

BERLINGER EDINA–WALTER GYÖRGY

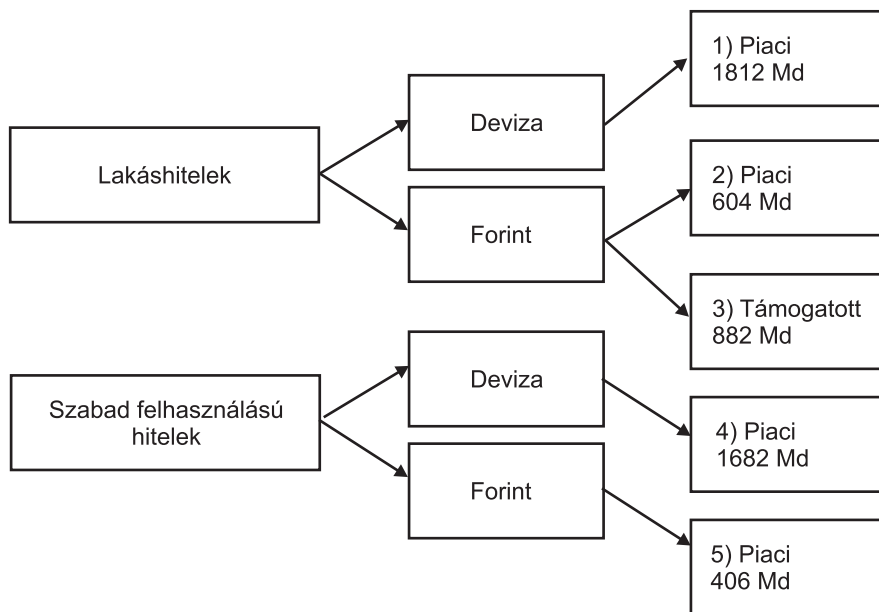
# Unortodox javaslat a deviza- és forintalapú jelzáloghitelek rendezésére

Cikkünkben először bemutatjuk a hazai jelzálog-portfólió fő szegmenseit és megállapítjuk, hogy nemcsak a devizaalapú hitelek, de a piaci kamatozású forinthitelek is folyamatosan romló tendenciát mutatnak. Ezután kitérünk arra, hogy miért van szükség az ország hitelkockázati kitettségének csökkentésére, és mi indokolja az állami beavatkozás szükségességét. Végül megvizsgáljuk a portfólió értékét leginkább befolyásoló kockázati faktorokat, majd javaslatot teszünk a faktorérzékenységek csökkentésére. Javaslataink három eleme: (1) a jövedelemarányos törlesztés; (2) a részleges devizakonverzió és (3) a differenciált, kockázatalapú kamatmarzsok rendszere. Az utóbbi két elem része ugyan a hagyományos banki eszköztárnak, de a jövedelemarányos törlesztést eddig csak a diákhitelezésben alkalmazták. A jövedelemarányos törlesztés tömeges kiterjesztése kereskedelmi banki hitelekre teszi a javaslatunkat újszerűvé és szokatlanná.

## 1. A JELZÁLOGHITEL-PORTFÓLIÓ JELLEMZŐI

A jelzáloghiteleken belül (lakáshitelek és szabad felhasználású jelzáloghitelek) összesen öt szegmenst különíthetünk el. A lakáshitelek egy része devizalapú, illetve devizahitel (továbbiakban „devizahitelek”), másik része forintban denominált. A lakáscélú devizahitelek mind piaci kamatozásúak (1). A forintalapú lakáshitelek egy része piaci (2), másik része támogatott kamatozású (3). A szabad felhasználású jelzáloghiteleket szintén tovább bonthatjuk devizahitelekre (4) és forinthitelekre (5). Ez utóbbiak mind piaci kamatozásúak (l. *1. ábra*).

### A jelzáloghitelek öt szegmense és volumene 2013 júniusában (Ft)



A rendelkezésünkre álló legfrissebb adatok a 2013. júniusi állapotnak felelnek meg, elemzésünkben főként erre az adatbázisra támaszkodunk.<sup>1</sup> A teljes lakossági hitelállomány ekkor 6600 milliárd forint, a lakossági jelzáloghitel értéke pedig 5386 milliárd forint volt. Ennek majd kétharmada devizahitel (vagy lakáshitel, vagy szabad felhasználású jelzáloghitel), egyharmada forinthatel. A forinthatelen belül a támogatott hitelek részaránya magas. A támogatott hitelek állománya azonban folyamatosan csökken (2009-ben még 1300 milliárd forint volt, szemben a 2013-ban tapasztalható 882 milliárddal); mivel ez a támogatásos konstrukció évek óta megszűnt, így a törlesztés hatása érvényesül. Ezzel szemben a szabad felhasználású forinthatélek és a piaci kamatozású forint-lakáshitelek állománya és szerződésszáma évek óta nem csökken.

A devizahiteleken belül a piaci kamatozású lakáshitelek és a szabad felhasználású jelzáloghitelek esetén is évek óta csökken a követelésállomány. Ennek egyik oka a növekvő banki és lakossági óvatosság, a másik oka a kormányzati tiltás. Jelentős csökkenést okozott 2011 végén a végtörlesztés is. Darabszámában a devizahitelek az összes jelzáloghitelnek kevesebb mint felét adják, ám az átlagos devizahitel összege jóval magasabb (6-8 M Ft), mint a piaci kamatozású forinthatéleké (2-3 M Ft).

<sup>1</sup> Forrás: MNB [2013], <http://www.mnb.hu/Statiztika/statiztikai-adatok-informaciok/adatok-idosorok/iii-penzugyi-stabilitasi-statisztikak/a-haztartasi-szektor-reszere-nyujtott-hitelallomany-osszetetele>

1. táblázat

## Jelzáloghitelek értéke, szerződésszáma és átlagos hitelösszege

(Mrd HUF)		Követelések értéke (Mrd HUF)		Szerződések száma (db)		Átlag hitelösszeg (MHUF)
Lakáshitel (piaci)	Deviza	1 812	34%	223 000	20%	8,1
	Forint	604	11%	260 000	23%	2,3
Szabad felhasználású jelzáloghitel	Deviza	1 682	31%	280 000	24%	6,0
	Forint	406	8%	138 000	12%	2,9
Lakáshitel (támogatott)	Forint	882	16%	242 000	21%	3,6
<b>Összesen</b>		<b>5 386</b>	<b>100%</b>	<b>1 143 000</b>	<b>100%</b>	<b>4,7</b>

Forrás: MNB [2013]

Kockázat szempontjából tekintve a teljes jelzáloghitel-portfólió 21%-a (1111 milliárd forint) számít problémásnak<sup>2</sup>, ebből és a teljes portfólióból 9% egyben már lejárt tartozás is. Ebből a szempontból a devizalakáshitelek, illetve a szabad felhasználású jelzáloghitelek (deviza és forint) mutatják a legrosszabb képet, a szegmenseken belül 19–32% a problémás hitelek aránya. A teljes lakáshitel-portfóliót tekintve különösen súlyos a helyzet a devizahiteleknél, hiszen a teljes problémás portfólió 31%+46%=77%-a devizahitel; a problémás devizahitel-állomány pedig 850 milliárd forint. A két devizahitel-szegmensben a legnagyobb a már lejárt hitelállomány is, több mint 300 milliárd forint. A szabad felhasználású hiteleken belül a forintbiteleknél is gondok vannak a visszafizetéssel, de szerencsére ez a szegmens viszonylag kicsi. A problémás hitelek állománya azonban már ez esetben is 130 milliárd, (azaz  $130/406=32\%$ ).

2 Problémás hitelként definiáljuk az átlag alatti, kétes vagy rossz követelésként kategorizált hiteleket.

2. táblázat

## Problémás jelzáloghitelek aránya

	(Mrd HUF)	Problémás	szegmen- sen belül	összes problé- máson belül	Le- járt	szegmen- sen belül	összes lejár- ton belül
Lakáshitel (piaci)	Deviza	348	19%	31%	126	7%	26%
	Forint	93	15%	8%	76	13%	15%
Szabad felhasználású jelzáloghitel	Deviza	509	30%	46%	179	11%	36%
	Forint	130	32%	12%	92	23%	19%
Lakáshitel (támogatott)	Forint	31	4%	3%	21	2%	4%
<b>Összesen</b>		<b>1 111</b>		<b>100%</b>	<b>494</b>		<b>100%</b>

Forrás: MNB [2013]

Végül, ha a kockázatnak egy más vetületét, a fedezettséget tekintjük, akkor is azt tapasztaljuk, hogy a nemfizetési kockázat rendkívül magas. Az összes hitel egyharmadánál a hitel/fedezet mutató (továbbiakban LTV, „loan to value”)<sup>3</sup> nagyobb, mint 90%. Újra a devizahitelek esetén a legrosszabbak az adatok: a lakáshitelek több mint felénél az LTV magasabb, mint 90%, a szabad felhasználású hitelek 33%-nál is ilyen magas az LTV.

3. táblázat

## Jelzáloghitelek hitel/fedezet mutató szerinti megoszlása

	(Mrd HUF)	LTV > 90% (vagy fedezetlen)	szegmens- en belül	összes 90% LTV-n belül
Lakáshitel (piaci)	Deviza	1 010	56%	55%
	Forint	108	18%	6%
Szabad felhasználású jelzáloghitel	Deviza	563	33%	31%
	Forint	72	18%	4%
Lakáshitel (támogatott)	Forint	88	10%	5%
<b>Összesen</b>		<b>1 841</b>		<b>100%</b>

Forrás: MNB [2013]

A következőkben az egyes szegmensek jellemzőit foglaljuk össze röviden, nagyság szerint csökkenő sorrendben haladva.

3 Az LTV-számítás során az ingatlanértéknél már piaci értékkel és nem biztosítéki értékkel kell kalkulálni.

A *devizalakáshitelek* (1) szegmense a legnagyobb méretű. Az átlag hitelállomány itt a legmagasabb, több mint 8 millió forint. A problémás hitelek állománya jelentős, de a külön figyelendő követelések (ahol tehát már valami késedelem van vagy volt) is magas, és a portfólió kevesebb mint fele mondható csak valóban problémamentesnek.<sup>4</sup> A portfólió háromnegyede hosszú lejáratú hitel, és alig egyötöde mondható jó fedezettségűnek, vagyis ahol az LTV értéke 60% alatt van. Ez a portfólió szinte minden paraméterében romlott az elmúlt időszakban. Bár az össz állomány csökkent, a problémás portfólió aránya és abszolút értéke is nőtt 63-ról 348 milliárd forintra (2%-ról 19%-ra) a 2009–2013-as időszakban. Az átlaghitel nagysága is nőtt, hiszen 2011. március végén<sup>5</sup> még „csak” 7,36 millió forint volt.

