



HITELEZÉSI FOLYAMATOK



2019
SZEPTEMBER



HITELEZÉSI FOLYAMATOK

2019
SZEPTEMBER

Hitelezési folyamatok

(2019. szeptember)

Az elemzést készítette: Bálint Máté, Fellner Zita, Hegedűs Sándor, Marosi Anna, Palicz Alexandr Maxim, Schmidt Brigitta,
Szabó Beáta, Tóth Szabolcs István

(Pénzügyi rendszer elemzése igazgatóság)

A kiadványt jóváhagyta: Nagy Márton alelnök

Kiadja: Magyar Nemzeti Bank

Felelős kiadó: Hergár Eszter

1054 Budapest, Szabadság tér 9.

www.mnb.hu

A „Hitelezési folyamatok” című kiadvány célja, hogy átfogó képet mutasson a hitelezés legfrissebb trendjeinek alakulásáról, valamint segítséget nyújtson ezen folyamatok megfelelő értelmezéséhez. Ennek érdekében részletesen bemutatja a hitelaggregátumok, a bankok által észlelt hitelkereslet, valamint a hitelezési feltételek alakulását. A hitelezési feltételeken belül megkülönböztetünk ár és nem ár jellegű feltételeket. A nem ár jellegű feltételek azt befolyásolják, hogyan alakul a bankok által hitelképesnek tartott ügyfelek köre, és azok milyen feltételek mellett juthatnak hitelhez. Az ár jellegű feltételek pedig azt mutatják, hogy a hitelképes ügyfelek milyen áron juthatnak hitelhez.

A vizsgált főbb statisztikák az alábbiak:

- A hitelaggregátumok a gazdasági szereplők hitelállományának mennyiségi alakulását ismertetik a hitelintézeti szektor mérlegstatisztikái alapján. Az új kihelyezések volumene és a hitelintézeti hitelek árfolyamhatásoktól megtisztított nettó állományváltozása egyaránt bemutatásra kerül. 2013 negyedik negyedétől az elemzés a teljes hitelintézeti szektor (bankrendszer és fiókok, szövetkezeti hitelintézetek) hitelezési folyamatait mutatja be.
- A nem ár jellegű hitelezési feltételek változása kvalitatív módon jelenik meg a „Hitelezési felmérés” alapján, amelyben az adott szegmensben aktív bankok – amelyek együtt 80–90 százalékát fedik le a hitelpiacnak – adnak indikációt a változás irányára a viszonyítási időszakhoz képest. A „Hitelezési felmérés”-ben ár jellegű feltételek – a forrásköltség feletti felár, a kockázatos hiteleken lévő prémium, illetve a felszámolt díjak – is szerepelnek kvalitatív módon.
- A kamatstatisztikák a hitelintézeti új megvalósult kihelyezések szerződésösszegével súlyozott aggregált kamatait, azaz ár jellegű feltételeit tartalmazzák. A hitelkamat felbontható referenciakamatra, illetve referenciakamat feletti felárra.
- A Hitelezési felmérés alapján az adott szegmensben aktív bankok az általuk észlelt hitelkereslet alakulására, várakozásaikra a „Hitelezési felmérés”-ben válaszolnak kvalitatív módon. Hasonlóan a hitelezési feltételekhez, a bankok a változás irányára adnak indikációt.

A hitelezési folyamatokat leíró indikátorok módszertanáról az elemzés végén található „Melléklet” ad részletes tájékoztatást. A kiadványon belül a „Hitelezési felmérés” eredményeit fókuszáltan mutatjuk be, de a kérdésekre adott válaszokat, illetve az eredményeken alapuló ábrakészletet az MNB honlapján a „Hitelezési felmérés” oldalon teljes körűen publikáljuk.

Tartalom

1. Vezetői összefoglaló	6
2. Hitelezési folyamatok a vállalati szegmensben	7
3. Hitelezési folyamatok a háztartási szegmensben	16
4. Melléklet: Módszertani megjegyzések	26

Keretes írások

A vállalati hitelezési vezetőkkel folytatott interjúk eredményei	10
Az Európai Központi Bank TLTRO III instrumentumának várható felhasználása	14
A lakossági hitelezési vezetőkkel folytatott interjúk eredményei	24

1. VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

2019 második negyedévét kiugró mértékű, 435 milliárd forintos tranzakciós bővülés jellemezte, amelynek eredményeképpen a vállalati hitelállomány éves növekedési üteme 16 százalékot tett ki. Mindez a válság óta nem látott mértékű növekedést jelent. A kkv-szektorban 13 százalékkal bővült a hitelállomány, amelyhez a 2019 januárjában indult NHP fix konstrukció folyósításai is hozzájárultak. Az ágazati és banki bontásban is széles bázisú növekedésben több kiugró összegű ügylet is nagy szerepet játszott a negyedév során. Az új hitelszerződések volumene az előző negyedévhez hasonlóan alakult, azonban a vizsgált időszakban nőtt a hosszabb futamidejű szerződések aránya. Míg a kis összegű hitelek átlagos kamata – csakúgy, mint a régiós országokban – csekély mértékben emelkedett a második negyedévben, addig a nagy összegű hitelek kamata enyhén mérséklődött, elsősorban a felárak változásának köszönhetően.

Míg az euroövezet egészében némileg szigorodtak a hitelezési feltételek, addig a legutóbbi Hitelezési felmérés eredményei szerint Magyarországon összességében érdemben nem változtak a kondíciók. A válaszadók egy része ugyanakkor az árjellegű feltételek enyhüléséről számolt be, illetve néhány bank szigorított az üzleti célú ingatlanokra nyújtott hitelek kondícióin. Nagyobb volt azon hitelintézetek aránya, amelyek a piaci versenyhelyzetet a feltételek enyhülése irányába mutató tényezőként jelölték meg. A bankok többsége szerint a hosszabb lejáratú hitelek iránt jobban nőtt a kereslet, mint a rövidebb futamidejű konstrukciók iránt. Összességében elmondható, hogy a válaszadó hitelintézetek a következő fél évben is hasonló tendenciákra számítanak a keresleti és a kínálati oldalon egyaránt.

A háztartási hiteltranzakciók éves értéke közel 500 milliárd forint volt – ehhez 2019 második negyedéve 170 milliárd forinttal járult hozzá –, így az állomány éves növekedése 8 százalékot tett ki. A vizsgált időszakban tovább nőtt a lakáshitelek és a személyi kölcsönök kibocsátása (rendre 20, illetve 36 százalékkal). A lakáshitelek éves kibocsátása reálértékben mintegy négyötöde a válságot közvetlenül megelőző, 2008. évi szintnek, ugyanakkor a jelenlegi hitelciklusban az adósságfék-szabályok mérséklik a túlzott eladósodás kockázatát, és a lakosság kamatkockázati kitettségének csökkentését is ösztönzik.

A hitelkínálati feltételekben a bankok nem látnak teret a lazításra, miközben a kereslet élénkülését várják a lakáshitelek és a fogyasztási hitelek esetében is. Ehhez a Családvédelmi Akcióterv keretében 2019 júliusában elindított támogatási programok is hozzájárulnak. A bankok elmondása szerint júliusban élénk kereslet mutatkozott a babaváró támogatás iránt, és egyelőre az egyébként is jó minőségű ügyfelek veszik igénybe azt.

A hosszabb, akár a futamidő végéig fixált hitelek térnyerése csökkenti a lakossági hitelportfólió pénzügyi stabilitási kockázatait. A második negyedévben kibocsátott lakáshitel-volumen 27 százaléka fixált a futamidő végéig, ötöde 5 éves, fele pedig 10 éves kamatperiódussal rendelkezik. A jövedelemarányos törlesztőrészlet mutatóra (JTM) vonatkozó, kamatperiódus szerint differenciált adósságfék-szabályozás 2018. októberi bevezetése óta ösztönzi a háztartásokat a hosszabb kamatfixálású hitelek felvételére, amely hozzájárult ahhoz, hogy a legalább 10 évre kamatfixált hitelek volumen szerinti aránya 20 százalékról 50 százalékra nőtt egy év alatt.

Összességében a hitelbővülés jelenlegi dinamikáját az MNB sem szerkezetében, sem volumenében nem tekinti túlfűtöttnek a részszegekmensekben, figyelembe véve a reálgazdasági folyamatok alakulását és a hitelpenetráció alacsony mértékét.

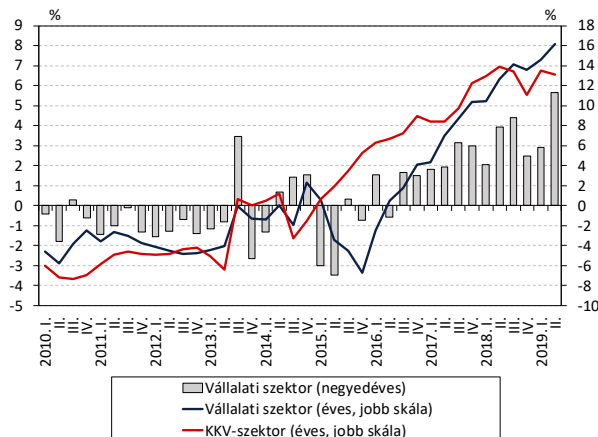
2. HITELEZÉSI FOLYAMATOK A VÁLLALATI SZEGMENSZEN

A második negyedévben kiugró mértékben, 435 milliárd forinttal bővült a hitelállomány a tranzakciók eredményeként. A mind banki, mind ágazati szempontból széles bázisú növekedés csaknem 60 százalékát a forinthitelek tették ki, de a bővüléshez több kiugró összegű ügylet is hozzájárult. Ezzel 2019 második negyedévében 16 százalékot tett ki a vállalati hitelállomány éves növekedési üteme, amely a válság óta a legmagasabb értéknek és nemzetközi összehasonlításban is kiemelkedőnek számít. A kkv-szegmensben az előzetes adatok alapján 13 százalékos éves bővülés figyelhető meg. Az új kibocsátásban lényegesen nőtt a hosszú futamidejű hitelek részaránya. A kkv-hitelezést a 2019 januárjában elindult NHP fix konstrukció is támogatja, a program első hat hónapjában mintegy 135 milliárd forint összegben kötöttek társas vállalkozásokkal szerződéseket a programban részt vevő hitelintézetek. Míg a kis összegű hitelek kamata kismértékben emelkedett az elmúlt negyedévben, addig a nagy összegű szerződések kamata csökkent, mindkét változás főként a felárakra vezethető vissza.

A Hitelezési felmérésben részt vevő bankok válaszai alapján a második negyedévben nem változtak átfogóan a hitelezési feltételek a vállalati szegmensben, ugyanakkor az üzleti célú ingatlanokra nyújtott hitelek esetében már fellelhető az óvatossági motívum a bankok viselkedésében. Nettó értelemben vett 16 százalékos szigorított a szegmens feltételein, mintegy negyedük pedig szigorítást helyezett kilátásba. A bankok többsége arról számolt be, hogy az elmúlt két negyedévben erősödött a hosszabb lejáratú hitelek iránti kereslet. Összességében elmondható, hogy a hitelintézetek a következő fél évre is hasonló tendenciákra számítanak. A hitelintézetekkel folytatott interjúk során a megkérdezettek arról számoltak be, hogy az árverseny továbbra is nagyon intenzív (ez igaz az NHP fix konstrukcióban megkötött szerződésekre is), a bankok versenyztetése már a közép- és kisvállalati kategóriákban is jellemző, ugyanakkor a marzsok csökkentésére egyre kisebb tér áll rendelkezésre.

Az euroövezet hitelintézeteinek egy része az elmúlt negyedévben szigorított a hitelezési feltételeken, elsősorban a gazdasági kilátásokkal kapcsolatos bizonytalanság és a fokozottabb kockázatkerülés miatt. Mivel az euroövezet hitelezési dinamikája a romló makrogazdasági környezetben egyre törékenyebbé válik, egyes tagállamokban a hitelállomány csökkenése figyelhető meg, továbbá az euroövezet bankjainak egy részében az ősz folyamán refinanszírozási nyomás keletkezik, az EKB a hosszabb lejáratú célzott refinanszírozási műveletek (TLTRO) harmadik szakaszának elindításáról döntött.

