

Szakmai háttéranyag

A devizahitelezéssel kapcsolatos kockázatok növekedésére a Magyar Nemzeti Bank már évek óta számos alkalommal felhívta a figyelmet. A devizahitelezés negatív következményei már jelentősen megnövelik az ország sérülékenységét, ezért az MNB szabályozói eszközök mihamarabbi bevezetését sürgeti. A deviza alapú lakossági hitelezés kockázatainak visszaszorítása összhangban áll az Európai Unió jelenlegi törekvéseivel is. Mind az Európai Bizottság, mind az Európai Központi Bank (EKB) a közelmúltban a devizahitelezés kockázataira és a kockázatok szükséges korlátozására hívta fel a figyelmet.

Az elmúlt években a magyar lakosság egyre inkább devizában adósodott el. A jövedelmek gyors felzárkózásával kapcsolatos várakozások, a forintnál alacsonyabb devizahitel-kamatok és az árfolyam viszonylagos stabilitása megnövelte a devizahitelek iránti keresletet. A bankok erős versenye, ami egyre kockázatosabb devizaalapú hiteltermékek bevezetéséhez vezetett (euro, svájci frank, majd japán jen) és az ezt finanszírozó külföldi források bősége lehetővé tette a háztartások devizában történő gyors eladósodását. A hitelezési feltételek is fokozatosan lazultak, az időszak végén már minimális (akár 10 százalékos) önrésszel vagy önrész nélkül, illetve jövedelemigazolás nélkül is lehetett jelzáloghitelt felvenni. Ez tovább növelte a hitelkeresletet, így a bankok által értékesíthető hitelvolumen. 2008-ban a háztartások által felvett hiteleknek már 80 százaléka devizahitel volt. Jelenleg a háztartási hitelek GDP-hez viszonyított aránya közel 40 százalék, aminek döntő többsége, közel 60 százaléka svájci frank alapú.

A devizahitelezés egyedi és rendszerszintű kockázatokat is hordoz. Egyedi szinten a devizaalapú hitelezés legnagyobb veszélye a kockázatok nem megfelelő felmérése. A hitelfelvevő lakosság a laza hitelfeltételekkel és a viszonylag stabilnak tűnő árfolyammal szembeülve hajlamos lehet olyan törlesztési terhet is vállalni, amelynek megfizetését jövedelméből nehezen tudja kigazdálkodni. Így túlzott mértékben eladósodik, nincsen tartaléka az árfolyam változása vagy a kamatok emelkedése esetén, ami a későbbi nemfizetés kockázatát megnövelheti. Túlzott eladósodásra utalhat, hogy a magyar lakosság törlesztési terhe rendelkezésre álló jövedelmének 13 százaléka, ami meghaladja az eurozóna átlagát. A hitellel rendelkező háztartások körében a jövedelemarányos törlesztőrészlet 20 százalék körüli, míg a legalacsonyabb jövedelmű, hitellel rendelkező háztartásoknál ez az arány még magasabb, akár 22 százalék is lehet, miközben pénzügyi tartalékaik elenyészőek.

A pénzügyi rendszer szintjén az egyedi és az egész gazdaságot érintő kockázatok összeadódnak. A háztartások túlzott eladósodottsága, a devizahitelek visszafizetési valószínűségének nagyfokú árfolyam-érzékenysége, valamint a bankrendszer forrásainak megújítási kockázatai az ország sérülékenységét és a magyar államadósság finanszírozási költségeit jelentősen megnövelik. Ezek a kockázatok a monetáris politika mozgásterét korlátozzák.

A kockázatok csökkentése érdekében szabályozói beavatkozásra van szükség. Az MNB által javasolt szabályozás az egyedi banki szintű kockázatvállalási alapelvek, illetve a hitelezési feltételek szigorítását célozza, aminek részét képezi a jövedelemarányos törlesztés, a hitel-fedezet arány, valamint a gépjárművásárlás finanszírozásánál a maximális futamidő korlátozása.

