



## PÉNZÜGYI SZERVEZETEK FELÜGYELETÉÉRT ÉS FOGYASZTÓVÉDELEMÉRT FELELŐS ALELNÖK

### **Vezetői körlevél a balloon/bullet törlesztési típusú hitelek kockázatainak kezeléséről<sup>1</sup>.**

A körlevél címzettje a Magyar Nemzeti Bankról szóló 2013. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MNB tv.) 39. § (1) bekezdésében nevesített törvények hatálya alá tartozó pénzügyi szervezet és a harmadik országbeli pénzügyi szervezet magyarországi fióktelepe (a továbbiakban: pénzügyi szervezet).

A Magyar Nemzeti Bank (a továbbiakban: MNB) folyamatosan figyelemmel kíséri a felügyelt pénzügyi szervezetek hitelezési tevékenységével összefüggő kockázatkezelési módszertanokat és prudenciális kérdéseket. Ennek részeként az MNB a pénzügyi szervezetek körében felmérést folytatott le a balloon/bullet törlesztési típusú hitelek sajátosságaiból fakadó kockázatok kezelésével kapcsolatban. A felmérés eredményei alapján az MNB megállapította, hogy jelentős eltérések tapasztalhatók a balloon/bullet törlesztési típusú hitelek szabályozásában és a kockázatvállalás gyakorlatában is, amely eltérések megnehezítik a balloon/bullet törlesztési típusú hitelekben és az intézményi szintű hitelportfolióban rejlő kockázatok szektor szintű mérését és összehasonlítását.

A jogszabályokban és a pénzügyi szervezetek hitelkockázatának mérésével, kezelésével és kontrolljával foglalkozó MNB ajánlásokban meghatározott elvárások figyelembevételével mellett az MNB indokoltnak tartja, hogy a balloon/bullet törlesztési típusú hitelekből származó prudenciális kockázatok szektorszintű egységes értelmezése, mérése és kezelése érdekében kommunikálja a pénzügyi szervezetek felé a balloon/bullet törlesztési típusú hitelek kockázatainak kezelésével kapcsolatban az MNB által elvárt legjobb gyakorlat bevezetésének szükségességét, és javasolja ezen elvárások egységes alkalmazását.

Jelen vezetői körlevél nem terjed ki:<sup>2</sup>

- a 10 millió forint alatti összegű hitelekre;
- a folyószámla típusú hitelekre (pl: Széchenyi kártya);
- a bankközi hitelekre, illetve pénzügyi intézmények által nyújtott refinanszírozási hitelekre;
- az NHP Növekedési Hitelprogram keretében folyósított forgóeszközhitelre;
- a társasházak/lakásszövetkezetek részére Lakástakarékpénztári megtakarítás bevonása mellett nyújtott hitelekre;
- a készpénz, vagy értékpapír óvadéki fedezetű hitelekre;
- a fogyasztóknak nyújtott hitelekre.

Az MNB a javaslatait a Bankszövetséggel történt előzetes egyeztetés eredményeképpen az alábbiak szerint fogalmazza meg.

#### **I. Általános elvárás**

Az MNB elvárja, hogy a jelen vezetői körlevélben foglalt elvárásokat a pénzügyi szervezet a hitelkockázat

<sup>1</sup> A 2019. február 26-án kiadott vezetői körlevél 2020. január 15. napján végrehajtott módosításaival egységes szerkezetben.

<sup>2</sup> A vezetői körlevél jelen bekezdése 2020. január 15. napján módosításra került.

méréséről, kezeléséről és kontrolljáról szóló 15/2019. (VII.9.) számú MNB ajánlás, az ingatlanfinanszírozási projekthitelek értékeléséről és kezelésének egyes kérdéseiről szóló 12/2018. (II.27.) számú MNB ajánlás, a speciális hitelezési kitétségek és a spekulatív ingatlanfinanszírozás definiálásáról szóló 10/2017. (VIII. 8.) számú MNB ajánlás, valamint a pénzügyi szervezetek ingatlanokkal összefüggő kockázatainak kezeléséről szóló 11/2018. (II.27.) számú MNB ajánlás keretein belül alkalmazza, összhangban a likviditási kockázatok méréséről, kezeléséről és kontrolljáról szóló 12/2015. (VIII.24.) számú ajánlással és a tőke megfelelés belső értékelési folyamata (ICAAP), a likviditás megfelelőségének belső értékelési folyamata (ILAAP) és felügyeleti felülvizsgálatuk, valamint az üzleti modell elemzés (BMA) módszertani kézikönyv 4. mellékletében (továbbiakban ICAAP kézikönyv) foglaltakkal.<sup>3</sup>