1. ábra: A teljes vállalati és a kkv-szektor hitelállományának növekedési üteme

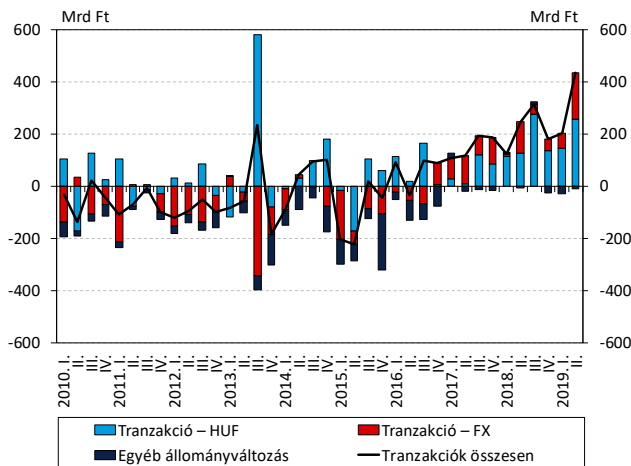


Megjegyzés: Tranzakció alapú, a kkv-szektor 2015. negyedik negyedév előtt bankrendszeri adatok alapján becsülve. Forrás: MNB.

Hazai vállalati hitelezés

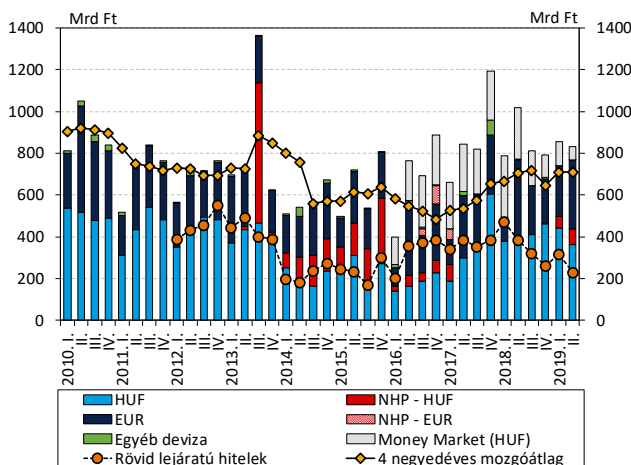
16 százalékkal bővült a vállalati hitelezés egy év alatt. Az elmúlt négy negyedévben a nem pénzügyi vállalatok hitelállománya tranzakciós alapon 1151 milliárd forinttal növekedett, ami 16 százalékos éves bővülésnek felel meg (1. ábra). A dinamikus bővülés nagyobb arányban a forinthiteleknek köszönhető, állományuk 21 százalékkal, míg a devizahiteleké 10 százalékkal nőtt éves összevetésben. Az ágazati és banki bontásban is széles bázisú bővülés felett több kiugró összegű ügylet is hozzájárult a hitelezés válság óta nem látott mértékű bővüléséhez. A nagyvállalatok és a kkv-k egyaránt dinamikus módon növelték hitelállományukat, a kkv-szektor hitelállománya – előzetes adatok alapján – közel 13 százalékkal nőtt. A kkv-k

2. ábra: A vállalati hitelállomány nettó negyedéves változása denomináció szerint



Megjegyzés: Szezonálisan nem igazított, egyedi intézményi hatásoktól szűrt és árfolyamhatással gördítetten korrigált nettó hitelállomány-változás. A 2017 elején egyes bankok számviteli sztenderdjeiben bekövetkezett változás hatása korrigálásra került. Forrás: MNB.

3. ábra: Új vállalati hitelek a teljes hitelintézeti szektorban



Forrás: MNB.

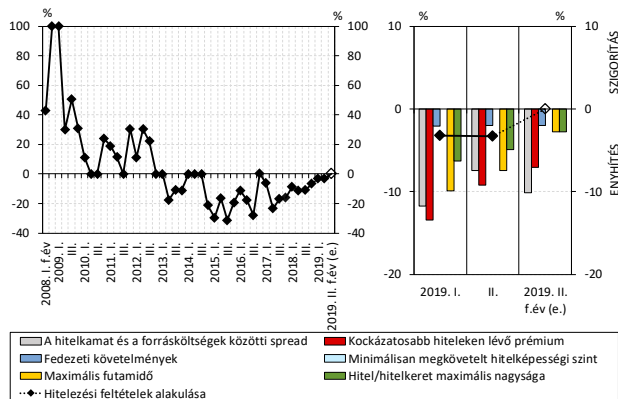
hitelezését 2018-ban még a jegybank Piaci Hitelprogramja (PHP) is támogatta, 2019-től pedig az NHP fix konstrukció játszik szerepet. Utóbbi a hosszú, fix kamatozású hitelek arányának növelését célozza.

Kiugró mértékű hitelfelvétel volt megfigyelhető a második negyedévben. A folyósítások és a törlesztések eredőjeként a hitelintézetek hitelállománya 435 milliárd forinttal bővült 2019 második negyedévében (2. ábra), amelyből 256 milliárd forintot a forint-hitelek, 179 milliárd forintot a devizahitelek tettek ki. A forint- és a devizahitelek közül is a hosszú – egy évnél hosszabb – kezdeti futamidővel rendelkező hitelek adták a növekedés túlnyomó részét, összhangban a vállalati beruházási tevékenység figyelemre méltó intenzitásával. Egyes szektorok esetében egyedi, nagy összegű tranzakciók is szerepet játszottak a kiugró mértékű bővülésben. A pénzügyi, biztosítási ágazat¹ hitelállománya 158 milliárd forinttal nőtt a tranzakciók eredményeként az elmúlt negyedévben. A villamosenergia-, gáz-, gőzellátás, légkondicionálás ágazat hitelállománya 47, míg az építőipar és ingatlanügyek ágazatáé 58 milliárd forinttal nőtt a negyedév során. Összességében elmondható, hogy a kereskedelmiingatlan-piaci hitelek állománya – árfolyamszűrés nélkül – 2019 második negyedévében a 2010 végi 1670 milliárd forintos szint 60 százalékán állt. A kereskedelmi ingatlanpiaci szegmensben ugyanis az ingatlanalapok élénk befektetési aktivitása is hozzájárul az állomány kevésbé dinamikus bővüléséhez, mivel az általuk megvásárolt ingatlanokon fennálló banki hitelek az adásvétellel legtöbb esetben visszafizetésre kerülnek.

2019 második negyedévében a megelőző negyedével megegyező volumenű hitelszerződést kötöttek a vállalatok. A hitelintézetek – a pénzügyi ügyletektől szűrve – összesen 769 milliárd forintnak megfelelő új szerződést kötöttek a nem pénzügyi vállalatokkal a második negyedévben. A megelőző negyedévekhez viszonyítva az új kibocsátások értéke lényegében nem változott, míg a megelőző év azonos negyedévi volumenéhez képest kismértékben alacsonyabban alakult (3. ábra). A hitelszerződések kezdeti futamidejét tekintve az utóbbi negyedévekben lényegesen nőtt a hosszú futamidejű hitelek aránya az új kibocsátásban. Ehhez

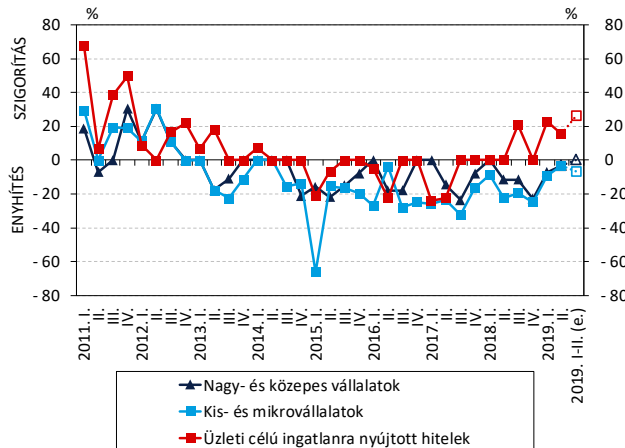
¹ Az ágazat részhalmaza a nem pénzügyi vállalati szektornak, és jellemzően holding vállalatokat tömörít.

4. ábra: Hitelezési feltételek változása a vállalati szegmensben



Megjegyzés: A szigorítást és az enyhítést jelző bankok arányának különbsége piaci részesedéssel súlyozva. Forrás: MNB, a bankok válaszai alapján.

5. ábra: Hitelezési feltételek változása a vállalati részszegekben



Megjegyzés: A szigorítást és az enyhítést jelző bankok arányának különbsége piaci részesedéssel súlyozva. Forrás: MNB, a bankok válaszai alapján.

hozzájárult a 2019-ben elindított NHP *fix* konstrukció is, illetve összefüggésbe hozható az élénk beruházási tevékenységgel, a kereskedelmi és lakóingatlanok fejlesztésével, továbbá a felvásárlást finanszírozó hitelek bővülésével is. Az NHP *fix* keretében 2019 első félévében mintegy 135 milliárd forint összegben kötöttek szerződést társas vállalkozásokkal a hitelintézetek.²

2019 második negyedében sem változtak érdemben a hitelezési feltételek a vállalati szegmensben. A legutóbbi Hitelezési felmérésben mindössze a részt vevő hitelintézetek nettó értelemben vett 3 százaléka nyilatkozott a feltételek enyhítéséről, a bankok döntő többsége összességében nem változtatott a kondíciókon (4. ábra). A válaszadók egy része viszont az árjellegű feltételek enyhülését említette: az intézmények nettó értelemben vett egyötöde a hitel nyújtásáért felszámolt díjak, közel egytizede pedig a kockázatosabb hiteleken lévő prémium csökkenéséről számolt be. Az árverseny intenzív voltát a bankok az éves hitelezés interjúkon is megerősítették (1. keretes írás). A kondíciókon tehát a hitelintézetek többsége nem változtatott, a válaszadók nettó 40 százaléka mégis a feltételek enyhítése irányába mutató tényezőként jelölte meg a piaci versenyhelyzetet. A következő félévre a válaszadó hitelintézetek nem várják a kondíciók változását.

Szigorodtak az üzleti célú ingatlanra nyújtott hitelek feltételei. Miközben sem a nagy- és közepes, sem a kis- és mikrovállalkozások hitelezési feltételeiben nem volt megfigyelhető érdemi változás a második negyedében, az üzleti célú ingatlanhitelezés kondíciói a válaszadó hitelintézetek nettó értelemben vett 16 százaléka szerint szigorodtak. Ez alól a logisztikai központok képeznek kivételt, ahol nem változtattak a sztenderdeken (5. ábra). A bankok nettó egynegyede a következő fél évben a feltételek szigorítását jelzi az üzleti célú ingatlanok szegmensében, a hitelintézetek többsége – nettó értelemben vett 65 százaléka – szerint ugyanis fennáll az ingatlanpiaci árbuborék kialakulásának veszélye.

² Az adat nem tartalmazza a pénzügyi vállalkozások által és az egyéni vállalkozók számára kibocsátott hitelek összegét.

1. KERETES ÍRÁS: A VÁLLALATI HITELEZÉSI VEZETŐKKEL FOLYTATOTT INTERJÚK EREDMÉNYEI

A negyedévente megismételt, kérdőíves banki hitelezési felmérést évente egy alkalommal interjúorozattal egészíti ki a Magyar Nemzeti Bank. 2019 júliusában 12 bank és pénzügyi vállalkozás hitelezési üzletágvezetőivel zajlottak le az interjúk. A vállalati hitelezés alakulásáról 8, a háztartási szegmensről 9 intézmény osztotta meg tapasztalatait.

Vállalati hitelezés

Az interjúkon részt vevő bankok mindegyike arról számolt be, hogy az első féléves tervét sikerült teljesítenie vagy felülmúlnia, valamint az év második felére vonatkozóan is hasonlóan pozitív várakozásokat fogalmaztak meg. A bankok a következő évre előretételezve is optimisták, ugyanakkor az elmúlt években tapasztalt robusztus hitelezési dinamika mérséklődésére számítanak.

