

## Kockázatalapú verseny a magyarországi bankversenyben a lakossági jelzáloghitelezés tükrében\*

---

Tanulmányunk fő célja a kockázatalapú banki verseny vizsgálata és ezen belül a lakossági jelzáloghitelezés kockázati faktorainak az elemzése. A téma nagy jelentőségű a banki versenyben, mert nemcsak a működés, de a versenyben elfoglalt pozíció is függ e tényezőktől.

A kutatás gyakorlati jelentősége, a szakirodalomban folyamatosan fejlődő kockázati számításokban és ezek alkalmazási lehetőségeiben rejlik (Mérő 2002; Szabó–Morvai 2003; Király–Nagy 2008; Varga–Haszonits 2009; Zsolnai 2011; Tajti 2011; Tajti 2012). Ezen lehetőségek felismerése a bankok közvetítő szerepét is erősíti, mert a potenciális, kockázatalapú innovatív lehetőségek kihasználásával akár hosszú ideig fenntartható versenyelőny szerezhető. Továbbá, az erősödő piaci pozíció révén a kereskedelmi bank szélesebb ügyfélkört, magasabb színvonalon szolgálhat ki, és így a fogyasztói elégedettség is növekedhet. Ezek a tényezők, végső soron a pénzügyi intézmények iránti bizalom szintjét is növelhetik (Zsolnai 2012), melyet manapság a gazdasági növekedés egyik alapfeltételként határoznak meg a szakértők (Györffy 2012).

Az első részben a magyarországi kétszintű bankrendszer keretei között megvizsgáljuk a Bázel I.–II.–III. szabályozásoknak a szerepét és eszközeit. Ezt követően a lakossági jelzáloghitelezés magyarországi gyakorlatát elemezzük részletesen (Kondrát 2012; Tajti 2012). Először a lakossági jelzáloghitelek összetételének alakulását mutatjuk be Berlinger (2013) tanulmánya, korábbi PSZAF kockázati jelentések és MNB-adatok, valamint a közelmúlt kormányzati intézkedései alapján. Ennél a hitelezési formánál a kockázatelemzés szerepe és a kockázatalakító tényezők hatásának vizsgálata különösen fontossá válik. A gyakorlatban alkalmazott modellek és alapelvek legnagyobb része azonban banktitoknak minősül, mert a modern kockázatalapú árazás a versenyhelyzetet jelentősen befolyásolhatja.

Kutatásunk empirikus részében ezt figyelembe véve, saját elemzési rendszert alakítottunk ki. A tanulmány gyakorlati részében primer és szekunder kutatást is megvalósítottunk. A primer kutatás keretein belül a vezető kereskedelmi bankok legfontosabb adatainak elemzése után a jelzáloghitel-kínálat felmérésével versenytárs-összehasonlítást végzünk. A továbbiakban a mintánkban szerepelő bankok hitelígényleti lapjainak felépítése alapján a kockázati faktorok beazonosításának lehetőségeivel foglalkozunk és vizsgáljuk a különböző bankok számára azonosan fontos, vagy egyedileg mért kockázati szempontokat. Ezt követően kvalitatív vizsgálatot valósítottunk meg szekunder forráselemzéssel, piackutatási eredmények felhasználásával. A jelzáloghitel piacot fogyasztói oldalról is megközelítjük, és ehhez a munkafázishoz a mérlegfőösszeg és a korábbi évek nyereségei alapján vezető bank OTP Ingatlanpont elemzését használjuk fel, amely az ingatlan forgási sebességeket és a vásárlási szokásokat tartalmazza.

Kutatásaink eredményeképpen általában a társadalom, szűkebben a lakosság, és az egyes régiók számára is hasznos, komplex képet kapunk a jelenlegi magyarországi jelzáloghitelezést érintő kockázati szabályozásról és a piaci lehetőségekről.

*(Intézményi háttér)* Tanulmányunk elméleti háttérét a magyarországi kétszintű bankrendszer létrejötte és működése, a bankrendszert érintő szabályozások időbeli változása, valamint a szabályozásokhoz kötődő alapelvek és kockázati számítási módszerek képezik. Ennek részletes áttekintéséhez három fő témát érintünk. Kifejtjük a kétszintű bankrendszer szerepét a hatékony erőforrás elosztásban, majd a pénzügyi közvetítő intézmények (értékpapíripiacok – tőzsde, kereskedelmi bankok, állam) közül a kereskedelmi bankok közvetítő szerepére fókuszálunk, végül a kereskedelmi banki tevékenység szabályozásának fontosságát és az ehhez kapcsolódó nemzetközi egyezmények háttérét mutatjuk be.

Csillik (2012) részletesen elemzi a magyar kétszintű bankrendszer kialakulásának háttérét, az erőforrásokat hatékonyan elosztó pénzügyi rendszert és a hazai banki szféra fejlődésének tapasztalatait a 2002–2012 intervallumban. Hangsúlyozza, hogy a kétszintű bankrendszer 1987-es létrehozása, a szocialista tervgazdaságban szokatlan jelenség volt, mert korábban az erőforrások elosztását az állami bürokratikus modellen keresztül valósították meg, jellemzően az állami vállalatok adóztatásával, és az ebből származó bevételek újraelosztásával, illetve az árak közvetlen szabályozásával. A kétszintű bankrendszer kialakítása mögött egy olyan elképzelés húzódott meg, hogy az állami erőforrás allokáció javítható lesz állami tulajdonban lévő, de egymással versenyző bankok létrehozásával. Ezek a pénzügyintézetek azonban a rendszerváltáskor veszteségesekké váltak, tőkéjüket elveszítették, különféle módszerekkel kellett azokat állami pénzen feltőkésíteni vagy eladni külföldi befektetők, főleg európai uniós bankok tulajdonosai részére. A privatizált bankok a kezdeti szerényebb eredmények után gyors növekedésbe kezdtek az ezredfordulót követően. Dinamikusan bővült a nyújtott hitelállomány, emelkedtek a nyereségek, és a visszaforgatás révén javult a tőkeellátottság és a további kihelyezési lehetőségek. Ezután azonban a 2008-as válság, majd az állami terheket aránytalanul a bankokra terhelő gazdaságpolitika mellett újabb nehézségek következtek. Fábíán és Homolya (2012) kifejti, hogy a 2008-as válság rávilágított a pénzügyi közvetítőrendszer reálgazdasági jelentőségére. A válság előtti szakirodalom és a gazdasági modellezés semleges szereplőként tekintett a pénzügyi közvetítőrendszerre, azonban az azóta eltelt időszakban egyértelművé vált, hogy a bankrendszer felerősíti a gazdasági ciklusokat a pénzügyi akcelerátor hatás révén (Disyatat 2009; Mendoza 2010 in Fábíán–Homolya (2012): 49). Solow (1956) és Schumpeter (1912) alapműveire támaszkodva kijelenthető, hogy a gazdasági növekedés innovációk hiányában leáll. Az innovációk megvalósulásának alapvető feltétele, hogy a bankhitel új vásárlóerőt teremtsen, ezáltal kiszabadítsa az erőforrásokat a korábbi felhasználási területükről, így új kombinációk létrehozásával fejlődést generáljon.

