



EURÓPAI SZEMESZTER – TEMATIKUS TÁJÉKOZTATÓ

BANKSEKTOR ÉS PÉNZÜGYI STABILITÁS

1. BEVEZETÉS

A pénzügyi szektor fontos szerepet tölt be a modern gazdaságokban, hiszen pénzügyi közvetítő tevékenységet folytat, azaz lehetővé teszi a forrásoknak a megtakarítóktól a befektetőkhez történő irányítását. A megbízható és hatékony pénzügyi szektor ösztönzi a megtakarítások felhalmozását, és lehetővé teszi azok eljuttatását a legeredményesebb beruházásokhoz, ezáltal segíti az innovációt és a gazdasági növekedést. Európa összes országában a bankok a fő pénzügyi közvetítők.

A háztartások ezenkívül banki hiteleket használnak igényeik finanszírozására, különösen a fogyasztási mintájuk kisimítására, valamint ingatlanbefektetéseik elősegítésére is. A lakáscélú hitelek túlzott növekedése ingatlanpiaci árbuborékok kialakulásához vezethet. Az ilyen buborékok későbbi kipukkanása pedig rendkívül destabilizáló lehet mind a pénzügyi szektorra nézve, mind a gazdaság egészét tekintve.

A hitelek által táplált eszközár-buborékok kockázatát figyelembe véve, különös tekintettel az ingatlan-szegmensre, a bankszektor megbízhatóságának ellenőrzése kulcsfontosságú része a nemzeti pénzügyi rendszerek stabilitása értékelésének. A tagállamok különféle szakpolitikákkal igyekeznek csökkenteni a lehetséges kockázatokat.

2. KIHÍVÁSOK

2.1. A bankszektor megbízhatósága

Az uniós bankszektor válság utáni alkalmazkodása a 2016-os év során még folyamatban volt. A bankszektor a 28 tagállamból 21-ben zsugorodott, amit a teljes banki eszközállomány GDP viszonylatában való csökkenése is jól szemléltetett. Ez az úgynevezett „hitelállomány-leépítési tendencia” a javuló gazdasági és banki feltételek ellenére is folytatódott.

A likviditási feltételek általában véve a bankszektor számára kedvezőek maradtak. A bankok Európa-szerte tőkepuffereket képeztek az új uniós szabályozási követelmények teljesítése érdekében, és többen előrelépést értek el a nemteljesítő hitelállomány problémájának rendezése terén.

A bankok megbízhatósága olyan mutatók segítségével mérhető fel, mint a nemteljesítő hitelek teljes hitelállományhoz viszonyított aránya (NPL-ráta), a tőkemegfelelési mutató (CAR), valamint az átlagos tőkearányos jövedelmezőség (RoE):

- Az **NPL-ráta** a nemteljesítő hitelek névértékét veti össze a teljes hitelállománnyal. Az uniós fogalom meghatározás szerint nemteljesítő hitelnek minősül az a hitel, amelynek törlesztőrészeit több mint 90 napja nem fizetik. Az arány megmutatja, mennyit romlott a bankok által nyújtott hitelek minősége. Minél magasabb ez az arány, annál

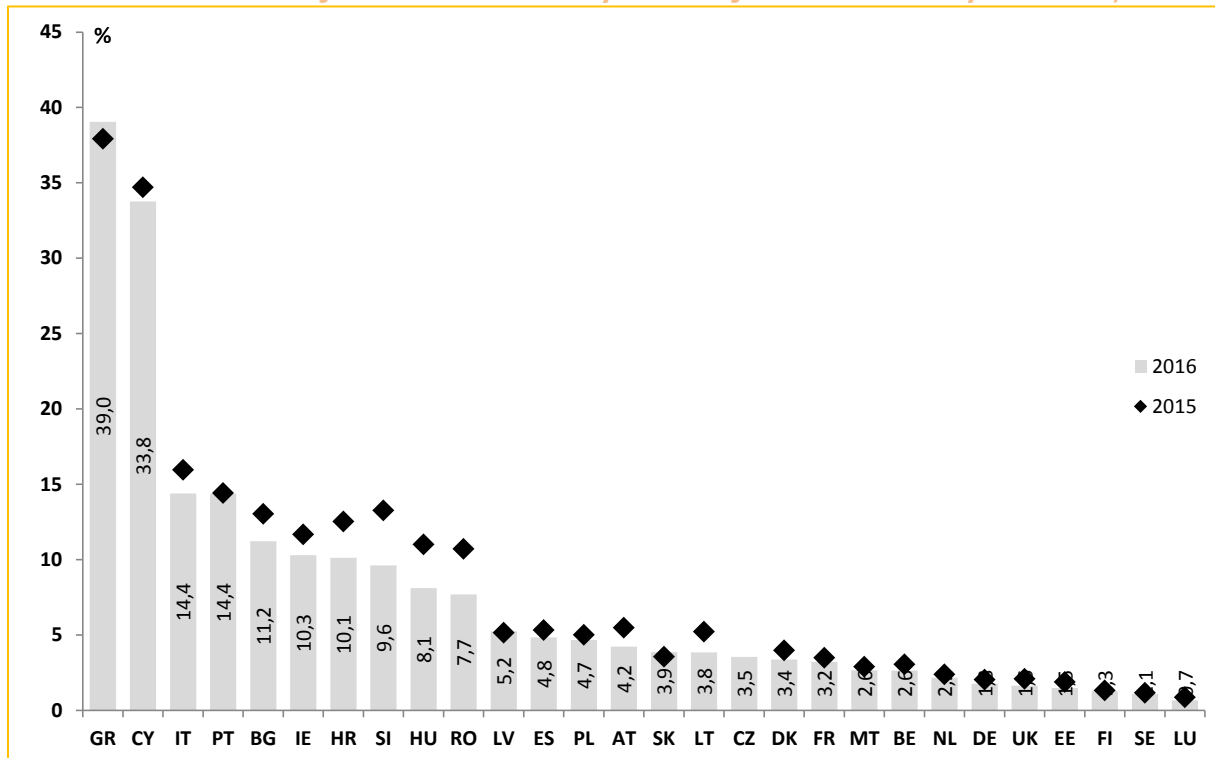
rosszabb az eszközök minősége, ebből következően pedig annál nagyobb a várható veszteség.