A bankok közötti verseny a korábbiakhoz hasonlóan továbbra is intenzív, az ügyfélakvizíció egyre nagyobb kihívást jelent, már kisebb vállalatméret-kategóriákban is jellemző a bankok versenyeztetése. A hitelkérelmek alacsony elutasítási aránya mellett a hitelintézetek nem látnak kielégítően finanszírozási igényt a piacon, jellemzően minden megalapozott hiteligényre ajánlatot adnak. Megítélésük szerint – a tudatos keresletnek is köszönhetően – az árverseny továbbra is intenzív, és a marzsok csökkentésére egyre szűkebb tér áll rendelkezésre. Több hitelintézet tapasztalata szerint a kihelyezések egy része olyan alacsony kamat mellett történik, hogy csak a keresztértékesítésből származó bevételekkel együtt haladja meg a – kockázati és egyéb kapcsolódó – költségeket. Emellett még a hitelezési volumen növelésével tudják teljesíteni a nominális kamatbevételre vonatkozó terveiket. A preferált ügyfelek esetében pedig a fedezeti elvárások enyhítésével, rugalmasabb ügyfélszolgálással és a belső folyamatok fejlesztésével is igyekeznek versenyképesebb ajánlatot nyújtani. A bedőlések rendkívül alacsony aránya mellett az újonnan kihelyezett hitelportfólió minősége továbbra is kiváló, a fizetési morál a bankok szerint kifejezetten jó.

A garanciaszervezetekkel való együttműködéssel elégedettek a bankok. Új kihelyezéseiknél jellemzően akkor alkalmaznak garanciát, ha hitelképes vállalatok esetében nem áll rendelkezésre elegendő fedezet az ügylet megvalósításához. Az intézményi garancia csak kismértékben segítheti elő a kockázatosabb szegmens irányába való banki nyitást, mivel a hitelintézetek konzervatívak és a portfólió minőségét elsődleges szempontnak tekintik.

A bankok üdvözölték a NHP *fix* konstrukció elindítását és az ehhez kapcsolódó preferenciális betételhelyezési lehetőséget. Az erős árverseny hatására a maximális 2,5 százalékos kamatplafont már csak a kisebb vállalkozások esetén tudják érvényesíteni a részt vevő bankok, míg a nagyobb ügyfelek körében ennél jóval alacsonyabb kamat mellett történnek a kihelyezések. Bár a vállalkozások nagyobb része feltehetően összehasonlítja a fix és változó kamatozás költségét, az ügyfelek árzékenysége miatt csak kevés NHP-n – vagy más refinanszírozott terméken – kívüli fixált ügylet valósul meg.

A Növekedési Kötvényprogram iránt számottevő érdeklődés mutatkozik, elsősorban a nagyobb vállalatok részéről. A bankok eddig nem tapasztaltak kivárást, elhalasztott hitelfelvételt a program miatt, várakozásaik szerint jelentős részben addicionális tőkepótló elemként jelenik meg, és csak kisebb részben fog hitelfelvételt helyettesíteni. A bankok többsége szerint a program előnye, hogy a piaci szereplők megismerhetik a kötvényalapú forrásbevonás menetét.

A nyilatkozó hitelintézetek prioritásként kezelik a generációváltás kérdéskörét, több fórumon is igyekeznek felhívni ügyfeleik figyelmét az ebből adódó kockázatokra, illetve felkészülési lehetőségekre. A tulajdonos/vezető életkora jellemzően szerepel a bankok minősítési rendszerében. Esetenként finanszíroznak akvizíciókat (jellemzően akkor, ha a vásárló vagy a vásárolni kívánt vállalat az ügyfelük), valamint egyes esetekben tanácsadással segítik a vállalkozás átadását.

Több bank kiemelt területként kezeli a „zöld energia” kérdéskörét, és tudatosan nyitnak ebbe az irányba. Többben aktívak napelem-rendszerek finanszírozásában, ugyanakkor további „zöld termékek” iránt egyelőre nem látnak

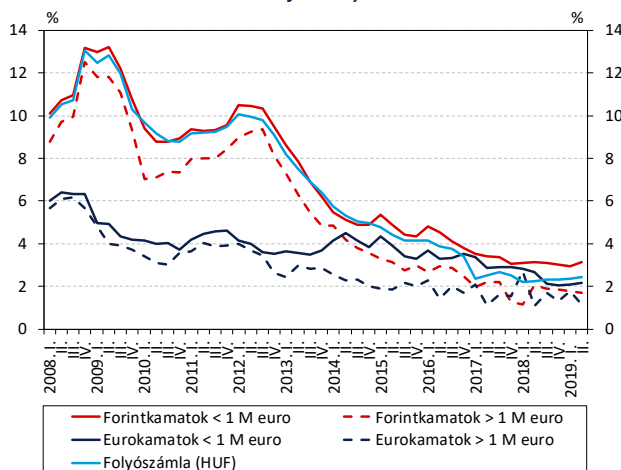
számottevő piaci igényt. Leginkább energiahatékony lakásfelújítások, építések finanszírozása, illetve bizonyos típusú lízingügyletek kapcsán jellemző a zöld finanszírozás.

Kereskedelmiingatlan-hitelezés

A kereskedelmi ingatlanok finanszírozásában a bankok jelenleg is intenzív versenyt érzékelnek, az egyes ingatlantípusok vonatkozásában hasonló preferenciákról számoltak be a szereplők: a többség a legjobb minőségű irodákat és az ipari logisztikai ingatlanokat részesíti előnyben, míg a lakóépületek és a szállodák finanszírozását illetően megosztottak a szereplők. Fokozottabb óvatosság figyelhető meg a piacon, nagyobb hangsúlyt fektetnek az adósságműutatók és előbérlet/értékesítés szintjére, valamint a kockázati scenáriók elemzésére. A deviza projekthitelek MNB által is azonosított kockázata az egyes szegmensek esetében eltérő mértékben lehet jelen, így jellemzően az iroda és a logisztikai ingatlanszegmensekben alacsonyabbak a kapcsolódó kockázatok.

Az irodapiac a bankok megítélése szerint érett szakaszába érkezett, az egyik legfőbb kockázati tényezőnek a kivitelezésben jelentkező csúszásokat tartják, amelyet a munkaerőhiány és a dráguló nyersanyagok okozhatnak. A bankok ezt erős pénzügyi háttérrel rendelkező szponzorok projektjeinek finanszírozásával igyekeznek kezelni. Új projektek esetén fontos tényezőként említették a piaci kereslet, a versenytársak kínálatának és a konkrét ingatlan bérlői összetételének vizsgálatát, továbbá az óvatosan megválasztott finanszírozási arányt.

6. ábra: A vállalati új kihelyezések kamatlába



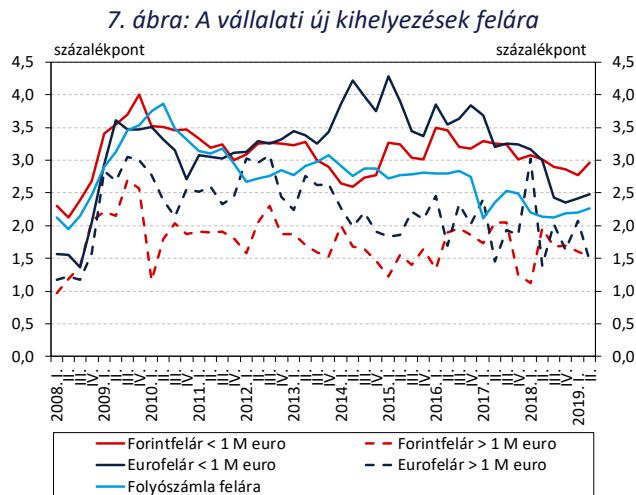
Megjegyzés: Változó kamatozású vagy maximum egyéves kamatfixálással rendelkező hitelek. 2015-től az 1 millió euro feletti money market hitelektől szűrt adatok alapján. Forrás: MNB.

A kisösszegű hitelek finanszírozási költségei kis mértékben emelkedtek. Az egymillió euró alatti forint-hitelek átlagos – a pénzpiaci ügyletektől³ szűrt – kamatszintje⁴ 0,2 százalékponttal emelkedett a második negyedévben, így 2019 második negyedévében 3,1 százalékot tett ki (6. ábra). A folyószámlahitelek kamatszintje szintén emelkedett, ugyanakkor kisebb mértékben, mintegy 0,1 százalékponttal, 2,4 százalékot elérve. A kis összegű euróhitelek kamata 5 bázispontos növekedéssel 2,2 százalékra emelkedett az elmúlt negyedévben. A kamatemelkedést mindhárom terméktípus esetében a felárak növekedése magyarázza (7. ábra).

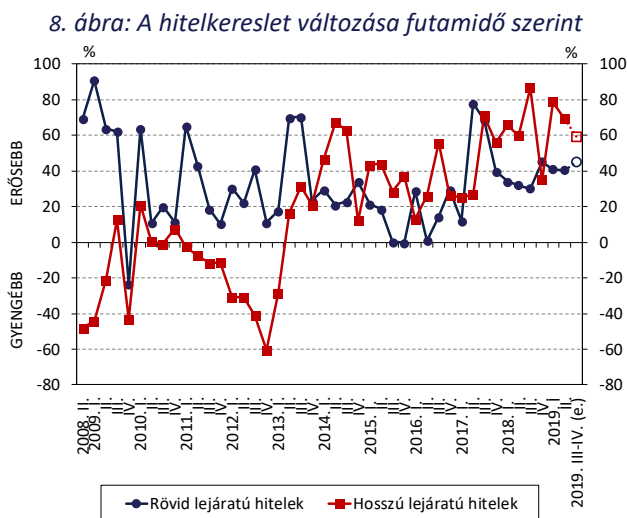
A nagy összegű hitelszerződések kamatlába a kis összegűekkel szemben csökkent. A nagy összegű forint-hitelek átlagkamata 4 bázisponttal 1,7 százalékra mérséklődött. A nagy összegű euróhitelek átlagos kamatlába nagyobb mértékben, 0,6 százalékponttal 1,1 százalékra csökkent. Mindkét devizanem esetében jelentős szerepet játszottak egyedi, nagy volumenű tételek is a kamatszint alakulásában. A kamatlábak változása mind a forint-, mind az euróhitelek esetében – a kis

³ A money market ügyletek olyan, nem pénzügyi vállalatok számára nyújtott hitelek, amelyek értéke meghaladja az 1 millió eurót, rövid futamidővel rendelkeznek – jellemzően 1 hónapon belülivel –, és valamilyen pénzügyi művelet finanszírozására szolgálnak. 2015-től van lehetőség a money market ügyletek kiszűrésére, ugyanakkor az ezt megelőző időszakban alacsony súlyúkból adódóan nem torzították jelentősen a megfigyelt átlagos kamatokot.

⁴ Az új szerződések esetében a változó kamatozású vagy maximum egyéves kamatfixálással rendelkező hiteleket vizsgáljuk.



Megjegyzés: 3 hónapos BUBOR, illetve EURIBOR feletti felár. Változó kamatozású vagy maximum egyéves kamatfixálással rendelkező hitelek. 2015-től az 1 millió euro feletti money market hitelektől szűrt adatok alapján. Forrás: MNB.

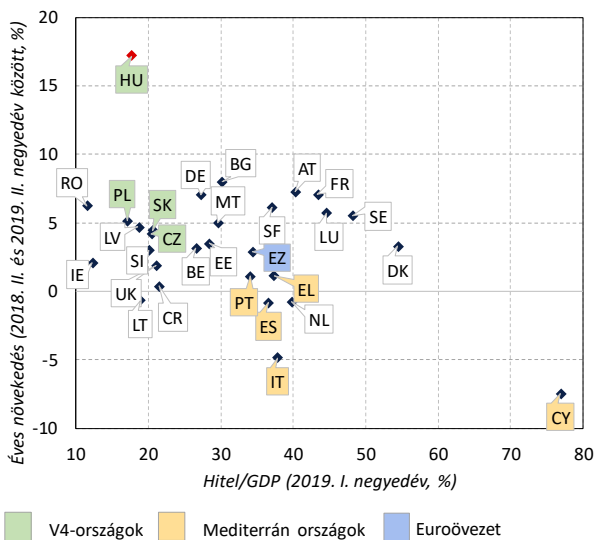


Megjegyzés: Az erősebb és a gyengébb keresletet jelző bankok arányának különbsége piaci részesedéssel súlyozva. Forrás: MNB, a bankok válasza alapján.

összegűekkel megegyezően – főként a felárak változásának tudható be.

