

# Pénzügyi intézményrendszer Magyarországon 2019

DOI 10.35511/978-963-334-336-4



**SOPRONI EGYETEM KIADÓ**

Sopron, 2019

**Szerkesztők:**

Kovács Tamás, Szóka Károly, Varga József

**Szakmai lektor:**

Parragh Bianka

**Szerzők:**

Baranyi Aranka  
Bartók János  
Fóriánné Horváth Margit  
Für István  
Gál Veronika Alexandra  
Gulyás Éva  
Hegedűs Mihály  
Kómár András  
Kovács Róbert  
Kovács Tamás

Moizs Attila  
Parádi-Dolgos Anett  
Pataki László  
Sipiczki Zoltán  
Szarka Gábor  
Szóka Károly  
Tatay Tibor  
Tóth Gergely  
Varga József  
Végh Richárd

Nyelvi lektor: Tompáné Székely Zsófia

Technikai szerkesztő: Horváthné Józsa Ágnes

**A könyv a Soproni Egyetem és a Magyar Nemzeti Bank közötti együttműködés keretében, a Magyar Nemzeti Bank támogatásával készült.**

Kiadja: Soproni Egyetem Kiadó  
9400 Sopron, Bajcsy-Zsilinszky u. 4.

Felelős kiadó: Dr. Alpár Tibor László kutatási és külügyi rektorhelyettes

© Soproni Egyetem Kiadó

Nyomdai kivitelezés: Pátria Nyomda Zrt.  
Felelős vezető: Simon László vezérigazgató

ISBN 978-963-334-335-7 (nyomtatott)  
ISBN 978-963-334-336-4 (elektronikus)

DOI 10.35511/978-963-334-336-4

Minden jog fenntartva.

## 5. Jelzálog-hitelintézetek

### 5.1. Jelzálog-hitelintézet, zálogjog, önálló zálogjog, jelzálogjog fogalma. Jelzálog-hitelintézet elhelyezése a pénzügyi intézmények között

A jelzálog-hitelintézet pénzügyi intézmény, ezen belül szakosított hitelintézet. E fogalmakat a 2013. évi CCXXXVII. törvény a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról (a továbbiakban: Hpt.) ekként definiálja:

„A hitelintézet bank, szakosított hitelintézet vagy – részvénytársasági vagy szövetkezeti formában működő – szövetkezeti hitelintézet lehet.”

Hpt. 3. §. (1) definiálja a pénzügyi szolgáltatások teljes körét is.

„A szakosított hitelintézet a rá vonatkozó külön törvényi szabályozásnak megfelelően jogosult tevékenységének végzésére, azzal, hogy nem kaphat engedélyt a 3. § (1) bekezdésében foglalt tevékenységek teljes körének végzésére.”

A pénzügyi szolgáltatások teljes körének végzésére a hitelintézetek közül a bank kaphat engedélyt, tehát a szakosított hitelintézet tevékenységi köre, ahogy neve is mutatja, ehhez képest mindig korlátozott.

Ahogy a Hpt. kimondja, minden szakosított hitelintézetnek megvan a saját, külön törvényi szabályozása. Ez a törvény a jelzálog-hitelintézet esetében a többször módosított 1997. évi XXX. törvény a jelzálog-hitelintézetről és a jelzáloglelvről (Jht.).

#### **Zálogjog, jelzálogjog, önálló zálogjog fogalma**

A zálogjog a dologi biztosítékok egyik formája. A zálogjog által biztosított követelés nem teljesítése esetén nyílik meg a lehetősége a zálogjogosultnak, hogy követelését az adott zálogtárgyból elégítse ki.

A zálogtárgy birtoklási jogosultsága szempontjából két változat létezik: kézi-zálogjog és a jelzálogjog.

Utóbbi esetében a zálogtárgy továbbra is, változatlanul a zálogkötelezett birtokában marad, aki jogosult annak korábbi használatára, hasznosítására.

Az elzálogosítás tehát „jel”, vagyis jelzés jellegű, fizikai birtoklás nincs a zálogjogosultnál. Az elzálogosítás írásba foglalt zálogszerződéssel és a zálogjognak a nyilvántartásba való bejegyzésével valósul meg. Zálogtárgy szempontjából több forma létezik. Alapvető az ingatlanra alapított jelzálogjog, mert az ingatlan, mint bankári biztosíték értékálló, tartós, így alkalmas a hosszú futamidejű finanszírozásra. A jelzálogjog történelmi kialakulása is ezt bizonyítja, hiszen a földalapú finanszírozás szükségessége hívta életre.

A zálogjog járulékos természetű szerződéses biztosíték. A járulékos jellegből egyrészt az következik, hogy a követelés (főkötelem) megszűnése esetén a zálogjog is megszűnik, másrészt, hogy a követelés csak a zálogjoggal együtt ruházható át.

Az önálló zálogjog – ahogy neve is jelzi – elveszíti a járulékos jellegét és egy különálló, forgalomképes dologi jogot jelent.

Az önálló zálogjog alkalmazása a gyakorlatban a kereskedelmi bankok kölcsön ügyleteinél jelenik meg.

Amennyiben egy kereskedelmi bank kölcsönt nyújt egy magánszemély részére, zálogjogot alapítanak a magánszemély ingatlanán a kereskedelmi bank, mint zálogjogosult javára, a kölcsön biztosítása érdekében. Ezt követően van lehetősége a kereskedelmi banknak, hogy a zálogjogot átengedje, jellemzően egy jelzálogbanknak. Ekkortól a jelzálogbank lesz jogosult az eredeti követelés megíjulására esetén a zálogtárgyból, mint jogi biztosítékból történő kielégítésre.

2014 előtt a pénzügyi intézmények saját maguk dönthették el, hogy milyen típusú zálogjogot alapítanak hiteleik biztosítékeként.

2014. március 15., azaz az új Polgári Törvénykönyv hatályba lépését követően a törvény nem biztosított lehetőséget önálló zálogjog alapítására (különvált zálogjog). Ez idő alatt erősen mérséklődött a piacon a jelzáloglevél kibocsátás.

A 2016. október 1-jével hatályba lépett Polgári Törvénykönyv módosítás ismét lehetővé teszi az önálló zálogjog létrehozását.

Az önálló zálogjog visszaállítására a jogalkotók szerint azért volt szükség, mert megnőtt a hitelezők kockázata azáltal, hogy a jelzálogbank követelésének érvényesítésére a gyakorlatban a hitelek tényleges lefutási idejénél lényegesen kevesebb idő állt rendelkezésre. A jelzálogbank nem tudta a kereskedelmi bank-

kal szemben fennálló követelésétől függetlenül átruházni a zálogjogát, ezáltal a megtérülési esélyek romlottak a számára, ezt a kamatok emelésével tudta kompenzálni.

Az önálló zálogjog visszaállítása – több vitatott hatása mellett – összességében kedvez a hitelezési volumen növekedésének, szerves részét képezi a jelzáloghitelezés jogszabályi háttérében történt további élénkítő változtatásoknak és összhangba került az európai pénzügyi szabályozással.

## 5.2. A jelzálog-hitelezés jogszabályi háttere

A jelzálog-hitelintézet működésének jogszabályi háttérét a többször módosított 1997. évi XXX. törvény a jelzálog-hitelintézetéről és a jelzáloglevélről képezi (továbbiakban Jht.).

Fontosabb fejezetei:

- JELZÁLOG-HITELINTÉZET
  - A jelzálog-hitelintézet alapítása
  - A jelzálog-hitelintézet fogalma, tevékenységi köre
  - Jelzáloghitelezés
  - Befektetések korlátozása
  - Ingatlanbefektetések korlátozása
- A JELZÁLOGLEVÉL
  - Jelzáloglevél kibocsátásának módja, feltételei
  - A jelzáloglevelek fedezete
  - Jelzáloglevélből eredő kötelezettség átszállása
  - Vagyonellenőr megbízása
  - A vagyonellenőr tevékenységi köre, kötelezettségei
  - Tájékoztatási kötelezettség
- FIZETÉSKÉPTELENSÉG ESETÉRE IRÁNYADÓ SZABÁLYOK
  - Jelzálog-hitelintézet felszámolása
  - Jelzálog-hitelintézet elleni végrehajtási eljárás
- A FELÜGYELET ELLÁTÁSÁNAK ESZKÖZEI
  - A jelzálog-hitelintézet különleges felügyelete
  - Intézkedés és kivételes intézkedés
  - Bíróságok

A Jht. célja: a gazdasági növekedéshez szükséges hosszú lejáratú kölcsönnyújtás lehetőségének javítása. Alkalmazni a Magyarországon alapított és működő jelzálog-hitelintézetre és a jelzáloglevélre kell.

A jelzálog-hitelintézet tevékenysége kettős: egyik oldal a pénzügyi szolgáltatási, a másik a befektetési szolgáltatási és kiegészítő befektetési szolgáltatási tevékenységcsoport. Ez világosan mutatja az intézményi forma kettős jellegét is: az első a hitelintézeti jelleg, míg a másik a befektetési jelleg.

