresése a cél	Ideálisnál jóval kedvezőtlenebbek	Általában alacsonyabb mint a szabályos felszámolásnál
Biztosítási érték	múlt - jelen	Biztosító cég	Nincs értékesítés	Piactól elszakított, előre deklarált értékről van szó

Forrás: saját szerkesztés

### **3.2.4. Értékbecsléshez szükséges adatok és dokumentumok összegyűjtése**

Az értékbecsléshez szükséges adatokat és dokumentumokat 3 nagy csoportra lehet felosztani:

- az értékelendő ingatlan fizikai adatai;
- a vagyontárgyhoz fűződő jogok adatai; és
- annak a lokális vagy nagyobb ingatlanpiaci szegmensnek az adatai, amelyben a vagyontárgy található

A három csoportra vonatkozó információkat számos forrásból kell összegyűjteni. A begyűjtött információkat rendszerezés és azonosítás után újra úgy kell csoportosítani, szétválogatni, hogy ez a három említett kör egymástól világosan elkülönüljön.

A földhivatali ingatlan – nyilvántartás egy – egy ingatlanra vonatkozó adatsora (a tulajdoni lap) csak a vagyontárgyra vonatkozó legfontosabb adatokat tartalmazza. Az ingatlan fizikai állapotának leírásához minden további adat, terv és dokumentum általában az építési engedélyben található meg. Ha ez nem áll rendelkezésre, akkor különféle szakemberek által szolgáltatott részanyagokból kell összeállítani.

A fizikai állapotot jellemző adatokon túl szükség van az ingatlan piaci szereplését leíró adatokra és dokumentumokra is. Ebbe a csoportba tartoznak a vagyontárggyal kapcsolatos bérleti szerződések, esetleges adásvételi szerződések, opciós szerződések, üzemeltetési és fenntartási költségek adatai stb. Az alkalmazott értékelési módszerek határozzák meg a gyűjtendő adatok körét.

A piaci adatok lehetnek például a hasonló ingatlanok értékesítési / ajánlati adatai, bérleti díjakkal, elvárt megterhelési ráták, értékesítési trendek, építési költségek stb.

### **3.2.5. Értékelési módszerek**

A nemzetközi gyakorlatban elfogadott irányelvek szerint az ingatlanok értékelésére 3 érték megközelítési módszer használható. Tagolódása igazodik az ingatlanok sajátosságaihoz, létrehozásuk körülményeihez és hasznosíthatóságuk alternatíváihoz.

Az értékelési módszerek jól elkülöníthetők egymástól, de egymástól mégsem függetlenek. Ennek a keveredésnek az – az oka, hogy az ingatlanok a létrehozásukat tekintve kétféle

vagyonelemből állnak. Egyik maga a föld, a földterület, ami nem emberkéz alkotta, hanem természet adta vagyontárgy. A föld egészét tekintve a rendelkezésre álló földterület nagysága véges, megváltoztathatatlan adottság. Ugyanakkor a föld felépítményét emberkéz hozza létre. A földhöz képest a felépítmény nagysága jóval tágabb határok között mozoghat. A felépítmény életkora behatárolt, de teljes leépülés esetén újjal helyettesíthető. Az értékelési módszerek tulajdonjog megalapozásához, fenntartásához, átruházáshoz vagy a hasznok szedéséhez igazodnak. Ezen módszereket a különböző ingatlanok esetében kizárólagosan vagy egymással kombináltan lehet alkalmazni. (Márkus–Rábai, 2005)

### **3.2.6. Költségalapú módszer**

Ez a módszer az értéket vagyontárgy újraelőállításának, illetve helyettesítésének költsége alapján állapítja meg. Az új értékből le kell számítani a fizikai kopásból, a funkcionális és gazdasági elavulásból származó értékcsökkenést, amennyiben ezek az értékcsökkenések fennállnak és mérhetőek. A költség alapú megközelítés azon a feltételezésen nyugszik, hogy a körültekintő vásárló nem fizet többet a vagyontárgyért, mint egy olyan helyettesítő vagyontárgy előállítási költsége, amelynek hasznossága megegyezik a kérdéses tulajdon hasznosságával. Általában ezt a megközelítést alkalmazzák új építmények (nulla – öt éves), különleges célú épületek sajátos szerkezetek, épületgépészeti rendszerek és berendezések esetében.

Az épületek és építmények amortizációval csökkentett költségének becslésekor először is az újraelőállítási vagy helyettesítési költséget kell kiszámítani.

Az újraelőállítási költség az ugyanolyan vagyontárgy előállításának vagy felépítésének költsége aktuális előállítási vagy építési árakon, ugyanolyan anyagok, építési, tervek, elrendezés, ugyanolyan munkaerő alkalmazásával. Az újraelőállítási költség tartalmazza az anyagok, építési költségek, munkaerő, illetve berendezések, a vállalkozói rezsiköltség, nyereség és munkadíj napi piaci árát, de nem tartalmazza a normál munkadíjon felüli prémiumot, valamint az anyagok és berendezések felárát.

A helyettesítési költség meghatározható, mint az értékelt fejlesztéssel azonos hasznosíthatósággal rendelkező fejlesztés újbóli létrehozásának költsége aktuális építési árakon, modern anyagok és technológia alkalmazásával, modern szabványok, tervek és elrendezés szerint.

Az építmények és épületek újraelőállítási vagy helyettesítési költségét építőkkal és vállalkozókkal tárgyalások, illetve saját költség adatbázisok, valamint az országban működő több beruházástól kapott információk alapján lehet becsülni.

Az amortizáció szemrevételezés, továbbá a fejlesztések korának, hátralévő hasznosítható élettartamának, valamint a piaci viszonyok figyelembevételével állapítandó meg. A fejlesztések amortizációval csökkentett költségének meghatározásánál az értékcsökkenés 3 formáját kell figyelembe venni: A fizikai, a funkcionális és gazdasági avulást.

A fizikai avulás a létesítmény használatából származó, valamint az időjárás és egyéb természeti tényezők következtében bekövetkező értékcsökkenés. A gazdasági élettartam a vagyontárgy létesítésekor várható üzemelési idő, amely időtartam alatt a vagyontárgy gazdaságosan működtethető ez az élettartam egyben leírja azt az időtartamot is, amely alatt a vagyontárgy megfelelő karbantartások hiányában teljesen használhatatlanná válik.

A funkcionális avulás az – az értékcsökkenés, amely az épületeknél vagy épület szerelvényeknél jelentkezik az építő anyagokban, építési technológiákban bekövetkező változások miatt, és meglévő létesítmények működtetésében többletköltsége, kihasználatlan tereket és helységeket eredményez, valamint részben akadályozza a vagyontárgy bővítését vagy korszerűsítését. A funkcionális avulás tárgykörébe tartozik a régi épületek nagy belmagassága, keskeny lépcsőházai, az iroda épületek nem variálható terei, a túl vastag falak vagy a kisméretű lakások stb.

