



A lakásfinanszírozás gyakorlata, kapcsolódó kockázatok és azok kezelése a magyar bankrendszerben

Készítette: Szalay György
Tóth Gyula

B u d a p e s t, 2003. december

Tartalomjegyzék

| | |
|--|-----------|
| Bevezetés | 3 |
| I. A háztartási szektor hitelezésének alakulása | 3 |
| I.1. A lakáshitel állomány növekedéséhez hozzájáruló tényezők | 4 |
| I.1.1. Ingatlanpiaci tendenciák..... | 4 |
| I.1.2. Állami lakástámogatási rendelet | 4 |
| I.1.3. Üzletpolitikai és egyéb strukturális tényezők..... | 5 |
| I.2. A lakáshitelezési piac főbb termékei és jövedelmezőségük | 5 |
| I.2.1. Használt és új lakás vásárlását finanszírozó államilag támogatott jelzáloghitelek | 6 |
| I.2.2. Szabad felhasználású piaci kamatozású hitelek | 7 |
| I.3. Forrásszerzés - az aktív oldali tevékenység finanszírozása | 7 |
| I.3.1. Önálló zálogjog vásárláson alapuló refinanszírozási modell | 8 |
| I.3.2. Konzorciális szerződés alapú finanszírozási modell | 9 |
| I.3.3. Jelzálog-hitelintézet önálló folyósítású hiteleinek finanszírozása..... | 9 |
| II. Kockázatok a lakáshitelezés viszonylatában | 10 |
| II.1. Hitelkockázat | 12 |
| II.1.1. A hitelkockázati kitettség mértéke az ügyfelek fizetőképessége alapján..... | 12 |
| II.1.2. A hitelkockázati kitettség mértéke a bevont fedezetek alapján..... | 14 |
| II.1.3. A hitelezési és kockázatkezelési gyakorlatból eredő kockázatnövelő tényezők | 15 |
| II.2. Piaci kockázatok | 17 |
| II.2.1. Kamatkockázat | 17 |
| II.2.2. Likviditási kockázat | 20 |
| II.2.3. Deviza árfolyamkockázat | 21 |
| II.3. Működési kockázatok | 21 |
| II.4. A lakáshitelek jövedelmezősége | 22 |
| II.4.1. Kamatmarzs alakulása a támogatott lakáshiteleken | 23 |
| II.4.2. Az előtörlesztés jövedelmi hatása | 25 |
| II.4.3. A támogatási rendelet és a hitelezési gyakorlat sajátosságaiból eredő termékjövedelmezőséget befolyásoló tényezők | 25 |
| III. Összefoglaló | 26 |
| IV. Függelék: A lakáshitelezés gyakorlata | 27 |
| <i>A banki belső szabályozási háttér</i> | 27 |
| <i>A lakáshitelezési folyamat szervezeti háttere</i> | 27 |
| <i>Hitelezési politika</i> | 28 |
| <i>Árazási politika</i> | 28 |
| <i>Marketing stratégia, értékesítési csatornák</i> | 29 |
| <i>Előzetes hitelbíráló</i> | 30 |
| <i>Hitelkérelmek befogadása</i> | 30 |
| <i>Fedezetértékelés</i> | 31 |
| <i>A fedezetek értékelésére és elfogadásra vonatkozó előírások</i> | 31 |

| | |
|--|-----------|
| <i>A hitelbiztosítéki érték megállapítása</i> | 31 |
| <i>Hitelkérelmek elbírálása</i> | 32 |
| <i>Ügyfélminősítés, hitelkapacitás-vizsgálat</i> | 32 |
| <i>Egyéb tényezők</i> | 33 |
| <i>Ügyfelek besorolása</i> | 33 |
| <i>Zálogjog bejegyzés</i> | 33 |
| <i>Hitelfolyósítás</i> | 34 |
| <i>Hitel-, illetve önálló zálogjog értékesítés</i> | 34 |
| <i>Jelzáloglevél kibocsátás</i> | 34 |
| <i>Kockázatkezelés</i> | 35 |
| <i>A hitelkockázatok kezelése</i> | 35 |
| <i>Piaci kockázatok kezelése</i> | 37 |
| Kereskedelmi bankok | 37 |
| Jelzálog-hitelintézetek | 37 |
| <i>Működési kockázatkezelés</i> | 38 |
| V. Irodalomjegyzék | 39 |

Bevezetés

A háztartási szektor finanszírozásának a bankok elmúlt három évi tevékenységében kiemelt szerep jutott, a hitelállomány robbanásszerű bővülése mögött döntően a lakáshitelek felfutása húzódik meg. A lakáshitelezés fellendülése az állami kamattámogatási rendszer 2001. elején történt bevezetésének eredményeként kezdődött meg, a lakáshitel állomány robbanásszerű bővülése azonban a támogatási rendszer használt lakásokra történő 2002. márciusi kiterjesztését követően figyelhető meg. A kereskedelmi bankok és jelzálog hitelintézetek együttműködésén alapuló finanszírozási konstrukciók a jelzálogbankokat kiemelt helyzetbe hozták, így a lakáshitelezéssel aktívan foglalkozó bankok a három jelzálog-hitelintézet köré szerveződtek. Tanulmányunk gerincét annak bemutatása képezi, hogy a lakáshitelezés robbanásszerű növekedése mennyiben befolyásolta, illetve milyen hatással van a piaci szereplők hitelezési, piaci illetve működési kockázati kitettségére. A tanulmány a kockázati pontok feltérképezésén túl foglalkozik az üzletág jövedelmezőségi kérdéseivel is. A tanulmány elkészítéséhez szükséges információkat eseti adatszolgáltatás útján a három hazai jelzálogbanktól, valamint a kilenc legnagyobb piaci részesedéssel rendelkező kereskedelmi banktól kértük be, melyek összességében a hitelintézeti rendszer lakáshitel állományának közel 87%-át fedik le.

I. A háztartási szektor hitelezésének alakulása

A 90-es évek első felében a korábbi állami lakástámogatási rendszer leépítése, a magas infláció és kedvezőtlen gazdasági kilátások a háztartások hitelállományának visszaesését eredményezték. A magas kamatszint és a bankok szűkös termékkínálata következtében a lakáshitelek nem voltak a háztartások részére elérhetőek, a lakásvásárlás illetve építések lényegében saját erőből valósultak meg. A háztartási szektor finanszírozásának fellendülése az állami kamattámogatási rendszer 2001. elején történt bevezetéséhez köthető, melynek eredményeként a hitelintézeti rendszer eszközállományán belül a háztartási finanszírozásának részaránya az elmúlt három évben folyamatos bővülést mutat (17,2%).

Táblázat 1: A háztartási szektor hitelállománya 2000. december - 2003. szeptember között

| Mrd Ft | 2000.12. | 2001.12 | 2002.12. | 2003.09. | Allományváltozás 2000.12. - 2003.09. | |
|---|--------------|--------------|---------------|---------------|---|---------------|
| | | | | | Mrd Ft | Index |
| Bankrendszer össz. | 462,0 | 700,5 | 1190,8 | 1788,3 | 1326,3 | 387,1% |
| - lakáscélú | 149,5 | 263,3 | 695,1 | 1217,7 | 1068,2 | 814,5% |
| - fogyasztási, személyi, áru | 284,3 | 403,5 | 446,7 | 504,6 | 220,3 | 177,5% |
| - egyéb (folyószla, | 28,2 | 33,7 | 49,0 | 66,0 | 37,8 | 234,0% |
| Szövetkezetek | 132,2 | 168,6 | 212,7 | 260,2 | 128,0 | 196,8% |
| - lakáscélú | 38,5 | 61,0 | 83,1 | 102,9 | 64,4 | 267,3% |
| - fogyasztási, személyi, áru | 86,7 | 101,7 | 123,0 | 149,5 | 62,8 | 172,4% |
| - egyéb (folyószla, | 7,0 | 5,9 | 6,6 | 7,8 | 0,8 | 111,4% |
| Összesen | 594,2 | 869,1 | 1403,5 | 2048,5 | 1454,3 | 344,7% |
| Részesedés a hitelintézeti rendszer eszközállományából | 7,3% | 9,6% | 13,8% | 17,2% | | |

A bankok lakáshitelezésben folytatott aktivitása alapvetően befolyásolta a háztartási szektor finanszírozásán belüli piaci részesedésük alakulását. A lakáshitelezésben aktív bankok jelentősen

növelni tudták piaci részesedésüket, míg az üzletágban érdemi aktivitás nem mutató hitelintézetek viszont jelentősebb részarány csökkenéssel szembesültek.¹

Táblázat 2: A lakáshitelezésben meghatározó bankok teljesítménye és részesedése²

| | 2000. dec | | 2001. dec | | 2002. dec | | 2003. szept | | Változás 2000.12. - 2003.09. | |
|-------------------------------------|------------------------|-------------|------------------------|-------------|------------------------|-------------|------------------------|-------------|---------------------------------|------------------------------|
| | Lakáshitel állomány | Piaci rész. | Lakáshitel állomány | Piaci rész. | Lakáshitel állomány | Piaci rész. | Lakáshitel állomány | Piaci rész. | Mrd Ft | piaci részarány %-pont |
| állomány: mrd Ft piaci rész: % | | | | | | | | | | |
| Vizsgált bankok összesen | 134,9 | 71,9 | 240,0 | 74,0 | 655,8 | 84,3 | 1154,0 | 87,0 | 1019,1 | 15,1 |

A lakáshitelezés terén legaktívabb piaci szereplők esetében a **lakáshitel állomány növekményének lényegében teljes hányada az állami támogatásos konstrukciókban valósult meg**, a piaci feltételű állomány érdemi elmozdulást nem mutat.

I.1. A lakáshitel állomány növekedéséhez hozzájáruló tényezők

I.1.1. Ingatlanpiaci tendenciák

A magyarországi lakásvagyron 1990-97 között megfigyelhető fokozatos leértékelődését követően az 1998-2001 közötti időszakot **ingatlanpiaci árrobbanás jellemezte**, melynek háttérében a kedvezőtlen tőzsdei folyamatok, a fokozatosan csökkenő betéti kamatlábak miatt az ingatlanpiac felé forduló hazai és külföldi befektetői érdeklődés, valamint az EU tagállamok ingatlanpiacának telítettsége következtében megjelenő új külföldi befektetői réteg megjelenése állt. Mivel a növekvő ingatlanárak következtében a lakosság döntő része számára a lakáshoz jutás esélyei csökkentek, egy olyan támogatási rendszer kidolgozására került sor, mely egyrészt változtat a hitelintézetek lakásfinanszírozási passzivitásán, másrészt növeli a lakáshoz jutás esélyeit.

I.1.2. Állami lakástámogatási rendelet

A támogatási rendszer (2001/12. Korm. rend.) alapfilozófiája szerint a lakáscélú hitelek kamatai lényegesen a piaci hitelkamatok alá kerültek, ezáltal a termékek a lakosság széles körében elérhetővé váltak. Ennek biztosítására egyrészt maximálták az ügyfelek felé felszámítható kamat és kezelési költség³ mértékét, másrészt a bankok állami támogatásban részesültek az így kieső

¹ A háztartási szektor lakáshitelezésében legaktívabb tíz piaci szereplő részesedése a hitelállományból folyamatosan növekszik, 2003. szeptember végén mért 87%-os piaci részarányuk 15,1%-ponttal haladja meg a támogatási rendszer bevezetése előtti 2000. év végi értéket. A vizsgált bankok piaci részesedésének megugrása - a támogatási rendszer használt lakásokra történő kiterjesztésével párhuzamosan - a 2002-es évhez köthető. Mivel tanulmányunk további részében a lakáshitelezésben legaktívabb bankok gyakorlatára összpontosítunk, a szövetkezeti szektort és lakástakarék-pénztárakat érintő folyamatokkal nem foglalkozunk.

² A jelzálog-hitelintézetek állományában csak a saját folyósítású illetve a konzorciális formában nyújtott hitelek szerepelnek, az önálló zálogjog vásárláson alapuló refinanszírozói hitelek az eredeti folyósítónál –mivel annak mérlegében maradnak – kerülnek bemutatásra.

³ A maximálás a bankok által felszámított egyéb díjakra (hitelbírálati díj, ingatlan értékbecslés díja, folyósítási jutalék, stb.) nem vonatkozik.

jövedelem pótlására. Az eredeti rendeletben végrehajtott változtatások – a 2003. júniusi módosításig – folyamatosan enyhítették a konstrukciók igénybevételének feltételeit és a hitelek felhasználási lehetőségeit, emellett a tényleges támogatás (tőke, kamat, adó) értékének növelését is jelentették. Szabályozási oldalról a legnagyobb lökést a támogatások használt lakásokra történő 2002. márciusi kiterjesztése jelentette. Másrészt a Jelzálog-hitelintézetekről és Jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. törvény 2001 nyarán történt módosítása a kereskedelmi bankok által nyújtott lakáshitelek jelzálogbankok általi refinanszírozásának, illetve a forrásoldali kamattámogatáshoz jutás működési kereteit teremtette meg.

I.1.3. Üzletpolitikai és egyéb strukturális tényezők

Makrogazdasági és egyéb strukturális tényezők:

- a makrogazdasági stabilizációval párhuzamosan jelentősen növekedett a háztartások eladósodottsági hajlandósága
- a csökkenő infláció és a magas szinten stabilizálódott nominálbér-emelési elvárások hatására a reálkeresetek jelentősen növekedtek az elmúlt három évben
- a hazai használt lakások döntő többsége magántulajdonú, és még mindig nem terheli jelzálog, ami nagymértékű bevonható fedezetet jelent
- jelentősen csökkent a hitelebíráshoz szükséges információk megszerzésének, illetve az egyéb tranzakciós tételek költsége
- a lakástámogatási rendszer feltételeinek negatív irányú változásával összefüggő várakozások⁴ miatt a lakásépítést illetve vásárlást eredetileg későbbi időpontra tervező ügyfelek hitelfelvételi döntésüket előrehozták

Bankszektor üzleti motivációja:

- a vállalati hitelpiac 2000-re olyan mértékben vált telítetté, hogy egyre több bank fordult a lakossági piac felé aktivitásának fokozása érdekében
- az állami támogatásoknak köszönhetően hosszú távra biztosított átlagon felüli kamatmarzs
- a háztartások nemzetközi viszonylatban alacsony eladósodottsága miatt jelentős növekedési lehetőségek a lakossági hitelezési, illetve a lakáshitelezési piacon
- megfelelő ingatlanfedezet - egyéb biztosítékokkal kombinálva - következtében a hitelezési kockázat alacsony szinten tartható
- a nemzetközi és a hazai tapasztalatok szerint az adósok az ingatlanhitelek (saját lakás) visszafizetésénél a legfegyelmezettebbek

I.2. A lakáshitelezési piac főbb termékei és jövedelmezőségük

Az ingatlanzálogjoggal fedezett hitelek között alapvetően megkülönböztethetők a **jelzálog-alapú hitelek** és a **jelzáloghitelek**: a jelzálog-alapú hiteleket a folyósító hitelintézet tradicionális forrásokkal, míg a **jelzáloghiteleket** jelzáloglevél kibocsátásán keresztül finanszírozza. Ezen kívül a lakáshitelezési piac termékei a támogatási rendszerben való megjelenés, illetve a támogatási rendelet előírásai miatt a hitelek felhasználásának gazdasági célja szerint különböztethetők meg.

⁴ Lásd: 2003. júniusi rendeletmódosítás

I.2.1. Használt és új lakás vásárlását finanszírozó államilag támogatott jelzáloghitelek

A használt és új lakások vásárlását finanszírozó hitelkonstrukciókat tehát elsősorban a támogatási rendelet, illetve annak módosításai határozták meg. A támogatási rendelet **2003. júniusi módosításáig** a bankok a támogatott lakáshitelek túlnyomó részét az alábbi két alapkonstrukció keretében folyósították⁵:

- **Forrásoldali kamattámogatásos hitelek:** öt évente változtatható, 6%-os kamat és kezelési költség mellett folyósított hitel, használt vagy új lakás vásárlására, illetve építésére bármely devizabelföldi magánszemély részére. A hitelösszeg maximum 30 millió forint. *(Ezen konstrukciónál a hitel finanszírozására kibocsátott jelzáloglevelek kamatához, hozamához kapcsolódik a támogatás. Mivel Magyarországon csak jelzálog-hitelintézet bocsáthat ki jelzáloglevelet a támogatás gyakorlatilag ezen hitelintézeteken keresztül jut a bankrendszerbe.⁶)*
- **Eszköz-forrásoldali kamattámogatásos (dupla támogatású hitelek):** új lakások vásárlását vagy építését finanszírozó 5 évre fixált és 4,5%-os kamat és kezelési költségben maximált folyósított hitel. Az igénybevétel feltétele 30 millió forintnál kisebb vételár, házaspár vagy gyermekét egyedül nevelő szülő és maximum 10 millió forintos hitelösszeg. *(A támogatás eszközoldali része - szemben a forrásoldali támogatással - közvetlenül a folyósító hitelintézetekhez kerül a hitelösszegek alapján.)*

A fenti termékeken bankrendszeri szinten mintegy 7-9%-os marzs⁷ érhető el a rendeletmódosítás előtti folyósítás és refinanszírozást követő első 5 évben⁸. Mivel a jelzáloglevelekhez kapcsolódó támogatáshoz a kereskedelmi bankok csak jelzálog-hitelintézeteken keresztül juthatnak, náluk ennél alacsonyabb marzs jelentkezik. A támogatás egy része a finanszírozó jelzálog-hitelintézetnél marad, melynek aránya a refinanszírozási vagy konzorciális szerződésben kerül meghatározásra. Mivel az elérhető kamatmarzs jelentősen meghaladta a bankrendszeri átlagos értéket, jövedelmezőségi oldalról a hitelintézetek erősen motiváltak voltak.