- A **tőke megfelelési mutató (CAR)** a bankok fizetőképességét mutatja. A szabályozói tőke, azaz a banki szabályozás által elfogadott tőkeeszközök értékét viszonyítja a kockázattal súlyozott eszközökhöz. A bankok veszteségelnyelő képességének mutatója. Minél magasabb az arány, annál inkább képesek a bankok a fizetőképességük veszélyeztetése nélkül elnyelni a veszteséget.
- A **RoE-mutató** a bankok nettó bevételét (adózott eredményét) veti össze az összes tőkével. A bankok teljes jövedelmezőségének mutatója. A magas jövedelmezőség azt jelzi, hogy a bankok kedvező helyzetben vannak ahhoz, hogy a közeljövőben – a visszatartott nyereség segítségével – növeljék a tőkepufferüket.

Az európai bankok eszközeinek minősége általánosan véve javult a 2016-os évben. A pénzügyi válság során a legtöbb veszteséget elszenvedő bankok tovább dolgoztak portfóliójuk helyreállításán. Kivétel ez alól Ciprus és Görögország: a teljes hitelállománynak még mindkét országban valamivel több mint a harmadát nem törlesztik rendszeresen. Az NPL-ráta 2016-ban Görögországban tovább romlott, Cipruson azonban javult.

A mutató értéke öt országban meghaladta a 10 %-ot. Ez a csoport Olaszországot, Portugáliát, Bulgáriát, Írországot és Horvátországot foglalja magában. A 2016-os évben azonban mindegyiküknek sikerült csökkentenie az NPL-rátáját. Ugyanez volt a helyzet majdnem az összes többi tagállam esetében is. Szlovénia, Magyarország és Románia jelentős előrelépést ért el az NPL-ráta terén: a mutató értéke mindhárom országban a 10 %-os referenciaérték alá csökkent.

1. ábra – A nemteljesítő hitelek aránya a teljes hitelállomány %-ában, 2016



Forrás: EKB

A tőke megfelelési mutató (CAR) a legtöbb uniós országban tovább javult. Az átlagos

CAR mindegyik országban legalább 12 %-os értéket ért el, amely jóval meghaladja

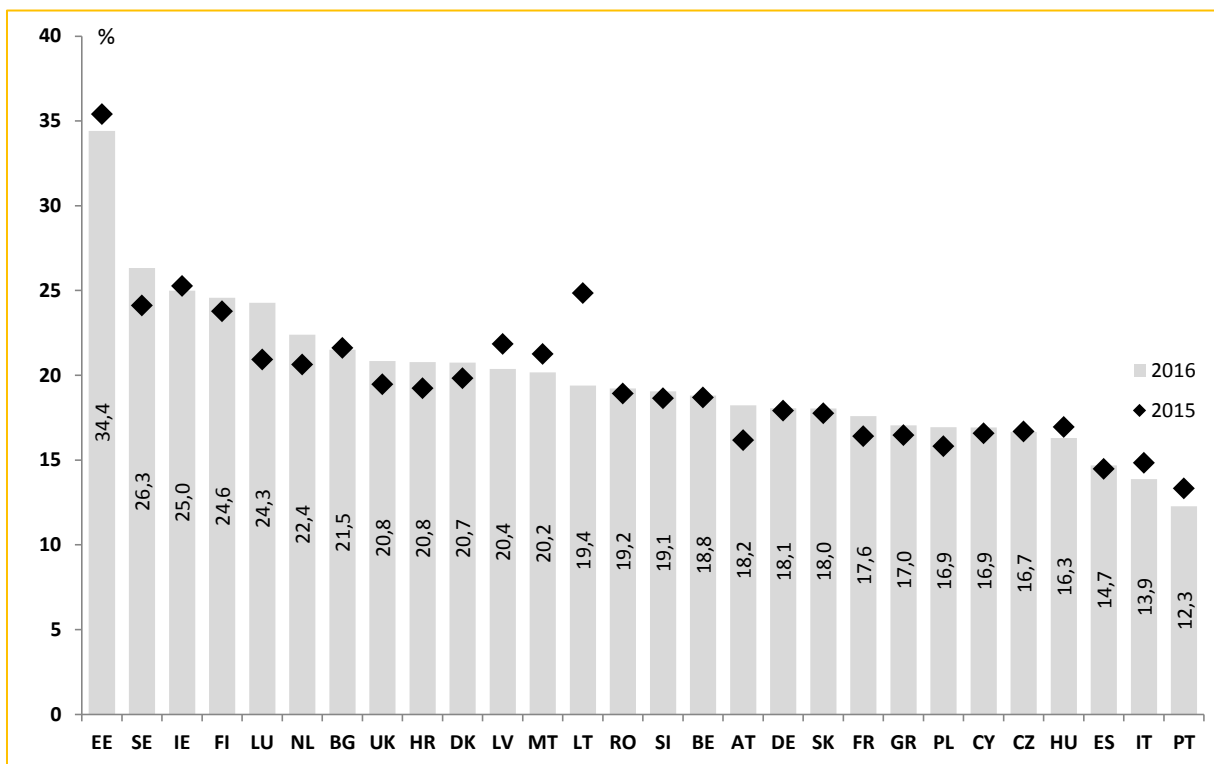
a 8 %-os minimális szabályozói követelményt.

A CAR a tagállamok felénél a 19 %-ot is meghaladta. A medián egy százalékponttal emelkedett az előző évhez képest. A legmagasabb értéket Észtországban mérték (34 %), amelyet Svédország és Írország követett. A 2016-os év legnagyobb visszaesését Litvánia tudhatta magáénak, bár a CAR értéke még így is magas maradt az országban. A visszaesés az ország egyik legnagyobb bankjának volt köszönhető, amely osztalékokat

fizetett ki az év elején. Az osztalékokat ugyanis az eredménytartalékból fizetik ki, amely pedig a bank tőkéjének részét képezi.

Az összességében megfelelő tőkésítés elfedi az országok és a bankok közötti különbségeket. Bizonyos országokban, például Portugáliában, Olaszországban és Spanyolországban a bankok tőkésítése még mindig nem éri el az optimális szintet, ez pedig akadályozza az új hitelek nyújtását.

