

## Oláh Zsolt:

### **Buldózer vagy előremutató preventív eszköz? Az adósságfék szabályok rövid távú értékelése**

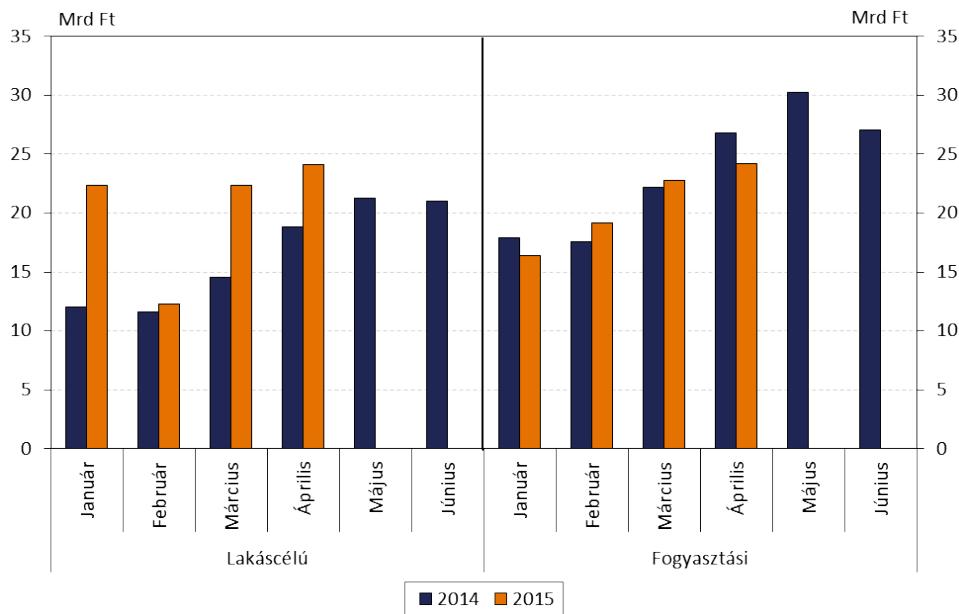
*2015. január 1-jével életbe léptek az MNB egészséges háztartási hitelezést fenntartását segítő eszközei, a jövedelemarányos törlesztőrészlet (JTM) és a hitelfedezeti mutatók (HFM). Bár korábban mindkét típusú arányszám valamilyen módon megjelent a létező hitelezői gyakorlatban és szabályozásban egyaránt, az új szabálycsomagban a JTM-re vonatkozó előírások valamelyest újdonságot képviseltek. Az első negyedév tapasztalatai segítséget nyújtanak a mutatószámok „első lépéseinek” értékeléséhez. Megfigyeléseink alapján pedig elmondható, hogy azok nem eredményeztek azonnali visszaesést az éledező háztartási hitelpiacon, ugyanakkor effektív gátakat szabnak annak, hogy az egészséges hitelezésből túlzott eladósodás alakuljon ki a jövőben.*

Az MNB év elejével hatályba lépett új adósságfék szabályainak értékelésénél hangsúlyozni szükséges, hogy a szabályozással az MNB célja elsődlegesen a megelőzés és nem az azonnali korlátozás. A válságot követően ugyanis egyértelmű jelei mutatkoztak a háztartások túlzott eladósodásából fakadó kockázatoknak, amelyek mind társadalmi-szociális, mind pedig pénzügyi stabilitási szempontból nem kívánt következményekkel járnak. A szabályozás alapvető célja tehát a prevenció, illetőleg a hitelezés egészséges szintjének a fenntartása, így annak előremutató hatásai hosszabb távon fognak kikristályosodni. Egy rövid távú értékeléssel azonban belátható, hogy vannak-e esetleg nem szándékolt és jelentős hatások, vagy felmerül-e a szabályok puhaságának a vélelme. Ezek tisztázásához lássuk, mit mutatnak az adatok!

#### **Kevesebb lett-e az új hitelek volumene 2015 elején a szabályozás hatására?**

A hitelezési folyamatok egyik fontos indikátora a hitelezés bruttó volumene, amely azt mutatja meg, hogy egy adott időszakban mekkora mértékben szerződtek új hitelek felvételére a gazdaság szereplői, esetünkben a háztartások és a hitelintézetek. Az egyes terméktípusokat vizsgálva megállapítható, hogy 2014 végéhez képest ugyan csökkent a hitelezés volumene, ez nagyrészt természetes velejárója a gazdasági folyamatok szezonálisának. A lakáscélú hitelekben továbbá az előző év azonos időszakát meghaladó mértékű az új kihelyezések bruttó volumene, míg a fogyasztási célú hitelek esetében nem ennyire egyértelmű a kép, de abban a szegmensben összességében a tavalyi szint körül alakult a hitelkibocsátás január és április között.