A jelzálog-hitelintézet alapítására, működésére, felügyeletére a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 2013. évi CCXXXVII. törvény (a továbbiakban: Hpt.), a jelzálog-hitelintézet befektetési szolgáltatási tevékenységére és befektetési szolgáltatási tevékenységet kiegészítő szolgáltatására a befektetési vállalkozásokról és az árutőzsdei szolgáltatókról, valamint az általuk végezhető tevékenységek szabályairól szóló 2007. évi CXXXVIII. törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

Jelzálog-hitelintézet legalább hárommilliárd forint induló tőkével alapítható, melyet pénzben kell befizetni.

Jelzálog-hitelintézet nem köteles csatlakozni az Országos Betétbiztosítási Alaphoz.

A továbbiakban tekintsük át a Jelzálog-hitelintézet fogalmát és tevékenységi körét:

A jelzálog-hitelintézet pénzkölcsönt nyújt Magyarország, az Európai Unió más tagállama vagy az EGT-államok területén lévő ingatlanon alapított jelzálogjog – ideértve az önálló zálogjogként alapított, átalakításos önálló zálogjoggá átalakított, valamint a különvált jelzálogjogot is – fedezete mellett, amelyhez forrásait alapvetően jelzáloglevél kibocsátásával gyűjti.

A jelzálog-hitelintézet az alábbi pénzügyi szolgáltatási, befektetési szolgáltatási, illetve kiegészítő befektetési szolgáltatási tevékenységeket végezhet:

- visszafizetendő pénzeszköz nyilvánosságtól történő elfogadása, ide nem értve a betét gyűjtését,
- pénzkölcsön nyújtása, ingatlanon alapított jelzálogjog fedezete mellett,
- jelzálogjog kikötése nélküli kölcsönök nyújtása állami készfizető kezességvállalás esetén,

- kezesség, garancia és egyéb bankári kötelezettség vállalása (együttesen: bankári kötelezettség),
- letéti szolgáltatás, saját kibocsátású értékpapírhoz kapcsolódóan értékpapír-letétkezelés, letéti őrzés, értékpapír-számla vezetés, ügyfélszámla vezetés,
- saját kibocsátású jelzáloglevél, kötvény, továbbá letéti jegy forgalomba hozatalának szervezése és az ehhez kapcsolódó szolgáltatás nyújtása.

A jelzálog-hitelintézet az előzőekben felsorolt pénzügyi, befektetési, illetve kiegészítő befektetési szolgáltatáson kívül üzletszerűen kizárólag ingatlanok forgalmi és hitelbiztosítéki értékének meghatározását végezheti.

A törvény 2006. évi módosítása a tevékenység lehetőségeit kiterjeszti a Magyarországon kívüli EGT-államok területére is. Meghatározza, hogy ott lévő ingatlanfedezet mellett akkor nyújthat pénzkölcsönt (EGT-jelzáloghitel), illetve vásárolhat meg, előlegezhet meg és számíthat le jelzáloghitelt (EGT-jelzáloghitel-vásárlás), ha a fedezetként szolgáló ingatlant a jelzálog-hitelintézet javára alapított olyan jelzálogjog terheli, amely a zálogjogosult részére a magyar jog szerinti jelzálogjoggal azonos biztonságot nyújt és ezen feltételeket részletesen felsorolja.

Lényeges korlátozás, hogy a jelzálog-hitelintézet bankári kötelezettséget csak ingatlan fedezet kikötése mellett és kizárólag azon ügyfele részére vállalhat, akinek (amelynek) jelzáloghitelt nyújtott. Ez a korlátozás érvényes a letétkezelési tevékenységre is: jelzálog-hitelintézet letéti szolgáltatást kizárólag azon ügyfele részére végezhet, akinek (amelynek) jelzáloghitelt nyújtott.

A Jht. rögzíti a jelzáloghitelezési tevékenység fedezettségre vonatkozó szabályait is:

A jelzáloghitel ügylet létrejöttékor, vagyis a kölcsönszerződések megkötésekor, a jelzáloghitelek megvásárlásakor, a különvált jelzálogjog fedezete mellett történő pénzkölcsönnyújtáskor, és az önálló és átalakításos önálló zálogjog megvásárlásának időpontjában a legalább ötéves futamidejű jelzálog-hitelintézeti követelések aránya a hitelállományban nem lehet kevesebb nyolcvan százaléknál.

A jelzáloghitelekből, a refinanszírozási jelzáloghitelekből, valamint az önálló zálogjog visszavásárlásából eredő, továbbá a különvált zálogjog átruházásával

biztosított követelésállomány nem haladhatja meg a fedezetül szolgáló ingatlanok együttes hitelbiztosítéki értékének hetven százalékát.

A jelzálog-hitelintézet által kötött jelzáloghitel-szerződést, az azonos vagy külön okiratba foglalt zálogszerződéssel együtt, kötelező közjegyzői okiratba foglalni.

A törvény részletesen szabályozza, hogy a jelzálog-hitelintézet

- milyen jellegű jelzáloghitel-szerződésből vagy kapcsolódó kölcsön-szerződésből eredő követelést vásárolhat meg pénzügyi intézménytől, illetve biztosító részvénytársaságtól;
- milyen jellegű – Magyarország területén lévő ingatlanon alapított – önálló zálogjogot vásárolhat meg;
- milyen jellegű – Magyarország területén lévő ingatlanon alapított – külvált zálogjog fedezete mellett nyújthat hitelintézetnek refinanszírozási jelzáloghitelt és mely feltételekkel.

Jelzálog-hitelintézet által szerzhető befektetések szabályai: csak olyan gazdasági társaságban szerezhethet, illetve tarthat meg tulajdoni hányadot, amely ingatlanok kezelésével, hasznosításával, értékesítésével összefüggő tevékenységet végez, de együttes mértéke nem haladhatja meg a jelzálog-hitelintézet szavatoló tőkéjének tíz százalékát.

Ugyanígy erősen korlátosak az ingatlanbefektetések feltételei is:

- Jelzálog-hitelintézet a szavatoló tőkéje öt százalékát meghaladó mértékben ingatlanokat – a közvetlen banküzemi célt szolgáló ingatlanokon kívül – kizárólag
  - a) a pénzügyi szolgáltatásból származó veszteség mérséklése, illetve elhárítása érdekében hitelingatlan csereügylet, továbbá
  - b) az adósa ellen indított felszámolási vagy végrehajtási eljárás során szerezhethet.
- A megszerzett ingatlanokat hat éven belül nyilvános árverésen el kell idegeníteni.
- A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény szerinti mező- és erdőgazdasági hasznosítású földnek minősülő ingatlan a jelzálog-hitelintézet tulajdonába csak átmenetileg, a szerzés időpontjától számított legfeljebb egy éves időtartamra, felszámolási vagy végrehajtási eljárás útján kerülhet.



- Ha a jelzálog-hitelintézet a tulajdonába került földet a szerzés időpontjától számított egy éven belül nem tudja értékesíteni, a föld az állam tulajdonába és a Nemzeti Földalapba kerül.

A jelzáloglevél kizárólag a jelzálog-hitelintézet által a törvény alapján kibocsátott névre szóló, átruházható értékpapír. A Magyarország területén előállított jelzáloglevélre a kötvényre vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket kell alkalmazni.

A jelzáloglevélnek az alábbi tartalmi elemeket kell magában foglalnia:

- a) a jelzáloglevél elnevezést;
- b) a kibocsátó megnevezését és cégszerű aláírását;
- c) a jelzáloglevél tulajdonosának megnevezését;
- d) a jelzáloglevél sorozatának betűjelét, a jelzáloglevél kódját, sorszámát;
- e) a jelzáloglevél névértékét;
- f) a kamat mértékét, a kamatszámítás módját;
- g) változó kamatozás esetén:
  - az induló kamatláb mértékét,
  - a kamatláb változtatásának elveit,
  - a kamat számításának módját;
- h) a jelzáloglevél lejáratát;
- i) a kamatfizetés és a beváltás (törlesztés) időpontjait és mértékét;
- j) az átruházásra vonatkozó esetleges korlátozást;
- k) a kibocsátott sorozat össznévértékét;
- l) a jelzáloglevél kibocsátásának helyét és idejét;
- m) a vagyonellenőr igazolását az előírás szerinti fedezet meglétéről és annak fedezet-nyilvántartásba történt bejegyzéséről.

A visszavásárolt jelzálogleveleket ismételen nem lehet forgalomba hozni, azok fedezetét a jelzálog-hitelintézet nem köteles biztosítani.

A jelzálog-hitelintézetnek mindenkor rendelkeznie kell a forgalomban levő jelzáloglevelek még nem törlesztett névértéke és kamata összegét meghaladó (vagyis 100%-ot meghaladó) értékű fedezettel. A fedezet rendes fedezetet és pót-fedezetet tartalmazhat.