Mára tehát világossá és elfogadottá vált, hogy az erőforrások hatékony elosztását a pénzügyi közvetítőrendszer végzi. Csillik (2012) részletezi, hogy az elosztás miként valósulhat meg a bankszférán, illetve az értékpapíripiacokon keresztül, valamint hogyan kapcsolódik ehhez az államadósság kérdése. A bankokon keresztül történő (bankorientált) pénzügyi közvetítés fő jellegzetessége a nemzetközi tapasztalatok alapján az, hogy a bankhitelek kétszer gyorsabb ütemben nőnek, mint a GDP, így a pénzügyi mélység növekedése mellett történő erőforrás-újraelosztás támogatja az innovációk megvalósulását, és ezzel a gazdasági növekedést. További megállapítás, hogy a háztartási és vállalati ügyfélhitelekkel álló hitelállomány a GDP érték négyzetének megfelelően segíti a fejlődést. A pénzügyi közvetítés mélységét Zsolnai (2011) is vizsgálja. Megállapítja, hogy a magyarországi bankok hitelezésének mértéke a GDP %-ában 2007 óta megfelel a banki finanszírozású országok átlagosan 60%-os mértékének, és emelkedő tendenciát mutat.

A pénzügyi közvetítőrendszeren belül a hitelezés és a reálgazdaság összefüggéseit elemezte még Fábíán és Homolya (2012). Fő konklúziójuk, hogy a hitelezési feltételek

érdemi hatással vannak a hitelezésre és a reálgazdaságra. Csillikhez hasonlóan kimutatják, hogy a válság utáni időszakra folyamatos hitelpiaci zsugorodás volt jellemző, és ezt a kereslet csökkenése mellett a kínálat szűkülése is okozta. A hitelkínálati korlátoknál a banki hitel csatorna (változó hitelkondíciók), és a vállalati mérleg csatorna (kevésbé hitelképes vállalatok) szerepét emelik ki. Az alacsony hitelvolumen megakadályozza a kapacitásnövelő vagy elavult eszközök pótlását szolgáló új beruházások megvalósítását, és ez gátat szab a GDP-növekedésnek. A szerzők véleménye szerint, az elemzésben bemutatott tartósan szigorú hazai hitelezési feltételek és a visszafogott hitelkereslet nem ad okot bizakodásra a jövőben várható folyamatokra nézve.

Zsolnai (2011) a hazai pénzügyi-banki közvetítőrendszert tágabb kontextusban vizsgálja. Fő fókuszba a válság hatásait helyezi, de hangsúlyozza, hogy a pénzügyi intézmények egyrészt elszenvedték a válság negatív következményeit, másrészt mivel a válság fokozódásában (főként nemzetközi viszonylatban) tevékeny szerepük is volt, ezért általános bizalomvesztéssel is szembe kellett nézniük. A szerző szerint a bizalomvesztésnek vannak reális okai, ha a hitelintézetek válságban betöltött szerepét elemezzük, ugyanakkor a jelenséghez hozzájárul egy kommunikációs felnagyítás, valamint egy társadalmi-szociális háritó magatartás is. Egy ilyen környezetben különösen fontossá válik a pénzintézetek közvetítő szerepének, gazdálkodásának és kockázatkezelésének reális megítélése, nemcsak a gazdasági tisztánlátás biztosítása érdekében, de az elvesztett fogyasztói bizalom helyreállítása, és ezzel a gazdasági növekedés feltételeinek újbóli megteremtése miatt is (Gyórfy, 2012: 423).

Zsolnai (2011) fő célja, hogy bemutassa a hitelintézetek működését a válság előtti időszaktól, a válság utáni aktualitásokig, kiemelve a rendkívül stabil gazdálkodást, kitérve az elhibázott lépésekre és a szabályozás fontosságára, valamint e témakörök összefüggéseire. A pénzügyi intézmények esetében egy vizsgálat során általában nem a profitorientáltságuk kerül előtérbe, hanem a gazdaságban és a társadalomban betöltött szerepük. A pénzügyi intézmények szolgáltatásán van a hangsúly, hiszen a gazdaság működtetése a fizetési, pénzforgalmi folyamatok mentén történik. A hitelintézetek működését ugyanakkor körültekintően és egyedi módon kell szabályozni, a speciális kockázatok és tevékenységi jelleg, valamint a betétekből való gazdálkodás miatt, és mindez meghatározza a hitelintézetek működését.

*(A bankszabályozás kérdésköre és folyamata)* A pénzügyi szektor biztonságos működése szoros összefüggésben van a bankszabályozás kérdéskörével. „A pénzügyi intézmények [...] szabályozása a gazdaság támogatása és finanszírozása, a betétesek védelme, a csődök elkerülése, a stabilitás és a bizalom fenntartása, valamint még számos gazdasági, gazdaságpszichológiai és észerv mentén szükségesnek ítélandó, amelynek egyértelmű nyomatékot ad még az elmúlt évek pénzügyi válsága, háttere és nagyságrendje” (Zsolnai 2012: 222). A bankszabályozás két fő területe az információs aszimmetria csökkentése és a betétesek védelme. Az aszimmetria csökkentését segíti elő a felügyeleti hatóság és annak tevékenysége; valamint a bankok 2008 óta fennálló tevékenységi és tőkehelyzeti nyilvánosságra hozatali kötelezettsége. A betétesek védelme, a betétbiztosítás jellemzői és a védett összeghatár pedig az elmúlt években uniós szinten is nagy figyelmet kapott. „A betétesek védelme nemcsak egyedi ügyfélszinten meghatározó és nemcsak a bankpánik, banksőd, rendszerszintű csőd vagy akár a gazdasági stabilitás szempontjából fontos, hanem meghatározó vizsgálati szempont a határon átnyúló tevékenységnél is.” (Zsolnai 2012: 215)

A kockázatoság a kihelyezett hitelek feltételeiben és visszafizetési rendszerében, az ügyfelek fizetési képességében és hajlandóságában, valamint az elhelyezett betétek ütemezésében, és a betétekhez történő hozzáférés, a megtakarítások kivétele tekintetében

jelenik meg. A betétesek védelméhez kapcsolódó másik bankszabályozási aspektus a bankcsődök kérdésköre. A bankpánik, bankcsőd és a fertőzésen keresztül rendszerszintű bankválság esetén már nemcsak egyedi költségek merülnek fel, hanem a betétesek kompenzálása, a bizalomvesztés és a funkciók helyrehozatala miatti veszteség már társadalmi költségként értelmezhető (Mérő 2004 in Zsolnai 2012: 215).

Az előbbieket kapcsán a banki kockázatok kezelésének és általános szabályozásának igénye nemzetközi szinten is felmerült. A Bázeli Bankfelügyeleti Bizottság (Basel Committee on Banking Supervision–BCBS) 1988-ban vezette be az első bázeli egyezményt, amelyet a saját alapok, a szolvencia ráta, a hitelintézetek, befektetési vállalkozások tőkemegfelelése és a kereskedési, piaci valamint árukockázatok kezelésének igénye idézett elő.

A Bázeli Bankfelügyeleti Bizottság a Nemzetközi Fizetések Bankjában található. A Magyar Nemzeti Bank hivatalos honlapja alapján a szervezet az alábbiak szerint jellemezhető. „A Nemzetközi Fizetések Bankja (BIS) a legrégebbi nemzetközi pénzügyi szervezet, melyet eredetileg a német jóvátételi kötelezettségeket rendező Young-terv pénzügyi lebonyolítására hoztak létre 1930-ban, részvénytársasági formában, Bázelen, Svájcban. A BIS jelenleg 60 ország központi bankjának tulajdonában áll, ezek valamennyien képviselői és szavazati joggal rendelkeznek. A szavazati erő nagysága arányos az adott ország birtokában lévő BIS részvények számával. A Bázeli Bankfelügyeleti Bizottság (BCBS)–irányelveket és felügyeleti sztenderdeket alakít ki”. Erről Szabó–Morvai (2003) így ír: „A bázeli Nemzetközi Fizetések Bankja (BIS–Bank for International Settlements) berkein belül működő Bázeli Bankfelügyeleti Bizottság feladatának tekinti, hogy szabályozza a bankok működését a nemzetközi pénzpiacok stabilitása érdekében.” A szerző ugyanebben a publikációban kifejti a szabályozások fontosságát és területeit, amelyek a tőkekövetelményre, a prudenciális működésre, valamint a bankcsődök elkerülésére irányulnak. Ezek a szabályozások a pénzügyi közvetítő szerep erősítése és a bankok biztonságos működése érdekében jöttek létre.