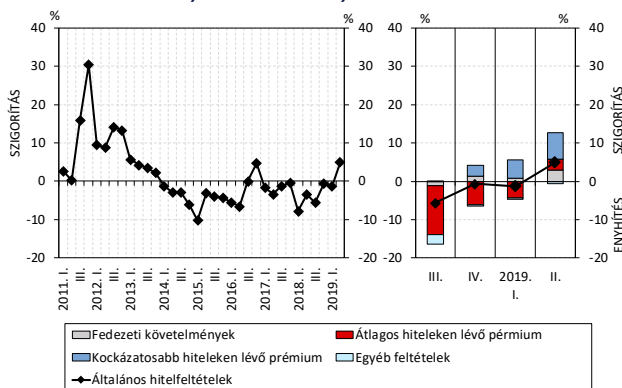
Nőtt a kereslet a hosszú lejáratú hitelek iránt. A legutóbbi Hitelezési felmérés eredményei szerint a résztvevő bankok nettó értelemben vett 70 százaléka tapasztalt növekvő keresletet a hosszú lejáratú hitelek iránt a második negyedévben, míg a rövid távú termékek iránti érdeklődés fokozódásáról 40 százalékuk számolt be (8. ábra). A bankok leginkább a forinthitelezés kapcsán tapasztaltak növekvő aktivitást, nettó értelemben vett csaknem 70 százalékuk nyilatkozott erről. A 2019 elején elindított NHP fix konstrukció szerepet játszhatott a fenti trendben. A bankok nettó értelemben vett csaknem 70 százaléka nyilatkozott arról is, hogy az ügyfél tárgyi eszközeibe történő befektetései járultak hozzá a hitelek iránti kereslet növekedéséhez. A következő félévben nettó értelemben kevesebb hitelintézet várja a hosszú lejáratú hitelek iránti kereslet bővülését.

9. ábra: Vállalati hitelek éves növekedési üteme és a GDP-arányos hitelállomány



Forrás: EKB, MNB.

10. ábra: Vállalati hitelek feltételeinek változása és a változás irányába ható tényezők az euroövezetben



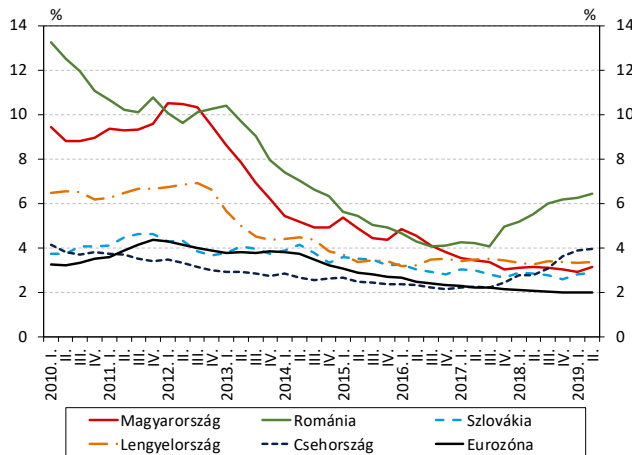
Megjegyzés: Az "Egyéb feltételek" a nem kamatjellegű díjakat, a hitelméretet, a kovenánsokat és a lejáratit időt tartalmazzák. A pozitív értékek a feltételek szigorodását, a negatívak az enyhítést jelölik. A "Hitelfeltételek" a hitelhez jutás feltételeinek általános alakulását mutatja, míg az egyes részfeltételek a már felvett hitelek feltételeinek alakulását ábrázolják. Forrás: EKB.

Nemzetközi kitekintés a vállalati hitelezésben

Az Európai Unió egészét tekintve kiemelkedő a vállalati hitelezés hazai növekedési üteme. A vállalati hitelállomány éves alapon vett – a tranzakciók eredőjeként számított – bővülése a régiós országok mindegyikében meghaladta az euroövezet átlagát 2019 második negyedévében (9. ábra). Miközben az euroövezet egészében 2 százalékos feletti állománybővülés figyelhető meg, addig a mediterrán országokban továbbra is csökken a vállalati hitelállomány, elsősorban Cipruson és Olaszországban folytatódott a csökkenés 2019 második negyedévében. Főleg a hitelkontrakcióval küzdő tagállamok számára jelenthet segítséget az Európai Központi Bank által márciusban bejelentett TLTRO III instrumentuma (2. keretes írás). Míg a GDP-arányos magyar hitelállomány 2019 első negyedévének végére az előző év azonos időszakához képest csaknem 0,9 százalékponttal bővült a magas GDP-növekedés mellett is kimagasló hitelállomány-bővülésnek köszönhetően, addig Szlovákia és Csehország esetében ez az arány csökkent, mivel a bruttó hazai termék nominális növekedése meghaladta a hitelállományt.

Az eurozónában szigorodtak a vállalati hitelfeltételek. Míg Csehországban és Magyarországon szinte változatlanok maradtak a hitelezési feltételek a második negyedévben, addig Szlovákiában enyhültek, Lengyelországban pedig – főként a magasabb piaci finanszírozási költségek miatt – szigorodtak a kondíciók. Összességében szintén a kismértékű szigorítás irányába mozdult az eurozóna is, amellyel az EKB szerint megszakadt a 2014-ben kezdődött enyhítési ciklus. Főként a gazdasági kilátásokkal kapcsolatos bizonytalanság és a fokozottabb kockázatkerülés miatt került sor szigorításra néhány nagyobb euroövezeti tagállamban, nagyobb mértékben Olaszországban és Franciaországban, kisebb arányban pedig Németországban (10. ábra).

11. ábra: Kamatok nemzetközi összehasonlítása hazai pénznemben nyújtott kisösszegű vállalati hiteleknel



Megjegyzés: 1 millió euro alatti, éven belül változó kamatozású hitelek, így a legfeljebb 2,5 százalékpontos felárú NHP-hiteleket nem tartalmazza. Forrás: MNB, EKB, nemzeti jegybankok.

Emelkedtek az átlagkamatok a régióban. 2019 második negyedévében az 1 millió eurónál kisebb összegű, hazai pénznemben nyújtott, és legfeljebb 1 éves kamatperiódussal rendelkező vállalati hitelek átlagos kamata Magyarországon és Romániában 0,2 százalékponttal, Szlovákiában és Csehországban 0,1 százalékponttal, míg Lengyelországban 5 bázisponttal növekedett (11. ábra). A kamatláb emelkedése Csehország kivételével mindegyik régiós országban együtt járt a felárak emelkedésével. Ezzel együtt a felár számításakor referenciakamatot jelentő rövid bankközi kamatlábak minden országban növekedtek a régióban, Csehország esetében olyan mértékben, hogy ellensúlyozzák a felárak kismértékű csökkenését is. Romániában a vállalati hitelek régiós szinten magas átlagkamatához a felár növekedése mellett az is hozzájárult, hogy a régióban magas inflációnak és a gazdaságot érintő kockázatok fokozódásának eredményeképpen az elmúlt két évben ötszörösére, 0,6 százalékról 3,1 százalékra emelkedett a 3 havi ROBOR. A cseh referenciakamat fokozatos emelkedését erősödő inflációs nyomás és kamatemelési várakozások magyarázzák. Az eurozónában eközben nem változott sem az átlagos kamatszint, sem a szerződések átlagos kamatfelára.

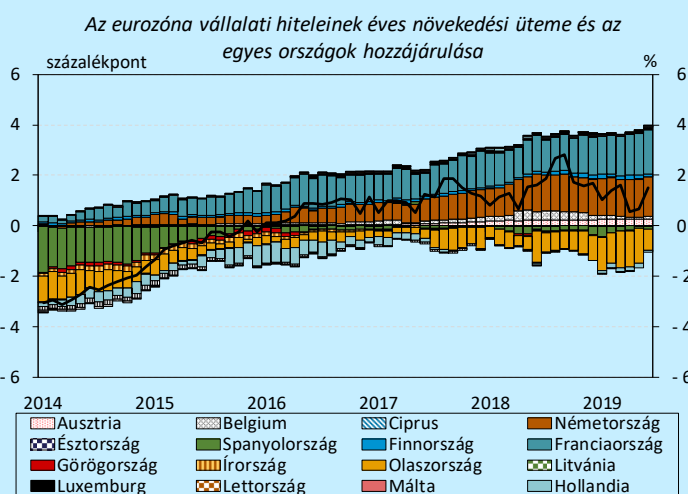
2. KERETES ÍRÁS: Az Európai Központi Bank TLTRO III instrumentumának várható felhasználása

Az Európai Központi Bank (EKB) 2019 márciusában jelentette be a célzott, hosszabb lejáratú refinanszírozási műveletek (TLTRO) harmadik szakaszát, amelynek részletei a Kormányzótanács júniusi ülését követően láttak napvilágot. A TLTRO III. keretében nyújtott források kamatát ezúttal is az alapján határozzák meg, hogy adott bank hiteldinamikája mennyivel haladja meg a rá vonatkozó hitelezési referenciaértéket. Az elérhető legnagyobb kamatkedvezményt akkor kaphatja meg a bank, ha nettó hitelállomány-változásának mértéke 2021. március 31-ig 2,5 százalékkal meghaladja a referenciaértéket. Ekkor a kamat a hitel futamideje alatti fennálló átlagos jegybanki betéti kamat (jelenleg -0,4 százalék) 10 bázisponttal növelt értéke. Ennél kisebb teljesítés esetén a kamatkedvezmény nagysága arányosan lépcsőzetesen csökken. Az EKB 2019 szeptembere és 2021 márciusa között negyedévente tart aukciót (összesen hetet), a hitelek futamideje kétéves. Az egyes hitelintézetek által igénybe vehető finanszírozás maximális nagysága a 2019. február 28-án fennálló hitelállományának 30 százaléka, csökkentve a még fennálló TLTRO II-es tartozás összegével.

A TLTRO első két szakaszában (2014-től, illetve 2016-tól) mintegy 720 milliárd eurót vettek fel az euroövezet bankjai, és ezáltal az EKB komplex nemkonvencionális eszközrendszerének egyik fontos eleme lett. A program lezártaival az EKB sikeresnek ítélte meg annak alkalmazását, mivel a legsérülékenyebb országokban a részt vevő bankoknál érdemben lassult a hitelállomány csökkenése, a kevésbé sérülékeny tagállamokban pedig szignifikánsan gyorsult a hitelállomány bővülése a TLTRO-finanszírozást kérő hitelintézetek esetén.

Az indoklás szerint a TLTRO III bevezetésére a kedvező hitelezési kondíciók megőrzése érdekében került sor. Az egy éven belül lejáró TLTRO II-es hitelek ugyanis már nem szolgálhatnak biztosítékként a banki likviditáskezelésben,⁵ emiatt a likviditási mutatók szinten tartása érdekében a bankok refinanszírozási nyomás alá kerülhetnek, mivel a kieső TLTRO-finanszírozást a piacon – egyes bankok esetén – nagyobb költségen kellene pótolniuk. Mindez viszont a hitelezési aktivitás csökkenéséhez vezethetne, felerősítve a hitelezés keresleti oldalát gyengítő tényezőket (például az egyre gyengébb ipari termelési adatok és üzleti bizalmi indexek az euroövezetben).