Mind a bank, mind az ügyfél kockázatait mérsékli – a túlzott eladósodás elkerülésével – a vállalható jövedelemarányos törlesztés (payment-to-income ratio, PTI) korlátozása, ami egy kétkeresős háztartás nettó átlagjövedelméhez képest forinthiteleknél maximum 30 százalék lehetne. Magasabb jövedelemnél – a valószínűsíthetően nagyobb tartalékok miatt – ez a korlát emelkedhetne.

A fedezett hitel vissza nem fizetése esetén a bankok kockázatát csökkenti a maximális megengedett hitel-fedezet arány (loan-to-value ratio, LTV). A korlát meghatározásánál főként a fedezet piaci árának változékonyságát, valamint az esetleges kényszerértékesítés miatt kialakuló nyomott árakból adódó kockázatot kell figyelembe venni. Mindezek alapján – a nemzetközi gyakorlattal összhangban - a

forintalapú jelzáloghiteleknél a piaci érték alapján 70 százalékos maximális LTV arány javasolható. A forintalapú gépjármű-finanszírozásnál 80 százalékos maximális LTV arány várható el.

A forinthitelekkel összehasonlítva a devizahiteleknél az árfolyamkockázat miatt szigorúbb korlátok indokolhatók. Az árfolyam múltbeli változékonysága alapján a forinthitelekkel összehasonlítva az euro alapú és ettől eltérő deviza alapú termékek esetén szigorúbb korlát javasolható.

A pénzügyi válság következtében a devizahitelállomány növekedése jelentősen lelassult, a forinthitelek részaránya megnőtt, ezért a korlátok mostani bevezetése várhatóan nem gyakorolna jelentős hatást a bankrendszer és a makrogazdaság teljesítményére. Mivel azonban a devizahitelezés a múltbeli tapasztalatok alapján újból gyorsan megindulhat, ezért még a fellendülési periódus előtt fontos lenne bevezetni a szabályozást. A javasolt szabályozási koncepciót és a hozzá készített hatástanulmányt az MNB már megküldte a Pénzügyminisztériumnak. A hatástanulmány szerint az MNB által javasolt hitel-fedezet és törlesztés-jövedelem arány korlátok alkalmazása a forint- és devizahitelek esetén valamelyest lassíthatja ugyan a jövőbeli fellendülést, de a növekedés szerkezete egészségesebb lenne, és a kisebb folyó fizetési mérleghiány miatt csökkenne az ország külső sérülékenysége. Ez a forint- és eurokamat közötti különbség gyorsabb csökkenését tenné lehetővé, és a növekedést hosszú távon is javíthataná.

A devizahitelezés szabályozásáról a Pénzügyminisztérium hivatott dönteni, mivel e téren a kormányzat alkothat rendeletet, ill. terjeszthet az Országgyűlés elé jogszabálytervezetet. Az MNB természetesen szükség esetén kész a javaslatról egyeztetni a pénzügyi stabilitásért felelős további intézményekkel és a piaci szereplőkkel is.