Rendes fedezet figyelembe vehető főbb elemei:

- Azon jelzáloghitelből, illetve refinanszírozási jelzáloghitelből eredő tőkekövetelés, a szerződés alapján járó kamat, a fennálló tőkekövetelés százalékaiban meghatározott, a kölcsönszerződés szerint a futamidő alatt rendszeresen felszámítható kezelési költség, amely fedezetül kikötött jelzálogjog a jelzálog-hitelintézet javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került.
- Rendes fedezetként a visszavásárlási vételár, a kapcsolódó kölcsönrészből eredő tőkekövetelés és a szerződés alapján járó kamat, valamint kamat jellegű bevétel, továbbá a származtatott (derivatív) ügylet értéke.
- Refinanszírozási jelzáloghitelből eredő tőkekövetelés, illetve önálló zálogjog vásárlása-visszavásárlása esetén a visszavásárlási vételár, továbbá a szerződés alapján járó kamat és kamat jellegű bevétel abban az esetben vehető figyelembe rendes fedezetként, ha az önálló zálogjog alapítása, illetve jelzálognak átalakításos önálló zálogjoggá való átalakítása és ezeknek, illetve a jelzálognak különvált zálogjoggá való átalakítása és ezeknek, illetve a jelzálognak különvált zálogjogként a jelzálog-hitelintézet javára történő átruházása érvényesen megtörtént, és a jelzálog-hitelintézet feltétel nélkül jogosult kezdeményezni a különvált zálogjog, valamint az önálló zálogjog átjegyzését a saját javára az ingatlan-nyilvántartásban.

Ha a jelzáloglevelek és a fedezetek devizaneme eltérő, a jelzálog-hitelintézet köteles az árfolyamkockázatot származtatott (derivatív) ügylet megkötésével kiküszöbölni.

A rendes fedezetbe vont származtatott (derivatív) ügyletekből fennálló követelések és kötelezettségek jelenértéken számított egyenlege nem haladhatja meg a forgalomban lévő jelzáloglevelekből származó kötelezettségek jelenértékének 12%-át.

Ha a jelzáloghitelből, a refinanszírozási jelzáloghitelből eredő tőkekövetelés, illetve a visszavásárlási vételár összege a fedezetül lekötött ingatlan hitelbiztosítéki értékének hatvan százalékát meghaladja, rendes fedezetként a tőkekövetelés, illetve a visszavásárlási vételár összege legfeljebb annak 60%-áig vehető figyelembe. Ha a fedezetül lekötött ingatlan lakóingatlan, akkor a jelzáloghitelből és a refinanszírozási jelzáloghitelből eredő tőkekövetelés, illetve visszavásárlási vételár összege a hitelbiztosítéki érték 70%-áig vehető rendes fedezetként figyelembe.

(A hitelbiztosítéki érték valamely ingatlanok az óvatos becslés elvén meghatározott értéke, amely döntő jelentőséggel bír a jelzálog alapú hitelezési tevékenység biztosítéki rendszerében, hiszen egyrészt ez az érték határolja be a bank lehetséges kötelezettségvállalásának mértékét, másrészt ez nyújt biztosítékot valamely követelésre és annak járulékaikra.)

A hitelbiztosítéki érték megállapításának alapja a forgalmi érték, amely háromféle módszerrel határozható meg:

- A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékeléskor más, hasonló jellegű, adottságú és környezetben elhelyezkedő ingatlanok forgalmi adatait vetik össze.
- A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlannal kapcsolatos üzleti tevékenység jövedelemtermelő képességét állapítja meg.
- A költségalapú értékeléskor az ingatlan elméleti, újbóli létrehozásának költségeit veszi figyelembe a bank (ez csak termőföldnek nem minősülő ingatlan esetén alkalmazható értékelési módszer).

A fedezeten belül a rendes fedezet aránya nem lehet kevesebb nyolcvan százaléknál. A pótfedezet a rendes fedezet kiegészítésére szolgál, szigorúan megjelölt elemekből állhat, melyek között elsődleges: a Magyar Nemzeti Banknál elkülönített, zárolt pénzforgalmi számlán tartott pénz, meghatározott bankok, államok által kibocsátott értékpapír, a Magyar Állam készfizető kezességvállalása mellett kibocsátott értékpapír.

A jelzálog-hitelintézetnek jelentenie kell a Magyar Nemzeti Banknak, ha

- a) a forgalomban lévő jelzáloglevelek fedezete nem a törvény szerinti,
- b) a fedezeten belül a rendes fedezet aránya nem éri el a nyolcvan százalékot.

A rendes és a pótfedezeti értékekről a jelzálog-hitelintézetnek fedezet-nyilvántartást kell vezetni, melyben a fedezeteket egyedileg kell kimutatni. A nyilvántartáshoz kapcsolódóan a Magyar Nemzeti Bank által jóváhagyott szabályzattal is rendelkeznie kell a hitelintézetnek.

A jelzálog-hitelintézet az átalakítása vagy felszámolása esetén valamennyi, a kibocsátott jelzáloglevelekkel és a megkötött derivatív ügyletekkel kapcsolatos szerződésből származó jogát és kötelezettségét a Magyar Nemzeti Bank engedélyével egészben vagy részben más jelzálog-hitelintézetre átruházhatja.

A vagyonellenőrnek kiemelt szerepe van a jelzálog-hitelintézetek működésében, megbízásához a Magyar Nemzeti Bank engedélye szükséges.

Vagyonellenőri megbízatást csak könyvvizsgáló társaság vagy természetes személy kaphat. Vagyonellenőri feladatokkal csak olyan könyvvizsgáló társaság bízható meg, amely rendelkezik a jogszabályokban meghatározott feltételekkel és a jelzálog-hitelintézet számára nem végez más könyvvizsgálói feladatot.

Vagyonellenőri megbízást természetes személy is kaphat, amennyiben megfelel a törvényben meghatározott feltételeknek.

A vagyonellenőr határozott időre, legfeljebb öt évre kaphat megbízatást, de a megbízás időtartamának lejárta után ismételten is megbízható. A megbízási szerződés nem mondható fel a Magyar Nemzeti Bank engedélye nélkül.

A vagyonellenőr feladata, hogy folyamatosan ellenőrzi és igazolja:

- a) a jelzáloglevelek előírás szerinti fedezete mindenkori rendelkezésre állását;
- b) a jelzáloglevelek rendes fedezetét biztosító zálogtárgyak, azok ingatlan-nyilvántartási adatai és hitelbiztosítéki értéke, továbbá a rendes és a pótfedezet fedezet-nyilvántartásba történő bejegyzését.

A vagyonellenőr haladéktalanul írásban jelenti a Magyar Nemzeti Banknak, ha a forgalomban lévő jelzáloglevelek fedezete nem felel meg a törvényben előírtaknak.

Jht. további részei szabályozzák a tájékoztatási kötelezettséget, a jelzálog-hitelintézet felszámolási, végrehajtás szabályait.

A jelzálog-hitelintézeti szabályozás jelentős állomása az 2016. október 1-jén hatályba lépett a 20/2015. (VI. 29.) MNB rendelet a hitelintézetek forint lejáratí összhangjának szabályozásáról.

A deviza alapú fogyasztói jelzáloghitelek forintosítása következtében a pénzügyi rendszer stabilitása javult. Az MNB összesen mintegy 9,6 milliárd eurót bocsátott a bankok rendelkezésre 2014-ben és 2015-ben anélkül, hogy a nemzetközi sztenderdek elvárt szintje alá csökkent volna a jegybanki tartalékmegfelelés. „A forintosítás és az elszámolás következtében jelentősen erősödött Magyarország pénzügyi stabilitása, a kockázatok »kézben tartottsága« érdemben nőtt. A lakossági devizahitelek kivezetése – kiemelten az önfinanszírozási programmal együtt – ezért lehetett az egyik olyan intézkedés, amelyet a hitelminősítők

a magyar adósság befektetési kategóriába sorolásakor tételesen is a felminősítés indokaként nevesítettek.” (Kolozsi et al. 2017)

Az árfolyamkockázat, mint kockázati tényező, megszűnt, ugyanakkor a forintosítás mellékhatásaként likviditási kockázatok jelentek meg a bankrendszerben.

A Rendelet bevezeti a jelzáloghitel-finanszírozás megfelelési mutatót (JMM), melynek előírt értéke 2018. szeptember 30-ig 0,15 volt, 2018. október 1-jétől 0,20 a megkívánt érték.

Az MNB fél év felkészülési időt biztosított a bankrendszernek, 2016. október 1-jéről 2017. április 1-jére tette a rendelet hatályba lépését. Egyidejűleg egy ún. de minimis szabály is megjelent, mely szerint három milliárd forintnál alacsonyabb – tehát rendszerszinten nem jelentős – nettó lakossági jelzáloghitel-állománnyal rendelkező intézmények mentesülnek a JMM előírás teljesítése alól.

A Rendelet közvetlen célja, hogy mérsékelje a deviza jelzáloghitelek forintosítását követően a bankrendszerben kialakult forint eszközök és források közötti lejáratú eltérést úgy, hogy előírja, legalább mekkora százalékban szükséges hosszú lejáratú értékpapírokkal, főként jelzáloglevelekkel finanszírozni az eszközoldali tételeiket.

A forintra konvertált jelzáloghitelek döntő többségének hátralévő futamideje több, mint 10 év, miközben a bankrendszerben rendelkezésre álló forint források – nagyrészt betétekből – éven belüli lejáratúak voltak. Ez indokolta a JMM bevezetését és negyedévenkénti mérését. Az MNB kezdeti becslése szerint, mintegy 300 milliárd forintnyi új jelzáloglevél kibocsátása szükséges a cél eléréséhez.

