

HOLMÁR KRISZTINA<sup>1</sup>

# Mérlegen a valóság, avagy a hazai devizahitelezés nyertesei és/vagy vesztesei

E tanulmány célja az elmúlt években „áldatlanná” váló hazai lakossági devizahitel-piaci helyzet kezelése és kiszámíthatóbbá tétele érdekében hozott, legjelentősebb hatású intézkedések értékelése a rendelkezésre álló statisztikák birtokában. Az esszé elsőként a devizahitelek kialakulásának, tömegessé válásának okait és e termékek veszélyeit foglalja össze, majd a válságkezelő intézkedések közül a végtörlesztés és az új árfolyam-rögzítési program hatásainak elemzésével foglalkozik. Megállapítható, hogy a végtörlesztésnek számos nyertese van, akik még előnyös körülmények között tudtak megszabadulni devizahitelüktől, de vannak olyanok is, akiknek a helyzete nem javult – esetleg romlott – a forinthittel való kiváltással az emelkedő kamatok következtében. Az új árfolyam-rögzítési programnak köszönhetően pedig nem feltétlenül veszítettek, akik kimaradtak a kedvezményes végtörlesztés lehetőségéből; bár kétségtelen, hogy az új árfolyamgát számos pozitív hatása ellenére sem szünteti meg az árfolyamkitettségből adódó kockázatokat. Kedvezőtlen irányú árfolyamváltozás esetén ugyanis a devizahitel-adósok könnyen válhatnak nemteljesítővé a rögzítési időszak lejártával, további veszteségeket okozva bankjaiknak.

**Kulcsszavak:** lakossági devizahitelezés; deviza-eladósodás; Otthonvédelmi Akcióterv; végtörlesztés; árfolyam-rögzítési program

## 1. BEVEZETÉS

A 2008-as pénzügyi válság hazánkban is számos gazdasági és pénzügyi problémát hozott felszínre, amelyek közül különösen jelentősek az igen kiterjedt devizahitelezésben rejlő feszültségek. A válság során leértékelődő forint következtében a törlesztőrészek az egekbe szöktek, óriási terhet rakva a hitelfelvevők vállára. Az ügyfelek e termékekben rejlő árfolyamkockázata így a bankok számára is megjelenő hitelkockázattá alakult át, komoly problémát okozva a pénzügyi stabilitás fenntartásában (Csajbók A.–Hudecz A.–Tamási B. [2010]).

A 2002 és 2010 közötti lakossági deviza-eladósodás okainak feltárásáról, valamint az esetleges kormányzati felelősség vizsgálatáról szóló szakértői jelentés szerint a 2002 és 2008 közötti kormányok, a Magyar Nemzeti Bank, a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete,

<sup>1</sup> Holmár Krisztina PhD-hallgató (Miskolci Egyetem, Gazdaságtudományi Kar, Vállalkozáselmélet és gyakorlat Doktori Iskola)

a bankrendszer és a hitelfelvevők egyaránt felelősséggel tartoznak az óriási mértékű hazai deviza-eladósodásért. A költségvetési túlköltekezés és az egyre növekvő adósságállomány a lakosság elől elszívta a hazai hitelforrásokat és jelentősen megdrágította a forinthiteleket, aminek a hatására a háztartások a mielőbbi és olcsó fogyasztás reményében, valamint az állami lakástámogatási rendszer fokozatos megszüntetése következtében a devizahitelek felé fordultak. Az eurózónához való csatlakozásunk és a gazdasági növekedés reményében a kormányok semmiféle törvénnyel nem korlátozták a hitelfelvételt, mert – a jelentés szerint – a devizahitelezés valamelyest ellensúlyozta a folyamatos kiigazítási kényszer miatt egyre rosszabb növekedési kilátásokat, s a pénzügyi stabilitásért felelős intézmények sem voltak képesek – figyelmeztetéseik ellenére – a devizahitelezés felfutását lassítani. A jelentés szerint a bankok, profítcéljaik által vezérelve, érdekeltek voltak e hiteltermékek folyósításában, és a kockázatokat az ügyfelekre hárították, akik – az adott körülmények között – nem voltak képesek e kockázatok reális felmérésére. A jelentés kimondja, hogy a devizahitelek nem tekinthetők hibás, az ügyfeleket megkárosító termékeknek, egyértelműen ugyanis nem igazolható, hogy a hitelfelvevőkre terhelt kockázatot a forinthitelekhez képest nem kompenzálta a svájci frank- és euróhiteleken éveken át elért „megtakarítás”, még ha ez a „megtakarítás” sokak szerint aránytalan, és időben kedvezőtlen megoszálással is bír. Utólag az állapítható meg, hogy a devizahitelesek átlagosan nem jártak rosszabbul a forinthitelt felvevőknél a végtörlesztéstől, illetve az árfolyamrögzítéstől függetlenül sem (*Szentkirályi [2012]*).

