



MAKROPRUDENCIÁLIS JELENTÉS



2022

*„A tökéletesség felé vezető út csak az lehet,
melyen az ember a közjóért munkálkodhatik.”*

Gróf Széchenyi István



MAKROPRUDENCIÁLIS JELENTÉS

2022

Kiadja: Magyar Nemzeti Bank

Felelős kiadó: Hergár Eszter

1013 Budapest, Krisztina krt. 55.

www.mnb.hu

ISSN 2498-9398 (nyomtatott)

ISSN 2498-938X (on-line)

Előszó

A 2008-as nemzetközi gazdasági válság alapvetően változtatta meg a pénzügyi stabilitás fenntartásáról alkotott képet. A pénzügyi rendszer súlyos zavarainak fájó tanulsága, hogy az egyes pénzügyi intézmények stabilitását célzó, kizárólag mikroprudenciális fókuszú beavatkozások önmagukban nem képesek a pénzügyi rendszer stabilitását fenntartani. Ehhez a rendszerszintű pénzügyi kockázatok mérséklésére, és így megfelelően kalibrált makroprudenciális előírásokra is szükség van.

Az MNB a Magyar Nemzeti Bankról szóló 2013. évi CXXXIX. számú törvényben erős felhatalmazást és megfelelő eszközöket kapott arra, hogy mikro- és makroprudenciális hatóságként a nemzeti szinten megjelenő pénzügyi rendszerkockázatokat hatékonyan kezelje, és a fogyasztóvédelmi feladatkörén keresztül a pénzügyi rendszerbe vetett bizalom megőrzését is támogatassa. Az MNB a megerősített mandátumát proaktívan és az európai uniós szabályozási kerettel összhangban használja.

A Makroprudenciális jelentés célja, hogy bemutassa az MNB által a Pénzügyi stabilitási jelentésben feltárt és kommunikált rendszerkockázatok megelőzésére és kezelésére alkalmazott makroprudenciális eszközöket, azok hatásmechanizmusait és a piaci szereplők alkalmazkodását. Emellett áttekintést ad a pénzügyi rendszer zökkenőmentes működését támogató szánálási tevékenységről, valamint a pénzügyi fogyasztóvédelem területén is ismerteti azon fejleményeket, melyek a pénzügyi rendszerbe vetett bizalom erősítésén keresztül hozzájárulnak a pénzügyi stabilitás fenntartásához. A kiadvány az MNB Alapokmányával és makroprudenciális, illetve felügyeleti stratégiájával összhangban törekszik arra, hogy az ágazati szereplők mellett a szélesebb közvélemény számára is közérthetőbbé tegye az MNB pénzügyi stabilitást támogató intézkedéseit.

Tartalom

Előszó	3
Vezetői összefoglaló	7
1. Anticiklikus tőkepuffer	9
1.1. Az MNB az anticiklikus tőkepuffer aktiválásáról döntött a lakás- és hitelpiaci kockázatok mérséklése érdekében	9
1.2. Az előírt anticiklikus tőkekövetelmény nem jár túlzott alkalmazkodási teherrel	11
2. Adóssághék-szabályok	14
2.1. Az emelkedő kamatok és a romló gazdasági környezet nyomán lassul a lakossági hitelezés	14
2.2. A jövedelmekhez képest gyorsabban emelkedő törlesztőrészek miatt nő a JTM limit effektivitása	15
2.3. Az adóssághék-szabályokhoz való növekvő mértékű alkalmazkodás nem azonosítható	16
2.4. Az MNB kiemelten figyeli a szabályozás esetleges negatív mellékhatásait	17
3. Bázeli likviditási és finanszírozási eszközök	20
3.1. A bankrendszer LCR szintje az elmúlt hónapokban a járvány előtt látott szintekre csökkent	20
3.2. A bankok az NSFR szint alapján megfelelően ellátottak stabil forrásokkal	21
4. Külső sérülékenységet csökkentő finanszírozási eszközök	23
5. Jelzáloghitel-finanszírozás megfelelési mutató	26
5.1. A JMM-előírás módosítása által is támogatva megindultak a hazai zöld jelzáloglevél-kibocsátások	26
5.2. 2022. júliustól deviza kibocsátások útján erősödhet a jelzáloglevél-piac	26
6. Rendszerszinten jelentős intézmények tőkepuffere	30
7. Rendszerkockázati tőkepuffer	32
7.1. Az MNB fenntartja a problémás kereskedelmiingatlan-kitettségekkel összefüggő rendszerkockázati tőkepuffer felfüggesztését	32
7.2. A bankok portfólióminősége jelenleg nem igényel makroprudenciális beavatkozást, de indokolt a szoros monitoring	33
7.3. A rendszerkockázati tőkepuffer jövőbeli alkalmazására több formában is sor kerülhet	34

8. Az MNB pénzügyi fogyasztóvédelmi tevékenysége	35
8.1. A folyamatos felügyelés mellett 2021-ben erősödött az MNB klasszikus felügyeleti tevékenysége	35
8.2. A fizetési moratóriummal kapcsolatos intézményi gyakorlatokat vizsgálat keretében is áttekintette az MNB	36
8.3. Az MNB ajánlásban fogalmazta meg a késedelmes lakossági hitelügyletek esetében a fizetőképesség helyreállításával kapcsolatos fogyasztóvédelmi elvárásait	36
8.4. Továbbra is kiemelt figyelemmel követi az MNB a határon átnyúló szolgáltatók tevékenységét	37
9. Az MNB szanálási tevékenysége	40
9.1. A MREL-követelmények számításának MNB alapelvei és követelményei megújultak	40
9.2. A MREL-követelmények teljesítését folyamatosan ellenőrzi az MNB	42
10. Kiemelt téma: Az éghajlatváltozás potenciális pénzügyi rendszerkockázatai és kezelésük	44
10.1. Az éghajlatváltozás potenciális pénzügyi rendszerkockázatai	44
10.2. Éghajlati kockázatokkal kapcsolatos adatszolgáltatások és közzétételek	46
10.3. A makroprudenciális szabályozás potenciális szerepének formálódása	47
11. Kiemelt téma: A pénzügyi rendszer fenntartható működését támogató szabályozói környezet kialakítása	49
11.1. Az európai makroprudenciális keretrendszer felülvizsgálata	49
11.2. A szabályozási keretrendszer komplexitásának kérdései	51
12. Kiemelt téma: Az online hitelezési folyamatok pénzügyi stabilitási vetületei	52
12.1. A hazai hitelpiacon a digitálisan nyújtott hitelek fokozatos térnyerése látható	52
12.2. Az online hitelnyújtás további térnyerését az elérhető adatvagyonhoz való hozzáférés bővítése támogatná leginkább	54
13. Kiemelt téma: A jelzáloghitelek kamatfixálásának pénzügyi stabilitási szempontjai	56
13.1. A kamatfixált jelzáloghitel-nyújtás pénzügyi stabilitási fontossága	56
13.2. A kamatfixált jelzáloghitelek szerepe nemzetközileg eltérő képet mutat	57
13.3. Az MNB számos intézkedéssel támogatta a jelzáloghitelek kamatfixálását	58
13.4. A kamatfixált jelzáloghitelek általánossá válása azonban új kihívásokat is hordoz	59
Végjegyzetek	62
Keretes írások jegyzéke	
1. keretes írás: Lakás- és hitelpiaci kockázatok kezelése nemzetközileg	12
2. keretes írás: Az adóssághék-szabályok alkalmazási lehetőségei a kereskedelmiingatlan-piaci hitelek esetén	18
3. keretes írás: Várható jelzáloglevél-kibocsátások az MNB jelzálogbanki kérdőíves felmérése alapján	28
4. keretes írás: A Minősített Fogyasztóbarát termékkör bevezetésének eddigi tapasztalatai és fejlesztési irányai	38
5. keretes írás: A Sberbank válságkezelés tanulságai	42

Vezetői összefoglaló

Az MNB az évente megjelenő Makroprudenciális jelentésben mutatja be és értékeli – az MNB fogyasztóvédelmi és számlázási tevékenységére is kitérve – a jelenleg alkalmazott makroprudenciális eszközeinek működését, a piaci szereplők alkalmazkodását, valamint azt, hogy az eszközök hogyan befolyásolják a pénzügyi rendszer gazdasági növekedéshez való fenntartható hozzájárulását. Emellett a jelentés egyes pénzügyi stabilitási szempontból kiemelten aktuális témaköröket mélyebben is elemez. 2022 októberében az egyes eszközökkel kapcsolatban az alábbi fő üzenetek fogalmazhatók meg:

1. A koronavírus-járvány és a kapcsolódó gazdasági bizonytalanság lecsengését követően a kormányzati és jegybanki hitelprogramok támogatásával mind a vállalati, mind a háztartási szegmensben folytatódott az élénk hitelezés. A lakossági hitelkibocsátás bővülésével párhuzamosan a lakások immár országos átlagban is túlértékelték becslésünk szerint, ami a banki kockázatok szempontjából kiemelten fontos. A gyors hitelkiáramlásra, a lakáspiaci túlértékeltségre, a ciklikus kockázatok emelkedésére, a nemzetközileg látható anticiklikus tőkepuffer (Countercyclical Capital Buffer – CCyB) szigorításokra és az ESRB lakóingatlan-piaci kockázati jelzésére tekintettel az MNB 2023. július 1-jétől a CCyB-ráta 0,5 százalékos szinten való aktiválásáról döntött. A jövőben a ciklikus rendszerkockázatokra és a CCyB-ráta további alakulására is érdemi hatással lesznek az orosz-ukrán háború makrogazdasági-pénzügyi hatásai.

2. A 2015 óta alkalmazott adóssághék-szabályok elősegítik, hogy a háztartások megfelelő mértékű jövedelmi tartalékkal és ellenállóképességgel rendelkezzenek a potenciális gazdasági sokkhatások ellensúlyozására. Az elmúlt évek gyors hitelkiáramlása, a historikus szintre emelkedett lakáspiaci túlértékeltség és az emelkedő kamatok ellenére sem látható a hitelfelvevők túlzott eladósodottsága. A lakáshitel-felvevők jövedelmi kifizetettsége (JTM) ugyanakkor 2022 első felében már emelkedett, miközben a fedezetek megterheltsége (HFM) érdemben nem változott. Továbbra sem látható az adóssághék-szabályozói limitek közelében való csoportosulás, illetve a limitet sértő adósok adóssághék-szabályokhoz való érdemi alkalmazkodása. A háztartási hitelezési folyamatok kapcsán az MNB kiemelt figyelemmel kíséri (1) az emelkedő kamatkörnyezet és infláció potenciális kockázatait, (2) a hitelek futamidejének növekedését, (3) valamint az önerő személyi hitellel való finanszírozásának mértékét.

3. A bankok a likviditásfedezeti rátát csökkenő, de biztonságos pufferekkel teljesítik, ami többek között az eddigi monetáris politikai szigorító lépésekre is visszavezethető. A bankok likviditási helyzete azonban így is biztonságos, a koronavírus-járványt megelőző szintekre tért vissza, és a háború kitörése sem vezetett likviditási nehézségekhez. A bankok a 2021. június 28-án hatályba lépett nettó stabil finanszírozási előírást (NSFR) nagyobb ingadozás nélkül teljesítették az elmúlt egy évben. A jegybanki kamatemelések ügyfélbetétek árazásában való lassabb megjelenése viszont hosszabb távon finanszírozási kockázatot jelenthet.

4. Az MNB makroprudenciális finanszírozási előírásait a bankrendszer továbbra is megfelelő pufferekkel és kedvező forrásszerkezettel teljesíti. A bankrendszer a külső források tekintetében megfelelő és stabil forrásellátottsággal rendelkezik a jelenlegi globális kihívások ellenére is. A devizális eltérést tekintve a bankrendszer érdemi devizaforrás-többlettel működik. A bankok finanszírozási pozíciója stabil és a szektor megfelelő tartalékkal bír az esetleges forrásszerzési kihívások ellensúlyozására, így a finanszírozási helyzet nem képezi akadályát a hitelezés fenntartásának.

5. A Jelzáloghitel-finanszírozás megfelelési mutató (JMM) előírásnak a bankok a zöld jelzáloglevél-kibocsátásokra vonatkozó kedvezmény támogatása mellett biztonságos pufferekkel felelnek meg. 2022 nyarán az MNB a szabályozás módosításáról döntött a jelzáloglevél-piac további fejlesztése, a befektetői kör bővítése és a lejáratok összhang további erősítése érdekében: 2022. július 1-től a forint mellett a devizában denominált jelzáloglevél-alapú források is figyelembe vehetők lesznek a jelzáloghitel-finanszírozási előírás teljesítése kapcsán, a bizonytalan gazdasági környezetben való alkalmazkodás támogatásához pedig a korábban bejelentett szigorító lépések 1 évvel elhalasztva, 2023. október 1-jétől lépnek majd életbe.

6. Az MNB 2021. évi felülvizsgálata során sem változtatott a hazai rendszerszinten jelentős intézmények (Other Systemically Important Institutions – O-SII) körén. Az azonosított bankoknak 2022-től kell megfelelniük a koronavírus-járvány alatt feloldott tőkepuffer fokozatos felépítési pályák szerinti végleges értékének negyedével. A Magyar Bankholding

integrációjával létrejött a második legnagyobb hazai O-SII, növelve a rendszerszinten jelentős intézmények koncentrációját, a ráták módosítása azonban nem vált emiatt szükségessé.

7. A MNB továbbra is felfüggesztve tartja a kereskedelmi ingatlannal fedezett projekthitelek nemteljesítéséből fakadó kockázatok kezelésére alkalmazott rendszerkockázati tőkepuffert (Systemic Risk Buffer – SyRB). Az orosz-ukrán háború és a makrogazdasági környezet romlása miatt az egyelőre megfelelő portfólióminőséggel összefüggő kihívások kezelésére a jövőben is alkalmas lehet a rendszerkockázati tőkepuffer, akár annak kiterjesztésével további hitel- és ügyfélszegmensekre. Emellett az SyRB szektorális alkalmazása is felmerülhet a lakáspiaci és ingatlanhitelezési kockázatok növekedése esetén.

8. Az MNB pénzügyi fogyasztóvédelmi tevékenysége továbbra is támogatja a pénzügyi stabilitás fenntartását a pénzügyi rendszerbe vetett bizalom növelésén keresztül. Ennek keretében a jegybank az elmúlt évben 3 kiemelt témával foglalkozott: (1) célzott vizsgálat keretében tekintette át a törlesztési moratórium kezelésével kapcsolatos intézményi gyakorlatokat, (2) megújította a fizetési késedelemmel érintett lakossági kitettségek kezelése során elvárt fogyasztóvédelmi elvekről szóló ajánlását, (3) valamint szorosan monitorozta a határon átnyúló szolgáltatásokkal kapcsolatos speciális fogyasztóvédelmi kockázatokat.

9. Az MNB a nemzetközi jogszabályi változásokra és annak hazai implementációjára tekintettel átdolgozta a MREL-követelmények számításának alapelveit, valamint közzétette a MREL-képes eszközökbe való befektetésekre vonatkozó elvárásait. Az új szabályoknak való megfelelés határideje 2024. január 1., melynek teljesülését a jegybank folyamatosan ellenőrzi, különös tekintettel arra, hogy az érintett intézmények többsége alkalmazkodásra kényszerül. Mára a hitelintézetek többségénél a tőketervezés részévé vált a MREL-előírásnak való megfelelés tervezése.

A makroprudenciális politikai eszköztár alkalmazásának hatásbecslése mellett az MNB makroprudenciális szempontból kiemelten vizsgálta a következő témaköröket:

10. Az MNB továbbra is kiemelt figyelmet fordít az éghajlatváltozásból eredő pénzügyi stabilitási kockázatok értékelésére. Ehhez szükséges a meglévő adathiányok megszüntetése, melyben segítséget nyújthatnak a zöld szempontokat megragadó egységes taxonómia alapján kiadott vállalati fenntarthatósági közzétételek. A jegybank rendszeresen nyomon követi egyéb adatszolgáltatások, mint például a kutatói és piaci adatszolgáltatók információit. A klímakockázatokkal kapcsolatos adathiányok megszüntetése mellett a jegybank aktívan foglalkozik a kockázatkezelésre alkalmas eszköztár alkalmazási lehetőségeivel: folyamatosan vizsgálja, hogy elsősorban az adóssághék-szabályok és a tőkepufferrek zöld szempontok szerinti átalakítása hogyan támogathatja az éghajlatváltozás okozta pénzügyi stabilitási kockázatok kezelését.

11. Az elmúlt évek turbulens piaci változásaira és az összegyűlt tapasztalatokra reagálva az Európai Bizottság konzultációt hirdetett a makroprudenciális keretrendszer egyes szabályozási területeit érintő felülvizsgálati javaslatokkal kapcsolatosan. Az MNB-t érintő legfontosabb javaslatok a tőkepufferrek felhasználhatóságára, az adóssághék-szabályok harmonizációjára, illetve az újfajta kockázatok, mint a klíma- és kiberkockázat kezelésére vonatkoznak. A folyamatosan bővülő és egyre komplexebbé váló szabályozás egyre célzottabbá válik, de egyúttal bonyolultabbá teszi a szabályozásnak való megfelelést és annak ellenőrzését. Az MNB számára is fontos, hogy saját szabályalkotása során törekedjen a szükségtelenül komplex szabályozási rendszerek kialakításának elkerülésére, az új kockázatokhoz is alkalmazkodni képes szabályozás létrehozására.

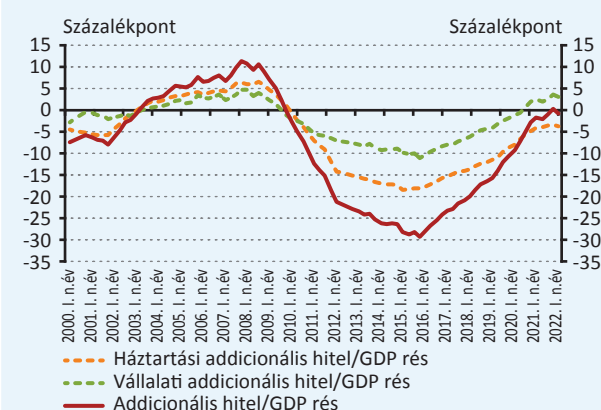
12. A banki online hitelezési folyamatok fejlesztése mára nem csak hatékonysági, hanem versenyképességi és pénzügyi stabilitási kérdéssé is vált. A teljeskörű online hitelezés jogszabályi feltételeivel rendelkező személyi hitelek piacán 2022. júniusra már a hitelnyújtás 20 százaléka online történt. 2022 második negyedévére már közel 200 ezer ügyfélnek, a banki hitellel rendelkezők 8 százalékának volt online hitelfelvételi tapasztalata. Az online nyújtott személyi hitelek az offline nyújtottakhoz képest nem tekinthetők kockázatosabbnak. Az online hitelezési folyamatok erősebb térnyeréséhez a rugalmas szabályozás, valamint a nemzeti adatvagyonhoz történő széleskörű hozzáférés biztosítása kulcsfontosságú.

13. Az MNB aktív fellépésének köszönhetően az elmúlt években a hazai jelzáloghitel-piacon általánossá váltak a hosszabb távra rögzített kamatozású hitelkonstrukciók, érdemben növelve a háztartások sokkellenálló-képességét. Habár a fix kamatozású hitelek az emelkedő kamatkörnyezetben jelentős pénzügyi stabilitási előnyökkel bírnak, hosszabb távon a hitelkiváltási piac fejlesztése szükséges ahhoz, hogy a most hitelt felvevő hiteladósok a jövőben potenciálisan csökkenő kamatkörnyezet előnyeiből is részesülhessenek. A bankok oldalán pedig a kamatkockázat kezelését lehetővé tévő fedezési módszerek hatékony alkalmazásának biztosítása jelent kihívást.

1. Anticiklikus tőkepuffer

Az anticiklikus tőkepufferráta (Countercyclical Capital Buffer – CCyB) meghatározása során vizsgált indikátorok szabályalappon egyelőre nem jeleznek beavatkozást igénylő ciklikus rendszerkockázatokat. Az ingatlanpiaci és a hitelezési folyamatok alakulása viszont a kockázatok potenciális középtávú felépülése irányába mutatnak. Ezek mérséklése érdekében az MNB 2016 óta első alkalommal 2023. július 1-jei aktiválással 0,5 százalékos anticiklikus tőkepufferrátát írt elő a hazai kitétségek. A ráta mértékéről a továbbiakban is negyedévente dönt az MNB a kockázatok alakulásától függően.

1. ábra
Az irányadó ráta számításához használt addicionális hitel/GDP rés, valamint háztartási és vállalati megbontásának alakulása



Forrás: MNB.

1.1. AZ MNB AKTIVÁLTA AZ ANTICIKLIKUS TŐKEPUFFERT A LAKÁS- ÉS HITELPIACI KOCKÁZATOK MÉRSÉKLÉSÉRE

A hazai ciklikus pénzügyi rendszerkockázatok szintje emelkedik. A hazai hitelciklus értékelésére kifejlesztett, ország-specifikus irányadó addicionális hitel/GDP rés szűkülése – a nominális GDP növekedést meghaladó mértékű hitelállomány-növekedés miatt – folytatódott: 2021 negyedik negyedévére a rés minimálisan pozitívba fordult és 0,2 százalékpontot tett ki (1. ábra). A nemzetgazdaság hitelezése tehát ezen átfogó indikátor alapján elérte egyensúlyi állapotát. A ciklikus rendszerkockázati térkép túlfűtöttségi és sérülékenységi indikátorkészletében a vállalati hitelezés, a bankrendszeri tőkeáttétel, valamint a jövedelemarányos ingatlanár alakulását megragadó mutatók a ciklikus rendszerkockázat magas szintjét jelzik (1. táblázat), bár rövid távon a növekvő bizonytalanság

1. táblázat

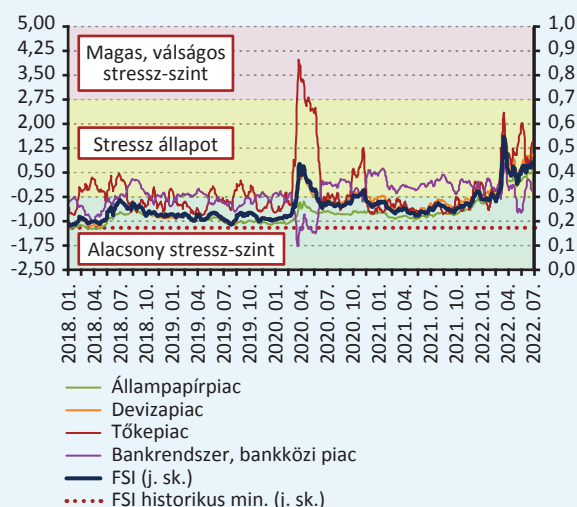
A ciklikus rendszerkockázati térkép válogatott indikátorainak alakulása, 2002–2021

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Addicionális hitel/GDP rés																				
Háztartási addicionális hitel/GDP rés																				
Vállalati addicionális hitel/GDP rés																				
Globális hitelállomány/GDP-rés																				
Ingatlanár/jövedelem																				
Háztartási adósságszolgálat/rendelkezésre álló jövedelem																				
Bruttó külső adósság/GDP																				
Hitel-betét arány a hitelintézeti szektorban																				
Devizahitelek aránya (hazai pénzügyi intézmények)																				
Folyó fizetési mérleg egyenleg/GDP																				
Bankrendszeri tőke megfelelési mutató																				
Bankrendszeri tőkeáttétel																				

Megjegyzés: A zöld szín alacsony, a sárga közepes, a piros magas ciklikus rendszerkockázatot jelez.

Forrás: BIS, KSH, MNB.

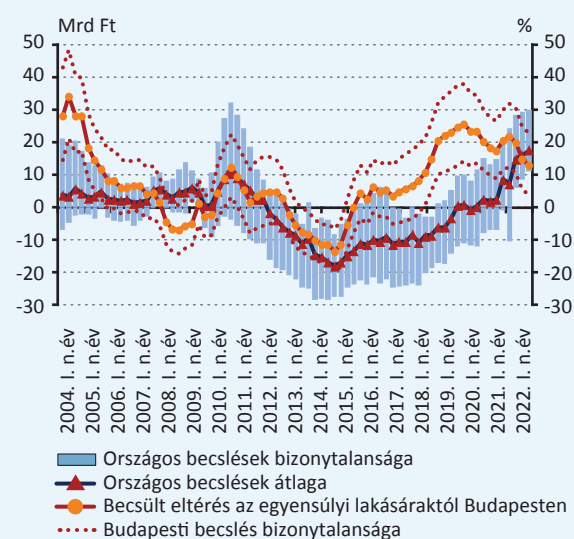
2. ábra
A Faktoralapú pénzügyi stresszindex alakulása



Megjegyzés: 2005–2019-re becsült faktorok alapján számított értékek. 2008. decemberében az FSI értéke megközelítette a maximum 1-et. A historikus minimum a 2005 óta számított értékekre vonatkozik.

Forrás: Szendrei, T. – Varga, K. (2017) szerint; MNB.

3. ábra
A lakásárak eltérése a fundamentumok által indokolt becsült szinttől országosan és Budapesten



Megjegyzés: A lakásárak eltérését a fundamentumok által indokolt szinttől négyféle módszer alapján számszerűsítjük.

Forrás: MNB.

miatti kockázatkerülés, valamint a lassuló hitelezés nyomán a mutatók által jelzett kockázatok némi mérséklődésére lehet számítani. A hazai ciklikus pénzügyi rendszerkockázatok szintje tehát emelkedett, de az alkalmazott módszertan szabályalapon még nem irányzott elő beavatkozási igényt¹. A kockázatokat mérsékli továbbá, hogy a hazai GDP-hez viszonyított hitelpenetráció az egyik legalacsonyabb az EU-ban, és egyelőre nem látható túlzott kockázattvállalás a hitelpiacon vagy érdemi sérülékenység a bankszektorban.

Az elmúlt félév során jelentősen növekedtek a nemzetközi környezet változásaiból eredő kockázatok, amelyek jövőbeli alakulása tekintetében is jelentős a bizonytalanság.

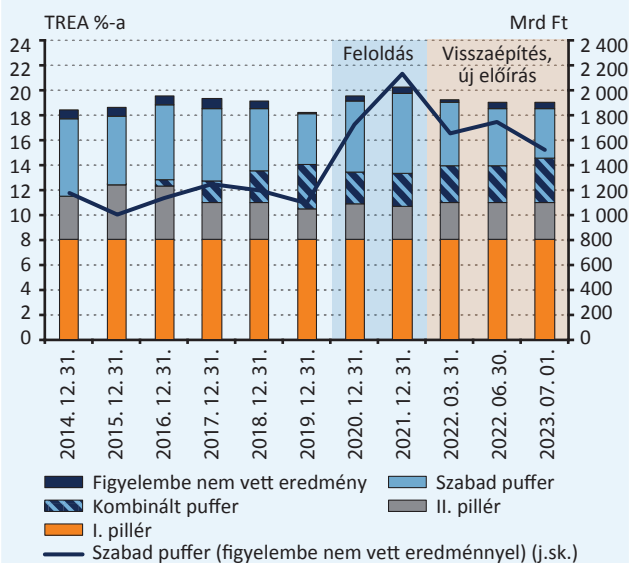
A pénzügyi rendszer stressz-szintje a tőkepiaci helyzet romlása miatt jelentősen megugrott a háború kitörését követő fejlemények hatására, de azt követően a Faktoralapú Stressz Index (FSI) a közepes kockázatot mutató sávban stabilizálódott (2. ábra). A megemelkedett stressz-szintért az alábbi tényezők feleltek, fontossági sorrendben: a tőkepiaci stressz, a devizapiaci volatilitás megnövekedése, az anyabanki CDS-ek nyomán megugró bankszektori kockázatok, valamint a magyar és német 10 éves államkötvények közötti hozamrés megugrásával megnövekedő állampapírpiazi feszültség. A koronavírus-járvány kitöréséhez köthető 2020. márciusi stresszeseményhez képest a 2022. februárban induló orosz-ukrán konfliktus egy kiterjedtebb, több piacot is jelentősen érintő, tartósabban fennálló, közepes mértékű stresszhelyzetet eredményezett. Azonban ez a megemelkedett stressz-szint sem éri el a 2008–09-es válság idején látott értékeket. Előretekintve a háború elhúzódása és a kapcsolódó európai energiaellátási zavarok súlyosbodása a pénzügyi rendszerben is a jelenlegi stressz-szint fennmaradását vagy akár emelkedését okozhatják.

A magánszektor hitelezési trendjei és az ingatlanpiaci folyamatok makroprudenciális beavatkozást indokoltak.

Az elmúlt évek gyors lakásár-emelkedésének következtében 2022 első negyedévében az országos lakáspiaci túlértékeltség historikusan magas szintre, 18 százalékra nőtt (3. ábra). A lakásárak dinamikus növekedését az orosz-ukrán háború és az annak nyomán romló gazdasági kilátások sem lassították. A lakásárak túlértékeltsége és a háztartási hitelezés európai összehasonlításban is kiemelkedő bővülése miatt az Európai Rendszerkockázati Testület (European Systemic Risk Board – ESRB) 2022 februárjában, a lakáspiacon kialakuló rendszerkockázatok kapcsán figyelemztetésben részesítette Magyarországot.

Az MNB a lakóingatlan-piaci és kapcsolódó hitelezési kockázatok mérséklése érdekében megkezdte az anticiklikus tőkepuffer felépíttetését, amely a kockázatok további alakulásától függően folytatódhat. A túlzott lakóingatlan-piaci túlértékeltség és a kapcsolódó hitelezési kockázatok

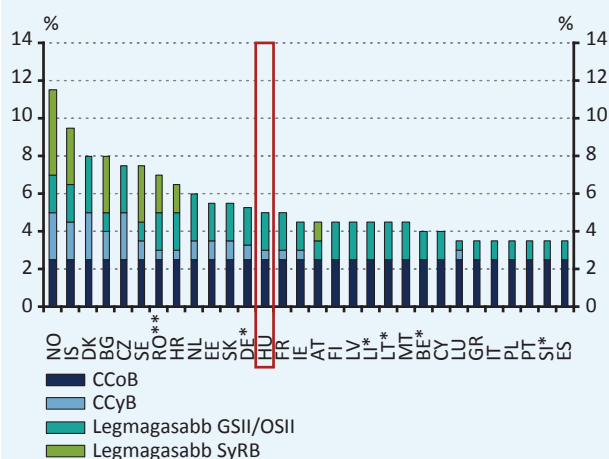
4. ábra
Bankrendszeri tőkekövetelmények és szabad pufferek historikus és becslült alakulása



Megjegyzés: A 2023. július 1-jei értékek becslése 2022. június 30-i adatokon, az O-SIIB emelését és a 2023. július 1-jétől hatályos 0,5%-os hazai CCyB-rátát figyelembe véve. A szabad puffert csökkentő banki extraprofit adóval és TREA növekedéssel, illetve az azt növelő eredményváltozással nem számoltunk.

Forrás: MNB.

5. ábra
EGT országok bejelentett tőkepuffer-követelményei (2022. június 30.)



Megjegyzés: Bejelentett, de nem minden esetben életbe lépett pufferek. A feltüntetett CCyB ráták az adott országbeli kitétségekre vonatkoznak, a több országban jelenlévő bankcsoportok esetén konszolidáltan az érvényes ráta jelentősen eltérhet ettől. *Szektorális SyRB is bevezetésre került: Belgiumban 9%, Németországban 2%, Litvániában 2% lakáshitelek, Liechtensteinben 1% minden jelzáloghitelre, Szlovéniában differenciáltan 1% lakáshitelek, 0,5% egyéb háztartási hitelek. **Romániában az egy bankra kivetett legmagasabb tőkepuffer jelenleg 6%.

Forrás: ESRB, nemzeti hatóságok honlapjai.

mérséklése érdekében az MNB a Magyarországon lévő féllel szembeni kitétségekre alkalmazandó CCyB-rátá mértékét 2023. július 1-jétől 0,5 százalékban határozta meg. Ez növelheti a bankrendszeri sokkellenálló képességet egy esetleges ingatlanpiaci korrekcióval szemben, illetve preventív jelleggel húzhatja a lakás- és jelzáloghitel-piacot is, támogatva a szigorító monetáris politikai lépéseket is. A következő rátafelülvizsgálatok során az MNB a lakás- és hitelpiaci folyamatok függvényében folytathatja a CCyB-rátá mértékének emelését, illetve további eszközök, így a szektorális rendszerkockázati tőkepuffer (SSyRB) bevezetése vagy az adósfék-szabályok szigorítása is rendelkezésére állnak. Egy esetleges érdemi sokk bekövetkezése, így például a háborúval összefüggő reálgazdasági kockázatok materializálódása esetén pedig a puffer feloldására és a hitelezési kapacitások ezen keresztül való fenntartására is lehetőség van.

1.2. AZ ELŐÍRT ANTICIKLIKUS TŐKEKÖVETELMÉNY NEM JÁR TÚLZOTT ALKALMAZKODÁSI TEHERREL

A legtöbb banknál a szabad tőkepufferek jelenlegi szintje mellett az egyéb rendszerszinten jelentős hazai bankokra (O-SII) vonatkozó tőkekövetelmény emelése után is van mozgáster az anticiklikus tőkekövetelmény felépítésére. A 2023. január 1-től növekvő O-SII puffereket és a 0,5 százalékos CCyB-t figyelembe véve becslésünk szerint a teljes kockázati kitétségtér (Total Risk Exposure Amount – TREA) 4,5 százalékát kitevő, mintegy 1513 milliárd forint, a figyelembe nem vett eredményt is magába foglaló szabad puffer maradna a bankszektorban (4. ábra). A szabad puffert azonban a tőkeakkumulációs képességre ható tényezők (például jövedelmezőség, extraprofit adó) nagyban befolyásolhatják. Így a tőkepufferek felépítése várhatóan nem igényel érdemi alkalmazkodást, egyedi szinten a megfelelő szavatoló tőke biztosítására pedig 1 év áll rendelkezésre. A tőkepuffer emelése a hitelezési kapacitást túlzottan nem csökkenti, miközben a bankok ellenállóképességét növeli. A CCyB-rátára vonatkozó jövőbeli döntéseknél azonban figyelembe kell venni a mostani bizonytalan gazdasági helyzet banki tőke-megfelelésre gyakorolt hatását, valamint a szavatoló tőkére és leírható vagy átalakítható kötelezettségekre vonatkozó minimumkövetelménynek (MREL) való megfelelést.

A hazai kombinált tőkepuffer-követelmények 0,5 százalékos CCyB rátával sem számítanak kiugróknak az EGT-ben. Míg a koronavírus alatt a legtöbb európai ország részben vagy teljesen lecsökkentette a CCyB rátákat, addig mostanra már 16 EGT tagország jelentette be pozitív ráta bevezetését. A makroprudenciális tőkepufferek hazai mértéke a CCyB ráta emeléssel is az EU-s országok középmézőnyében van (5. ábra), vagyis nemzetközi összevetésben sem jelent túlzott terhet vagy versenyhátrányt a hazai bankok számára.

1. keretes írás

Lakás- és hitelpiaci kockázatok kezelése nemzetközileg

Az elmúlt években az EU-ban emelkedtek a ciklikus és lakóingatlan-piaci kockázatok. Az emelkedő lakásárakkal együtt a lakáspiaci túlértékeltség becsült mértéke is növekedett az Európai Unióban. Az Eurostat adatai alapján² 2022 első negyedévében a lakásárak éves növekedési üteme 24,7 százalék (CZ) és 1,1 százalék (CY) között alakult az EU-ban, a növekedés kiugróan nagy, 20 százalék feletti volt Csehországban, Magyarországon és Észtországban. Az EKB becslése szerint³ a lakáspiaci túlértékeltség 2022 első negyedévére több országban magas szintet ért el, és Magyarországon is historikusan jelentős volt (22 százalék). 2022 első negyedévében Luxemburg, Svédország, Csehország és Szlovákia mutatta a legnagyobb túlértékeltséget, miközben az EU-ban az értékek 60 (LU) és -18 százalék (RO) között szóródtak.

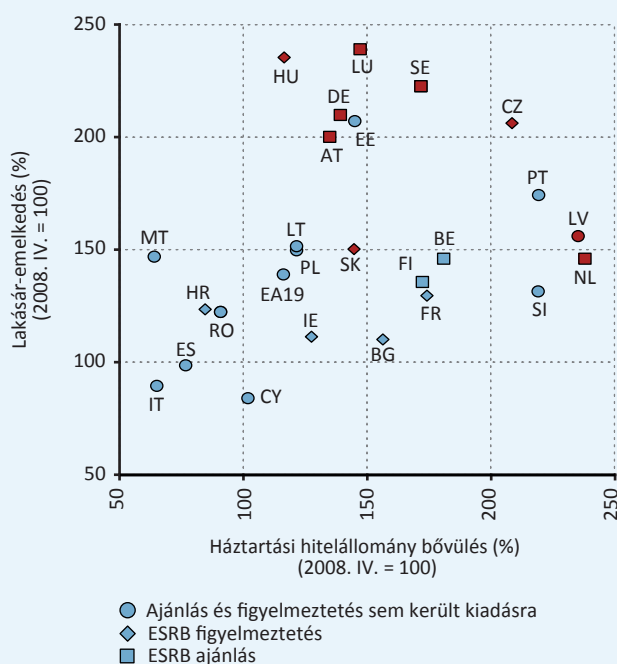
A lakásár-növekedés több ország esetében dinamikus hitelezéssel is párosult. Az EU-ban a háztartási hitelállományok éves növekedési üteme 2022 első negyedévében 13,1 százalék (BG) és -1,8 százalék (DK) közötti értékeket mutatott. Magyarország harmadik legmagasabb (11,7 százalék) értéke mellett kétszámjegyű növekedési ütemet mutatott még Bulgária (13,1 százalék), Litvánia (12,8 százalék) és Csehország (10,4 százalék) is.