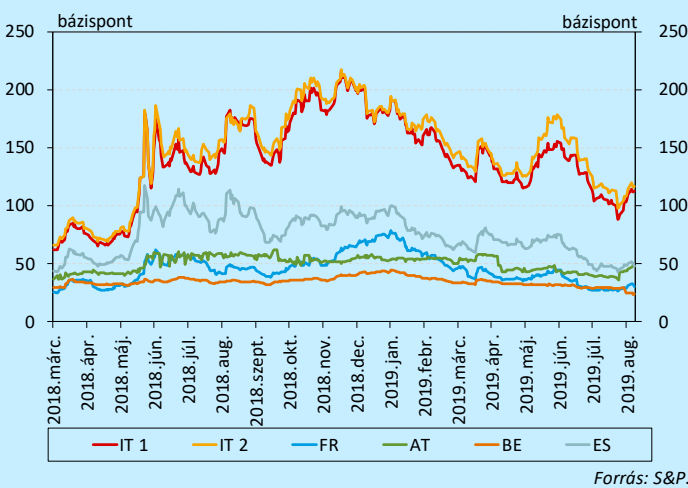
A TLTRO harmadik szakaszának elindítása a monetáris lazítás irányába mutat. Ezt az EKB elmúlt hónapokban folytatott kommunikációja is megerősíti, hiszen a globális bizonytalanságok fokozódása és az euroövezet gazdasági kilátásaival kapcsolatos negatív kockázatok, valamint az alacsonyabb inflációs pálya és várakozások miatt az EKB nyitottan mutatkozik akár az irányadó és a betéti ráta további csökkentésére is. A bejelentett részletek alapján a TLTRO III-at ezúttal inkább egy védőháló jellegű instrumentumnak szánták, mivel kevésbé rugalmasak a felhasználás feltételei. Árazása kevésbé nagyvonalú a korábbi konstrukciókhoz képest, mivel az EKB nem kívánja a TLTRO felé



Megjegyzés: Tranzakció alapú

Forrás: EKB

Egyes bankok öt éves senior adósságának CDS felára



terelni azokat a piaci szereplőket, amelyek egyébként kedvező áron juthatnak piaci forrásokhoz. A sérülékenyebb tagállamok bankjai számára azonban továbbra is igen kedvező ez az árazás. Szűkíti a potenciális felvevők körét, hogy a bankok nem tudják a futamidőt meghosszabbítani előtörlesztés és újbóli lehívás útján. Emellett a hitelintézetek legfeljebb a referencia hitelállományuk 10 százalékát vehetik fel a tervezett hét aukció mindegyike során, amely előrevetíti, hogy inkább több kisebb részlet lehívása mellett dönthetnek majd a bankok.

A TLTRO III-ban leginkább az olasz és a spanyol bankok lehetnek érintettek,⁶ ugyanis az instrumentum első két szakaszában ők részesültek a legtöbb TLTRO-forrásban, így esetükben jelentkezik a legnagyobb refinanszírozási igény. Különösen az olasz pénzügyintézetek számára lehetnek vonzó a feltételek, hiszen forrásszerzésük lényegesen drágább a centrumországokban működő pénzügyintézetekéhez képest, a két legnagyobb olasz bank CDS-felára július vége óta ráadásul újra emelkedik. Mindez jelentősen megdrágítja a forrásszerzést és végső soron a hitelezést, fokozva az olasz gazdaság sérülékenységét. Az olasz vállalati hitelállomány 2017 nyara óta ismét egyre gyorsuló ütemben csökken, így a TLTRO III segíthet a csökkenés ütemének mérséklésében.

⁵ A likviditásfedezeti mutató (liquidity coverage ratio, LCR) és nettó stabil finanszírozási mutató (net stable funding ratio, NSFR) kalkulációja során a TLTRO II műveletek 100 százalékban figyelembe vehetők, ezek súlya ugyanakkor 1 évnél rövidebb, de 6 hónapnál hosszabb futamidő esetén 50 százalékra esik, 6 hónapnál rövidebb futamidő esetén pedig 0 százalékra.

⁶ A Moody's becslése szerint a TLTRO műveletekből származó finanszírozás a spanyol és az olasz bankrendszer teljes eszközállományának 6 százalékát teszi ki.

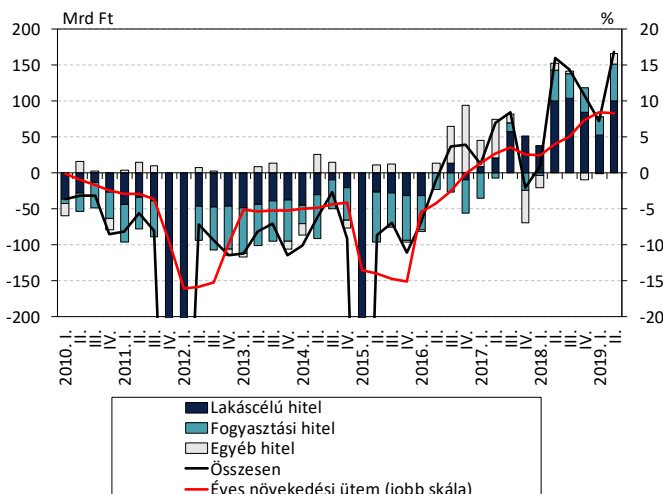
3. HITELEZÉSI FOLYAMATOK A HÁZTARTÁSI SZEGMENSZEN

2019 második negyedévében a háztartások hitelállománya 170 milliárd forinttal emelkedett, ezzel pedig az állomány éves növekedése 8,4 százalékot tett ki. Az újonnan kötött lakáshitel-szerződések értéke 20 százalékkal, a személyi kölcsönöké 36 százalékkal volt nagyobb az elmúlt egy évben, mint a megelőző egyéves időszakban. A lakáshitelek éves kibocsátása reálértelemben mintegy négyötöde a 2008. évi szintnek, de a jelenlegi hitelciklusban az adósságfék-szabályok mérséklék a túlzott eladósodás kockázatát, és a kamatkockázati kitettség csökkentését is ösztönzik. A júliusban a Családvédelmi Akcióterv keretében elindított babaváró támogatással kapcsolatos kivárás ellenére az új kibocsátások volumene nem mutatott visszaesést, ugyanakkor a használt lakás céljából kötött szerződések száma csökkent. A személyi kölcsön továbbra is alternatívája a lakáshiteleknek kisebb összegű lakáscélokra a hitelkamatok csökkenésének és a szerződéses összegek növekedésének köszönhetően.

A Hitelezési felmérés eredményei alapján a bankok nem látnak további teret a hitelfeltételek enyhítésére. Az adósságfék-szabályozás 2019. július 1-től hatályos módosítása a megkérdezett intézmények döntő többsége szerint nem fog érdemi változást jelenteni a hitelsz tenderekben az év második felében. A kereslet tekintetében élénkülést várnak a bankok, amelyhez a kormány támogatási programjai is hozzájárulnak. A bankok elmondása szerint júliusban élénk kereslet mutatkozott a babaváró támogatás iránt, és egyelőre az egyébként is jó minőségű ügyfelek veszik igénybe azt.

A második negyedévben kibocsátott lakáshitel-volumen 27 százaléka a futamidő végéig fixált, ezen hitelek teljes mértékben mentesek a kamatkockázattól. A fennmaradó lakáshitelek szinte kizárólag 5 vagy 10 éves kamatperiódussal rendelkeznek. Egyre nagyobb teret nyernek a hosszabb kamatrögzítésű termékek: a 10 évre kamatfixált hitelek aránya több mint duplájára emelkedett a júniust megelőző egy év során.

12. ábra: A háztartási hitelállomány negyedéves tranzakciói hitelcél szerint

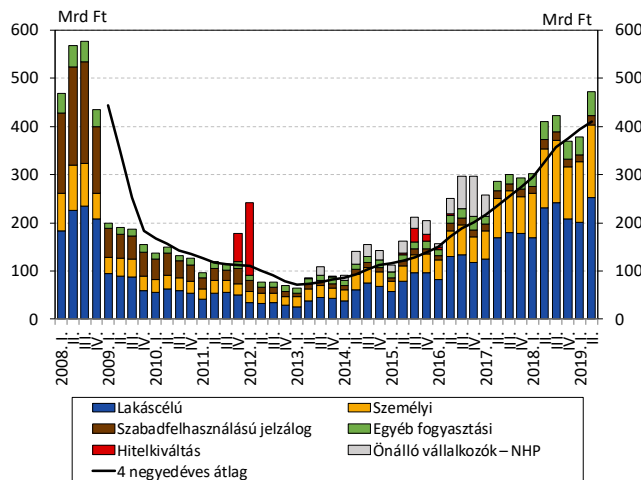


Megjegyzés: A tranzakciók tartalmazzák az elszámolás hatását. Forrás: MNB.

Hazai háztartási hitelezés

Az elmúlt egy évben 8,4 százalékkal bővült a háztartási hitelállomány. 2019 második negyedévében közel 170 milliárd forinttal nőtt a hitelintézetek háztartási hitelállománya a tranzakciók eredményeként (12. ábra). Az állománybővülés kétharmada, 101 milliárd forint a lakáshiteleknek volt köszönhető, a fogyasztási hitelek esetében 51 milliárdos növekedés valósult meg. A fogyasztási hitelezésben átrendeződés tapasztalható, a szabadfelhasználású hitelek nettó hiteltörlesztését a személyi kölcsönök egyre fokozódó bővülése kíséri. Az egyéb hitelek állománya minimális mértékben, 14 milliárd forinttal emelkedett a második negyedévben a tranzakciók hatására. Az állomány a folyósítások és törlesztések eredményeként éves összevetésben 496 milliárd forinttal bővült, ami 8,4 százalékos éves növekedésnek felel meg.

13. ábra: Új háztartási hitelek a teljes hitelintézeti szektorban



Megjegyzés: A hitelkiváltás csak a végtörlesztéssel és a forintosítással összefüggő kiváltásokat jelöli. Az egyéb fogyasztási hitelek a gépjármű-, áruvásárlási- és egyéb hiteleket tartalmazzák. Forrás: MNB.

1. táblázat: Az új kibocsátású lakás- és fogyasztási célú hitelek szerződésszáma és átlagos hitelösszege

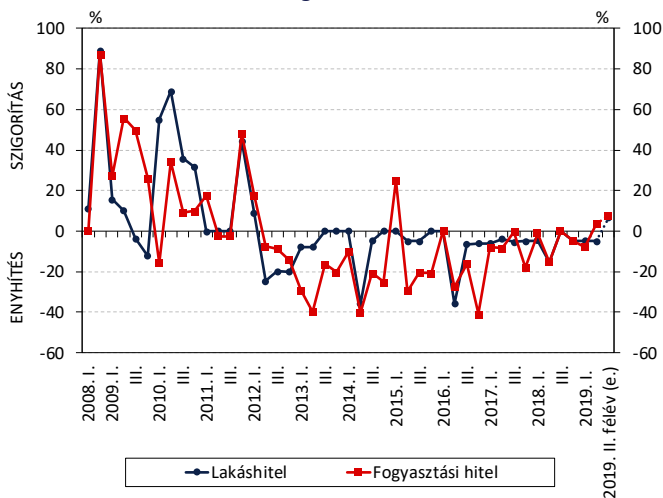
		2018. első félév	2019. első félév	változás %
Szerződések száma (ezer darab)	Lakáscélú hitel: használt lakás vásárlás	35,1	33,2	-5,5
	Lakáscélú hitel: felújítás és egyéb	9,3	7,9	-15,2
	Lakáscélú hitel: új lakás építés vagy vásárlás	6,3	8,0	27,2
	Személyi kölcsön	140,0	155,5	11,1
Átlagos hitelösszeg (millió Ft)	Lakáscélú hitel: használt lakás vásárlás	8,3	9,6	14,9
	Lakáscélú hitel: felújítás és egyéb	3,8	4,0	5,3
	Lakáscélú hitel: új lakás építés vagy vásárlás	10,3	12,1	17,3
	Személyi kölcsön	1,5	1,8	15,3

Forrás: MNB.

Az élénk lakáspiac is támogatja az új hitelkibocsátást. A hitelintézeti szektor a második negyedévben 472 milliárd forint értékben kötött új hitelszerződéseket a háztartásokkal (ez éves alapon 26 százalékos növekedést jelent, 13. ábra). Továbbra is a lakáshitelek (252 milliárd forint) és a személyi kölcsönök (152 milliárd forint) kibocsátása a meghatározó: míg az előbbi termék éves kibocsátása 20 százalékkal nőtt, az újonnan megkötött személyi kölcsönök esetében éves átlagban 36 százalékos bővülés volt megfigyelhető. A lakáspiaci folyamatoknak (erős kereslet, szűk kínálat) köszönhetően a második negyedéves hitelkibocsátás volumene nem esett vissza a júliusban bevezetett babaváró támogatással kapcsolatos kivárással szemben. Az elmúlt 12 hónapban összesen 904 milliárd forint értékben bocsátottak ki a bankok lakáshiteleket, ami nominálisan meghaladja ugyan a válság előtti szintet, de reálértelemben annak csupán mintegy negyötödét teszi ki. Ráadásul a lakossági hitelfelvétel – a hatályos adóssághék-szabályoknak köszönhetően – a túlzott eladósodás kockázatának csökkenése mellett valósul meg, mérséklődő kamatkockázati kitételiséggel.