A funkcionális elavulás némely esetben mérsékelhető felújításokkal és átalakításokkal (pl. korszerűbb fűtési hálózat kialakítása), más esetekben az ilyen típusú hibák nem orvosolhatók (pl. kis belmagasságú, tagolt, rossz szigetelésű pincerendszer).

A gazdasági avulás külső okokra visszavezethető végleges értékcsökkenés, amely a vagyontárgyakon kívüli negatív hatások, mint az általános gazdasági helyzet, környezetvédelmi kérdések, vagy nem a rendeltetésnek megfelelő használat eredménye. A külső (többnyire gazdasági) elavulás legszembetűnőbb példái ipari létesítmények között találhatók. (Márkus– Rábai, 2005)

Az érték meghatározásakor a fizikai és funkcionális elavulás miatti korrekciók elvégzése után, a fejlesztések módosított értékét hozzáadjuk a földterület becsült piaci értékéhez, a szükséges tőkeráfordítások (helyrehozható értékcsökkenés) és az épület értékének betudható gazdasági elavulás miatti korrekciók elvégzése előtt.

*Költség alapú megközelítés gyakorlati alkalmazása*

Olyan ingatlan esetén ahol az építmények méretére, jellegére állapotára vonatkozó információk nem állnak rendelkezésére. (Márkus–Rábai, 2005)

- iskolák
- kórházak
- egyetemek
- könyvtárak
- múzeumok
- börtönök

### **3.2.7. Piaci alapú módszer**

A piac alapú, vagy másképpen direkt összehasonlításon alapuló módszer lényege, azaz elméleti alapja a legegyszerűbb az összes módszer között: a hasonló tulajdonságú tárgyaknak hasonló értéke. Az ingatlanok esetében azonban sokkal összetettebb a kép, mivel minden ingatlan egyedi: már önmagában az eltérő helyszín és a különböző szomszédos épületek egyedi jelleget adnak. Bármilyen egyszerű is összehasonlítani a két azonos dolgot, az ingatlanok esetében ez sokszor igen jelentős viták forrása. Ezt az összehasonlító módszert használják az ingatlanpiac átlagos szereplői: ezt használja egy család, amikor például lakást változtat. Ugyanakkor örök szakmai vita forrása is egyben az összehasonlítás finomítása vagy elhanyagolása.

A beépített ingatlanok értékelésére szolgáló értékesítés-összehasonlító módszer alkalmazásánál a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemezzük, és összehasonlítjuk az értékelés tárgyát képező vagyontárggyal. Kiigazításokat kell végezni az olyan értékmódosító tényezők hatásának kiküszöbölésére, mint az értékesítés az értékesítés időpontja; az elhelyezkedés; az ingatlan mérete; a fejlesztések jellege, állaga és kora; a jövőbeni hasznosíthatóság, valamint finanszírozási lehetőségek. Az értékbecslő szakember kezében ez a módszer jóval összetettebbé és bonyolultabbá bál, mint egy laikus alkalmazónál.

Földterület vagy beépített ingatlanok esetében az értékelési módszerek körül a piaci alapú megközelítésnek van a legnagyobb szerepe. Ekkor olyan fejlesztési körzetekben végzünk összehasonlításokat, amelyek közös elemeket és hasonló piaci lehetőségeket tartalmaznak.

Közvetlen összehasonlításra alkalmas értékesítések hiányában egyéb vagyontárgyakat vesszünk figyelembe. (Márkus–Rábai, 2005)

### **3.2.8. Piaci alapú megközelítés gyakorlati alkalmazása**

A piaci összehasonlító adatokat úgy kell kiválasztani, hogy az értékelt ingatlantól való eltérés mértéke ne haladja meg a 20%-ot. A 20%-os maximális eltérés lehetősége az egyes szempontoként értendő, például övezetbe sorolás, lehetséges használat, beépíthetőség korlátozása, elhelyezkedés stb. A méret szerinti kiigazításnál lehetőleg törekedni kell a minél kisebb eltérésre. Az alkalmazott korrekciók mellett a tételesen felmerülő, az összehasonlítás szempontjából lényeges költségek (pl. bontási költség, kompenzációs költség stb.) esetén a kiigazítás a konkrét összeggel hajtandó végre.

Piaci adatok megszerzése a gyakorlatban sokszor jelentős nehézségekbe ütközhet. Az értékelés megbízhatósága szempontjából legfontosabb valós értékesítési adatok csak korlátozottan állnak rendelkezésre. A földhivatal az értékbecslők számára jelenleg nem szolgáltat ki adatokat. Publikus eladási információkról esetenként szaklapokból, napilapokból lehet értesülni. Ezen adatok felhasználása azonban nagy óvatosságot kíván meg, mivel az értékesítés egyes lényeges körülményeiről, nem szolgáltatnak információt. Az összehasonlító adatok másik csoportja, az eladásra felkínált ingatlanok adatai, többnyire nagyobb mennyiségben elérhetők a napilapok, hirdetési újságok, szakfolyóiratok, brókerirodák és egyre bővülő mértékben az internet által is. Ezen adatok szűrése a lehető legsokrétűbb adathalmaz begyűjtésével lehetséges. (Márkus–Rábai, 2005)

Egyes esetekben azonban az értékelő dilemma elé kerül: nem talál az értékelendő ingatlan környezetében hasonló adatot. Még ebben az esetben sem kell a piaci alapú megközelítést teljesen elvetni. Ilyenkor az értékelés tárgyát képező ingatlan piacképessége, használhatósága, országos, illetve települési célból lényeges fekvése stb. szempontjából összevethető adatokat lehet hasznosítani.

Mint a fentiekből is kiderült, a piaci alapú megközelítés egyaránt alkalmazható földterületek és beépített ingatlanok értékelésére is. A piaci alapú megközelítés mellett a földterületek értékének megállapítására: (Márkus–Rábai, 2005)

- a földterület maradványérték alapú megközelítés;
- az allokációs módszer;
- a földbérlet tőkésítése;
- a fejlesztés szempontú megközelítés alkalmazható.

### **3.2.9. Jövedelemalapú módszer**

A költségalapú megközelítésnél az érték a bekerülés összege szerint alakul. A piaci összehasonlító módszernél az értékmutató a rövidebb vagy hosszabb távú piaci megítélés. De az ingatlanok többsége nemcsak létrehozható vagy a piacon értékesíthető, ha nem bérbe is adható. Számos ingatlantípus van, amelyet eleve bérleti hasznosításra terveznek; legfontosabbak:

- irodaházak;
- hotelek;
- bérházak;
- parkolóházak;
- uszodák.