A lakáspiacokkal összefüggő rendszerkockázatokat és a kapcsolódó makroprudenciális intézkedések megfelelőségét vizsgáló ESRB értékelések alapján az elmúlt években több országban is indokoltta vált a ciklikus kockázatok további eszközökkel való mérséklése. Az ESRB 2019-ben 5 országnak a lakóingatlan-piaci kockázatok emelkedett szintjére vonatkozó figyelmeztetést, 5 országnak pedig a potenciális makroprudenciális beavatkozás szükségességére vonatkozó ajánlást címzett, majd 2022-ben újabb 5 ország – köztük Magyarország – kapott figyelmeztetést, 2 ország pedig ajánlást. A növekvő kockázatok, valamint az ESRB jelzései nyomán több EU tagállam tett már lépéseket a ciklikus, illetve ingatlanpiaci kockázatok kezelése kapcsán. A kockázatok kezelésére alkalmas eszközök közül a tagállamok leggyakrabban anticiklikus tőkepuffert (CCyB), szektorális rendszerkockázati tőkepuffert (SyRB) és adóssághűség-szabályokat alkalmaztak.

A tőkejellegű eszközök közül az anticiklikus tőkepuffer alkalmazása a legelterjedtebb. A 2020-as lazítások után a járvány gazdasági hatásainak lecsengésével egyre több ország lépett a CCyB-szigorítás útjára.

2022. június végéig 16 EGT ország rendelkezett pozitív (0,5-2,5 százalékos) CCyB rátával vagy jelentette be annak emelését. Az országok többségében az aktuális hitelpiaci helyzet nem, de a hitel- és ingatlanpiaci kilátások a preventív

A hitelállomány és a lakásárak növekedése az EU-ban és az ESRB kockázatértékelései (2022 Q1)



Megjegyzés: A 2022-ig kiadott összes ESRB figyelmeztetést és ajánlást figyelembe véve. Ajánlás és figyelmeztetés esetén az ajánlás tényét jelenítettük meg. Pirossal jelöltük a legalább 20 százalékosra becsülhető lakáspiaci túlértékeltséget mutató országokat. Dániát és Görögországot adathiány miatt nem ábrázoltuk. EA19: eurozóna.

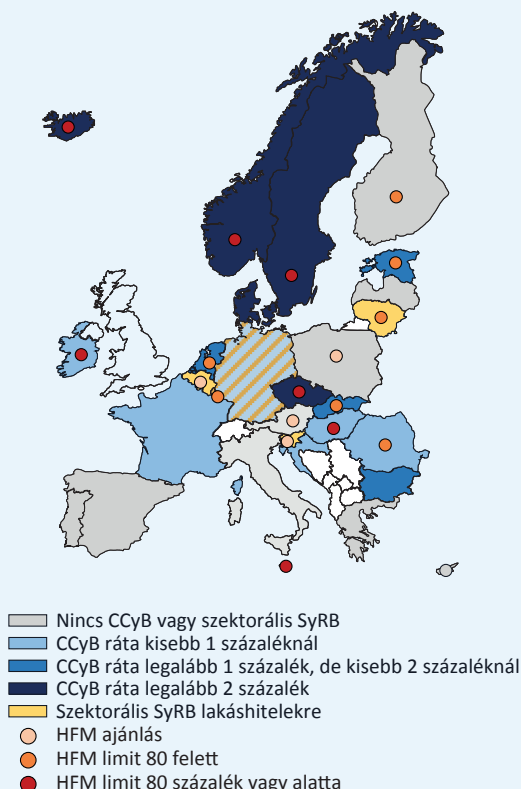
Forrás: MNB, EKB, Eurostat, ESRB.

A lakáspiaci kockázatok enyhítésére alkalmazható eszközök előnyei és hátrányai

	Előnyök	Hátrányok
Anticiklikus tőkepuffer	- A ciklikus kockázatok kezelésére szolgáló dedikált eszköz - Erős kommunikációs jelzés az emelkedett kockázatokról	- Kevésbé célzott, áttételes hatású - Jelentős eszközoldali alkalmazkodást nem igényel a bankok részéről
Szektorális rendszer-kockázati tőkepuffer	A túlfűtöttséghez kapcsolódó kitettségek tőkeigényének célzott, nagyobb mértékű emelése	- Nem érdemi eszközoldali alkalmazkodás 3 százaléktól feletti bizottsági véleményezés, 5 százaléktól feletti jóváhagyás szükséges
Adósságfék szabályok	- A leginkább kockázatos hitelfelvételek célzott korlátozása - Erőteljes, közvetlen hitelezési hatás	Túlzott mértékben korlátozhatja a lakossági hitelfelvételt (negatív mellékhatások)

Forrás: MNB.

Bejelentett lakáspiacot érintő makroprudenciális intézkedések az EGT országokban (2022. június 30.)



Megjegyzés: Bejelentett, de még nem minden esetben életbe lépett intézkedések. HFM szabályok esetén számszerű limiteket kötelező érvényű szabályozásoknál tüntettünk fel. Németország esetén CCyB-t és szektorális SyRB-t is alkalmaznak.

Forrás: ESRB, nemzeti hatóságok honlapjai.

emelés irányába mutattak. Néhány országban egyéb tőkejellegű előírások útján mérséklik a kockázatokat. Szektorális SyRB-t vetettek ki: lakáshitelekre Belgiumban 9 százalékos, Németországban és Litvániában 2 százalékos, Liechtensteinben minden jelzáloghitelre 1 százalékos, Szlovéniában differenciáltan lakáshitelekre 1 százalékos, egyéb háztartási hitelekre 0,5 százalékos mértékkel. Néhány országban a kockázati súlyokat növelő makroprudenciális intézkedések is érvényben vannak, amelyek indirekt módon emelik a tőkekövetelményeket. A CRR 124. és 164. cikke szerinti, az ingatlanfedezeti kitettségek kockázati súlyát módosító intézkedésekkel 8 ország él, valamint 5 ország alkalmaz egyéb, a kockázati súlyokat befolyásoló makroprudenciális intézkedést.

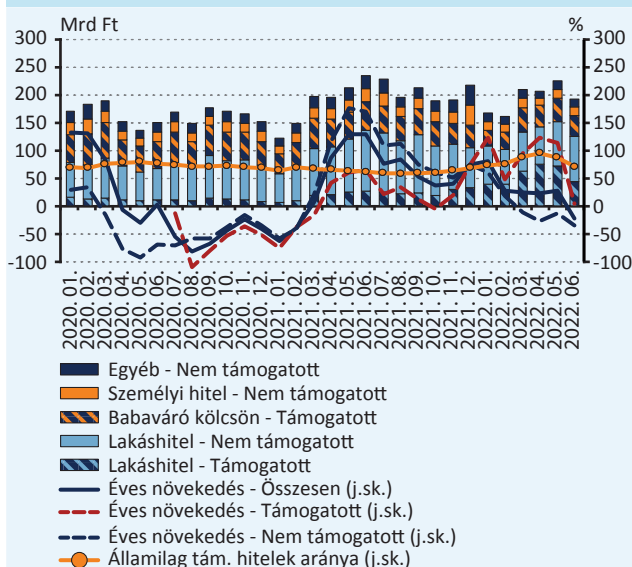
Az adósságfék-szabályok esetén az ESRB 2019. évi ajánlásai és figyelmeztetései után néhány ország módosította előírásait. A hazai, a fedezetek túlértékeltségéhez kötődő kockázatok miatt relevánsabb hitelfedezeti mutató (HFM) előírást kötelező jelleggel 13 EU-s ország alkalmazza, jellemzően 80-85 százalékos általános limit mellett. Az ESRB értékelését követően Belgium ajánlást, Luxemburg kötelező szabályozást vezetett be 80, illetve 90 százalékos általános HFM limit formájában. Csehországban és Finnországban a COVID-járvány hatásainak ellensúlyozására átmenetileg lazítottak a limiteken, amit azóta visszaállítottak a korábbi 80, illetve 85 százalékos szintre (az elsőlakás-vásárlókra vonatkozó kivételekkel).

Hazai viszonylatban az emelkedő ciklikus és ingatlanpiaci kockázatok kezelésére a kockázatok fokozott monitoringja és azok alakulásától függően az elérhető tőkejellegű vagy az adósságfék eszközök adatvezérelt aktiválása, illetve szigorítása jelenthet megoldást. A CCyB átfogó, a ciklikus kockázatok kezelésére szolgáló dedikált eszközként növelheti a bankrendszer stabilitását, valamint ösztönözheti a ciklikus kockázatokot mérséklő banki alkalmazkodást. Így kezdeti lépésként, a nemzetközi intézkedésekhez is illeszkedve az MNB 2023. július 1-jétől a CCyB-ráta 0,5 százalékos aktiválásáról döntött. A ciklikus kockázatok, valamint az ingatlanpiaci túlértékeltség további emelkedése ugyanakkor a jövőben a tőkepufferráta emelését, vagy akár közvetlenebb beavatkozást is igényelhet, amely kapcsán az adósságfék előírások szigorítása vagy szektorális SyRB bevezetése merülhet fel.

2. Adósságfék-szabályok

Az adósságfék-szabályok az elmúlt években érdemben nem gátolták a hitelezés egészséges növekedését, viszont a kockázatos hitelek visszatartása révén növelték a hitelállomány sokkellenálló képességét, támogatva az elmúlt évek járványhelyzetből és háborúból eredő sokkhatásainak ellensúlyozását. Az elmúlt évben a jövedelemarányos törlesztőrészlet mutatóra (JTM) vonatkozó szabályozói korlát közelében nyújtott hitelek enyhén növekvő aránya látható, különösen a lakáshitelek esetén. A hitelfedezeti mutató (HFM) kapcsán a fedezetek növekvő megterheltsége az ingatlanpiaci túlértékeltség ellenére sem látható. A hitelezés egészséges szerkezetének fenntartása érdekében az MNB folyamatosan monitorozza (1) az emelkedő kamatkörnyezet és infláció hitelpiaci kockázatainak alakulását, (2) a háztartási hitelek futamidejének esetleges érdemi növekedését, valamint (3) az önerő személyi hitellel való finanszírozásának mértékét.

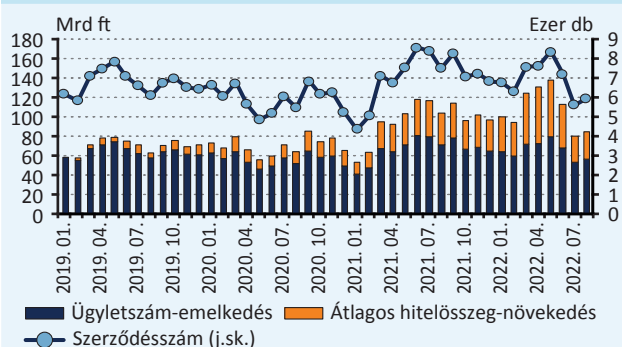
6. ábra
Új lakossági hitelkihelyezés alakulása a hitelintézeti szektorban



Megjegyzés: Egyéni vállalkozói hitelek nélkül. A támogatott hitelnyújtás éves növekedését a babaváró kölcsönök indulásából eredő bázis-hatás miatt 2020. júliustól ábrázoltuk.

Forrás: MNB.

7. ábra
A lakáshitel-kihelyezés növekedésének tényezői



Megjegyzés: Felújítási és bővítési hitelek nélkül. Az ügyletszám változásából eredő hitelnyújtás kiszámításához az átlagos hitelösszeget a 2019. januári átlagos szinten rögzítettük.

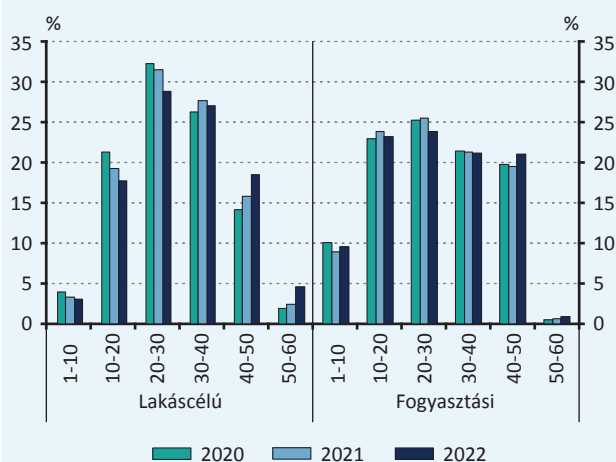
Forrás: MNB.

1.1. AZ EMELKEDŐ KAMATOK ÉS A ROMLÓ GAZDASÁGI KÖRNYEZET NYOMÁN LASSUL A LAKOSSÁGI HITELEZÉS

2022 első felében még a lakossági hitelezés éves növekedése volt látható, júniusban azonban már lassult a hitelpiac. 2022 első felében 1350 milliárd forint lakossági hitelt nyújtottak a bankok, 11 százalékkal többet, mint az előző év azonos időszakában. A növekedést főként a lakáshitel-nyújtás bővülése, azon belül is az államilag támogatott és a jegybanksi hitelprogramok dinamikus kihelyezése támogatta. A nem támogatott hitelkihelyezés éves növekedése 2021 közepe óta lassul, 2022. első felében már 4 százalékkal csökkent éves szinten. A nem támogatott hitelezés lassulásában a Zöld Otthon Program (ZOP) keretében nyújtott hitelek 2022 eleji térnyerésének, a monetáris szigorítás banki árazásban való fokozatos megjelenésének és a háború miatt a makrogazdasági kilátások romlásának lehetett kiemelt szerepe (6. ábra).

A lakáshitelpiac növekedését főként az átlagos hitelösszegek növekedése hajtotta. Az új lakáshitelek száma 2019 óta havi 7 ezer körül alakult. Az átlagos hitelösszeget 2019. januári értéken rögzítve havi 60-80 milliárdos kihelyezés adódna. Az átlagos lakáshitel-összeg azonban a 2019 eleji 9 millió forintról 2022 júniusára több mint 16 millió forintra emelkedett, így a havi lakáshitel-nyújtás összege 2022 második negyedévében átlagosan már közel havi 130 milliárd forintot ért el (7. ábra). Ez alapján a lakáshitelpiac növekedését főként a lakásárak és így a hitelösszegek emelkedése hajtotta, ami a lakáspiaci túlfűtöttség potenciális hitelpiaci kockázataira hívja fel a figyelmet.

8. ábra
Az új lakossági hitelkihelyezések JTM eloszlása hitelcél szerint



Megjegyzés: Hitelintézeti szektor. Szerződésszám szerint. A 2022-es értékek az első félévre vonatkoznak.

Forrás: MNB.

2. táblázat

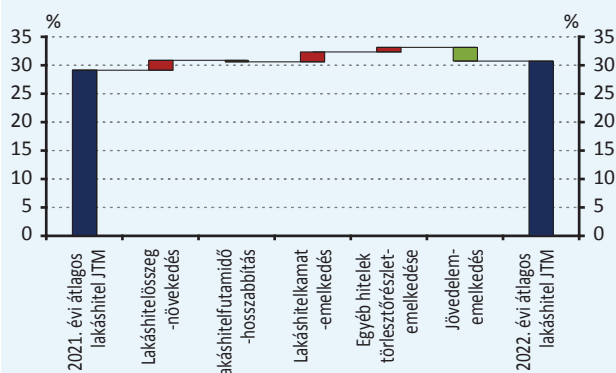
A jövedelmileg kifizített adósok által felvett lakáshitelek főbb jellemzői (2022. I. félév)

	JTM ≤40%	JTM >40%
Átlagos hitelösszeg (M Ft)	11	18
Átlagos futamidő (év)	15	18
Átlagos THM (%)	6,5	6,3
Átlagos fedezetérték (M Ft)	24	34
Átlagos HFM (%)	46	53
Átlagos havi nettó jövedelem (E Ft)	614	559

Megjegyzés: A jövedelem esetén a JTM számításakor figyelembe vett jövedelem. A fedezetértéket a HFM alapján becsültük. A HFM volumennel súlyozott érték.

Forrás: MNB.

9. ábra
A lakáshitel-felvevők átlagos JTM értékének alakulását befolyásoló tényezők (2022. I. félév)



Megjegyzés: A 2021. és 2022. év első félévi lakáshitel-kihelyezések adatain alapuló becslés.

Forrás: MNB.

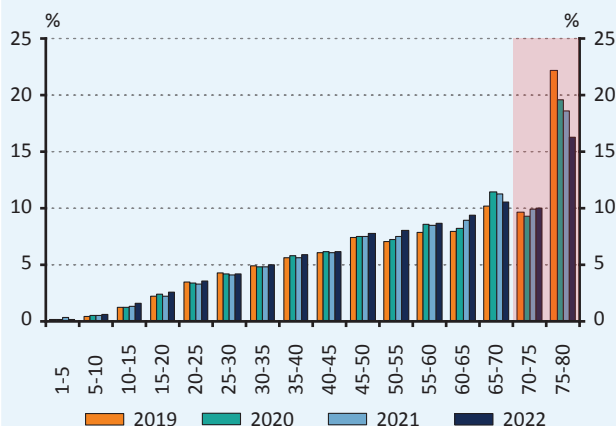
1.2. A JÖVEDELMEKHEZ KÉPEST GYORSABBAN EMELKEDŐ TÖRLESZTŐRÉSZELEK MIATT NŐ A JTM LIMIT EFFEKTIVITÁSA

2022 első felében a hitelfelvevők jövedelmi kifizettségére kissé emelkedett, főként a lakáshitel-felvevők körében. A teljes hitelkihelyezés tekintetében az elmúlt években jellemző 20 százalékos arányhoz képest 22 százalékra nőtt a jövedelmileg megterhelt, 40 százalékos jövedelemarányos törlesztőrészlet mutató (JTM) érték felett nyújtott hitelszerződések részesedése (8. ábra). A növekedést főként a lakáshitel-felvevők jövedelmének magasabb megterheltsége hajtotta. Esetükben a 40 százalékot meghaladó JTM mellett nyújtott hitelek aránya 2020 óta fokozatosan emelkedik és 2022 első felében 23 százalékot ért el, 7 százalékponttal többet, mint 2020-ban. A fogyasztási hitelek esetén a jövedelmi megterheltség jelentős növekedése nem látható.

A lakáshitel-piacon a jövedelmi kifizettség széleskörű, általános növekedése azonosítható. A magasabb jövedelmi kifizettség főként az érintett adósok által felvett magasabb hitelösszegekből, az emelkedő kamatokból és alacsonyabb jövedelmükből ered. Az MNB Zöld Otthon Program (ZOP) keretében finanszírozott energiahatékony, jellemzően nagyobb értékű lakásokat finanszírozó, nagyszámú hitelek hatása is érdemi tényező volt. A 40 százalékot meghaladó JTM értékkel nyújtott hiteleket a legfeljebb 40 százalékos JTM értékkel nyújtottakhoz képest átlagosan mintegy 7 millió forinttal magasabb hitelösszeg, 3 évvel hosszabb futamidő, 10 millió forinttal magasabb fedezetérték és 7 százalékponttal magasabb HFM érték jellemzi az adósok 50 ezer forinttal alacsonyabb jövedelme mellett (2. táblázat). Becslésünk szerint a lakáshitelek átlagos JTM értékének növekedését a magasabb hitelösszegek és a kamatemelkedés hasonló mértékben okozhatták, amit jelentős részben ellensúlyozni tudott a jövedelmek emelkedése (9. ábra).

A fedezetek megterheltségének fokozatos csökkenése látható. Az ingatlanfedezet értékének 70 százalékát meghaladó lakáshitelek új kihelyezéseken belüli részesedése 2022 első felére 26 százalékra csökkent a 2019 körül jellemző 32 százalékhoz képest (10. ábra), amiben a babaváró kölcsönök megjelenése és a 2022 elején felfutó, alacsonyabb HFM mellett nyújtott ZOP hitelek játszhattak szerepet. A csökkenő hitelfedezeti megterheltség ellenére azonban a fiatal, de családtámogatási programokra nem jogosult (pl. egyedülálló) ügyfelek körében a HFM előírás hatása érdemben nagyobb lehet (lásd 2.4. alfejezet).

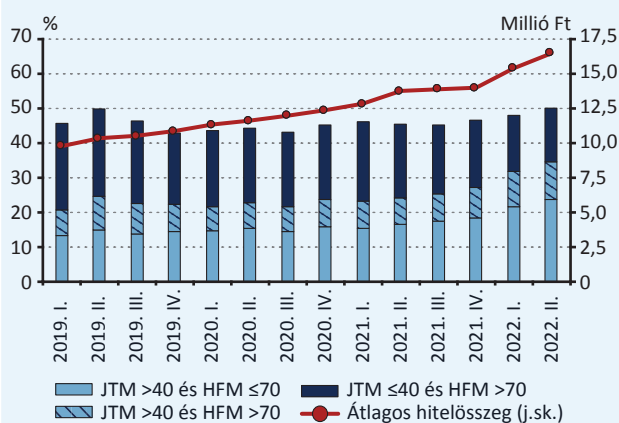
10. ábra
Az új lakáshitel-kihelyezés HFM szerinti eloszlása



Megjegyzés: Felújítási és bővítési hitelek nélkül, volumen szerint. A 2022-es értékek az első félévre vonatkoznak. Pírossal a HFM-limit közelében nyújtott, kockázatosabb hitelek.

Forrás: MNB.

11. ábra
A lakáshitelek adóssághék-szabályoknak való megfelelése



Megjegyzés: Volumen szerint.

Forrás: MNB.

12. ábra
Az emelkedő kamatok miatt potenciálisan JTM limitbe ütköző hitelek aránya a hitelbírálatkori JTM szerint



Megjegyzés: 5 százalékpontos kamatemelés és 10 százalékos jövedelememelkedés hatását feltételezve a 2021. évi hitelkihelyezésen, volumen szerint.

Forrás: MNB.

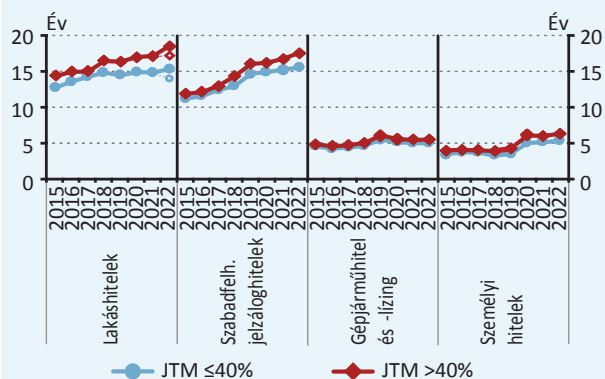
Összességében a lakossági hitelkihelyezés a jelenlegi hitelciklusban egészséges szerkezetben, az adóssághék-szabályoknak megfelelően, forintban denominálva, hosszabb időszakra rögzített kamatok mellett valósult meg. A lakáshitelek esetén a jövedelmi kifizettség enyhén emelkedett, miközben a fedezetek megterheltsége csökkenő tendenciát mutat (11. ábra). A hitelfelvevők túlzott eladósodása a fedezetlen hitelek körében sem azonosítható. Az elmúlt évek dinamikus hitelkiáramlása pedig összességében nem párosult túlzott lakossági eladósodással.

A magasabb kamatok a JTM limitek növekvő hatásosságát okozzák. A kamatkidásoknál lassabban emelkedő jövedelem esetén a JTM limitek effektivitása is nő. A 2021-ben nyújtott lakáshitelek esetén például 5 százalékponttal magasabb hipotetikus kamatok és 10 százalékkal megemelt jövedelem mellett a hitelnyújtás közel 10 százaléka a JTM-limitbe ütközött volna (12. ábra). A limit főként a lakáshitelek, kisebb részben pedig a személyi hitelek esetében vált volna effektívvé, így a kamatok emelkedése már rövidtávon is érdemben lassíthatja a hitelezést. A JTM limitbe ütközésre a hitelfelvétel elhalasztása mellett a hitelfelvevők a hitelösszeg csökkentésével, a futamidő nyújtásával, a visszafizetéshez bevont jövedelem (pl. adóstárs útján való) növelésével is reagálhatnak, így a tényleges hitel- és lakáspiaci hatások nehezen becsülhetők.

1.3. AZ ADÓSSÁGFÉK-SZABÁLYOKHOZ VALÓ NÖVEKVŐ MÉRTÉKŰ ALKALMAZKODÁS NEM AZONOSÍTHATÓ

A JTM előírás növekvő hatása ellenére a magasabb JTM mellett nyújtott hitelek jelentős futamidő-hosszabbítása nem látható. Az emelkedő kamatokhoz és az emiatt egyre effektívebbé váló JTM előíráshoz az adósok futamidő növelésével is alkalmazkodhatnak. Jelenleg a főbb hiteltípusok esetén nem látható a jövedelmileg jobban, illetve kevésbé megterhelt adósoknak nyújtott hitelek átlagos futamideje közötti különbség növekedése. A lakáshitelek esetén azonban az elmúlt évek során fokozatosan 3 évre nőtt a 40 százalékos feletti JTM mellett nyújtott hitelek átlagos futamidő-többlete (13. ábra). A Zöld Otthon Programban nyújtott lakáshitelek esetén az átlagos futamidők érdemben magasabbak, ami a teljes új folyósítás átlagos futamidejének átmeneti növekedését eredményezte, de a kifizetettebb jövedelemmel rendelkező ügyfelek futamidő-hosszabbítását nem erősítette. Emiatt a futamidő-nyújtással történő alkalmazkodás jelenleg nem tekinthető érdemi kockázatnak, de a jövőben továbbra is szoros figyelemmel kell kísérni. Ezek

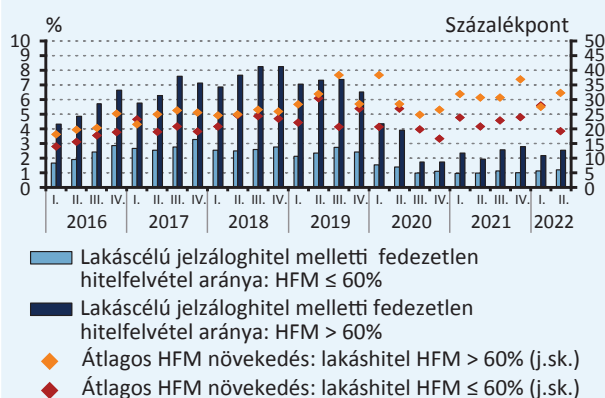
13. ábra
Átlagos futamidő JTM és hiteltípus szerint



Megjegyzés: 2022 esetén első félévi adatok. A szaggatott vonal a ZOP hitelek nélküli futamidőt mutat.

Forrás: MNB.

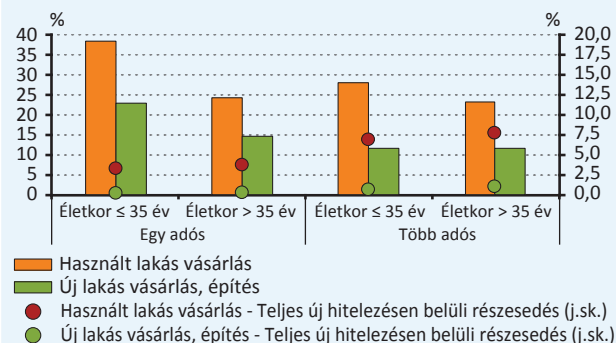
14. ábra
Önerőpótlásra használt személyi hitel-felvételek becsült alakulása



Megjegyzés: Azon lakáshitelek szerződésszám szerinti aránya az egyes HFM kategóriák szerinti folyósításon belül, amelyek szerződéskötése előtt 180 nappal a főadós személyi kölcsönt is felvett. Babaváró kölcsönök nélkül.

Forrás: MNB.

15. ábra
A kifeszített HFM értékkel rendelkező új lakáshitelek aránya különböző ügyfélszegmenseken belül (2021)



Megjegyzés: Kifeszített HFM értéknek a 70 százaléknál magasabb HFM értéket tekintettük. Az arányok az egyes ügyfélszegmenseken belül értendők. Szerződésszám szerint.

Forrás: MNB.

érdemi emelkedése esetén indokolt lehet az MNB rendelkezésére álló adósságfék-szabályok törvényi úton való kiegészítése a teljes adósságot vagy hitelösszeget a jövedelem arányában korlátozó limitekkel.

Az önerő fedezetlen hitelfelvétellel való növekvő mértékű finanszírozása sem látható. Az MNB kifejezetten kockázatos gyakorlatnak tartja, ezért vezetői körlevélben szólította fel az intézményeket a személyi hitelek önerőként való figyelembevételének mellőzésére és az azt kizáró eljárásrendek kialakítására. 2017-2019 között még a 60 százalék feletti HFM értékkel nyújtott lakáshitelek 7-8 százalékát előzte meg személyi hitel felvétel, ami azonban 2020 második felétől 2 százalék körüli szintre csökkent (14. ábra). Ezt az MNB felszólítása és a babaváró kölcsönök megjelenése is támogathatta.

1.4. AZ MNB KIEMELTEN FIGYELI A SZABÁLYOZÁS ESETLEGES NEGATÍV MELLÉKHATÁSAIT

Az elsőlakás-vásárlók körében, a lakáspiaci hozzáférésük támogatása érdekében kedvezményes HFM-limitek alkalmazása lehet indokolt, amit azonban a lakáspiaci kockázatok alakulásához szükséges igazítani. Az elmúlt évek gyors ingatlanár-emelkedése a többnyire kevés megtakarítással és alacsony jövedelemmel rendelkező, de otthonteremtési céljuk és várhatóan növekvő jövedelmük miatt alacsonyabb kockázatú fiatal elsőlakás-vásárlókat az átlagosnál súlyosabban érintheti (15. ábra). Esetükben ezért nemzetközi példák alapján is a HFM-limitek differenciált, magasabb szinten való előírása lehet szükséges. Ennek alkalmazását, mértékét és időzítését azonban nagyban befolyásolja a jelenlegi, historikusan magas és növekvő mértékű lakáspiaci túlértékeltség, és a fennálló jelentős makrogazdasági bizonytalanság.

2. keretes írás

Az adósságfék-szabályok alkalmazási lehetőségei a kereskedelmiingatlan-piaci hitelek esetén

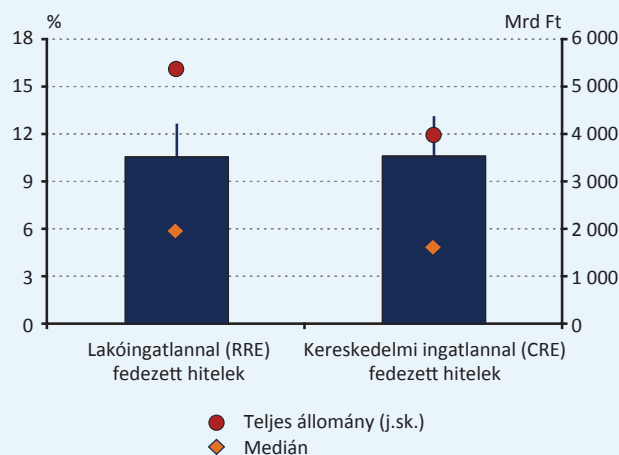
A túlzott lakossági eladósodás mellett a túlzott vállalati kockázatvállalás is jelentős pénzügyi stabilitási kockázattal járhat, főként a kereskedelmiingatlan-piaci szegmens esetén. A kereskedelmiingatlan-piac méretéből és a pénzügyi rendszerrel, illetve reálgazdasággal való szoros összekapcsoltsága miatt pénzügyi stabilitási szempontból is kiemelt jelentőséggel bír: 2022 második negyedévében a hazai bankok eszközeinek 6 százalékát, teljes hitelállományuk 13 százalékát és a nem pénzügyi vállalati hitelek 40 százalékát kereskedelmi ingatlannal fedezett hitelek tették ki. A kereskedelmiingatlan-piac finanszírozása tőkeintenzív tevékenység, valamint az ingatlanbefektetők és ingatlanfejlesztők gyakran magas tőkeáttétellel működő kockázatos vállalatok. Ez a szegmens a lakóingatlannal fedezett hitelekhez képest kockázatosabb, mivel a kereskedelmi ingatlanokat magasabb áringadozás jellemzi, ami növeli annak kockázatát, hogy a biztosítékok értéke nem lesz elegendő az adósság fennálló értékének fedezésére a hitelfelvevő nemteljesítése esetén. Ezen túlmenően a hitelfelvevők felelőssége korlátozott lehet, ami tovább növeli a hitelezők hitelezési veszteségeinek kockázatát (ESRB, 2022⁴). Habár a korábbi válságtapasztalatok alapján a kereskedelmiingatlan-piaci túlzott kockázatvállalás önmagában ritkán vezet pénzügyi válsághoz, az ingatlanpiaci túlfűtöttség ebben a szegmensben is jelentős sérülékenységet felépítéséhez vezethet, ami mélyítheti az egyéb szektorokból kiinduló potenciális pénzügyi válságok hatását (ESRB, 2019)⁵. Az esetleges pénzügyi válságok bekövetkezését követően pedig ezek a potenciálisan nemteljesítővé váló kitétségek tartósan terhelhetik a pénzügyi intézmények mérlegét, mérsékelve ezzel a hitelezési képességüket. A problémás kereskedelmi ingatlannal fedezett projekthitelek mérlegtisztítását Magyarországon többek között rendszerkockázati töképuffer alkalmazásával is támogatta az MNB (lásd a korábbi évek Makroprudenciális jelentéseit).

A kereskedelmiingatlan-piaci szegmens pénzügyi stabilitási relevanciája miatt ezen a piacon is felmerülhet a lakossági hitelezés területén mára általánossá váló, kötelező adósságfék-szabályok alkalmazása. Habár a kereskedelmiingatlan-finanszírozás esetén a piaci szereplők jelenleg is alkalmaznak hitelkockázat-mérséklő mutatókat, azok számítása és definíciója jelentős heterogenitást mutat a piaci szereplők gyakorlatától függően. A kockázati monitoring egységesítése érdekében ezért célszerű lehet a különböző piaci gyakorlatok harmonizációja.

A kereskedelmiingatlan-piaci hitelkitétségekre vonatkozó kötelező szabályozói limitek meghatározására azonban a felmerülő gyakorlati nehézségek okán egyelőre kevés példa látható. A kereskedelmiingatlan-piac a lakossági finanszírozáshoz képest heterogénebb és számottevően összetettebb finanszírozási struktúrákat foglal magába. A mutatók számításakor a kevésbé likvid ingatlanok forgalmi értéke nehezen meghatározható, a megelőző terhek figyelembevétele, valamint a szindikált, több, akár határon átnyúló hitelnyújtót is magában foglaló finanszírozási szerkezet kihívásokat hordozhat. A potenciálisan figyelembe vehető jövedelem és törlesztőrészlet meghatározása szintén problémás lehet például a fejlesztés alatt álló ingatlanok várható bérletdíj-bevételének és törlesztési terhének meghatározása okán.

A fenti okok miatt a szabályozói intézkedések egyelőre főként a potenciális adathiányok megszüntetésére és a kockázatmonitoringra vonatkozó piaci gyakorlatok egységesítésére irányulnak, általában jogi kötőerővel nem bíró felügyeleti ajánlások kialakítása útján. Kötelező szabályozói limitek meghatározására egyelőre kevés nemzetközi példa látható: Dániában bérbeadási célú ingatlanvásárlás esetén csak pozitív pénzárammal (cashflow-val) rendelkező hitelfelvevő

A kereskedelmi ingatlannal és lakóingatlannal fedezett hitelek mérlegfőösszeg szerinti részesedésének bankonkénti eloszlása



Megjegyzés: Első és kilencedik decilis, interkvartilis és medián értékek.
Forrás: MNB.

hitelezhető. Lengyelországban a jövedelemtermelő és a tulajdonos által hasznosított kereskedelmiingatlan-hitelekre egyaránt 75 százalékos, ajánlásban rögzített LTV limit vonatkozik. Ehhez hasonlóan az MNB is ajánlásában várja el, hogy a projekthitelek esetében a kölcsön első folyósítását megelőzően az ügyfél dokumentáltan rendelkezzen tényleges önerővel, vagyis az LTV mutató ne haladja meg a 100 százalékot.⁶

Az ingatlanpiaci adathiányok megszüntetése és az alkalmazott definíciók harmonizációja érdekében alkototta meg az Európai Rendszerkockázati Testület is az ingatlanokkal kapcsolatos adathiányok kiküszöbölésére vonatkozó ajánlását.⁷ Az ajánlás az ESRB tagállamok számára közös definíciók meghatározása és rendszeres monitoring kötelezettség előírása útján célozza az európai kockázatmonitoring harmonizációját és az adathiányok megszüntetését a lakóingatlan- és kereskedelmiingatlan-piaci hitelkitettségek tekintetében. Az Európai Rendszerkockázati Testület emellett szakértői munkacsoportban is vizsgálja az adósságfék jellegű eszközök alkalmazási lehetőségeit és a potenciálisan felmerülő kihívásokat a kereskedelmiingatlan-piaci kitettségek terén, amely munkában az MNB is aktívan részt vesz.