A JMM bevezetése és mértékének fokozatos emelése lényeges prudenciális eszköz is egyben, hiszen, az egyre erősödő lakástámogatási kormányintézkedéseknek a hatásaként a lakáshitelállomány jelentős növekedése várható. Az adósságfék szabályok hatásmechanizmusa kettős. Egyrészt visszafogják a túlzott hitelkiáramlást, így a ciklikus jellegű kockázatok felépülésének lehetőségét és mértékét csökkentik. Másrészt közvetlenül csökkentik a nemteljesítési kockázatot, mivel akadályozzák a túlzott eladósodottság kialakulását. Lényeges, hogy a lakástámogatási intézkedések következtében és a piaci alapon növekvő lakáspiaci kereslet oldalán hatékonyan fejtik ki hatásukat a hitelpiacon.

A JMM számítási módja a 20/2015. (VI. 29.) MNB Rendelet szerint:

1. A jelzáloghitel-finanszírozás megfelelési mutató a lakossági jelzáloghitelek fedezete mellett bevont forint források és az 1 éven túli hátralévő lejáratú lakossági forint jelzáloghitel-állomány hányadosaként számítandó ki.
2. A jelzáloghitel-finanszírozás megfelelési mutató számlálójában az alábbi források vehetők figyelembe:
  - a) a hitelintézeti csoport jelzálog-hitelintézet tagja által kibocsátott jelzáloglevél állomány,
  - b) a hitelintézeti csoport tagja által a lakossági jelzáloghitelek fedezete mellett, a hitelintézetekre és befektetési vállalkozásokra vonatkozó prudenciális követelmények és vonatkozó EU rendeletek szerint kibocsátott értékpapírok állománya,
  - c) a kapott refinanszírozási jelzáloghitelek,
  - d) az önálló zálogjog értékesítése okán fennálló visszavásárlási vételár-tartozás.
3. A jelzáloghitel-finanszírozás megfelelési mutató számlálójában - a 4. pontban foglaltak kivételével - azok a 2. pontban meghatározott források vehetők figyelembe, amelyek
  - a) forintban denomináltak,
  - b) lakossági jelzáloghitel vagy lakóingatlanon alapított zálogjog fedezete vagy eladása mellett kerültek bevonásra,
  - c) a jelzáloglevél vagy a 2. pont b) alpontja szerinti értékpapír kibocsátásakor, az önálló zálogjog eladásakor vagy a refinanszírozási jelzáloghitel felvételekor
    - ca) 2018. szeptember 30-ig legalább egyéves,
    - cb) 2018. október 1-jétől 2019. szeptember 30-ig legalább kétéves,
    - cc) 2019. október 1-jétől legalább hároméves futamidővel rendelkeztek,
  - d) nem ugyanazon hitelintézeti csoport tagjának mérlegében vannak nyilvántartva (kivételekkel).
4. a) A forintban denomináltságot nem kell vizsgálni a 2015. március 31. előtt, devizában kibocsátott értékpapírok esetében,
  - b) a 3. pont d) alponttól eltérően a jelzáloghitel-finanszírozás megfelelési mutató számlálójában a következő feltételekkel figyelembe vehetők:
    - ba) a jelzálog-hitelintézettel összevont alapú felügyelet alá tartozó intéz-

mény mérlegében nyilvántartott, az MNB vagy az Európai Központi Bank által elfogadott fedezetek körébe tartozó, 2015. március 31. előtt kibocsátott jelzáloglevél állomány, az MNB vagy az Európai Központi Bank által mindenkor alkalmazott befogadási érték 20 százalékáig;

- bb) 2018. október 1-jétől a jelzálog-hitelintézzettel összevont alapú felügyelet alá tartozó lakás-takarékpénztár mérlegében nyilvántartott jelzáloglevél-állomány.
5. A jelzáloghitel-finanszírozás megfelelési mutató számlálójában figyelembe vett forrásokat a mérlegben kimutatott értékük alapján kell beszámítani. A beszámolóképzésre a magyar számviteli standardokat alkalmazó intézmények esetében ezen érték számításakor a kibocsátott forráshoz kapcsolódó elhatárolások értékét is figyelembe kell venni.
6. A jelzáloghitel-finanszírozás megfelelési mutató számlálójából levonandó a jelzálog-hitelintézet által a saját hitelintézeti csoporton kívüli intézmény részére nyújtott refinanszírozási jelzáloghitelek, illetve a saját hitelintézeti csoporton kívüli intézmény által fizetendő visszavásárlási vételár összege.
- 6a. A jelzáloghitel-finanszírozás megfelelési mutató számlálójának 2-6. pont szerint számított értékét csökkenteni kell a következő képlet szerint számított értékkel, kivéve, ha ezen érték negatív előjelű:

$J - SF \times A$ , ahol

J: hitelintézeti csoportba nem tartozó hitelintézet esetében a hitelintézet tulajdonában lévő, Magyarországon székhellyel rendelkező jelzálog-hitelintézet által kibocsátott, forintban denominált jelzáloglevelek mérlegben kimutatott értékének összege; hitelintézeti csoportba tartozó intézmény esetében az ugyanazon hitelintézeti csoportba tartozó jelzálog-hitelintézet által kibocsátott jelzáloglevelek 2-6. pont szerinti értékének és a saját hitelintézeti csoporton kívüli, Magyarországon székhellyel rendelkező jelzálog-hitelintézet által kibocsátott, forintban denominált jelzáloglevelek mérlegben kimutatott értékének összege, amennyiben azok ugyanazon hitelintézeti csoport valamely tagjának tulajdonában vannak, ide nem értve az ugyanazon hitelintézeti csoporthoz tartozó lakástakarék-pénztár mérlegében nyilvántartott jelzáloglevelek értékét;

SF: a jelzáloghitel-finanszírozás megfelelési mutató számlálójának 2-6. pont szerint számított értéke;

$A = J$ -nek a szabályozott piacra bevezetett részaránya  $\times 0,9 + J$ -nek a szabályozott piacra be nem vezetett részaránya  $\times 0,85$ .

7. A jelzáloghitel-finanszírozás megfelelési mutató nevezője az éven túli hátralévő lejáratú, lakossági forint jelzáloghitel-állomány könyv szerinti nettó értéke.
8. A jelzáloghitel-finanszírozás megfelelési mutató nevezőjéből a hitelintézeti csoport lakástakarék-pénztár tagja éven túli hátralévő lejáratú, lakossági forint jelzáloghitel-állományának könyv szerinti nettó értéke levonható. A levonható jelzáloghitel-állományt csökkenteni kell a lakástakarék-pénztár részére a saját hitelintézeti csoport tagja által nyújtott hitelek mérlegben ki-mutatott értékével.

A Rendelet a közvetlen cél elérése mellett hatékonyan támogatja a hazai jelzáloglevél-piac újjáéledését is.

2016 folyamán három új jelzálogbank alakult és több sikeres jelzáloglevél-kibocsátás is megvalósult. A JMM biztosítja a bankrendszerben a lakossági jelzáloghitelek jelzáloglevelekkel történő hosszú lejáratú stabil finanszírozását.

Az élénkülő lakáshitelezés miatt és a jelzálogbanki, illetve a refinanszírozási infrastruktúra kiépülését követően szükségessé vált a JMM előírás szigorítása. Az MNB Pénzügyi Stabilitási Tanácsának döntése értelmében 2018. október 1-jétől a JMM szabályozás négy területen változott. A JMM minimum elvárt szintje 15-ről 20 százalékra emelkedett, így a bankok mérlegben belüli lejáratú eltérése tovább mérséklődik, és a várható jelzáloglevél-kibocsátásoknak köszönhetően tovább mélyül a jelzáloglevél-piac. A szigorúbb szabályozás alapján a beszámítható források elvárt futamideje 1-ről 2 évre emelkedett, illetve a bankok által megvásárolt jelzáloglevelek részlegesen „nettósításra” kerültek a rendelet szerint beszámítható forrásokkal szemben, ami a rendszerszintű, bankszektoron kívüli forrásbevonásra ösztönzi a piaci szereplőket. Végül, 2018 októberétől, a lakás-takarékpénztárak által lejegyzett jelzáloglevelek valódi stabil forrásbevonásként vehetők figyelembe.

Az új előírásoknak való megfelelésre az MNB felkészülési időt biztosított a bankoknak.

A következő másfél évben összesen csaknem 600 milliárd forintnyi új jelzáloglevél-kibocsátás valósulhat meg. Az egyre élénkebb és fejlettebb jelzáloglevél-piac segíti a hosszabb kamatperiódusú, fix kamatozású hiteltermékek elterjedésén és a kamatköltségek csökkenésén keresztül a lakossági lakáshitelek további növekedését.



### 5.3. A jelzálog-hitelintézet működése

A jelzáloghitelezés elsődleges garanciáit a biztonságos működés érdekében a jelzálogtörvényben rögzített szigorú szabályok jelentik. A jelzálog-hitelintézetek kockázatvállalási tevékenységüket a kereskedelmi bankoktól és az egyéb szakosított hitelintézetektől eltérő feltételrendszerben végzik, külön törvényben foglalt keretek között.

