

# **DIPLOMADOLGOZAT**

**Kállai Fanni**

**2025**



**Magyar Agrár- és Élettudományi Egyetem**  
**Budai Campus**  
**Vidékfejlesztés és Fenntartható Gazdaság Intézet**  
**Pénzügy Mesterképzési Szak**

**Lakossági jelzáloghitelezés a magyar bankrendszerben –  
fókuszban a 3%-os Otthon Start Lakáshitel**

**Belső konzulens:** Dr. Varga József  
Egyetemi tanár

**Belső konzulens intézete/tanszéke:** Vidékfejlesztés és Fenntartható Gazdaság Intézet,  
Befektetési, Pénzügyi és Számviteli Tanszék

**Készítette:** **Kállai Fanni**

**Budapest**  
**2025**

## Tartalomjegyzék

1. Bevezetés .....	2
2. Szakirodalmi áttekintés .....	4
2.1. Hitelpiac.....	4
2.1.1. A kétszintű bankrendszer felépítése és szereplői .....	4
2.1.2. Hitelpiaci folyamatok alakulása .....	6
2.1.3. Lakossági lakáshitelezés, 2024 – 2025 .....	8
2.1.4. A magyar bankszektor szereplői .....	10
2.2. Lakossági jelzáloghitelezés .....	15
2.2.1. A magyar ingatlanpiac .....	17
2.2.2. A legnagyobb magyar bankok államilag támogatott és piaci jelzáloghitel- konstrukciói.....	21
2.2.3. A 3%-os hitelprogram .....	22
2.3. Szakirodalmi áttekintés összegzése .....	26
3. Anyag és módszer .....	28
3.1. Kvantitatív kutatás - Kutatási célok, kutatási kérdések és hipotézisek .....	28
3.2. Kvantitatív kutatás - A vizsgálat körülményei és helyszíne.....	28
3.3. Kutatási módszerek és a minta bemutatása .....	29
4. Eredmények és értékelésük.....	31
5. Következtetések, javaslatok.....	53
6. Összefoglalás .....	55
Irodalomjegyzék.....	57
Táblázatok jegyzéke.....	62
Ábrák jegyzéke.....	62
Melléklet.....	64
1. számú melléklet: Végleges kérdőív .....	64
Függelékek .....	71
1. Eredetiségi, hozzáférési és szellemi tulajdonkezelési nyilatkozat (hallgatói).....	71
2. Konzultációs nyilatkozat (konzulensi) .....	72
3. Nyilatkozat a mesterséges intelligencia (MI) alkalmazásáról .....	73

# 1. Bevezetés

Szakedolgozatom témája a lakossági jelzáloghitelezés vizsgálata a magyar bankrendszerben. A dolgozat célja, hogy feltárjam, hogy a jelzáloghitelezés miként illeszkedik a magyar bankrendszer szerkezetébe, hogyan alakul a magyar ingatlanpiac és milyen hasonlóságok és különbségek figyelhetők meg az egyes magyar bankok hitelezési gyakorlata között. A kutatás középpontjában a piaci kamatozású és az államilag támogatott jelzáloghitelek állnak, a szabad felhasználású jelzáloghitelezésre röviden térek ki. Azon belül pedig a 2025-ben megjelenő 3%-os Otthon Start Lakáshitelprogram vizsgálatával foglalkozom részletesebben. A primer kutatásom fókuszában a 25-35 év közötti korosztály áll.

A témaválasztásomat illetően a legfőbb szempontom az volt, hogy olyan témát elemezzek, amely a lakosság széles körében releváns, hiszen a bankszektor helyzete és a jelzáloghitelezés kihat a mindennapi életre és a pénzügyi döntésekre. A téma aktualitása ennek is köszönhető, hiszen a bankszektor meghatározó szerepet tölt be a gazdaság stabilitásában. A lakossági jelzáloghitelezés témaköre pedig rendkívül aktuális, hiszen a gazdasági kihívások jelentős hatást gyakoroltak az ingatlanpiacra, illetve a háztartások hitelfelvételi szokásaira.

Ezt alátámasztja, hogy 2025 júniusában a magyar hiteldinamika az ötödik legmagasabb volt az Európai Unióban. Emellett 2025. második negyedévében a lakáscélú hitelek kibocsátása 13%-kal emelkedett meg éves szinten (mnb.hu, 2025a). A változások mögött részben az óriási lakásáremelkedés áll, ugyanis Magyarország az Európai Unió 2024. utolsó negyedéves rangsorában Bulgáriát követve a 2. helyen áll a lakásáremelkedések volumenét tekintve (Kovács és mtsai., 2025). Viszont a fiatalok (15-39 év közöttiek) 86%-a számára fontos, hogy saját tulajdonú ingatlannal rendelkezzen, amelynek megszerzését az említett tényezők rendkívül megnehezítik (hungarytoday.hu, 2023). Ebből fakadóan a jelzáloghitelezés mindenképpen egy központi kérdés a háztartások körében.

A dolgozatom komplex képet nyújt a magyar bankszektor működéséről és a lakossági hitelezésről is, ezáltal elméleti és gyakorlati szempontból is hozzájárulhat a bankrendszer fejlődéséhez és a működésének megértéséhez.

A dolgozat célja, hogy a kutatás során a témát átfogóan feltárjam, valamint a felmerülő kérdésekre tudományosan megalapozott válaszokat adjak. Ennek érdekében egyértelmű kutatási célokat határoztam meg, melyeket a dolgozat során részletesen megvizsgállok, és értékelek.

Célkitűzéseim:

- Szekunder kutatás:
  - C1: A magyar hitelpiac és ingatlanpiac vizsgálata és szereplőinek bemutatása
  - C2: A magyar jelzáloghitelpiac jelenlegi működésének és jellemzőinek bemutatása, kiemelt figyelemmel a lakáscélú és államilag támogatott konstrukciókra
  - C3: A legnagyobb magyar bankok 3%-os lakáshitelprogram kínálatának összehasonlító elemzése
- Primer kutatás - Kvantitatív kutatás:
  - C1: A szekunder kutatás eredményei alapján az Otthon Start Lakáshitelprogram felvételi hajlandóságát befolyásoló tényezők feltárása a 25-35 év közötti korosztálynál

A primer kutatás kvantitatív fázisához a következő hipotéziseket fogalmaztam meg, amelyeket a dolgozat végére elfogadok vagy elvetek.

- H1: Szignifikáns kapcsolat van a fő bankszámla helye és banki szolgáltatásokkal való elégedettség mértéke között.
- H2: A lakásárak növekedésének megítélése befolyásolja a 3%-os hitel várható felvételének időpontját.
- H3: Szignifikáns kapcsolat van a nettó havi jövedelem és a hitelfelvétel idejére rendelkezésre álló önerő között.

A szakdolgozatom kifejtését az említett célkitűzéseknek megfelelően a szekunder kutatással folytatom, melyben fényt derítek a kétszintű magyar bankrendszer sajátosságaira, a jelzáloghitelezéssel kapcsolatos legfontosabb fogalmakra és a legnagyobb magyar bankok jelzáloghitelezési szokásaira, különös tekintettel a 3%-os lakáshitelre. Ennek eredményei alapján állítottam össze a kérdőívet, amelyet a kvantitatív kutatási fázisban vizsgáltam meg, és összegeztem.

## 2. Szakirodalmi áttekintés

### 2.1. Hitelpiac

A hitelpiac a gazdaság kulcsfontosságú szereplője, mivel lényegében az összes hitelnyújtási és hitelfelvételi tevékenységet magába foglalja, ezáltal közvetlenül befolyásolja a gazdasági növekedést. A hitelpiac szereplői együttesen gyakorolnak hatást a piac dinamikájára. Ide tartozik a kormányzat, a vállalatok, a bankok és egyéb pénzügyi intézmények, a befektetők és a fogyasztók. A hitelfelvevők köre alapján lakossági és vállalati hiteleket különböztetünk meg. A lakossági hiteleket fedezet szerint a fogyasztási és jelzáloghitelek kategóriájára bonthatjuk. (Bajaj Broking Team, 2025) A dolgozat kizárólag a lakossági jelzáloghitelekre fókuszál, amelynek vizsgálatához alapként szolgál a bankrendszer felépítésének bemutatása, mivel a pénzügyi intézmények jelentős szerepet játszanak a hitelnyújtásban.

#### 2.1.1. A kétszintű bankrendszer felépítése és szereplői

A bankrendszer alapvetően a gazdaság működésének nélkülözhetetlen eleme, hiszen nélkülözhetetlen a pénzügyi folyamatok irányítása. A magyar intézményrendszer számos átalakuláson ment keresztül az elmúlt két évszázad során, viszont a dolgozat középpontjában a 2000-es évek utáni időszak áll, a korábbi történések csak röviden, történeti kitekintésként jelennek meg.

Az 1960-70-es években már több elképzelés is felmerült Magyarországon a kétszintű bankrendszer kialakítására. Viszont csak 1987-ben került sor a bevezetésére. Létrejöttével a jegybank és a kereskedelmi bank közötti kapcsolat átalakult, mivel a pénzintézetek üzleti tevékenységeiket önállóan alakíthatták, ameddig a jegybank normatív befolyást gyakorolt a pénzpiacok alakulására. Lényegében minden közvetlen banki szolgáltatást, amit addig a jegybank nyújtott a lakosság számára, átvesznek a bankrendszer második szintjén álló intézmények (Agócs és mtsai., 2013).

A kétszintű bankrendszer első szintjén található a központi bank, azaz jelen esetben a Magyar Nemzeti Bank (a továbbiakban: MNB), és alatta helyezkednek el, a második szinten a kereskedelmi bankok, a takarékpénztárak és az egyéb pénzügyi intézmények. Ezeknek a felügyelete a jegybank feladata. <sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> 2013. évi CXXXIX. törvény a Magyar Nemzeti Bankról, 2013. évi CXXXIX. törvény (2013), Magyar Közlöny

A törvény értelmében a pénzügyi intézmények kategóriájába a hitelintézetek és a pénzügyi vállalkozások tartoznak. Hitelintézetnek minősül: a bank, a szakosított és a szövetkezeti hitelintézet. A bank univerzális hitelintézetként működik, mivel az összes pénzügyi szolgáltatást végezheti, és minden pénzügyi szolgáltatást nyújthat (Bódy és mtsai., 2018). A 20. századra sikerült teljesen kiépíteni a hazai hitelintézeti rendszert, nemzetközileg is az egyik legfejlettebb ágazattá nőtte ki magát. A magas banksűrűségnek köszönhetően a fejlettebb európai országok közé tartoztunk (Anka és mtsai., 2018).

A szakosított hitelintézetek kategóriájába tartoznak a jelzáloghitelintézetek, hiszen kifejezetten jelzáloghitelezési tevékenységre szakosodott pénzügyi intézetek, melyeknek elsődleges feladata a jelzáloglevelek kibocsátása. Az összes hitelintézet jogosult arra, hogy jelzáloghitelt nyújtson, viszont konkrét forrásteremtésre jelzáloglevelet csak ők bocsáthatnak ki. A jelzáloglevél egy értékpapír, amelynek alacsony a kamatozása és hosszú lejáratú. Az intézményi befektetők számára vonzó lehetőség, mivel nagy biztonságot nyújt. A jelzálog-hitelintézet csak abban az esetben nyújthat pénzkölcsönt, ha az ingatlan Magyarország területén található, és csak olyan jelzáloghitel megvásárlására jogosultak, amely a törvényi előírásoknak megfelel (Bódy és mtsai., 2018).

Szintén a kétszintű bankrendszer második szintjén helyezkednek el a kereskedelmi bankok, amelyek a központi bank felügyelete alatt működnek. A gazdaság egyes szereplőivel közvetlen kapcsolatban állnak, és fontos szerepet töltenek be a gazdasági stabilitás megteremtésében. Széleskörű banki szolgáltatásokat nyújtanak. Közvetítőként működnek az egyének, vállalkozások és a kormányzat között annak érdekében, hogy elősegítsék a pénzügyi tranzakciókat és a hitelek nyújtását (Qayimov és Muxammadiyev, 2025).

A kereskedelmi bankok szabályozásáért az 1991. évi LXIX. törvény, azaz a Ptk. felelt. Ezt váltotta fel 1997. január elsején a Hpt., azaz a hitelintézetekről és pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvény. A Hpt. nem mindig alkalmazható önállóan a jogalkalmazás során, hanem egyéb törvényekkel együtt kell értelmezni. A Hpt. összefoglalja a pénzügyi szolgáltatások körét, valamint az egyes intézménytípusok alapvető ismérveit. A pénzügyi intézmények szervezeti szabályainak a bemutatása mellett a prudenciális követelményekkel is foglalkozik, és kitér az OBA-ra, a pénzügyi intézmények könyvvizsgálatára, illetve az állami felügyelésre is (Agócs és mtsai., 2013).

A kereskedelmi bankok elsődleges feladatai közé tartozik a lakossági hitelezés biztosítása, illetve az egyes gazdálkodó szervezetekkel történő kapcsolattartás. A betétgyűjtés, a fizetések lebonyolítása és egyéb pénzügyi szolgáltatások biztosítása a felelősségi körükhöz tartozik. A feladataikat úgy végzik el, hogy közben képesek legyenek elsődleges céljuk, a profitszerzés, megvalósítására (Vigvári, 2017). A magyarországi - és a legtöbb európai - kereskedelmi bank tevékenysége univerzális irányba mutat. Ez a legszélesebb területre kiterjedő banktevékenység, amely lehetővé teszi a legtöbb bankári tevékenység nyújtását, ezek közé tartoznak a befektetési tevékenységek is, amelyek viszont kizárólag az MNB engedélyével végezhetők (Bódy és mtsai., 2018). Az univerzális banki modell előnyei közé tartozik a széleskörű szolgáltatásnyújtás, valamint pozitívum, hogy az ügyfelek számára ezek alacsonyabb költséget jelentenek, illetve a széleskörű lefedettségük jobb pénzügyi pozíciót biztosít számukra. (Schildbach J., 2012)

A hitelállomány legnagyobb részét a kereskedelmi bankok és a jelzálogbankok folyósítják (Bethlendi, 2009). Ezáltal a kétszintű bankrendszer szereplőinek áttekintése alapként szolgál a következő fejezetekhez, amely a hitelpiaci folyamatokat vizsgálja.

### 2.1.2. Hitelpiaci folyamatok alakulása

A hitelpiaci folyamatok a gazdaság teljesítményének élénkítését segítik. A lakossági hitelezést a rendszerváltástól az 1990-es évek végéig gyenge hitelkínálat jellemezte, mivel a bankok fő fókuszában a nagyvállalati hitelezés állt. A magas belépési korlátok és a kockázatok miatt nehéz volt új piaci szereplőként belépni a háztartási hitelek piacára, ennek következtében a hitelfelvételt szigorú feltételrendszerhez kötötték, és nagyon kicsi volt a termékválaszték (Bethlendi, 2009).

A hitelkereslet mértékét számos makrogazdasági és egyéni tényező befolyásolja, ezért sosem állandó. A lakossági hitelkeresletre ható tényezők közül ide tartozik például a jövedelmek alakulása, a pénzügyi tudatosság és a munkanélküliség szintje, a hitelkínálatra ható tényezők közül pedig a kockázatvállalási hajlandóság, a banki jövedelmezőség és a szabályozói környezet (Barna és mtsai., 2018). Az 1990-es végén a kereslet növekedni kezdett a háztartások és a KKV szektor jövedelmi helyzetének a javulása miatt, így a retail szegmens – azaz a háztartások és a kisvállalatok – hitelállománya is növekvő tendenciát követett (Bethlendi, 2009).

A 2000-es években viszont egy óriási növekedés volt megfigyelhető a jelzáloghitelezésben nemzetközi és hazai szinten is. Kezdetben az állami támogatásoknak volt köszönhető a jelzáloghitel nagymértékű kihasználása, viszont miután csökkentették ezeknek a mértékét, a devizaalapú hitel terjedt el (Árokszállási és mtsai., 2012). A bankok egyre több piaci szereplőnek nyújtottak devizaalapú hitelt, olyanoknak is, akiknek nem volt devizában kimutatható jövedelmük. A kamat jóval alacsonyabb volt, mint a forintban felvett hitelek kamatai. 2006-ra a lakosság 25%-ának devizaalapú hitele volt, mely közül a svájci frank volt a legnépszerűbb (Bódy és mtsai., 2018). A későbbi problémák egyik fő oka ez a hitelkonstrukció volt, ugyanis 2008-ban beütött a globális pénzügyi és gazdasági válság, ami a jelzáloghitelezésre is nagy hatást gyakorolt. Ekkor a magyar kereskedelmi bankok többsége külföldi tulajdonban állt, az OTP és az FHB Bankot, valamint a takarékszövetkezeteket kivéve. A nemzetközi válság idején hazánkban politikai válság is uralkodott, a bankoknak is kockázatos volt a hitelportfóliója, valamint az EU-s csatlakozást követően a kormány célja az euróra való átállás volt. A magyar bankok nyereségessége nagyrészt a lakossági hitelektől függött, mivel a nagyvállalati hitelek aránya nagyon alacsony volt. A válságot gyakorlatilag egy “hitelezési boom” előzte meg, ugyanis a háztartások körében a bankok kiemelt termékei közé tartoztak a jelzálog- és a fogyasztási hitelek. Ezt a kormány is segítette, ugyanis engedélyezte a hitelfeltételek folyamatos lazulását, a meghosszabbított futamidőket, valamint a jövedelmek alacsonyabb szintű vizsgálatát. Mivel a hitelezések többsége más valutában zajlott, és nem forintban, így az MNB nem tudott segíteni a bankoknak a válság idején. A válság következményei közé tartozott, hogy a kormány csökkentette a külföldi tulajdonú bankok hányadát (Ablonczy és mtsai., 2022). Az 1. számú táblázat szemlélteti, hogy 2010-ben a külföldi irányítású bankok eszközaránya 64% volt, vagyis a bankszektor vagyonának közel 2/3-át birtokolták, amely arány 2022-re 37,4%-ra csökkent. Ez a magyar bankrendszer jövedelemtermelő képességének javulását eredményezte (Várhegyi, 2023).

1. táblázat: A Magyarországon működő bankok száma és piaci részesedése a tulajdonos székhelye szerint  
(Forrás: Várhegyi, 2023)

Székhely	2010		2022	
	Számuk (db)	Eszköz-arányuk (%)	Számuk (db)	Eszköz-arányuk (%)
Összes bank	44	100,0	30	100,0
Belföldi irányítású	12	36,0	11	62,7
Külföldi irányítású	32	64,0	19	37,4

A Covid-19 járványig a hazai bankok nyeresége és a jövedelmezősége is kedvezőbben alakult, 2020-ban viszont ez elapadt, majd azt követően tovább folytatódott a növekedés (Várhegyi, 2023).

Összességében elmondható, hogy a 2008-as válság kirobbanásának háttérében a subprime - elsődleges alatti - jelzáloghitelek és az azokból képzett derivatívák - származékos tőzsdéi termékek – elterjedése állt (Bódy és mtsai., 2018). Ezeknek a tapasztalatoknak a hatására az elmúlt években kiemelt figyelmet fordított a magyar bankrendszer a prudens működés megvalósítására, amely a jövedelmezőségi mutatók stabilitásában is megmutatkozik.

Úgy vélem, hogy a 2008-as válság tapasztalatai bizonyítják a prudens működés fenntartásának fontosságát a rövidtávú profitérdekekkel szemben, ugyanis ez a gazdasági fejlődés egyik alapvető eleme. A válság biztosan hatással volt a lakosság hitelfelvételi hajlandóságára és a bankrendszerrel szembeni bizalom negatív átalakulására. A lakosság bizalmának visszaszerzéséhez évek kellene, és bízva a hitelkereslet növekedésében manapság több különböző állami támogatást és kamatcsökkentést vezetnek be. A jövőt tekintve mindenképpen fontos, hogy ez a hiba ne ismétlődjön meg még egyszer, és erősíteni tudják a hitelpiaci stabilitást.

### 2.1.3. Lakossági lakáshitelezés, 2024 – 2025

A hitelpiac történeti fejlődése jól szemlélteti, hogy a lakossági lakáshitelezés szerepe egyre erősödött és erőteljesen átalakult az évek során. A következőkben a 2024-es év és 2025-ös év első két negyedének alakulását mutatom be.

A 2023-as visszaesés után 2024-ben újból növekedésnek indult a lakáshitel-állomány, az államilag támogatott hitelek 15%-kal, a piaci kamatozású lakáshitelek pedig 12%-kal nőttek, melynek teljes összege 5652 milliárd forint volt, ami 13%-os emelkedést jelentett a megelőző évhez képest. 1346 milliárd forint hitel engedélyeztek 2024-ben, amely 75 500 háztartás között oszlott meg, ebből végül 73 ezer háztartás vett fel hitelt 1279 milliárd forint értékben. Az átlaghitel teljes összege 17,8 millió forint, amely az államilag támogatott hitelek esetén 20,6 millió, támogatás nélküli hitel esetén pedig 17 millió forint (ksh.hu, 2025a).

A 2. táblázat szemlélteti az említett 5652 milliárd forint lakáscélú megoszlását az egyes pénzügyi intézmények között. Jól látható, hogy a bankok közel 330 ezer hitelt folyósítottak, és összességében a teljes hitelállomány közel 60%-át birtokolják. A jelzálogbankok és a

lakástakarékbankok kisebb részesedéssel rendelkeznek, de ők is jelentős szerepet töltenek be a hitelpiacon (ksh.hu, 2025a).

2. táblázat: Lakáscélú hitelek állománya hitelfolyósító szerint, 2024. december 31.  
(Forrás: ksh.hu, 2025a)

Hitelintézet	Lakáscélú hitelek száma, darab	Lakáscélú hitelek összege, milliárd forint
Bank	329 506	3 373
Jelzálog-hitelintézet	210 172	1 756
Lakás-takarékpénztár	113 201	523
<b>Összesen</b>	<b>652 879</b>	<b>5 652</b>

A teljes lakáshitelállomány 4/5-e állami támogatás nélküli hitel volt, a hitelek 60%-át bankok nyújtották, a többi 40%-ot pedig jelzáloghitelintézetek és lakástakarékpénztárak. A lakásépítés visszaesett, a használt lakások vásárlására felvett hitelek domináltak a lakosság körében, az átlagos hitelösszeg 19,9 millió forint volt, ameddig az új lakás vásárlására irányuló hitelek átlagösszege 23,3 millió forint volt (ksh.hu, 2025a).

649 milliárd forint értékben folyósítottak 2016-2024 között családi otthonteremtési támogatásokat, melyet 263 ezer háztartás vett igénybe. 2024-ben a támogatások körülbelül 3/5-ét használt lakás vásárlására költötték, így ez esetben is háttérbe szorult az új lakások vásárlása, illetve építése (ksh.hu, 2025a).

Ezzel szemben 2025 első félévében összesen 771 milliárd forintnyi lakáshitelt folyósítottak 39 ezer háztartás számára. Továbbra is a használt lakás vásárlása volt a meghatározó, az átlaghitel összege 22,9 millió forintra nőtt. A lakásépítésre és új lakás vásárlásra felvett hitelek összege is emelkedett, utóbbi esetén az átlaghitelösszeg 20,9 millió forintra (ksh.hu, 2025b). A magyar hiteldinamika így 2025 júniusában az ötödik legmagasabb volt az Európai Unióban (mnb.hu, 2025a).

2025 második negyedévét vizsgálva kiderül, hogy 886 milliárd forinttal nőtt a lakossági hitelezés volumene, a lakáscélú hitelek kibocsátása 13%-kal emelkedett meg éves szinten. Az államilag támogatott konstrukciók esetén az átlagkamat 5,7% volt, ameddig a piaci kamatozású lakáshitelek esetén ez kicsit magasabb volt, 6,5%. A bankok mintegy 20%-a szigorította a lakáshitelezési feltételeket, mely főleg a kamatfelárák emelkedésében nyilvánult meg. A

bankok 30%-a szerint a lakáshitelek kereslete növekedésnek indult, viszont az Otthon Start Lakáshitelprogramnak köszönhetően még jelentősebb keresletélénkülésre számítanak (mnb.hu, 2025a).

A lakáshitelezés összességében nagy lendületet vett 2024-ben, amely lendület 2025-ben tovább folytatódott. A hitelpiac élénküléséből látható, hogy a lakossági hitelezés várhatóan a következő években is jelentős szerepet fog betölteni a gazdasági növekedésben. Véleményem szerint viszont inkább egy lassabb mértékű növekedésre lehet számítani, mivel a korábbi tapasztalatok miatt a bankok óvatosabb működést alkalmaznak. Az állami támogatások mindenképpen ösztönzőleg hatnak a hitelfelvételi hajlandóságra, viszont a lakosság az ingatlanépítéssel és az új lakások vásárlásával szemben előnyben részesíti a használt lakásokat, ennek valószínűleg az az egyik oka, hogy az új ingatlanoknak korlátozott a kínálata vagy jóval drágábbak. A növekvő hitelállomány miatt viszont felmerül a háztartások eladósodásának a veszélye, amelyet a gazdaságnak mindenképpen kezelnie kell.