A kereskedelmiingatlan-piaci kockázatok mérésére alkalmas mutatók

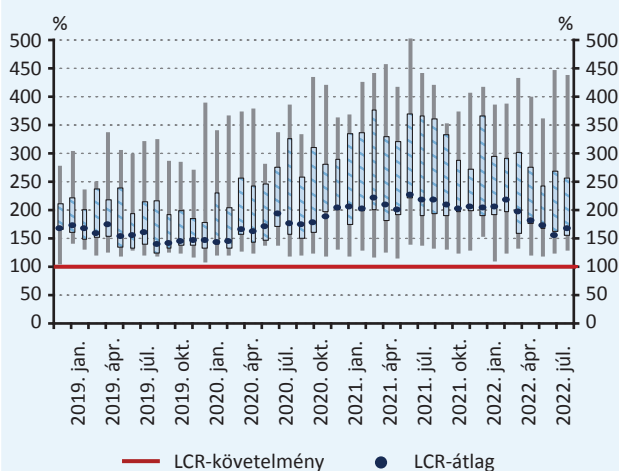
Mutató	Leírás
Hitelfedezeti arány (LTV)	a hitel és a fedezeteként szolgáló ingatlan értékének aránya
Hitel-költség arány (LTC)	fejlesztés alatt álló ingatlanok esetén a kihelyezendő összes hitel összege az ingatlan fejlesztésének végéig felmerülő összes költséghez viszonyítva
Kamatfedezeti mutató (ICR)	a hitel fedezeteként szolgáló ingatlanból származó bérletidj-bevétel kamatkiadáshoz viszonyított aránya
Adósságszolgálati-fedezeti mutató (DSCR)	a hitel fedezeteként szolgáló ingatlanból származó bérletidj-bevétel a fedezett hitel adósságszolgálatához viszonyított aránya

Forrás: MNB.

3. Bázeli likviditási és finanszírozási eszközök

A likviditásfedezeti rátára (Liquidity Coverage Ratio – LCR) vonatkozó előírást a bankok a koronavírus-járvány alatt jellemző megemelkedett szintekhez képest csökkenő pufferekkel teljesítik, a monetáris politika irányultságának megváltozásával is összhangban. A bankok likviditási helyzete ezzel együtt is biztonságos, a koronavírus-járvány előtt megfigyelt szintekre tért vissza, és a háborús konfliktus kitörése sem vezetett likviditási problémákhoz. A 2021. június 28-án hatályba lépett nettó stabil forrásellátottsági rátának (Net Stable Funding Ratio – NSFR) való megfelelés stabilan alakult a bevezetés óta eltelt egy évben, vagyis a hazai bankok finanszírozása a koronavírus járvány és a háború kitörése ellenére is megbízható maradt. A jegybanki kamatemelések lassú megjelenése az ügyfélbetétek árazásában viszont hosszabb távon szélsőséges esetben kockázatot jelenthet a banki finanszírozásra.

16. ábra
Az intézmények LCR-megfelelésének alakulása



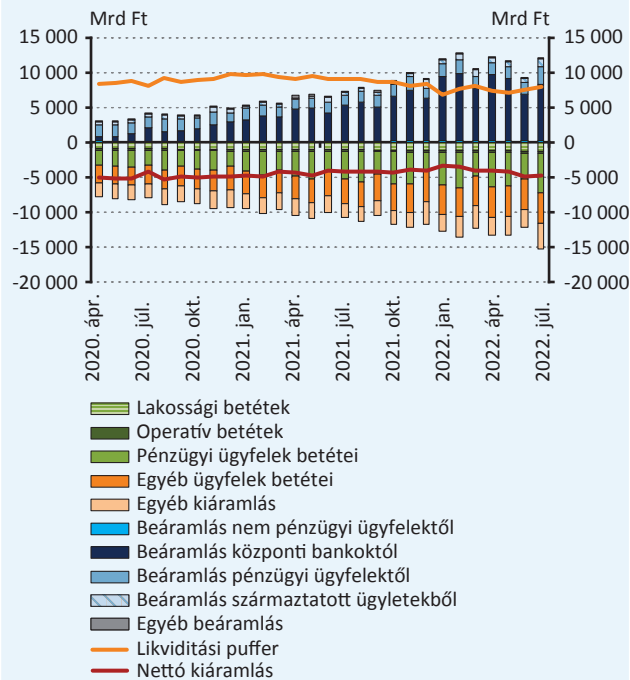
Megjegyzés: Az ábrán az első és kilencedik decilist, az első és harmadik kvartilist, valamint az átlagot ábrázoltuk. Jelzálog-hitelintézetek és lakás-takarékpénztárak nélkül.

Forrás: MNB.

3.1. A BANKRENDSZER LCR SZINTJE AZ ELMÚLT HÓNAPOKBAN A JÁRVÁNY ELŐTT LÁTOTT SZINTEKRE CSÖKKENT

A koronavírus időszak alatt látott megemelkedett bankrendszeri LCR szint az elmúlt néhány hónapban újra csökkenni kezdett. A koronavírus kapcsán hozott jegybanki likviditásbővítő intézkedéseknek köszönhetően a bankok likviditása példátlanul magas szinteket ért el: 2020 végétől 2022 elejéig a bankszektori átlagos LCR szint folyamatosan 200 százalék felett állt (16. ábra). 2022 tavasza óta azonban fokozatos csökkenés figyelhető meg a jegybanki likviditásbővítő intézkedések visszavonásával és a monetáris politika szigorodásával is összhangban. Emellett az elmúlt néhány hónap erőteljesebb visszaesésében néhány bank egyedi tényezői is szerepet játszottak, amelyek várhatóan csak átmenetileg hatnak az LCR szintre. A likviditási helyzet azonban így is megfelelő. 2022. július végén 169 százalékon állt a bankrendszeri átlagos LCR, vagyis a koronavírus kezdete előtt látott szintekre tért vissza a mutató értéke. Bár a likviditásmenedzsmentben és így az LCR szintjében nagy különbségek figyelhetők meg a bankok között, túlságosan kifeszített megfelelés egyik bank esetében sem látható, és az orosz-ukrán háború kitörése sem vezetett szélesebb kört érintő likviditási problémákhoz.

17. ábra
Az LCR alkotóelemeinek szektorszintű alakulása

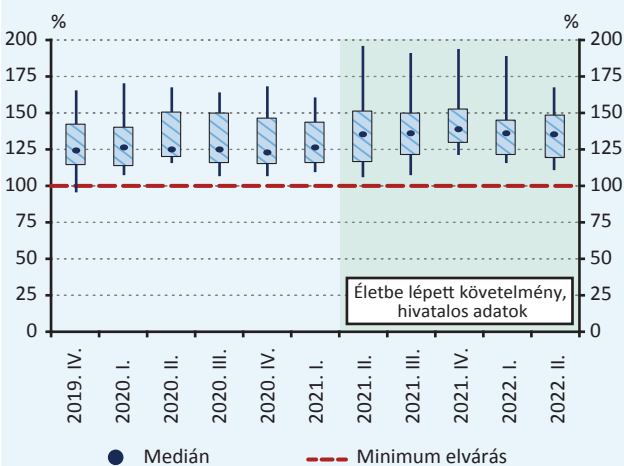


Megjegyzés: LCR-ben alkalmazott súlyokkal súlyozott értékek. Jelzőlog-hitelintézetek és lakás-takarékpénztárak nélkül.

Forrás: MNB.

Az LCR alkotóelemeinek alakulására jelentős hatást gyakorolnak a monetáris politikai lépések. Az LCR szint csökkenése a likviditási puffer csökkenésének, valamint a ki- és beáramlások egyidejű emelkedésének, és az ezek eredményeként emelkedő nettó kiáramlásnak az eredménye (17. ábra). A kiáramlások emelkedését főként a nagyobb súllyal figyelembe vett vállalati nem operatív betétek növekedése okozta. A beáramlások emelkedéséért legnagyobb részt az MNB-nél elhelyezett betétek, főként az egyhetes betétek erőteljes emelkedése a felelős, a likviditási pufferek csökkenésében pedig az annak nagy részét kitevő állampapír-állomány emelkedő hozamkörnyezet miatti leértékelődése mellett szerepe van a likvid eszköznek számító preferenciális betét kivezetésének, ahonnan az egyhetes betéti állomány a beáramlások mintegy 70 százalékát teszi ki, és a maximumán, 2022. február végén 9600 milliárd forint, míg a legutolsó rendelkezésre álló, 2022. július végi időpontban 8000 milliárd forint beáramlást jelentett. A jelentős állomány felépülése miatt az LCR számításakor a beáramlások beszámítására vonatkozó, a kiáramlások 75 százalékában meghatározott limit egyre effektívebbé vált, így a bankok többségénél a beáramlások egy része már nem vehető figyelembe az LCR-ben a korlát elérése miatt. Így a valós likviditási helyzet jobb lehet az LCR szint által mutatottnál.

18. ábra
Az intézmények NSFR-mutatójának alakulása



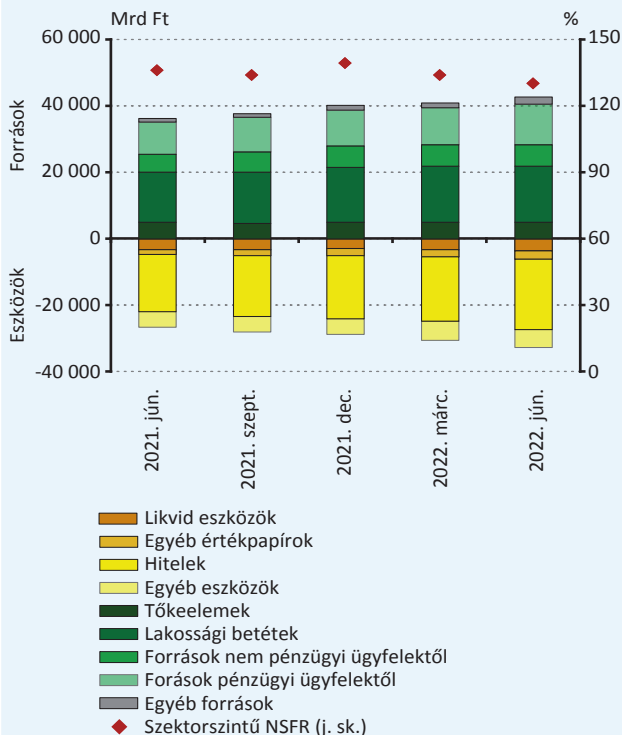
Megjegyzés: Alsó és felső decilisek, valamint alsó és felső kvartilisek. 2021. első negyedévéig banki mérlegadatokat alapján becslés, 2021. második negyedétől kezdődően adatok a hivatalos adatszolgáltatás alapján.

Forrás: MNB.

3.2. A BANKOK AZ NSFR SZINT ALAPJÁN MEGFELELŐEN ELLÁTOTTAK STABIL FORRÁSOKKAL

Az EU-s szinten 2021. júniusban hatályba lépett NSFR előírásnak a bankok érdemi alkalmazkodás nélkül megfelelnek. Az NSFR értékek stabilan alakultak a bevezetés óta eltelt egy évben, vagyis a hazai bankok finanszírozása a koronavírus járvány és a háború kitörése ellenére is megbízható maradt. Ebben az időszakban a bankrendszeri átlagos és medián NSFR szint is végig a 130-140 százalék közötti sávban mozgott, 2022. június végén az átlag 130 százalékon, a medián 135 százalékon állt (18. ábra).

19. ábra
Az NSFR alkotóelemeinek alakulása



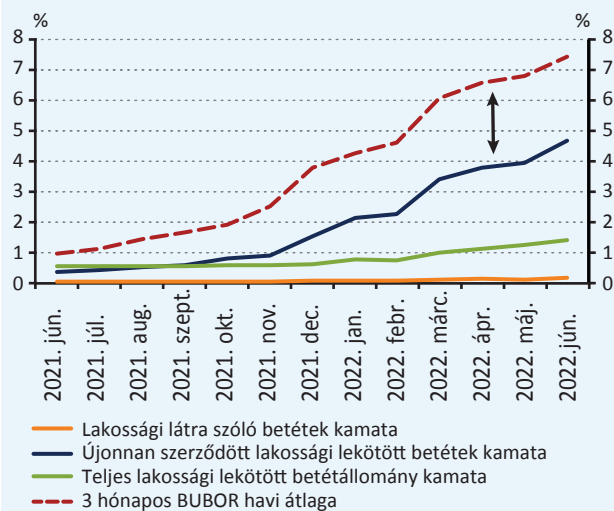
Megjegyzés: NSFR-ben alkalmazott súlyokkal súlyozva.

Forrás: MNB.

A legtöbb stabil forrást a nyújtott hitelek kapcsán kell tartania a bankoknak, amit legnagyobb részt lakossági betétekkel teljesítenek. Az előírt és a rendelkezésre álló stabil források összetevői időben nem változnak érdemben (19. ábra). A stabil források tartását igénylő eszközök legjelentősebb részét a nyújtott hitelek jelentik, közel a stabil forrásigény kétharmadát teszik ki. A hitelekben belül nagyobb súlyuk miatt a nem pénzügyi ügyfeleknek nyújtott, jelzáloghitelek kivüli hitelek kapcsán szükséges a legtöbb stabil forrást tartania a bankoknak. A rendelkezésre álló stabil források közül a lakossági betéteknek a legjelentősebb a szerepe, a stabil források mintegy 40 százalékát teszik ki. Ehhez hozzájárul a lakossági betétek viszonylag magas aránya a banki finanszírozásban, illetve az NSFR szabályozásban ezen forrásokra alkalmazott magas súly is.

A jegybanki kamatemelések csak lassan és részlegesen jelennek meg az ügyfélbetétek árazásában, ami finanszírozási kockázatot jelenthet. A látra szóló betétek kamata mind a háztartások, mind a vállalatok esetén nulla közelében áll, az újonnan lekötött betétek átárazása pedig a háztartási betétek esetében lassabb, mint a vállalati betéteké, és jelentősen elmarad a rövid bankközi hozamok emelkedésétől (20. ábra). A lassú átárazás a bankok likviditásbőségére, a bankok közötti gyenge versenyre, a fejlesztendő lakossági pénzügyi tudatosságra és a rugalmatlan megtakarítási szokásokra vezethető vissza. Mivel a betétek, ezen belül is a lakossági betétek a banki finanszírozás egyik legfontosabb elemét jelentik, ezek NSFR-ben feltételezett nagyfokú stabilitása ellenére hosszabb távon finanszírozási kockázatot jelenthet, ha a kamatkörnyezet emelkedésének betétárazásban való nem megfelelő lekövetése a betétállomány csökkenésével és alternatív befektetési eszközökbe való áramlásával jár.

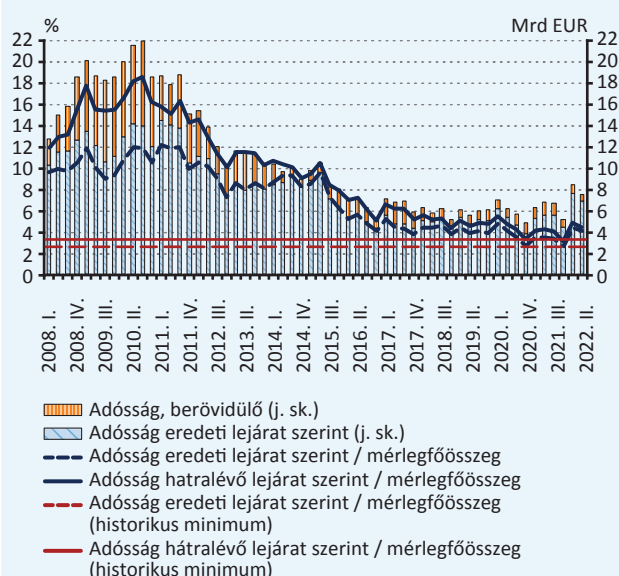
20. ábra
Az újonnan szerződött és a teljes háztartási betétállomány átlagos évesített kamatlába, valamint a 3 hónapos BUBOR havi átlagos szintjének alakulása



4. Külső sérülékenységet csökkentő finanszírozási eszközök

Az MNB nemzeti hatáskörben alkalmazott makroprudenciális finanszírozási eszköztárának külső sérülékenységet korlátozó elemeit a bankrendszer megfelelő pufferekkel és kedvező forrásstruktúrában teljesíti, amiben a korábbi és jelenlegi globális kihívások sem hoztak egyelőre érdemi változást. A bankrendszer rövid külső sérülékenysége néhány bank aktívabb, nagyobb fluktuációt eredményező forrásmenedzsmentje miatt némileg elmozdulni látszik annak historikus minimumáról. A bankok finanszírozási pozíciója ugyanakkor továbbra is kellő biztonsági tartalékkal bír a bankrendszer előtt álló esetleges forrásszerzési kihívások miatt várható alkalmazkodásokra, valamint nem képezi akadályát a fenntartható hitelezési tevékenység folytatásának.

21. ábra
A bankrendszer rövid külső adósságának alakulása



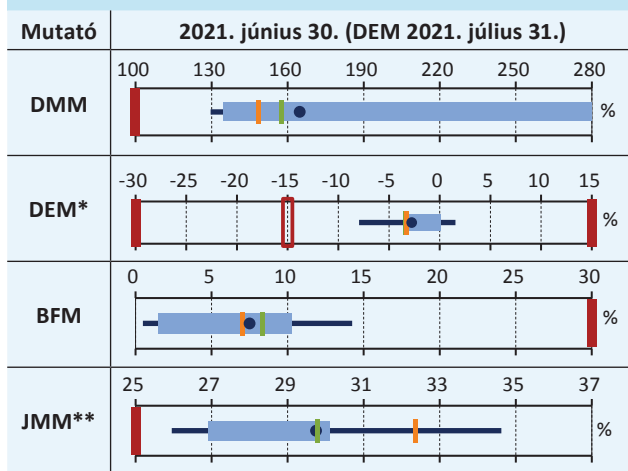
Megjegyzés: Hitelintézeti szektor, EXIM, MFB és KELER adataival együtt. 2022. első negyedévéig fizetési mérleg statisztikából, 2022. második negyedév egyéb MNB-s adatszolgáltatásokból becsült adat. Historikus minimumok 1998 első negyedévéétől számítva.

Forrás: MNB.

A bankrendszer mérlegfőösszeg-arányos rövid külső adóssága a legutóbbi enyhe emelkedés ellenére is történelmi mélypontja közelében tartózkodik. A bankok hátralévő lejárat szerinti rövid külső adóssága 2021 végén érte el az elmúlt évtizedek legkisebb összes forráshoz viszonyított mértékét (21. ábra). A külső sérülékenység minimalizálásában az utóbbi években a minden lejáraton kedvező feltételekkel elérhető forrásbevonási és forrásmegújítási lehetőségeken túl többek között az MNB makroprudenciális intézkedései is szerepet játszottak. 2022 elején azonban a forrásszerzés kondícióiban változás következett be a globális monetáris kondíciók szigorodása, illetve a pénzügyi piaci stressz növekedése nyomán. A koronavírus kapcsán hozott, hatásait tekintve még mindig aktív kormányzati és jegybanki intézkedések nyomán növekvő bankrendszeri mérlegfőösszeg mellett is nőni tudott a rövid külső sérülékenység relatív mértéke. Ez azonban koncentráltan, néhány nagybank és fióktelep aktivitásának eredményeképpen történt. Ugyanezen bankok tevékenységének eredménye a rövid külső kötelezettségek mértékében megfigyelhető jelentős, aktívabb forrásmenedzsmentet jelző, negyedéven belüli rövid külső adósság megugrás.

Az MNB 2021 végén a devizaegyensúly mutatóra (DEM) vonatkozó szabályozói limit aszimmetrikus lazításáról döntött, amellyel a rendszerkockázatok érdemi növekedése nélkül megnőtt a mozgástér a banki mérlegek denominációs struktúrájának átalakítására. Eszerint devizaforrás-többlet esetén a mutató elvárt minimum értéke a korábbi -15 százalékról -30 százalékra csökkent, míg devizaeszköz-többlet esetén a hatályos limit nem változott. A módosítást a folyamatosan, főként a növekvő deviza ügyfélbetétek eredményeképp emelkedő szektorszintű devizaforrás-többlet tette indokolttá, amely miatt a korábbi szabályozás gátolhatta

22. ábra
A likviditási és finanszírozási szabályozásoknak való megfelelés

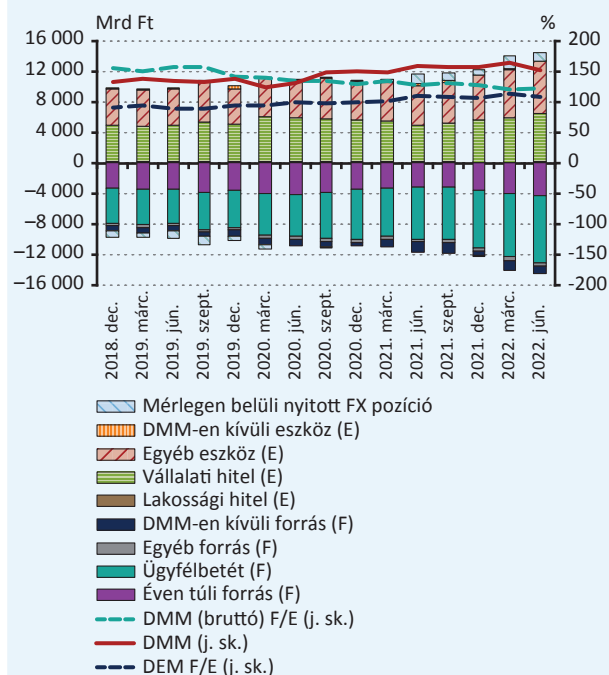


— Szabályozói limit(ek)
— 3 hónappal korábbi
— 1 évvel korábbi
● Tény

Megjegyzés: 2022. június 30-i, kivéve DEM-et, amely 2022. július 31-i adat. A kék téglalap szélei az alsó-felső kvartilisek, a sötétkék vonal végei az eloszlás 10. és 90. percentilisei. *2021. december 9-től a DEM aszimmetrikus limittel működik. **2021. július 1-jétől a zöld források kedvezményes (150 %) súllyal, 2022. július 1-jétől a deviza jelzálogalapú források is beszámíthatók a JMM-ben.

Forrás: MNB.

23. ábra
Stabil deviza finanszírozást igénylő és biztosító eszköz- és forráscsoportok, illetve finanszírozási mutatók alakulása



Megjegyzés: A DMM súlyozatlan tételei alapján. 2020. március és szeptember átmeneti szigorítás volt érvényben. E: eszköz, F: forrás.

Forrás: MNB.

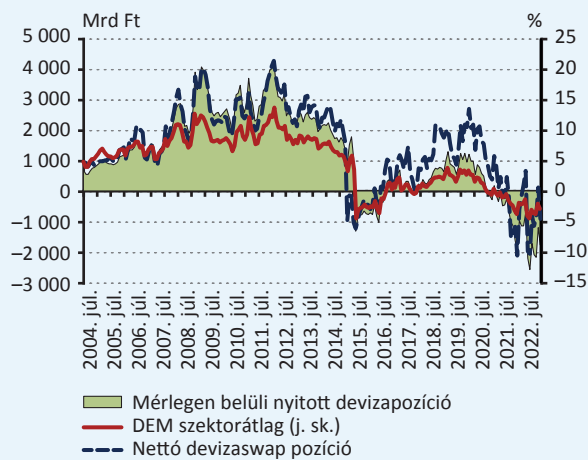
egyes intézmények normál, túlzott kockázatvállalást nem jelentő likviditáskezelési ügyleteit. A devizaforrás-többletes működés jóval kisebb kockázatokat hordoz a devizaeszköz-oldali többletkezéssel. A forintszerző swapügyletek kötése esetén jóval kisebb a swappiac kiszáradásának kockázata, hiszen az MNB az elfogadható fedezetek mértékéig rendelkezésre tud állni forintlikviditás biztosítására. Emellett a devizafinanszírozás megfelelési mutató (DMM) szabályozás továbbra is biztosítja, hogy a bevont devizaforrások megfelelően hosszú lejáratúak és stabilak legyenek. A módosítás ennek megfelelően nagyobb teret ad a bankok devizaswap-piaci aktivitásának, amely a devizaswap-piac és a monetáris transzmisszió hatékonyságának növeléséhez és a negyedév végi swappiaci turbulenciák mérsékléséhez is hozzájárult.

A bankok devizális és lejárat tekintetben is megfelelő szerkezetű finanszírozással működnek, a makroprudenciális eszköztár releváns elemei érdemi puffereket mutatnak az egymást követő globális kihívások ellenére is. A hazai bankok szektorszinten és egyedileg is az előírt nemzeti szabályozói követelmények szerint működnek (22. ábra). A bankrendszer mind tőke, mind a tőkén kívüli külső források tekintetében eddig megfelelő, szintjében és szerkezetében is stabil forrásellátottsággal működik a járvány, illetve a háborús hatások ellenére is. Az erőteljes hitelezési tendenciáknak eddig nem volt finanszírozási korlátja, de ebben akár jelentős fordulat is bekövetkezhet a globális konjunkturális és monetáris kondíciók változásától függően. A folyamatos és erőteljes monetáris szigorítások és a bizonytalan pénzpiaci helyzet miatt a finanszírozási helyzet változásának folyamatos nyomon követése szükséges.

A devizális, valamint a deviza lejárat összhang további javulásában az elmúlt egy évben is a deviza ügyfélbetétek növekedése volt meghatározó. A devizaeszközök oldalán a vállalati devizahitelek és még inkább az egyéb devizaeszközök, azon belül pedig elsősorban éven túli, vagy lejárat nélküli pénzügyi vállalatoknak nyújtott hitelek volumene és devizaeszközökön belüli aránya növekedett. A növekvő devizaeszközökkel szemben a háztartási és vállalati devizabetétek volumene is jelentősen emelkedett, így a bankok a devizabetétek növekedésénél ugyan jóval kisebb mértékben, de mérsékelni tudták az éven túli, illetve a külföldi devizaforrások iránti igényüket (23. ábra). Így mind a DMM bankszektori átlaga, mind a DMM-ben számba vett devizaforrások és eszközök súlyozatlan összegeinek hányadosa historikus maximumán van.

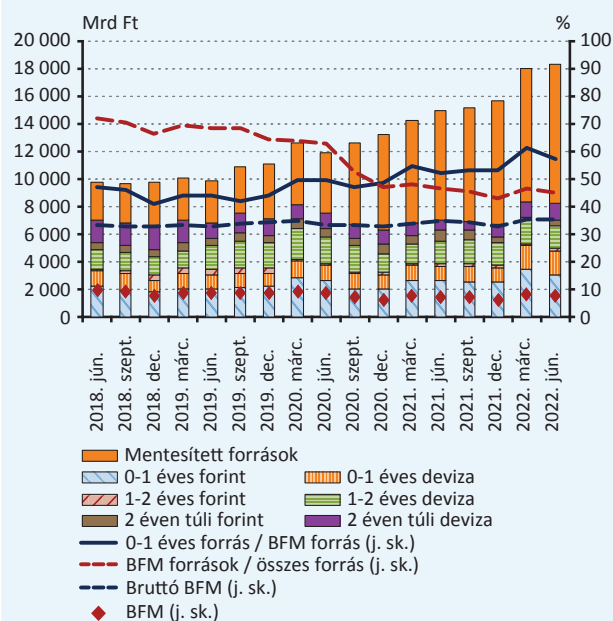
A bankrendszer érdemi és tartós devizaforrás bőségben működik. A bankrendszer mérlegen belüli devizaeszköz többlete 2019 közepe óta csökken, és a pandémia 2020. tavaszi hazai megjelenése óta devizaforrás többlet figyelhető

24. ábra
Mérlegen belüli nyitott devizapozíció és nettó devizaswap pozíció



Forrás: MNB.

25. ábra
A bankrendszer BFM által célzott pénzügyi vállalati forrásainak alakulása



Megjegyzés: Bruttó súlyozatlan pénzügyi vállalatoktól származó források. Bruttó BFM a súlyozatlan pénzügyi vállalati források az összes forrásra vetítve.

Forrás: MNB.

meg. Ez a vállalati devizahitel-állomány mérséklődése mellett, elsősorban a deviza ügyfélbetétek növekedése miatt következett be. A devizaforrás-többletes bankok arányában az elmúlt egy évben sem darabszám, sem mérlegfőösszeg szerint nem történt érdemi változás. A bankok nettó devizaswap pozíciója ennek megfelelően negatív tartományban mozog, a bankrendszer folyamatosan nettó forintszerzőként jelenik meg a pénzpiacon (24. ábra). A 2021. év végi DEM lazítás némileg megnövelte a devizaforrás többletes bankok mozgásterét, és a sektorszintű devizaforrás többlet is nőtt, de ennek kockázatai továbbra is alacsonyak a szabályozói limittól lévő jelentős távolság miatt.

A futó jegybanki hitelprogramok miatt tovább csökkent a pénzügyi vállalatoktól származó kevésbé stabil források volumene és részesedése is. A pénzügyi vállalatoktól származó kockázatosabb forrásokra való ráutaltság több éve csökkenő pályán van. A bankok a Bankközi finanszírozási mutatóra (BFM) vonatkozó előírást jelentős pufferekkel teljesítik. A pénzügyi vállalatoktól származó forrásokon belül jelentősen nőtt a BFM által nem célzott, mentesített, kevésbé kockázatosnak tekintett hosszú lejáratú jegybanki forint, valamint a monetáris és szabályozási eszközökkel ösztönzött jelzáloglevél-alapú forint források részesedése, amiben az aktuális monetáris politikai változások hozhatnak változást. A BFM által célzott források között némileg nőtt az éven belüli, elsősorban forint, másodsorban deviza források aránya is (25. ábra). 2022. elején néhány nagybank miatt megugrott a rövid forint források volumene, ami a sektorszintű BFM átlagot is kis mértékben növelte.

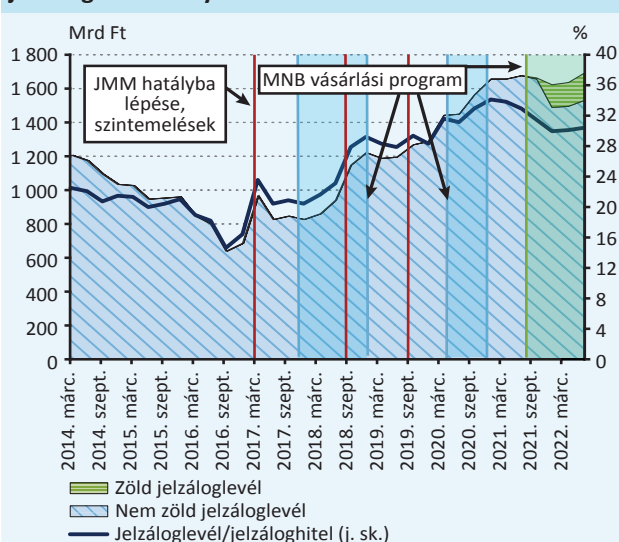
A Jelzáloghitel-finanszírozás megfelelési mutató (JMM) számítása során elfogadott deviza jelzálogalapú források kismértékben, érdemi kockázatok nélkül befolyásolhatják a külső adósság alakulását. A JMM legutóbbi módosításával (részletekért lásd az 5. fejezetet) elfogadottá váló devizaforrások hosszabb lejáratúak lesznek, így a bankok DMM értéke javulhat, a rövid külső sérülékenység pedig akár mérséklődhet is, egyéb nem jelzáloglevél-alapú rövid külső források kiváltása útján. A DEM szintek romolhatnak a mérlegen belüli forrástöbbletek növekedése miatt, de ez a kevésbé kockázatos, devizatöbbletes finanszírozási gyakorlat irányába való elmozdulást jelent.

5. Jelzáloghitel-finanszírozás megfelelési mutató

A Jelzáloghitel-finanszírozás megfelelési mutató (JMM) előírásnak a bankok a megindult zöld jelzáloglevél-kibocsátások kapcsán igénybe vehető kedvezmény támogatása mellett biztonságos pufferekkel felelnek meg. 2022 nyarán az MNB a szabályozás módosításról döntött a jelzáloglevél-piac további fejlesztése, a befektetői kör bővítése és a lejáratok összhang további erősítése érdekében: 2022. július 1-től a forint mellett a devizában denominált források is beszámíthatók lesznek a mutatóba, a bizonytalan gazdasági környezetben való alkalmazkodás segítése érdekében pedig a korábban bejelentett szigorító lépések 1 évvel elhalasztva, 2023. október 1-jétől lépnek majd életbe.

26. ábra

A hazai jelzáloglevél-állomány és jelzáloglevél/jelzáloghitel arány alakulása

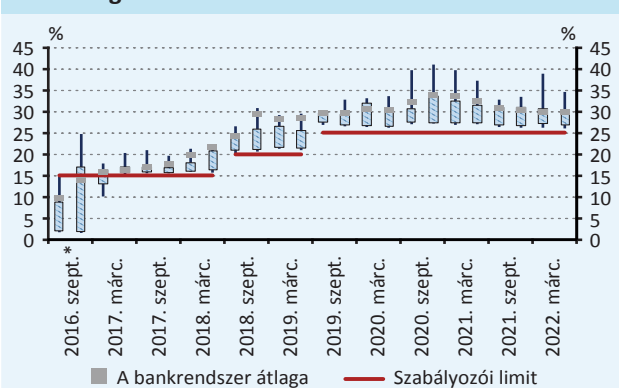


Megjegyzés: Névértéken.

Forrás: MNB.

27. ábra

JMM-megfelelés alakulása



Megjegyzés: Első és kilencedik decilis, valamint alsó és felső kvartilis értékek. *Becslés csak a nagybankokra.

Forrás: MNB.

5.1. A JMM-ELŐÍRÁS MÓDOSÍTÁSA ÁLTAL IS TÁMOGATVA MEGINDULTAK A HAZAI ZÖLD JELZÁLOGLEVÉL-KIBOCSÁTÁSOK

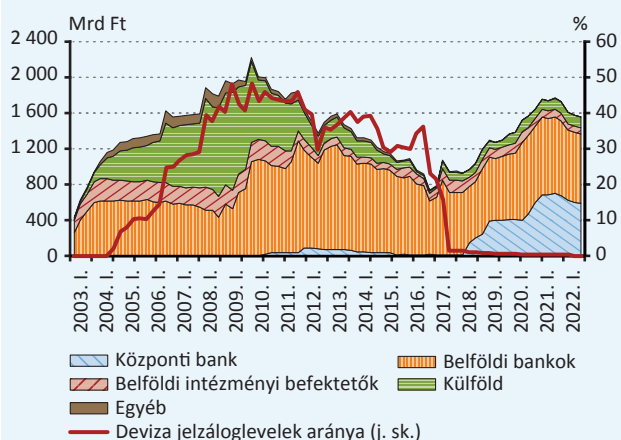
2021. július 1-től érvénybe lépett a zöld forrásokra vonatkozó JMM kedvezmény, amely hozzájárult az első hazai zöld jelzáloglevelek megjelenéséhez. A kedvezmény alapján a zöld jelzáloglevelek és refinanszírozási hitelek 150 százalékos súllyal vehetők figyelembe. A kedvezmény és az MNB Zöld Jelzáloglevél-vásárlási programjának ösztönzésével meg is indultak 2021. nyarán a zöld jelzáloglevél-kibocsátások, 2022. júniusára pedig mind az öt jelzálogbank megjelent már a piacon, összesen 156 milliárd forint zöld jelzáloglevél kibocsátásával. Ez a fennálló mintegy 1680 milliárd forint névértékű jelzáloglevél-állomány 9 százalékát teszi ki (26. ábra).

A JMM-nek minden bank biztonságosan megfelel, amit egyelőre ugyan mérsékelten, de a zöld források kedvezményes figyelembevétele is támogat. A bankszektori átlagos JMM ugyan kismértékben csökkent az elmúlt időszakban, de a 2022. június végi 29,7 százalékos szint így is megfelelőnek tekinthető (27. ábra). Ez az átlagos szint a zöld kedvezmény nélkül 1,2 százalékponttal alacsonyabb, 28,5 százalék lett volna. A JMM szint zöld forrásokhoz köthető emelkedése főként a jelzálogbankkal rendelkező bankcsoportoknál jelentkezett, közülük két csoport esetében a 2 százalékpontot is meghaladta a kedvezmény hatása. A jövőben a zöld hitel-állományok felépülésével a zöld források arányának növekedése és a kedvezményes kezelés emelkedő hatása várható.

5.2. 2022. JÚLIUSTÓL DEVIZA KIBOCSÁTÁSOK ÚTJÁN ERŐSÖDHET A JELZÁLOGLEVÉL-PIAC

Bár a JMM bevezetése óta érdemben fejlődött a bankok hosszú távú, stabil finanszírozását támogató jelzáloglevél-

28. ábra
A forgalomban lévő hazai jelzáloglevél-állomány alakulása tulajdonosi szektorok szerint, valamint a deviza jelzáloglevelek aránya



Forrás: MNB.

3. táblázat
A JMM szabályozást érintő módosítások

Devizaforrások elfogadása és az emiatt szükséges egyéb módosítások

- Deviza jelzálogalapú források elfogadása, de **30 százalékban limitálva** az elfogadható devizaforrások forint fedezeteihez képesti arányát
- A 2023. szeptember 30-át követően bevont deviza források esetén már **csak a zöld deviza források figyelembevétele**
- A JMM nevezője a forint mellett a bármilyen más denominációjú lakossági, lakóingatlanl fedezett **jelzáloghiteket is tartalmazza**
- A kereskedelmiingatlan-hitelek fedezetével bevont források elfogadása, legfeljebb a fedezetek (jelzáloglevél esetén a rendes fedezet) 20 százalékáig

Szigorítások halasztása

- A korábban elfogadott szigorítások (szintemelés, kereszttulajdonlás, tőzsdei bevezetés) **1 évvel később, 2023. októbertől való hatálybalépése** a jelenlegi tőkepiaci helyzetre és a bankszektorra érintő külső hatásokra (kamatstop, orosz-ukrán konfliktus, stb.) tekintettel.

