

Baracsi Lóránt - Grosz Gabriella - Fáykiss Péter: Jegybanki szabályozói eszközökkel megakadályozható a túlzott lakossági eladósodás ¹

Hazánkban a 2003 és 2008 között felépült háztartási devizahitel állomány a válság kitörését követően komoly problémák forrásává vált. Ennek egyik legfőbb oka, hogy sok háztartás teherviselő képességét szinte teljes mértékben kihasználva adósodott el. Ezért fontos megteremteni egy olyan szabályozást, amely a jövőben kiegyensúlyozott lakossági hitelezést biztosít, és egyben – mintegy „vérszékként” – megakadályozza, hogy az ügyfelek túlzottan eladósodjanak. A 2013. október 1-től hatályos új jegybanktvényben az MNB makroprudenciális hatóságként felhatalmazást kapott arra, hogy a jövedelemarányos törlesztőrészletre és a hitelfedezeti arányokra vonatkozó szabályozással kezelje a problémát.

A globális pénzügyi válság rávilágított arra, hogy a rendszerszintű kockázatok felépülésének megakadályozására a pénzügyi intézmények pusztán egyedi szintű szabályozása nem elégséges, azt ki kell egészíteni a rendszer egészét kezelni képes, ún. makroprudenciális szabályozói eszközökkel is. Ezen eszközök egyik legfontosabb csoportja a túlzott hitelkiáramlást (túlzott eladósodást), és így a bankrendszer gazdasági ciklust erősítő jellegét (prociklikaritását) korlátozza.

Miért indokolt a szabályozói beavatkozás a túlzott lakossági eladósodás kapcsán?

Magyarországon a 2003 és 2008 között gyors ütemben felépült háztartási devizahitel állomány a válság kitörését követően jelentős problémák forrásává vált. Ennek egyik legfőbb oka, hogy sok háztartás – a kockázatokra vonatkozó figyelmeztetések ellenére – teherviselő képességét szinte teljes mértékben kihasználva adósodott el, és mivel hiteleiket főként devizában vették fel, a válságot követő árfolyamváltozások következtében törlesztési terheik nagymértékben megnöttek. Ez ahhoz vezetett, hogy a hitelfelvevők egy jelentős része ma már nem tudja fizetni a havi törlesztőrészleteit. A hitelezés felfutásának időszakában tehát sem a hitelfelvevők, sem a hitelnyújtók nem mérték fel megfelelő módon a lehetséges kockázatokat.

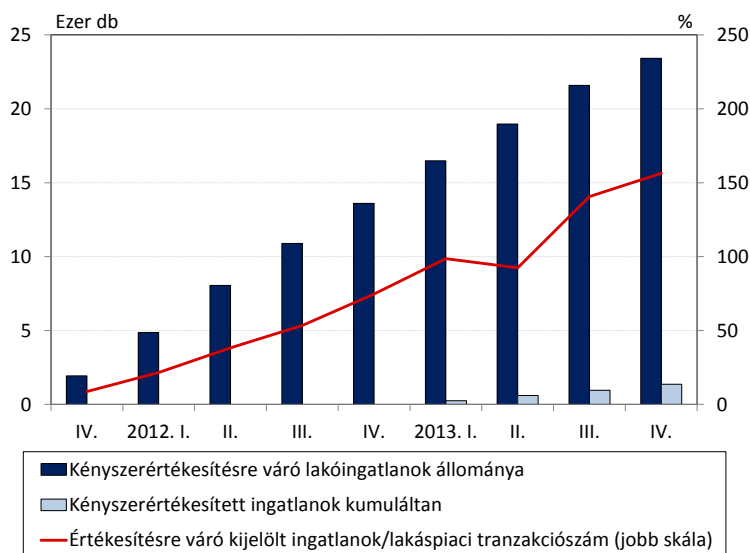
A túlzott, ráadásul devizában történő lakossági eladósodás pénzügyi stabilitási, makrogazdasági és szociális szempontból is káros folyamat. Egyrészt a túlzott hitelnövekedési dinamika nem csak jelentős egyensúlytalanságok felépülését okozza (pl. ingatlanár-buborékok), hanem a bankok portfólióminőségének számottevő romlását is eredményezi, ami következtében a gazdasági visszaesés mértéke az erőteljesebb banki alkalmazkodás miatt még nagyobb lehet. Másrészt a jelentős lakossági devizahitel állomány növeli az ország külső sérülékenységét, mivel a hitelek mögött jellemzően (rövid lejáratú) külső deviza források állnak. Végül, ezen problémákat tovább tetézi, hogy jelentős mértékben nőhet a hitelüket tovább már fizetni nem képes háztartások száma, ami komoly szociális problémát jelent.

