



MAGYAR NEMZETI BANK

**FELMÉRÉS A HITELEZÉSI  
VEZETŐK KÖRÉBEN  
A BANKOK HITELEZÉSI  
GYAKORLATÁNAK  
VIZSGÁLATÁRA**

**2010. NOVEMBER**

**A 2010 harmadik negyedévére vonatkozó  
felmérés összesített eredménye**



**A 2010 harmadik negyedévére vonatkozó  
felmérés összesített eredményének ismertetése**

**2010. november**



Felmérés a hitelezési vezetők körében a bankok hitelezési gyakorlatának vizsgálatára  
A 2010 harmadik negyedévére vonatkozó felmérés összesített eredményének ismertetése  
(2010. november)

Az elemzést készítette: Fábíán Gergely, Homolya Dániel  
(Pénzügyi stabilitás)

Kiadja a Magyar Nemzeti Bank  
Felelős kiadó: dr. Simon András  
1850 Budapest, Szabadság tér 8–9.

[www.nmb.hu](http://www.nmb.hu)

HU ISSN 2060-9604 (on-line)



A hitelezési felmérés segít feltárni, hogy a piac meghatározó bankjai hogyan látják, értékelik a piaci folyamatokat, illetve hogyan alakítják stratégiájukat és azon belül hitelezési politikájukat. Az egyedi válaszok piaci részesedéssel súlyozott aggregálásával a piaci változások irányára, trendjeire tudunk következtetni. Emellett a mostani negyedévben immáron negyedik alkalommal vizsgáltuk az átstrukturálásokat is kiegészítő kérdőívek segítségével. Jelen elemzés minden esetben a banki vezetők válaszait ismerteti, azonban szükség esetén háttér-információkat is közlünk, hogy a felhasználó könnyebben átláthassa a folyamatokat. A mostani kérdőívet a hitelezési vezetők október 1-je és 18-a között töltötték ki.

A felmérés eredményeit a kapott válaszok alapján szöveges elemzésben, illetve a válaszokat bemutató grafikonok segítségével ismertetjük. Az egyes részpiacokra vonatkozó ábrákat az 1. számú melléklet tartalmazza. A 2. számú melléklet módszertani összefoglalót ad a felmérésről, a piaci részesedési adatok a 3. számú mellékletben találhatóak, végül a kérdésekre adott válaszok részletesen a 4., 5. és 6. számú mellékletekben találhatóak meg (a 3., 4., 5. és 6. mellékleteket külön Excel-alapú fájl mellékletben publikáljuk). A visszatekintő kérdések **2010 harmadik negyedévére**, az előre tekintő kérdések a következő féléves időszakra, azaz **2010 negyedik és 2011 első negyedévére** vonatkoznak. **A kérdések az egy negyedévvél korábbi állapothoz képest tapasztalt változásokra koncentrálnak:** a visszatekintő kérdések esetében 2010 második, az előre tekintő kérdések esetében pedig 2010 harmadik negyedéve a viszonyítási alap.

A háztartási hitel szegmensben összesen 14 bank vesz részt a felmérésben. A lakáshitelekkel kapcsolatos kérdésekre 10, a fogyasztási hitelezési részre 14 bank és emellett 6 pénzügyi vállalkozás adott választ. A lakáscélú hitelállományra vonatkozóan a felmért intézmények a 2010 harmadik negyedév végi adatok alapján a bankszektor 94%-át fedik le, ugyanez az arány a fogyasztási hitelek piacán 93% volt. A vállalati kérdőívet összesen hét, a vállalati hitelpiac 82%-át, az üzleti ingatlanhitelek piacának 94%-át képviselő bank töltötte ki. Az önkormányzati hitel szegmensben összesen 7 banktól kértünk választ. A felmért intézmények a 2010 harmadik negyedév végi adatok alapján a bankszektor önkormányzati kiterjedésének 97%-át fedik le.



# Tartalom

A háztartási szegmensben lezárult a devizaalapú jelzáloghitelezés korszaka	6
Változatlanul szigorúak a vállalati hitelezési feltételek	7
Az átstrukturált jelzáloghitelek közel felénél fél éven belül lejárnak a türelmi időszakok	7
A bankok aktívabb átstrukturálási politikára kényszerülnek az üzleti célú ingatlanhitelek esetén	8
<b>1. számú melléklet: A hitelállományok alakulását és a kérdőívre adott válaszokat bemutató ábrák</b>	10
Háztartási szegmens	10
Vállalati szegmens	18
Önkormányzati szegmens	30
Aktuális téma – Átstrukturálások a háztartási és vállalati hitelezésben	32
<b>2. számú melléklet: Módszertani összefoglaló</b>	37

Budapest, 2010. november 18. A Magyar Nemzeti Bank közzétette legújabb hitelezési felméréseinek eredményeit. A 2010 októberében végzett felmérés megállapítja, hogy a háztartási szabad felhasználású és lakáscélú jelzáloghitelek esetében a bankok egy része további szigorításként értékelte a devizában történő jelzáloghitelezés betiltását. A vállalati szegmensben a bankok továbbra is tartják a hitelezési feltételek szigorú szintjét. A kereskedelmiingatlan-hiteleknél ugyanakkor – a szigorításra utaló várakozásoktól eltérően – már nem volt megfigyelhető további szigorítás. Az eredmények alapján továbbá megállapítható, hogy előre tekintve sem a háztartási, sem pedig a vállalati szegmensben nem várható érdemi változás a hitelezési feltételekben a következő félévben.

A hitelezési viselkedés mellett a felmérés ismét kiemelten foglalkozik a problémás ügyfelek hiteleinek átstrukturálásával is. 2010 harmadik negyedévében a háztartási jelzáloghitelek esetében a megközelítőleg 6 százalékos szintről 7 százalékra emelkedett az átstrukturált hitelek aránya (az adott szegmens teljes hitelállományának százalékában kifejezve). Ebben a szegmensben az átstrukturálás után 30 napon túli késedelembe esők aránya is emelkedett, 25 százalékról 27,5 százalékra (a teljes átstrukturált jelzáloghitelek-állományhoz viszonyítva). Ezenfelül az akut (90 napon túli) fizetési problémával rendelkező átstrukturált jelzáloghitelek aránya is 12-ről 17 százalékra emelkedett. Az átstrukturált jelzáloghiteleken belül az akut (90 napon túli) fizetési problémák növekedése szorosan összefügg a csökkentett törlesztési teherrel járó türelmi időszak („grace period”) lejártával. A bankok válasza alapján a türelmi időszak ugyan eddig még csak az átstrukturált jelzáloghitelek megközelítőleg 15 százalékánál ért véget, de fél éven belül további 50 százalékánál jár majd le.

A vállalati és a kereskedelmiingatlan-szegmensben 4,4, illetve 14 százalék körül stagnált az átstrukturált hitelek aránya az adott szegmens hitelállományához képest. A bankok válasza alapján az átstrukturálások sikerességéről vegyes kép rajzolódik ki: az átstrukturálásokat követően (30 napon túli) fizetési késedelembe esők aránya a nagyvállalatoknál 6 százalékról 14 százalékra emelkedett, míg az üzleti célú ingatlanhitelek esetén 26 százalékról 19 százalékra, és a kis- és középvállalati szegmensben 18 százalékról 14 százalékra mérséklődött az adott szegmens átstrukturált hitelállományához képest. Azonban véleményünk szerint az üzleti célú ingatlanhiteleknél és a kkv-szegmensben tapasztalt csökkenés inkább az ismételt átstrukturálásoknak, illetve az esetleges hitelfelmondásoknak, nem pedig a javuló fizetési képességnek tudható be.

## A HÁZTARTÁSI SZEGMENSZEN LEZÁRULT A DEVIZAALAPÚ JELZÁLOGHITELEZÉS KORSZAKA

A lakáscélú hiteleknél a bankok nettó értelemben vett<sup>1</sup> 35 százaléka, míg a fogyasztási hiteleknél 9 százaléka szigorított a hitelezési feltételeken 2010 harmadik negyedévében (5. ábra). A fogyasztási hiteleken belül elsősorban a szabad felhasználású jelzáloghiteleknél szigorított a bankok nettó értelemben vett 43 százaléka (13. ábra). Mindez a bankok elmondása alapján elsősorban annak tudható be, hogy a bankok a devizában történő jelzáloghitelezés tiltását<sup>2</sup> további szigorításnak értékelték. Ezzel szemben a forintalapú lakáscélú hiteleknél a bankok nettó 43 százaléka enyhített az új kibocsátású hitelek esetén a forrásköltség feletti kamatfeláron (7. ábra), aminek hatására 10,6 százalékról 10 százalékra csökkent az átlagos THM az új kibocsátású lakáscélú hiteleknél, miközben a bankközi kamatszintben nem következett be érdemi változás. A bankok a következő félévben már nem terveznek további szigorítást a jelzáloghitelezésben.

A gépjármű-finanszírozásban a válaszadók (bankok és lízingscégek) nettó 8 százaléka szigorított a hitelezési feltételeken a harmadik negyedévében. A következő félévben a fogyasztási hiteleken belül a legtöbb szegmensben belül nem terveznek érdemi változást, ugyanakkor a gépjármű-finanszírozás esetén a válaszadók nettó 23 százaléka tervez enyhítést (13. ábra), főleg a kamatkondíciókban, de egyes válaszadóknál a körültekintő hitelezésről szóló szabályozásnál szigorúbb feltételeiket is közelíteni tervezik a szabályozásban megadott értékekhez.

A háztartási hitelek iránti kereslet elmaradt a bankok várakozásaitól, ugyanis az előző felmérésben a bankok nettó értelemben vett 10 százaléka erősebb keresletet várt a harmadik negyedévre, azonban visszatekintve, nettó értelemben vett 25-29 százalékuk inkább csökkenést észlelt a lakáscélú, illetve a fogyasztási hitelek iránt. A bankok előre tekintve továbbra is

<sup>1</sup> A nettó arány alatt a szigorítók és az enyhítők piaci részesedéssel súlyozott különbségét értjük a hitelezési feltételek esetében. A nettó arány a szigorítás/enyhítés mértékét nem tartalmazza.

<sup>2</sup> A kormány 2010 augusztusában megtiltotta a zálogjog ingatlanra történő földhivatali bejegyzését olyan esetekben, amikor a bejegyzés alapját szolgáltató követelés természetes személynek nyújtandó devizaalapú kölcsönből származik. Ezzel lényegében teljesen véget ért a devizaalapú jelzáloghitelezés korszaka Magyarországon. Ugyanakkor meg kell említeni, hogy már a tiltás előtt is a forinthelek domináltak, többek között az MNB által javasolt körültekintő hitelezésről szóló szabályozásnak köszönhetően.



optimisták, és nettó értelemben vett 40 százaléku élénkebb keresletre számít a háztartási szegmensben a következő félévben (9. ábra).

## VÁLTOZATLANUL SZIGORÚAK A VÁLLALATI HITELEZÉSI FELTÉTELEK

Összességében nem változtak a hitelezési feltételek a vállalati szegmensben 2010 harmadik negyedévében (20. ábra), ami összhangban van a bankok előző felmérésben jelzett várakozásaival. A bankok előretételezve sem terveznek változást a következő féléves periódusban sem, aminek következtében a 2007 és 2010 első negyedéve közötti szigorítási ciklus során kialakult szigorú hitelezési feltételek továbbra is fennmaradnak. Az üzleti célú ingatlanhitelezésben a bankok saját korábban jelzett várakozásaiktól eltérően nem szigorítottak tovább a hitelezési feltételeken (20. ábra). Ezzel egy több mint 4 éve tartó szigorítási ciklus érhetett véget a kereskedelmiingatlan-projektek hitelezési feltételeiben.<sup>3</sup>

A harmadik negyedévben a hitelezési feltételek enyhítéséhez a piaci részesedési célok és a javuló gazdaságok kilátások járultak hozzá (31. ábra). Ezzel szemben a szigorításhoz elsősorban a bankok alacsony kockázatvállalási hajlandósága járult hozzá<sup>4</sup> (31. ábra), illetve szűk körben – egy év után újra – a likviditási helyzettel kapcsolatos félelmek is a szigorítás irányába hatottak. Emellett érdemes megemlíteni, hogy a Lehman-csőd óta először ismét megjelölték a tőkehelyzetet, mint ami a következő félévben a szigorítás irányába hathat (31. ábra). Összességében a szigorításra és enyhítésre ható tényezők kiegyenlítik egymást, mind a harmadik negyedévben, mind pedig a következő félévben.

A keresletet nézve, 2010 harmadik negyedévében nettó értelemben 20 százalékról 55 százalékra emelkedett azoknak a bankoknak az aránya, amelyek további növekedést észleltek a vállalati hitelek iránti keresletben (32. ábra). A bankok választai alapján a kereslet továbbra is elsősorban a működéshez szükséges, rövid lejáratú források iránt nőtt. Ugyanakkor a bankok várakozásai alapján 2010 végére már a hosszú lejáratú vállalati hitelek iránt is növekedhet majd a hitelkereslet (33. ábra).

A magyarországi folyamatoktól kissé eltérve, az eurozónában a bankok nettó értelemben vett 4 százaléka szigorított tovább a hitelezési feltételeken a harmadik negyedévben az EKB legújabb hitelezési felmérése alapján<sup>5</sup>, szemben a második negyedévben jelzett 11 százalékkal. A bankok a további szigorítás okainak továbbra is a forrásoldali és a likviditási feszültségeket jelölték meg, amelyek elmondásuk szerint ugyan jelentősen enyhültek, de továbbra is jelen vannak. Ezek miatt az okok miatt a következő negyedévben sem várható, hogy a szigorítási ciklus véget ér, miközben a kereslet a vállalati hitelek iránt élénkül az eurozónában.

## AZ ÁTSTRUKTURÁLT JELZÁLOGHITELEK KÖZEL FELÉNÉL FÉL ÉVEN BELÜL LEJÁRNAK A TÜRELMELI IDŐSZAKOK

A harmadik negyedévben a háztartási jelzáloghiteleknél tovább emelkedett az átstrukturált hitelek aránya az adott szegmens teljes hitelállományának százalékában kifejezve (6 százalékról 7 százalékra), oly módon, hogy a jelzáloghitelekben belül a lakáscélú hiteleknél 4,7 százalékról 5,3 százalékra, a szabad felhasználású jelzáloghiteleknél 9,4 százalékról 10,5 százalékra emelkedett. A bankok várakozásai alapján 2010 végére ez az arány 6 százalék lesz a lakáscélú, illetve 11,3 százalék a szabad felhasználású jelzáloghiteleknél (44. ábra). 2010 folyamán látható, hogy a jelzáloghiteleknél lépcsőzetesen növekszik az átstrukturált állomány, azaz negyedévente mintegy 0,7-1 százalékot emelkedik a teljes jelzáloghitel-állomány százalékában, ami – figyelembe véve a jelzáloghitel átstrukturálásával járó jelentős adminisztrációs költséget és időt – tudatos átstrukturálási politikára utal. Ezzel szemben a gépjármű-finanszírozásban jelentősen, 5,3 százalékról 7,8 százalékra emelkedett (várakozás év végére 9 százalék) az átstrukturált hitelállomány a teljes gépjármű-finanszírozási hitelállomány százalékában (44. ábra). A nagymértékű növekedés annak tudható be, hogy a lízingcégek és bankok korábban konzervatívabbak voltak az átstrukturálásokban, de a harmadik negyedévben az erős svájci frank árfolyam aktívabb átstrukturálási politikára ösztönözte őket.

<sup>3</sup> A szigorítási ciklus eredményeként például az előbérleti szerződések arányának (mint hitelezési feltételnek) 70 százaléknak kell lennie Magyarországon, szemben az 50 százalékos KKE-régiós átlaggal a KPMG felmérése alapján. KPMG CEE property lending barometer 2010.

<sup>4</sup> Ráadásul ez az első olyan negyedév, amikor a bankok válaszai alapján a kockázati tolerancia csökkenése, illetve alacsony szintje nem párosul olyan objektívabb, ügyfelekkel kapcsolatos tényezővel, mint például az ügyfelek hitelképessége.

<sup>5</sup> Lásd: <http://www.ecb.int/stats/money/surveys/lend/html/index.en.html>.