#### 2.1.4. A magyar bankszektor szereplői

A hitelpiac rendkívül szoros kapcsolatban áll a bankszektoral, hiszen a pénzintézetek jövedelmezősége és stratégiai döntései közvetlen hatást gyakorolnak a hitelezési folyamatokra. Ebből kiindulva ebben a fejezetben az öt legnagyobb hazai bankot mutatom be mérlegfőösszeg alapján.

2025-ben hazánkban 20 számlavezető pénzforgalmi szolgáltató van, azaz ők jogosultak számlavezetési és pénzforgalmi szolgáltatások nyújtására Magyarországon. Ezek közé tartozik többek között az Erste Bank, K&H Bank, OTP Bank, Raiffeisen Bank, UniCredit Bank, Gránit Bank, CIB Bank és az MBH Bank (mnb.hu, 2025b).

A Magyar Nemzeti Bank egyik célja, hogy a banki mezőny szűkítésével erősítse a versenyt. A konszolidációban szerepet vállalva, az OTP Bank több másik bankot is felvásárolt 2017-2023 között, ezáltal több, mint 20%-kal csökkent a bankok száma (Rácz, 2025a).

A 3. táblázat a hazai bankcsoportok rangsorát szemlélteti a 2024-es mérlegfőösszegek alapján. A bankcsoporthoz az anyabank és minden leányvállalata hozzátartozik, a táblázatban ezeknek az összevont adatai szerepelnek belső ügyletek nélkül. A táblázatot az MNB Aranykönyv adatai alapján készítettem el, saját szerkesztésben. A mérlegfőösszeg szerinti rangsor alapján jól látható, hogy összesen tíz magyar bankcsoportot különböztetünk meg, melyből az öt

legnagyobb: az OTP, az MBH, a K&H, az UniCredit és az Erste Bankcsoport. Ezek a bankcsoportok gyakorolják a legnagyobb hatást a hitelintézeti szektorra és a hazai hitelpiac működésére (mnb.hu, 2025d).

Az OTP Bankcsoport szerepe a legmeghatározóbb, mivel a teljes eszközállomány 53%-át birtokolják, a másik kilenc bankcsoport pedig együttesen teszi ki a maradék 47%-ot. Az MBH Bankcsoport mérlegfőösszege a második legjelentősebb 12,7 ezer milliárd forinttal, a K&H, az UniCredit és az Erste Bankcsoportok pedig szorosan követik egymást (mnb.hu, 2025d).

Az utolsó három helyen álló Gránit Bankcsoport, MBH Integrációs csoport és MagNet Magyar Közösségi Bankcsoport együttesen a teljes eszközállomány 5%-át alkotják. Ezekből az adatokból jól látszik, hogy a hazai bankpiac erősen koncentrált, a nagy bankcsoportok pénzügyileg stabilak. Ezáltal a bankok közötti piaci verseny alacsonynak tekinthető hazánkban, gyakorlatilag a bankrendszer első öt szereplője dominál (mnb.hu, 2025d).

3. táblázat: A hazai bankcsoportok konszolidált mérlegfőösszege (milliárd Forint), 2024  
(Forrás: Saját szerkesztés mnb.hu, 2025d adatok alapján)

Megnevezés		Eszközök összesen
1.	OTP Bank-csoport	43 525
2.	MBH bankcsoport	12 732
3.	Kereskedelmi és Hitelbank-csoport	6 061
4.	UniCredit Bank-csoport	5 209
5.	ERSTE Bank Hungary-csoport	5 011
6.	Raiffeisen Bank-csoport	4 615
7.	CIB Bank-csoport	3 463
8.	Gránit Bank-csoport	1 630
9.	MBH Integrációs csoport	1 584
10.	MagNet Magyar Közösségi Bank-csoport	382
	<b>Összesen<sup>2</sup>:</b>	<b>84 212</b>

Ahhoz viszont, hogy az egyes bankok méretét össze tudjuk hasonlítani, szükség van a bankok eszközállományának a bemutatására. A 4. táblázat az öt legnagyobb bankcsoportéhoz tartozó hitelintézetek 2024-es egyedi eszközállományát mutatja be, tehát az egyes tagintézetek önálló mérlegeit szemlélteti, ennek köszönhetően alkalmas az egyes bankok méretének az összehasonlítására. Ha az egyes bankcsoportokhoz tartozó intézetek egyedi eszközállományának összegeit összeadjuk, akkor az nem fog megegyezni a bankcsoport konszolidált mérlegfőösszegével, ennek az eltérésnek az az oka, hogy ez az érték a csoporton

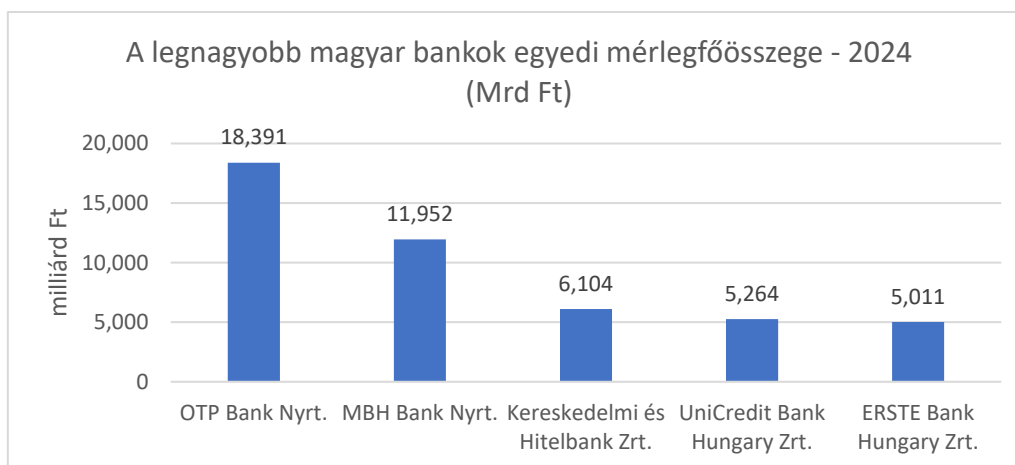
belüli ügyleteket (csoporton belüli hitelek, befektetések és tranzakciók) is tartalmazza (mnb.hu, 2025d).

4. táblázat: A hazai hitelintézetek egyedi mérlegfőösszege 2024-ben (milliárd forint)  
(Forrás: Saját szerkesztés mnb.hu, 2025d adatok alapján)

MEGNEVEZÉS	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN
OTP Bank Nyrt.	18 391
OTP Jelzálogbank Zrt.	2 625
OTP Lakástakarékpénztár Zrt.	445
Merkantil Váltó és Vagyonbefektető Bank Zrt.	919
MBH Bank Nyrt.	11 952
MBH Befektetési Bank Zrt.	406
MBH Duna Bank Zrt.	142
MBH Jelzálogbank Nyrt.	892
Kereskedelmi és Hitelbank Zrt.	6 104
K&H Jelzálogbank Zrt.	248
UniCredit Bank Hungary Zrt.	5 264
UniCredit Jelzálogbank Zrt.	413
ERSTE Bank Hungary Zrt.	5 011
ERSTE Jelzálogbank Zrt.	246
ERSTE Lakás-takarékpénztár Zrt.	116
<b>Összesen:</b>	<b>53 174</b>

A 4. táblázatból is jól látható a piaci koncentráció, hiszen az első öt bank együtt uralja a piac nagy részét. A jobb átláthatóság érdekében viszont az 1. ábra az öt legnagyobb bank – OTP, MBH, K&H, UniCredit és Erste Bank - egyedi mérlegfőösszegét szemlélteti a 3. táblázat adatai alapján. Az OTP Bank Nyrt. a legnagyobb szereplő, mivel ő rendelkezik a legnagyobb eszközállománnyal, a teljes állomány 25%-ával. Ezt követi az MBH Bank Nyrt. 11 952 milliárd forint értékkel. A Kereskedelmi és Hitelbank Zrt., az UniCredit Bank Hungary Zrt. és az Erste Bank Hungary Zrt. pedig közel azonos méretű. Természetesen minden esetben az anyabank rendelkezik a legnagyobb eszközállománnyal és ezt követik a leányvállalataik. Az OTP és az MBH Bank rendelkezik a legtöbb leányvállalattal (három-három), ameddig az Erste Banknak kettő, az UniCredit és K&H Bankoknak pedig egy-egy leányvállalatuk van. A jelzálogbankoknak és a lakástakarékpénztáraknak kisebb az eszközállományuk, de speciális tevékenységük révén fontos szereplők a lakáshitelezési szektorban (mnb.hu, 2025d).

1. ábra: A legnagyobb magyar bankok egyedi mérlegfőösszege - 2024 (Mrd Ft)  
(Forrás: Saját szerkesztés mnb.hu, 2025d adatok alapján)



A tulajdonosi háttérrel tekintve három bank 100%-ban külföldi tulajdonú. A K&H Bank a KBC Bank N.V., az UniCredit Bank az UniCredit S.p.A., az Erste Bank pedig az Erste Group Bank AG leányvállalata.<sup>2,3,4</sup> Az egyetlen hazai bank, amely belföldi tulajdonban áll, az az MBH Bank, mivel a részvényesei az állam és egyéb magyarországi székhelyű gazdasági társaságok. (mbhbank.hu, 2025a) Az OTP Banknak is van hazai érdekeltsége, ugyanis 45,54%-ban belföldi, 54,46%-ban pedig külföldi tulajdon. (otpbank.hu, 2025a) A döntéshozatalt és a piaci stratégiát mindenképpen befolyásolja az MBH Bank és az OTP Bank esetén a részben hazai háttér, hiszen a többieknek az anyavállalat stratégiáját kell követnie.

Az OTP Bank 1947-es alapításakor egy monopolhelyzetben lévő, állami, a lakossági ügyfelek igényeit kielégítő bank volt. Napjainkban a tulajdonosi szerkezet főként magán- és intézményi befektetőkből épül fel (Kurkliński, 2014). Remek helyzetben van, ugyanis a lakossági betétek piacán több, mint 30%-os részesedéssel rendelkezik. Az OTP Jelzálogbankkal együtt a jelzáloghitel-piaci részesedése is 30% feletti, emellett a fogyasztási és egyéb hitelek kategóriájában is vezető szerepet tölt be (Molnar és Holló, 2011). Az ország egyik piacvezető bankjaként fontos a kormány számára a kölcsönös előnyökkel bíró viszony fenntartása, ezáltal jelentős kormányzati feladatok hárulnak rá. Fontos szerepet tölt be a monetáris politika megvalósítása mellett a lakosság bankolási szokásainak modernizálásában. Önkormányzati bankként közösségi feladatokat lát el, és eljuttatja a lakáspolitikai célokat szolgáló

<sup>2</sup> kh.hu, 2025a

<sup>3</sup> erstebank.hu, 2025a

<sup>4</sup> bankszovetseg.hu, 2025

támogatásokat az egyes társadalmi csoportokhoz. A kapcsolat viszont kétirányú a bank és a kormány között, emiatt kivételes elbánást vagy kedvezőbb szabályozásokat várhat el a bank. 2023-ig bezárólag már több külföldi érdekeltsége - orosz, ukrán, szerb, moldovai - is lett az OTP-nek, egy részük ezzel a márkanévvel is működik. A szomszédos országok mint Szerbia, Horvátország, Ukrajna és Szlovénia mellett már Moldovában, Montenegróban, Albániában és Oroszországban is hoztak létre leányvállalatokat (Várhegyi, 2023). 2024-ben viszont a bank 20 év után kivonult Romániából (portfolio.hu, 2024).

Az OTP-nek a legmeghatározóbb a piaci pozíciója, viszont a többi nagybank, így az Erste Bank is komoly befolyást gyakorol a hitelezési piacra, csak más stratégiával. Az Erste Bank az ügyfelek számát, a fiók- és ATM-hálózatát tekintve szintén az egyik vezető bank hazánkban. A lakossági üzletága öt régióra és 98 fiókra oszlik a 2023-as adatok alapján. A bank 2023-as magyar hitelpiaci részesedése 10,2%. A digitális banki érettség vonatkozásában többször első helyre rangsorolták, mivel rengeteget fejlődött a Call Center, a chatbot és a platform is (Horváth és Aal, 2024). Az Erste kiemelkedő pozíciója a nemzetközi háttéréből és a digitális banki megoldásokban elért eredményeiből fakad.

A második legnagyobb bankunk, az MBH Bank ilyen formában 2020-ban jött létre, ugyanis az MTB Magyar MBH Bankszövetkezeti Bank és az MBH Bank összeolvadásának köszönhetően alapult meg, ezután pedig a Budapest Bank Zrt. is csatlakozott hozzájuk harmadikként (mbhbank.hu, 2025b). Az MBH Bank hitelpiaci részesedése 20,9% 2025 II. félévében. Több, mint 2 milliós ügyfélkörrel rendelkeznek, és 2479 milliárd forint a hitelállományuk a lakossági szegmensben (Barna és mtsai., 2025).

A K&H Bank már 1987 óta jelen van Magyarországon, a kétszintű bankrendszer kialakításának eredményeként jött létre (Tóth, 2007). A K&H Bank nettó profitja 2025 első félévében 50,2 milliárd forint volt, miközben a hitelállománya 7%-kal bővült 2024 első félévéhez képest. Ebben az időszakban összesen 413 milliárd forint értékben történt hitelkihelyezés, viszont ez a vállalati és a lakossági hitelek együttese. Az ügyfélkör bővülése kiemelkedő, mára már több, mint 1 millió ügyféllel rendelkezik (Rácz, 2025b).

Ezzel szemben az UniCredit Bank Hungary Zrt. 2024-ben 6,95%-os piaci részesedéssel a negyedik helyet érte el a magyar bankok listájában (thebanks.eu, 2025). 2024-ben a háztartásokkal kötött hitelek több, mint 50%-a lakáshitel volt, ami részben a banki helyzet, részben pedig a háztartások pénzügyi helyzetének a javulásával magyarázható. Ennek

eredményeképp a lakossági hitelállomány 11%-kal emelkedett meg 2024-ben az előző évhez képest (unicreditbank.hu, 2024).

Ezekből az adatokból megállapítható hogy a magyar hitelpiac erősen koncentrált, és az említett öt bank meghatározó szerepet tölt be a gazdaságban, viszont a bankok közötti verseny erős. Úgy gondolom, hogy az erős koncentrálttság arra utal, hogy ezek a bankok stabilabb pénzügyi háttérrel rendelkeznek a többi szereplővel szemben, emiatt a lakosság úgy érezheti, hogy a jelzáloghitel felvételekor biztonságosabb hátteret nyújthatnak. Viszont a koncentrálttság egyben korlátozza a versenyt, ami magasabb költségeket eredményezhet. A továbbiakban a lakossági jelzáloghitelezés fejezetében részletesebben összehasonlítom a bankok nyújtotta konstrukciókat.

## 2.2. Lakossági jelzáloghitelezés

A hitelpiac egyik legfontosabb szegmense a lakossági jelzáloghitelezés, amely a lakossági hitelek elérhetőségét, a pénzügyi stabilitást és az ingatlanpiac dinamikáját is közvetlenül befolyásolja. A gazdaság hosszútávú finanszírozásának elengedhetetlen eszköze. A jelzáloghitelezés eleinte a mezőgazdaság szükségleteinek a kielégítésére irányult, majd a későbbiekben már a lakásberuházási igényeket és a kormányzat fejlesztéseit is szolgálta (Árokszállási és mtsai., 2012).

A jelzáloghitelezési rendszer három csoportját különböztetjük meg a fejlett országok esetén. Az első csoport a fix kamatozáson és a rugalmas előtörlesztésen alapul, ezt alkalmazzák többek között Dániában is, a második pedig a fix kamatozású, magas költséggel korlátozott előtörlesztési lehetőséget kínáló rendszer. A hazai rendszer, – amely állami támogatáson alapul – ebbe a csoportba sorolható, és az európai országok nagy részére szintén ez a jellemző. A harmadik csoportot a változó kamatozású, előtörlesztési lehetőséget kínáló rendszer alkotja, ezt Portugália és Spanyolország is gyakorolja (Bethlendi, 2009).

A hitelfelvétel folyamata a hitelszerződés kötelező írásba foglalásával kezdődik meg. A hitelintézet mindig az egyik szerződő fél, akik jutalékot kapnak a szolgáltatás nyújtása következtében. A folyamat a hitelképesség vizsgálatával kezdődik el, ezután készül el a hitelszerződés, amelynek aláírása után folyósítják, és tartják nyilván a felvett hitelösszeget, és gondoskodnak annak behajtásáról (Agócs és mtsai., 2013). Már a kezdetektől fontos volt a hitelfelvevő anyagi és üzleti helyzetének, illetve hitelképességének a felmérése. A bankok ehhez a kezdetekben hitelinformációkat gyűjtöttek, amelyhez létrehoztak egy külön

információs osztályt, a biztosítási részleg pedig a hitelnyújtással kapcsolatos biztosítások szervezésére szakosodott (Botos, 1994).

Jelzáloghitel esetén a jelzálog biztosítékként szolgál a felvett hitel megfizetésére (Bogusz és Sexton, 2015). Ennek köszönhetően a hitel akkor is megtérül, ha az adós csődhelyzetbe kerül (Árokszállási és mtsai., 2012). A kölcsön fedezete egy vagy több ingatlan, amely értékének 50-70%-a vehető fel hitelként, mely fedezet túlnyomórészt családi ház, nyaraló vagy hétvégi ház. Előfordulhat, hogy a hitelfelvevőnek még nem áll tulajdonában ingatlan a jelzáloghitel felvételekor. Alapvetően elegendő, ha egy családtag vagy ismerős beleegyezik a jelzálog bejegyzéséhez, így mint zálogkötelezett ő is a hitelügylet részesévé válik (mbhdunabank.hu, 2025). A jelzáloghitelt jellemzően 10-30 éves futamidőre adják (Árokszállási és mtsai., 2012). A kölcsön teljes visszafizetése után a jelzálogjog megszűnik, és az ingatlan ismét tehermentessé válik (Bogusz és Sexton, 2015).

A jelzáloghitelnek több típusát különböztetjük meg: a hitel felhasználásának célja szerint beszélhetünk lakáscélú és szabad felhasználású jelzáloghitelről (mbhdunabank.hu, 2025). Utóbbi, nevéből adódóan, szabadon használható fel bármilyen célra, ez lehet ingatlanvásárlás, lakásfelújítás vagy akár tartós fogyasztási cikkek vásárlása is. A hiteligénylés gyors és egyszerű, viszont emiatt a kamat és a THM magasabb (mnb.hu, 2025c).

Ezzel szemben az ingatlancélú jelzáloghiteleket kifejezetten ingatlancélra kell költeni, mint lakásvásárlás, -építés vagy -bővítés. Ezen belül megkülönböztetjük az államilag támogatott és a piaci kamatozású lakáscélú hiteleket (mnb.hu, 2025c). A hitel segíti a fiatalok otthonteremtési céljainak megvalósítását, az életszínvonal növelését, valamint az átmeneti forráshiány kezelésére is megoldást nyújt. Emellett természetesen vállalati igények finanszírozására is megoldást jelenthet a hitelfelvétel, viszont a továbbiakban csak az ingatlancélú jelzáloghitelekkel foglalkozunk (Barna és mtsai., 2018).

A jelzáloghitelvezetés hosszú távú megfelelő működéséhez több gazdasági és intézményi feltétel egyidejű teljesülése szükséges. Mivel több évtizedre kell előre tervezni a jelzáloghitelpiacon, így a stabil gazdasági helyzet és az alacsony infláció fenntartása létfontosságú. Mindez megköveteli a megfelelő szabályozási környezetet, amelyhez hozzátartozik a zálogjog gyors érvényesíthetősége és a szerződések betartása. Ehhez szorosan kapcsolódik a fejlett tőkepiac, hiszen a jelzálogleveleknek felvevőpiacra van szüksége, mivel a jelzáloghitelintézetek ezek

kibocsátásával tudnak hosszú lejáratú forrást bevonni. A megfelelő jelzáloghitelezéshez a jól működő ingatlanpiac is hozzátartozik. Fontos, hogy az ingatlanok értékelése megbízható és egységes módszerrel történjen, illetve az ingatlanok pontos nyilvántartása, hiszen a jelzálogot mindenképpen be kell jegyezni. Ahhoz, hogy a jelzáloghitelezés megfelelően működjön, minden tényezőnek teljesülnie kell, mivel így a jelzálogpiac a gazdasági növekedést és a lakossági hitelhez jutást is hatékonyabban tudja támogatni (Árokszállási és mtsai., 2012).

### 2.2.1. A magyar ingatlanpiac

A jelzáloghitelpiac és az ingatlanpiac szorosan összekapcsolódik, mivel a lakáspiaci kereslet és az ingatlanárak alakulása közvetlen hatást gyakorolnak a hitelkeresletre és a hitelfelvevők fizetőképességére. Az elmúlt években nagy figyelmet is kapott az ingatlanpiac, mivel 2020 óta nem csak Magyarországon, hanem euróövezeti szinten is erőteljes áremelkedés tapasztalható. Gyakorlatilag az elmúlt 20 évben nem tapasztaltak ilyen gyors növekedést. (Hannes Lang J. és mtsai., 2022)

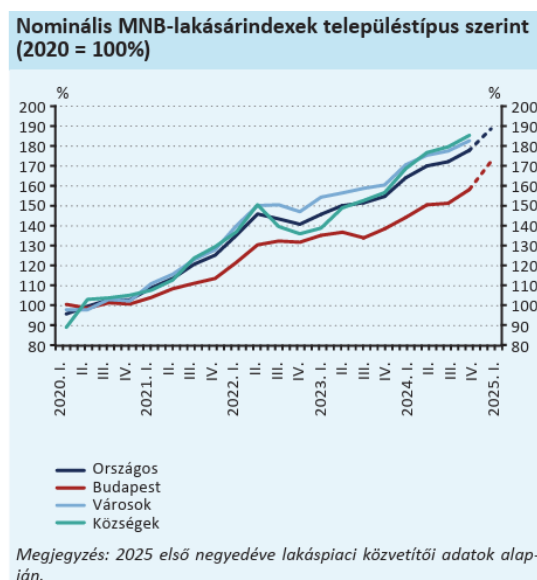
A hitelezési aktivitás alakulását erőteljesen befolyásolja a lakáspiac dinamikája, mivel a lakossági hitelkeresletre ható tényezők kölcsönhatásban állnak a hitelkínálatra ható tényezőkkel, hiszen ezek együttesen határozzák meg a hitelezési feltételeket és a lakosság hitelpiacdinamikájának az alakulását. Az ingatlanárak alakulása a keresleti és kínálati oldalon is megtalálható, ennek oka, hogy az ingatlanárak emelkedésével a lakosság magasabb összegű hiteleket igényel, hiszen nagyobb önerőhiánnyal küzdenek. Kínálati oldalról pedig az ingatlanárak növekedése esetén nagyobb értékű a fedezet a hitelek mögött (Barna és mtsai., 2018).

2023-ban megállt a lakáspiaci forgalom, viszont 2024-ben emelkedés volt érzékelhető, ugyanis a lakáspiaci tranzakciók száma 27%-kal nőtt (ksh.hu, 2025c). A magyar ingatlanpiacot 2024-ben erős befektetői érdeklődés jellemezte, amely az év során kissé felborította a piac vevői és eladói oldalát. 2025 elejére viszont ez enyhülni látszott. Az ingatlanárak éves szintén 15,1%-kal emelkedtek meg hazánkban, amely az Európai Unió országaiban is kiemelkedőnek számít (Kovács és mtsai., 2025). A reállakásár-index 2014 óta folyamatosan emelkedett, ez 2022 végétől változott meg, innentől kezdve öt negyedéven át csökkent. 2023 utolsó negyedévéből viszont újra emelkedésnek indult (ksh.hu, 2025c). A lakásárak emelkedése a bérleti díjknál, a jövedelmeknél és az építési költségeknél is magasabb volt. 2025 első negyedévében a szűkös kínálat miatt az adásvételek 8,3%-át licit jellemezte, Budapesten pedig az eladott ingatlanok

18%-át a meghirdetett ár felett vásárolták meg. A kereslet növekedésével a lakáshitelezés is élénkült: 2024 végére a hitelkihelyezések volumene éves összevetésben 91%-kal nőtt, 2025 első két hónapjában pedig a havi 120 milliárd Ft-os volument is meghaladta a folyósítások értéke. A lakáshitelezés élénkülése mögött viszont a magasabb hitelösszegek felvétele állt, mivel a megkötött lakáshitel-szerződések számát lassabb mértékű növekedés jellemezte (Kovács és mtsai., 2025).