A *szabad felhasználású deviza-jelzáloghitelek* (4) portfóliója méretében nem sokkal marad el a deviza-lakáshitelek szegmensétől. Az átlag hitelállomány 6 millió forint, ami szintén növekedett 2011 óta (5,5 millió forintról). A problémás hitelek állománya itt a legmagasabb, és a portfóliónak csupán mintegy egyharmada mondható teljesen problémamentesnek. A problémás hitelek állománya 2009 óta 86 milliárdról 509 milliárd forintra növekedett. Az állomány 63%-ának a futamideje több mint öt év, ez értékben meghaladja az 1000 milliárd forintot. A fedezettségi mutatók valamivel jobbak, mint a deviza-lakáshitelek esetében, de mint látni fogjuk, elmaradnak a forinthitelek LTV-értékeitől. A portfólió egyharmadának az LTV-értéke 90% felett van, és csak egyharmada számít jól fedezettnek (60% alattinak).

A *támogatott forintlakáshitelek* (2) kifutóban vannak, mivel évek óta csak nagyon korlátozott méretekben történik újabb hitelezés ezen a területen. A portfólió mérete és az átlagos hitelállomány is folyamatosan csökken. A portfólió minősége kicsit romlott, de nem drámai mértékben (a problémás hitelek aránya 1%-ról 4%-ra nőtt 2009 óta). A portfólió 60%-ának a futamideje még mindig több mint 5 év, de ez folyamatosan csökken. A fedezettség jónak mondható, főleg a többi szegmenshez képest, hiszen a portfólió majd 70%-ánál az LTV alacsonyabb, mint 60%.

A *piaci kamatozású forintlakáshitelek* (3) szegmense az utóbbi években folyamatosan bővült (4 év alatt 100 milliárdról 600 milliárd forintra nőtt<sup>6</sup>). Az átlagos hitelösszeg nem mondható magasnak, és évek óta viszonylag szűk tartományban mozog (2-2,5 millió forint). A portfólió minősége azonban folyamatosan romlik, a problémás hitelek aránya 8%-ról 15%-ra, 9 milliárd forintról 93 milliárd forintra nőtt. A portfólió 81%-a azonban még teljesen problémamentes. A portfólió csupán 55%-ának nagyobb a futamideje, mint 5 év. A szegmens felénél a fedezettség is jónak mondható, azonban így is körülbelül 100 milliárd forintnál az LTV rosszabb, mint 90%.

A *szabad felhasználású forint-jelzáloghitelek* (5) állománya is folyamatosan növekvő. Ez a szegmens 2009-ben még szinte észrevétlen volt. Paramétereiben sok hasonlóság fedezhető fel a piaci kamatozású forintlakáshitel szegmensével. Az átlaghitel nagysága folyamatosan csökkent az évek alatt, így érte el a jelenlegi 2,94 millió forintot. Kockázati szempontból a portfólió furcsán kettészakadt: kétharmada teljesen problémamentes, egyharmada vi-

4 Hivatalos besorolás szerint, tehát nem külön figyelendő, átlag alatti, kétes vagy rossz.

5 Csak a 2011. március utáni időszakra van szerződésszáma vonatkozó adat.

6 Azt is meg kell jegyezni, hogy a növekmény nagyobb része a végtörlesztést kiváltó hitelezésből adódik.

szont problémás, külön figyelendő állomány szinte alig van. A problémás hitelek aránya és állománya évek óta folyamatosan nő, és a legrosszabb arányszámot mutatja valamennyi szegmens közül (32%). Csak a követelések 54%-ának a futamideje több mint 5 év, de elég jelentős a már lejárt hitelek aránya, ami egy ilyen „új” szegmensnél figyelmeztető jelenség. Ellenben a portfólió mintegy 60%-ának jó a fedezettsége.

Az adatokból világosan látszik, hogy a leginkább válságos, a legkedvezőtlenebb paramétereket és dinamikát mutató szegmensek a devizahitelezéshez kapcsolódnak (piaci kamatozású és szabad felhasználású jelzáloghitelek). Bár a deviza-hitelporfóliók mérete csökken, még mindig e kettő volumene a legnagyobb, és itt a legmagasabb az átlagos hitelállomány, ami ráadásul az elvileg kifutó jelleg ellenére még nő is. A nagy volumenek mellett még kockázati mutatók is e két szegmensnél a legkedvezőtlenebbek: a futamidők hosszabbak, a fedezettség rosszabb, mint a többi terméknél, és a problémamentes követelések aránya is itt a legalacsonyabb. A piaci kamatozású forintlakáshitelek és a szabad felhasználású forint-jelzáloghitelek sok szempontból hasonlítanak egymásra, ami a portfólió nagyságát, minőségét, fedezettségét illeti. A tendenciák itt is rosszak, de a két szegmens együttesen sem éri el bármelyik devizaszegmens jelentőségét egyik dimenzióban sem (portfólióminőség, fedezettség stb.). A legkevésbé válságos szegmensnek egyértelműen a támogatott lakáshitelek tekinthetők, itt igazából komoly veszéllyel, beavatkozást igénylő jelenséggel nem találkozunk.

Mindezek alapján a továbbiakban a figyelmünket a devizahitelekre fókuszáljuk (1 és 4), de javaslatunkban kitérünk a piaci forinthitelekre is (3 és 5), a támogatott forinthitelekkel (2) azonban nem foglalkozunk.

## 2. KORMÁNYZATI/SZABÁLYOZÓI INTÉZKEDÉSEK 2010 UTÁN

A bankok és az ügyfelek önszántukból is rengeteg erőfeszítést tettek és tesznek folyamatosan a devizahitelek rendezése érdekében (szerződések újratárgyalása, restrukturálások, átmeneti könnyítések, tartozáselengedések stb.). Ebben a pontban mi csak a 2010 óta hozott kormányzati/szabályozói intézkedéseket foglaljuk össze röviden.

*A lakáshiteleseket segítő törvénycsomag* 2010. november 27-én lépett életbe. Célja a lakáshitelesek védelme volt. A törvénycsomag főbb pontjai:

- kötelező a deviza középárfolyam alkalmazása;
- a tartozások ingyenesen, illetve minimális díj mellett előtörleszthetők;
- a futamidő alatt egy alkalommal díjmentes a futamidő (legfeljebb öt évvel) való meghosszabbítása is, ha az adós legalább kilencvennapos késedelemben van;
- a bankok csak szigorú feltételek teljesülése esetén emelhetik egyoldalúan a kamatot (kormányrendeletben meghatározott esetekben: pl. jegybanki alapkamat, a refinanszírozási kamatlábak emelkedése, szabályozás változása stb.). Más tekintetben a lakáscélú szerződéseket nem módosíthatják egyoldalúan, az ügyfél számára hátrányos módon.<sup>7</sup>

Az *otthonvédelmi akcióterv* a kormány és a Magyar Bankszövetség megállapodásával jött létre 2011 májusában a lakáshitelek megsegítésére. Június 20-án már el is fogadták a devizahitelek törlesztési árfolyamának rögzítéséről és a lakóingatlanok kényszerintézkedések rendjéről szóló törvényjavaslatot, amelynek öt pontja a következő:

- árfolyamgát;
- fokozatos, limitált árverezés;
- Nemzeti Eszközkezelő megalapítása;
- korlátozott devizaalapú lakáshitelezés;
- otthonvédelmi kamattámogatás.

A *végtörlesztés* nem szerepelt az ötpontos otthonvédelmi akciótervben. Ennek ellenére 2011. szeptember 29-én lépett életbe a 2011. évi CXXI. törvény, amely a végtörlesztést is tartalmazta. Végtörlesztés esetén a pénzügyi intézmény a forint összegének meghatározásakor euró esetén 250 EURHUF, svájci frank esetén 180 CHFHUF, japán jen esetén 2 JPYHUF árfolyamot volt köteles alkalmazni, miközben a 2011. végi árfolyam svájci frank esetében 255, euró estében 311 forint volt. A PSZÁF jelentése alapján<sup>8</sup> „*a kedvezményes árfolyamon történő végtörlesztés során mintegy 170 ezer lakossági hitelt törlesztettek összesen 1355 milliárd Ft értékben.*” A mintegy 5600 milliárdnyi lakossági devizajelzáloghitel-állomány 2011. év végén, 2012 első negyedévében így 23,3%-kal csökkent. „*A visszafizetett hitelek átlagos összege a rögzített végtörlesztési árfolyamon 5,8 millió forint volt.*”<sup>9</sup> A megvalósult végtörlesztések mintegy harmadát forinthatiból finanszírozták, a többi valódi törlesztés volt megtakarításból vagy ingatlaneladásból. Mindezek alapján „*a pénzügyi intézmények hitelállománya összességében – a törlesztések és kiváltó hitelek eredőjeként – 1041 milliárd Ft-tal csökkent.*”<sup>10</sup>

Az árfolyamrögzítés, köznapi nevén az „árfolyamgát” természetes személyek által magyarországi ingatlanokra felvett devizaalapú kölcsönökre és pénzügyi lízingszerződésekre vonatkozik. Az árfolyamrögzítés lehetőségével (a 2013. évi módosításig) csak azok a lakossági ügyfelek élhettek, akik az alább felsorolt valamennyi feltételnek megfelelték az első rögzített árfolyamon történő törlesztésig:

- fizetési késedelmük nem haladta meg a 90 napot;<sup>11</sup>
- nem álltak fizetékönnyítő program hatálya alatt, illetve azt megszüntették;<sup>12</sup>
- a folyósításkor alkalmazott árfolyamon számított hitelük összege nem haladta meg a 20 millió forintot;<sup>13</sup>
- nem álltak folyamatban lévő végrehajtás alatt;
- pénzügyi lízingszerződés esetén a szerződést a felek 2011. december 15-e előtt kötötték; vagy az adós legalább 3 gyermekkel élt a devizakölcsön fedezetétől szolgáló lakóingatlanban, még akkor is, ha a devizakölcsön folyósításkori árfolyamon számított összege meghaladta a 20 millió forintot.<sup>14</sup>

8 PSZÁF [2012]: Gyorselemzés a végtörlesztésről. 2012. március 12., [www.pszaf.hu](http://www.pszaf.hu)

9 PSZÁF [2012]: Gyorselemzés a végtörlesztésről. 2012. március 12., 2. o.

10 PSZÁF [2012]: Gyorselemzés a végtörlesztésről. 2012. március 12., 2. o.

11 A 2013. novemberi törvénycsomaggal ezt a feltételt feloldották.

12 A 2013. novemberi törvénycsomaggal ezt a feltételt feloldották.

13 A 2013. novemberi törvénycsomaggal ezt a feltételt feloldották.

14 Forrás: [www.pszaf.hu](http://www.pszaf.hu)

A hitel törlesztése legfeljebb 5 éven keresztül rögzített árfolyamon történik (CHF esetén 180 forintos, EUR esetén 250 forintos JPY esetén 2,5 forintos devizaárfolyamon). A devizakölcsön havi törlesztőrészletének árfolyamgát feletti részéből a kamatrészt elengedik (a bank és az állam közösen fizeti meg), a hiteladósnak csak a tőkerészt kell megfizetnie a gyűjtőszámlahitelre vonatkozó szabályok szerint. A meghatározott legmagasabb árfolyamszint (svájci franknál 270 forintos, eurónál 340 forintos, japán jennél 3,3 forintos árfolyam) felett a törlesztőrészletnek a legmagasabb árfolyamot meghaladó részét az állam egyedül fizeti ki. A rögzítés periódusának megszűnését követően a devizahitel törlesztése az eredeti szerződés szerinti futamidő szerint folytatódik tovább, a gyűjtőszámlahitel futamideje pedig nem lehet hosszabb, mint az eredeti devizakölcsön futamideje plusz 30 év, de legfeljebb a hiteladós 75. életévéig.<sup>15</sup> 2013. július 31-ig a megkötött árfolyamgát-szerződések kumulált darabszáma közel 170 ezer volt. Ez a lehetséges igénybe vevők (434 ezer fő) körülbelül 39%-át jelenti. „A rögzített törlesztési árfolyamú devizakölcsönök állománya az időszak végén közel 1340 milliárd forint volt, ami a lehetséges devizakölcsön állományának 45%-a. A forintgyűjtőszámlák állománya 9 milliárd forint. Az árfolyamgát-konstrukcióban résztvevő gyűjtőszámla-hitelek eddig összesen 16,5 milliárd forint – rögzített árfolyam feletti – kamat megfizetése alól mentesültek.”<sup>16</sup>