2. ábra – Tőkeemfelelési mutató: szabályozói tőke mint a kockázattal súlyozott eszközök 77 %-a, 2016



Forrás: EKB

A bankok jövedelmezősége a legtöbb piacon az alacsony kamatok jellemezte környezet ellenére is javult. A tagállamok felének legalább 8 %-os volt a tőkearányos jövedelmezősége 2016-ban. A RoE mediánja egy százalékponttal emelkedett az előző évhez képest. Észak- és Közép-Európa országai a legjövedelmezőbb uniós bankpiacok.

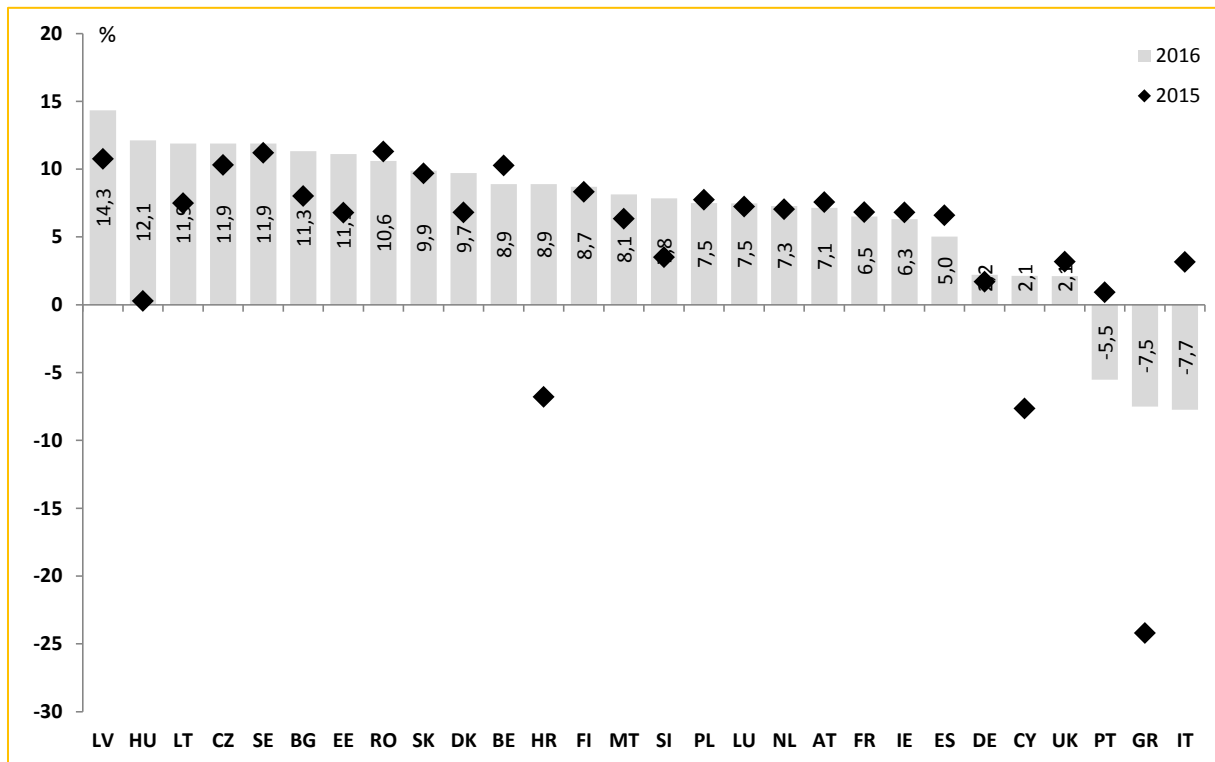
Három országban ugrásszerűen emelkedett az átlagos jövedelmezőség. A

legnagyobb emelkedés Görögországban történt, azonban az ország átlagos RoE-mutatója még így is a negatív tartományban maradt. A horvátországi és magyarországi bankok is jelentősen növelték a jövedelmezőségüket.

A jövedelmezőség Olaszországban és Portugáliában romlott a legsúlyosabban. Görögország mellett ezek voltak az egyedüli bankpiacok Európában, amelyek veszteséget termeltek a 2016-os évben.

Ennek fő oka a nemteljesítő hitelek esetében biztosított készpénzkivonási lehetőség volt.

3. ábra – Tőkearányos jövedelmezőség (%), 2016



Forrás: EKB

2.2. A hitelállomány növekedése

A hitelállomány növekedése a magánszektorban nyújtott bankhitelállomány éves százalékos növekedésével mérhető. Minél gyorsabban növekszik a banki hitelállomány, annál nagyobb az eszközárborék kialakulásának kockázata. Tipikus példája az ilyen helyzeteknek a túlzott mértékű jelzáloghitelzés, amely növeli a lakásokat és a magánszektor adósságállományát.

Másrészt a negatív hitelállomány-növekedés valószínűleg összefüggésben áll a vállalkozások, különösen a kkv-k hitelhez jutási nehézségeivel. Ideális esetben a magánszektorban nyújtott hitelállománynak kellő mértékben kellene emelkednie ahhoz, hogy biztosítsa a kellő finanszírozást a beruházásokhoz, azonban nem olyan túlzott mértékben, hogy eszközárborékok kialakulásához vezessen.

A lakáscélú hitelezés a legtöbb tagállamban fokozódott. A medián jelzáloghitel-növekedési ütem a 2014. évi 1,5 %-ról 2016 augusztusára 3,8 %-ra emelkedett, 2017 júniusában pedig már elérte a 4,4 %-ot.

Hét országban, Szlovákiában, Romániában, a Cseh Köztársaságban, Belgiumban, Litvániában, Máltán, Luxemburgban és Svédországban meghaladta azt a referenciaértéket¹, amely alapján a Bizottság a kockázatok alaposabb vizsgálatát tekinti szükségesnek.