2024-ben 13 ezer ingatlan kapott használatbavételi engedélyt, amely szám 2016 óta nem volt ilyen alacsony. Az éves megújulási ráta értéke 0,29%, ez európai összevetésben szintén az egyik legalacsonyabb. 2024 végére viszont mindegyik településtípuson erőteljes lakásáremelkedés volt észlelhető, legfőképpen Budapesten. Éves szinten 15,1%-os nominális, és 10,9%-os reálemelkedés történt. A használt és az új lakások áremelkedése viszont hasonló mértékű volt. A 2. ábrán látható, hogy az árak Budapesten, a városokban és községekben 2020 és 2022 között folyamatosan emelkedtek, utána volt érzékelhető egy kisebb csökkenés, viszont 2023 vége óta újból növekedésnek indult. 2025 negyedik negyedévében Budapesten 14,3%-kal, vidéken 13,8%-kal, a községekben pedig 18,4%-kal nőtték az árak. 2025 elején pedig tovább folytatódott az emelkedés, Budapesten 19,2%-os éves lakásár-dinamikát mértek (Kovács és mtsai., 2025).

2. ábra: Nominális MNB-lakásárindexek településtípus szerint - 2020-2025 (%)  
(Forrás: Kovács és mtsai., 2025)

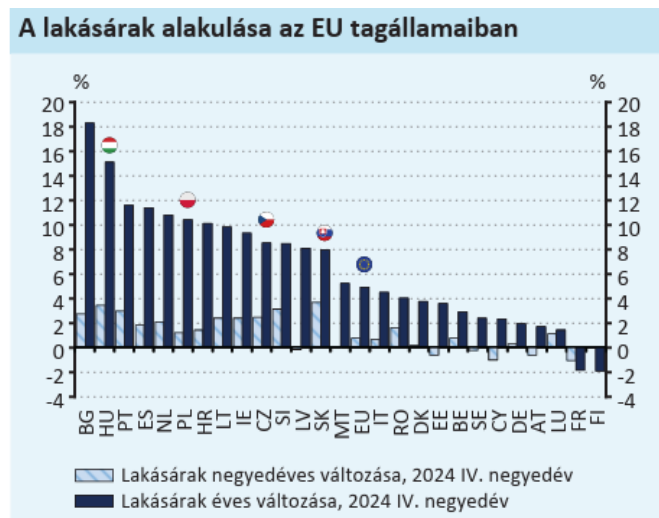


2024-ben Budapesten 43%-kal, a megyeszékhelyeken 40%-kal több lakást adtak el az előző évhez képest. A kisebb városok és a községek forgalma alacsonyabb mértékben, de ugyancsak bővült (23, illetve 11%-kal). Az új lakások piacán továbbra is a főváros dominált: az eladások közel fele Budapesten történt, ahol az átlagár 79,4 millió forint, a négyzetméterár pedig 1,5 millió forint volt. Országosan az új lakások átlagára 69,7 millió forintra nőtt, a négyzetméterár pedig 1,2 millió forint körül alakult. A vidéki városokban a fajlagos ár 900 ezer forint körül mozgott, a vármegyeszékhelyek közül Debrecenben, Győrben, Szegeden és Székesfehérváron elérte az 1 millió forintot (ksh.hu, 2025c).

A használt lakások átlagára 34,2 millió forint volt (négyzetméterenként 524 ezer Ft), Budapesten pedig 54,2 millió forint, ahol az árak 15%-kal emelkedtek. A panellakások drágultak a legjobban (21%), és már meghaladták a családi házak fajlagos árát. A vidéki városokban mérsékeltebb, 5–12%-os áremelkedés történt, de még így is jelentős a különbség: például Debrecenben 808 ezer, Salgótarjánban 256 ezer Ft volt az átlagos négyzetméterár (ksh.hu, 2025c).

Az Európai Unió 27 tagállamának a lakáspiacán éves összevetésben átlagosan 4,9 százalékkal nőttek a nominális lakásárak 2024 negyedik negyedévében. A 3. ábra szemlélteti, hogy az EU tagállamai esetén 1-11%-is sávban alakult a lakásáremelkedés. Csak hazánkban és Bulgáriában (+18%) volt tapasztalható ennél nagyobb mértékű növekedés, Franciaországban és Finnországban pedig enyhe csökkenés volt érzékelhető. Összességében 2024 végén Európaszerte gyorsult az áremelkedés, a lakásárak a jövedelmekhez képest különösen a visegrádi országokban nőttek, míg az eurozónában stagnálás volt megfigyelhető (Kovács, és mtsai., 2025). 2015-höz képest a lakások nominálisan több mint háromszorosukra drágultak (313%), ez a legmagasabb nominális index az adatot közlő országok sorában (ksh.hu, 2025c).

3. ábra: A lakásárak alakulása az EU tagállamaiban - 2024 IV. negyedév (%)  
(Forrás: Kovács és mtsai., 2025)



A lakáspiac fejlődésének elősegítése a gazdasági szempont mellett, társadalmi szempontból is jelentős. Ennek köszönhetően kapnak nagyobb szerepet az ösztönző intézkedések, például támogatások és kedvezmények, hiszen ezeknek köszönhetően növelhető a hitelfelvételi aktivitás és a lakásvásárlás. A lakásfinanszírozás fejlődése emellett növelheti a beruházásokat az építőiparban, élénkítheti a háztartások keresletét, és stabilizálhatja a lakásárakat, ha jól működik. Ugyanakkor természetesen a hitelfinanszírozás növekedése kockázatokkal is jár, pl. kamatkockázattal, hitelportfólió minőségével, valamint azzal, hogy a támogatások hosszú távú fenntarthatósága biztosítva legyen. A háztartások számára a hitelfeltételek, kezdeti önrész, kamatok, valamint a jövedelmi és pénzügyi stabilitás hiánya lehet korlátozó tényező (Nagyné Vass és Kiss, 2005).

Összességében 2024-ben és 2025-ben a magyar lakáspiac élénkülése és az árak további növekedése figyelhető meg, különösen a fővárosban és az új lakások szegmensében. Leginkább a térbeli egyenlőtlenségek emelkednek ki, ugyanis Budapesten és a megyeszékhelyeken sokkal magasabbak a lakásárak a vidékhez képest, ebben a befektetői aktivitás és a korlátozott kínálat is nagy szerepet játszanak. A lakásárak emelkedése nagy pénzügyi kockázatot jelent a bankok számára, így itt is előkerül, hogy prudens, azaz óvatos hitelezési politikát folytatnak. A jelzálogpiac fenntartható bővülése csak akkor megvalósítható, ha stabil a kamatkörnyezet és megfelelőek a lakásépítési és -kínálati kapacitások, valamint az állami támogatásokat stabilan fenn tudják tartani.

## 2.2.2. A legnagyobb magyar bankok államilag támogatott és piaci jelzáloghitel-konstrukciói

A 2.1.4. fejezetben bemutatásra került az öt legnagyobb magyar bank a mérlegfőösszeg nagysága alapján. Ezek a bankok (OTP, MBH, K&H, UniCredit és Erste Bank) a lakossági jelzáloghitelezésben is nagy szerepet játszanak. Az államilag támogatott és a piaci kamatozású lakáscélú jelzáloghitelek esetén több hasonlóság és néhány különbség is megjelenik a bankok között, amelyet a továbbiakban ismertetek. A szabad felhasználású jelzáloghitelekre nem térek ki. Az összegyűjtött adatok rávilágítanak a bankok teljesítményére, hitelezési feltételeire és termékstruktúrájára. A fejezetben bemutatott elemzés az alábbi forrásokra támaszkodik: (otpbank.hu, 2025b; erstebank.hu, 2025b; kh.hu, 2025b; unicreditbank.hu, 2025a; mbhbank.hu, 2025c).

A termékjellemzők tekintetében a vizsgált bankok hasonló konstrukciókat kínálnak. A jelzáloghitelt napjainkban csak és kizárólag forintban lehet felvenni, alapvetően nem kínálnak már devizaalapú hiteleket a korábbi hibákból tanulva. A lakáscél szerinti bontás is egységes minden banknál: új vagy használt lakásvásárlásra, lakásépítésre vagy -bővítésre, illetve felújításra vagy korszerűsítésre használható fel a jelzáloghitel. Az államilag támogatott hitelek (CSOK Plusz, Otthon Start Lakáshitel és Zöld lakáshitelek) és vissza nem térítendő állami támogatások (Falusi CSOK) kedvező feltételeket biztosítanak a hitelfelvevők számára, és növelik a hitelek elérhetőségét a lakosság számára.

Jelzáloghitelfelvétel esetén a szerződéskötés egyelőre csak személyesen lehetséges, annak ellenére, hogy az online banki szolgáltatások nagy teret nyertek napjainkra. Viszont a bankok weboldalán lehetőség van hitelkalkulációkra, illetve előzetes árajánlatkérésre is.

A hitelkondíciók tekintetében mindegyik bank kínál változó és fix kamatozású lakáscélú jelzáloghiteleket is, viszont változó törlesztőrészletre csak a piaci kamatozású hitelnél van lehetőség, egyébként csak végig fix vagy pedig kamatperiódusonként fix törlesztőrészleteket különböztetünk meg. A THM értékei bankonként és konstrukciónként is eltérők.

A kamatperiódus hossza a legtöbb banknál 5 vagy 10 év vagy végig fix, kivéve az Erste Bankot, ahol 3 éves kamatperiódus is elérhető. A futamidő az államilag támogatott hitelek esetén 5-25 év közé esik. Az UniCredit Bank az egyetlen, ahol minimum 10 éves futamidőre kell felvenni az államilag támogatott hiteleket is, a többi banknál 5-6 évre is felvehetők egyes konstrukciók.

A piaci kamatozású hitelek tekintetében az OTP és a K&H Bank esetén 6-30 év között mozog, míg az Erste Banknál már 4 éves futamidőre is felvehető hitel, viszont az UniCredit és a Raiffeisen Bank 25 évnél hosszabb időre nem hitelez. Az elő- és végtörlesztés lehetősége minden banknál adott, viszont ezek feltételei és díjai bankonként és konstrukciónként eltérnek.

A minimális önerő a piaci kamatozású hitelek esetében 20%, kivéve az OTP Bankot, náluk ez csak 10%. Viszont az államilag támogatott hitelekhez egységesen 10% önerőre van szükség, ugyanúgy ahogy a zöldhiteleknél is, azzal a különbséggel, hogy az UniCredit Bank 2022 óta nem kínálja már ezt a terméket.

Lakás- vagy ingatlanbiztosítást kötelező kötni legalább az ingatlan fedezet értékére. Viszont emellett több különböző opcionális biztosítás közül választhatnak a hitelfelvevők. Ilyen például a baleset-, a felelősség-, a jövedelemkiesés- és a hitelfedezeti biztosítás. Továbbá vannak bizonyos kapcsolódó költségek, amelyeket meg kell fizetni, viszont ezeknek az összege bankonként és konstrukciónként eltérő: ilyen a folyósítási díj, az értékbecslés és a számlavezetés díja, valamint a korábban említett elő- vagy végtörlesztéshez kapcsolódó díjak.

A vizsgált bankok lakáshitelezése egységes piaci keretek között történik, viszont részleteiben vannak jelentős eltérések, amelyek leginkább a fogyasztói igények és a banki stratégiák figyelembevételét tükrözik.

### 2.2.3. A 3%-os hitelprogram

A lakossági jelzáloghitelezés megismerése után a dolgozat ezen belül a 3%-os Otthon Start Lakáshitelprogrammal foglalkozik részletesen. A fejezetben használt forrás a 5. táblázatig bezárólag a 2025-ben kiadott 227/2025. (VII. 31.) Korm. rendelet az Otthon Start program keretében biztosított FIX 3%-os lakáshitelről.

Az Otthon Start Lakáshitel programot a 227/2025 (VII. 31.) kormányrendelet szabályozza. Az államilag támogatott hitelprogram egy fix 3%-os kamatozású, forint alapú lakáshitel, amely első lakás vásárlására vagy építésére használható fel és nincsen gyermekvállalási kötelezettség. A hitelt csak egy alkalommal lehet felvenni, maximum 25 évre és maximum 50 millió forintig. Az éves kamat legfeljebb 3%, az önerő mértéke pedig legalább 10%. A hitel kombinálható más támogatásokkal (CSOK Plusz, Falusi CSOK, Babaváró támogatás stb.) és piaci kamatozású konstrukciókkal is.

A kölcsönt 18. életévet betöltött személyek igényelhetik, akik magyar állampolgársággal rendelkeznek, büntetlen előéletűek, nincs köztartozásuk állami adóhatóságnál, és legalább 2 éve folyamatos társadalombiztosítási jogviszonnal rendelkeznek. A hiteligénylő alapvetően nem rendelkezhet saját belterületi ingatlannal az elmúlt 10 évben, viszont egyes esetek kivételt képeznek: 15 millió forintnál nem ér többet az ingatlan, már lebontották vagy engedélyezték a lebontást, haszonélvezettel került tulajdonba, illetve az igénylő maximum 50%-os tulajdoni hányaddal rendelkezik. Adóstársként szülőt vagy házastársat lehet megjelölni, viszont ez esetben a szülő nem kaphat tulajdonrészt az ingatlanban. Ha házaspár igényli a hitelt, akkor elég a pár egyik tagjának megfelelnie a hitelprogram feltételeinek.

A vásárolt ingatlannak Magyarországon kell elhelyezkednie, és lakhatásra alkalmasnak kell lennie, amelyet ingatlanértékbecslő állapít meg. Az otthont 5 évig nem lehet tovább értékesíteni. A vásárolt lakás maximum 100 millió forintba kerülhet, és a négyzetméterár nem haladhatja meg a bruttó másfél millió forintot, családi ház vásárlása esetén az ingatlan értéke legfeljebb 150 millió forint lehet. A bank által meghatározott forgalmi érték maximum 20%-kal lehet alacsonyabb vagy magasabb az ingatlan vételáránál. A hitelösszeg ingatlanvásárlás esetén egy összegben kerül folyósításra, míg otthonépítés esetén utólagosan történik, a készültégi fokkal arányosan. Hitel előtörlesztése esetén az előtörlesztés díja az előtörlesztett összeg legfeljebb 1%-a lehet.

A kölcsön igényléséhez többek között szükség van az adásvételi szerződésre és/vagy az építési engedélyre és erkölcsi bizonyítványra. Új lakás építése esetén az építési tevékenységet végző szervezet nem lehet a kölcsön igénylőjének a hozzátartozója, ugyanez vonatkozik használt vagy új lakás vásárlása esetén a tulajdonosra is.

A kamattámogatást a kölcsön idejére (legfeljebb 25 évre) kapja meg a hitelfelvevő. Az ügyleti kamat mértéke nem lehet magasabb, mint az állam által havonta közzétett, 5 éves államkötvény hozamok átlagának 110%-a + 1 százalékpont. A bank 5 évente jogosult a kamat megváltoztatására, viszont mivel a kamatváltoztatásnak az államkötvény hozamhoz kell igazodnia, ezáltal a kamat csak indokolt esetben változik.

A bank által folyósított hitel után az igénylőt otthonépítés esetén 80 ezer, otthonvásárlás esetén pedig 40 ezer forint egyszeri költség terheli. Ennek elszámolása központi költségvetéssel történik a kölcsön vagy az első részlet folyósítása után.

A kölcsönt 2025. szeptember elsejétől lehet igénybe venni. A november 30-ig felvett hiteleket március 1 és március 31 között kötelesek folyósítani a hitelintézetek, tehát nagyjából fél évet kell várni a hitelre.

A kölcsön mind az öt korábban vizsgált banknál elérhető, viszont a konstrukciók között vannak kisebb eltérések. Az 5. számú táblázat jól szemlélteti ezeket. A felvehető hitelösszeg minden esetben 50 millióig terjed, mivel ezt a kormányrendelet szabályozza, viszont a minimum értékek bankonként eltérnek. Az OTP Banknál a legalacsonyabb ez az érték, ugyanis már 500 ezer forinttól hitelez, ameddig az UniCredit Banknál a minimum összeg 1 millió forint, az MBH Banknál 2 millió, a K&H és az Erste Banknál pedig 4 millió forint. A futamidő minden esetben legfeljebb 25 év, viszont a minimális időtartamban vannak kisebb eltérések. Az OTP Banknál 6, az UniCreditnél pedig 10 év, a többi bank esetében pedig egységesen 5 év. Az UniCreditnél viszont cserébe a többi bankkal ellentétben a 3%-os fix kamatot 2,9%-ra csökkentette. A THM-ek közel azonosak, az értékük 3,0-3,3% körül mozog, viszont ez is az UniCredit Banknál a legalacsonyabb a maga 3%-ával. Az UniCredit Bank az alacsony THM és kamat miatt kitűnik a többi bank közül, viszont jól látható, hogy a futamidő náluk a legmagasabb. A vizsgált önerő a kormányrendeleti szabályozás miatt egységesen 10%. A feltételek összességében egységesek, a különbségek a minimális hitelösszeg, a futamidő és a THM terén vehetők észre.<sup>5 6 7 8 9</sup>

---

<sup>5</sup> otpbank.hu, 2025c

<sup>6</sup> mbhbank.hu, 2025d

<sup>7</sup> kh.hu, 2025c

<sup>8</sup> unicreditbank.hu, 2025c

<sup>9</sup> erstebank.hu, 2025c

5. táblázat: Az 5 legnagyobb magyar bank 3%-os hitelkonstrukcióinak összehasonlítása  
(Forrás: Saját szerkesztés az otpbank.hu, 2025c; mbhbank.hu, 2025d; kh.hu, 2025c;  
unicreditbank.hu, 2025b; erstebank.hu, 2025c adatai alapján)

	OTP Bank	MBH Bank	K&H Bank	UniCredit Bank	Erste Bank
Felvehető hitelösszeg	500 ezer – 50 millió Ft	2-50 millió Ft	4-50 millió Ft	1-50 millió Ft	4-50 millió Ft
Választható futamidő	6-25 év	5-25 év	5-25 év	10-25 év	5-25 év
Kamat	Futamidő végéig fix kamat 3%			2,9%	Futamidő végéig fix kamat 3%
THM	3,2-3,3%	3,13-3,19%	3,2%	3%	3,12%
Önerő	10%				

Ezen felül a bankok különböző kedvezményeket kínálnak annak érdekében, hogy a kölcsönt náluk vegyék fel. Az OTP Bank például Évnyerő Otthon Start Lakáshitelt kínál, amely esetben a futamidő első évében kamattörlesztés történik, és utána kezdődik csak meg a tőketörlesztés. Emellett az induló díjkedvezménynek köszönhetően – OTP-csoportos vagy Groupama-biztosítás megkötésével – az értékbecslés egy részétől eltekintenek, a közjegyzői díjak felét visszautalják és a folyósítási díj is elengedésre kerül (otpbank.hu, 2025c).

Az Erste Bank összesen 360 ezer forint értékben kínál jóváírást. Ebből 200 ezer forint a hitel folyósításakor visszajár aktív Erste bankszámla esetén, és ha a hitelfelvevő marketingnyilatkozatot tesz. 40 ezer forint a 3 évnél tovább fenntartott ügyfél törlesztésvédelmi biztosításra jár, további 40 ezer forint értékű vagyonszámítás pedig a minimum 3 éves Union lakásbiztosítás megkötésére. Emellett új számlanyitáért szintén 40 ezer forint jár, lakástakarék számla esetén pedig 100%-os nyitási díjkedvezmény és 25 ezer forint extra kedvezmény (erstebank.hu, 2025c).

A K&H Banknál az Erste Bankhoz hasonlóan szintén több, mint 300 ezer forint jóváírást lehet szerezni. K&H otthonbiztosítás megkötése és K&H-s bankszámla esetén 200 ezer forintot lehet visszakapni. Emellett 120 ezer forint értékű számlanyitási akciót hirdetnek, ezt kétszer 60 ezer forint formájában írják jóvá, ha az adós és az adóstárs is bankot váltott. Továbbá visszatérítik a főbb költségeket, mint a közjegyző és az értékbecslés díja (kh.hu, 2025c). Az MBH Banknál

már alacsonyabb a kedvezmény, ugyanis ők 100 ezer forint összegű jóváírást és 120 ezer forint értékű MOL ajándékkártyát kínálnak, amennyiben Fundamenta Lakás-előtakarékossági szerződést köt a hitelfelvevő (mbhbank.hu, 2025d). Az UniCredit Banknál pedig november 30-ig történő hiteligénylés esetén minimum 100 ezer forintot, de egy teljes havi törlesztőrészletet írnak jóvá, emellett lakásbiztosítási csomag igénylése esetén 20% kedvezményt adnak (unicreditbank.hu, 2025b).

Az elemzésnek köszönhetően részletesen megismertük az Otthon Start Hitelre vonatkozó, kormányrendeletbe foglalt feltételeket, és megállapítható, hogy ennek okán a konstrukciók között kis eltérések vannak csak a bankok között. Ebben az esetben a szabályozások miatt a hitelfelvételnél a bank iránti hűség nagy szerepet játszik, ezáltal a bankok az egyes kiegészítő díjkedvezményekkel, jóváírásokkal, ügyfélmegtartó programokkal próbálják növelni a versenyelőnyüket a lakossági szektorban, hiszen más téren nem tudnak kedvezményeket adni. Az ügyfelek számára így a tudatos bankválasztás és a díjkedvezmények figyelembevétele pénzügyi előnyt eredményez.

### 2.3. Szakirodalmi áttekintés összegzése

A szakirodalmi áttekintés célja a magyar hitelpiac, a lakossági jelzáloghitelezés és az ezekhez szorosan kapcsolódó ingatlanpiac bemutatása volt. A hitelpiaci folyamatok alakulása közvetlen hatást gyakorol a jelzáloghitelezésre, és szoros összefüggésben áll a gazdasági helyzet alakulásával, valamint az állami támogatási programok szerepével. A vizsgálat során bemutatásra kerültek a kétszintű bankrendszer legfontosabb szereplői, különös tekintettel a mérlegfőösszeg alapján az öt legnagyobb magyar bankra. Amellett, hogy a gazdaság szereplőivel közvetlen kapcsolatban állnak, ők a lakossági hitelezés legfontosabb szereplői is.

A hitelkereslet 2023-ban mérséklődött, viszont azóta folyamatos növekedés észlelhető, amely az állami támogatásoknak és a csökkenő kamatkörnyezetnek köszönhető. A szakirodalom hangsúlyozza, hogy a jelzáloghitelezés megfelelő működéséhez viszont számos tényező egy időben történő fejlődésére van szükség.

A hitelpiaccal szoros kapcsolatban áll az ingatlanpiac, ahol az elmúlt 2 évben magas áremelkedés volt érzékelhető, ezáltal a lakosság kénytelen a magasabb összegű hitelek felvételére. A vizsgálat bizonyítja, hogy a hitelfelvevők száma nem nőtt számottevő mértékben, a magasabb hitelek felvétele mögött az ingatlanpiaci áremelkedés áll. A lakáspiаци kereslet

élénkülését segíti a kedvező kamatkörnyezet, amely a hitelfelvételi hajlandóságot is képes növelni.

Központi elemként jelenik meg a legnagyobb magyar bankok (OTP, MBH, K&H, Erste és UniCredit Bank) államilag támogatott és piaci kamatozású jelzáloghitelkonstrukcióinak az összehasonlítása. Az elemzés rávilágít, hogy a banki kínálat hasonló, viszont a kamatszintekben, kamatperiódusokban, futamidőben és egyéb tényezőkben jelentős eltérések vannak az egyes bankok között. Az államilag támogatott hitelek esetén kedvezőbb a törlesztőrészlet és a kamat, viszont számos feltételnek kell megfelelni az igénybevételükhöz. A piaci kamatozású hitelek rugalmasságuk miatt nagyobb kamatteherrel járnak.

Végül pedig a 2025 szeptemberében bevezetésre került 3%-os Otthon Start Lakáshitel program elemzésére tért ki a szakirodalom, amely kifejezetten első lakás vásárlására irányul. A programtól a hitelpiaci és lakáspiaci kereslet további élénkülését várják. Az 5 legnagyobb magyar bank által nyújtott konstrukciókat hasonlítottam össze, melyből egyértelműen kiderül, hogy az egyes bankok kínálata között a kormányrendeleti szabályozás miatt nincsenek lényeges különbségek, ezért különböző díjkedvezményekkel próbálják felkelteni a háztartások figyelmét és erősíteni a versenyt a bankok egymás között.

A szakirodalom elméleti háttérrel biztosít a további elemzésekhez, és megalapozza a dolgozat primer kutatási fázisát, amelyben a 25-35 év közöttiek hitelfelvételi hajlandóságát befolyásoló tényezőit vizsgálom a 3%-os lakáshitelprogram keretében.

### 3. Anyag és módszer

Az anyag és módszer fejezetben a primer kutatás kvantitatív fázisát mutatom be részletesen.

#### 3.1. Kvantitatív kutatás - Kutatási célok, kutatási kérdések és hipotézisek

A célkitűzéseim elérése érdekében a kvantitatív kutatási fázisban egy kérdőíves lekérdezést bonyolítottam le egy 100 fős mintán, a kapott eredményeket pedig összegeztem, és diagramok segítségével elemeztem.

A standardizált elektronikus kérdőív témája a 25-35 év közöttiek hitelfelvételi hajlandóságát befolyásoló tényezők a 3%-os lakáshitelprogram keretében. Kizárólag olyan személyek tölthették ki a kérdőívet, akik jogosultak a hitel felvételére, de még nem vették fel.