A *limitált árverés*<sup>17</sup> keretében a kormány 2011. július 1-jéig árverezési moratóriumot hirdetett meg a fizetéképtelen lakáshitelek szociális biztonságának érdekében, amit később feloldott. A törvény célja az volt, hogy csak fokozatosan induljon el a lakáshitel-tartozások mögötti biztosítékok érvényesítése. Létrejött a kényszerértékesítési kvótarendszer, ami az árveréseket szabályozza. 2015. január 1-jéig csak szigorú feltételekkel engedik a lakossági ingatlanok árverését; egyrészt szociális megfontolásokból, másrészt, hogy ne kerüljön egy időben a piacra a lakásállomány indokolatlanul túl magas hányada. Az ún. „kényszerértékesítési kvóta” határozza meg, hogy a 30 millió forintnál alacsonyabb értékű ingatlanok közül a hitelezők negyedévente mennyi ingatlant adhatnak át kényszerértékesítésre. A Nemzeti Eszközkezelő által megvásárolt ingatlanokat nem kell a kényszerértékesítési kvótában figyelembe venni. A kvóta 2011-ben 2%, 2012-ben 3%, 2013-ban 4%, 2014-ben pedig 5%. A PSZÁF statisztikái szerint 2013 elejéig a hitelintézetek 2011. október 1-je óta összesen 8067 ingatlant jelöltek ki kényszerértékesítésre. Figyelembe véve a 90 napon túli lejárt állományt, ami több mint 100 000 szerződést jelent, az éves kvóta 3500-4000 ingatlant érint.

Az *otthonvédelmi (kamat)támogatás*<sup>18</sup> akkor használható fel, ha az adós kész a hitelét csökkenteni az ingatlan eladásával és egy kisebb ingatlan vásárlásával annak érdekében, hogy megőrizze hitelfizetési képességét. Ez esetben a kisebb lakás megvásárlásához kamattámogatást kaphat legfeljebb öt éven keresztül. Ezzel a kiegészítéssel a teljes kamattámogatási rendszer négy elemből áll:

15 Vö. [www.pszaf.hu](http://www.pszaf.hu)

16 [https://felugyelet.mnb.hu/bal\\_menu/jelentesek\\_statistikak/statistikak/arfolyamgat/arfolyamgat\\_statistika.html](https://felugyelet.mnb.hu/bal_menu/jelentesek_statistikak/statistikak/arfolyamgat/arfolyamgat_statistika.html), 1. o.

17 Vö. Kormányzati intézkedések a lakáshitelek védelmében. [www.kormany.hu](http://www.kormany.hu)

18 A kormányrendelet 2011. december 29-én jelent meg, 2012. március 6-án módosították, változtatva a jogosultságon és a támogatás intenzitását. A leíráshoz vö. Kormányzati intézkedések a lakáshitelek védelmében. [www.kormany.hu](http://www.kormany.hu)



- új lakás vásárlásához, építéséhez, valamint használt lakás vásárlásához és korszerűsítéséhez kapható támogatás, amelynek az időtartama legfeljebb öt év, és az ingatlan értékére és a hitelösszegekre további korlátok vannak érvényben;
- késedelmes jelzáloghitellel vagy felmondott kölcsönrel terhelt lakóingatlan vásárlásához járó támogatás;
- hátralekös hiteladós által kisebb lakás vásárlásához igénybe vehető kamattámogatás legfeljebb 5 éven keresztül;<sup>19</sup>
- devizahitel kiváltására felvett kölcsön kamatainak megfizetéséhez igénybe vehető kamattámogatás.<sup>20</sup>

A *Nemzeti Eszközkezelő (NET)*<sup>21</sup> működését és programját a 2011. évi CLXX. törvény szabályozza.<sup>22</sup> A NET Zrt. 2012. január 1-je óta működik. „*A NET feladata azoknak a szociálisan leginkább rászorult hiteladósoknak a megsegítése, akiknek jelzáloghitelük van, de fizetési kötelezettségeiknek tartósan nem tudnak eleget tenni. A NET bizonyos feltételek fennállása esetén ezen adósok lakóingatlanát megvásárolja, biztosítva egyúttal, hogy az adós bérlőként a lakásban maradhasson.*”<sup>23</sup> Az ingatlan lehet deviza- vagy forintalapú jelzáloghitel-szerződéshez szolgáló fedezet, és a NET vonatkozik a lakáscélú és a szabad felhasználású jelzáloghitelre egyaránt. A NET-programban való részvételhez szigorú feltételrendszert állítottak fel mind az adósa, mind az ingatlanra és magára a hitelre vonatkozóan is. Ezek közül most a legfontosabbakat soroljuk fel:

- Az adósnál számos szociális körülmény valamelyikének kell teljesülnie (saját jogú nyugellátásban vagy ápolási díjban vagy megváltozott munkaképességű személyek ellátásában részesül, vagy legalább egy gyermeket nevel, aki mellett vagy lakásfenntartási támogatásban, vagy gyermekvédelmi kedvezményben részesül, vagy közfoglalkoztatási jogviszonyban áll).<sup>24</sup>
- Felülről korlátozzák a lakóingatlan értékét (20-15 millió forint Budapesten, illetve vidéken) és a hitelszerződés értékét is. Feltétel, hogy a hitel a hiteladós „*2013. január 1-jén már legalább 180 napja nem törleszti, és a tartozás mértéke meghaladja a mindenkor kötelező legkisebb munkabér havi összegének kétszeresét; az ingatlanra bejegyzett jelzálogjog 2009. december 30-a előtt megkötött jelzáloghitel-szerződés alapján jött létre; a jelzáloghitel-szerződés megkötésekor a kölcsön összege nem haladta meg a lakóingatlan jelzáloghitel kihelyezésekor megállapított forgalmi értékének a 80%-át, de a kölcsön mértéke elérte az ingatlan értékének 25%-át.*”<sup>25</sup>

19 A hátralekös adós is kaphat ilyen hitelt, ha kisebb, legalább komfortos lakást vásárol. A támogatás intenzitása, értéke a feltételek teljesítésétől függ.

20 A devizahitel kiváltására felvett kölcsön után is jár támogatott hitel, amennyiben a forintra váltott hitel 25 százalékát a bank elengedi.

21 Forrás: PSZÁF és [www.netzrt.hu](http://www.netzrt.hu)

22 Vonatkozó szabályzat még a 128/2012. (VI. 26.) Korm. rendelet. Lásd. [www.netzrt.hu](http://www.netzrt.hu)

23 [https://felugyelet.mnb.hu/akadalymentes/fogyasztoknak/fizetesi\\_nehezsegek/fizeteskonnyito\\_lehetosegek/NET-zrt.html](https://felugyelet.mnb.hu/akadalymentes/fogyasztoknak/fizetesi_nehezsegek/fizeteskonnyito_lehetosegek/NET-zrt.html), 1. o.

24 Továbbá persze nem lehet más ingatlan a tulajdonában.

25 [https://felugyelet.mnb.hu/akadalymentes/fogyasztoknak/fizetesi\\_nehezsegek/fizeteskonnyito\\_lehetosegek/NET-zrt.html](https://felugyelet.mnb.hu/akadalymentes/fogyasztoknak/fizetesi_nehezsegek/fizeteskonnyito_lehetosegek/NET-zrt.html), 1. o.

A feltételek teljesülése esetén a NET vételár-felosztási tervet készít, amelyről a pénzügyi intézmény (amely keretszerződést kötött a NET-tel), adott határidőn belül dönt. A pénzügyi intézmény külön nyilatkozatban hozzájárul a lakóingatlan tulajdonjogának átruházáshoz, elfogadja a NET által fizetendő vételár rá eső hányadát, valamint lemond a jelzáloghitel-szerződésből eredő, a hiteladóssal szemben fennálló minden további követeléséről. A lakóingatlanért fizetendő vételár a NET a hitelező intézménynek utalja át, amely tehát ezért lemond minden további követeléséről. A lakóingatlan vételárát a törvény szabályozza: az eredeti jelzáloghitel-szerződésben megállapított forgalmi érték 35-55%-a az elhelyezkedéstől függően. A NET a lakóingatlan megvásárlásával egyidejűleg a volt hiteladóssal/zálogkötelezettet határozatlan idejű lakásbérleti szerződést köt. A havonta fizetendő lakbér mértékét kormányrendelet határozza meg. Az egyévi lakbér alapja a lakóingatlan hitelfelvételkor megállapított forgalmi értékének az 1,5 százaléka, ami a hivatalos infláció mértékével évente növekszik. A bérlőnek az adott vételáron (jegybanki alapkamattal növelt értéken, érték-növelő beruházásokkal kiegészítve) öt évig visszavásárlási joga van. Ugyanakkor a bérleti jog felmondható, és a visszavásárlási jog is elvész, ha 3 havi bérléthátralék<sup>26</sup> felhalmozódik.

2013. július végéig mintegy 7300 ingatlanfelajánlást fogadott be a NET Zrt. Az ingatlanok átlagos forgalmi értéke a jelzálog-hitelszerződés megkötésekor 7,1 millió forint volt. A NET Zrt. által fizetett átlagos vételár 3,3 millió forint körül alakult.<sup>27</sup>

Látható tehát, hogy az elmúlt években számos intézkedést hoztak a devizahitelek helyzetének javítása és a portfólió stabilizálása érdekében. A legköltségesebb mentőprogram a végtörlesztés volt, ami azonban egyértelműen a jobb helyzetben lévő hiteladókat segítette. „A piaci árfolyam és a jogszabályban rögzített kedvezményes törlesztési árfolyam közötti különbség 370,2 milliárd forint, amiből 30%-ot, 111 milliárd forintot a bankok a bankadóból leírhatnak, így a bankok végtörlesztésből eredő vesztesége legalább 259,14 milliárd forint” (Bánfi [2012], 389. o.). Az árfolyamgátat, a kedvezményes kamattámogatást és a NET-et csak kevesen vették igénybe. A szociálisan legnehezebb helyzetben lévőket célzó NET-program keretein belül mindössze 6,4 milliárd forint költségvetési forrás felhasználása mellett összesen 13,8 milliárd forint jelzáloghitel-tartozásból fakadó hitelintézeti követelés került elengedésre.<sup>28</sup> Nem véletlen, hogy a jelzáloghitel-portfóliók romlása nem állt meg, sőt tovább folytatódott, így a devizahitelek rendezése folyamatosan napirenden lévő kérdés.