A **támogatási rendelet módosítása** a felvehető hitelek mértékének változását, valamint a hozzáférési feltételek szigorítását eredményezte.

- A forrásoldali támogatásos lakáshitel maximuma 30-ról 15 millió forintra csökkent, az új lakás építésére, vásárlására igénybe vehető kiegészítő kamattámogatású kölcsön maximuma ugyanakkor 10-ről 15 millió forintra emelkedett. Egy háztartás a korábbiaktól eltérően egy időben csak egyféle támogatott hitelt vehet fel. Bár a kiegészítő kamattámogatás mértéke nem változott érdemben, a korábban jellemzően használt lakás finanszírozására használt **forrás oldali támogatásos hitel, illetve a dupla támogatásos hitelkonstrukciók közti különbségek**

⁵ Mivel bankrendszeri szinten az 5 évente változó kamatozású hitelek adják a teljes hitelállomány több mint 95%-át, csak ezen termékek jövedelmezőségét vizsgáltuk. A csak kiegészítő kamattámogatással nyújtott hitelek állománya, illetve a bankok ezen terméken elért jövedelmezősége nem jelentős, ezért ezzel a termékkel nem foglalkozunk kiemelten.

⁶ A finanszírozási konstrukciókról lásd későbbi fejezet.

⁷ A termékeken elérhető marzs alatt a kamatkülönbözetet értjük, beleértve a kamatként viselkedő díjtételeket és támogatási tételeket is. A marzsszámítás nem vonatkozik azokra a speciális konstrukciókra, amelyekben bizonyos türelmi idő után kezdődik csak a hitelek törlesztése.

⁸ A bankok a hitelek vagy az önálló zálogjog jelzálog-hitelintézetek számára történő értékesítése során felmerülő költségek (földhivatali bejegyzés, kieső jövedelem stb.) kompenzálására egyszeri 2%-os térítést kaptak az államtól.

számottevően csökkentek. Ennek hatására számos bank megszüntette a korábban csak házaspárok vagy gyereket egyedül nevelő személyek részére új lakások vásárlását vagy építését finanszírozó dupla támogatású konstrukciót, így bankrendszeri szinten **a forrásoldali támogatott hitelkonstrukció vált vezértermékké.**

Az új feltételek mellett folyósított és refinanszírozott hitelek kamatmarzsa a támogatás mértékének csökkenése miatt 3,4-5,4%-ra csökkent bankrendszeri szinten⁹. **Az így elérhető, a korábbinál 3-3,5%ponttal alacsonyabb kamatmarzs a bankrendszer szereplőinek motivációját véleményünk szerint továbbra is fenntartja, mivel az hosszú távra garantált egy olyan piaci környezetben, ahol a banki átlagos kamatmarzsok¹⁰ csökkenő tendenciát mutatnak.**

I.2.2. Szabad felhasználású piaci kamatozású hitelek

A piaci kamatozású ingatlan zálogjoggal biztosított hitelek felhasználása kötetlen, szemben a támogatott hitelekkel, ahol a támogatáshoz jutás feltétele a hitel rendeltetésszerű (lakásvásárlás) felhasználása. A támogatott hitelkamatok alacsony szintje miatt a piaci kamatozású, jelzálogjoggal fedezett hitelek részesedése csökkent az utóbbi két évben. **A piaci kamatozású hitelek kamatai és a termék jövedelmezősége a támogatott hitelekkel szemben az ügyfelek kockázatosságától és a forrásköltségek nagyságától függ.** A piaci kamatozású kölcsönök nyeresége az ügyfelek felé felszámított kamatokban és egyéb díjakban egyaránt jelentkezhet.

Táblázat 3: A meghatározó piaci részesedéssel rendelkező bankok hitelállományának termék szerinti összetétele 2003. 09.30-án (Mrd Ft)

| | Lakáscélú jelzáloghitel | | | | Lakáscélú jelzálog-alapú hitel | | |
|---------------------------------|-------------------------------|-------------------|------------------|--------------|--------------------------------|--------------------|--------------|
| | Forrásoldali kamattámogatásos | Dupla támogatásos | Piaci kamatozású | Összesen | Kiegészítő kamattámogatásos | Piaci kamatozású/* | Összesen |
| Vizsgált bankok összesen | 683,6 | 235,3 | 2,0 | 920,9 | 10,3 | 222,7 | 233,0 |

/* A piaci kamatozású hitelek között tüntettük fel az egyéb támogatott hiteleket is.

I.3. Forrásszerzés - az aktív oldali tevékenység finanszírozása

Az aktív oldal előzőekben bemutatott dinamikus növekedését a finanszírozási oldal is követte. A jelzáloghitelezés sajátosságánál fogva a nemzetközi folyamatokhoz hasonlóan olyan forrásbevonási technikákat eredményez, amelyek eltérnek a hagyományos hitelezés finanszírozási formáitól. A megfelelő struktúrák kialakulásában azonban döntő szerepet játszottak a hazai törvényi és rendeleti feltételek is: a forrás oldali állami támogatás a jelzáloglevelek

⁹ A számításról lásd részletesebben a termékjövedelmezőségről szóló fejezetet.

¹⁰ 2003. félév végén bankrendszeri szinten 3,9% volt az átlagos kamatmarzs. A bankrendszeri kamatmarzsot azonban befolyásolja a kamatozó eszközök és források mérlegen belüli aránya is, míg a jelzáloghitelek esetében ez az arány közel azonos az eszköz illetve a forrásoldalon.

kamatához/hozamához kötődő kamatszubszención keresztül csökkenti a hitelintézetek forrásköltségét, viszont jelzáloglevelet a magyar jogszabályok szerint csak speciális törvényi előírásoknak megfelelő jelzálog-hitelintézet bocsáthat ki.

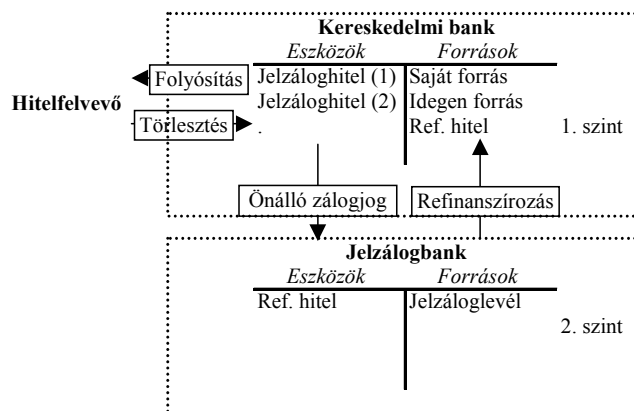
Az ingatlanzálogjoggal fedezett banki hitelezés gyakorlata, a hitelezés folyamata az egyes országokban és az országokon belül a finanszírozási technikák mentén különböznek egymástól. Az EU országokon belül a jelzáloghitelek hosszú lejáratú jelzáloglevelekkel történő finanszírozása két különböző módon mehet végbe¹¹:

- *Közvetlen finanszírozás (egyszintű modell):* a jelzáloghitelt nyújtó bank maga rendezi csoportokba a hiteleket és bocsát ki jelzáloglevelet a források biztosítására. Ez a gyakorlat Németországban és Dániában terjedt el széleskörűen.
- *Közvetett finanszírozás (kétszintű modell):* a jelzáloghitelt nyújtó hitelintézet értékesíti a hiteleit egy harmadik intézménynek, aki ezután „pool”-okba rendezi azokat és jelzálog fedezetű kötvényeket bocsát ki. Ez a gyakorlat elsősorban az angolszász országokban terjedt el.

A hazai gyakorlatban összesen 3 típusú finanszírozási gyakorlatot különböztethetünk meg. Az **önálló zálogjog vásárláson** alapuló refinanszírozási modell a nemzetközi gyakorlatban is ismert közvetett finanszírozás egy speciális válfajának tekinthető, míg a **konzorciális szerződésen** alapuló refinanszírozási modell, illetve a **jelzálog-hitelintézet önálló folyósítású** hiteleinek finanszírozása az egyszintű forrásszerzés koncepciójának feleltethető meg.

1.3.1. Önálló zálogjog vásárláson alapuló refinanszírozási modell

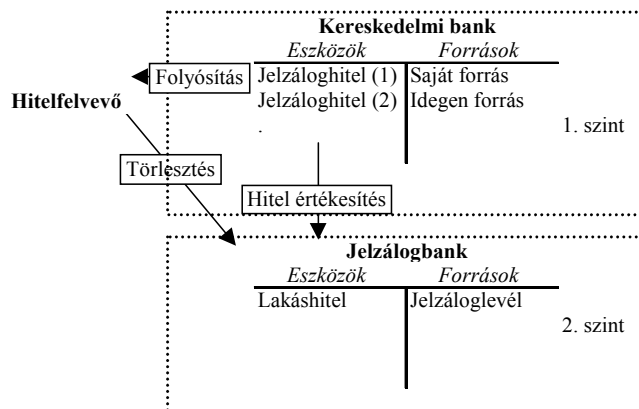
A refinanszírozási konstrukció lényege, hogy a jelzálogleveleket kibocsátó jelzálog-hitelintézet önálló zálogjogi értékesítési szerződés alapján refinanszírozza a jelzáloghiteleket folyósító kereskedelmi bankokat. Az önálló zálogjogot a bank az ügyfél hiteltörlesztésének ütemében visszavásárolja. A jelzáloglevelek fedezetét az önálló zálogjoggal biztosított refinanszírozói hitelek jelentik. Mivel a jelzáloghitelek az eredeti folyósító mérlegében maradnak, a hitelkockázat, illetve az előtörlesztés kockázatát az eredeti hitelező, és közvetve a jelzálogbank viseli. A jelzáloglevélbe fektetőknek minimális a kockázata, mivel a partnerbank esetleges csődje esetén a jelzáloghitel a jelzálog-hitelintézetet illeti meg.



¹¹ Részletesebben lásd: Vincze Judit: A jelzáloglevelek piaci helyzete és fejlődési irányai, Hitelintézeti Szemle 2002/3

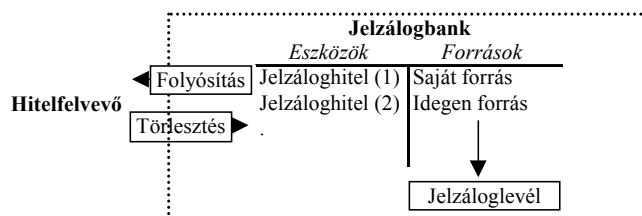
I.3.2. Konzorciális szerződés alapú finanszírozási modell

A konzorciális szerződés értelmében a kereskedelmi bank, illetve a jelzálogbank hitelezői konzorciumot alkotnak, amelynek keretében a tagok értékesítik a terméket hálózatukban. A hitelnyújtást követően a jelzálogbank megvásárolja a hiteleket, amelynek így kikerülnek a kereskedelmi bank mérlegéből. A hitelezési kockázatok tehát a jelzálog-hitelintézetnél jelentkeznek. A konzorciumi tagok közti jövedelem-megosztás alapja a vállalt feladatok és kockázatok nagysága. A jelzálog-hitelintézet a megvásárolt jelzáloghitelek fedezete mellett jelzálogleveleket bocsát ki.



I.3.3. Jelzálog-hitelintézet önálló folyósítású hiteleinek finanszírozása

A jelzálogbank saját vagy ügynökhálózatán keresztül folyósított hiteleit jelzáloglevelek kibocsátásával finanszírozza. A tranzakció során mind a hitelek, mind a jelzáloglevelek a jelzálogbank mérlegében maradnak.



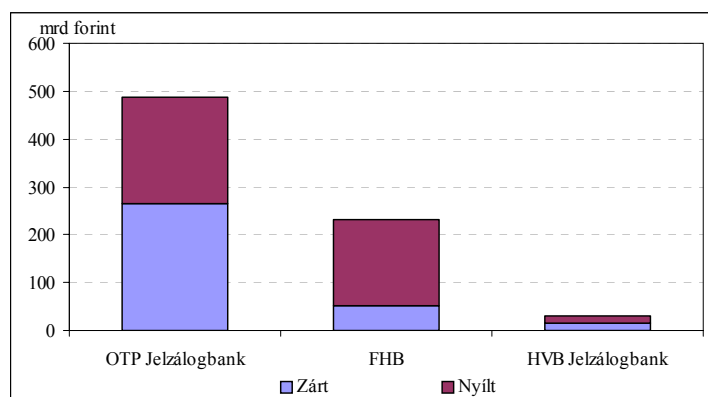
Mindhárom modellben központi szerepet játszanak a jelzálog-hitelintézetek, amelyek a lakáshitelezési piac struktúráját is meghatározzák. Jelenleg 3 jelzálog-hitelintézet működik a magyar bankrendszerben, és véleményünk szerint hosszabb távon sem várható új piaci szereplő megjelenése. A 2003. szeptember végén még állami tulajdonban lévő **Földhitelek és Jelzálogbank**¹² önálló zálogjog vásárláson alapuló refinanszírozási szerződést kötött kilenc kereskedelmi bankkal, konzorciális szerződést kötött 62 takarékszövetkezettel. Az FHB ezen partnerein kívül ügynökökön, illetve saját értékesítési hálózatán keresztül saját maga is folyósít lakáshiteleket. A 100%-os anyabanki tulajdonban lévő **HVB Jelzálogbank** önálló zálogjogon alapuló refinanszírozási szerződést kötött négy kereskedelmi bankkal. Ezen kívül a lakáshitelek korlátozott körét saját folyósításban is nyújtja. A szintén 100%-os anyabanki tulajdonban lévő **OTP**

¹² A tulajdonos a jelzálog-hitelintézet 50%-1 tulajdonrészének privatizációjáról döntött, melyre 2003. novemberében kerül sor.

Jelzálogbank egyelőre csak az anyabankkal kötött konzorciális szerződés keretében folyósítja lakáshiteleit.

2003. szeptember végén a három jelzálog-hitelintézet kibocsátott jelzáloglevél állománya, 752,8 milliárd forintot tett ki, amelyből 420,2 milliárd forintnyit¹³ nyilvános forgalomba hozatal útján értékesítettek. A ténylegesen nyilvánosan kibocsátott jelzáloglevelek hozama az állampapír-piaci hozamoknál 60-150 bázisponttal volt magasabb.

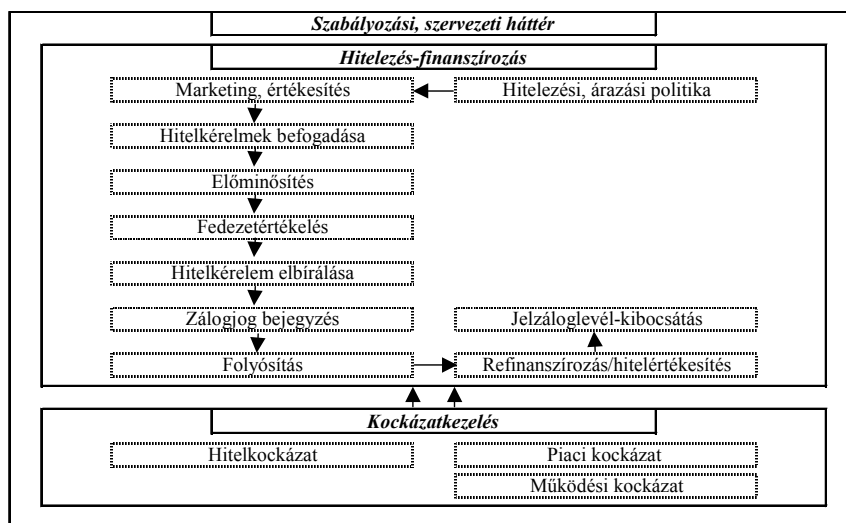
Ábra 1: A jelzáloglevél-piac összetétele kibocsátók szerint 2003. 09. 30-án



II. Kockázatok a lakáshitelezés viszonylatában

A bankok és jelzálog-hitelintézetek lakáshitelezési gyakorlatát és a folyamat sajátosságaiból adódó kockáztnövelő tényezőket az alábbi ábrán feltüntetett kockázati pontok alapján értékeltük. A hitelezés gyakorlatában az árazási politikát leszámítva nincsen érdemi különbség aszerint, hogy piaci kamatozása vagy támogatott hitelről van-e szó.

