

A törlesztési késedelembe eső lakossági jelzáloghitelek jellemzői a Központi Hitelinformációs Rendszer adatai alapján

Gyöngyösi Zsolt



2010

Tartalom

Tartalom.....	2
Ábrák jegyzéke.....	3
Összefoglaló.....	4
A fizetési késedelmes jelzáloghitelek jellemzői.....	6
A hitelmulasztások általános jellemzői.....	9
A törlesztési képesség romlására utaló további jelek.....	24

Ábrák jegyzéke

1. Ábra: Fizetési késedelmes lakossági jelzáloghitelek állományi aránya	6
2. Ábra: Fizetési késedelmes lakossági jelzáloghitelek szerződésszám szerinti aránya	7
3. Ábra: Aktív KHR státuszú és 90 napon túli fizetési késedelmes szerződések számának aránya az összes fizetési késedelmes szerződéshez képest.....	8
4. Ábra: Lakossági jelzáloghitelek hitelmulasztásainak és rendezésüknek a dinamikája	10
5. Ábra: A hitelmulasztások és rendezésük negyedéves dinamikája 2008 harmadik negyedévének arányában	11
6. Ábra: Az aktív KHR státuszba történő nettó beáramlás dinamikája devizanemek szerint.....	12
7. Ábra: A devizanemek szerinti nettó beáramlások negyedéves dinamikája 2008 harmadik negyedévének arányában.....	13
8. Ábra: A nettó beáramlás dinamikája hitelcél szerinti bontásban.....	14
9. Ábra: A hitelcél szerinti nettó beáramlások negyedéves dinamikája 2008 harmadik negyedévének arányában.....	15
10. Ábra: A nettó beáramlás havi dinamikája régió szerinti bontásban.....	16
11. ábra: A régió szerinti nettó beáramlások dinamikája	17
12. Ábra: A településtípus szerinti nettó beáramlás havi dinamikája	18
13. ábra: A településtípus szerinti nettó beáramlás dinamikája	19
14. ábra: Szerződéskötés óta eltelt évek száma a mulasztás bekövetkezésekor (hitel devizaneme szerint)	20
15. ábra: Szerződéskötés óta eltelt évek átlagos száma a mulasztás bekövetkezésekor (hitelcél szerint)	21
16. ábra: Mulasztás bekövetkezésekor fennálló átlagos hátralévő futamidő (hitel devizaneme szerint)	22
17. ábra: Mulasztás bekövetkezésekor fennálló átlagos hátralévő futamidő (hitelcél szerint).....	23
18. ábra: Visszaeső hitelszerződések aránya a felvett hitel célja szerint	24
19. ábra: Hitelmulasztások rendezésének valószínűsége a svájci frank alapú szerződéseknel.....	25
20. ábra: Hitelmulasztások rendezésének valószínűsége a forint jelzáloghitel-szerződéseknel.....	26
21. ábra: Hitelmulasztások rendezésének valószínűsége a lakáscélú jelzáloghiteleknel	27
22. ábra: Hitelmulasztások rendezésének valószínűsége a szabadfelhasználású jelzáloghitelek körében.....	28

Összefoglaló

A Központi Hitelinformációs Rendszer évekre visszamenőleg tartalmaz információkat azon hitelek – meghatározott feltételeknek megfelelő - szűkebb köréről, amelynek törlesztésével az adós késedelembe esett. Emiatt ez az adatbázis kiválóan alkalmas a deviza alapú jelzáloghitelek manapság sokat emlegetett problémájának kvantitatív jellemzésére. A témakör vizsgálatában a legfontosabb korlát, hogy sem ebből az adatbázisból,¹ sem más forrásból nem áll rendelkezésre semmilyen reprezentatív információ az eddig pontosan teljesítő hitelekről.

Az adatok egyértelműen alátámasztják azt az általános véleményt, hogy a pénzügyi-gazdasági válság begyűrűzésével és elhúzódásával a lakosság hiteltörlesztési képessége nagymértékben romlott. Míg 2008-ban 1000 jelzáloghitel közül még csak 151, addig 2010-ben már 231 volt késedelembe. A késedelmes hiteleken belül azoknak az aránya, ahol a lejárt tartozás több mint 90 napon keresztül folyamatosan meghaladta a minimálbér összegét², ugyanezen időszak alatt 8,4 százalékról 21 százalékra emelkedett. A törlesztési nehézségek erősödését ugyancsak jól mutatja, hogy 2010 kezdetétől fogva gyorsan növekszik azon hiteladósok aránya, akik szinte folyamatosan nem tudják kifizetni a törlesztőrészeleteiket. Ezek aránya 2010 szeptemberében a svájci frank alapú hiteleknél már 18 százalék, de a forint alapúaknál is eléri a 16%-ot.

A pénzügyi-gazdasági válság 2008 őszi begyűrűzését nem követte azonnal a törlesztési képesség érzékelhető romlása, 2009 tavaszától kezdve viszont nagymértékben esett a lakosság törlesztési fegyelme. A törlesztési képesség romlása döntő részben a svájci frank alapú hitelekhez köthető, ahol a válság előtti érték ötszörösét is meghaladta a bekövetkező hitelmulasztások száma. Az euró és a japán jen alapú szerződéseknél nem ítélt meg pontosan a romlás mértéke, de ezek állománya alacsony és fiatal. A devizahitelekkel szemben a forint alapú szerződések valamivel kevésbé voltak érzékenyek a válságra, ott az új hitelmulasztások általában nem haladják meg a válság előtti érték háromszorosát.

A szabadfelhasználású és lakáscélú jelzáloghitelek rövid távon csaknem azonosan reagáltak a válság következményeire, viszont hosszabb távon a lakáscélú hitelek minőségromlásának dinamikája már nagyobb, mint a szabadfelhasználású hiteleké.

Bár a törlesztési képesség romlásának folyamatát alapvetően az országos hatások határozzák meg, de az egyöntetű tendencia ellenére nem egyforma a minőségromlás sebessége. Többek között Közép-Magyarországon és Budapesten az országos átlagot meghaladó, míg az Észak-Alföldön és a falvakban attól érzékelhetően elmarad a romlás üteme.

¹ Az adatbázist az üzemeltető BISZ Zrt. egyéni beazonosításra alkalmatlan (anonimizált) formában bocsátotta rendelkezésünkre.

² Ezt nevezi aktív státuszú hitelnek a Központi Hitelinformációs Rendszer (KHR).

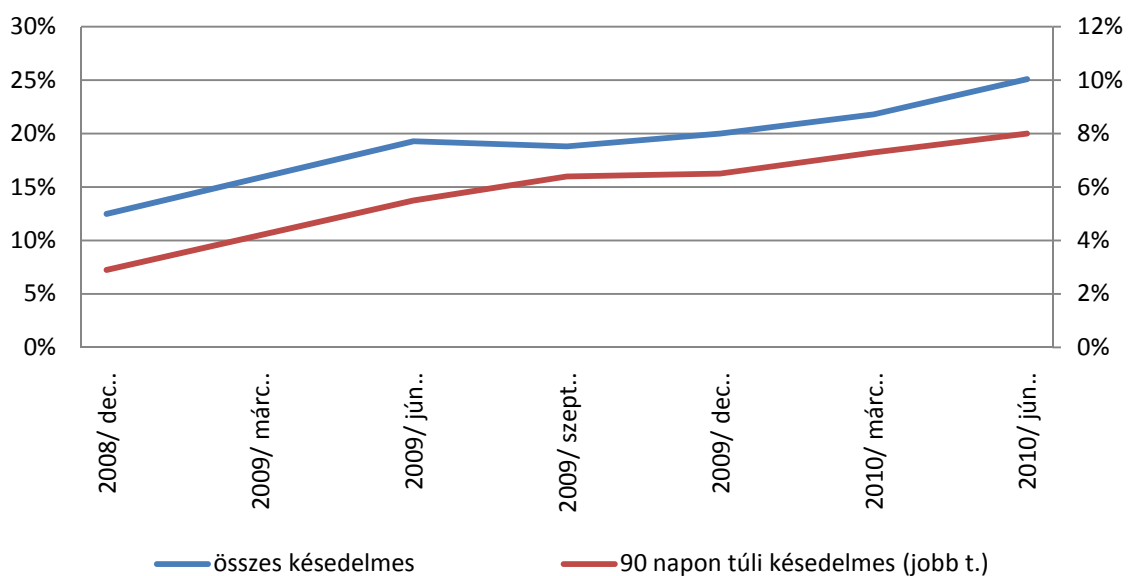
Amióta 2009-ben gyakorlatilag megszűnt a deviza alapú hitelezés, a nemtörlesztő hitelek folyósítástól számított átlagos kora nyilvánvalóan egyre növekszik. Ennek ellenére a mulasztásba eső svájci frank és forint alapú konstrukciók *hátralévő* futamideje szinte változatlan, amiből az következik, hogy a késedelembe eső hitelek között növekszik az eredetileg hosszabb futamidejű hitelek aránya. A teljes futamidő fokozatos növekedése mellett a 90 napon túli fizetési késedelmes hitelek növekvő hiteltartozása is arra utal, hogy a törlesztési nehézségek egyre inkább olyan hiteladósokat érintenek, akik valószínűleg a magasabb felvehető hitelösszeg érdekében vállalták a hosszabb futamidőt.

A svájci frank és forint alapú szerződéseknél, valamint a lakáscélú és szabadfelhasználású hiteleknél a vizsgált 2008-2010 időszakban egyöntetűen csökkent annak a valószínűsége, hogy a bajba került hiteladós belátható időn belül rendezni legyen képes a hátralékát. A csökkenést a hitelintézetek adósvédő programjai csupán időszakosan voltak képesek visszafordítani, annak tendenciáját nem tudták megállítani.

A fizetési késedelmes jelzáloghitelek jellemzői³

2009-ben a lakosság hiteltörlesztési képessége erőteljesen romlani kezdett, amit igen pontosan tükröznek a PSZÁF kockázati jelentéseiben nyilvánosságra hozott lakossági jelzáloghitelekre vonatkozó fizetési késedelmességi statisztikák. Mivel a fizetési késedelmes hitelállomány folyamatos emelkedése egy olyan hitelezési környezetben következett be, ahol a lakossági jelzálogalapú hitelezés volumene jelentősen elmaradt a korábbi években tapasztaltaktól, ezért a fizetési késedelmes jelzáloghitelek arányának növekedése különösen szembetűnővé vált.