## II. Speciális elvárások

### Szabályozás

Az MNB jó gyakorlatnak tartja, ha a pénzügyi szervezet

1. a hitelezési politikában és/vagy kockázatvállalási szabályzatban,
  - 1.1. definiálja a balloon és bullet törlesztési típusú ügyleteket. A balloon-bullet ügyletek azonosításásakor a hatályos 38/2019. (XI.20) MNB rendelet 1. mellékletében közzétett definíciók alkalmazandóak.<sup>4</sup>
  - 1.2. azokat az ügyleteket, amelyeknél a futamidő alatt a kamatok és díjak megfizetése történik meg, míg a tőketörlesztés egésze (bullet), vagy döntő – 60% vagy annál nagyobb arányú – része (balloon) a futamidő utolsó 20%-ában esedékes (ha az eredeti futamidő 20%-a kevesebb, mint egy év, akkor a futamidő utolsó egy éves szakaszát kell figyelembe venni), a vezetői körlevél szerint kockázatkezelési és likviditáskezelési szempontból megkülönböztetetten kezeli, és ennek szabályait rögzíti,<sup>5</sup>
  - 1.3. példálózó jelleggel, de jól azonosítható módon rögzíti a pénzügyi szervezet által balloon, vagy bullet ügylettel finanszírozható lehetséges esetköröket és amennyiben a cash flow terv alapján számított teljes futamidőhöz képest rövidebb lejáratú dátumban állapodnak meg, a rövidebb lejárat miatt felmerülő hitelezési kockázatok kezelését,
  - 1.4. külön kiemeli, ha a bank üzleti modellje szerint az általa elvárt megtérülési időnél rövidebb periódusú hitellel finanszíroz egyes ügyleteket,
  - 1.5. konkrétan meghatározza, hogy milyen esetekben és feltételek mellett lehetséges a balloon/bullet ügyletek megújítása, újrafinanszírozása.
2. a likviditáskezelésről szóló szabályzatban,
  - 2.1. kitér az 1 éven belül lejáró balloon/bullet ügyletekhez kapcsolódó pénzáramok befolyásának előzetes vizsgálati kötelezettségére,
  - 2.2. rögzíti, hogy a pénzügyi szervezet likviditási helyzetét bemutató LCR és NSFR mutatók számolása során ezeket a tételeket milyen módon veszik figyelembe,
  - 2.3. rögzíti az esetleges megújítás miatt felmerülő likviditási kockázatok kezelését,
  - 2.4. széles körűen értelmezi, és kiemelten kezeli a hitelekhez kapcsolódó megújítási, újrafinanszírozási

<sup>3</sup> A vezetői körlevél jelen bekezdése 2020. január 15. napján módosításra került.

<sup>4</sup> A vezetői körlevél jelen bekezdése 2020. január 15. napján módosításra került.

<sup>5</sup> A vezetői körlevél jelen bekezdése 2020. január 15. napján módosításra került.

opciókat és refinanszírozási (likviditási) hitelkereteket,

- 2.5. nemcsak a szerződéses, hanem az ügyfél várakozásain alapuló hitelkeret, likviditási hitelkeret típusú ügyleteket is figyelembe veszi (pl: amikor egy hitel futamidejét nem a megtérüléshez, hanem a kockázat változásához – megépítéshez és bérlőkkel való feltöltéshez – igazítják),
- 2.6. továbbá azokat a szerződéses, vagy ügyfélvárakozáson alapuló ügyleteket, ahol a folyósítás megtagadása az ügyfél fizetéseképtelenségéhez vezetne, folyósítási kötelezettséggel rendelkező keretként kezeli. Szektorszintű stressz esetére vonatkozó számítások esetén a más hitelintézet általi refinanszírozást nem lehet feltételezni.