## **2. A DEVIZAHITELEK ELTERJEDÉSÉNEK OKAI ÉS KÁROS HATÁSAI A VÁLSÁG NYOMÁN**

Az 1990-es években Magyarországon a bankok még a nagyvállalatokat tekintették elsődleges hitelezési célpiacnak, hiszen ebben a vállalati kategóriában a kockázat – főként a külföldi tulajdon nagy aránya, valamint az exporttevékenység dominanciája következtében – kisebb és kezelhetőbb volt a többi szegmenshez képest. A lakossági piacra lépést – különösen a lakáshitelezés piacán – belépési korlátok is hátráltatták (pl. fiókhálózat és szakértők szükségessége, speciális hitelezési rendszerek kialakítása), amelyek kiépítése meglehetősen idő- és költségigényes folyamat. Az 1990-es évek végén azonban egyrészt – a makrogazdasági stabilizáció és a meginduló gazdasági integráció következtében – javulásnak indultak a háztartások (és a kis- és középvállalkozások) hosszabb távú jövedelmi kilátásai (valamint jövedelmi pozíciói), másrészt a bankok a nagyvállalati piac telítődésével, az elérhető jövedelmezőség csökkenésével a kockázatosabb, de várakozásaik szerint magasabb jövedelmezőséget biztosító lakossági hitelezés felé fordultak. A hitelezési hajlandóság növekedése a verseny erősödése nyomán különösen a marketingköltségek jelentős emelésében és a hitelezési standardok és feltételek enyhítésében mutatkozott meg. A háztartásoknál kialakult fogyasztói türelmetlenség nyomán jelentkező hiteltúleresletre a kínálati oldal először a fogyasztási hitelezés növelésével reagált, majd a lakáshitelek piaca indult fejlődésnek az állami támogatású konstrukciók megjelenésével és gyors térnyerésével (*Bethlendi A.–Bodnár K. [2005]*).

2001 és 2009 között az új lakások száma több mint 318 ezerrel – éves szinten átlagosan 35 ezer fölött – növekedett. Mivel a lakásépítés, lakásvásárlás egyértelműen hitelvezérelt volt, a lakáshitelek állománya is jelentős bővülésen ment keresztül: az ezredfordulót követően 2010 februárjáig mintegy 21-szeresére növekedett (*Bánfi Z. [2010]*).

A devizaalapú hitelek (devizahitelek) hazánkban az ezredforduló tájékán jelentek meg, és váltak egyre népszerűbbé. A magas állomány kiépülésének három fő állomását különböztethetjük meg (*Balás T.–Nagy M. [2010]*):

- 2000–2003: a devizahitelek megjelenése a gépkocsi-finanszírozásban;
- 2004–2005: a devizaalapú lakáshitelek elterjedése az állami lakáshitel-támogatási program megszüntetésével egyenértékű szigorítása után, majd a szabad felhasználású, devizaalapú jelzáloghitelek elérhetővé válása;
- 2006–2008: a devizahitel-állomány legnagyobb mértékű növekedése.

2010 első félévének a végén a magyar háztartásoknak már közel 10 600 milliárd forintnyi hiteltartozása volt, ezen belül a devizahitelek hozzávetőleg 7300 milliárd forintot (a teljes állomány kétharmadát) tették ki; azóta az arányuk a válság hatására lényegében stagnál, illetve csökken. A devizahitel-állomány több mint 90%-a svájci frankban és mintegy 7%-a euróban denominált tartozás (*Balás T.–Nagy M. [2010]*).

*1. táblázat*

**A háztartások hitelállománya és ügyletszáma  
(2010. június 30.)**

	Állomány (Mrd Ft)			Szerződések száma (1000 db)*		
	Forint	Deviza	Összesen	Forint	Deviza	Összesen
<b>Teljes háztartási hitelállomány</b>	3333	7266	10 599	2800	5600	8400
ebből: jelzáloghitelek	1667	5474	7 141	300	1000	1300
ebből: lakáshitelek	1527	3089	4 616	295	550	845

*Megjegyzés:* \*A szerződések száma becslésen alapul.

*Forrás:* MNB (I. Balás T.–Nagy M. [2010], 416. o.)

2011 augusztusában minden magyar állampolgárra 850 ezer forintnyi hiteltartozás jutott, amelyből lakosonként átlagosan 560 ezer forintnyi volt a devizahitel-állomány értéke (Szentkirályi [2012]).

A devizahitelek felfutásának okaival már számos hazai és nemzetközi tanulmány is foglalkozott<sup>2</sup>, jelen keretek között e tényezőket csak röviden ismertetem. A devizahitelezés kialakulásának egyik szükséges feltétele a szabad tőkeáramlás létrejötte volt, ami az európai integrációs folyamatok révén fokozatosan valósult meg. Emellett még egyéb, a devizahitelezést ösztönző keresleti és kínálati tényezők említhetők:

<sup>2</sup> Lásd pl. CSAJTBÓK ATTILA, HUDECZ ANDRÁS, TAMÁSI BÁLINT vagy BALÁS TAMÁS, NAGY MÁRTON 2010-es tanulmányai.

- a belföldi és külföldi kamatok különbsége, vagyis a magas nominális forintkamatok, amelyek kialakulásához az országkockázati prémium megnövelésével a laza fiskális politika, a magas államadósság, illetve a felzárkózási folyamattal együttjáró, magasabb infláció járult hozzá;
- a stabil forintárfolyam a 2008-ig szűk árfolyamsáv miatt;
- az „életképtelen”, fix kamatozású forinthitelek a szükséges hosszú távú belföldi megtakarítások híján; valamint
- a globálisan laza monetáris kondíciók, az olcsó likviditás, az anyabankok régiós terjeszkedése és a hazai bankok kockázatalapú versenye.

A bankok üzletpolitikája arra épült, hogy egyre több ügyfelet szerezzenek, akár nagyobb kockázatvállalás árán is. A devizahitelezést ösztönző tényezők a 2008. októberi pénzügyi válságot követően azonban jelentősen mérséklődtek: a gazdasági recesszió következtében már romlott a lakosság jövedelemvárakozása, a bankok mérlegalkalmazkodásával párhuzamosan szűkült a globális likviditás, ezen keresztül drágábbá vált a külföldi források refinanszírozása, beszűkült a forrásszerzés. A portfólióromlás következtében megszűnt a kockázatalapú verseny, az infláció csökkenése és a költségvetési megszorító intézkedések hatására pedig a forint- és devizakamatok közötti kamatkülönbség is mérséklődött. A devizahitelezés visszaszorítását eredményezte továbbá a körültekintő hitelezésről szóló kormányrendelet, valamint a devizaalapú jelzáloghitelezés betiltásáról szóló törvény is (Balás T.–Nagy M. [2010]).