Az átstrukturálás sikerességét nézve megállapítható, hogy a jelzáloghiteleknél az átstrukturálás után 30 napon túli késedelembe esők aránya 25 százalékról 27,5 százalékra emelkedett a teljes átstrukturált jelzáloghitel-állományhoz viszonyítva, ami kizárólag a lakáscélú hiteleknél bekövetkezett romlásnak tulajdonítható (45. ábra). Az akut (90 napon túli) fizetési problémákkal rendelkező átstrukturált jelzáloghitelek aránya is emelkedett 12 százalékról 17 százalékra a teljes átstrukturált jelzáloghitel-állományhoz viszonyítva, azonban itt mind a lakáscélú hitelek, mind pedig a szabad felhasználású jelzáloghitelek esetén emelkedett az arány (45. ábra). A szabad felhasználású jelzáloghiteleknél a 30 napon túli késedelembe esők eltérő alakulását a türelmi időszakok eltérő lejáratú struktúrája (46. ábra), és aktívabb ismételt átstrukturálás<sup>6</sup> magyarázhatja az adott negyedévben. A gépjármű-finanszírozásnál 26,5 százalékról 32,5 százalékra emelkedett a 30 napon túli fizetési késedelembe esők aránya a gépjármű-finanszírozási hitelállományon belül, míg a 90 napon túli fizetési késedelembe esők aránya 12,5 százalékról 14 százalékra emelkedett (45. ábra).

Az átstrukturált hitelekben belül növekvő akut (90 napon túli) fizetési problémák szorosan összefüggnek a csökkentett törlesztési teherrel járó türelmi időszak („*grace period*”) lejáratával, ami után újra az eredeti törlesztőterhet kell fizetni. A bankok válasza alapján a türelmi időszak eddig még csak az átstrukturált jelzáloghitelek (szabad felhasználású és lakáscélú egyaránt) megközelítőleg 14-16 százalékánál járt le (tehát sokaknak a könnyített törlesztőteher folyamatos fizetése is problémákat okoz). Ezzel szemben csak a negyedik negyedévben további 18-20 százalék fog lejárni, míg fél éven belül a most meglévő átstrukturált állomány felénél fog lejárni a türelmi időszak (46. ábra). Itt meg kell említeni, hogy az átstrukturálás sikeressége elsősorban a recesszióból való kilábalás mértékétől és ütemétől függ. Ha a kilábalás hosszasan elnyúlik, akkor az ügyfelek fizetési képessége is csak lassan javul, így az ügyfeleknek ismételt problémái jelentkezhetnek a türelmi időszak utáni eredeti (magnövekedett) törlesztőrészek fizetésével.

## A BANKOK AKTÍVABB ÁTSTRUKTURÁLÁSI POLITIKÁRA KÉNYSZERÜLNEK AZ ÜZLETI CÉLÚ INGATLANHITELEK ESETÉN

A vállalati szegmensben az átstrukturált hitelek aránya 2010 harmadik negyedévében 4,4 százalék körül, míg az üzleti célú ingatlanhiteleknél 14 százalék körül stagnált az adott szegmens teljes hitelállományához viszonyítva (47. ábra). A következő negyedévben a bankok számottevő növekedésre számítanak az átstrukturált állományban az üzleti célú ingatlanhiteleknél, ugyanakkor nem számolnak változással az átstrukturált vállalati állományban.

A vállalati szegmensben az átstrukturálásokat követően a 30 napon túli fizetési késedelembe esők aránya az adott szegmens átstrukturált állományához viszonyítva a nagyvállalati szegmensben 6 százalékról 11 százalékra emelkedett, ugyanakkor az üzleti célú ingatlanhitelek esetében 26 százalékról 19 százalékra, és a kis- és középvállalati szegmensben 18 százalékról 14 százalékra mérséklődött (48. ábra). A 90 napon túli fizetési késedelem az átstrukturált hiteleknél a nagyvállalati szegmensben szintén emelkedett (2 százalékról 7,5 százalékra), míg a kis- és középvállalati szegmensben 11 százalékról 7 százalékra csökkent az adott szegmens átstrukturált állományához képest. Ugyanakkor az üzleti célú ingatlanhiteleknél ez az arány emelkedett (5,5 százalékról 8 százalékra), szemben a 30 napon túli késedelembe lévő aránynál tapasztalt mérséklődéssel (48. ábra).

Véleményünk szerint a csökkenés a kkv-szegmensben döntően a hitelek felmondása miatt következhetett be, mivel nem valószínű, hogy az átstrukturálás után is 90 napon túli fizetési késedelembe eső ügyfeleknél számottevően javult volna a fizetési képesség, vagy a bankok újból tömegesen átstrukturálták volna ezeket a hiteleket. Az üzleti célú ingatlanhiteleknél az átstrukturálás után 30 napon túli fizetési késedelembe esőknél megfigyelhető, hogy adott negyedévben jelentősen emelkedhet, vagy éppen csökkenhet az arány az átstrukturált hitelállományhoz képest, ami azzal magyarázható, hogy a bankok aktívabb átstrukturálási politikára vannak kényszerülve ebben a szegmensben. Ennek oka, hogy a kereskedelmiingatlan-szektor erősen prociklikus (1. keretes írás), és a hitelállomány számottevő része ún. „bullet” típusú hitel (egyösszegű tőketörlesztés a futamidő végén), ami az átstrukturálás során is kedvelt módszer.<sup>7</sup>

<sup>6</sup> Az augusztusi felmérésben a bankok kifejtették, hogy az átstrukturált, de újra késedelembe eső hiteleknél hajlanak az ismételt átstrukturálásra: [http://www.mnb.hu/Penzugyi\\_stabilitas/publikaciok-tanulmanyok/hitelezesi-felmeres/mnbhu\\_hitelezesi\\_felmeres\\_201008](http://www.mnb.hu/Penzugyi_stabilitas/publikaciok-tanulmanyok/hitelezesi-felmeres/mnbhu_hitelezesi_felmeres_201008).

<sup>7</sup> A második negyedévi felmérésben részletesen foglalkoztunk az átstrukturálási módszerekkel a vállalati szegmensekben: [http://www.mnb.hu/Penzugyi\\_stabilitas/publikaciok-tanulmanyok/hitelezesi-felmeres/mnbhu\\_mnbhu\\_hitelezesi\\_felmeres\\_201005](http://www.mnb.hu/Penzugyi_stabilitas/publikaciok-tanulmanyok/hitelezesi-felmeres/mnbhu_mnbhu_hitelezesi_felmeres_201005).

## 1. keretes írás: Az építési láz böjtje

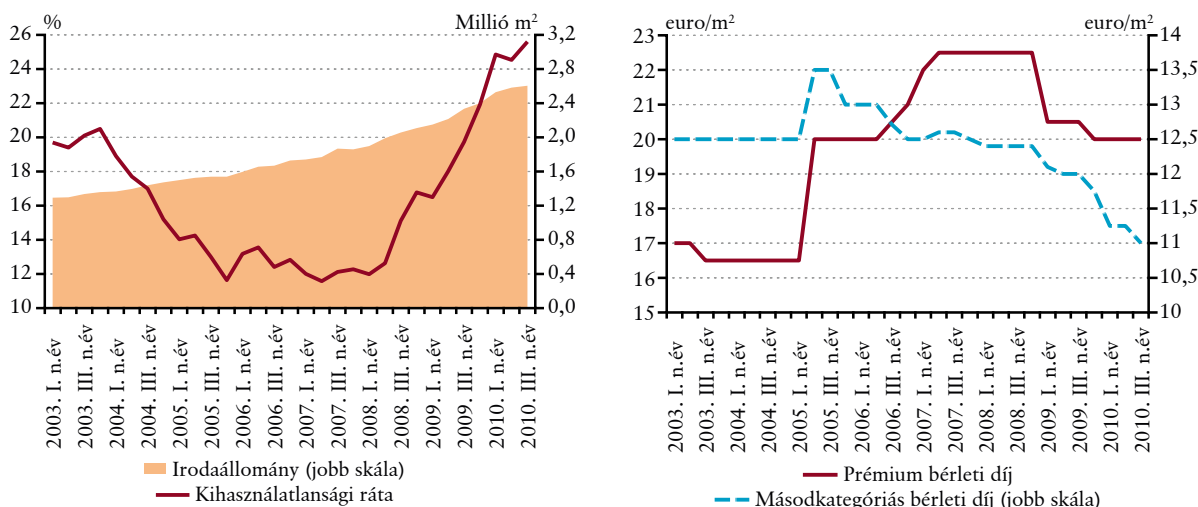
A kereskedelmiingatlan-beruházások közismerten prociklikusak. A pénzügyi válságokat megelőző eszközár-buborékokban az idő elteltével egyre több ambíciózus projekt építése kezdődik meg, amelyek aztán már csak a válság alatt vagy azután kerülnek átadásra. Szimbolikusan az adott időszakban legmagasabbnak számító épületek is már a pénzügyi válság után készültek el úgy, mint az Empire State Building 1931-ben, a Petronas torony Kuala Lumpurban 1998-ban vagy legújabban a Burj Khalifa 2010-ben Dubaiban.

Magyarországon is hatalmas mértékű építési hullám előzte meg a válságot. Külön kiemelendő az irodaházzszegmens (amely 60 százalékát teszi ki a bankok üzleti célú ingatlanhitel-állományának), ahol 2003 óta megduplázódott a bérletre kínált négyzetméretek területe (1298 ezer négyzetméterről 2580 ezer négyzetméterre), míg a bankrendszer kitétsége 200 milliárdról 1100 milliárd forintra emelkedett. A pénzügyi válságot követő recesszióban jelentősen csökkent a kereslet az irodaházak iránt, amelynek hatására 25 százalék fölé emelkedett a teljes állományhoz viszonyított üres irodák aránya (1. ábra). Ráadásul ezenfelül még további több mint 5 százalék építés alatt áll. A bankok számára a legproblémásabb ez az építés alatt álló állomány, illetve a válság alatt átadott épületek, amelyek a teljes állomány további 20 százalékát teszik ki.

Ennek következtében az irodaszegmensben a bankok negyedévről negyedévre jelezték, sőt a következő félévben is szinte egyöntetűen várják a portfólió romlását, miközben más kereskedelmiingatlan-szegmensekben a bankok már a portfólióromlás megállítását érezték (39. ábra). A rendkívül kedvezőtlen ingatlanpiaci körülmények és a hatalmas hitelméretek miatt a bankok kénytelenek a hitelállományt átstrukturálásokkal és áthidaló hitelek nyújtásával fenntartani, mintsem tömegesen realizálni a veszteségeket, ami tükröződik az aktív átstrukturálási politikában és a bankok azon várakozásában, hogy az átstrukturált hitelállomány az év végére elérheti a teljes hitelállomány egyötödét.

### 1. ábra

#### A kihasználatlansági ráta (vacancy rate), az irodaállomány és a bérleti díjak alakulása a budapesti irodapiacra



Forrás: CB Richard Ellis.

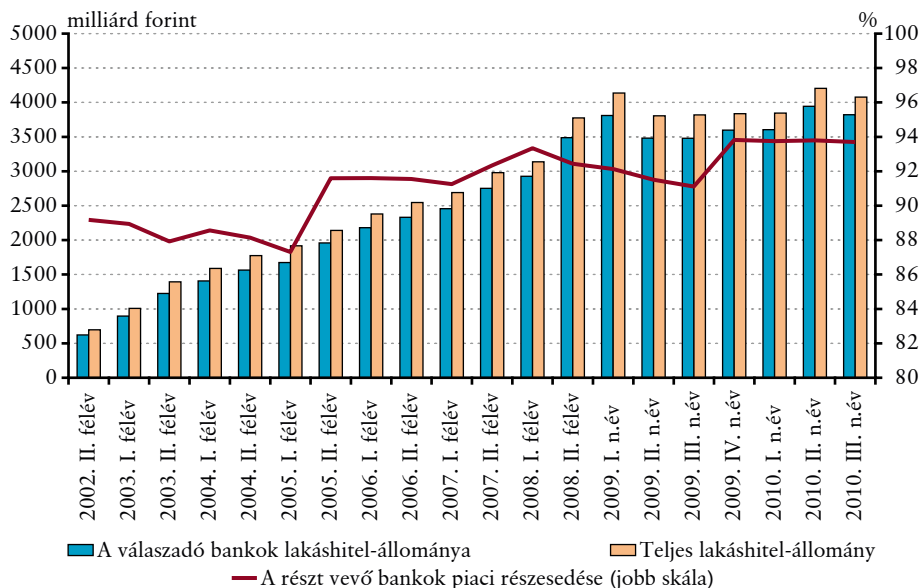
Megjegyzés: Az ún. „built-to-suit” saját tulajdonban lévő konstrukciókat nem tartalmazzák az adatok.

# 1. számú melléklet: A hitelállományok alakulását és a kérdőívre adott válaszokat bemutató ábrák

## HÁZTARTÁSI SZEGMENS

2. ábra

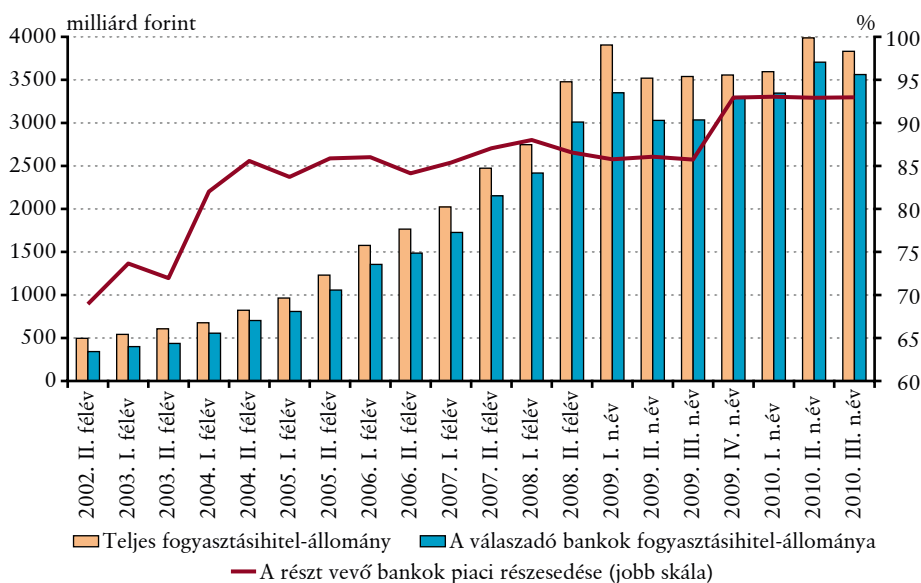
A lakáscélú hitelállomány és a kérdőívet kitöltő bankok piaci részesedése



Megjegyzés: a vizsgált félévek során változott a megkérdezett bankok száma és köre (pl. fúzió hatására, új bank bevonásának hatására). 2009-től kezdve az állományi adatok tartalmazzák a hitelintézetek és a bankfiókok állományi adatait is.

3. ábra

A fogyasztási hitelek állománya és a kérdőívet kitöltő bankok piaci részesedése

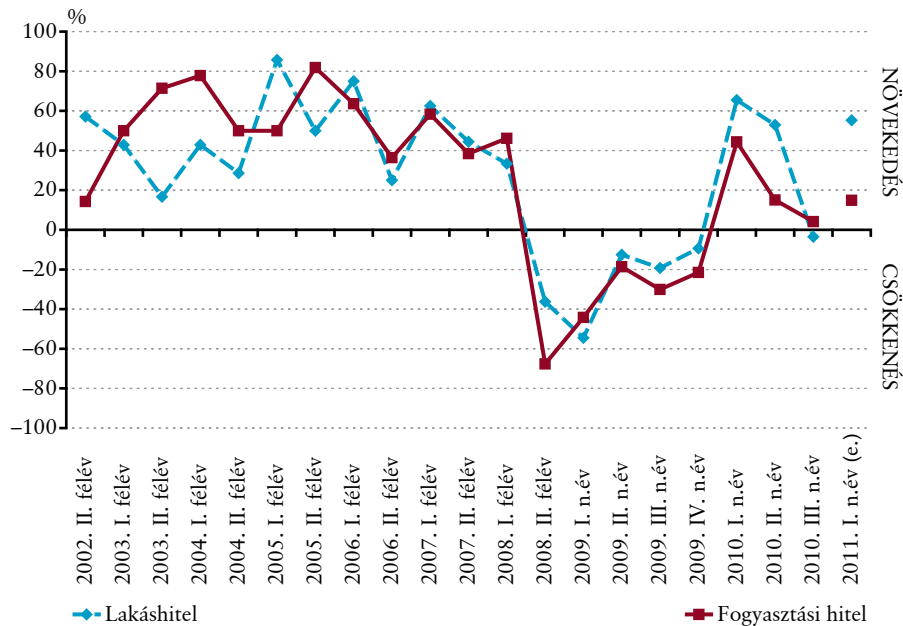


Megjegyzés: a vizsgált félévek során változott a megkérdezett bankok száma. Az ábra csak a megkérdezett bankok piaci részarányát tartalmazza a banki portfólión belül, a pénzügyi vállalkozások részesedése nem jelenik meg. 2009-től kezdve az állományi adatok tartalmazzák a hitelintézetek és a bankfiókok állományi adatait is.

