

Bánfi Tamás

# A devizahitelezés oka, a beavatkozás lehetősége, módjai

**ÖSSZEFOGLALÓ:** A tanulmány a magyarországi devizahitelezést vizsgálja. Megállapítja: 1. a devizahitelezés eredeti oka a forint–deviza-kamatkülönbség; 2. a devizahitel a forintban nem hitelképes ügyfeleket hitelképesnek mutatta; 3. az adósok és a hitelezők egyaránt hibáztak, így a felelősség és a veszteség is megosztható. Az állam szabályozással vagy támogatással beavatkozhat. A támogatás bármely formája az adós és a hitelező veszteségének a rajtuk kívüli adófizetők közötti szétporlasztását jelenti, ezért a támogatást csak a társadalmi szolidaritás indokolhatja, míg a szabályozás korlátlan lehet. Javaslat: 1. állami beavatkozással a törlesztésképtelen családok lakhatási jogát kell biztosítani; 2. a legkisebb társadalmi költségű beavatkozás érdekében létre kell hozni egy speciális ingatlanalapot (ami a Nemzeti Eszközkezelő is lehet), az ingatlanalap a kereskedelmi bankokkal keretjellegű megállapodást köt, amely szerint a bankok az ingatlanalap igényének megfelelően az átmeneti túllikvidításuk alapján a jegybanki kéthetes kötvény vásárlása helyett az azonos hozamú és lejáratú, államilag garantált, az ingatlanalap által kibocsátott ingatlankötvényt vásárolja meg, így biztosítva a forrást a törlesztésképtelen családok lakhatási jogának biztosításához.

**KULCSSZAVAK:** devizahitel, jelzálog, árfolyamkockázat, nem törlesztő adósok, lakhatás joga, speciális ingatlanalap

**JEL-KÓD:** G18, G21, G24

## OKOK ÉS KÖVETKEZMÉNYEK

A lakástámogatási rendszer szigorítása, a jelentős forint–deviza-kamatkülönbözlet, a bankok erőteljes hitelkínálati nyomása a forint helyett a devizahitelezést ösztönözte. Ez az irány a teljes lakossági hitelezési körre kiterjedt, így az áruvásárlási hitelekre, a jelzáloggal fedezett szabad felhasználású hitelekre és a jelzáloggal fedezett új és használt lakások vásárlási hiteleire. Politikai és társadalompolitikai (szociális) szempontból a jelzáloggal fedezett lakásvásárlási hitelekkel rendelkező adósok törlesztési képessége a legérzékenyebb kérdés. Lehet azon vitat-

kozni, hogy a devizaadósok a pénzügyi ismereteik hiányossága miatt váltak a bankok „kiszolgáltatottjaivá”, vagy döntésük a gazdasági észszerűségen alapult. A vita minden bizonnyal nem felesleges, mert a tanulságok a jövőben használhatók és így egy újabb hasonló krízis elkerülhető. Az árfolyamkitettségből eredő kockázatot a 2008-as pénzügyi válságot megelőzően ugyan ismerni lehetett, de a forint gyengülésének mértékéről, valamint a devizafinanszírozás forrásköltségeinek emelkedéséből adódó tőke- és kamattörlesztési többlet nem volt előrelátható. A lényeg: nagyszámú devizaadós lakása vagy lakóháza jelzáloggal terhelt vagy volt terhelt, az adósság devizaneme nagyobbrészt svájci frank, kisebbrészt euró, minimális hányadban jen.

Levelezési e-cím: [tamas.banfi@uni-corvinus.hu](mailto:tamas.banfi@uni-corvinus.hu)

## A devizahitelezés elterjedésének okai

A lakástámogatási rendszer szigorítását követően a lakáshitelpiacon elindult a bankok közötti verseny. Új szabályok mellett növekedhet vagy csökkenhet a piaci részesedés, a lakáshitelpiac újrafelosztásáért új eszközöket lehet és kell bevezetni. Ha egyik vagy másik bank új eszközt alkalmaz és az a hitelígénylőknek kedvezőbb kamatozású (költségű), akkor a hiteladósok (hitelfelvevők) azt a konstrukciót részesítik előnyben, azt keresik, következésképpen a hitelező bankok mindegyike alkalmazkodni kényszerül, bevezeti a hiteladósoknak kedvezőbb kamatozású eszközt, vagy még azt is túlszárnyalva, újabb és még kedvezőbb kamatozásúval jelenik meg a piacon (lásd 1. táblázat)<sup>1</sup>.