A válság nyomán a magyar hitelintézeti szektor összes eszközállománya 2008–2010 között folyó áron lényegében változatlan maradt, de ha kiszűrjük a devizaárfolyam változásának és a fogyasztói áremelkedéseknek a hatását, akkor 2008–2010 között a hitelintézeti eszközállomány 8%-kal, a háztartási hitelek 6%-kal, a vállalkozói hitelek pedig 13%-kal csökkentek. 2010-ben a költséges és a hitelkockázati költségek miatt már a bankszektor közel fele veszteségesen működött (a 2009-es évet még minden nagybank nyereséggel zárta). A részvénytársasági formában működő bankok sajáttőke-arányos, illetve eszközarányos nyeresége 2010-ben az előző évhez képest kb. egynegyedére esett vissza; mivel néhány intézmény nem volt képes kitermelni a rá eső extraadót, tulajdonosi tőkepótlásra szorult. A hitelintézeti szektor 2011-ben is csak a 2010-es pályát – nominálisan is csökkenő hitelek, stagnáló mérlegfőösszeg – folytathatta (MBSZ [2011e]).

A válság hatására nyilvánvalóvá vált, hogy a devizahitel-állomány magas szintje számos veszélyt, illetve problémát hordoz magában (Balás T.–Nagy M. [2010]):

- Rontja a monetáris transzmisszió árfolyamcsatornájának hatékonyságát, és a forintgyengülés kedvezőtlenül érintheti a banki mérlegcsatornát. A forint árfolyamának leértékelődése – bár hagyományosan javítja az exportorientált vállalatok versenyképességét, ösztönözve a kibocsátást – a magas devizahitel-állomány miatt a reál- és a pénzügyi szektor mérlegcsatornáján keresztül visszafoghatja a növekedést. A devizahitelek magas aránya következtében a leértékelődés a törlesztőrészek emelkedésén keresztül csökkenti a rendelkezésre álló jövedelmet, így a devizahitel-tartozás növekedése vagyonsökkenést okozhat. Ha a bankrendszer tőke- és likviditási pozíciójának romlása korlátozza a bankok hitelezési képességét, a gazdasági növekedés visszaesik – ami rontja a bankok ügyfélportfóliójának minőségét, erre a bankok

a hitelezési feltételek további szigorításával válaszolnak, amivel tovább gyengítik a gazdasági teljesítményt (gyorsuló negatív spirál).

- A magas devizahitel-állomány a monetáris transzmisszió kamatcsatornáját is gyengíti, hiszen minél nagyobb a devizahitelek súlya, annál kisebb lehet a jegybanki kamatváltoztatásnak a hitelkibocsátásra gyakorolt hatása, mivel a jegybanki kamatpolitika nincs hatással a külföldi devizában denominált kamatok nagyságára.
- A devizahitelek magas szintje a pénzügyi stabilitási kockázatokat is növeli, hiszen a forint leértékelődése megemeli a törlesztőrészleteket, és rontja a jelzáloghitelek fedezettségét. Az ügyfelek fizetőképességének romlása és a hitelek nemteljesítése miatt pedig növekszik a hitelezési veszteség. (Megjegyzendő, hogy a leértékelődés a bevételeket is növeli, hiszen a kamatozó devizaeszközöknek nő a forintban kifejezett értéke, e hatás azonban kisebb a hitelezési veszteségek növekedésének a hatásánál.)
- A leértékelődés nemcsak a rendelkezésre álló tőkét csökkentheti, hanem a kockázattal súlyozott mérlegfőösszeget is emelheti, rontva a tőkeemelési mutatót.

A leértékelődés összességében tehát rontja a bankok jövedelmezőségét és tőkehelyzetét, valamint a szolvenciaproblémák mellett likviditási problémákat is okozhat, hiszen a devizahitelek hosszabb lejárata miatt az azt finanszírozó külföldi források vagy a forintforrásokat devizalikviditásra cserélő devizaswapok fenntartása és megújítása jelentős forintlikviditást igényelhet (Balás T.–Nagy M. [2010]).

### 3. VÁLSÁGKEZELŐ INTÉZKEDÉSEK

Magyarországon a válság pénzügyi és reálgazdasági hatásai, továbbá a forint árfolyamának 2009. év eleji gyengülése a lakossági szektorban nyilvánvalóvá tette, hogy az előző évek fogyasztói hitelezési gyakorlata nem folytatható, egyre sürgetőbb intézkedésekre van szükség a devizahitelezési feszültségek enyhítése érdekében.