### 3. JAVASLATUNK ALAPELVEI

Mielőtt bemutatjuk a devizahitelek rendezésére irányuló saját javaslatunk főbb elemeit, szükséges néhány alapelvet tisztázni. Ezért ebben a fejezetben az alábbi kérdéseket tárgyaljuk részletesen:

<sup>26</sup> Vagy 6 havi közös költség.

<sup>27</sup> Nemzeti Eszközkezelő Zrt. [2013]: Közlemény. Nemzeti Fejlesztési Minisztérium, Budapest, 2013. augusztus 8., [www.netzrt.hu](http://www.netzrt.hu)

<sup>28</sup> 2012. január 1-jétől 2013. június 30-ig. [http://hvg.hu/gazdasag/20130808\\_A\\_modositas\\_ota\\_megugrott\\_a\\_lakasmento\\_pr\\_letoltve](http://hvg.hu/gazdasag/20130808_A_modositas_ota_megugrott_a_lakasmento_pr_letoltve): 2013. november 15.

1. Miért kell, hogy a rendszerkockázat csökkentése legyen a devizahitelek rendezésének fő célja?
2. Miért van szükség állami beavatkozásra ezen a területen?
3. Milyen fő kockázati faktorokra érzékeny a jelzáloghitel-portfólió?
4. Hogyan lehet csökkenteni a faktorérzékenységeket?

### **3.1. A devizahitelek rendezésének fő célja a rendszerkockázat csökkentése**

A megnövekedett devizahitel-állománnyal két alapvető probléma van, amelyeket érdemes elkülönülten vizsgálni akkor is, ha a közbeszédben általában összemosódnak.

Az egyik probléma a már felhalmozódott veszteségek újraelosztása. Miközben a nyereségeket az egyes szereplők természetesnek veszik, a veszteségeket nem tudják elfogadni, és igyekeznek azt a többiekre áthárítani, ami növeli a szereplők közötti feszültséget. Idetartoznak azok a jelenségek, amikor a hiteladósok a szerződések semmisségéért pereskednek; amikor azért nem fizetik a törlesztőrészletet, mert arra számítanak, hogy az állam megmenti őket; amikor az állam megengedi a kedvezményes végtörlesztést a bankok rovására; de az is, amikor a bankok a romló portfólió költségeit a jó adósokra terhelik a kamatlábak növelésén keresztül. Kovács [2013] és Gárdos–Nagy [2013] részletezi az újraelosztási kérdés jogi vonatkozásait.

A másik, ennél sokkal jelentősebb probléma azonban az, hogy a kockázati pozíciók még mindig nyitva állnak, és így a piaci körülmények kedvezőtlen irányú megváltozása esetén a jövőben még több hiteladós válhat fizetésképtelenné, így a jelenleginél még nagyobb veszteségek keletkezhetnek. Ez nemcsak azért zavaró, mert szűkíti a gazdaságpolitika mozgásterét, hanem főleg azért, mert bármilyen tőlünk független, külső sokkhatás is kiválthat egy kiterjedt gazdasági és társadalmi válsághelyzetet. Ráadásul, lehet ugyan, hogy ez végül soha nem következik be, de a sérülékenységünk miatt az ország már most is nagyon drágán kap külső finanszírozást, ami rontja a növekedési kilátásainkat. Vagyis a túlzott kockázati kitétség árát nemcsak a bankok és a hiteladósok, de az egész társadalom megfizeti.

Amennyiben az eddigi kormányzati és banki intézkedéseket elemezzük, akkor látható, hogy a devizahitelek rendezéséről szóló javaslatokban általában egyszerre van jelen az újraelosztás és a kockázatsökkentés igénye. Belátható azonban, hogy a két kérdésre teljesen más válasz adható, így egyáltalán nem mindegy, hogy az adott javaslat melyik probléma megoldását tekinti elsődleges célkitűzésnek.

Ha az első problémakört, a veszteségek újraelosztását tekintjük, akkor először is le kell szögezni, hogy a már megképződött veszteségeket nem lehet semmilyen pénzügyi „trükkkel” meg nem történtté tenni. A veszteségek akkor is ott vannak, ha azokat még nem realizálták (tehát a csökkent értékű ingatlanokat még nem adták el, vagy a devizahiteleket még nem váltották át forintra). Továbbá, a már megképződött veszteségeket nem lehet másra hárítani, mint a devizahitelezésben részt vevő bankokra, az ügyfelekre vagy a magyar államra (illetve ezek alrendszerére). Az újraelosztásnak tehát mindenképpen lesznek vesztesei és nyertesei ebben a hármas viszonyrendszerben.

Első ránézésre vonzó lehetőségek tűnik a veszteségeket a szerződéses felek között (tehát a bankok és az adósok között) újraelosztani az adósok javára úgy, hogy az állam nettó

pozíciója semleges maradjon. Számos ilyen önkéntes megállapodás született már a bank és ügyfele között, például tartozáselengedések vagy restrukturálások formájában. Ha azonban az állam kényszeríti ki az újraelosztást (pl. végtörlesztés), akkor az rombolja a szerződéses jogbiztonságot, növeli az erkölcsi kockázatot, ezáltal rontja a növekedési kilátásokat. Vagyis a szerződéses felek közötti kikényszerített (nem önkéntes) újraelosztásnak hosszabb távon óriási a társadalmi költsége. Sőt, feltehetőleg még rövid távon sem nyújt megnyugvást, hiszen egy ilyen beavatkozás hatására a szereplők közötti feszültség inkább nő, mintsem csökkenne. Aki nyer, az kevesli a nyereségét, aki veszít, az pedig más területen próbálja visszaszerezni a pénzét; így a harc tovább folytatódik egyre vérmesebb reményekkel és egyre lehetetlenebb követelésekkel. Mindezek alapján úgy gondoljuk, hogy a terhek újraelosztását csak olyan módon szabad felvetni, hogy az állam ösztönzi a szereplők közötti meg egyezést, illetve annak költségeiben szerepet vállal annak reményében, hogy a beavatkozás hatására nő az össztársadalmi jólét. Ez esetben a fő kérdés az, hogy az adófizetők milyen újraelosztást és állami tehervállalást tartanak megfelelőnek és igazságosnak.

A devizahitelek kapcsán általában két markáns, egymással ellentétes vélemény fogalmazódik meg arról, hogy mi lenne az igazságos teherviselés. Az egyik szerint az fizessen, akinek haszna származott az ügyletből, vagyis a teherviselés legyen arányos a nyereséggel („benefit received principle”). A másik vélemény szerint az viselje a terheket, aki elbírja, vagyis legyünk szolidárisak az elesettekkel („ability to pay principle”), lásd *Barr* [2012]. Ez a két elv ütközik például akkor, ha arról kell dönteni, hogy mennyire támogassunk egy olyan családot, ahol eladósodtak devizában, az olcsó forrást felelőtlenül felélték, majd az egyik szülő önhibáján kívül elvesztette az állását, és egyébként három gyermeket nevelnek. Vagyis a társadalomnak végső soron arról kell döntenie, hogy kivel és milyen mértékben vállal szolidaritást, illetve, hogy mely esetekben hagyja, hogy az egyes szereplők maguk viseljék a rossz döntéseik következményeit. Ez a döntés az értékrendektől függ, vagyis alapvetően politikai és nem közgazdasági jellegű kérdés, amelynek megválaszolásához széles körű politikai egyeztetésekre van szükség.<sup>29</sup>

Közgazdasági, pénzügyi szempontból igazából a második kérdés a releváns, vagyis az, hogyan lehet hatékonyan csökkenteni a kockázati kitettséget. A mi javaslatunk ennek a problémának a megoldását célozza. Előtte azonban érdemes áttekinteni, hogy miért van szükség állami szerepvállalásra ezen a területen.

### **3.2. Az állami beavatkozás szükségessége**

Számos szerző amellet érvel, hogy a devizahitelekkel együtt kell élni, ki kell nőni, és az államnak nincs más teendője, mint konzisztens gazdaságpolitikával segíteni a gazdasági növekedést, illetve megfelelő szabályozási eszközökkel korlátozni a lakossági hitelezés jövőbeli felfutását, l. pl. *Muraközy–Muraközy* [2008]; *Csillag–Mihályi* [2011] és *Király–Banai* [2012]. Az első természetesen adódó kérdés tehát az, hogy miért van szükség állami beavatkozásra; azaz miért nem számíthatunk arra, hogy az egyes szereplők – amint erre

29 Jelen cikk szerzői például kifejezetten egyetértenének a NET kiterjesztésével például a munkanélküliekre, a gyermeküket egyedül nevelőkre és egyéb szociálisan hátrányos helyzetű családokra.

lehetőségük nyílik – önszántukból csökkentik a kockázatukat (önkéntes „deleverage”), és így a rendszerkockázat is elfogadható szintre mérséklődik.

A közgazdasági elméletből tudjuk és a gyakorlatban is megtapasztaltuk, hogy a negatív externáliáknak az az eredménye, hogy a társadalmi optimumhoz képest túl nagy lesz a „kibocsátás”. Ha a szerződő felek tevékenységéből származó költségek vagy kockázatok egy részét a szerződésen kívüli szereplők viselik, akkor a szerződők hajlamosak nem törődni ezekkel a negatív hatásokkal. Döntéseik során kizárólag a saját nyereségeikre, veszteségeikre és kockázataikra koncentrálnak, így a pozíció létrehozása és fenntartása a valóságosnál vonzóbbnak tűnik számukra, a tevékenység mérete nagyobb lesz a társadalmilag optimális szintnél. *Coase* [1960] megmutatta azonban, hogy ha a gazdasági szereplőknek módjuk van tárgyalni, szerződéseket kötni és így kompenzálni egymást a külső hatásokért (vagyis internalizálni az externáliákat), akkor az önkéntes szerződések eredőjeként magától létrejön a társadalmi optimum, vagyis nincs szükség állami beavatkozásra. Ehhez azonban legalább három feltételnek kell egyszerre teljesülnie:

- A tulajdonosi jogok legyenek jól definiáltak, a szerződések legyenek kikényszeríthetők.
- A szereplők legyenek racionálisak.
- A tranzakciós költségek legyenek elhanyagolhatók.

Ezek a feltételek általában nem teljesülnek tökéletesen; különösen igaz ez akkor, ha sok a külső érintett (pl. adófizetők), és lehetetlen minden érintettel szerződni, mert annak nagyon magas lenne a tranzakciós költsége. Nem véletlen, hogy a nem szerződhető, ám jelentős mértékű externáliák szolgáltatják az egyik legerősebb érvet az állami beavatkozás mellett más területeken is, pl. környezetvédelmi szabályozás, tömegközlekedés központi szervezése, kötelező védőoltás, rendszerkockázati szempontból fontos szereplők fokozott kontrollja stb. (Barr [2012]).