Az ehhez a fázishoz tartozó hipotéziseim, amelyeket az eredmények alapján a későbbiekben megerősíték vagy elvetek, a következők:

- H1: Szignifikáns kapcsolat van a fő bankszámla helye és banki szolgáltatásokkal való elégedettség mértéke között.
- H2: A lakásárak növekedésének megítélése befolyásolja a 3%-os hitel várható felvételének időpontját.
- H3: Szignifikáns kapcsolat van a nettó havi jövedelem és a hitelfelvétel idejére rendelkezésre álló önerő között.

Ezeknek a bemutatása után a vizsgálat körülményeit és helyszínét ismertetem.

#### 3.2. Kvantitatív kutatás - A vizsgálat körülményei és helyszíne

A kérdőív mintavételezésének első lépése a célsokaság meghatározása volt: olyan magánszemélyek tartoznak ide, akik Magyarországon élnek, 25-35 év közöttiek, és jogosultak a 3%-os lakáshitel felvételére, de még nem vették fel. Életkor szerint 5 csoportot különböztettem meg, hogy korcsoportok szerint minél pontosabb eredményeket kapjak. A mintanagyság 100 fő.

A kutatásom során a korábban említett standardizált elektronikus kérdőívet alkalmaztam. Ez az egyik leggyorsabb és legköltséghatékonyabb megoldás, viszont a rugalmatlan kvantitatív technikák közé tartozik, ezáltal az egyértelmű és érthető kérdések, illetve azok logikus sorrendje

kiemelkedően fontos. Kérdőívkitöltés esetén a környezeti hatások torzítást okozhatnak, viszont ez nem ellenőrizhető.

A célcsoport online könnyen elérhető volt, mivel a 25-35 év közötti korosztály túlnyomó része használ internetet, illetve rendelkezik számítógéppel vagy okostelefonnal. A kérdőívben csak zárt kérdések voltak megfogalmazva, amelyeket a saját közösségi média oldalaimon, illetve több csoportban osztottam meg. Az elején tisztáztam, hogy az adatvédelmi törvényeknek megfelelő használatom fel a válaszaikat, és kizárólag a jelen kutatás alkalmával. A kérdéseket a hipotéziseimnek megfelelően fogalmaztam meg.

### 3.3. Kutatási módszerek és a minta bemutatása

A szükséges információk körének bemutatásához és a kérdéstípusok megtervezéséhez a 6. táblázatot készítettem el:

6. táblázat: A kérdőív hipotézisei, az adatok elvárt formája és kérdéskatalógusa  
Forrás: Saját szerkesztés

HIPOTÉZIS	AZ ADATOK ELVÁRT FORMÁJA	KÉRDÉSKATALÓGUS
H1: Szignifikáns kapcsolat van a fő bankszámla helye és banki szolgáltatásokkal való elégedettség mértéke között.	Fő bankszámla helye: Nominális változó  Bankkal való elégedettség: Ordinális változó	Melyik banknál vezeti a fő bankszámláját?  Kérem, pontozza egy 1-től 5-ig terjedő skálán, hogy mennyire ért egyet az alábbi állításokkal!
H2: A lakásárak növekedésének megítélése befolyásolja a 3%-os hitel várható felvételének időpontját.	Lakásárak megítélése: Ordinális változó Hitelfelvétel időpontja: Nominális változó	Ha a 3%-os hitel a következő években is elérhető lesz, mikor tervezi felvenni?  Kérem, rangsorolja az alábbi tényezőket 1-től 7-ig aszerint, hogy mennyire befolyásolnák a hitelfelvételi döntését!

HIPOTÉZIS	AZ ADATOK ELVÁRT FORMÁJA	KÉRDÉSKATALÓGUS
H3: Szignifikáns kapcsolat van a nettó havi jövedelem és a hitelfelvétel idejére rendelkezésre álló önerő között.	Nettó jövedelem: Nominális változó  Önerő mértéke: Nominális változó	Kérem, jelölje meg, hogy mennyi az Ön nettó havi jövedelme!  A hitelfelvétel idejére várhatóan a vágyott ingatlan értékének hány százalékát tudná önerőként biztosítani?

Az önkitöltős elektronikus kérdőívben a kétdimenziós kérdéseket mellőztem, inkább több külön kérdést tettem fel, és kizárólag zárt kérdéseket alkalmaztam a válaszadási képtelenség minimalizálása érdekében. A válaszadási hajlandóságot pedig az intim kérdések elkerülésével növeltem.

A kérdések logikus sorrendje rendkívül fontos, ezáltal a szociodemográfiai kérdéseket a kérdőív végén helyeztem el a személyes jellegükből fakadóan. A külalakra és a formára nagy figyelmet fordítottam. Minden kérdést beszámoltam, és az egyes témakörhöz kapcsolódó kérdéseket új oldalon helyeztem el. A hibás kérdések elkerülése végett egy 5 fős próbalekérdézet alkalmaztam, ezután pedig véglegesítettem a kérdőívet.

A végleges kérdőívem a melléklet 1. pontja alatt megtekinthető. Az első két kérdésem szűrőkérdés volt, az azt követő főkérdéseket pedig 3 témakörre bontottam:

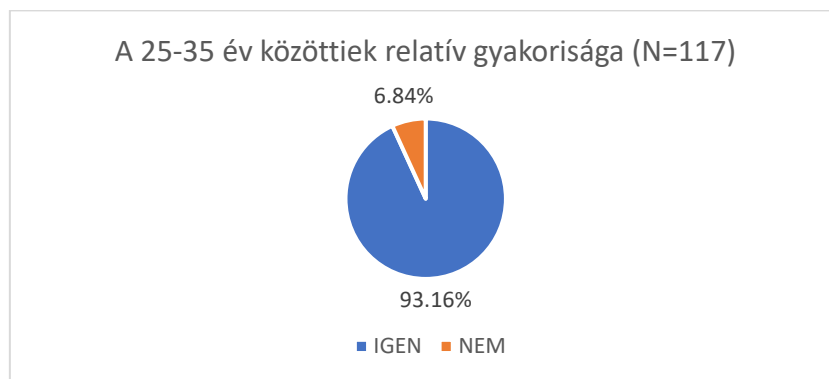
- 1. fő témakör: Bankviszonyok és informáltság
- 2. fő témakör: Hitelhez való attitűd és döntési hajlandóság
- 3. fő témakör: Pénzügyi korlátok, biztonságérzet és hitelfelvételi készség

## 4. Eredmények és értékelésük

A következőkben a kérdőívre beérkezett válaszokat elemzem. 2 szűrőkérdést alkalmaztam, melyek a következők voltak: „Ön 25-35 év közötti?” és „Ön jogosult a 3%-os lakáshitel igénybevételére?”. Utóbbi esetén kifejtettem a jogosultsági feltételeket, hogy biztosan csak az érintett felek töltsék ki. Az összes kérdőívelemzéshez tartozó diagramot és ábrát az Excel segítségével készítettem el. Összesen 117-en töltötték ki, és 100 ember jutott tovább a szűrőkérdéseken. Az ezt követő 27 kérdésből 26-ra kötelező volt a válaszadás, egyre pedig opcionális, az azt megelőző kérdésre adott választól függően.

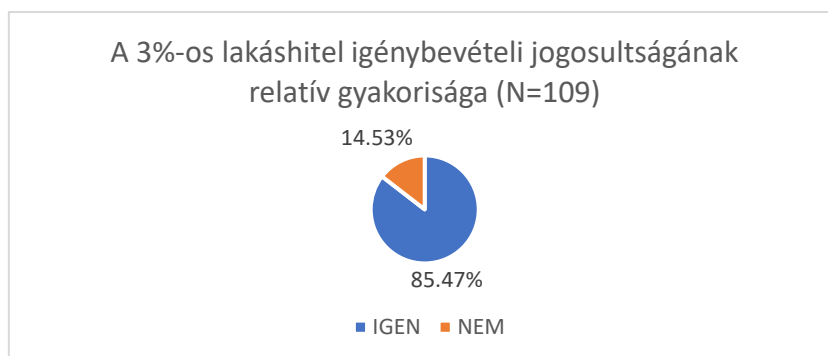
A 4. ábra jól szemlélteti az első szűrőkérdésre beérkezett válaszok relatív gyakoriságát. A 117 kitöltőből 8-an már nem jutottak tovább a kérdőíven, mert nem tartoztak a vizsgált korcsoportba.

4. ábra: A 25-35 év közöttiek relatív gyakorisága  
Forrás: Saját szerkesztés



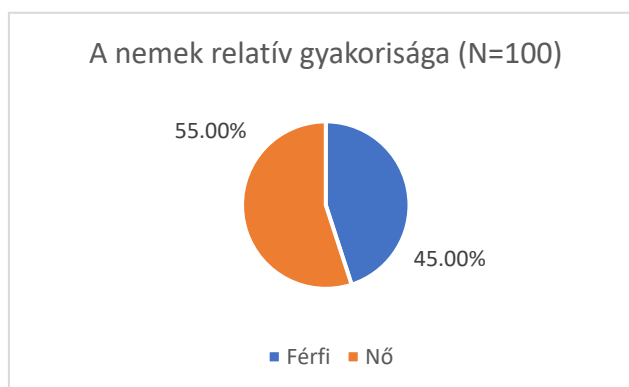
A 2. szűrőkérdést illetően 109 emberből 9-en nem voltak jogosultak a 3%-os hitel felvételére, ezáltal 100 ember tudta eredményesen kitölteni a kérdőívet. Az 5. ábra ennek eredményét demonstrálja.

5. ábra: A 3%-os lakáshitel igénybevételi jogosultságának relatív gyakorisága  
Forrás: Saját szerkesztés



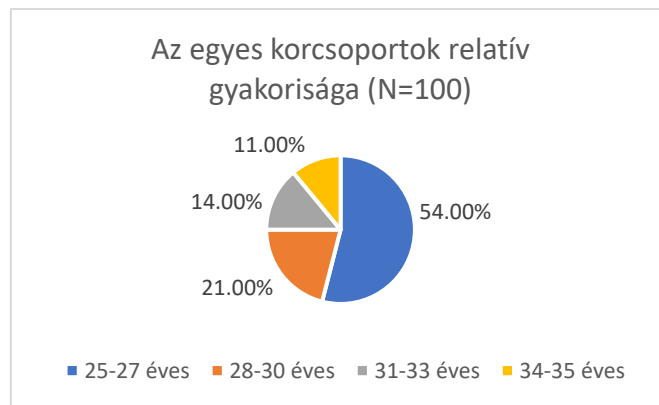
A kitöltők tulajdonságainak megismerése okán a kérdőív végén elhelyezett 8 egyválaszos nominális szociodemográfiai kérdés elemzésével kezdem. Nemek szerinti megoszlás alapján a kérdőívet 55 nő és 45 férfi töltötte ki. Ez az arány alátámasztja, hogy a témakör mindkét nemet ugyanannyira érinti, és a hitelfelvételi hajlandóság nem függ a válaszadó nemétől. A relatív gyakoriságot a 6. ábra jeleníti meg.

6. ábra: A nemek relatív gyakorisága  
Forrás: Saját szerkesztés



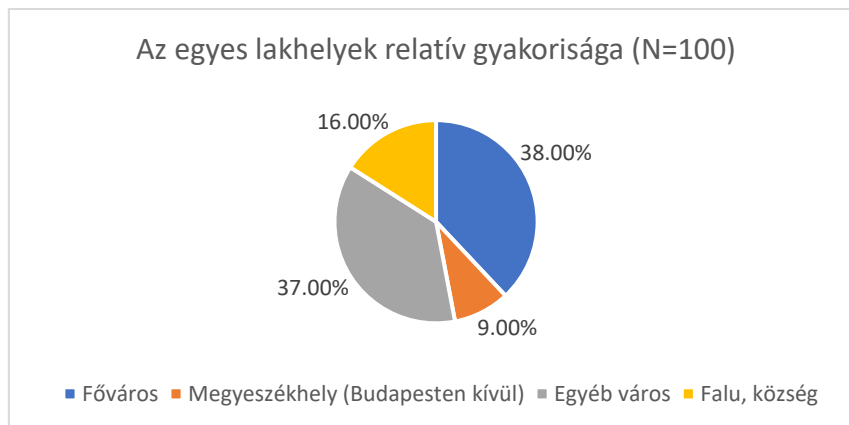
A korcsoportok megoszlását tekintve a válaszadók 54%-a a 25-27 év közötti korosztályba tartozott. A korcsoport meghatározó szerepe 2 tényezővel magyarázható. Egyrészt a kérdőívet a saját közösségi média felületeim, illetve más online csoportokban osztottam meg, így a kitöltők körében nagyobb arányban voltak jelen a hozzám hasonló korú személyek. Másrészt mivel a hitel első lakás vásárlására vonatkozik, ezáltal várható volt, hogy a 30 év alatti korosztályt jobban érinti a témakör, viszont ennek ellenére a mintában szereplő személyek 35%-a 30 év feletti volt. A relatív gyakoriságot a 7. ábra jól illusztrálja.

7. ábra: Az egyes korcsoportok relatív gyakorisága  
 Forrás: Saját szerkesztés



A 24. kérdés a lakóhely szerinti megoszlást vizsgálta. A kapott eredményeket a 8. ábra mutatja be. A válaszadók közel 50%-a a fővárosban vagy más vármegyeszékhelyen él, viszont arányaiban utóbbi válaszlehetőségre érkezett a legkevesebb szavazat. Ennek oka feltételezhetően szintén az, hogy a saját közösségi oldalaimon osztottam meg a kérdőívet, ezáltal a legtöbb kitöltő Budapesten él. A főváros és egyéb város közötti megoszlás viszont közel egyenlő, a kitöltők 16%-a pedig egy magyar faluban vagy községben él.

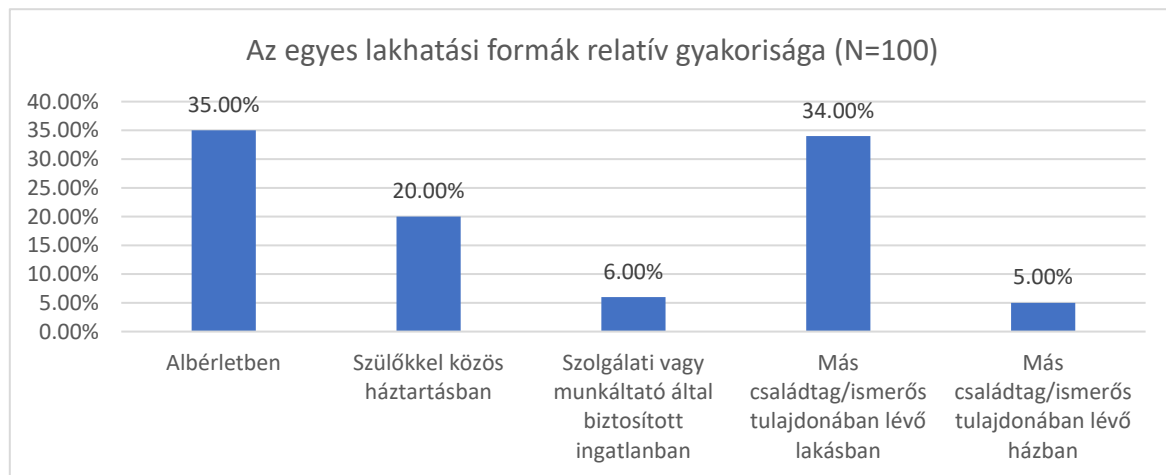
8. ábra: Az egyes lakhelyek relatív gyakorisága (N=100)  
 Forrás: Saját szerkesztés



A lakhatási formát tekintve vegyes volt az eloszlás, amelyet a 9. ábra szemléltet. 35 ember lakik albérletben, amely egy állandó kiadást jelent számukra, csak nem ugyanennyien (34) pedig más családtag/ismerős tulajdonában lévő lakásban, amely esetben felmerülhet szintén bizonyos összegű lakhatási költség. 20-an szülőikkel közös háztartásban élnek, hatan pedig szolgálati vagy munkáltató által biztosított lakásban. Az egyéb opcióhoz pedig öten azt írták be más

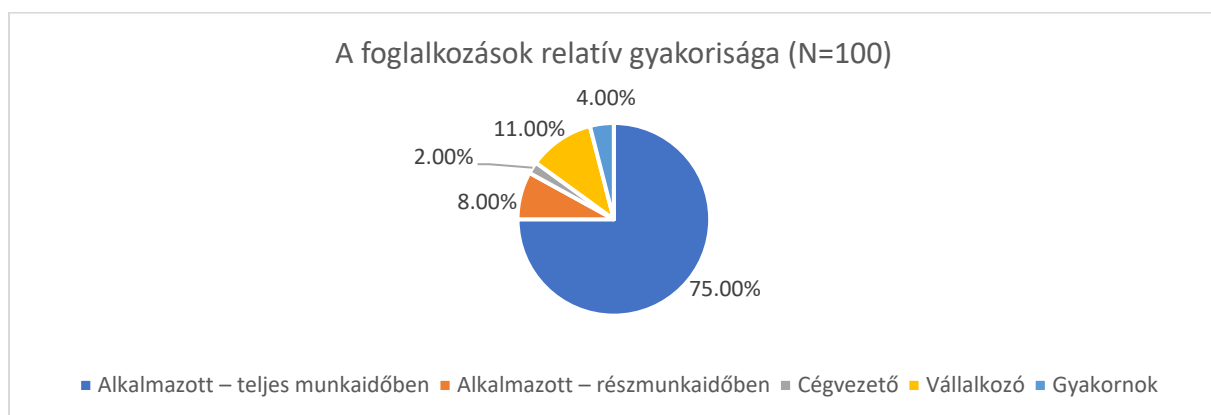
szavakkal, hogy más családtag vagy ismerős tulajdonában lévő házban élnek. Itt ez a kérdőív kisebb hibájának tekinthető, hogy a megfogalmazás nem volt megfelelő az eredeti „Más családtag/ismerős tulajdonában lévő lakásban” opció esetén, mivel a lakás helyett érdemes lett volna az ingatlan szót használni.

9. ábra: Az egyes lakhatási formák relatív gyakorisága  
 Forrás: Saját szerkesztés



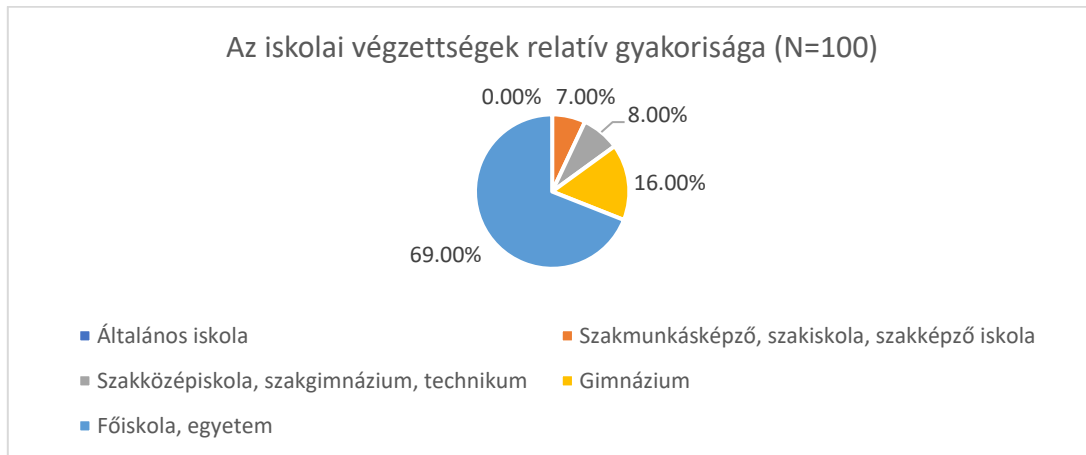
A 10. ábra a foglalkozások relatív gyakoriságát mutatja be. A válaszadók többsége, 75%-a teljes munkaidőben foglalkoztatott alkalmazott. Ez az arány egyrészt azzal magyarázható, hogy a 25-35 év közötti korosztályt jellemzően teljes munkaidőben alkalmazzák, másrészt mivel a hitelfelvétel alapfeltétele a minimálbért meghaladó jövedelem, ezáltal feltételezhető, hogy részmunkaidőben kevesebben dolgoznak, a mintavételben jelen esetben a kitöltők 8%-a. A válaszadók 2%-a cégvezető, 11%-a pedig vállalkozó.

10. ábra: A foglalkozások relatív gyakorisága  
 Forrás: Saját szerkesztés



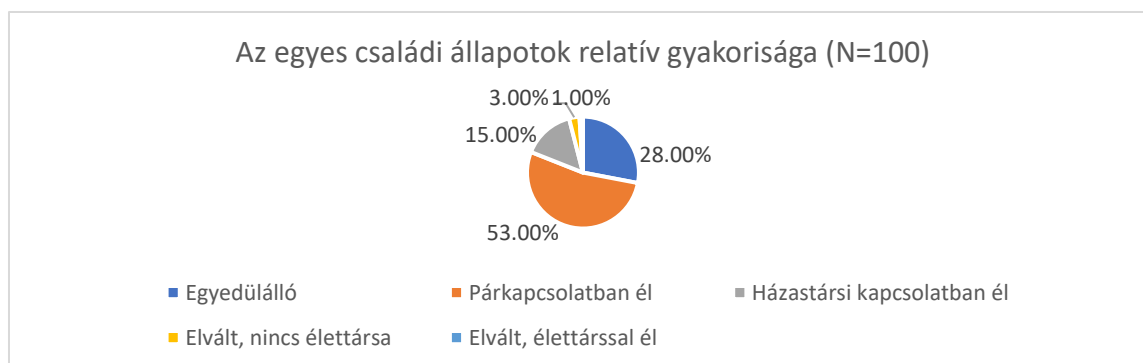
A 11. ábra átfogó képet nyújt az iskolai végzettségekről. A válaszadók 100%-ának általános iskolánál magasabb végzettsége van. 69 fő végzett egyetemet vagy főiskolát, és 31 fő pedig szakiskolát vagy gimnáziumot. A kategóriák elnevezése esetén azért jelenik meg több opció, mivel a 25 és 35 év közötti korosztály esetén az iskolai végzettségek elnevezései eltérhetnek attól függően, hogy mikor végezte el az adott személy az iskolát.

11. ábra: Az iskolai végzettségek relatív gyakorisága  
 Forrás: Saját szerkesztés



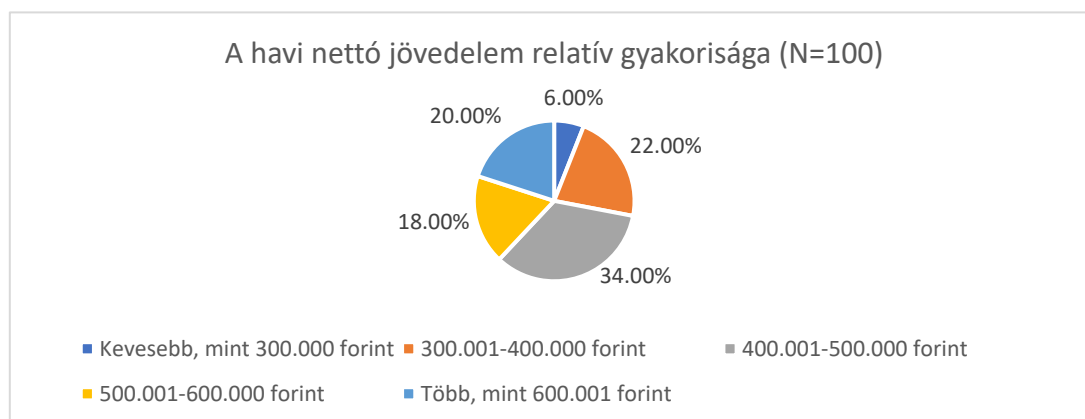
A családi állapot szerinti megoszlást tekintve, amit a 12. ábra szemléltet, a válaszadók 81%-a egyedülálló vagy párkapcsolatban él. A magas arány azzal magyarázható, hogy a kitöltők azért jogosultak a hitel felvételére, mert még nem rendelkeznek saját lakással, valamint a gyermekvállalás sem feltétel. Ezzel szemben azok, akik már korábban igénybe vettek más lakáscélú támogatásokat, például a CSOK Pluszt vagy a Babavárót, ők már rendszerint nem jogosultak erre a konstrukcióra, mivel ezek a támogatások is alapvetően lakásvásárlásra irányulnak, és abban az esetben a házastársi kapcsolat is feltétel. Ez okozza azt, hogy jelen esetben a kitöltőkre ez a családi állapot kevésbé jellemző. Az arány 15%, 4%-uk pedig elvált.