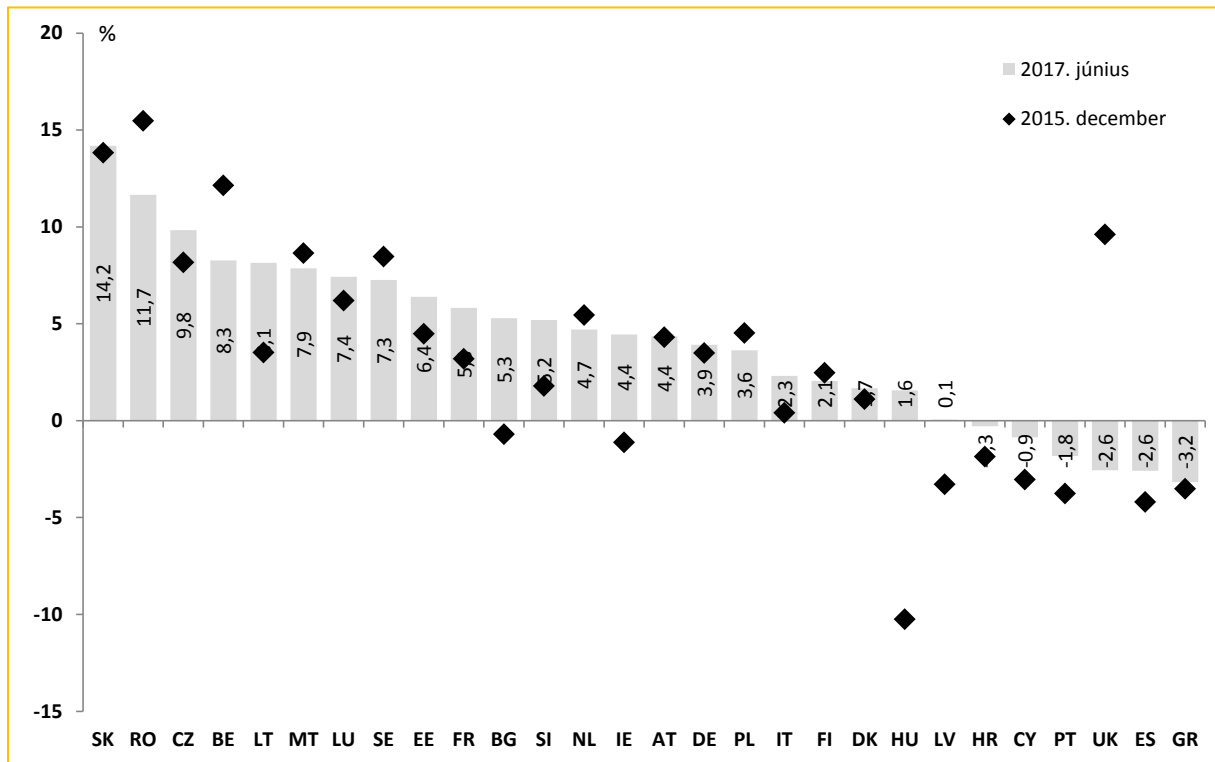
A háztartásoknak – főként lakáscélokra – nyújtott hitelek nagy mértéke számos országban emeli a lakásokat és a magánszektor eladósodottságát. Ez

¹ 6,5 %-os évi növekedés (a makrogazdasági egyensúlyhiány felügyeletét célzó eredménytábla szerint).

aggályokat vet fel, különösen az olyan országok tekintetében, amelyekben a magánadósság már jelenleg is magas,

például Belgiumban, Svédországban és Hollandiában.

4. ábra – A lakáscélú hitelek növekedése (% , éves), 2017. június



Forrás: EKB

A vállalkozások részére történő hitelezés mértéke a tagállamok túlnyomó többségében nőtt.

A medián hitelállomány-növekedési arány 2015 augusztusa és 2016 augusztusa között -0,2 %-ról 2,3 %-ra növekedett, majd 2017 júniusára elérte a 3,8 %-ot. Hat ország (Málta, Magyarország, Szlovénia, Románia, Bulgária és Horvátország) növekedése negatívról pozitívrá váltott.

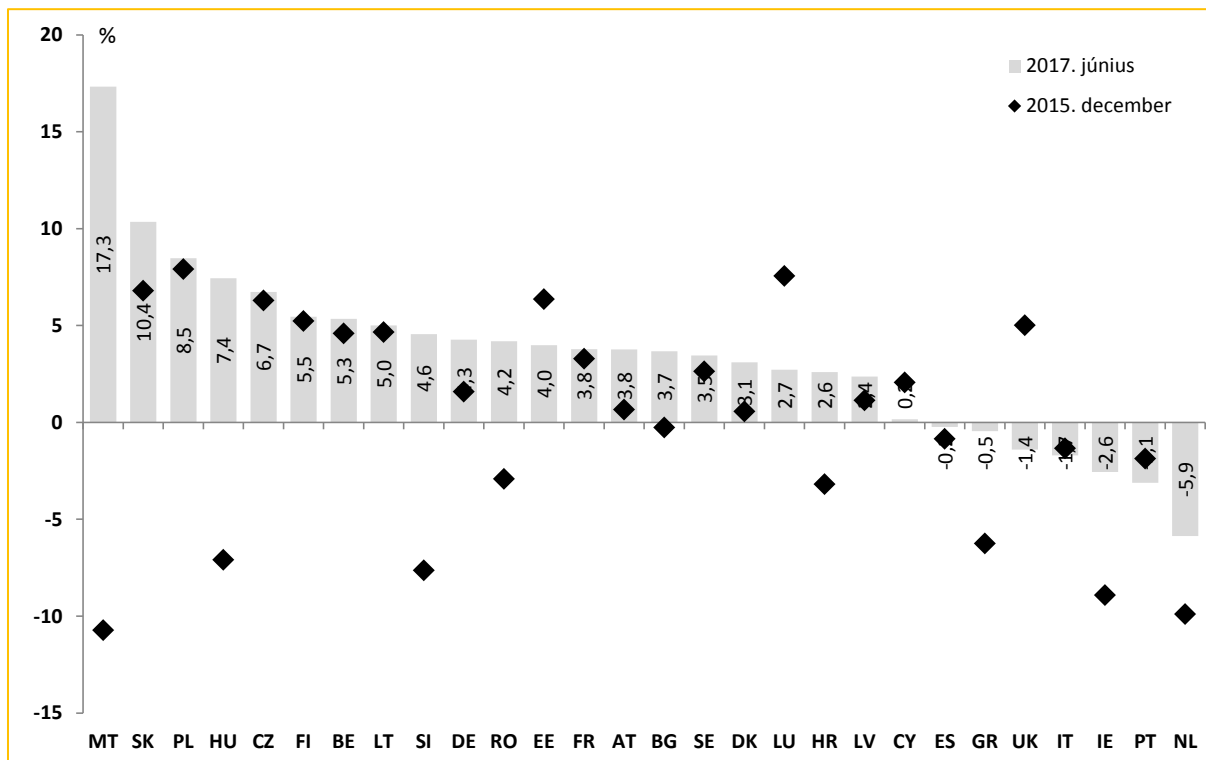
A legnagyobb hitelállomány-növekedést (17 % Luxemburgban, 10 % Szlovákiában) és a legnagyobb hitelállomány-csökkenést (-6 % Hollandiában, -3 % Portugáliában) meg tapasztaló országok közötti eltérés szintén csökkent az előző évhez képest.

