

**A Magyar Nemzeti Bank elnöke, valamint a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete
Felügyeleti Tanácsának elnöke által kiadott közös**

A J Á N L Á S

a devizahitelezés rendszerszintű kockázatairól, valamint ezen kockázatok prudens felméréshez és kezeléséhez kapcsolódó intézményi és fogyasztóvédelmi követelményekről, különös tekintettel a japán jen alapú hitelezésre

I. Bevezetés

A Magyar Nemzeti Bank és a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete egymással együttműködve a pénzügyi rendszer stabilitásában meghatározó pénzügyi piacok és pénzügyi intézmények működését folyamatosan figyelemmel kíséri annak érdekében, hogy a fellépő kockázatokra a lehető leghamarabb felhívja a pénzügyi rendszer szereplőinek figyelmét. A két intézmény már korábban jelezte, hogy a piaci verseny erősödése miatt folyamatosan nő a hazai pénzügyi intézmények hitelezési kockázata. A hitelező intézmények fokozatosan lazítanak hitelezési feltételeiken és egyre kockázatosabb termékeket fejlesztenek ki. Az új folyósítású lakáshitelek több mint felénél a hitelösszeg már meghaladja a fedezet értékének 70%-át, és a lakosság új hitelfelvételének 90%-a deviza alapú.

Külön figyelmet érdemel, hogy a jenhitelek részaránya alacsony szintről, de gyorsuló ütemben emelkedik. A termék megjelenését követő két hónapban (2007. december végére) a pénzügyi rendszer teljes háztartási hitelállományának 0,8%-ára nőtt a jenhitelek részaránya, a decemberi új háztartási hitelfolyósításban pedig már meghaladta a 10%-ot. Az értékesítés felfutása főként annak köszönhető, hogy kezdő törlesztőrészletük lényegesen alacsonyabb, mint az euró és a svájci frank alapú deviza hiteleké. A piaci verseny és a termék sikeressége a versenytársakat piaci részarányuk megőrzése érdekében további jen alapú lakossági hiteltermékek fejlesztésére ösztönözheti, ami a jen alapú lakossági hitelek szélesebb elterjedéséhez vezethet. Kiemelendő, hogy Európában a jen alapú hitelezés marginális, egyetlen országban sem haladja meg a háztartási hiteleken belül az 1%-ot (például Ausztriában 0,9%, Lengyelországban 0,1%).

Az ajánlást aláíró intézmények mindemellett úgy vélik: a piaci szereplők érdeke is a kockázatok ésszerű keretek között tartása, ezért számítanak a pénzügyi intézmények önszabályozására és önkorlátozására, és feltétlenül üdvözölnék a piaci szereplők ilyen irányú kezdeményezéseit.

II. A japán jenhitel fokozott kockázata

A pénzügyi stabilitásért felelős intézmények már korábban is figyelmeztették a pénzügyi rendszer szereplőit az egyre nagyobb arányú devizahitelezésből eredő kockázatokra. A Magyar Nemzeti Bank határozottan támogatja a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete 2007. októberi vezetői körlevelében¹ foglaltakat, amelyben a felügyelt intézmények figyelmét már felhívta a japán jen alapú, illetve a devizanem-változtatás opciós jogát kínáló devizahitelek speciális kockázataira. A közelmúltban a kockázatok tovább növekedtek, mivel a jenhitelt kínáló piaci szereplők számának bővülése felgyorsította a termék térhódításának folyamatát, újabb pénzügyi intézmények belépését indukálva.