Egyértelműen látszik, hogy a devizahitelezésnek is jelentős negatív externáliái vannak, amelyek eléggé sok külső szereplőt és meglehetősen mélyen érintenek (mentőcsomagok állami finanszírozása, növekedési áldozatok, beszűkült gazdaságpolitikai mozgáster, politikai feszültségek stb.). Egyáltalán nem túlzás tehát azt állítani, hogy a társadalmi optimumhoz képest túl nagy volt a devizahitel-„kibocsátás”, vagyis túl nagy hitelpozíciók jöttek létre. A szerződő felek (bankok és adósok) jelentős része nyert a devizahitelezésen, lásd *Hudecz* [2012], 402. o. 23. ábra (sőt sokan még most is nyeresben vannak), de a tranzakciók mellékhatásaként létrejövő rendszerkockázat költségét a szerződésen kívüli szereplők viselik. A devizahitelezést tehát felfoghatjuk egyfajta társadalmi és gazdasági környezet-szennyezésnek. Az önkéntes társadalmi optimum eléréséhez láthatólag nincsenek meg a feltételek, elég csak a rengeteg szereplőre és a magas tranzakciós költségekre hivatkozni.

Mindezek alapján úgy gondoljuk, hogy a devizahitelezés kiterjedt, nehezen szerződhető negatív externális hatásai bőséges indokot szolgáltatnak az állami szintű beavatkozásra. Sőt, véleményünk szerint nemcsak beavatkozhat, de a közjó érdekében be is kell avatkoznia a szabályozónak/államnak egy ilyen helyzetben. Nyilvánvaló azonban, hogy ha sikeres a beavatkozás, akkor szükségképpen azzal jár, hogy a „magas kockázat – magas hozam” pályáról átállunk egy „alacsonyabb kockázat – alacsonyabb hozam” pályára, vagyis a bankok és a hitelfelvevők várható nyeresége mindenképpen csökken a pozíciók leépítésének és a kockázatvállalás korlátozásának a hatására, amit adott esetben nehéz lehet elfogadtatni a szerződéses szereplőkkel.

Úgy gondoljuk, annak érdekében, hogy a jövőben ne kelljen még nagyobb veszteségeken osztozkodni és még nagyobb állami mentőcsomagokat tervezni az elesettek védelmében, kiemelt fontosságú gazdaságpolitikai cél az ország makroszintű kitétségeinek, a rendszerkockázatnak a csökkentése. Az állam/szabályozó pedig nem bújhat ki e felelősség alól arra hivatkozva, hogy a szereplők oldják meg saját maguk ezt a problémát. Ugyanebből az alapvetésből indult ki SURÁNYI [2011] is.

### 3.3. Kockázati faktorok

A rendszerkockázatot úgy lehet csökkenteni, ha csökkentjük a tömeges nemfizetés valószínűségét, illetve mértékét. Ehhez arra van szükség, hogy egyszerre növekedjen a hiteladósok törlesztési képessége és a törlesztési hajlandósága. Az eladósodás mértékét egyrészt egy „flow”, másrészt egy „stock” jellegű mutatóval lehet mérni. A „flow” jellegű adósságmutató a havi törlesztőrészletet viszonyítja a havi nettó jövedelemhez. A továbbiakban ezt a hányadost *törlesztési tehernek* nevezzük. A másik, „stock” jellegű mutató a hiteltartozást viszonyítja a fedezet értékéhez (hitel/fedezet mutató, LTV). A hitel/fedezet mutató romlik, ha nő a tartozás (például a devizaárfolyam-változás hatására), vagy ha csökken a fedezet (az ingatlan) értéke. A kiindulópontunk az volt, hogy a törlesztési képességet alapvetően a törlesztési teher, míg a törlesztési hajlandóságot, motivációt a hitel/fedezet mutató határozza meg.<sup>30</sup>

Az egyéni életkörülmények és a piaci helyzet megváltozásának hatására mindkét mutató folyamatosan és sztochasztikusan változik a futamidő alatt. Ha mindkettő növekszik, krízishelyzet állhat elő. Az a hiteladós, akinek a nettó jövedelmének 50-60%-át kellene a törlesztésre fordítania, nagy valószínűséggel alig tudja kigazdálkodni a törlesztőrészletet. Ha ráadásul még a hiteltartozása nagyobb, mint a lakás értéke, akkor a motivációja is nagyon alacsony lesz a fegyelmezett törlesztésre. A rendszerkockázat mindezek alapján úgy csökkenthető, ha elérjük, hogy a törlesztési teher és a hitel/fedezet mutató az adósok széles köre esetében azonnal csökkenjen, és a jövőben is viszonylag alacsony szinten maradjon.

Javaslatunkban a törlesztési teher csökkentésére helyezük a hangsúlyt, mivel a törlesztési képesség javítását egyrészt fontosabbnak érezzük a kitűzött cél szempontjából, másrészt nagyobb lehetőségeket látunk ezen a területen. Emellett elismerjük, hogy a hitel/fedezet mutató javításáért is tehet valamit az állam/szabályozó pl. nehéz szociális helyzetben részleges tartozáselengedésekkel (számláló), vagy még inkább érdemes lehet az ingatlanpiac stimulálásával (pl. tranzakciós költségek, adók és adminisztrációs terhek csökkentésével, az átláthatóság és verseny növelésével) és ezen keresztül a fedezetek értékének növelésével (nevező) próbálkozni (lásd pl. Csillag–Mihályi [2011] és Bánfi [2012]).

A törlesztési teher az elmúlt időszakban a legtöbb hiteladós esetében jelentősen növekedett, ami több tényező, nevezetesen 1) a devizaárfolyam (számláló), 2) a hitelkamatláb (számláló) és 3) a nettó jövedelem (nevező) együttes megváltozásának köszönhető.

Annak érdekében, hogy számszerűsítsük az egyes faktorok hatását, tekintsünk egy egyszerű példát. Tegyük fel, hogy valaki felvesz 8 millió forintnyi svájcifrank-hitelt 15 év futamidőre 4% kamatláb mellett, amikor a nettó havi jövedelme 200 ezer forint és a svájci

30 A kapcsolat iránya mindkét esetben negatív.

frank árfolyama 180 forint. Ekkor a havi törlesztése kb. 60 ezer forint, a törlesztési terhe pedig  $60/200=30\%$ , ami egészen vállalhatónak tűnik.

Vizsgáljunk meg három scenáriót: I. amikor csak a devizaárfolyam nő 33%-kal; II. amikor emellett a kamat is ugyanilyen mértékben nő; III. amikor a jövedelem is ugyanilyen mértékben csökken, lásd 4. táblázat.

4. táblázat

**A törlesztési teher változása különböző scenáriókban**

	eredeti	I. árfolyam	II. árfolyam +kamat	III. árfolyam +kamat+jöv.
árfolyam (CHF/HUF)	<b>180</b>	240	240	240
kamat	<b>4%</b>	4%	5,3%	6%
jövedelem (havi, nettó, ezer Ft)	<b>200</b>	200	200	133
hiteltartozás (ezer Ft)	<b>8 000</b>	10 667	10 667	10 667
törlesztőrészlet (havi, ezer Ft)	<b>60</b>	80	88	92
<b>törlesztési teher</b>	<b>30%</b>	<b>40%</b>	<b>44%</b>	<b>69%</b>

Forrás: szerzők

- I. *Devizaárfolyam*: Tegyük fel, hogy közvetlenül a hitelfelvétel után a svájci frank árfolyama hirtelen 180-ról 240-re emelkedik (+33%). Ekkor a hiteltartozás 10,6 millióra, a havi törlesztőrészlet 80 ezer forintra, a törlesztési teher pedig  $80/200=40\%$ -ra nő.
- II. *Devizaárfolyam+kamat*: Ha nemcsak a devizaárfolyam nő, hanem azzal párhuzamosan a hitelkamatláb is ugyanilyen mértékben emelkedik, azaz 4%-ról 5,3%-ra nő (+33%), akkor a tartozás ugyanúgy 10,6 millió lesz, de a havi törlesztés már 88 ezer forint. A törlesztési teher ebben az esetben már 44%.
- III. *Devizaárfolyam+kamat+jövedelem*: Ha a devizaárfolyam- és a kamatnövekedés mellett még a hiteladósok nettó jövedelme is csökken, 133 ezer forintra (-33%) (pl. egyikük elveszti az állását), akkor a 92 ezer forintos törlesztés azonnal óriási, elviselhetetlen mértékű teherre válik: a törlesztési teher 69% lesz.

Megállapíthatjuk tehát, hogy a törlesztési teher, amelyet a törlesztőrészlet és a nettó jövedelem hányadosaként értelmeztünk, mindhárom tényező romlásának hatására negatívan változott. Az az érdekes azonban, hogy a törlesztési teher érzékenyebb a jövedelemre, mint a devizaárfolyamra és a kamatlábra. Hiszen a devizaárfolyam és a kamatláb együttesen 30%-ról 44%-ra (14 százalékponttal) növelte a törlesztési terhet, míg a jövedelemcsökkenés további  $69\%-44\%=25$  százalékponttal rontotta ezt a mutatót.<sup>31</sup> Ennek az a matematikai ma-

<sup>31</sup> Meg kell jegyezni, hogy a tényezők sorrendisége befolyásolja a törlesztési teherre gyakorolt hatásuk mértét. Ha egyenként vizsgáljuk a faktorok hatását, akkor az ugyanolyan mértékű (33%-os) romlás a jövedelemben, a devizaárfolyamban és a kamatlábban rendre 15%-kal, 10%-kal illetve 3%-kal növeli a törlesztési terhet.

gyarázata, hogy a jövedelem a nevezőben van, vagyis a jövedelem az általános elszámolási egység, a „numéraire”; és mindent ahhoz viszonyítunk. A hétköznapi magyarázata pedig, hogy ha zsugorodik a viszonyítási alap, akkor minden ezerforintnyi törlesztés jobban fáj. Nem véletlen, hogy azok a háztartások, amelyeknek sikerült megőrizniük a jövedelmüket, többnyire törleszteni is képesek. Az igazi probléma akkor lép fel, ha komoly (akárcsak átmeneti) visszaesés következik be a háztartás jövedelmében.

Mindezek alapján megállapíthatjuk, hogy a portfólió minőségét nem lehet érdemlegesen javítani még a devizaárfolyam teljes megszűntetésével és a kamatok drasztikus csökkentésével sem. Az a javaslat, amely nem veszi figyelembe és nem kezeli a jövedelmi kockázatokat, nem alkalmas arra, hogy a devizaalapú (és forintalapú) jelzáloghitelezésből származó rendszerkockázatot érdemben és hosszú távon csökkentse. Valódi áttörést csak a jövedelemingadozásból származó kockázat megfelelő kezelésével lehet elérni. A devizaárfolyamra és a kamatlábra vonatkozó intézkedések, bár szükségesek, ehhez képest csak kiegészítő jellegűek.