*A hitelintézetek bruttó hitelkihelyezései a háztartási szegmensben terméktípusonként (2014-2015)*



A hitelezés év eleji szezonális visszaesését jellemzően az okozza, hogy az érintett hónapokban (a karácsonyi „szezon” követően) a háztartások visszafogják kiadásaikat, így kevesebben és kevesebb hitelt vesznek fel fogyasztás és lakásvásárlás, lakásépítés céljából egyaránt. Mindazonáltal 2015 első negyedéve néhány további ok miatt speciálisnak tekinthető, amiért esetleg jelentősebbnek látszódhat az év eleji visszaesés:

- i) A szabályozási várakozások bázishatása: A legtöbb nagyobb szabályozás életbelépése előtt megfigyelhető, hogy a gazdaság szereplői igyekeznek döntéseiket előrehozni, hogy mentesülhessenek a szabályozási változások esetleges negatív hatásaitól. Függetlenül attól tehát, hogy vélt vagy valós hátrány érné-e a háztartásokat, megkísérik minél hamarabb végrehajtani hitel-felvételüket. Így az adósságfék szabályozás hatályba lépését megelőzően megnövekedhetett a háztartások ún. előrehozott hitelfelvétele, amely növeli az év végi és az év eleji volumenek közötti különbséget, nehezítve ezzel az objektív összehasonlítást.
- ii) Az elszámolások miatti adminisztratív leterheltség: Látszólag lazán kapcsolódó, de lényeges elemként meg kell említeni, hogy a vizsgált időszakban a banki ügyfélkiszolgálás és az üzleti területek kapacitásait jelentős mértékben lekötötték a devizahitelek elszámolásával és a forint-sítással kapcsolatos teendők. Ez azonban azzal a mellékhatásként is járhat, hogy megnövekszik a hitelbírálatokkal és az általános ügyintézésrel töltött idő, időben elnyújtva ezzel a hitelfelvétel folyamatát, átmenetileg pedig csökkentve a tényleges volumeneket (ld. 2015. február).
- iii) Elszámolások miatti fogyasztási, beruházási döntések elhalasztása: Számos háztartás, tekintettel az elszámolással bekövetkező törlesztési terhecsökkenésre, illetve nettó pénzügyi vagyónuk gyarapodására, dönthetett úgy, hogy tervezett kiadásaikat későbbre halasztják, amikor az esedékes jóváírások és kifizetések realizálódnak.

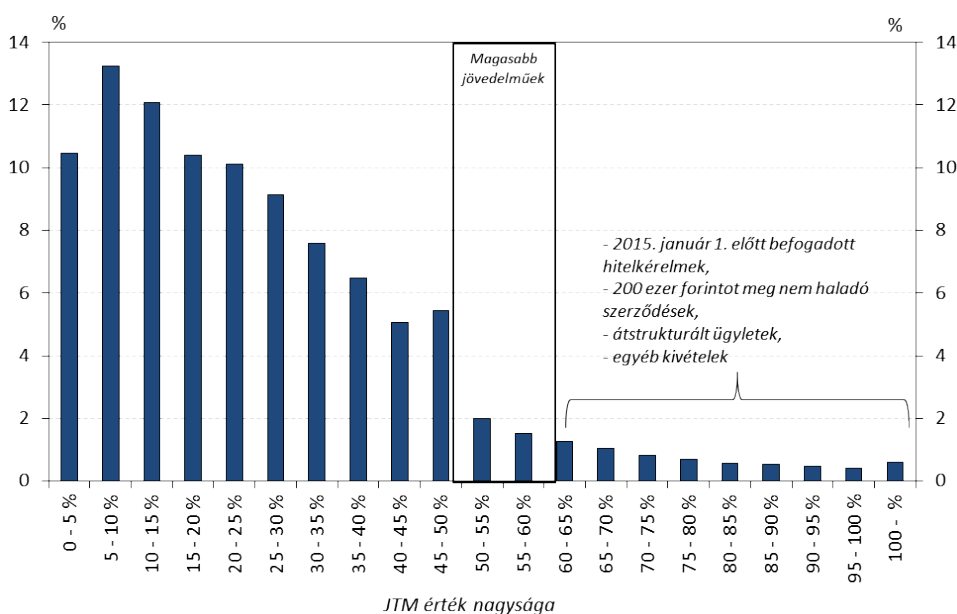
A hitelezés bruttó volumeneit tekintve tehát nem nyerhetünk egyértelmű képet arról, hogy történt-e zelfogható szigorítás az adósságfék szabályok bevezetésének hatására: bár markáns elmozdulások nincsenek, a kismértékű visszaesést több tényező együttes hatása is okozhatta átmenetileg a szabályozástól függetlenül is. Mindazonáltal valamelyest mérsékli a szigorítás kockázatát az a tény, hogy márciusban és áprilisban újra bővült az új hitelek volumene az előző év azonos időszakához képest.