Egyéb módosítások

- A **de minimis** limit **40 milliárd forintra emelése**
- **Egyéb technikai, egyszerűsítő és pontosító módosítások**

Forrás: MNB.

piac, a befektetői kör bővítése érdekében az MNB 2022-ben újra felülvizsgálta a szabályozást. A jelzáloglevelek több mint 85 százalékát a hazai bankok és az MNB tulajdonolja (28. ábra). A bankok közti kereszttulajdonlás fertőzősi kockázatokkal járhat, valamint szektorszínten nem jelent valódi stabil forrást, a jövőben pedig a monetáris politikai irányultság változásával az MNB szerepe is csökkenhet a piacon. Ezért a szabályozás módosítása vált indokolttá, amely szerint 2022. július 1-jétől a forint mellett az egyéb devizában denominált jelzáloglevelek és refinanszírozási hitelek is elfogadhatók a JMM számítása során. Így a külföldi, az alapvetően a deviza eszközök iránt keresletet támogató befektetők aktívabb szerephez juthatnak, a jelzáloglevelek felvevőpiaca pedig bővíülhet, ezáltal a bankok nagyobb mennyiségben és olcsóbban juthatnak ehhez a stabil forráshoz. A deviza jelzáloglevelek megjelenése pozitív hatásai mellett az ezen értékpapírokra vonatkozó jogszabályi biztosítékok miatt (Jht. rendelkezései, JMM-ben bevezetett limit, Devizaegyensúly mutató előírás) a jelzáloglevelek és fedezeteik közötti devizanembeli eltérés ellenére sem jár a pénzügyi stabilitási kockázatok érdemi növekedésével. Bár eszközoldalán devizahitelek nyújtásával is mérsékelhető lenne az árfolyamkockázat, a lakossági devizahitelezés újbóli megjelenését számos tényező gátolja: a kereslet hiánya, az adósságfék-szabályokban e hitelek meghatározott jóval szigorúbb limitek és a forintban denominált Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel termékek elterjedtsége. A zöld források bevonásának fokozott ösztönzése érdekében, de a megfelelő mértékű zöld jelzáloghitel-fedezetek felépüléséhez elegendő időt biztosítva a 2023. szeptember 30-át követően kibocsátott deviza jelzálogalapú forrásoknak fenntarthatósági (zöld) követelményeket is teljesíteniük kell a JMM-be való beszámításhoz.

Egyéb módosítások is elfogadásra kerültek a JMM-előíráshoz való alkalmazkodás segítése érdekében (3. táblázat).

A piaci szereplők visszajelzései, a járvány és a háború bizonytalan bankszektori és tőkepiaci hatásai és a deviza kibocsátásokhoz szükséges hosszabb felkészülési idő miatt az eredetileg 2022. október 1-jére tervezett JMM szigorítások 1 évvel történő elhalasztására kerül sor. Az így 2023. október 1-jén hatályba lépő JMM szintemelés szektorszínten mintegy 200 milliárd forint jelzáloglevél-kibocsátást igényelhet, ami zöld forrásbevonással a kedvezményes súlyozás miatt 130 milliárd forintra csökken. Továbbá a jövőben a szabályozás a legalább 40 milliárd forint értékű 1 éven túli hátralévő lejáratú nettó lakossági jelzáloghitel-állománnyal bíró intézményekre lesz alkalmazandó (a jelenleg hatályos 10 milliárd forintos küszöb helyett), a rendszerkockázatot érdemben nem okozó kis intézmények terheinek csökkentése érdekében.

3. keretes írás

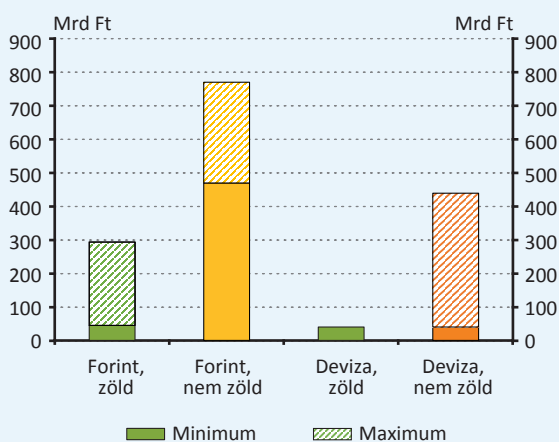
Várható jelzáloglevél-kibocsátások az MNB jelzálogbanki kérdőíves felmérése alapján

A JMM szabályozás módosulása hatásainak és a jelzáloglevél-piac fejlődésének nyomon követése érdekében az MNB felmérte a hazai jelzálogbankok körében a 2023 végéig tervezett jelzáloglevél-kibocsátások volumenét és főbb jellemzőit. Az eredmények értékelése kapcsán fontos figyelembe venni, hogy a jelenlegi kiszámíthatatlan globális növekedési, illetve hitel- és tőkepiaci helyzetben a banki tervezés a szokásosnál is nehezebb, és a válaszokban feltüntetett adatokat emiatt nagy bizonytalanság övezi.

2023 végéig akár 1000 milliárd forint feletti kibocsátás is megvalósulhat, nagyobb részt forintban, de várhatóan a deviza jelzáloglevelek is meg fognak jelenni. A jelenlegi mintegy 1680 milliárd forint fennálló állományhoz viszonyítva tehát jelentős kibocsátások várhatóak, aminek egy része a 280 milliárd forint 2023 végéig lejáró állomány pótlását is szolgálja. A bizonytalan piaci környezeti feltételekre is visszavezethetően deviza jelzáloglevelet egyelőre csak a jelzálogbankok kisebb része tervez kibocsátani a következő időszakban. Ebből következően a fennálló állomány döntő többsége forint denominációjú maradhat, így a fedezetekhez képest eltérő devizanem a kis volumen és a szabályozói környezetben meglévő korlátok miatt a következő időszakban nem fog érdemi kockázattal jární. A banki tervek szerint a zöld források aránya várhatóan tovább emelkedhet az összes JMM-ben elfogadható forráson belül. A legtöbb kibocsátás a hazai jelzálogbankok tervei szerint 5-6 éves futamidővel fog megtörténni, de 7-10 év közötti futamidejű értékpapírok kibocsátása is várható. Ez nagyjából megfelel a jelenlegi futamidő megoszlásnak, bár a fennálló állományban 5 éven aluli és 10 év feletti futamidejű jelzáloglevelek is előfordulnak.

A jelzáloglevelek fedezetének döntő többségét a deviza jelzáloglevelek arányának várható növekedése ellenére továbbra is a forint lakossági jelzáloghitelek fogják adni. A tervek szerint a deviza jelzáloglevelek várható megjelenése sem fogja megváltoztatni a fedezeti halmaz jelenlegi szerkezetét, vagyis a forint lakossági jelzáloghiteleken kívüli egyéb hitelek továbbra is csak minimálisan fogják a fedezet részét képezni. A deviza, kereskedelmi ingatlannal fedezett hitelek aránya tehát eltérő kockázati profiljuk és a 20 százalékos szabályozói korlát miatt várhatóan nem fog érdemben növekedni. Folytatódhat azonban a zöld hitelállomány fokozatos felépülése és 2023 végére már a fedettként szolgáló hitelállomány 15 százalékát is kiteheti. Az emelkedő kamatok, illetve a romló konjunkturális várakozások azonban a lakossági

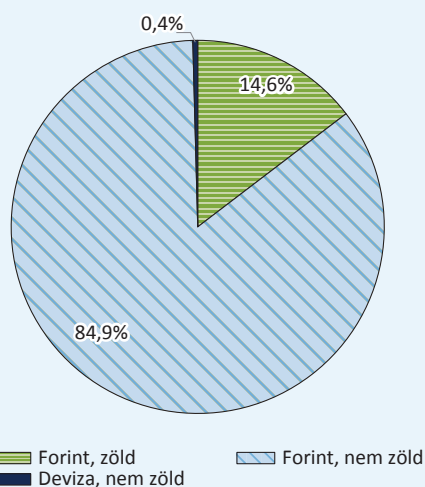
2023 végéig tervezett jelzáloglevél-kibocsátási volumenek típus szerint



Megjegyzés: A minimum és maximum értékek a válaszadók által megadott tartományok alját és tetejét jelentik.

Forrás: MNB.

A jelzáloglevél-fedezetek tervezett megoszlása 2023 végén



Megjegyzés: 4 jelzálogbank válasza alapján.

Forrás: MNB.

jelzáloghitelezésre is hatással lesznek, így a jelzáloglevelek fedezetét adó hitelállományok alakulását is bizonytalanság övezi.

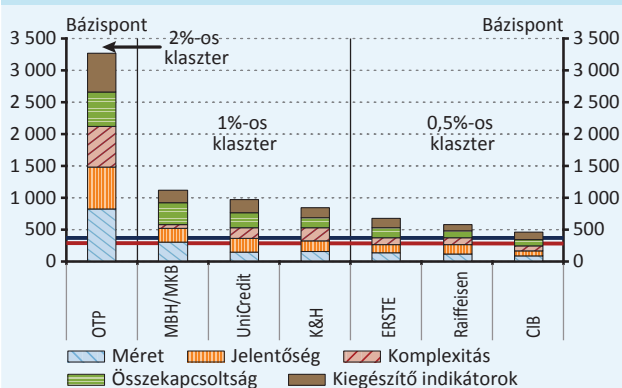
A forint jelzáloglevelek esetén továbbra is a belföldi bankokra, a deviza jelzáloglevelek esetén viszont a külföldi pénzügyi intézményekre számítanak legfőbb befektetőként a kibocsátók. A jelenlegi helyzethez hasonlóan forint jelzáloglevelek esetén a közeljövőben is főként a belföldi bankok jelenhetnek meg a kibocsátók szerint befektetőként, akiket az MNB, a multilaterális intézmények és az egyéb belföldi befektetők követnek jelentőség alapján. A deviza kibocsátások esetén azonban a JMM szabályozás módosítási céljának megfelelően változhat a megszokott befektetői kör, ebben az esetben a külföldi nem csoporttag pénzügyi intézmények részéről számítanak a legnagyobb keresletre, emellett a multilaterális intézményeknek, a külföldi csoporttagoknak és a belföldi intézményeknek is szerepük lehet vásárlóként a piacon.

Összességében, bár a következő időszak a jelzáloglevelek piacán is turbulenciákkal járhat, a bankok JMM megfelelése egyelőre nincs veszélyben. A 2023. októbertől hatályba lépő szintemeléshez való alkalmazkodást megnehezíthetik a már említett gazdasági környezeti bizonytalanságok és esetleges piaci sokkok. További hátráltató tényező a jelzáloghitelek jelenleg lassú átárazódása és a változó kamatozású jelzáloghitelekre érvényes kamatstop: ezek a fedezetül szolgáló jelzáloghitelek és a jelzáloglevél-alapú források kamatszintje közötti összhang megteremtésére irányuló jogszabályi előírások miatt szűkítik a potenciális fedezeti kört. Érdemi segítséget jelent viszont a bankoknak a biztosított hosszú felkészülési idő, a zöld kedvezmény és a jelzálog alapú devizaforrások JMM-be való beszámítása. Az MNB a továbbiakban is nyomon követi a piaci folyamatokat, a szabályozáshoz való alkalmazkodást és rendszeresen egyeztet a piaci szereplőkkel a JMM-nek való zökkenőmentes megfelelés támogatása érdekében.

6. Rendszerszinten jelentős intézmények tőkepuffere

Az MNB 2021-es felülvizsgálata továbbra sem változtatott a hazai egyéb rendszerszinten jelentős intézmények (Other Systemically Important Institutions – O-SII) körén. A rendszerszinten jelentős intézményeknek 2022-től meg kell felelniük a koronavírus járvánnyal összefüggésben bevezetett feloldást követő, fokozatos pufferfelépítési pályák mentén a végleges pufferráták egynegyedének. A Magyar Bankholding integrációjával – az integrációban 2022. áprilistól az MKB Bank Nyrt. lépett elő csoportirányítónak – létrejött a második legnagyobb hazai O-SII, a rendszerszinten jelentős intézmények koncentrációja számottevően növekedett, a pufferráták módosítása azonban nem vált emiatt szükségessé.

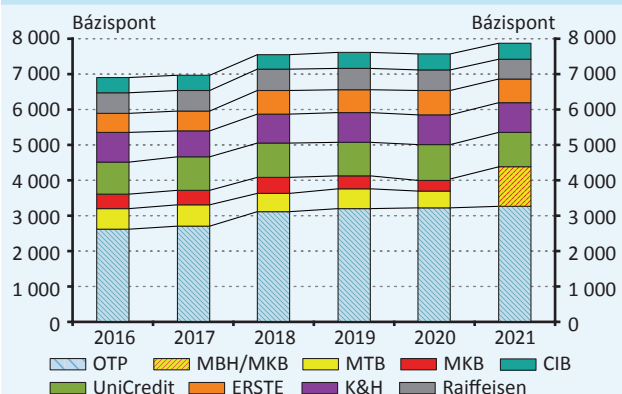
29. ábra
A rendszerszinten jelentősnek minősített bankok pontszámainak komponensei és a végleges pufferráták (2021)



Megjegyzés: Vízszintes kék vonal jelöli az Európai Bankhatóság Iránymutatásában foglalt sztenderd 350 bázispontos, a vörös vonal pedig a 275 bázispontosra csökkentett hazai küszöbszintet jelöli, amelyek felett egy bank O-SII minősítést kap.

Forrás: MNB.

30. ábra
A rendszerszinten jelentősnek minősített bankok pontszámainak időbeli alakulása



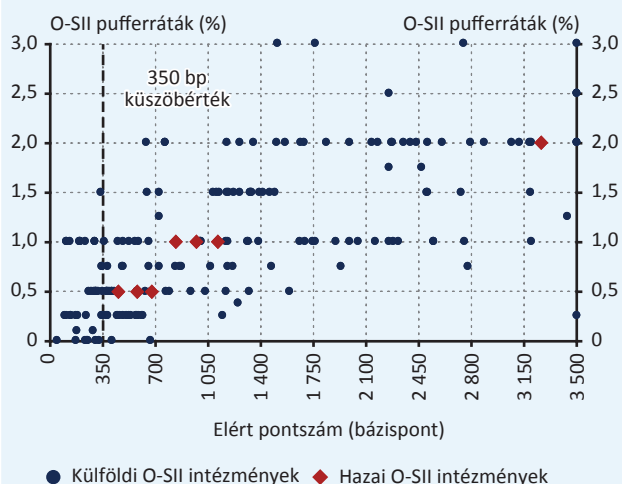
Megjegyzés: az évszámok a pontszámok érvényességi időszakát jelölik, a pontszámokat az előző év dec. 31-i vonatkozású auditált adatainak alapján számolja az MNB.

Forrás: MNB.

Az MNB 2021-es rendszeres éves felülvizsgálata nyomán nem változott a rendszerszinten jelentős intézmények köre. Az MNB a Magyarországon székhellyel rendelkező, ún. egyéb rendszerszinten jelentős intézmények (Other Systemically Important Institutions – O-SII) legutóbbi, 2021. évi azonosításakor is a korábbi években is alkalmazott, uniós szinten harmonizált alapotatókat és a hazai kiegészítő indikátorokat aggregáló rendszerszintű jelentőség mérést tekintette irányadónak. Ennek segítségével meghatározta a rendszerszintű jelentőséget reprezentáló O-SII pontszámokat⁸, amelyek hét bankcsoportnál meghaladták a rendszerszinten jelentőssé minősítéshez referenciának tekintett 350 bázispontos küszöbértéket (29. ábra).

Az MKB, az MTB és a Budapest Bank egyesüléséből létrejött hitelintézet növeli a bankrendszerben az O-SII bankok koncentrációját és részarányát. A három hitelintézet fúziójából kialakuló bankcsoport egyesülési folyamata 2021-ben eljutott a szoros integrációnak abba az állapotba, hogy az MNB megítélése szerint a tagbankok helyett 2022-től a csoportot irányító Magyar Bankholding Zrt. számára volt indokolt előírni az O-SII puffert. 2022. március 31-én megvalósult a Budapest Bank beolvadása az MKB Bankba, és a tervek szerint 2023-ban a már most is a prudenciális konszolidációs körbe tartozó Takarékbank jogi egyesülése is lezárul majd. Mivel 2022. április 29-től az MKB vette át a csoportirányítói funkciókat, ettől az időponttól kezdve az MNB az O-SII puffer megfelelést a MKB Banktól várja el a csoport legmagasabb konszolidációs szintjén. Az MBH egyidejű kikerülése a prudenciális konszolidációs körből nem változtatott érdemben a csoport rendszerszinten kritikus tevékenységeinek mértékén, illetve a pénzügyi kötelezések és kötelezettségein, a 2021-ben az MBH számára megállapított rendszerszintű jelentőség mérés pontszámai megfelelőek az MKB irányításával működő csoport jelentőségének megragadására is. A fuzionáló bankcsoport mérlegfőösszeg és hitelállomány tekintetében is a második

31. ábra
O-SII bankok pontszámának és pufferrátáinak összefüggése



Megjegyzés: 6 olyan O-SII intézmény működik, amelynek 3500 bázispontonál nagyobb a pontszáma, ezek 3500 bázispontonál kerültek megjelenítésre az ábrán.

Forrás: MNB.

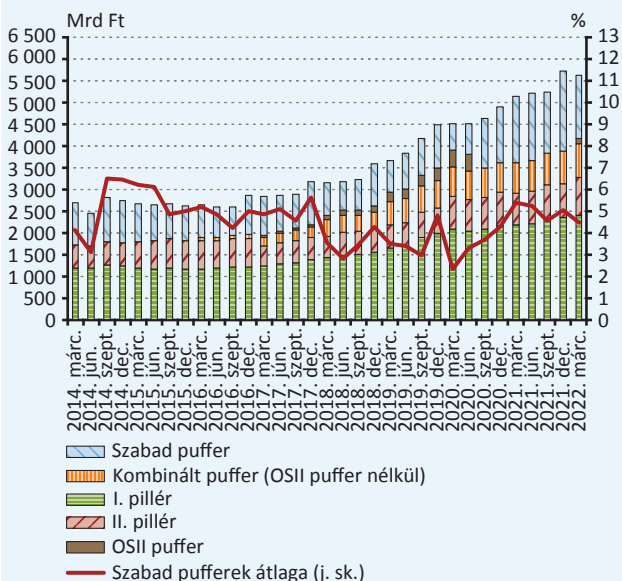
legnagyobb hitelintézeti csoport lett az országban működő bankcsoportok között. Az egyesülés növelte az O-SII bankok koncentrációját is a bankrendszerben, ezen túl azonban a többi O-SII bank részesedését és pontszámát nem befolyásolta lényegesen az új bankcsoport megjelenése (30. ábra).

Az O-SII pufferek korábbi feloldása és a fokozatos visszaépítés európai összehasonlításban is nagyfokú szabadságot biztosít a bankok kedvezőtlen körülményekhez való alkalmazkodásához. Az MNB 2020. júliustól a járvány következtében kibontakozó rendkívüli gazdasági körülmények és bizonytalanság miatt az európai unió legnagyobb mértékű és az egyik leghosszabb O-SII puffer feloldásával segítette a bankrendszert a hitelezési kapacitásainak fenntartásában. A jegybank már a feloldás időpontjában előirányozta a pufferek későbbi visszaépítési pályáit, aminek megfelelően 2022-től megkezdődhetett a pufferek fokozatos felépítése: az MNB az első évre a végleges, 2024-re elérni tervezett pufferráták (29. ábra) egynegyedének tartását írta elő. A nagyobb mértékű feloldás is indokolja, hogy a pufferek fokozatos visszaépítésére hosszabb időt irányzott elő az MNB, mint más tagállamok hatáságai, amelyek hasonló, de tipikusan csak részleges engedményt tettek az O-SII puffer előírásokban (NE, LT 2022-re; AT, CY, GR, LV, PT 2023-ra kivezeti a feloldásokat, MT 2025-ig).

Az MNB által megállapított végleges pufferráták az európai szabályozási gyakorlattal összehasonlítva az átlagos tartományba esnek, nem túlzottan szigorúak. Például megfigyelhető, hogy a hazai O-SII bankokkal megegyező pufferrátá előírásnak megfelelő más európai O-SII bankok pontszáma jellemzően alacsonyabb a hazai bankokénál (31. ábra).

Az O-SII pufferek 2022-ben megkezdődő felépítése nem eredményezte a bankok tőkehelyzetének kifeszítettségét. A hazai rendszerszinten jelentős bankok az MNB tőkepuffer-feloldásra vonatkozó lépéseit is figyelembe véve 2022 első negyedévének végén továbbra is magas, több mint 1400 milliárd forint szabad tőkepufferrel működtek, míg az O-SII pufferek 112 milliárd forint tőkét igényeltek (32. ábra). A szabad pufferekből mintegy 450 milliárd forintot kötnének le a 2024-re jelenleg előirányzott pufferráták. A stabil tőkepozíció és a hitelezés növekedési ütemének 2021-2022-ben látott helyreállása lehetőséget teremt az esetleges válsághelyzetben felhasználható pufferek visszaépítésére.

32. ábra
O-SII bankok szabad tőkepuffereinek alakulása



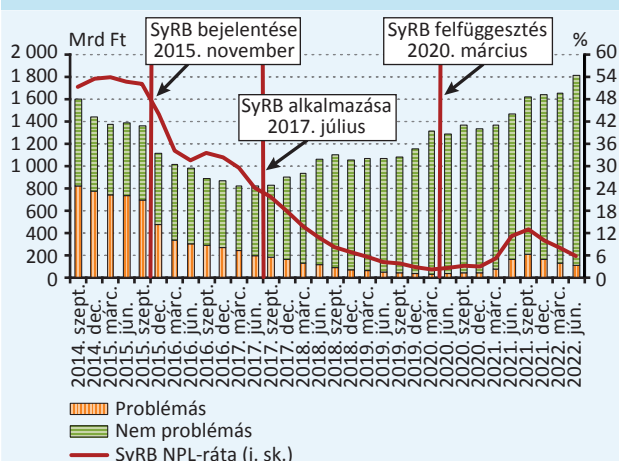
Megjegyzés: A szabad pufferek átlaga az egyes intézmények súlyozatlan átlagát mutatja.

Forrás: MNB.

7. Rendszerkockázati tőkepuffer

A MNB továbbra is felfüggesztve tartja a kereskedelmi ingatlanl fedezett projekthitelek nemteljesítéséből fakadó kockázatok kezelésére alkalmazott rendszerkockázati tőkepuffert (Systemic Risk Buffer – SyRB). A hazai bankszektor nemteljesítő projekthitel állománya az elmúlt időszakban csak mérsékelten emelkedett. A fizetési moratórium szűkítését követően a problémás állományok növekedése a korábbi várakozásokhoz képest korlátozott maradt és elsősorban a válságnak leginkább kitett ágazatokban következett be. A háború és a makrogazdasági környezet romlása miatt a portfólióminőséggel összefüggő kihívások kezelésére a jövőben is alkalmas lehet a rendszerkockázati tőkepuffer, akár annak esetleges kiterjesztésével további hitel- és ügyfélszegmensekre is. Emellett a rendszerkockázati tőkepuffer szektorális alkalmazása is felmerülhet a lakáspiaci és ingatlanhitelezési kockázatok növekedése esetén.

33. ábra
A belföldi kereskedelmiingatlan projekthitel-, valamint átvett ingatlan kitettségek



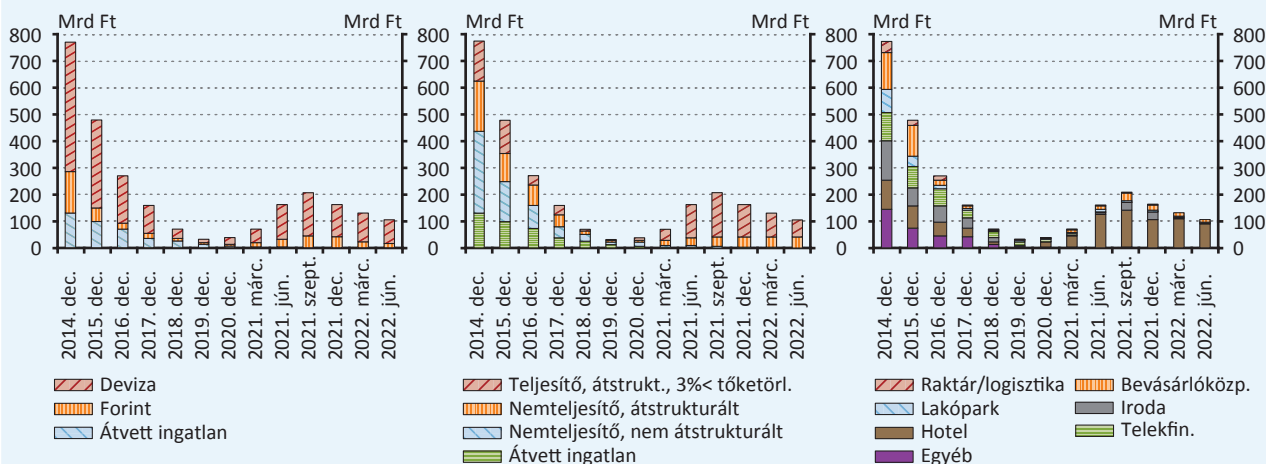
Megjegyzés: 2021. március 31-től a Bankholding/MKB konszolidált adataival, L70 jelentés alapján. SyRB NPL-ráta: SyRB definíció szerinti problémás állomány és a teljes állomány hányadosa.

Forrás: MNB.

7.1. AZ MNB FENNTARTJA A PROBLÉMÁS KERESKEDELMINGATLAN-KITETTSÉGEKKEL ÖSSZEFÜGGŐ RENDSZERKOCKÁZATI TŐKEPUFFER FELFÜGGESZTÉSÉT

Az MNB nem tartotta szükségesnek a 2020-ban felfüggesztett kereskedelmiingatlan-kitettségeket célzó rendszerkockázati tőkepuffer (Systemic Risk Buffer – SyRB) újraaktiválását. A tőkepuffer-követelmény koronavírus világjárvány elején való határozatlan időre történő felfüggesztését az MNB a hitelezés fenntartása, a releváns kockázatok mérsékelt jelentkezése és a prociklikus hatások elkerülése érdekében fenntartotta. A kereskedelmiingatlan projekthitelezés Covid válság ellenére dinamikus felfutása mellett egyik banknál sem épült fel olyan problémás állomány, amely a 2008-as válságot követően megfigyelhető strukturális kockázatot jelentett volna. Az SyRB definíció szerinti, a nemteljesítő ügyleteken kívül egyéb kockázatos kitettségeket is tartalmazó problémás állomány átmeneti megugrását

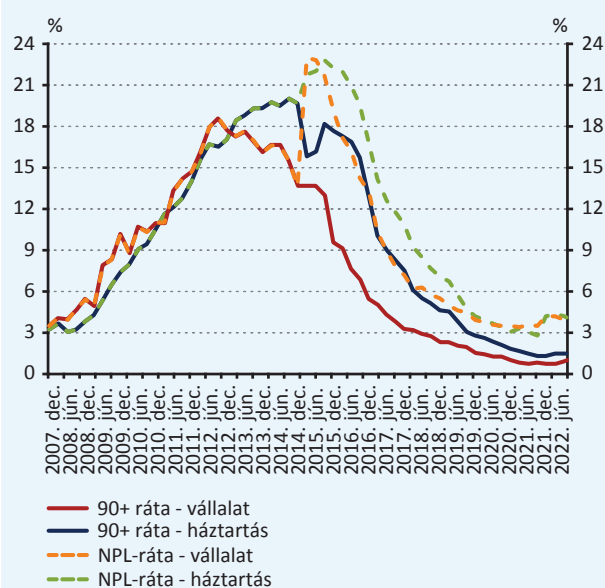
34. ábra
Belföldi problémás kereskedelmiingatlan-kitettségek alakulása különböző típusbontások szerint



Megjegyzés: 2021. március 31-től a Bankholding/MKB konszolidált adataival, L70 jelentés alapján, negyedéves adatokkal.

Forrás: MNB.

35. ábra
A nemteljesítő vállalati és háztartási hitelállomány
arányok



Megjegyzés: 2015-től a nemteljesítő hitelek definíciója megváltozott, innentől a 90 napon túl késedelmes hitelek mellett az olyan 90 napon belül késedelmes hitelek is nemteljesítőnek minősülnek, amelyeknél nemfizetés valószínűsíthető. 2010-ig ügyfelenként, 2010-től szerződésenként vesszük a nemteljesítést.

Forrás: MNB.

(33. ábra) a teljesítőnek számító és MNB elvárás⁹ alapján átstrukturáltként figyelembe veendő kitettségek átmeneti, a moratóriummal összefüggően bekövetkező növekedése okozta (34. ábra) főleg a járvány első hullámai által súlyosan érintett ágazatokban (hotel, bevásárlóközpont, iroda). Ez több bank esetében a tőkekövetelmény előírását és a hitelezési tevékenység finanszírozására rendelkezésre álló szabad pufferek csökkenését, vagy akár mérlegalkalmazkodást eredményezett volna, miközben a hitelportfólió tényleges minősége miatt ez nem lett volna indokolt.

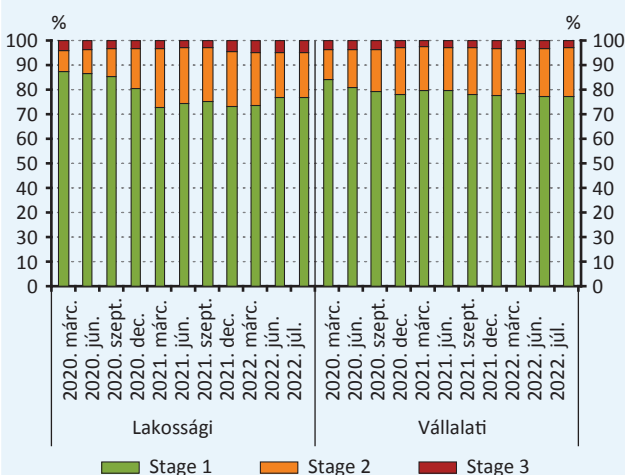
7.2. A BANGKOK PORTFÓLIÓMINŐSÉGE JELENLEG NEM IGÉNYEL MAKROPRUDENCIÁLIS BEAVATKOZÁST, DE INDOKOLT A SZOROS MONITORING

A bankok portfólióminősége és a nemteljesítő hitelállományok alakulása aktuálisan nem jelent kezelendő rendszerkockázatot, ezért makroprudenciális beavatkozásra jelenleg nincs szükség. Az általános moratórium 2021. őszi kivezetése után a bankrendszer portfólióminősége kismértékben romlott. A nemteljesítő hitelek aránya – elsősorban a 90 napon túl még nem késedelmes, de a bankok által nemteljesítő kategóriába sorolt hitelek miatt – 2021 negyedik negyedévében elmozdult historikus mélypontjáról, és mérsékelt növekedés után ismét csökkenve továbbra is az 5 százalékos szint alatt tartózkodik (35. ábra). Az értékvesztéssel való fedezettség mind a nemteljesítő hitelek, mind a háztartások esetén csökkenő, a vállalatoknál viszont némileg növekvő Stage 2 állományoknál (36. ábra) megfelelően magas, így a potenciális új veszteségek mértéke limitált lehet.

A nemteljesítő hitelek rendszerszintű kockázata nőhet a közeljövőben. Az orosz-ukrán háború és a kapcsolódó szankciók, az inflációs környezet, a vállalatokat és háztartásokat érintő költségsokkok hátrányosan érinthetik a bankok portfólióminőségét, valamint kérdéses az adósok fizetési képességének alakulása a 2022. év végéig meghosszabbított szűkített hitelmoratóriummal (37. ábra) és a tervek szerint 2023 nyaráig tartó kamatstoppal érintett hitelek esetén. A moratórium negyedik, 2022 végéig tartó szakaszában mintegy 320 milliárd forint vállalati és 120 milliárd forint lakossági hitelállomány maradt, ami a vállalati hitelállomány minegy 3 és a lakossági hitelállomány 1,5 százaléka. A kamatstop 2022 júniusában több mint 1400 milliárd forintnyi hitelállományt védett a kamatemelkedés kockázatától. Az érintett hitelek körében a törlesztőrészek átlagosan 53 ezer forintot tettek ki, amelyek 85 ezer forintra emelkednének a program kivezetése esetén.

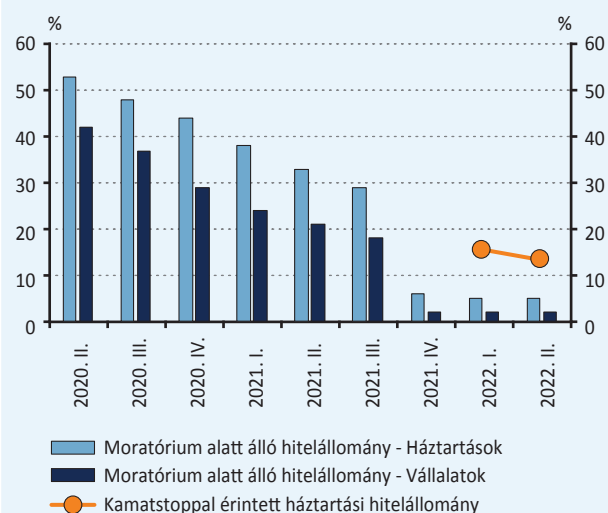
Az emelkedő rezsiköltségek miatt az átlag felett fogyasztó lakossági ügyfelek hiteleinek portfólióminősége is érdemben romolhat. A rezsicsökkentés feltételeinek módosítása

36. ábra
A lakossági és vállalati hitelállomány minőség szerinti eloszlása



Forrás: MNB.

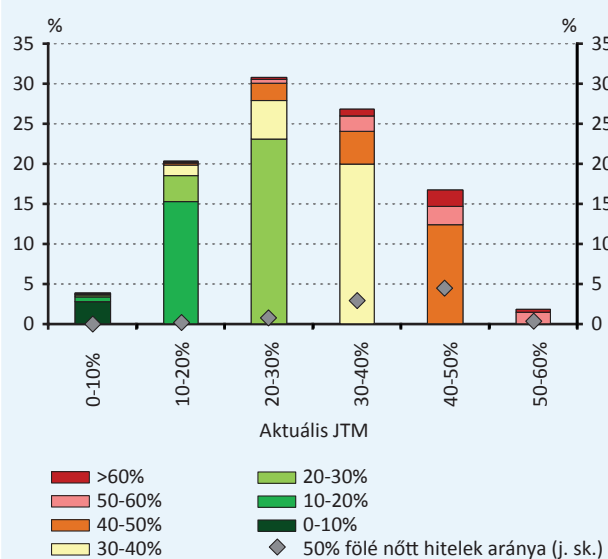
37. ábra
A moratórium és kamatstop alatt álló háztartási és vállalati hitelállományok arányának alakulása



Megjegyzés: Hitelintézeti szektor.

Forrás: MNB.

38. ábra
A gázszámla-emelkedés becsült hatása a lakossági jelzáloghitelek JTM-értékére



Megjegyzés: Az adósok hitelbírálatkori jövedelmét a szerződéskötés óta eltelt idő alapján indexáltuk. A gázár-emelkedéssel érintett adósokat a lakossági gázfogyasztó ügyfelek fogyasztási adataiból számított valószínűsítések alapján határoztuk meg.

Forrás: MVM, MNB.

okán becslésünk szerint a lakossági hitelfelvevők érdemi részét érintheti a rezsiköltségek emelkedése. A kisebb településeken, nagyobb alapterületű családi házakban élő, feltehetően alacsonyabb jövedelmű adósok nagyobb arányban lehetnek kitéve a kockázatoknak. A magasabb rezsiköltségekkel szembenező fogyasztók aránya alapján a lakossági adósok mintegy negyedénél nőhetnek a költségek, ami a jövedelmi kifizettségük érdemi emelkedéséhez vezethet, jelentős fogyasztási alkalmazkodás nélkül pedig akár fizetési nehézségeket is okozhat (38. ábra). A vállalkozások körében az energia intenzív termelési szerkezettel és érzékeny piacon működő vállalkozások lehetnek kiemelten érintettek. Tekintettel a veszélyeztetett adósok jelentős számára, a portfólióminőség kiemelten figyelendő kockázatot jelent.

7.3. A RENDSZERKOCKÁZATI TŐKE-PUFFER JÖVŐBELI ALKALMAZÁSÁRA TÖBB FORMÁBAN IS SOR KERÜLHET

Az SyRB a korábbi tapasztalatokra is tekintettel a jövőben hatékony eszköze lehet a problémás állományokkal összefüggő bankrendszeri sérülékenységi mérséklésének.