A Bazel I. ajánlások minden intézményre egységesen vonatkozó 8%-os tőkemegfelelési követelményt (Cook-ráta) írtak elő a hitelkockázat tekintetében, de a piaci és a működési kockázatot még nem szabályozták. Tajti (2011) értékelése szerint az egyezmény azonos feltételekkel szembesítette a bankokat, közvetlenül nem segítette elő a fejlettebb kockázatkezelési módszerek kidolgozását, de jelentős mértékben fejlesztette az egyes nemzeti szabályozások összehangolásának folyamatát. A BCBS a következő években a tapasztalatok alapján felülvizsgálta az 1988-as ajánlásokat, valamint új javaslatokat is kidolgozott. (Tajti 2011: 499). 1996-ban a Bazel I.-et a piaci kockázatok fedezéséhez szükséges tőkekövetelmény számítására vonatkozó előírásokkal egészítették ki. A bázeli folyamatok változásának hatására a korábbi szabályozásalapú rendelkezéseket felváltotta a kockázatalapú szabályozás. Az új ajánlások keretében banki kockázatszámítási, kockázatkezelési és tőkekövetelményi szabályozási alapot készítettek elő. Továbbá, az uniós tőkekövetelmény szabályozás már kötelezettséggént jelent meg a tagállamok felé. A tőkekövetelmény szabályok „átfogóan hatottak a bankokra, növelték az átláthatóságot, alapvetően a matematikai modellek által közelebb került az ügylet kockázata, azaz a nemteljesítés valószínűsége és a tőkekövetelményi érték egymáshoz” (Zsolnai 2012: 216).

A hitelkockázatok tőkekövetelményének meghatározása először az Internal Ratings-Based, azaz IRB módszerrel történt. Ez kifejezi, hogy a fejlettebb kockázatkezelési gyakorlattal rendelkező bankok a szabályozó hatóságnál pontosabban képesek meghatározni, hogy mekkora tőkére van szükségük a hitelportfólió kockázatának ellensúlyozására (Mérő 2002: 31). A kockázati tudatosság és a kockázatkezelési modellek fejlettsége függvényében a módszer lehetővé tette, hogy egyes intézmények a kockázati tényezőket is

maguk határozzák meg. Ha egy bank az IRB segítségével határozta meg tőkekövetelményét, akkor azt minden portfólió kategória és minden üzleti egység vonatkozásában alkalmaznia kellett (Mérő 2002: 33). A módszer alkalmazásának egyik feltétele az volt, hogy legyen megfelelő minősítési rendszer, a másik pedig, hogy a rendszer minden kategóriájához jól dokumentálhatóan kapcsolódjon az adott kategóriához tartozó nemteljesítési valószínűség (probability of default –PD). További kockázati tényezőket is figyelembe kellett venni, így a veszteségrátát (loss given default–LGD), azaz a nemteljesítéskor várható tényleges veszteség nagyságát; valamint a nemteljesítéskori kockázati összeget (exposure at default–EAD). A belső minősítésen alapuló modell alapváltozatát használó bankok csak a PD értékét, a fejlett változatot alkalmazók a többi paramétert is önmaguk határozták meg (Szabó–Morvai 2003: 882).

A bázeli direktívákhoz kapcsolódóan tehát a banki kockázatok matematikai kezelésének igénye is megjelent. „A hitelkockázat modellezésének alapjául a bázeli ajánlások értelmében a CreditVaR koncepció szolgál, amely alapján a várható, illetve a nem várt kockázatok kezelésére eltérő előírások vonatkoznak: míg ugyanis az előbbire céltartalékokat kell képezni, addig az utóbbi fedezésére tőkét kellallokálni. A szabályozói tőkének az a feladata, hogy védelmet nyújtson egy adott konfidenciaszinten a nem várt veszteséggel szemben” (Tajti 2012: 9). Figyelembe véve, hogy a szórás „csak részben felel meg a kockázat intuitív fogalmának – hiszen nem tesz különbséget nyereség és veszteség között –, a 90-es években a bankok tömegesen áttértek az ún. kockázatotott érték, angolul Value-at-Risk (VaR) alkalmazására, amely nem más, mint a veszteségek eloszlásának egy magas (95-99%-os) konfidenciaszint melletti kvantilise” (Varga–Haszonits 2009: 2). A kockázatotott érték módszer előnye, hogy elvileg tetszőleges befektetésre kiszámítható, így a különböző lehetőségek VaR-ja összehasonlítható, valamint a kockázatot pénzvészteségben fejezi ki, és ezek miatt nagy népszerűsége tette szert a tőkeemfelelési szabályozásban és a kockázatomérés- és kezelés gyakorlatában. A modell legfontosabb hátránya viszont az, hogy figyelmen kívül hagyja a VaR-nál nagyobb veszteségek eloszlását, ami teljesen ellentmond a kockázat intuitív fogalmának, és ez egyben megkérdőjelezi a gyakorlati alkalmazhatóságot is. További hátrányként említhető, hogy a VaR a portfóliósúlyok nemdifferenciálható függvénye, és nem konvex. A konvexitás hiányának kiküszöbölésére a feltételes kockázatotott érték modellt (Conditional Value-at-Risk (CVaR)) javasolták először. „A CVaR a VaR-nál nagyobb veszteségek átlaga, a VaR-t is beleértve” (Kutas 2012: 14). A módszer fő előnye az eredeti kockázatotott érték eljáráshoz képest, hogy nemcsak a veszteségek (1-konfidenciaszint) szerinti kvantilisét veszi figyelembe, hanem az annál nagyobb veszteségeket is, ezáltal érzékeny az extrém eseményekre is (Varga–Haszonits 2009: 18).

A VaR és CVaR módszertani aspektusait vizsgálta egy fontos empirikus alkalmazás keretein belül, az európai legnagyobb tőzsdeindexek kockázatotát elemelve Lőrincz–Nagy (2011). A szerzőpáros gyakorlati vizsgálatainak eredményei is azt mutatják, hogy kockázatotkezelés szempontjából a CVaR alkalmasabbnak bizonyul, ezért ennek alkalmazása a banki kockázatotkezelés esetén is javasolt.

A banki szabályozói modell megalkotásánál felhasználták a portfólióalapú hitelkockázatotmérés rendszerét. Először a RiskMetrics tette lehetővé a kockázatotott érték széleskörű használatát (Lőrincz–Nagy 2011: 45), majd a későbbiekben, szintén a J. P. Morgan által kifejlesztett, 1997-ben megjelent, CreditMetrics-et használták (Szabó–Morvai 2003: 882). E két eljárás, majd 1998-tól a McKinsey CreditPortfolioView-ja különböző módszerekkel és eltérő adatokkal próbálták meghatározni a portfóliók nemfizetési valószínűségét és értékét (Horváth 2001, Mérő 2002).