A hitelállomány növekedésének trendjében tapasztalható EU-n belüli eltérések a vállalkozások befektetési lehetőségei közötti különbségeket jelzik.

A komoly gazdasági növekedést mutató országokban az üzleti tevékenység kiterjesztése serkenti a befektetést és a hitel iránti keresletet (pl. olyan közép-európai országokban, mint Szlovákia, Lengyelország, Magyarország és a Cseh Köztársaság).

Más országokban, például Hollandiában, Portugáliában és Írországban a felhalmozott adósság sok cég esetében gyakran akadályozza a finanszírozáshoz jutást.

5. ábra – A vállalati hitelek növekedése (%), éves), 2017. június



Forrás: EKB

2.3. Likviditás és finanszírozás

A bankok finanszírozási struktúrája azt mutatja meg, hogyan finanszírozzák üzleti tevékenységüket, elsősorban a hitelezést. A bankok jellemzően betéteket gyűjtenek, és azokból finanszírozzák az általuk nyújtott hiteleket. A hitel/betét arány éppen ezért egy gyakran használt mutató, amely segít megállapítani, stabil finanszírozással rendelkeznek-e a bankok. A hitel/betét arány a bankok által nyújtott teljes hitelállományt veti össze az ügyfelek betétjeinek teljes összegével. Más szavakkal tehát megmutatja, a hitelállomány mekkora arányát fedezik a stabil finanszírozási forrásnak tekinthető bankbetétek.

A bajba jutott bankok gyakran fordulnak segítségért központi bankjukhoz. A jegybanktól felvett kölcsönök teljes banki kötelezettségekhez viszonyított aránya megmutatja, milyen mértékben kellett a bankoknak erre a támogatásra hagyatkozniuk. Más szavakkal tehát a magánfinanszírozás hiányát jelzi, ezért pedig fokozott figyelmet kell fordítani rá. A jegybanki likviditás kizárólag kivételes

esetben, átmenetileg teheti ki a kereskedelmi bankok kötelezettségeinek jelentős részét.

Az uniós bankok finanszírozási struktúrája általában véve stabil maradt 2016-ban. A hitel/betét arány csak öt országban lépte túl a 100 %-ot. Idetartozik az egyedi jelzálogbanki modellt² alkalmazó Dánia, valamint Svédország, Hollandia, Franciaország és Olaszország.

A betétek a legtöbb országban valamivel nagyobb ütemben nőttek, mint a hitelek. A 28 tagállam medián hitel/betét aránya a 2014-es 99 % körüli értékről 2016 augusztusáig kismértékben, 96 %-ra, majd 2017 júniusáig 89 %-ra csökkent (6. ábra).

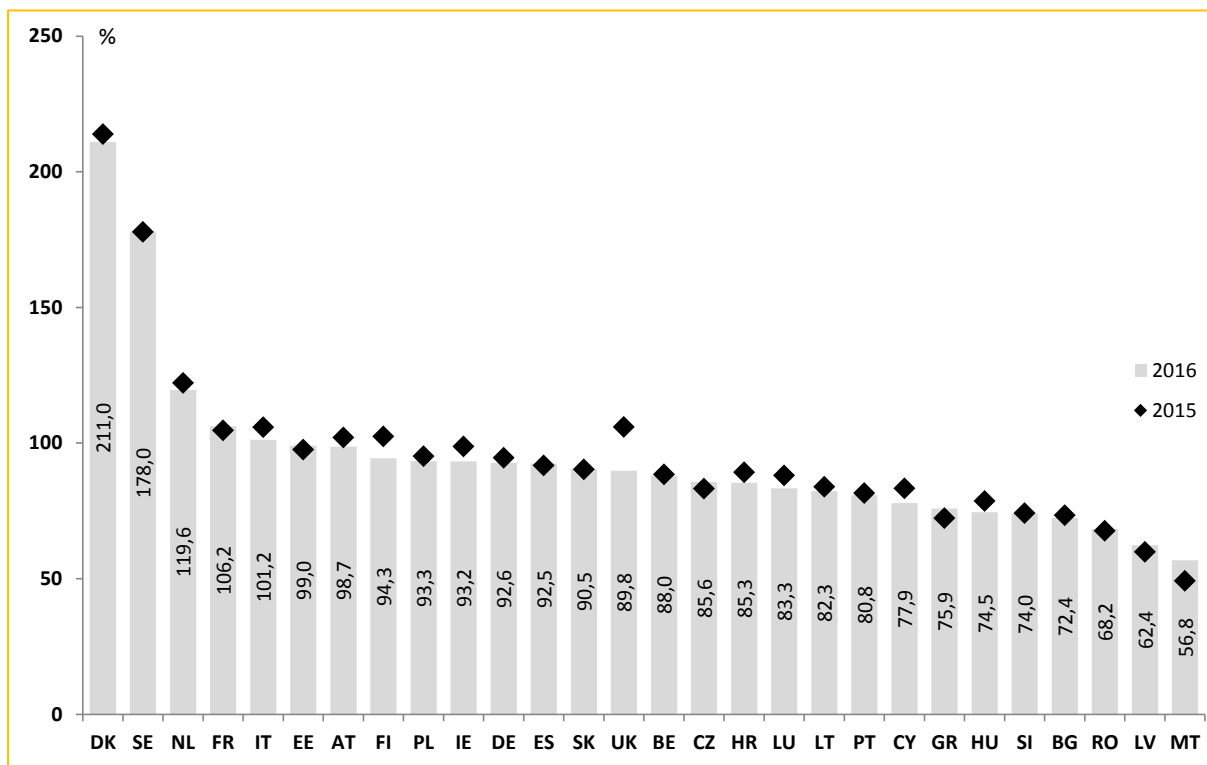
A pénzügyi válság óta új finanszírozási modell jelent meg a közép-, kelet- és

