

Fábián Gergely

MARK – Több előny, mint költség

A MARK, mint az egyik elsődleges innovatív és célzott jegybanki portfólió-tisztítást ösztönző eszköz, fontos szerepet játszott a vállalati nemteljesítő eszközök piacának katalizálásához, hozzájárulva a nemteljesítő vállalati hitelállomány megfeleléséhez, amely 2015. év eleji 23 százalékról 2016 végére 11 százalékra csökkent, valamint a nemteljesítő kereskedelmi ingatlanhitelállomány 2015. év eleji 48 százalékos szintjének 2016. év végi 24 százalékos, ma már alacsonynak tekinthető szintre történő csökkentéséhez. A bankrendszer ezáltal ma jóval egészségesebb, így jobban tudja támogatni a gazdaságot, végső soron pedig ez volt a cél. A kedvező piaci folyamatok mellett a fennmaradó állományt, valamint annak további tisztulását már a piac is képes kezelni, amit a MARK Zrt. magántulajdonban is tovább tud támogatni.

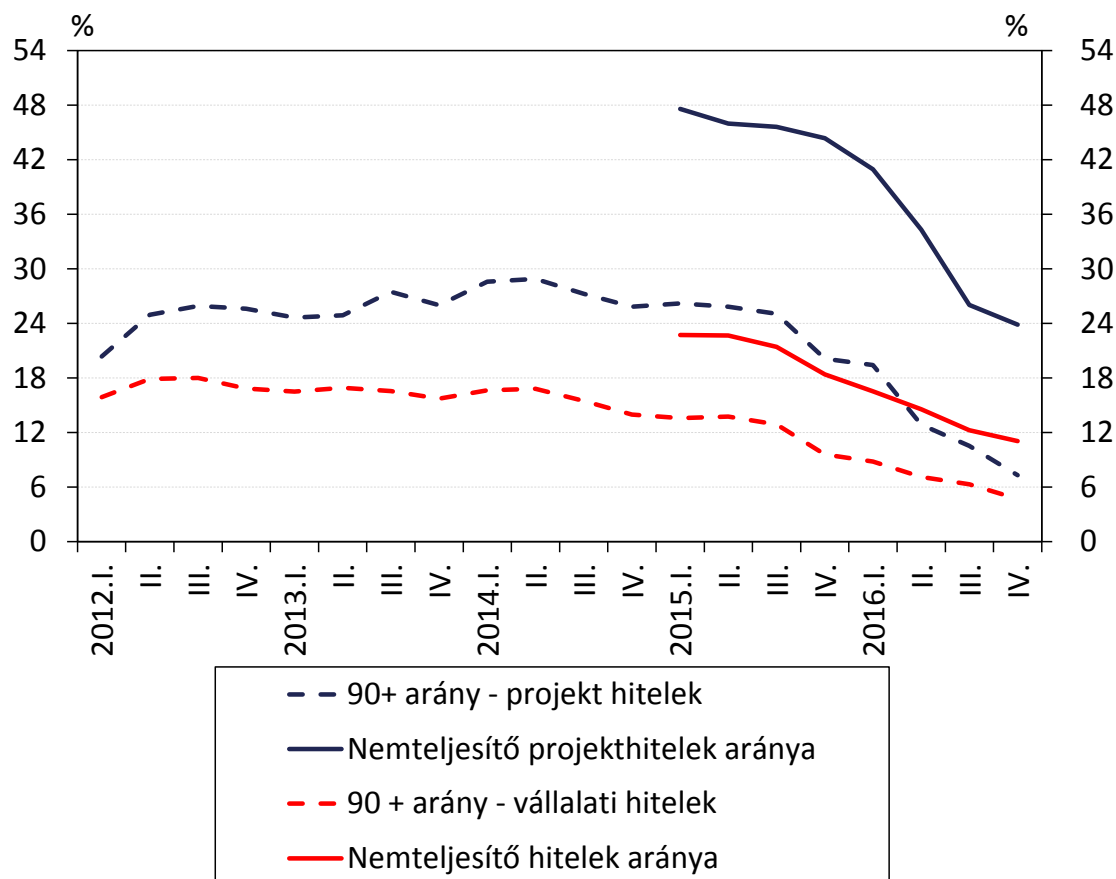
A bankok mérlegében közel tíz éve beragadt nemteljesítő eszközök a válság legnyilvánvalóbb öröksége Európában. A mai napig azon dolgoznak Uniós szinten, hogy miként lehetne ezt a megoldatlan problémát kezelni. Beavatkozás persze történt, amikor egyes tagállamokban égett a ház és a pénzügyi rendszer egészét fenyegették a bedőlt hitelek. A jelen helyzet azonban más, a nemteljesítő hitelek nem veszélyeztetik ugyanis a bankrendszerek fizetőképességét, ugyanakkor visszafogja az aktivitásukat. Könnyű belátni, hogy ha a beteg nincs életveszélyben, de nem egészséges, akkor nem tud megfelelően dolgozni, márpedig egy bankrendszer nem egészséges, ha tele van problémás hitelekkel.