A Bazel II. ajánlások újabb lépcsőfokaként 2006-ban az új tőkekövetelmény előírásokat tartalmazó Capital Requirements Directive jelent meg, és CDR néven vált ismertté. „Lényegi eleme az előrettekintő jellegű tőkeszabályozás, a jövőbeni kockázatok felmérése, a hitelintézetek kockázattérékenységének előmozdítása, illetve kiterjesztése” (Tajti 2011: 501).

Az irányelvek I. pillére a felügyeleti minimális tőkekövetelmény számításához egységes kvantitatív követelményeket határoz meg, a II. pillér a belső tőkeszükséglet kiszámítását és a modellezési technikákat helyezi előtérbe, a hatékonyabb kockázatkezelést ösztönzi, melyhez belső tőkeegyelelés-értékelési folyamat (ICAAP) kialakítását javasolja. Továbbá, a II. pillér egységes felügyeleti felülvizsgálati folyamatot (SREP) is tartalmaz, rögzíti a hatásköröket, a mennyiségi és minőségi eszközöket. A CRD III. pillére a közzétételi és adatszolgáltatási követelményeket tisztázza. Tajti (2011) előbbi cikkében és diszsertációjában is részletesen elemzi a CDR módosításait, amelyek háttérben a jövőbeni pénzügyi válságok megelőzése áll, a szektor sérülékenységének a csökkentésével.

A bázeli ajánlások reformjának következő lépése 2010-ben történt, amikor elfogadták a Bazel III.-at a banki tőkekövetelmények rendszerének további erősítése céljából. A Bazel III. javaslatcsomag első alapidokumentuma a likviditáskockázati követelmények szigorításához tartozó standardok bevezetését és rövid távú, valamint strukturális likviditási ráták előírását tartalmazza a hitelintézet számára. A másik alapidokumentum pedig a tőkeminőség növelését, a partnerekockázati tőkekövetelmény megerősítését, a tőkeáttételi mutató és a tőkepuffer-képzés bevezetését írja elő.

*Összefoglalásképpen elmondható tehát, hogy a Bazel I. egységesen próbálta szabályozni a bankrendszer működését, az országok bankjai közötti versenysemlegesség megteremtése érdekében. A Bazel II. a kockázat mérésére helyezte a hangsúlyt, és így biztosította a bankrendszer számára a modern és hatékony kockázatkezelés lehetőségét. A Bazel III. szabályozó rendszer pedig a működést és a nagyobb biztonságot preferálta, és így próbálta meg javítani a válság után kialakult helyzetet.*

*(A magyarországi jelzáloghitelezés a lakossági szegmens tükrében)* A továbbiakban a kockázatkezelési folyamatok tükrében a magyarországi jelzáloghitelezés változásait elemezzük. Az első jelzálog bank 1862-ben alakult meg, de záloglevél jellegű értékpapírok már korábban is léteztek. Ezt az időszakot, majd a 2000-es évek után kialakult helyzetet, valamint a jelzáloghitelezés feltételeit részletesen elemzi Kondrát (2012). A feltételek között hangsúlyozza a stabil gazdasági helyzetet, a zálogjog érvényesíthetőségét biztosító jogi és szabályozási környezetet, a megfelelő ingatlan-nyilvántartás létét, a fejlett tőkepiacokat, és a jól működő ingatlanpiacot. A szerző e tényezők mentén bemutatja a közelmúlt lakossági jelzáloghitel portfóliójára jellemző változásokat, és kitér a magas devizahitel arányból adódó kockázatokra és azok következményeire. Bemutatja továbbá, a jelzáloghitelezéshez szükséges hosszú távú finanszírozás biztosítására létrejött két alapvető módszert: az amerikai „univerzális” és a német „specialista” modellt. A hazánkban is alkalmazott német modell lényege a fedezeti és a specialista elv. A fedezeti elv szerint az ingatlanokat jelzáloggal kell biztosítani, és ennek nemcsak a tőketörlesztésre, hanem a kamatokra is elegendő biztosítékot kell nyújtania. A specialista elv szerint, ha a jelzáloglevélhez kibocsátási monopólium tartozik, akkor a kibocsátó működését korlátozza a törvény. „A specialista elv a különleges szaktudás és kockázatkezelés záloga” (Kondrát 2012: 115).

A magyarországi jelzáloghitel-piac erősödését az állami kamattámogatás segítette elő. Eredetileg az új építésű lakásokat támogatták, majd kiterjesztették a támogatást használt lakásokra is. Ebben az időszakban (2000-es évek eleje) a makrogazdasági feltételek is

viszonylag kedvezőek voltak, így a lakossági jelzáloghitelzés növekedése folytatódott. A lakástámogatások mértékének növekedése a költségvetési kiadásokat megemelte, ezért 2003 után szigorítások következtek. 2005-re sikerült megállítani a támogatások növekedését, csökkent a bankok érdeklősége is, így a magasabb kamatteher és a növekvő kockázat miatt a háztartások kereslete is csökkent. A bankrendszer ezekre a folyamatokra, a romló jövedelmezőség miatt is, a kockázatalapú verseny erősítésével reagált. Ennek egyik eleme a devizaalapú lakáshitelek bevezetése volt, a másik eleme a hitelizési feltételek enyhítése, a harmadik az ügyfélszám növelése a magasabb kockázat felvállalásával. A kedvező devizaárfolyamok miatt a hitelállomány meredeken növekedett, azonban a válság beigazolta, hogy a devizahitelek fő kockázata az árfolyamváltozás és a külföldi referenciakamat-szint emelkedése volt (Konrád 2012: 121–122). A lakossági jelzáloghitelken belüli magas devizaarány a közelmúltban olyan nagymértékű makrogazdasági szintű problémákat okozott, hogy kormányzati beavatkozások váltak szükségessé. A folyamatok alapján indokoltnak tartjuk a lakossági jelzáloghitel-portfólió alakulásának és a kockázatok változásának elemzését.

*(A lakossági jelzáloghitel-portfólió alakulása)* A jelzáloghitelken belül (lakáshitelek és szabad felhasználású jelzáloghitel) összesen öt szegmenst különíthetünk el. A lakáshitelek egy része devizaalapú, illetve devizahitel (továbbiakban „devizahitelek”), másik része forintban denominált. A lakáscélú devizahitelek mind piaci kamatozásúak, ez képezi az első szegmenst. A forintalapú lakáshitelek egy része piaci, másik része támogatott kamatozású, így azonosítható be a második és a harmadik szegmens. Továbbá, negyedik és ötödik szegmensként, a szabad felhasználású jelzáloghitelket szintén tovább bonthatjuk még devizahitelekre és forintbitelekre. Ez utóbbiak mind piaci kamatozásúak.

Az öt szegmensre vonatkozó követelések értékét, ezeknek a teljes követelés értékhez képesti arányát, valamint a szerződések számát, és a szegmensenkénti szerződések teljes szerződés számhoz képesti arányát illusztráltuk az 1. táblázatban. Az utolsó oszlopban jelenítettük meg az egy szerződésre szegmensenként átlagosan jutó értéket, millió forintban kifejezve.