A lakossági hitelezés területén a bankszektor tevékenységét meghatározó, legjelentősebb intézkedések a következők voltak (MBSZ [2011a; 2011b; 2011c; 2010; 2011d]):

- banki adósmentő csomagok alkalmazása a nagymértékben eladósodott ügyfelek helyzetének könnyítésére (pl. törlesztési időszak meghosszabbítása, törlesztések mérséklése, felfüggesztése, áthidaló hitel nyújtása állami kezességvállalás mellett, forintalapú kölcsönné történő alakítás);
- a bankok egyoldalú szerződésmódosítási gyakorlatának szabályozása;
- banki magatartási kódex kidolgozása;
- fogyasztóvédelmi szabályok, illetve a körültekintő lakossági hitelezésre vonatkozó szabályok megalkotása (pl. a hitelnyújtó nem nyújthat hitelt kizárólag a hitelkockázati fedezet figyelembevételével, a devizahitel havi törlesztőrészlete euróhiteleknél nem lehet magasabb a hitelezhetőségi limit 80%-ánál, más devizahiteleknél 60%-ánál, a forintban folyósított jelzáloghitelek értéke nem haladhatja meg az ingatlan forgalmi értékének 80%-át, euróhiteleknél 60%-át, egyéb devizahitelek esetén pedig 45%-át);

- Otthonvédelmi Akcióterv kidolgozása (árfolyamgát bevezetése 2014 végéig és a különbség gyűjtőszámlahitelként való kimutatása, illetve az új árfolyam-rögzítési rendszer kialakítása, kamattámogatási program kidolgozása, Nemzeti Eszközkezelő Társaság felállítása, kilakoltatási moratórium feloldása és kvóták bevezetése, deviza-alapú jelzáloghitelezés újbóli engedélyezése);
- Országvédelmi Akcióterv meghirdetése (végtörlesztés biztosítása, a devizahitelek referenciakamathoz kötött vagy legalább 3 évre fixált kamatmegállapításának bevezetése, pozitív adóslista alkalmazása).

A továbbiakban a fenti intézkedések közül a háztartási hitelezés legújabb és legjelentősebb eseményeinek számító, kedvezményes végtörlesztést és a második árfolyamgát rendszerét vizsgálom a rendelkezésre álló felüyeleti és jegybanki statisztikák segítségével.

### ***3.1. A végtörlesztés nyertesei és/vagy vesztesei***

Az Országgyűlés 2011. szeptember 19-én szavazta meg a végtörlesztésről szóló törvényjavaslatot, amely szerint év végéig lehetősége volt az ügyfeleknek a rögzített árfolyam mellett – 180 HUF/CHF, 250 HUF/EUR, illetve 2 HUF/JPY – végtörlesztésre, akár hitellel való kiváltással is.

Noha a forint hitelből történő végtörlesztés csökkenti a tőketartozást és mentesít az árfolyamkockázattól, a kamatok emelkedése növelheti a törlesztőrészlet nagyságát. Minél alacsonyabb kamatozása a forint hitel és magasabb a frankárfolyam, annál jobban megéri forint hitelt törleszteni, ha viszont drágulnak a forint hitelek és csökken az árfolyam, a frank hitel törlesztőrészlete lehet kedvezőbb. Megjegyzendő, hogy a devizahitelek átváltása forintra a devizahitel-állományból eredő kockázatok mérséklésének egyik legnyilvánvalóbb eszköze, de jelentős költségekkel jár. A gazdasági szereplők között egy költség- és árfolyam-kockázati transzfer történik: a költségtranszfer abból ered, hogy az adósok csak ugyanakkora vagy kisebb törlesztőrészlet mellett hajlandók átváltani a devizahitelüket forintra; az árfolyam-kockázati transzfer pedig azzal jár, hogy a háztartások nyitott devizapozícióját egy másik szektornak kell megvennie. A forint árfolyamának azonnali gyengülése nélkül csak az állam vagy a jegybank képes átvenni a háztartások teljes pozícióját, ez azonban – az állam magasabb deviza eladósodása miatt – növeli az ország sérülékenységét, ami közvetetten mégis az árfolyam gyengüléséhez vezethet. Nincs olyan átváltási technika, amely csökkentené a kockázatokat (Balás T.–Nagy M. [2010]).

A 2012. február 29-én lezárult végtörlesztésben – sokak véleménye szerint – a jó szándék ellenére sikerült az összes hátrányt egyesíteni:

- kevés emberen segít (a „gazdagokon”),
- veszélyezteti a kiszámíthatóságot és a jobbiztonságot,
- elszabadítja a devizaárfolyamokat,
- növeli a pénzügyi stabilitási kockázatot,
- emeli a kamatot az emelkedő országgkockázat és a romló árfolyam miatt,
- a kamatemelkedés növeli az államadósság finanszírozási költségeit, illetve a vállalati és lakossági hitelkamatok emelkedését eredményezi,

- rontja az államháztartás pozícióját,
- csökkenti a bankrendszer hitelnyújtó képességét, és mindezek alapján
- a növekedési kilátások visszaesését eredményezi.

A Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete által közzétett adatok alapján a végtörlesztés keretében mintegy 170 ezer lakossági hitelt törlesztettek 1355 milliárd forint értékben, ami a lakosság 2011. szeptember végi 5600 milliárd forintnyi jelzálog-fedezetű devizahitel-állományának forintban számítva valamivel több, mint 24%-a, devizában számítva (végtörlesztési árfolyamon, az árfolyamváltozás hatását kiszűrve) 23,3%-a. Időbeli lefutását tekintve a végtörlesztések száma és volumene január végén tetőzött. A végtörlesztés hatására 2011 decemberében és 2012 januárjában átmenetileg még az ingatlanpiac is megélné. Legnagyobb arányban a svájcfrank-hiteleket fizették vissza (az összes végtörlesztés több mint 90%-a). A teljes pénzügyi szektorban a frankhitelek 25,3%-át, a japánjen-alapú hiteleknek pedig a 23,3%-át fizették vissza, ez utóbbi állomány azonban lényegesen kisebb volumenű a frankhitelekhez képest. Az euróalapú hiteleknek csak 2,1%-át érintette a végtörlesztés, mivel e hitelek nagy részét 2008 után folyósították 250-es euróárfolyam fölött, így az adósok többsége nem is volt jogosult a végtörlesztés igénybevételére. A legmagasabb részvételi arány a bankoknál és a takarékszövetkezeteknél jelentkezett, ahol egyaránt a hitelállomány közel 24%-át fizették vissza (a fióktelepek a végtörleszthető devizahitel-állományuk 21,4%-át veszítették el, a pénzügyi vállalkozások pedig 12,1%-ot). A pénzügyi intézmények hitelállománya (a mindenkor aktuális árfolyamon számolva) összességében 1041 milliárd forinttal csökkent. A szövetkezeti hitelintézetek más hitelintézetek adósa számára közel ugyanannyi hitelt folyósítottak, mint a bankok a nem saját ügyfelek számára. A szövetkezeti hitelintézetek a törlesztések (12,3 milliárd forint) és kiváltó hitelek (78,3 milliárd forint) eredőjeként több mint 66 milliárd forinttal voltak képesek növelni lakossági hitelállományukat. A visszafizetett hiteleknek a banki ügyfelekre jellemző, átlagos összege a rögzített végtörlesztési árfolyamon kb. 6 millió forint volt, ami azt is jelzi, hogy a kifejezetten alacsony összegű hiteleket is visszafizették. A takarékszövetkezeteknél átlagosan kisebb összegű, a pénzügyi vállalkozásoknál pedig átlagosan a legnagyobb összegű hiteleket törlesztették (PSZÁF [2012]).

A végtörlesztés forrását kezdetben a gyorsan mozgósítható pénzügyi megtakarítások – bankbetétek, értékpapírok (elsősorban befektetési jegyek), az életbiztosítások visszaváltása és az önkéntes nyugdíjpénztárakból kiáramló tőke – jelentették, később egyre inkább a kiváltó forinthiteltől történő végtörlesztés erősödött kb. 310 milliárd forint értékben. Minden korábbi feltételezést meghaladó tartalékok voltak tehát az adósok birtokában vagy álltak rendelkezésükre, hiszen a végtörlesztés mintegy kétharmadát belföldi pénzügyi megtakarításaikból finanszírozták. Nem zárható ki, hogy a háztartások a statisztikák által meg nem figyelt egyéb forrásokat – pl. munkáltatói kölcsönök vagy külföldön tartott eszközök – is mozgósítottak (MNB [2012]).

A végtörlesztés nyertesei inkább a tehetősebbek, mint a rászorultak köréből kerültek ki, hiszen a végtörlesztéssel azok nyertek – sok esetben milliós összeget –, akik saját forrásból fizették vissza tartozásukat. További nyertesek azok is, akik lakástakarék-pénztári keretek között voltak képesek végtörleszteni vagy kiváltó hitelhez jutni. A Fundamenta – saját adatai alapján – 44 milliárd új lakáshitelt helyezett ki 2011-ben. Piaci részesedése a lakáshitelezésben közel négyszeresére, 18%-ra nőtt. Végtörlesztésre kölcsönt csak a meglévő ügyfeleinek

adott: 2011-ben 4850 ügyfél esetében 18,5 milliárd forint összegben fogadott be hitelkérelmet. Az OTP Lakáskasszával közösen a lakástakarék-szektor nemcsak jelentősen hozzájárult a végtörlesztéshez, hanem az átlagosnál kedvezőbb költségű kiváltó hiteleivel kedvező helyzetbe hozta ügyfeleit. Akik nem tudtak saját vagy lakástakaréki forrásból végtörleszteni, kénytelenek voltak piaci forrásból forinthatelt keresni, ennek a kamatai azonban folyamatosan emelkedtek, így közülük azok jártak jobban, akik még a végtörlesztés elején hitelhez jutottak. A takarékok ugyan a bankoknál kedvezőbb, 8,5–11%-os THM-et kínáltak, azonban a szigorúbb feltételek vagy a gyorsan elapadó források miatt sokan nem tudtak ezekkel a hitellehetőségekkel élni, vagy a hitelbírálatok idejének elhúzódása miatt kifutottak az időből. A legtöbb hitelező gyorsan kihelyezte forrásait, és azok hiteleztek tovább, akik drágább hitelt kínáltak, így az idő múlásával nemcsak egyre nehezebb, de egyre drágább is volt hitelhez jutni. Szakértői számítások szerint 2011 végére eltűnt a végtörlesztéssel elérhető összegszerű előny alacsonyabb törlesztést eredményező része, vagyis annak, aki a törlesztőrészek csökkentése miatt akart végtörleszteni, már nem érte meg vállalni a költségeket, és a romló forint és országbesorolás miatt újra és újra emelkedő kamatterhekkel. Vélhetően sokan a végtörlesztést követően szembesült(n)ek azzal, hogy nem jobban, hanem rosszabbul jártak, illetve azok helyzete is romlott, akik nem kiváltó hitelt kerestek, hanem hitelből ingatlant vásároltak (volna), vagy szabad felhasználású hitelt vettek volna fel. Akik pedig nem kaptak hitelt a végtörlesztéshez, esetleg csalódtak, pedig kiderülhet, hogy ők jártak jobban, akár az új lehetőségek miatt is. Mindenesetre soha nem látott mennyiségű a végtörlesztéssel kapcsolatos hitelezést és hitelezőket érintő lakossági panasz, főként a megtévesztő tájékoztatás okán, amelynek kárait utólag lehetetlen megállapítani (*Kézdi* [2012]).