A Magyar Nemzeti Bank már 2014 elején felismerte, hogy a nemteljesítő hitelek problémáját célzott, határozott és innovatív lépésekkel kell kezelni, akkor is, ha az a bankrendszer működését nem veszélyeztette Magyarországon sem. Akkor már hat év telt el a válság kitörése óta, a vállalati problémás hitelek aránya azonban változatlanul 20 százalék felett tartózkodott, miközben a portfólió-tisztítás piaca gyakorlatilag nem létezett. A probléma a kereskedelmi ingatlanhoz kapcsolódó eszközökben koncentráldott, ahol az állomány fele problémásnak volt minősíthető, ezáltal pedig a problémás vállalati hitelállomány közel fele volt kereskedelmi ingatlanokhoz köthető. Ilyen célzott intézkedés volt a problémás kereskedelmi ingatlankitettségekre vonatkozó rendszerkockázati tőkepuffer bevezetésének kezdeményezése, valamint egy nagybank szanálása során leválasztásra kerülő rossz portfólió.

Ezen felül ilyen intézkedés volt a Magyar Reorganizációs és Követeléskezelő Zrt. (MARK Zrt.) felállítása is a [svájci jegybank példája](#) alapján. A MARK Zrt. keresleti oldalról katalizálta a piacot. Egyrészt a magyar piacra terelte a figyelmet, érdemben növelve a keresletet a magyar nemteljesítő eszközök iránt a befektetők körében, másrészt, látva a jegybank erőfeszítéseit, a hazai bankok számára is egyértelművé vált, hogy nem tudják és nem is érdemes tovább halogatni az érdemi portfólió-tisztítást. Ebben nemcsak annak volt szerepe, hogy Magyarországon történik valami, szemben más piacokkal, de növekedett a transzparencia is a piacon. A MARK elindulása mentén

ugyanis javult az információ minősége is, valamint felépült kellő szolgáltatási kapacitás, melyek kulcsfontosságúak ezen a piacon a komoly befektetői érdeklődéshez.