12. ábra: Az egyes családi állapotok relatív gyakorisága  
 Forrás: Saját szerkesztés



Az utolsó és egyben legszemélyesebb kérdésem a nettó havi jövedelemre irányult. A kitöltők  $\frac{3}{4}$ -e 300.001 és 600.000 forint közötti jövedelemmel rendelkezik. A legtöbben (34 fő) 400.001-500.000 forint nettó havi fizetést kapnak, és hat embernek van 300 ezer forint alatti fizetése, amely lényegében azt jelenti, hogy a minimálbért keresik meg, amelyből rendkívül nehéz elkülöníteni hitelfizetésre. Több, mint 600 ezer forint havi jövedelemmel rendelkezik a válaszadók 20%-a, amelybe valószínűleg több cégvezető is beletartozik. Az eredmények a 13. ábrán láthatók.

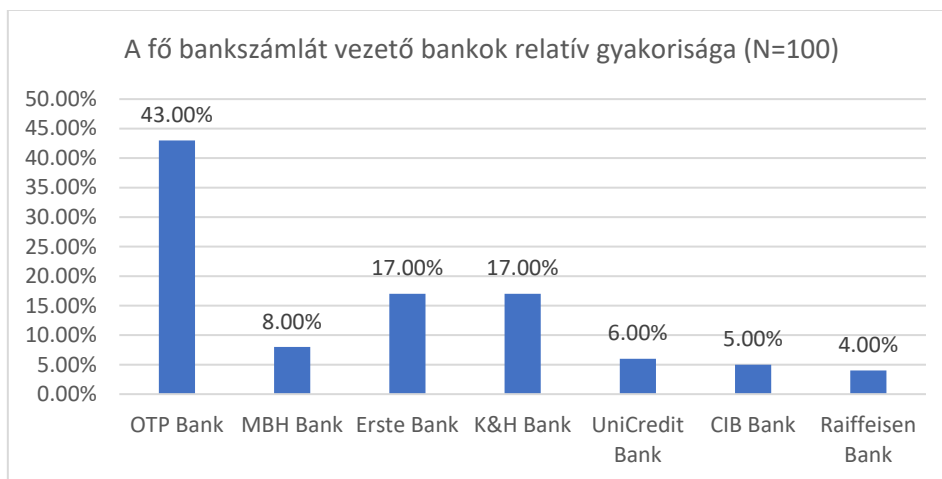
13. ábra: A havi nettó jövedelem relatív gyakorisága  
 Forrás: Saját szerkesztés



A szociodemográfiai kérdések vizsgálata után a további 19 fő kérdés vizsgálatával folytatom. Az első két szűrőkérdés után a következő 6 kérdésem a bankviszonyok és informáltság témaköréhez tartozott. A 3. kérdésem egy egyválaszos nominális kérdés volt, melyben a válaszadóknak meg kellett jelölniük a bankot, ahol a fő számlájukat vezetik. A válaszok relatív gyakoriságát a 14. ábra demonstrálja.

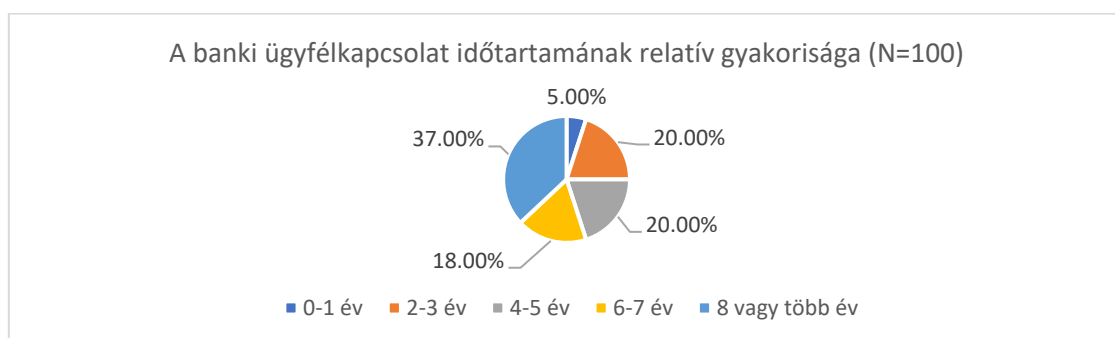
A válaszadók közel fele az OTP Banknál vezeti a számláját. Ez az eredmény várható volt, hiszen a mérlegfőösszege jelentősen meghaladja a többi bankét. Viszont érdekes módon az MBH Bank volt a második helyen a mérlegfőösszeg szerinti rangsorban, a kérdőívben viszont a 4. helyre esett vissza. Az Erste Bank és a K&H Bank mérlegfőösszeg tekintetében közel azonos volt, és a válaszadók között is azonos arányban jelentek meg. A kitöltők 15%-a pedig az UniCredit, a CIB vagy a Raiffeisen Bank ügyfele.

14. ábra: A fő bankszámlát vezető bankok relatív gyakorisága  
Forrás: Saját szerkesztés



A 15. ábrán látható, hogy az emberek 37%-a már több, mint 8 éve a megadott banknál vezeti a bankszámláját. Mivel a megkérdezettek közel fele az OTP-nél bankol, így feltételezhető, hogy közülük többen már évek óta a bank ügyfelei. A válaszadók 5%-a kevesebb, mint egy éve van az adott banknál, ez arra enged következtetni, hogy mostanában történt egy bankváltás – akár a kedvezőbb hitellehetőségek hatására. A 2-3 és 4-5 év kategória között egyenletes, 20-20%-os megoszlás figyelhető meg. Esetükben feltételezhető, hogy a bankszámlanyitás óta már történt bankváltás. Akik 6-7 éve az adott bank ügyfelei, náluk ez nem feltétlenül lehet igaz.

15. ábra: A banki ügyfélkapcsolat időtartamának relatív gyakorisága  
Forrás: Saját szerkesztés



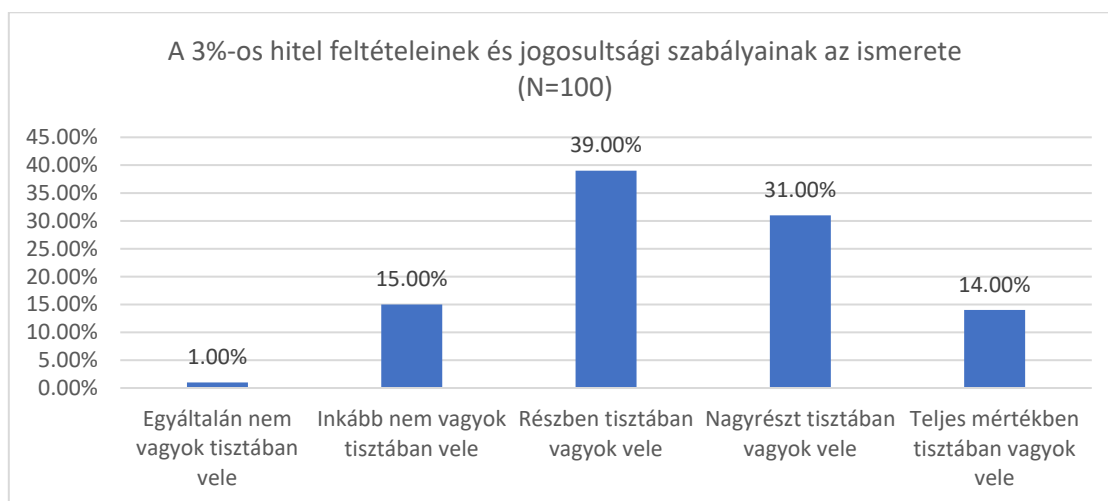
A következő kérdés esetén egy 1-től 5-ig terjedő skálán kellett pontozni, hogy mennyire értenek egyet az adott állítással. Ezek a banki elégedettséggel és lojalitással voltak kapcsolatosak. Az eredményeket a 7. táblázat mutatja be. Mindhárom állítás esetén az átlag 3,00 feletti volt, ezáltal megállapítható, hogy inkább egyetértettek velük. A legtöbben elégedettek a jelenlegi bankjuk szolgáltatásaival, hiszen ebben az esetben volt a legmagasabb az átlag 3,87-es értékkel, és úgy vélik, hogy a már meglévő banki kapcsolat megkönnyíti a hitelfelvételt. A bank iránti lojalitás szintén pozitívan befolyásolja a hitelfelvételi hajlandóságot a megkérdezettek szerint, viszont ebben az esetben volt a legnagyobb a szórás, így a véleményekben nagyobb eltérések tapasztalhatók.

7. táblázat: A banki elégedettséggel és lojalitással kapcsolatos állítások eredményei  
 Forrás: Saját szerkesztés

Állítások	Átlag	Minta- elemszám	Szórás	Relatív szórás
Elégedett vagyok a jelenlegi bankom szolgáltatásaival.	3,87	100	1,08	28,04%
A már meglévő banki kapcsolat megkönnyíti a hitelfelvételt.	3,61	100	1,10	30,64%
A bank iránti lojalitás pozitívan befolyásolja a hitelfelvételi hajlandóságomat.	3,34	100	1,23	36,80%

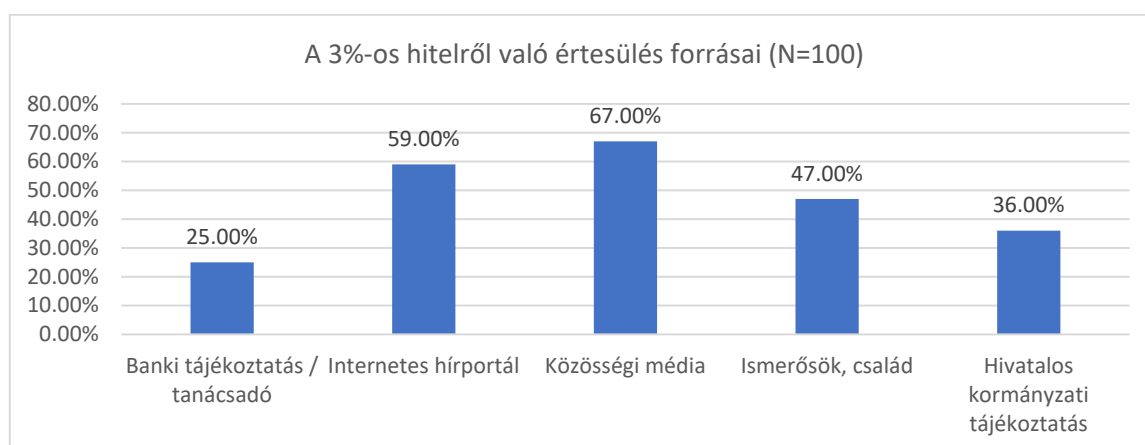
A 16. ábra bemutatja a 6. kérdésre adott válaszok alakulását, amely az Otthon Start Hitel feltételeinek és jogosultságainak az ismeretére irányult. A megkérdezettek 14%-a úgy véli, hogy teljes mértékben tisztában van a feltételekkel, és az alapján meg tudja hozni a hitelfelvételi döntést. A válaszadók több, mint 2/3-a úgy gondolja, hogy részben vagy nagyrészt tisztában van vele. Ez összekapcsolható egy későbbi kérdéssel, miszerint sokan jobb tájékoztatást szeretnének kapni a feltételekről. 16 személy inkább vagy egyáltalán nincs tisztában a feltételekkel. Náluk feltételezhető, hogy még nem releváns annyira a hitelfelvétel, vagy nem gondolkodott el még igazán a 3%-os hitel felvételén.

16. ábra: A 3%-os hitel feltételeinek és jogosultsági szabályainak az ismerete  
 Forrás: Saját szerkesztés



Erről a hitelkonstrukcióról a legtöbben a közösségi médián vagy más internetes hírportálon keresztül értesültek, amely bizonyítja az online tér napjainkban betöltött meghatározó szerepét, illetve, hogy a hitellel kapcsolatos ismeretekre nagy hatást gyakorol. A kitöltők 47%-a ismerősöktől vagy családtagoktól is hallott a hitelről, ami a környezet befolyását mutatja a hitelfelvételi döntésre. 25%-uk banki tanácsadótól is értesült a feltételekről, így feltételezhető, hogy ők jobban informáltak. Hivatalos kormányzati tájékoztatásra a válaszadók 36%-a hivatkozott, ami az állami kommunikációs szerep jelentőségét bizonyítja. Az eloszlás a 17. ábrán látható.

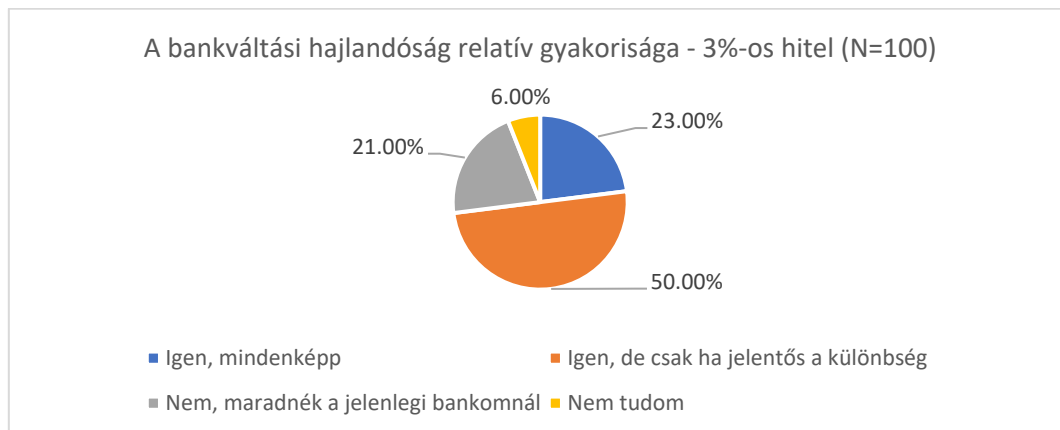
17. ábra: A 3%-os hitelről való értesülés forrásai  
 Forrás: Saját szerkesztés



A bankviszonyok és informáltság témakörhöz tartozó utolsó egyválaszos nominális kérdésem a bankváltási hajlandóságra irányult a 3%-os hitel kedvezőbb feltételeinek tükrében. A kapott eredményeket a 18. ábra mutatja be. A válaszadók 50%-a jelentős különbség esetén hajlandó

lenne bankot váltani, ez arra utal, hogy a banki lojalitás nem feltétlen meghatározó tényező az esetükben, amennyiben kedvezőbb feltételekkel juthatnak hitelhez egy másik szolgáltatónál. A megkérdezettek 21%-a maradna a jelenlegi bankjánál, ez a pénzügyi iránti hűséget és bizalmat tükrözi. Ezzel szemben a kitöltők 23%-a a bankváltás mellett döntene mindenképp, ez azt jelzi, hogy ők a pénzügyi szempontokat helyezik előre a hitelfelvételi döntés esetén.

18. ábra: A bankváltási hajlandóság relatív gyakorisága - 3%-os hitel  
Forrás: Saját szerkesztés



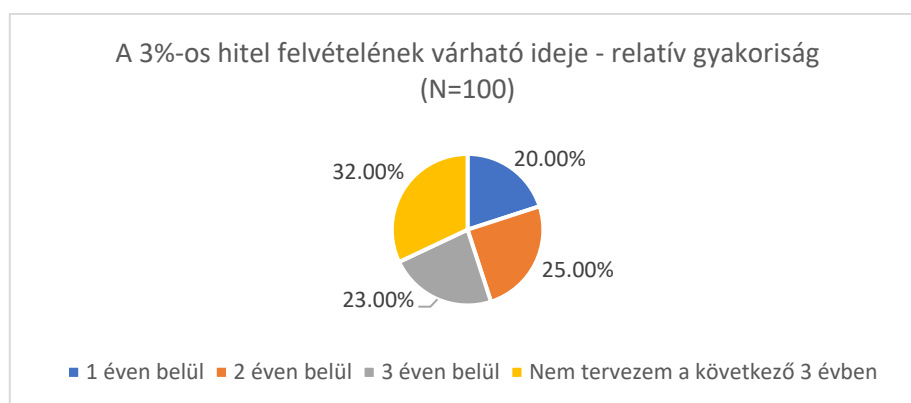
A következő témakörhöz tartozó 5 kérdésem a hitelhez való attitűdöt és döntési hajlandóságot vizsgálta. A 9. kérdés, amelyre a kapott válaszok eredményeit a 8. táblázat szemlélteti, arra vonatkozott, hogy mennyire értenek egyet az egyes állításokkal egy 1-től 5-ig terjedő skálán a megkérdezettek. Mindhárom esetben 3,00 alatti átlagértéket kaptam, így inkább nem értettek egyet egyikkel sem. A szórás a 3. állítás esetén 1,466, ami arra utal, hogy nagy különbségek észlelhetők az állítással kapcsolatos véleményekben. Az állítás a következő volt: „Inkább bérelnék lakást, mint hitelt törlesztenék”. Ennek eredményeként a többség inkább hitelt törleszt, mintsem albérletet fizessen. A másik két állításnál alacsony volt a szórás, így egyetértés volt a megkérdezettek között, tehát az Otthon Start Hitel elérhetősége nem növeli a saját lakás vásárlásának a lehetőségét, és nem tartják nagyon egyszerűnek az ügyintézését.

8. táblázat: Hitellel kapcsolatos állítások eredményei  
 Forrás: Saját szerkesztés

Állítások	Átlag	Minta- elemszám	Szórás	Relatív szórás
A 3%-os hitel elérhetősége növeli az esélyemet, hogy saját lakást vásárooljak.	2,96	100	0,974	32,89%
A 3%-os hitel esetén az ügyintézés nagyon egyszerű.	2,96	100	0,974	32,89%
Inkább bérelnék lakást, mint hitelt törlesztenék.	2,45	100	1,466	59,83%

A 19. ábra a 10. kérdésre adott válaszok relatív gyakoriságát illusztrálja. A célom a hitelfelvétel várható időpontjának a feltárása volt, amelyben hasonló eloszlásokat kaptam, viszont a legtöbben mégis arra szavaztak, hogy a következő 3 évben nem tervezik felvenni, vagy leghamarabb 3 éven belül veszik fel. Ez azzal is magyarázható, hogy egy későbbi kérdésben a válaszadók állítása alapján 45%-uk a hitelfelvétel idejére 10% önerővel fog rendelkezni. A többségüknek nincs nagyszámú lakáscélú megtakarítása, ezáltal várhatóan még nem lennének képesek a hitel felvételére. 1 és 2 éven belül pedig a válaszadók 45%-a tervezi felvenni, ők valószínűleg már vagy rendelkeznek elegendő önerővel vagy rövid időn belül fognak.

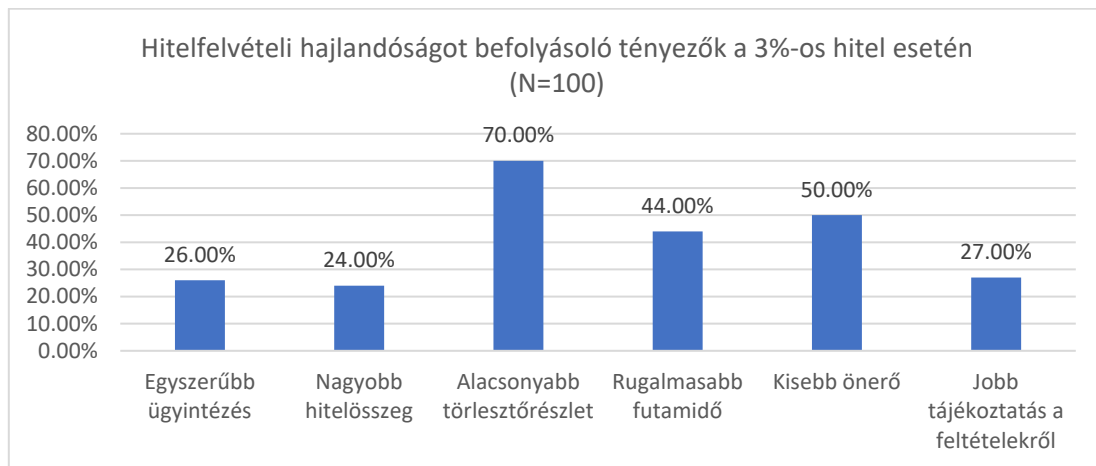
19. ábra: A 3%-os hitel felvételének várható ideje - relatív gyakoriság  
 Forrás: Saját szerkesztés



A 11. kérdés a hitelfelvételi hajlandóságot befolyásoló tényezőket vizsgálta, amelyre a kapott eredményeket a 20. ábrán szereplő diagram szemlélteti. Egyértelműen kiemelkedik a válaszlehetőségek közül az alacsonyabb törlesztőrészlet. Ez mögött a megkérdezettek nettó havi jövedelmének összege áll. Ezt követi a 10%-nál kisebb önerő igénye, amely viszont véleményem szerint már a bankok oldaláról nézve nem opció, mert nekik is szükségük van

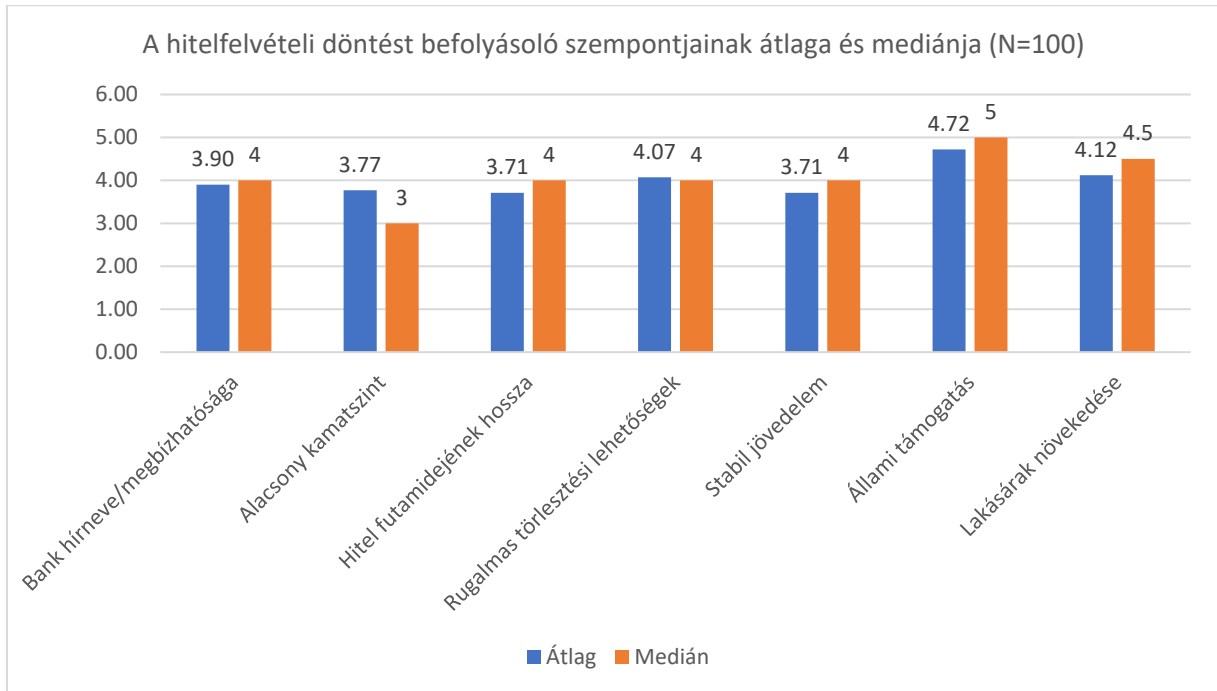
biztosítékra a hitel biztos visszafizetéséhez. Viszont olyan szempontból érthető, hogy a válaszadók nagy része nem rendelkezik megfelelő mértékű lakáscélú megtakarítással. Kiemelkedik még a rugalmasabb futamidő, amely igazából kapcsolatban áll az alacsonyabb törlesztőrészlettel. Az egyszerűbb ügyintézés, a nagyobb hitelösszeg és a feltételekről való jobb tájékoztatás szintén fontos, viszont nem volt kiemelkedő tényező a megkérdezettek körében.