## 4. ábra

## Kihelyezni kívánt hitelmenyiség a lakáshitelek és a fogyasztási hitelek piacán

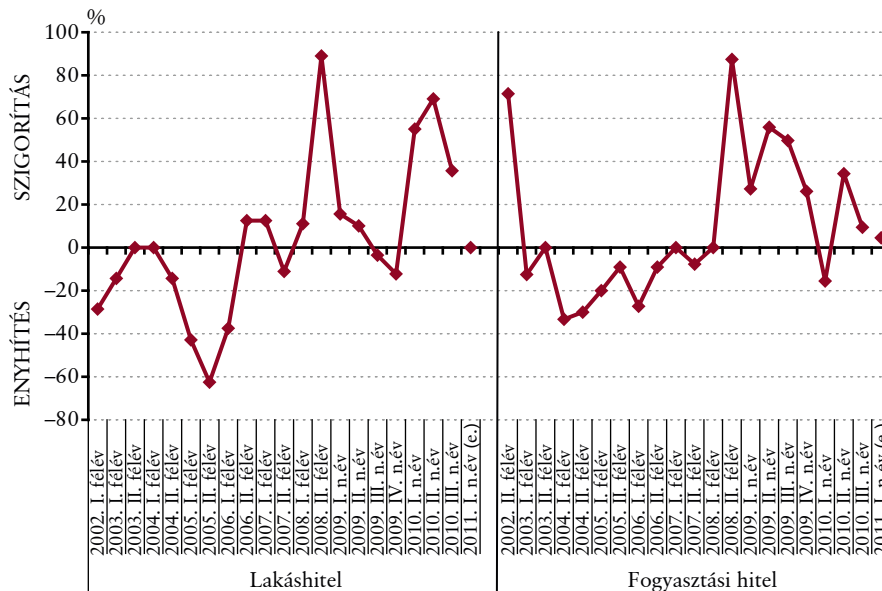
(erősebb és gyengébb hitelezési hajlandóságot jelző bankok arányának különbsége piaci részesedéssel súlyozva)



## 5. ábra

## Hitelezési feltételek/hitelképességi standardok a lakáscélú és a fogyasztási hitelek piacán

(a hitelezési feltételekben szigorítást és enyhítést jelző bankok arányának különbsége piaci részesedéssel súlyozva)

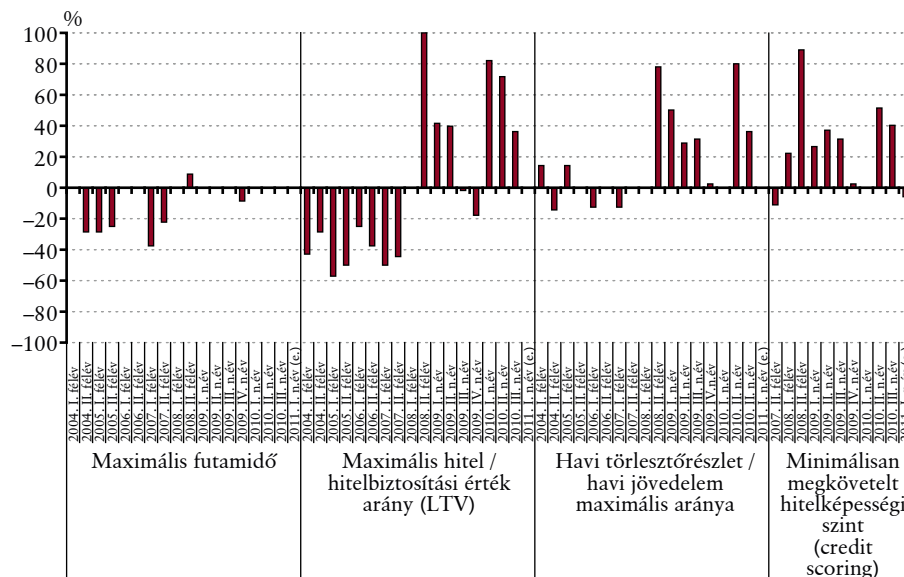


Megjegyzés: a szigorítás/enyhítés mértékét az ábra nem mutatja.

6. ábra

**Hitelezési feltételeken belül a nem árjellegű feltételek a lakáscélú hitelek piacán**

(a szigorítást és az enyhítést jelző bankok arányának különbsége, pozitív érték szigorításra utal, negatív érték enyhítésre piaci részesedéssel súlyozva)

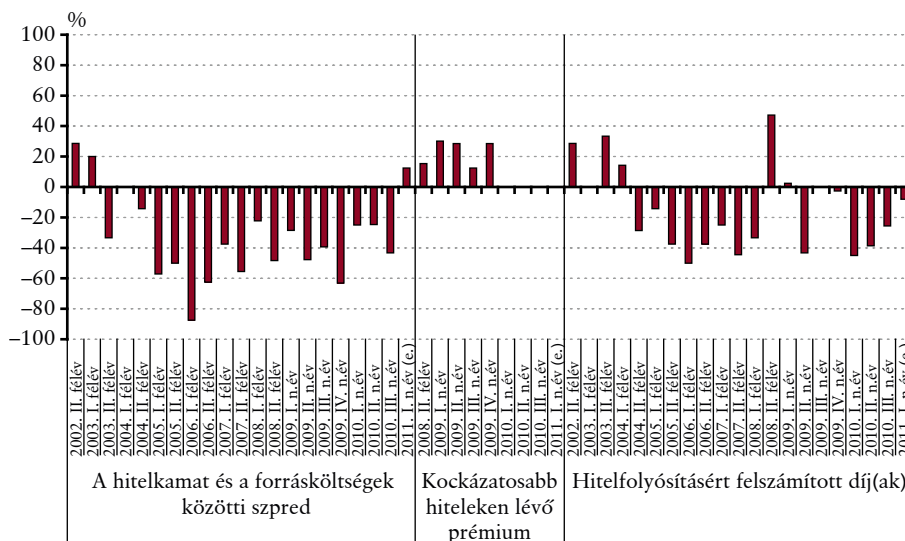


Megjegyzés: a szigorítás/enyhítés mértékét az ábra nem mutatja.

7. ábra

**Hitelezési feltételeken belül az árjellegű feltételek a lakáscélú hitelek piacán**

(a szigorítást és az enyhítést jelző bankok arányának különbsége, pozitív érték szigorításra utal, negatív érték enyhítésre piaci részesedéssel súlyozva)

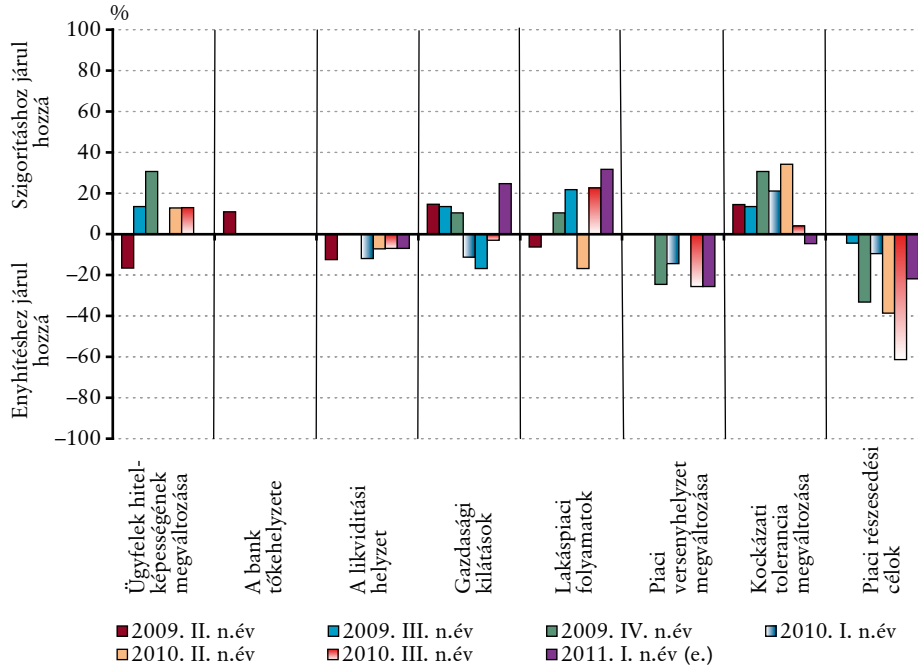


Megjegyzés: a szigorítás mértékét az ábra nem mutatja.

8. ábra

**A hitelképességi standardok és a hitelezési feltételek változásához hozzájáruló tényezők a lakáscélú hitelek esetében**

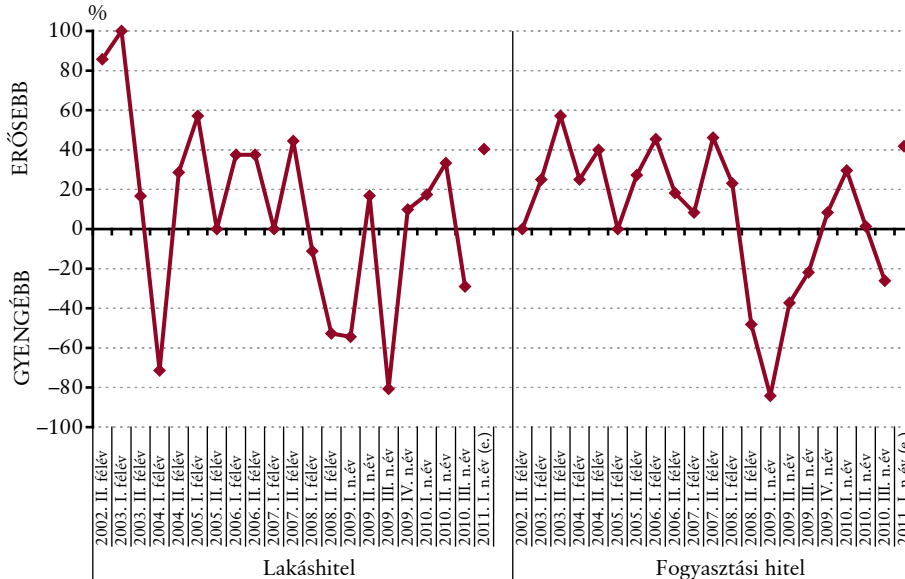
(az adott tényező kapcsán a szigorításhoz, illetve az enyhítéshez hozzájárulást jelző bankok arányának különbsége piaci részesedéssel súlyozva)



9. ábra

**Hitelkereslet a lakáscélú hitelek piacán**

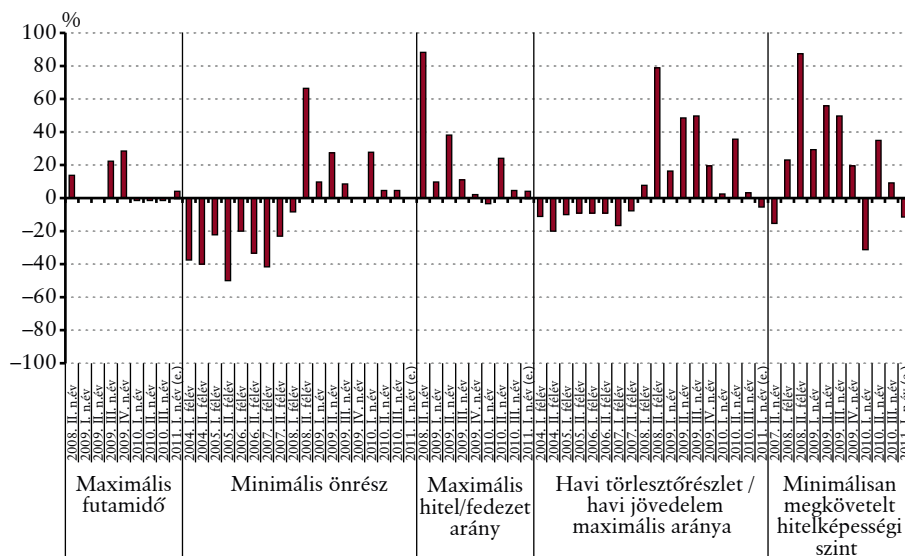
(a növekedést és a csökkenést jelző bankok arányának különbsége piaci részesedéssel súlyozva)



10. ábra

**Hitelezési feltételeken belül a nem árjellegű feltételek a fogyasztási célú hitelek piacán**

(a szigorítást és az enyhítést jelző bankok arányának különbsége, a pozitív érték szigorításra, a negatív érték enyhítésre utal piaci részesedéssel súlyozva)

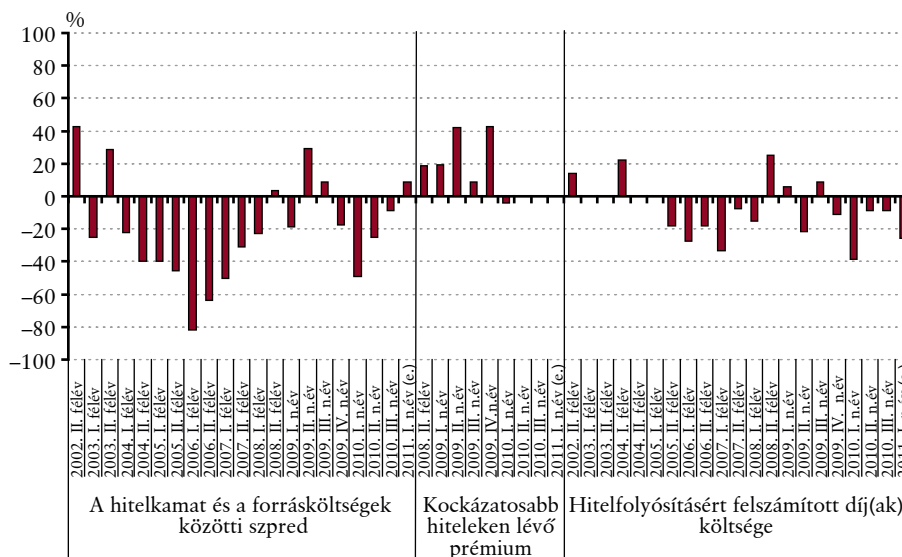


Megjegyzés: a szigorítás mértékét az ábra nem mutatja.

11. ábra

**Hitelezési feltételeken belül az árjellegű feltételek a fogyasztási célú hitelek piacán**

(a szigorítást és az enyhítést jelző bankok arányának különbsége, a pozitív érték szigorításra, a negatív érték enyhítésre utal piaci részesedéssel súlyozva)



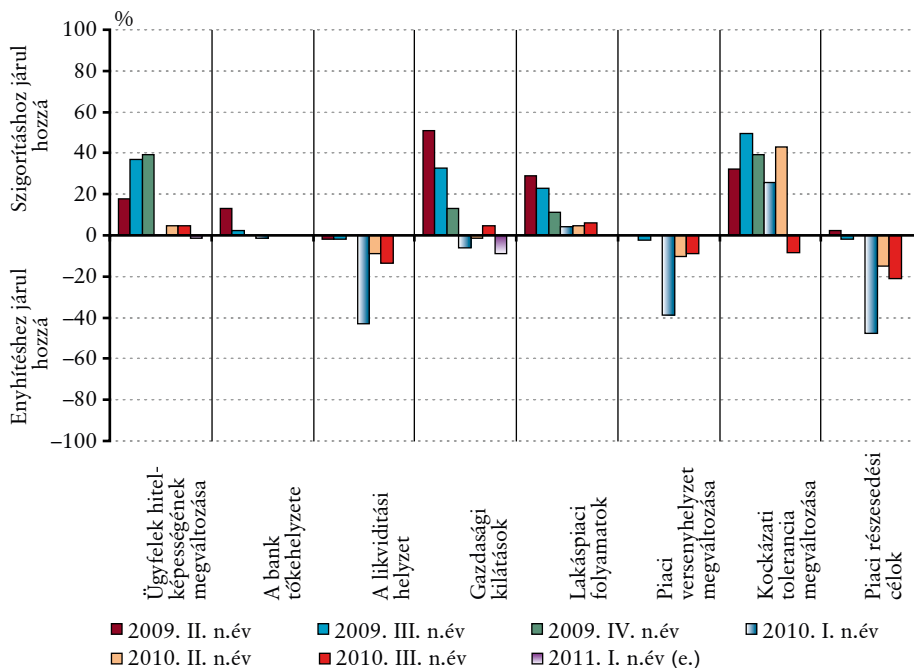
Megjegyzés: a szigorítás mértékét az ábra nem mutatja.