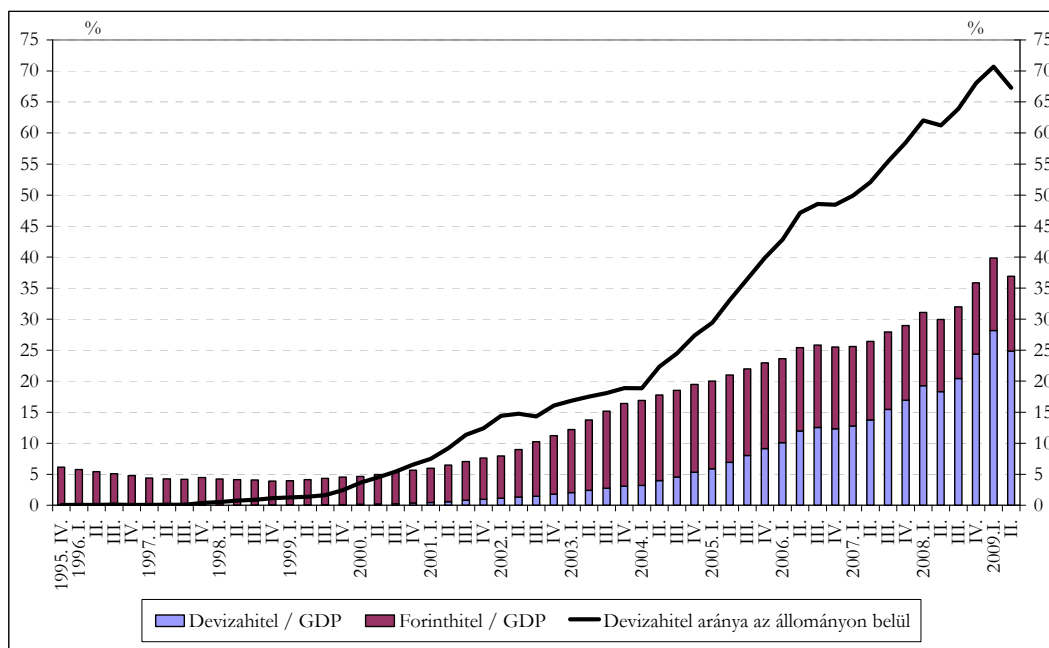
Az MNB javaslatának összefoglalása

	<i>Hitel típusa</i>	MNB-javaslat		
		havi nettó 250 ezer Ft jövedelemig:	havi nettó 500 ezer Ft jövedelemig:	havi nettó 500 ezer Ft jövedelemtől:
<i>Minden bázisfeltételű hitel esetén</i> max. törlesztés-jövedelem arány	Forint	30 százalék	40 százalék	50 százalék
	Euro	23 százalék	31 százalék	38 százalék
	Egyéb deviza	15 százalék	20 százalék	25 százalék
<i>Háztartási jelzáloghitel esetén</i> max. hitel-fedezetarány	Forint	70 százalék		
	Euro	54 százalék		
	Egyéb deviza	35 százalék		
<i>Gépjárművásárlás finanszírozása esetén</i> max. hitel-fedezetarány	Forint	80 százalék		
	Euro	62 százalék		
	Egyéb deviza	40 százalék		
Gépjárművásárlást finanszírozó hitel és lízing esetén a futamidő maximalizálása 5 évben				

Megjegyzések: A jövedelmi korlátok az adóstársak jövedelmére vonatkoznak (két kereső esetén a jövedelmek összeadódnak). Az euró alapú hitelek korlátait (az árfolyamkockázat figyelembe vétele miatt) a forint alapú hitelek PTI és LTV korlátjának 1,3-del való osztásával lehet megkapni. Az eurótól eltérő deviza alapú hiteleknél a forint alapú hitelek PTI és LTV korlátját 2-vel kell osztani. Az LTV korlát a fedezet piaci értékét veszi figyelembe. Az önrész egyenlő 100%-LTV.