A hitelező pénzügyi intézményeknek a végtörlesztési konstrukció összességében 370 milliárd forint bruttó veszteséget okozott; ennek mintegy 30%-át a hitelintézetek a 2011. évi bankadóból leírhatják, így a nettó veszteség a teljes piacra vonatkozóan kb. 260 milliárd forint körül alakul. Az intézmények számára a legnagyobb veszteség átlagosan a végtörlesztések kis részét adó japánjen-alapú hiteleken keletkezett, ahol a kedvezményes árfolyamon meghatározott, vagyis ténylegesen végtörlesztett összeg az aktuális árfolyamon számított követelés mindössze 67%-át fedezte. A szintén elhanyagolható volumenben végtörlesztett euróhiteleknél ez az arány 82%, míg a végtörlesztések zömét jelentő frankhiteleknél 73%, tehát 1 svájci frankhitelen a hitelező intézmények átlagosan 0,27 frankot veszítettek. A szeptember végi eszközállomány arányában mért, összesített veszteség a bankoknál és fióktelepeknél 1,2%-ot ért el, a pénzügyi vállalkozásoknál 1,8%-ot, a takarékszövetkezeteknél pedig – amelyek a hitelkihelyezés nyertesei – csupán 0,2%-ot. A pénzügyi szektorban a 2011. szeptember 30-án fennálló 12,5%-os nemteljesítő jelzőhitelek aránya (NPL-ráta) – mivel a késedelmes hitelekre nem terjedt ki a végtörlesztés, a teljes hitelállomány azonban csökkent – szükségszerűen megnőtt 14,8%-ra (feltéve, hogy a kiváltó forinthatelt nem esnek késedelembe, illetve kiszűrve az árfolyamváltozást és a késedelmi kamatok okozta NPL-rátanövekedést). A bankszektorban a fennmaradó nettó veszteség az eszközarányos jövedelmezőséget 0,9 százalékponttal, a ROE-t 9,5 százalékponttal rontja. A veszteség a bankszektor tőkemegfelelésére is jelentős hatással van, azonban 10% alá a legjelentősebb veszteséget elszenvedő bankok sem kerültek. A továbbra is nyereséges bankok, valamint – a tulajdonosi tőkeemeléseknek köszönhetően – a szektor tényleges tőkemegfelelési mutatója nem csökkent (PSZÁF [2012]).



### ***3.2. Az új árfolyam-rögzítési program hatásai***

Míg az elmúlt év végén a végtörlesztés látszott kedvezőbbnek a devizahitelek számára, manapság már sokuk – a forint gyengülése és az állampapírok hozamainak (kamatok) emelkedése miatt – az árfolyamrögzítés áprilistól belépő, új rendszerétől remél megoldást. A kormány és a Bankszövetség között 2011. december 15-én kötött megállapodás szerint a még teljesítő devizajelzáloghitel-adósok számára kiterjesztik a korábbi átmeneti árfolyamrögzítési programot, amelynek értelmében a még teljesítő adósok 5 évig, de legkésőbb 2017 júniusáig a jelenleginél kedvezőbb, rögzített árfolyamon – 180 HUF/CHF, 250 HUF/EUR, 2,5 HUF/JPY – törleszthetik hiteleiket. A havi törlesztőrészek árfolyamgát feletti részéből a kamatrészt nem – azt az állam és a bankok állják 50-50%-os arányban –, csak a tőkerészt kell utólag megfizetnie az adósoknak a gyűjtőszámlahitelre vonatkozó szabályok szerint. Meghatározott árfolyamszintek – 270 HUF/CHF, 340 HUF/EUR, 3,3 HUF/JPY – felett pedig minden árfolyam-különbözet az államot terheli. A belépés feltétele, hogy az adós hitele a folyósításkor nem lehetett nagyobb 20 millió forintnál. A programhoz az adósok lépcsőzetesen csatlakozhatnak 2012. december végéig: a közzféra alkalmazottai 2012 áprilisától, a nem közzférában dolgozó lakáshitelek 2012 júniusától, a szabad jelzáloghitelek pedig szeptembertől. A közzférában dolgozók a gyűjtőszámlahitelre felszámított ügyleti kamat megfizetéséhez kamattámogatást is igénybe vehetnek, emellett vissza nem térítendő támogatást kapnak, ha 2011. december 30-ig a hitelezőnél, valamint a munkáltatónál bejelentették végtörlesztési szándékukat, de azt nem tudták teljesíteni, és most az árfolyamrögzítést választják. A támogatás 2012. február 1-jétől a gyűjtőszámlahitelre vonatkozó keretszerződés megkötéséig, de legkésőbb 2012. július 1-jéig tartó időszakokra eső, a rögzített árfolyamot meghaladó törlesztési kötelezettséggel egyezik meg. A közzférában dolgozók egyösszegű, vissza nem térítendő támogatását a devizakölcsön-tartozás előtörlesztéseként kell majd elszámolni, amire a pénzintézetek nem számíthatnak fel előtörlesztési díjat (MNB [2012]).