A bérleti díj ugyancsak egy értékmérőként alkalmazható. Ennél a módszernél tehát azt vizsgáljuk, hogy a vagyontárgy képes-e befektetett tőkére vonatkozóan elvárt megtérülést biztosítani. Kétfajta szemléletmód alakult ki a jövedelemtermelő képesség vizsgálata során. Az egyik egy naptári évre vonatkozóan szemléli az eseményeket, míg a másik több évet vesz figyelembe. Az egyéves időtávú elemzés egyrészt a mindennapi gyakorlat, másrészt pedig az üzleti élet könyveléstechnikai nézőpontjából indul ki.

Gyökeresen más a helyzet, ha a fogyasztói árindex mértéke meghaladja a 12-15%-ot. Ugyancsak félrevezető eredményt ad az egy évre vonatkozó teljesítmény értékelése a jellegzetesen csak több év átlagával jellemezhető projekt esetében. Gondoljunk csak egy 3 év alatt kiépíthető lakóparkra, vagy egy összesen 15 éves gazdasági élettartamra tervezett töltőállomás esetére. (Soós, 2003)

### **3.2.10. Értékelési módszerek eredményeinek összehangolása**

A végső érték meghatározása összetett folyamat. Számos esetben markáns eltérések jelentkezhetnek a különböző értékmegközelítési módszerekkel nyert értékek között. Az ér-



tékbecslő feladata, hogy mérlegelje a különböző értékek közötti eltérések okait, és fontossági sorrendet állítson fel az egyes módszerek között, az értékbecslés eredetileg meghatározott céljának megfelelően.

Az egyes értékmegközelítési módszerek prioritása a különböző célra készített értékeléseknél a különbözőképpen alakul.

Az értékek összehangolása, mint folyamat az értékbecslő szakértő egyik legfontosabb belső minőségi-ellenőrzési kontrollja. Ekkor kell és célszerű is az egyes módszereket újra áttekinteni, a módszereken belül egyszerűsített változatokkal az értékeket kontrollálni, esetleges hiba esetén az adatok kisebb nagyobb változásával a részletes elemzéseket újra elvégezni. (Lévai, 2005)

### **3.2.11. Hitelbírálattól az utógondozásig**

Hitelező pénzintézet és az adósminősítést plusz az értékelt ingatlan fedezeti értékének megállapítását követően határozza meg a folyósítható hitelösszeg nagyságát. Ezek után történik a megállapodás a szerződéskötés napjáról, valamint az időpont egyeztetése a közjegyzővel. A hitelszerződés érvénybelépésének feltétele, hogy bejegyezzék a banknak a zálogul adott ingatlanra vonatkozó jogosultságát.

### **3.3. ÜGYNÖKI RENDSZER**

A legtöbb banki termék értékesítésének legelterjedtebb formája Magyarországon a fiókhálózati értékesítés. Ennek indokaként egyrészt a kiterjedt fiókhálózat, másrészt a munkatársak költséghatékony felkészítésének lehetősége említhető. A bankfiókban dolgozók ugyanis egy-egy konkrét szakterületre specializálódva nagyon alapos ismeretekre tehetnek szert, sőt munkájuk ellenőrzése is viszonylag könnyen megvalósítható ilyen keretek között. Problematikus azonban, hogy ez az értékesítési módozat passzív jellegű, vagyis nem sok lehetőséget teremt az újabb ügyfelek megnyerésére. Ezen probléma kiküszöbölésének szándéka hívta életre az alternatív disztribúciós csatornákat. (May, 2003)

Munkásságom és a dolgozatom szempontjából fontosnak és nem elhanyagolhatónak tartom az ügynöki tevékenység bemutatását.

Az ügynökökkel való értékesítés azért tekinthető a leghatékonyabb formának, mert a kezdeti oktatási-képzési költségeken túl a későbbiekben jelentős többletbefektetést nem igényel, és persze a díjazás az alapjövedelmen felül az eredmények függvényében törté-

nik. Pénzintézetek nem sajnálva rengeteg pénzt költ az ügynökeik továbbképzésére. Ebben a disztribúciós csatornában az értékesítés időpontjában felmerülő kezdeti költségek meglehetősen magasak, ezért csak hosszú futamidejű termékek esetében lehet az ügynöki tevékenységnek létjogosultsága. Az egyszerűbb, kisebb értékű banki termékek értékesítésében továbbra is olyan egyéb alternatív utak bírnak nagyobb jelentőséggel, mint pl. a telefon vagy az internet.

Banki termékek és szolgáltatások értékesítésében is egyre nagyobb szerephez jutnak az ügynökök, sőt számos pénzintézet külön erre a tevékenységre szakosodott igazgatóságokat, támogatási osztályokat hozott létre. Az ügynökök meglehetősen mobilak és könnyen váltanak megbízót, ezért a bankoknak olyan szempontból is nagy szerepet kell helyezniük a piac figyelésére, hogy a jutalékok, amit kapnak, mindig versenyképesek legyenek. Az ügynökök motivációja jutalékok nagysága.

### **3.3.1. Ügynökök és megbízóik viszonya**

A morális kockázat problémáját eredetileg a biztosítási piacok gazdasági elemzésével összefüggésben figyelték meg. A tökéletes informáltság hagyományos feltételeinek fellazítása után a legtöbb közgazdasági kérdés vizsgálatakor felmerül az erkölcsi torzulás problémája, amely esetek általánosabban a megbízó–ügynök elmélet gondolköréhez kapcsolódóan fogalmazódtak meg. A megbízó – ügynök probléma a megbízó és az ügynök közötti szerződés megkötésével keletkezik, melynek értelmében az ügynök valamilyen tevékenység elvégzésére köteles. A probléma az, hogy a megbízó nem ismeri az ügynök cselekedeteit, amelytől azonban a mindkettőjük által elérhető hasznossági szint függ. Ez az ügynök cselekedetében rejlő kockázat a morális kockázat. Az erkölcsi torzulás olyan esetekben merül fel, ahol feltételezhető, hogy a gazdasági alanyok cselekvéseik során saját hasznukat maximalizálják, amivel esetleg mások hasznosságát csökkentik, valamint a (szereplők által elérhető információk különbségéből eredő) bizonytalanság és a nem teljes szerződések következtében nem viselik a cselekvés minden következményét. A morális kockázat problémájának tipikus ismérvei tehát: nem szimmetrikus a szerződő felek között az információ eloszlása, létezik olyan, a bizonytalanságot befolyásoló cselekedet, amire nem lehet szerződést kötni. Ez azt jelenti, hogy morális kockázat esetén az információs aszimmetria körülményei között az ügynök erőfeszítése nem figyelhető meg, valamint nem ismert, hogy cselekedete milyen mértékben járult hozzá az eredményhez, így igazságos javadalmazása sem oldható meg. Az ügynök és a megbízó közötti kapcsolat nem szimmetrikus. Legin-