A szociális probléma mélységét jól mutatja, hogy hazánkban jelenleg már 80 ezer felett van a deviza jelzáloghitelüket fizetni nem képes ügyfelek száma. A problémás lakossági hiteladósok jelentős részének nemcsak több hitele, de sokszor egyéb – nem pénzügyi intézménnyel szembeni – tartozása is van. Emellett a korábbi túlságosan laza hitelezési feltételek és az árfolyamváltozások miatt a problémás jelzáloghitelek esetében a hitelek összege jellemzően meghaladja a

¹ A szerzők a Magyar Nemzeti Bank munkatársai.

fedezetként szolgáló ingatlanok értékét, ami miatt az adósok jelentős része az ingatlan értékesítése esetén sem lenne képes kiszabadulni az adósságcsapdából. Bár jelenleg – részben a kilakoltatási moratórium miatt – a kényszerértékesített ingatlanok száma viszonylag alacsony, a kényszerértékesítésre váró ingatlanok számának dinamikus növekedése szociális szempontból aggodalomra ad okot (1. ábra).

1. ábra: A kényszerértékesített és a kényszerértékesítésre váró lakóingatlanok száma



Forrás: MNB

Össességében megállapítható, hogy a túlzott hitelnövekedési dinamika hosszabb távon egyrészt veszélyeztetheti az ügyfelek létbiztonságát, másrészt a romló portfólióminőségen keresztül rontja a bankok tőke megfelelését, így pedig a fenntartható gazdasági növekedés egyik jelentős korlátját jelentheti. Fontos tehát megteremteni egy olyan szabályozást, amely a jövőben kiegyensúlyozott lakossági hitelezést biztosít, és egyben megakadályozza a túlzott lakossági eladósodást.

Milyen szabályozás bevezetésével lehetne megakadályozni a túlzott eladósodást?

A túlzott lakossági hitelkiáramlás megakadályozására vonatkozóan több lehetséges szabályozói eszköz is felmerülhet. A nemzetközi tapasztalatok alapján ezek közül a leginkább hatékonyak a jövedelemarányos törlesztőrészletre (Payment to Income – PTI) és a maximális hitelfedezeti arányokra (Loan to Value – LTV) vonatkozó szabályozás együttes alkalmazása bizonyult (pl.: Dél-Korea, Hong Kong, Kanada, Litvánia, Románia). Ennek oka, hogy ezen korlátok egyrészt minden egyes ügyletre közvetlenül, adminisztratív módon hatnak (szemben például az áttételes ösztönzőként alkalmazott tőkepufferekkel), másrészt a teljes pénzügyi közvetítőrendszerre kiterjednek, így határon átnyúló pénzügyi szolgáltatással vagy fióktelepen keresztüli hitelnyújtással sem megkerülhetők.