**1. táblázat: Jelzáloghiteltek értéke, szerződésszáma és átlagos hitelösszege**

Típus/Jellemző		Követelés összértéke (Mrd Ft)	Érték / Összesen (%)	Szerződések száma (db)	Darabszám/Összesen (%)	Átlagosan igényelt hitel (millió Ft)
Lakáshitel (piaci)	Deviza	1 751	33,26	213 683	19,20	8,19
	Forint	626	11,89	262 263	23,55	2,39

Szabadfelhasználású jelzáloghitel	Deviza	1 615	30,68	267 492	24,03	6,04
	Forint	417	7,92	134 979	12,13	3,09
Lakáshitel (támogatott)	Forint	855	16,24	234 795	21,09	3,64
Összesen		5 264	100,00	1 113 212	100,00	4,67

*Forrás: Saját készítésű táblázat Berlinger (2013) és MNB adatok alapján (2013. 12. 31-ig)*

Az adatok alapján levonható az a következtetés, hogy mind a lakáshiteleknél, mind a szabad felhasználású jelzáloghiteleknél, értékben és arányban is a legjelentősebb csoport a devizahitel. Ez a korábbi kedvező árfolyamok ismeretében nem meglepő. A teljes jelzáloghitel állományon belül több mint 60%-os részarányt képvisel az említett két csoport. Ugyanakkor, érdemes megfigyelni, hogy a támogatott forintalapú lakáshitel értéke (855 Mrd Ft), és százalékos aránya (16,24%) is megközelítőleg megegyezik a másik két típusú, forintalapú jelzáloghitel együttes értékével (1 043 Mrd forint) és arányaival (18,81%). Fontosnak tartottuk elemezni a teljes jelzáloghitel állományon belül a kockázatos és problémás jelzáloghiteleket. A 2. táblázat összeállításához egyrészt szintén Berlinger (2013) összefoglaló táblázatát használtuk fel, másrészt ezt kiegészítettük saját kutatással, az MNB adatainak kigyűjtésével.

**2. táblázat: Problémás jelzáloghitelek aránya**

Típus/Jellemző		Problémás (Mrd Ft)	Szegmensen belül (%)	Összes problémáson belül (%)	Lejárt (Mrd Ft)	Szegmensen belül (%)	Összes lejárton belül (%)
Lakáshitel (piaci)	Deviza	351	20	30,66	182	10,39	30,18
	Forint	96	15	8,38	55	8,79	9,12
Szabadfelhasználású jelzáloghitel	Deviza	525	33	45,85	278	17,21	46,10
	Forint	139	36	12,14	73	17,51	12,11
Lakáshitel (támogatott)	Forint	34	4	2,97	15	1,75	2,49
Összesen		1145		100,00	603		100

*Forrás: Saját készítésű táblázat Berlinger (2013) és MNB adatok alapján (2013. 12. 31-ig)*



Látható, hogy kockázat szempontjából a teljes jelzáloghitel-portfólió 21%-a (1 145 Mrd forint) számít problémásnak (átlag alatti, kétes, rossz). A teljes portfólió 11%-a már lejárt portfólió, és ez a lejárt követelés érték a problémás jelzáloghiteleknek több mint a felét teszi ki. A problémás szegmensben belül a legnagyobb arányt a devizában nyújtott lakáshitelek (piaci), valamint a devizában nyújtott szabad felhasználású jelzáloghitelek képviselik. A csoportjuk teljes értékéhez képest ebben a két típusban a problémás hitelek aránya is magas (20% és 33%). Fontos eredmény a harmadik oszlop szerinti kimutatás, miszerint e két hiteltípus problémás hitelei az összes problémás hitelállományon belül még magasabb arányt mutatnak (30,66% és 45,85%). A teljes problémás devizaalapú jelzáloghitel-állomány együttes értéke 876 milliárd forint. A két devizahitel-szegmensben a legnagyobb a már lejárt hitelállomány is, ennek értéke együttesen több mint 300 milliárd forint. A szabad felhasználású hiteleken belül a forinthiteleknél is gondok vannak a visszafizetéssel, de szerencsére ez a szegmens értékét tekintve (139 Mrd forint) viszonylag kicsi.

A problémás hitelekre vonatkozó elemzéseinket PSZÁF (2012) adatok kigyűjtésével folytattuk, melyek alapján megállapítható, hogy hiába csökkent folyamatosan a lakáscélú hitel átlagkamata, a forintban történő folyósítási érték nem tudott növekedni 2012–2013 intervallumban. Ugyanakkor, a stagnálás ellenére a kockázatos hitelek aránya megnőtt, ahogyan azt a hátralek kifizetésével induló gyűjtőszámlák változása is jelzi (PSZÁF, 2012). Továbbá, a fizetőképességi problémák miatti kényszerértékesítések száma is emelkedett a megfigyelt intervallumban. A PSZÁF-jelentéseket áttanulmányozva, az alábbi megállapítások tehetők a háztartási jelzáloghitel-portfólióval kapcsolatban:

- A nemteljesítő lakossági jelzáloghitelek nominális állománya a hitelintézetek körében 2012-ben 10,6%-kal nőtt, majd 2013 első negyedévében gyakorlatilag szinten maradt.
- A jelzáloghitelek nemteljesítési rátája a 2011. év végi 13,5%-ról a 2012. év végére 16,2%-ra, majd 2013. március 31-ig pedig 17,3%-ra emelkedett.
- A forint jelzáloghiteleknél a nem fizető hitelek aránya (Non Performing Loans – NPL) jóval alacsonyabb (2013. március: 12,1%), mint a devizahitelek esetében (20,2%), annak ellenére, hogy a forint portfólió – a korábbiaknál lassabban, de – folyamatosan romlott 2012-ben is.
- A már belépett ügyfelek teljesítését elemezve ugyanakkor az is látszik, hogy a portfólió minősége gyorsan romlik.
- Az árfolyamgátba belépő ügyfelek egy része az alacsonyabb törlesztőrészletet sem tudja fizetni.
- A 2012. augusztusig tartó program keretében mindössze 23 milliárd Ft-nyi késedelmes devizahitelt váltottak át, ami 4%-os részvételi arányt jelent, így ez a program nem volt érdemi hatással a nem fizető hitelek (NLP) arányára.
- Az éven túli késedelembe esett forint- és devizaadósok egy része számára a PSZÁF, 2013 Kockázati jelentés megoldási alternatívának tüntette fel a Nemzeti Eszközkezelőt (NET).
- A végrehajtási eljárásban értékesített ingatlanok száma már a kvótarendszer bevezetése előtt is alacsony volt, a kvótarendszer indulása óta pedig jellemzően nem használják ki a rendelkezésre álló keretet, vagyis annyi ingatlant sem jelölnek ki az intézmények, amennyit a kvóta megengedne (PSZÁF: Kockázati jelentés, 2013).

E folyamatok és elemzések tükrében érthetővé válik, hogy a kormányzat végül az erőteljes állami beavatkozás mellett döntött, hogy megelőzze a kialakulónál még nagyobb mértékű és arányú hitelezési kockázatok megjelenését, és ezáltal a lakossági fizetőképességi problémák kezelhetetlenségének kialakulását.

Mint ismeretes, a lakossági devizahitelek esetében, a kedvezőtlen árfolyamok miatt kialakult sorozatos fizetéseképtelenség miatt a Kormány 2010. július 1-je után korlátozta a devizaalapú jelzálogjog-bejegyzést. Ezután további állami intézkedéseket vezettek be a problémás hitelesek megsegítésére, ami hozzájárult a problémás devizaalapú portfólió értékének csökkentéséhez.

A devizahiteleseknek nyújtott mentőcsomagok közül a legfontosabbak az alábbiak voltak, időrendben: Árfolyamrögzítés I., Vég törlesztés, 90+ napos tartozások forint hitelre váltása, Árfolyamrögzítés II., Nemzeti Eszközkezelő, Otthonteremtő kamattámogatott hitelek, Kötelező forintosítás.