1. Ábra: Fizetési késedelmes lakossági jelzáloghitelek állományi aránya



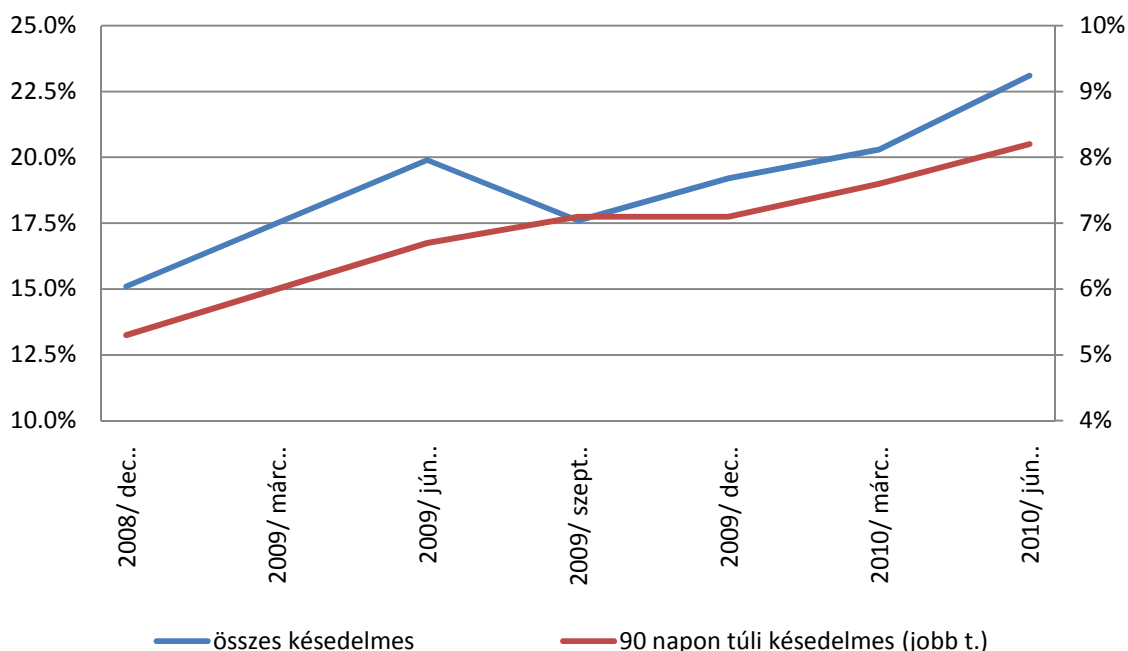
Forrás: PSZÁF

A 2008 őszi begyűrűző pénzügyi-gazdasági válság nyomán a késedelmes jelzáloghitelek állományi aránya a 2008 végi 12,5%-ról 2010 közepére 25,1%-ra emelkedett. Ugyan 2009 második felében stagnált az arányuk, de 2010 elejétől fogva a korábbi dinamikához hasonló ütemben romlott a lakossági jelzáloghitel-portfólió minősége. A 90 napon túli fizetési késedelemben lévő hitelek állománya viszont ennél számottevően gyorsabban növekedett ebben az időszakban, az eltelt két és fél év alatt arányuk 2,9%-ról 8%-ra ugrott fel.

³ Köszönöm Romhányi Balázsnak a tanulmány elkészítése során nyújtott segítségét. Az esetlegesen fennmaradó hibákért a felelősség a szerzőt terheli. A „KTT – Műhelytanulmányok” sorozatban megjelenő írások a szerzők nézeteit tartalmazzák, és nem feltétlenül tükrözik a Költségvetési Tanács hivatalos álláspontját.

A szerződésszám szerint számított arányokat vizsgálva látható, hogy az összes késedelmes hitelszerződés számaránya 15,1%-ról 23,1%-ra növekedett, míg a 90 napon túli késedelmes hitelek aránya 5,3%-ról 8,2%-ra bővült.

2. Ábra: Fizetési késedelmes lakossági jelzáloghitelek szerződésszám szerinti aránya



Forrás: PSZÁF

A késedelmes hitelek számarányának emelkedése amiatt marad el az állomány növekedésétől – különösen a 90 napon túli fizetési késedelmes szerződések körében, mivel megnőtt a késedelmes szerződésekhez kapcsolódó átlagos hiteltartozás. Az átlagos hiteltartozás növekedése a PSZÁF adatai alapján az összes késedelmes lakossági jelzáloghitelnél 46%-os, míg a 90 napon túli késedelmes hiteleknél 100%-os volt 2010 júniusában 2008 év végéhez képest. Az átlagos hiteltartozás növekedésében három ok játszhatott közre: a devizaárfolyamok kedvezőtlen elmozdulása miatt a deviza alapú hiteleknél megemelkedett a forintban kimutatott hiteltartozás; a késedelmesség miatt felszámolt költségek beépültek a hiteltartozás összegébe; valamint a 2009 óta késedelmessé váló szerződéseknel jelentősen magasabb volt az eredetileg felvett hitelösszeg. Az okok közül a késedelmesség költségei a növekedésből legfeljebb 1-2%-ot képesek magyarázni, a devizaárfolyamok hatása 25-35% közé tehető. Így a késedelmes hiteleknél a tartozás növekedésének a fő oka a devizaárfolyamok elmozdulása, míg a súlyosan késedelmes hiteleknél egyértelmű az eltolódás a magasabb eredeti hitelösszegű szerződések felé.

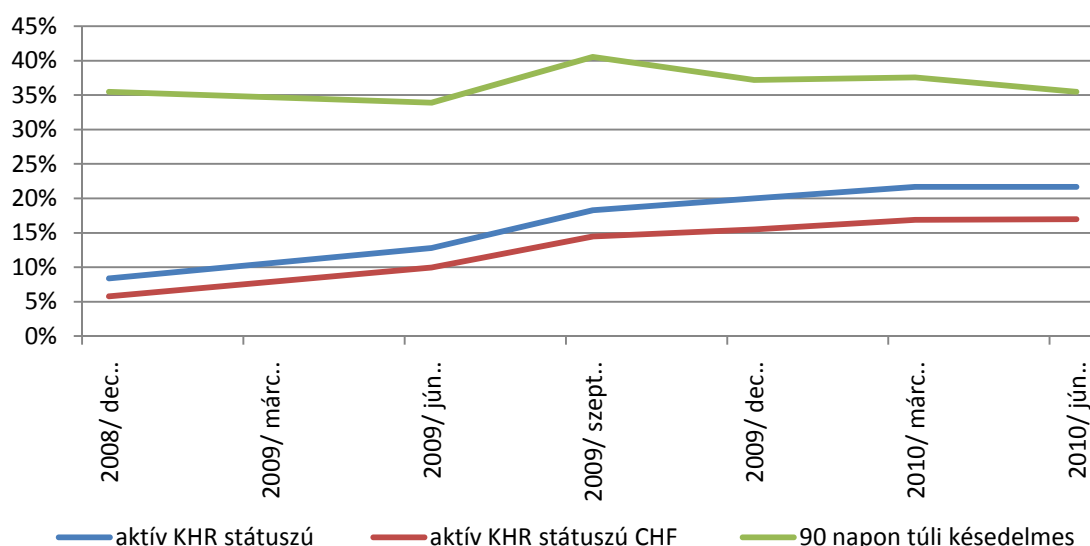
Az átlagos hiteltartozás ilyen nagyarányú megugrása természetesen együtt kell, hogy járjon a hitelportfólió minőségromlásával. Ennek az áll a háttérében, hogy a nagyobb összegű hiteltartozáshoz az esetek döntő részében magasabb törlesztőrészlet is tartozik. A magasabb

törlesztőrészek esetében pedig a fizetési problémák nagyobb eséllyel maradhatnak fent hosszabb időszakon keresztül, emellett kevesebb idő telhet el a szerződés felmondásáig.

A késedelmes jelzáloghitelek körében ennek a fajta kockázatnak a növekedését szemlélteti az alábbi, 3. ábra. A grafikon azt mutatja be, hogyan emelkedett 2008 végétől fogva a Központi Hitelinformációs Rendszerben (KHR) nyilvántartott aktív hitelmulasztási státusszal rendelkező szerződések (közkeletű nevükön aktív BAR listás szerződések) számaránya a fizetési késedelmes lakossági jelzáloghitel szerződésekhez viszonyítva.⁴

Az arány a súlyos, 90 napon túli fizetési késedelmességű szerződések esetében a 2009 harmadik negyedévi kiugrástól eltekintve lényegében végig stagnált a vizsgált időszak alatt. Ezzel szemben az aktív KHR státuszú szerződések aránya a 2008 végi 8,4%-ról 2010 közepére 21% fölé növekedett. A svájci frank alapú szerződések aránya pedig ugyanezen időszak alatt 6%-ról 17%-ra emelkedett.

3. Ábra: Aktív KHR státuszú és 90 napon túli fizetési késedelmes szerződések számának aránya az összes fizetési késedelmes szerződéshez képest



Megjegyzés: a felhasznált adatok forrása a PSZÁF, BISZ Zrt., valamint saját számítás. A számítás során az aktív KHR státuszú szerződések köre a szabadfelhasználású és lakáscélú jelzáloghiteleket öleli fel, a szerződések devizaneme pedig forint, euró, svájci frank és japán jen.

Az aktív KHR státusszal rendelkező hitelszerződéseknél a fizetési gond definíciója eltérő jellegű, mint a 90 napon túli késedelmességű hitelekénél. Ugyanis az előbbi esetben a hiteladósnek 90 napon keresztül folyamatosan legalább a minimálbér összegét meghaladó hátraléka kell, legyen a hitelezővel szemben; míg a 90 napon túli késedelmességű hitelekénél

⁴ A KHR lakossági hitelmulasztásokat rögzítő adatbázisa egy negatív listás adatbázis, amely csak azoknak a szerződéseknek az adatait tartja nyilván, amelyeknél hitelmulasztás történt. A jogszabályon alapuló rendszer azt az esetet tekinti hitelmulasztásnak, amikor a hitelszerződés hátraléka több, mint 90 napon keresztül folyamatosan meghaladja a minimálbér összegét. Egy adott időpontban azok a szerződések rendelkeznek aktív státusszal, amelyeknél az adós még nem rendezte teljes mértékben a hátralékát; a passzív státuszú szerződések pedig azok, ahol a hátralékot már teljeskörűen kifizette az adós.

az adós hátraléka ugyan magasabb, mint a kéthavi törlesztőrészlete, de ennek a feltételnek elegendő csupán egyetlen napon teljesülnie. Emiatt a két arányszám közvetlenül nem vethető össze egymással, de egymással összefüggésben áll. Viszont míg a súlyosan késedelmes hitelek stabil aránya nem mutatja közvetlenül a késedelmes hitelek minőségének romlását, addig az nyomon követhetővé válik a KHR adatai alapján.

Az elemzés a továbbiakban a KHR lakossági hitelmulasztásokat rögzítő rendszerébe bekerült, és ezért a hiteltörlesztés szempontjából különösen problemás szerződéskört vizsgálja. Hitelcél szerint a vizsgált lakossági jelzáloghitel szerződések két típusba tartoznak: szabadfelhasználású és lakáscélú hitelek. Devizanem szerint az elemzés a forint, svájci frank, euró és japán jen alapú hitelkonstrukciókat veszi figyelembe. A KHR adatai 2010. szeptember végéig állnak rendelkezésre.

A hitelmulasztások általános jellemzői

A jelzáloghitelek hitelminőségének alakulásáról a pillanatfelvétel-szerű, a szerződések mindenkor státságára fókuszáló (*stock*) adatok idősoraihoz képest pontosabb kép alkotható a szerződések státságának megváltozásához (*flow*) kötődő adatok elemzésével.