A várakozások szerint az arra jogosult, még teljesítő ügyfelek igen magas, kb. 90%-os mértékben igénybe fogják venni az árfolyamrögzítés lehetőségét, mivel ezzel szinte semmilyen jogról (pl. előtörlesztés) nem kell lemondaniuk, viszont az államtól és a bankoktól transzfert kapnak. A feltételeknek megfelelő, „problémás” adósok esetében azonban – a feltételek miatt, amelyek kifejtésétől eltekintenek – jóval alacsonyabb részvételi arányra lehet számítani. A megállapodás alapján a nemteljesítő – a 2011. szeptember 30-i állapot alapján 90 napon túli és 78 ezer forintot meghaladó lejárt tartozással rendelkező – devizajelzáloghitel-adósok hiteleit a bankok forintra váltják, és a tartozás 25%-át elengedik abban az esetben, ha az adós ezt kéri, és a fedezetül szolgáló ingatlanja a hitelfolyósításkor 20 millió forintnál nem volt értékesebb. Kétséges azonban, hogy az adósok – az adósságelengedés mellett is – élnek-e a forintra váltás lehetőségével a magasabb forintkamatok miatt. A hitelek átváltásához az MNB biztosít devizát a devizatartalékból, az átváltásra legkésőbb 2012. augusztus 31-ig kerül sor. Az elengedett tartozásrész 30%-át a bankok visszaigényelhetik a 2012-es bankadóból. Az állam a szociálisan rászoruló adósoknak 5 évig kamattámogatást nyújt. Az adósok legreménytelenebb rétegének ingatlanjait és hitelét pedig az állam által létrehozott Nemzeti Eszközkezelő Társaság veszi át 2014 végéig, előre meghatározott áron. Ez a program több lépcsőben mintegy 25 ezer ingatlanra terjed ki. Ezzel a nemteljesítő adósok kb. 20%-ának helyzetét lesz képes rendezni az állam 2014 végéig (MNB [2012]).

Megállapítható, hogy az árfolyam-rögzítési program pozitív hatású pénzügyi stabilitási szempontból: a rögzítés ideje alatt a törlesztőrészek a jelenlegi szintekhez képest 25-30%-kal mérséklődnek, ami megállíthatja a háztartási portfólióminőség további romlását. Mivel ebben a konstrukcióban – szemben a tavaly nyári árfolyam-rögzítési megoldással – az árfolyam-különbözet jelentős részét az állam és a bankok vállalják át, ezért az adósr jutó árfolyam-különbözet a hosszabb rögzítési időszak ellenére sem halmozódik túlságosan nagy összegre, így az adósok törlesztőrészlete a rögzítési időszak után a jelenlegihez képest 10%-nál kisebb mértékben nőhet csak (változatlan árfolyamokat feltételezve); ez persze a rögzítési időszak törlesztőrészletéhez mérten jelentős emelkedés lesz. Az árfolyamrögzítés összességében 2012-ben mintegy 35-40 milliárd forinttal csökkenti az adósok törlesztési terheit (ebből közel 30 milliárd forint a bankoktól és az államtól kapott transzfer), 2013-ban pedig a törlesztési teher enyhítése nagyságrendileg (a jelenlegi árfolyamok mellett) 80 milliárd forint lehet, míg a bankoknak és az államnak ez éves szinten 25-25 milliárd forint terhet jelent. Nem szabad azonban elfelejteni, hogy a programban részt vevő devizahittel rendelkezők devizakitettsége nem szűnik meg, mivel a rögzítési időszak után az akkori aktuális árfolyamokon kell folytatniuk a hiteltörlesztést, így a fizetéseképtelenné vált adósok hamar újra nemteljesítővé válhatnak (MNB [2012]).

#### 4. ÖSSZEGRÉS

A háztartási hitelezés 2011-es legfontosabb eseménye, a kedvezményes végtörlesztés mintegy negyedével csökkentette a devizajelzálog-hitelek állományát. 2012 közepétől kezdve pedig az új árfolyamgát rendszere igyekszik javítani a devizajelzálog-hitelek nemteljesítési valószínűségét. Az árfolyamgát és a nemteljesítő lakossági hiteladósok kezelése – a várakozások szerint – ugyan kedvező hatással lehet a bankok hitelezési hajlandóságára és képességére, a jelentős banki működési kapacitás lekötése miatt azonban az új hitelfolyósításoknál érdemi változás (növekedés) csak a programok lezárulta után várható. A háztartások hitelkereslete – a végtörlesztés hatását figyelmen kívül hagyva – továbbra is gyengének mondható, az új hitelek felvétele a kiváltó hitelekkel együtt is 2011-ben volt a legalacsonyabb a válság kezdete óta: 9%-kal kevesebb, mint 2010-ben és 28%-kal kevesebb, mint 2009-ben. A devizahittel rendelkező háztartások rendelkezésre álló jövedelme továbbra is terhelt az erős svájci franktól – nekik az árfolyam-rögzítési program segíthet –, a végtörlesztő háztartások esetében pedig rövid távon inkább a felhasznált megtakarítások újraképzése várható, mintsem a fogyasztás növelése vagy új hitelek felvétele. A keresleti mellett a kínálati korlátok is hangsúlyosak: a háztartási hitelezési feltételek szigorodtak, a bankok a kevésbé kockázatos, prémium ügyfelekre igyekeznek fókuszálni. Középtávon azonban már lehet a hitelfelárák csökkenésére számítani a verseny várható erősödése, illetve a pozitív adósnilyvántartás lakosságra történő kiterjesztése miatt (MNB [2012]).

Összegzésként elmondható, hogy az elmúlt évek, illetve hónapok intézkedéseinek számos pozitív és negatív hatása volt az érintett szereplők számára, de egyetérthetünk Balás Tamás és Nagy Márton megállapításával (Balás T.–Nagy M. [2010]), amely szerint a devizahitel-állományból eredő kockázatokat jelentősen a makrogazdasági stabilitás mérsékelheti, azaz az alacsony infláció, illetve a külső és belső egyensúlyt javító gazdaságpolitika.