A jen alapú hitelezés kockázatai a pénzügyi stabilitás szempontjából eltérnek az euró vagy a svájci frank alapú hitelezésétől. A japán jen napi árfolyamának hét éves idősoron számolt szórása (16,4%) jelentősen meghaladja az euró (3,5%) vagy a svájci frank (3,9%) szórását. Ez főként azzal magyarázható, hogy a

¹ A vezetői körlevél megtekinthető: http://www.pszaf.hu/resource.aspx?ResourceID=pszafhu_dearceo8_2007.

japán, valamint a hazai, illetve az európai gazdaságok fundamentumai között nincs szoros kapcsolat, így a japán és a magyar gazdaság ciklikus együttmozgása alacsony. Ehhez járul hozzá, hogy a jen a hozamkülönbözetre alapozott („carry trade”) ügyletek egyik fontos finanszírozó devizája, míg a forint céldevizája, így a befektetők kockázatvállalási hajlandóságának tőkepiaci mozgások következtében beálló változására különösen érzékeny a forint/jen árfolyam. Végezetül a jen alapú hitelezés fokozott kockázatai között ki kell emelni azt is, hogy a lehetséges adósok – különösen a kiskereskedelmi ügyfelek – esetében ún. természetes fedezet, vagyis az árfolyamkockázatot ellensúlyozó jeneszköz vagy -jövedelem jellemzően nem áll rendelkezésre.

III. Az összehangolt ajánlás

A dokumentum aláírói a nemzetközi tapasztalatokat is figyelembe véve úgy látják, hogy a hitelezéssel kapcsolatos prudens működés érdekében, illetve a felelős hitelezés elveinek érvényre jutásához a korábbiakban már megfogalmazott ajánlásokat, figyelemfelhívásokat megerősítve szükséges a következőkben megfogalmazott ajánlások betartása. A kockázat helyes felmérését és megfelelő kezelését, valamint a fogyasztók védelmét célzó ajánlások követése minden devizahitelezés esetén fontos, különösen a szokásosnál magasabb kockázatú japán jen alapú vagy egyéb, erre átváltható („multi-currency”) konstrukciók esetén. Ezt a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete továbbra is fokozottan fogja vizsgálni. Jelen ajánlás kiterjed nem csak a lakossági hitelezésben részt vevő hitelintézetekre, hanem valamennyi lakossági hitelt folyósító intézményre, illetve az ezeket refinanszírozó intézményekre is.

a. Helyes kockázatfelmérés és megfelelő kockázatkezelés

A kockázatok helyes felméréséhez és megfelelő kezeléséhez elengedhetetlenül szükséges az ügyfelek prudens minősítése, megfelelő kockázatkezelési rendszerek használata. Mindazon pénzügyi intézményeknek, amelyek gyorsan kívánják növelni hitelkihelyezéseiket és különösen azoknak, amelyek ezt (elsősorban) devizában teszik, fontos betartaniuk a CRD-nek megfelelő új tőkekövetelményszabályozás kockázatkezelésre vonatkozó előírásait. A hitelkockázati IRB módszer esetén szükséges a megalapozott, megfelelően visszamért minősítési rendszer alkalmazása. A minősítési rendszernek tartalmaznia kell mind az ügylet, mind az ügyfél minősítését (jövedelemvizsgálat, alapos ügyfélscoring, elkülönült kockázatelemzés és -kezelés, megfelelően nyilvántartott fedezetek stb.). Hangsúlyozandó, hogy az egyszerűbb sztenderd módszer alkalmazása esetén is szükséges az I. pillérben nem megfelelően fedezett kockázatok értékelése, az ún. belső tőkeallokációs eljárás során.

Az *ügyfelek* körültekintő *minősítése* az alábbi négy követelmény együttes teljesítését teszi szükségessé:

1. A jövedelemnek kell elsődlegesen biztosítania az adósság visszafizetését, ezért kizárólag olyan jövedelem vehető figyelembe a hitelbírálat során, amelyet az ügyfél megfelelő dokumentumokkal (jövedelem-kimutatás, adóhatósági igazolás stb.) alá tud támasztani.
2. A hitelbírálat során figyelembe kell venni a törlesztőrészlet esetleges változásainak következményeit: az ügyfélnek törlesztőrészlet-növekedés esetén is legyen kellő jövedelem-fedezete a fizetésre, illetve a törlesztőrészlet csökkenése okán felszabaduló jövedelemfedezete ne adhasson okot az intézménynek újabb hitel nyújtására.
3. Alapelvnek tekinthető, hogy jelzáloghitelek esetén a fedezet csak a másodlagos kockázatcsökkentő tényező. A hitelező intézménynek érdeke elkerülni az ingatlan értékesítését, mivel a folyamat időigénye és költsége mindenképp növeli a veszteség mértékét, másrészt a nagytömegű ingatlanértékesítés negatív hatással lehet az ingatlanárakra. A kockázatmérséklés érdekében a hitelező intézménynek szabályzatában – kellően alacsony szinten – korlátoznia szükséges a hitelfedezeti arányt (LTV). A futamidő alatt esetlegesen emelkedő ingatlanárak következtében csökkenő LTV szint nem adhat okot az intézményeknek újabb hitel nyújtására.