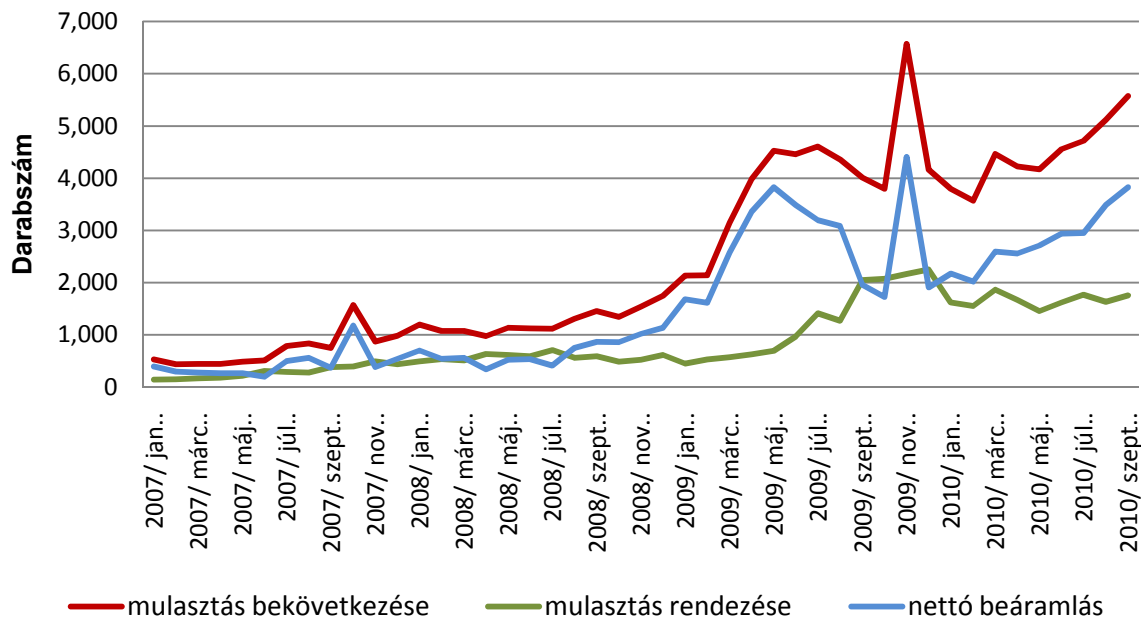
A 4. ábra a vizsgált szerződéskör esetében mutatja a KHR-ben rögzített hitelmulasztások (a továbbiakban egyszerűen hitelmulasztások) bekövetkezésének, a fennálló mulasztások rendezésének és a kettő egyenlegének az időbeli alakulását. Az egyenleg emiatt azt mutatja, hogyan alakul a nettó beáramlás az aktív KHR-es státságú szerződések körébe, vagyis pl. hogyan változik hónapról-hónapra a hitelmulasztást rendezni nem tudó szerződések száma.

Az ábrán megfigyelhető, hogy a pénzügyi-gazdasági válság hazánkba való begyűrűzése után mintegy félévvel, 2009 tavaszától kezdett erőteljesen emelkedni a jelzáloghitellel rendelkező lakosság körében a hitelmulasztások száma. 2009 nyarára a hitelmulasztások száma a válság előtt jellemző érték többszörösére emelkedett, majd – 2009 novemberétől eltekintve⁵ - közel stabil szinten maradt, végül 2010 nyaratól kezdve indult újból növekedésnek.⁶

⁵ A hitelmulasztások 2007. októberi és 2009. novemberi hirtelen megugrásainak magyarázata nem ismert, de annyi tudható, hogy a rendelkezésre álló információk szerint a jelenségek háttérben nem technikai problémák állnak.

⁶ A rendelkezésre álló adatok alapján nem választható szét a 2010 nyarán bejelentett Nemzeti Eszközkezelő Társaság terve miatti esetleges csökkenése a lakosság törlesztési hajlandóságának a törlesztési képesség romlásától.

4. Ábra: Lakossági jelzáloghitelek hitelmulasztásainak és rendezésüknek a dinamikája

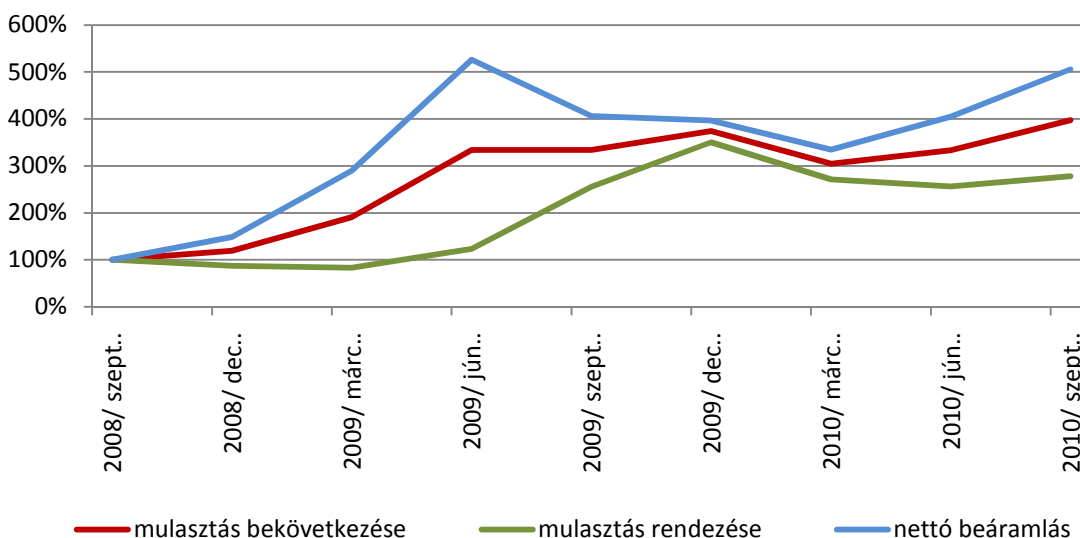


Megjegyzés: a felhasznált adatok forrása a BISZ Zrt., valamint saját számítás. Az adatpontok havi értékek, a nettó beáramlás időszora a mulasztások bekövetkezése és rendezése értékeinek különbségeként adódik.

A hitelmulasztások 2009 tavaszi megugrása után csupán mintegy féléves késéssel kezdett el emelkedni a mulasztások rendezésének a száma. A két, részben összefüggő folyamat eredményeképpen a nettó beáramlás a KHR rendszerébe főként a mulasztások bekövetkezésével párhuzamosan alakult, azt az időben később rendeződő mulasztások csupán tompítani voltak képesek.

A 2008 harmadik negyedévi adatokat 100%-nak tekintve az 5. ábra a fenti, negyedévesített adatok alakulását mutatja be. Ezek szerint a mulasztások bekövetkezése 2009 második negyedévére a válság előtti érték mintegy háromszorosára emelkedett, majd az év folyamán stagnáló képet mutatott. A 2010 eleji visszaesést követően viszont ismét folyamatosan emelkedik az arány, majd a harmadik negyedévben már csaknem eléri a két évvel korábbi érték négyszeresét.

5. Ábra: A hitelmulasztások és rendezésük negyedéves dinamikája 2008 harmadik negyedévének arányában



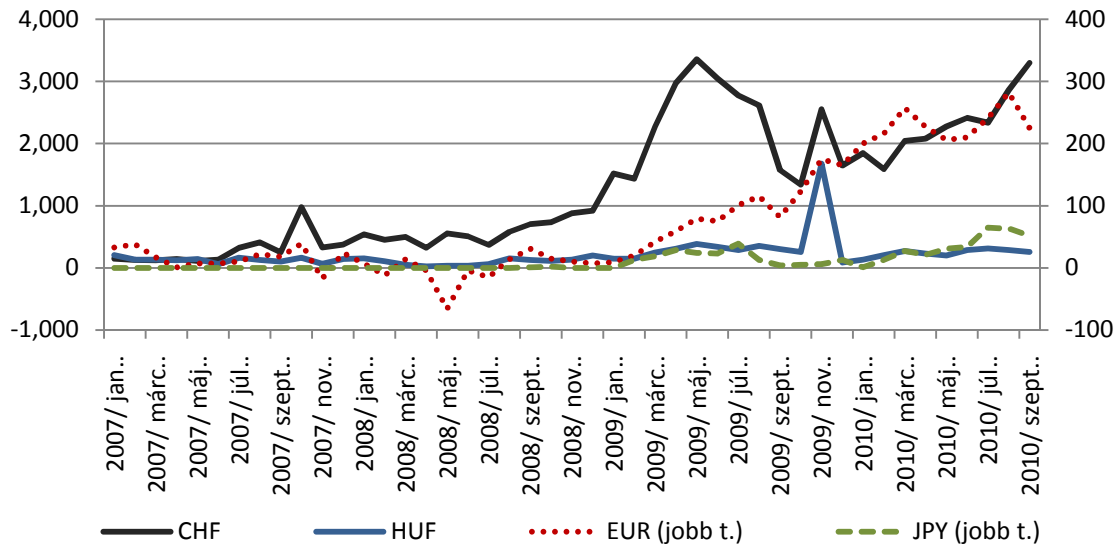
Megjegyzés: a felhasznált adatok forrása a BISZ Zrt., valamint saját számítás. A 2009 novemberi kiugrás az ábrán a 2009. decemberi adatokban jelenik meg.

A mulasztások rendezését tekintve az látszik, hogy csupán 2009 második felében válnak képessé a háztartások az év elején bekövetkező mulasztások törlesztésére, de akkor arányaiban hasonlóan emelkedik a rendezések száma, mint korábban a bekövetkezéseké. Emiatt összességében a nettó beáramlás 2009 közepére éri el a csúcst, amikor a válság előtti érték ötszörösét is eléri a mutató. Ezután a mintegy 350%-ra való visszaesés után 2010 második negyedévével ismét tendenciózusan emelkedni kezd, s 2010 őszére ismét a válság előtti érték ötszörösét is meghaladó nettó beáramlás figyelhető meg.

A nettó beáramlást devizanem szerinti bontásban vizsgálva az 6. ábráról látható, hogy a 4. ábrán szereplő teljes nettó beáramlás dinamikáját egyértelműen a svájci frank alapú szerződések határozzák meg. Emellett még az is feltűnő, hogy esetükben a havi szintű nettó beáramlás erőteljes ingadozásra képes, hiszen 2009 második negyedévet követően annak szintje visszaesett, majd fokozatosan emelkedve 2010 őszén ért el a korábbi maximum közelébe. A japán jen alapú hiteleknel a nettó beáramlás folyamatos emelkedése tapasztalható, de ennél a szerződéstípusnál az alacsony esetszám miatt nincs érdemi lehetőség a válság előtti időszakkal való összevetésre. A várakozásoknak megfelelően a forint

alapú szerződéseknél az egyszeri kiugrást kivéve nem volt nagyarányú a növekedés a nettó beáramlásban.