² Dániában a jelzáloghiteleket szakosodott jelzálogbankok nyújtják, amelyek a hiteleket kapcsolódó jelzálogkötvényekkel finanszírozzák. Ez a rendszer nagyon biztonságosnak minősül a finanszírozási struktúra tekintetében.

délkelet-európai bankpiacokon. Korábban a külföldi tulajdonú bankoknak a régióban található leányvállalatai hitelezésüket jelentős mértékben a például ausztriai, olaszországi, svédországi vagy németországi székhelyű anyavállalatuktól kapott hitelekkel finanszírozták. A válság

után a bankok leányvállalatai azonban fokozatosan áttértek az anyabankok általi finanszírozásról a hazai betétekre. A 2016-os évre a bankbetétek minden közép- és kelet-európai bankszektorban teljes mértékben fedezték a hitelportfóliókat.

6. ábra – Hitel/betét arány (%), 2016



Forrás: EKB

A kedvező piaci feltételek és az alacsony kamatlábak a jegybanki finanszírozás további csökkenését tették lehetővé az egész EU-ban. A 2016-os évben a legtöbb nemzeti bankszektor keveset kölcsönzött a jegybanktól: az ilyen kölcsönök aránya a teljes kötelezettségek 2 %-át sem érte el.

Görögország fontos kivétel, hiszen ez az ország vette fel a legnagyobb arányú jegybanki kölcsönt, amely a banki szektor mérlegének negyedét tette ki. Görögország – nyomában pedig Ciprus – ennek ellenére jelentősen csökkentette a jegybanki függőségét 2016-ban.

Olaszország és Spanyolország ezzel szemben fokozta a jegybanki hitelek használatát, a finn és belga bankok pedig növelték a jegybanki finanszírozásra való támaszkodásukat.

3. SZAKPOLITIKAI VÁLASZOK A TAGÁLLAMOKBAN

A tagállamok közös szakpolitikai célja a pénzügyi stabilitás megőrzése és a gazdasági növekedés támogatása. Ezt a megbízható bankszektor és a pénzügyi közvetítői szerepüket zökkenőmentesen betöltő tőkepiacok segítenek megvalósítani.

A tagállamok szakpolitikai intézkedései az alábbiakra összpontosítanak:

- a finanszírozáshoz jutás javítása a bankok mérlegének nementeljesítő hitelektől való megtisztításával;
- a fejlődés és a tőkepiaci integráció akadályainak eltávolítása;
- a nemzeti felügyeleti és szabályozási keret hiányosságainak kezelése,

valamint a vállalatirányítás javítása bizonyos intézmények esetében;

- a devizahitelek terheivel kapcsolatos sajátos kockázatok kezelése;
- a bizonyos ingatlanpiacokon jelentkező, a magánszektor túlzott ütemben növekvő adóssága által táplált egyensúlyhiányok csökkentése;

3.1. A nemteljesítő hitel-állomány problémájának megoldása

A behajthatatlan követelések számottevő állománya magyarázatot adhat arra, miért lassú a hitelállomány növekedése bizonyos országokban. A nemteljesítő hitelek terhet rónak a bankok mérlegére, és károsan befolyásolják a bankok jövedelmezőségét, mivel kieső bevételeket okoznak. Ráadásul lekötik a bankok tőkéjének egy részét, ezáltal pedig csökkentik a bankok hitelezési képességét³.

Az új hitelezés fellendítéséhez további előrelépés szükséges a bankok mérlegének megtisztítása, valamint a megfelelő tőkepufferek visszaállítása terén. A nemteljesítő hitelek mennyisége számos uniós országban még mindig jelentős, Görögországban, Cipruson, Olaszországban, Portugáliában, Bulgáriában, Írországon és Horvátországban pedig kétszámjegyűvé vált.

A bankok igyekeznek megvalósítható adósságátütemezési megállapodásokat kötni vagy elérvezetni a nemteljesítő eszközöket. Ezt azonban egy működő követelés-végrehajtási és eszköz-elérvezési jogi keretnek kell elősegítenie. Több ország is a fizetési képtelenségi keretnek és a bíróságok működésének fejlesztésén dolgozik a gyorsabb adósságátütemezés biztosítása érdekében. Görögország például elektronikus árveréseket vezetett be a biztosítékok értékesítése esetében. Egy másik lehetőség a peren kívüli, a bankok és az adósok önkéntes együttműködésén alapuló

adósságátütemezési megoldások alkalmazása.

Az adósságátütemezés kudarca esetén a bankok akár azt is fontolóra vehetik, hogy megszabaduljanak az értékvesztett eszköztől. A nemteljesítő hitelállományt specializálódott másodlagos piacokon adhatják el, akár jelenlegi formájukban, akár értékpapírosított termékeként. A nemzeti hatóságok komoly erőfeszítéseket tesznek az ilyen piacok támogatására többek között azzal, hogy eltávolítják a szabályozási akadályokat, korrigálják az adórendszereket, a nemteljesítő hitelek kezelésére kijelölt platformokat kínálnak, és állami garanciákat biztosítanak az értékpapírosított hitelek szenior részleteihez (az utóbbit például Olaszország esetében).

A nemteljesítő hitelek következményeinek kezelésére bizonyos országok vagyongazdálkodó társaságokat, úgynevezett „rossz bankokat” hoztak létre, amelyeknek a bankok átadhatják a nemteljesítő hiteleik portfólióját. Ez költségekkel jár ugyan, de lehetővé teszi a bankok számára, hogy tehermentesítsék a mérlegüket, valamint új hiteleket adjanak ki. Írországon a NAMA⁴, Szlovéniában a BAMC⁵, Spanyolországban pedig a SAREB⁶ működött közre az NPL-ráták jelentős csökkenésének elérésében. A nemteljesítő hitelek eladásának támogatását a bankszektor maga is megszervezheti (állami garanciák segítségével, mint például az olaszországi Atlante-terv esetében).