A jelzálogbank kihelyezett hiteleinek forrásait jelzáloglevél kibocsátásával teremti elő. A jelzáloglevél kizárólag jelzálog-hitelintézet által kibocsátott névre szóló, átruházható, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír. Leginkább a hosszabb lejáratú államkötvényekhez hasonlítható, hiszen megközelítőleg olyan biztonságos, mint az állampapírok. Kötvény jellegű, így kölcsönügyletre épülő értékpapír, ami a befektetők számára hosszú lejáratú befektetési eszközként jelenik meg. A jelzáloglevél befektetője valójában kölcsönügyletet létesít a bankkal, amit az értékpapír testesít meg.

A jelzáloglevél mégis alapvetően különbözik mind az állampapíroktól, mind a közönséges vállalati vagy banki kötvényektől. A jelzáloglevél mögött ugyanis különleges fedezet áll, melynek folyamatos meglétét vagyonellenőr ellenőrzi és igazolja. A vagyonellenőr pecsétje nélkül nem lehet jelzáloglevelet kibocsátani.

A jelzáloglevél kibocsátásakor a bank az általa felvett hitelt tehát nem egy konkrét jelzálogjoggal biztosítja, hanem az összes kintlévő hitelek zálogjogának az összességét nyújtja az általa felvett hitel biztosítékaként (fedezeti elv).

A jelzáloglevél dematerializált értékpapír, nem kerül kinyomtatásra, hanem értékpapírszámlán tartják nyilván.

A jelzáloglevél, mint befektetés jellemzői:

- Hosszúlejáratú, ugyanakkor mégis likvidnek tekinthető, igen alacsony kockázatú, ugyanakkor az államkötvényeknél jellemzően magasabb hozamot biztosító értékpapír.

- A hosszú lejáratú jelzáloglevél bármikor eladható és vehető, hiszen a forgalmazó bankfiókjaiban és a Budapesti Értéktőzsdén biztosított a folyamatos árjegyzés.
- Fix kamatozásnál előre kiszámítható jövedelmet ad.
- Változó kamatozásnál a piaci kamatokhoz igazítható.

#### **5.4. A magyar intézményi szabályozás hasonlítása más modellekhez**

Az alapján, hogy milyen típusú hitelintézet jogosult jelzáloglevél kibocsátására Európában négy szabályozási modellt különböztethetünk meg (Papp, 2005):

1. Francia modell: A jelzáloglevél fedezeteként szolgáló eszközöket a jelzáloghitelt nyújtó bank egy külön, önálló bankként működő, de csak a fedezetek „őrzésével” megbízott banknak átadja. A hitelező banké továbbra is a működtetés és az adminisztráció, de a jelzálogleveleket nem a hitelező bank bocsátja ki. Ez a konstrukció biztosítja, hogy a fedezeteket a jelzáloglevél-követelések kielégítésére használják fel a hitelező bank csődje esetén. Ezt a modellt alkalmazzák: Franciaország, Finnország, Írország, Norvégia és részben Svédország.

2. Német modell: A jelzáloglevél kibocsátására csak jelzálogbankok jogosultak, amelyek a biztosítékok mellett egyéb eszközöket is birtokolhatnak. A megvásárolt eszközök mellett saját hitelnyújtásra is lehetőségük van. A fedezetek működtetése, adminisztrációja a jelzálogbank feladata. Németországban (később megváltozott), Dániában, Luxemburgban, Lengyelországban, Magyarországon és részben Svédországban is ezt a modellt vezették be.

3. Univerzális bank, felügyeleti engedély alapján: Az univerzális bankok (Lettországon, Oroszországon, valamint Szlovéniában és később Németországon) adott feltételek teljesítése esetén engedélyt kaphatnak a felügyelettől arra, hogy bizonyos eszközök finanszírozására jelzáloglevelet bocsáthassanak ki. Ez a modell rugalmasabb, mint az előzőek, ugyanakkor számos kiegészítő szabályozás megalkotását, pontosítását teszi szükségessé a befektetők védelme érdekében.

4. Univerzális bank engedély nélkül: Ebben az esetben vagy nincs szükségük a bankoknak felügyeleti engedélyre, vagy a hatóságok nem állítanak fel különleges feltételeket az engedély megszerzéséhez. Az előbbi áll fenn Bulgária, Csehország,

Litvánia és Spanyolország esetében, az utóbbi pedig Szlovákia szabályozására jellemző. Az előző modellhez hasonlóan itt is kiegészítő törvények, rendeletek szükségesek a befektetők biztonságának garantálásához.

Hazai szempontból a korábbi német példa tekinthető mintának, a szabályozásunk alapvetően erre a modellre, ill. az EU szabályozására épült, ugyanakkor a magyar jelzálogpiac fejlődésével egyéb nemzetközi gyakorlat elemeinek átvétele is történik.

### **Az amerikai modell**

A jelzálogkölcson fogalmán az Egyesült Államokban is ingatlan jelzálogjoggal fedezett, előre rögzített törlesztésű és kamatozású kölcsönt értenek. A jelzálogkölcson-piac részaránya Amerikában jelentős.

Az amerikai jelzáloghitel piac egy liberalizált, kétszintű jelzálogpiac, ahol pénzügyi intézmény szintjén különvlik a jelzáloghitelezés a jelzáloglevél kibocsátástól. Erre szakosodott külön intézmények végzik a jelzáloghitelezők követeléseinek felvásárlását és az erre alapozott jelzáloglevél-kibocsátást. Ez a szisztema egységes központi jelzáloghitel intézmény(ek) létrehozását és működését kívánja meg. Az ilyen központi jelzáloghitel intézmény bármely hitelintézet által nyújtott, előre pontosan meghatározott feltételeknek megfelelő hitelt refinanszíroz, csak ilyen hiteleket vásárolhat meg a bankoktól. Az amerikai rendszerben a jelzáloghitelek csak a hozzájuk fedezetként kapcsolódó ingatlanokhoz kötődnek. A kihelyező bank jelzálog követeléseit átruházhatja, így azok egy liberalizált, másodlagos piacon önálló életre kelnek, ahol az erre szakosodott cégek a piaci igényeknek megfelelő „csomagokat” állítanak össze belőlük, majd ezeket a „csomagokat” az értékpapír kibocsátásával eladják a befektetőknek. A jelzáloghitel-piac nagysága miatt az így finanszírozott magánberuházások meghatározó jelentőséggel bírnak a gazdasági konjunktúra szempontjából.

Az amerikai jelzáloghitel piac legfontosabb szereplői:

- hitelfelvevők,
- jelzáloghitelezők,
- jelzálogkölcson vásárlók,
- jelzálogkölcson kezelők, jelzálogbrókerek,
- jelzálogkölcson biztosítók.

## **A jelzáloghitelező**

A jelzáloghitel eredeti folyósítója a jelzáloghitelező. Ilyen tevékenységet az USA-ban kereskedelmi bankok, takarékpénztárok (takarékszövetkezetek), jelzáloghitel-bankok, biztosítópénztárok és nyugdíjalapok végezhetnek. A felsoroltak közül az első három intézménytípus nyújtja a jelzálogkölcsonök túlnyomó többségét.

A jelzáloghitelező a kölcsön folyósítása után választhat, hogy a hitelt saját portfóliójában tartja, értékesíti azt egy másik befektetési intézmény részére, amely azt egyéb hitelekkel együtt egy alapba (pool) helyezi, és ezzel fedezi értékpapír kibocsátását (mortgage backed securities), vagy saját maga bocsát ki a hitelekkel fedezett értékpapírokat.

## **A jelzálogkölcson vásárlók**

A jelzálogkölcson vásárlók között két állami, illetve több magántársaság is megtalálható. Ez a két állami szervezet: a Government National Mortgage Association (beceneve „Ginnie Mae”), valamint a Federal Home Loan Mortgage Corporation („Freddie Mac”), amelynek csak a saját szabályaikkal megegyező, vagyis az abban megfogalmazott feltételeknek megfelelő jelzáloghiteleket vásárolnak meg.

A jelzáloghitelek vásárlásával foglalkozó magántársaságok un. nem konform jelzáloghiteleket is vásárolnak, de elsősorban azért, hogy értékpapírosítva továbbadják azokat.

## **A jelzálogkölcson kezelők, jelzálogbrókerek**

A jelzálogkölcson kezelők feladata a hitelekkel kapcsolatos pénzügyi elszámolási feladatok ellátása. Ennek keretében beszedik a havi adósszolgálati kifizetéseket, továbbítják azt a kölcsön tulajdonosának, fizetési felhívást küldenek ki, illetve felszólítják az adóst, ha időben nem teljesít és nyilvántartást vezetnek a tartozások állásáról. A jelzálogkölcson kezelők általában kereskedelmi bankokhoz, takarékszövetkezetekhez kapcsolódó intézmények, de előfordulhat, hogy maguk a jelzáloghitel-bankok is végeznek ilyen tevékenységet.