Az NPL-állomány növekedése, illetve annak tartósan magasabb szinten történő beragadása esetén az SyRB előírása a portfóliótisztítást, illetve annak hiányában a megfelelő sokkellenálló képességet biztosító tőkeképzést ösztönözheti. Ezt célszerű olyan időszakban alkalmazni, amikor az érintett ingatlanpiacok állapota, a követelések, vagy fedezetek értékesítésének piaci feltételei kedvezőek az alkalmazkodás költségének minimalizálásához. Jelenleg azonban még a kockázatfelépülés időszakában jelentős a bizonytalanság. Az SyRB használatát, az aktuálisan felfüggesztett alkalmazás felülvizsgálatával és reaktiválásával, vagy annak egyéb kockázatos szegmensekre való kiterjesztésével az aktuális kihívásokat követő időszakban érdemes megfontolni, addig pedig a nemteljesítést megelőző eszközökre célszerű fókuszálni.

A szektorálisan előírt SyRB segíthet a lakóingatlan-piaci rendszerkockázatok felépülésének hatékony megelőzésében. A túlzott lakóingatlan-piaci túlértékeltség és a kapcsolódó hitelezési kockázatok felépülésének megelőzésére az MNB már tett lépéseket az anticiklikus tőkepuffer emelésével és az adósságfék-szabályok alkalmazásával. Egy esetleges ingatlanpiaci korrekcióval szembeni bankrendszeri sokkellenálló képesség növelése, illetve bizonyos célzott kitétségek alakulásának erőteljesebb fékezése érdekében egy szektorális SyRB alkalmazásának lehetőségét is indokolt vizsgálni. Egy esetleges érdemi sokk bekövetkezése, így például a reálgazdasági kockázatok materializálódása esetén pedig a puffer feloldására és a hitelezési kapacitások ezen keresztül való fenntartására is lehetőség van.

8. Az MNB pénzügyi fogyasztóvédelmi tevékenysége

A pénzügyi stabilitás fenntartásához a pénzügyi rendszerbe vetett bizalmon keresztül érdemben hozzájárul az MNB pénzügyi fogyasztóvédelmi tevékenysége is, amelynek keretében az elmúlt évben a jegybank vizsgálat keretében tekintette át a moratóriumra vonatkozó intézményi gyakorlatot, illetve ajánlásban fogalmazta meg a késedelmes lakossági hitelügyletek esetében a fizetőképesség helyreállításával kapcsolatos fogyasztóvédelmi elvárásait. Emellett az MNB továbbra is kiemelt figyelmet fordít a határon átnyúló szolgáltatások fogyasztóvédelmi vetületeire, és felhívja a figyelmet a fogyasztók széles körét érintő, potenciálisan felmerülő kockázatokkal kapcsolatosan.

39. ábra
Fogyasztói panaszok 2021-ben a hitelintézeti szektorban



8.1. A FOLYAMATOS FELÜGYELÉS MELLETT 2021-BEN ERŐSÖDÖTT AZ MNB KLASSZIKUS FELÜGYELETI TEVÉKENYSÉGE

2021-ben a hitelintézeti szektorhoz érkezett panaszok számának csökkenése ellenére az MNB-hez érkezett fogyasztói kérelmek száma alig változott 2020-hoz képest. 2021-ben az intézményekhez érkezett panaszok száma közel 8%-kal esett az előző évhez képest, ugyanakkor a kérelemre indult vizsgálatok száma az előző évhez képest (2020: 192 db) érdemben nem változott (39. ábra). A 2022-es év első felében az indított vizsgálatok száma kismértékben nőtt a 2021-es év azonos időszakához képest, illetve a 2021-ben – kérelemre és hivatalból – indított vizsgálatok száma is emelkedett 2020-hoz képest (40. ábra). A 2021-ben kiszabott fogyasztóvédelmi bírság közel 60 százalékkal haladta meg az előző év bírságösszegeit (41. ábra). A hitelintézetekhez érkezett panaszok témái alapján a szolgáltatás minőségére és az elektronikus szolgáltatásokra vonatkozó panaszok növekedtek a legnagyobb mértékben, ugyanakkor a legtöbb panasz továbbra is az elszámolási jogvitákra és a pénzügyi visszaélésekre vonatkozott. Mindamellett, hogy az intézményekhez érkezett panaszok között a pénzügyi visszaélésekkel kapcsolatos jelzések csökkentek 2020-hoz képest, 2021 második felében és 2022 első felében az MNB-hez érkezett kérelmek között növekedett a betéti kártya-, illetve a fizetési számla visszaélésekkel kapcsolatos kifogások száma.

40. ábra
Fogyasztóvédelmi tevékenység adatai a hitelintézeti szektorban

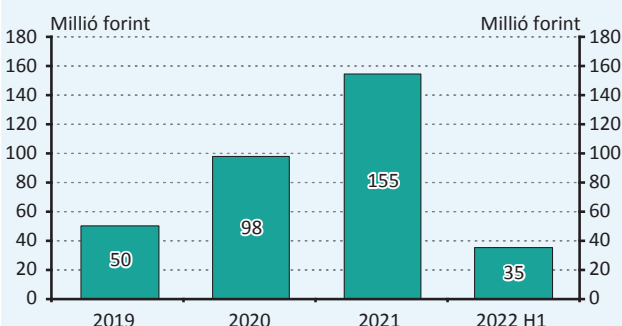
FOGYASZTÓVÉDELME hitelintézeti szektor		
2022 H1	2021	2020
Indított vizsgálatok száma		
119	202*	197
Jogsértést megállapító határozatok száma		
54	129	103
Fogyasztóvédelmi bírság (millió Ft)		
35	155	98
Fogyasztóvédelmi figyelmeztetések száma		
13	4	31

Megjegyzés: A hitelintézeti szektor alatt a hitelintézetek és a hozzájuk tartozó pénzügyi vállalkozások értendők.

* A 16 intézményt érintő moratóriumi témavizsgálat 1 vizsgálatként került feltüntetésre.

Forrás: MNB.

41. ábra
Fogyasztóvédelmi bírságösszegek alakulása a hitelintézeti szektorban



Megjegyzés: A hitelintézeti szektor alatt a hitelintézetek és a hozzájuk tartozó pénzügyi vállalkozások értendők.

Forrás: MNB.

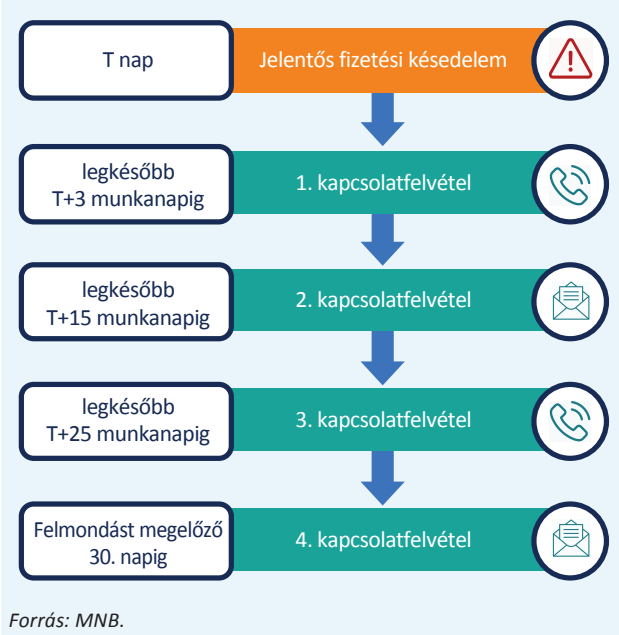
8.2. A FIZETÉSI MORATÓRIUMMAL KAPCSOLATOS INTÉZMÉNYI GYAKORLATOKAT VIZSGÁLAT KERETÉBEN IS ÁTTEKINTETTE AZ MNB

A 2020. március 18-át követően életbe lépett fizetési moratórium szabályainak való megfelelést, az ezzel kapcsolatos intézményi gyakorlatot az MNB vizsgálat keretében is áttekintette. A 16 intézményt érintő témavizsgálat a futamidő-hosszabbítások és fizetési ütemezések tervezett gyakorlatának ellenőrzése mellett a moratórium során képződő kamatok, díjak kezelésével és a moratóriumból történő kilépést követő fizetési ütemezéssel kapcsolatos intézményi gyakorlat áttekintésére is kiterjedt, továbbá érintette a fogyasztók hitelkártya-, valamint fizetési számlához kapcsolódó hitel-szerződéseire (folyószámla-hitel) vonatkozó tartozás átszámításával kapcsolatos intézményi gyakorlatot. A hitelintézetek jogszerű működését a moratórium kapcsán az MNB korábban számos iránymutatással – Gyakran Ismételt Kérdések, vezetői körlevelek, állásfoglalások közzététele – segítette, melyeket az intézmények segítségül hívhattak az intézményi gyakorlatok kialakítása során. A témavizsgálat lezárására 2022. októberben kerül sor.

8.3. AZ MNB AJÁNLÁSBAN FOGALMAZTA MEG A KÉSEDELMES LAKOSSÁGI HITELÜGYLETEK ESETÉBEN A FIZETŐKÉPESSÉG HELYREÁLLÍTÁSÁVAL KAPCSOLATOS FOGYASZTÓVÉDELMI ELVÁRÁSAIT

2022. április 22-én tette közzé az MNB a fizetési késedelemmel érintett lakossági hitel-, kölcsön- és pénzügyi lízingszerződések kezelése során elvárt fogyasztóvédelmi elvekről szóló, megújított ajánlását. A fizetési késedelemmel érintett ügyfelek kezelését az MNB fogyasztóvédelmi szempontból is kiemelt figyelemmel követi. Az ajánlás célja, hogy a felmondást megelőző időszakban elősegítse a felek közötti együttműködés révén a fizetőképesség helyreállítását. Az ajánlás szabályozott, egységes kezelést vár a pénzügyi intézményektől valamennyi, fizetési késedelemmel érintett, fogyasztóval kötött hitel- és pénzkölcsönre, valamint pénzügyi lízing szerződésre. Az intézményeknek az adóssal történő kapcsolatfelvétellel legkésőbb az egy havi fizetési kötelezettség 45 napos elmaradását követő 3. munkanapig kell sort keríteniük, sikertelen elérés esetén pedig a felmondást megelőzően még 3 alkalommal kell kezdeményezniük

42. ábra
Az 5/2022. számú ajánlás által elvárt folyamat
sematikus ábrája



(42. ábra). Az ajánlás kifejezett elvárása, hogy az intézmények mind az információnyújtást, mind a fizetéskönnyítő megoldásokat az adós helyzetét figyelembe véve személyre szabják. Az eljárás során a pénzügyi intézmények transzparens módon köztetett, indokolt és arányos díjakat, költségeket alkalmazhatnak. Az ajánlásban megfogalmazott elvárásokat az intézményeknek 2022. szeptember 1-től szükséges alkalmazniuk, már a folyamatban lévő ügyeik esetében is. Az ajánlásnak való megfelelést az MNB a jövőben nyomonköveti.

8.4. TOVÁBBRA IS KIEMELT FIGYELEMMEL KÖVETI AZ MNB A HATÁRON ÁTNYÚLÓ SZOLGÁLTATÓK TEVÉKENYSÉGÉT

Az MNB továbbra is kiemelt hangsúlyt fektet a magyar fogyasztók pénzügyi érdekeinek és biztonságának védelmére, indokolt esetben megteszi a szükséges intézkedéseket, továbbá felhívja a figyelmet azok használatának kockázataira határon átnyúló szolgáltatások esetén is. A FinTech ökoszisztéma gyorsan és dinamikusán fejlődik, így több engedéllyel rendelkező innovatív intézmény is határon átnyúló tevékenységet folytat Magyarországon, több esetben jelentős fogyasztói állománnyal. Ezen vállalatok a – Magyarországon kívüli – székhelyük tagállamában felügyeleti engedéllyel, hazánkban pedig az MNB-nél határon átnyúló szolgáltatásra vonatkozó regisztrációval rendelkeznek. Az európai uniós szabályok alapján nem kell minden célsországban felügyeleti engedélyt kérniük, és egyes nemzeti szabályozások sem vonatkoznak rájuk, ezzel pedig komoly költségcsökkenést képesek elérni. Az MNB mindenkor támogatja a verseny erősödését a hazai pénzügyi piacokon, hiszen az innovációra, fejlesztésekre, hatékonyabb működésre és akár költségcsökkentésre sarkallja a piaci szereplőket, egyúttal magasabb minőségű, egyszerűbb és gyorsabb szolgáltatást kínál az ügyfelek számára. E folyamatok azonban nem lehetnek ellentétesek a hazai ügyfelek érdekeivel. Fogyasztóvédelmi kockázatot jelent például a szolgáltatásnyújtás során történő nyelvhasználat, a panaszkezelési és alternatív vitarendezési mechanizmusok megfelelősége, a szolgáltatások feltételeivel és díjaival, valamint a betétvédelem hiányával kapcsolatban nyújtott tájékoztatás megfelelősége, annak elérhetősége. Az MNB eszközei azonban a határon átnyúló szolgáltatókkal szemben korlátozottak, csak a szolgáltató székhelye szerinti felügyelet intézkedésének elmaradása esetén, illetve a fogyasztók széles körét súlyosan veszélyeztető magatartások esetében rendelkezik közvetlen intézkedési jogosultsággal, továbbá – az adatszolgáltatás hiányára figyelemmel – kevés információval rendelkezik mind a szolgáltatást nyújtók, mind a szolgáltatásokat igénybe vevő ügyfelek tekintetében, így az esetleges intézkedéseket megalapozó információhoz csak közvetetten jut hozzá.

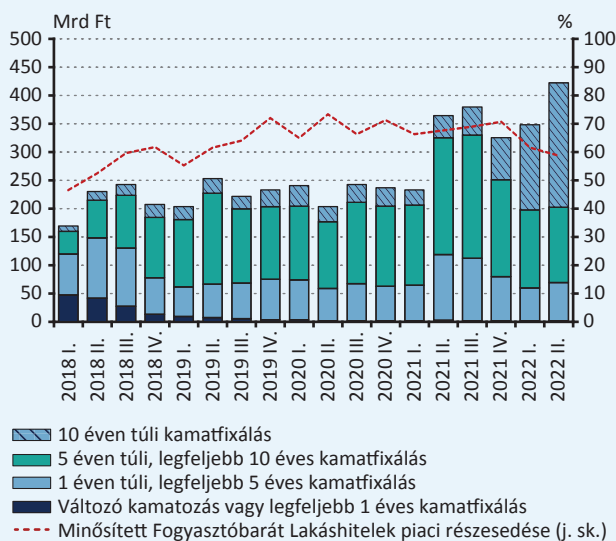
4. keretes írás

A Minősített Fogasztóbarát termékkör bevezetésének eddigi tapasztalatai és fejlesztési irányai

Az MNB versenyképességi, pénzügyi stabilitási, valamint fogyasztóvédelmi szempontokat is szem előtt tartva 2017 nyarán indította el a Minősített Fogasztóbarát minősítési keretrendszert. A Minősített Fogasztóbarát Lakáshitel termékek 2017. évi bevezetése után a Minősített Fogasztóbarát Otthonbiztosítás (MFO) és a Minősített Fogasztóbarát Személyi Hitel (MSZH) bevezetésével mára már 3 terméktípus esetén érhetőek el a minősített fogyasztóbarát termékek. A banki verseny élénkítését, a fogyasztók védelmét és a pénzügyi tudatosság erősítését mindhárom termék esetében az MNB a digitalizációs átállás ösztönzése útján, valamint a termékek megfelelő összehasonlítását biztosító online összehasonlító oldal üzemeltetésével támogatja, ahol a fogyasztók sztenderdizált, egyszerűen összehasonlítható és átlátható ajánlatot és tájékoztatást kapnak az intézmények által forgalmazott termékek fő paramétereiről.

A minősített termékek sikerességét jelzi, hogy a minősített termékek minden piacon jelentős piaci részesedésre tettek szert. Az MFL termékek a lakáshitelepiacon meghatározó, sztenderd termékeivé váltak. 2022 második negyedévére a termék indulásától számítva a bankok több mint 175 ezer Minősített Fogasztóbarát Lakáshitelt nyújtottak, közel 2500 milliárd forint összegben. Ezzel az MFL termékek piaci részesedése az elmúlt években a potenciálisan minősíthető lakáshitelek körében tartósan 70 százalék közelében alakult. A ZOP hiteleket kiszűrve az elmúlt hónapokban az MFL termékek részesedése 60 százalék körül alakult. A lakásbiztosítások esetén az MFO minősítés indulását követően már kilenc biztosító pályázott sikeresen a termék forgalmazására, több mint 15 ezer szerződés kötött, 500 milliárd forint feletti biztosított vagyon mellett. A személyi kölcsönök piacán az MSZH termékek népszerűségét mutatja, hogy 2021. januári indulásuk óta közel 45 000 hitelt vettek fel az ügyfelek, több mint 160 milliárd forint értékben. Ezzel az új személyi hitelek 20 százalékát az MSZH termékek adják a teljes pénzügyi szektorban, míg a minősített terméket forgalmazó intézmények között ez az arány 30 százalék.

Az új lakáshitelek a kamatperiódus hossza szerint



Megjegyzés: Az MFL termékek részesedését a potenciálisan minősíthető, banki lakáshitelek körében számítottuk, a Zöld Otthon Program keretében nyújtott hitelek kiszűrése mellett.

Forrás: MNB.

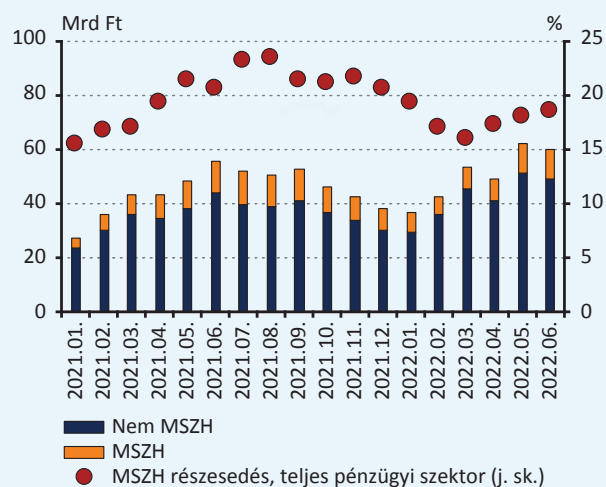
Az MFL termékek nagyban hozzájárultak a lakáshitel-állomány kamatkockázatának csökkentéséhez és a kamatfelárak mérsékléséhez. A lakáshitel-piacon meghatározóvá váltak a hosszú időszakra, legalább 10 évre kamatfixált termékek: 2022. júniusában 10 évre vagy a teljes futamidőre kamatfixált termékek részesedése a teljes MFL kihelyezésen belül már 80 százalék körül alakult. Az MFL termékek referencia kamat feletti THM-felára a hitel jellemzőitől függően akár 1 százalékponttal is kisebb lehet a nem minősített lakáshitelekhez képest a banki verseny élénkítésének és a legdrágább termékek kiszorításának köszönhetően. Az MFL hitelek térnyerésével együtt pedig a minősítés bevezetése előtt jellemző 4-5 százalékpontos kamatfelárak 2022-re a jellemző 4 hónapos átárazással számolva mintegy 2 százalékpontra csökkentek.

Az MSZH termékek már az indulást követően kedvező hatást gyakoroltak a piaci versenyre és az online hitelnyújtási folyamatok fejlesztésére. A minősítés feltételeiben megjelenő maximált kamatfelárnak, az online hitelnyújtás biztosításának és az átlátható termékajánlatnak köszönhetően kedvezőbb kondíciókkal juthatnak kölcsönhöz a fogyasztók. Az online hitelnyújtás biztosítása révén mára az MSZH kötések mintegy 30 százaléka teljesen online zajlik. Az eddigi tapasztalatok alapján az MSZH termékek a nem minősített termékekhez képest magasabb összegben, hosszabb futamidő mellett, alacsonyabb kamattal kerülnek kihelyezésre. A Minősített Fogasztóbarát Személyi Hitelek átlagos

hitelösszege a nem minősített termékekhez képest 2 millió forinttal magasabb, 4,1 millió forintos értéket ért el. Az MSZH termékek futamideje átlagosan közel fél évvel hosszabb a nem minősített termékekhez képest, míg átlagos THM értékük 1,0 százalékponttal kedvezőbb a nem minősített ügyletekénél.

A minősítési keretrendszer bevezetését követően az MNB folyamatosan monitorozza a lakossági hitelezés alakulását és vizsgálja a minősített termékek minél szélesebb körű elérhetőségét támogató lehetséges lépéseket. A legutóbbi felülvizsgálat keretében, 2022. márciustól lehetővé vált az annuitástól eltérő törlesztésű, de érdemi addicionális – prudenciális vagy fogyasztóvédelmi – kockázatokat nem jelentő lakástakarékpénztári megtakarítással kombinált és a legfeljebb 12 hónap türelmi idővel rendelkező kölcsönök MFL-ként történő minősítése és forgalmazása.

A személyi hitelek volumen szerinti alakulása MSZH és nem MSZH bontásban



Megjegyzés: Teljes pénzügyi szektor.

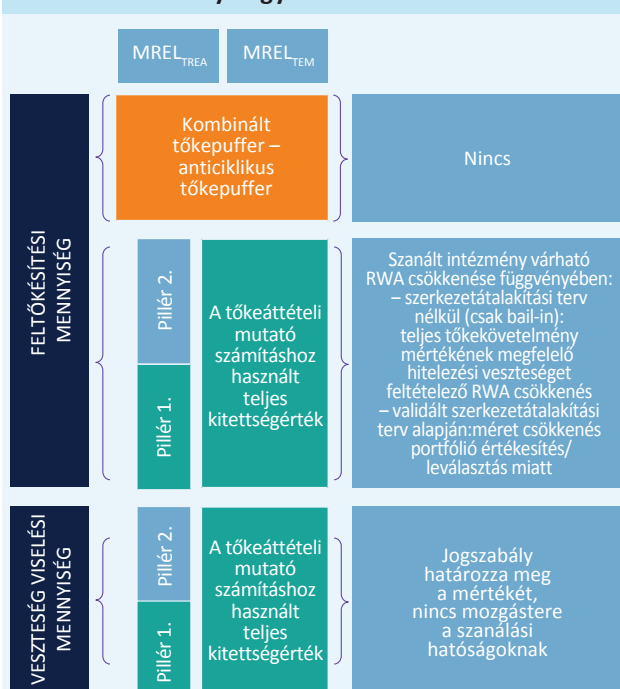
Előretekintve a piaci és fogyasztói igényeket is szem előtt tartva, indokolt lehet a Minősített Fogyasztóbarát minősítési keretrendszer online hitelnyújtásra vonatkozó elvárásainak kiterjesztése, valamint a feltételrendszer klímavédelmi célokat támogató bővítése. A banki zöld finanszírozás kiemelt szereppel bírhat a gazdaság zöldítésében. Egyrészt a zöld célokat finanszírozó személyi hitelek kockázata kisebb lehet és fontos finanszírozási forrást jelenthetnek a kisebb összegű zöld hitelcélok megvalósítására (pl. felújítás, energetikai célú beruházás, zöld gépkocsi vásárlás). Másrészt, a „zöld hipotézis” szerint a zöld lakáshitelek is kedvezőbb kockázattal rendelkeznek és elterjedésük segítheti a hazai lakásállomány alacsony energetikai hatékonyságának növelését, az energiaellátás fenntarthatóságát, valamint a pénzügyi stabilitás fenntartását. Mindezekre tekintettel az MNB – zöld mandátumának megfelelően – a piaci szereplőkkel egyeztetve vizsgálja az MSZH és az MFL keretrendszer dedikált zöld hitelcélokkal és azokhoz kapcsolódó kedvezményrendszerrel (folyósítási díj elengedése, Hiteles Energetikai Tanúsítvány díjának átvállalása, potenciális kamatkedvezmény biztosítása) való kibővítésének lehetőségeit.

A minősített személyi hitelek körében már bevezetett teljeskörű online hitelfelvételhez hasonlóan a lakáshitelek igénylési folyamatának hatékonyságnövelését is támogatná – a hatályos jogszabályi rendelkezések által biztosított keretek között – a hitelfelvételi folyamat jelentős részének elektronikus útra terelése. A lakáshitel-piac digitális fejlődésének céljából az MNB ösztönözni tervezi, hogy az MFL termékek esetén a jövőben az adósok bankfiókban történő személyes megjelenésének szükségessége egyszeri alkalomra, a szerződéskötés idejére korlátozódjon, a folyamat többi eleme (hitelbírálat, dokumentáció-benyújtás stb.) pedig online kerüljön megvalósításra, egyszerű, hatékony és a piaci igényeknek megfelelő magas fokon digitalizált online hitelfelvételi folyamatot hozva létre ezáltal.

9. Az MNB szanálási tevékenysége

Az MNB 2021-ben az új szabályozás (BRRD2) alapján, a MREL-követelmény előírására vonatkozó MNB alapelveket átdolgozta, a hitelintézeteknek az ennek megfelelő követelményeket transzparensen, velük együttműködve előírta. Az MNB 2022-ben publikálta a MREL-követelmények megsértése esetén alkalmazott szankciókról szóló alapelveit, illetve a hitelintézetek MREL-képes kötvénykibocsátásainak támogatása érdekében közzétette a MREL-képes eszközökbe való befektetésekre vonatkozó elvárásait. A hitelintézetek a MREL-követelményeket 2022. január 1-ig teljesítették, ezt követően az MNB folyamatosan értékeli a MREL-megfelelést. A hitelintézetek egy része már bocsátott ki MREL-képes kötvényeket, egyes bankok a közeljövőben is terveznek még kibocsátásokat. A 2024. január 1-i kötelező megfelelés a hitelintézeteknél további alkalmazkodást igényel, a visszaépülő tőkepufferek csökkentik a MREL-képes források állományát. Az MNB a szanálási tervezés gyakorlatát az európai uniós és a nemzeti szintű jogszabályokkal összhangban alakítja, működteti.

43. ábra
MREL-követelmény nagybankok esetén



Megjegyzés: MREL TREA: a kockázatalapú, a teljes kockázati kitettség érték arányában meghatározott MREL-követelmény. MREL TEM: a teljes kitettség érték arányában meghatározott MREL-követelmény. Pillér 1: 1. pilléres tőkekövetelmény. Pillér 2: 2. pilléres tőkekövetelmény.
Forrás: MNB.

9.1. A MREL-KÖVETELMÉNYEK SZÁMÍTÁSÁNAK MNB ALAPELVEI ÉS KÖVETELMÉNYEI MEGÚJULTAK

Az MNB, a nemzetközi jogszabályi változásokra és annak hazai implementációjára tekintettel, az MREL-követelmények számításának alapelveit 2020-2021-ben átdolgozta. Az alapelvek változtatását a bankok helyreállításáról és szanálásáról szóló EU irányelv (BRRD2) 2020. decemberi hazai implementálása igényelte. Az MNB az alapelveit a legjobb nemzetközi gyakorlat alapján, a hazai viszonyokhoz igazítva, a pénzügyi stabilitási célokat, az egyenlő versenyfeltételeket és a hazai intézmények nemzetközi versenyképességének biztosítását szem előtt tartva alakította ki.

2022-ben az alapelvek kiegészítésre kerültek a hitelintézetek MREL-képes instrumentumokba történő befektetéseinek korlátozásával. A részletszabályok az MREL-képes kötvényekbe történő befektetések diverzifikálását, és az összes ilyen típusú befektetés felső határát definiálják, így a fertőzési kockázat elfogadható szinten tartása, és ezáltal a pénzügyi stabilitás fenntartása mellett lehetőséget adnak hitelintézeteknek is MREL-képes instrumentumokba történő befektetésre. A korlátok egyelőre a már megtörtént, illetve a várható kibocsátásokat érdemben nem korlátozzák.

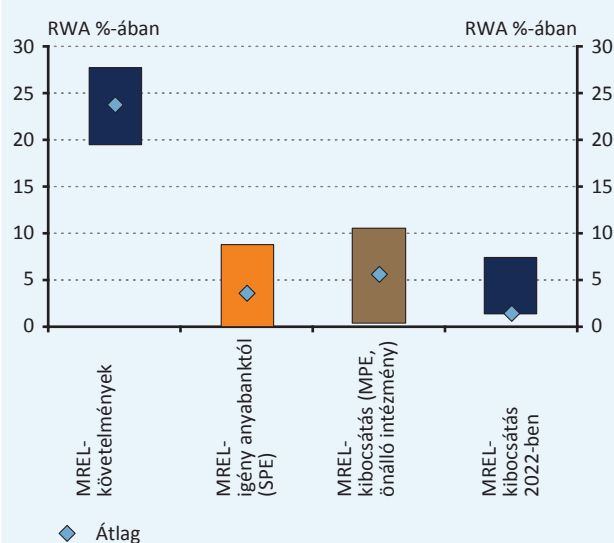
A BRRD2 implementálását követően a kombinált tőkepuffer már nem része a veszteségviselési mennyiségnek, valamint a MREL-követelmény a tőkekövetelményen, és a tőkeáttételen keresztül is előírásra kerül. Az intézményeknek mindkét követelményt párhuzamosan, folyamatosan teljesíteniük kell, azonban hazánkban a tőkekövetelményen alapuló előírás jelent effektív korlátot. Az MNB az alapelveiben továbbra sem tartja indokoltnak a piacbizalmi elvárás előírását (43. ábra).

A tőkepufferek teljesítése miatt tartott elsődleges alapvető tőke az egyszerre több célra való felhasználás tilalma miatt, már nem MREL-képes forrás. A MREL-követelmény

44. ábra
MREL-követelmények teljesítése



45. ábra
Nagybankok MREL-követelménye a TREA arányában és a szükséges alkalmazkodás mértéke szanálási stratégiától függően



Megjegyzés: Az ábrán minimum és maximum értékek láthatók.
Forrás: MNB.

számítása során a tőkepufferek kikerültek a kalkulációból, miközben azon elsődleges alapvető tőke (CET1), amely tőkepuffert fedez, nem része a MREL-képes forrásoknak. Ebből következően az O-SII-k vonatkozásában megállapított tőkepufferek tervezett növekedése és a CCyB aktiválása a pufferek növekedésének mértékével csökkenti a MREL-képes források állományát.

A szanálási tervezés során az új szabályok szerinti MREL-követelmények 2021-ben előírásra kerültek, azoknak alapvetően egy lineáris pálya mentén történő folyamatos alkalmazkodást követően 2024. január 1-től kell teljes mértékben megfelelniük az intézményeknek. Az új szabályozás alapján az MNB 2022. január 1-re vonatkozó kötelezően teljesítendő közbenső célt, és 2023. január 1-re vonatkozó tervezett MREL-szintet határozott meg (44. ábra).

9.2. A MREL-KÖVETELMÉNYEK TELJESÍTÉSÉT FOLYAMATOSAN ELLENŐRZI AZ MNB

Az MNB a MREL-követelmények teljesítésének megsértésével kapcsolatos szankcionálási politikáját is publikálta. A szanálási hatóság célja az átmeneti időszakban az érintett szervezetek ellenállóképességének, azaz szanálhatóságának növelése a MREL-képes állomány felépítésének kikényszerítése révén, majd azt követően a szanálási stratégia végrehajtásához szükséges MREL-képes állomány folyamatos rendelkezésre állásának biztosítása egy esetleges válsághelyzet eredményes kezelése érdekében. Az elvárások betartását érdemben támogatja a transzparens szankciós politika is.

Az MNB nyomon követi a 2024. január 1-jére vonatkozó MREL-követelményhez szükséges alkalmazkodást. Az MNB 2022-től negyedévente nyomon követi a hitelintézetek MREL-követelményeknek való megfelelését. Az első kötelezően teljesítendő szintet 2022. január 1-jére minden érintett hitelintézet teljesítette. A hitelintézetek MREL-képes kötvényeket bocsátottak ki több esetben, illetve további ilyen kibocsátások várhatók, melyet az MNB folyamatosan figyelemmel kísér. A MREL követelmény jelenleg csak azon intézmények esetében jelent a tőkekövetelményen felül kötelezettséget, melyek szanálásakor a hitelezői feltőkésítési eszköz alkalmazása a preferált szanálási eszköz. A végső cél-szinthez további alkalmazkodási kényszerrel érintett intézmények a jelenlegi kockázati kitettségértékek fennmaradásával számolva – a 2023-ban életbe lépő anticiklikus puffer hatása nélkül – 1425 milliárd forint, a kockázattal súlyozott eszközérték 5 százalékát kitevő MREL képes forrásbevonásra kényszerülnek a MREL-követelmény 2024-es teljesítéséhez (45. ábra). Összességében a hitelintézetek többségénél a tőke-tervezés részévé vált a MREL-előírásnak való megfelelés tervezése.

5. keretes írás

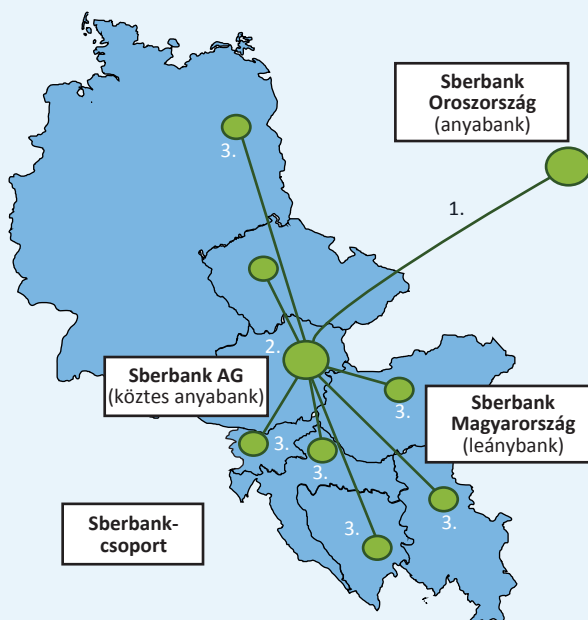
A Sberbank-válságkezelés tanulságai

Az orosz tulajdonosi háttérrel rendelkező Sberbank-csoport lakossági és vállalati banki szolgáltatásokat nyújtott a közép- és kelet-európai régióban. Az Oroszországból érkező likviditás az osztrák köztes anyabankon, a Sberbank AG-n keresztül jutott el a többi uniós leánybankhoz, így a Sberbank Magyarország Zrt.-hez is. A 2022. február 24-én kitört orosz-ukrán háború miatt több csoporttagtól is azonnal jelentős likviditás áramlott ki. A Sberbank AG fizetési nehézségei miatt, részben az anyabanknál elhelyezett betétek miatt is, a magyarországi leánybanknál is súlyos likviditási és szolvencia nehézségek alakultak ki, amelyek azonban nem veszélyeztették a magyar bankrendszer pénzügyi stabilitását, mivel a bank piaci részesedése annak mindössze 1 százalékát tette ki.

Az MNB haladéktalanul egyeztetésbe kezdett az érintett európai uniós és tagállami hatóságokkal, amint a bankcsoport vonatkozásában a csoportszintű szanálási hatósági feladatokat ellátó bankuniós Egységes Szanálási Testületől (Single Resolution Board – SRB) értesítést kapott a bankcsoportnál hirtelen fellépett válsághelyzetről. Emellett a magyarországi leánybankkal is folyamatos volt a kapcsolattartás annak érdekében, hogy az MNB megelőzze a csehországihoz hasonló helyzetet, ahol a betétesek megrohanták az ottani Sberbank fiókjait. Az osztrák anyabanknál foganatosított intézkedésekhez hasonlóan az MNB mint felügyeleti hatóság – a bank kérésére – kétnapos bankszünnap mellett betétkifizetési korlátot (moratórium) vezetett be a magyar leánybanknál február 28-án. Az SRB március 1-jén megállapította, hogy az osztrák anyabanknál a szanálás feltételei teljeskörűen nem álltak fenn, emiatt nyilvánvalóvá vált, hogy az megszüntetésre kerül, és így – legalábbis rövid távon – a magyarországi leánybank sem fog tudni hozzájutni az ott elhelyezett nagyobb összegű betétiéhez. A magyar leánybank a kihelyezett betét elérhetetlenségével összefüggésben szolvencia nehézséggel is szembesült, erre figyelemmel a bank értékesítése egy szanálási eljárás keretében a rendelkezésre álló rövid idő alatt nem volt megvalósítható. Mivel nem állt rendelkezésre olyan szanálási eszköz, amely a szanálási célok elérését a felszámolásnál képes lett volna jobban biztosítani, a bank tevékenységi engedélye visszavonásra került és megindult a végelszámolási eljárás.

A Sberbank-csoport és a magyarországi operáció válságkezelése a pénzügyi rendszer vonatkozásában összességében eredményesnek mondható, hiszen a csoport válsághelyzete sem uniós szinten, sem más tagállam, így a magyar pénzügyi közvetítőrendszer stabilitására sem hatott hátrányosan, de egyúttal fontos tanulságokkal is szolgált. Egyrésztől tovább kell erősíteni az információcserét az uniós és a nemzeti hatóságok között már a fizetési képtelenség megállapítását megelőző időszakban, ugyanakkor a moratórium, azaz egyes fizetési kötelezettségek (pl. betétkifizetés) korlátozása hatékony eszköznek bizonyult: bár rövid, de a válsághelyzetben mégis nélkülözhetetlen időt adott a szükséges intézkedések előkészítéséhez. A több tagállamot érintő döntéshozatal esetén figyelembe kell venni a döntés minden egyes érintett tagállamban bekövetkező lehetséges következményeit, különösen a pénzügyi stabilitást, a rendelkezésre álló tagállami pénzügyi forrásokat érintően. A Sberbank-csoport válságkezelése során ugyanis a magyar leánybank az osztrák anyabanknál korábban elhelyezett jelentős nagyságú, a Sberbank Magyarország szavatoló tőkéjének mintegy kétharmadát kitevő betétiéhez az ausztriai kifizetési korlátozásra tekintettel nem

A Sberbank-csoport likviditási és szolvencia nehézségeinek kialakulása



1. Orosz anyabanki nehézségek a szankciók miatt
2. Osztrák köztes anyabanknál beragadt leánybanki betétek
3. Leánybankok fizetési képtelensége

Forrás: MNB.

tudott hozzájutni, amely nagyban hozzájárult a fizetéseképtelenségéhez, jelentős akadályt állítva a magyarországi bank szanálás keretében történő gyors értékesítése elé.