Ábra 2: A lakáshitelezés folyamatábrája



¹³ Az OTP Jelzálogbank 222,2 milliárd forint értékű nyilvánosan kibocsátott jelzáloglevele az anyabank jegyzési elsőbbsége miatt gyakorlatilag zárt kibocsátásúnak tekinthető.

A lakáshitelezés gyakorlatával kapcsolatban előzetesen az alábbi elvárásokat fogalmaztuk meg:

A **belső szabályzatok, valamint a szervezeti felépítés** a lakáshitelezés keretfeltételeit határozzák meg. Elvárásaink szerint a szabályzatok illetve a szervezeti felépítés a lakáshitelezés specialitásait a lehető legnagyobb mértékben figyelembe veszik és központi kialakításúak. A kockázatkezelési terület szempontjai már ezen a szinten érvényre kell, hogy jussanak.

A **hitelezési politikában** a bankok rövid és középtávú stratégiai elképzeléseket, valamint hitelállományra, portfólióminőségre és jövedelmezőségre vonatkozó elvárásokat fogalmazzák meg. A hitelezési politika vagy a termékszabályozás szintjén portfólió szintű limitek, illetve kizáró vagy korlátozó feltételek meghatározása elvárás. A támogatott hitelek **árzását** nagymértékben korlátozzák a törvényi előírások. A piaci kamatozású hitelek esetében a felszámított kamatoknak és díjaknak azonban szoros kapcsolatban kell lennie az ügyfélkockázattal. Hosszabb távon a támogatott és piaci kamatozású hitelek árázásai gyakorlatának egyre nagyobb hasonlóságot kell mutatnia.

Az **előzetes hitelbírálattal** elvárásaink szerint tehermentesítheti az egyébként is túlterhelt middle-office területeket. A hitelezés folyamatában a fedezetül felajánlott **ingatlanok értékelése, az ügyfélminősítés (scoring)** és a kapacitásvizsgálat együttesen kell, hogy alapját képezzék a hitelkérelmek elbírálásának. A jelentős keresletnövekedés, illetve a háztartások hiteltörlesztési tapasztalatlansága miatt az ügyfélminősítés és a jövedelemvizsgálat döntéshozatali súlyának esetleges csökkenése jelentős kockázattöbblet tényező lehet. A hitelkérelmek elbírálásánál a kockázatkezelési terület részvétele álláspontunk szerint kiemelt fontosságú.

A **zálogjog bejegyzését és a hitelfolyósítást követően** a bankoknak minél hamarabb hosszú lejáratú forráshoz kell jutnia, ami egyrészt kiegyenlíti az átárazódási rést, másrészt a támogatás jelentős részéhez csak ezt követően jutnak¹⁴ hozzá. A jelzálog-hitelintézet refinanszírozása, illetve a hitelértékesítés feltétele, hogy az átvett, illetve refinanszírozott hiteleket minél rövidebb idő alatt a rendes fedezetek közé lehessen sorolni, amelyet követően megkezdődhet a **jelzáloglevél kibocsátás**. A jelzáloglevél terítés lehetőségeit és a hozamfelár nagyságát a belföldi értékpapírpiac sajátosságai jelentősen befolyásolják.

A lakáshitelezéshez kapcsolódó **kockázatkezelési tevékenység** hasonlóan a teljes banki kockázatkezelési gyakorlathoz alapvetően a felmerülő hitel, piaci, valamint működési kockázatok kezelését végzi, figyelembe véve a lakáshitelezés specialitásait.

Annak ellenére, hogy - a lakáshitelezés jelenleg felfutási szakaszából következőleg - a **hitelkockázatot** meghatározó portfólió minőség lényegesen jobb a banki átlagoknál, a követelésminősítés és értékvesztés elszámolás szabályozásánál elvárás az egyértelmű definiáltság. A monitoring széles körű információigényt támaszt, melynek alapján a portfólió minőségének jövőbeli alakulása is becsülhető.

A hitelállomány robbanásszerű növekedésének hatása van a bankok és jelentős hatása a jelzálog-hitelintézetek **kamat-, illetve likviditási kockázataira** is. Mivel a pozíciók többsége jelzálog-hitelintézethez kerül, ezeknél elvárás a kamat-, illetve likviditási kockázatkezelés lakáshitelezési specifikumokhoz való igazítása. A refinanszírozás, illetve hitelértékesítés technikai lebonyolítása nem eredményezheti a kamat és likviditási kockázat indokolatlan növekedését.

A lakáshitelezésben lévő **működési kockázatok** (visszaélés a fedezetértékeléssel, hitelek nem rendeltetésszerű használata, informatikai rendszer hibáiból eredő károk stb.) elvárásaink szerint a teljes állományhoz viszonyítva nem jelentősek.

Az alábbi fejezetekben bemutatjuk, hogy a lakáshitelezés előzőekben ismertetett robbanásszerű növekedése a hitelezés általunk felvázolt folyamata alapján mennyiben befolyásolta, illetve milyen

¹⁴ Forrásoldali kamattámogatás, finanszírozáshoz kapcsolódó költségtérítés.

hatással van a piaci szereplők **hitelezési, piaci illetve működési kockázati** kitétségére¹⁵, valamint ezek fedezetét is biztosító termék jövedelmezőségre.

II.1. Hitelkockázat

A lakáshitel portfólió minősége az **ügyfelek fizetőképességétől** és a **fedezeti portfólió értékének** várható **alakulásától** függ. Az ügyfelek törlesztési magatartását elsődlegesen jövedelmi helyzetük befolyásolja, a hitelek mögötti ingatlanok értékének negatív irányú elmozdulása pedig az általános és lokális ingatlanpiaci folyamatok függvénye. A fizetőképesség alakulását befolyásolják még a lakáscélú állami támogatásokról szóló kormányrendelet változásai¹⁶, és a banki stratégiák piaci igényekhez való igazítása (magasabb hitelfedezeti arányok, tőketörlesztési moratórium bevezetése) is.¹⁷

A lakáshitel-portfólió minősítése jobb képet mutat a teljes banki portfóliók minőségénél, ezen belül a piaci kamatozású portfólió minősége jelentősen elmarad a támogatott hitelekéhez képest. 2002. év végéig a **támogatott hiteleken mindössze 1,17 milliárd forintnyi, a piaci kamatozású hiteleken pedig 1,67 milliárd forintnyi értékvesztést** számoltak el a vizsgált hitelintézetek, melynek **portfólióhoz viszonyított aránya a piaci kamatozású hitelek esetében 1,2%, a támogatott hitelek esetében pedig mindössze 0,2% volt.**

Táblázat 4: A vizsgált bankok összesített lakáshitel portfóliójának minősítési kategóriák szerinti megoszlása

| 2002.12.31. | Problémamentes | | Nem problémamentes | | | Összesen | |
|--------------------------|----------------|--------------|--------------------|-------------------|-------------|----------------|-------------------|
| | bruttó | arány | nettó | bruttó/ nyilv. | arány | nettó | bruttó/ nyilv. |
| Támogatott hitelek | 509 508 | 98,9% | 4 246 | 5 418 | 1,1% | 513 754 | 514 926 |
| Piaci kamatozású hitelek | 135 097 | 95,9% | 4 152 | 5 826 | 4,1% | 139 249 | 140 922 |
| Összesen | 644 605 | 98,3% | 8 398 | 11 243 | 1,7% | 653 003 | 655 848 |

II.1.1. A hitelkockázati kitétség mértéke az ügyfelek fizetőképessége alapján

A lakásfinanszírozási banki követelések minősítését, a céltartalék képzési folyamatot a PM rendeletben foglaltak alapján a bankok vezérigazgatói utasításban szabályozzák, melynek alapján a követelésminősítés, valamint az értékvesztések képzése havi, illetve negyedéves gyakoriságú, amelynek során **a hitelek késedelme szolgál a minősítés alapjául.**

A késedelmes hitelek aránya a támogatott hitelek esetében átlagosan mindössze 4,3%, míg a piaci kamatozású hitelek esetében 9% volt 2002. év végén. A késedelmek legnagyobb aránya 30 napon belüli, ami inkább fizetési pontatlanságra, mint krónikus nemfizetésre utal. A piaci kamatozású hitelek fizetési késedelmének magasabb aránya az enyhébb végrehajtási szabályok, valamint az idősebb portfólió eredménye. Az adósok támogatott hitelek esetében mutatott fizetési

¹⁵ A hitelintézetek kockázati kitétségére vonatkozó megállapítások a 2002. év végi adatokon, valamint a beküldött kérdőívek értékelésén alapulnak.

¹⁶ Például a lakáshitelek törlesztéséhez kapcsolódó adókedvezmények szigorítása.

¹⁷ A lakosság jövedelmi helyzetéből, valamint az ingatlanok értékváltozásából eredő kockázatokkal részletesen az MNB 2002. decemberi stabilitási jelentésének háttér tanulmányai foglalkoznak.

fegyelme (30 napon túli késedelmes hitelek mindössze 0,9%-os aránya) a vizsgált időpontban kiemelkedő volt.

Táblázat 5: A vizsgált bankok lakáshitel-portfoliójának megoszlása fizetési késedelem alapján

| 2002.12.31. | Piaci kamatozású hitelek | | Támogatott hitelek | |
|---------------------------|--------------------------|---------------|--------------------|---------------|
| | M Ft | Megoszlás (%) | M Ft | Megoszlás (%) |
| Fizetési késedelem nélkül | 128 281 | 91,0 | 492 627 | 95,7 |
| < 30 nap | 6 751 | 4,8 | 17 427 | 3,4 |
| 30-60 nap | 2 118 | 1,5 | 2 124 | 0,4 |
| 60-90 nap | 692 | 0,5 | 595 | 0,1 |
| 90-180 nap | 987 | 0,7 | 911 | 0,2 |
| 180-360 nap | 1 074 | 0,8 | 730 | 0,1 |
| >360 nap | 1 019 | 0,7 | 512 | 0,1 |
| Összesen | 140 922 | 100,0 | 514 926 | 100,0 |

Mivel a lakáshitel-portfolió közel 70%-át egy éven belül folyósították a bankok, a fizetési késedelem, illetve a portfólió minősége jelentősen változhat a hitelek futamideje alatt. A hitelportfólió végső lejáratára 5-25 év között mozog, és folyamatosan növekszik, míg a felvett hitelek korösszetétele rendkívül fiatal. A következő években a kiugróan sikeres 2003-hoz képest várhatóan lassul a növekedési ütem, a portfólió átlagos kora pedig öregedni fog.

Táblázat 6: A lakáshitel állomány kor, végső lejárat szerinti összetétele

| A felvett lakáshitel kora | Megoszlás (%) | Végső lejárat 2002.12.31. | Megoszlás (%) |
|---------------------------|---------------|---------------------------|---------------|
| kevesebb, mint 1 éves | 69,7 | 5 év alatti | 2,4 |
| 1 és 2 év közötti | 15,7 | 5-10 év közötti | 25,8 |
| 2 és 3 év közötti | 7,1 | 10-15 év közötti | 22,1 |
| 3 és 4 év közötti | 0,6 | 15-20 év közötti | 31,6 |
| 4 év és felette | 6,9 | 20 év feletti | 18,1 |
| Összesen | 100,0 | Összesen | 100,0 |

A refinanszírozott lakáshitelek esetében az átlagos hitelösszeg 4-5 millió¹⁸ forint közé esik, amely 6%-os kamattal, 15 éves lejáratnál számolva 37.973 forintos átlagos havi törlesztő részletet eredményez. Ez a 2002. évi átlagos havi nemzetgazdasági nettó keresetek (KSH) alapján és két aktív keresős családmódban az átlagos család nettó bérének 24,4%-os terheltségét jelentette. Mivel a hitelezés kezdeti szakaszában valószínűleg a jobb jövedelmi helyzetűek vettek fel hiteleket, az átlagos terheltség feltehetőleg alacsonyabb.

¹⁸ Az átlagos hitelvolumenre vonatkozóan megbízható adat nem áll rendelkezésre, ezért a jelzőlog-hitelintézetek által több fórumon közölt 4-5 millió forintos nagyságrendet vettük alapul.

II.1.2. A hitelkockázati kitettség mértéke a bevont fedezetek alapján

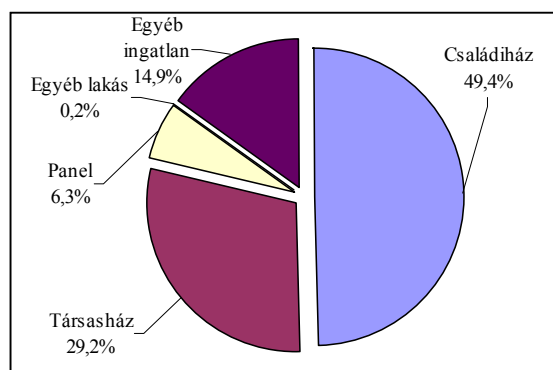
A bank által egy adott ingatlanhoz kapcsolódóan **nyújtható hitel értéke** a bankok gyakorlatában a **hitelbiztosítéki érték 60-70%-ában kerül maximálásra (LTV)¹⁹**, ami így a tényleges forgalmi értéknek²⁰ mindössze 55-60%-át jelenti. A nem jelzáloglevéllel finanszírozott hitelek esetében ugyanakkor az egyes bankok által előírt LTV értékek ennél magasabbak is lehetnek. **A banki termékszabályzatok szintjén ettől szigorúbb (30-50%-os) limitek is megjelenhetnek.**

Táblázat 7: A hitelállomány LTV-arány szerinti átlagos megoszlása (%)²¹

| 2002.12.31. | Piaci kamatozású hitelek | Támogatott hitelek |
|-----------------|--------------------------|--------------------|
| 20% alatti | 65,6 | 18,1 |
| 20-30% közötti | 9,0 | 6,7 |
| 30-40% közötti | 7,1 | 11,3 |
| 40-50% közötti | 8,7 | 15,6 |
| 50-60% közötti | 5,3 | 32,2 |
| 60-70% közötti | 2,0 | 15,2 |
| 70% feletti | 2,3 | 0,8 |
| Összesen | 100,0 | 100,0 |

A bankok fedezetértékelési szabályzatai alapján lakáshitel fedezeteként csak Magyarország területén levő per-, és tehermentes, önállóan forgalomképes ingatlan szolgálhat.

Ábra 3: Fedezetek ingatlantípus szerinti átlagos megoszlása



A bevont fedezetek **területi megoszlását** illetően az ország nyugati felében a bővebb kínálat, valamint a lakosság magasabb jövedelmi potenciálja következtében az új lakások iránt mutatkozik erőteljesebb kereslet. Kelet-Magyarországon ezzel szemben továbbra is a használt lakásokat keresik jobban, mivel ebben a térségben kevés új lakás épült. Az ingatlanüzletek - ezzel

¹⁹ A jelzálog-hitelintézeti törvény szerint a jelzáloglevelek rendes fedezetébe csak a hitelbiztosítéki érték 60%-a kerülhet, további 10% kerülhet a pótfedezetek köré. Ez alapján a jelzáloglevéllel finanszírozott hitelek esetében a bankok maximum 70%-os LTV arányt tartanak elfogadhatónak.

²⁰ Az ingatlanárak várható alakulásával részletesen Kiss Gergely: Lakás piac és pénzügyi stabilitás az EU csatlakozás fényében című tanulmánya foglalkozik. (MNB Jelentés a pénzügyi stabilitásról 2002. december)

²¹ A piaci kamatozású hitelek körében a 20% alatti LTV értékkel rendelkező hitelek magas részaránya olyan több évvel ezelőtt folyósított kihelyezésekre utal, melyek jelentős hányada időközben törlesztésre került.

összefüggésben pedig a hitelfelvételek - döntő hányada a fővárosra, illetve a nagyobb vidéki városokra koncentrálódik, a városok környéki települések jelentős részén gyakorlatilag eladhatatlanok a házak, ami a városokban élő népesség koncentrációjának emelkedésének következménye.