## IRODALOMJEGYZÉK

- BALÁS T.–NAGY M. [2010]: A devizahitelek átváltása forinthitelekre. *Hitelintézet*i Szemle, 2010/5. 416–430. o., [www.bankszovetseg.hu](http://www.bankszovetseg.hu)
- BÁNFI Z. [2010]: (M)értéktelenül – A lakossági hitelek növekedése a válság előtt. *Hitelintézet*i Szemle, 2010/4. 349–360. o. [www.bankszovetseg.hu](http://www.bankszovetseg.hu)
- BETHLENDI A.–BODNÁR K. [2005]: A hazai hitelpiac strukturális változása. A hitelezési felmérés tapasztalatai. *Hitelintézet*i Szemle, 2005/3. 1–21. o., [www.bankszovetseg.hu](http://www.bankszovetseg.hu)
- BETHLENDI A.–CZETI T.–KREKÓ J.–NAGY M.–PALOTAI D. [2005]: A magánszektor devizahitelezésének mozgatórugói. *MNB Hátértanulmányok*, 2005/2. Budapest, 2005. április, [www.mnb.hu](http://www.mnb.hu)
- CSAJBÓK A.–HUDECZ A.–TAMÁSI B. [2010]: Foreign currency borrowing of households in new EU member states. 2010/OP 87., [www.mnb.hu](http://www.mnb.hu)
- Devizahitelek és devizahitelesek blogja [2012a]: Vég törlesztők – árfolyamkockázat helyett kamatkockázat? 2012. január 16. [www.devizahitelek.info](http://www.devizahitelek.info)
- Devizahitelek és devizahitelesek blogja [2012b]: Az Országgyűlés elfogadta az új árfolyamrögzítést. 2012. március 25., [www.devizahitelek.info](http://www.devizahitelek.info)
- Hitelkalkulátor [2012]: hitelkalkulátor online hitelek: Árfolyamrögzítés: jobb lesz mint a vég törlesztés. *Hitelkalkulátor*, online hitelek, 2012. január 13. [www.hitelkalkulator.szeghalom.eu/2012/01/13](http://www.hitelkalkulator.szeghalom.eu/2012/01/13)
- Jogsabályok:  
2009. évi CLXII. törvény a fogyasztónak nyújtott hitelről  
2009. évi IV. törvény a lakáscélú kölcsönökre vonatkozó állami készfizető kezességről  
2011. évi LXXV. törvény a devizakölcsönök törlesztési árfolyamának rögzítéséről és a lakóingatlanok kényszerértékesítésének rendjéről  
361/2009. (XII. 30.) Korm. rendelet a körültekintő lakossági hitelezés feltételeiről és a hitelképesség vizsgálatáról  
KÉZDI Zs. [2012]: A vég törlesztés nyertesei és vesztesei – meglepő eredmény. 2012. február 1., [www.hitelmediator.hu](http://www.hitelmediator.hu)
- KOVÁCS L. [2011]: A magyar bankrendszer helyzete és kihívásai. *Magyar Pénzügyi Almanach* 2011-2012, XXI. évf. KEREKES GYÖRGY (szerk.), TAS-11 Kft., 90–96. o.
- MBSZ [2010]: Beszámoló a Magyar Bankszövetség 2009. évi tevékenységéről. Budapest, 2010. május, [www.bankszovetseg.hu](http://www.bankszovetseg.hu)
- MBSZ [2011a]: Beszámoló a Bankszövetség 2011. I. negyedévi tevékenységéről. Budapest, 2011. április, [www.bankszovetseg.hu](http://www.bankszovetseg.hu)
- MBSZ [2011b]: Beszámoló a Bankszövetség 2011. II. negyedévi tevékenységéről. Budapest, 2011. július, [www.bankszovetseg.hu](http://www.bankszovetseg.hu)
- MBSZ [2011c]: Beszámoló a Bankszövetség 2011. III. negyedévi tevékenységéről. Budapest, 2011. november, [www.bankszovetseg.hu](http://www.bankszovetseg.hu)
- MBSZ [2011d]: Beszámoló a Magyar Bankszövetség 2010. évi tevékenységéről. Budapest, 2011. március, [www.bankszovetseg.hu](http://www.bankszovetseg.hu)
- MBSZ [2011e]: Éves bankismertető 2011. 2011. július, [www.bankszovetseg.hu](http://www.bankszovetseg.hu)
- MNB [2012]: Jelentés a pénzügyi stabilitásról. 2012. április, [www.mnb.hu](http://www.mnb.hu)
- MURAKÖZY B.–MURAKÖZY L. [2008]: „Mi változott és mi nem?” A lakossági devizahitelek és a hiteles politika. *Hitelintézet*i Szemle, 2008/6. 630–646. o., [www.bankszovetseg.hu](http://www.bankszovetseg.hu)
- PSZÁF [2012]: Gyorselemzés a vég törlesztésről. 2012. március 12., [www.pszaf.hu](http://www.pszaf.hu)
- SZENTKIRÁLYI B. [2012]: No, akkor hát ki felel a devizahitelekért? 2012. február 9. [www.index.hu](http://www.index.hu)
- TARDOS G.–VOJNITS T. [2006]: Meddig tarthat a lakossági hitel boom Magyarországon? *Hitelintézet*i Szemle, 2006/1–2. 1–21. o., [www.bankszovetseg.hu](http://www.bankszovetseg.hu)
- VÁRHEGYI É. [2008]: Sebezhetőség és hitelexpanzió a mai válság fényében (Antal László könyvének érvényességére). *Hitelintézet*i Szemle, 2008/6. 656–664. o., [www.bankszovetseg.hu](http://www.bankszovetseg.hu)
- VÁRHEGYI É. [2011]: Kettős szorításban: a magyar bankszektor helyzete és kilátásai. *Hitelintézet*i Szemle, 2011/1. 14–29. o., [www.bankszovetseg.hu](http://www.bankszovetseg.hu)