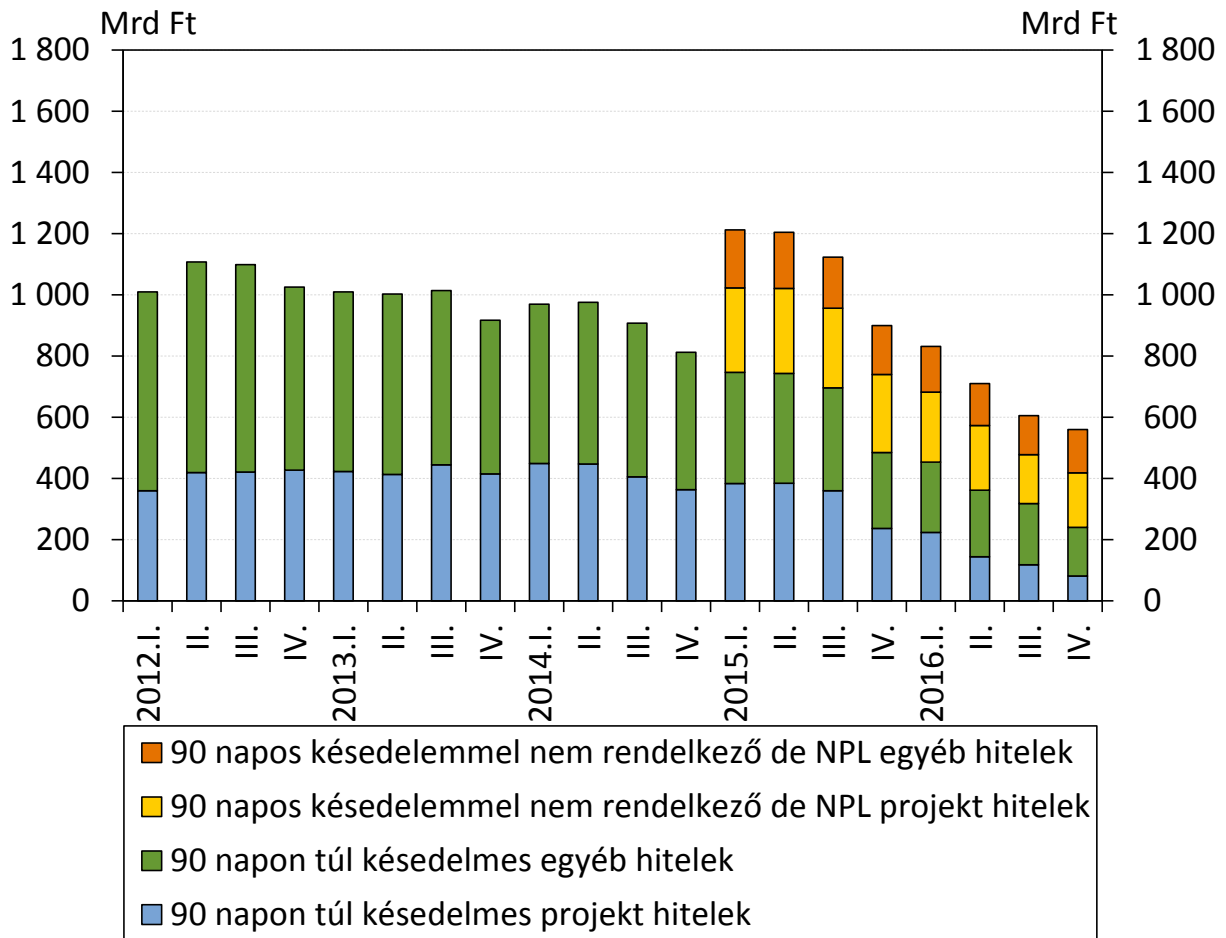
Nemteljesítő hitelek (NPL) aránya a teljes vállalati szegmensen és projekthiteken (döntően kereskedelmi ingatlan) belül



Forrás: MNB. Megjegyzés: Az MNB 2015. januártól hatályos adatszolgáltatásai az NPL új CRR/CRDj definícióját használják, ahol nemteljesítőnek számít: 1) az adós késedelme meghaladja a 90 napot. 2) a hitelező feltételezi, hogy a fedezet realizálása nélkül az adós nem lesz képes a teljes tartozását visszafizetni.

Az eredmények látványosak. A jegybank célzott intézkedési nagyban hozzájárult ahhoz, hogy a vállalati nemteljesítő hitelek aránya a 2015. év eleji 23 százalékról 2016 végére 11 százalékra csökkent, míg a nemteljesítő kereskedelmi ingatlanhitelek esetében a korábbi 48 százalékról 24 százalékra csökkent az arány, amely ma már alacsony szintnek tekinthető. Több jelentős portfólió, illetve több nagyobb követelés eladására is sor került 2015 végétől kezdve.