Táblázat 8: A hitelállomány földrajzi régiók szerinti megoszlása

| 2002.12.31. | Megoszlás | |
|-----------------------|--------------|--------------|
| | Mrd Ft | % |
| Budapest + Pest megye | 342,4 | 52,2 |
| Dél-Alföld | 67,6 | 10,3 |
| Közép-Dunántúl | 63,0 | 9,6 |
| Nyugat-Dunántúl | 52,5 | 8,0 |
| Kelet-Magyarország | 49,2 | 7,5 |
| Dél-Dunántúl | 42,6 | 6,5 |
| Észak-Magyarország | 38,7 | 5,9 |
| Összesen | 655,8 | 100,0 |

Mivel az alacsony ingatlanforgalmú kistelepüléseken lévő, fedezetként bevont ingatlanok értékesítése a hitel esetleges bedőlése esetén nehézségekbe ütközhet, **szükségesnek tartjuk** valamennyi bank esetében **a hitelezési politika szintjén a portfólió földrajzi kitétséget szabályozó limitrendszer kidolgozását.**

II.1.3. A hitelezési és kockázatkezelési gyakorlatból eredő kockázatnövelő tényezők

A hitelezési politikák hiányosságai

A vizsgált bankok **hitelezési politikáinak tartalma és részletezettsége jelentős színvonalbeli különbségeket mutat**, a vizsgált bankok közül öt rendelkezik olyan kidolgozottsági fokú hitelezési politikával, amely a volumenre és jövedelmezőségre vonatkozó elvárások mellett részletesen kitér a kockázatvállalási hajlandóság mértékére is. Három bank esetében a hitelezési politikák a célcsoportok, a fejlődési irány és a kitűzött célok tekintetében **általánosságokat** fogalmazznak meg. Ezen bankok hitelezési politikái lényegében csak hitelállomány növelésére, illetve a portfólió minőségének szinten tartására vonatkoznak, nem tartalmaznak ugyanakkor előírásokat arra nézve, hogy ezt milyen feltételek (ügyfélkör, termékek, IT fejlesztés stb.) mellett lehet megvalósítani. **Ebből eredően a legfontosabb rövid- és középtávú célok inkább mennyiségi** (piaci részesedés növelése), **mint kockázati szempontúak.** A vizsgált bankok többsége a hitelezési politika szintjén a lakáshitelezés vonatkozásában konkrét limiteket nem, vagy csak részben határoznak meg, portfólió szintű részletes kockázati limiteket mindössze két bank hitelezési politikája tartalmaz, egy bank pedig termékszintű limiteket alkalmaz.²²

Belső szabályozási háttér hiányosságai

A belső szabályzatoknál hiányosság, hogy **folyamatszemplétű szabályzatok kialakítására csak néhány bank esetében került sor**, amelyek nem fedik le a hitelezési folyamat valamennyi lépését. Problémát jelent továbbá, hogy a bankok nem rendelkeznek a lakáshitelezés által generált piaci kockázatokra (kamat; likviditási) vonatkozó speciális szabályzattal.

²² A többi bank esetében az egyes szegmensekre vonatkozó kizáró feltételek és korlátozó limitek a banki belső szabályzatokban kerültek rögzítésre, melyeket az egyedi ügyletek elbírálásakor érvényesítenek.

A hitelezési és kockázatkezelési területek felsőbb vezetői szintekre jellemző összefonódása

A beküldött válaszok alapján valamennyi bank rendelkezik a lakáshitelezési tevékenység egyes folyamatait ellátó önálló szervezeti egységekkel, **a hitelezés és kockázatkezelés valamennyi bank esetében főosztályi, illetve igazgatósági szinten elkülönül egymástól. Aggályosnak tartjuk, hogy több esetben a két szakterületet felsőbb szinten ugyanaz a vezérigazgató-helyettes vagy ügyvezető felügyeli.**

Hitelinformációs rendszerek által nyújtott lehetőségek kihasználatlansága

A BAR-ból származó információk hatékony felhasználásával a bankok már a hitelkérelem benyújtásakor kiszűrhetik a nem hitelezhető ügyfeleket. A nyilvánvaló előnyök ellenére **a bankok jelentős különbséget mutatnak a hitelinformációs adatbázisok felhasználását illetően.** A beérkezett válaszok alapján két bank a rendszert az előminősítéskor egyáltalán nem használja, egy további bank pedig nem rendeltetésszerűen, mivel csak a végső hiteldöntéskor veszi figyelembe az ebből származó adatokat. A hitelinformációs rendszer hatékony felhasználása csak négy vizsgált bank gyakorlatában figyelhető meg.

Visszaélések a fedezetértékeléssel összefüggésben

Mivel a fedezetértékelés eredménye alapvetően befolyásolja a hitelhez jutást és annak volumenét, valamennyi bank esetében előfordultak olyan esetek, melyek az értékelési eljárás folyamatának vagy eredményének megmásítására törekedtek. A prudens hitelezési gyakorlat folytatása érdekében a bankok **a külsős értékbecslő cégekkel olyan megállapodás megkötésében érdekeltek, amely akár gondatlan kezelés, akár vértlen hibából adódó tévedés, vagy gyanú esetén a cég kizárását vonja maga után.** A jelzálog-hitelintézetek egy részének gyakorlatában ezen felül az értékbecslő cégek közötti szakmai rotáció is biztosítva van azáltal, hogy évente a legrosszabb eredményt produkáló cégek automatikusan kizárásra kerülnek.

Scoring rendszerek hiányosságai

A bankok többsége által alkalmazott **scoring rendszerek fejletlensége következtében az ügyfelek kockázati szempontú felosztásának és felülvizsgálatának feltételei a rendelkezésre álló idősorok rövidege miatt csak hosszabb távon biztosíthatóak. Az alkalmazott scoring rendszerek egyelőre nem vizsgálnak tudatosan "behaviour" típusú (a hitelfelvevő banki előlétele) tényezőket.** Két hitelintézet a hitelebírálás során pedig nem alkalmaz scoringot, illetve hitelkapacitás-vizsgálatot, hanem csak a termékszabályzatokban leírt minimumfeltételek meglétét ellenőrzi. A két bank eljárása a lakossági piacon szerzett tapasztalataik miatt és a jól meghatározott minimumfeltételek mellett kiugróan magas kockázatot nem jelent ugyan, de az ügyfél minősítési rendszerük modernizálását elkerülhetetlennek tartjuk. A scoring és a hitelebírálás további hiányossága, hogy a jövedelmi helyzet nem minden esetben kerül megfelelő súllyal vizsgálat alá. **A hiteldöntésben a jövedelmi helyzet a scoringnál vagy hitelminősítésnél általában alacsonyabb súllyal kerül figyelembe vételre.**

Monitoring fókuszának korlátossága

A hitelintézetek a hitelezés felfutásának időszakában többnyire az értékesítésre, folyósításokra helyezik a hangsúlyt a monitoring, ebből következően pedig a hitel futamideje alatt potenciálisan felmerülő kockázatok alapos feltérképezésének háttérbe szorulásával. A lakáshitelek 10 évet meghaladó átlagos futamidejénél fogva jelentős kockázati tényezőt jelent, hogy a vizsgált bankok

többsége az adósok jövedelmi helyzetének rendszeres ellenőrzését a hitel kihelyezését követően nem végzi el, az ügyfélminősítés, illetve a bankok figyelme elsődlegesen az adósok fizetési készségének (fizetési késedelem) nyomon követésére korlátozódik. A jelzálogbankok a refinanszírozott, illetve a konzorciális formában nyújtott hitelek esetén a fedezetek ellenőrzésére helyezik a fő hangsúlyt, ami azonban a refinanszírozói szerepkörben nem növeli lényegesen a kockázatukat. **A fejlett scoring és scorcardok hiánya miatt az adósok jövedelmi helyzetét, illetve egyéb tényezőket a szükségesnél alacsonyabb mértékben vizsgálják a monitoring során,** ami különösen a gyengébb vagyoni helyzetű ügyfelekkel rendelkező bankok esetében jelenthet kockázatot.

Fedezetek korlátozott értékesíthetősége

A fedezetek érvényesíthetőségének időigénye függ az adós együttműködési készségétől, az ingatlanpiac állapotától és az ingatlan elhelyezkedésétől. Forrástámogatott hitelek esetében **a kölcsön- és zálogszerződés kötelező közokiratba foglalása lehetővé teszi a peres eljárás nélkül történő végrehajtást.** Így viszonylag gyorsan (6-10 hónap alatt) jut el a bank által kezdeményezett végrehajtási eljárás az ingatlan árverezéséig. A támogatott hitelek tekintetében **több bank nem rendelkezik még tapasztalatokkal, mivel a végrehajtási eljárás befejeződéséig egy bedőlt hitelük sem jutott még el.** A már gyakorlatot szerzett bankok kedvező tapasztalatokról számoltak be. Ennek háttérében a szigorú fedezetértékelés alapján megállapított hitelbiztosítéki érték, és az ehhez kapcsolódó hitelezési szabályok húzódnak meg. Piaci kamatozású hitelek esetében, ahol a szerződés közokiratba foglalása kötelező jelleggel nem történik meg, hosszabb, akár 2-3 éves jogi procedúra végén jut el a bank az ingatlan árverezéséig. Ebben az esetben a követelés mértéke jelentősen növekszik a késedelmi kamatok miatt, melynek teljes megtérülésére ekkora időhorizonton már nem lehet számítani.

II.2. Piaci kockázatok

II.2.1. Kamatkockázat

Mivel a lakáshitelezés alapvetően hosszú lejáratú (5-20 év) hitelezést jelent, az eszközök illetve a források átárazódási idejének összehangolása kiemelt fontosságú a kamatkockázat szempontjából. Tekintve, hogy a lakáshitelezés vezérterméke alapvetően az 5 évente változó kamatozású²³ hitel, a források átárazódási idejét is ehhez célszerű igazítani. A 90 napos kumulált forint gap mérlegfőösszeghez viszonyított aránya a vizsgált időszakban bankrendszeri szinten nem mutatott trendszerű változást, ami alapján a lakáshitelezés ténylegesen nem befolyásolta jelentősen a bankrendszer kamatkockázati kitéttiségét. Ezt elsősorban az eredményezte, hogy a támogatott hitelállomány bővülését gyakorlatilag teljes egészében hosszú lejáratú fix kamatozású jelzáloglevél kibocsátásával finanszírozta a bankrendszer, és a rövid lejáratú változó kamatozású forrásokra támaszkodás csak átmeneti időszakokra volt jellemző.

A bankrendszeri szinten trendszerű változást nem mutató kamatkockázati kitéttiség a finanszírozott kereskedelmi bankoknál illetve a jelzálog-hitelintézeteknél azonban jelentősen különbözik.

²³ Bár rendeletmódosítást követően lehetséges ennél hosszabb időre is fixálni a kamatot, a bankok egyelőre csak kis számban nyújtanak ilyen hiteleket.

Finanszírozott kereskedelmi bankok

A **refinanszírozott** kereskedelmi bankok számára a jelzálog-hitelintézetek általában havonta jegyeznek refinanszírozási kamatot, amelynek mértéke a forrásköltségtől, illetve az állami támogatás nagyságától²⁴ (amelyet a bank megoszt a jelzálog-hitelintézettel) függ. A hitelek és a források átárazódási ideje így a kereskedelmi bankok lakáshiteleinél és az azokat finanszírozó forrásoknál közel azonos, ami miatt a tevékenységnek nincs jelentős hatása a bankok teljes kamatkockázati kitéttiségeire. A **konzorciális** szerződés keretében folyósított hitelek átkerülnek a jelzálog-hitelintézet mérlegébe, így kamatkockázat csak a folyósítás és hitelértékesítés közti időben (általában 30 nap) jelentkezik az eredeti folyósítónál, amelynek nagysága nem számottevő.

Jelzálog-hitelintézetek

A jelzálog-hitelintézetek átlagosnál nagyobb és elméletileg folyamatosan növekvő pozitív forint gap értékét az eredményezi, hogy az annuitás alapú hitelek és a végtörlesztésű jelzáloglevelek durationja különbözik. Az aktivitás növekedése miatt így a 90 napos forint gap / mérlegfőösszeg mutató és a kamatkockázat folyamatosan növekszik, amelynek negatív hatását kamatderivatívok alkalmazásával lehetne csökkenteni. Az eszközök és források átárazódási idejének összehangolása a hitelintézetek indulásakor is probléma volt, amikor még csak saját folyósítással foglalkoztak²⁵. Ekkor ugyanis a folyósítások, illetve a jelzáloglevél kibocsátás közötti időszakok hosszabbak, a kibocsátások pedig rendszertelenek voltak. A korábbiaknál nagyobb volumenű és rendszeresebb hitelek mérlegbe kerülését azonban a jelzáloglevél-kibocsátások is pontosabban követik.

Az előtörlesztés kamatkockázata

A kamatkockázat nagyságát jelentősen befolyásolja, hogy a kereskedelmi bankok, valamint a jelzálog-hitelintézetek a Ptk. előírásai miatt ügyfeleik felé nem zárhatják ki az előtörlesztést. Bár a bankok a jövedelem-kiesés pótlására előtörlesztési díjat felszámíthatnak, ettől függetlenül a kamatkockázati kitétség az előtörlesztés tömegessé válásával jelentős mértékben megemelkedhet.

Az előtörlesztés a gap értékét pozitív irányba mozdíthatja, mivel ebben az esetben az előtörlesztett hitel (aktíva) 30 napon belül átárazódóvá válik. A **kereskedelmi bankoknál** a lakáshitelek előtörlesztése esetén jelentkező gap növekedés csak abban az esetben jelent tényleges kamatkockázat növekedést, ha azok ezt nem hártják (azaz ők is előtörlesztenek) a finanszírozó jelzálog-hitelintézetek felé.²⁶ A kereskedelmi bankok lakáshitel-állományának azonnali 50%-os előtörlesztése a mérlegfőösszegen belüli továbbra is alacsony arányuk miatt átlagosan mindössze 1-5 százalékpontos gap növekedést eredményezne.

A **jelzálog-hitelintézeteknél** a kintlevőségek (saját folyósítású lakáshitel + refinanszírozói hitel) nagyarányú előtörlesztése már tényleges és jelentős elmozdulást eredményezne a forint gap-ben pozitív irányba. Az előbbieken említett 50%-os előtörlesztési arány ebben az esetben akár 30-40

²⁴ Lásd a termékjövendelmezőségről szóló fejezetet.

²⁵ Ezen kívül a kibocsátott jelzáloglevelek mögött 3 év alatt legalább 80%-nyi rendes fedezetnek kellett állnia, amelyek 5 évnél hosszabb futamidejűek.

²⁶ A jelzálog-hitelintézetek a refinanszírozott kereskedelmi bankok felé törvényi felhatalmazás (Jht.) alapján kizárhatják az előtörlesztést. Lakossági ügyfelek felé viszont a Ptk. alapján nem zárható ki az előtörlesztés.

százalékpontos gap növekedést is eredményezhet. Mivel azonban a jelzáloglevelekre vonatkozó fedezeti előírásoknak a jelzálog-hitelintézeteknek mindenkor meg kell felelniük, az előtörlesztett összeget újrafolyósítani vagy állampapírba (és így pótfedezetek közé kell sorolni²⁷) kell helyezni, ami automatikusan csökkenti a kamatkockázati kitettség mértékét.

A hitelezési és kockázatkezelési gyakorlatból eredő kockázatnövelő tényezők

Trendszerű növekedés és ingadozás a jelzálog-hitelintézetek gap-jében

A **kamatkockázat trendszerű növekedése** mellett a jelzáloglevél kibocsátásokat követően pozitív irányba erőteljesen nyílik, míg a hitelcsomagok átvételekor záródik a forint gap, így a kamatkockázat mérése és előrejelzése jelentős nehézségekbe ütközhet a jelzálog-hitelintézeteknél.

Ingadozás a kereskedelmi bankok gap-jében

A folyósítás és a refinanszírozás/hitelértékesítés között eltelt idő (általában 30 nap) alatt a bankoknak nyílnak a forint gap-je, bár az állományok alacsony szintje és a hitelezés folyamatosága miatt ez nem befolyásolja érdemben a bankok teljes forint gap-jét.

Jövedelmezőségi szempontok elsődlegessége a kamatkockázattal szemben

Az elmúlt hónapokban több jelzálog-hitelintézet spekulációs céllal, a kamattámogatás potenciális növelése érdekében (a régi és az új támogatási rendelet közti különbséget kihasználva) **rövid lejáratú jelzálogleveleket bocsátott ki a kamatkockázat növekedését figyelmen kívül hagyva.**

Csoporton belüli jelzáloglevél jegyzési elsőbbség

Mivel az OTP Jelzálogbank által eddig kibocsátott jelzáloglevelekre jegyzési elsőbbsége volt az anyabanknak, **a lakáshitelekhez kapcsolódó kamatkockázatot egy részét végső soron mégis az anyabank viseli.**

Előtörlesztések kezelésének hiányosságai

A piaci szereplőknek nincsenek tapasztalataik az előtörlesztés okozta kockázatnövekedésről. Az előtörlesztések tömegessé válása elsősorban a jelzálog-hitelintézetek esetében jelentős kamatkockázati növekedést okozhat, és a fedezeti előírások betartása miatt az üzletmenet folytonosságát is akadályozhatja. Ilyen szélsőséges esetet azonban csak 150-200 milliárd forintnyi hitel azonnali és teljes előtörlesztése eredményezhet, aminek a bekövetkezése kizárható.