A Sberbank magas pufferrel teljesítette a nemzetközi és hazai likviditási szabályozói mutatókat, így esete rávilágított arra, hogy a csoporton belüli külföldi kihelyezések is érdemi kockázatot hordozhatnak. Bár a magyar bankrendszer külföldi csoporttagokkal rendelkező egyéb intézményeinek érintettsége nem ilyen jelentős, az MNB preventív jelleggel korlátozó intézkedéseket vezetett be. Ez alapján az anyavállalat és annak nem magyarországi székhelyű, ellenőrző befolyás alatt lévő leányvállalataival szembeni fedezetlen kihelyezéseinek együttes összege nem haladhatja meg a bankok mindenkori szubkonszolidált szavatoló tőkéjének 25 százalékát. Az alkalmazkodás sikerült, jelenleg valamennyi bank a limiten belül helyezkedik el, így a felmerült kockázatokat sikerült kezelhető szintre csökkenteni.

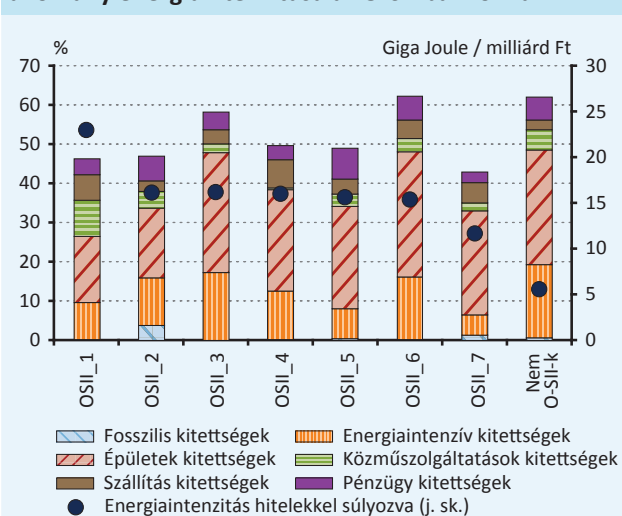
Indokolt az alternatív szanálási stratégiák alkalmazhatóságának mélyebb vizsgálata a szanálási tervezés időszakában, amennyiben a preferált szanálási stratégia a tényleges válsághelyzetben nem bizonyul alkalmazhatónak. Bár az osztrák anyabanknak nem volt kritikus funkciója, a csoportszintű szanálási terve mégis szükségesnek tartotta a leányvállalatokkal való szoros összekapcsoltsága miatt szanálási intézkedés alkalmazását a pénzügyi stabilitás megóvása érdekében; a válsághelyzetben azonban mégsem került sor az anyabank szanálás alá helyezésére. Figyelemmel arra, hogy a Sberbank-csoportnál a rendkívüli gyorsasággal bekövetkezett fizetéseképtelenség elsődleges okozója a likviditás azonnali és drasztikus csökkenése volt, indokolt a szanálás során történő likviditásnyújtás lehetőségét bővíteni az uniós szabályozás esetleges felülvizsgálata révén, valamint a szanálási tervezés keretében kiemelt tervezési szempontként kezelni. A Sberbank válságkezelése alátámasztotta, hogy a csoporton belüli veszteségviselési és feltőkésítési mechanizmusokat a csoportszintű szanálási tervekben továbbra is kellő súllyal kell megjeleníteni.

Összességében a Sberbank-csoport válságkezelése képes volt megakadályozni Magyarországon is a pénzügyi rendszer stabilitásának megingását, az egyedi sokk tovaterjedését. Az Országos Betétbiztosítási Alap a 10 munkanapos törvényi határidőn belül kifizette a kártalanítási összeghatár alatti biztosított betéteket, a végelszámoló szerint pedig pozitív kilátások vannak arra nézve is, hogy a végelszámolás alatt álló magyar leánybank hozzájut az osztrák anyabanknál elhelyezett nagyszámú betétjéhez, és így a nem biztosított betétesek követelése is várhatóan legalább részben térülni tud.

10. Kiemelt téma: Az éghajlatváltozás potenciális pénzügyi rendszerkockázatai és kezelésük

Az MNB az éghajlatváltozás által potenciálisan felerősített pénzügyi kockázatok értékelését rendszerkockázati szempontból is fontos feladatnak tekinti. Ennek elősegítésére azt is vizsgálja, hogy milyen lehetőség nyílik egy rendszerkockázati monitoring keretrendszer kialakítására. A kockázatfelméréshez egyrészt szükséges a jelentős adathiányok pótlása és a pénzügyi intézmények felkészülése az éghajlatváltozás kockázatainak számbavételére. Másrészt érdemes feltárni az átállási kockázatoknak kitett reálgazdasági ágazatok szerkezetét és azonosítani a fizikai kockázatok fajtáit, földrajzi hatókörét és lokalizálni az érintett gazdasági szereplők körét. Mindez támogatja a makroprudenciális szabályozási eszközök már megkezdett, zöld szempontok szerint differenciált alkalmazását.

46. ábra
Klíma-átállási kockázataival érintett ágazatok részesedése a vállalati hitelállományból és a teljes állomány energaintenzitása az O-SII bankoknál



Megjegyzés: A hitelállományok 2021 év végi, az energaintenzitás 2019 éves adatok alapján. A CPRS (Climate Policy Relevant Sectors) az átállási kockázatokkal potenciálisan érintett gazdasági szakágazatok kijelölésének egy elterjedt módszere (EBA, 2021; hazánkban elsőként Ritter vizsgálta a bankok CPRS kitétségét). Az energaintenzitás a bankok vállalati hitelportfóliójának egészén számított ágazati hitelkitétségek súlyokkal átlagolt ágazati energaintenzitás értékét jelöli.

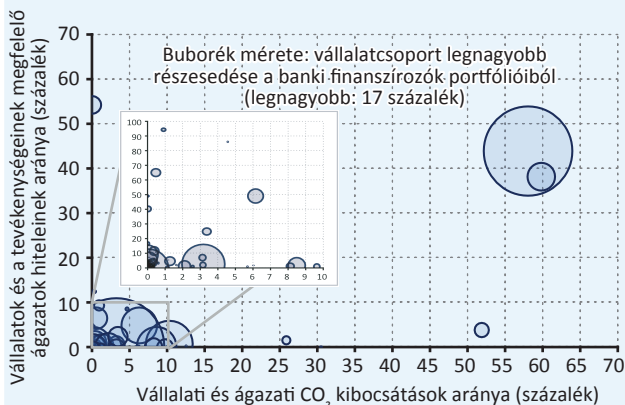
Forrás: MNB, Eurostat.

10.1. AZ ÉGHAJLATVÁLTOZÁS POTENCIÁLIS PÉNZÜGYI RENDSZERKOCKÁZATAI

A hazai bankok hitelkitétsége rendszerszinten számottevő az éghajlatváltozás átállási kockázataival érintett, sérülékeny ágazatokkal szemben. Az éghajlatváltozás okozta potenciális reálgazdasági veszteségek közvetve a pénzügyi rendszerben jelenlevő hagyományos kockázatokat növelhetik. A hazai rendszerszinten jelentős (O-SII) nagybankok ágazati besorolás alapján jellemezhető vállalati hitelportfólióinak közel fele potenciálisan sérülékeny az átállási kockázatokkal szemben. A sérülékeny portfóliórészek aránya, és a teljes portfólió közvetett, például energaintenzitással közelíthető sérülékenysége egyes nagybankoknál lényeges eltérést mutathat (46. ábra).

A széndioxid-kibocsátás a nagy vállalatcsoportoknál koncentráldódik, de ezek banki finanszírozásának koncentrált-sága mérsékelte. A pontosabb kockázatfelméréshez érdemes a finanszírozott vállalatok szintjén is felmérni a sérülékenységet.¹⁰ A nemzetközi tapasztalatok alapján az ágazati GHG kibocsátások jelentős hányada és a hitelintézeti kitétségek is koncentráltan egyes nagyvállalatokhoz lehetnek köthetők (lásd pl. Az ECB-ESRB, 2021 és az ECB-ESRB, 2022 jelentéseket). A hazai vizsgálatot egyelőre az adatok hiányos rendelkezésre állása megnehezíti, de az energiatermelő és számos energaintenzív nagyvállatról az európai kibocsátás-kereskedelmi rendszeren (ETS) keresztül elérhető létesítményszintű információk. Az ETS rendszer azon 70 vállalatcsoportja (hazai székhelyű és leányvállalati csoportok), amelyekhez a rendelkezésre álló adatszolgáltatásokból

47. ábra
A kibocsátás-kereskedelmi rendszer (ETS) hazai vállalati résztvevőinek 2021-es részesedése az ágazati széndioxid kibocsátásból és az ágazattal szemben fennálló év végi hitelek



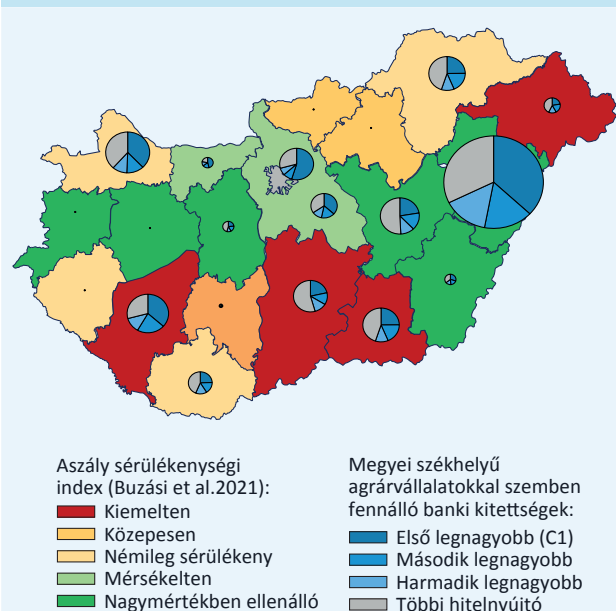
Megjegyzés: az ábrához felhasználásra került az Abrell (2022) által összeállított adatbázis a European Union Transaction Log alapján. Database for the European Union Transaction Log (euets.info).

Forrás: MNB, EC Union Registry.

48.a-c. ábra
Klíma-változással szembeni térségi sérülékenységi és banki kitétségek

a. ábra

Aszály sérülékenységi és a megyei székhelyű agrárvállalatokkal szemben fennálló banki tőkekitevégek (2021. év vége)



Megjegyzés: A vállalatokkal szembeni kitétségek eloszlását ábrázoló kördiagramok mértéke arányos a mezőgazdaság, erdőgazdálkodás (NACE A) nemzetgazdasági ággal szembeni összes bankrendszeri kitétséggel.

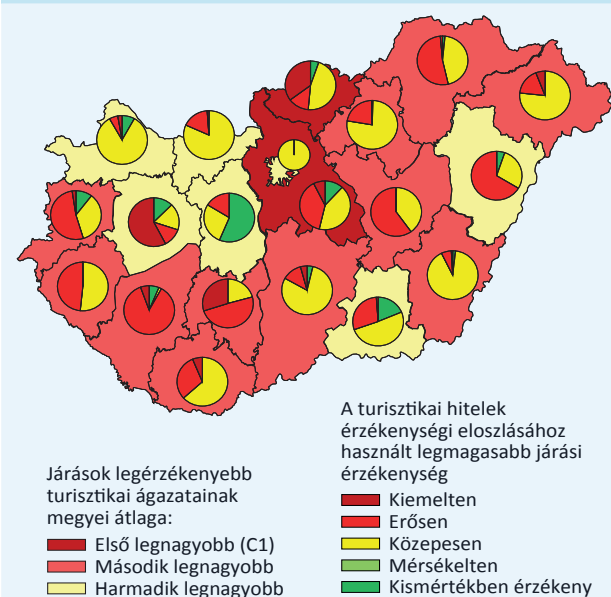
Forrás: MNB és Buzási et al. (2021).

sikerült hitelfinanszírozást társítani, az energiaipari és ipari kibocsátás jelentős részét lefedik. Ugyanakkor a banki kitétségek néhány egyedi, speciális gazdaságpolitikai státuszú kivételtől eltekintve, még az ágazati hitelállományok szintjén sem indikálnak túlzott koncentrációt ezen vállalatcsoportokkal szemben (47. ábra).

A termelési tevékenység lokációjától függően a sérülékeny ágazatok megemelkedett fizikai kockázatoknak lesznek kitéve az előrejelzések szerint. Az éghajlatváltozás következtében maradandóan átalakuló környezet (például magasabb átlaghőmérséklet, romló vízminőség, átalakuló ökoszisztéma) és az extrém környezeti események gyakoriságának vagy hatásának növekedése (például aszály, vihar, villámárvíz, fagy) a veszélyeztetett gazdasági tevékenységeket vagy vagyonelemeket a Kárpát-medence területén is fizikai behatásoknak tehetik ki. Ezek és a vállalatok adaptációs lehetőségei, illetve gazdasági képességei között a lokációtól függően számottevő eltérés lehet. Az ITM (2020) éghajlatváltozás Kárpát-medencére gyakorolt esetleges hatásainak értékeléséről szóló jelentésben kiemelten vizsgálja a mezőgazdaság, a turizmus és az épített környezet sérülékenységeit. Az itt bemutatott kutatások járási és megyei előrejelzéseivel összevetve a banki hitelkitétségek területi eloszlásáról rendelkezésre álló információkat az agrárium finanszírozásában a jelenlegi szántóterület körülbelül negyedét kitevő dél-alföldi és dél-dunántúli régiók egyes megyéi jelenthetnek kiemelt kockázatot. A turizmusban a vendégéjszakák száma szerint legnépesebb dunántúli megyék erősen sérülékeny járásihoz szintén viszonylag nagy arányban érkezik banki finanszírozás. Az épületállomány sérülékenysége a regionális gazdasági fejlettséggel mutat együttmozgást, ugyanakkor a hitelpenetráció is alacsonyabb ezen területeken (48. A-c. ábrák). A jelenleg korlátozottan elérhető adatokra alapuló előrejelzések erős indikációt adnak továbbá arra, hogy regionálisan kiterjedt lehet a bankrendszer által finanszírozott sérülékeny gazdasági tevékenységek köre.

A rendszerkockázatok teljeskörű megragadásához az értékláncon keresztül terjedő veszteségeket is érdemes figyelembe venni. A rendszerszintű hatások egésze megragadása érdekében érdemes feltárni a reálgazdaságban és a pénzügyi rendszerben a szoros gazdasági kapcsolatokon keresztül terjedő, egyéb gazdasági szereplőknél potenciális veszteségeket okozó kockázati csatornákat. A direkt és az utóbbi indirekt rendszerkockázati hatások felmérésében is fontos szerep juthat az éghajlati stressz szcenárió elemzéseknek és a reálgazdasági kapcsolatokat is felmérő hálózatelemzéseknek.

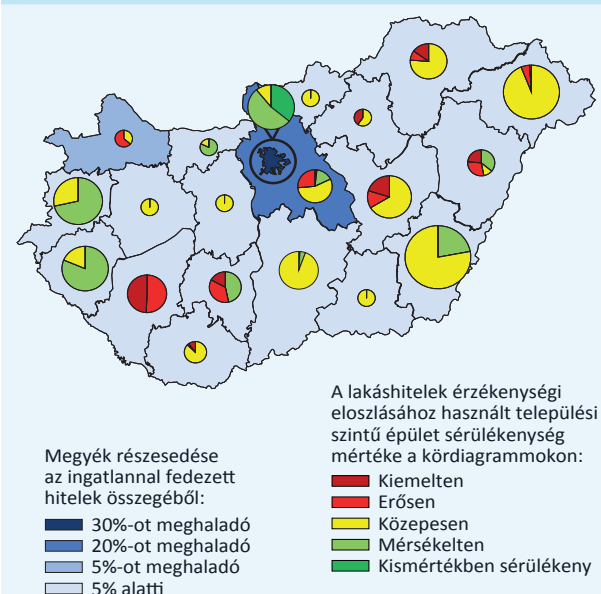
b. ábra: Turizmus éghajlati sérülékenysége megyei szinten és a turisztikai vállalatoknak nyújtott hitelek eloszlása a járási szinten számított érzékenység szerint



Megjegyzés: A turizmus érzékenységének megragadásához az MBFSZ NATÉR fejlesztés keretében végzett vizsgálatának eredményeit használtuk. A sérülékenységi becslések vízparti, aktív és örökségturizmus tevékenység típusokat különböztetnek meg. A kördiagrammok a járási szintű, öt érzékenységi kategóriát megkülönböztető becslések maximális járási értékei szerint mutatják a turisztikához köthető ágazatokban (I55, I56, N7721, N79, R93) tevékenykedő vállalatok hitelkitettségeinek eloszlását.

Forrás: MNB, NATÉR.

c. ábra: Települési épületállomány-sérülékenység mutató szerint az ingatlannal fedezett hitelkitettségek megyei eloszlásai



Megjegyzés: A kördiagrammok Lechner Nonprofit Kft. MBFSZ NATÉR fejlesztés települési épületállomány-sérülékenység (TÉS) becsléseket használják. Méretük arányos az adott megyében elhelyezkedő, TÉS becsléssel bíró települések ingatlanfedezeteihez tartozó hitelösszegek és az összes megyei hitel hányadosával. A legmagasabb megyei lefedettség 80 % feletti, a legalacsonyabb 2 %, de 30 % alatt a kördiagramm méretét nem csökkentettük.

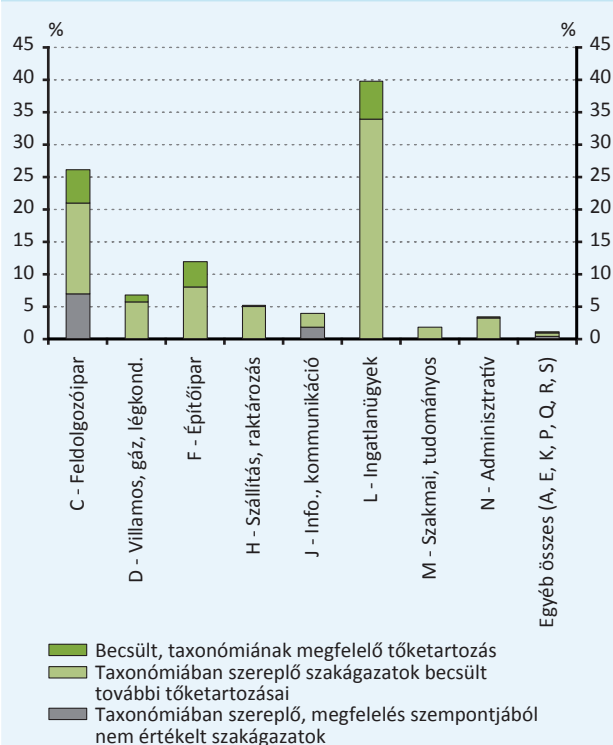
Forrás: MNB, NATÉR.

10.2. ÉGHAJLATI KOCKÁZATOKKAL KAPCSOLATOS ADATSZOLGÁLTATÁSOK ÉS KÖZZÉTÉTELEK

A taxonómia alapján kiadott vállalati fenntarthatósági közzétételek elősegíthetik a zöld befektetések bővülését. A 2020 júliusában hatályba lépett uniós Taxonómia rendelet lehetővé teszi majd az éghajlati fenntarthatóságot támogató kitettségek azonosítását. A Taxonómia rendelet és más kapcsolódó jogszabályok¹¹ a reálgazdasági és pénzügyi nagyvállalatok nyilvánosságra hozatali követelményeiben 2024-től elvárják megjeleníteni a zöldeszközök arányát és a taxonómiához igazodó tevékenységek és kitettségek mértékét jelző mutatók közzétételét. Az egységes taxonómia segítheti a befektetőket a fenntartható befektetési célpontok feltérképezésében, és a harmonizáció útján hosszabb távon csökkentheti a finanszírozást kereső vállalatok közzétételekhez kapcsolódó költségeit. A fenntarthatóságra vonatkozó hiteles információk hiányában a zöld pénzügyi piacok finanszírozási prémiuma eltűnik, a tényleges kockázatok transzparens felismerése akadályoztatott.¹² A taxonómiához igazodó banki kitettségek egyelőre csak számottevő bizonytalanság mellett becsülhetők, azonban az uniós és a hazai közelítések is azt mutatják, hogy a kitettségek megfelelése egyelőre jelentősen korlátozott (49. ábra). Az MNB a HITREG adatszolgáltatás keretében 2023-tól vár majd információt legalább a közzétételi kötelezettségek hatálya alá tartozó ügyfelekkel¹³ kötött ügyletek taxonómia szerinti státuszáról.

A taxonómiához kapcsolódó információk elérhetővé válása jelentős lépés az adathiány kezelésében, de a teljeskörű kockázatértékeléshez nem elegendő. A taxonómiához igazodó kitettségekről elsősorban az alacsony, vagy csökkenő átállási kockázatra következtethetünk. Azonban a taxonómia sem az általa lefedett és különösen a le nem fedett ügyletek között kockázati differenciákról nem ad teljeskörű tájékoztatást, ahogy az értéklánc rendszerszintű sérülékenységeiről sem. Az MNB az adathiány megszüntetése végett rendszeresen nyomon követi a kutatói és piaci adatszolgáltatók információit.

49. ábra
 Becslés az EU fenntarthatósági taxonómia éghajlatváltozással kapcsolatos célkitűzéseinek megfelelő gazdasági tevékenységeket finanszírozó hitelkötettségek arányaira a teljes vállalati hitelállományhoz viszonyítva (2021. év vége)



Megjegyzés: A becsléshez Alessi és Battiston (2021) uniós szinten kalibrált módszerét használtuk, módosítva azt a szükséges információk rendelkezésre állása esetén a hazai vállalati tevékenységekre vonatkozó paraméterekkel.

Forrás: MNB, KSH, Eurostat.

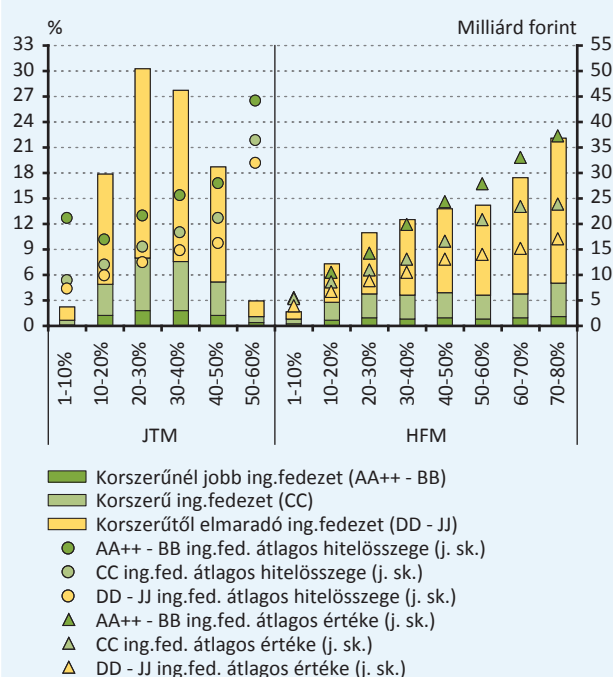
10.3. A MAKROPRUDENCIÁLIS SZABÁLYOZÁS POTENCIÁLIS SZEREPÉNEK FORMÁLÓDÁSA

Egyre bővülő konszenzus övezi a makroprudenciális eszközök alkalmasságát az éghajlatváltozás pénzügyi kockázatainak mérséklésére. A kockázatteltárástól is függően az egyes eszköztípusok egymástól jelentősen eltérő hatásossággal alkalmazhatók.¹⁴

Az ingatlanérték és hiteltörlesztési képesség, valamint az energiahatékonyság közötti pozitív kapcsolat lehetőségét ad a zöld ingatlanhitel kitétségek differenciált értékelésére. A zöld lakáscélú hitelezésre vonatkozó zöld hipotézisek szerint az energiahatékony ingatlanfedezetű hiteleknek alacsonyabb a nemteljesítési kockázata és a nemteljesítéskori veszteségrátája a rosszabb energiahatékonyságú ingatlanl fedezett hiteleknel.¹⁵

Az adóssághék szabályok által előírt limitek közelében kötött hitelügyletek között gyakoribbak az alacsonyabb enregiahatékonyságú lakások, ami az előírások zöld szempontú differenciálásának esetleges szükségességére hívja fel a figyelmet. Az elmúlt másfél év hitelből finanszírozott lakossági ingatlantranzakciói között az adóssághék-szabályokban előírt felső limitek közelében a rosszabb minőségű ingatlanl fedezett ügyletek súlya több mint 70 százalék, a rosszabb energetikai jellemzőkkel bíró ügyletek aránya a HFM esetében a szabályozói limithez közeledve nő, míg a JTM esetén körülbelül állandó (50. ábra). A korszerűtől elmaradó ingatlanl fedezett ügyletek összesen mintegy egynegyede tartózkodott a 40 százalék feletti JTM vagy a 70-80 százalékos HFM sávban. Mindez arra is utalhat, hogy a kevesebb önerővel rendelkező ügyfelek a HFM előírásnak való megfelelés érdekében inkább kedvezőtlen energetikai tulajdonsággal bíró, olcsóbb ingatlanl választanak. Tehát az energiahatékony lakások differenciált kezelése a szabályozásban – főként a HFM előírás esetén – segítheti a zöld ingatlanok elérhetőségét és az energiahatékonyságot javító átalakításokat a finanszírozási lehetőségek javítása útján, miközben a kockázatokat a fentiek alapján nem növelné érdemben. A folyamatosan fejlesztett piaci és felügyeleti szttenderdek és a bővülő banki adatelérés a közeljövőben előmozdíthatja az adóssághék szabályok differenciálásnak megvalósíthatóságát is.

50. ábra
A lakossági ingatlantranzakciókat finanszírozó hitelügyletek JTM és HFM mutatóinak eloszlása a fedezeti ingatlanok energiahatékonysága szerint (2021 Q1 – 2022 Q2 közötti hiteltranzakciókat vizsgálva)

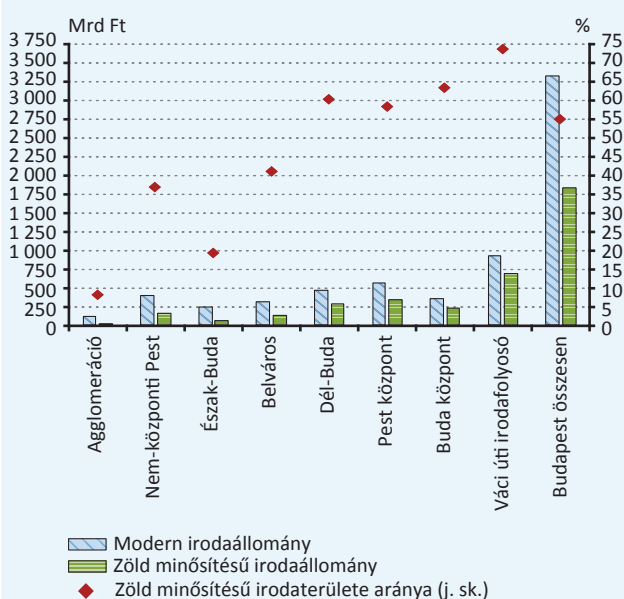


Megjegyzés: az adatszolgáltatások egyelőre csak indikatív vizsgálatokra adnak lehetőséget, a jövőben az adatminőség javulása ad majd pontosabb leírást a tranzakciók teljes köréről.

Forrás: MNB.

A rendszerkockázati tőkepuffer alkalmazása megfelelő kockázatfeltárást és a kockázatos kitettségek azonosíthatóságát igényli. A rendszerkockázati tőkepuffer (Systemic Risk Buffer, SyRB) egy jelenleg is a kockázatok széles körét lefedni képes, rugalmas tőkeeszköz, amivel elméletileg a sérülékeny és fenntartható hitelkitettségek is célozhatóak lehetnek. Más makroprudenciális tőkepufferek esetén elképzelhető, de kevésbé kézenfekvő az éghajlatkockázatok szerinti differenciált alkalmazás.¹⁶ az SyRB esetén való implementáció kihívásai azonban, hogy i) a kockázatfelmérésben a hosszú távú, modellalapú előretekintés és ennek bizonytalansága jóval nagyobb szerepet kaphat, ii) a kitettségek fenntarthatóságát vagy annak javulását és hitelpiaci szegmensét (a vonatkozó EBA GL/2020/13 Iránymutatásoknak megfelelően) egyértelmű és megbízható kategóriarendszernek kell definiálnia¹⁷ [például a kereskedelmi ingatlan projekthitelek lokáció, eszköztípus és fenntarthatóság szempontjából is viszonylag jól differenciálhatók az előbbiek szerint¹⁸ (51. ábra)], és iii)) még vizsgálandó, hogy mennyire hatékony a tőkeköltség differenciálása a hitelportfóliók és a finanszírozott tevékenységek fenntarthatóságának növelésében.¹⁹

51. ábra
Zöld irodaterületek a budapesti irodapiacra, alpiacok szerinti bontásban



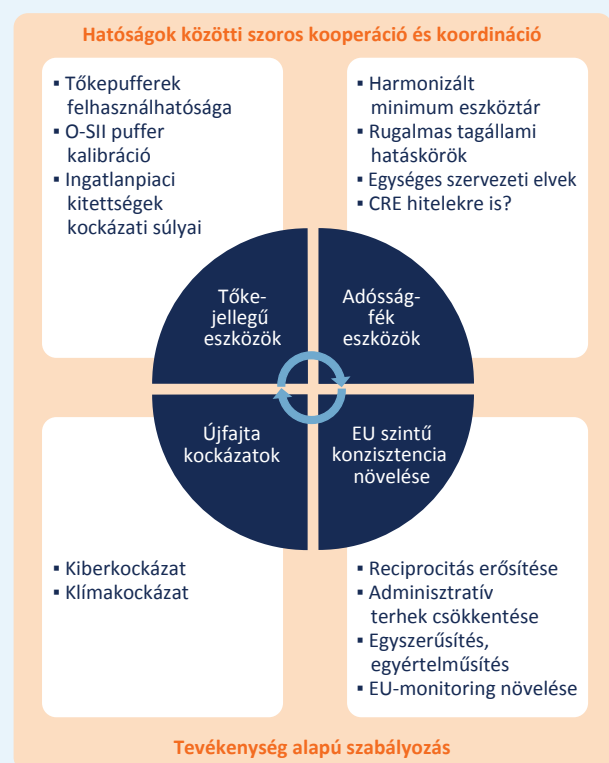
Megjegyzés: A zöld minősítésű irodaállomány a BREEAM vagy LEED minősítéssel rendelkező budapesti modern irodaházakat tartalmazza.

Forrás: CBRE.

11. Kiemelt téma: A pénzügyi rendszer fenntartható működését támogató szabályozói környezet kialakítása

A gazdasági világválság óta – különösen a koronavírus-járvány alatt – összegyűlt tapasztalatok beépítésére az Európai Bizottság a makroprudenciális szabályozási keretrendszer felülvizsgálatát kezdeményezte. Az MNB-t érintő legfontosabb javaslatok a tőkepufferek felhasználhatóságára, az adósságfék-szabályok harmonizációjára, illetve újfajta kockázatok, mint a klíma- és kiberkockázat kezelésére vonatkoznak. Az egyre több kockázatot lefedő, bővülő keretrendszer azonban bonyolultabbá teszi a szabályozást, ezáltal pedig nem kívánt többletköltségeket okozhat mind a piaci szereplők, mind pedig a hatóságok oldalán. Az MNB számára is fontos ezen kihívásokat megfelelő módon kezelni, és lehetőség szerint csökkenteni a szabályrendszer túlzott komplexitását.

52. ábra
Az EU-s makroprudenciális keretrendszer felülvizsgálat fókusztermei



Forrás: MNB.

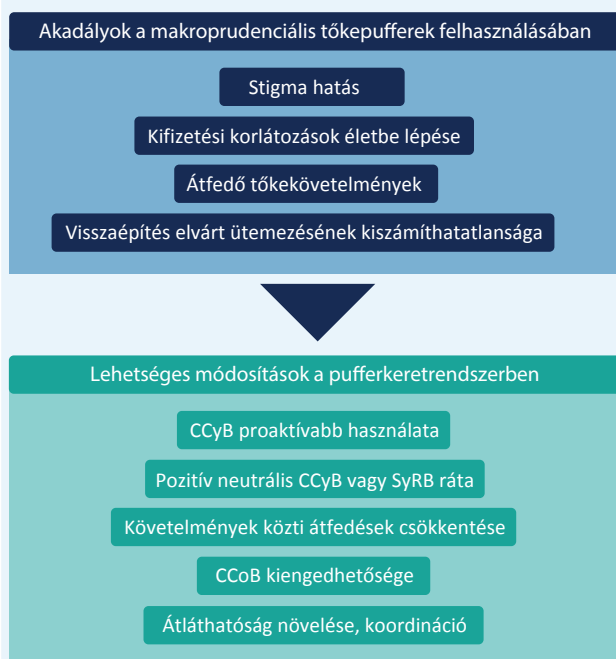
11.1. AZ EURÓPAI MAKROPRUDENCIÁLIS KERETRENDSZER FELÜLVIZSGÁLATA

A gazdasági világválság óta – különösen a koronavírus-járvány alatt – összegyűlt tapasztalatok beépítésére az Európai Bizottság a CRR-ben leírt kötelességét teljesítve a makroprudenciális szabályozási keretrendszer felülvizsgálatát kezdeményezte. Ennek keretében konzultációt hirdetett az egyes szabályozási területeket érintő javaslatokkal kapcsolatosan, melyre számos nemzeti makroprudenciális hatóság mellett az EBA, az EKB és az ESRB is megküldte javaslatait. Az előzetes tervek szerint a Bizottság a beérkezett javaslatok alapján 2023. év elejére készíti el jogszabálmódosítási javaslatcsomagját. Az MNB-t érintő legfontosabb javaslatok a tőkepufferek felhasználhatóságára, az adósságfék-szabályok harmonizációjára, illetve újfajta kockázatok, mint a klíma- és kiberkockázat kezelésére vonatkoznak (52. ábra). Ezeket a területeket támogathatja a tevékenység alapú szabályozás előtérbe helyezése, illetve a hatóságok közötti még erősebb koordináció és kooperáció.

A már bevezetett tőkejellegű eszközök alapvetően jól vizsgáltak az elmúlt években, a koronavírus-válság azonban rámutatott néhány javítandó pontra. A koronavírus előtt nem épült fel megfelelő mértékű feloldható puffer a legtöbb országban, és arra mutató jelek is megfigyelhetők voltak, hogy a bankok nem minden esetben tudják vagy akarják hitelezésre felhasználni tőkepuffereiket (53. ábra). A hazai bankok esetében is az látható, hogy az MNB által a koronavírus-járvány hatásainak enyhítésére megvalósított tőkepuffer-feloldások nem jártak együtt a banki tőkecélszintek érdemi változásával. Ezért szükséges a pufferkövetelmények rendszerének felülvizsgálata, bár ennek konkrét módja még

53. ábra

A makroprudenciális tőkepufferek felhasználását akadályozó tényezők és javaslatok annak javítására



Forrás: MNB.

4. táblázat

Az adósságfék-szabályok EU-s jogi keretrendszerbe való bevezetésére vonatkozó ESRB javaslat főbb pontjai

Rendelkezésre álló minimális eszközkészlet	- Jövedelemarányos törlesztőrészletre, jövedelemarányos hitelösszegre vonatkozó korlátok - Hitelfedezeti mutató korlát - Futamidő-korlát - Amortizációs elvárások
Indikátorok definíciói	Általános elvek és koncepció leírása a vonatkozó ESRB ajánlásra hivatkozva, a fogalommeghatározások további részleteit a tagállamokra bízva
Döntéshozatal	Az aktiválás és kalibrálás felelősségének egyértelmű nemzeti szintre ruházása, az európai hatóságok felhatalmazásainak kizárásával
Alkalmazás rugalmassága	Lehetőség megelőző jellegű használatra, több eszköz egyidejű bevezetésére, feltételes, differenciált alkalmazásra, kivételek meghatározására
Aktiválás, kiengedés, kalibrálás feltételei, módszertana	- A tagállamok határozzák meg az alkalmazás feltételeit, valamint a kockázatértékelés és a kalibrálás során alkalmazott módszertant. - Az ESRB az „irányított mérlegelésen” alapuló ajánlások kibocsátásával támogatja a tagállamokat.
Jelentéstétel, nyilvánosságra hozatal	- EU-s engedélyezés nem szükséges az aktiváláshoz, de utólagos értesítés igen, indoklással együtt - Nyilvános bejelentés szükséges
Átmeneti időszak	A meglévő nemzeti keretekbe való túlzott beavatkozás elkerülése, megfelelő átmeneti időszak biztosítása

Forrás: ESRB, MNB.