Valamennyi hitelcél esetében nőtt az átlagos hitelösszeg. 2019 első felében a lakáshitel-szerződések száma 3 százalékkal elmaradt az egy évvel korábbi szinttől. Ez a kismértékű csökkenés azonban heterogenitást takar a konkrét hitelcél szerint: az új lakás vásárlása vagy építése céljából megkötött hitelszerződések száma 27 százalékkal nőtt, miközben a használt lakás céljából kötött szerződések 6 százalékkal, a felújítási hiteleké 15 százalékkal csökkent (1. táblázat). A használt lakás vásárlása céljából kötött szerződések számában látható visszaesés a babaváró támogatással kapcsolatos kivárással is magyarázható, amelyet a bankok is megemlítették a hitelezési folyamatok felmérő interjúsorozat keretében (3. keretes írás). A felújításra és egyéb lakáscélokra megkötött szerződések számának visszaesésében a személyi kölcsönök kedvező kondíciói játszanak szerepet. Az átlagos hitelösszeg a lakáshitelek esetében is nőtt: használt lakás esetében átlagosan 9,6 millió forintra, míg új lakás építése vagy vásárlása esetében átlagosan 12,1 millió forintra emelkedett 2019 júniusára. Ezek a folyamatok a lakáspiacon megfigyelhető áremelkedésre reflektálnak.

14. ábra: A hitelezési feltételek változása a háztartási szegmensben



Megjegyzés: A nettó arány a szigorítók és az enyhítők különbsége piaci részesedéssel súlyozva. Forrás: MNB, a bankok válaszai alapján.

A személyi kölcsönök szerepe tovább emelkedett. Az év első felében megkötött személyi kölcsön-szerződések száma 11 százalékkal haladta meg 2018 azonos időszakának szintjét (1. táblázat). A fedezetlen fogyasztási hitelek a kedvező árazási feltételek, a gyors hitelbírálat, az online hiteligenyítés terjedése, valamint az igényelhető hitelösszeg emelkedése révén kiszorító hatással bírnak a kisösszegű lakáshitelek és a szabadfelhasználású jelzáloghitelek piacán. 2019 második negyedében a személyi kölcsönök részesevése a teljes kibocsátásban 30 százalékot tett ki, ami az elmúlt három év alatt 6 százalékpontos emelkedést jelent. E termékkörben az átlagos hitelösszeg 1,8 millió forint volt az év első felében, ami 15 százalékos emelkedést jelent éves összevetésben.

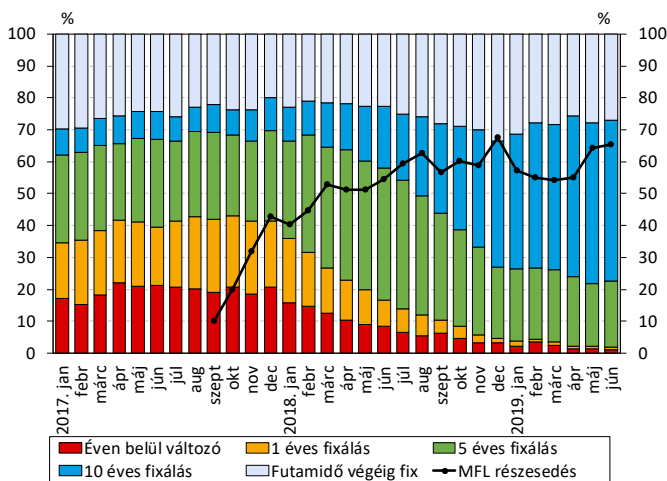
A bankok nem látnak teret további lazításra. A Hitelezési felmérésben részt vevő bankok nettó értelemben vett 5 százaléka tovább enyhített a lakáshitelek kondícióin 2019 második negyedében (14. ábra), ami a részfeltételeket tekintve elsősorban a felárakat érintette. Az enyhítést támogató tényezőként a megkérdezett intézmények a kedvező likviditási helyzetüket, valamint a lakáspiaci folyamatokat jelölték meg. A következő fél évre előre előretekintve azonban nettó értelemben vett 7 százaléuk szigorítást helyezett kilátásba, ami elsősorban a jövedelemarányos törlesztőrészletben nyilvánulhat meg, összhangban az MNB által 2019. július 1-jén bevezetett JTM-módosítással (2. táblázat). A fogyasztási hitelek feltételein a bankok érdemben nem változtattak a második negyedében. Ezzel szemben a gépjárműfinanszírozásban a bankok fele enyhített a hitelkondíciókon. Az év második felében nettó értelemben vett 8 százaléuk tervez szigorítást a fogyasztási hitelek sztenderdjain, a kockázati tolerancia csökkenése miatt.

2. táblázat: Az 5 évnél hosszabb futamidejű forint jelzáloghitelekre vonatkozó JTM szabályok

	Kamatperiódus		
	Kevesebb, mint 5 év	Legalább 5 év, de kevesebb, mint 10 év	Legalább 10 év vagy végig fix
2018. október 1-től hatályos JTM limitek			
400e Ft alatti havi nettó jövedelem	25%	35%	50%
400e Ft vagy feletti havi nettó jövedelem	30%	40%	60%
2019. július 1-től hatályos JTM limitek			
500e Ft alatti havi nettó jövedelem	25%	35%	50%
500e Ft vagy feletti havi nettó jövedelem	30%	40%	60%

Megjegyzés: Az egyéb devizában denominált hitelekre vonatkozó JTM-korlátok is módosultak. Forrás: MNB.

15. ábra: Az új lakáshitel-volumen megoszlása kamatperiódus szerint, valamint a Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel termékek aránya



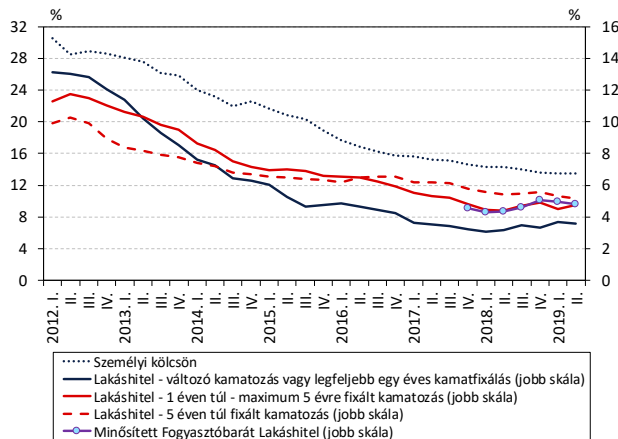
Megjegyzés: Az MFL termékek részesedése a lakás-takarékpénztári folyósításoktól szűrt, legalább 3 évre (2018. IV. negyedévtől legalább 5 évre) kamatfixált új kibocsátáshoz viszonyítva. Forrás: MNB.

A futamidő végéig fixált lakáshitelek csökkentik a kamatkockázatot. A lakosság aggregált kamatkockázatának mérséklődéséhez a futamidő végéig fixált kamatozású hitelek is hozzájárulnak. Ezen lakáshitel-szerződések volumene a teljes kibocsátás arányában 27 százalékot tett ki a második negyedévben, az előző években látott arányoknak megfelelően. Szerződés-szám alapon az év első felében 40 és 50 százalék között alakult a végig fixált lakáshitelek részesedése – júniusban 46 százalékot tett ki –, azaz az újonnan kötött szerződések majdnem fele teljes mértékben mentesül a kamatkockázat alól. A leggyorsabban át-arázódó, éven belül változó kamatozású hitelek aránya ugyanakkor a nem a futamidő végéig fix kamatozású hitelekben egyre marginálisabb, júniusban mindössze az új szerződések 3 százalékát tette ki.

A háztartások prudens eladósodását támogatja mind az adósságfék-szabályok, mind az MFL keretrendszer módosítása. 2018. október 1-től a jövedelemarányos törlesztőrészlet mutatóra⁷ (JTM) vonatkozó adósságfék-szabály szigorításra került a 10 évnél rövidebb kamatperiódusú jelzáloghitelek esetében, valamint 400 ezer forint helyett 2019. július 1-jétől az adósságfék-szabályozás már 500 ezer forint havi nettó jövedelem felett teszi lehetővé a magasabb arányú törlesztőrészletek vállalását (2. táblázat). 2018. október elsejével emellett a 3 éves kamatperiódusú hitelek kikerültek a Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel (MFL) termékek köréből, a hitelintézetek ezzel egyidőben viszont megkezdhették a 15 évre fixált kamatozású MFL-termékek forgalmazását.

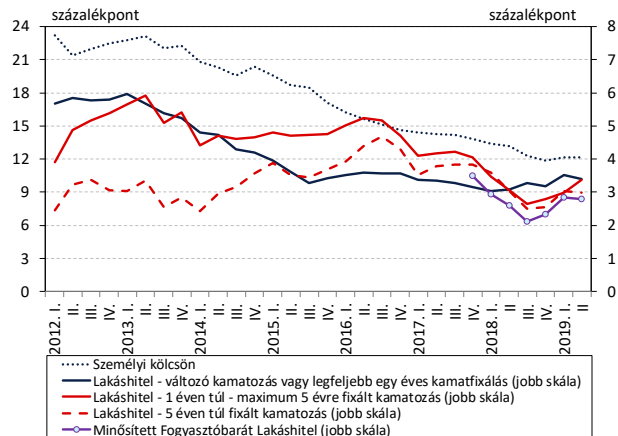
⁷ Az eszköz 2015. január 1-i hatálybalépésekor a 2015. január 1-je után felvett új forinthiteleknél a jövedelemarányos törlesztőrészlet mutató nem haladhatta meg az 50 százalékot, a magas jövedelmű ügyfelek esetében (400 ezer forint nettó jövedelem, vagy afelett) pedig a 60 százalékot. Az euroban és egyéb devizában felvett új hitelekre vonatkozóan szigorúbb JTM korlátok kerültek előírásra: 25% és 10%, illetve a magas jövedelmű ügyfelek esetében 30% és 15%.

16. ábra: Az új háztartási hitelek THM-szintje



Megjegyzés: Új folyósítású hitelkamatok negyedéves átlaga. Forrás: MNB.

17. ábra: Az új háztartási hitelek kamatfelára



Megjegyzés: A változó vagy legfeljebb 1 évig fixált kamatozású lakáscélú hitelek esetében a 3 havi BUBOR, míg az éven túl fixált lakáshitelek esetében a megfelelő IRS feletti, THM-alapú simított felár. A személyi kölcsön esetében 3 havi BUBOR feletti THM-alapú simított felár. Forrás: MNB.

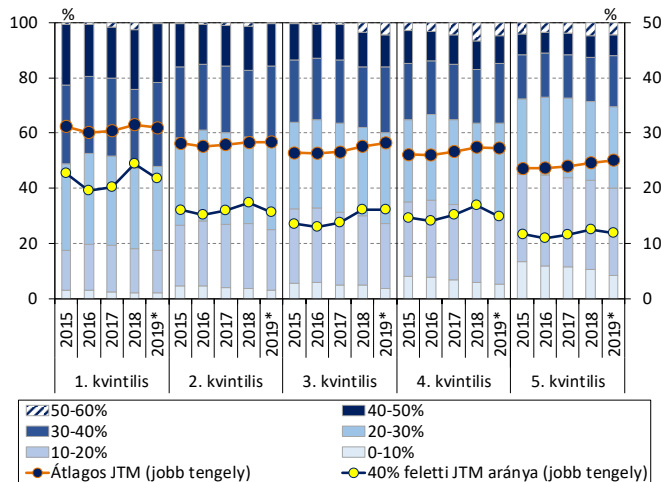
A kamatperiódusok hossza is növekedést mutat.

Azon lakáshitelekben belül, amelyek kamatozása nincs a futamidő egészére fixálva, az éven belül változó kamatozású hitelek gyakorlatilag eltűntek az új kibocsátásban, és szinte kizárólag az éppen 5, illetve éppen 10 évre kamatfixált hitelek a jellemző termékek (15. ábra). Míg azonban az 5 évre kamatfixált hitelek aránya júniusban már 20 százalékra mérséklődött az egy évvel korábban megfigyelt 41 százalékról, addig a 10 évre kamatfixált hitelek aránya 20 százalékról 50 százalékra nőtt az elmúlt egy évben. A második negyedévben a legalább 5 évre kamatfixált lakáshitel-szerződések 62 százaléka volt Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel.

