

Várgedő Bálint*:

Egyre kisebb a bankok kitétsége a lakáspiaci kockázatokra

Fedezetül felajánlott ingatlanaik értékének arányában egyre alacsonyabb jelzáloghiteleket kínálnak a magyar bankok az érintett adósoknak a 2008-as pénzügyi válság óta. A krízis piaci tanulságai mellett ezt az adósságfék-szabályok és a lakáshoz jutás állami támogatásai is ösztönözhetnék. Mindezek nyomán egy esetleges nemfizetés esetén is csökken a bankok vesztesége, valamint historikusan alacsony szintre esett a bankok lakáspiaci kockázata is. Kedvező tőke- és likviditási helyzetük miatt ezért is „válságálló” ma a hazai bankpiac szereplői.

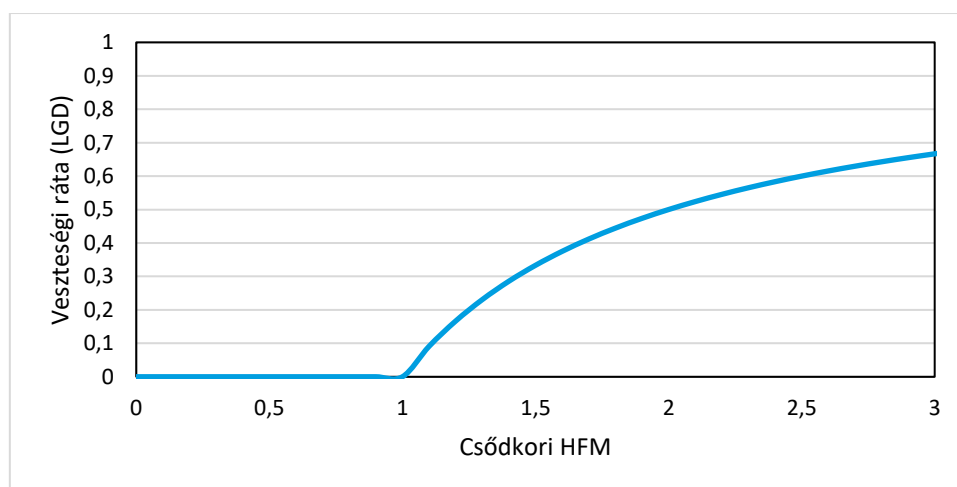
A pénzügyi stabilitási kockázatok alakulását a jelzáloghitel-piaci folyamatok és az ingatlanpiaci árváltozások nagyban befolyásolják. Ennek egyik csatornája, hogy a bankok jelzáloghiteleiken keresztül áttételes módon kitétséget vállalnak az ingatlanpiac felé. Egy nemrég megjelent MNB [tanulmány](#) egyebek közt azt is vizsgálta, hogy az elmúlt évek jelzáloghitel-piaci folyamatainak (szigorodó hitelezési feltételek, adósságfék szabályok bevezetése, állami támogatások) milyen hatása volt a bankok ingatlanpiaci kitétségének mértékére.

A nemfizetésből fakadó potenciális veszteségeket hitelkockázatnak nevezzük, ez a banknál akkor jelentkezik, amikor az adós nem fizeti a törlesztőrészletét a szerződésben megjelölt időpontban. A Bázeli Bankfelügyeleti Bizottság szabályozási logikája szerint a várható hitelveszteség három összetevő szorzataként kapható meg. Ez a nemfizetés valószínűsége (PD), a nemfizetési veszteségaráta a kitétségen (LGD) és a nemteljesítéskori kitétség mértéke (EAD). Minél nagyobb ezek bármelyikének mértéke, annál nagyobb a bank várható hitelvesztesége: Várható hitelveszteség = PD x LGD x EAD.