### 3.4. A faktorérzékenységek csökkentése

A fenti megfontolások alapján javaslatunk fő elemei az egyes faktorok érzékenységének csökkentésére irányulnak. A legfontosabb tényezőnek a jövedelmi kockázatot tartjuk, a devizaárfolyam és a kamatláb kockázat csak ezután következik. Javaslatunk elemei tehát fontossági sorrendben a következők:

1. *Jövedelemarányos törlesztés*: csak a jól fizető adósok maradhatnak fix törlesztésű hitelben. A problémás adósoknak kötelező áttérni a jövedelemarányos törlesztésre. (Természetesen a jó adósok is dönthetnek úgy, hogy áttérnek.) A jövedelemarányos törlesztés türelmesen és rugalmasan igazodik az adós mindenkori fizetőképességéhez. Aki többet keres, hamarabb törleszt; az alacsony keresetűek törlesztése azonban időben elhúzódik akár életük végéig (lásd Barr [2012]). A törlesztési idő alatt az adós az ingatlanban maradhat, de a bank mindvégig fenntartja jelzálogjogát. A tartozás bármikor előtörleszthető; teljes törlesztés esetén az ingatlan tehermentessé válik. Az adós(ok) halálával, ha még tartozás áll fenn, a bank eladhatja az ingatlant, de további követelést nem támaszthat az örökösökkel szemben. A jövedelemarányos törlesztést nagy tömegben, rendszerszerűen egyelőre még csak diákhitelrendszerekben (Nagy-Britannia, Új-Zéland, Ausztrália, Svédország, USA, Magyarország stb.) alkalmazzák, de ott alacsony adminisztratív költségek mellett képes jelentősen csökkenteni a hitelfelvevő és a hitelnyújtó kockázatát (lásd Barr [2012]).

2. *Részleges devizakonverzió*: csak a jól fizető adósok maradhatnak devizahitelben. A problémás adósoknak kötelező áttérni forintra. (Természetesen a jó adósok is dönthetnek úgy, hogy áttérnek.) Szerencsés körülmény, hogy a kamatkülönbözet jelenleg viszonylag kicsi, ami kedvez az átváltásnak. A devizakonverziók árhatására azonban figyelemmel kell lenni; érdemes az átváltásokat időben elnyújtani vagy más módon semlegesíteni. A devizakonverzió semlegesítéséről lásd pl. Surányi [2011] és Balás–Nagy [2010].



3. *Differenciált kamatmarzsok*: át kell térni a referenciakamat + marzs jellegű kamatmeghatározásra. A fegyelmezett törlesztés ösztönzése érdekében a jó adósok marzsának alacsonyabbnak kell lennie, mint a rossz adósok marzsa; illetve a devizakonverzió ösztönzése érdekében a forinthitelek marzsának alacsonyabbnak kell lennie, mint a devizahitelek marzsa. Összességében pedig a törlesztési teher további csökkentése érdekében, a kamatszinteknek általában is csökkenniük kell, amit az állam a bankoknak nyújtott, olcsó refinanszírozási hitelekkel segíthet. A kamatmarzsok általános csökkentése azért is indokolt lenne, mert a javasolt intézkedések hatására a hitelportfóliók nemfizetési kockázata, az ország finanszírozási kockázata és így a bankok forrásköltsége is csökken, aminek a kamatmarzsokban is tükröződniük kell. A kamatmarzsok csökkentését és kismértékű differenciálását javasolja Surányi [2011] is.

Profitorientált és tömeges banki hitelezésben a jövedelemarányos konstrukciót még nem próbálták ki, ez adja javaslatunk „unortodox” jellegét. A válsághelyzet azonban új szemléletmód kialakítását teszi szükségessé. Mindenekelőtt áll a rendszerszintű kockázatok csökkentésének igénye. Ez azonban nem valósítható meg a jövedelmi kockázatok megfelelő kezelése nélkül. A módszer nem ismeretlen a vállalati hitelezésben: amikor a vállalat átmenetileg nem tudja fizetni a törlesztőrészeit, a bankkal megállapodhat arról, hogy a fix kamatozású kötvényeket részvényekre váltják, és a bank profitarányos részesedésként kapja vissza befektetését (debt-ot-equity swap)<sup>32</sup>. Lakossági tömegtermékek esetén azonban a rendszeres kétoldalú szerződés módosításoknak nagyon magas lenne a költségigénye, ezért olcsóbb, beépített automatizmusra van szükség. A technológiai fejlődés (széles körű elektronikus hálózatok létrejötte, titkosítási és adatvédelmi technikák elérhetősége stb.) megkönnyíti az automatizált és többszörösen összekapcsolt beszedési rendszer kiépítését és működtetését, amelyhez a magyar diákhitelrendszer 12 éves tapasztalatai is rendelkezésre állnak.<sup>33</sup>

#### 4. RÉSZLETES JAVASLATUNK

Az előző részben bemutattuk az alapelveket, a legfontosabb kockázati faktorokat és azokat a megoldásokat, amelyekkel ezeket a kockázatokat mérsékelni lehet. Ebben a pontban azt részletezzük, hogy az eszközöket mely hitelszegmensben milyen módon javasoljuk alkalmazni.

Azt már a piaci elemzésnél is láttuk, hogy a devizahitelek okozzák a legnagyobb problémát (850 milliárd átlag alatti, kétes, rossz állomány) valamennyi hitelezési forma közül. Emellett azonban még több mint 250 milliárd forint nem támogatott lakáshitel és szabad felhasználású forinthitel is problémásnak minősül. Javaslatunk ezekre a problémás hitelekre fókuszál az alábbi ügyfélszegmensek szerint:<sup>34</sup>

32 A jövedelemarányos törlesztésű hitelek saját tőke jellegű finanszírozásnak felelnek meg.

33 Figyelemre méltó, hogy a kiadott diákhitel állománya 2012 végén kamatokkal együtt 260 milliárd forint, az éves működési költség jóval 1% alatti, és közben a behajthatatlan diákhitel-kötelezettségek miatti veszteség mindössze 124 millió forint volt 2012-ben. [http://www.diakhitel.hu/images/befektetoi\\_szoba/eves\\_adatok/%C3%89ves%20besz%C3%A1mol%C3%B3%202012.pdf](http://www.diakhitel.hu/images/befektetoi_szoba/eves_adatok/%C3%89ves%20besz%C3%A1mol%C3%B3%202012.pdf), letöltve: 2013. november 15.

34 A továbbiakban azt feltételezzük, hogy ezek jellemzően magas LTV-értékű hitelek, mivel amennyiben alacsonyabbak lennének, akkor már valószínűleg a végtörlesztésben új forinthittel vagy ingatlanadással és kisebb vásárlással kikerültek volna a problémás portfólióból.

- I. Problémamentes, „jó” adósok
- II. Problémás, de NET-re még nem jogosult, „rossz” adósok
- III. NET-re jogosult adósok (megváltozott munkaképességűek, szociálisan hátrányos helyzetűek stb.)

A fent definiált szegmensekre vonatkozó javasolt intézkedéseket az 5. táblázat mutatja be röviden.<sup>35</sup>

5. táblázat

**Piaci kamatozású jelzáloghitek rendezése ügyfélszegmensenként**

		<b>Devizahitel (lakás és szabad felhasználású jelzáloghitel)</b>	<b>Forint hitel (lakás és szabad felhasználású jelzáloghitel)</b>
Problémamentes (nincs fizetési késedelem)		Marad a fix törlesztés devizában vagy forintban. Amennyiben problémássá válik a törlesztés, átlépnek a II. vagy III. jövedelemarányos konstrukcióba. A kamatmarzs fix és a jelenleginél alacsonyabb. Folyamatosan fennáll az önkéntes devizakonverzió lehetősége.	
Problémás (fizetési késedelem van)	NET-re nem jogosult	Devizahitel esetén kötelező a konverzió, utána jövedelemarányos piaci kamat mellett törlesztenek. A törlesztés végén az ingatlan tehermentessé válik. A kamatmarzs fix és magasabb, mint az I. szegmensben.	
	NET-re jogosult	Devizahitel esetén kötelező a konverzió, utána jövedelemarányos törlesztés önköltségi kamatszinten, törlesztés végén az ingatlan visszakérül az adós tulajdonába. A kamatmarzs fix.	

Forrás: szerzők

Az alábbiakban részletesen kifejtik javaslatunk főbb pontjait ügyfélszegmensekre lebontva.

*I. Problémamentes adósok*

- Továbbra is fix (annuitásos) a törlesztés az eredeti futamidőnek megfelelően, de a jelenleginél alacsonyabb kamatláb mellett.
- Az adósok eldönthetik, hogy maradnak devizahitelben, vagy hiteleiket forintra konvertálják.<sup>36</sup>

<sup>35</sup> A támogatott forinthitelek a portfólió minősége és mérete alapján nem indokolnak beavatkozást.

<sup>36</sup> A forintra való konverzió most reális és vonzó alternatíva, hiszen a devizahitelek kamata (6-8%) jelenleg alig kisebb, mint az aktuális piaci forintjelzáloghitel-kamatok (7-10%). Ugyanakkor a teljes vagy részleges devizahitel-konverzió az árfolyamra gyakorolt hatását mindenképpen elemezni kell. A nagy tömegű átváltást lehetőség szerint semlegesíteni szükséges.

- A később problémássá váló hitelek automatikusan átkerülnek a jövedelemarányos II. vagy a III. rendszerbe.
- Aki nem esik fizetési késedelembe, és marad a normál fix törlesztésnél, ott a bank tranzsparens és kockázatalapú árazással a jelenleg felszámolt marzsnál kedvezőbbet számíthat fel az ügyfeleknek. Egyéb feltételek változatlanok.
- Devizahitelek konverziója esetén a marzs tovább csökken.

A jól fizető *adósok* számos opciót kapnak, jól járnak az alacsony kamattal. Induláskor és később is mindenki szabadon eldöntheti, hogy marad a fix törlesztésnél, vagy átlép a jövedelemarányos rendszerbe. Az átlépés hatására azonnal csökken a törlesztési teher, ám magasabb lesz a kamatmarzs, és várhatóan hosszabb lesz a törlesztési idő. Csak annak érdemes tehát átlépni a jövedelemarányos rendszerbe, aki valóban rászorult. Akik tudnak az eredeti ütemben törleszteni és maradnak a régi rendszerben, azoknak jutalmul a kamatmarzs csökken, így csökken a törlesztési teher is<sup>37</sup>, illetve konverzió esetén az eredeti szintnek megfelelő kamat- és törlesztési terhek mellett megszabadulnak az árfolyamkockázattól. A nem fizető adósok 90 nap késedelem után automatikusan átkerülnek, de önkéntesen is bármikor át lehet lépni. (Visszafelé lépni azonban már nem lehet automatikusan, itt a bankkal egyedi megállapodásra van szükség).

A *bankok* sem járnak rosszabbul ezekkel a változtatásokkal. Az átlépések után megmaradó portfólió a valóban jó fizetőképességű és fizetni akaró adósokból áll. A folyamatos fegyelmezett fizetést ösztönzi az, hogy a II. rendszerbe való átkerüléssel növekedne a kamatmarzs. Másrészt az alacsonyabb kamatmarzs önmagában is csökkenti a törlesztési terhet, így a nemfizetési kockázat is csökken. Az intézkedések hatására tehát a portfólió kockázata jelentősen csökken, ami megteremti a marzscsökkentés feltételét a kockázatalapú árazás elveinek megfelelően.

Az *állam* is kifejezetten jól jár ebben az ügyfélszegmensben. Az adósságterhet viselni tudó és akaró réteg tovább törleszt úgy, hogy már egy többrétegű védőháló van mögötte. A jövedelemarányos rendszerre való áttérések, a devizakonverziók és a kamatmarzscsökkentés révén a rendszerkockázat jelentősen csökken, miközben közvetlenül erre az ügyfélszegmensre (amely továbbra is várhatóan a legnagyobb részét fogja képviselni a teljes jelzálogportfóliónak) nem kell költenie a költségvetésből.