Egy ilyen új eszköz volt a forint helyett a deviza- (svájcifrank-, euró-, majd a jen-) alapú hitelezés. Az előny a hitelfelvételkor csak a hiteladós számára belátható horizonton volt értelmezhető: a devizahitel törlesztésének és kamatfizetésének havi összege a forinthitelhez képest kisebb.

A lakáshitelpiacra bevezetett devizaalapú hitelezés eredete ismert. Magyarországon a gépkocsipiacon már korábban – szintén a piaci ré-

szesedés növelése érdekében – használták. Nem messziről, Ausztriából „szivárgott” be, ahol a schilling, majd az euró mellett a svájci frankban folyósított lakossági hitelek terjedését mind a hitelező bankok, mind a hitelfelvevők támogatták. A bankok más bankokkal szembeni versenyhátrányuk elhárítására, a hitelfelvevők a kedvezőbb kamatkondíciókra hivatkoztak.

A svájcifrank-alapú hitelezés a Svájcban kezdődött. Azok az osztrák lakosok, akik Svájcban dolgoztak és bérüket svájci frankban kapták, az eurónál alacsonyabb kamatozású svájci frank hitelt anélkül vállalhatták, hogy – szakszerűen kifejezve – nyitott pozíciójuk keletkezett volna. Az adós tartozása svájci frank, a bérét svájci frankban kapja, így anélkül élvezi a kamatkülönbségből adódó előnyt, hogy árfolyamkockázata lenne. Az árfolyamkockázattól védett régióból, a védett ügyfelektől kiindulva később a kamatkülönbségből eredő előnyt azok a banki ügyfelek is igényelték volna, akiknek bére nem svájci frank, hanem „csak” euró. Ezek az ügyfelek, ha nem ismerték fel a nyitott pozícióból eredő árfolyamkockázatot vagy csak „átnéztek” rajta, igényelték is. Ugyanígy az osztrák tulajdonú magyarországi leánybankokon keresztül az

1. táblázat

### JELZÁLOGGAL FEDEZETT LAKÁSHITELEK ALAKULÁSA

Év	Jelzáloggal fedezett lakáshitelek			
	Hitelintézetek devizahitelei (%)	OTP Bank Nyrt. piaci részesedése (%)		
		összesen	forinthitelek	devizahitelek
2003	1	52,91	53,56	0,00
2004	8	49,72	53,25	6,85
2005	21	46,40	52,63	22,55
2006	34	41,65	51,23	22,86
2007	46	36,36	50,09	21,2
2008	61	32,35	49,61	21,11
2009	62	30,38	48,34	19,54
2010	65	28,66	46,24	19,29

Megjegyzés: A szabad felhasználású hitelállományt nem tartalmazza

Forrás: saját számítás

országhatáron átnyúló, a magyarországi bankokra és a magyar hiteligénylőkre áterjedő „fertőzés” már nem meglepő. A magyar és az osztrák devizaalapú hitelezési gyakorlat csupán annyiban más, hogy azoknak az osztrák hiteladósoknak, akik bérüket svájci frankban kapják, az euró–svájci frank árfolyamváltásából nincs árfolyamkockázatuk. A többi osztrák adós viseli az árfolyamkockázatot, de az csak az euró–svájci frank árfolyamváltásból adódik, míg a magyar adós a forint–euró és a svájci frank–euró kettős árfolyammozgás kockázatát viseli.

A magyar devizahitelezési gyakorlat kialakulását és elterjedését elsősorban a kamatkülönbségek létével és mértékével magyarázhatjuk (lásd 2. táblázat).

Ha a forint–euró és a forint–svájci frank kamatszintkülönbségnél a jóval kisebb mértékű euró–svájci frank kamatszinteltérés az osztrák devizahitelezés elterjedéséhez már elegendő volt, akkor a jelentősebb magyarországi kamatkülönbség hasonló hatásán sem csodálkozhatunk. A devizahitelezés fő okának a nemzetközi irodalom is a külföldi és a belföldi kamatkülönbséget tartja (Basso – Calvo-Gonzales – Jjurgilas, 2007; Rosenberg – Tírják, 2008).