## 12. ábra

## A hitelképességi standardok és a hitelezési feltételek változásához hozzájáruló tényezők a fogyasztási célú hitelek esetében

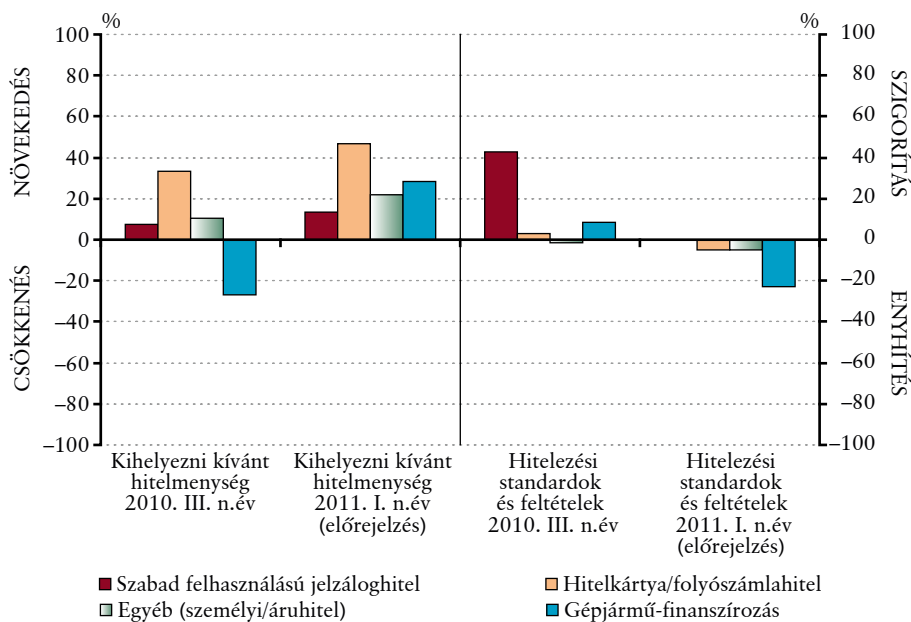
(az adott tényező kapcsán a szigorításhoz, illetve enyhítéshez hozzájárulást jelző bankok arányának különbsége piaci részesedéssel súlyozva)



## 13. ábra

## A kihelyezni kívánt hitelmennyiség és a hitelképességi standardok/feltételek a különböző fogyasztási típusú hiteltermékeknél

(a növekedést [szigorítást] és csökkenést [enyhítést] jelző bankok arányának különbsége piaci részesedéssel súlyozva)

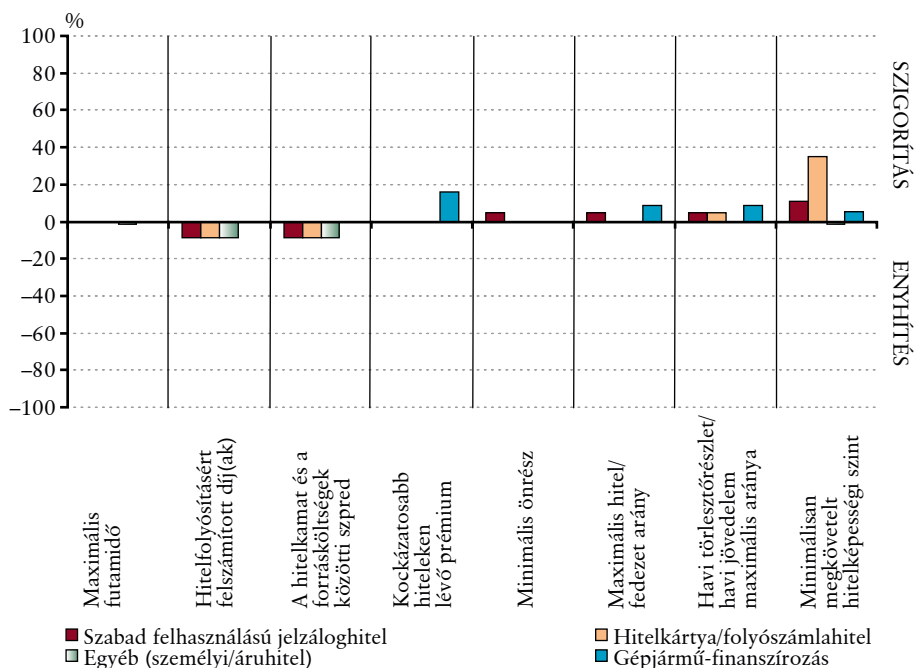


Megjegyzés: a szigorítás mértékét az ábra nem mutatja.

14. ábra

Hitelezési feltételek a különböző fogyasztásihitel-termékeknel (2010. III. n.év)

(a szigorítást és az enyhítést jelző bankok arányának különbsége piaci részesedéssel súlyozva)

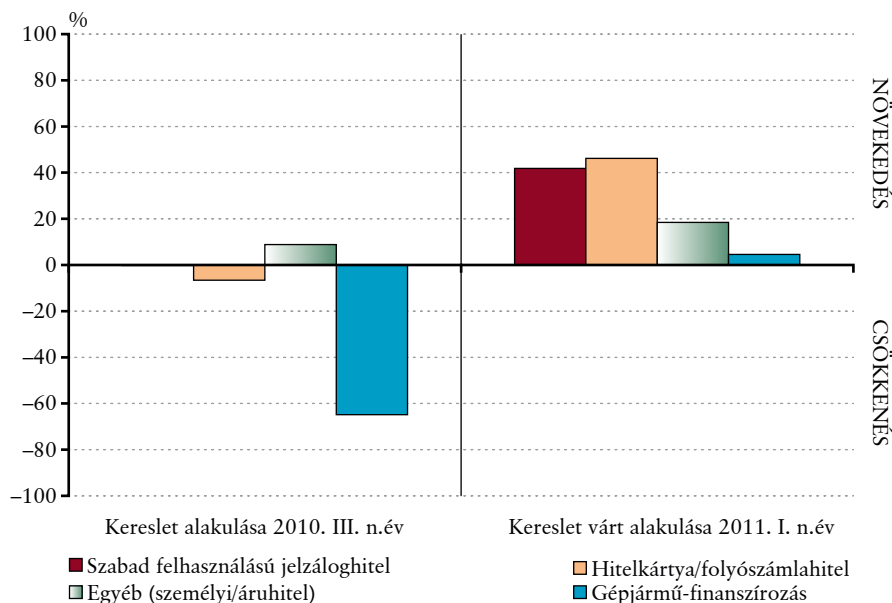


Megjegyzés: a szigorítás mértékét az ábra nem mutatja.

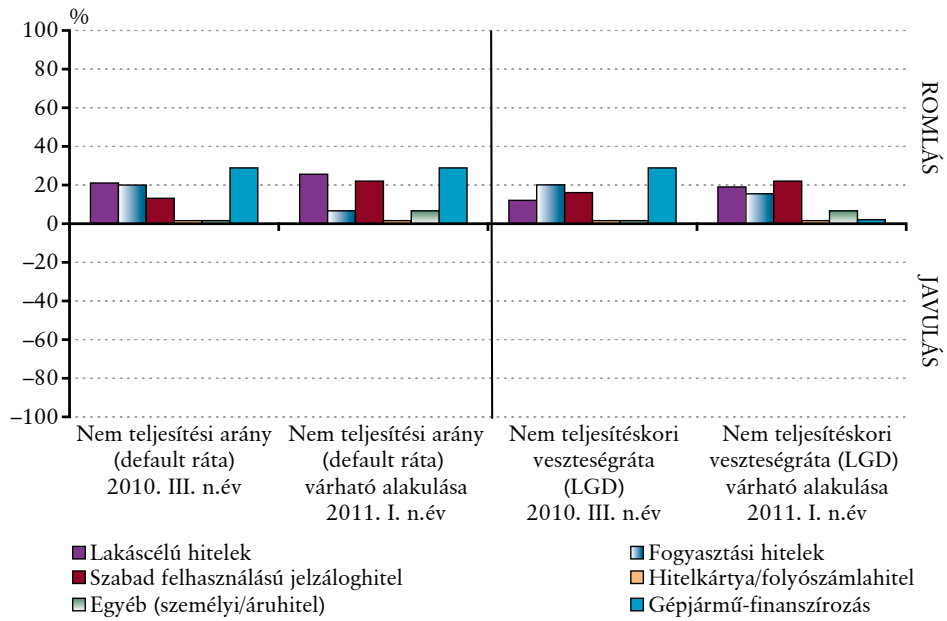
15. ábra

A hitelek iránti kereslet a különböző fogyasztásihitel-termékeknel

(a növekedést, illetve csökkenést jelző bankok arányának különbsége piaci részesedéssel súlyozva)



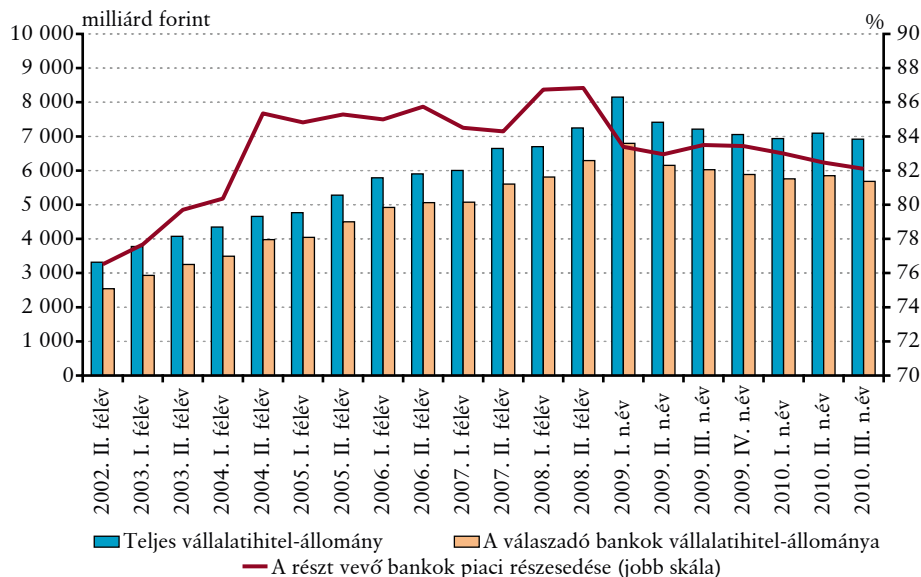
## 16. ábra

**A háztartási hitelek nem teljesítési aránya és a nem teljesítéskori veszteségrátája***(a kockázatnövekedést és -csökkenést jelzők arányának különbsége piaci részesedéssel súlyozva)*

## VÁLLALATI SZEGMENS

17. ábra

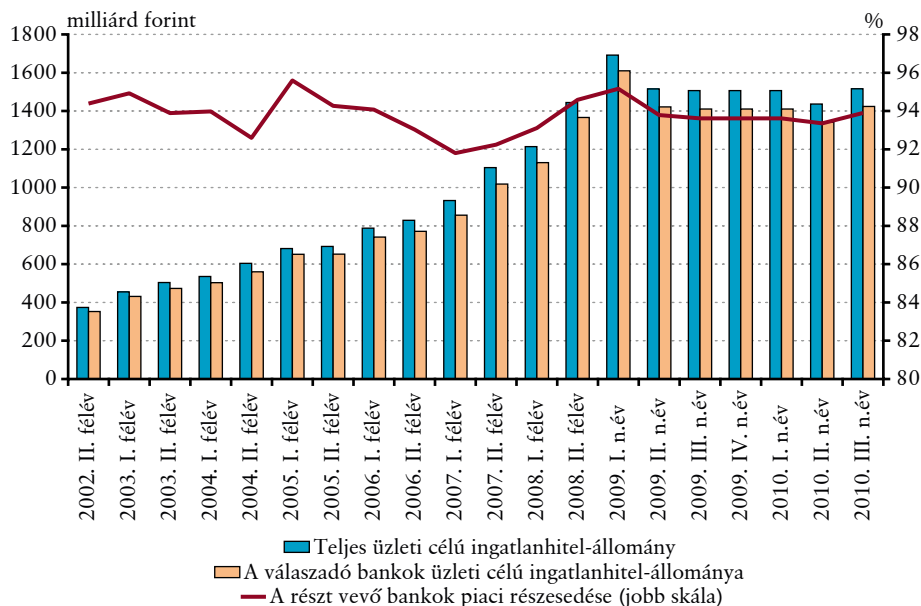
### A teljes vállalatihitel-állomány és a vállalati kérdőívet kitöltő bankok részesedése



Megjegyzés: 2009-től kezdve az állományi adatok tartalmazzák a hitelintézetek és a bankfiókok állományi adatait is.

18. ábra

### Az üzleti célú projekthitelek állománya és a kérdőívet kitöltő bankok részesedése a teljes projekthitel-állományból

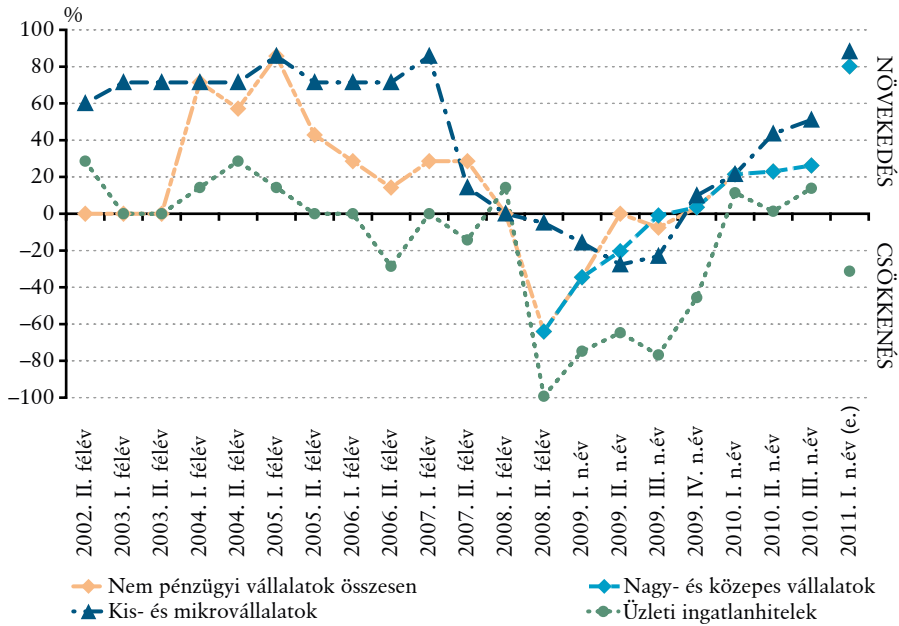


Megjegyzés: 2009-től kezdve az állományi adatok tartalmazzák a hitelintézetek és a bankfiókok állományi adatait is.