20. ábra: Hitelfelvételi hajlandóságot befolyásoló tényezők a 3%-os hitel esetén  
 Forrás: Saját szerkesztés



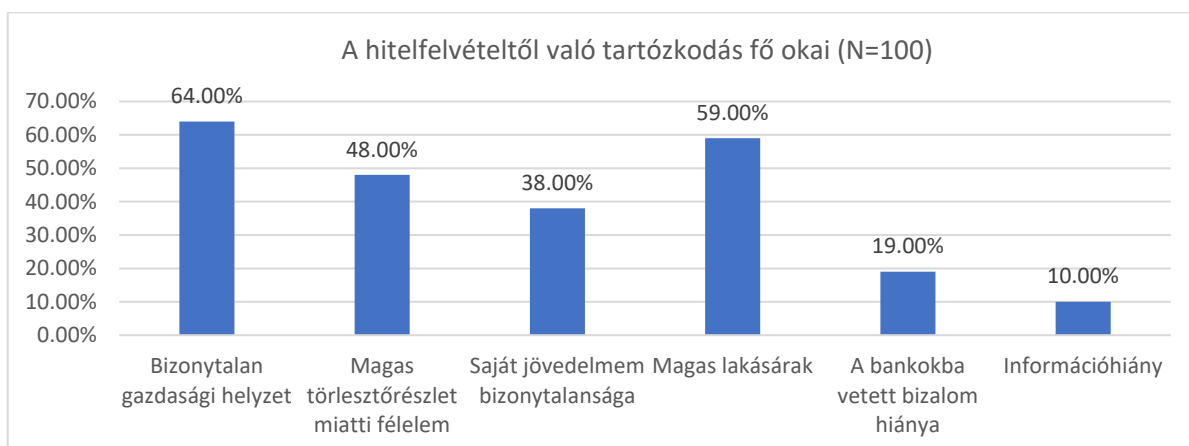
A 12. kérdés során a hitelfelvételi döntést befolyásoló szempontokat kellett rangsorolnia a válaszadóknak. Ebben az esetben nagyon vegyes vélemények születtek, amelyet a 21. ábra demonstrál. A legnagyobb befolyást az alacsony kamatszint gyakorolja 3-as mediánértékkel. Az alacsony kamatszintnek köszönhetően a törlesztőrészlet is alacsonyabb lesz, tehát a megkérdezettek számára fontos, hogy a fizetésük minél kisebb százalékát kelljen a törlesztőrészlet kifizetésére fordítani. A bank hírneve, a hitel futamidejének hossza és a rugalmas törlesztési lehetőségek szintén jelentős hatást gyakorolnak. A legkevésbé befolyásoló szempontok a lakásárak növekedése és az állami támogatás. Ez arra utal, hogy a pénzügyi feltételek jelentős hatást gyakorolnak a hitelfelvételi hajlandóságra az egyéb külső tényezőkkel szemben.

21. ábra: A hitelfelvételi döntést befolyásoló szempontjainak átlaga és mediánja  
 Forrás: Saját szerkesztés



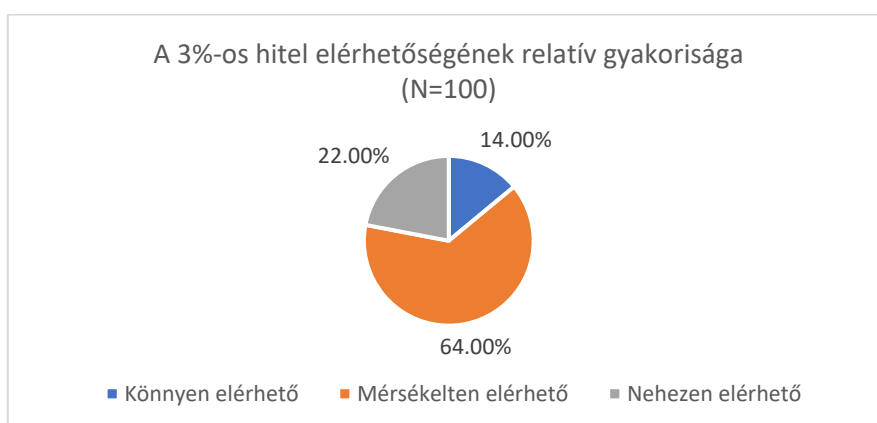
A hitelfelvételtől való tartózkodás fő okainak a vizsgálatát is fontosnak tartottam. A 22. ábra bemutatja, hogy a legtöbben a bizonytalan gazdasági helyzet miatt tartózkodnak a hitelfelvételtől, utána pedig a magas lakásárak miatt. A magas törlesztőrésztől sokan tartanak, ez összekapcsolható azzal, hogy a legtöbb ember jövedelme 400-500 ezer forint között van, ezáltal ekkora nettó jövedelemből nehéz magas összeget elkülöníteni a hitel törlesztőösszegének a fizetésére, illetve egy másik kérdésben többen megjelölték, hogy a hitelfelvételi hajlandóságukat növelné az alacsonyabb törlesztőrészlet, ez is magyarázat arra, hogy miért tartózkodnak a hitelfelvételtől. A bankokba vetett bizalom hiányát is megszavazta a válaszadók 1/5-e, ezáltal ez is lényeges szempont. Ez összefüggésben áll azzal, hogy a válaszadók nagy része kedvezőbb hitelfeltételek mellett hajlandó lenne bankot váltani.

22. ábra: A hitelfelvételtől való tartózkodás fő okai  
 Forrás: Saját szerkesztés



Az utolsó 8 kérdésem a pénzügyi korlátok, biztonságérzet és hitelfelvételi készség kategóriájába tartozott. A 14. kérdésem a hitel elérhetőségét vizsgálta, melynek eredményeit a 23. ábra szemlélteti. A megkérdezettek 64%-a szerint ez a konstrukció mérsékelten elérhető, ebből arra következtethetünk, hogy az alacsony kamatszint ellenére sem tartják könnyebben hozzáférhetőnek más lakáshitelekhez képest, hiszen emellett még számos befolyásoló tényező megjelenik, mint a kezdeti önrész és az ügyfél pénzügyi helyzete. 22%-uk szerint nehezen elérhető, 14%-uk pedig az ellenkezőjét állítja.

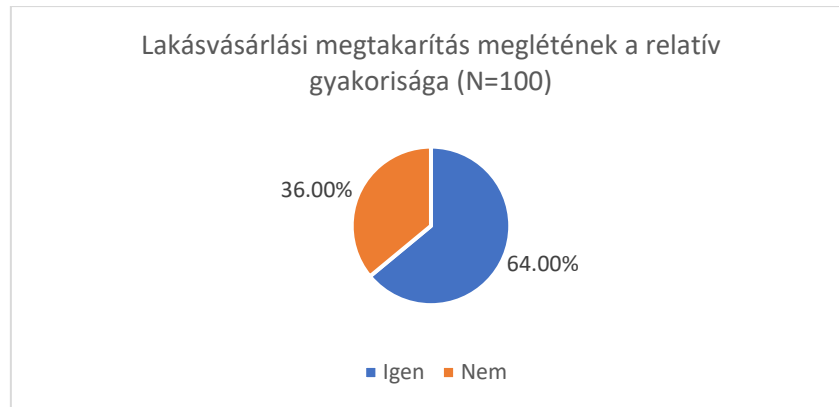
23. ábra: A 3%-os hitel elérhetőségének relatív gyakorisága  
 Forrás: Saját szerkesztés



A következő egyválaszos nominális kérdésem arra irányult, hogy van-e már lakásvásárlásra elkülönített tartaléka a megkérdezetteknek, amire közel 2/3-uk igennel válaszolt, ami a 24. ábrán látható. A további 36 embernek viszont egyáltalán nincsen kifejezetten lakásvásárlásra

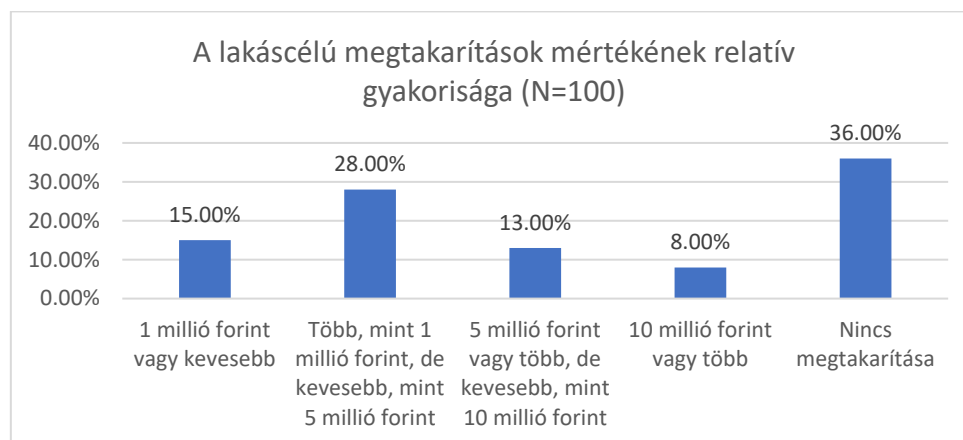
félretett pénzük. Ez viszont nem azt jelenti, hogy egyáltalán nem halmoztak fel pénzügyi tartalékot, csak előfordulhat, hogy nem kifejezetten lakáscélra különítették el.

24. ábra: Lakásvásárlási megtakarítás meglétének a relatív gyakorisága  
 Forrás: Saját szerkesztés



Akik az előző kérdésre igennel válaszoltak, azok számára volt releváns a 16. kérdés, így erre a kérdésre alapvetően nem volt kötelező a válaszadás. A 25. ábrán látható, hogy a 15-ös kérdésre 36 fő válaszolta azt, - ami a teljes mintavétel több, mint 1/3-a - , hogy nincs lakáscélú megtakarításuk, 28 fő viszont 1 és 5 millió forint közötti megtakarítással rendelkezik, amely nem feltétlen teszi ki még a 10% önerőt. Feltételezhető, hogy ezek a személyek még nem a következő 1 éven belül tervezik felvenni a hitelt. 8 embernek van 10 millió feletti megtakarítása, amely már akár jelenlegi lakásvásárlás esetén is elegendő lenne az önerőhöz. Akiknek pedig ez az összeg kevesebb, mint 1 millió forint, ők várhatóan a következő 3 évben nem tervezik felvenni.

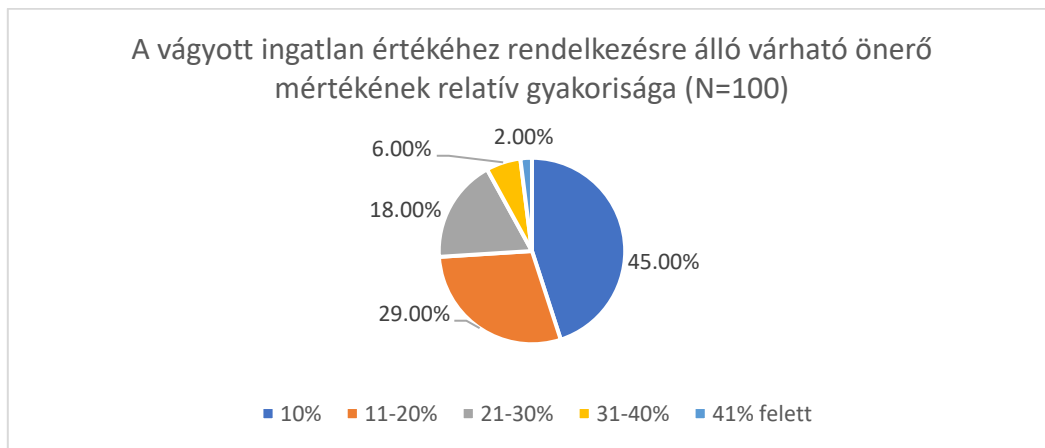
25. ábra: A lakáscélú megtakarítások mértékének relatív gyakorisága  
 Forrás: Saját szerkesztés



Ennek megfelelően a 26. ábra jól ábrázolja, hogy a válaszadók 45%-a úgy véli, hogy a hitelfelvétel idejére 10%-os önerővel fog rendelkezni. Ez abszolút reális annak okán, hogy a válaszadóknak csak a 8%-a rendelkezik 10 millió forint feletti jelenlegi lakáscélú megtakarítással. 41% feletti önerővel viszont csak két ember fog rendelkezni. ¼-e a válaszadóknak igyekszik 21-40% közötti önerőt összegyűjteni addigra, stabilabban bebiztosítva magát a hitelfelvételre.

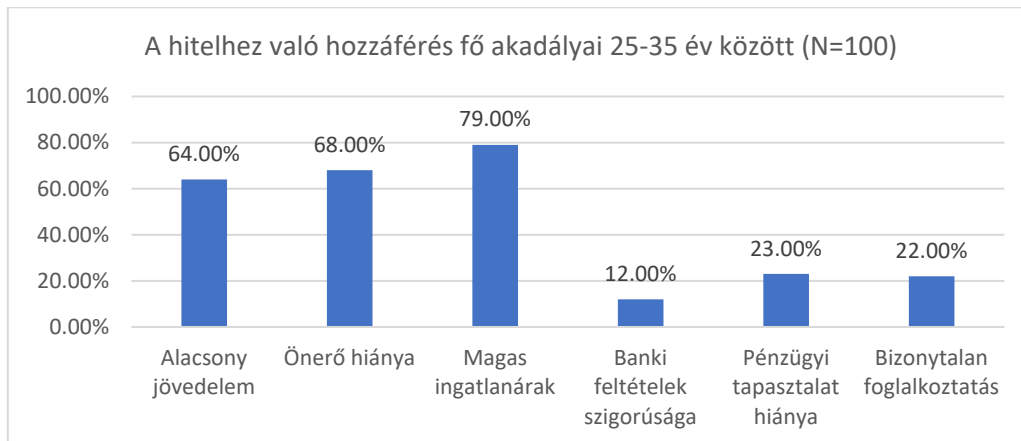
26. ábra: A vágyott ingatlan értékéhez rendelkezésre álló várható önerő mértékének relatív gyakorisága

Forrás: Saját szerkesztés



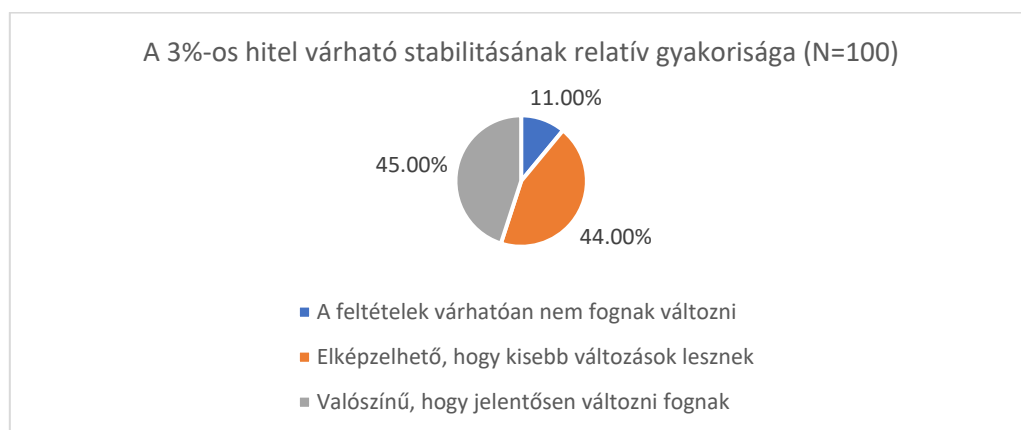
A hitelhez való hozzáférés fő akadályait vizsgálta a 18. kérdés. A 27. ábra bemutatja, hogy ezek közül egyértelműen kiemelkednek a magas ingatlanárak, amely tényezőt a korábbi 13. kérdésben is megjelölt a megkérdezettek többsége mint a hitelfelvételtől való tartózkodás egyik oka, ezáltal amellet, hogy visszariadnak a hitelfelvételtől emiatt, akadályozza is őket ebben, amely természetesen összefüggésben áll egymással. Az önerő hiányát és az alacsony jövedelmet a válaszadók több, mint 60%-a megjelölte. Ez összefüggésben áll azzal, hogy a 17. kérdés alapján a válaszadók nagy része önerőhiánnyal küzd. Az alacsony jövedelem pedig a kitöltők nettó havi jövedelmével magyarázható. A banki feltételek szigorúsága, a pénzügyi tapasztalat hiánya és a bizonytalan foglalkoztatás szintén befolyást gyakorolnak, de annak mértéke elhanyagolható a többi szempontoz képest.

27. ábra: A hitelhez való hozzáférés fő akadályai 25-35 év között  
 Forrás: Saját szerkesztés



A 3%-os lakáshitel feltételeinek stabilitásának relatív gyakorisága a 28. ábrán figyelhető meg. A válaszadók 89%-a a feltételek bizonyos mértékű változására számít. Közülük 45-en úgy vélik, hogy ezek jelentősek lesznek. Ez a kamat államkötvényhozam szerinti hozam alakulásával, az infláció mértékével és egyéb gazdasági tényezőkkel magyarázható. Azok, akik jelentősebb változásokra számítanak, vagy mihamarabb felveszik a hitelt, vagy éppen kivárlják azt, hogy a többség számára hogy alakul a hitelfelvétel. Emellett a kérdésre adott válasz háttérben áll a hitelfelvétel feltételeiről való tájékozottság mértéke is.

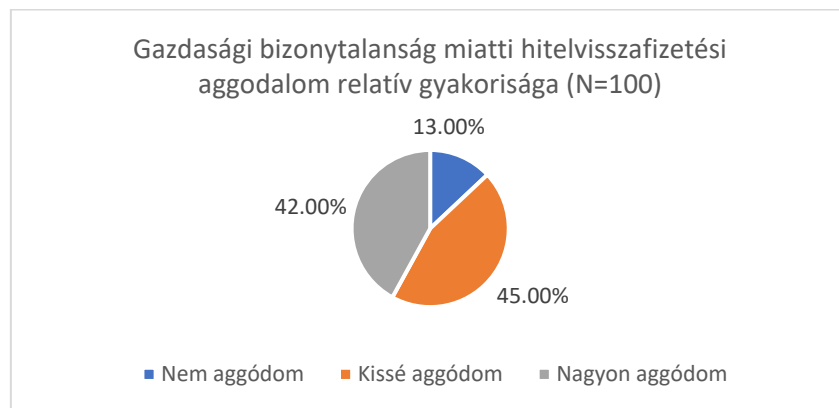
28. ábra: A 3%-os hitel várható stabilitásának relatív gyakorisága  
 Forrás: Saját szerkesztés



A 20. kérdésre kapott válaszok relatív gyakoriságát a 29. ábra szemlélteti. A kitöltők 13%-a egyáltalán nem aggódik amiatt, hogy a gazdasági bizonytalanság hatással lenne a hitel visszafizetésére. Ők feltételezhetően stabil pénzügyi helyzetben vannak. Viszont a válaszadók 87%-a közel fele-fele arányban kis mértékben vagy nagyon aggódik emiatt. Ez a bizonytalanság

nagy hatást gyakorol a hitelfelvételi döntésre is, és valószínűleg jobban átvizsgálják a feltételeket a hitelfelvétel előtt, vagy akár későbbre halasztják azt. A hitel feltételeinek megfelelő kommunikációja ezáltal rendkívül fontos szempont az aggodalom csökkentése érdekében.

29. ábra: Gazdasági bizonytalanság miatti hitelvisszafizetési aggodalom relatív gyakorisága  
Forrás: Saját szerkesztés



A kategóriához tartozó utolsó kérdésem esetén ismét 1-től 5-ig kellett értékelniük a válaszadóknak az állítással való egyetértésük mértékét, amit a 9. táblázat mutat be. Az első állításra, miszerint anyagilag felkészültnek érzem magam a hitelfelvételre, 2,87-es átlagot kaptunk, és a szórás is egészen nagy, ezáltal inkább nem érzik magukat felkészültnek, viszont a megkérdezettek véleménye között viszonylag nagy eltérés tapasztalható. A válaszadók nagyobb része hajlandó lenne módosítani a havi költségvetésén annak érdekében, hogy felvegye a hitelt, amely természetesen alapvető feltétel hitelfelvételnél. Ez szoros összefüggésben áll azzal a korábbi állítással, miszerint az emberek többsége inkább hitelt törleszt, mintsem albérletet fizet. A 3%-os hitel konstrukciója közepes mértékben nyújt pénzügyi kiszámíthatóságot a válaszadók számára, itt a legalacsonyabb a szórás, így közel egységes eredmények születtek. Ez jelzi, hogy a kedvező kamatszint ellenére nem tartják kiszámíthatóbbnak vagy kevésbé kockázatosnak a hitelt a hagyományos konstrukciókkal szemben, és szüksége van még a megkérdezetteknek időre, hogy ez az új hitelkonstrukció bizalmat alakítson ki a körükben.

9. táblázat: 3%-os hitel felvételével kapcsolatos állítások eredményei  
 Forrás: Saját szerkesztés

Állítások	Átlag	Minta- elemszám	Szórás	Relatív szórás
Anyagilag felkészültnek érzem magam a hitel felvételére.	2,87	100	1,24	43,36%
Hajlandó vagyok/lennék a havi költségvetésemet módosítani a 3%-os hitel törlesztéséhez.	3,34	100	1,15	34,37%
A 3%-os hitel konstrukciója biztosítja a pénzügyi kiszámíthatóságot számomra.	2,95	100	1,06	35,85%

A kérdéseim végére értünk, viszont a hipotéziseim értékeléséhez paraméteres és nemparaméteres próbákat kellett elvégezni. A H1 hipotézisem a következő: Szignifikáns kapcsolat van a fő bankszámla helye és banki szolgáltatásokkal való elégedettség mértéke között. Ennek vizsgálatához egy egytényezős varianciaanalízist végeztem el. Mivel a varianciaanalízis során a p értékem 0,05-nél kisebb, így statisztikailag szignifikáns különbség van a két csoport átlaga között. Az LSD érték kiszámításához szükség van a t értékre is, amit a Student féle t eloszlás táblából olvashatunk ki. Jelen esetben 97,5%-os megbízhatósági szint mellett kerestük a t értékét, ami 1,98 lett. Szükség van még a csoporton belüli hibavarianciára is a számításunkhoz, amit egy adatelemzés elkészítésének köszönhetően kaptam meg. A 10. táblázat az LSD értékeit és az átlagok közti különbséget szemlélteti.

10. táblázat: Varianciaanalízis - bank és elégedettség  
(Forrás: Saját szerkesztés)

	LSD érték	Átlagok közti különbség
OTP és MBH Bank	0,796713	0,642442
OTP és Erste Bank	0,592806	0,820793
OTP és K&H Bank	0,592806	0,114911
OTP és UniCredit Bank	0,901746	0,100775
OTP és CIB Bank	0,977681	0,032558
OTP és Raiffeisen Bank	1,081635	0,267442
MBH és Erste Bank	0,887149	0,757353
MBH és K&H Bank	0,887149	0,541667
MBH és UniCredit Bank	1,117479	0,675000
MBH és CIB Bank	1,179608	0,375000
MBH és Raiffeisen Bank	1,267102	3,125000
Erste és K&H Bank	0,709719	0,705882
Erste és UniCredit Bank	0,982562	0,921569
Erste és CIB Bank	1,052684	0,788235
Erste és Raiffeisen Bank	1,149876	1,088235
K&H és UniCredit Bank	0,982562	0,215686
K&H és CIB Bank	1,052684	0,082353
K&H és Raiffeisen Bank	1,149876	0,382353
UniCredit és CIB Bank	1,252944	0,133333
UniCredit és Raiffeisen Bank	1,335643	0,166667
CIB és Raiffeisen Bank	1,388041	0,300000

A legmagasabb LSD érték a CIB és a Raiffeisen Bank között van, ez azt jelenti, hogy a köztük lévő különbséget a legnehezebb szignifikánsan kimutatni. Ennek háttérében az is állhat, hogy a két bankra kevesebb szavazat érkezett vagy pedig nagyon eltérően értékelték az elégedettséget. Ezzel szemben a legalacsonyabb LSD érték pedig az OTP és Erste Bank, valamint az OTP és K&H Bank között jelenik meg. Ennek oka pedig éppen az lehet, hogy sokan választják ezeket a bankokat, illetve kisebb a szórás az elégedettségre adott válaszok között.

Az egytényezős varianciaanalízis elvégzésével kiderült, hogy a bankszámla helye és a jelenlegi banki szolgáltatással való elégedettség között szignifikáns kapcsolat van. Az egyes bankok közötti elégedettség vizsgálatát a 10. táblázat mutatja be. Ez alapján megállapítható, hogy a vizsgált bankok megítélése hasonló, mivel a különbség akkor tekinthető szignifikánsnak, ha az átlagok közti különbségek magasabbak az LSD értékénél. Két esetben beszélhetünk szignifikáns különbségről: az MBH és a Raiffeisen Bank, illetve az OTP és az Erste Bank között, viszont utóbbi esetén kisebb az eltérés. A H1-es hipotézist összességében elfogadom, azzal a megjegyzéssel, hogy csak néhány bank között figyelhető meg szignifikáns különbség.

A következő, H2-es hipotézisem szerint a lakásárak növekedésének megítélése befolyásolja a 3%-os hitel várható felvételének időpontját. A hipotézis értékeléséhez Spearman-féle korrelációs számítást alkalmaztam, melynek köszönhetően a 30. ábrán látható eredményeket kaptam. A korreláció értéke 0,097, ezáltal egyértelműen látszik, hogy nincsen semmilyen kapcsolat a két szempont között. A számításaim helyesnek bizonyultak, mivel ellenőrzésként a korreláció képletet használtam, amelynek köszönhetően ugyanarra az eredményre jutottam. Ennek köszönhetően a H2-es hipotézisemet elvettem.

30. ábra: Korrelációs számítás a lakásárak növekedésének megítélése és a 3%-os hitel várható felvételének időpontja között  
(Forrás: Saját szerkesztés)

x átlag	4,12
y átlag	2,67
x szórás	2,306
y szórás	1,129
n	100
n-1	99
szum((xi-xátl)*(yi-yátl))	-25,0400
<b>Korreláció</b>	<b>-0,097171</b>
<b>Abszolút érték</b>	<b>0,097171</b>
ellenőrzés	-0,097171

A H3 hipotézisem a következő volt: Szignifikáns kapcsolat van a nettó havi jövedelem és a hitelfelvétel idejére rendelkezésre álló önerő között, azaz akinek nagyobb a jövedelme, több önerőt tud összegyűjteni. Ennek a vizsgálatához egy Chi<sup>2</sup> próbát végeztem el. A 30. ábrán látható, hogy a Chi<sup>2</sup> táblázati értéke alacsonyabb, mint a számított érték, ezáltal van összefüggés a két változó között. Ennek következtében a H3-as hipotézist elfogadom.