6. Ábra: Az aktív KHR státuszba történő nettó beáramlás dinamikája devizanemek szerint

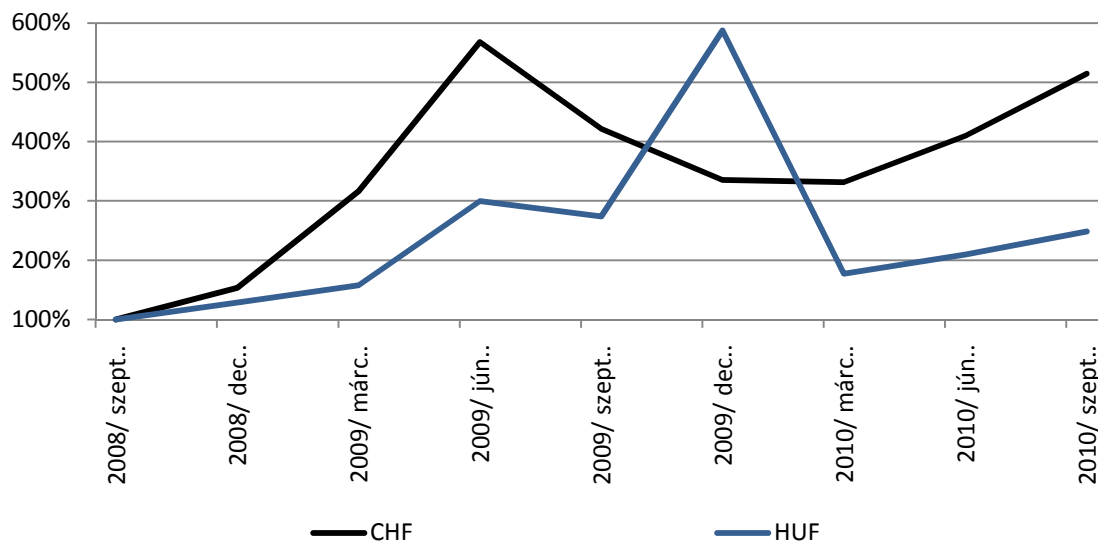


Megjegyzés: a felhasznált adatok forrása a BISZ Zrt., valamint saját számítás.

Az euró alapú szerződéseknél a mulasztási egyenleg többletől eltérő dinamikája döntő mértékben annak a következménye, hogy a pénzügyi intézmények a lakossági hitelkeresletet 2009 elejétől kezdték el ilyen formában tömegesen kielégíteni. Emiatt tapasztalható az, hogy a nettó beáramlás alakulásában a fokozatosan felépülő állományé a legfontosabb szerep. Más szempögből viszont a nettó beáramlás folyamatos növekedése azt jelzi, hogy az euróalapú szerződések mögötti ügyfélkör sem elhanyagolható kockázatú, mivel az euróalapú jelzáloghitelek állománya még mindig relatíve alacsony - az MNB pénzügyi statisztikái alapján a 2010 szeptemberi állomány hozzávetőlegesen negyede volt a forint alapú, s közel egytizede a svájci frank alapú jelzáloghiteleknek.

A 7. ábrán a devizanem szerinti két legfőbb hiteltípus, a forint és svájci frank alapú szerződéseknél mutatja a negyedéves nettó beáramlás idősorát 2008 harmadik negyedévéhez viszonyítva. Ebből kitűnik, hogy a svájci frank esetében 2010 nyarának 550%-os mértéke után a nettó beáramlás időszakosan 350% környékére esett vissza, de 2010 második negyedévéől kezdve folyamatosan növekszik és szeptemberben már újfént meghaladta a válság előtti érték ötszörösét.

7. Ábra: A devizanemek szerinti nettó beáramlások negyedéves dinamikája 2008 harmadik negyedévének arányában

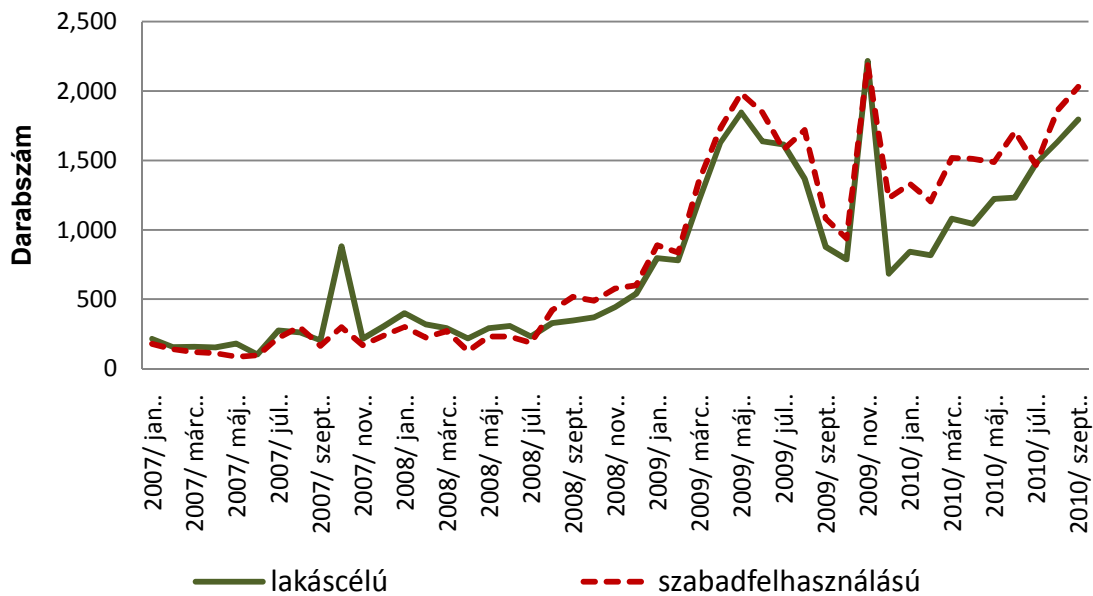


Megjegyzés: a felhasznált adatok forrása a BISZ Zrt., valamint saját számítás.

A forint alapú hitelek a – 2009. novemberi kiugrástól eltekintve - sokkal inkább válságtűrőnek mutatkoznak, mint a svájci frank alapúak, esetükben a mutató nem haladja meg a válság előtti érték 300%-át. Emellett bár 2010-ben itt is az egyenleg folyamatos romlása figyelhető meg, de ez még a harmadik negyedévben sem éri el a válság előtt jellemző érték 250%-át.

A szabadfelhasználású és a lakáscélú jelzáloghiteleknél a nettó beáramlások a 8. ábra alapján 2009 nyaráig szinte teljesen azonos módon reagáltak a válság begyűrűzésére. Ezt követően viszont a lakáscélú hiteleknél nagyobb mértékben esett vissza a mutató, mint a szabadfelhasználású hitelkonstrukciónál.

8. Ábra: A nettó beáramlás dinamikája hitelcél szerinti bontásban

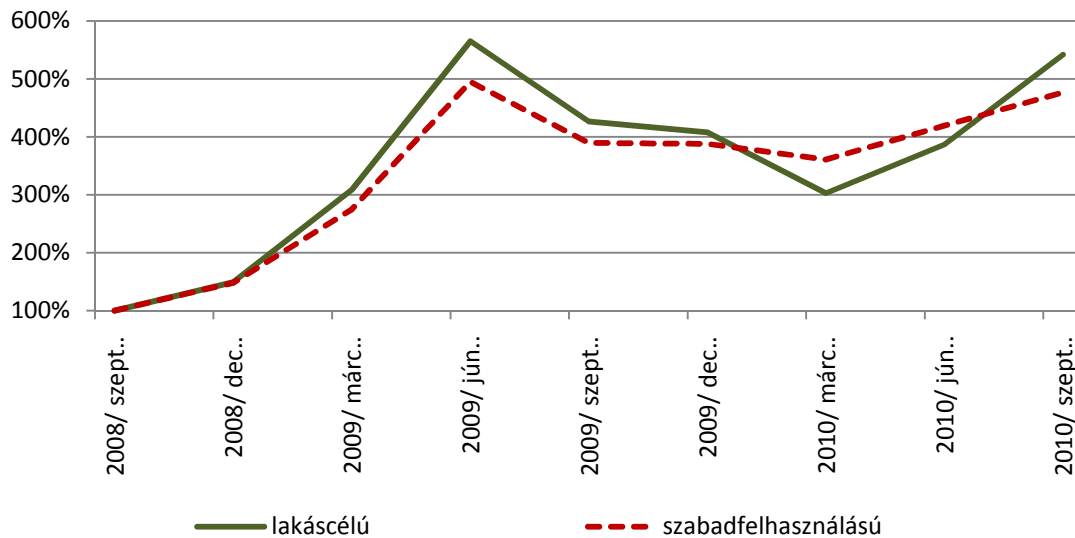


Megjegyzés: a felhasznált adatok forrása a BISZ Zrt., valamint saját számítás.

A nagyobb visszaesést időben részben ellensúlyozza ugyanakkor, hogy az ábra szerint a legutóbbi időszakban magasabb a nettó beáramlás növekedésének tendenciája a lakáscélú hiteleknél, mint a szabadfelhasználásúaknál.

A 9. ábra ugyanezeket a tendenciákat mutatja be a 2008 harmadik negyedévi adatok arányában. Megfigyelhető, hogy a szabadfelhasználású hitelekhez képest a lakáscélú hitelek negyedéves nettó beáramlásai a hasonló tendencia ellenére jellemzően nagyobb mértékben változnak meg: 2009 nyarára nagyobb mértékben romlottak 2008 harmadik negyedévéhez képest, valamint erről a pontról ugyancsak nagyobb mértékben estek 2010 elejére.

9. Ábra: A hitelcél szerinti nettó beáramlások negyedéves dinamikája 2008 harmadik negyedévének arányában

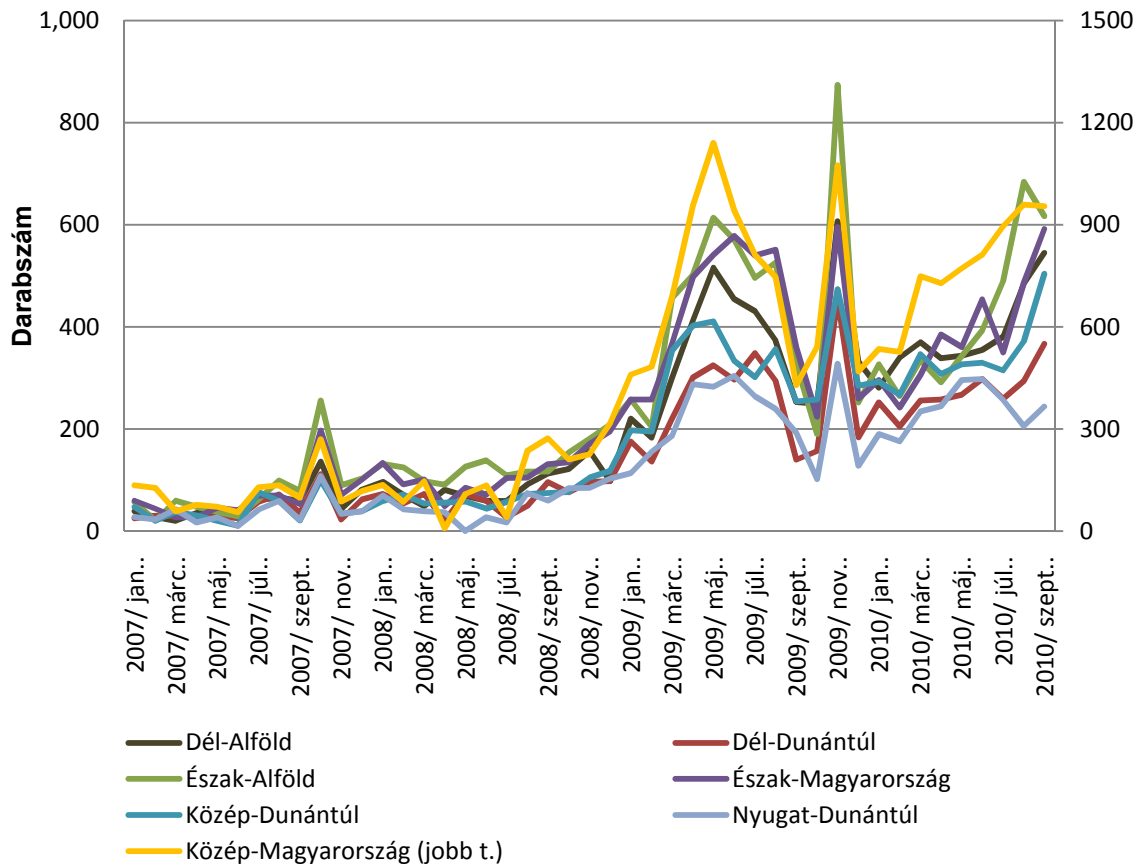


Megjegyzés: a felhasznált adatok forrása a BISZ Zrt., valamint saját számítás.