19. ábra

**Kihelyezni kívánt hitelmennyiség a vállalati hitelek piacán**

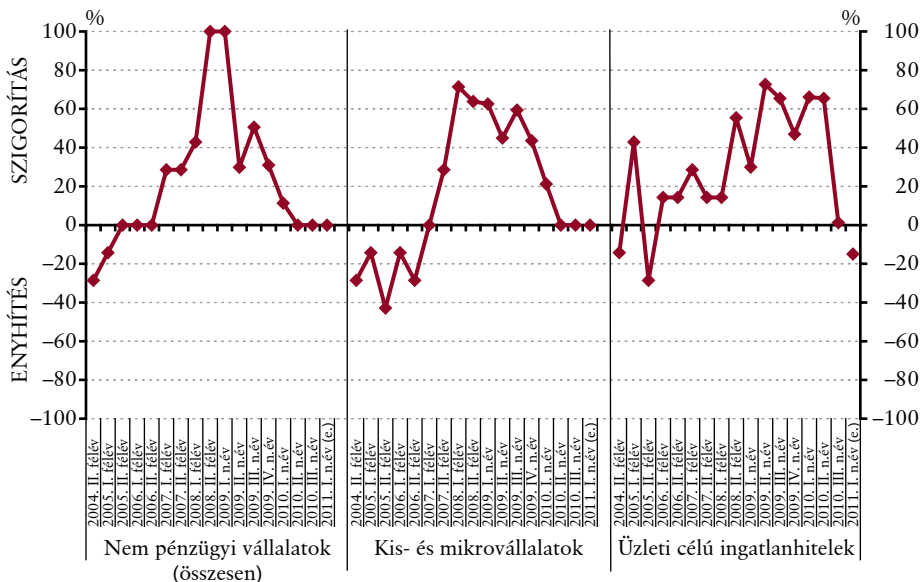
(az erősebb és a gyengébb hitelezési hajlandóságot jelző bankok arányának különbsége piaci részesedéssel súlyozva)



20. ábra

**Hitelképességi feltételek és hitelezési standardok az egyes vállalati kategóriákban és az üzleti célú ingatlanhiteleknek**

(a szigorítást és az enyhítést jelző bankok arányának különbsége piaci részesedéssel súlyozva)

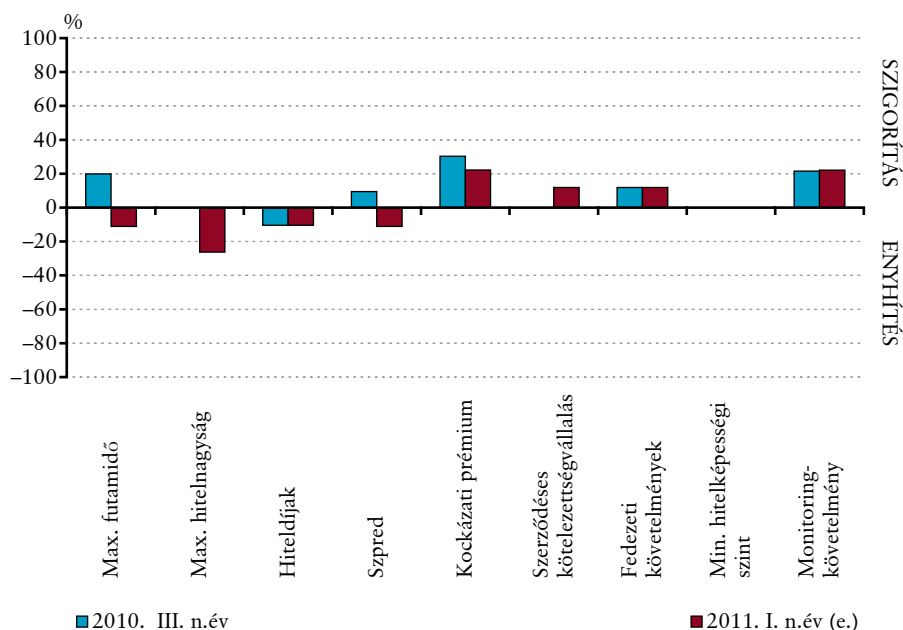


Megjegyzés: a szigorítás/enyhítés mértékét az ábra nem mutatja.

21. ábra

Hitelezési feltételek a vállalati üzletágban

(a szigorítást és az enyhítést jelző bankok arányának különbsége piaci részesedéssel súlyozva)

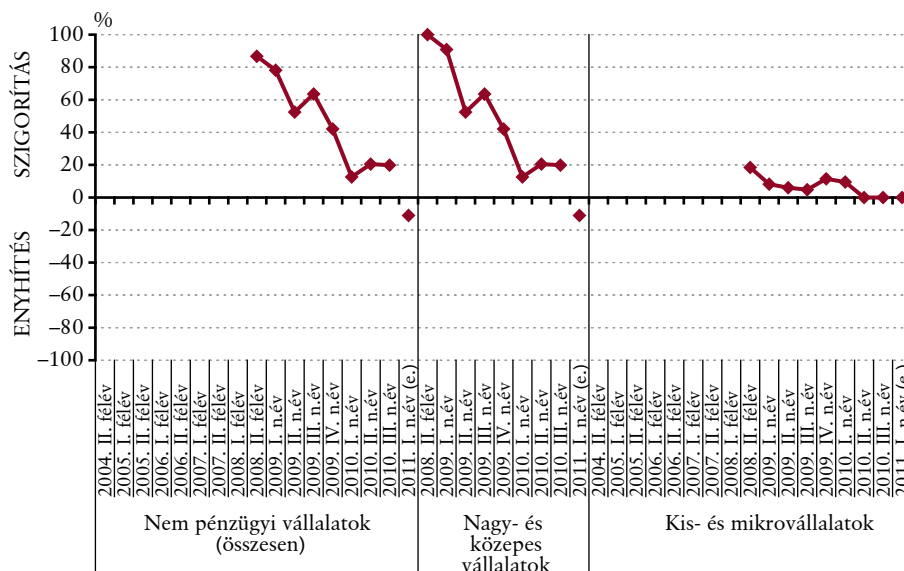


Megjegyzés: a szigorítás/enyhítés mértékét az ábra nem mutatja.

22. ábra

Maximális futamidő az egyes vállalati kategóriákban

(a szigorítást és az enyhítést jelző bankok arányának különbsége piaci részesedéssel súlyozva)

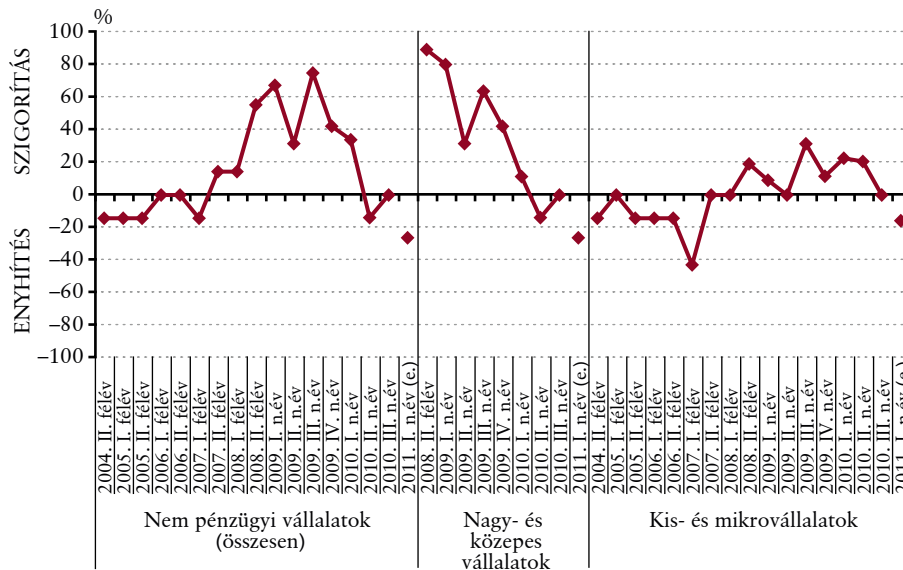


Megjegyzés: a szigorítás/enyhítés mértékét az ábra nem mutatja.

## 23. ábra

## A hitel/hitelkeret maximális nagysága az egyes vállalati kategóriákban

(a szigorítást és az enyhítést jelző bankok arányának különbsége piaci részesedéssel súlyozva)

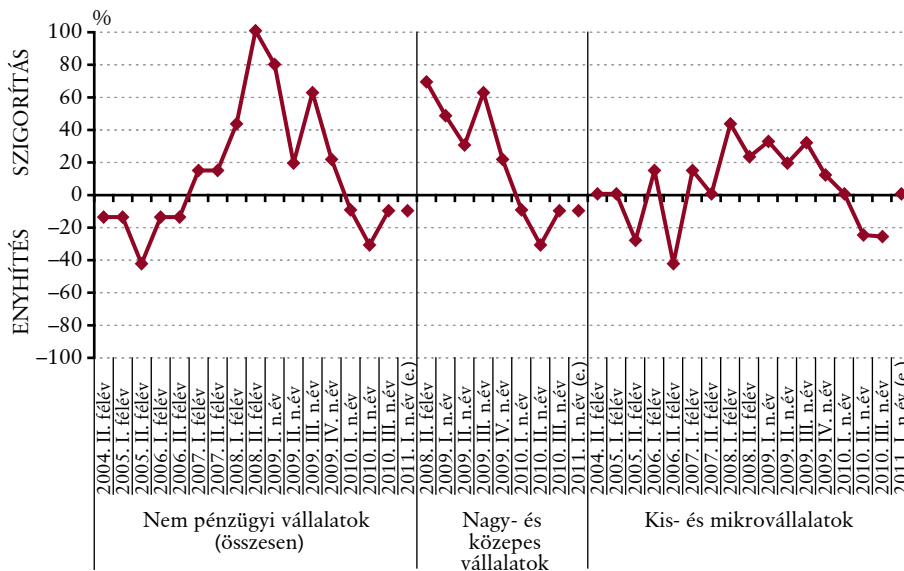


Megjegyzés: a szigorítás/enyhítés mértékét az ábra nem mutatja.

## 24. ábra

## A hitel/hitelkeret nyújtásáért felszámított díj(ak) az egyes vállalati kategóriákban

(a szigorítást és az enyhítést jelző bankok arányának különbsége piaci részesedéssel súlyozva)

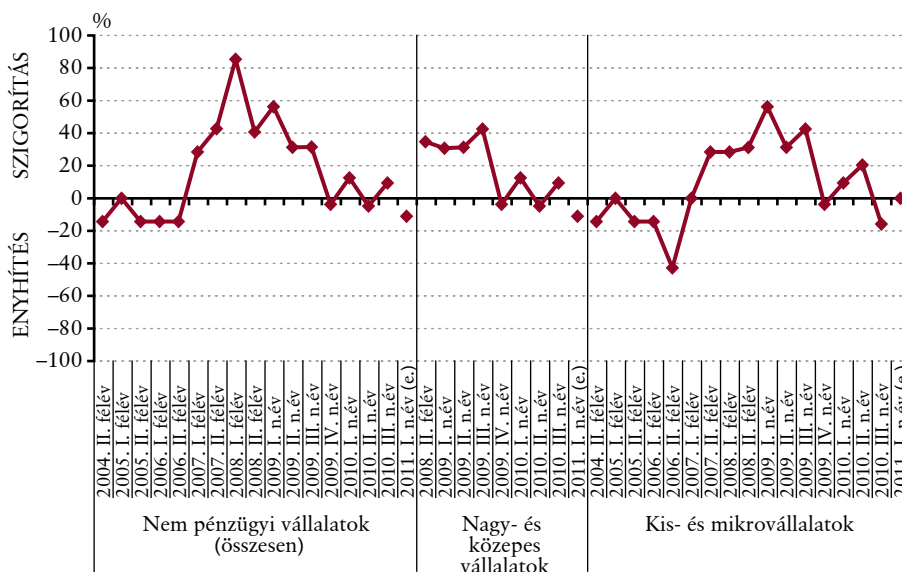


Megjegyzés: a szigorítás/enyhítés mértékét az ábra nem mutatja.

25. ábra

**A hitelkamat és a forrásköltségek közötti szpred az egyes vállalati kategóriákban**

(a szigorítást és az enyhítést jelző bankok arányának különbsége piaci részesedéssel súlyozva)

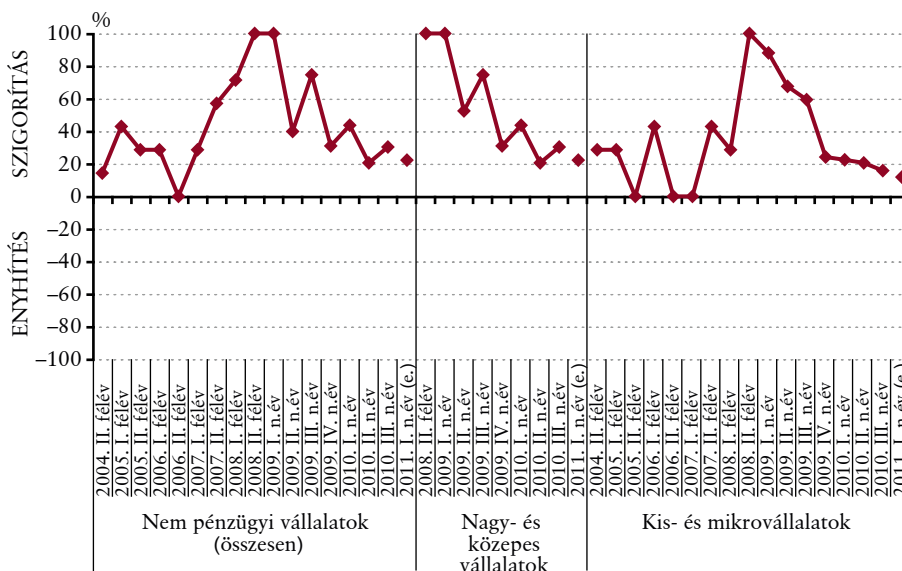


Megjegyzés: a szigorítás/enyhítés mértékét az ábra nem mutatja.

26. ábra

**A kockázatosabb hiteleken lévő prémium az egyes vállalati szektorokban**

(a szigorítást és az enyhítést jelző bankok arányának különbsége piaci részesedéssel súlyozva)



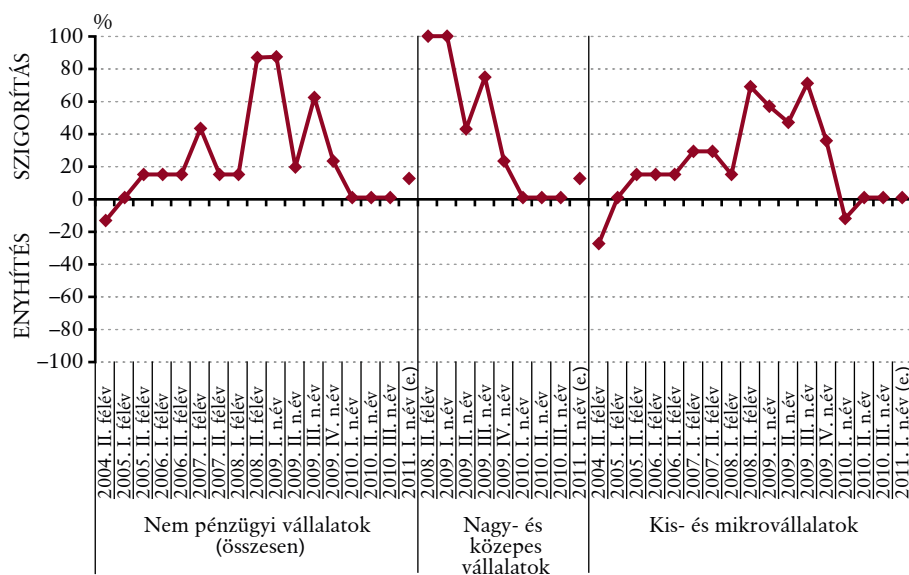
Megjegyzés: a szigorítás/enyhítés mértékét az ábra nem mutatja.



## 27. ábra

## Az adóstól megkövetelt szerződéses kötelezettségvállalások az egyes vállalati kategóriákban

(a szigorítást és az enyhítést jelző bankok arányának különbsége piaci részesedéssel súlyozva)

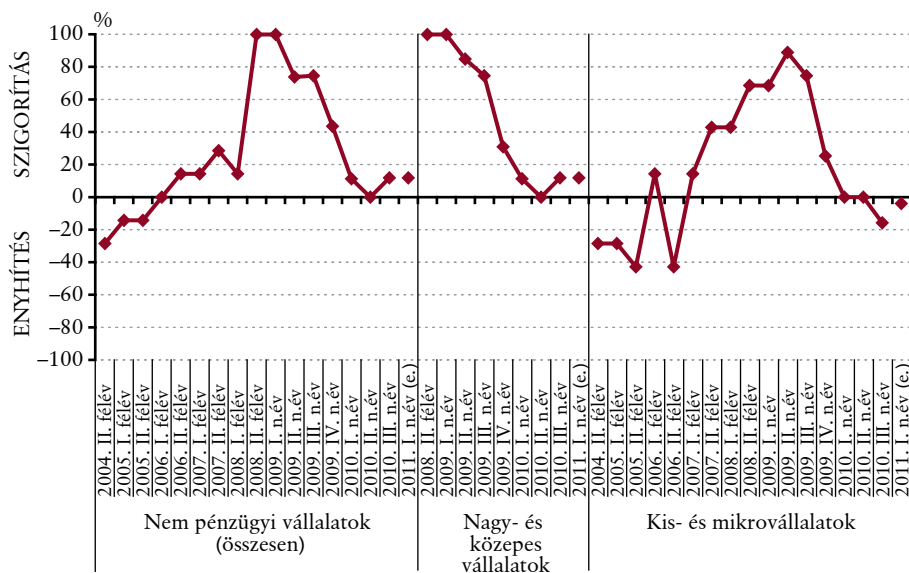


Megjegyzés: a szigorítás/enyhítés mértékét az ábra nem mutatja.