31. ábra: Chi<sup>2</sup> próba a rendelkezésre álló önerő és a nettó havi jövedelem összefüggésében  
(Forrás: Saját szerkesztés)

<b>MÉRT ÉRTÉKEK:</b>						
Mennyiség / ÖNER	Önerő mértéke					
Jövedelem	1	2	3	4	5	Végösszeg
1	5	1	0	0	0	6
2	11	8	2	0	1	22
3	17	8	8	1	0	34
4	5	6	5	2	0	18
5	7	6	3	3	1	20
<b>Végösszeg</b>	<b>45</b>	<b>29</b>	<b>18</b>	<b>6</b>	<b>2</b>	<b>100</b>
<b>VÁRHATÓ ÉRTÉKEK:</b>						
Mennyiség / ÖNER	Önerő mértéke					
Jövedelem	1	2	3	4	5	Végösszeg
1	2,70	1,74	1,08	0,36	0,12	6,00
2	9,90	6,38	3,96	1,32	0,44	22
3	15,30	9,86	6,12	2,04	0,68	34
5	8,10	5,22	3,24	1,08	0,36	18,00
5	9,00	5,80	3,60	1,20	0,40	20
<b>Végösszeg</b>	<b>45,00</b>	<b>29</b>	<b>18</b>	<b>6</b>	<b>2</b>	<b>100</b>
CHI2 PRÓBA:						
	1,959259	0,314713	1,080000	0,360000	0,120000	3,833972
	0,122222	0,411348	0,970101	1,320000	0,712727	3,536398
	0,188889	0,350872	0,577516	0,530196	0,680000	2,327474
	1,186420	0,116552	0,956049	0,783704	0,360000	3,402725
	0,444444	0,006897	0,100000	2,700000	0,900000	4,151341
	3,9012	1,2004	3,6837	5,6939	2,7727	17,2519
						Chi2 számított érték
Chi <sup>2</sup> táblázati érték:	7,9620					

A kérdőív elemzése és a hipotézisek értékelése után a következőkben az eredményekkel kapcsolatos következtetéseimet és javaslataimat fogalmazom meg.

## 5. Következtetések, javaslatok

A saját vizsgálat eredményeit tekintve több egyezés is van a szakirodalmi áttekintésben megismert adatokkal, amely közül kiemelek néhányat a következtetéseimmel együtt:

- Az OTP Bank Nyrt. a mérlegfőösszeg szerinti legnagyobb bank, ők rendelkeznek a legnagyobb hitelállománnyal és ügyfélkörrel, így a magyar bankpiac meghatározó szereplői – ez összhangban van a kvantitatív kutatás eredményeivel
- A banki lojalitás viszonylag fontos tényező a hitelfelvétel esetén, viszont a pénzügyi szempont előrébb helyezkedik el, ezáltal a kedvező hitelfelvétel miatt sokan hajlandók bankot váltani
- A saját tulajdonú ingatlan birtoklása fontos a háztartások számára, ezért sokan inkább hitelt törlesztenének az albérlet fizetése helyett
- A lakosság nagy részének nincsen, vagy alacsony összegű lakáscélú megtakarítása van, a bankok valószínűleg ehhez igazítják az alacsony, 10%-os önerőt
- A 3%-os hitel iránt többségében az egyedülálló és párkapcsolatban élő egyének érdeklődnek, akik még nem élnek házastársi viszonyban, mivel ez az első olyan államilag támogatott hitelkonstrukció, amelynek nem feltétele a házastársi kapcsolat vagy a gyermekvállalás
- Az informálás nem megfelelő, sokan nincsenek tisztában a 3%-os hitel feltételeivel
- A 3%-os hitel feltételeit mérsékelhetően elérhetőnek tartják, amelynek az egyik oka az informátlanság hiánya, így nem feltétlen vannak tisztában a pontos feltételekkel a háztartások
- A magas lakásárak rendkívül megnehezítik a lakásvásárlást, így a magas hitelösszegek miatt sokan aggódnak a hitel visszafizetési miatt, sőt sokan félnek is felvenni, mivel a hitelfeltételek változását feltételezik

A kvantitatív kutatásra áttérve a következő hipotéziseket fogalmaztam meg:

- H1: Szignifikáns kapcsolat van a fő bankszámla helye és banki szolgáltatásokkal való elégedettség mértéke között.
- H2: A lakásárak növekedésének megítélése befolyásolja a 3%-os hitel várható felvételének időpontját.
- H3: Szignifikáns kapcsolat van a nettó havi jövedelem és a hitelfelvétel idejére rendelkezésre álló önerő között.

Ebből a H2 hipotézist elvettem, mivel a lakások növekedésének megítélése nem befolyásolja a 3%-os hitel várható felvételének az időpontját. Ebből több dologra is lehet következtetni, például hogy a döntést inkább az adott személy anyagi helyzete befolyásolja vagy hogy a lakások növekedése természetesnek tekinthető, ezért nem gyakorol akkora hatást a hitelfelvételi szándéokra. A H1 és H3 hipotéziseket pedig elfogadtam, melynek okait a korábbiakban kifejtettem. A hipotéziseim eredményéből arra a következtetésre jutottam, hogy az anyagi biztonság fontos a háztartások számára, és igyekeznek az önerejüket és lakáscélú megtakarításaikat növelni. Minél nagyobb a nettó havi jövedelem, annál nagyobb mértékű önerőt tudnak összegyűjteni a hitelfelvétel idejére. A banki szolgáltatásokkal viszonylag elégedettek a személyek minden banknál, néhány esetben tapasztalható csak szignifikáns eltérés.

A további kutatásokkal kapcsolatos javaslataim és az alkalmazható területek:

- A dolgozat mindenképp tovább bővíthető, akár egy másik korcsoport vizsgálatával (akár 25 évnél fiatalabbak esetén), így az egyes életkorcsoportok közötti hitelfelvétellel kapcsolatos attitűdök jobban összehasonlíthatók és feltárhatók; akár regionális összehasonlításra is alkalmas lehet, azaz a vidék és a főváros közötti hasonlóságok és különbségek feltárására
- Az eredmények hozzájárulhatnak egy későbbi, a 3%-os hitel hatásainak vizsgálatára irányuló kutatáshoz, így megfigyelhető a lakosság hitelfelvételi hajlandóságának alakulása
- Nemzetközi hitelkonstrukciók összehasonlítására is alkalmas
- A vizsgálat alapul szolgálhat a 3%-os hitelkonstrukciók fejlesztésére és átalakításához vagy egy új, hasonló konstrukció bevezetése esetén
- A kutatás eredményeként kapott alacsony informáltság miatt a banki tanácsadók számára is hasznos lehet, illetve felhívja a figyelmet a pénzügyi tudatosság növelésének a fontosságára - a bankoknak érdemes lenne bizonyos edukációs programokat kialakítani ennek érdekében
- A bankok különböző eszközökkel ösztönözhetnék az egyes megtakarítási formák igénybevételét a lakosság körében

Összességében úgy vélem, hogy a kutatással sikerült mélyen feltárni a témát, és gyakorlati és elméleti szempontból is hasznos következtetésekre jutni. Az eredményeket több területen is fel lehet használni a későbbiekben.

## 6. Összefoglalás

A diplomadolgozatom a lakossági jelzáloghitelezést vizsgálja a magyar bankrendszerben, különös tekintettel a 3%-os Otthon Start Lakáshitel programra, mely témát a lehető legmélyebben feltártam. A szekunder kutatási fázisban a célkitűzéseimnek megfelelően összefoglaltam a legfontosabb témaköröket, ezáltal szó esett a magyar hitelpiacról, azon belül a lakossági lakáshitelezés alakulásáról, ehhez kapcsolódóan pedig az ingatlanpiaci helyzetről. A lakossági jelzáloghitelezés mélyebb vizsgálata során az 5 legnagyobb magyar bank államilag támogatott és piaci kamatozású jelzáloghitelkonstrukcióit hasonlítottam össze, majd a 3%-os Otthon Start Lakáshitel feltételeinek bemutatása után a konstrukció jellemzőit összevettem az 5 legnagyobb magyar bank esetében. A kvantitatív kutatási fázisban a szekunder kutatás eredményei alapján létrehoztam egy standardizált elektronikus kérdőívet, amely a 25-35 év közöttiek hitelfelvételi hajlandóságát befolyásoló tényezőket vizsgálta a 3%-os lakáshitelprogram keretében egy 100 fős mintán. Az ebben a fázisban felállított hipotéziseket a kérdőív eredményei alapján értékeltem, a kapott válaszokat diagramokon és táblázatokon, paraméteres és nemparaméteres próbákon keresztül mutattam be. A szekunder és a primer kutatás eredményei több ponton mutatnak egyezőséget. Többek között abban, hogy az OTP Bank a bankpiac egyik meghatározó szereplője, ami a válaszadók körében is megmutatkozott. A saját tulajdonú ingatlan megszerzése a fiatalok számára elsődleges cél, amely egyik oka a lakáshitelezés élénkülésének. A lakosság nagy részének viszont alacsony a megtakarítása, amelyhez a bankok az alacsony önerővel próbálnak igazodni, viszont a lakosság számára a kedvező pénzügyi feltételek nagyon fontosak, a bankkal szembeni lojalitásnál is előbb állnak. A magas lakásárak és a gazdasági bizonytalanság miatt viszont sokan aggódnak a hitelfelvétel miatt. A lakáshittel kapcsolatos informáltság szintje azonban rendkívül alacsony, ami hatással van a 3%-os hitel megítélésére is.

A dolgozatom alapot teremt további kutatásokhoz, és a későbbiekben akár regionális összehasonlításokkal, más korcsoportok összehasonlításával, szociológiai tényezők vizsgálatával is bővíthető, valamint különböző kvalitatív módszerekkel, interjú vagy fókuszcsoport formájában. Emellett hozzájárulhat más lakáshitelezéssel kapcsolatos kutatásokhoz, akár nemzetközi szinten is.

A felhasználhatóságot tekintve úgy vélem, hogy a diplomadolgozat fontos információkkal szolgálhat pénzügyi tanácsadók, illetve bankok számára, mivel a fiatalok hitelfelvételi szokásait

vizsgálja, és feltárja a döntéshozatal leginkább befolyásoló tényezőket. A kutatás egy visszajelzést ad a 3%-os hitelprogramról alkotott véleményekről, amely elősegítheti a hasonló intézkedések megalapozását, valamint a hitelezéssel kapcsolatos edukációs programok fejlesztését. Úgy gondolom, hogy a diplomadolgozat ezekhez a szakterületekhez tud a leginkább hozzájárulni.

## Irodalomjegyzék

2013. évi CXXXIX. törvény (2013): a Magyar Nemzeti Bankról, Magyar Közlöny

227/2025. (VII. 31.) Korm. rendelet (2025): az Otthon Start program keretében biztosított FIX 3%-os lakáshitelről, Magyar Közlöny

Ablonczy B. – Apor B. – Apor P. – B. Kádár Zs. – Baár M. – Balázs E. – Balogh R. – Bányai V. – Bartha Á. – Békés Cs. – Berzsenyi T. – Bódy Zs. – Bohus K. – Böcskei B. – Czeferner D. – Csaplár-Degovics K. – Csatári B. – Csicsics A. – Csizmadia E. – Csunderlik P. – Dész F. – Egry G. – Eiler F. – Farkas I. – Farkas J. – Fejős Z. – Fóris Á. – Főzy V. – Gagyiova A. – Géra E. – Geröcs T. – Gyáni G. – Gyarmati J. – Hanzli P. – Hegedűs D. – Hermann G. – Hidvégi M. – Ignác K. – Kelemen Á.K. – Keller M. – Kerepeszki R. – Kövér Gy. – Kund A. – Laczó F. – Lászlófi V. – Majtényi B. – Majtényi Gy. – Mervay M. – Mestyán Á. – Mikecz D. – Németh A. – Németh B. – Nóvé B. – Nyíri P. – Pálffy E., Pap Sz.I. – Pelles M. – Pinkasz A. – Pirooska D. – Pogány Á. – Révész S. – Révész T. – Sass M. – Scheibner T. – Sik E. – Simándi I. – Sipos B. – Slachta K. – Sz.Kristóf I. – Szapor J. – Szathmári B. – Szatmári J.A. – Szegedi P. – Szent-Varga M. – Takács J. – Takács R. – Tófalvy T. – Török R. – Vámos P. – Varga B. – Vargha D. – Veró-Valló J. (2022): Magyarország globális története 1869-2022, Budapest, Corvina Kiadó Kft., 461-464 p.

Anka L. – Ábrahám B. – ifj. Bertényi I. – Cieger A. – Csibi N. – Csunderlik P. – Gál Z. – Hatos P. – Klestenitz T. – Nagy M. – Pók A. – Rész I. – Schwarzwölder Á. – Spannenberger N. – Szendrei Á. – Székely T. – Tamás Á. – Varga B. – Vörös K. (2018): Modernizáció és nemzetállamépítés - Haza és/vagy haladás dilemmája a dualizmus kori Magyarországon, Pécs, Kronosz Kiadó, 193 p.

Árokszállási Z. – Cselovszki R. – Csillik P. – Fábrián G. – Gém E. – Homolya D. – Kolozsi S. – Kondrát Zs. – Kovács L. – Molnár T. – Móra M. – Müller J. – Nagy B. – Nyeste O. – Pápa L. – Török Z. – Prágay I. – Rozsi É.J. – Szőke M. – Tamási A. – Tardos G. (2012): Negyed százados a magyar bankrendszer - "Múlt-Jelen-Jövő", Budapest, Magyar Bankszövetség, 111-114 p.

Bajaj Broking Team (2025): What is the Credit Market?, <https://www.bajajbroking.in/knowledge-center/what-is-the-credit-market>, Letöltés ideje: 2025.06.01

Bankszövetség.hu (2025): Tagjaink – UniCredit Bank Zrt., <https://www.bankszovetseg.hu/tagreszlet.cshtml?tagId=47&lang=hun>, Letöltés ideje: 2025.10.01

Barna P. – Becsei A. – Bolevác Á. – Bógyi A. – Csányi P. – Csordás K. – Dávid L. – Dávid S. – Dévényi R. – Dobák L. – Gróza P. – Győr T. – Gyulainé Zsakó Zs. – Hermann D. – Horváth-Szladek Z. – Jakab P. – Kalfmann P. – Kalmár B. – Kállay A. – Kovács L. – Landgráf E. – Madar L. – Maizl T. – Marsi E. – Martonovics B. – Mészáros M. – Mizik T. – Móra M. – Németh K. – Oravec K. – Pesuth T. – Popper D. – Pélyi A. – Prágay I. – Schenk T. – Sütő Á. – Szabó I. – Tenke G. – Török P. – Vass P. – Walter Gy. – Wieland Zs. (2018): Bankmenedzsment – Banküzemtan, Budapest, Magyar Bankszövetség, 181-184 p.

Barna Z. - Krizsanovich P. – Brezina Sz. (2025): MBH Bank Nyrt. Intézményi befektetői találkozó, 12 p.

Bethlendi G. (2009): A hazai hitelpiac empirikus vizsgálata - Fejlődési irányok, makrogazdasági és pénzügyi stabilitási következmények, Budapest, Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem, Gazdaság- és Társadalomtudományi Kar, Gazdálkodás- és Szervezéstudományi Doktori Iskola 23-38 p.

Bódy L. - Botos K. - Katona K. - Zavodnyik J. (2018): A pénzügyi közvetítőrendszer funkciói - Magyar fejlődési, szabályozási és intézményi sajátosságok, Budapest, Wolters Kluwer Kft, 16 p., 56 p., 94-101 p.

Bogusz B. - Sexton R. (2015): Complete Land Law - Text, Cases and Materials Fourth Edition, Oxford, Oxford University Press, 680 p.

Botos J. (1994): A magyarországi pénzintézetek együttműködésének formái és keretei, Budapest, Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, 144 p.

Erste Bank Hungary Zrt. (2025a): Az Erste Bank Hungary Zrt. tulajdonosi szerkezete, <https://www.erstebank.hu/hu/ebh-nyito/bankunkrol/erste-bank-hungary-zrt/vallalatiranyitas/tulajdonosi-struktura>, Letöltés ideje: 2025.09.05

Erste Bank Hungary Zrt. (2025b): Otthonmegoldások, <https://www.erstebank.hu/hu/ebh-nyito/hitelek-es-otthon/otthonmegoldasok>, Letöltés ideje: 2025.09.05

Erste Bank Hungary Zrt. (2025c): Erste Otthon Start Lakáshitel, [https://www.erstebank.hu/hu/ebh-nyito/hitelek-es-otthon/lakascelu-tamogatasok/otthon-start-lakashitel?utm\\_campaign=25!8!mortgage!otthonstart\\_lakashitel!mortgage!hu!ebh!mID25-02470!performancemax!...!v11&utm\\_medium=display&utm\\_source=google&utm\\_content=!](https://www.erstebank.hu/hu/ebh-nyito/hitelek-es-otthon/lakascelu-tamogatasok/otthon-start-lakashitel?utm_campaign=25!8!mortgage!otthonstart_lakashitel!mortgage!hu!ebh!mID25-02470!performancemax!...!v11&utm_medium=display&utm_source=google&utm_content=!)!!, Letöltés ideje: 2025.09.05

Hannes Lang J. – Bahn M. – Jarmulska B. – Lo Duca M. (2022): Real estate markets, financial stability and macroprudential policy, Macroprudential Bulletin (No. 19), European Central Bank, [https://www.ecb.europa.eu/press/financial-stability-publications/macroprudential-bulletin/html/ecb.mpbu202210\\_1~53d521bde7.en.html](https://www.ecb.europa.eu/press/financial-stability-publications/macroprudential-bulletin/html/ecb.mpbu202210_1~53d521bde7.en.html), Letöltés ideje: 2025.10.10

Horváth D. - Aal E. (2024): Erste Bank Hungary Case Study: Navigating the Fintech Revolution 2024, <https://www.studocu.com/hu/document/budapesti-corvinus-egyetem/global-business-strategy/erste-bank-hungary-case-study-navigating-the-fintech-revolution-2024/138473930> 2-3 p., Letöltés ideje: 2025.09.05

Hungary Today (2023): Majority of Young People Expect to Own a Home in Future, Survey Shows, <https://hungarytoday.hu/majority-of-young-people-confident-of-owning-their-home-survey-shows/>, Letöltés ideje: 2025.06.05

Qayimov K. - Muxammadiyev G. (2025): Commercial Banks, Their Fundamentals and Functions, Ethiopian International Journal of Multidisciplinary Research Vol.12 No.1, <https://www.eijmr.org/index.php/eijmr/issue/view/134>, 266 p.

K&H Bank Zrt. (2025a): A Bank tulajdonosai, <https://www.kh.hu/csoport/bank/tulajdonos>, Letöltés ideje: 2025.10.01

K&H Bank Zrt. (2025b): Lakáshitelek, <https://www.kh.hu/hitel/lakashitel>, Letöltés ideje: 2025.10.05

K&H Bank Zrt. (2025c): K&H Otthon Start Hitel, [https://www.kh.hu/hitel/lakashitel/otthon-start-hitel?utm\\_source=google&utm\\_medium=gsn&utm\\_campaign=generic-longterm-paid&utm\\_content=paid-search&utm\\_term=branded&gad\\_source=1&gad\\_campaignid=10141267134&gbraid=0AAA AADhfPrqNs1pw\\_d-SLroKKTuMx-zTp&gclid=EAIA](https://www.kh.hu/hitel/lakashitel/otthon-start-hitel?utm_source=google&utm_medium=gsn&utm_campaign=generic-longterm-paid&utm_content=paid-search&utm_term=branded&gad_source=1&gad_campaignid=10141267134&gbraid=0AAA AADhfPrqNs1pw_d-SLroKKTuMx-zTp&gclid=EAIA), Letöltés ideje: 2025.10.05

Kovács E. - Szabó B. - Takács J. - Bereczki Á. - Lados Cs. - Winkler S. (2025): Lakáspiaci jelentés - 2025. május, Budapest, Magyar Nemzeti Bank

Központi Statisztika Hivatal (KSH) (2025a): Lakossági lakáshitelezés, 2024, <https://www.ksh.hu/s/kiadvanyok/lakossagi-lakashitelezes-2024/index.html>, Letöltés ideje: 2025.06.30

Központi Statisztika Hivatal (KSH) (2025b): Lakossági lakáshitelezés, 2025. I. félév, <https://www.ksh.hu/s/kiadvanyok/lakossagi-lakashitelezes-2025-i-felev/index.html>, Letöltés ideje: 2025.06.30

Központi Statisztika Hivatal (KSH) (2025c): Lakáspiaci árak, lakásárindex, 2024. IV. negyedév, <https://www.ksh.hu/s/kiadvanyok/lakaspiaci-arak-lakasarindex-2024-iv-negyedev/index.html>, Letöltés ideje: 2025.06.30

Kurkliński L. (2014): Cultural, political and economic aspects of the international expansion of banks from Central and Eastern Europe - Cases: Polish PKO BP and Hungarian OTP Bank, Acta Universitatis Lodziensi, Folia Oeconomica 1 (299), 247-248 p.

Agócs G. – Banyár J. – Bethlendi A. – Czajlik I. – Csere B. – Horváth A. – Huszti E. – Kolozsi P.P. - Lentner Cs. – Nyikos Gy. – Quirin M. – Seregdi L. – Sudár G. – Szombati A. -Sz. Pap J. (2013): Bankmenedzsment: Bankszabályozás-Pénzügyi fogyasztóvédelem, Budapest, Nemzeti Közszolgálati és Tankönyv Kiadó, 88 p., 204-212 p.

MBH Bank Nyrt. (2025a): Tájékoztatás tulajdonosi struktúráról, <https://www.mbhbank.hu/befektetoi/befektetoknek/mkb-reszveny/tulajdonosi-struktura>, Letöltés ideje: 2025.09.29

MBH Bank Nyrt. (2025b): Az MBH Bank története, <https://www.mbhbank.hu/rolunk/az-mkb-bank-tortenete>, Letöltés ideje: 2025.09.29

MBH Bank Nyrt. (2025c): MBH Lakáshitelek, <https://www.mbhbank.hu/lakossagi/kolcsonok/jelzaloghitel-lakashitel>, Letöltés ideje: 2025.09.29

MBH Bank Nyrt. (2025d): MBH Otthon Start Lakáshitel, [https://www.mbhbank.hu/lakossagi/kolcsonok/jelzaloghitel-lakashitel/otthon-start-lakashitel?utm\\_source=google&utm\\_medium=cpc&utm\\_campaign=02a\\_jz\\_lakashitel\\_brand\\_search&utm\\_term=mbh%20jelz%C3%A1log%20hitel&utm\\_content=text\\_manual&gad\\_source=1&gad\\_campaign](https://www.mbhbank.hu/lakossagi/kolcsonok/jelzaloghitel-lakashitel/otthon-start-lakashitel?utm_source=google&utm_medium=cpc&utm_campaign=02a_jz_lakashitel_brand_search&utm_term=mbh%20jelz%C3%A1log%20hitel&utm_content=text_manual&gad_source=1&gad_campaign), Letöltés ideje: 2025.09.29

MBH Duna Bank Zrt. (2025): Kamatperiódusban fix, piaci kamatozású jelzáloghitelek: <https://www.mbfdunabank.hu/hu/maganszemelyek/hitelek/jelzaloghitelek>, Letöltés ideje: 2025.05.30

Magyar Nemzeti Bank (2025a.): Hitelezési folyamatok - 2025. szeptember, <https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/hitelezesi-folyamatok/hitelezesi-folyamatok-2025-szeptember>, Letöltés ideje: 2025.10.05

Magyar Nemzeti Bank (2025b): Számlavezető pénzforgalmi szolgáltatók adatai: <https://www.mnb.hu/penzforgalom/a-nyilt-bankolashoz-kapcsolodo-penzforgalmi-szolgáltatok-es-harmadik-fel-szolgáltatok-adatai/szamlavezeto-penzforgalmi-szolgáltatok-adatai>, Letöltés ideje: 2025.09.10

Magyar Nemzeti Bank (2025c): Ingatlancélú hitelek: <https://www.mnb.hu/fogyasztovedelem/hitel-lizing/jelzalog-hitelek/ingatlan-celu-hitelek>, Letöltés ideje: 2025.09.10

Magyar Nemzeti Bank (2025d): Aranykönyv, Budapest, Magyar Nemzeti Bank

Molnar M. - Holló D. (2011): How Efficient Are Banks in Hungary? OECD Economics Department Working Papers, 6 p.