Ezen kívül még a lakáshiteleknél a nettó beáramlás 2010 második negyedévéétől kezdve ugyancsak nagyobb ütemben romlott a viszonyítási időszakhoz (2008 harmadik negyedéve) képest, mint a szabadfelhasználású hiteleké, 2010 harmadik negyedévében pedig már meg is haladta azt.

A hiteladós régiós elhelyezkedése szerinti bontásban vizsgálva a nettó beáramlást (10. ábra) az tapasztalható, hogy közel azonos folyamatok játszódtak le az ország teljes területén, a lakosság egyetlen régióban sem volt képes érdemben ellensúlyozni a törlesztőrészek emelkedését.

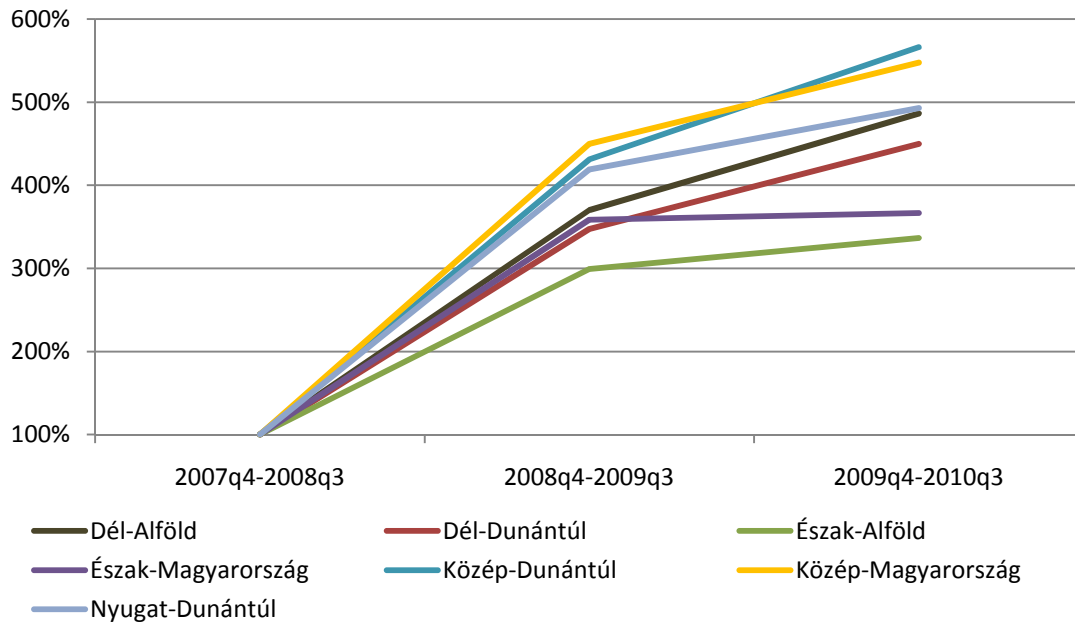
10. Ábra: A nettó beáramlás havi dinamikája régió szerinti bontásban



Megjegyzés: a felhasznált adatok forrása a BISZ Zrt., valamint saját számítás.

Az előzőektől eltérően 2007 októberétől 2008 szeptemberéig terjedő időszak nettó beáramlásainak arányában számított mutatók (11. ábra) megerősítik az előző ábra üzenetét. Ugyan egyetlen régió sem volt kivétel a nettó beáramlások jelentős növekedése alól, mégis érdemi különbségek rajzolódnak ki a mutató dinamikájában.

11. ábra: A régió szerinti nettó beáramlások dinamikája

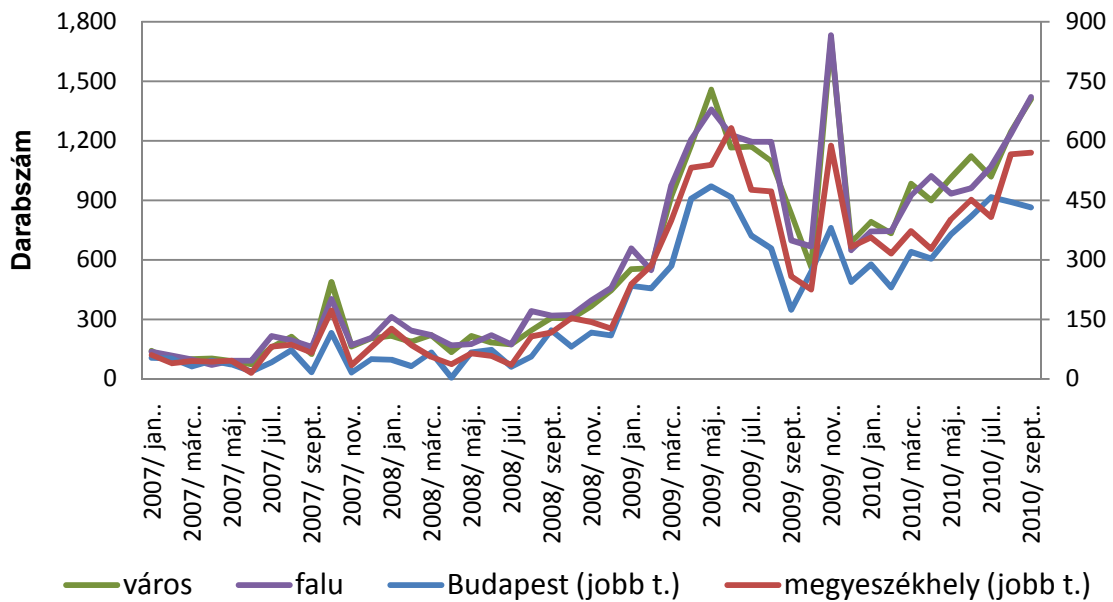


Megjegyzés: a felhasznált adatok forrása a BISZ Zrt., valamint saját számítás. A számítás során a havi és negyedéves adatok nagy szórása miatt 12 hónapos időszakokat vizsgálunk. A rendelkezésre álló adatok miatt egy időszak nem feleltethető meg egy naptári évnek, hanem októbertől szeptemberig tart.

Míg Észak-Alföldön és Észak-Magyarországon a többi régiótól közel 100 százalékponttal alacsonyabb, 250% a nettó beáramlások növekménye az utolsó időszakban, addig Közép-Magyarországon és Közép-Dunántúlon közel 50 százalékponttal magasabb, 450% az emelkedés mértéke.

A 12. ábra a nettó beáramlás településtípus szerinti megoszlását vizsgálja. A grafikon szerint a mulasztási egyenleg mindegyik településtípuson lényegében az országos folyamatoknak megfelelően alakul.

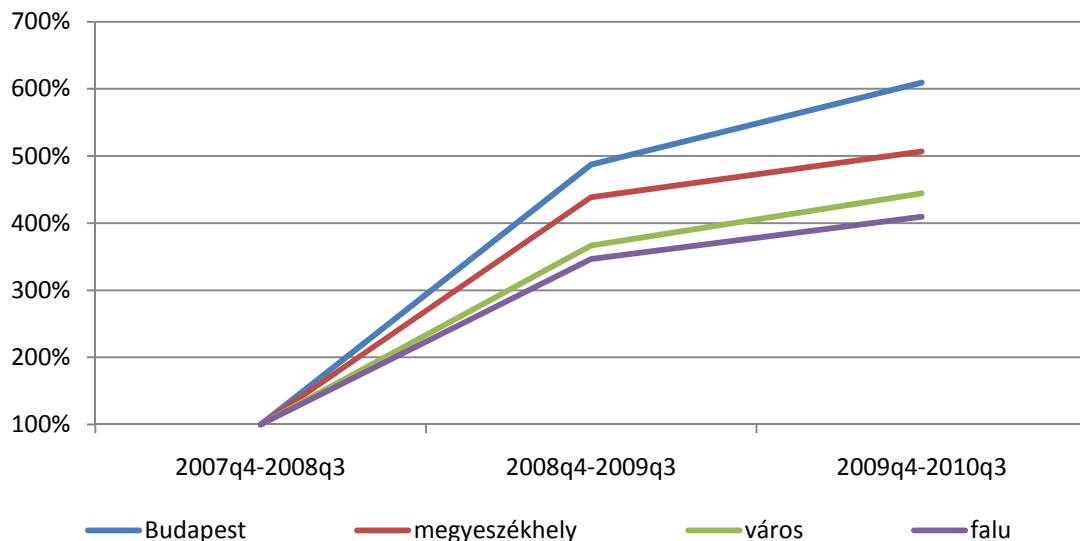
12. Ábra: A településtípus szerinti nettó beáramlás havi dinamikája



Megjegyzés: a felhasznált adatok forrása a BISZ Zrt., valamint saját számítás.

Ha a településtípus szerinti nettó beáramlásokat a régiókhöz hasonlóan ugyancsak 12 hónapos időablakokban vizsgáljuk, akkor a 13. ábrán megfigyelhető, hogy településméret szerint egyre nagyobb mértékben növekedett a mutató a válságot megelőző időszakhoz képest. Budapesten volt a leginkább erőteljes a nettó beáramlás emelkedése, ott az utolsó időszakban a 600%-ot is meghaladta az arány; ezzel szemben a falvakban egyelőre kevéssel 400% felett tetőzött a mutató.