4. Rendkívül fontos a megfelelő minősítési rendszer kidolgozása és működtetése. Ez evidensen foglalja magába, hogy – a volumennövekedés elősegítése érdekében – a besorolási rendszer ne legyen megkerülhető, és csak a megfelelő „score”-ral rendelkező ügyfél juthasson hitelhez.

A megfelelő *kockázatkezelési rendszerek* alkalmazása szintén kiemelten fontos a prudens működéshez, különösen magas növekedési ráta és lényegesen megváltozó kockázati profil esetén. Minden devizaalapú, de különösen jen alapú hitelezés esetén ajánlott, hogy a hitelező intézmény a CRD által az IRB módszernél meghatározottak szerint alakítsa ki a hitelfolyamatokat. Alapvető követelmény a hitelkockázati minősítési módszertan független meghatározása, konzisztens minősítési eljáráson alapuló kockázati értékelés elvégzése, a minősítés beépítése az ügyletekről történő döntési folyamatba, a későbbiekben pedig a rendszeres felülvizsgálat.

Az alábbi hitelezési elvek maradéktalan betartásának követelménye teljes egészében összhangban van a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete által követett kockázatalapú felügyelés módszertanával.

1. A hitelnyújtástól a hitel visszafizetéséig vagy az adósság behajtásáig fenn kell tartani a pontos dokumentáltságot, ideértve a megfelelő fedezeti nyilvántartást (megfelelő lakásár-statisztika), a portfólióminőséget és az esetleges behajtási folyamatot.
2. A kockázatok megfelelő kezeléséhez szükség van portfóliólimitek kialakítására, a koncentrációs kockázat felmérésére (kamat, árfolyam, foglalkoztatottság, gazdasági növekedés, ingatlanárak változására vonatkozó) stressztesztok használatára, megfelelő vezetői információs rendszer kialakítására, prudens értékvesztési gyakorlat bevezetésére.
3. Kiemelten fontos, hogy az adósság átütemezése ne egyszerűen elodázza (ezzel esetleg súlyosbítsa) a nemfizetési problémát, hanem annak csökkentését célozza. A hitel átütemezésére (például a futamidő hosszabbítása, vagy a törlesztőrészlet átmeneti rögzítése) kizárólag olyan adósnál legyen mód, akinél a kockázatelemzés – fent említett feltételei együttesen fennállnak, és legalább az egyik feltételt túlteljesíti (magasabb jövedelem-törlesztőrészlet arány, alacsonyabb LTV, magasabb scoring).

Az addicionális kockázatok felépülésének korlátozása érdekében a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete a Hpt.-ben biztosított jogkörében eljárva minden rendelkezésére álló eszközt felhasznál, ezen belül mérlegelni fogja esetleges többlettőke-követelmény előírását is.

b. Fogyasztóvédelem²

A jen alapú termékekkel összefüggő egyik legfőbb probléma, hogy az ügyfelek jellemzően nem értik meg teljesen a tulajdonságait, illetve a kapcsolódó kockázatokat. Ezért fogyasztóvédelmi szempontból rendkívüli jelentősége van a felelős hitelezési gyakorlat használatának és elterjesztésének.