## A devizahitelezés technikája

A hiteligénylő dönthetett a forint- és a devizahitel, azon belül az euró és a svájci frank között. Ha a devizahitelt és a svájcifrankalapú hitelt választotta, akkor jelzáloggal fedezett hitelnél az ingatlan hivatalos becslött értéke alapján a bank meghatározta a maximálisan nyújtható hitel összegét forintban. A forintban igényelt hitelösszeg ennél kevesebb lehet, több nem. Az igényelt forintösszeget az aktuális forint–svájci frank árfolyamon átszámítva adódik a svájci frankban kifejezett kölcsön összege. Az adós ügyfélszámláját svájci frankban vezetik, azt folyósításkor a kölcsön svájci frank összegével megterhelik. A folyósítás forintban történik, a bank az ügyfél forintszámláján jóváírja azt a forintösszeget, ami a folyósítási díjjal (például 1,5 százalékkal) csökkentett svájci frank kölcsönösszeg és az aktuális banki vételi árfolyam szorzataként adódik. Az ügyfél a tőketörlesztést, a kamatot és a kezelési díjat forintban fizeti. A forintösszeg a svájci frankban meghatározott törlesztőrész és a szerződésben előre meghatározott napon a szokásos időpontban (például 11 órakor) érvényes eladási árfolyam szorzata.

Az adós költsége – ami egyben a bank bevétele – az egyszeri, a folyósítás előtt fizetett folyósítási

2. táblázat

### KAMATSZINT-KÜLÖNBÖZETEK

Idoszak	Svájcifrank-	Euró- kamatok (%)	Forint-
2004. 01.–2004. 05.	0,325	2,00	12,5-ről 11,00-re
2004. 05.–2004. 08.	0,5	2,00	11,5-ről 11,00-re
2004. 08.–2005. 11.	0,75	2,00	11,00-ről 6,00-ra
2006. 01.–2007. 08.	1,00-ről 2,75-re	2,25-ről 4,00-ra	
2006. 06.–2006. 10.			6-ről 8-ra
2006. 10.–2007. 05.			8
2007. 08.–2008. 09.	2,75	4,00	7,75-ről 8,50-re
2009. 03.–2011. 02.	0,25		9,50-ről 6,00-ra
2009. 04.–2011. 02.		1,00	

Forrás: Jegybanki Közleményekből összeállítva

díj, a havonta esedékes kamat és a kezelési díj, továbbá a folyósításkori vételi és a törlesztéskori eladási árfolyam közötti marzs (rés). Az adós devizaszámláján a törlesztés összegével az adósság folyamatosan csökken, míg végül a futamidő utolsó hónapjában az adósság megszűnik.

## Az árfolyamkockázat

A kölcsönszerződés az árfolyamkockázatot kizárólag az adósra hárítja. Ha a folyósításkori aktuális árfolyam megváltozik, mégpedig a törlesztés és kamatfizetés napján más, mint a folyósításkor, a változásból eredő veszteséget és nyereséget az adós viseli. Ha a forint gyengül, akkor a gyengülés mértékével arányos az árfolyamveszteség, ha a forint erősödik, akkor az erősödés mértékével arányos az árfolyamnyereség. Devizaalapú hitelt célszerű felvenni, ha a forint gyenge és a várakozások a forint erősödését jelzik, fordított esetben, ha a forint erős és a várakozások a forint gyengülésére utalnak, célszerűbb forinthitelt választani. Természetesen sem a forintpozíció gyengesége vagy erőssége, sem a forint várható erősödése vagy gyengülése egzakt módon nem határozható meg, illetve nem prognosztizálható, különösen nem a 15–30 éves futamidejű jelzáloggal fedezett építési és lakásvásárlási hiteleknél.

Ha az adós a kölcsönigény benyújtásakor figyelmen kívül hagyja az árfolyamkockázatot és a forint gyengülésekor a megemelkedett törlesztőrészt nem képes a banknak befizetni, a bank sorozatos nemfizetés után a hitelt rossznak minősíti és a szerződésben elfogadott szankciókat érvényesíti. Az árfolyamkockázatból eredő veszteség bekövetkezett, a hitelező bank és az adós ügyfél közötti megosztása (megosztása) azonban csak utólag lesz ismert. Amit tudunk és amit feltétlenül kiemelnék, az csupán két megállapítás.

▶ A devizahiteles adósoknak a kölcsönszerződés megkötésekor nem a forinthitel helyett

választott devizahitel (akár euró, akár svájci frank) volt a rossz döntésük, hanem az adósságvállalás az adósság nem vállalása helyett. Míg a devizahitel törlesztése, a kamat és a kezelési díj fizetése a kötésekkori devizaárfolyam alapján számítva „belefért” az adós akkori és várható jövedelemszintjébe (figyelembe véve felhasználható megtakarításait is), a devizahitel összköltsége azonban ugyanúgy „nem férhetett bele” a forint túlzott gyengülésekor, mint ahogy a folyósításkori forinthitelkamat alapján adódó összköltség sem „fért bele”.