kább a Stackelberg-féle vezető - követő modellhez hasonlít. „A megbízót általában Stackelberg vezetőként ábrázolják: úgy határozza meg a hasznosságát maximalizálandó szerződést, hogy adottnak veszi az ügyvivő reakció- függvényét, amit az ő maximálási feltétele határoz meg.” (Rees, 1985, p. 295.) A bank és hitelezőjének kapcsolata is a fenti típusba sorolható. A bank (a vezető) felajánl egy szerződést a vállalkozónak (a követő), aki ezt vagy elfogadhatja, vagy elutasíthatja. Feltételezhető, hogy a vállalkozónak van egy adott részvételi korlátja, amely azt fejezi ki, hogy egy bizonyos várható hasznoságnál kevesebbet semmiképpen nem fogad el, továbbá hogy a bank olyan szerződést ajánl, amelyre a vállalkozó igent mond. A MacmillanDictionary of Modern Economics meghatározása szerint az erkölcsi kockázat azokban az esetekben jön létre, ahol az egyes akciók egyéni határkölsége, és társadalmi határkölsége eltér, aminek következtében nem optimális forrásallokáció jön létre. Vagyis a morális kockázat egyfajta negatív externáliának is tekinthető. (2008. [http://konzervatorium.blog.hu/2008/02/09/allam\\_piac\\_erkolcsi\\_kockazat](http://konzervatorium.blog.hu/2008/02/09/allam_piac_erkolcsi_kockazat))

### **3.3.2. Ügynöki szolgáltatás, ügyfelekkel való kapcsolattartás**

Az ügynöki szolgáltatás igénybevétele során a bank kimondottan csak a megbízott ügyféllel tart kapcsolatot, vagyis rajta keresztül éri el az ügyfelet. Azonban ez optimális esetben a hatékony és eredményes együttműködésnek köszönhetően semmiféle nehézséget nem okozhat. Közvetlenül az ügynök, rajta keresztül pedig közvetetten a bank is folyamatos kapcsolatban áll a hitelt igénylő ügyfelekkel.

Munkám során jöttem rá, hogy az ügynöki szolgáltatás folyamata az alábbi lépésekből áll:

- potenciális ügyfél találkozása az ügynökkel;
- az adott szolgáltatás jellemzőinek részletes bemutatása;
- szükséges ügyféladatok továbbítása a banki kapcsolattartó felé;
- ügyfél megkeresése meghatározott időn belül;
- teljeskörű tájékoztatás az ügynöki szolgáltatással kapcsolatban
- hitelkérelem összeállítása és benyújtása a bankhoz;
- a bank pontos tájékoztatása a szerződéskötés, illetve a folyósítás várható időpontjáról.

Az utógondozásba az is beletartozik, hogyha bármiféle szerződés, nyomtatvány, hitelesítés elmarad, az ügynökök közreműködésével valósul meg, hogy időben be legyen kérve. Így a bank feladata tehát nagymértékben leegyszerűsödik, igazából ellenőrzésre és a back - office tevékenységre korlátozódik, míg az ügynökök végzik többek között az ügyfelek előszűrését, alapvető információkkal való bekérését és a bankhoz történő továbbítást, a Hitelkérelmi Nyomtatvány átadását, a banki kapcsolatfelvétel megtörténtét jelző kontrollhívás lebonyolítását.

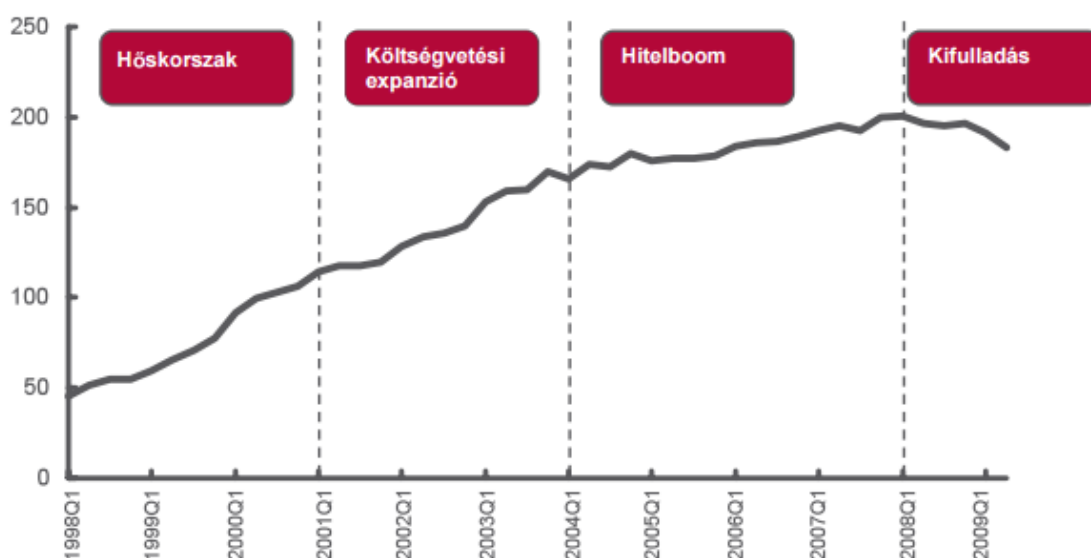
## 4. AKTUÁLIS LAKÁSHELYZET SOPRONBAN

### 4.1. MAGYARORSZÁGI LAKÁSÁRAK ALAKULÁSA AZ FHB LAKÁSINDEX TÜKRÉBEN

A magyar lakóingatlanok tranzakciós változásait az FHB Lakásárindex mutatja 1998-tól kezdve negyedéves bontásban. Vizsgált időszakban mintegy 2500 település 700 ezer lakó ingatlanjának adásvételi adatait feldolgozva készült. Az adatok forrása az FHB működése során gyűjtött saját megfigyelésével, valamint az illetékhivatali, majd adóhivatali adatbázissal bővült. (FHB Index, 2009)

#### 4.1.1. A lakáspiaci folyamatok szakaszai

FHB Lakásárindex által vizsgált 1998 elejétől 2009 első félévéig tartó időszakban összességében négyszeresükre nőttek a lakásárak Magyarországon. 1998-tól 2009-ig terjedő szakaszt vizsgálva négy időszakra oszthatjuk. Az első két időszakot az árak dinamikus emelkedése jellemzi, következő időszakot kisebb mértékű áremelkedés és a lakások reálértékének csökkenése (Gyurits, 2009).