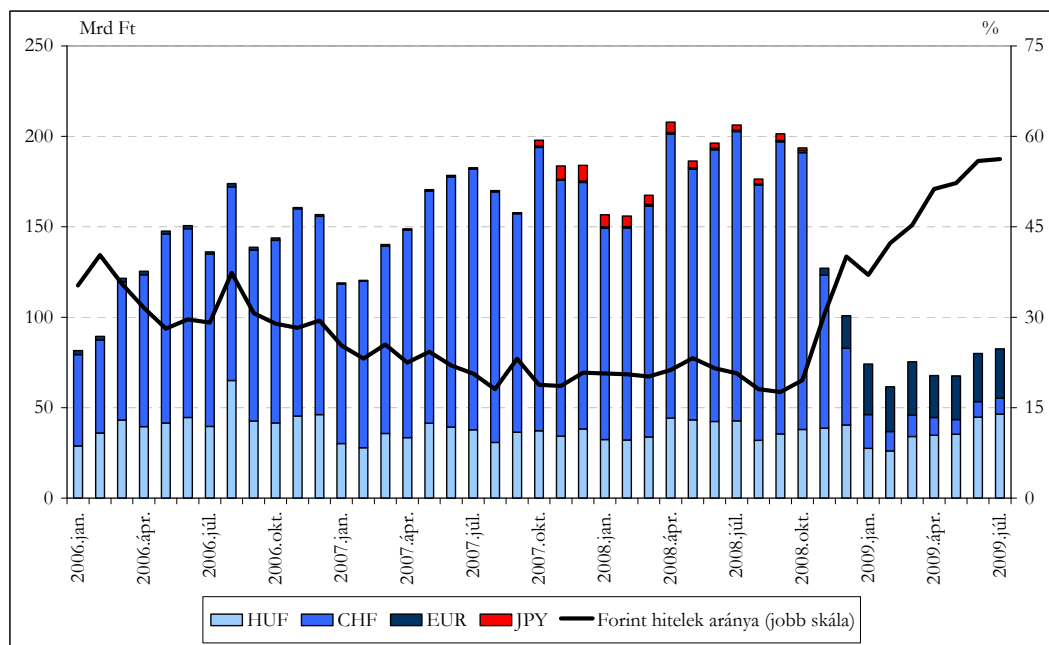
Ábra-tábla készlet

1. ábra: Háztartások teljes hitelállományának (banki és nem banki) alakulása



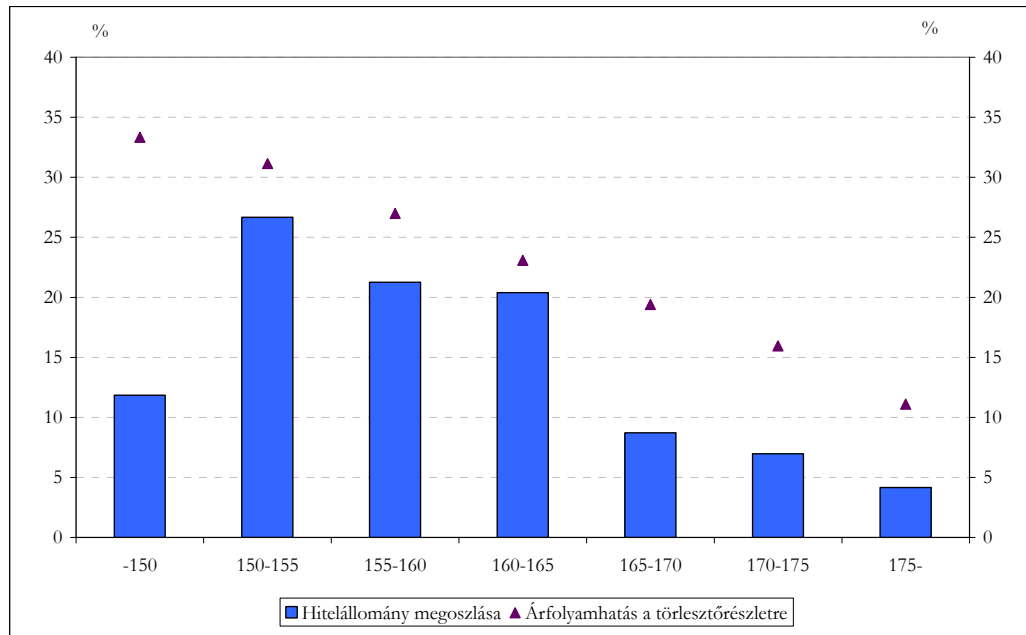
Forrás: MNB.