## II. Problémás adósok (nem NET-jogosultak)

- Az adósnak lehetősége van áttérni jövedelemarányos törlesztésre. (Maximális hitelösszeg meghatározása javasolt.)
- Devizaalapú hitel esetén átkonvertálják a hitelét forintra.<sup>38</sup>
- A bank fenntartja jelzálogjogát az ingatlanon.

37 Hasonló javaslat szerepel a banki oldalról érkező javaslatban is (I. SURÁNYI [2011]).

38 Egy tömeges konverzió az árfolyamra kedvezőtlen hatással lehet. Ennek konkrét megvalósulásával a tranzakciók ütemezésére, esetleg speciális jegybanki segítségre is szükség lehet. Ennek részletes elemzését I. SURÁNYI [2011].

- Az adós (és adóstárs) az aktuális kötelezettségét a továbbiakban jövedelemarányosan törleszti úgy, hogy bruttó bérének adott százalékát köteles havonta törleszteni. Ha nincs (bevallott) jövedelme, akkor a mindenkori minimálbér adott százalékát kell törlesztenie.
- Amíg az adós a jövedelemarányos törlesztési kötelezettségének maradéktalanul eleget tesz, addig a bank a szerződést nem mondhatja fel, jelzálogjogát nem érvényesítheti, az ingatlant nem idegenítheti el, az adóst nem költöztetheti ki.
- A kötelezettséget piaci kamat terheli (változó referenciakamat plusz fix marzs). A maximális marzsot szabályozni kell, de magasabbnak kell lennie, mint az I. szegmensnél alkalmazott.
- Díjmentes előtörlesztés bármikor engedélyezett.
- Bilaterális megállapodás (átütemezés, tartozáselengedés stb.) a bank és az adós között bármikor engedélyezett.
- Ha az adós 90 nap fizetési késedelembe esik úgy, hogy még a minimálbér után sem fizeti a jövedelemarányos törlesztést (és nem jogosult a NET-re sem), a bank felmondhatja a szerződést, a követelés esedékessé válik.
- Amennyiben a követelés teljes mértékben visszafizetésre kerül, az ingatlan tehermentessé válik.
- Ha az adós nyugdíjba vonul, a törlesztési hányadot a továbbiakban a nyugdíjára számítják.
- Ha az adós elhalálozik, a fennmaradó követelését a bank leírja, az ingatlanon érvényesítheti jelzálogjogát, vagy megállapodhat az örökösökkel egy esetleges átfinanszírozásról. A nettó adósság tovább nem öröklődik.
- A jövedelemarányos hitel behajtása többféle rendszeren keresztül történhet. Az állam segítheti a jövedelemarányos beszedési rendszer működését.
- Az állam kedvező refinanszírozást nyújthat a résztvevő bankoknak a hosszú lejáratú forinthitelek finanszírozásához.

A problémás *adósok* számára a konstrukció garantálja, hogy a törlesztés teljes mértékben a jövedelmi helyzethez alkalmazkodjon, így az egzisztenciális kockázat jelentősen csökken. Induláskor a törlesztési teher lényegesen alacsonyabb lesz, mint a jelenlegi konstrukciónál, körülbelül egy nagyon olcsó kislakás bérleti díjának felel meg.<sup>39</sup> Ugyanakkor a törlesztési pálya elhúzódhat, ám csak akkor, ha az adós valóban és sokáig nehéz helyzetben van, de még ilyenkor sem kerül lehetetlen anyagi helyzetbe. Sőt, az adós lehetőséget kap, hogy egy későbbi kedvező életpályaszakaszban rendezze tartozását, és tehermentesítse ingatlanát. De arra is lehetőséget kap, hogy felneveljen egy újabb generációt, amely érdekelt lehet az adósság rendezésében, hiszen így az ingatlan, az örökség a családon belül marad. Szociális szempontból pedig nagyon fontos, hogy mindenki, aki vállalja legalább a minimális terhet, az otthonában maradhat még akkor is, ha élete végéig a tartozásához képest keveset keres. A szociálisan leginkább rászorult réteg helyzete ezen intézkedésekkel még nincs megoldva, de ezzel a NET-rendszer foglalkozik.

39 Terjedelmi korlátok miatt a részletes számításokat külön cikkben közöljük.

A *bank* lényegében minden problémás hitelt (jelentős részben devizahitelt) a lehető legrugalmasabban, automatikusan és költségtakarékos módon átstrukturál, megszabadulva az árfolyamkockázattól. Az ingatlanon fennmarad a jelzálogjoga, de mivel az esetleges árverések száma csökken és időben elhúzódik, a kényszerértékesítés és az esetleges biztosíték leértékelődésének problémája csökken. Az adósok szabályozott módon, de piaci kamatot (és törlesztést) fizetnek továbbra is, amelynek a beszédéséhez az állam segítséget nyújt. Az adósok (és a következő generáció is) érdekeltté válik az adósság rendezésében, átfinanszírozásban. A banknak viszont türelmesnek kell lennie, vállalnia kell az esetleges, számára szokatlanul hosszú távú, nem fix fizetési, törlesztési pályákat, egyes helyzetekben a követelések növekedését, aminek a fedezetére az ingatlan ugyan még mindig ott marad, ám egy esetlegesen rosszabbodó LTV-értékkel.

Az állam szempontjából fontos eredmény, hogy a legrosszabb helyzetben lévő jelzáloghiteles réteg terhei azonnal csökkennek, a portfólió minősége javul; a rendszerkockázati kitettség a jövedelemarányos törlesztés miatt szignifikánsan mérséklődik. A devizahitelek jelentős részének forintkonverziója is megtörténik, így az árfolyamkockázat egy része, méghozzá a legproblémásabb szegmensben, megszűnik. Mindenkinek biztosított a lakhatása, aki legalább a minimális terheket hajlandó fizetni (és ez nem nagyobb, mint egy kislakás bérleti díja). Az állam kedvező refinanszírozással segítheti a bankokat, ami ugyan költségvetési kiadást generál, de nem egyszerre, hanem időben elosztva. A jövedelemarányos beszédési rendszer működtetésében is sokat segíthet az állam úgy, hogy az nem kerül sokba, hiszen annak egy fajtája már bejáratott a magyar diákhitelrendszerben.

### *III. NET-re jogosult adósok*

- Marad a jelenlegi NET-folyamat a háromoldalú megállapodással. A jelenlegi jogosultsági feltételeket érdemes lenne felülvizsgálni és kibővíteni annak érdekében, hogy a szociálisan hátrányos helyzetben lévőket minél inkább sikerüljön lefedni.
- Lényeges elem, hogy a hiteladósok a továbbiakban nem bérleti díjat, hanem hiteltörlesztést fizetnek, így visszavásárolhatják a saját ingatlanukat jövedelemarányos törlesztés mellett.<sup>40</sup>
- Az ingatlant a NET veszi át, és a vételár lesz az adóssal szembeni új követelés.
- A törlesztés ezek után megegyezik az II. konstrukcióval, de szociális megfontolásokból valamivel kedvezőbb kamat és törlesztési hányad alkalmazható ebben az esetben, állami refinanszírozás mellett.
- Ha sikerül a követelést az adósnak (vagy családjának) visszafizetnie az életpályája során, akkor visszakapja ingatlanának a tulajdonjogát.

Az *adósok* esetében az érdekeltségek ugyanazok, mint azt a II. konstrukciónál írtuk. Ugyanakkor, mivel a szociális helyzet itt a legrosszabb és a szigorú jogosultsági feltételeket ellenőrzik, érdemes lehet kedvezményekkel erősíteni a visszafizetési képességet és kedvet. A bérleti díj jelenleg is kedvezményes, de ehhez képest egy kedvezményes kamatozású, jövedelemarányos hitel sem jelentene többletterhet. Lényeges előny a jelenlegi helyzethez

<sup>40</sup> Az ingatlan-tulajdonjog visszaadását, az illeték kérdését, az esetleges átfinanszírozás esetén az ingatlanvásárlás technikai kérdését meg kell oldani.

képest, hogy ha valaki kikerül a hátrányos helyzetből, akkor van lehetősége akár évekkal később is rendezni a tartozását, és nem vész el a visszavásárlási lehetősége.

A bank szempontjából a jelenlegi szabályozáshoz képest nincs változás.

Az állam a jelenlegi rendszernél rugalmasabban segít a leginkább rászorult rétegen. Az adós (bérlő) és családja számára nem vész el a lehetőség, hogy később visszakapja ingatlanát, és ezért plusz tehervállalásra is kész adott esetben, ami a rendszer jelenlegi költségeit részben megtérítheti. Ha a hiteladósok tömegesen élnek az előtörlesztési jogukkal, csökken a NET-ben lekötött állami pénz mennyisége, vagy még több bajba jutott hiteladós megmentésére nyílik lehetőség. Ha pedig kedvezően változik az adós szociális helyzete, akkor a hitelszerződés néhány paraméterének módosításával a követelés „piacivá” is tehető, akárcsak az I. pontban, csökkentve ez által az állami terheket.

## 5. ÖSSZEFOGLALÁS

A gazdaságpolitikák sikerességét általában a hatásosság („effectiveness”), hatékonyság („efficiency”) és egyenlőség („equity”) dimenziókban szokták értékelni (Barr [2012]). Ha az általunk megfogalmazott javaslatra alkalmazzuk ezeket a követelményeket, az alábbi megállapításokat tehetjük:

- *Jelentős hatású:* az általunk javasolt modell a teljes állomány helyzetét érdemben javítja, a faktorkitettségeket csökkenti és így érezhetően és hosszú távon enyhíti az országos szintű gazdasági és társadalmi problémát.
- *Hatékony:* a legfontosabb kockázati faktorra koncentráltunk, a jövedelemingadozásra. Olyan megoldást kerestünk, amely hatékonyan használja fel a szűkös erőforrásokat, és a fennmaradó kockázatokat úgy osztja el, hogy az a legkönnyebben vállalható legyen a szereplők oldaláról. A rendelkezésre álló, szűkös állami forrásokat a problémás hitelekre irányítottuk (olcsó refinanszírozási hitel és a NET fenntartása, valamint esetleges bővítése). Azáltal pedig, hogy a NET rendszerében lévő adósok is visszavásárolhatják lakóingatlanukat, növekszik a NET rendelkezésre álló pénzügyi erőforrások mennyisége.
- *Igazságosság:* a jövedelemarányos törlesztési konstrukció összebékíti az egymással ütköző igazságossági elveket. Egyszerre teljesül ugyanis, hogy a felvett hiteleket vissza kell fizetni („benefit-received principle”), ám senki nem kerül emiatt reménytelen élethelyzetbe, azaz csak akkora terhet helyezünk a hiteladósokra, amennyit elbírnak („ability-to-pay principle”). A javasolt modell azért is igazságos, mert a differenciált kamatmarzsok rendszerében a kamat arányos a nemfizetési kockázattal. A társadalmi szolidaritás legfőbb eszköze a NET rendszere, amelynek a kibővítésével kezelni lehetne az összes tartósan nehéz élethelyzetet (pl. betegség, munkanélküliség stb.).