Nagyné Vas E. - Kiss G. (2005): Housing Finance in Hungary. Country paper prepared for the 3rd OECD Workshop on Housing Finance, Organisation for Economic Co-operation and Development, [https://www.oecd.org/en/publications/housing-finance-markets-in-transition-economies\\_9789264010178-en.html](https://www.oecd.org/en/publications/housing-finance-markets-in-transition-economies_9789264010178-en.html),

OTP Bank Nyrt. (2025a): Tulajdonosi struktúra, <https://www.otpbank.hu/portal/hu/ir-tulajdonosi-struktura>, Letöltés ideje: 2025.10.01

OTP Bank Nyrt. (2025b): Lakáshitelek és egyéb ingatlanfedezetű hitelek, <https://www.otpbank.hu/portal/hu/lakashitel> (Vásárláshoz vagy építkezéshez), Letöltés ideje: 2025.09.30

OTP Bank Nyrt. (2025c): Otthon Start Lakáshitel, <https://www.otpbank.hu/portal/hu/lakashitel/lakastamogatások/otthon-start-program>, Letöltés ideje: 2025.09.30

portfolio.hu (2024): Hivatalos: teljesen kivonul Romániából az OTP: <https://www.portfolio.hu/bank/20240209/hivatalos-teljesen-kivonul-romaniabol-az-otp-668227>, Letöltés ideje: 2025.10.01

Rácz G. (2025a): Akármilyen bizonytalan a gazdasági helyzet, a bankok jó helyzetben vannak, [https://hvg.hu/kkv/20250213\\_deloitte-regio-bank-bankpiac-akvizicio](https://hvg.hu/kkv/20250213_deloitte-regio-bank-bankpiac-akvizicio), Letöltés ideje: 2025.10.01

Rácz G. (2025b): Rossz a pálya lejtése a K&H szerint, de így is nyereséges a bank, [https://hvg.hu/gazdasag/20250905\\_KH-bank-hitelezes-kbc-keszpenz-eredmeny](https://hvg.hu/gazdasag/20250905_KH-bank-hitelezes-kbc-keszpenz-eredmeny), Letöltés ideje: 2025.10.01

Schildbach J. (2012): Universal banks: Optimal for clients and financial stability, Frankfurt am Main, Deutsche Bank AG, 1 p.

thebanks.eu (2025): Unicredit Bank Hungary Zrt., <https://thebanks.eu/banks/14875#overview>,  
Letöltés ideje: 2025.10.01

Tóth K. (2007): Building Profit from Losses: K&H and ABN AMRO – In: Acquisition Strategies in European Emerging Markets, 161-162 p.

UniCredit Bank Zrt. (2024): Éves jelentés és beszámoló a 2024-es évről  
[https://www.unicreditbank.hu/content/dam/cee2020-pws-hu/Rolunk/befektetok/2025/UniCredit\\_Bank\\_eves\\_jelentes\\_2024.pdf](https://www.unicreditbank.hu/content/dam/cee2020-pws-hu/Rolunk/befektetok/2025/UniCredit_Bank_eves_jelentes_2024.pdf),  
Letöltés ideje: 2025.09.30

UniCredit Bank Zrt. (2025a): Lakáshitelek,  
<https://www.unicreditbank.hu/hu/maganszemelyek/hitelek/lakashitelek.html>,  
Letöltés ideje: 2025.09.30

UniCredit Bank Zrt. (2025b): Otthon Start Lakáshitel,  
<https://www.unicreditbank.hu/hu/maganszemelyek/hitelek/lakashitelek/otthon-start-hitel.html>,  
Letöltés ideje: 2025.09.30

Várhegyi É. (2023): A bankrendszer elfoglalása - Hogyan állítja szolgálatába a bankokat a politikai hatalom, Budapest, Tea Kiadó, 147 p., 157 p., 164-175 p.

Vigvári A. (2017). Pénzügy(rendszer)tan, Budapest, Akadémiai Kiadó, p.  
[https://mersz.hu/dokumentum/dj239prt\\_98/#dj239prt\\_96](https://mersz.hu/dokumentum/dj239prt_98/#dj239prt_96) Letöltés ideje: 2025.05.30

## Táblázatok jegyzéke

1. táblázat: A Magyarországon működő bankok száma és piaci részesedése a tulajdonos székhelye szerint .....	7
2. táblázat: Lakáscélú hitelek állománya hitelfolyósító szerint, 2024. december 31. ....	9
3. táblázat: A hazai bankcsoportok konszolidált mérlegfőösszege (milliárd Forint), 2024.....	11
4. táblázat: A hazai hitelintézetek egyedi mérlegfőösszege 2024-ben (milliárd forint).....	12
5. táblázat: Az 5 legnagyobb magyar bank 3%-os hitelkonstrukcióinak összehasonlítása) ....	25
6. táblázat: A kérdőív hipotézisei, az adatok elvárt formája és kérdéskatalógusa .....	29
7. táblázat: A banki elégedettséggel és lojalitással kapcsolatos állítások eredményei.....	38
8. táblázat: Hitellel kapcsolatos állítások eredményei .....	41
9. táblázat: 3%-os hitel felvételével kapcsolatos állítások eredményei .....	49
10. táblázat: Varianciaanalízis - bank és elégedettség .....	50

## Ábrák jegyzéke

1. ábra: A legnagyobb magyar bankok egyedi mérlegfőösszege - 2024 (Mrd Ft).....	13
2. ábra: Nominális MNB-lakásárindexek településtípus szerint - 2020-2025 (%) .....	18
3. ábra: A lakásárak alakulása az EU tagállamaiban - 2024 IV. negyedév (%).....	20
4. ábra: A 25-35 év közöttiek relatív gyakorisága .....	31
5. ábra: A 3%-os lakáshitel igénybevételi jogosultságának relatív gyakorisága.....	32
6. ábra: A nemek relatív gyakorisága.....	32
7. ábra: Az egyes korcsoportok relatív gyakorisága .....	33
8. ábra: Az egyes lakhelyek relatív gyakorisága .....	33
9. ábra: Az egyes lakhatási formák relatív gyakorisága.....	34
10. ábra: A foglalkozások relatív gyakorisága .....	34
11. ábra: Az iskolai végzettségek relatív gyakorisága .....	35
12. ábra: Az egyes családi állapotok relatív gyakorisága.....	36
13. ábra: A havi nettó jövedelem relatív gyakorisága.....	36
14. ábra: A fő bankszámlát vezető bankok relatív gyakorisága.....	37
15. ábra: A banki ügyfélkapcsolat időtartamának relatív gyakorisága .....	37
16. ábra: A 3%-os hitel feltételeinek és jogosultsági szabályainak az ismerete .....	39
17. ábra: A 3%-os hitelről való értesülés forrásai .....	39
18. ábra: A bankváltási hajlandóság relatív gyakorisága - 3%-os hitel .....	40
19. ábra: A 3%-os hitel felvételének várható ideje - relatív gyakoriság .....	41
20. ábra: Hitelfelvételi hajlandóságot befolyásoló tényezők a 3%-os hitel esetén .....	42
21. ábra: A hitelfelvételi döntést befolyásoló szempontjainak átlaga és mediánja .....	43
22. ábra: A hitelfelvételtől való tartózkodás fő okai .....	44
23. ábra: A 3%-os hitel elérhetőségének relatív gyakorisága .....	44
24. ábra: Lakásvásárlási megtakarítás meglétének a relatív gyakorisága .....	45
25. ábra: A lakáscélú megtakarítások mértékének relatív gyakorisága .....	45
26. ábra: A vágyott ingatlan értékéhez rendelkezésre álló várható önerő mértékének relatív gyakorisága.....	46
27. ábra: A hitelhez való hozzáférés fő akadályai 25-35 év között.....	47
28. ábra: A 3%-os hitel várható stabilitásának relatív gyakorisága .....	47

29. ábra: Gazdasági bizonytalanság miatti hitelvisszafizetési aggodalom relatív gyakorisága .....	48
30. ábra: Korrelációs számítás a lakások növekedésének megítélése és a 3%-os hitel várható felvételének időpontja között .....	51
31. ábra: Chi <sup>2</sup> próba a rendelkezésre álló önerő és a nettó havi jövedelem összefüggésében .	52

## Melléklet

### 1. számú melléklet: Végleges kérdőív

Kedves Kitöltő!

Kállai Fanni vagyok, a Magyar Agrár- és Élettudományi Egyetem Gazdálkodás- és Társadalomtudományi Karának Pénzügy mesterszakos hallgatója. A diplomadolgozatom témája a Lakossági jelzáloghitelezés a magyar bankrendszerben – fókuszban a 3%-os Otthon Start Lakáshitel. Ha Ön 25-35 év közötti és jogosult a hitel felvételére, de még eddig nem vette fel, akkor szeretném megkérni, hogy egy kitöltéssel járuljon hozzá szakdolgozatom sikerességéhez.

A kérdőív teljesen anonim. A válaszokat az adatvédelmi törvényeknek megfelelően kezelem, csak az értékeléshez használom fel őket.

A kérdőív kitöltése maximum 5 percet vesz igénybe.

Köszönöm, hogy a kérdőív kitöltésével segíted a munkám!

#### **Első 2 az szűrőkérdés:**

1. Ön 25-35 év közötti?
  - Igen
  - Nem
2. Ön jogosult a 3%-os lakáshitel igénybevételére?

A 3%-os hitel igénybevételének feltételei: Magyar állampolgárság, büntetlen előélet, nincs köztartozás, legalább 2 éve folyamatos TB-jogviszony, rendszeres, igazolható jövedelem (nettó minimálbért eléri) és a hiteligenylyést megelőző 10 évben nem rendelkezhetett belterületi lakóingatlanlannal, vagy csak olyanlannal, amelynek értéke nem haladja meg a 15 millió forintot, vagy legfeljebb 50%-os tulajdonrészszel bírt

- Igen
- Nem

## Banki viszonyok és informáltság

3. Melyik banknál vezeti a fő bankszámláját?

- OTP Bank
- MBH Bank
- Erste Bank
- K&H Bank
- UniCredit Bank
- CIB Bank
- Raiffeisen Bank
- Egyéb, éspedig: \_\_\_\_\_

4. Hány éve rendelkezik bankszámlával a jelenlegi bankjánál?

- 0–1 év
- 2–3 év
- 4-5 év
- 6-7 év
- 8 vagy több év

5. Kérem, pontozza egy 1-től 5-ig terjedő skálán, hogy mennyire ért egyet az alábbi állításokkal! (1=egyáltalán nem értek egyet, 5=teljes mértékben egyetértek)

- Elégedett vagyok a jelenlegi bankom szolgáltatásaival.
- A már meglévő banki kapcsolat megkönnyíti a hitelfelvételt.
- A bank iránti lojalitás pozitívan befolyásolja a hitelfelvételi hajlandóságomat.

6. Mit gondol, mennyire van tisztában a 3%-os hitel feltételeivel és jogosultsági szabályaival?

- Egyáltalán nem vagyok tisztában vele
- Inkább nem vagyok tisztában vele
- Részben tisztában vagyok vele
- Nagyrészt tisztában vagyok vele
- Teljes mértékben tisztában vagyok vele

7. Kérem, jelölje meg, hogy milyen forrásokból hallott leginkább a 3%-os hitelről? Kérem, 3-nál többet ne jelöljön meg!

- Banki tájékoztatás/tanácsadó
- Internetes hírportál
- Közösségi média
- Ismerősök, család
- Hivatalos kormányzati tájékoztatás
- Egyéb, és pedíg: \_\_\_\_\_

8. Ha egy másik bank kedvezőbb feltételekkel kínálná a 3%-os hitelt, hajlandó lenne bankot váltani miatta?

- Igen, mindenképp
- Igen, de csak ha jelentős a különbség
- Nem, maradnék a jelenlegi bankomnál
- Nem tudom

### Hitelhez való attitúd és döntési hajlandóság

9. Kérem, pontozza egy 1-től 5-ig terjedő skálán, hogy mennyire ért egyet az alábbi állításokkal! (1=egyáltalán nem értek egyet, 5=teljes mértékben egyetértek)

- A 3%-os hitel elérhetősége növeli az esélyemet, hogy saját lakást vásárooljak.
- A 3%-os hitel esetén az ügyintézés nagyon egyszerű.
- Inkább bérelnék lakást, mint hitelt törlesztenék.

10. Ha a 3%-os hitel a következő években is elérhető lesz, mikor tervezi felvenni?

- 1 éven belül
- 2 éven belül
- 3 éven belül
- Nem tervezem a következő 3 évben

11. Kérem, jelölje meg, hogy milyen tényezők növelnék az Ön hitelfelvételi hajlandóságát a 3%-os konstrukció esetében! Kérem, 3-nál többet ne jelöljön meg!

- Egyszerűbb ügyintézés
- Nagyobb hitelösszeg
- Alacsonyabb törlesztőrészlet
- Rugalmasabb futamidő
- Kiseb önerő
- Jobb tájékoztatás a feltételekről

- Egyéb, éspedig: \_\_

12. Kérem, rangsorolja az alábbi tényezőket 1-től 7-ig aszerint, hogy mennyire befolyásolnák a hitelfelvételi döntését! Minden számot csak egyszer jelölhet! (1=leginkább befolyásol, 7=legkevésbé befolyásol)

- |                                  |                                       |
|----------------------------------|---------------------------------------|
| - Bank<br>hírneve/megbízhatósága | - Rugalmas törlesztési<br>lehetőségek |
| - Alacsony kamatszint            | - Stabil jövedelem                    |
| - Hitel futamidejének hossza     | - Állami támogatás                    |
|                                  | - Lakások növekedése                  |

13. Kérem, jelölje meg, hogy mi tartaná leginkább vissza attól, hogy hitelt vegyen fel?  
Kérem, 3-nál többet ne jelöljön meg!

- |  |                                       |
|--|---------------------------------------|
| - Bizonytalan gazdasági<br>helyzet         | - Magas lakások                       |
| - Magas törlesztőrészlet miatti<br>félelem | - A bankokba vetett bizalom<br>hiánya |
| - Saját jövedelem<br>bizonytalansága       | - Információhiány                     |
|  | - Egyéb: ____                         |

### **Pénzügyi korlátok, biztonságérzet és hitelfelvételi készség**

14. Mennyire tartja könnyen elérhetőnek a 3%-os hitel feltételeit fiatalok számára?

- Könnyen elérhető
- Mérsékeltén elérhető
- Nehezen elérhető

15. Rendelkezik jelenleg megtakarítással lakásvásárlás céljára?

- Igen
- Nem

16. Ha az előző kérdésre igennel válaszolt, akkor kérem, jelölje meg, mekkora összeget sikerült eddig lakásvásárlásra megtakarítania!

- 1 millió forint vagy kevesebb
- Több, mint 1 millió forint, de kevesebb, mint 5 millió forint
- 5 millió forint vagy több, de kevesebb, mint 10 millió forint
- 10 millió forint vagy több

17. A hitelfelvétel idejére várhatóan a vágyott ingatlan értékének hány százalékát tudná önerőként biztosítani?

- 10%
- 11–20%
- 21–30%
- 31–40%
- 41% felett

18. Mit gondol, Ön szerint mik a hitelhez való hozzáférés fő akadályai a fiatalok körében?  
Kérem, 2-nél többet ne jelöljön meg!

- Alacsony jövedelem
- Önerő hiánya
- Magas ingatlanárak
- Banki feltételek szigorúsága
- Pénzügyi tapasztalat hiánya
- Bizonytalan foglalkoztatás
- Egyéb: \_\_\_\_\_

19. Mennyire tartja stabilnak a 3%-os hitel feltételeit a következő években?

- A feltételek várhatóan nem fognak változni
- Elképzelhető, hogy kisebb változások lesznek
- Valószínű, hogy jelentősen változni fognak

20. Mennyire tart attól, hogy a gazdasági bizonytalanság (infláció, munkapiac stb.) veszélyezteti a hitel visszafizetését?

- Nem aggódom
- Kissé aggódom
- Nagyon aggódom

21. Kérem, pontozza egy 1-től 5-ig terjedő skálán, hogy mennyire ért egyet az alábbi állításokkal! (1=egyáltalán nem értek egyet, 5=teljes mértékben egyetértek)

- Anyagilag felkészültnek érzem magam a hitel felvételére.
- Hajlandó vagyok/lennék a havi költségvetésemet módosítani a 3%-os hitel törlesztéséhez.
- A 3%-os hitel konstrukciója biztosítja a pénzügyi kiszámíthatóságot számomra.

### Szociodemográfiai kérdések

22. Mi az Ön neme?

- Nő
- Férfi

23. Ön melyik korcsoportba tartozik?

- 25-27 éves
- 28-30 éves
- 31-33 éves
- 34-35 éves

24. Kérem, jelölj meg, hogy Ön hol lakik!

- Főváros
- Megyeszékhely  
(Budapesten kívül)
- Egyéb város
- Falu, község

25. Jelenleg milyen lakhatási formában él?

- Albérletben
- Szülőikkel közös háztartásban
- Szolgálati vagy munkáltató által biztosított lakásban
- Más családtag/ismerős tulajdonában lévő lakásban
- Egyéb megoldás

26. Kérem, jelölje meg, hogy mi az Ön foglalkozása!

- Alkalmazott – teljes munkaidőben
- Alkalmazott – részmunkaidőben

- Cégvezető
- Vállalkozó
- Gyakornok

27. Kérem, jelölje meg, hogy mi az Ön legmagasabb iskola végzettsége?

- Általános iskola
- Szakmunkásképző, szakiskola/Szakképző iskola
- Szakközépiskola/Szakgimnázium/technikum
- Gimnázium
- Főiskola, egyetem

28. Kérem, adja meg családi állapotát!

- Egyedülálló
- Párkapcsolatban él
- Házastársi kapcsolatban él
- Elvált, nincs élettársa
- Elvált, élettárssal él

29. Kérem, jelölje meg, hogy mennyi az Ön nettó havi jövedelme!

- Kevesebb, mint 300.000 forint
- 300.001-400.000 forint
- 400.001-500.000 forint
- 500.001-600.000 forint
- Több, mint 600.001 forint

Köszönöm a kitöltést!

## Függelékek

### 1. Eredetiségi, hozzáférési és szellemi tulajdonkezelési nyilatkozat (hallgatói)

#### NYILATKOZAT

##### a diplomadolgozat nyilvános hozzáféréséről és eredetiségéről

A hallgató neve: Kállai Fanni  
A Hallgató Neptun kódja: W9W7J5  
A dolgozat címe: Lakossági jelzáloghitelezés a magyar bankrendszerben -  
fókuszban a 3%-os Otthon Start Lakáshitel  
A megjelenés éve: 2025  
A konzulens intézetének neve: Vidékfejlesztés és Fenntartható Gazdaság Intézet  
A konzulens tanszékének a neve: Befektetési, Pénzügyi és Számviteli Tanszék

Kijelentem, hogy az általam benyújtott diplomadolgozat egyéni, eredeti jellegű, saját szellemi alkotásom. Azon részeket, melyeket más szerzők munkájából vettem át, egyértelműen megjelöltem, és az irodalomjegyzékben szerepeltettem. Továbbá kijelentem, hogy a dolgozat elkészítése során alkalmazott mesterséges intelligencia-eszközök (pl. szöveggenerálás, nyelvi javítás, fordítás, adatelemzés) használata nem helyettesítette a saját kutatási és alkotói munkámat, azok alkalmazását a források között vagy a módszertani részben feltüntettem, és a szakmai-etikai elvárásoknak megfelelően jártam el.

Ha a fenti nyilatkozattal valótlanul állítottam, tudomásul veszem, hogy a záróvizsga-bizottság a záróvizsgából kizár és a záróvizsgát csak új dolgozat készítése után tehetek.

A leadott dolgozat, mely PDF dokumentum, szerkesztését nem, megtekintését és nyomtatását engedélyezem.

Tudomásul veszem, hogy az általam készített dolgozatra, mint szellemi alkotás felhasználására, hasznosítására a Magyar Agrár- és Élettudományi Egyetem mindenkor szellemi tulajdon-kezelési szabályzatában megfogalmazottak érvényesek.

Tudomásul veszem, hogy dolgozatom elektronikus változata feltöltésre kerül a Magyar Agrár- és Élettudományi Egyetem könyvtári repozitori rendszerébe. Tudomásul veszem, hogy a megvédett és

- nem titkosított dolgozat a védést követően
- titkosításra engedélyezett dolgozat a benyújtásától számított 5 év eltelte után nyilvánosan elérhető és kereshető lesz az Egyetem könyvtári repozitori rendszerében.

Kelt: 2025.10.31.

  
Hallgató aláírása

## 2. Konzultációs nyilatkozat (konzulensi)

### NYILATKOZAT

Kállai Fanni (W9W7J5) konzulenseként nyilatkozom arról, hogy a diplomadolgozatot áttekintettem, a hallgatót az irodalmi források korrekt kezelésének követelményeiről, jogi és etikai szabályairól tájékoztattam.

A záródolgozatot/szakdolgozatot/diplomadolgozatot/portfóliót a záróvizsgán történő védésre javaslom / nem javaslom<sup>1</sup>.

A dolgozat állam- vagy szolgálati titkot tartalmaz: igen nem<sup>\*2</sup>

Kelt: Budapest, 2025.10.28



belső konzulens

---

<sup>1</sup> A megfelelő aláhúzendó.

<sup>2</sup> A megfelelő aláhúzendó.

### 3. Nyilatkozat a mesterséges intelligencia (MI) alkalmazásáról

#### Hallgatók, doktoranduszok nyilatkozata mesterséges intelligencia (MI) alkalmazásáról

##### 1. Általános adatok

Hallgató neve:	Kállai Fanni
Neptun-kódja:	W9W7J5
Képzési szint (a megfelelőt jelölje X-szel):	<input type="checkbox"/> BSc/BA <input checked="" type="checkbox"/> MSc/MA <input type="checkbox"/> Doktori (PhD) <input type="checkbox"/> Egyéb: .....
Tantárgy neve/kódja*:	Diplomadolgozat
A munka címe:	Lakossági jelzáloghitelezés a magyar bankrendszer – fókuszban a 3%-os Otthon Start Lakáshitel

\* doktori értekezés esetén nem kitöltendő

##### 2. Nyilatkozat az MI használatáról

Alulírott, etikai felelősségem teljes tudatában az alábbi nyilatkozatot teszem:

(Kérjük, válasszon egyet az alábbi lehetőségek közül!)

- A) Nem alkalmaztam mesterséges intelligencia rendszert vagy szolgáltatást.  
(Amennyiben ezt jelölte, a további táblázatok kitöltése nem szükséges.)
- B) Alkalmaztam mesterséges intelligencia rendszert vagy szolgáltatást.  
(Kérjük, töltsse ki a vonatkozó táblázatokat!)

##### 3. A mesterséges intelligencia használatának részletezése

###### I. TÁBLÁZAT: Asszisztensi vagy kisebb mértékű felhasználás (pl. fordítás, nyelvi korrekció, ötletelés stb.)

(Ezen felhasználások esetében a konkrét promptok és válaszok csatolása nem szükséges.)

A felhasználás célja	Alkalmazott MI-eszköz neve és verziója	Érintett rész (ha nem a szöveg egészére vonatkozik)
Asszisztensi felhasználás – ötletelés és nyelvi korrekció	ChatGPT (OpenAI, GPT-5, ingyenes verzió)	

###### II. TÁBLÁZAT: Jelentős tartalmi hozzájárulás (pl. egy teljes ábra vagy egy hosszabb szövegrész generálása)

(Ezekben az esetekben a felhasznált kulcsfontosságú promptok és az MI által adott nyers válaszok dokumentálása és a munka mellékletében való csatolása szükséges.)

A felhasználás célja	Alkalmazott MI-	Az érintett fejezet / A	prompt-naplót
----------------------	-----------------	-------------------------	---------------

--	--	--	--

**3/A. Oktató által előírt kiegészítő szabályok (ha vannak)**

Amennyiben az adott tantárgy oktatója vagy témavezetője az MI-eszközök használatára vonatkozóan külön szabályokat vagy elvárásokat határozott meg, kérjük, az alábbi mezőben foglalja össze ezeket:

*Pl. az MI használatának tilalma bizonyos feladattípusokra; csak konkrét eszköz használata engedélyezett; eltérő hivatkozási elvárások; dokumentációs forma stb.*

Oktató vagy témavezető által előírt szabályok:

.....  
.....  
.....  
.....


**4. Minden hallgatóra vonatkozó nyilatkozat:**

Kijelentem, hogy az MI által esetlegesen generált tartalmakat minden esetben kritikailag felülvizsgáltam, szerkesztettem és a munkába illesztettem. A leadott munka minden eleméért, annak eredetiségéért és tudományos helytállóságáért teljes körű felelősséget vállalok. Tudomásul veszem, hogy a Magyar Agrár- és Élettudományi Egyetem a benyújtott munkát mesterséges intelligencia detektorral ellenőrizheti, és eljárást kezdeményezhet, amennyiben a nyilatkozatom valótlan vagy hiányos.

**Kelt:** Budapest, 2025.10.31.

  
.....

Hallgató aláírása

  
.....

Konzulens/Témavezető aláírása