2. ábra: Háztartások új banki hitelfelvételének denominációs összetétele



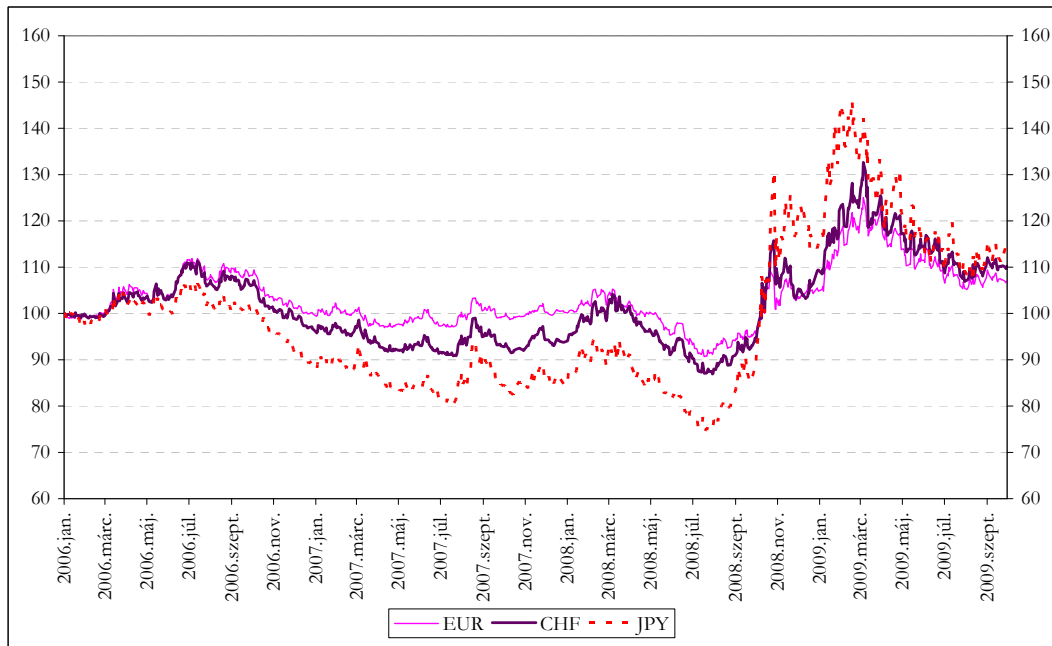
Forrás: MNB.

3. ábra: A háztartások által felvett banki devizabiteleknek a felvételkori árfolyam szerinti megoszlása, valamint a forint svájci frankkal szembeni árfolyamának 200 Ft-ra történő gyengülésének hatása a törlesztő-részletre



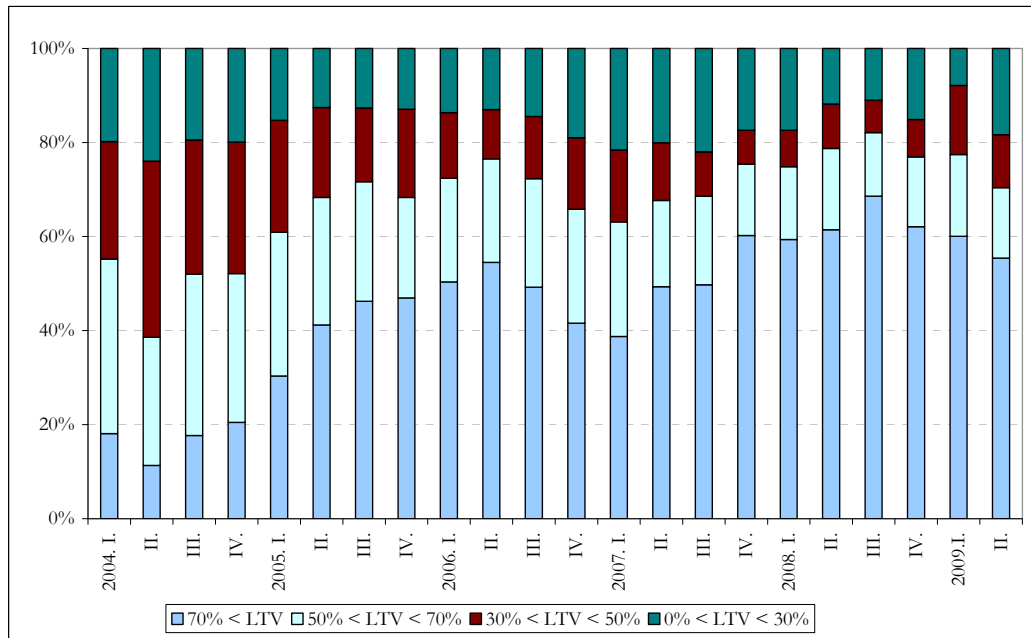
Forrás: MNB.