Amennyiben ugyanezen mércével az eddig megvalósult intézkedéseket vizsgáljuk, megállapíthatjuk, hogy eddig nem sikerült olyan megoldást találni, amelyik mind a három felsorolt elvnek megfelelt volna. A *2010-es lakáshitelesekét védő törvénycsomag* és az ahhoz

kapcsolódó intézkedések nem voltak jelentősek, és hiába feleltek meg lényegét tekintve a másik két elvnek, az egész portfólió minőségét nem tudták érdemben javítani.

Az *otthonvédelmi kamattámogatás* estében – mint oly sokszor – a hosszú távú fenntarthatóság korlátozza az intézkedés hatását. Hiszen ha átfogó, jelentős megoldásban gondolkodunk, akkor az akkora terhet jelentene az állam vagy a bankok számára, ami már nem lenne fenntartható. Ha pedig csak szűkebb kört érint a kamattámogatás, mint jelen esetben, akkor a hatása lesz elenyésző.<sup>41</sup>

A *végtörlesztés* leginkább az utolsó két elvet sérti: a bankokra terhelt szinte minden veszteséget úgy, hogy egyúttal a jó adósok egy jelentős részét túl könnyen kiengedte a rendszerből. Az igazságosság sem teljesült, mert a forinthitelek semmilyen kedvezményben nem részesültek, nekik nem engedtek el a követelésükből. És a jelentősége is vitatható, mivel bár az előtörlesztett összeg hatalmas volt, mindez főleg a jobb adósokat érintette (akinek volt megtakarításuk, vagy hitelképesek voltak). A fennmaradó, így is hatalmas állomány, amely szükségszerűen rosszabbá vált, továbbra is az egész társadalom, a bankrendszer és a gazdaság jelentős kockázati tényezője maradt.

Az *árfolyamgátat* nehezebb megítélni. Bár mindegyik elvet megsérti valamely ponton, de nem súlyosan. Nem hosszú-, inkább csak középtávú megoldás, a konkrét restrukturálást nézve csak 5 évre szól, utána az árfolyamkockázat megmarad, és a gyűjtőszámla-követelés rendezése sincs teljesen megoldva. Összességében jelentősnek mondható ugyan, hiszen minden nem problémás devizahiteles részt vehet benne, de a problémákat csak elhalasztja öt évvel. Ha öt év múlva újra intézkedésre szorulnak a maradék devizahitelek, akkor az országitettséget nem sikerült jelentősen csökkenteni, a sérülékenységünk valójában fennmaradt. Az adósok számára egyértelműen jobb helyzetet eredményez (bár ezt ők általában nehezen értik meg), míg a banknak és az államnak előnytelen, nehezen előre jelezhető költségekkel járó intézkedés, főleg nagyobb árfolyam-ingadozások esetén. Végül nem igazságos, mert csak a devizahitelek kockázatát kezeli, nekik juttat többletértéket, míg a forint-hitelekkel nem foglalkozik. Ráadásul a devizahitelek támogatása is eltérő attól függően, hogy kinek mekkora az adott időszakban a teljes adósságfizetésen belül a kamattartalom. Egyértelmű, hogy a *NET intézménye* hosszú távú megoldásokat kínál a társadalmi szolidaritás nevében. Ugyanakkor önmagában nem jelentős a hatása, mert a finanszírozás szűkössége miatt csak a problémás adósok szűk részhalmozának nyújt megoldást.

Mindezekkel szemben úgy gondoljuk, hogy az általunk javasolt megoldás, amellett, hogy hatásosabb, hatékonyabb és igazságosabb, mint az eddigi intézkedések, még meg is valósítható. A megvalósításhoz azonban új szemléletre és számos innovatív részmegoldásra lenne szükség. A paraméterekről (törlesztési hányad, referencia-kamatláb, kamatmarzok, refinanszírozási kamatláb, NET-jogosultsági feltételek stb.) értelmes társadalmi vitát lehet folytatni. A részletes modellszámításokat a cikk második részében (folytatásában) tervezük közreadni.

41 Még igazságossági kérdéseket is felvet, ha a teherviselés és szociális szempontok nem körültekintően vannak meghatározva.

## 6. MELLÉKLETEK

Lakáshitel (piaci) – deviza				
<u>Kockázati besorolás</u>	(Mrd HUF)	%	Összesen (Mrd HUF)	Összesen (darab)
problémamentes	863	48%		
külön figyelendő	601	33%		
átlag alatti, kétes, rossz	348	19%		
<u>Lejárat</u>				
5 év felett	1 333	74%		
5 év alatt	353	19%		
lejárt	126	7%	1 812	223 000
<u>LTV</u>				
fedezetlen	14	1%		
90% felett	996	55%		
60–90%	460	25%		
60% alatt	342	19%		
Átlaghitel (MHUF):				8,13

Lakáshitel (piaci) – forint				
<u>Kockázati besorolás</u>	(Mrd HUF)	%	Összesen (Mrd HUF)	Összesen (darab)
problémamentes	490	81%		
külön figyelendő	21	3%		
átlag alatti, kétes, rossz	93	15%		
<u>Lejárat</u>				
5 év felett	335	55%		
5 év alatt	193	32%		
lejárt	76	13%	604	260 000
<u>LTV</u>				
fedezetlen	35	6%		
90% felett	73	12%		
60–90%	192	32%		
60% alatt	304	50%		
Átlaghitel (MHUF):				2,32



Szabad felhasználású jelzálog – deviza				
<u>Kockázati besorolás</u>	(Mrd HUF)	%	Összesen (Mrd HUF)	Összesen (darab)
problémamentes	553	33%		
külön figyelendő	620	37%		
átlag alatti, kétes, rossz	509	30%		
<u>Lejárat</u>				
5 év felett	1 059	63%		
5 év alatt	444	26%	1 682	280 000
lejárt	179	11%		
<u>LTV</u>				
fedezetlen	0	0%		
90% felett	563	33%		
60–90%	506	30%		
60% alatt	613	36%		
Átlaghitel (MHUF):				6,01

Szabad felhasználású jelzálog – forint				
<u>Kockázati besorolás</u>	(Mrd HUF)	%	Összesen (Mrd HUF)	Összesen (darab)
problémamentes	250	62%		
külön figyelendő	26	6%		
átlag alatti, kétes, rossz	130	32%		
<u>Lejárat</u>				
5 év felett	220	54%		
5 év alatt	94	23%	406	138 000
lejárt	92	23%		
<u>LTV</u>				
fedezetlen	0	0%		
90% felett	72	18%		
60–90%	94	23%		
60% alatt	240	59%		
Átlaghitel (MHUF):				2,94

Lakáshitel (támogatott) – forint			Összesen	Összesen
Kockázati besorolás	(Mrd HUF)	%	(Mrd HUF)	(darab)
problémamentes	808	92%		
külön figyelemre méltó	41	5%		
átlag alatti, kétes, rossz	31	4%		
<b>Lejárat</b>				
5 év felett	529	60%		
5 év alatt	330	37%	882	242 000
lejárt	21	2%		
<b>LTV</b>				
fedezetlen	0	0%		
90% felett	88	10%		
60–90%	182	21%		
60% alatt	606	69%		
<b>Átlaghitel (MHUF):</b>			<b>3,64</b>	

## IRODALOMJEGYZÉK

- BALÁS TAMÁS–NAGY MÁRTON [2010]: A devizahitelek forinthitelekre történő átváltása. *MNB Szemle*, október, 7–16. o.
- BÁNYI TAMÁS [2012]: A devizahitelezés oka, a beavatkozás lehetősége, módjai. *Pénzügyi Szemle* 3, 380–391. o.
- BARR, N. [2012]: Economics of the welfare state. 5. kiadás, Oxford
- COASE, R. H. [1960]: The Problem of Social Cost. *Journal of Law and Economics* 3 [1]: pp. 1–44.
- CSILLAG ISTVÁN–MIHÁLYI PÉTER [2011]: Tizenkét év a devizahitelek megmentése ellen. *Népszabadság*, május 14.
- GÁRDOS ISTVÁN–NAGY ANDRÁS [2013]: A devizahitel jogi alapkérdései. *Hitelintézet Szemle* 12/5, 371–387. o.
- HUDECZ ANDRÁS [2012]: Párhuzamos történetek A lakossági devizahitelezés kialakulása és kezelése Lengyelországban, Romániában és Magyarországon. *Közgazdasági Szemle*, LIX. évf. 349–411. o.
- KIRÁLY JÚLIA–BANAI ÁDÁM [2011]: A „flow” és a „stock” árnyalatai. Gazdasági esszé a devizahitelezés kapcsán. In: MURAKÓZY LÁSZLÓ (szerk.) *Földbott kő?: tények és tendenciák a 21. században*. Budapest: Akadémia Kiadó
- Kormány [2013]: Kormányzati intézkedések a lakáshitelek védelmében. [www.kormany.hu](http://www.kormany.hu), letöltve: 2013. szeptember 12.
- MNB [2013]: Háztartási hitelállomány összetétele, <http://www.mnb.hu/Statiztika/statiztikai-adatok-informaciok/adatok-idosorok/iii-penzugyi-stabilitasi-statisztikak/a-haztartasi-szektor-reszere-nyujtott-hitelallomany-osszetetele>, letöltve: 2013. szeptember 2.
- MNB–Pénzügyi Felügyelet [2013a]: NET, fizetékönnyítő megoldások. [https://felugyelet.mnb.hu/akadalymentes/fogyasztoknak/fizetesi-nehezsegek/fizeteskonnyito\\_lehetosegek/NET-zrt.html](https://felugyelet.mnb.hu/akadalymentes/fogyasztoknak/fizetesi-nehezsegek/fizeteskonnyito_lehetosegek/NET-zrt.html), letöltve: 2013. október 10.
- MNB–Pénzügyi Felügyelet [2013b]: Rögzített árfolyamon törlesztő devizakölcsönök adatai, letöltve: 2013. szeptember 2. [https://felugyelet.mnb.hu/bal\\_menu/jelentesek\\_statiztikak/statiztikak/arfolyamgat/arfolyamgat\\_statiztika.html](https://felugyelet.mnb.hu/bal_menu/jelentesek_statiztikak/statiztikak/arfolyamgat/arfolyamgat_statiztika.html), letöltve: 2013. október 10.
- MURAKÓZY BALÁZS–MURAKÓZY LÁSZLÓ [2008]: „Mi változott és mi nem?” A lakossági devizahitelek és a hiteles politika. *Hitelintézet Szemle* 7/6. szám, 630–646. o.
- KOVÁCS LEVENTE [2013]: A devizahitelezés háttere. *Hitelintézet Szemle* 12/3, 183–193. o.
- Nemzeti Fejlesztési Minisztérium [2013]: Nemzeti Eszközkezelő Zrt. Közlemény. Budapest, augusztus 8., [www.netzrt.hu](http://www.netzrt.hu), letöltve: 2013. szeptember 2.
- PSZÁF [2012]: Gyorselemzés a végtörlesztésről. [www.pszaf.hu](http://www.pszaf.hu), letöltve: 2013. szeptember 3.
- SURÁNYI GYÖRGY [2011]: Lehet-e működőképes lakásfinanszírozási rendszerünk? CIB-javaslat, április 1–5.