1. táblázat: A jövedelemarányos törlesztőrészlet és a hitelfedezeti arányok szabályozása mint makroprudenciális eszköz

| | <i>Jövedelemarányos törlesztőrészlet (PTI)</i> | <i>Hitelfedezeti arányok (LTV)</i> |
|--|---|--|
| Definíció | <i>Havi törlesztőrészletek összege / havi nettó igazolható jövedelem</i> | <i>Bruttó hitel / vagyontárgy értéke</i> |
| Az eszköz célja | <i>Az ügyfelek túlzott eladósodottságának megakadályozása, törlesztési képességük biztosítása</i> | <i>A vagyontárgy megfelelő fedezetet nyújtson a hitelre vonatkozóan (egy esetleges értékcsökkenés esetén is)</i> |
| Kit véd az intézkedés? | <i>Elsősorban az adóst védi, hiszen megakadályozza a túlzott törlesztési teher vállalását</i> | <i>Elsősorban a hitelezőt védi a nem-teljesítéskori veszteségek minimalizálásával</i> |
| Milyen hiteltípusra vonatkozik? | <i>Minden hiteltípusra és pénzügyi lízingre vonatkozik</i> | <i>Csak a jelzáloggal és gépjárművel fedezett hitelekre és pénzügyi lízingre vonatkozik</i> |
| Lehetséges differenciálás | <i>Jövedelmi kategóriák és a hitel devizaneme szerint</i> | <i>A fedezet típusa (lakás vagy gépjármű) és a hitel devizaneme szerint</i> |
| Egyéb hatás | <i>A feketegazdaság visszaszorulását ösztönözheti (amennyiben a hitelfelvétel során csak az igazolható jövedelem vehető figyelembe)</i> | |

A legjobb nemzetközi gyakorlatnak megfelelően a 2013. október 1-től hatályos új jegybanktörvényben az MNB makroprudenciális hatóságként felhatalmazást kapott arra, hogy – a jogszabályi hierarchiában a kormányrendeletekkel egy szinten álló MNB rendelet formájában – a jövedelemarányos törlesztőrészletre és a maximális hitelfedezeti arányokra vonatkozó szabályozást alkosson. Az MNB ezen jogkörével élve – részben a most is hatályos kormányrendeleti szabályozás újrafogalmazásával, részben új elemek beemelésével – a közeljövőben erre vonatkozó szabályozást vezet be, melynek részletei kapcsán már több alkalommal is egyeztetett a piaci szereplők képviselőivel. Az új szabályozás kapcsán az alábbi sarokpontok rögzítése indokolt:

1. Jövedelemarányos törlesztőrészlet (Payment to Income - PTI):

- Új elemként a hitelfelvevő rendszeres, legális jövedelmétől függően meghatározásra kerülne egy, a havi törlesztési terhekre vonatkozó felső maximum korlát, amelynél jobban az ügyfelek nem adósodhatnának el („vérszék” funkció). A szabályozói eszköz minden típusú hitelre vonatkozna (jelzáloghitel, fogyasztási hitel, gépjárműhitel, stb.), tehát a lakossági hitelezés teljes spektrumára lenne hatása.
- A szabályozás az ügyfél minden hiteléhez kapcsolódó törlesztési terhet figyelembe venne, rendelkezésre álló jövedelemként pedig csak az igazolt, legális nettó jövedelmet venné számításba (munkabér, nyugdíj, családi pótlék, stb.). Ennek oka, hogy az igazolt jövedelmek jellemzően jóval stabilabbak, mint a szürke/fekete jövedelmek, így az igazolt jövedelem megkövetelése jellemzően erősebb biztosíték a hitel jövőbeni törlesztésére vonatkozóan.

- Az adóstársaknak mind a jövedelmei, mind az adósságszolgálati összeadódnak a korlátok alkalmazásakor, azonban az eltartottak számát nem venné figyelembe a szabályozás. Ennek fő oka, hogy ezzel merev, adminisztratív módon korlátozná a nagycsaládos háztartások hitelhez jutását (az eltartottak számát természetesen a hitelintézetek várhatóan figyelembe veszik majd a konkrét hitelbírálatoknál).