## **A jelzálogkölcson biztosítók**

A hitelező intézmény a fizetőképesség és a fedezet alapján bírálja el a hitelkérelmet, de emellett kikötheti kötelezően jelzáloghitel biztosítás megkötését is, amelynek a költségét a hitelfelvevő viseli. Jelzáloghitel-biztosítással kormányügynökségek és magántársaságok is foglalkoznak. A hitelfedezeti biztosításokat tekintve lehet élet- vagy betegbiztosítást kötni a hiteltörlesztést befolyásoló várat-

lan problémák megelőzése érdekében. A magánbiztosítók törlesztési fedezetet is biztosítanak abban az esetben, hogyha valaki önhibáján kívül veszíti el a munkáját, vagy egyéb okból (pl. betegség, elhalálozás) nem tudja hitelét törleszteni.

Az amerikai piac működésének máig meghatározó intézményei:

- Federal Housing Administration (FHA, 1936): ez az intézmény állami garanciát biztosít a „megfelelő” (conforming) jelzáloghitelek számára.
- Federal National Mortgage Association (rövid nevén Fannie Mae, 1938): A Fannie Mae kezdetben kizárólag az FHA által garantált, azaz „megfelelő” hiteleket refinanszírozott, mint állami intézmény. A Fannie Mae-t 1968-ban privatizálták.
- Federal Home Loan Bank (FHL, 1932): a takarékszövetkezeti szektor refinanszírozására hozták létre.
- 1968-ban létrejött a Government National Mortgage Association, azaz Ginnie Mae, az intézmények közül az egyetlen, amelyik egyértelműen központi kormányzati, azaz állami tulajdonban van. Az intézmény létrehozásának egyik célja az volt, hogy a Fannie Mae korábbi szerepét átvegye.
- A privatizált Fannie Mae versenytársaként 1970-ben létrehozták a Federal Home Loan Mortgage Corporation, becenevén Freddie Macet, amely a Fanniehoz hasonlóan „megfelelő” (conforming) jelzáloghiteleket értékpapírosító, azaz főként a másodpiacon működő magánintézmény.

Szemponatok	Amerikai rendszer	Európai Uniói szabályozás
A jelzáloglevél kibocsátója	Elsősorban nem bankok, hanem társaságok bocsátják ki.	Hitelintézetek bocsáthatják ki.
Törvényi előírások, felügyelet	Kevésbé szigorúak a kibocsátásra vonatkozóan és e tevékenységet a bankfelügyelet sem ellenőrzi.	A hatóságok speciális felügyeletének tárgyát képezik.
Forrástervezés módja	Az elsődleges hitelnyújtó mérlegéből a követelés kikerül, s a pénzbevétel lehetővé teszi az újabb hitelnyújtást.	Az elsődleges hitelnyújtó mérlegében benne marad a hitel is és a jelzáloglevél is, a jelzáloglevél finanszírozza az újabb hitelnyújtást.
Egyéb szempontok	A piacra való ki- és belépés egyszerűbb és gyorsabb.	–
	–	A kötvénytulajdonosok a kibocsátó csődje esetén előnyt élveznek.

**1. táblázat: Összehasonlítva az amerikai és az európai rendszert, a legfontosabb különbségek**

*Forrás: Éliás (2011)*

## 5.5. A magyar jelzáloghitelezés története a kezdetektől a hatályos törvény megjelenéséig

A jelzáloghitelezés kialakulásához voltaképpen két alapfeltétel teljesülésére volt szükség. Az egyik egy olyan nyilvántartási rendszer létrehozása, amely közhiteles és alkalmas arra, hogy a teher egyértelműen azonosítható, bejegyeztethető. A másik az elzálogosítandó ingatlan jogilag akadálymentes értékesíthetősége, ennek hiánya több országban, köztük Magyarországon is, sokáig késleltette a jelzáloghitelezés létrejöttét.

Európai környezetünkben, Ausztriában a XVII. században létrejött a földregiszter.

Az első jelzálog-hitelintézetnek tekinthető intézmény II. Frigyes porosz császár 1769. évi rendeletével függ össze, mely rendelet rögzítette, hogy a jelzáloglevél készpénzt helyettesít. A későbbi jelzálogbanki forma őseinek a Sziléziai Landschaft Bank tekinthető, mely 1770-ben jött létre. (Éliás, 2011)

A XIX. század első felétől egyre több európai országban jött létre jelzáloghitelezést végző pénzintézet: Hollandiában 1823-ban, Ausztriában 1841-ben, Franciaországban 1852-ben, Oroszországban 1861-ben. (Éliás, 2011)

A hitelezés kezdeti technikája a zálogjegyekkel történt. A tartományi jelzálog-intézetek a földbirtok zálogjogi terhelését követően bocsátották ki a bemutatóra szóló zálogjegyeket. A kölcsönfelvevő a kölcsönt zálogjegy formájában kapta meg. Amennyiben az ingatlan tulajdonosa a kölcsön törlesztését és a kamatok fizetését nem volt képes az előre ütemezett módon megfizetni, annak beszedése, végső soron a fedezetként szolgáló ingatlan értékesítése révén történt meg.

A XIX. századi európai polgárosodási folyamatok Magyarországot is elérték. A reformkorban megindult a harc a fejlődés akadályainak elhárításáért, ennek keretében a birtokra történő hitszerzési lehetőségekért. Mindez élesen ütközött bele a magyar történelem legősibb törvényeinek egyikébe, az ősiség törvényébe. Az ősiség törvénye azzal, hogy ellehetetlenítette a földalapú jelzáloghitelezés elterjedését, konzerválta az elavult forráshiányos birtokrendszert.

Az ősiség szellemisége az addigi teljes magyar történelem része volt, lényegében a honfoglalásig vezethető vissza, hogy elkülönültek az ősi és a szerzett javak örökösödési formái. Nagy Lajos király 1351-ben hozott rendkívül fontos törvé-

nye a maga idejében lényegre törően védte az öröklött ősi birtokot, azzal, hogy a földbirtok feletti rendelkezést szigorú korlátok közé szorította. Az évszázadok elmúltával a törvény lett a bilincs, mely konzerválta a birtokviszonyokat.

Gróf Széchenyi István 1830-ra Hitel című művét véglegesítette, kifejtette, hogy az elavult birtokrendszer modernizálásához hitel felvételére van szükség. A hitel alapja a föld maga, de meg kell teremteni a hitelezhetőségét. Kimondta, hogy az ősiség törvényének ideje lejárt, el kell törölni, annak érdekében, hogy a birtok hitelezhetővé váljon. A föld szabadon vásárolható kell, hogy legyen.

Első részeredménynek az 1840. évi XXI. törvénycikk tekinthető, mely lehetőséget teremtett az adóssági követelések elsőbbség végetti betáblázására.

További áttörést jelentett, hogy az 1844. évi IV. törvénycikk kimondta, hogy nemesi javakat nem csak nemesek birtokolhatnak. Az ősiség törvénye lazult ezáltal, de meg nem szűnt. Az eltörlését 500 év után az 1848. évi XV. törvénycikk mondta ki. E törvény egyidejűleg megbízta a minisztériumot, hogy az ősiség teljes eltörlésének alapján polgári törvénykönyvet dolgozzon ki és azt terjessze a legközelebbi országgyűlés elé.

A kibontakozó szabadságharc miatt a következő lépés 1952-ben történt: az ősiség megszűnését az 1852. november 29-én kelt „ősiségi nyílt parancs” (ősiségi pátens) szabályozta. Az öröklésre vonatkozó korábbi rendelkezések helyébe a magyar öröklési elvekkel megegyező, azonban szintén az ősiség eltörléséről szóló 1848. XV. törvényhez igazított szabályozást léptetett.

Ezt követően megkezdődött a jelzáloghitelezés rendszerének kialakítása, a föld hitelezhetősége elől elhárult az alapvető akadály, a forgalomképességét korlátozó jogszabály megszűnt.

1855-ben megkezdődött az ingatlanok felmérése, a december 15-én kelt rendelet előírta a telekkönyvi rendszer bevezetését.

A jelzálog- és földhitelintézetek száma nőtt. A nagybirtokok hitelezésére hozták létre a Magyar Földhitelintézetet, alapszabálya 1860 elejére készült el, az alapítási engedélyt 1862. szeptember 20-án kapta meg és 1863 áprilisában megkezdte működését.

1876-ban az összes szövetkezeti vagy részvénytársasági formában működő bankra kiterjesztették a záloglevél kibocsátásának a jogát. Meghatározták, hogy

kibocsátás előtt minimum mekkora pénzalapot kell képezni és annak húszszorosáig lehetett hitelt nyújtani.

1879-ben felállították a Kisbirtokosok Országos Földhitelintézetét, de a kisbirtokosok hitelfelvevő kedvét nem sikerült megnövelni. A tőkepiac magas kockázatúnak értékelte a zálogleveleit. (Huszár, 2006)

A záloglevél kibocsátás 1890-1910 között fejlődött leggyorsabban. A kibocsátást az 1876. évi XXVI. majd később az 1928. évi VII. tc. szabályozta.

Az első világháborús időszakban összeomlott a jelzálog üzletág. Feléledése az 1920-as években lassan indult meg, de a gazdasági világválság ismételtén visszavetette.

A második világháború idején a tevékenység megszűnt, az azt követő időszak szellemiségében, tulajdonviszonyaiban nem volt helye a jelzáloghitelezési tevékenységnek.