4. ábra: Euró, svájci frank és japán jen árfolyamának alakulása (2000. január 1. = 100)



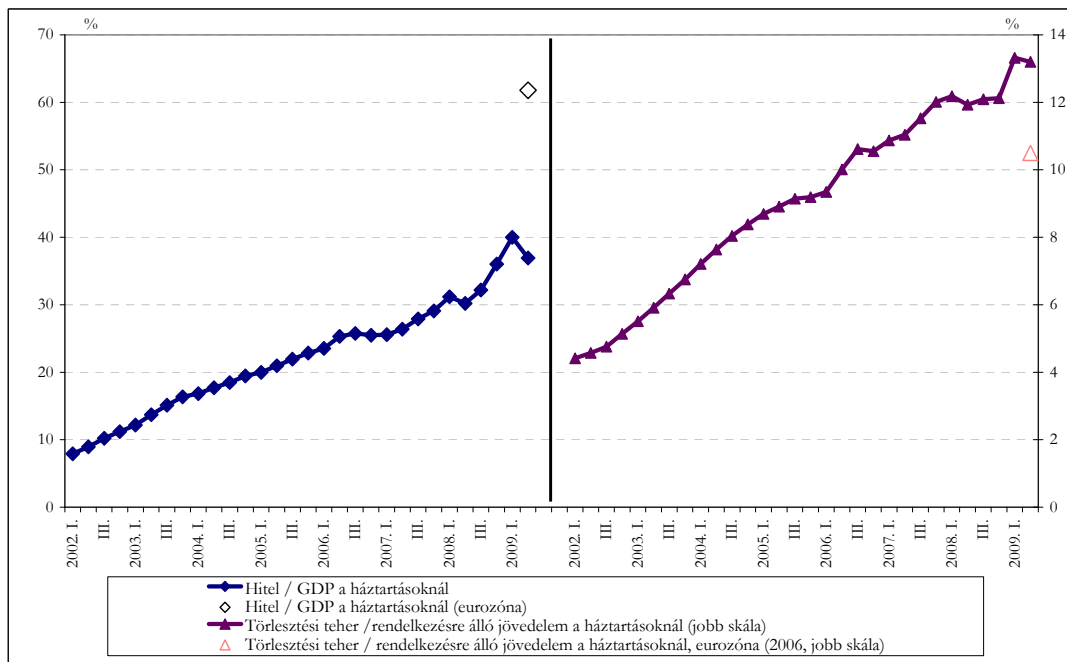
Forrás: MNB.

5. ábra: A háztartások újonnan felvett banki jelzáloghiteleinek LTV szerinti megoszlása



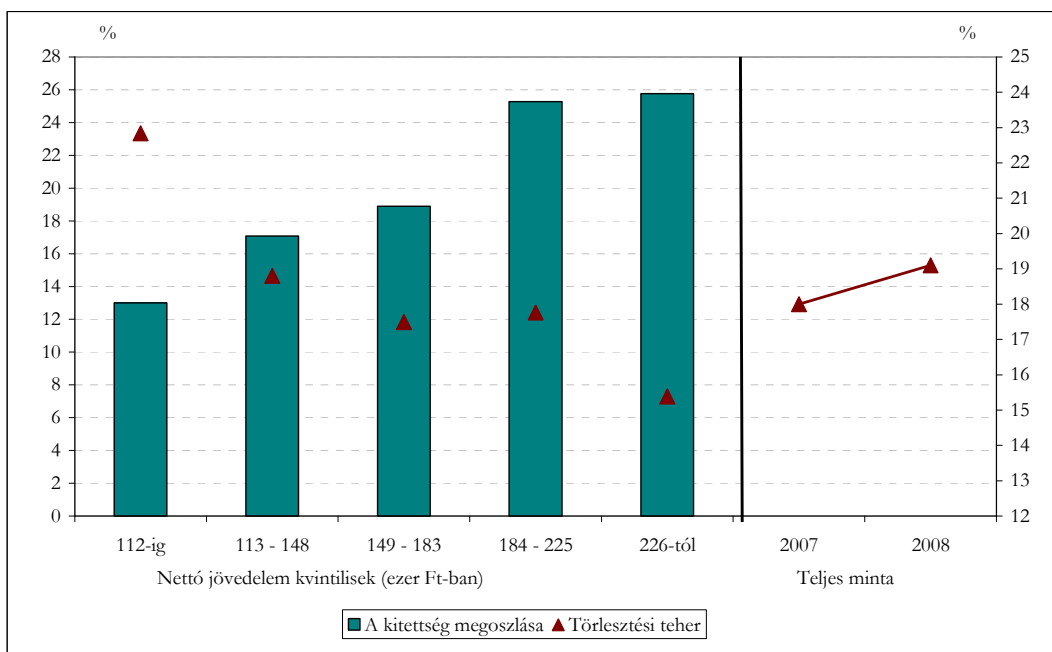
Forrás: MNB.