Kockázatkezelési hiányosságok a jelzálog-hitelintézeteknél

Kamatkockázat-kezelési hiányosságok elsősorban a jelzálog-hitelintézeteknél jelentkeznek. Náluk a kamatkockázati kitettség pontosabb felmérése és a kezelés eszközrendszerének kialakítása jelenleg is folyamatban van. Túlzott kamatkockázat esetén az Eszköz-Forrás Bizottság beavatkozási lehetőségei egyelőre csak a forrásoldalra, azon belül is kibocsátási volumenre, illetve annak időzítésére korlátozódnak. A kamatderivatívok használata eseti és kezdetleges. **A kockázatkezelés színvonala a jelzálog-hitelintézeteknél nem áll összhangban a kockázatok**

²⁷ A jelzáloglevelek mögött álló fedezeteken belül a pótfedezetek aránya maximum 20% lehet.

nagyságával. A német jelzálogtvényben meghatározott „közlekedési lámpa” szabály irányadó lehet mind a jelzálog-hitelintézetek, mind a szabályozó hatóságok számára²⁸.

II.2.2. Likviditási kockázat

A lakáshitelezés és finanszírozás viszonylatában likviditási kockázat az eszközök (lakáshitelek, refinanszírozási hitelek), valamint a források (jelzáloglevél, refinanszírozási hitel) lejáratú struktúrájának összehangolásából származik.

Finanszírozott kereskedelmi bankok

Mivel a folyósított lakáshitelek annuitás alapú törlesztésűek és a jelzálog-hitelintézetek refinanszírozói hiteleit a **refinanszírozott kereskedelmi bankok** az ügyféltörlesztéssel egy időben fizetik vissza, elméletileg nem keletkezik likviditási kockázat a kereskedelmi bankoknál. Az önálló zálogjogi konstrukciókban lévő jelzálog-hitelintézetek refinanszírozói hitelekkel általában havi rendszerességgel állnak rendelkezésre, a kereskedelmi bankoknak csak az átmeneti átlagos 30 napos időszakokra kell rövid pénzügyi forrásokra támaszkodniuk, ami – a havi folyósított hitelek nagyságát és annak időbeli folytonosságát figyelembe véve – nem eredményezi a likviditási kockázat növekedését. A **konzorciális szerződésben** lévő kereskedelmi bankok szintén csak átmenetileg támaszkodnak pénzügyi forrásokra.

Jelzálog-hitelintézetek

A jelzálog-hitelintézetek bankközi pozíciói a folyamatos hitelezés és jelzáloglevél kibocsátás periodikus mozgásának vannak alárendelve. Rövidlejáraton a folyamatos hiteltörlesztések miatt általában likviditási többlet a jellemző. A jelzálog-hitelintézetek esetében a likviditási kockázatot az növeli, hogy a források, illetve az eszközök cash-flow szerkezete nem egyezik meg: a jelzáloglevelek végtörlesztésűek, míg a lakáshitelek, illetve a refinanszírozói hitelek folyamatos törlesztésűek. Az eltérő cash-flow szerkezet, és a hitelmegvásárlás és jelzáloglevél-kibocsátás közti időbeli eltérés által keletkező likviditási rés pénzügyi kitérttség, illetve függőség ingadozásához vezet, amelyet nyitott hitelkeretekkel mérsékelnek a jelzálog-hitelintézetek.

A hitelezési és kockázatkezelési gyakorlatból eredő kockázatnövelő tényezők

Jelzáloglevelek újra-kibocsátásának likviditási kockázata

Mivel a hitelek átlagos futamideje a támogatási rendelet által determináltan 15-20 év, és a jelzáloglevelek átlagos futamideje pedig 5 év, a hitelek finanszírozó jelzálogleveleket a jelenlegi futamidők mellett 2-3-szor is újra ki kell bocsátani. **A jelzáloglevelek végtörlesztése és az újra-kibocsátás között keletkező likviditási rés a jelzálog-hitelintézetek átmeneti, nagyarányú pénzügyi függőségét eredményezi.** Ezen helyzetek belső szabályozottsága sok esetben hiányos. Az így keletkező likviditási kockázat csökkentését a jelzáloglevelek futamidejének további növelésével érhetnék el a kibocsátók.

²⁸ A szabály alapján a német jelzálog-hitelintézetek naponta készítenek kamatkockázati jelentéseket, amelyekben a hozamgörbe 1, 10 és 100 bázispontos elmozdulásának hatását szimulálják. Amennyiben ez a jövedelmi hatás a saját tőke bizonyos (10,20 és 30%) arányát eléri, a Felügyelet különleges intézkedéseket, vizsgálatokat rendelhet el.

Csoporton belüli jelzáloglevél jegyzési elsőbbség

Mivel az OTP Jelzálogbank által eddig kibocsátott jelzálogleveleinél az anyabanknak jegyzési elsőbbsége volt, **a likviditási kockázat egy része így végső soron a kamatkockázathoz hasonlóan az anyabanknál jelentkezik.**

Új építésű lakások finanszírozási késedelme

Az új építésű lakások esetében a kereskedelmi bank és a jelzálog-hitelintézet csak a zálogjog bejegyzése után jut a jelzáloglevéllel biztosított hosszú lejáratú forráshoz, ami azonban a folyamatos hitelezés és refinanszírozás miatt nem okoz kiugró likviditási kockázatnövekedést.

Kockázatkezelési hiányosságok

Likviditási kockázatkezelési hiányosságok a kamatkockázathoz hasonlóan elsősorban a jelzálog-hitelintézeteknél jelentkeznek, a likviditásingadozás csillapítását ugyanis csak nyitott hitelkeretekkel végzik. **Az eszközök és források eltérő cash-flow szerkezetéből eredő likviditási kockázat az aktivitás bővülésével párhuzamosan növekszik.** A jelzálog-hitelintézetek likviditáskezelési rendszere (limitrendszer, belső limitek) erre nincs minden esetben felkészülve.

II.2.3. Deviza árfolyamkockázat

A hazai kötvénypiac felvevőképeségének szűkössége miatt a jelzálog-hitelintézetek jelzáloglevelei megjelenhetnek a nemzetközi tőkepiacokon is²⁹. A devizában kibocsátott kötvények a devizakockázat megjelenését eredményezik a lakáshitelezési rendszerben. Eddig csak az FHB bocsátott ki euróban denominált kötvényeket. A konstrukcióban egy, az értékpapírosításra létrehozott szervezet (SPV) értékesítette a kötvényeket, biztosítva a forint forrást. A devizaforrások tényleges megjelenése a jelzálog-hitelintézetek és esetleg a kereskedelmi bankok mérlegében csak abban az esetben képzelhető el, ha a támogatási rendelet kiterjedne az euróban kibocsátott jelzáloglevelek kamatára is.

II.3. Működési kockázatok

A lakáshitelezéssel összefüggésben működési kockázatot a hitelezési folyamat szervezeti hátterének nem megfelelő kialakítása, a vezetői döntéseket támogató vezetői információs rendszerek (MIS) fejletlensége, valamint a hitelbírálati folyamat IT-hátterének korlátossága jelenthet. A beérkezett válaszok alapján jelentősebb működési kockázat a **MIS rendszerek állapotával összefüggésben** mutatható ki. Az egyéb kockázati komponenseket illetően valamennyi bank szervezetében megvalósul az egyes piaci kockázati szegmensekkel összefüggő kitétség mérésének és elemzésének üzleti területektől való szervezeti elkülönülése. A MIS rendszerek fejlettségében tapasztalható jelentős különbségek ellenére a hitelezési folyamat zavartalan lebonyolítása szempontjából az informatikai hátteret, mint szűk keresztmetszetet mindössze egy bank említette meg.

²⁹ Vincze Judit: A jelzáloglevelek piaci helyzete és fejlődési irányai (Hitelintézeti szemle, 2002/3)

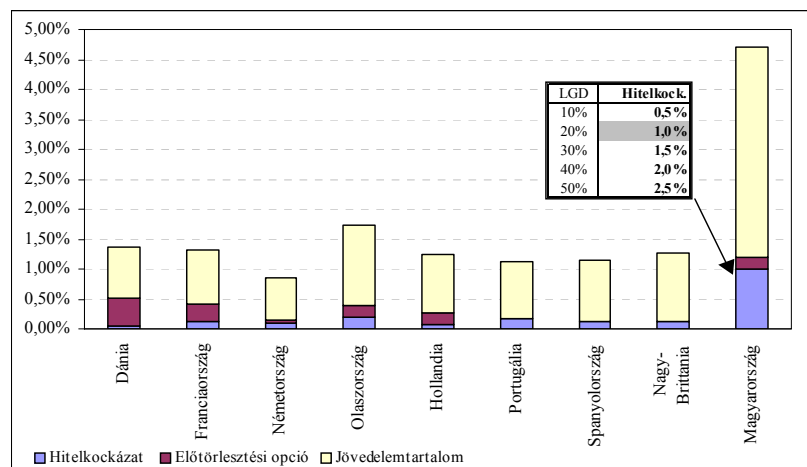
II.4. A lakáshitelek jövedelmezősége

A lakáshitelek jövedelmezőségét az állami támogatások nélkül a felszámított kamatok és a forrásköltségek különbsége adja. Az ügyfelek felé felszámított kamatok az alábbi tényezők összegeként adódik:

$$\begin{array}{l}
 + \text{forrásköltség} \\
 + \text{hitelkockázat várható vesztesége} \\
 + \text{egyszeri folyósítási és egyéb díjak évesített értéke}^{30} \\
 + (\text{előtörlesztési opció értéke} - \text{előtörlesztés díja}) \\
 + \text{bankok bruttó jövedelme} \\
 \hline
 \text{ügyfelek felé felszámított kamat és díjak (THM)}
 \end{array}
 \left. \vphantom{\begin{array}{l} \\ \\ \\ \\ \\ \end{array}} \right\} \text{Bruttó kamatmarzs}$$

Az Európai Unió országok tapasztalatai³¹ alapján a hitelkockázat várható vesztesége, a nettó előtörlesztési díjak, valamint a bankok jövedelmezősége összesen kb. 1,0-1,5 százalékpontos kamatfelárat eredményez a forrásköltségek és az egyszeri díjak évesített értéke felett. Magyarországon 5%-os bukási valószínűséggel és 20%-os várható veszteségrátával (LGD) számolva kb. 1 százalékpontos hitelkockázati felár adódna; a nettó előtörlesztési opció pedig a díjak függvényében 0-0,5 százalékpont körül alakul. **Így az állam által biztosított támogatás bruttó jövedelemtartalmi része a teljes bankrendszer számára elérhető bruttó kamatmarzsnál³² 1,0-1,5 százalékponttal alacsonyabb.**

Ábra 4: Lakáshitelek bruttó kamatmarzsának összetétele 2003. április/május³³



Forrás: Mercer – Oliver – Wyman

³⁰ A későbbi számítások során az átlagosan 10-15 éves hitelfutamidő miatt az egyszeri díjak évesített értékével nem számoltunk.

³¹ Mercer – Oliver – Wyman: Study on the financial integration of european mortgage markets (European Mortgage Federation tanulmány, 2003. október)

³² Magyarországon esetében a támogatási rendelet módosítása után biztosított 4,7-4,8% körüli bankrendszeri kamatmarzst tüntettük fel az ábrán.

³³ Magyarországon esetében a 2003.június 16-i rendeletmódosítást követő időszak.

A támogatott hitelek magas aránya miatt a lakáshitelezési üzletág jövedelmezősége csak az állam által biztosított kamatmarzs függvénye. A támogatott hitelkonstrukciók árazása viszont a rendeletben meghatározott maximált hitelkamatok miatt a fenti tényezőkből csak az előtörlesztés okozta kockázattal, illetve a folyósításhoz kapcsolódó egyszeri díjakkal foglalkozhat.

II.4.1. Kamatmarzs alakulása a támogatott lakáshiteleken

Általánosságban elmondható, hogy a rendelet 2003. júniusi módosításáig összességében növekedett a bankrendszer számára elérhető marzs, az azt követően folyósított és finanszírozott hitelek esetében pedig jelentősebben csökkent.

2003. júniusáig a vezértermékeken bankrendszeri szinten mintegy 7-9%-os marzs³⁴ volt elérhető a folyósítást és refinanszírozást követő első 5 évben³⁵. Maximális marzs 8%-os jelzáloglevél kamatnál/hozamnál keletkezett, míg ettől eltérő kamatnál csökkent a jövedelmezőség. Mivel a jelzáloglevelekhez kapcsolódó támogatáshoz a kereskedelmi bankok csak jelzálog-hitelintézetten keresztül juthatnak, náluk ennél alacsonyabb marzs jelentkezik, mivel a forrásoldali támogatást megosztják a finanszírozó jelzálog-hitelintézettel.

Táblázat 9: A támogatott lakáshiteleken elérhető bankrendszeri kamatmarzs a támogatási rendelet 2003. júniusi módosítása előtt

| Bevétel | Kiadás |
|--|-----------------------------|
| Forrásoldali kamattámogatású hitelek | |
| Ügyfélkamat: max. (6%) | (7-9%) Jelzáloglevél hozama |
| Forrásoldali kamattámogatás: min {(Jelzáloglevél kamata + 2%); 10%} | |
| Eszköz-forrásoldali kamattámogatásos hitelek | |
| Ügyfélkamat: max. (4,5%) | (7-9%) Jelzáloglevél hozama |
| Kiegészítő kamattámogatás: (ákkrefh* - 3,5%) | |
| Forrásoldali kamattámogatás: min {(Jelzáloglevél kamata - 1%); 7%} | |
| Bankrendszeri teljes marzs: kb. 7-9% | |

*Az 5 éves futamidejű állampapírok előző féléves aukcióin kialakult átlaghozam

A támogatási rendelet 2003. júniusi módosítását követően folyósított és jelzáloglevéllel finanszírozott hitelek esetében a forrásoldali támogatás a korábbi maximális 10% helyett a megelőző 3 hónapban kibocsátott azonos futamidejű állampapír hozamok 105%-a vagy a jelzáloglevél kamata/hozama közül a kisebbre módosult. A legalább 5 éves futamidejű támogatott hitelek esetében az új lakásra felvett hitelek kamatának és kezelési költségének együttes mértékét 5%-ban, használt lakások esetében változatlanul 6%-ban maximálták. További jövedelem-kiesést eredményez, hogy a finanszírozáshoz kapcsolódó korábbi 2%-os egyszeri költségterítés 0,5%-ra csökkent.

³⁴ A marzsszámítás nem vonatkozik azokra a speciális konstrukciókra, amelyekben bizonyos türelmi idő után kezdődik a hitelek törlesztése.

³⁵ A bankok a hitelek vagy az önálló zálogjog jelzálog-hitelintézetek számára történő értékesítése során felmerülő költségek (földhivatali bejegyzés, kieső jövedelem stb.) kompenzálására egyszeri 2%-os térítést kaptak az államtól.

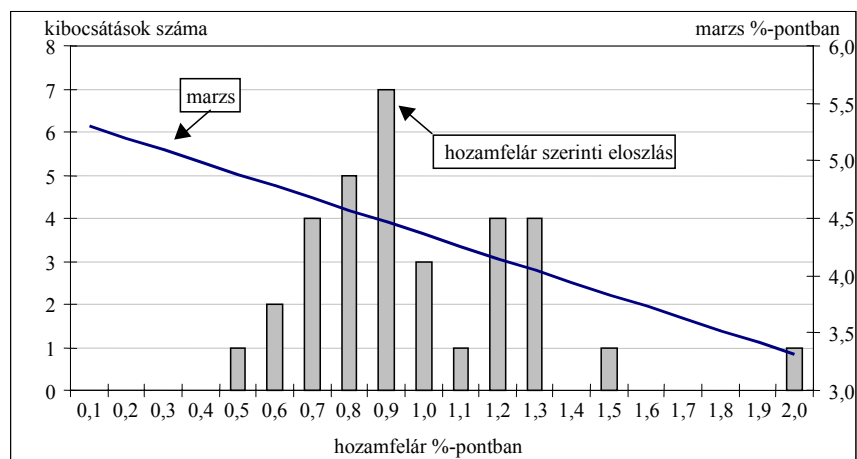
Táblázat 10: A támogatott lakáshiteleken elérhető bankrendszeri kamatmarzs a támogatási rendelet 2003. júniusi módosítása után

| Bevétel | Kiadás |
|--|-----------------------------|
| Forrásoldali kamattámogatású hitelek használt lakások vásárlásához | |
| Ügyfélkamat: (6%) | (7-9%) Jelzáloglevél hozama |
| Forrásoldali kamattámogatás: $\min\{(\text{ákkrefh.} \cdot 105\%); \text{Jelzlevél kamata}\} - 1\%$ | |
| Forrásoldali kamattámogatású hitelek új lakások vásárlásához/építéséhez | |
| Ügyfélkamat: (5%) | (7-9%) Jelzáloglevél hozama |
| Forrásoldali kamattámogatás: $\min\{(\text{ákkrefh.} \cdot 105\%); \text{Jelzlevél kamata}\}$ | |
| Bankrendszeri teljes marzs: kb. 3,4-5,4% | |

*Az ákkrefh. a jelzáloglevél futamidejével azonos állampapír-piaci hozamok megelőző 3 hónapban számított átlaga.