Ez a következőkben nyilvánulhat meg:

1. A reklámokon, szerződésben szükséges feltüntetni, hogy a jen alapú hitelek a fokozottan kockázatos termékek közé tartoznak, amelyek kezdeti törlesztőrészlete akár jelentősen is megváltozhat a kamat és árfolyam elmozdulása miatt. A pénzügyi intézménynek a szerződéskötés előtt kötelessége bemutatni az ügyfél számára, hogy 20%-os árfolyam-elmozdulás és 1%-os kamatváltozás esetén hogyan emelkedhet a törlesztőrészlet, illetve annak jövedelemhez viszonyított aránya.
2. A hitelező intézmény köteles teljes körűen tájékoztatni az ügyfelet, így információt adni a járulékos költségekről (alkalmazott átváltási árfolyam, előtörlesztési díj, hitel átütemezésének

² A Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyeletének a lakossági hitelezés, és ezen belül kiemelten a devizahitelezés tárgyában korábban kiadott dokumentumai megtekinthetők:

- http://www.pszaf.hu/engine.aspx?page=pszafhu_ftdokumentumai&switch-content=pszafhu_ajanlirelvutmut_20061117_1&switch-zone=Content%20Zone%204&switch-render-mode=full
- http://www.pszaf.hu/engine.aspx?page=pszafhu_devhit_kiadvany&switch-content=pszafhu_johatudjuk_20050728_17&switch-zone=Content%20Zone%204&switch-render-mode=full

költsége, devizaátváltási költség, stb.) is. Az ügyfélnek tisztában kell lennie azzal, hogy a THM mutató pontosan mit tartalmaz (és mit nem).

3. Rendkívül fontos, hogy a pénzügyi intézmény folyamatosan ellenőrizze, hogy a nála alkalmazott gyakorlat összhangban van-e a fenti elvekkel. Ennek megfelelően folyamatosan ellenőrizni kell a hitelezéssel foglalkozó alkalmazottak gyakorlatát, továbbá figyelemmel kell kísérni az ügyfelek panaszainak megoldását.

A fenti fogyasztóvédelmi és kockázatkezelési elvek érvényesüléséhez a jen alapú hitelek esetében feltétlenül fokozott óvatosság szükséges az ügynökön keresztüli értékesítés során. Alapvető cél annak biztosítása, hogy az ügynököknél olyan érdekeltségi és ellenőrzési rendszereket alakítsanak ki és használjanak, amelyek biztosítják az általa közvetített hitelek megfelelő minőségét.

Ennek megfelelően pontos feltételeket kell szabni az ügynökök számára, amelyek teljesítését rendszeresen ellenőrizni is kell:

1. Figyelemmel kísérendő, hogy a hitelező intézmény értékesítési szabályozásával összhangban szerzik-e az ügynökök az ügyfeleket.
2. Folyamatosan nyomon kell követni az ügynökök által közvetített hitelek minőségét, és össze kell hasonlítani azokat a hagyományos csatornán szerzett ügyfelekével.
3. Kiemelten fontos az ügynöki hitelezés során a pontos, a hitelbírálat szigorú feltételeinek (lásd a fenti követelményeket) megfelelő dokumentáltság.

Összefoglalóan elmondható, hogy általában a gyors hitelnövekedés, valamint a devizaalapú – és különösen a jen alapú – hitelezés rendkívüli dinamikája miatt mind a hitelnyújtók, mind az adósok részéről fokozott óvatosság, a kockázat konzervatív felmérése kívánatos. A verseny folytán megvan a veszélye annak, hogy a hitelintézetek túlzott hitelkockázati kitétségeket építenek föl a növekedési kényszer hatására, növelve ezzel a rendszerszintű kockázatokat, valamint veszélyeztetve a pénzügyi stabilitást. Az ajánlásban foglaltak betartásával viszont megelőzhető, hogy az új konstrukciókból származó kockázatnövekedés hosszú távú költsége meghaladja a rövid távon érvényesülő piaci előnyöket.

Budapest, 2008. február 15.

Simor András
elnök
Magyar Nemzeti Bank

Farkas István
Felügyeleti Tanács elnöke
Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete