

Bálint Máté – Krakovsky Stefan – Szebeny Miklós

A múlt árnyai a hazai lakáshitel felárakban?

Az elmúlt időszakban ugyan csökkent a magyarországi lakáshitelek felára, de különösen a rögzített kamatozású hitelek esetén még így is jóval meghaladja a régiós átlagot. A magasabb felárak hátterében a szektorban relatíve elterjedt vélekedés szerint jelentős részben a magyar bankrendszer magas NPL állománya következtében elszenvedett hitelezési veszteségek állnak. A következőkben szeretnénk rámutatni ezen érvelés néhány gyenge pontjára.

A múltbeli teljesítmény keveset mond a jövőbeliről

Számos banki csatornán hallható, miszerint Magyarországon a régiós szinteknél magasabb felárak a magas kockázati költségeknek, azok pedig a válságban felépült magas nemteljesítő állománynak a következményei. A banki hitelfelárakat három komponensre szokás bontani: ezek a kockázati költségek, a működési költségek és a profitmarzs. Jelen írásunkban komponensek közül ezúttal a kockázati költségekre koncentrálunk és megvizsgáljuk a magas NPL állomány és hitelfelárak közötti összefüggéseket.

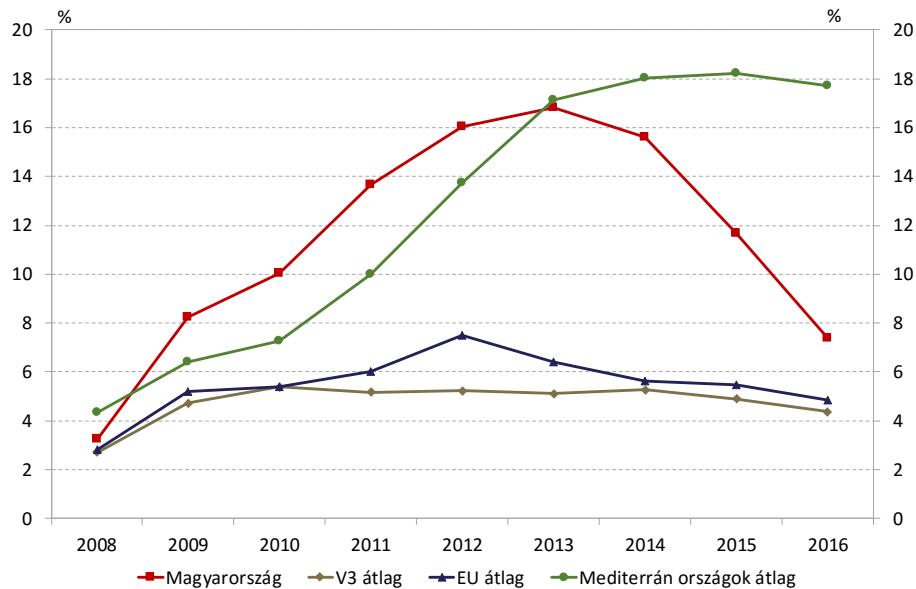
A kockázati költségek nagysága intézményenként eltérő lehet, de a kereskedelmi bankok mindegyikére igaz, hogy a kockázati költség leghangsúlyosabb összetevője a hitelezési kockázatból fakad. Ez leegyszerűsítve annak a kockázata, hogy az adós valamilyen oknál fogva nem fogja visszafizetni a számára folyósított hitelösszeget, a követelés nemteljesítővé válik.

Érdeemes felidézni, hogy a válság kitörése előtt a kereskedelmi bankok hitelezési aktivitását a túlzott volumen célok és az ebből eredő kockázat alapú verseny jellemezte. Becsléseink szerint rövid idő – mintegy hat negyedév – alatt épülhetett fel a később nemteljesítővé váló állomány kétharmada. A túlzott kockázatvállalás elsősorban a háztartási devizahitelezésben és a kereskedelmi ingatlanok hitelezésében volt tetten érhető. A jövedelmezőség és piaci részesedés szerzés érdekében vállalt túlzott kockázat eredményeképpen a nemteljesítő portfólió a válságot követően jelentősen megnövekedett. Így ezen tényező nem tekinthető csupán a bankrendszerrel független, exogén változónak.