Magyarországon az egyszintű bankrendszerben, 1950-től megszűnt a jelzáloghitelezés intézményi háttere. A kétszintű bankrendszer 1987. január 1-jén történt létrehozása teremtette meg ismét az elvi lehetőséget.

Az 1990-es évek elejére ismét előtérbe került a mezőgazdaság fejlesztésének igénye, vele együtt a földalapú finanszírozás kérdésköre.

Az újonnan létrehozott kereskedelmi bankok közül 1992 februárjában a mezőgazdaság finanszírozásában érdekelt csoport létrehozta a Földhitelintézet Alapítványt.

A Földhitelintézet Alapítvány alapítói és fenntartói az Agrobank Rt., a Kereskedelmi és Hitelbank Rt., a Mezőbank Rt. és a takarékszövetkezeteket képviselő Országos Takarékszövetkezeti Szövetség. Feladatuk a jelzáloghitelezés felélesztése érdekében a jogszabályok előkészítése, a múltbéli tapasztalatok hasznosíthatóvá tétele volt.

1996. október 11-én öt kereskedelmi bank – Corvinbank Rt., Kereskedelmi és Hitelbank Rt., Magyar Befektetési és Fejlesztési Bank Rt., Mezőbank Rt., Postabank és Takarékpénztár Rt. – megalapította a Jelzálog Hitelintézetet Előkészítő Részvénytársaságot, amelynek feladata a Földhitel- és Jelzálogbank Rt. létrehozása volt.



1997. április 29-én az Országgyűlés elfogadta az 1997. évi XXX. törvényt a jelzálog-hitelintézetéről és a jelzáloglevélről. A törvény alapvetően a német modell elemeit vette át.

1997. október 21-én megtörtént a Földhitel- és Jelzálogbank Rt. alapító okiratának aláírása. A 3 milliárd forintos alaptőkével létrehozott bank tulajdonosai: Magyar Állam (36,67%), Magyar Fejlesztési Bank Rt. (48,33%), Pénzügyintézeti Központ Bank Rt. (10%), Mezőbank Rt. (3,33%), Postabank és Takarékpénztár Rt. (1,67%).

## 5.6. A magyar jelzálog-hitelezés intézményei

A 20/2015. (VI. 29.) MNB rendelet a hitelintézetek forint lejáratú összhangjának szabályozásáról kihirdetésének időpontjában Magyarországon 3 jelzálogbank létezett: FHB Földhitel- és Jelzálogbank (1997), Unicredit Jelzálogbank (1998) és OTP Jelzálogbank (2001).

A saját jelzálogbankkal nem rendelkező, érintett kereskedelmi bankoknak döntést kellett hozniuk, hogy miként szerzik be az előírt forrásokat: vagy alapítanak saját jelzálogbankot vagy más jelzálogbankkal működnek együtt a refinanszírozásban. Mindkét megoldásra van példa.

### A jelenlegi magyar jelzálog-hitelintézetek

*Takarék Jelzálogbank Nyrt., korábbi nevén FHB Földhitel- és Jelzálogbank*

Az FHB Földhitel- és Jelzálogbankot (FHB), mint szakosított pénzügyintézetet 1997 októberében alapította 3 milliárd forint alaptőkével négy bank és a Pénzügyminisztérium azzal a céllal, hogy kialakuljon Magyarországon a hosszú lejáratú finanszírozás, létrejöjjenek a hosszabb távú befektetési lehetőségek és fejlődésnek induljon az ingatlan piac, lehetőséget teremtve az agrárgazdaság finanszírozására is. Az FHB 1998 márciusában kapta meg működési engedélyét, ezt követően országsszerte elérhetővé tette a jelzálog-alapú finanszírozást.

Az FHB fontos szerephez jutott a kormány 1999-ben elindított lakásfinanszírozási, lakástámogatási szabályozásának köszönhetően. 2001 végére a magyar lakásfinanszírozási piac jelentős szereplőjévé lépett elő egyrészt saját hitelügyletei, másrészt a lakossági lakáshitel finanszírozásban résztvevő kereskedelmi bankokkal és takarékszövetkezetekkel kialakított együttműködései révén.

A Jelzálog-hitelintézetéről és a jelzáloglevélről szóló törvény 2001. évi módosítása lehetővé tette a kereskedelmi bankok jelzáloghiteleinek refinanszírozását önálló zálogjog megvásárlásán keresztül. Ennek eredményeként az FHB kereskedelmi bankokkal kötött refinanszírozási keretszerződéseket, de ekkor alapította meg az OTP saját jelzálogbankját, majd rövid idő alatt a piac legnagyobb szereplője lett.

Az állami szabályozásnak köszönhetően 2005 végére a refinanszírozási hitelek adták a jelzáloghitel-állomány 60%-át.

2001 tavaszán az FHB jelzálogleveleit bevezették a Budapesti Értéktőzsdére. A belföldi tőkepiac korlátozott volta miatt 1 milliárd euró értékű jelzáloglevél kibocsátást indított el Luxemburgban. Az Európai Jelzálogszövetség 2001. november 29-én megtartott közgyűlésének döntése nyomán az FHB a szervezet társult tagja lett.

Az FHB privatizációja 2003-ban kezdődött meg, majd az ÁPV Rt. tulajdoni hányada 53,2%-ra csökkent.

2006-tól vált a stratégia részévé a banki tevékenységek szélesítése, fiókhálózat kiépítése és megalapította leánybankját, az FHB Kereskedelmi Bank Zrt.-t. Ezzel az FHB Csoport jelentősen kibővítette a nyújtható pénzügyi szolgáltatásai körét. 2011-ben, a kivásárlást követően, az Allianz Bank beolvadt az FHB Kereskedelmi Bankba. 2013-ban az FHB Jelzálogbank több akvizíciót is végrehajtott, így tovább bővült a leányvállalatok, és ezáltal a Bankcsoport által végzett tevékenységek köre.

2014 elején az FHB Jelzálogbank NyRt. 25%-os részesedést szerzett a Magyar Takarékbefektetési és Vagyongazdálkodási (MATAK) Zrt.-ben, ezen keresztül 13,76%-os közvetett befolyásoló részesedéshez jutott a Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.-ben (Takarékbank).

2016 negyedik negyedévében jelentősen tovább módosultak a tulajdonlások, és 2017-ben zárult le az FHB Jelzálogbank és az FHB Kereskedelmi Bank 2015 őszén elkezdődő beilleszkedése a Szövetkezeti Hitelintézetek Integrációjába.

Ezt követően az FHB Bankcsoport jelentős szervezeti és szerkezeti átalakításon ment keresztül, hogy integrálódjon a Takarékbefektetési és Vagyongazdálkodási Csoportba. A Takarékbefektetési és Vagyongazdálkodási Csoport központi banki funkciói a Takarékbefektetési és Vagyongazdálkodási Bankhoz kerültek, a kereskedelmi banki feladatokat a Takarékbefektetési és Vagyongazdálkodási Bank (korábban FHB Kereskedelmi Bank) látja

el, míg a TakarékJelzálogbank Nyrt. (korábban FHB Földhiteles és Jelzálogbank) letisztult jelzálogbanki tevékenységet végez. Jelenleg a TakarékJelzálogbank Nyrt. az ország második legnagyobb jelzálogbankja.<sup>1</sup>

#### *OTP Jelzálogbank Zrt.*

Az OTP Jelzálogbank Zrt.-t (OTP Jelzálogbank) a forrásoldali állami támogatású hitelek jogszabályainak megjelenését követően alapította az ország kiemelkedő piaci részesedéssel bíró, piacvezető kereskedelmi bankja, az OTP Bank. 2001 márciusában született meg a döntés, hogy 3 milliárd forint jegyzett tőkével, 100%-os tulajdonosi részesedéssel, megalapítják az OTP Jelzálogbankot, mely működését 2002. február 1-jén kezdte meg.

A rohamosan bővülő hitelállomány szükségessé tette, hogy több lépcsőben, viszonylag rövid idő alatt, összesen 27 milliárd forintra emeljék fel az OTP Jelzálogbank jegyzett tőkéjét.

Az OTP Jelzálogbank tevékenysége három területre összpontosul:

- Lakáscélú ingatlanok fejlesztésének, vásárlásának finanszírozása, birtokfejlesztési hitelek, szabad felhasználású jelzáloghitelek nyújtása.
- Jelzáloglevél kibocsátása.
- Ingatlan-értékelési üzletág.

Az OTP Jelzálogbank és az OTP Bank között szoros az együttműködés, elsősorban a hiteltermék-értékesítés, kapcsolódó ügyfélkiszolgálás a számvitel, pénzügy, kontrolling és tervezési területen, valamint az IT és a kockázatkezelési területeken.

Az OTP Jelzálogbank Zrt. piaci részesedése a magyarországi jelzálog-hitelintézetek között mind a kibocsátott jelzáloglevél állomány, mind a jelzáloghitel-állomány tekintetében 70% feletti.

Az ingatlanfedezetű hitelek állománya a működés első évének végére elérte a 186 milliárd forintot.

2009-re pedig elérte csúcspontját, mely 1 500 milliárd forint volt.

2014. év végi záró állomány 1 115 milliárd forint, 2015 első negyedév végére a portfólióban minimálisra csökkent a devizahitel állománya.