2. Hitelfedezeti arányok (Loan to Value - LTV):

- A hitelfedezeti arányokra vonatkozóan már jelenleg is létezik szabályozás², így a folyamatosság biztosítása érdekében érdemes ezeket az MNB rendeletben is megtartani.
- A pénzügyi lízingre vonatkozóan – a konstrukció sajátosságai miatt fennálló kisebb hitelkockázatok miatt – kis mértékben enyhébb szabályozás lehet indokolt (pl.: 5 százalékponttal magasabb LTV korlátok).

3. A deviza alapú hitelekkel szemben szigorúbb feltételek a PTI és LTV korlátok meghatározásánál:

- A deviza alapú hitelek törlesztőrészletét egy többlet kockázati faktor, a hitel alapjául szolgáló deviza forintban kifejezett árfolyama is befolyásolja. Ennek megfelelően indokolt, hogy a PTI és LTV korlátok esetében lényegesen szigorúbb (alacsonyabb) korlátok kerüljenek meghatározásra mind az euro, mind az egyéb devizában denominált hitelek esetében, ellensúlyozva egy esetleges árfolyam-leértékelődés negatív hatásait.

A szabályozás bevezetésének lehetséges időzítése

A tervezett szabályozás célja, hogy a hitelezés felfutása esetén korlátozza a túlzott hitelkiáramlást, ezáltal biztosítva az egészséges és fenntartható hitel- és gazdasági növekedést. Emellett azonban a gazdasági visszaesést is enyhítheti azáltal, hogy egyes ügyfelek hitelboom idején – korlátokba ütközés miatt – elhalasztott hitel igénye ilyenkor kerülne kielégítésre. A szabályozás bevezetésére megítélésünk szerint a jelenlegi időszak kifejezetten alkalmas: nem járna erőteljes hitelvisszafogással, ugyanakkor a hitelezés esetleges újbóli felfutásával párhuzamosan képes lenne megakadályozni egy újabb túlzott eladósodást mind a jelzáloggal fedezett, mind a fedezet nélkül nyújtott hitelezési szegmensben.

A várhatóan már az idén bevezetésre kerülő új makroprudenciális szabályozás pontos kalibrációjánál kettős szempontrendszert érdemes követni. Egyrészt a túlzott, fenntarthatatlan mértékű lakossági eladósodás megakadályozása érdekében indokolt meghatározni egy általános („elméleti”) jövedeleमारányos törlesztőrészlet korlátot, amiben fogyasztóvédelmi szempontokat is érdemes figyelembe venni (az ügyfelek túlzott „kifeszítettségének” megakadályozása érdekében). Másrészt, az új szabályozás makroprudenciális jellege leginkább abban nyilvánul meg, hogy a maximális jövedeleमारányos törlesztőrészlet korlát aktuális mértéke bizonyos tartományon belül eltérhet az elméleti korláttól a lakossági hitelezés dinamikájának függvényében. Ezáltal biztosítható ugyanis, hogy a hitelezési ciklus elején a szabályozás ne legyen indokolatlanul korlátozó a forinthitelek esetében (ne eredményezzen jelentős növekedési

² Részletesen lásd a körültekintő lakossági hitelezés feltételeiről és a hitelképesség vizsgálatáról szóló 361/2009. (XII.30) Kormányrendeletet.

veszteségeket), illetve hogy a hitelezés felfutása esetén az általánosnál szigorúbb korlátokkal lehessen kezelni a túlzott hitelkiáramlásból fakadó kockázatokat. Így tehát a kezdeti időszakban viszonylag „lazább” korlátok bevezetése indokolt, mivel a makroprudenciális szabályozás ekkor elsősorban a „vézfék” szerepét tölti be, a szélsőségek korlátozása a célja. A keretrendszer fontos eleme azonban, hogy a korlátok szükség szerint dinamikusan módosíthatók, a hitelezés felfutásától függően igazíthatók („finomhangolhatók”), amely módosítások elősegítik a fenntartható, felelős hitelfelvételt és ezáltal erősítik a pénzügyi stabilitást.