A nemteljesítő hitelek aránya 2013 során tetőzött, 17 százalékot megközelítve, amely nemzetközi összehasonlításban is kiemelkedőnek tekinthető (1.ábra). A magas nemteljesítő állomány következtében a hitelintézeti szektor a válságot

követő években jelentős hitelezési veszteségeket szenvedett el és tőkepótlásra szorult.

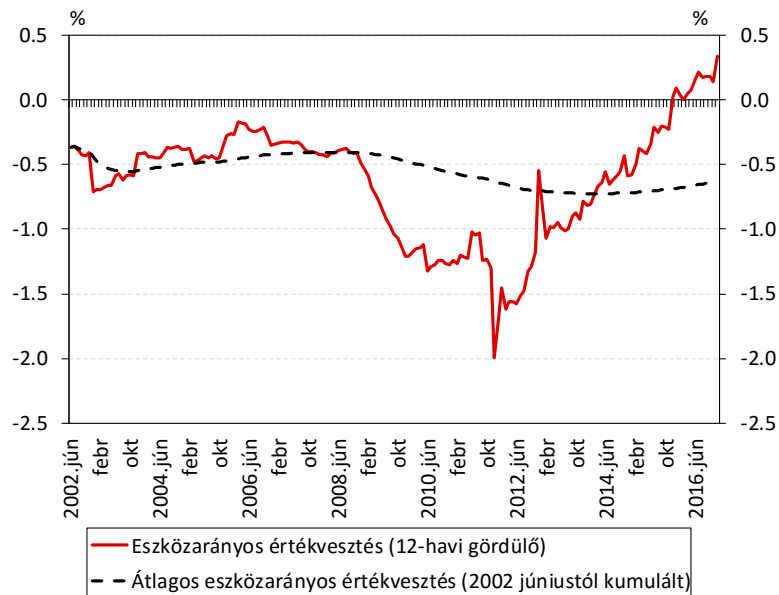
1. ábra A nemteljesítő hitelek aránya a bankrendszerben



Megjegyzés: Mediterrán országok: Görögország, Olaszország, Spanyolország és Portugália, Forrás: Világbank

Az értékvesztés képzés költsége, valamint a leírások és esetleges értékesítések eredményt rontó hatásán keresztül többszáz milliárdos költségeket eredményezett a bankrendszer számára (ábra). Ezeket a magas veszteségeket azonban az új hitelezés felárába építeni hibás, a jövőben várható hitelezési kockázatokat pusztán a múltból levezetni egyoldalú megközelítés, melyet tisztázni szükséges.

2. ábra A hazai hitelintézeti szektor eszközarányos értékvesztés 12-havi gördülő és hosszú távú átlaga



Forrás: MNB.

A gyakorlatban a bankok várható veszteség modell alapján számítják a hitelezés kockázati költségét. A múlt tapasztalatainak figyelembe vétele a hitelezési kockázat megítélésében természetesen nélkülözhetetlen a múltbeli adatokra épülő becselő modellek miatt is, de pusztán a korábbi tapasztalatokból kiindulva félrevezető eredményt kapunk, különösen, ha az új portfólió jellemzői érdemben eltérnek. A forintosított és a jelenleg folyósított hitelek – többek között a szabályozás szigorodásának köszönhetően – sokkal jobb kockázati profilja biztosítja a lényegesen alacsonyabb várható veszteséget és ezzel alacsonyabb kockázati költséget. Ezt támasztja alá, hogy az „új” portfólióban a késedelmi események meglehetősen ritkák: a 2013 januárja óta folyósított mintegy 270 ezer hitelszerződés közül mindössze 1165 olyan van (a hitelek 0,4 százaléka), amely 90 napot meghaladó késedelemben esett, és mindössze 726 olyan, amelynek még jelenleg is van késedelmes tartozása.