A jelzáloghitelek esetén a bank a folyósított hitelnyújtással egy időben jelzálogjogot jegyez be a hitel mögött álló fedezetre. A folyamatokat némiképpen leegyszerűsítve, ha a hitelfelvevő huzamosabb ideig nem törleszt a szerződés szerint, akkor a bank jogosult árverezni az ingatlant és a kölcsönön keletkező veszteségeit ebből fedezni. Következésképpen, amennyiben az adós csődöt jelent, a bank az ingatlan értékétől függően tudja majd behajtani az adós fennálló tartozását, így képes csökkenteni a nem fizetési veszteség rátáját.

Ha az ingatlanértékesítésből származó bevétel meghaladja a tartozást, a banknak nem származik vesztesége az adott hitelből, sőt ebben az esetben az adós is részesülhet a fennmaradó eladási árból. Ha viszont az eladási ár alacsonyabb, akkor a fennálló tartozás és a realizált bevétel különbsége a bank veszteségévé válik. Ez az összefüggés a hitelfedezeti mutató (HFM) segítségével is kifejezhető (ld. a következő ábrán). A HFM a fennálló hitelösszeg és az ingatlan forgalmi értékének hányadosa, a magasabb érték magasabb tőkeáttételt jelent. Így a magas HFM az alacsony önerőű hitelekre jellemző, amik így nagyobb kockázatot jelentenek a hitelező számára.

1.ábra. Az LGD a csődkori HFM függvényében

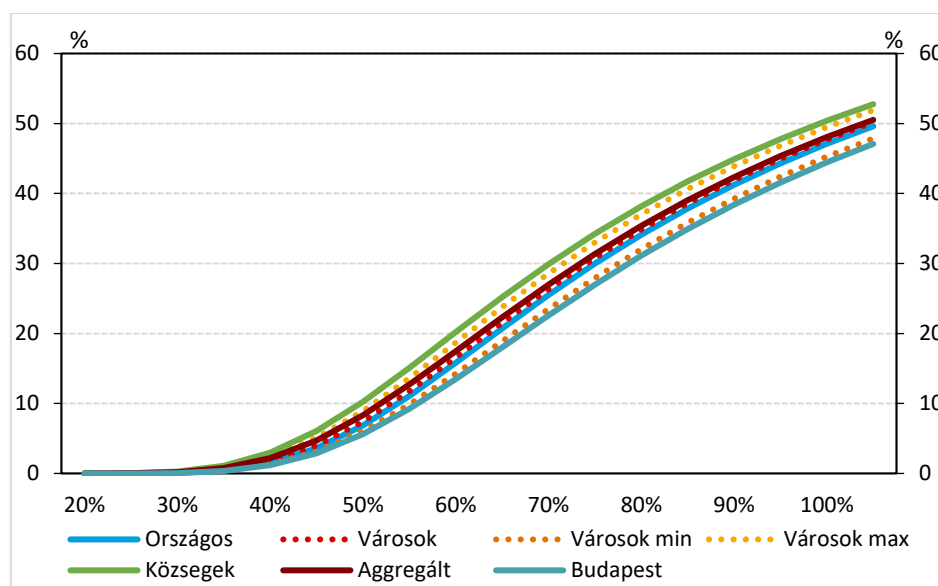


Forrás: MNB

A csődkori HFM értékek segítségével igen pontosan kifejezhető az LGD mutató, azonban a fedezetként szolgáló ingatlan piaci értéke a csőd időpontjában bizonytalan, így a HFM érték sem tudható előre. [Az ingatlan értéke számtalan tényező alakulásától függhet](#), mint az általános ingatlanpiaci helyzet, a régió specifikus tényezők vagy a konkrét ingatlanhoz kapcsolódó egyedi ármozgások. Az előbbi tényezők múltbéli megfigyelései alapján becsülhető az összefüggés a hitelfolyósításkori HFM mutatók és a várható nem fizetéskori veszteség ráták között, melyre egy [MNB tanulmány](#) kísérletet is tett.