## 28. ábra

## Fedezeti követelmények az egyes vállalati szektorokban

(a szigorítást és az enyhítést jelző bankok arányának különbsége piaci részesedéssel súlyozva)

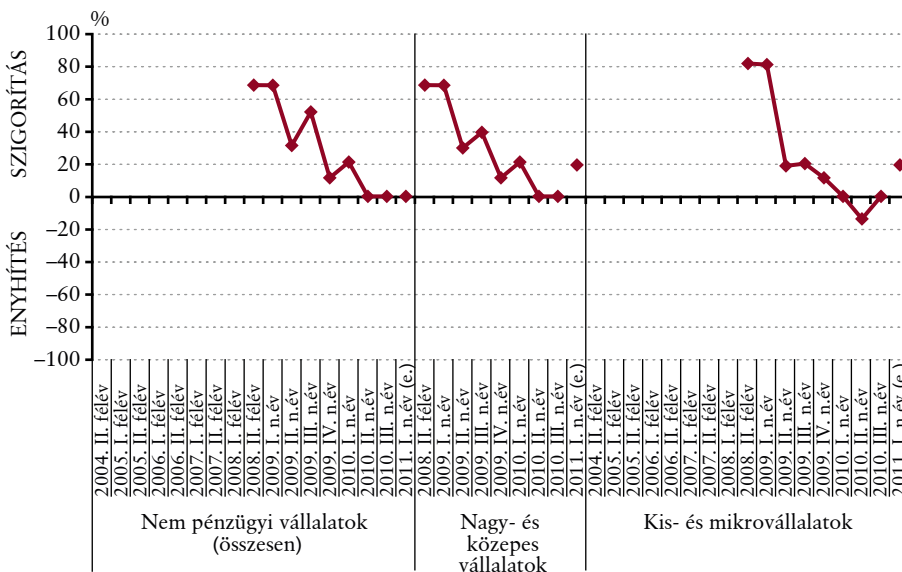


Megjegyzés: a szigorítás/enyhítés mértékét az ábra nem mutatja.

29. ábra

**A minimálisan megkövetelt hitelképességi szint az egyes vállalati kategóriákban**

(a szigorítást és az enyhítést jelző bankok arányának különbsége piaci részesedéssel súlyozva)

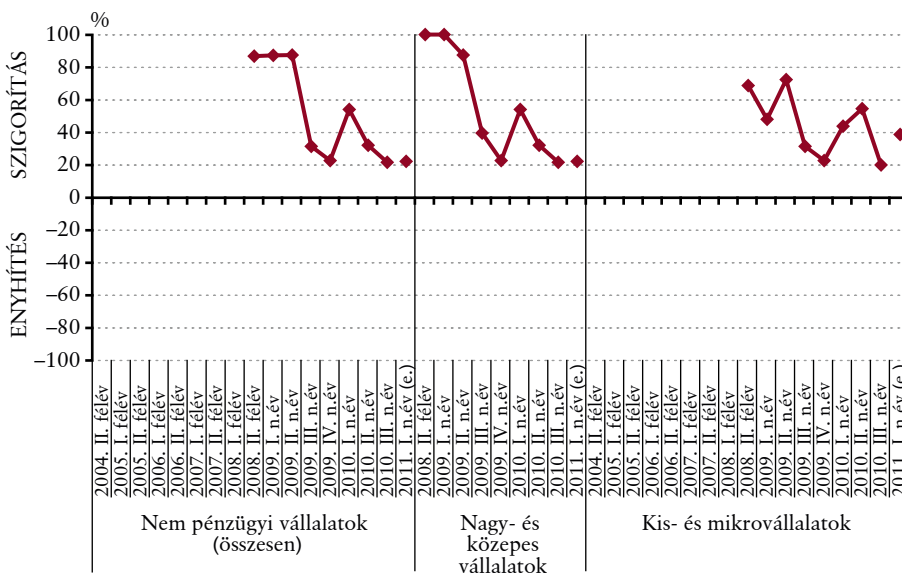


Megjegyzés: a szigorítás/enyhítés mértékét az ábra nem mutatja.

30. ábra

**Monitoring, illetve vállalatokkal szembeni adatszolgáltatási követelmények az egyes vállalati kategóriákban**

(a szigorítást és az enyhítést jelző bankok arányának különbsége piaci részesedéssel súlyozva)

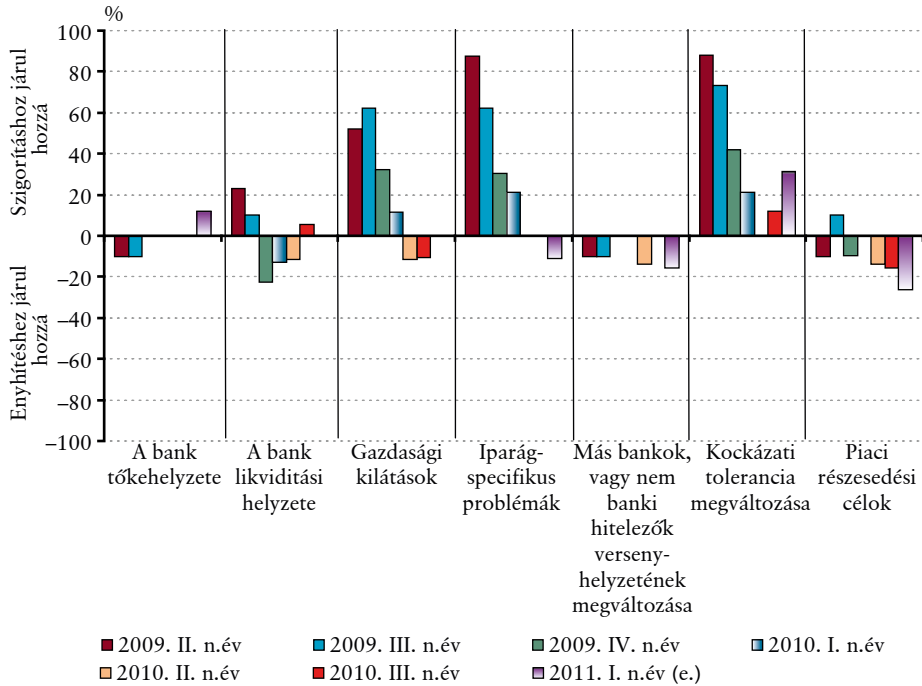


Megjegyzés: a szigorítás/enyhítés mértékét az ábra nem mutatja.

31. ábra

**A hitelképességi standardok és a hitelezési feltételek változásához hozzájáruló tényezők a vállalati hitelek esetében**

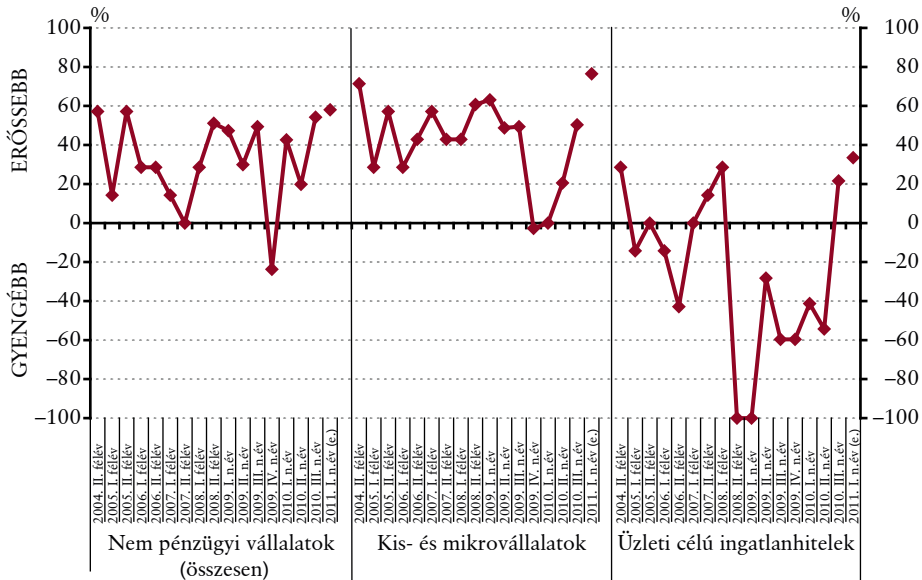
(az adott tényező kapcsán a szigorításhoz, illetve enyhítéshez hozzájárulást jelző bankok arányának különbsége piaci részesedéssel súlyozva)



32. ábra

**A hitelkereslet vállalatméret szerint**

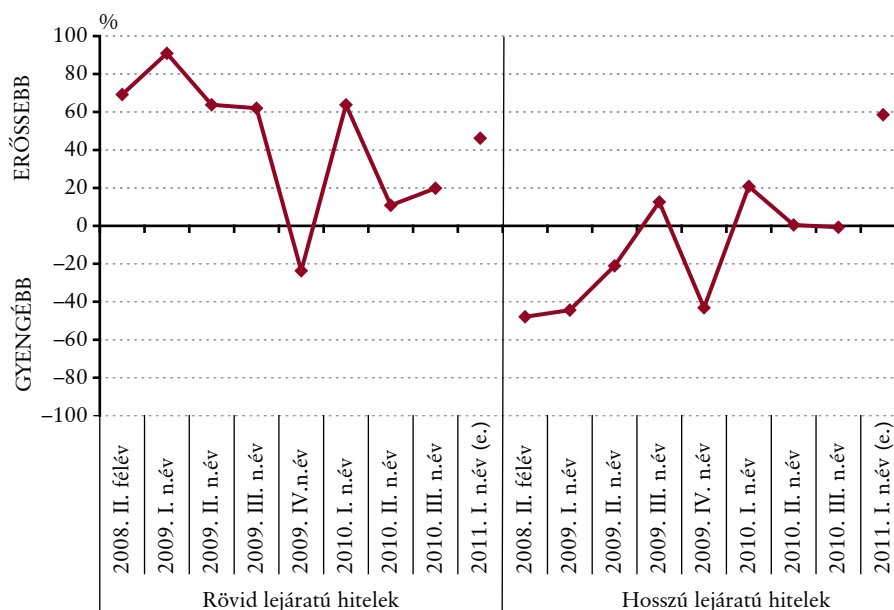
(a növekedést és a csökkenést jelző bankok arányának különbsége piaci részesedéssel súlyozva)



33. ábra

**A hitelkereslet lejárat szerint**

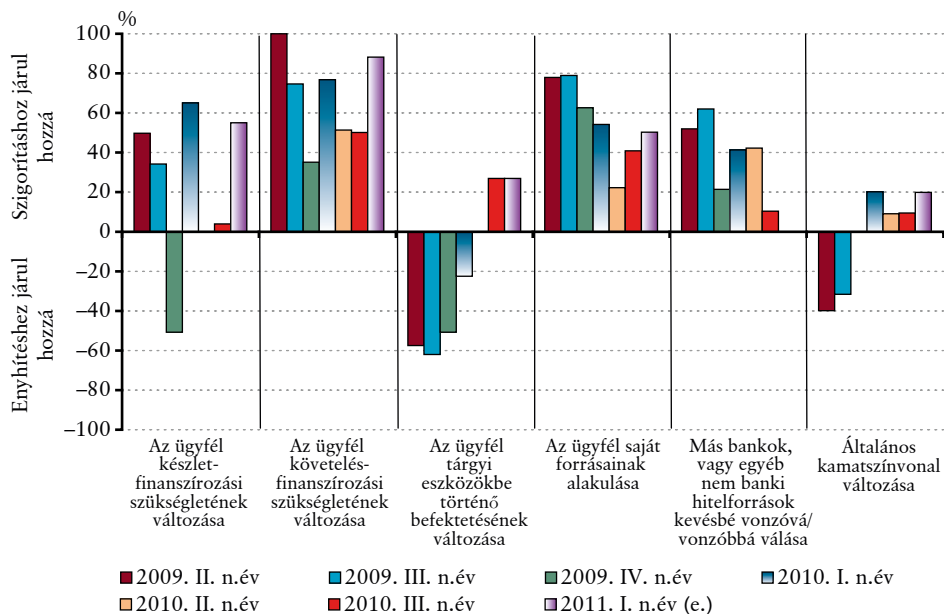
(a növekedést és a csökkenést jelző bankok arányának különbsége piaci részesedéssel súlyozva)



34. ábra

**A hitelkereslet változásához hozzájáruló tényezők a vállalati hitelek esetében**

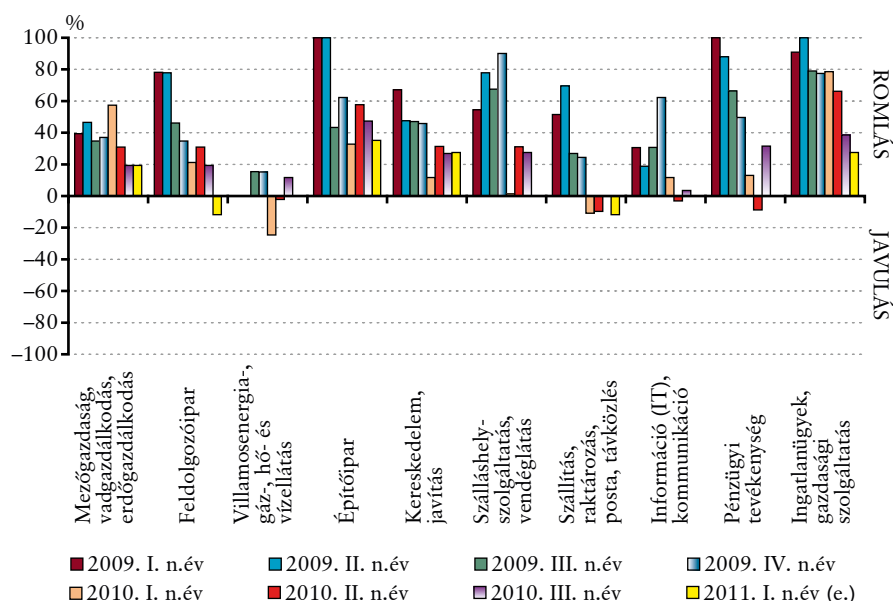
(az adott tényező kapcsán a szigorításhoz, illetve enyhítéshez hozzájárulást jelző bankok arányának különbsége piaci részesedéssel súlyozva)



## 35. ábra

## Az egyes ágazati portfóliók minőségének változása

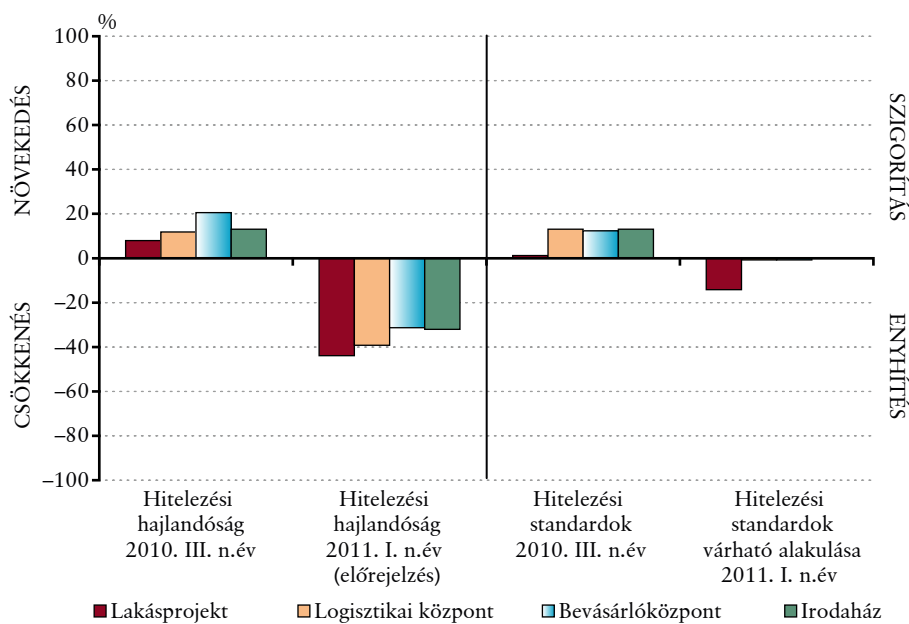
(a romlást és a javulást jelző bankok arányának különbsége piaci részesedéssel súlyozva)



## 36. ábra

## A kihelyezni kívánt hitelmennyiség (hitelezési hajlandóság) és a hitelképességi standardok/feltételek alakulása az üzleti célú ingatlanhitelek terén

(a növekedést és csökkenést, illetve a szigorítást és enyhítést jelzők arányának különbsége piaci részesedéssel súlyozva)

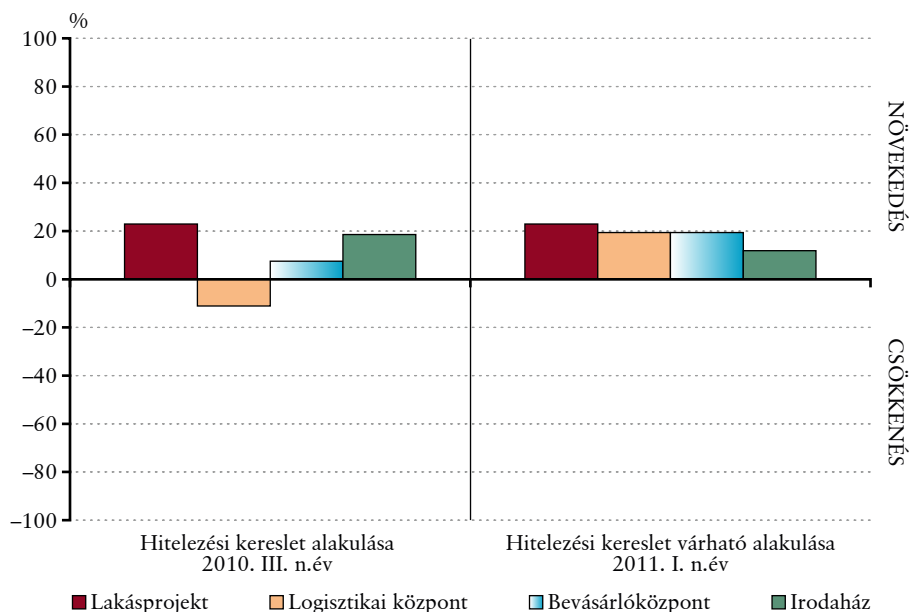


Megjegyzés: a szigorítás/enyhítés mértékét az ábra nem mutatja.