*(Jelzáloghitel-kínálat és kockázati faktorok elemzése)* Ebben a részben a jelzáloghitel kínálat elemzésével foglalkozunk, és a vizsgált kérdéskört banki oldalról közelítjük meg. Összehasonlítjuk a vezető kereskedelmi bankok pénzügyi helyzetét, majd az általuk kínált lakossági jelzáloghitelek fajtáit elemezzük. Ezután kimutatjuk azokat a legfontosabb kockázati faktorokat, amelyek a kereskedelmi banki lakossági jelzáloghitelzés területén, kutatásaink alapján kiemelt jelentőségűek. Végül, egy szekunder elemzési forrás, az OTP Ingatlanpont elemzése segítségével összekapcsoljuk a működési kockázat témakört a jelzáloghitelzésben megjelenő elbírálási szempontokkal és a lakossági szokásokkal.

*(Kereskedelmi banki adatok összehasonlítása)* Az IFRS-beszámolók szerinti mérlegfőösszeg alapján készített magyarországi, kereskedelmi banki rangsorban a következő társaságok a legnagyobb pénzügyi szolgáltatók: OTP Bank Nyrt., Erste Bank Hungary Zrt., K&H Bank Zrt., MKB Bank Zrt. és CIB Bank Zrt.

A társaságok részletes adatsorai a [www.e-beszamolo.kim.gov.hu](http://www.e-beszamolo.kim.gov.hu) oldalon érhetőek el. Ezeket az éves beszámoló információkat használtuk fel a 3., 4. és 5. táblázat összeállításához. Az volt a célunk, hogy ne csak a mérlegfőösszeg szerinti banki rangsort közöljük, hanem részletesebben elemezzük a legfontosabb versenytársak adatainak alakulását. A mérleg és eredménykimutatásból származó alapadatok kigyűjtésén túl, jövedelmezőségi mutatókat is számítottunk 2012–2014 intervallumra. Palkó (2013) elemzése alapján megállapítható, hogy 2012-ben a legnagyobb tőkearányos nyereséget (ROE) elérő bankok között az előbbi öt vezető bankból csak az OTP és a K&H volt a legjobb 10-ben.

Táblázatainkból az is kitűnik, hogy az OTP mérlegfőösszeg, nettó kamatbevétel, és adózás utáni, nettó eredmény szempontból is abszolút vezető helyet foglal el a banki rangsorban a vizsgált 3 évben, és ez alól csak a 2014-es év adózott eredménye kivétel. Ugyanakkor a jövedelmezőségi mutatók tekintetében a K&H végig megelőzi az OTP Bankot, és a 2014-es évben az Erste és az MKB is kiváló árbevétel-, mérlegfőösszeg, és saját tőke arányos nyereségességi rátákat (ROS, ROA, ROE) produkált. Az Erste Bank helyzete és megítélése változó, de mindvégig pozitív és folyamatosan növekvő eredménye, valamint 100 milliárd forint körüli átlagos árbevétel szintje miatt a kiválasztott versenytársak közül a 2. és 3. hely valamelyike garantált a pénzügyi szempontok számára. Az MKB és a CIB a céltartalék képzés miatti veszteség szintből fakadóan a 4. és 5. helyre sorolódik. Ugyanakkor fontos kiemelni, hogy az előző évek kedvezőtlen adataival szemben, 2014-ben az MKB képes volt nyereséget, és magas ROE mutatót elérni.

**3. táblázat: A vezető bankok kiemelt adatai és jövedelmezőségi mutatói (2012)**

	OTP Bank	ErsteBank	K&H Bank	MKB Bank	CIB Bank
Mérlegfőösszeg (Milliárd Ft)	10 113,4	2 788,2	2 470,0	2 308,4	2 119,2
Nettó kamatbevétel (Milliárd Ft)	645,4	103,7	79,9	66,2	145,3
Nettó eredmény (Milliárd Ft)	122,5	11,1	26,4	-88,5	-151,8
ROS (%)	19,2	6,5	27,4	-133,6	-105,2
ROA (%)	0,9	0,2	1,0	-3,8	-7,1
ROE (%)	8,2	6,9	14,4	-74,4	-78,1

*Forrás: önálló szerkesztés az éves beszámolók alapján*

2012-ben, a jegybanki alapkamat átlagos éves szintje 6,7% volt. Megállapítható, hogy az OTP, Erste és K&H saját tőke arányos nyeresége ezt a szintet meghaladta, így a vezető bankok a kockázatmentes ráta felett képesek voltak többlethozamot, azaz kockázati prémiumot realizálni.

**4. táblázat: A vezető bankok kiemelt adatai és jövedelmezőségi mutatói (2013)**

	OTP Bank	Erste Bank	K&H Bank	MKB Bank	CIB Bank
Mérlegfőösszeg (Milliárd Ft)	10 381,0	2 266,7	2 559,2	1 962,1	1 849,2
Nettó kamatbevétel (Milliárd Ft)	653,7	91,4	146,8	73,9	159,1
Nettó eredmény (Milliárd Ft)	64,1	16,6	19,0	-6,2	-136,7
ROS (%)	9,8	13,4	12,9	-8,5	-85,9
ROA (%)	0,6	0,7	0,7	-0,3	-7,3
ROE (%)	4,2	9,2	9,8	-4,14	-79,2

*Forrás: önálló szerkesztés az éves beszámolók alapján*

Az MNB alapkamat-csökkentési stratégiájának eredményeképpen, 2013-ban a jegybanki alapkamat átlagos éves mértéke 4,2% volt. Ebben az évben az OTP ROE mutatója már nem mondható olyan kedvezőnek, pontosan megegyezik az alapkamat szinttel. Az Erste javított az előző évi kockázati prémium szintjén, a K&H pedig 2013-ban is képes volt megfelelően magas kockázatmentes ráta feletti hozamtöbbletet produkálni.

**5. táblázat: A vezető bankok kiemelt adatai és jövedelmezőségi mutatói (2014)**

	OTP Bank	Erste Bank	K&H Bank	MKB Bank	CIB Bank
Mérlegfőösszeg (Milliárd Ft)	10 971,0	1 887,1	2 442,8	1 944,5	1 733,6
Nettó kamatbevétel (Milliárd Ft)	404,9	125,5	133,1	75,9	86,2
Nettó eredmény (Milliárd Ft)	-102,2	101,3	28,2	148,1	-104,1
ROS (%)	-25,2	80,7	21,2	194,9	-120,7
ROA (%)	-0,9	5,3	1,1	0,1	-6,0
ROE (%)	-8,1	57,2	15,7	77,8	-56,3

*Forrás: önálló szerkesztés az éves beszámolóik alapján*

2014-ben az éves átlagos jegybanki alapkamat 2,4% volt. Ebben az évben a K&H folytatta kiegyensúlyozott tevékenységét és újra kockázati prémiumot realizált, az OTP (várhatóan csak átmenetileg) veszteséget mutatott ki, az Erste és az MKB pedig jelentősen javította eddigi jövedelmezőségi adatait.

*(Vezető bankok jelzáloghitel kínálata)* A vezető bankok lakossági jelzáloghitel kínálatának részletes elemzéséhez a hivatalos internetes honlapokat használtuk fel. Arra törekedtünk, hogy az elérhető jelzáloghitelek teljes spektrumát feltárjuk. Minden vizsgált pénzügyintézetnél kikerestük az igényelhető jelzáloghitelek típusát és nevét, valamint a maximális futamidőt, a maximálisan igényelhető hitelösszeget, és a teljes hiteldíj mutató (THM) értékét.

Eredményeinket az előző fejezetben közölt banki sorrendnek megfelelően rendszereztük. Így először az OTP, majd az Erste, K&H, MKB és végül a CIB kínálatát mutatjuk be, és összehasonlító elemzésünk után, levonjuk következtetéseinket.