Az MFL-termékek és a hosszabb távra fixált lakáshitelek felára a legalacsonyabb.

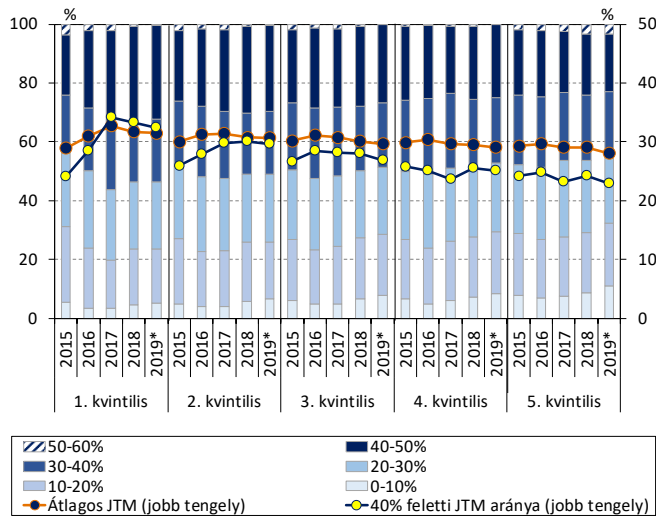
A hosszabb távú forrásköltségek (releváns IRS-ek) mérséklődésével párhuzamosan az 5 évnél hosszabb kamatperiódusú és az MFL-termékek esetében enyhe kamatcsökkenés volt tapasztalható az előző negyedévhez képest (-0,2 százalékpont) (16. ábra). A maximum 5 évre fixált lakáshiteleknel ugyanakkor minimális kamatemelkedés volt látható negyedéves alapon (+0,2 százalékpont). Az elmúlt negyedévekben a forrásköltség-csökkenést nem teljesen lekövető kamatok enyhe felár-növekedést vagy stagnálást eredményeztek az új kibocsátású lakáshiteleknel. Az idei év második negyedévében az MFL-termékek és az 5 éven túli kamatperiódussal bíró lakáshitelek felára 3 százalékpont körül alakult, alulmúlva a maximum 5 évre fixált termékek felárát (17. ábra). A személyi kölcsönök felára az elmúlt negyedévekben 12 százalékpont körül stagnált, ami az utóbbi évek legkedvezőbb szintje.

18. ábra: A folyósított lakáshitelek JTM eloszlása jövedelmi kvintilisek szerint



Megjegyzés: Szerződésszám szerinti eloszlás. A legalább 5 évre kamatfixált jelzáloghiteltek törlesztőrészletére vonatkozó 85 százalékos kulcs hatásának figyelembe vétele nélkül. A jövedelmi kvintiliseket a hitelfelvevők jövedelmi eloszlása szerint határoztuk meg. * A 2019. évi adatok az első félévre vonatkoznak. Forrás: MNB.

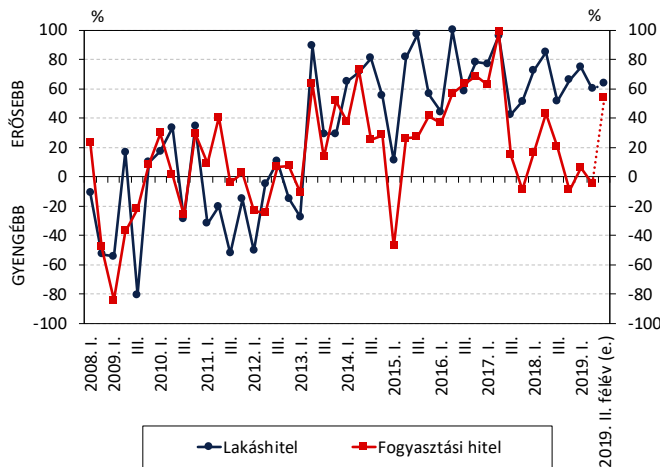
19. ábra: A folyósított személyi hitelek JTM eloszlása jövedelmi kvintilisek szerint



Megjegyzés: Szerződésszám szerinti eloszlás. A jövedelmi kvintiliseket a hitelfelvevők jövedelmi eloszlása szerint határoztuk meg. * A 2019. évi adatok az első félévre vonatkoznak. Forrás: MNB.

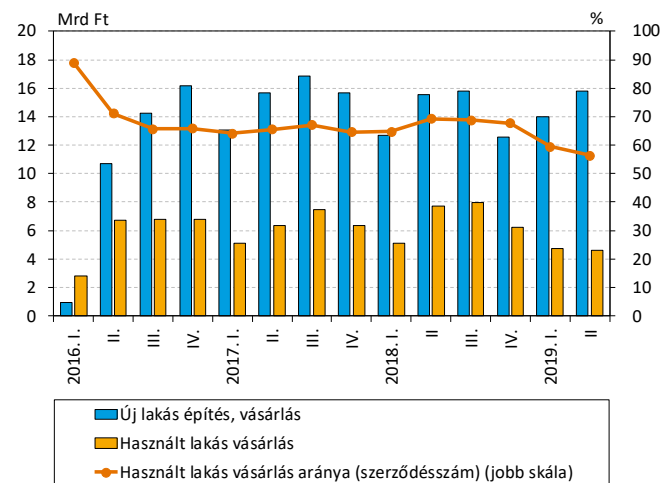
Az alacsonyabb jövedelmű hitelfelvevők esetében sem látható a háztartások jövedelmi kifizettségének jelentős növekedése. A folyósított lakáshitelek átlagos jövedelemarányos törlesztőrészlet mutatójának (JTM) értéke 2017 óta 28 százalék körül ingadozik. Ugyan az egyes jövedelmi kategóriák között vannak eltérések, a jellemzően sérülékenyebbnek tartott, legelső jövedelmi ötödbe tartozó hitelfelvevők esetén az átlagosnál mintegy 2 százalékponttal magasabb eladósodottság mellett sem látható a jövedelmi kifizettség érdemi emelkedése: a legalacsonyabb jövedelmű hitelfelvevők esetén a 40 százalékos JTM felett folyósított lakáshitelek aránya stabilan 20–25 százalék körül alakult, ráadásul 2018 és 2019 első fele között 3 százalékponttal csökkent (18. ábra). Az átlagos JTM 30 százalék körül stagnál ebben a jövedelmi ötödben. A személyi hitelek esetében 2017-ben megállt az átlagos JTM és a magasabb, 40 százalék feletti JTM mellett folyósított hitelek részarányának a növekedése, 2018-tól pedig mindkét mutató csökkenést mutat (19. ábra). A legelső jövedelmi kvintilisbe tartozó személyi hitelfelvevők esetében 2019 első felében 30 százalék körül alakult az átlagos JTM, és ezen hitelfelvevők kevesebb mint harmada esetében haladta csak meg a JTM a 40 százalékot. A háztartási eladósodás dinamikájának mérséklődését alapvetően a kedvező foglalkoztatottsági- és reálbérfolyamatok magyarázzák.

20. ábra: Hitelkereslet a háztartási hitelezési szegmensben



Megjegyzés: Az erősebb és gyengébb keresletet jelző bankok arányának különbsége piaci részesedéssel súlyozva. Forrás: MNB, a bankok válaszai alapján.

21. ábra: CSOK-szerződéskötések felhasználás szerint

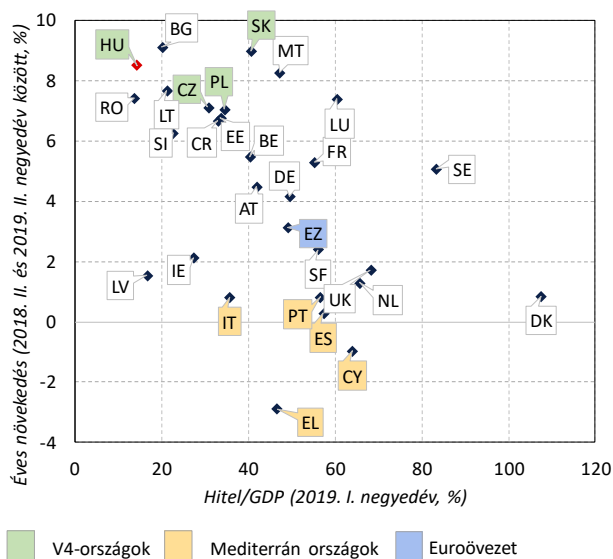


Forrás: Pénzügyminisztérium.

Továbbra is élénkülő keresletet tapasztaltak a bankok a lakáshitelek iránt. A Hitelezési felmérésben részt vevő bankok nettó értelemben vett 60 százaléka növekvő keresletről számolt be a lakáshitelek iránt 2019 második negyedévében. A fogyasztási hitelek esetében azonban már három negyedéve megtorpanást tapasztaltak a keresletbővülésben a megkérdezett intézmények (20. ábra). A következő fél évre előre tekintve azonban mindkét termékkör esetében növekedést várnak a bankok. Ezt a növekedést a kormány támogatási programjai (CSOK, falusi CSOK, babaváró támogatás) is segítik. A babaváró támogatás keretében maximum 10 millió forint igényelhető szabad felhasználásra, fedezet bevonása nélkül. Így ez a konstrukció átrendezheti a lakossági hitelpiacot, hiszen a jogosulti kör esetében helyettesítheti a lakáshitel, vagy a nagyobb összegű személyi kölcsön felvételét. Előbbi termék esetében hitelbővítő hatása is lehet, hiszen a támogatás önerőként történő beszámítása olyan családok számára is elérhetővé teszi a bankhitelt, akik korábban a HFM-szabályozás miatt nem voltak hitelképesek.

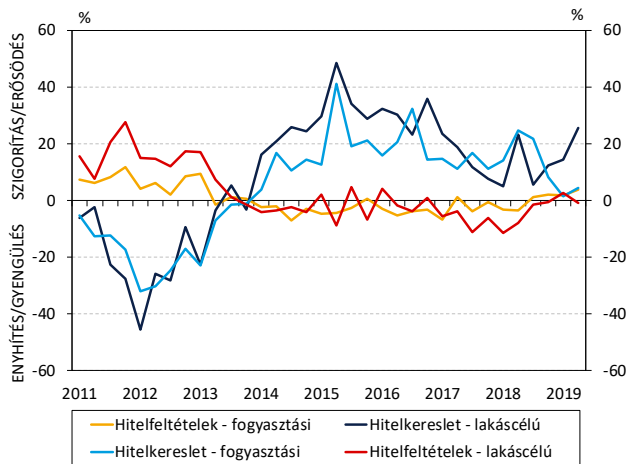
Növekszik az új lakások szerepe a CSOK-igénylésekben. 2019 második negyedévében a lakáshitel-kibocsátás 14 százaléka, mintegy 35 milliárd forint kapcsolódott a Családi Otthonteremtési Kedvezményhez. A negyedév során a CSOK keretében 21 milliárd forint értékben kötöttek a háztartások támogatási szerződéseket, amely volumen 77 százalékát új lakás vásárlása vagy építése kapcsán igényelték (21. ábra). 2019 első félévében a CSOK keretében megkötött szerződések volumene új lakás vásárlásához vagy építéséhez kapcsolódóan 5 százalékkal haladta meg az előző év azonos időszaki szintet, míg a használt lakás esetében 27 százalékos csökkenés volt megfigyelhető, amit szintén a babaváró támogatáshoz kapcsolódó kiválás magyarázhat. Bár az új lakáshoz kapcsolódó támogatási szerződések száma is növekvő tendenciát mutat, minden második szerződés továbbra is használt lakás vásárlására jön létre.

22. ábra: Háztartási hitelek éves növekedési üteme és GDP-arányos hitelállománya



Forrás: EKB.