A nemzeti felügyelet és szabályozó hatóságok alapvető szerepet játszanak a nemteljesítő hitelek kérdésének megoldásában. Ezek a szervezetek rendszeresen ellenőrzik a bankok eszközeinek minőségét, felügyelik a hátralékok kezelését, valamint megfelelő

³ Minden, a bank birtokában lévő hitel és egyéb eszköz konkrét tőkekövetelményt generál, azaz megszab egy adott tőkeösszeget, amellyel a banknak váratlan veszteségek esetére pufferként kell rendelkeznie.

⁴ National Asset Management Agency (Nemzeti Vagyonkezelő Iroda).

⁵ Bank Assets Management Company (Banki Eszközkezelő Társaság).

⁶ „Sciedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria”(a bankrendszer átalakításából származó eszközöket kezelő társaság).

hitelezési veszteségekre képzett tartalékokat és tőkepuffereket írnak elő.

3.2. Alternatív vállalkozásfinanszírozási források kifejllesztése

A finanszírozáshoz jutás nem banki források segítségével történő javítása érdekében a tagállamok különféle lépéseket tesznek tőkepiacik fejlesztéséért. Uniós szinten ezeket a kezdeményezéseket a 2015 szeptemberében elfogadott és 2017 júniusában a félidős felülvizsgálat által frissített, tőkepiaci unió végrehajtásáról szóló cselekvési terv támogatja. A Bizottság Strukturálisreform-támogató Szolgálat célzott technikai támogatást kínál a nemzeti hatóságoknak. Bizonyos országok – főként azok, amelyekben a tőkepiaci fejlődés lemaradásban vannak (sokan közülük közép- és kelet európai államok) – jelenleg szélesebb körű intézkedéseket alkalmaznak a részvény- és kötvénypiacok, a magán- és kockázati tőkealapok, valamint az értékpapírosítás modern megközelítéseinek támogatására.

A nemzeti hatóságok konkrét intézkedéseket is tesznek a helyi tőkepiacok fejlesztésének támogatásáért. Egyes államok (Bulgária, Lettország, Litvánia, a Cseh Köztársaság, Lengyelország) átfogó nemzeti stratégiákat dolgoztak ki e probléma kezelésére.

Ezek a stratégiák kedvező szabályozással támogatják a helyi rés piacok (pl. FinTech, magántőke) fejlesztését, és szabályozási ösztönzőket alakítanak ki a helyi intézményi és lakossági befektetők részére (pl. új eszközök, kedvező adóügyi elbírálás). Különböző formában kínálnak támogatást a tőkepiaci hozzáférésben érdekelt kkv-k számára (pl. a jegyzési költségek társfinanszírozása útján). Végül, de nem utolsó sorban megfelelő pénzügyi oktatási programokat is bevezetnek.

Bizonyos országok határokon átnyúló kezdeményezéseket is tesznek. Jó példa erre a balti államok a fedezett kötvényekre és az értékpapírosításra vonatkozó harmonizált jogi kerettel kapcsolatos tevékenysége. Egy másik projekt arra összpontosít, hogy elősegítse az értékpapírok klíringjét és elszámolását az olyan tőzsdék között, amelyek az SEE Link platform tagjai. Ez magában foglalja Szlovéniát, Horvátországot, Bulgáriát, valamint az olyan nem uniós országokat is, mint az MK⁷, Szerbia, Montenegró, valamint Bosznia-Hercegovina. Bulgária emellett a „Bolgár Nemzetközi Tőzsde”, a helyi tőzsde egy külön erre a célra kijelölt piacának létrehozásával azt is lehetővé teszi a hazai kibocsátók és befektetők számára, hogy hozzáférjenek más uniós piacokhoz.

3.3. A bankfelügyelet, a szabályozás és a vállalatirányítás erősítése

A nemteljesítő hitelállomány válság során bekövetkezett jelentős emelkedése felhívta a figyelmet a nem megfelelő felügyelet és szabályozás néhány esetére. Számos pénzügyi intézetnél a hitelkockázati felmérés és a vállalatirányítás terén is gyengeségek mutatkoztak.

Egyes országok ezért a pénzügyi felügyeletük gyökeres átalakításán dolgoznak. Példaként említhetők a következők:

- a banki és nem banki felügyelet átfogó reformja Bulgáriában;
- a biztosítások és a nyugdíjalapok felügyeletének integrációja Cipruson;

- a bankok nemzetközi üzleti tevékenységével kapcsolatos felügyelet javítása Máltán.

Egyes országok a felügyelő hatóságok készségeinek fejlesztésébe is beruháznak, pl. technikai támogatás útján: ez a helyzet Románia tőkepiaci felügyeletének esetében is.

Más országok vállalatirányítási reformokat léptettek életbe a pénzügyi szektor bizonyos szegmenseiben. Olaszország vállalatirányítási reformot vezetett be a nagy szövetkezeti bankok és a kis takarékszövetkezetek esetében, ami a bankrendszer észszerűsítésének kulcsa. Szlovénia lépéseket tesz annak érdekében, hogy konszolidálja és átszervezze a bankszektort, fejlessze az állami tulajdonban lévő bankok irányítását, és biztosítsa a BAMC, a banki eszközközvetítő társaságának megfelelő irányítását. Horvátország független ellenőrök közreműködésével eszközminőségi felülvizsgálatot folytat a Horvát Újjáépítési és Fejlesztési Banknál (HBOR). Ez a HBOR szabályozási keretében és irányítási szerkezetében is változásokat eredményezhet.

3.4. A devizahitelekkel kapcsolatos kockázatok kezelése

A svájci frank megerősödése ismét rámutatott a devizaalapú hitelezés kockázataira. A svájci frank gyors felértékelődése által okozott zavar leginkább Horvátországban, Magyarországon és Lengyelországban volt jelentős. Romániában, ahol a legtöbb devizahitel euróalapú, kisebb volt a hatás. Az érintett országok különböző intézkedéseket vezettek be a devizahitelek kisegítésére, és ezzel bizonyos esetekben jelentős költségeket róttak a bankokra.