37. ábra

**A hitelek iránti kereslet az üzleti célú ingatlanhitelezés különböző részpiacain**

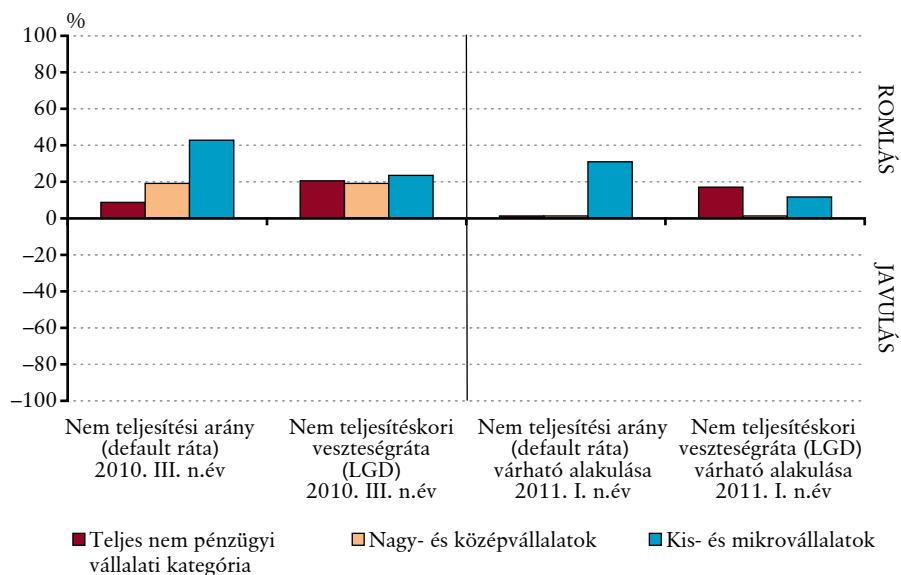
(a növekedést és csökkenést jelzők arányának különbsége piaci részesedéssel súlyozva)



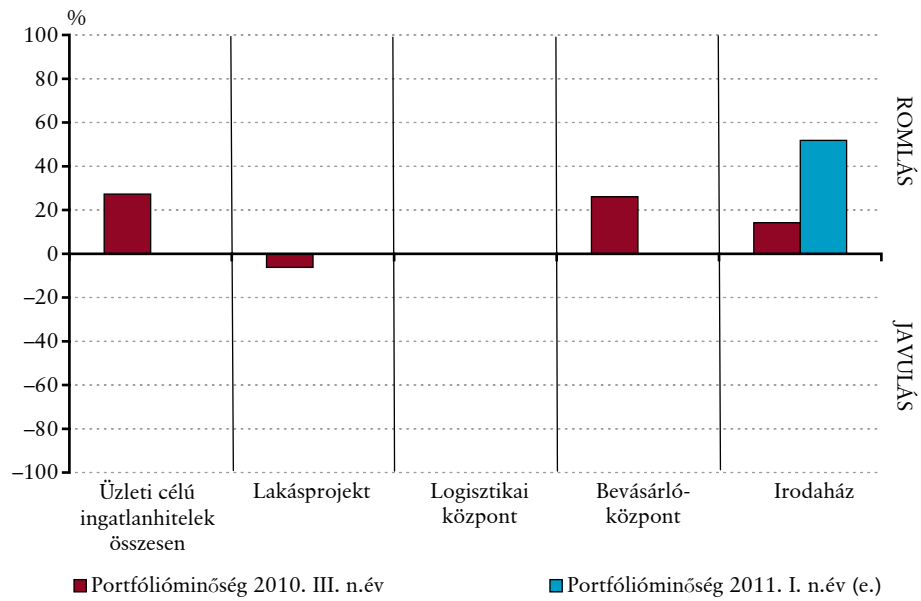
38. ábra

**A vállalati hitelek kockázatosságának alakulása a nem teljesítési arányra (default ráta) és a nem teljesítéskori veszteségrátára (loss-given-default) vonatkozó válaszok alapján**

(kockáztnövekedést és -csökkenést jelzők arányának különbsége piaci részesedéssel súlyozva)



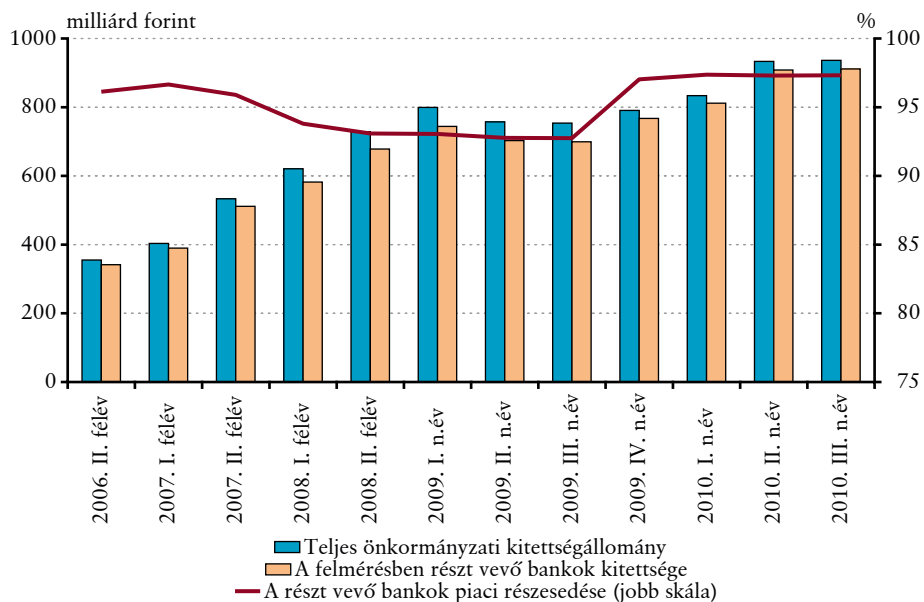
## 39. ábra

**Az üzleti célú ingatlanhitelek portfólióminőségének változása***(a romlást és a javulást jelzők arányának különbsége piaci részesedéssel súlyozva)*

## ÖNKORMÁNYZATI SZEGMENS

40. ábra

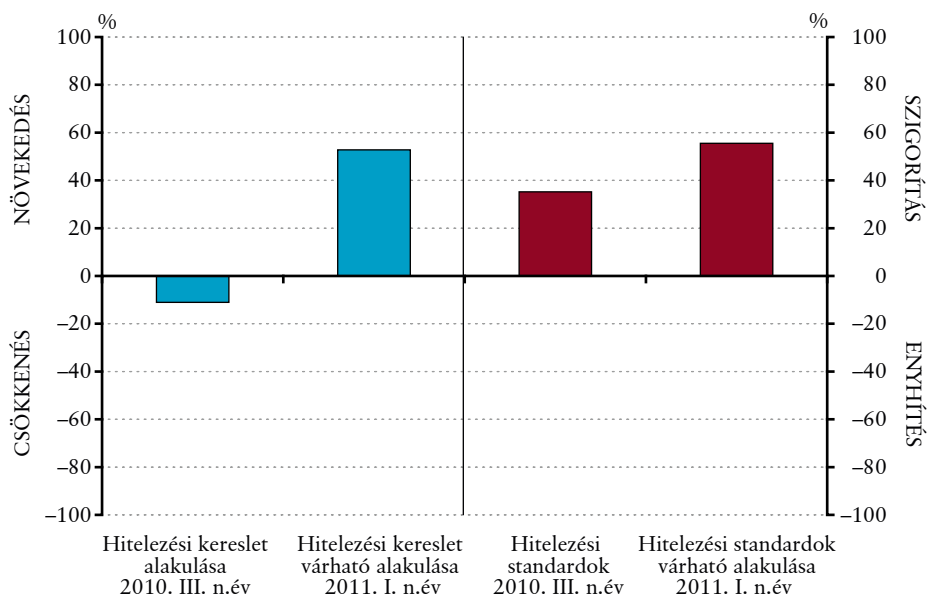
A teljes önkormányzati kitettség állománya és az önkormányzati kérdőívet kitöltő bankok részesedése



41. ábra

A hitelek iránti kereslet és a hitelképességi standardok/feltételek az önkormányzati finanszírozásban

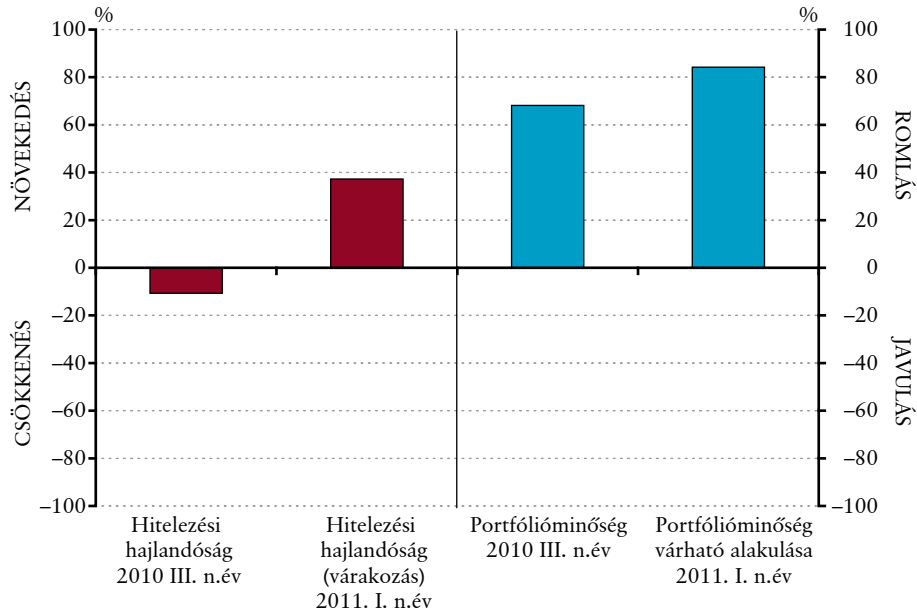
(a növekedést és a csökkenést, illetve a szigorítást és az enyhítést jelzők arányának különbsége piaci részesedéssel súlyozva)



Megjegyzés: a szigorítás/enyhítés mértékét az ábra nem mutatja.



## 42. ábra

**A kihelyezni kívánt hitelmenység, illetve portfólióminőség az önkormányzati finanszírozásban***(a növekedést és a csökkenést, illetve a romlást és a javulást jelzők arányának különbsége piaci részesedéssel súlyozva)*

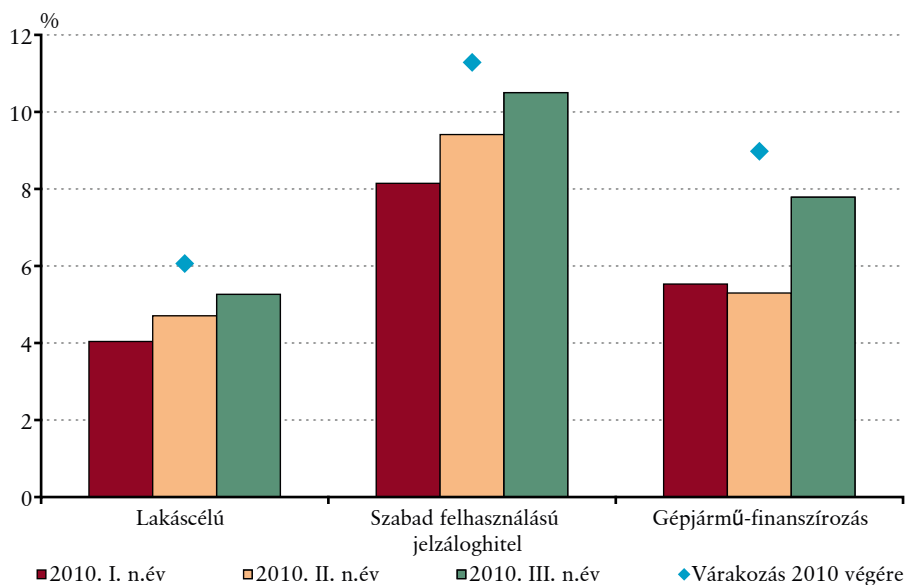
## 43. ábra

**A hitelezési hajlandóság és a hitelezési standardok alakulása az önkormányzati finanszírozásban 2007 második féléve óta***(a növekedést [szigorítást] és csökkenést [enyhítést] jelző bankok arányának különbsége piaci részesedéssel súlyozva)**Megjegyzés: a szigorítás/enyhítés mértékét az ábra nem mutatja.*

## AKTUÁLIS TÉMA – ÁTSTRUKTURÁLÁSOK A HÁZTARTÁSI ÉS VÁLLALATI HITELEZÉSBEN

### 44. ábra

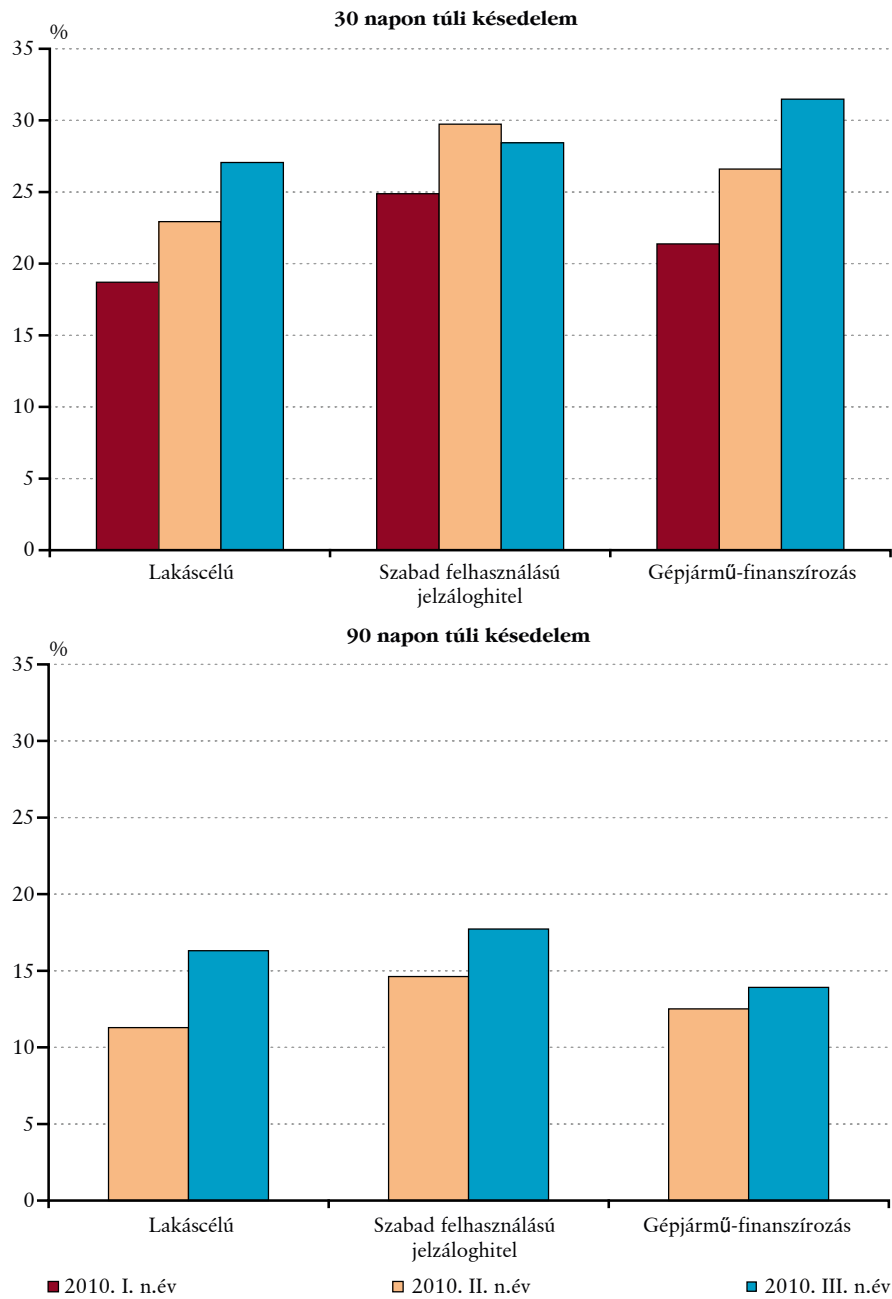
Az átstrukturált hitelek aránya a teljes lakáscélú hitelállományhoz viszonyítva a felmérésben részt vevőknél és a bankok várakozásai év végére



Megjegyzés: Piaci részesedéssel súlyozott.