**6. táblázat: OTP Bank lakossági jelzáloghitelek**

Jelzáloghitel neve	Futamidő (év)	Maximumigényelhető hitel- összeg (millió Ft)	THM (%)
OTP támogatott lakáshitelek új lakásra	15	20	6,70
Piaci feltételű hitel új lakásra	50	25	6,70
Támogatott hitel, építésre	15	20	6,70
Piaci feltételű hitel, építésre	50	25	9,67
Támogatott hitel használt lakásra	10	20	6,90
Piaci feltételű lakáshitelek használt lakásra	50	25	9,67
Támogatott hitelek bővítésre	10	20	6,95
Piaci feltételű lakáshitel bővítésre	50	25	9,67
Piaci feltételű hitel felújításra	50	25	9,67

*Forrás: saját szerkesztés az OTP Bank honlapján elérhető adatokból*

**7. táblázat: Erste Bank lakossági jelzáloghitelek**

Jelzáloghittel neve	Futamidő (év)	Maximumigényelhető hitelösszeg (millió Ft)	THM (%)
Piaci kamatozású lakáshitel 6 havi kamatperiódus	25	50	6,30
Támogatottlakáshitelhasznált	25–30	20	7,62
támogatottlakáshitelkorszerűsítésre	25–30	15	7,62
Támogatott lakáshitel újtásra	25–30	30	7,62

*Forrás: saját szerkesztés az Erste Bank honlapján elérhető adatokból*

**8. táblázat: K&H Bank lakossági jelzáloghitelek**

Jelzáloghittel neve	Futamidő (év)	Maximumigényelhető hitelösszeg (millió Ft)	THM (%)
K&H üzleti feltételű lakáshitel	35	100	6,8-10,3
K&H lakáscélú állami támogatással	35	új 15 használt 10	6,6-8,2
K&H zöldhittel ingatlanfedezettel	35	10	6,9-10,0
K&H otthonkorszerűsítő hitel	25	100	7,8-11,9

*Forrás: saját szerkesztés a K&H Bank honlapján elérhető adatokból*

**9. táblázat: MKB Bank lakossági jelzáloghitelek**

Jelzáloghittel neve	Futamidő(év)	Maximum igényelhető hitelösszeg (millió Ft)	THM (%)
MKB otthonteremtési hitel használt lakásra	35	10	7,72-7,81
MKB megújulás lakáshitel	35	15	6,57-12,32
MKB otthonteremtési hitel új lakásra	35	15	7,72-7,81

*Forrás: saját szerkesztés az MKB Bank honlapján elérhető adatokból*

**10. táblázat CIB Bank lakossági jelzáloghitelek**

Jelzáloghitel neve	Futamidő (év)	Maximumigényelhető hitel-összeg (millió Ft)	THM (%)
UNO	35	Ingtatlan, jövedelemalapján	8,18
Forint lakáshitel állami támogatással	30	10-12,5	6,66
UNO szabad felhasználású	25	Ingtatlan, jövedelemalapján	9,27
Forintlakáshitel állami támogatás, korszerűsítésre	30	5	6,66

*Forrás: saját szerkesztés a CIB Bank honlapján elérhető adatok alapján*

A táblázatok alapján látszik, hogy ha az ügyfél jó jövedelmi helyzettel rendelkezik és el tudja érni a legalacsonyabb THM szerinti besorolást, akkor a K&H Bank a legjobb választás. Itt lehet hozzáférni ugyanis a leghosszabb futamidő mellett a legnagyobb hitelösszegekhez. Az is tapasztalható, hogy az OTP Banknak van a legszélesebb jelzáloghitel-kínálata. Különösen szembeűnő, hogy a K&H és az MKB Bank megújuló energiára vonatkozó korszerűsítő hiteleket is nyújt. Kutatásunk során még az is kiderült, hogy az Erste Bank a környezetbarát lakásépítésekénél 0,2-0,4%-os kedvezményt is nyújt. További következtetésünk, hogy a THM és az igényelhető hitelösszeg bankfüggő és típusfüggő, valamint a leánybankok anyabankjai is meghatározóak a hiteltermékek kialakítása és bevezetése során.

*(Kockázati faktorok elemzése)* Kutatásunk során a lakossági jelzáloghitelek hitel-igénylési lapjait is begyűjtöttük a vezető bankoktól, és elemeztük ezek hasonlóságait és különbözőségeit a kockázati faktorok azonosítása érdekében. A hitel-igénylési lapokban számos egyezés van, de különbségek is felfedezhetőek. Mindegyik pénzintézet rákérdez a munkahelyi adatokra, foglalkoztatási szektorra, munkáltató típusára, munkahelyen betöltött pozícióra, jövedelmi adatokra és vagyoni helyzetre. Eltérések az egyes témakörök mélységében rejlenek. Van olyan bank, amely általánosságban a foglalkozást kérdezi, de van olyan is, amely az általános kérdés után még konkrétan érdeklődik arról is, hogy a honvédség vagy egyéb fegyveres szervezet hivatalos állományának tagja-e a potenciális ügyfél. Létezik olyan pénzintézet, amely meghatározott alternatívákra kíváncsi: a leendő ügyfél végzettsége bíró, ügyész, igazságügyi alkalmazott-e. Véleményünk szerint ennek a kockázati faktornak igen jelentős a megítélése, mivel az adott munkakörök esetében nagy az egyéni felelősségvállalás, és egyedi lehet a munkakörhöz tartozó alkalmazói potenciális hitelfelvételi támogatás is, aminek megléte csökkentheti a banki kockázatot. Eltérések vannak továbbá abban is, hogy a pénzintézetek különböző időtávokra visszamenőleg kérik a jövedelemigazolást. Van olyan hitel-igénylési lap, amelyen megkérdezik, hogy a leendő ügyfél milyen munkahelyeken dolgozott ez ideig, így a foglalkozás mellett kiderül a különböző munkaviszonyok típusa és száma is.

A beazonosított kockázati faktorokat a 11. táblázatban szemléltetjük.

**11. táblázat: A vizsgált bankok kockázati faktorai az előfordulási gyakoriság sorrendjében**

Kockázati faktorok	Előfordulások
1. fennálló tartozások havi törlesztőrésze	OTP, Erste, K&H, CIB, MKB
2. jövedelmi adatok	OTP, Erste, K&H, CIB, MKB
3. munkahelyen betöltött pozíció	OTP, Erste, K&H, MKB
4. munkahelyi adatok	OTP, Erste, CIB, MKB
5. foglalkoztatási szektor	OTP, Erste, MKB
6. adóstárssal fenntartott kapcsolat	OTP, Erste, K&H
7. munkáltató típusa	OTP, Erste
8. igazságügyi alkalmazott	OTP
9. munkahelyek száma	OTP
10. házastárssal, élettárssal ingatlanra kötött vagyoni megállapodás	Erste
11. saját erő összetétele (készpénz, elkészült munkaértéke)	Erste
12. szülői támogatásos konstrukció	Erste

*Forrás: saját szerkesztés a bankok adatai alapján*

Amint látható, az összes vizsgált bank hiteligénylési lapjában szerepel a fennálló tartozások törlesztő részlete, valamint a jövedelmi adatok kérdése. A munkahelyi pozíció és egyéb munkahelyi adatok szintén sok esetben kockázati tényezők. A foglalkoztatási szektorra azonban már csak három pénzintézet kíváncsi, annak ellenére, hogy véleményünk szerint ez igen fontos szempont, hiszen a jövedelmi adatok a foglalkoztatási szektor függvényei is lehetnek, abban az értelemben, hogy milyen gazdasági biztonság jellemzi az adott iparágat az esetleges nemzetközi vagy hazai makrogazdasági változások esetén. Az adóstárssal fenntartott kapcsolat (például házastársi viszony vagy rokoni kapcsolat, ezáltal esetleges öröklési hierarchia megléte vagy hiánya) szintén egy fontos kockázati elem. Elemzésünk során öt egyedi (kizárólag csak egyetlen bank által vizsgált) kockázati faktort is azonosítottunk. Az OTP Bank esetében a korábbiakban már említett „igazságügyi alkalmazott-e az ügyfél”, valamint a „munkahelyek száma” paraméterek, az Erste Banknál pedig a „házastárssal, élettárssal ingatlanra kötött vagyoni megállapodás” megléte vagy hiánya, a „saját erő összetétele”, illetve a „szülői támogatásos konstrukció” igénybevétele befolyásolják egyedi faktorként a hiteligénylő kockázati minősítését.