3. ábra: Az FHB Lakásárindex 2000 = 100

Forrás: fhindex.hu

#### *Hőskorszak*

(1998 – 2000) a lakásárak és az inflációt is beleszámítva közel a kétszeresükre emelkedtek. 2000 környékén stagnáló áremelkedést a lakástámogatási rendszer bevezetése újból

fellendítette (12/2001. (I. 31.) kormányrendelet a lakáscélú állami támogatásokról) Az ingatlanok iránt a kereslet jelentősen megnőtt.

### ***Költségvetési expanzió***

A 2001 eleje és 2003 vége közötti második periódusban is jelentősen, összesen 60%-kal emelkedett a lakások ára (a reál- érték növekedése évenként átlagosan 11%). A 2003 harmadik negyedévében mutatott stagnálást követően 6%-ot ugró index látványosan mutatja a támogatások jelentős megnyirbálására vonatkozó várakozások miatt előrehozott kereslet árfelhajtó hatását

### ***Hitelboom***

A harmadik szakasz (2004-2008) kezdetén a csökkentett támogatások éreztették hatásukat: az áremelkedés növekedésének meredeksége 2003 végén megtört és a következő években a korábbinál alacsonyabb mértékű, évi 4% körüli növekedést eredményezett. Az országos lakásárak 18%-kal mentek feljebb ebben az időszakban, valójában a kétszer (2004 elején és 2006 végén) meglóduló infláció miatt ebben az időszakban évente átlagosan 1%-kal csökkent a lakások reálértéke. A reálérték-csökkenés, kisebb hullámzásokkal, 2005 elejétől kezdődött.

### ***Kifulladás***

Az FHB Index 2008 első negyedévénél éri el eddigi csúcsertékét, ez a kezdőpontja az elemzésünk negyedik, napjainkban is tartó ciklusának és a lakásárak lemorzsolódásának. A legmagasabb árszínhez képest az országos árak 8,6%-ot csökkentek egyetlen negyedévben. A kínálati árakban ugyan nem tapasztalható ekkora csökkenés, ám az áralku mértéke növekedése valójában csökkentette a tranzakciós árakat. A vizsgált időszak utolsó másfél évében átlagosan 1,4%-kal csökkentek a lakás- árak, reálértékükből éves szinten átlagosan 9,5%-ot veszítettek.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> 2009. [http://www.fhbindex.hu/FHB-Index/Letoltheto-anyagok/FHB-Lakasarindex/Korabbi-kiadvanyaink/2009%20%C5%91sz\\_FHB%20lak%C3%A1s%C3%A1r%20index\\_alapkiadv%C3%A1ny.pdf](http://www.fhbindex.hu/FHB-Index/Letoltheto-anyagok/FHB-Lakasarindex/Korabbi-kiadvanyaink/2009%20%C5%91sz_FHB%20lak%C3%A1s%C3%A1r%20index_alapkiadv%C3%A1ny.pdf)

#### **4.1.2. Lakásárak alakulása az elmúlt évtizedben Magyarországon**

„Az FHB Lakásárindex által lefedett 1998 elejétől 2009 közepéig tartó 11,5 éves időszakban összességében megnégyszereződtek a lakásárak Magyarországon. A lakások éves átlagos áremelkedése ez idő alatt 13,2%-os volt. Ha az inflációt is figyelembe vesszük, a lakás mint eszközfajta reálértéke ez alatt az időszak alatt megduplázódott, évente átlagosan 6,2%-kal drágult jobban, mint általában véve a fogyasztói javak. Mindezek alapján kijelenthető, hogy a lakások a vizsgált hosszú időszak alatt nem csupán messze megtartották értéküket, hanem kifejezetten jó befektetésnek bizonyultak, ezzel felülmúlták a legtöbb pénzügyi befektetés hozamát. A kilencvenes évtized kezdetétől számos jelentős, a lakásárakat mozgató tényező hatott a hazai lakáspiacon. Az FHB Index kezdetétől napjainkig vizsgálva a lakáspiaci folyamatokat elemzési szempontból négy időszak különíthető el. A 2004-ig tartó első két időszak az árak dinamikus emelkedését hozta, az azóta tartó második két időszakban szerényebb áremelkedés és a lakások reálértékének csökkenése tapasztalható. Az említett négy időszak legfontosabb lakáspiaci fejleményeinek elemzése előtt megemlítendő, hogy az 1990-es évek elejétől 1997-ig tartó időszakot nagyrészt az átmenettel járó nehéz gazdasági helyzet, és annak következményei határozták meg. Az FHB Lakásárindex által lefedett időszak előtti évekről nincs az indexhez mérhetően transzparens információnk a lakásárak alakulásáról. A hazai lakás piac egy nagy építési konjunktúrát követően érkezik az átmenet éveibe a 90-es évek elején, amikor a lakossági megtakarítások között a lakásvagyon dominál. A KSH adatai szerint az évtized első néhány évében 35%-os reálértékcsökkenés ment végbe az alig emelkedő lakásárak és a felpörgő infláció együttes következményeként. Az index történetének kezdetéig a lakásárak reálértékük nagyjából felét elvesztették. A makrogazdasági környezetnek a lakás piac értékére gyakorolt depresszív hatásain túl nagy biztonsággal állítható, hogy ebben a hét évben a lakásprivatizáció is fékezte a lakásárak emelkedését. A rendszerváltás idején a lakáspiaci szektort a lakáshiány, a számottevő önkormányzati lakástulajdon és az építőipari szektor kialakulatlansága jellemezte. Ezekben az években mindössze 20-30 ezer lakás épül évente, messze elmaradva a hosszú távon természetesnek tartott 40 ezertől. A 90-es évek elején jelentős mértékű lakásprivatizáció indult el, mintegy félmillió önkormányzati lakást értékesítettek az akkori jövedelmi viszonyokhoz képest elérhető árakon, így a nehéz makrogazdasági helyzet ellenére is néhány évre kielégült a lakáspiaci kereslet. A lakásprivatizáció hozzájárult ahhoz, hogy Magyarországon nemzetközi összehasonlításban mindmáig magas, 92 százalékos a saját tulajdonú lakások aránya. Az 1998-tól rendelkezésre álló FHB Lakásár-

index alapján elkülönített négy időszakot különböző kereslet-kínálati dinamikák és növekedési ütemek jellemezik." <sup>5</sup>

#### **4.2. SOPRONI ÚJLAKÁS –PIACI SZEGMENSEK**

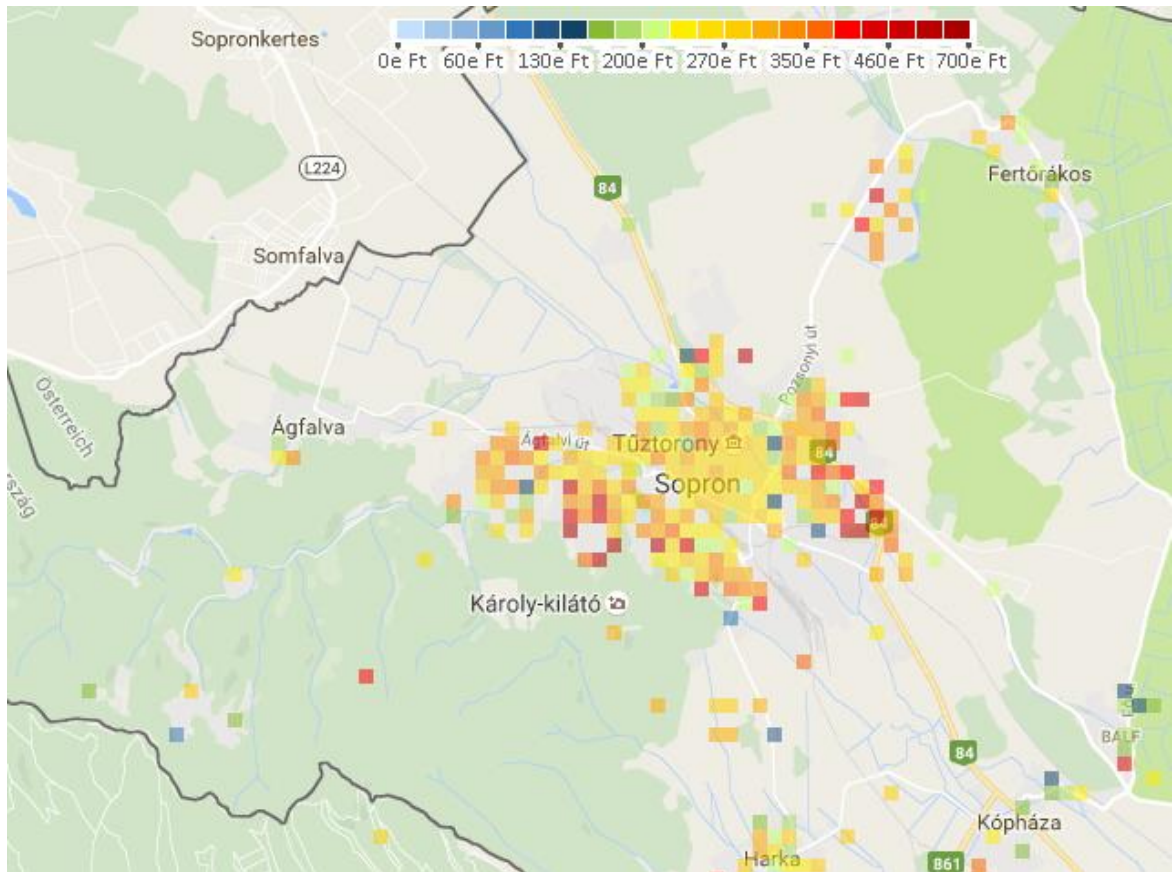
Lakásvásárlók rég nem voltak ilyen jó helyzetben a magyar piacon. A lakóprojektek értékesítői megpróbálnak mindent, felfoghatatlan akciókat hirdetnek, hogy ne kelljen befagyasztani fejlesztéseiket. Hallottam olyanról is, hogy egy beruházó egy évig átvállalt egy bizonyos kamatszint feletti pluszköltséget a havi hiteltörlesztésből, illetve más, ugyanilyen időtartamra a rezsiköltséget vállalta át. (OC Lakáspiacei Monitor 2009/1)

A lakásvásárlásnál a vételár mellett továbbra is a projekt elhelyezkedése az egyik legfontosabb szempont. Első sorban a 30 – 70 négyzetméter közötti, jó elosztású, hatékony alaprajzzal rendelkező, jó tájolású lakások a legkedveltebbek. Bár általában nem jelent különösebb előnyt a földszinti elhelyezkedés, kivétel itt is akad, a privát kertkapcsolattal rendelkező lakások esetén, melyeknél már a tervezéskor figyelembe veszik a tájolást, az intimitás megteremtését, valamint általában a teraszok kialakításánál a használható méretet. Az egyedi penthouse lakások közül azok a keresettek, ahol a bevezető árak miatt alacsonyabbak a négyzetméter árak. Emiatt a sokéves szakmai tapasztalattal rendelkező nagy beruházók különös figyelmet fordítanak a vásárlói igények szem előtt tartása mellett a kiválasztott kedvező projekt helyszíneknek is. Stabilitásuk és tartós piaci jelenlétük egyben megalapozza a tőlük lakást vásárlók biztonságérzetét, amely a célcsoport kutatások szerint a vásárlók biztonságérzetét, amely a célcsoport kutatások szerint a vásárlók legnagyobb részének rendkívül fontos. A soproni újlakás – piac szegmensek színes palettáját az alábbi ábra segítségével mutatom be egy – egy kiemelt projekt példáján keresztül.

---

<sup>5</sup> 2009. [http://www.fhbindex.hu/FHB-Index/Letoltheto-anyagok/FHB-Lakasarindex/Korabbi-kiadvanyaink/2009%20%C5%91sz\\_FHB%20lak%C3%A1s%C3%A1r%20index\\_alapkiadv%C3%A1ny.pdf](http://www.fhbindex.hu/FHB-Index/Letoltheto-anyagok/FHB-Lakasarindex/Korabbi-kiadvanyaink/2009%20%C5%91sz_FHB%20lak%C3%A1s%C3%A1r%20index_alapkiadv%C3%A1ny.pdf)

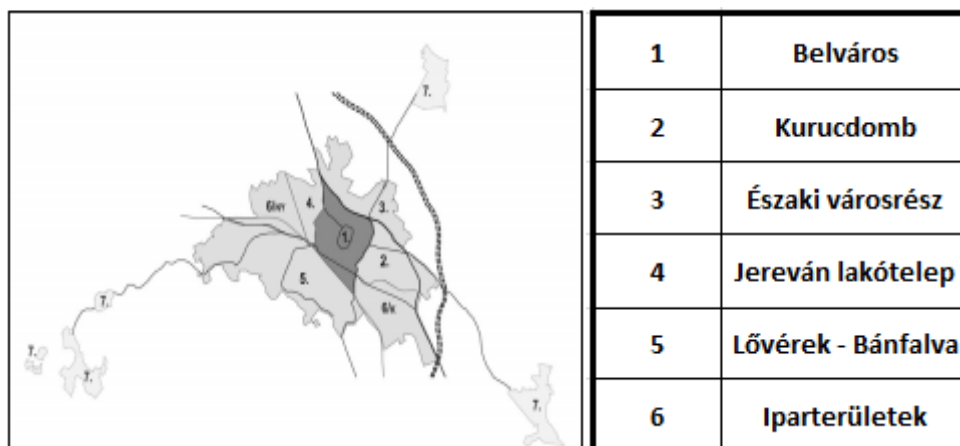




**4. ábra: Soproni lakás-piaci szegmensek**

Forrás: ingatlanet.hu

Soproni újlakás – piaci szegmensek négyzetméter árát, - hogy megértsük- a várost 6 különböző részre osztottam:



**5. ábra: Sopron város szegmensei**

Forrás: sopron.hu

#### **4.2.1. Belváros**

A lakóingatlanok száma Sopron Belváros városrészben 2009-ben 25.073 darab volt, mely 2014-re 27.259 darabra emelkedett. Ez azt jelenti, hogy Sopron Belváros városrészben a lakóingatlanok száma 5 év alatt 8.72%-kal, azaz 2.186 darabbal bővült. Ez alatt az időszak alatt a lakóingatlanok száma átlagosan egy évben 437 darabbal növekedett meg.