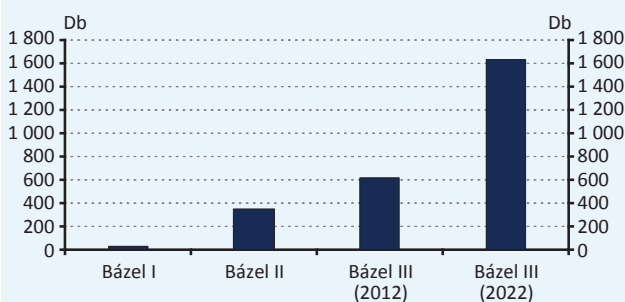
kérdéses, több alternatív lehetőség is adódik a feloldhatóság és a felhasználhatóság növelésére.

Az adósságfék-szabályokat számos tagállam használja nemzeti hatáskörben, azonban a nagyfokú eltérések miatt felmerült a harmonizáció igénye az eszköztár elemeire vonatkozóan, meg hagyva a tagállami rugalmasság szükséges szintjét. Az adósságfék-szabályok keretei jelenleg nincsenek kijelölve az EU-s keretrendszerben, így indokolt ezen eszköztár esetében is megteremteni az egységesség egy bizonyos szintjét (4. táblázat). A túlzott harmonizáció azonban problémákat okozhat, mivel számos tagállami sajátosság befolyásolhatja ezen eszközök működését és hatékonyságát. Az MNB is több fórumon jelezte, hogy az adósságfék-szabályokat illetően az elérhető eszközök megjelenítését az EU-s jogszabályokban támogatja, ugyanakkor az aktiválás, kalibrálás, monitoring és a definíciók terén szükséges az egyedi mérlegelés lehetőségének megtartása. Az egységes minimumeszköztár megjelenítése kapcsán az MNB által alkalmazható eszköztár kibővítése (futamidő-korlát, jövedelemarányos hitelösszeg-korlátok, amortizációs elvárások) is indokolt lehet.

Jelenleg a makroprudenciális eszközök alkalmazása és kalibrációja jelentősen eltérhet a tagországok között, így bizonyos változások szükségesek lehetnek a nagyobb konzisztencia megteremtése érdekében. Szükség lehet például a tagállamok közötti reciprocitási keretrendszer további megerősítésére, a hatóságoknál felmerülő adminisztratív terhek csökkentésére, bizonyos eszközök (pl. az O-SII pufferek) esetén pedig a tagállami módszertanok nagyobb fokú egységesítésére.

A jelenlegi keretrendszerből hiányoznak az egyértelműen klíma- vagy kiberkockázat enyhítésére vonatkozó eszközök, melyek beemelése jelentős előrelépés lenne ezen újfajta kockázatok hatékonyabb kezelésére. A jogszabálmódosítási javaslat alapján elsősorban a már meglévő eszközök klíma-kockázati szintre kalibrációjára érdemes fókuszálni, főként az SyRB, illetve a nagy kockázati kitettség limitek területén, de felmerülhet az adósságfék-szabályok zöld szempontú finomhangolása is. A potenciálisan rendszerszintű problémákhoz vezető kiberkockázatok esetén egyrészt a hatóságok látóterébe kell emelni ennek a területnek a fontosságát, meg kell határozni az alapvető funkciók maximum elfogadható zavar szintjét, a pénzügyi intézményeken túli fókuszot erősíteni kell, továbbá felmerülhet a rendszerszinten jelentős intézmények szigorúbb kezelése is.

54. ábra
A bázeli bankszabályozások oldalszámának növekedése



Megjegyzés: Bázel III (2022) a 2022. augusztusban érvényben lévő összes bázeli standardot magába foglaló szöveget jelöli.

Forrás: SUERF, Haldane, BCBS.

55. ábra
Az MNB által követhető javaslatok a komplexitás csökkentésére

MNB által követhető javaslatok
Szabályozói „sandboxok” a digitális „sandboxok” mintájára
Adatok megfelelő gyűjtése és feldolgozása, hogy a komplexitás előnyei/ hátrányai mérhetők legyenek
Költség-haszon elemzés, hatékonyság vizsgálata
Tevékenység alapú szabályozás, bankrendszeren kívüli kockázatokra nagyobb figyelem
„Robusztus” szabályozásra törekvés, szükségtelen komplexitás kerülése

Forrás: ESRB, MNB.

11.2. A SZABÁLYOZÁSI KERETRENDSZER KOMPLEXITÁSÁNAK KÉRDÉSEI

Az egyre több kockázatot lefedő, bővülő keretrendszer bonyolultabbá teszi a szabályozást, ezáltal pedig nem kívánt többletköltségeket okozhat a piaci szereplők és a hatóságok oldalán is. Az elmúlt években a pénzügyi intézményeket érintő szabályozás folyamatosan bővült (54. ábra), illetve a meglévő eszközök kalibrációja is fejlődött. Az így létrejött komplex szabályozói rendszerek kialakulása annak is köszönhető, hogy ezen rendszerek célzottabb, rugalmasabb, kockázatarányos szabályozást tesznek lehetővé, és kiküszöbölik a túlzottan egyszerű előírások azon hiányosságait, hogy nem veszik figyelembe a rendszerszintű kockázatokat. Ugyanakkor számos kihívást is jelentenek az érintettek számára: a bonyolult szabályok magas adatszolgáltatási és implementációs terhet okoznak, és ezzel mérsékelhetik a versenyt a piacon, valamint az egyes szolgáltatások szabályozott piacokon kívülre való áthelyeződését is okozhatják. A komplex, kivételszabályokkal terhelt előírások megnehezítik a megfelelés szabályozói, felügyeleti értékelését is, a biztonság látszatát keltve, az új, még ismeretlen kockázatok kezelésére pedig gyakran nem alkalmasak.

Az MNB számára is fontos ezen kihívásokat megfelelő módon kezelni, és lehetőség szerint csökkenteni a szabályrendszer túlzott komplexitását. Ennek eléréséhez rövid távon is alkalmazható eszköz lehet többek között a digitális tárgykörökben már több ország és az MNB által is alkalmazott szabályozói „sandbox”-ok szélesebb szabályozási és felügyeleti témaköröket felölelő kialakítása új típusú pénzügyi szolgáltatások esetén, mellyel így nem szükséges a teljes keretrendszer átalakítása. Emellett itt is kiemелendő, hogy a megfelelően részletes adatszolgáltatás előfeltétele annak, hogy az előírások összetettségének előnyei és hátrányai mérhetők legyenek. A szabályozások költségeit és hasznait fel kell mérni lehetőleg számszerűen, és utólag is fontos a hatékonyságának kiértékelése. A jelenlegi, bankrendszeri fókuszú érdemes a jövőben hangsúlyosan kitérni az egyéb pénzügyi intézményekre, valamint többféle intézményre is érvényes tevékenység alapú előírásokat alkalmazni, ugyanis így a rendszerszintű stabilitás biztosítása könnyebben elérhető. Az MNB-nek saját szabályalkotása során a fenti szempontok figyelembevétele mellett törekednie kell a szükségtelenül komplex szabályozási rendszerek kialakításának elkerülésére, és a „robosztus”, az új kockázatokhoz is alkalmazkodni képes szabályozás létrehozására (55. ábra).

12. Kiemelt téma: Az online hitelezési folyamatok pénzügyi stabilitási vetületei

A banki hitelezési folyamatok online térbe terelése jelentős hatékonyságnövelést eredményezhet, ami nem csak versenyképességi, hanem pénzügyi stabilitási kérdéssé is válhat. Különösen jelentős hatékonyságjavulás érhető el a jellemzően adatintenzív hitelezési folyamatok online térbe terelésével. Magyarországon jelenleg a fedezetlen hitelnyújtás terén adottak a teljeskörű online hitelnyújtás jogszabályi feltételei. 2022 második felére az online nyújtott személyi hitelek új kihelyezésén belüli részesedése 20 százalékot ért el, 53 milliárd forintos piacot jelentve. Az online felvett személyi hitelek jellemzői alapján az online értékesítési csatorna önmagában nem jelent kockázatot. Az online hitelfelvétellel szembeni nyitottságot tovább növelheti a pénzügyi tudatosság és az IT kompetenciák fejlesztése, a támogató jogszabályi környezet megteremtése és az adatokhoz való online hozzáférés biztosítása.

56. ábra
A hitelezési folyamat fő szakaszainak digitalizációs előnyei

Ügyfél-akvizíció	Egyszerűbb, online azonosítás Személyre szabott ajánlatok Pre-approved ajánlatok
Adatrögzítés	Hozzájárulás alapján automatikus adatbegyűjtés
Hitelbírálat	Automatizált hitelbírálat Pontosabb scoring Személyre szabott, kockázat-alapú árazás Alacsonyabb kamatfelárak
Szerződéskötés	Online, azonnali szerződéskötés
Utókövetés	Cross-selling lehetőségek pontosabb azonosítása Hatékonyabb work-out

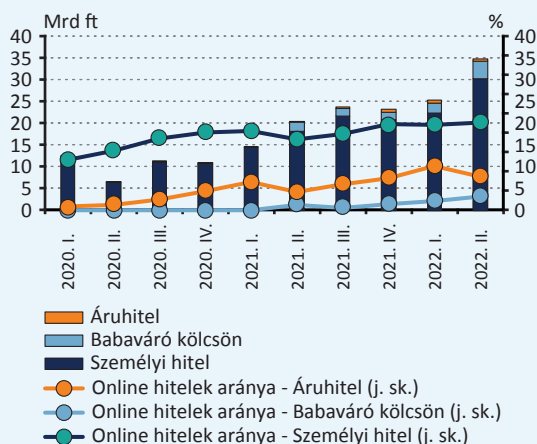
Forrás: MNB.

12.1. A HAZAI HITELPIACON A DIGITÁLISAN NYÚJTOTT HITELEK FOKOZATOS TÉRNYERÉSE LÁTHATÓ

A teljeskörű online hitelnyújtás lehetősége a fedezetlen hitelek esetén merülhet fel. A banki hitelezési folyamatok online térbe terelése jelentős hatékonyságnövelést eredményezhet (56. ábra), ami nem csak versenyképességi, hanem pénzügyi stabilitási kérdéssé is válhat. Különösen jelentős hatékonyságjavulás érhető el a jellemzően adatintenzív hitelezési folyamatok online térbe terelésével. A hazai jogszabályi környezet alapján a fedezetlen hitelpiacon van lehetőség a teljeskörű online hitelnyújtásra, míg a lakáshitelek esetén a szerződéskötés során személyes jelenlét szükséges, így csak részleges digitalizációs fejlesztésekre van lehetőség. Ennek megfelelően a teljeskörű online hitelnyújtás főként a személyi hitelek, illetve áruhitel, kisebb részben pedig a babaváró kölcsönök esetében jellemző (57. ábra). A teljesen online nyújtott hitelek volumen szerinti részesedése a koronavírus-járvány óta fokozatos növekedést mutat; a 2020. év eleji 4 százalékos értékéhez képest 2022 második negyedévére közel 13 százalékra nőtt. Az online hitelezés a személyi hitelpiacon a legmeghatározóbb, ahol 2022. első felében a hitelkihelyezés 20 százaléka már online történt, mintegy 53 milliárd forint értékben, 29 ezer online felvett szerződést jelentve. Ezzel az online nyújtott személyi hitelek piaca rendkívül dinamikus, 2020 óta átlagosan több mint 60 százalékos éves növekedési ütemet mutat. Az áruhitel esetében az online kihelyezés aránya a személyi hitelekhez képest kissé kevesebb, 2022 második negyedévében 8 százalék, míg a babaváró kölcsönök esetén 3 százalék.

57. ábra

A teljesen online nyújtott hitelek részesedése az új kihelyezésekben belüli hitel típusonként



Megjegyzés: Becslés, hitelintézeti szektor.

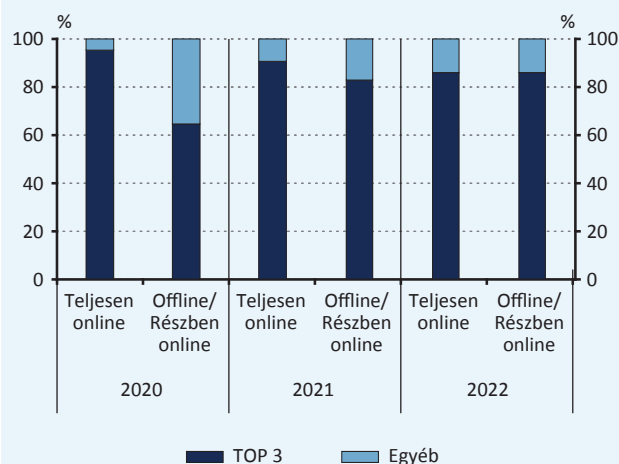
Forrás: MNB.

Az online személyi hitelnyújtás térnyerését néhány bank hajtja leginkább, bár részesedésük a többi hitelnyújtó felzárkózásával fokozatosan csökken. 2020-ban még az online nyújtott személyi hitelek szinte egésze három intézményhez volt köthető (58. ábra). Több, az offline személyi hitelnyújtásban piacvezető intézmény esetén azonban a teljeskörű online hitelnyújtás lehetősége még nem biztosított. Az offline hitelezésben jelentős szereppel bíró hitelnyújtók online piacra való belépése emiatt érdemben növelheti az online személyi hitel piaci verseny intenzitását. Előretekintve a digitális hitelnyújtás további térnyerése valószínűsíthető, melyet az MNB kötelező online hitelnyújtást előíró Minősített Fogyasztóbarát Személyi Hitel (MSZH) keretrendszere is támogat.

Az online nyújtott hitelek jellemzően alacsonyabb hitelösszeg mellett valósulnak meg. (5. táblázat) 2022 első felében az online nyújtott személyi hitelek átlagos futamideje 5 év, egy évvel rövidebb, mint a nem online felvett hiteleké. A teljes mértékben online felvett hitelek átlagos THM szintje 18 százalék, amely 2 százalékponttal magasabb, mint a nem vagy csak részben online felvett hiteleké, amit az alacsonyabb hitelösszeg és futamidő miatti magasabb árazás magyarázhat. A kisebb hitelösszeget és futamidőt az online értékesítési csatornára vonatkozó szigorúbb banki kockázati limitek okozhatják. az online személyi hitelnyújtás térnyeréséhez az MSZH termékek is hozzájárultak: 2022 első felében az online hitelnyújtáson belül az MSZH-termékek aránya 29 százalék volt, míg az offline vagy részben online hitelnyújtás esetén ez az arány 18 százalék. Az átlagos hitelbírálatkori jövedelem és jövedelemarányos törlesztőrészlet mutató (JTM) tekintetében ugyanakkor nincs érdemi különbség a két hitelfelvételi típus között. Így összességében nem látható az online hitelfelvevők magasabb kockázati szintje, az online hitelnyújtás önmagában nem tekinthető kockázatnak, miközben a banki hatékonyságot nagy mértékben támogatja.

58. ábra

A három legnagyobb piaci szereplő részesedése a személyi hitel piacon az értékesítés módja szerint



Megjegyzés: Hitelintézeti szektor. A 2022. évi adatok az első félévre vonatkoznak.

Forrás: MNB.

A teljeskörű online hitelfelvételi tapasztalattal rendelkező banki ügyfelek számának fokozatos növekedése látható. Míg 2020 elején, a koronavírus-járvány előtt még csak a banki adósok 5 százalékának volt online hitele, addig ez 2022. első felére másfélszeresére, több mint 8 százalékra emelkedett, több mint 200 ezer digitális hitelfelvételi tapasztalattal rendelkező személyt jelentve. Ezen ügyfelek átlagosan 2 darab hitellel, és 4 millió forintos fennálló tartozással rendelkeztek, mely összesen 820 milliárd forint hitelállományt jelent. Az online hitellel rendelkező ügyfelek körében jelentős területi eloszlási különbségek nem láthatók, de a községekben és a kisvárosi településeken (10%) az online hitelfelvétel aránya enyhén magasabb, mint a fővárosban (7%). Ezt a személyes hitelfelvételi lehetőségek korlátozott elérhetősége magyarázhatja. Az online

5. táblázat

az online és hagyományosan értékesített személyi hitelek főbb adatai (2022Q1-Q2)

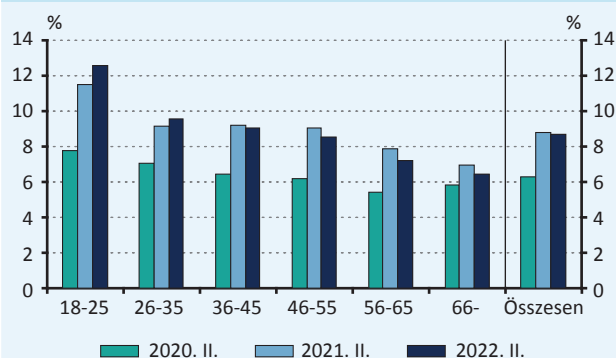
	Nem vagy részben online ügyintézés	Teljeskörű online hitelnyújtás
Átlagos hitelösszeg (M Ft)	3	2
Átlagos futamidő (év)	6	5
Átlagos THM (%)	16	18
Átlagos JTM (%)	32	33
Átlagos JTM jövedelem	330	320
MSZH termékek aránya (%)	18	29

Megjegyzés: Hitelintézeti szektor.

Forrás: MNB.

59. ábra

Az online felvett hitellel rendelkező ügyfelek arányának alakulása életkor szerint



Megjegyzés: az adott negyedévek végén hitellel rendelkező ügyfelek arányában. Adóstarsak nélkül. Kizárólag hitelintézeti hitelek.

Forrás: MNB.

60. ábra

A teljeskörű online hitelnyújtáshoz szükséges, korlátozott elérhetőségű adatkörök



Forrás: MNB.

hitelfelvétel magasabb aránya ezeken a településeken ezért arra is utalhat, hogy az online hitelnyújtás a kevésbé sűrű fiókhálózat reális alternatívája lehet. Emellett az online hitellel rendelkezők körében az 55 év feletti korosztály kissé alulreprezentált az offline hitelezésben betöltöttük súlyukhoz képest (59. ábra), ami az IT készségek és a pénzügyi tudatosság alacsonyabb fokára vezethető vissza. A hitelfelvételi tapasztalat jelentőségét erősíti, hogy az online hitelfelvevők körében magasabb a több hitellel is rendelkező, gyakorlottabb hitelfelvevők aránya: az online személyi hitelt felvett ügyfelek felének több hitele is van, míg az offline személyihitel-felvevők között ugyanez az arány 30 százalék.

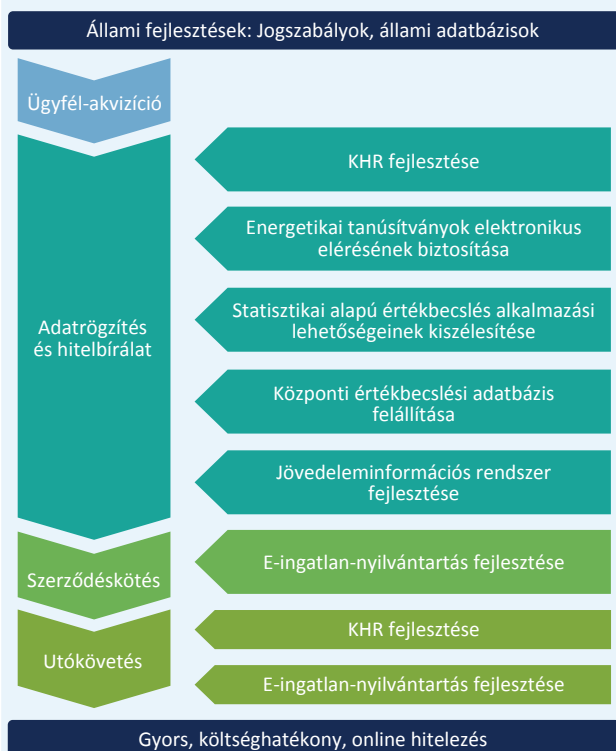
Előretekintve a digitális hitelfelvételben jártas ügyfélkör bővülése várhatóan az online hitelfelvétellel szembeni nyitottság fokozatos növekedéséhez vezethet, ami pedig a banki termékfejlesztésre is ösztönzőleg hathat.

12.2. AZ ONLINE HITELNYÚJTÁS TOVÁBBI TÉRNYERÉSÉT AZ ELÉRHETŐ ADATVAGYONHOZ VALÓ HOZZÁFÉRÉS BŐVÍTÉSE TÁMOGATNÁ LEGINKÁBB

Jelenleg a bankszektorban a rendelkezésre álló állami adatvagyon korlátozott elérhetősége jellemző. A hiteldöntési folyamatok során szükséges adatbázisok sokszor rendelkezésre állnak, azonban egymástól függetlenül, szigetszerűen működnek, és automatizált módon nem hozzáférhetők (60. ábra). Emiatt a hitelezési folyamatok költség- és időigénye nem tud érdemben csökkenni, a pénzügyi mélyülés nem erősödik. A hitelezési folyamatok online térbe való átállásnak alapvető feltétele a meglévő szűk keresztmetszetek felszámolása, a már meglévő adatbázisok elérhetőségének fejlesztése és esetenként újak kialakítása útján. Mindez az ezt szabályozó jogszabályok célzott kiegészítésével és módosításával már rövid távon, alacsony költségek mellett is jelentős eredményeket hozhat. A hitelezési folyamatok online térbe tereléséhez az alábbi területeken javasoljuk a szabályozott, gyors, elektronikus adathozzáférés lehetőségét kialakítani (61. ábra):

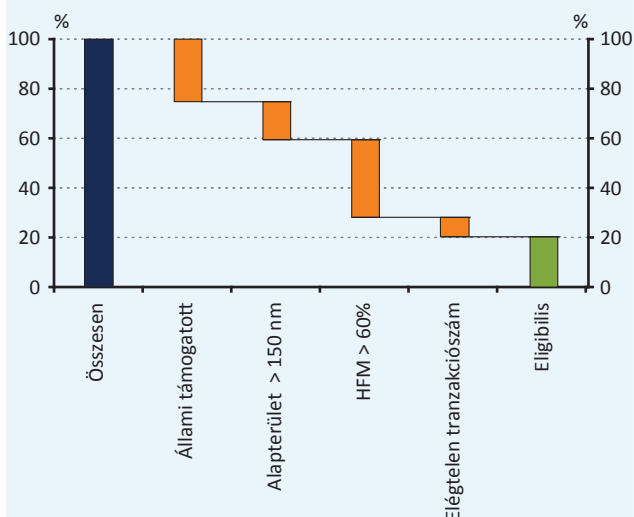
- **Központi hitelinformációs rendszer (KHR) adattartalmának és működésének fejlesztése:** Évi több mint 1 millió lakossági banki hitelnyújtás hatékonyságát növelné a KHR-ben tárolt adatkörök kiterjesztése (például a korábbi hiteltörténetre, közműtartozásokra) és az adatok ügyfélhozáférési jogától független elérhetőségének biztosítása.
- **Energetikai tanúsítványok elektronikus elérésének biztosítása:** a zöld hitelezés elterjedéséhez és a zöld jelzáloglevél-kibocsátás ösztönzéséhez szükséges a fedezetül szolgáló ingatlanok energetikai tanúsítványának bankok általi elérése. Ehhez javasolt kiépíteni egy olyan automatizált folyamatot, amelynek keretében a bankok egyszerűen

61. ábra
Hitelezés a 21. században



Forrás: MNB.

62. ábra
Béclés a statisztikai alapú értékbéclésre alkalmas ingatlanok arányára (2021.02.5-2022.06.30)



Megjegyzés: A településtranzakciós feltétel a NAV ingatlantranzakciós adatbázisának 2020-es adatai alapján kalkulált érték.

Forrás: NAV, MNB.

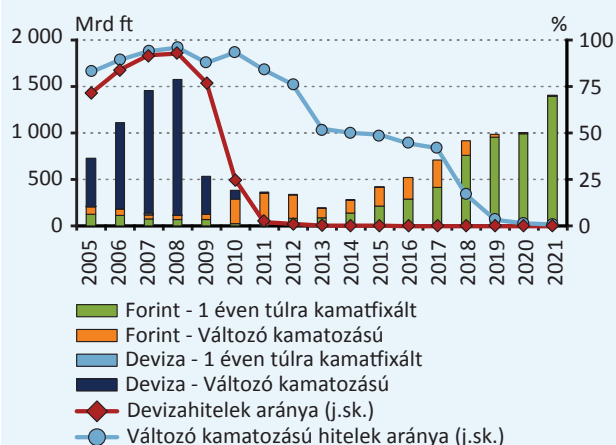
megismerhetnék a Lechner Tudásközpontnál már rendelkezésre álló 1,5 millió lakás energetikai tanúsítványainak tartalmát.

- **Statisztikai alapú értékbéclés alkalmazási lehetőségeinek kiszélesítése:** a jogszabályi környezet változása – a meghatározott feltételek teljesülése esetén – 2021. február 20-tól lehetővé teszi az ingatlan fedezete mellett nyújtott kölcsönök esetén a lakóingatlanok statisztikai értékbéclését, amelyet lekövetve az MNB is elfogad az adóssághék-rendelet szerinti a hitelfedezeti mutató meghatározása kapcsán. A statisztikai alapú értékbéclés széleskörű elterjedéséhez azonban az alkalmazási feltételrendszert javasolt kibővíteni mivel a jelenlegi feltételek alapján a hitelkihelyezés csak mintegy 20 százaléka esetén lehet a helyszíni értékbéclést mellőzni (62. ábra).
- **Központi értékbéclési adatbázis felállítása:** a jelzálog-hitelezéshez kapcsolódó idő- és költségigényes értékbéclési folyamatokat javítaná és évente akár 100 ezer helyszíni értékbéclés elhagyását eredményezné az automatizált, statisztikai alapú ingatlan-értékbéclés széleskörű elterjedése, amelyhez szükséges lenne egy központi értékbéclési adatbázis kialakítása.
- **Jövedeleminformációs rendszer fejlesztése:** a NAV az eBEV-portálon 2020. februártól bevezette a havi munkáltatói és kifizetői adatokon alapuló elektronikus keresetkimutatást. A munkavállalók 2020. február és december között mintegy 50 ezer lekérdezést kezdeményeztek, míg 2021 egészében a lekérdezések száma 80 ezer körül alakult, ami 40 százalékos éves növekedést jelent. A Jövedeleminformációs rendszer felhasználhatóságának javítása érdekében az MNB több fejlesztési irányt azonosított.
- **E-ingatlan-nyilvántartás adattartalmának bővítése és elektronikus elérésének biztosítása:** az MNB az első-lakásvásárló ügyfelek számára kisebb hitelkockázatokra tekintettel alacsonyabb önerő-elvárás bevezetését tervezi. A ténylegesen első lakásukat megvásárló ügyfelek hitelnyújtó intézmények általi azonosítását segítené az adóssok oldalán jelenleg fennálló ingatlantulajdon adatainak bankok általi egyszerű, automatizált megismerése.

13. Kiemelt téma: A jelzáloghitelek kamatfixálásának pénzügyi stabilitási szempontjai

Az elmúlt években az MNB aktív fellépésének köszönhetően a hazai jelzáloghitel-piac a fix kamatozású hitelkonstrukciók általánossá válásával jelentős strukturális változáson esett át, érdemben növelve a háztartások sokkellenálló-képességét. Az EU-ban a változó kamatozású hitelnyújtás elterjedtsége tekintetében jelentős különbségek figyelhetők meg, a nyugati és déli országokban a kamatfixált konstrukciók, míg az EU északi és keleti országaiban inkább a változó kamatozású hitelnyújtás jellemző. Magyarországon az MNB számos intézkedésének következtében 2017 második felétől kezdődően a kamatfixált hitelnyújtás egyre nagyobb súlyra tett szert és 2018 végére általánossá vált. Ebben kiemelt szerepe volt a Minősített Fogasztóbarát Lakáshitelek térnyerésének, a jövedelemarányos törlesztőrészlet mutató (JTM) előírás kamatperiódus szerinti differenciálásának, valamint az MNB jelzáloglelvepiac-fejlesztési lépéseinek. Habár a fix kamatozású hitelek az emelkedő kamatkörnyezetben jelentős pénzügyi stabilitási előnyökkel bírnak, hosszabb távon a hitelkiváltási piac fejlesztése szükséges ahhoz, hogy a hiteladósok a potenciálisan csökkenő kamatkörnyezet előnyeiből is részesülhessenek.

63. ábra
Új jelzáloghitel-kihelyezés deviza és kamatperiódus szerint



Forrás: MNB.

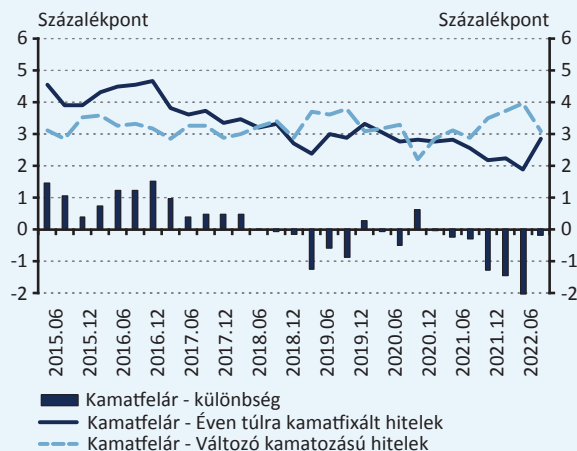
13.1. A KAMATFIXÁLT JELZÁLOGHITEL-NYÚJTÁS PÉNZÜGYI STABILITÁSI FONTOSSÁGA

A 2008-09. évi gazdasági válság után felépülő hitelállomány egészséges szerkezetének biztosítása kiemelt jelentőséggel bírt. Habár a válság után a forintosítás megszüntette a jelzáloghitel-állomány árfolyamkockázatát, az újonnan nyújtott jelzáloghitelek legnagyobb részét ezt követően is kamatkockázattal szemben kitett hosszú futamidejű, változó kamatozású konstrukciók tették ki (63. ábra). A változó kamatozású konstrukciók új kihelyezésén belüli jelentős aránya miatt a változó kamatozású konstrukciók állományi súlya 2017-ig magas, 70 százalékot meghaladó szinten alakult. A 2008-09-es világgazdasági válság után kialakult tartósan alacsony kamatkörnyezet a piaci szereplők oldalán elfedte a kamatkockázat jelentőségét, miközben lehetőséget is nyújtott a kedvező kamatok tartós fixálására.

A kamatfixált hitelek tervezhető, stabil törlesztőrészletet és alacsonyabb nemfizetési valószínűséget jelentenek, de ennek „ára” a magasabb induló kamat és csökkenő kamatok esetén a tehercsökkenésből való potenciális kimaradás. Az adósok oldalán fixált kamatok esetén a hitelfelvételnek a kamatfixált időszakban nem kell a kamatemelkedés miatt növekvő törlesztőrészlettel számolni, ami – emelkedő kamatkörnyezetben – egyidejűleg a fix kamatozású hitelek általában alacsonyabb nemfizetési valószínűségét is jelenti a változó kamatozású hitelekhez képest (Campbell és Cocco, 2015²⁰; Gaudêncio at al., 2019²¹). A hitelfelvételt követően esetleg csökkenő kamatkörnyezetben azonban az adósok „beragadhatnak” a magasabb kamatszintbe. Ez ellen előtörlesztéssel, illetve hitelkiváltással védekezhetnek, ami

64. ábra

A változó és egy éven túlra kamatfixált lakáshitelek átlagos kamatfelárának alakulása

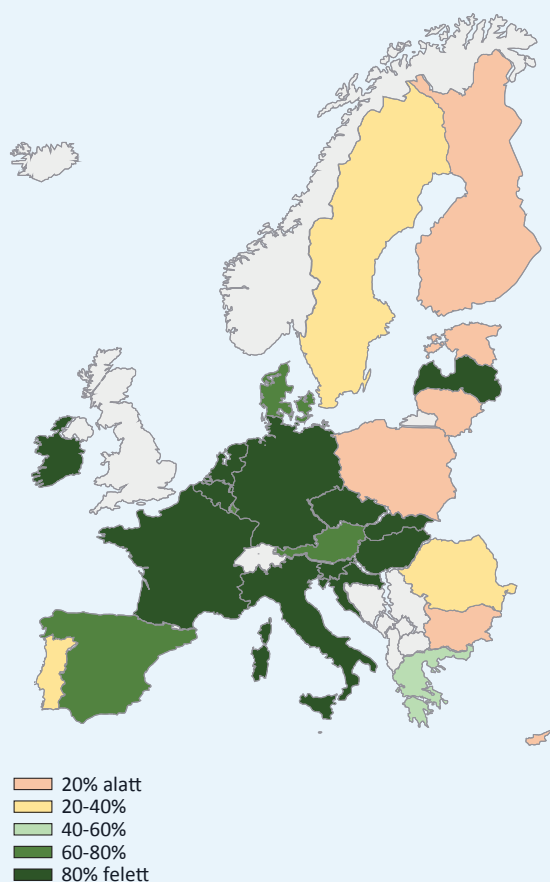


Megjegyzés: A kamatfelárakat a hitelek THM-értékének és a szerződéskötést négy hónappal megelőző hónap, kamatrögzítési periódusa szerinti referenciakamatának különbségeként számítottuk. Volumen-nel súlyozott átlagok.

Forrás: MNB.

65. ábra

Az éven túlra kamatfixált hitelek aránya az új lakáshitel-kihelyezésekben az EU-ban (2021. december)



Megjegyzés: Görögország és Lettország esetén 2021. novemberi adat.

Forrás: EKB.

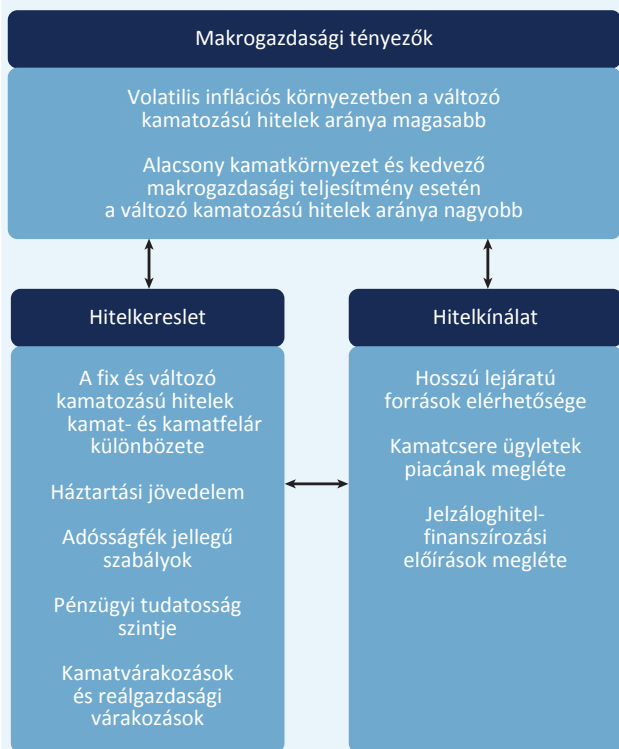
azonban általában addicionális költségekkel jár. A bankok oldalán fix kamatozás esetén az eszköz- és a forrásoldali kamatfixálás hosszának eltéréseiből eredő kamatkockázat kezelése szükséges. Ezt pl. hosszabb futamidejű fix kamatozású források bevonásával és derivatív ügyletek kötésével tudják megtenni, aminek a költségét viszont beépítik az ilyen hitelek árazásába is. Emiatt a fix kamatozású hiteleknek hitelfelvételkor általában az eltérő banki forrásköltség miatt magasabb a kamata (64. ábra). Az alacsonyabb nemteljesítési kockázat azonban a hosszabb távra kamatfixált hitelek esetén alacsonyabb kamatfelárat indokolhat a változó kamatozású hitelekhez képest. Makrogazdasági szempontból a hosszabb kamatperiódusú hitelek térnyerése gyengíti a monetáris transzmisszió kamatcsatornáját, hiszen lassítja a hitelek átárazódását, azonban egyúttal monetáris szigorítás esetén a kamatemelések kisebb pénzügyi stabilitási kockázattal is járnak, megnövelve a monetáris politikai mozgásteret.

13.2. A KAMATFIXÁLT JELZÁLOGHITELEK SZEREPE NEMZETKÖZILEG ELTÉRŐ KÉPET MUTAT

Az EU-ban a fix és változó kamatozású jelzáloghitel-konstrukciók elterjedtsége kapcsán jelentős eltérések láthatók. Az új jelzáloghitel-kihelyezések esetén az egy évnél hosszabb időszakra kamatfixált hitelek a nyugat és dél-európai országokban a legelterjedtebbek, míg a kelet-közép-európai országok vegyes képet mutatnak (65. ábra). Magyarországon az egy éven túlra kamatfixált jelzáloghitel konstrukciók súlya az új hitelekben belül az EU-ban a legmagasabb, 99 százalék feletti aránnyal.