*(A kvalitatív elemzés eredményei)* A lakossági jelzáloghitelezést fogyasztói oldalról is megközelítettük, amihez szekunder forrásként az OTP Ingatlanpont elemzését használtuk fel. Ebben a piackutatási tanulmányban az ingatlanforgási sebességeket, az új lakások iránti igényt, a belső és külső tényezők egymáshoz viszonyított arányát, valamint az ügyfelek vásárlási szokásait vizsgálják. A kutatási eredmények azt mutatják, hogy a lakókörnyezet (ami akár 40%-os árkülönbséget is okozhat hasonló paraméterű ingatlanok között) és az elhelyezkedés a legjelentősebb vásárlási szempont, a lakás vagy ház belső jellemzői kevésbé befolyásolják a vételi döntést. Az alacsonyabb jövedelmi kategóriában a négyzetméterár a legfontosabb döntési kritérium. A tanulmány szerint az infrastruktúra, a közlekedési feltételek és a jövőbeli várható fejlesztések pozitív hatása az ingatlanok forgási sebességében is megmutatkozik. A tényleges adás-vételi árat növelheti a térség gazdasági környezete is: egy jelentős munkahelyteremtő beruházás akár az egész település ingatlanpiacát megváltoztathatja. A belső jellemzők közül a méret és a műszaki

tartalom fontosságát igazolja a gazdaságosan fenntartható (szigetelt és korszerűsített), relatíve kisebb méretű, jó elosztású lakások iránt tapasztalható évről évre növekvő kereslet. További fontos vevői szempont, hogy mennyire rendezett az ingatlan általános jogi helyzete, egyértelműek-e a tulajdoni viszonyok és jelzáloggal terhelt-e az épület.

(*Összefoglalás*) Tanulmányunkban a kockázatalakító tényezők banki versenyben betöltött szerepét és jelentőségét vizsgáltuk. Feltártuk a nemzetközi bankszabályozás előzményeit és a Bazel I.–II.–III. folyamatát, majd összehasonlítottuk az elveket és az eszközöket. Ezután a lakossági jelzáloghitelezés magyarországi gyakorlatát elemeztük. Először a lakossági jelzáloghitelek összetételének és a kockázatoknak a változását mutattuk be szakirodalmi források, MNB és korábbi PSZÁF-adatok, valamint a közelmúlt kormányzati intézkedései alapján. Ezután a vezető kereskedelmi bankok jelzáloghitel kínálatán keresztül versenytárs-összehasonlítást végeztünk, majd a hiteligénylési lapok felépítése alapján azonosítottuk a legfontosabb kockázati faktorokat. A jelzálogpiacot fogyasztói oldalról is megközelítettük, melyhez a legnagyobb bank OTP Ingatlanpont elemzését használtuk fel.

Kutatásaink eredményeképpen átfogó képet kaptunk a jelenlegi magyarországi lakossági jelzáloghitelezést érintő kockázati szabályozási háttérről, a banki verseny meghatározó kockázati faktorairól és a piaci lehetőségekről.

## IRODALOM

- Csillik Péter (2012): Az erőforrásokat hatékonyan elosztó pénzügyi rendszer, és a hazai bankfejlődés tapasztalatai. In: Kovács, L. (ed.) *Negyed százados a magyar bankrendszer. „Múlt – Jelen – Jövő”*. Magyar Bankszövetség, Budapest, 23–50.
- Fábián Gergely – Homolya Dániel (2012): Feltételek és kilátások 2013–2014-re. In: Kovács, L. (ed.) *Negyed százados a magyar bankrendszer. „Múlt – Jelen – Jövő”*. Magyar Bankszövetség, Budapest, 51–66.
- Horváth Edit (2001): A hitelkockázat és a feltételes követelés modellje. *Közgazdasági Szemle* 48., 5., 430–441.
- Gyórfy Dóra (2012): Intézményi bizalom és a döntések időhorizontja. *Közgazdasági Szemle* 59. 4., 412–425.
- Király Júlia – Nagy M. (2008): Jelzálogpiacok válságban: kockázatalapú verseny és tanulságok. *Hitelintézet szemle* 7., 5., 450–482.
- Kondrát Zsolt (2012): Jelzáloghitelek (lakás-, valamint jelzálog fedezetű hitelek). Feltételek és kilátások 2013–2014-re. In: Kovács, L. (ed.) *Negyed százados a magyar bankrendszer. „Múlt – Jelen – Jövő”*. Magyar Bankszövetség, Budapest, 111–128.
- Kutas Éva (2012): *Kockázati modellek (VaR és cVaR)*. BSc szakdolgozat, Budapest: ELTE.
- Lőrincz Márta – Nagy Bálint Zsolt (2011): A kockázatot érték módszertani aspektusai – empirikus alkalmazás. *Közgazdász Fórum* 14., 4., 45–64.
- Mérő Katalin (2002): A hitelkockázatok tőkekövetelményének belső minősítésre támaszkodó meghatározása. *Hitelintézet szemle* 1., 2., 31–49.
- Palkó, I. (2013): *800 milliárdos veszteség négy magyar banknál – Itt a friss rangsor!* [http://www.portfolio.hu/vallalatok/penzugy/800\\_milliardos\\_veszteseg\\_negy\\_magyar\\_banknal\\_itt\\_a\\_friss\\_rangsor.189270.html](http://www.portfolio.hu/vallalatok/penzugy/800_milliardos_veszteseg_negy_magyar_banknal_itt_a_friss_rangsor.189270.html), 2013. szeptember 17., letöltve: 2015. 01. 25.
- Szabó-Morvai Ágnes (2003): Az új bázeli tőkeszabályozás és a belső minősítésen alapuló megközelítés. *Közgazdasági Szemle* 50., 10., 881–890.
- Tajti Zsuzsanna (2011): A bázeli ajánlások és a tőkemegfelelési direktíva (CRD) formálódása. *Hitelintézet szemle* 10., 5., 499–519.
- Tajti Zsuzsanna (2011): *A lakossági jelzáloghitel LGD meghatározásának módszertani lehetőségei Magyarországon*. PhD Thesis, Budapest: BCE.
- Varga-Haszonits István (2009): *Kockázati Mértékek Instabilitása*. PhD Thesis, Budapest: ELTE.
- Zsolnai Alíz (2011): *Honnan hová, hazai bankrendszer? (Pro és kontra érvek a hitelintézetek elmúlt éveinek tükrében)*. *Hitelintézet szemle* 10., 5., 481–498.
- Zsolnai Alíz (2011): A banki tőkekövetelményi szabályozás jellegzetességei, háttere és nehézségei. *Pénzügyi Szemle* 2, 213–225.

\* A cikk a Pallas Athéné Domus Scientiae Alapítvány támogatásával valósult meg.