6. ábra: Eladósodottság és jövedelemarányos törlesztési teher alakulása



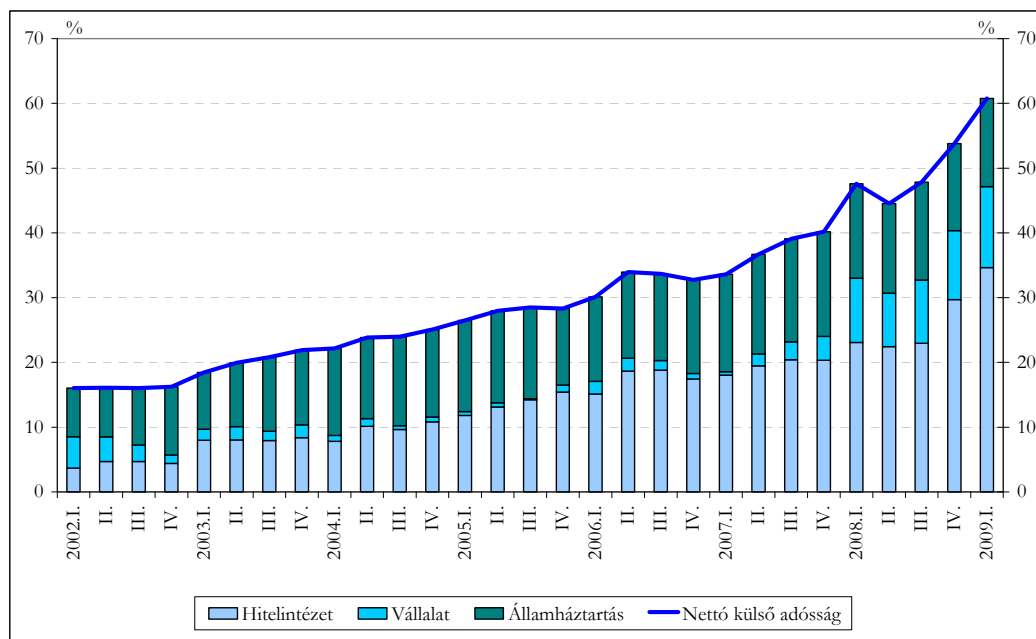
Forrás: MNB.

7. ábra: A hitelállomány megoszlása és a különböző jövedelmi ötödökbe tartozó háztartások jövedelemarányos törlesztési terhe a kérdőíves felmérés alapján



Forrás: MNB kérdőíves felmérés.