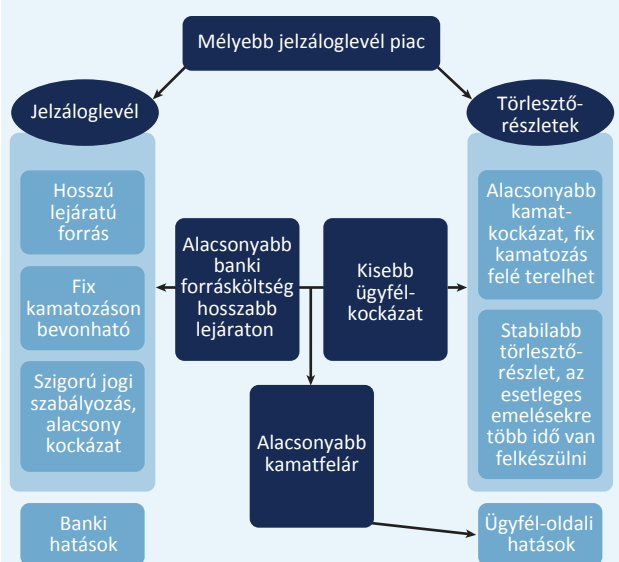
A fix kamatozású jelzáloghitelek elterjedtsége kapcsán az az EU-ban látható jelentős nemzetközi heterogenitás a nemzeti hitelpiaci tényezők jelentőségére utal. A nemzetközi szakirodalom alapján a fix kamatozású hitelek elterjedtségét a keresleti, ügyféljellemzőktől függő és kínálati, a pénzügyi rendszer sajátosságaitól függő tényezők egyaránt befolyásolják (66. ábra). Az ügyféloldalon az alacsonyabb jövedelem és a kamatemelkedésre vonatkozó várakozások növelik a keresletet az ilyen hitelek iránt. A magasabb jövedelmű, pénzügyileg tudatosabb, a kamatkockázatot fedezni képes ügyfelek ugyanakkor a változó kamatozású hiteleket kereshetik nagyobb arányban. A fix kamatozású hitelek iránti keresletet nagyban befolyásolhatja az adósságfék jellegű előírások megléte, amelyek szintén a hosszabb kamatperiódusú termékek felé terelhetik az ügyfeleket, amennyiben elvárják a kamatkockázat figyelembevételét. A fix kamatozású hiteltermékek elterjedtsége ugyanakkor a változó kamatozású hitelekhez viszonyított relatív költségüktől is nagyban függ, amit a hitelkínálati tényezők határoznak meg. A kamatfixálás változó konstrukciókhoz viszonyított

66. ábra
A hitelek kamatfixálásának jellemző hosszát befolyásoló fő tényezők



Forrás: MNB; szakirodalmi gyűjtés²⁰.

67. ábra
A jelzáloglevél-alapú finanszírozás banki és ügyfél-oldali hatása a kamatozásra



Forrás: MNB.

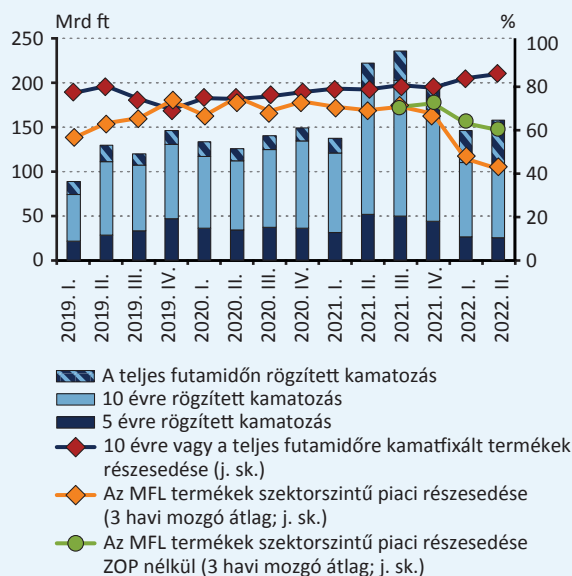
többletköltségét a banki kamatkockázat fedezésének költségei határozzák meg, amit a hosszú források, mint például a jelzáloglevelek és kamatfedezeti ügyletek elérhetősége, valamint az erre vonatkozó szabályozói előírások megléte befolyásol leginkább.

13.3. AZ MNB SZÁMOS INTÉZKEDÉSEL TÁMOGATTA A JELZÁLOGHITELEK KAMATFIXÁLÁSÁT

A hazai hitelpiacon az elmúlt évek alacsony kamatkörnyezetében a hosszabb kamatfixálású jelzáloghitelek elterjedésének támogatása volt indokolt, amit az MNB több eszközzel segített:

- 2017. április 1-jétől bevezetésre került a Jelzáloghitel-finanszírozás megfelelési mutató (JMM) szabályozás, amely közvetetten, a jelzáloglevél-piac mélyítésével és így a hosszú lejáratú, fix kamatozású források bevonásának elősegítésével ösztönözte a fix kamatozású jelzáloghitel-nyújtást (67. ábra).
- az MNB 2017. júniusban elindította Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel (MFL) programját. A kizárólag hosszabb kamatperiódussal, legfeljebb 350 bázispontos referenciakamat feletti kamatfelárral nyújtható MFL-termékek támogatták a fix kamatozású lakáshitel kínálat és az ügyfélkereslet növelését. 2018 végére ezek a termékek a lakáshitelpiac meghatározó termékeivé váltak, ösztönözve a jelzáloghitelek kamatfixálását (68. ábra) és támogatva az egy éven túlra kamatfixált hitelek kamatfelárának csökkentését.
- 2018 októberétől az MNB a jövedelemarányos törlesztőrészlet-mutató (JTM) előírásban is a kamatfixált jelzáloghitelek felé terelte a piacot a kamatperiódus szerint differenciált JTM limitek előírása útján. Ez az MFL megjelenésével már elterjedt kamatfixált hiteleket a még hosszabb, jellemzően 10 éves kamatperiódusok vagy a teljes futamidőre fixált konstrukciók irányába terelte.
- az MNB 2018 során monetáris politikai célú kamatcsere-eszköz (MIRS) alkalmazásával és jelzáloglevél-vásárlási programmal járult hozzá a jelzáloglevél-kibocsátás további emelkedéséhez és a laza monetáris kondíciók érvényesüléséhez a hozamgörbe hosszabb szakaszán és így a hosszabb kamatfixálású jelzáloghitelek esetén.

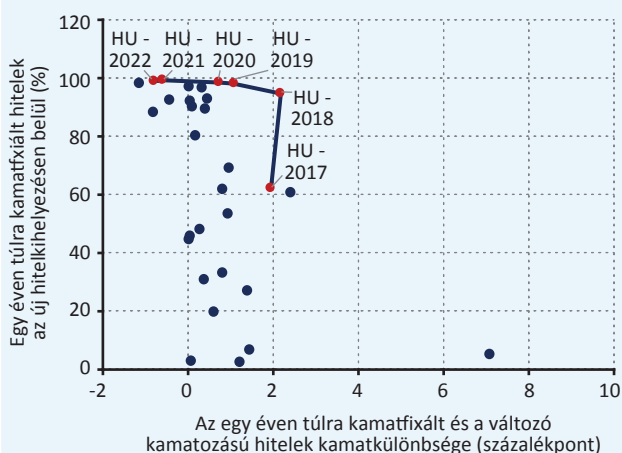
68. ábra
Az MFL termékek kamatperiódus szerinti eloszlása



Megjegyzés: Az MFL arányt a lakástakarékpénztári kihelyezések nélkül számítottuk.

Forrás: MNB.

69. ábra
Lakáshitel-kihelyezések a kamatfixált hitelek elterjedtsége és kamattöbblete alapján (2022. II.)



Megjegyzés: Ciprus esetén nem áll rendelkezésre kamatperiódus szerinti bontás. Az éven túlia kamatfixált hitelek aránya Görögország esetén 2021. decemberi, Dánia esetén 2022. májusi adat.

Forrás: EKB.

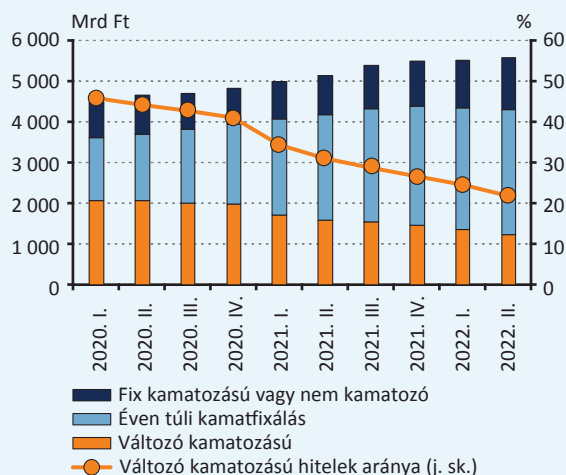
Az MNB lépéseinek eredményeként 2018 végére a lakáshitel-piacon a kamatfixálás általánossá vált. 2018 elejére megszűnt az egy évnél hosszabb időre kamatfixált konstrukciók változó kamatozású hitelekhez viszonyított, kamatfelár-hátránya. 2021-re pedig a hozamgörbe laposodásának hatására a két hitelkonstrukció kamata is egymással hasonló szintre ért. A fix kamatozású hitelek kamatcsökkenésével együtt nőtt az egy éven túlra kamatfixált hitelek új kihelyezése belüli aránya és 2018 végére gyakorlatilag e termékek adták az új lakáshitelek egészét (69. ábra). Ezzel egyidőben az MFL termékek piaci részesedése fokozatosan 70 százalék közelébe emelkedett. Az intézkedések eredményeként 2021 második felére a lakáshiteladósok többségében hosszútávra rögzített kamatú hitellel rendelkeztek, míg a változó kamatozású hitellel bíró ügyfelek jelentős jövedelmi pufferrel néztek szembe a kamatemelkedéssel.

A fennálló változó kamatozású hitelállomány azonban továbbra is érdemi kockázatot hordoz. Habár 2018 végére szinte megszűnt a változó kamatozású hitelkonstrukciók „utánpótlása” és a jelzáloghitel-állomány a hosszabb időre kamatfixált hitelek felé tolódott el, 2022 júniusában továbbra is a jelzáloghitel-állomány 22 százaléka volt változó kamatozású, mintegy 1200 milliárd forint állományt téve ki (70. ábra). A változó kamatozású hitelek átárazódásának kockázatát a Kormány 2022. januártól bevezetett kamatstop intézkedése ugyanakkor átmenetileg korlátozza. A változó kamatozású hitelek kockázatára a hitelek kamatfixálása nyújthatna tartós megoldást a hitelkiváltások és szerződés-módosítások ösztönzése útján.

13.4. A KAMATFIXÁLT JELZÁLOGHITELEK ÁLTALÁNOSÁ VÁLÁSA AZONBAN ÚJ KIHÍVÁSOKAT IS HORDOZ

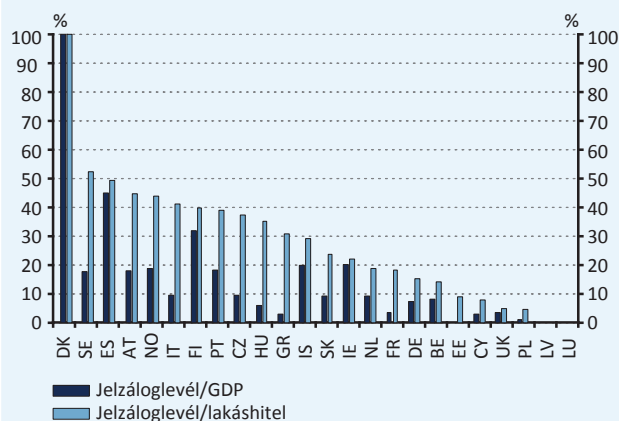
A finanszírozási, banki kamatkockázat-kezelési oldalon ugyan javultak a fix kamatozású hitelnújtás feltételei, de további intézkedésekre is szükség lehet. Az MNB a banki könyvi kamatláb-kockázatot minden intézmény esetében materiális 2. pilléres kockázatnak tekinti és elvárja, hogy ezen kockázat azonosítására, mérésére és kezelésére az intézmények a kockázati helyzetüknek megfelelő kontrollt jelentő eljárásokkal, folyamatokkal rendelkezzenek,

70. ábra
A fennálló lakossági jelzáloghitel-állomány
a kamatfixálás hossza szerint



Forrás: MNB.

71. ábra
Jelzáloglevél-finanszírozás jelentőségének alakulása
nemzetközileg (2021)

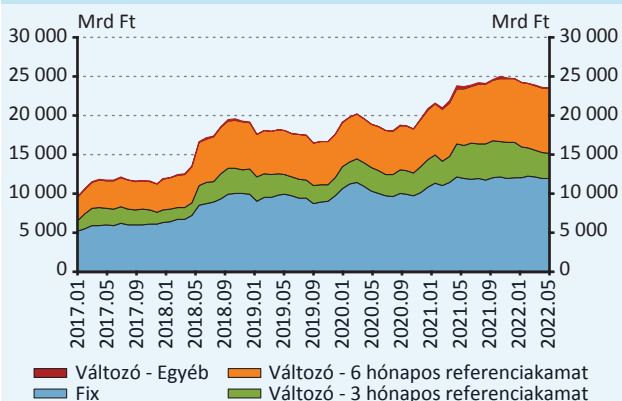


Forrás: EMF, MNB.

alakítsanak ki modelleket és végezzenek stressztesztet. A fix kamatozású jelzáloghitel-nyújtásból eredő banki kamatkockázat kezelésének egyik módja a fix kamatozású, hosszú lejáratú források bevonása például jelzáloglevél-kibocsátás útján. A JMM előírás bevezetésével és fokozatos szigorításával, valamint az MNB jelzáloglevél-vásárlási programjával a hazai jelzáloglevél-piac jelentősen fejlődött, és a jelzáloglevél-finanszírozás jelentősége alapján Magyarország az EU középmezőnyébe került (71. ábra). A szűk hazai befektetői kör és a bankok közötti kereszttulajdonlás magas szintje ugyan még mindig kockázatot jelent, de a JMM szabályozás rendszeres felülvizsgálatával az MNB ezen kockázatok mérséklésére törekszik. A banki kamatkockázat kezelése jelzáloglevél-kibocsátás mellett derivatív ügyletekkel is történhet, jellemzően kamatcsere ügyletek (IRS) megkötése útján. A hazai IRS-piac részben a növekvő kamatfedezési szükséglet hatására az utóbbi években érdemben fejlődött, és eltolódott a hosszabb ügyletek irányába. A belföldi szereplők ellentétes irányú ügyletei nagyrészt kioltják egymást a piacon, mivel a hazai bankok hasonló mértékben kötnek egymással fix, illetve változó kamatot fizető ügyleteket (72. ábra), miközben a külföldi szereplők túlsúlya mellett a hazai bankok ügyletei a teljes forgalom csak csekély hányadát teszik ki. A fix kamatozású hitelek elterjedésével, például a változó kamatozású állomány kockázatkezelési célú egyidejű, koncentrált fixálásával azonban nőne a hitelezési tevékenység fedezési igénye, ami a hosszabb futamidejű IRS-ek és a fix kamatot fizető IRS-oldal iránt támaszt keresletet, emelve azok hozamát.

A jelenlegi emelkedő kamatkörnyezetben kiemelten fontos, hogy a kamatok későbbi esetleges csökkenésekor a meglévő hitelek kedvezőbb finanszírozással egyszerűen kiválthatók legyenek. Elérhető, kedvező költségű hitelkiváltások nélkül a hosszú időre, akár 10 évre kamatfixált hitelek térnyerése miatt a most hitelt felvevő adósok a kamatok csökkenésekor „beragadhatnak” a magas kamatozású

72. ábra
Hazai bankok fennálló kamatderivatíva állományának névértéke a fizetett kamat típusa alapján

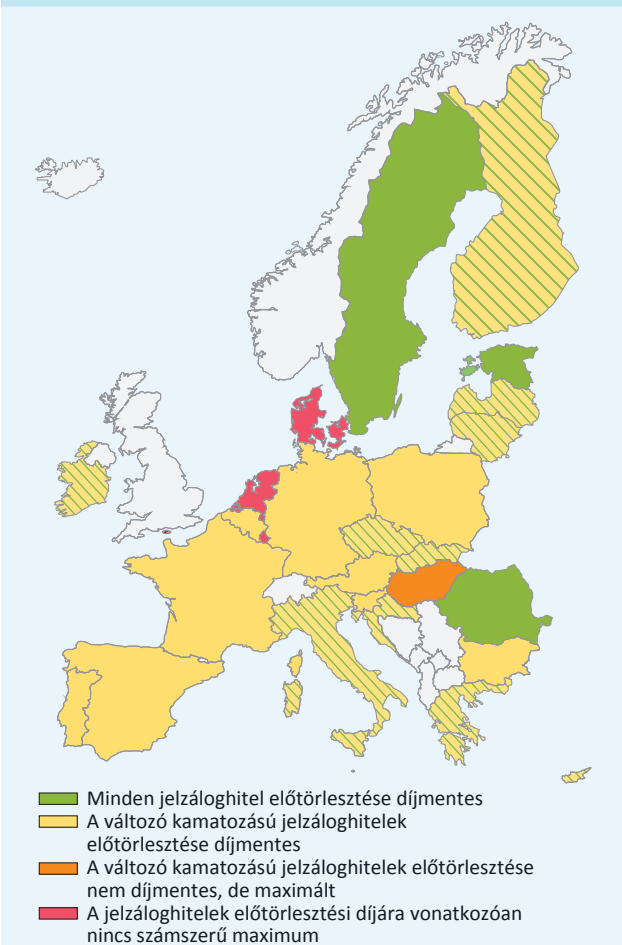


Megjegyzés: Az ábra a forint vételi (hosszú) pozícióval rendelkező kamatderivatívákat mutatja, a vételi (hosszú) pozíció névértéke alapján. Adatok banki mérlegstatistikák alapján.

Forrás: MNB.

hitelükbe. Ezen kockázat enyhítésére a hitelkiváltást támogató szabályozásra és tudatos ügyfelekre is szükség van. Magyarországon a hitelkiváltásokat nagyban visszafogja a magas költség és időigény. A fennálló tartozás új hitellel való kiváltásáért vagy a szerződés módosításáért az adósok a közjegyzői díjakat és az értébecslést is beleszámítva összesen akár a hiteltartozás 2-5 százalékát is kitevő díjat fizethetnek ki. A hitelkiváltási hajlandóságot hátráltató időigényes adminisztráció, valamint a folyamat magas költsége jogalkotási lépésekkel enyhíthető lehetne elsősorban az előtörlesztési díjak mérséklése (73. ábra), a statisztikai értébecslés alkalmazhatósági feltételeinek bővítése, a közjegyzői közreműködés digitalizációja, valamint a jelzáloghitelnyújtás teljeskörű online útra terelése útján. Ezen felül a pénzügyi tudatosság fejlesztése is kiemelt jelentőségű a hitelkiváltási hajlandóság növeléséhez.

73. ábra
A jelzáloghitelek előtörlesztésének díja az EU-ban (2022)



Megjegyzés: A szírozás országoként eltérő mértékű, meghatározott összegű, éves előtörlesztés díjmentességét jelöli. Svédországban a kamatperióduson belüli előtörlesztés esetén a kamatkedvezmények visszavonhatók. Észtországban a folyósítástól eltelt kilenc hónapon belüli előtörlesztés esetén számíthat fel előtörlesztési díjat a hitelező.

Forrás: MNB gyűjtés az egyes országok jogszabályai alapján.

Végjegyzetek

- ¹ A CCyB ráta megállapításának módjáról a kapcsolódó módszertani tájékoztató nyújt bővebb tájékoztatást: <https://www.mnb.hu/letoltes/ccyb-modszertan-uj-hu-1.pdf>
- ² <https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/bookmark/59e11dd7-4d5d-41e2-bcac-93cd0dd37af7?lang=en>
- ³ <https://sdw.ecb.int/browse.do?node=9698056>
- ⁴ Review of the EU Macroprudential Framework for the Banking Sector - Concept Note (europa.eu)
- ⁵ A kereskedelmiingatlan-piaci pénzügyi stabilitási kockázatokról lásd bővebben: https://www.esrb.europa.eu/pub/pdf/reports/esrb.report181126_vulnerabilities_EU_commercial_real_estate_sector.en.pdf
- ⁶ <https://www.mnb.hu/letoltes/14-2021-hitelkocka-ajanlas.pdf>
- ⁷ <https://www.esrb.europa.eu/mppa/recommendations/html/index.en.html>
- ⁸ Az azonosítási módszertanról és az egyéb rendszerszinten jelentős intézmények tőkepuffer rátáinak kalibrálásának módszertanáról az MNB Módszertani Tájékoztatója ad bővebb tájékoztatást: <https://www.mnb.hu/letoltes/modszertani-tajekoztato-hu-honlap.pdf>
- ⁹ Vezetői körlevél az IFRS 9 standard alkalmazásában a makrogazdasági információk felhasználásáról és a hitelkockázat jelentős növekedését jelző tényezőkről, <https://www.mnb.hu/letoltes/vezetoi-korlevel-az-ifs-9-standard-alkalmazasaban-a-makrogazdasagi-informaciok-felhasznalasarol-es-a-hitelkockazat-jelentos-novekedeset-jelzo-tenyezokrol.pdf>
- ¹⁰ A nemzetgazdasági és ágazati szintű, hazai klimatikus átállási kockázatok nyomon követésére lásd a [banki karbonkockázati indexet](#).
- ¹¹ A Taxonómia rendeletet idén januárban kiegészítette a Bizottság [2021/2139 felhatalmazáson alapuló rendelete](#), amelyben megállapításra kerültek az éghajlatváltozás mérséklése és az ahhoz való alkalmazkodás környezetvédelmi célkitűzésekhez lényeges mértékben hozzájáruló tevékenységek meghatározásához szükséges technikai vizsgálati kritériumok. Mindez elősegíteni igyekszik azoknak a fenntarthatóan minősülő pénzügyi befektetéseknek az uniós szinten harmonizált azonosítását, amelyek elősegítik uniós 2030-as és 2050-es éghajlati-politikai célok teljesülését. A Taxonómia rendelet 8. cikke és a Bizottság [2021/2178 felhatalmazáson alapuló rendelete](#) (Disclosures Delegated Act) a zöld taxonómia alapján kialakított KPI közzétételi kötelezettségeket ír elő a pénzügyi és nem pénzügyi vállalatoknak, előbbieknek 2024-től utóbbiaknak 2023-tól kell majd teljeskörűen megfelelniük. Intézményi hatálya a Nem pénzügyi beszámolási Irányelv (NFRD), illetve a még idén elfogadni tervezett [Vállalati fenntarthatósági jelentéstételi Irányelv \(CSRD\)](#) alapján az összes tőzsdén jegyzett vállalat (kivéve a mikrók) és az össze nagyvállalat (250 főnél nagyobb). A CSRD a fenntarthatóságra és a sérülékenységre vonatkozó további információkat közzétételét írja majd elő, és a közzétételeket megfelelő szakértellemmel bíró külső auditoroknak kell majd jóváhagyniuk. Az EBA az 575/2013/EU rendelet (CRR) 449a. cikke nyomán a III. pillér nyilvánosságra hozatali követelmények között [végrehajtás-technikai standard tervezetet](#) (final draft ITS) adott ki, amely szerint minden olyan nagyméretű intézmény, amely valamely tagállamnak szabályozott piacon engedélyezetten forgalmazott értékpapírokat bocsát ki, köteles lesz közzétenni 2023-tól környezeti fenntarthatósági információk, így a taxonómiához igazadó kitettségek zöldeszköz-arányát is. A még tervezés alatt álló [európai zöld kötvény sztenderdek](#) szintén a taxonómia által kijelölt tevékenységeket minősítenék fenntarthatóknak.
- ¹² Erről lásd például [Baldi és Pandimiglio \(2022\)](#) vizsgálatát a nemzetközi zöld kötvénypiacokon mérhető prémium megszűnéséről a greenwashing kockázatának felerősödésével.
- ¹³ A taxonómia rendeletben foglaltaknak megfelelően kell majd jelenteniük az adatszolgáltatóknak, azaz például ha az adós 500 főnél kevesebb foglalkoztatottal rendelkezik, akkor a taxonómia által kötelezően nem felméréndő kategóriába esik, de érdemes lehet ilyenkor is tájékozódni a hitelezőnek az ügylet fenntarthatósági státuszáról.
- ¹⁴ Három lehetséges szabályozói megközelítés a feltárt kockázatok mértéke és minősége alapján, hogy i) az éghajlatváltozás nyomán felerősödő, idioszinkratikusként értelmezett kockázatokat az azt célzó értékvesztésképzés és mikroprudenciális eszközök mellett a makroprudenciális szabályozás csak kiigazítja szükség esetén eszközeit a kockázati paraméterekről felderített új információk alapján, például egyes hitelügylet típusok vagy bankok csődvalószínűségének klímakockázatok szerint feltárt növekedése alapján; vagy ii) az éghajlatváltozás kockázatai rendszerszintű folyamatokat hozhatnak működésbe, például a pénzügyi eszközök vagy ingatlanok torzított árazása, az elértéktelendő barna eszközök kényszereladás (fire sales), bankrendszeri szinten koncentrált kitettségek vagy kritikus veszteségek miatt a hitelkínálat szűkülése;

iii) a makroprudenciális eszközök a zöld finanszírozás támogatásával (green supporting factor, GSF), a barna büntetésével (carbon penalizing factor, CPF) megelőzik a kockázatok felerősödését.

Az i) pont mikroprudenciális vonatkozásait tárgyalja a májusban közzétett [EBA vitaindító dokumentum](#), amelyben áttekinti az I. pilléres szabálmódosítás lehetőségeit és annak problémáit, többek között a tapasztalati alátámasztás és adatok hiányos rendelkezésre állását, valamint a rendkívül hosszú távú előretekintés szükségességét és az azt övező nagyfokú bizonytalanságot. A ii) pontban említett kockázati mechanizmusok feltételezését elméleti és modell eredmények is támogatják (áttekintést ad az [ECB-ESRB, 2022](#) jelentés 4. fejezete), továbbá az éghajlatváltozás kockázatainak leképzését célzó makroprudenciális stressztesztet azt mutatják, hogy a rendszerszintű visszacsatolások számottevően hozzájárulhatnak a pénzügyi rendszer veszteségeihez. A ii) és iii) pont megítélése kapcsán még nem jutott konszenzusra a szabályozói közösség, például az [EBA \(2022\)](#) vagy a [BIS FSI \(2022\)](#) a zöld/barna kitettségek tőke támogatásával/büntetésével kapcsolatban fogalmaz meg fenntartásokat, az [FSB](#), a [BoE](#) és az [ECB](#) a rendszerkockázati sérülékenységek egyértelmű jelentőséget tulajdonítanak és vizsgálják a szabályozói eszközök alkalmazhatóságát, míg az [IMF \(2022\)](#) vagy [Bolton és tsai \(2021\)](#) egy proaktívabb szabályozói megközelítést is elfogadni látszik, elsősorban a ii) pont kapcsán.

¹⁵ [Ertl és tsai \(2021\)](#) a családi házak energiahatékonyságának javulásával jelentkező árprémiumot, a jobb energiahatékonyságú ingatlanfedezettel bíró hitelek alacsonyabb nemteljesítési valószínűségére vonatkozó nemzetközi kutatásokról lásd [EEMI \(2022\)](#) összefoglalóját.

¹⁶ Más makroprudenciális tőkepufferek esetén elképzelhető, de kevésbé kézenfekvő az éghajlatkockázatok szerinti differenciált alkalmazás. A rendszerszinten túlzott hitelkiáramlás kockázatait célzó anticiklikus tőkepuffer (CCyB) megállapításánál az irányadó hitelaggregátum és -rés mutatókon keresztül akár a sérülékeny hitelkitettségek túlzottan laza feltételekkel bővülő, akár a zöld hitelkitettségek túlzottan gyors felfutása megjelenik. Az egyes hitelszegmenseket érintő, potenciálisan koncentrált kitettségek ciklikus felfutásának rendszerkockázatainak a célzására pedig a SyRB kialakítása ad lehetőséget. Egyelőre vita övezi, hogy milyen mértékű akár a barna/nem fenntartható, akár a zöld eszközök téves árazása, és így barna eszközöknél felmerülhet-e a később elértéktelendő termelőeszközök és vagyonelemek túlzott finanszírozás (stranded assets) vagy a zöld eszköz árbuborék jellegű túlértékelése. Például [Borio és tsai. \(2022\)](#) szerint a zöld buborék kialakulásának kockázata jelentős, míg [Giorgis és tsai \(2021\)](#) 2004-08 időszakon, majd [Ghosh és tsai \(2022\)](#) a COVID járvány időszakában kimutatnak bizonyos buborék mintázatú árváltozásokat a clean-tech vállalatok körében, de az esetleges társadalmi költségeinek megítélésben optimisták a zöld technológiai átállás elősegítése miatt, ezzel szemben [Jourde és Stalla-Bourdillon \(2021\)](#) 2500 vállalatot vizsgált az elmúlt évek időszakán és arra jutott, hogy a magasabb ESG score-al bíró vállalatok árfolyam-nyereség aránya tipikusan alacsonyabb. Miután nemzetközi összehasonlításban a hazai pénzügyi rendszerben a bankrendszer közvetítette finanszírozás aránya magas és a zöld innovációra specializálódott vállalati tevékenység rendszerszinten mérsékelt méretű, ezért elsősorban a barna eszközök árazási anomáliái nyomán alakulhatnak ki rendszerkockázatok. Lényegében csak az elmúlt öt-tíz évben indult meg mind az üzleti ciklusok és a széndioxid kibocsátás együttmozgásának, mind a pénzügyi- és hitelciklusok szerepe a széndioxid kibocsátás változásában, valamint a ciklikus pozíciótól függő optimális szabályozói válaszoknak a vizsgálata. Utóbbival kapcsolatban [De Haas és Popov \(2018\)](#) empirikus kutatását emeljük ki: 1974-2013 között 73 ország és 14 ágazat adatain végezték becsléseiket, eredményeik szerint a bankrendszer hitelállományának növekedése a széndioxid kibocsátás növekedéséhez vezet a gazdasági fejlettségre kontrollálva is. Ennek egyik magyarázatát adhatja a banki finanszírozás reallokációja a relatíve magas széndioxid kibocsátással működő ágazatok felé, vagyis a szennyező ágazatok arányának növekedése a bankrendszer nyújtotta finanszírozásban, másik okát pedig abban látják, hogy a szennyező ágazatok egységnyi hozzáadott értékre vetített széndioxid kibocsátása növekszik a bankhitel bővülésével (míg a tőkepiaci finanszírozás bővülése az előzőekkel ellentétes, kedvező környezeti hatást vált ki). [Lamperti és tsai. \(2019, 2021\)](#), [Carattini és tsai \(2021\)](#) és Chaves és tsai. (2021) az éghajlati átállási és fizikai kockázatok jelenléte mellett különböző modellszámítások segítségével bemutatják, hogy a kontrapciklikusan megállapított makroprudenciális tőkeeszköz alkalmazásakor érdemes lehet figyelembe venni az éghajlati kockázatok hatását az adósok rendszerszintű sérülékenységre.

A hazai rendszerszinten jelentős hitelintézetek tőkepuffereinek (O-SIIB) megállapításánál egyes kalibrációs módszerek figyelembe veszik az intézmények stresszvalószínűségét, ebben az éghajlatváltozás kockázatai is megjelenhetnek. Továbbá elméletileg megjelenhet a bankok jelentőségének azonosításában a bank fenntartható hitelezésben vagy a szennyező vállalatok átállásában betöltött kiemelkedő vagy nehezen helyettesíthető szerepe, ugyanakkor ez a fenntartható hitelezés bővülését is ellenőszönözheti. A fenntartható hitelezést támogató információs rendszerek, adatvagyon, szakértelem és ügyfélkapcsolatok mellett például az is megkülönböztetheti a hitelintézeteket, amire [Degryse és tsai. \(2022\)](#) tapasztalati indikációt is találnak belga vállalati hitelportfóliókat vizsgálva, hogy a nem fenntartható vállalatoknak nagyobb mértékben hitelező bankok kisebb valószínűséggel nyújtanak hitelt egy innovatív zöld vállalatnak, mivel a zöld versenytársak sikere veszélyeztetheti a nem fenntartható vállalati ügyfelek profitabilitását, illetve a fedezeti eszközök értékét. Az O-SIIB

a nemzetgazdaság számára kritikus hitelintézetek torzított kockázatvállalási ösztönzőit is kezelni hivatott, amelyek abból fakadnak, hogy a jelentős (to big to fail) bankokhoz a potenciális veszteségeiket kompenzáló állami segítségnyújtásra (bail out) vonatkozó várakozások fűződhetnek. [Cherbonnier és Hege \(2022\)](#) munkatanulmányukban olyan modellel dolgoznak, amelyben súlyos éghajlatváltozás kiváltotta veszteségek esetén feltételezik, hogy állami segítségnyújtásra kerülhet sor. Ez torzítja az éghajlatváltozás kockázataival szembeni védekezésre fordított előzetes beruházásokat és a fenntarthatóság alapján differenciált pénzügyi szabályozás bevezetését.

¹⁷ Lásd például [Elmalt és tsai. \(2021\)](#) vizsgálatát, akik 20 különböző ország a világ széndioxid kibocsátásnak mintegy negyedéért felelős, 52 különböző, ESG score-ral bíró vállalatát tekintve gyenge összefüggést mutattak ki az ÜHG kibocsátás és az ESG score-ok, sőt, a környezeti score komponens között is.

¹⁸ Az implementáció elősegítése végett [Európai Bizottság tőkekövetelmény-irányelv módosítási javaslata](#) explicitté tenné, hogy a SyRB jelenlegi jogszabályi kialakítása mellett is lehetősége van a hatóságoknak az éghajlatváltozási miatt sérülékeny kitétségek célzására.

¹⁹ Egy zöld és barna kitétségekre eltérő tőkeelőírásokat alkalmazó esetleges szabályozás kialakításánál érdemes figyelembe venni az [EBA \(2022\)](#) által megfontolásra kínáltakat (44-46. oldalak) a green supporting/brown penalty factor-ok kapcsán. A tőkeelőírás által célzott kitétségek meghatározásának érdemes magában foglalnia azokat a hitelcélokat is, amelyek egy jelenleg nem fenntartható eszköz/tevékenység zöld átalakítását teszik lehetővé. Ez tovább bonyolítja a definíciókat és azok esetleges harmonizációját, ugyanakkor lehetőséget ad olyan termékek kedvezményes finanszírozására, mint a zöld átállás megvalósulásától függően árazott hitelek, az ún. sustainability-linked/improvement hitelek. Ezen túl az EBA és mások, például [Oehmke és Opp \(2022\)](#) is számba veszi a lehetőségek között, hogy a szennyező kitétségeknek előírt magasabb tőke nem fejt ki számottevő hatást a portfólió ártrendezésére, sőt, a magasabb tőkeelőírások korlátozhatják a hitelezési kapacitást, így akár a zöld hitelkínálat bővítését is.

²⁰ Campbell, J. Y., & Cocco, J. F. (2015). A model of mortgage default. *The Journal of Finance*, 70(4), 1495-1554.

²¹ Gaudêncio, J., Mazany, A., & Schwarz, C. (2019). The impact of lending standards on default rates of residential real-estate loans. *ECB Occasional Paper*, (220).

²² Lásd például: Albertazzi, U., Ongena, S., & Fringuel-lotti, F. (2019). Fixed rate versus adjustable rate mortgages: evidence from euro area banks; Kelly, J., & Myers, S. (2019). Fixed-rate mortgages: building resilience or gene-rating risk? (No. 5/FS/19). Central Bank of Ireland.; Ehrmann, M., & Ziegelmeyer, M. (2017). Mortgage choice in the Euro area: macroeconomic determinants and the effect of monetary policy on debt burdens. *Journal of Money, Credit and Banking*, 49(2-3), 469-494.

Gróf Széchenyi István

(1791. szeptember 21. - 1860. április 8.)

Politikus, közíró, közgazdász, a Batthyány-kormány közlekedési minisztere, akit Kossuth Lajos a „legnagyobb magyarnak” nevezett. Apja Széchényi Ferenc gróf, a Magyar Nemzeti Múzeum és Könyvtár alapítója, anyja Festetich Julianna, a Georgikont alapító Festetich György gróf leánya.

Széchenyi István máig érvényes üzeneteket hordozó eszméivel, közírói és politikai tevékenységével megvetette a modern Magyarország alapjait. A gróf a magyar politika egyik legkiemelkedőbb és legjelentősebb alakja, akinek nevéhez a magyar gazdaság, a közlekedés és a sport megreformálása fűződik. Számos közhasznú intézmény alapítója és névadója, beutazta Európát, megismerte az akkoriban a gazdasági és politikai fejlődés élén járó Angliát. Széchenyi István felismerte, hogy a felemelkedés érdekében Magyarországnak reformokra van szüksége és életcéljának tekintette az iparosodó, polgárosodó Magyarország alapjainak megvetését.

1830-ban megjelent „Hitel” című munkája Magyarország polgári átalakulásának, gazdasági-társadalmi programjának összefoglalása. Az írással Széchenyi gróf célja az volt, hogy rádöbbsen a nemességet az ország társadalmi-gazdasági átalakításának fontosságára. Hasonlóan nagy jelentőségű műve a „Stádium” (1833), amelyben 12 pontba szedett javaslatba foglalta reformprogramjának sarokpontjait, köztük az önkéntes és kötelező örváltságot; az ősiség eltörlését; a parasztság szabad birtoklási jogát; az ipar és kereskedelem szabadságát. Széchenyinek ebben a művében már megjelent a jogegyenlőség és a közteherviselés gondolata is.

Az 1848-as forradalom után Széchenyi István részt vállalt a Batthyány-kormány munkájában, miniszterként nagy energiával látott hozzá közlekedési programjának megvalósításához.

MAKROPRUDENCIÁLIS JELENTÉS

2022

Nyomda: Prospektus Kft.

8200 Veszprém, Tartu u. 6.

mnb.hu

©MAGYAR NEMZETI BANK

1013 BUDAPEST, KRISZTINA KRT. 55.