Sopron Belváros városrészben az elmúlt 5 évben az átlag négyzetméter ár 170.833 forintról 301.060 forintra nőtt, ami 130.227 forintos emelkedést jelent. A sorházak között 2016 augusztusában a legmagasabb négyzetméter ár 330.000 forint, a legalacsonyabb 330 000 forint, valamint az átlagár 330.000 forint.

##### ***4.2.1.1. Nagyszabású beruházás vette kezdetét a belváros mellett a kivitelező nem más, mint napraforgó lakópark.***

A Lakópark kialakítása során kifejezetten ügyeltünk arra, hogy lakásaink napfényesek legyenek, déli és nyugati bevilágítást kapjanak. Ennek érdekében a háztömböket a „napraforgattuk”, így egyedi formavilágot kaptunk. Rengeteg fényt kapó nappalik és teraszok közül választhatnak azok, akik a Napraforgó Lakóparkot választják otthonuknak.

A Lakóparkban összesen 56 lakás épül fel. Megtalálhatóak egy szobás, két szobás, három szobás, ún. duplex az – az kétszintes, lakáson belüli lépcsővel kialakított, illetve penthouse, nagy- és többteraszos lakások is. Az alapterület 40 m<sup>2</sup>-től egészen 80-90 m<sup>2</sup>-ig úgy alakították ki, hogy sokféle igényt ki tudjon szolgálni. (2016. napraforgolakopark.hu)

#### **4.2.2. Kurucdomb**

Családi házak esetén Sopron Kuruc-domb városrészben az elmúlt 5 évben az átlag négyzetméter ár 158.333 forintról 225.000 forintra nőtt, ami 66.667 forintos emelkedést jelent. (2016. napraforgolakopark.hu)

#### **4.2.3. Északi városrész**

Lakóingatlanok esetén Sopron Északi városrészben az elmúlt 5 évben az átlag négyzetméter ár 156.342 forintról 289.239 forintra nőtt, ami 132.897 forintos emelkedést jelent. A

lakóingatlanok között 2016 augusztusában a legmagasabb négyzetméter ár 304 838 forint, a legalacsonyabb 262.264 forint, valamint az átlag ár 289.959 forint. Sopron Jereván Lakótelep városrészben. (2016. napraforgolakopark.hu)

#### *4.2.3.1. Aranyhegy lakópark*

A tervezett beruházás helyszíne Sopron észak-keleti, Aranyhegy nevű városrészében található. A lakópark által elfoglalt terület 1ha méretű, észak keleti ejtéssel, három oldalról utcával határolva.

Az épületegyüttes a városrész alközponti szerepét is betölti. A lakások mellett a Faller J u. felé a földszinten üzlet és szolgáltató helyiségek kerülnek kialakításra.

Az épülettömeg kialakításánál cél volt az utcai térfal folytatása, a körforgalom felé teresedés kialakítása, és a völgy irányában - város sziluett felé - tagolt, lejtést követő lelépcsőző forma. Az így kialakuló E alaprajzú, fésűs beépítést, a tömbök irányát a kedvező benapozás, a szél elleni védelem határozta meg. A tömbök ritmusa, tagolása a Faller utcai térfalban is megjelenik, feloldva ezzel a nagy homlokzati felületet. Az épületegyüttes pinceszint + 3-5 szint magas. Az elhelyezhető épülettömbök számának meghatározásánál vizsgáltuk az épület közötti terek arányát, méretét. Cél volt a szellős, nyitott érzésű udvarok kialakítása. (2016. napraforgolakopark.hu)

### **4.3. HASZNÁLT LAKÁS PIAC**

Egyre több új építésű lakás kerül a piacra, ezzel párhuzamosan csökken az új és a használt lakások átlagos négyzetméterára közötti különbség, azaz záródik az lakáspiaci ároly - derül ki az ingatlan.com friss összeállításából, amely szerint az országos piacot nézve Győr-Moson-Sopron megye nagyon kivételes helyzetben van.

Nyomás alá kerülhet a használt lakások ára a következő időszakban a piacra kerülő új lakások miatt. (2016. 24.hu)

Június első felében az új építésű lakások négyzetméterára országos átlagban 441 ezer forint volt a kínálati piacon, a használtaké pedig 337 ezer forintnál járt, ami 104 ezer forintos differencia. Ezzel szemben 2016 első hónapjaiban 110-132 ezer forint volt a különbség, amely az utóbbi három hónapban fokozatosan csökkent. Budapesten januártól

májusig havi átlagban 100-120 ezer forinttal voltak drágábbak az új lakások, június elején azonban 93 ezer forintra mérséklődött a különbség. (2016. 24.hu)

## 5. ÖSSZEGRZÉS

Dolgozatom bevezető részében próbálkoztam kiemelni a múltban lezajlott eseményeket, ezek közül azokat, melyek összefüggésbe hozhatók az ingatlanpiaccal és az ahhoz szorosan kapcsolódó jelzálogalapú hitelezéssel. Ismertettem az ingatlanárak zuhanásában megmutató ingatlanságot, a jelzáloghitelekhez kapcsolódó eszközfedezetű értékpapírok és strukturált hiteltermékek értékvesztéséhez kapcsolódó hitelválságot és a nemzetközi bankközi piacon fellépő bizalmi válságot.

A magyar jelzáloghitelezés folyamat viszonylag szigorú adóminősítési és értékbecslési követelményeinek bemutatása után megfogalmazódott bennem a kérdés, hogy a bank részéről vajon tényleg szükség van-e erre a túlzott óvatosságra, ha jelen piaci körülmények között is versenyképes akar maradni? Az elmúlt időszak azonban arra figyelmeztet bennünket, hogy nem szabad megfedkezünk a túlzott kockázatvállalás lehetséges káros következményeiről sem.