13. ábra: A településtípus szerinti nettó beáramlás dinamikája

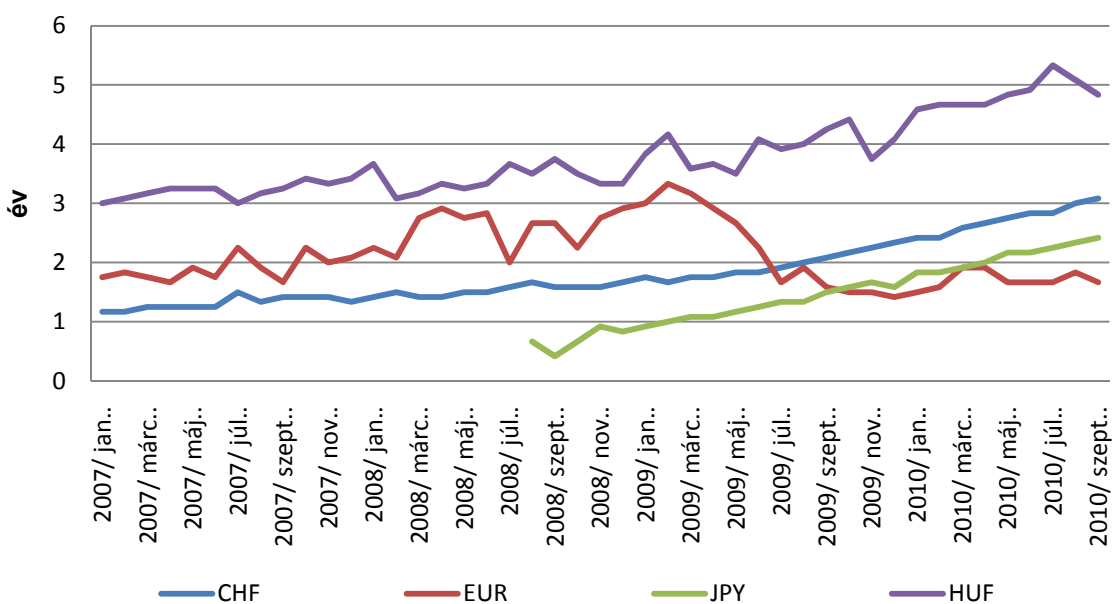


Megjegyzés: a felhasznált adatok forrása a BISZ Zrt., valamint saját számítás. A számítás során a havi és negyedéves adatok nagy szórása miatt 12 hónapos időszakokat vizsgállok. A rendelkezésre álló adatok miatt egy időszak nem feleltethető meg egy naptári évnek, hanem októbertől szeptemberig tart.

A 2008-as pénzügyi és gazdasági válság begyűrűzésével a hitelintézetek jelentősen megszigorították - többek között - a jelzáloghitelezés kockázati feltételeit, így a háztartások hitelfelvétele a korábbi érték töredékére esett vissza. Az újonnan folyósított hitelek visszaszorulásával ezért kockázatkezelési szempontból a meglévő, folyamatosan öregedő állomány kezelése került az előtérbe.

A kockázatkezelés fókuszának külső környezet miatti szükségszerű megváltozását mutatja a 14. ábra. Ez az adott hónapban bekövetkező hitelmulasztások esetében mutatja a szerződéskötés óta eltelt átlagos évek számát, devizanem szerinti bontásban. 2009 tavaszától kezdve a szerződéskötés óta eltelt átlagos idő egyértelműen növekedésnek indult. Míg 2009 előtt a forint alapú hiteleknel az átlagosan 3-3,5 évvel korábban folyósított hitelek kerültek be a KHR-be, addig 2010 őszén már az átlagosan 5 évvel korábban folyósított szerződések.

14. ábra: Szerződéskötés óta eltelt évek száma a mulasztás bekövetkezésekor (hitel devizaneme szerint)



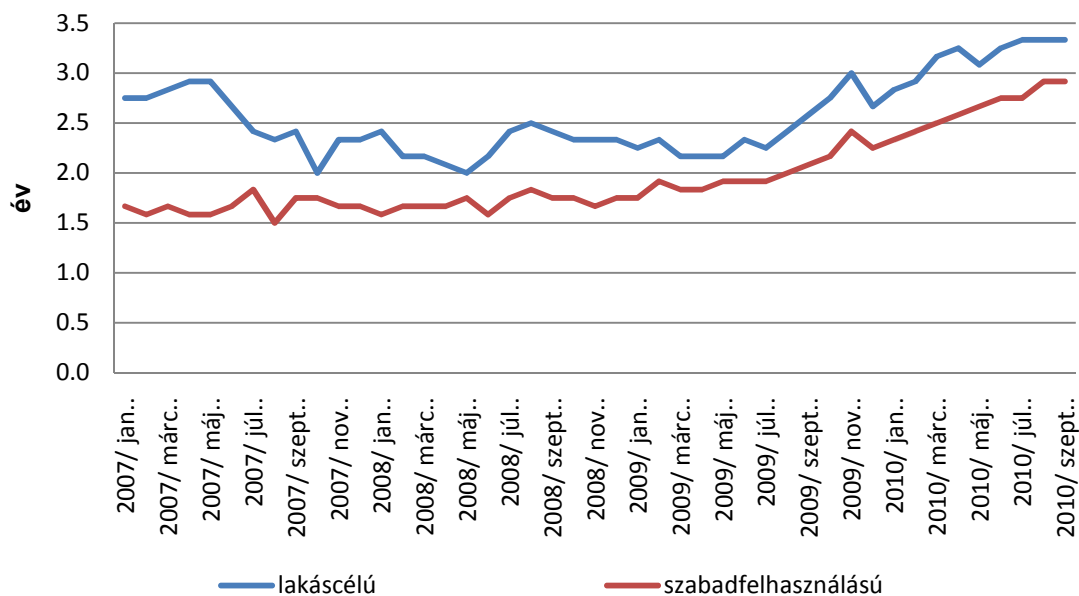
Megjegyzés: a felhasznált adatok forrása a BISZ Zrt., valamint saját számítás. A japán jen alapú hiteleknel az elenyésző számú megfigyelés miatt nincsenek feltüntetve a 2008. augusztus előtti adatok.

A svájci frank alapú szerződéseknél már a válság előtt is egyértelműen megfigyelhető volt a szerződéskötés óta eltelt idő növekedése, de ez 2009-től fogva felgyorsult, s 2010 szeptemberében már átlagosan 3 évet tett ki. Mivel a japán jen alapú hiteleknel nincs megfelelő mennyiségű válság előtti megfigyelés, ezért ott nincs viszonyítási alap, de ott is tisztán látszik az eltelt idő folyamatos növekedése.

Az euró alapú szerződéseknél a miatt tapasztalható a szerződéskötés óta eltelt idő csökkenése, mert ott a tömeges hitelezés főként 2009-től fogva indult el, a svájci frank alapú konstrukciók visszaszorulásával párhuzamosan. Ezután viszont a szerződéskötés óta eltelt idő két év alatt stabilizálódik, ami megfelel a svájci frank alapú szerződések válság előtti értékének. Ez arra utal, hogy a válság miatt kockázattudatosabbá váló hitelintézetek megfelelő mértékben szigorították a hitelezési feltételeiket, s egy kezelhetően kockázatos ügyfélkör eladósodását finanszírozták.

A 15. ábra a hitelfelvétel célja szerint mutatja az adott hónapban bekövetkező hitelmulasztásoknál a szerződéskötés óta eltelt időt. Láthatóan 2009-től fogva mind a szabadfelhasználású, mind a lakáscélú hitelek esetében is folyamatosan emelkedik az átlagosan eltelt idő hossza.

15. ábra: Szerződéskötés óta eltelt évek átlagos száma a mulasztás bekövetkezésekor (hitelcél szerint)

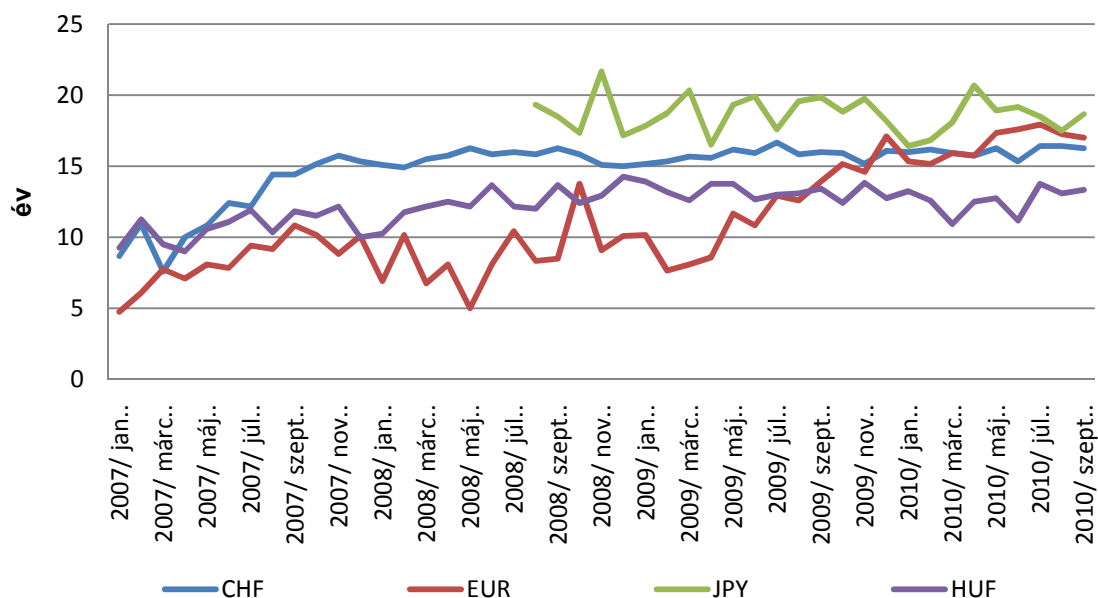


Megjegyzés: a felhasznált adatok forrása a BISZ Zrt., valamint saját számítás.

A szerződéskötés óta eltelt átlagos idő emelkedése a két hiteltípusnál párhuzamosan zajlott le, a változás mértéke csaknem azonos. Emellett megfigyelhető még, hogy a szabadfelhasználású hiteleknel jellemzően mintegy félévvel kevesebb idő telik el a hitelmulasztás bekövetkezéséig.

A szerződéskötés óta eltelt idő folyamatos növekedése ellenére nem tapasztalható érdemi változás a szerződések átlagos hátralévő futamidejének tekintetében (16. ábra). Ez a forint, svájci frank és japán jen alapú szerződéseknél csaknem állandó. Egyedül az euró alapú hiteleknel látható növekedés, ami viszont a már korábban leírt, 2009-től kezdődő relatív felfutásuk eredménye.

16. ábra: Mulasztás bekövetkezésekor fennálló átlagos hátralévő futamidő (hitel devizaneme szerint)

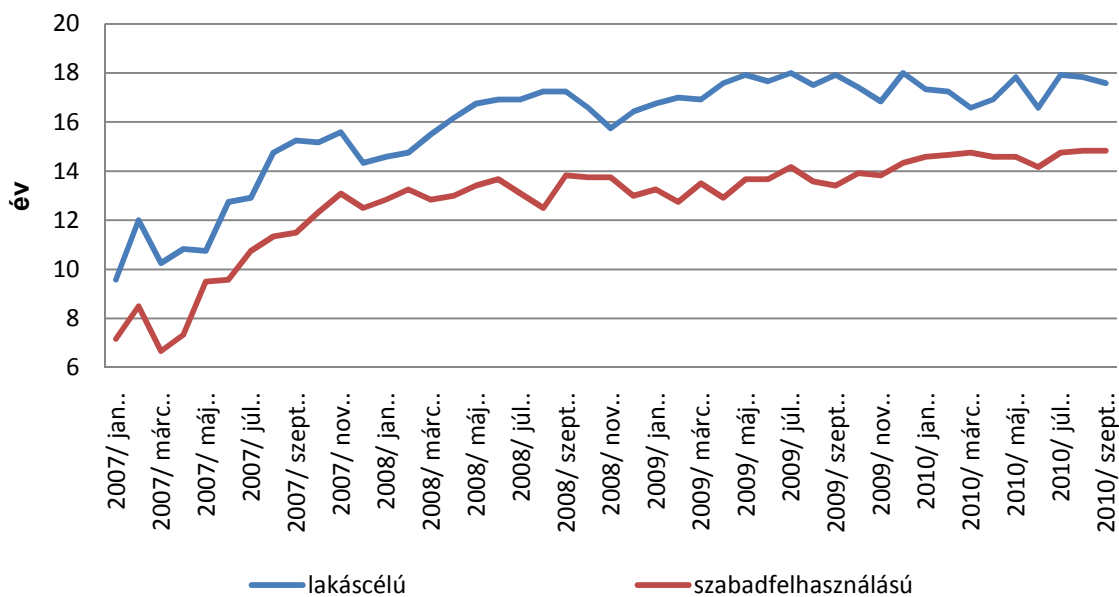


Megjegyzés: a felhasznált adatok forrása a BISZ Zrt., valamint saját számítás. A japán jen alapú hiteleknel a kisszámú megfigyelés miatt nincsenek feltüntetve a 2008. augusztus előtti adatok.