Nemteljesítő vállalati hitelek (NPL) állománya



Forrás: MNB.

Mindezzel párhuzamosan a globális folyamatok is segítenek, hiszen a tartósan rekord alacsony kamatkörnyezet miatt rendkívüli érdeklődés alakult ki a magas hozamot kínáló eszközök iránt. A problémás eszközök kezelése pedig tipikusan ilyen eszközcsoport a kockázatok miatt. Ennek fényében a problémás eszközök kitisztulása a piac által vezérelve is gyorsan megvalósulhat. A Magyar Nemzeti Bank már a MARK Zrt. indulásakor egyértelművé tette, majd azóta többször kommunikálta, hogy átmenetileg avatkozik be a piacon és megfelelő időben üzleti alapúvá fogja formálni a társaságot. A kialakult kedvező piaci körülmények meg lehetőséget adtak a privatizációra, ahol a MARK Zrt. [magántulajdonban](#) is tovább tudja támogatni a portfólió-tisztítást, sőt segíteni, hogy a múlt ne ismétlődhessen meg és ne halmozódjanak fel újra a bankok mérlegében beragadt nemteljesítő kereskedelmi ingatlan eszközök.

Végezetül érdemes kitérni a MARK árazására, ugyanis több rosszindulatú, megalapozatlan cikk jelent meg ezzel kapcsolatban. A MARK Zrt. európai precedenst teremtett az [Európai Bizottság](#) által jóváhagyott árazási módszertanával, ahol a Bizottság is elismerte, hogy a MARK árazása egy friss piaci tranzakción alapuló, szofisztikált módszertan. Éppen azért tartott több mint egy évig az egyeztetés, hogy minél versenyképesebb legyen az árazás, hiszen egy nyomott árazással gyorsan meg lehetett volna egyezni. A MARK árazása, a rossz hírkeltéssel ellentétben versenyképes és tükrözi a jelenlegi piaci árakat. Zárójelben jegyzem meg, hogy egyébként is vissza lehetett volna menni a

Bizottsághoz, ha azt látjuk, hogy lényegesen a piaci ár alatt áraz a módszertan egy-egy portfóliónál. A privatizációról szóló döntés után pont az lett volna a kockázatos, ha azt megelőzően vásárol a MARK és az MNB futja azt a kockázatot, hogy a MARK-ot megvásárló befektető alacsonyabbra értékeli az eszközöket, ami jelentős veszteségekhez vezethetett volna. Az értékesítési pályázatot megnyerő befektetőnek azonban továbbra is lehetősége lesz sikeres tranzakciókra a MARK által részletesen átvilágított portfóliókból.

Összegezve a Magyar Nemzeti Bank élenjáró volt Európában, mind a probléma elemzésében, [nemzeti partnerekkel is együttműködve](#), mind pedig célzott, innovatív intézkedéseivel, így a MARK Zrt. felállításával. A lépések nagyban hozzájárultak ahhoz, hogy megfeleződjön a vállalati nemteljesítő probléma a bankrendszer mérlegében. Mindemelett a MARK Zrt-be fektetett források, valamint a működéséből fakadó költségek mértékét jelentősen meghaladja a tisztább mérleggel rendelkező bankok többlet hitelkihelyezéseinek, a piac katalizálásának, valamint a többlet gazdasági növekedésének a hatása. Összefoglalva, ha a MARK Zrt. létrehozásának hatására nem kezdődik meg a bankok portfóliótisztítása, a gazdasági növekedés sem lett volna akkora és nem lenne az a jövőben sem. Végző soron pedig ez számít, hiszen a cél az volt, hogy a bankrendszer egészségesebb legyen, ami összgazdasági szinten megtéríti a jegybank befektetéseit.

„Szerkesztett formában megjelent a Világgazdaság.hu oldalon 2017. április 19-én.”