Lengyelországban még zajlik a Parlament jóváhagyására váró vonatkozó javaslatoknak az illetékes hatóságok (az Elnöki Hivatal, a Pénzügyminisztérium, a pénzügyi felügyeleti hatóság és a jegybank) közötti párbeszéd keretében történő finomhangolása. A döntéshozók az eladósodott háztartások kisegítése, valamint a bankok pénzügyi

⁷ Macedónia Volt Jugoszláv Köztársaság.

megbízhatóságának és az egész ország pénzügyi stabilitásának megőrzése közötti egyensúlyra törekszenek, a többi piac tapasztalatait is figyelembe véve. A vita egy másik szempontjaként a társadalmi igazságosságra hivatkozó érvek is megjelennek.

3.5. Az ingatlanpiaccal kapcsolatos sebezhetőségek makroprudenciális szakpolitikával történő kezelése

A EU-ban korábban már valósággá váltak bizonyos, ingatlanpiaccal kapcsolatos pénzügyi stabilitási kockázatok, számos országban pedig még mindig lehetséges problémát jelentenek. Az ingatlanárak túlbecslése általában kéz a kézben jár a magánszektor jelentős eladósodottságával. A bankok jelzáloghiteleknek való kitétsége gyakran az egyre enyhülő hitelezési előírásokkal párhuzamosan emelkedik. A bankok új hitelekért folyó folyamatos versenye és az alacsony kamatlábak tovább fokozzák a nyomást.

Számos tagállam aktívan alkalmazott az ingatlanszektorból eredő sebezhetőségek kezelésére makroprudenciális szakpolitikákat, azaz a teljes pénzügyi rendszer stabilitásának megőrzését célzó politikákat. Ezek elsődleges célja a bérleti és az ingatlanárak közti prociklikus dinamika visszafogása. Emellett a banki és lakossági szektor pénzügyi sokkhatásokkal szembeni ellenálló képességét is javítani igyekeznek. A makroprudenciális intézkedések bankokat vagy hitelfelvevőket célzó intézkedések formáját ölthetik.

A bankokat célzó intézkedések jellemzően a megfelelő tőkekövetelmények biztosítására törekszenek. A pufferek egy része az egész gazdaságra kiterjedő, rendszerszerű kockázatokat célozza. Mások azonban közvetlenül az ingatlanpiaci kitétségekhez is kapcsolódhatnak, például összehangolhatják a bankok mérlegén a jelzáloghitelek kockázati súlyát⁸ a

⁸ Szabályozói arányok, amelyek meghatározzák, hogy az eszközök egyes típusai esetében a bankoknak mekkora tőkével kell rendelkezniük a portfóliójukban.

kockázati profilokkal. Számos tagállam (pl. Ausztria, Belgium, Észtország, Szlovákia és Svédország) a jelzálogportfóliókkal kapcsolatos konkrétabb többlettőkekövetelményt⁹ vezetett be az ingatlanokkal kapcsolatos fokozott sebezhetőségek közepette. Finnország 2018 januárjától a jelzáloghitelekre vonatkozó, intézményspecifikus minimális kockázati súlyt¹⁰ határoz meg a területén. Dániában 2017 márciusában a Rendszerkockázati Tanács azt javasolta, hogy a koppenhágai és az aarhusi régióban korlátozzák a változó kamatozású lakáshiteleket, vagy alkalmazzanak azoknál halasztott törlesztést¹¹ abban az esetben, ha a hitelfelvevő teljes adóssága meghaladja az adózás előtti jövedelmének 400 százalékát.

Az eddig rendelkezésre álló bizonyítékok azt mutatják, hogy bár a bankokat célzó intézkedések számos tagállamban megerősítették a pénzügyi szektor ellenálló képességét, a fokozott tőkekövetelmények bizonyos országokban, pl. Dániában, Luxemburgban és Svédországban nem voltak elegendőek az égbe szökő ingatlanárak megfékezéséhez.

A bankokat célzó eszközök mellett a nemzeti hatóságok a nemzeti jog alapján hitelezési korlátozásokat is bevezettek, a hitelfelvevőket célozva. Az ilyen, hitelfelvevőket célzó intézkedések közül a hitelfedezeti rátára (LTV), a hitel/jövedelem arányra (LTI), az adósság/jövedelem arányra (DTI), valamint az adósságszolgálat/jövedelem arányra (DSTI) vonatkozó korlátozások a leggyakrabban alkalmazottak. Az eszköztárból választható egyéb lehetőségek között szerepel a hitelek lejáratí idejének korlátozása és a

⁹ A szokásos szabályozási minimumkövetelményen felüli, további tőkekövetelmények.

¹⁰ Minimális szabványos kockázatai súly, amely adott esetben magasabb lehet, mint a bank által a belső tőkemegfelelési modelljében kiszámított kockázati súly.

¹¹ Olyan időszakot tartalmazó hitelkonstrukció, amely során a hitelfelvevő csak a kamatokat fizeti, és a tőkertartozást nem törleszti.

visszafizetéssel kapcsolatos követelmények alkalmazása.

A hitelfelvevőket célzó eszközök közvetlenül a kezdeményezéskor érintik a hitelezési előírásokat (azaz a hitelfelvevőkre az első hitelígénylet érvényes előírásokat). A hitelfelvevőket célzó eszközök – különösen, ha azokat egymást kölcsönösen támogató intézkedések jól kialakított csomagjában hajtják végre – joghatóságok széles körében hatékonyan korlátozzák a kockázatos hitelezési gyakorlatokat. Amellett, hogy csökkentik az ingatlanárak által kiváltott sokkhatásokkal szembeni sebezhetőségeket a háztartások mérlegén, a bankok ellenálló képességét is növelhetik. Kialakításuk rugalmas, és lehetővé teszi a paraméterek lakás- és hitelpiaci feltételeket befolyásoló módon történő korrigálását. A hitelfelvevőket célzó eszközök és a tőkealapú makroprudenciális eszközök egymást kiegészítő jellege különösen a hitelciklusok fellendülései során fontos. Ilyenkor az olyan intézkedések, amelyek a hitelezési előírásokat közvetlenül a kezdeményezéskor érintik, mérsékelhetik a bankok ösztönzését a kockázatosabb (magas hitelfedezeti rátájú, illetve magas hitel/jövedelem arányú) hitelezési tevékenység folytatására.

Dátum: 2017. október 16.