Az új támogatási rendelet értelmében a jelzálog-hitelintézetek, illetve a partner kereskedelmi bankok már nem a jelzáloglevél kamatának/hozamának 8% körüli stabilizálásában, hanem a hozamfelár minél alacsonyabb szintre csökkentésében érdekeltek. A jelzáloglevelek eddigi kibocsátási tapasztalatai alapján a marzs 4,5-4,8% körül alakulhat. A korábbi rendelettel szemben azonban a marzs 5 évnél hosszabb időre is garantálható, amennyiben az ügyfelek az újonnan bevezethető 10 éves fix kamatozási periódust választják és a jelzálog-hitelintézet is hasonló futamidővel bocsát ki jelzálogleveleket.

Ábra 5: 2003. félév végéig nyilvánosan kibocsátott jelzáloglevelek hozamfelárának³⁶ eloszlása és a rendeletmódosítást követően folyósított forrásoldali támogatott hitelek marzsa a hozamfelár függvényében



A bruttó kamatmarzs kb. 3,0-3,5%-pontos csökkenése a bankrendszerben időben elhúzódva (3-4 év alatt) jelentkezik teljes egészében, mivel csak a rendeletmódosítást követően folyósított hitelekre, illetve a korábban folyósított, de a hitel futamideje alatt a jelzáloglevél újbóli kibocsátásával finanszírozott konstrukciókat érinti.

³⁶ Hozamfelár alatt ebben az esetben a jelzáloglevél hozama és az azonos futamidejű állampapír hozam előző három havi átlagának különbségét értjük.

II.4.2. Az előtörlesztés jövedelmi hatása

A lakáshitelek jövedelmezőségét befolyásolhatják az előtörlesztések is. A törvényi szabályozás miatt a kereskedelmi bankok nem zárhatják ki ügyfeleik felé a hitelek előtörlesztését, viszont a legtöbb esetben jelentős díjtétellel sújtják. Az előtörlesztés díja annak függvényében változik, hogy a kamatforduló időpontjában, vagy attól különböző időpontban történik-e az előtörlesztés (1-4%), melynek jövedelmi hatását az alábbi képlet határozza meg:

$$\text{Jövedelemkockázat} = \text{egyszeri előtörlesztési díj} - PV(\text{kamatfordulóig elvesztett kamatmarzs})$$

Az előtörlesztés okozta jövedelem-kiesés a kamatforduló közeledtével elméletileg csökken. Az előtörlesztési lehetőség felfogható egy, az ügyfeleknek adott eladási opcióként. Ezen opció éves értéke a nyugat-európai tapasztalatok szerint 0,38-0,65%³⁷ között mozog. Amennyiben a hazai bankrendszerben alkalmazott 1-4%-os előtörlesztési díjakat az átlagos 5 éves kamatfixálási periódusokra osztjuk, éves szinten kb. 0,2-0,8%-os jövedelemkompenzáció adódik. **Így a magyar bankrendszerben általánosan alkalmazott átlagosan 2% körüli előtörlesztési díj³⁸ elméletileg összhangban van az előtörlesztési opció értékével.**

II.4.3. A támogatási rendelet és a hitelezési gyakorlat sajátosságaiból eredő termékjövedelmezőséget befolyásoló tényezők

Támogatási rendelet módosításai okozta jövedelmi kockázat

A támogatott hitelek nyereségességét a jelenlegi kamatok és piaci hozamszintek mellett kizárólag az állami támogatások, illetve azok fennmaradása biztosítja. **A támogatási rendelet 2003. júniusi szigorítása csökkenti a termékek és így a teljes bankrendszer jövedelmezőségét, illetve annak növekedési ütemét.**³⁹

Árazási politikák hiányosságai

Hosszabb távon a kamatszint általános csökkenésével párhuzamosan automatikusan is csökken az állami támogatások szerepe. Ennek hatására csökkenthet a piaci és a támogatott hitelek kamatai és kereslete közti különbség. A piaci kamatozású hitelek árazásában azonban csak minimális mértékben találtunk utalást a piaci és a támogatott hitelek közti különbségek fokozatos csökkenésére.

Szélsőséges hozamingadozások jövedelmi kockázata

A jelzáloglevelek hozama, illetve a támogatás alapjául szolgáló állampapír-piaci hozamok közötti különbség a rendeletmódosítást követően befolyással van a termékek jövedelmezőségére. **A hirtelen hozamkilengések a termékjövedelmet pozitív vagy negatív irányba változtatják az állami támogatás 3 hónapos átlagszámítása és időbeli késleltetése miatt.** Egy erős piaci kamatemelkedés mellett valószínűleg a kibocsátott jelzáloglevelek hozamfelára is emelkedik. Az

³⁷ A Merrill Lynch Conditional Prepayment Rates (CPR) számításai alapján (in: Mercer – Oliver – Wyman)

³⁸ A maximált hitelkamatok miatt az előtörlesztési díj nagysága kiemelt versenytényező.

³⁹ Például a jelenlegi kb. 1000 milliárd forintos állománynál a kamatmarzs egyszeri 3,5 százalékpontos csökkentése a bankrendszer teljes nettó kamatbevételének közel 10%-os csökkenését eredményezné. A júniusi rendeletmódosítás hatása ennél tompítottabb, mivel a marzscsökkenés a következő 3-4 évben folyamatosan fog bekövetkezni.

állami támogatás a megelőző 2-4 hónap piaci hozamainak átlagából számolódik, tehát nő a forrásköltség és csökken jövedelmezőség. Fordított tendencia mellett, egy hirtelen piaci hozamcsökkenés esetén a hatás a fordított irányba jelentkezhethet. Enyhe hozamingadozás esetén kiegyenlíthető a hatás.

Támogatáshoz jutás késedelme

Az állami forrástámogatáshoz átlagosan 5-6 hét késéssel jutnak a kereskedelmi bankok, amit elsősorban az elszámolásból eredő technikai időigény eredményez. A késleltetés elméletileg 8-10 hét, amelyet a Pénzügyminisztérium előleg fizetési gyakorlata csökkent le. **Az időbeni késleltetés legfőbb oka a jelzáloglevél kibocsátás szigorú eljárási rendje és részben a jelzáloglevél kibocsátás havi ütemezettsége, ami viszont tőkepiaci elvárásokból fakad.** Ezen időbeli csúszás kieső jövedelmét előfinanszírozási díj felszámításával kompenzál(hat)ják a bankok, így nem jelent minden esetben jövedelem kiesést.

III. Összefoglaló

A lakáshitelezés banki gyakorlatát és kockázati kitettségét áttekintve az alábbi megállapítások tehetők:

A **hitelkockázat** elsősorban a folyósító bankoknál jelentkezik. A portfólió minősége 2002. végén lényegesen jobb a teljes banki hitelállományénál, a nem problémamentes kihelyezések részaránya mind a piaci, mind a támogatott hitelek körében minimális. A lakáshitelek fedezettségét tekintve a támogatott konstrukciók esetében maximált LTV arány az ismert ingatlanpiaci trendek alapján elegendő fedezetet nyújt bedőlés esetére. Az elkövetkezendő két éves időszakot tekintve a késedelmes ügyfelek arányának növekedése prognosztizálható. Várakozásunk szerint a nem problémamentes támogatott hitelek aránya hosszabb távon is 5 % alatt marad.

A **piaci kockázatok** elsősorban a jelzálog-hitelintézeteknél és bizonyos esetekben a kereskedelmi bankoknál jelentkezhethetnek. A hosszú lejáratú jelzáloglevelek kereskedelmi banki mérlegbe kerülése ugyanis a banki kamatkockázatot is erőteljesen elmozdítja. A kamatkockázat kezelése a jelzálog-hitelintézeteknél jelenleg fejlesztés alatt áll, de a mérés és a kezelés még nincs megfelelően megoldva. A likviditás szélsőséges ingadozásának kezelése szintén nem kielégítő. A piaci kockázatok kezelésnek színvonala a jelzálog-hitelintézeteknél tehát nem áll összhangban a kockázatok nagyságával.

A potenciális **működési kockázati** komponensek közül jelentősebb kitettség a MIS rendszerek állapotával összefüggésben mutatható ki.

A támogatott hitelek magas aránya miatt a lakáshitelezési üzletág **jövedelmezősége** döntően az állam által biztosított kamatmarzs függvénye. A korábbi bankrendszeri szintű 7-9%-os és a rendeletmódosítás után fokozatosan 4,5-4,8%-ra mérséklődő bruttó kamatmarzs véleményünk szerint elegendő fedezetet nyújt a potenciálisan felmerülő kockázatokra. Az üzletág jövedelmezősége a hitelportfólió minőségének várható romlása, az elérhető marzsok fokozatos csökkenése miatt, valamint a hitelezés 2003-as dinamikájának valószínűsíthető enyhülésével az elkövetkezendő 3-5 éves időszakban várhatóan folyamatosan mérséklődni fog.

IV. Függelék: A lakáshitelezés gyakorlata a magyar bankrendszerben

A banki belső szabályozási háttér

A lakáshitelezési folyamatok banki szabályozottságáról általában elmondható, hogy a bankok többnyire saját maguk által elfogadott alapelvek mentén alakították ki. Néhány esetben azonban figyelembe vették az anyabank jövedelmezőségi, illetve kockázatvállalási előírásait is. Az anyabankkal rendelkező jelzálogbankok átvették azok szabályzatait, figyelembe véve, hogy rájuk speciális törvényi előírások vonatkoznak.

A szabályozás kialakításában követett alapelvek közül kiemelhető, hogy minden esetben központilag alakították. A hitelintézetek arra törekednek, hogy a szabályzatok a változó jogszabályi környezetre minél gyorsabban tudjanak reagálni, és a jogszabály által megengedett hiteltermékek a leghamarabb folyósíthatók legyenek. Típus tekintetében a legnagyobb hangsúlyt a termékleírások kapták, amivel a bankok a front-office minél gyorsabb és hatékonyabb működését kívánják elősegíteni.

Az általános gyakorlat szerint a kizáró, illetve korlátozó feltételek, valamint a portfólió szintű limitek a szabályzatok szintjén kerültek meghatározásra. Folyamatszempléletű szabályzatok kialakítására csak néhány esetben került sor.

A szabályzatok jövőbeni módosítását tekintve a bankok többségében a hatékonyság növelését tűzték ki célul. A jogszabályi keretek változása miatt több banknál jelenleg is felülvizsgálat alatt vannak a lakáshitelezés szabályai. A fent említett folyamatszempléletű szabályzatok kialakítása két banknál szintén tervben van.

A lakáshitelezési folyamat szervezeti háttere

A vizsgált bankok gyakorlatában a hitelezési tevékenység három fő szervezeti egysége a **fiók/régiók, a lakossági/lakáshitelezésért felelős szakterület, valamint a kockázatkezelésért felelős** szervezeti egység.

A hitelezés alapegységei a **fiókok**, illetve a fiókokat összefogó régiók, melyek a hitelezés marketing és üzleti oldalának bonyolítását végzik. Standard esetben a döntéshozatal, a hitel folyósítása is a fiókok hatáskörébe tartozik, emellett egyes kiemelt fiókok, valamint a régióközpontok hitellelőrzési feladatokat is ellátnak.

A lakáshitelezési üzletág stratégiai és üzletpolitikai célkitűzéseinek kialakításáért, az üzletághoz tartozó tevékenységek stratégiai irányításáért, valamint e tevékenységek összefogásáért a bank méretétől függően a lakossági, ezen belül a **lakáshitelezési szakterület** felelős. A lakásfinanszírozásért felelős szakterület tevékenységéhez szorosan kapcsolódik a hitelengedélyezéssel összefüggő feladatokat ellátó szervezeti egység, melynek elsődleges feladata a lakáshitelezés engedélyezési eljárásának, a hitelbírálati szempontok, a szerződési feltételek és a módosítások szabályozásának kialakítása.

A lakáshitelezésből eredő kockázatok feltárása, a kockázatkezelés rendjének kialakítása, működtetése és fejlesztése a **kockázatkezelési szakterület** feladata. Ennek keretében ellátja a követelések ellenőrzését, a rendelkezésre álló fedezetek értékének megállapítását és nyilvántartását. Elvégzi a követelések minősítését, javaslatot tesz az értékesítés mértékére. A nem problémamentes követelésállomány elemzését követően javaslatokat dolgoz ki a hitelportfólió minőségi összetételének javítására, új termékek esetén elvégzi azok kockázati minősítését. Részt vesz a hálózati egységek kompetenciáját meghaladó hiteldöntések

meghozatalában is. A bank szervezetén belül a kockázatkezelési tevékenységhez közvetlenül kapcsolódnak a monitoring és work out területek.

Hitelezési politika

A megvizsgált bankok mindegyike rendelkezik hitelezési stratégiával, bár nem mindegyik válaszából derül ki egyértelműen, hogy azt a bank igazgatósága is jóváhagyta-e. A hitelezési politika a bankok gyakorlatától függően az üzletpolitikai terv részeként, vagy önálló formában került kidolgozásra. **A lakáshitelezéssel kapcsolatban megfogalmazott elvárások a bankok többségénél a lakossági üzletágra vonatkozó tervek közé került integrálásra**, önálló lakáshitelezésre vonatkozó stratégiai tervvel a jelzálog-hitelintézeteken kívül csak egy bank rendelkezik.

A külföldi tulajdonú bankok esetében a lakossági üzletágra vonatkozó hitelezési politika jellemzően anyabanki irányelvek alapján kerül kidolgozásra, a lakáshitelezés tekintetében azonban a magyar hitelpiac sajátosságai, valamint a jogszabályi háttér meghatározó jellege miatt a hazai sajátosságok döntő fontosságúak.

A hitelezési politika rendszeres felülvizsgálatára a bankok a változó jogszabályi keretek, valamint a lakáshitel állomány bővülésének nagyságrendje miatt rá vannak kényszerítve, mivel az üzletág jövedelmezősége, a piaci folyamatok, valamint a szabályozásbeli változások alapján - gördülő tervezés keretében- a stratégiában meghatározott tervszámok folyamatos korrekciója szükséges.

Árazási politika

Államilag támogatott hitelek árazása

Az államilag támogatott hitelek esetében az ügyfelek felé felszámítható kamat és kezelési költség mértéke maximalizálva van, melyek⁴⁰ szintjét a bankok a versenytényezők, valamint a termékjövendelmesség függvényében csökkenthetik. Míg a 2003. júniusi rendeletváltozás előtt több bank a piacszerzés miatt a maximum alatt tartotta a felszámított kamatot és jutalékokat, addig a rendeletmódosítás nyomán szűkülő marzsok miatt újra előtérbe kerültek a jövendelmességi megfontolások, és a hitelintézetek a lehetséges maximum közelébe emelték ezeket.

A felszámított kamatok és díjakat a hitelintézetek a jogszabályi változások, a termékek jövendelmességének változása (a korábbi rendelethez képest a piaci hozamok alakulása befolyással van a jelzálog-hitelintézetek és közvetve a bankok forrásköltségére), valamint versenyszempontok miatt a legtöbb esetben azonnali hatállyal módosíthatják. Így **előre rögzített árazási politika a támogatott hitelek esetében csak:**

- az egyszeri *folyósítási díj* (a szerződött hitel 0-1%-a között, esetenként minimumértékekkel kiegészítve),
- az *előtörlesztési díj* (a kamatforduló időpontjához képest 1-4%, esetenként minimumdíjjal kiegészítve),
- új lakások építésénél a zálogjog bejegyzésig (és így jelzáloglevél kibocsátásig) felszámított *előfinanszírozási díj* esetében értelmezhető.

⁴⁰ A kamat és kezelési költség együttes mértéke a 2003. júniusi rendeletmódosítást követően használt lakások esetében maximum évi 6%, míg új építésű lakások esetén évi 5% lehet. A korábban folyósított hitelek esetében ez 6%, illetve 4,5% volt.

Piaci kamatozású hitelek árazása

A nagymértékű és rendkívül széles körben igénybe vehető állami támogatások következtében a piaci kamatozású kölcsönök iránti igény jelentősen lecsökkent, aminek hatására a bankok a felszámított kamatokat is kénytelenek csökkenteni. A piaci kamatozású kölcsönök nyeresége az ügyfelek felé felszámított kamatokban és egyéb díjakban egyaránt jelentkezik. A felszámított jutalékok általában a folyósításhoz szükséges költségeket fedezik, míg a kamatok a folyamatos nyereséget generálják.