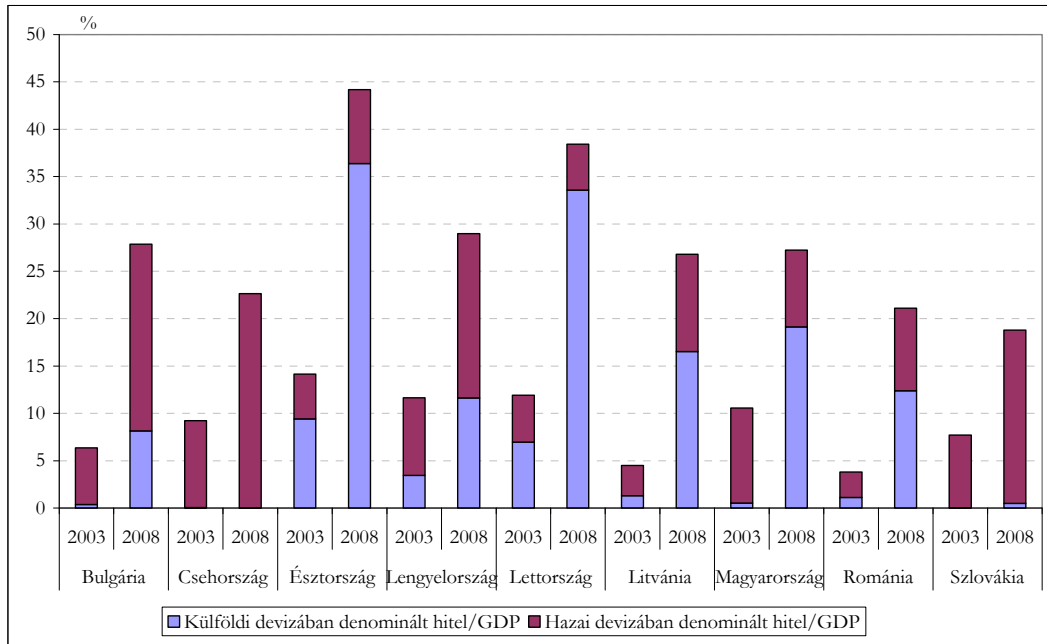
8. ábra: GDP-arányos nettó külső adósság



Megjegyzés: A hitelintézet mögött közvetetten a vállalatok és háztartások adóssága áll.

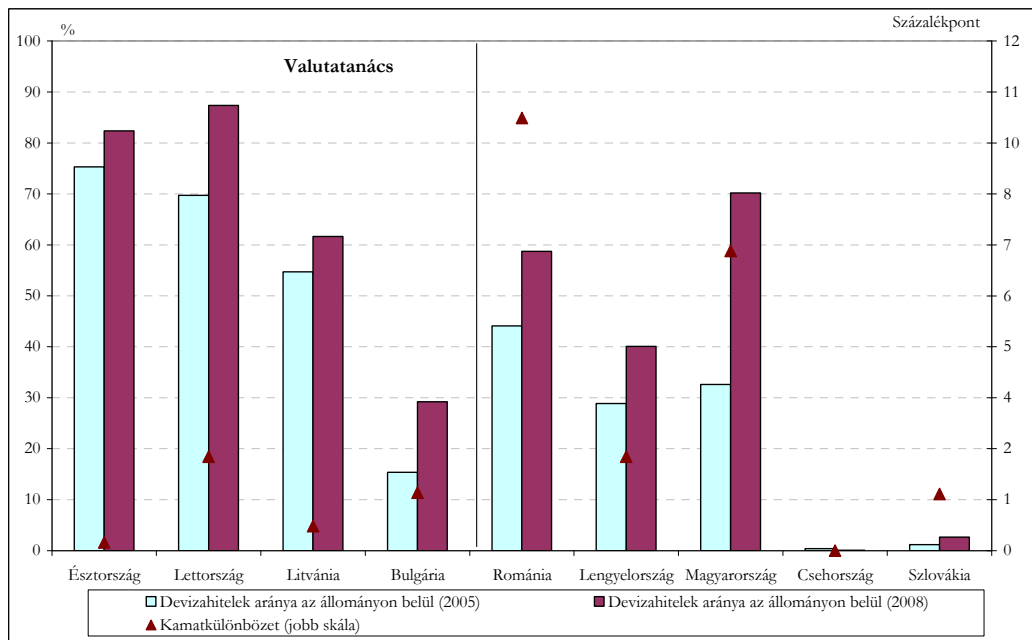
Forrás: MNB.

9. ábra: A háztartások bankhiteleinek alakulása Közép-Kelet Európában



Forrás: Nemzeti jegybankok.

10. ábra: A háztartások bankhitelein belül a devizahitelek arányának alakulása Közép-Kelet Európában



Forrás: Nemzeti jegybankok.