23. ábra: Háztartási hitelfeltételek és a kereslet változása az eurozónában



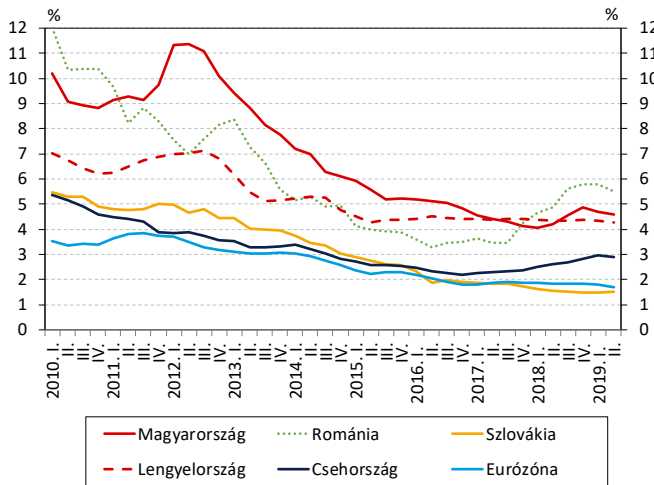
Forrás: EKB.

Nemzetközi kitekintés a háztartási hitelezésben

Az eurozóna háztartási hitelállománya stabilan emelkedik. A háztartási szektor pénzügyi helyzetének javulása, mely hazánkban megfigyelhető, jellemző az eurozóna országainak többségére is. Az Európai Központi Bank Pénzügyi Stabilitási Jelentése szerint a bérek emelkedésének és a munkaerő-piaci körülmények javulásának köszönhetően a gazdasági növekedés lassulása ellenére a fogyasztói bizalom emelkedik, és a lakosság várakozásai pozitívak a pénzügyi és foglalkoztatottság jövőbeni alakulását illetően. Ezzel összhangban a háztartási hitelek állománya is emelkedik, az elmúlt egy évben 3 százalékkal nőtt az eurozóna háztartásainak eladósodottsága (22. ábra). Ez egyrészt jelentős heterogenitást takar a tagországok között: Görögországban és Cipruson továbbra is kontrakció figyelhető meg, míg Szlovákiában és Máltán a 8 százalékot is meghaladja az éves növekedés. Másrészt a hitelezés ezen dinamikája nem növeli a GDP-arányos eladósodottságot, az továbbra is közel 50 százalék. Bár a hitelfeltételek nem enyhülnek, sőt a fogyasztási szegmensben már nettó értelemben szigorítottak az eurozóna bankjai az érzékelt kockázatok növekedésének hatására (23. ábra), a kereslet intenzív, amit a historikusan alacsony kamatok (24. ábra) és a lakáspiac ciklikus pozíciója támogatnak.

A kelet-közép-európai régióban a háztartások hitelállománya évi 7–9 százalékkal bővül. Európai összehasonlításban is kiemelkedő a régiós országok háztartási hitelezésének növekedése. Ez azonban önmagában nem jelez stabilitási kockázatot, hiszen a hitelintézeti hitelállomány mérete a gazdaság nagyságához viszonyítva alacsony: Magyarországon és Romániában 14 százalék, míg Szlovákia, Csehország és Lengyelország esetében 30 és 40 százalék között mozog a GDP-arányos hitelállomány. A hitelezés bővülését a visegrádi országokban eddig szigorodó hitelfeltételek kísérték, amelyek döntően az adósságfék-szabályok szigorítására voltak visszavezethetők. 2019 második negyedévében viszont a korábbiaknál kisebb mértékű változások történtek a lakáshitelek esetében: Szlovákiában kis arányú szigorítás, Lengyelországban változatlanság, Csehországban a piaci verseny fokozódásának hatására kis arányú lazítás következett be. Az árjellegű lakáshitel-feltételek (kamatok) továbbra is

24. ábra: Hazai pénzben nyújtott lakáshitelek kamata



Forrás: MNB, EKB, EMF, Datastream, nemzeti jegybankok.

historikusan kedvezőek a régióban, sőt csökkentek az előző negyedévhez képest (24. ábra).

3. KERETES ÍRÁS: A LAKOSSÁGI HITELEZÉSI VEZETŐKKEL FOLYTATOTT INTERJÚK EREDMÉNYEI

A hazai hitelezési folyamatokat felmérő júliusi interjúorozat során megkérdezett piaci szereplők tudták teljesíteni a 2019 első félévére meghatározott értékesítési terveiket, a piac a várakozásoknak megfelelően vagy azon túl teljesített. A bevételek bővülése azonban sok esetben nem az ügyfél- és szerződésszám emelkedésével magyarázható, hanem az átlagos hitelösszeg növekedéséből ered.

Az adóssághék-szabályok tekintetében az élénk verseny ellenére stabil jövedelemarányos törlesztőrészlet (JTM) és hitelfedezeti (HFM) mutatók jellemezték az elmúlt időszakot. Átlagosan 50–60 százalékos HFM mellett nyújtanak jelzáloghiteleket a bankok, de Budapesten tartanak attól, hogy az ingatlanpiac túlfűtötté válik. A JTM- szabályok módosításának elmondásuk szerint nem volt érdemi hatása a kibocsátás volumenére, és továbbra sem a limit közelében hiteleznek.

A lakáshitel-kibocsátás döntő többsége Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel, jellemzően 5 és 10 éves kamatperiódussal. A hitelezési vezetők úgy látják, az ügyfelek tudatosan keresik a hosszú futamidőre fixált lakáshiteleket, használják az összehasonlító oldalakat. A válság előtti időszakot jellemző közvetítói értékesítés ismét élénkülni látszik, ami – fiókhálózat függvényében – a jelzáloghitelek esetében 30–50 százalékot is kitehet az új szerződéskötéseken belül. A változó kamatozású jelzáloghitelek fix kamatozású hitelre történő kiváltását célzó MNB-ajánlás kapcsán elmondható, hogy az eddig megkeresett adósok szűk körének érdeklődését keltette fel a bankjuk által postai úton megküldött ajánlat. Ez egyrészt részben a nyári időszaknak is betudható, másrészt a jelenlegi, emelkedő bérekkel és alacsony kamatokkal jellemezhető időszakban a fogyasztók nem érzik racionálisnak a magasabb törlesztőrészlettel járó hitelkiváltást. A hitelezési vezetők véleménye szerint várhatóan egy kamatemelkedéssel együtt járó törlesztőrészlet-növekedés fog nagyobb előtörlesztési vagy átváltási hullámot eredményezni.

A személyi kölcsönök tekintetében az erőteljes verseny ár jellegű lazításban érhető tetten, a kockázatosabb ügyfelek irányába nem szívesen nyitnak a hitelintézetek. Ezen hiteltermék esetében valamivel magasabb a jövedelemarányos törlesztőrészlete az ügyfeleknek, hiszen gyakran egy lakáshitelt követően igénylik a személyi kölcsönöket, melyek egyik leggyakoribb hitelcélja a gépjárművásárlás mellett a lakásfelújítás. A legnagyobb piaci szereplők közül csak néhány intézmény kínál 10 millió forintos személyi kölcsönt, a többség ennél konzervatívabb, és átlagosan 7–8 millió forintos összeget szabnak meg felső határként.

A 2019. július 1-től igényelhető babaváró támogatás a júliusi tapasztalatok alapján rendkívüli népszerűségnek örvend, és némi kivárás előzte meg a konstrukció indulását. A bankok elmondása szerint a kezdeti időszakban szinte valamennyi érdeklődő a maximális 10 millió forint összegű hitelt igényli 20 éves futamidő mellett. A bankok elmondása szerint egyelőre az igénylők jelentős része – bizonyos intézmények esetében több mint fele – prémium lakossági szegmensből (magas jövedelem, felsőfokú iskolai végzettség, nagyobb pénzügyi tudatosság) kerül ki. A bankok felhívták a figyelmet arra, hogy ez az ügyfélszegmens egy része – befektetési céllal – az arbitrázs lehetőségét használja ki ezzel a konstrukcióval. Mindazonáltal a támogatás önerőként történő beszámítása olyan családok számára is elérhetővé teszi a bankhitelt, akik az önerő hiányában, a hitelfedezeti mutatóra vonatkozó szabályozás miatt korábban nem voltak hitelképesek. A bankok nem számítanak arra, hogy a babaváró támogatás jelentős kiszorító hatással bírna a lakáshitelek esetében az új kibocsátásban vagy a már fennálló állományban, ugyanakkor a személyi kölcsönök esetében várnak némi helyettesítési hatást.

A hitelbírálat és az átfutási idő csökkentése céljából a bankok törekednek az online hiteligenylési rendszerüket fejleszteni, habár az IT-kapacitásokat idén részben leköti a szabályozásnak való megfelelés és az államilag támogatott hiteltermékek fejlesztése (azonnali fizetési rendszer, CSOK, babaváró támogatás, hitelregiszter). Minden megkérdezett szereplő célkitűzésében szerepel a teljes hitelfolyamatot lefedő online személyi hitelezés bevezetése, akik pedig már elindították, jelenleg még csak saját ügyfélkörükben tették elérhetővé. A vezetők szorgalmazták automatizált jövedelem- és ingatlanadatbázisok központi létrehozását, ami hatékonyabbá tehetné a hitelezési folyamatokat.

A lakossági alsó jövedelmi szegmensében aktív intézmények arról számoltak be, hogy 2019 első félévében erősödött a verseny az áruhiteltek tekintetében, míg a jövedelmezőbb hitelkártya szegmens aránya csökkent, az olcsóbb árazású személyi kölcsön aránya pedig nőtt. Az elutasítások leggyakoribb oka a túlzottan magas hitelösszeg igénylése, illetve a JTM-korlátba való ütközés volt. Az átlagos hitelméret a bérek növekedésével összhangban emelkedik. Általában az ügyfelek többsége egy hiteltermékkal rendelkezik, de a keresztértékesítések szerepe növekvő tendenciát mutat.

4. MELLÉKLET: MÓDSZERTANI MEGJEGYZÉSEK

Az elemzés alapját statisztikai adatok és a Hitelezési felmérés eredményei adják.

1. *Hitelaggregátumok és hitelkamatok adatai*

A Magyar Nemzeti Bank törvény által meghatározott feladata statisztikai adatok közzéte a hitelintézeti rendszer működésére és az ország pénzügyi helyzetére vonatkozóan. Az MNB honlapján megtalálhatóak az összeállított statisztikák, a fő adatokat bemutató sajtóközlemények és a statisztikák készítésének módszertani leírásai. A weboldal elérési címe: <http://www.mnb.hu/statisztika>

2. *Hitelezési felmérés*

A Hitelezési felmérés segít feltárni, hogy a meghatározó hazai bankok hogyan látják, értékelik a piaci folyamatokat, illetve hogyan alakítják stratégiájukat és azon belül hitelezési politikájukat. A lakáshitelekkel kapcsolatos kérdésekre 9, a fogyasztási hitelezéssel összefüggően 10 bank adott választ. A 2019 második negyedév végi adatok alapján a lakáscélú hitelállományra vonatkozóan a felmért intézmények a bankszektor 81 százalékát fedik le, míg a fogyasztási hitelek piacának 89 százalékát. A vállalati kérdőívet összesen 15 bank töltötte ki, ezek a vállalati hitelek piacának 91 százalékát képviselik, és az üzleti ingatlanhitelekre vonatkozó kérdőívre válaszoló 14 bank piaci részesedése is 86 százalék.

A felmérés minden szegmensben sztenderd kérdőívből áll. A visszatekintő kérdések 2019 második negyedévére (2019 első negyedévéhez képest), az előretekintő kérdések a következő fél éves időszakra, azaz 2019 második félévét lefedő időszakra vonatkoznak (2019 második negyedévéhez képest). A mostani kérdőívet a hitelezési vezetők 2019. július 1. és július 16. között töltötték ki.

A változás jelzésére a válaszadók százalékában kifejezett, úgynevezett nettó változás mutatót használjuk. Ezt úgy kapjuk, hogy a változást (szigorítást/növekedést/erősödést) jelzők piaci részesedéssel súlyozott arányából levonjuk az ellenkező előjelű változást (enyhítést/csökkenést/gyengülést) jelzők piaci részesedéssel súlyozott arányát.

A Hitelezési felmérés részletes eredményei és az ábrakészlet az alábbi linken található: <http://www.mnb.hu/penzugyi-stabilitas/publikaciok-tanulmanyok/hitelezesi-felmeres>.

HITELEZÉSI FOLYAMATOK

2019. szeptember

Nyomda: Pauker–Prospektus–SPL konzorcium

8200 Veszprém, Tartu u. 6.

mnb.hu

©MAGYAR NEMZETI BANK

1054 BUDAPEST, SZABADSÁG TÉR 9.