### **Kockázatkezelés**

Az MNB jó gyakorlatnak tartja, ha a pénzügyi szervezet a balloon/bullet törlesztési típusú ügyletek esetében

3. a finanszírozás tényleges amortizációs periódusát (a hitel teljes visszafizetéséhez szükséges futamidő) úgy határozza meg, hogy az a finanszírozott eszköz hasznos élettartamának hosszát nem haladja meg,
4. a hitel törlesztő részletének megállapításakor figyelembe veszi a finanszírozott eszköz vagy az ügyfél adósságszolgálatra fordítható cash flow termelőképességét és a fizetendő törlesztő részlet közötti összhangot,
5. amennyiben releváns kockázatként értékeli, hogy a szerződött futamidő végén az ügyfél nem teljesíti teljes adósságszolgálatát, akkor a kockázatvállalás előtti első előterjesztés során vizsgálja a futamidő módosítással összefüggő várható kockázatokat (pl. refinanszírozási kockázat, ügyfél hitelkockázatának várható alakulása) és a döntést ezeknek az információknak a figyelembevételével hozza meg,
6. a tényleges amortizációs periódusnál rövidebb szerződéses futamidővel jóváhagyott ügyleteket a kockázatkezelési, tőkeszükséglet számítási, követelésminősítési folyamatokban a tényleges amortizációs periódus szerinti futamidőnek megfelelően kezeli, nem számolva a futamidő esetleges módosításának, vagy az újrefinanszírozásnak a lehetőségével,
7. csak olyan balloon visszafizetési konstrukciókat engedélyez,
  - 7.1. amelyek a finanszírozott eszköz(ök) gazdasági élettartamához igazodnak,
  - 7.2. amelyeknél a visszafizetés forrása és módja a jóváhagyás napján egyértelműen meghatározásra kerül,
  - 7.3. ahol vélelmezhető, hogy a bank lejáratkor le tudja zárni, újra tudja finanszírozni, illetve (re)finanszíroztatni az ügyletet, vagy ahol a hitel további finanszírozásának (roll over) nincs kockázatvállalási megfontolásokon alapuló akadálya.
8. bullet típusú ügyleteket csak indokolt esetben, és kockázatvállalási szabályzatban rögzített szigorú szabályok, valamint a bullet ügyletekre kialakított limit figyelembevételével engedélyez,
9. a balloon típusú ügyleteket az átlagosnál magasabb kockázatúnak tekinti, ezért az ilyen típusú hiteleket csak szelektíven, kiemelt mérlegelés után engedélyezi,
10. a balloon/bullet törlesztési típusú hitelről szóló döntési folyamat során kiemelt figyelemmel kíséri a hitel mögé rendelhető biztosítékokat. Ilyen típusú hiteleket csak olyan esetben nyújt, amikor a fedezet értéke magasabb, mint egy normál amortizációs profilú hitel esetében. A fedezet bevonása során törekszik arra, hogy a fedezet kellően értékálló legyen, és a futamidő végére ne csökkenhessen jelentősen az értéke. Az ilyen típusú hitelek mögötti fedezeteket, a hitel futamideje alatt, az általános eljárásához képest szigorúbban monitorozza, és az esetleges értékcsökkenés esetén további fedezetek

bevonására törekszik, melynek formáját a finanszírozási szerződésben előre definiálja.