## 45. ábra

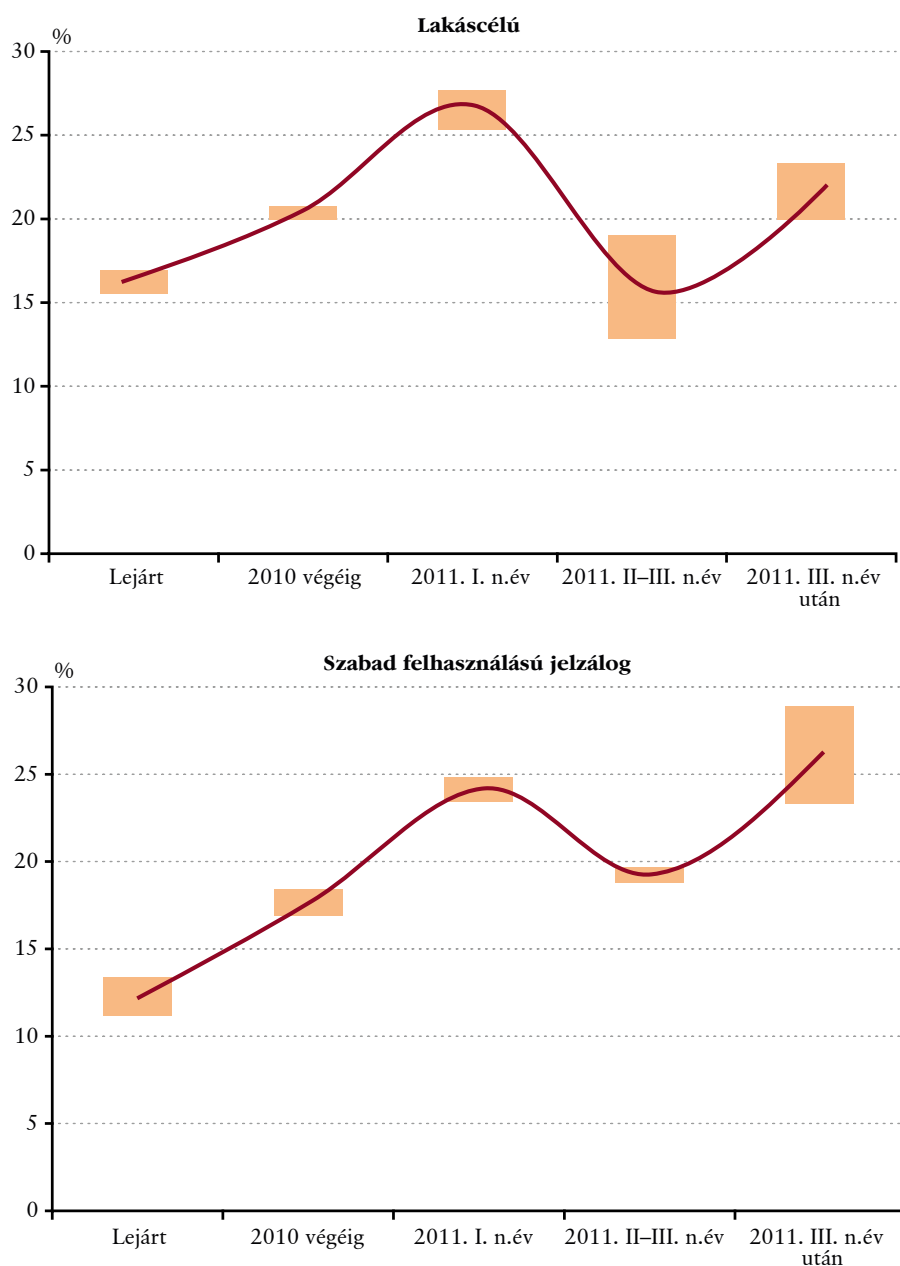
**Az átstrukturálások után visszaesők (30 és 90 napon túli késedelembe esők) bankok közötti megoszlása az összes átstrukturált hitel arányában a háztartási hitelezésben**



Megjegyzés: Piaci részesedéssel súlyozott értékek.

## 46. ábra

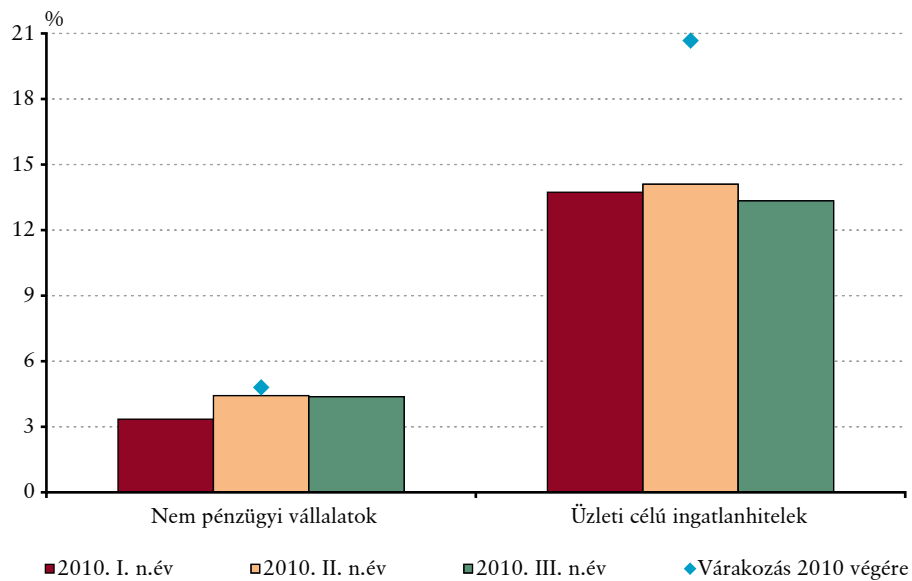
A bankok válasza alapján az átstrukturált állomány hátralévő türelmi időszakának („grace period”) megoszlása



Megjegyzés: Piaci részesedéssel súlyozott. A bankok intervallumokra adtak választ a kérdőívben. A válaszok feldolgozása során a felső, alsó intervallumot és középvértéket használtuk, illetve a felülről nyitott (30 százalék feletti) válaszlehetőség esetén az érték úgy lett meghatározva, hogy a válaszlehetőségek minden esetben kiadják a 100 százalékot. Az oszlopok mérete a felső és alsó intervallum közötti lehetséges értékeket mutatja.

## 47. ábra

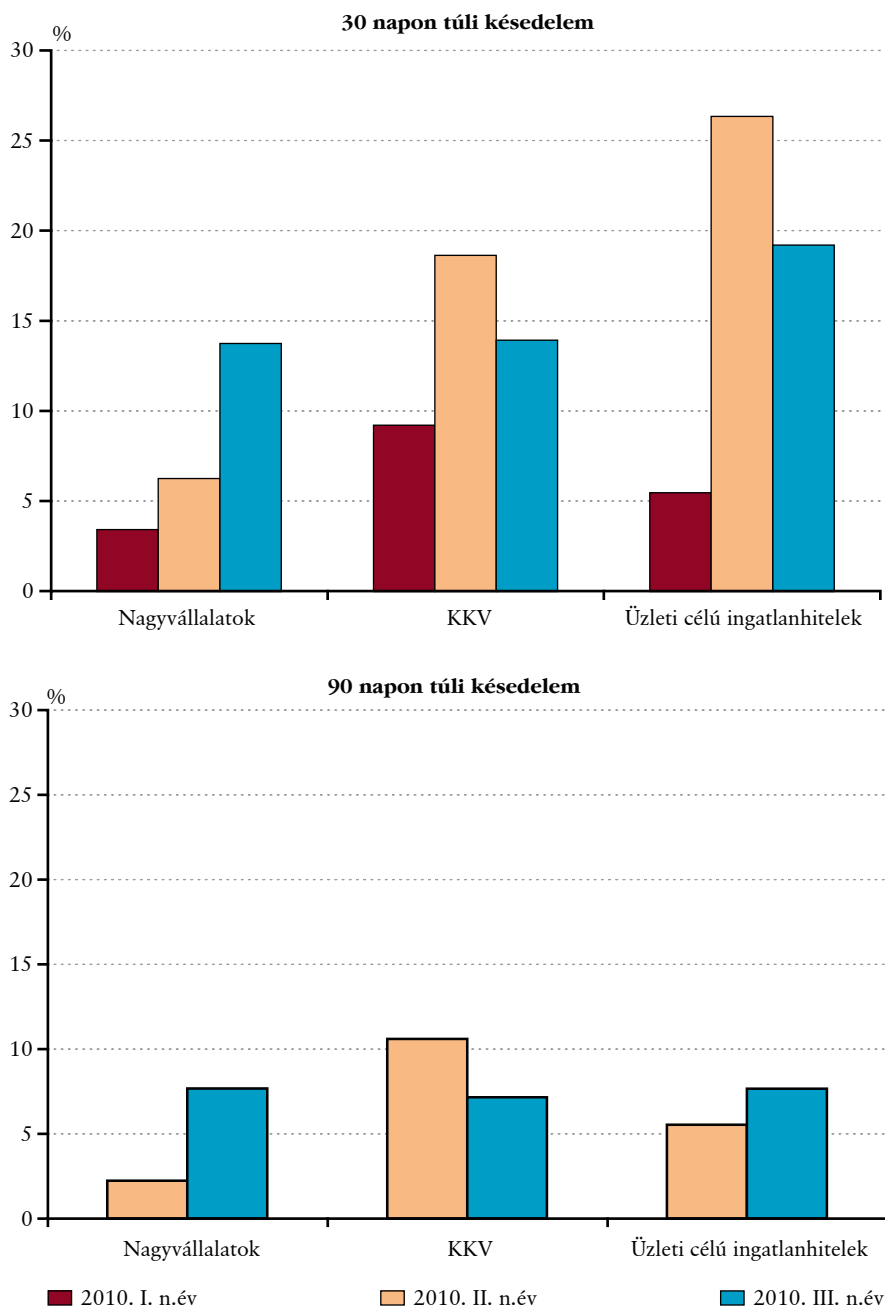
**Az átstrukturált hitelek aránya az összesített vállalati, illetve üzleti célú ingatlanhitel-állományához viszonyítva a felmérésben részt vevőknél és a bankok várakozásai év végére**



Megjegyzés: Piaci részesedéssel súlyozott értékek.

**48. ábra**

**Az átstrukturálások után visszaesők (30 és 90 napon túli késedelembe esők) bankok közötti megoszlása az összes átstrukturált hitel arányában a vállalati-, illetve üzleti célú ingatlanhitelezésben**



Megjegyzés: Piaci részesedéssel súlyozott értékek.

## 2. számú melléklet: Módszertani összefoglaló

Módszertanilag a felmérés minden szegmensben standard kérdőívből áll, illetve a 2010 januárjában végrehajtott felmérés óta aktuális kérdéseket is megfogalmazunk valamelyik hitelezési szegmenshez kapcsolódóan. A standard kérdőív visszatekintő kérdései az előző negyedévre (korábban az előző félévre) vonatkoznak (pl. 2010. októberben 2010 harmadik negyedévére), az előretekintő kérdések pedig az éppen előttünk álló féléves időszakra (pl. 2010. októberben a 2010 negyedik negyedétől 2011 első negyedévéig tartó időszakra) tartalmazzák előrejelzést az előző negyedév (korábban előző félév) tendenciáihoz viszonyítva.

A standard kérdőív rész során rákérdezzük a hitelezési hajlandóság (kihelyezni kívánt hitelmennyiség), a hitelezési standardok, a hitelezési/folyósítási feltételek változtatásaira, továbbá a válaszadó bank által érzékelt kereslet (előző negyedévben megfigyelt, és következő félévre várt, szezonális hatásoktól szűrt, új hitelkérelmeken alapuló) változására, a portfólió minőségének változására, illetve vállalati kérdőív esetében a szektorok kockázati megítélésének alakulására. A felmérésben ötfokozatú skálán kapunk választ a hitelezési hajlandóság, a kereslet, a standardok/feltételek és a kockázati paraméterek tendenciáira, azonban az ábrakészletben csak az irányt mutatjuk:

- Az 1-es értékelés a kereslet nagymértékű erősödését jelenti, a hitelezési hajlandóság növekedését, jelentős szigorítást a hitelezési standardokban/feltételekben, jelentős növekedést a lakásárakban, a kockázati paraméterek jelentős növekedését, továbbá a szektorok jelentősen romló kockázati megítélését a felmérést megelőző negyedévhez képest, illetve a következő félévre vonatkozó előrejelzés esetében a jelenlegi félévhez képest.
- A 3-as értékelés változatlan állapotot jelent mind az előző negyedévben, mind a következő félévre vonatkozó előrejelzésben.
- Az 5-ös értékelés a kereslet nagymértékű gyengülését jelenti, a hitelezési hajlandóság jelentős csökkenését, jelentős enyhítést a hitelezési standardokban/feltételekben, jelentős csökkenést a lakásárakban, a kockázati paraméterek jelentős csökkenését, továbbá a szektorok jelentősen biztonságosabbá váló kockázati megítélését a felmérést megelőző negyedévhez képest, illetve a következő félévre vonatkozó előrejelzés esetében a jelenlegi félévhez képest.

A 2-es, illetve 4-es válaszok a szélsőséges válaszok közötti köztes helyzetértékelést (pl. valamelyest erősödő kereslet) teszik lehetővé.

A kérdőív szempontjából fontos kulcsszavakat a következőképpen definiáljuk:

**A kihelyezni kívánt hitelmennyiség** (hitelezési hajlandóság) a válaszadó intézmény adott szegmensben meglévő terjeszkedési, állománynövelési szándékát tükrözi.

**Hitelezési standardoknak** nevezzük azokat a belső banki szabályokat, amelyek meghatározzák, hogy a bank milyen ügyfeleknek, ügyfélcsoportoknak (ágazat, terület, méret, pénzügyi mutatók stb. szerinti besorolás alapján) és milyen típusú hitelt (csak fedezett, beruházási, folyószámla stb.) nyújt.

**Hitelezési feltételeket**<sup>8</sup> illetően megkülönböztetünk nem árjellegű, illetve árjellegű tényezőket. A nem árjellegű hitelnyújtási feltételek (pl.: a fedezeti követelmények, az adós kötelezettségvállalásai, a hitel/hitelkeret maximális nagysága stb.) konkrét szerződéses feltételek, a bank csak ezek mellett hajlandó a hitel folyósítására. Az árjellegű tényezők fogalmán belül többek között a kamatszint és a forrásköltség közötti szpreddre és a kockázati prémiumra kérdezzük rá.

<sup>8</sup> A hitelezési standardok és a hitelezési feltételek összefüggő fogalmak, így együttesen kérdezzük rá a hitelezési feltételek és standardok összességében mért változására, majd egyesével az egyes hitelezési feltételekre.

Felmérés a hitelezési vezetők körében a bankok hitelezési gyakorlatának vizsgálatára  
A 2010 harmadik negyedévére vonatkozó felmérés összesített eredményének ismertetése

2010. november

Nyomda: D-Plus

H-1037 Budapest, Csillaghegyi út 19-21.