A hitelmulasztásba eső szerződések hátralévő futamideje a forint alapú konstrukciónál érzékelhetően kevesebb, 2010 szeptemberében közel 13,5 év, mint a deviza alapú hiteleknel, ahol ez az érték 16-19 év között helyezkedik el. Ennek az elsődleges oka, hogy mint azt a 14. ábra mutatja, a forint alapú szerződések átlagosan később kerülnek be a KHR-be, mint a deviza alapúak.

A hitelcél szerint ábrázolt hátralévő átlagos futamidőt tekintve a 17. ábrából a lakáscélú hiteleknel a 17-18 év körüli állandósulás látható. Ez arra utal, hogy az állomány fokozatos öregedése mellett egyre inkább a hosszabb futamidővel felvett hitelek felé tolódnak el a KHR-be került szerződések. Ez a jelenség a vizsgált szerződéskör kockázatosságának növekedésére utal, mivel a hosszabb futamidő választása az egyik kézenfekvő megoldás, ha a felvehető hitel összegét az ügyfél növelni kívánja. A magasabb felvett hitelösszegekre vonatkozó következtetés pedig összhangban van azzal, hogy a súlyosan késedelmes hitelek körében is jelentősen megnőtt az átlagos hiteltartozás értéke.

17. ábra: Mulasztás bekövetkezésekor fennálló átlagos hátralévő futamidő (hitelcél szerint)



Megjegyzés: a felhasznált adatok forrása a BISZ Zrt., valamint saját számítás.

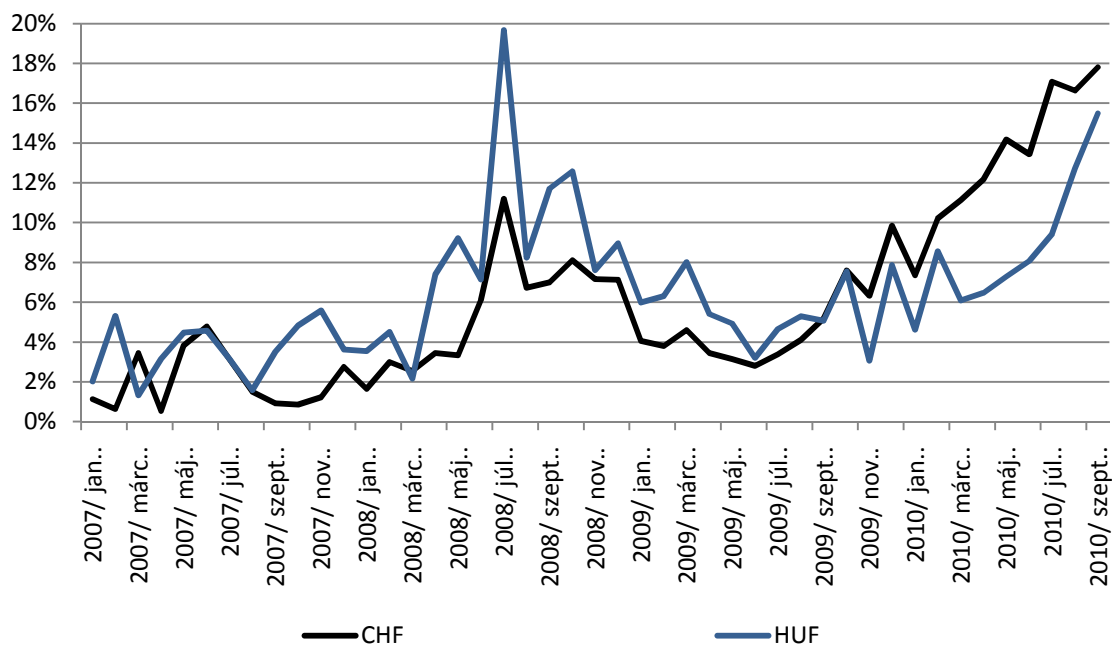
A szabadfelhasználású hiteleknel ellenben 2009 elejétől kezdve világosan nyomon követhető a hátralévő futamidő növekedése. Emiatt ebben a szerződéskörben még erőteljesebb az a tendencia, hogy a hosszabb futamidővel felvett hitelek felé tolódik el a hitelmulasztások tendenciája, ami még inkább kockázatos ügyfélkörre utal.

A törlesztési képesség romlására utaló további jelek

A hitelmulasztások eddigiekben bemutatott nagyarányú növekedése jól tükrözi a lakosság törlesztési képességének csökkenését. Azonban a törlesztési képesség általános romlása nem érintette egyenletesen a jelzáloghitellel rendelkező háztartásokat. Az alábbi, 18. ábra azt mutatja be, hogy az egyes hónapokban bekövetkező hitelmulasztásoknál mekkora volt azon szerződések aránya, ahol egy évnél kevesebb idő telt el az előző hitelmulasztás bekövetkezése óta.

A grafikon alapján már 2008 ősze előtt sem volt elhanyagolható azon szerződések (és így a háztartások) aránya, amelyeknél a hitelmulasztás gyors rendezését rövid időn belül újabb hitelmulasztás követte.⁷ Az arány először 2008 nyarán emelkedett meg, ekkor a svájci frank alapú szerződéseknel 6% körül mozgott, míg a forint alapúaknál a 10%-ot is meghaladta.

18. ábra: Visszaeső hitelszerződések aránya a felvett hitel célja szerint



Megjegyzés: a felhasznált adatok forrása a BISZ Zrt., valamint saját számítás. Visszaeső szerződéseknek azokat a szerződéseket tekintem, ahol két egymást követő hitelmulasztás bekövetkezése (azaz aktívra változó státusz) között kevesebb, mint egy év telik el. Így az ábra azt mutatja, hogy az adott hónapban bekövetkező hitelmulasztásoknál a szerződések mekkora arányánál következett be hitelmulasztás kevesebb, mint egy évvel korábban is.

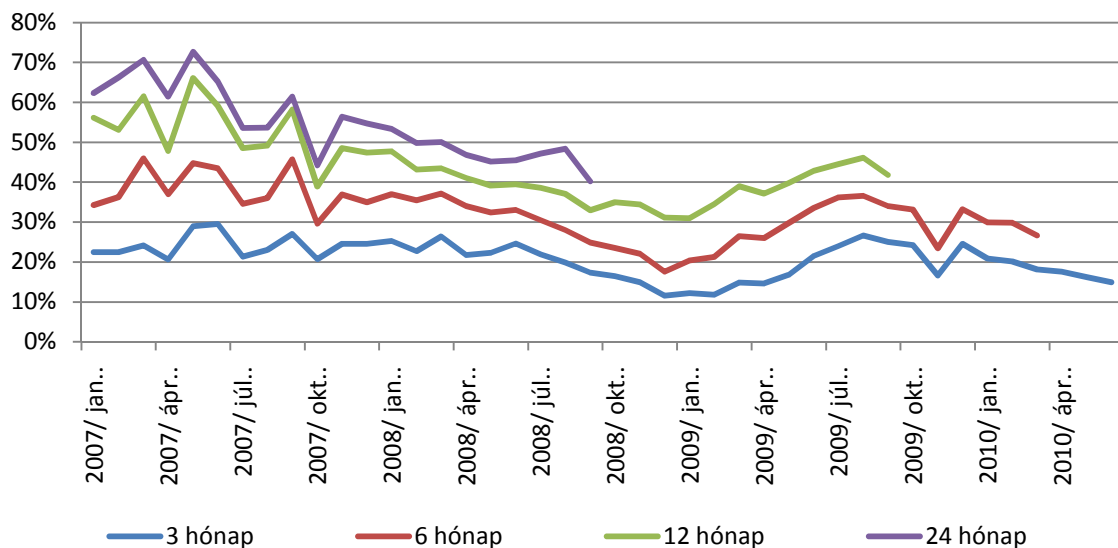
⁷ A folyamat a következőképpen játszódik le: az első bekerülést (KHR-beli aktív státuszúvá válást) követően az adós rendezi a hitelmulasztást, vagyis kifizeti a teljes fennálló hátralékát. Ekkor a KHR-beli aktív státusza passzívra válik. Ezután azonban még egyszer bekövetkezik a hitelmulasztás – több mint 90 napon át haladja meg a minimálbért a hátraléka, így újból aktív státusszal kerül be a rendszerbe. Az elemzés az egymást követő bekerülések közt eltelt időt méri.

Ezt követően 2009 nyarára 3-5% körüli értékre csökkent a visszaesők aránya, majd innentől kezdve hónapról-hónapra növekedett. Így 2010 szeptemberére a forint alapú hiteleknel elérte a 16%-ot, míg a svájci frank alapú szerződéseknél a 18%-ot. Emellett a forint alapú szerződéseknél 2010 második felétől fogva sokkal gyorsabban növekedett a visszaesők aránya, mint a svájci frank alapú hiteleknel. A 2009 közepe óta lényegében megszakítás nélkül emelkedő arány arra utal, hogy a KHR-be kerülő hiteladósok egyre nagyobb hányada szembesül szinte folyamatosan törlesztési gondokkal.

A lakosság törlesztési képességének a megváltozását lehetséges arról az oldalról is vizsgálni, hogy mennyi idő szükséges a hitelmulasztás bekövetkezésétől annak rendezéséig. A 4. ábra alapján átlagosan mintegy félévre lehet számítani, amíg a KHR-be bekerült szerződésnek ún. passzív válik a státusza. A következőkben az elemzés az alacsony esetszám miatt elkülönülten nem vizsgálja az euró és a japán jen alapú szerződéseket.

A 19. ábra szerint svájci frank alapú szerződések hitelmulasztásainak rövidtávú, 3 hónapon belüli rendezési valószínűsége 2008 nyaráig 20-30% között stagnált, majd 2009 elejéig egészen 10% környékére csökkent le. Ezt követően 2009 őszéig 25% fölé emelkedett, majd 2010 őszére ismét 20% alá esett.