<sup>1</sup> <https://www.takarek.hu>

Jelenleg az állomány ismét növekszik, erőteljesen összefügg a kormányzati lakástámogatásokkal.

A hitelállományhoz hasonló dinamikus növekedés jellemezte a Jelzálogbank jelzáloglevél kibocsátási tevékenységét is. Az első kibocsátások zárt körben történtek, a jelzálogleveleket az OTP Bank jegyezte le. A hitelállomány növekedésével a jelzáloglevél kibocsátások is nyilvánossá váltak és a befektetői kör is bővült. A bankcsoport egyéb tagjain kívül hazai intézményi befektetők is jelentős összegeket jegyeztek le. Az OTP Jelzálogbank az első üzleti évben 177,1 milliárd forint jelzáloglevelet bocsátott ki, 2002 decemberében a tőzsdére is bevezették. A lakossági jelzáloglevelek értékesítése 2004 elején kezdődött, az új befektetési forma sikeresnek bizonyult, a következő év végére mintegy 70,5 milliárd forintnyi állomány került a lakosság birtokába.

2004-ben nemzetközi kibocsátási program indult: 200 millió eurós kibocsátással az OTP Jelzálogbank megjelent a nemzetközi tőkepiacon, mely jelenlét azóta is aktív.

Az elmúlt években az OTP Jelzálogbank jelzáloglevél-kibocsátásai a hitelportfólió változásának dinamikáját követik.<sup>2</sup>

#### *UniCredit Jelzálogbank Zrt.*

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt.-t (Unicredit Jelzálogbank) 1998. június 8-án 3 milliárd forint alaptőkével a Bayerische Vereinsbank AG alapította, cégbírósági bejegyzése HVB Bank Hungary Rt. néven történt 1998. augusztus 3-án.

Működési engedélyét 1999. június 11-én kapta meg.

A jelenlegi UniCredit Jelzálogbank egyszemélyes tulajdonosa az UniCredit Bank Hungary Zrt., a kereskedelmi bank.

Tevékenységei közül a következők emelendők ki:

- Refinanszírozási tevékenység: hagyományosan a legsikeresebb üzletág a partnerbankok lakáshiteleit refinanszírozó terület. A Jelzálogbank rendszeresen bocsát ki jelzáloglevelet, jellemzően 1, ill. 5-10 év futamidővel. A forgalmazó a kereskedelmi bank, az 1 éves lejáratú jelzáloglevelekkel a lakossági befektetőket célozzák. 2018 december eleji állapot szerint a

---

<sup>2</sup> <https://www.otpbank.hu>

forintban denominált jelzáloglevelek forgalomban lévő állománya 158,1 milliárd forint.

- Önálló zálogjog vásárlása: önálló zálogjog vásárláson alapuló együttműködések keretében a Jelzálogbank üzleti partnerei számára lakáscélú, illetve üzleti ingatlanok finanszírozásához köthető forint és deviza refinanszírozást kínál.<sup>3</sup>

#### *Erste Jelzálogbank Zrt.*

Az Erste Jelzálogbank Zrt.-t (Erste Jelzálogbank) az Erste Bank Hungary Zrt. alapította 2015-ben. Működési engedély dátuma 2016. június 30.

Az Erste Jelzálogbank által üzletszerűen végzett tevékenységek a következők:

- Refinanszírozás:

Az Erste Jelzálogbank, mint szakosított hitelintézet, Magyarország területén levő ingatlan fedezete vagy állami készfizető kezességvállalás biztosítéka mellett nyújt pénzkölcsönt pénzügyi intézmények részére.

A Magyarország területén levő ingatlanon alapított jelzálogjoggal biztosított fedezetek (jelzáloghitelek) refinanszírozása önálló zálogjog vásárlásán/viszszavásárlásán keresztül történik.

- Ingatlanok forgalmi és hitelbiztosítéki értékének megállapítása:

A jelzálog-hitelintézetek a Jht.-ban meghatározott pénzügyi, befektetési, illetve kiegészítő befektetési szolgáltatásokon kívül üzletszerűen kizárólag ingatlanok forgalmi és hitelbiztosítéki értékének meghatározását végezhetik

2016. március 21. óta minden hitelintézetnek a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szóló 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet alapján kell megállapítania a fedezetül felajánlott ingatlan forgalmi értékét. A rendelet előírásai korábban kizárólag a jelzálog-hitelintézetekre voltak irányadók.

Az Erste Jelzálogbank az Erste Bankcsoporton belül vagyoneértékelési kompetencia-centrumként működik, de piaci szereplők számára üzletszerűen is nyújt ingatlan vagyoneértékelési szolgáltatást:

---

<sup>3</sup> <https://www.jelzalogbank.hu>

1. Pénzügyi hitel- és kölcsön-ügyletekhez kapcsolódóan ingatlanfedezetek forgalmi és hitelbiztosítéki értékének megállapítása;
  2. Szakértői vélemények (értékbecslések, műszaki- és projektellenőri jelentések) elkészítésének megrendelése és elkészítése, már elkészült szakvélemények tételes vizsgálata a megbízóval egyeztetett tartalmi és formai követelmények alapján;
  3. Ingatlanok külső- és belső helyszíni szemlével történő értékelése, tételes újraértékelése;
  4. Rendkívüli ingatlanpiaci események hatására történő tömeges újraértékelés statisztikai módszerek felhasználásával.
- Jelzáloglevél kibocsátás:

Az Erste Jelzálogbank az általa kibocsátott jelzálogleveleket alapvetően nyilvános módon hozza forgalomba, de lehetőség van zártkörű forgalomba hozatalra is. A befektetők egyaránt találkozhatnak tőzsdére bevezetésre kerülő, illetve szabályozott piacra be nem vezetett jelzáloglevelekkel.

Az értékpapírok kamatozás szempontjából fix vagy változó kamatozásúak.

Ha a jelzáloglevél kibocsátására az Erste Jelzálogbank kibocsátási programja alapján kerül sor, a jelzáloglevelet erre szakosodott befektetési szolgáltatók, mint forgalmazók értékesítik.<sup>4</sup>

### *K&H Jelzálogbank Zrt.*

A K&H Jelzálogbank Zrt.-t 2016. január 6-án kizárólagos tulajdonosként a K&H Bank alapította. Működési engedélyének dátuma 2016. szeptember 30. A K&H Jelzálogbank lakossági ügyfeleket közvetlenül nem szolgál ki, engedélyét kizárólag pénzügyi intézményügyfelek részére történő szolgáltatásnyújtás korlátozással kapta.

A K&H Jelzálogbank a K&H Bank lakossági jelzáloghiteleinek refinanszírozását végzi, mely fedezet terhére jelzálogleveleket bocsát ki annak érdekében, hogy a K&H Bank 2017. április 1-jétől eleget tegyen a JMM mindenkori előírásainak, amelyet a hitelintézetek forint lejáratú összhangjának szabályozásáról szóló MNB rendelet tartalmaz.<sup>5</sup>

---

<sup>4</sup> <https://www.erstebank.hu>

<sup>5</sup> <https://www.kh.hu/csoport/jelzalogbank>

*MKB Jelzálogbank Zrt.*

Az alapítás dátuma: 2016. 02. 19. Alapító az MKB Bank, kisebbségi részvényes a Gránit Bank.

Az MKB Jelzálogbank jelenleg végelszámolás alatt áll. Az MKB Bank a Takarékok Jelzálogbank tulajdonosi köréhez tartozik.

## **5.7. Irodalomjegyzék**

Éliás János (2011): Jelzáloghitel-intézetek. In: Tatay T., Vágyi F. R., Varga J. (szerk.) A pénzügyi intézményrendszer Magyarországon. Sopron: A Soproni Felsőoktatásért Alapítvány.

Huszár Lilla (2006): Jelzáloghitelezési rendszerek és a lakáspolitikának bemutatása, nemzetközi összehasonlítás. Doktori értekezés. Sopron: Nyugat-Magyarországi Egyetem.

Kolozsi Pál Péter – Lentner Csaba – Parragh Bianka (2017): Közpénzügyi megújulás és állami modellváltás Magyarországon. *Polgári Szemle*, 13. évf., 4–6. szám, 28–51., DOI: 10.24307/psz.2017.1204

Papp Mónika (2005): A jelzáloglevél alapú finanszírozás helyzete Magyarországon pénzügyi stabilitási szempontból. MNB Műhelytanulmányok 36. Magyar Nemzeti Bank. ISSN 1585-5651 (on-line)

1997. évi XXX. törvény a jelzálog-hitelintézetéről és a jelzáloglevélről

2007. évi CXXXVIII. törvény a befektetési vállalkozásokról és az árutőzsdei szolgáltatókról

2013. évi CCXXXVII. törvény a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról

2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről

20/2015. (VI. 29.) MNB rendelet a hitelintézetek forint lejáratú összhangjának szabályozásáról valamint az általuk végezhető tevékenységek szabályairól

25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről

<https://www.mnb.hu>

<https://www.takarek.hu>

<https://www.otpbank.hu>

<https://www.jelzalogbank.hu>

<https://www.erstebank.hu>

<https://www.kh.hu/csoport/jelzalogbank>