Szabályozói beavatkozás a biztonságosabb hitelezésért

A válság előtt jellemző kockázati verseny – noha egyedi intézményi szinten racionális lépésnek tűnhetett – rendszerszintű feszültségeket gerjesztett a bankrendszerben. Ez, valamint a válság okozta veszteségek mértéke rámutatott, hogy a pénzügyi rendszer stabilitásához a rendszerbe való prudenciális beavatkozásokra van szükség. A strukturális és ciklikus pénzügyi

kockázatok kezelésének igénye számos új szabály bevezetését hívta életre szoros együttműködésben az iparági szereplőkkel.

Az anticiklikus intézkedések csökkentik annak a valószínűségét, hogy a bankok túlságosan erőteljesen – prociklikusan – reagáljanak az üzleti ciklus változásaira. A konjunkturális helyzetben tompuló kockázatérzékelés, illetve a kockázatvállalással járó nyereségek és költségek időbeni eltérése a pénzügyi közvetítésben részt vevő szereplőket túlzott mértékű kockázatvállalásra ösztönzheti, míg túlzott kockázatkerülésre recesszióban, mindkét esetben hozzájárulva az üzleti ciklus kilengéseivel. A banki kockázattűrő képességet növelik, a prociklikusságot pedig csökkentik a szigorúbb tőke megfelelési szabályok. Az így megképzett tőketartalékok egy esetleges pénzügyi válság esetén – fedezve a pénzügyi szereplők esetleges veszteségeit és fenntartva a hitelezési aktivitást – tompíthatnak egy az előző pénzügyi válság során megfigyelthez hasonló negatív visszacsatolást.

A ciklikus jellegű kockázatok felépülésének esélyét és mértékét a válság előttihez képest szigorúbb adósságfék szabályok is csökkentik (Jövedeleमारányos törlesztőrészlet mutató-JTM, Hitelfedezeti mutató-HFM), amelyek célja, hogy egészséges mederben tartsák az új hitelciklusban felépülő hitelportfóliókat. A JTM szabály elsősorban a bedőlés valószínűségét (PD) tudja mérsékelni, míg a HFM a várható bedőléskori veszteségrátát (LGD), amik a hitelkockázati költségek és ezáltal az átlagos új hitelfelár csökkenésének irányába hatnak. Az olyan strukturális kockázatok csökkentését, mint a túlzott lejárat vagy devizális eltérés és a likviditás kockázatok a banki mérlegszerkezetet szabályozó előírások (Jelzáloghitel-finanszírozás megfelelési mutató-JMM, Devizafinanszírozás megfelelési mutató-DMM és Likviditásfedezeti követelmény-LCR) célozzák.

A szabályozások ugyan némiképp növelhetik a banki költségeket, de erőteljes kockázatcsökkentő és a rendszer stabilitását erősítő hatásuk miatt ezek érvényesítése a banki felárakban indokolatlan.

Összegzés

Az elmúlt évek gazdaságpolitikai és szabályozói lépéseinek köszönhetően az új hitelportfólió kockázati jellemzői érdemben eltérnek a válság előtt felépült állományokétól. Ezért hitelkockázati költségek számszerűsítését helytelen a múlt veszteségeire alapozni, ezzel együtt pedig a régiósnál magasabb felárat érvényesíteni hibás érvelés és gyakorlat.

A prudenciális szabályok növelik a bankrendszer stabilitását és erősítik a rendszerbe vetett bizalmat, ezen keresztül pedig hozzájárulnak banki kockázati- és forrásköltségek csökkentéséhez. Végül soron pedig a biztonságosabb hitelkibocsátás a bankrendszer hosszú távon fenntartható jövedelmezőségét és gazdasági növekedést is biztosítja.

„Szerkesztett formában megjelent a Világgazdaság.hu oldalon 2018. március 2-án.”