Mivel ebben az esetben a kamatrésnek a kockázati felárat is tartalmaznia kell, a bankok bizonyos módszerek (bedőlési valószínűség, likvidálási lehetőségek stb.) szerint kalkulálnak kockázati felárat. Az ügyfelek kockázati besorolásának esetleges változása esetén azonban egyetlen banknál sem változik a felszámított kamat nagysága⁴¹.

Mivel a piaci kamatozású lakáshiteleket a bankok egyelőre nem tekintik stratégiai fontosságúnak, a piaci részarány változása nincs befolyással a felszámított kamatok nagyságára⁴². A működési költségek alakulása, valamint a piaci kereslet alakulása csak másodlagosan befolyásolják a felszámított kamatokat és díjakat.

Marketing stratégia, értékesítési csatornák

A lakáshitel termékek értékesítésében a **marketing kommunikáció** a háztartások széles rétegének érintettsége, valamint a bankok közötti éles verseny következtében kiemelt szerepet kap. A vizsgált bankok beszámolóí alapján elmondható, hogy a megfelelő intenzitású, pontosan megtervezett média-mixre alapuló hirdetési kampányok hozzájárulnak a hitelállomány bővüléséhez. A bankok által végzett visszamérések alapján a leghatékonyabb marketing eszköznek a televíziós, valamint az írott sajtóban megjelenő hirdetések bizonyulnak. A lakáshitel termékek ismertetésére a bankok fiókhálózatukban elérhető propaganda anyagokat, internetes honlapjukat, valamint a call-centert is felhasználják. A marketing aktivitás hatékonyságának visszamérése a call-centerbe beérkező hívások számán, az internetes honlap látogatottságán, valamint az előminősítési rendszer leterheltségén mérhető le.

A lakáshitelek **értékesítése** elsősorban a bankok **fiókhálózatán** keresztül történik. Az egyéb értékesítési csatornák részesedése 10% alatti, melyek közül az egyes bankokkal szerződésben álló **ügynökök** emelhetők ki. Az ügynökök feladata döntően a termékek értékesítésére koncentrálódik, a hitelkérelem befogadásától a fiókok foglalkoznak az ügyfelekkel. A hiteltermékek ügyfelekkel való megismertetésében a fiókhálózaton és ügynökökön kívül hitelközvetítők, ingatlanforgalmazók, valamint biztosítók játszanak még szerepet. Az értékesítési csatornák kihasználtságának visszamérése a bankok többségénél átlagosan negyedéves gyakorisággal valósul meg.

⁴¹ Késedelmi kamatot természetesen minden bank alkalmaz.

⁴² A termékre vonatkozó esetleges akciókban természetesen az átlagosnál alacsonyabb kamatot szoktak felszámítani a bankok.

Előzetes hitelbírálat

Előminősítés

Az alkalmazott előminősítési rendszerek kettős célt szolgálnak: egyrészt elvégzik az ügyfelek részéről felmerült hiteligények kockázati szempontú előszűrését, másrészt információs szolgáltatást látnak el.

Az **előszűrés** célja a nem hitelezhető ügyfelek érdemi hitelvizsgálat nélküli kiszűrése, mely a bankok többségénél megfigyelhető. Az előzetes hitelbírálat átlagos átfutási ideje 20 perc. A tapasztalatok alapján a potenciális ügyfelek 60-70%-a bizonyul hitelképesnek. A bankok a lakáshitelek előminősítésének eredményeit – feltéve, hogy az megbízható és valós adatokon alapul – megbízhatónak értékelik, az előminősítés során fel nem derített nehézségeket a tulajdoni lapok, illetve tulajdonviszonyok rendezetlensége okozhat. Az előzetes hitelbírálaton pozitív eredménnyel átesett potenciális ügyfelek a közölt adatok valódisága esetén a hitelt 90-95%-os valószínűséggel meg is kapják.

Az **információs szolgáltatás** célja a hitelcél meghatározása, az ehhez igénybe vehető támogatási formák számbavétele, valamint az ingatlanfedezettel kapcsolatos követelmények ismertetése. A bankok call-centerén, internetes portálján keresztül ugyancsak lehetőség van a konstrukciók megismerésére, illetve a hitelképesség előzetes kalkulációjára. Ezek alapján a potenciális ügyfél tájékoztatást kap a hitelhez jutás várható valószínűségéről, hitelígérvény kiadása azonban nem történik.

A BAR-ból származó adatok felhasználása

A hatékony kockázatkezelési és minősítési rendszer kialakítását nehezíti, hogy a magánszemélyek fizetési fegyelmeről és eladósodottságáról a bankok nem rendelkeznek részletes információkkal. A hitelkockázat felmérésében és kezelésében nagy segítséget nyújthatnak az **adós- és hitelinformációs rendszerek**, mivel a szolgáltatás igénybevételével a bankok megfelelő mennyiségű információhoz juthatnak a leendő ügyfél korábbi tartozásairól, fizetési fegyelmeről, illetve más banknál elbírálás alatt lévő esetleges hitelkérelméről. Emellett a legtöbb külföldön alkalmazott credit büro rendszer minősíti is az ügyfél fizetőképességét, és tájékoztatást ad az ügyfél eladósodottságának mértékéről. **Magyarországon jelenleg azonban csak negatív adóslista (Bankközi Adósnnyilvántartó Rendszer) működik, pozitív adóslista adatvédelmi okokból eddig nem került bevezetésre.**

Hitelkérelmek befogadása

A hitelintézetek új ügyfél hitelkérelmének beadása esetén előírják bizonyos dokumentumok bemutatását vagy a hiteles másolat beadását. Az előírt dokumentumok köréből megállapítható, hogy **új lakások finanszírozása esetén** a bankok által **elvárt dokumentáció részletesebb**, mint használt lakások esetében, ami a magasabb hitelösszegekkel, valamint hosszabb átlagos futamidővel indokolható.

Fedezetértékelés

A fedezetek értékelésére és elfogadásra vonatkozó előírások

A hitelkockázat csökkentésének fontos eszköze a különböző biztosítékok (jelzálogok, garanciák, stb.) megkövetelése, de **a hiteldöntésnek elsődlegesen az adós fizetési készségének és képességének részletes vizsgálatán kell alapulnia.** A bankok ezen felül a hitelbírálatot megelőzően - de legkésőbb a hitelszerződés megkötése előtt - megvizsgálják a lehetséges fedezetekre vonatkozó okiratokat, azok forgalmi és hitelbiztosítéki értékét. Az önálló zálogjog vétel alapján refinanszírozott, valamint a konzorciális formában nyújtott lakáshitelek esetén a fedezetül felajánlott ingatlanok értékelése és elfogadása a jelzálogbank előírásai alapján történik. Az értékbecslés elkészítésének költsége az adóst, a monitoring során felmerülő költségek a hitelező bankot terhelik.

A hitelbiztosítéki érték megállapítása

A hitelbiztosítéki értékben (LTV) a hitelügylet kockázatai, nevezetesen az adóssal, illetve a hitelezett tevékenységgel kapcsolatos kockázatok nem vehetők figyelembe, azonban a bankok számításba veszik valamennyi, az ingatlan értékesítését nehezítő, korlátozó tényezőt (pl. harmadik személyek jogai, közös tulajdon, értékesítési korlátozások, stb.). A banki tapasztalatok alapján **egy ingatlan hitelbiztosítéki értéke általában a forgalmi érték 70-80%-ának felel meg.**

A hitelbiztosítéki érték megállapítása történhet egyszerűsített értékbecsléssel (pl. lakótelepi lakások esetében), vagy ingatlanforgalmi szakértő bevonásával. Forrástámogatott hitelek esetén kizárólag a jelzálog-hitelintézetek által elfogadott értékbecslők készíthetik el az értékbecslést, a piaci kamatozású lakáshiteleknél az értékbecslést a bank belső műszaki ellenőrei, illetve a bankkal szerződést kötött külsős értékbecslők végzik.

Az ingatlan hitelbiztosítéki értékére a hitelreferens tesz javaslatot, melynek elfogadásáról, illetve - szükség szerint - a jogi vélemény megkéréséről a fiókvezető, illetve régióigazgató dönt. **A hiteligenylések elbírálási idejét jelentős mértékben meghosszabbítja, hogy a bankok nem rendelkeznek on-line kapcsolattal a földhivatali nyilvántartásokhoz. Jelenleg valamennyi bank papíralapú tulajdoni lapokból dolgozik.**

A bankok a hitelkérelem elbírálásakor minden esetben megvizsgálják, hogy a fedettként felajánlott ingatlant egyéb jogügylet kapcsán lekötötték-e. **Forrástámogatott** hitelek esetében jogszabályi előírásból eredően a bankok kizárólag első helyi jelzálogjog fedezete mellett nyújtanak lakáskölcsönt, azaz fedettként csak tehermentes ingatlan fogadható el. A forrástámogatott lakáshitelek esetében az első helyi zálogjog kikötése mellett a folyósítás feltétele az elidegenítési és terhelési tilalom kötelező bejegyeztetése is. **Piaci kamatozású** hitelek esetében a bankok többsége szintén első helyi jelzálogjogot köt ki, azonban a bankok többségénél a hitelbiztosítéki érték 5-15%-os mértékéig a bank második ranghelyen történő bejegyzésére is lehetőséget adnak.

A fedettként felajánlott ingatlanokra valamennyi bank esetében legalább a hitelbiztosítéki érték összegéig kötelező a **vagyonbiztosítás** megkötése, valamint annak a bankra történő engedélyezése. Életbiztosítás megkötését a bankok alapesetben nem írják elő, egyedi döntés alapján azonban kiköthetik.

A bankok hitelezési szabályzatai meghatározzák azon **kiegészítő fedezet**, illetve jogi biztosítékok körét, melyek utólagos bevonására az adósminősítés eredményének romlása esetén szükség lehet.

Hitelkérelmek elbírálása

A hitelkérelmek befogadása, illetve elbírálása területén meglehetősen nagy szóródást tapasztaltunk az egyes bankok gyakorlatát illetően. A nemzetközi gyakorlat⁴³ alapján alapvető különbség van az egyes ügyfelek minősítése, illetve az ügyfelek hitelkapacitása között. Míg az ügyfélminősítés során a bankok elsősorban olyan ismérveket, adatokat gyűjtnek be és értékelnek, amelyek az adósok potenciális nemfizetési kockázatának feltérképezésében nyújtanak segítséget, addig a hitelkapacitás vizsgálata a leendő törlesztéseket viszonyítja az adósok jövedelmi helyzetéhez.

Ügyfélminősítés, hitelkapacitás-vizsgálat

A jelzáloghitelezésben a fedezetértékelés mellett az ügyfélminősítés, illetve a hitelkapacitás vizsgálata a bankok hitelkockázatának további mérséklését, illetve kezelését hivatott szolgálni. **A hazai jelzáloghitelezési piac viszonylagos fejletlensége, illetve a háztartások hitelfelvételi és visszafizetési tapasztalatlansága miatt az adósok jövedelmi pozíciójának pontos feltérképezése kiemelt jelentőségű.** A bankok többsége rendelkezik bizonyos típusú ügyfélminősítő scoring rendszerrel, melyek a jövedelmi helyzet prioritásán túlmenően jelentősen eltérnek egymástól a vizsgált egyéb ismérvek, illetve az egyes jellemzőknek adott súlyok tekintetében. Az ügyfélminősítés és a hitelkapacitás vizsgálata a bankok több mint felénél nem volt elválasztva (a jövedelmi helyzetet is a scoring keretében vizsgálták a bankok), sőt egy esetben jelentős súllyal az LTV arányt is figyelembe vették. Általánosan megállapítható, hogy a lakáshitelezési-boom kezdeti szakaszában a hitelintézetek többsége az adósok hitelkapacitását kiemelt tényezőként kezelte, emellett az ügyfélminősítésre vonatkozó egyéb információk (demográfiai helyzet, foglalkozás, vagyoni helyzet, iskolai végzettség, nyelvtudás, életkor) súlya folyamatos emelkedést mutat, amit elsősorban a hazai jövedelemigazolásokból nyerhető információk részlegessége váltott ki.

1. táblázat: A kereskedelmi bankok által alkalmazott scoring rendszerek információigénye

| Ismérv | Alkalmazó bankok |
|--|------------------|
| Nettó jövedelem | 5 |
| A hitel havi törlesztő részletének aránya a nettó jövedelemhez | 5 |
| Életkor | 7 |
| Foglalkozás | 6 |
| Munkáltató gazdasági formája | 5 |
| Jelenlegi munkaviszony fennállásának időtartama | 5 |
| Megtakarítások, befektetések volumene | 5 |
| Egyéb szempontok | 3 |
| LTV arány | 1 |
| Demográfiai adatok együttesen | 1 |
| Kölcsöncél | 1 |

⁴³ Lyn C. Thomas – David B. Edelman – Jonathan N. Crook: Credit scoring and its applications, 2002

Egyéb tényezők

A hitelkérelmező adott banki előéletének esetleges negatív tapasztalatai valamennyi bank esetében kizáró feltételt jelenthet, de ezek a tényezők egy esetben sem jelennek meg a bankok scoring rendszerében (behavioral scoring hiánya). A Bankközi Adósnilyvántartó Rendszer (BAR) adatait többségében szintén figyelembe vették a bankok. Mivel a hiteligényeket az ügyfeleknek minden esetben az illetékes fiókokban kell benyújtani, számos esetben az ügyintézők személyes benyomása is fontos szerepet játszhat, különösen ha negatív irányba mozdítja a döntést. Többszemű scorecard kialakítását (amelyen a scoring során elért pontszám a hitelek bedőlésének valószínűség-számítási alapja) egy banknál tervezik.

Ügyfelek besorolása

Azon hitelintézetek esetében, amelyek alkalmaznak ügyfélminősítést (10 bank), hitelkapacitás-vizsgálatot, a potenciális ügyfeleket 2-6 alcsoportba sorolják be. Az egyes minősítési kategóriák általában az alábbiak szerint alakulnak:

- hitelezhető
- bizonyos feltételek megléte mellett hitelezhető (pótfedezet, egyéb szempontok mérlegelése, magasabb elbírálási szintre terjesztés stb.)
- nem hitelezhető

A hiteldöntés valamennyi hitelintézet esetében összehatárhoz, illetve a banki hierarchia (fiókvezető, régióvezető, főosztályvezető stb.) felépítéséhez van kötve. A hitelösszeg határok általában 5-10-15-20-30 millió forintként vannak meghatározva, az ügyfél összes banki kötelezettségét figyelembe véve.

Tekintettel arra, hogy a támogatott hitelek esetében az átlagos hitel nagyság 4-5 millió forint között mozog, megállapítható, hogy **a hitelkérelmek elbírálása decentralizált**, ami többnyire fiókvezetői, illetve regionális vezetői szintet jelent. Néhány bank esetében a hiteldöntés központosított, viszont a résztvevő személyek száma, illetve kompetenciája a hitelösszeg függvényében módosul. A központosított hitelintézeteknél, bár a döntési folyamat lelassul, a kockázatkezelési elvek hatékonyabban és magasabb szinten érvényesülhetnek. **A hitelebírálás átlagos futamideje a döntési centralizáltság függvényében jelentős szóródást mutat**, összességében az előterjesztéssel és kiértékeléssel együtt kb. 5-21 nap között mozog.

Zálogjog bejegyzés

A pozitív hiteldöntést követően benyújtandó dokumentumok (az eladó nyilatkozata, melyben hozzájárul a tulajdonjog bejegyzéséhez, a fedezetként felajánlott ingatlan vagyont biztosítási kötvénye, illetve a tulajdoni lap, amely igazolja, hogy a jelzálog kötelezett tulajdonjoga és a hitelintézet önálló jelzálogjoga az ingatlan nyilvántartásban legalább széljegyzeten bejegyzésre került) a bank biztonságát, illetve törvényi előírásokat szolgálnak. Így ezek (a beszerzésük időigényessége és a földhivatali ügyintézés lassúsága miatt) bár lassítják a hitelezési folyamatot, összességében csökkentik a hitelintézetek kockázatát.