19. ábra: Hitelmulasztások rendezésének valószínűsége a svájci frank alapú szerződéseknél



Megjegyzés: a felhasznált adatok forrása a BISZ Zrt., valamint saját számítás. Az idősorok azt mutatják, hogy egy adott hónapban bekövetkezett hitelmulasztásoknál milyen valószínűséggel volt képes az adós rendezni a hátralékát 3, 6, 12, ill. 24 hónapon belül. Emiatt tart pl. a 24 hónapra vonatkozó rendezés időszora 2008 szeptemberéig: ott a hitelmulasztás 2008. szeptemberi bekövetkezésétől pontosan 24 hónap telt el 2010 szeptemberéig, ami a legutolsó megfigyelt időszak, ezzel szemben az ezt követő hitelmulasztásoknál már nem áll rendelkezésre a 24 hónapos időablak.

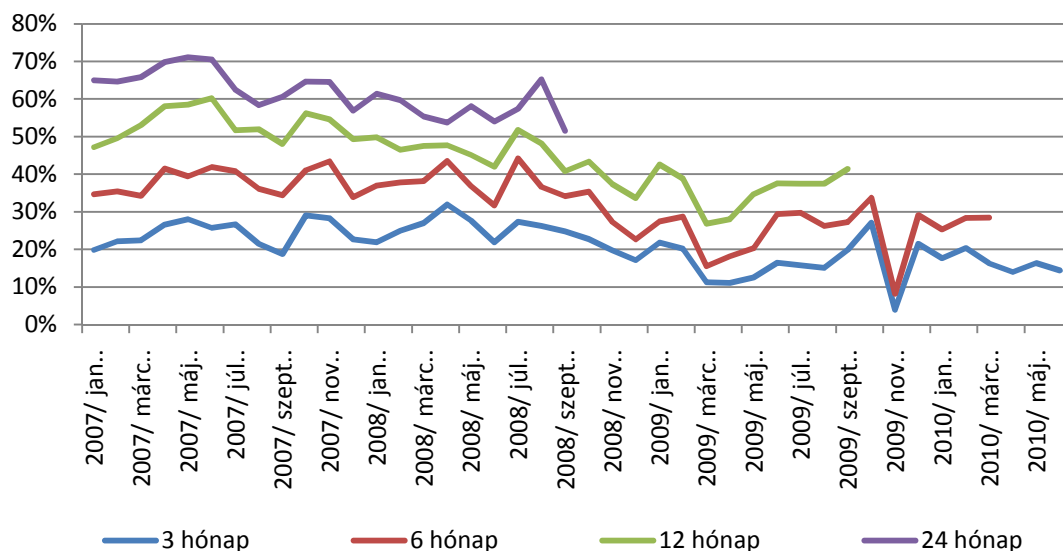
A törlesztési képesség 2009-ben látható javulásának nem nyilvánvaló az oka, mivel abban egyrészt közrejátszhattak a hitelintézetek devizahitel-adósokat védő programjai: ekkor a törlesztőrészlet csökkentése érdekében módosítják a hitelszerződést többek között hosszabb

futamidőre, vagy éppen a törlesztőrészlet egy részének időszakos felfüggesztésével. Másrészt erre az időszakra esett a forint árfolyamának időszakos erősebbé válása a svájci frankkal szemben.

Emellett még nem nyilvánvaló, hogy a 2010-től újból csökkenő mutatót mennyiben befolyásolták a Nemzeti Eszközkezelő Társaság létrehozásáról szóló információk, mivel azok gátolhatták a valószínűség emelkedését, amellett hogy ebben az időszakban igen magas volt a svájci frank árfolyama. Mivel a historikus adatok alapján a különböző időtávokon vett rendezése az adósságnak szorosan összefügg egymással, ezért az összes idősből ugyancsak a lakosság hiteltörlesztési képességének a válság miatti romlása olvasható ki.

A 20. ábrán bemutatott forint alapú szerződéseket vizsgáló idősoroknál is az összes időtávnál megfigyelhető a hitelmulasztás rendezése valószínűségének az egyöntetű csökkenése.

20. ábra: Hitelmulasztások rendezésének valószínűsége a forint jelzáloghitel-szerződéseknél

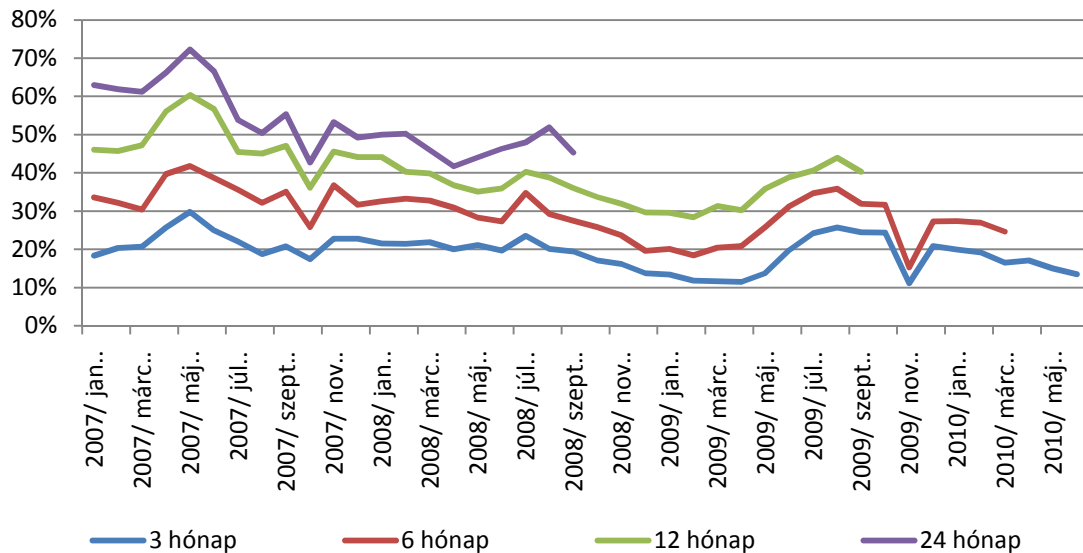


Megjegyzés: a felhasznált adatok forrása a BISZ Zrt., valamint saját számítás. Az idősorok azt mutatják, hogy egy adott hónapban bekövetkezett hitelmulasztásoknál milyen valószínűséggel volt képes az adós rendezni a hátralékát 3, 6, 12, ill. 24 hónapon belül. Emiatt tart pl. a 24 hónapra vonatkozó rendezés időszora 2008 szeptemberéig: ott a hitelmulasztás 2008. szeptemberi bekövetkezésétől pontosan 24 hónap telt el 2010 szeptemberéig, ami a legutolsó megfigyelt időszak, ezzel szemben az ezt követő hitelmulasztásoknál már nem áll rendelkezésre a 24 hónapos időablak.

A 2009 második felében tapasztalt javulásban valószínűleg nagy szerep jutott a hitelintézetek adósmentő programjainak, de ennek hatása is időszakosnak bizonyult csak, mivel 2010 elejétől fogva tovább csökkent a hitelmulasztás rendezésének valószínűsége.

A lakáscélú jelzáloghiteleknél (21. ábra) a hitelmulasztások rendezésére kisebb hatást gyakorolt a 2008-ban kezdődő válság, de ott is elmondható, hogy annak elhúzódása egyértelműen negatívan hatott a lakosság hiteltörlesztési képességére.

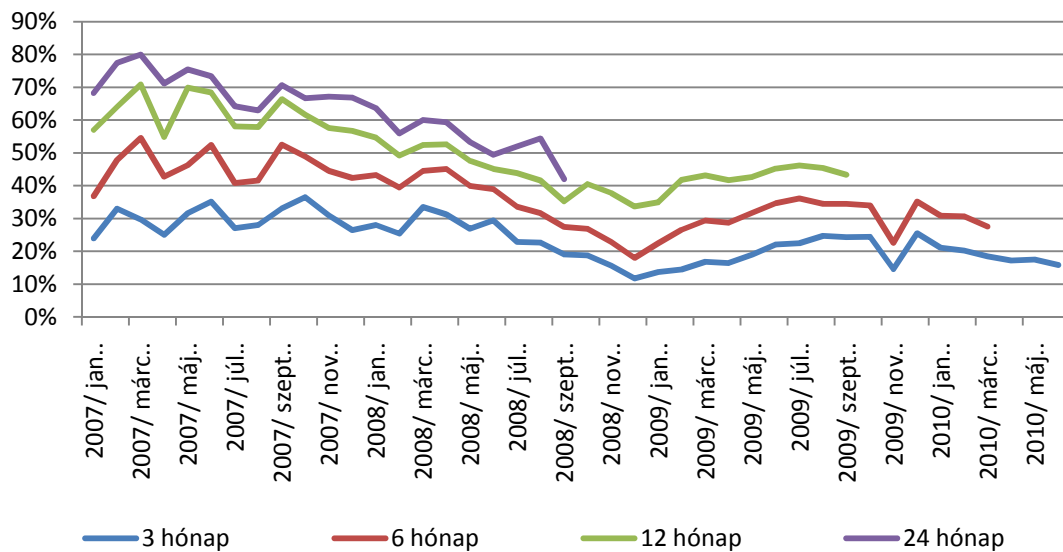
21. ábra: Hitelmulasztások rendezésének valószínűsége a lakáscélú jelzáloghiteleknél



Megjegyzés: a felhasznált adatok forrása a BISZ Zrt., valamint saját számítás. Az idősorok azt mutatják, hogy egy adott hónapban bekövetkezett hitelmulasztásoknál milyen valószínűséggel volt képes az adós rendezni a hátralékát 3, 6, 12, ill. 24 hónapon belül. Emiatt tart pl. a 24 hónapra vonatkozó rendezés időszora 2008 szeptemberéig: ott a hitelmulasztás 2008, szeptemberi bekövetkezésétől pontosan 24 hónap telt el 2010 szeptemberéig, ami a legutolsó megfigyelt időszak, ezzel szemben az ezt követő hitelmulasztásoknál már nem áll rendelkezésre a 24 hónapos időablak.

Ennek következtében a válság előtti 20% feletti negyedéves rendezési valószínűség csak 2009 nyarán haladta meg ismét a 20%-ot (amiben a svájci frank alapú hiteleknél már bemutatott okok játszhattak ugyancsak közre), azóta viszont tendenciaszerűen 10% közelébe romlott.

22. ábra: Hitelmulasztások rendezésének valószínűsége a szabadfelhasználású jelzáloghitelek körében



Megjegyzés: a felhasznált adatok forrása a BISZ Zrt., valamint saját számítás. Az idősorok azt mutatják, hogy egy adott hónapban bekövetkezett hitelmulasztásoknál milyen valószínűséggel volt képes az adós rendezni a hátralékát 3, 6, 12, ill. 24 hónapon belül. Emiatt tart pl. a 24 hónapra vonatkozó rendezés időszora 2008 szeptemberéig: ott a hitelmulasztás 2008. szeptemberi bekövetkezésétől pontosan 24 hónap telt el 2010 szeptemberéig, ami a legutolsó megfigyelt időszak, ezzel szemben az ezt követő hitelmulasztásoknál már nem áll rendelkezésre a 24 hónapos időablak.

A szabadfelhasználású jelzáloghiteleknél a negyedéves rendezési valószínűség a válság előtti 30% körülről a lakáscélú hiteleknél tapasztaltakkal párhuzamosan először 2009 elejére 10%-ra csökkent le, majd a 2009 végéig tartó átmeneti javulást követően ismét esni kezdett, ezúttal 15% körülré.