11. Folyamatosan figyelemmel kíséri az ügyfél törlesztési tervében szereplő feltételeknek a teljesülését (hitelfelvétel esetén az ügyfél minősítését, ingatlanadás esetén az ingatlanpiacot, törlesztés esetén a pénz-felhalmozás időarányos teljesülését stb.)
12. a balloon/bullet törlesztési típusú hitelügylet újrafinanszírozása során, amennyiben az eredeti hiteldöntésben meghatározott lehetséges futamidőnél hosszabb futamidő, vagy lassabb visszafizetési ütemezés, illetve más kockázatosabb paraméterek kerülnek meghatározásra, az átstrukturálási szabályokat a 39/2016 MNB rendeletben foglaltaknál szigorúbban értelmezi:
  - 12.1. speciális minősítési és értékvesztés képzési eljárásokat alkalmaz, mert a balloon/bullet ügyletekre jellemző adósságszolgálat (pl. törlesztési késedelem hiánya) sokszor elfedi azt a tényt, hogy az ügyfél jövedelemtermelő képessége alacsony, ezért a kitétség minőségének megállapítása során nagyobb mértékben kell támaszkodni a törlesztési késedelmeken kívüli tényezőkre (pl. az adós pénzügyi helyzete, fedezet értékállósága),
  - 12.2. az átstrukturálási szabályokat szigorúbban értelmezi, mert előfordulhat, hogy az adósnak nincs törlesztési késedelve (pl. nincs is törlesztési kötelezettsége, vagy az lényegesen alacsonyabb, mint egy normál hitel esetében), de az adós pénzügyi helyzete miatt módosítani kell a szerződés feltételein.
13. a balloon/bullet törlesztési típusú hitel tovább-finanszírozása során kiemelten vizsgálja az ügyfél rövid és hosszú lejáratú kötelezettségeinek, illetve a forgóeszközeinek és befektetett eszközeinek egymáshoz való arányát,
14. forgóeszköz finanszírozást maximum 1-2 éves futamidővel engedélyez azzal, hogy abban az esetben lehet hosszabb a futamidő, ha a finanszírozott eszköz forgási ciklusa ezt kifejezetten indokolja, és ha a banknak a futamidő alatt lehetősége van a nyújtott hitelkeret szükség szerinti csökkentésére. (Jogsabály által szabályozott, hosszabb futamidejű forgóeszközhitel (pl: agrártámogatások előfinanszírozása) és a kapcsolódó intézményi garanciák esetén a fenti korlátozás figyelmen kívül hagyható.)<sup>6</sup>
15. forgóeszköz finanszírozás kapcsán
  - 15.1. forgóeszköz hitelből tőkejavakat (beruházásokat) nem finanszíroz,
  - 15.2. nem nyújt forgóeszköz hitelt egy negatív nettó működő tőkével (working capital) rendelkező cégnek.

### **III. Egyéb elvárások**

1. Az MNB jó gyakorlatnak tartja, ha a pénzügyi szervezet az üzleti terület által előre tervezett hitel tovább-finanszírozása kapcsán érintett hitelnél a lejáratkor fizetendő egyszeri nagy összegű törlesztés befolyását a pénzügyi szervezet likviditási helyzetét bemutató LCR és NSFR mutatók számolása során figyelmen kívül hagyja.
2. Az ICAAP kézikönyv kiemelten kezelt kockázatos portfóliókról és a hozzájuk kapcsolódó többlettőke előírásáról szóló 4. melléklete a balloon/bullet ügyletek esetében tőkekövetelmény-többlet képzést ír

---

<sup>6</sup> A vezetői körlevél jelen bekezdése 2020. január 15. napján módosításra került.

elő, amellyel összhangban az MNB jó gyakorlatnak tartja, ha a pénzügyi szervezet részletesen szabályozza és a gyakorlatban ügyletszinten dokumentálja a tőkekövetelmény-többlet képzés folyamatát. (Többlet tőkét csak a teljesítő balloon-bullet állományra kell megképezni.)

3. Az MNB jó gyakorlatnak tartja, ha a belső védelmi vonalak egyes elemei, így különösen a kockázati kontroll és a belső ellenőrzés kiemelt figyelmet szentel az ilyen típusú hitelezési tevékenységnek, és legalább évente jelentést készít az ilyen típusú hitelek folyósításának és kezelésének a tapasztalatairól.

Kérem a pénzügyi szervezetet, hogy a jövőben a fentiekben leírtak maradéktalan figyelembevételével járjon el a balloon/bullet törlesztési típusú hitelekkel összefüggésben keletkező kockázatok prudens kezelése érdekében.

Az MNB a vezetői körlevélben foglaltak teljesülését 2020. február 29. napját követően mind a folyamatos felügyelés, mind a helyszíni vizsgálatok során kiemelt figyelemmel fogja kísélni, annak érdekében, hogy az egyes pénzügyi szervezeteknél a balloon/bullet törlesztési típusú hitelek kockázatkezelését tekintve ne legyenek indokolatlan mértékű eltérések a módszertanok különbözőségéből fakadóan, ezzel összhangban az MNB elvárja, hogy a már kifolyósított hitelek éves felülvizsgálata során készített monitoring anyagokban is dokumentálják azt, hogy figyelembe vették jelen körlevél elvárásait.<sup>7</sup>

Budapest, 2020. január 15. napján

Dr. Kandrács Csaba s.k.,  
a Magyar Nemzeti Bank alelnöke

---

<sup>7</sup> A vezetői körlevél jelen bekezdése 2020. január 15. napján módosításra került.