Ennek egyik tanulsága az, hogy hiába tűnhet viszonylag jól fedezettnek egy hitelszerződés, egy általános ingatlanpiaci árcsökkenés és/vagy az adott lakás árára ható egyedi negatív elmozdulás esetén keletkezhetnek rajta veszteségek a bank számára, amit a bank tőkéje hivatott fedezni. Ez a jelenség az ingatlanárak jövőbeli bizonytalanságából fakad: minél erőteljesebb az árak változékonysága, annál jelentősebb. Egy másik látványos tulajdonsága az LGD függvénynek, hogy a hitelezés során jellemző HFM értékek (30-80% között) esetén erősen nem lineáris. A 2. ábrán látható például, hogy egy 80 százalékos HFM értékű hitel LGD mutatója közel kétszer akkora, mint egy 60 százalékos ügyleté. Egy 40 százalékos hitelfedezettséggel rendelkező ügylet várható LGD-je pedig az előbbieket töredéke.

2.ábra. A várható LGD a folyósításkori HFM függvényében

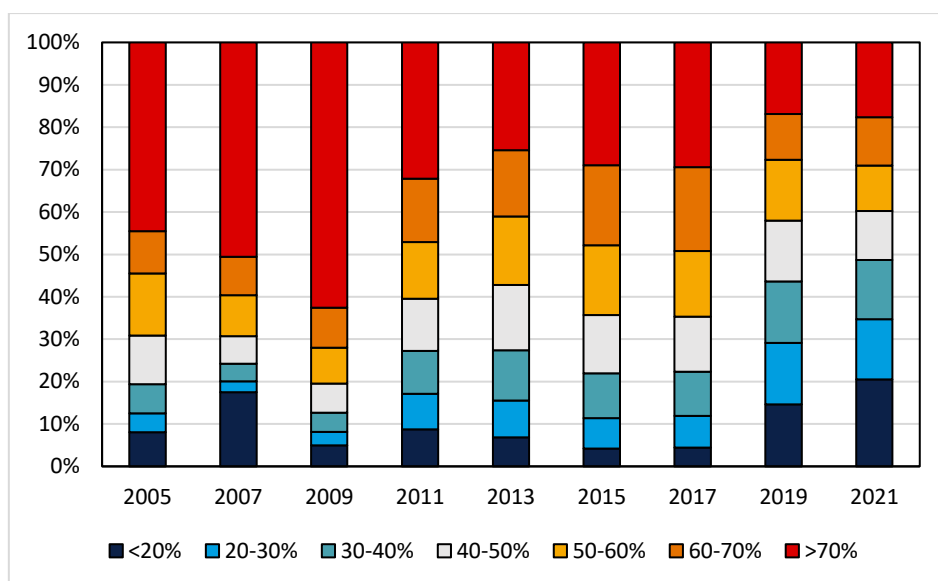


Forrás: MNB

Azért is érdemes a folyósításkori mutatókat vizsgálni, mert az ezt követő első időszakban a legnagyobb a bank kockázata. A megfelelő törlesztés során a bank kitettsége a hitelen folyamatosan csökken, így – minden más változatlansága mellett - az ingatlan értéke egyre nagyobb eséllyel fedezi a bank esetleges veszteségeit. Ebből adódóan az újonnan folyósított jelzáloghitelek HFM értékei sokat elmondanak a jelzáloghitel-portfóliók kockázatának változásáról, ezen belül is főképp a lakáshitel-piaci kockázatvállalásról, ami az ingatlanár kitettség mértékét is meghatározza.

Az újonnan nyújtott hazai jelzáloghitelek HFM értékek eloszlásának alakulása a 3. ábrán látható. Nyomon követhető a magas HFM hitelek növekedése 2009-ig, majd az ezt követő fokozatos csökkenése is. A magas HFM hitelek visszaszorulásának számos oka lehet. Ilyennek számíthatnak a 2008-at követő szigorúbb banki hitelezési feltételek, de a 2014 hozott adósságfék szabályoknak is kimondott célja volt az [alacsony önerőjű hitelezés csökkentése](#), s a háztartások erőn felüli eladósodásának megakadályozása. Az elmúlt években pedig az állami támogatott hitelek (CSOK támogatás, Babaváró) szolgálhattak önerőként a hitelfelvevők számára, így a tisztán piaci jelzáloghitelekhez kapcsolódó HFM értékek tovább csökkentek.