Hitelfolyósítás

A kedvező hiteldöntés, illetve a folyósításhoz szükséges dokumentumok benyújtását követően a hitelintézetek vagy átutalással, vagy készpénzben fizetik ki a vételár fennmaradó (hitel)részét. Új építésű lakások esetében a jóváhagyott hitelkeretektől a még le nem hívott hitelek aránya (mivel az építés előrehaladtával folyamatosan valósul meg a hitelezés) nem jelentős (a teljes hitelállomány 5%-a alatt marad), de ebben az esetben a bank csak akkor juthat hozzá a forrásoldali támogatáshoz (közvetlenül vagy a jelzálog-hitelintézetten keresztül), ha a hitelt teljes egészében folyósították, és a zálogjog legalább széljegyen bejegyzésre kerül. Az új építésű lakásokra jóváhagyott hitelkereteket a bankok átlagosan 2 évig, míg a használt lakásokra 3 hónapig tartják rendelkezésre, amely után (a forrástámogatás helyettesítésére) változó mértékű (0-1%) rendelkezésre tartási jutalékot számítanak fel. **A bankrendszer a folyósítás elnyúlása miatt vállalt jövedelmi kockázata tehát az alacsony állományok, illetve a felszámított jutalékok miatt nem tekinthető jelentősnek.**

Hitel-, illetve önálló zálogjog értékesítés

A hitelfolyósítást követően a kereskedelmi bank felajánlja refinanszírozásra vagy értékesítésre az önálló zálogjogot, vagy magát a hitelt konzorciális szerződés esetén. A jelzálog-hitelintézetek csak azokat a hiteleket refinanszírozzák, illetve vásárolják meg, amelyek a későbbi fedezetté nyilvánítás szempontjából megfelelnek a jelzáloglevélre vonatkozó előírásoknak. Ezen kívül a jelzálog-hitelintézet vizsgálja, hogy a hitel egyéb paraméterei megfelelnek-e a támogatási rendeletbe foglaltaknak. Az együttműködések kezdeti szakaszában a felajánlott hitelcsomagok viszonylag magas aránya (5-10%) nem felelt meg a jelzálog-hitelintézeti feltételeknek, azonban ez az arány a banki és jelzálog-hitelintézeti gyakorlat közeledésével folyamatosan csökken (jelenleg kb. 1-2% között mozog). A refinanszírozás, illetve a hitelmegvásárlás általában havi rendszerességgel történik.

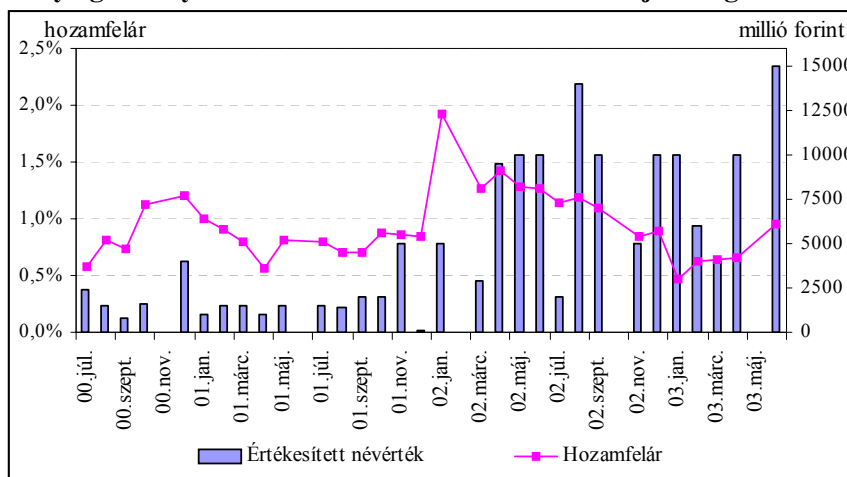
Ezt követően a jelzálog-hitelintézetnek a hitelből eredő követelését a rendes fedezetek közé kell sorolnia, majd ezt a vagyonellenőrrel igazoltatnia. A jelzáloglevél kibocsátás technikai előkészítése csak ezt követően indulhat. A kibocsátás technikai előkészítésének ideje a vagyonellenőri fedezetigazolást követően (vagyonellenőri igazolás elkészítése, PSZÁF bejelentés, kötelező meghirdetés stb.) 7-10 nap. A jelzáloglevél-kibocsátás időzítésében a nyilvános levelet kibocsátók a tőkepiaci igényeknek megfelelően havi rendszerességre törekednek. Összességében a refinanszírozási hitel folyósítását, illetve a hitelátvételt követő hónap kibocsátásánál lehet e hitelek fedezete mellett piacra hozni jelzáloglevelet. Az időbeli csúszás a kamat és likviditási kockázat átmeneti növekedése mellett elsősorban **a forrásoldali támogatásokhoz jutás időpontját késlelteti**, ami negatív hatással van a termékek kamatmarzsára. Az időbeli csúszás miatt kieső jövedelmet (1-2% előfinanszírozási díj) a bankok majdnem minden esetben az ügyfelekre hárítják.

Jelzáloglevél kibocsátás

A fix kamatozású értékpapírpiacra az állampapírok jelenlegi dominanciája miatt a jelzáloglevelek elhelyezése erős kínálati versenybe kerülhet, amely versenyben a jelzáloglevelek hozamfelára alapján döntenek majd a befektetők. Jelenleg az FHB és a HVB Jelzálogbank rendelkezik megfelelő értékesítési tapasztalatokkal, míg az OTP Jelzálogbank 2003. őszén tervezi első ténylegesen nyilvános kibocsátását.

A jelzáloglevelek belföldi terítésének a befektetők által elvárt hozamfelárak (átlagosan 80-100 bázispont) mellett jelenleg nincs jelentős korlátja és kockázata, viszont hosszabb távon (1-2 év) a 2003-as hitelezési dinamika fennmaradása esetén az erősödő verseny miatt várhatóan növekvő hozamfelárak (így a csökkenő termékjovedelmezőség) a külföldi piacok felé terelhetik a jelzálogleveleket. A jelzáloglevelek külföldi kibocsátásánál elengedhetetlen egy nemzetközi minősítő cég ratingje, amellyel egyelőre csak az FHB⁴⁴ rendelkezik.

1. ábra: A ténylegesen nyilvános kibocsátású fix kamatozású jelzáloglevelek hozamfelára



Kockázatkezelés

A hitelkockázatok kezelése

A vizsgált bankok gyakorlatában a lakáshitelezési, illetve hitelengedélyezési, valamint a kockázatkezelési szakterület az ügyvezetés részére is eljuttatott közös beszámolóban értékeli a lakáshitel üzletág portfólió, régió és termékszintű állományi és kockázati helyzetét, melyre havi, illetve negyedéves, két bank esetében pedig mindössze éves gyakorisággal kerül sor. A jelzálog-hitelintézetek, valamint a bankok egy része ezen felül eseti jelleggel az egyes portfólió szegmensekről, valamint a bevont jelzálog fedezetek jellemzőiről (típus, kor, földrajzi elhelyezkedés) átfogó elemzéseket is készítenek.

A kereskedelmi bank által folytatott kockázatkezelési gyakorlat jelzálog-hitelintézet általi ellenőrzésére a refinanszírozási konstrukcióban csak egy esetben került sor.

A lakáshitelek bukási valószínűségét illetően a megkérdezett bankok az óvatos hitelezési gyakorlatra tekintettel (a hitelek maximális volumene a hitelbiztosítéki érték 60-70%-ig terjedhet) jelentős hitelezési veszteséget nem prognosztizálnak. A kérdőívre adott válaszok alapján **a bankok piaci lakáscélú hitelek esetében 1-2%-os, támogatott hitelek esetében 2-3%-os bukási valószínűséggel számolnak.**

⁴⁴ A Moody's minősítése alapján az FHB jelzáloglevelei az állampapírokkal azonos A1-es besorolást kaptak, míg a bank egyéb hosszú lejáratú forrásainak besorolása egy kategóriával gyengébb, A2-es.

Monitoring

Mivel a lakáshitelezésben résztvevő hitelintézetek mindegyike kapcsolatban áll jelzálog hitelintézettel (amelyre a hitelintézeteknél szigorúbb szabályok vonatkoznak a fedezeteket illetően), az egyes szereplők **kiemelt hangsúllyal kezelik a fedezetek értékelését és monitorálását is, az adósok jövedelmi pozíciójának a hitel futamideje alatti kontrollja azonban csak korlátozottan valósul meg.**

2. táblázat: A vizsgált hitelintézetek monitoring tevékenységének iránya

| Ismérv | Alkalmazó bankok |
|---|------------------|
| Az adós jövedelmi helyzetének alakulása | 4 |
| A hitel fedezeteinek és biztosítékainak megléte | 8 |
| Hitel rendeltetésszerű felhasználása | 11 |
| Fedezet tulajdoni lapjának változásai | 9 |
| Ingatlan fizikai állapotának ellenőrzése | 9 |
| Ingatlan értékbecslés felülvizsgálata | 9 |
| Egyéb tényezők | 5 |

A válaszok alapján megállapítható, hogy a hitelintézetek elsősorban a fedezetek meglétére, fizikai állapotának ellenőrzésére, a tulajdoni lapok rendszeres felülvizsgálatára, illetve az ingatlanok értékbecslésének felülvizsgálatára fókuszálnak, emellett a hitel rendeltetésszerű felhasználásának ellenőrzése törvényi kötelezettsége a bankoknak.

A fedezetek értékének, fizikai állapotának stb. ellenőrzését átlagosan 2-3 évente végzik a bankok. Az első fedezet-felülvizsgálatokat a fiatal portfólió miatt (a hitelállomány több mint 85%-át kevesebb mint 2 éve folyósították) a közelmúltban kezdték a bankok, így jelenleg még nem áll rendelkezésre túl sok információ a fedezetek aktuális minőségével kapcsolatban.

A monitoring tevékenységet három bank esetében decentralizáltan végzik, míg a többi banknál központilag végzik a hitelek felügyeletét. A központi monitoringot alkalmazó hitelintézeteknél a kockázatkezelési terület a lakossági főosztály, illetve a kontrolling területek mellett aktívan részt vesz a monitoring tevékenységben, illetve annak fejlesztésében.

Problémás hitelek kezelése, work out feladatok ellátása

Soft collection

A bankok ügyviteli szabályozása tartalmazza a fizetési késedelem esetén felmerülő teendőket, melynek első lépésőjét a "soft collection" keretében meghozandó intézkedések (felszólító levél kiküldése, telefonos megkeresés) jelentik. Ezekre a lépésekre viszonylag gyorsan, a fizetési késedelem megállapítást követő 3-10. napon, 1000 Ft-ot meghaladó mértékű tartozás esetében sor kerül, melyet az egyedi bankok gyakorlatától függően a 30-40. napon újabb fizetési felszólítás, vagy személyes megkeresés követ. A soft collection elődleges célja figyelmeztetés az elmulasztott kötelezettségek teljesítésére, amely tudatosítja az ügyfélben, hogy a bank számon tartja ügyfele pontos fizetését.

Átsorolás a work out terület hatáskörébe

A bankok által kidolgozott lakossági work out szabályzat tartalmazza azon kritériumokat, melyek alapján megtörténik a késedelmes hitel problémás kintlevőségekkel foglalkozó szervezeti egységhez történő átsorolása. Ennek meghatározásánál elsődlegesen a késedelem ideje (az egyedi banki gyakorlattól függően 60-150 napot meghaladó), valamint a lejárt tartozás összege a meghatározó, de minden egyéb, a biztosíték értékének csökkenését, a bank kockázatának növekedését okozó tényező eredményezheti az ügylet lakossági work out területre történő átsorolását.

Amennyiben a banknak az ügylet rendezése érdekében tett minden intézkedése (telefonos, írásos, személyes megkeresés) sikertelen marad, és a bank a hitel felmondása mellett dönt, refinanszírozott hitelek esetében értesítést küld a jelzálog-hitelintézet részére a kölcsönszerződés felmondásának szándékáról. Ezt követően megtörténik az önálló zálogjog vagy a hitel visszavásárlása, majd a bank közjegyző előtt felmondja a kölcsön és zálogszerződés(ek)e)t, és megindítja követelése érvényesítése érdekében a szükséges jogi eljárásokat.

A work out tevékenység hatékonyságának javítása valamennyi hitelező bank elemi érdeke. A banki problémás követelések mielőbbi megtérülését, és a veszteségek minimalizálását a bankok sikerdíj alkalmazásával, illetve a szabályozási háttér továbbfejlesztésével kívánják előmozdítani.

Piaci kockázatok kezelése

Kereskedelmi bankok

A 8 refinanszírozott bank közül 6 esetében a lakáshitelezéshez kapcsolódó átmenetileg jelentkező piaci kockázati kitettséget összbanki szinten kezelik (kamatérzékenységi táblák, duration elemzés, gap, VaR módszerekkel). A kockázat mérséklését általában derivatív (kamatderivatívok) ügyleteken keresztül, illetve a mérlegszerkezet átrendezésével tudják csökkenteni. Két bank esetében belső elszámolóárak használatával a treasury kapja meg a pozíciókat, amelyeket szintén összevontan kezel a bank többi pozíciójával. A lakáshitelezés nyomán keletkező átmeneti piaci kockázatok nagyságával a bankok viszonylag fejlett piaci kockázatkezelési rendszere összhangban van.

Jelzálog-hitelintézetek

A piaci kockázatok kezelése a treasury részlegek alapvető feladata. Mindhárom jelzálog-hitelintézet esetében a rendkívül dinamikusan növekvő üzleti volumenek, a forrásszerzési tevékenység átalakulása és új típusú források bekerülése miatt a piaci (kamat és likviditási) kockázatkezelési tevékenység részletezettebb, mélyebb megszervezése jelenleg is zajló fejlesztési folyamatban van.

A jelenlegi gyakorlatban csak legfeljebb havi rendszerességgel készülnek jelentések a kamatkockázati kitettségéről, de egyelőre még meglehetősen kidolgozatlan struktúrában. A jelentések elsősorban a forint gap-ek elemzésére korlátozódnak. Duration, illetve nettó jelenérték alapú kockázati jelentések kidolgozás alatt állnak, ezek viszont egy VaR alapú limitrendszer bevezetéséhez nélkülözhetetlenek.

Kamatkockázat-csökkentő derivatív termékeket eddig csak egy jelzálog-hitelintézet használt. Magasnak értékelt kamatkockázati kitettség esetén jelenleg elsősorban forrásoldali beavatkozással (a kibocsátott jelzáloglevelek mennyiségének, illetve konstrukcióinak átalakításával) tudják

csökkenteni a kockázatot. A likviditás-ingadozás kezelésére mindhárom jelzálog-hitelintézet hitelkereteket nyitott.

Működési kockázatkezelés

A potenciális működési kockázati komponensek közül a vizsgált bankok MIS rendszereinek fejlettségbeli különbsége emelhető ki. Az ebből fakadó kockázatok kezelése elsődlegesen **az alkalmazott vezetői információs rendszerek további fejlesztésével valósítható meg**. Ez a lakáshitel portfólió eszközállományon belüli fokozatosan növekvő részarányára való tekintettel **valamennyi bank esetében lényeges elvárás**.

A fejlett MIS rendszerekkel szembeni követelmény, hogy az állományi adatok változásának különböző csoportosítási ismérvek szerinti bemutatásán túl termékek és (hitelező bankok esetében) profitcentrumok (régiók) szintjén tartalmazza a hitelezési tevékenység jövedelmezőségére, valamint a hitelezés kockázat költségére vonatkozó kimutatásokat értékvesztés, hitelezési veszteség és megtérülés bontásban.

V. Irodalomjegyzék

Árvai – Dávid – Vincze: Hitelinformációs rendszerek (Hitelintézeti szemle, 2002. október)

Bozsik Sándor: A lakáshitelezés és egyes makroökonómiai változók kapcsolata nemzetközi összehasonlításban, Hitelintézeti Szemle 2002/3

Chris Hoyland: Data-driven decisions for consumer lending

Handbook for banking strategy: Richard C. Aspinwall & Robert A. Eisenbeis

George G. Kaufman: Asset price bubbles: Implications for monetary and regulatory policies

Gombás - Marsi - Szalay: A hitelkockázat kezelése a magyar bankrendszerben (MNB belső tanulmány, 2002. december)

Kiss Gergely: Lakáspiac és pénzügyi stabilitás az EU csatlakozás fényében (MNB Jelentés a pénzügyi stabilitásról 2002. december)

Nagyné Vas Erzsébet: A lakáshitelezés intézményi struktúrái, kockázatai

C. F. Sirmans – John D. Benjamin: Pricing fixed rate mortgages: Some empirical evidence

Lyn C. Thomas – David B. Edelman – Jonathan N. Crook: Credit scoring and its applications, 2002

Mercer – Oliver – Wyman: Study on the financial integration of european mortgage markets (European Mortgage Federation tanulmány, 2003. október)

Varga Péter: Hitelkockázat és kezelése II. Bankszemle 2000/9

Valkovszky Sándor: A magyar lakáspiac helyzete, MNB Füzetek 2000/3.

Vincze Judit : A jelzáloglevelek piaci helyzete és fejlődési irányai (Hitelintézeti szemle, 2002/3)

Wolfgang Goedecke – Volkher Kerl – Helmut Scholtz: German Mortgage Banks, 1998

Gazdasági napi- és hetilapokban megjelent sajtóanyagok.