## A bankok jelentősen szigorítottak kondícióikon a szabályozás életbelépésével?

A hitelezési folyamatok értékelésekor fontos hivatkozási pont a hitelezési feltételek alakulása is, amellyel a banki hitelezési hajlandóság és képesség is értékelhető a kondíciók szigorítása és enyhítése tükrében (ld. Hitelezési folyamatok 2015. június). A kapcsolódó felmérésben adott banki visszajelzések alapján megállapítható, hogy néhány esetben történt ugyan szigorítás, de ennek mértéke egyrészt elmaradt az előzetes (egy negyedévvvel korábbi) banki várakozásoktól, másrészt előretételezve inkább lazítanak vagy szinten tartanak a feltételek szigorúságát az intézmények. Ha mindezt megtámogatjuk hitelkereslet növekedésére vonatkozó a banki előrejelzésekkel, akkor azt mondhatjuk, hogy tovagyűrűző negatív hatásai nem, legfeljebb átmeneti és inkább marginális hatásai lehetnek a szabályozás banki bevezetésének (módszertani okokból a bankok akkor is szigorítást jeleztek, ha mindössze 1-2 ügyfelüket érintette ténylegesen a szabályozás).

Az aggregált adatok értékelése mellett lehetőségünk nyílik ügyletszintű adatok vizsgálatára is, ezek közül is hasznos információval szolgálhat a JTM-re vonatkozó közvetlen adatszolgáltatás. Az előzetes adatelemzések alapján a következők megállapításokra juthatunk: a 2015 első negyedévében megkötött hitelszerződések alacsony hányadát jellemezte a szabályozási korláthoz közeli érték, a sokaság döntő része a korlát(ok)tól távol, az 5-40 százalék közötti tartományban helyezkedik el. Így a megkötött ügyletek 85 százaléka legfeljebb 45 százalékos JTM-mel rendelkezik, azon ügyletek aránya pedig, amelyek az általános korlát közelében, a 45-50 százalékos sávban helyezkednek el, mindössze 5 százalék.

Az új hitelek kapcsolódó JTM értékeinek eloszlása 2015 első negyedévében



A HFM korlátok kapcsán hasonló megállapítás tehető a jelzáloghitelek esetében. Bár hitelfedezeti arányra vonatkozó előírások korábban is érvényben voltak, itt is figyelhetők meg, hogy (hasonlóan 2014-es szerződésekhez) a hitelfelvevő sokaság döntő része akkora mutatóval rendelkezik, amely az effektív szabályozási korláttól nagyobb mértékben elmarad.

Bár a fenti számok alapján nem következtethetünk közvetlenül arra, hogy a hitelkereslet mekkora hányada szorulhatott ki a hitelezésből a szabályozás hatására, avagy mi lett volna, ha nincs adósságfék szabályozás, annyit biztosan megállapíthatunk, hogy a hitelt felvevők döntő része egyébként is hitelhez jutott volna. Fentebb láthattuk továbbá, hogy a bankok saját értékelésük szerint nem hajtottak végre jelentős szigorí-

tást, illetve nem láthatók markáns jelei a hitelezési volumen visszaesésének sem. Mindezek alapján kellő bizonyossággal feltételezhetjük, hogy ha voltak is olyan ügyfelek, akik a szabályozás miatt nem tudtak hitelt felvenni 2015 elején, az ő számosságuk vélhetően csekély maradhatott a vizsgált időszakban, tehát az új szabályozás nem járhatott erős kizorító hatással.

#### **Hatásosnak tekinthető az MNB szabályozási törekvése?**

A fentiek alapján elmondható, hogy az adósságfék szabályozás teljesítette azon elvárást, hogy ne okozzon azonnali visszaesést az éledező háztartási hitelpiacon, ugyanakkor effektív gátakat szab annak, hogy az egészséges hitelezésből túlzott eladósodás alakuljon ki a jövőben. Előretekintve további kérdés azonban, hogy ezt kellő hatékonysággal el tudja-e látni, illetve hogy szükséges-e a feltételek egyfajta alkalmazkodása a változó környezetben, pl. a jövedelmi szintek hosszabb távú növekedésével. Amennyiben az MNB a paraméterek finomhangolásának szükségességét fogja tapasztalni, úgy azt felelős hatóságként a kívánt célok elérése érdekében kész lesz módosítani.

*„Szerkesztett formában megjelent a Portfolio.hu oldalon 2015. június 26-án.”*

A jövedelemarányos törlesztőrészlet mutatót (JTM) minden új, 200 ezer forintot meghaladó hitel felvételekor vizsgálni kell (fogyasztási hitel, jelzáloghitel, gépjárműhitel, stb.). A mutatóban az új hitelszerződés törlesztőrészlete mellett figyelembe kell venni az ügyfél minden már fennálló hitelszerződéséhez kapcsolódó törlesztési terhet, rendelkezésre álló jövedelemként pedig csak az igazolt, legális nettó jövedelem (munkabér, nyugdíj, családi pótlék, stb.) számítható be. A 2015. január 1. után felvett új forinthitelek esetében a JTM nem haladhatja meg az 50 százalékot, a magas jövedelmű ügyfelek esetében (400 ezer forint nettó jövedelem, vagy afelett) pedig a 60 százalékot. A jövedelmek és az adósságterhek több adóstárs esetében összevontan kezelendők.