3.ábra. A folyósításkori HFM értékek eloszlása

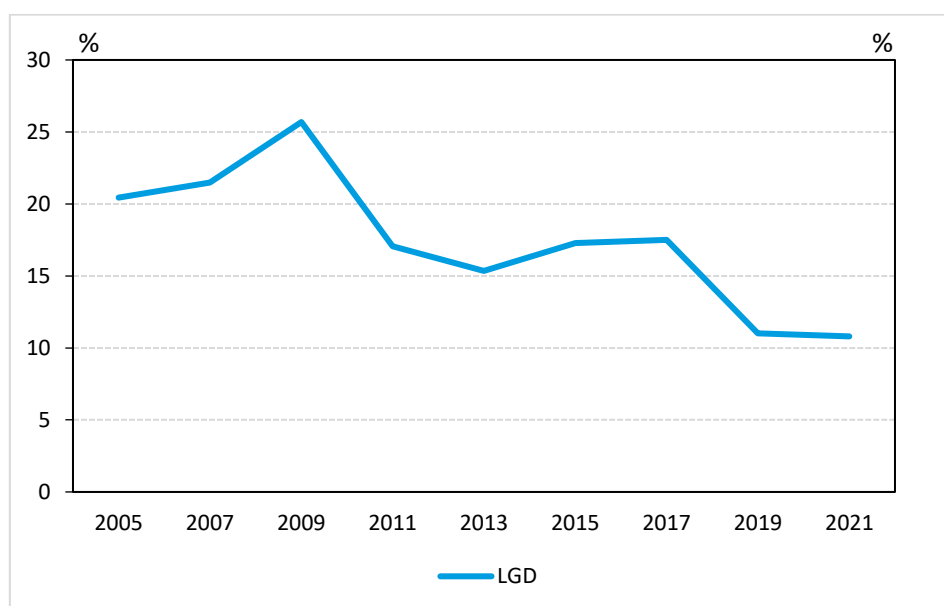


Magyarázat: Az arányok a vonatkozó évet megelőző 2 évben folyósított hitelek volumen szerinti eloszlását tükrözik. Az ábrán a jelzáloghitelek összege alapján képzett HFM értékek szerepelnek.

Forrás: MNB

A bemutatott LGD függvény és a HFM eloszlások segítségével egy indexben meghatározható a magyar bankrendszer jelzáloghiteleinek LGD kockázati szintje, azaz a nemteljesítések esetén bekövetkező átlagos veszteségrátája (4. ábra). A mutató alakulása jól követi a magas HFM értékű hitelek arányát, így a 2009 óta tartó csökkenés is megállapítható. Kiemelve az utolsó megfigyelést, látható, hogy a kiugróan magas 2009-es szinthez képest felére csökkent ez a kockázati mutató, jelezve azt, hogy a bankrendszer kitétsége az ingatlanpiac felé historikusan is alacsony szinteken van.

4.ábra: Újonnan kihelyezett jelzáloghitelek várható LGD rátái a HFM eloszlás alapján



Forrás: MNB

Ez azért is lehet fontos a jelenlegi helyzetben, mert az MNB lakáspiacra vonatkozó mutatói [jelentős túlértékeltséget mutatnak több részpiacon](#). Az LGD ráták tekintetében azonban még egy jelentős nominális lakásárcsökkenés esetén is ellenálló bankrendszer képe rajzolódik ki. A rendszerszintű kockázatokat tovább mérsékli az MNB által a lakáspiaci kockázatokra tekintettel aktivált [anticiklikus tőkepuffer 2023. július 1-jétől való előírása](#) is.

A magyar bankok így nem csak erős tőkehelyzetük és jelentős likviditási tartalékiak alapján mondhatók stabilnak, de lakáspiac kockázati kitétségük szempontjából is jobb helyzetben vannak ma, mint például a 2008-as válság időszakában.

** A szerző a Magyar Nemzeti Bank Fenntartható pénzügyek főosztályának munkatársa*

„Szerkesztett formában megjelent 2023. március 7-én a Napi.hu oldalon.”