A hazai hitelpiaci szereplők mindegyike nap, mint nap szembesül azzal a kérdéssel, hogy miként található meg az arany középút a kedvező hitelkondíciókkal történő ügyfél akvizitációs erőfeszítések intenzitása, valamint a kockázatok felvállalható nagyságának meghatározását célzó felelős magatartás között. A jelenlegi lakossági hitelpiaci szereplők az általuk követett stratégiai elvek alapján jelentősen eltérők, de mindegyikük tevékenységében felismerhető ez a dilemma: időnként óvatos elmozdulások tapasztalhatók hol az egyik, hol pedig a másik irányban.

Az ingatlanpiaccal foglalkozó fejezetben az olvasó érdekességként értékelheti, hogy az FHB Lakásárindex által bemutatott 1998-2009 közötti magyar történések idejében egybeestek a nagy külföldi ingatlanpiaci árbuborékok kialakulásával, ennek ellenére hazánkban a piaci várakozásokkal ellentétben mégsem következett be árrobbanás. Ez a magyar gazdasági recesszióval magyarázható. Tulajdonképpen ez a két tényező kioltotta egymást, megakadályozva ez által az ingatlanpiaci lufi kipukkanását.

A válság hatására kialakult helyzetben hirtelen megváltoztak a piaci szereplők erőviszonyai. Mivel a piac egészét most a kereslet mozgatja, a vevők korábban nem látott alkupozícióba kerültek, jelentős kedvezményeket érve el a vásárlás során mind az újépítésű, mind a használt lakások piacán.

A piaci várakozások szerint a pénzügyi és gazdasági válság által érintett ingatlanpiac minden területén szelekció várható. Az elmúlt időszak piactisztító hatása tovább érződik 2009-ben: a nem megfelelő pénzügyi háttérrel rendelkező fejlesztők kivonulhatnak a piacról, vagy megszűnnek és hasonló folyamat várható az ingatlanértékesítői oldalon is, ahol a nem versenyképes irodák kiesésével, és a vevők fokozódó bizonytalanságával gyorsabban növekedhet a piacon a professzionális ingatlanközvetítés részesedése, és ezen belül pedig felerősödhet a nagy hálózatok szerepe.

## 6. IRODALOMJEGYZÉK

### Szakirodalom

1. Dr. TOMORI ERIKA (2004): Értékpapírjog
2. Mobil Kiadó Kft., Budapest, 2004. (p. 180)
3. FISCHER ÉVA – KÓCZÁN GERGELY (2008) Rendkívüli hatósági intézkedések és tanulságaik a jelzálogpiaci válság kapcsán
4. MNB-tanulmányok 72, 2008. február
5. JÚLIA KIRÁLY – MÁRTON NAGY – VIKTOR E. SZABÓ (2008): Contagion and the beginning of the crisis – pre Lehman period
6. MNB Occassinal Papers 76., october, 2008 (p.47)
7. KOCSI ILONA (FŐSZERK.)(2008): Pénzügyi Évkönyv 2008: A Világgazdaság kiadványa
8. Zöld Újság Rt., Budapest 2008. (p.146)
9. LIGETI SÁNDOR – SÜLYOK – PAP MÁRTA (2003): Banküzemtan. Egyetemi Tankönyv,
10. BKÁE Pénzügyi Intézet, Tanszék Kft., Budapest, 2003. (p.35)
11. MAGAS ISTVÁN (2008): Megtakarítások és külső finanszírozás az amerikai gazdaságban - a hitelpiaci válság háttere (1997-2007)
12. Közgazdasági Szemle, LV. évf., 2008. november (p.987-1009.)
13. MAY RÉKA (szerk.) (2003): Vagyon-, alap- és portfóliókezelés
14. BAMOSZ Nemzetközi Bankárképző Központ, Aula Kiadó, Budapest 2003. (p.584)
15. NAGY MÁRTON – SZABÓ E. VIKTOR (2008): Az amerikai másodrendű jelzáloghitel-piaci válság és hatásai a magyar bankrendszerre
16. MNB Szemle, III. évf., 2008. április (p. 34-43.)
17. SOÓS JÁNOS (2005): Ingatlan gazdaságtan
18. KJK-Kerszöv, Budapest, 2005. (p.583)

## Internetes Források

1. Sok téves szemlélet <http://stockland.hu/blog/158-ingatlan-valsag-maskepp> (letöltve: 2016. 08. 12.)
2. Az amerikai másodlagos jelzáloghitel-válság [https://hu.wikipedia.org/wiki/A\\_2008-ban\\_kirobbant\\_gazdas%C3%A1gi\\_vil%C3%A1gv%C3%A1ls%C3%A1g](https://hu.wikipedia.org/wiki/A_2008-ban_kirobbant_gazdas%C3%A1gi_vil%C3%A1gv%C3%A1ls%C3%A1g) (letöltve: 2016. 09. 16.)
3. A pénzügyi rendszer és a reálgazdaság összefüggései [http://www.tankonyvtar.hu/hu/tartalom/tamop412A/0007\\_c4\\_1070\\_1072\\_penzugy\\_ekalapjai\\_scom/8\\_3\\_penzugyi\\_valsagok\\_7gdhoiu7a1WKIWPY.html](http://www.tankonyvtar.hu/hu/tartalom/tamop412A/0007_c4_1070_1072_penzugy_ekalapjai_scom/8_3_penzugyi_valsagok_7gdhoiu7a1WKIWPY.html) (letöltve: 2016. 10. 01.)
4. A kvalitatív elemzési <https://www.mnb.hu/letoltes/mnb-tanulmanyok-kulonszam-a-nemteljesito-lakossagi-jelzaloghitel-portfolio-atfogo-elemzese.pdf> (letöltve: 2016. 10. 06.)
5. A törvény által biztosított szigorú <http://www.bankszovetseg.hu/hasznos-informaciok/megujult-a-kozponti-hitelinformacios-rendszer-khr> (letöltve: 2016. 10. 06.)
6. Soproni ingatlanok statisztikája <http://www.ingatlanet.hu/statisztika/Sopron> (letöltve: 2016. 10. 06.)
7. Az FHB Index 2008 első negyedévénél [http://www.fhbindex.hu/FHB-Index/Letoltheto-anyagok/FHB-Lakasarindex/Korabbi-kiadvanyaink/2009%20%C5%91sz\\_FHB%20lak%C3%A1s%C3%A1r%20index\\_alapkiadv%C3%A1ny.pdf](http://www.fhbindex.hu/FHB-Index/Letoltheto-anyagok/FHB-Lakasarindex/Korabbi-kiadvanyaink/2009%20%C5%91sz_FHB%20lak%C3%A1s%C3%A1r%20index_alapkiadv%C3%A1ny.pdf)