▶ A devizahitelezés széles körű elterjedésének alapvető oka a forint és a deviza kamatkülönbözete volt. Igen ám, de a forintkamat és az euró–svájci frank kamatok eltéréseiből adódik (és adódhatott) egy feltételezés, miszerint a magas kamatozású forint az alacsonyabb kamatozású euróhoz és svájci frankhoz képest erős (talán túl erős), ezért a jelzáloggal fedezett építési és lakásvásárlási hiteleknél a szükségszerűen hosszú futamidő alatt várhatóan gyengülhet, sőt jelentősebb mértékben is gyengülhet. Vagyis a devizahitelezés indítéka a kamatkülönbözet, de a kamatkülönbözet egyben figyelmeztet a devizahitelezés valószínűsíthető közép- és hosszú távú hátrányára is.

## Devizaadósság = hátrány; forintadósság = előny?

„A devizahitel vagy a forinthitel az előnyösebb?” dilemma csak a teljes futamidő horizontján, de ott is csak az egyes kölcsönszerződések konkrét feltételei alapján, egyedileg oldható fel. Az aktuális kérdés azonban más. A devizaadós lakása vagy lakóháza jelzáloggal terhelt, és a forint gyengülése, a svájci frank fokozott erősödése, továbbá a svájci frank és az euró banki finanszírozási költségének emelkedése olyan mértékben megnövelte a tőketörlesztés, a kamat, valamint a kezelési díj együttes összegét, hogy azt az adósok egy része havi rendszerességgel nem fizette,

nem fizeti (szándékosan kikerülöm a „nem tudja” vagy „nem akarja” problémát). A legvégső szankció a lakás vagy lakóépület árverése, ami után az új tulajdonos a bérlővé vált lakótól mindenáron igyekszik megszabadulni. A kilakoltatás megakadályozása, a kilakoltatott és bérlővé vált volt tulajdonos lakhatásának segítése vagy mindezek előtt a banki törlesztés támogatása már szociális feladat, ami viszont politikai döntést igénylő társadalompolitikai konfliktus.

A devizahitelezésből adódó társadalmi konfliktus szereplői: a hitelező bank, a devizaadós, a forintadós és a banki adóssággal nem rendelkező magyar háztartás, valamint az állam. Az árfolyamváltozásból (forintgyengülésből) eredő veszteség ki nem zárható, csak annak a szereplők közötti szétosztásának arányairól lehet dönteni. Ha az állam bármilyen formájú támogatással beavatkozik, a bank és a devizaadós között megosztandó (vagy megoszló) veszteség kisebb lesz, míg a forintadósok és az adósság nélküli háztartások akarataikon kívül meghatározhatatlan arányban viselik azt. Ha állami beavatkozás nincs, a veszteséget a bank és az adós osztozhat. Az osztozkodás külön megállapodás nélkül is lejajlik, hiszen a rossz hiteleknél a banki bevétel a jelzáloggal terhelt ingatlan értékesítéséből folyik be. Mivel az ingatlanok kényszerértékesítése általában nyomott áron történik (a rossz hitel esetleges eladása szintén diszkonttal lehetséges), a bank a tranzakciót veszteséggel zárja, a devizaadós azonban elveszítheti a törlesztésként és a vételár saját részeként már befizetett összegeket. Mindebből az is következik: akár van, vagy akár nincs állami beavatkozás, a banknak és az adós-  
nak egyaránt érdeke egy megállapodás.

### Állami beavatkozás támogatással vagy szabályozással

Ha kormányzati beavatkozás nincs, a devizaadósok az euró bevezetéséig viselik a forint–euró árfolyamváltozásából eredő tőketörlesztési és ka-

matköltség-változást. Az euró bevezetésekor az euró–forint-árfolyamkockázat megszűnik, mert az euró és a forint között meghatározott átváltási kulccsal a forintban kifejezett árakat, jövedelmeket, adósságokat és megtakarításokat euróban tartják nyilván és csak abban számolnak. Az euró–svájci frank árfolyamkockázat a futamidő végéig fennmarad.

Kormányzati beavatkozás hiányában a devizaadósok az árfolyamkockázatot kizárhatják, ha a banknál a devizaadósságot forintadósságra átváltják. Az átváltás a bankok aktuális árfolyam- és forintkamat-kondíciói alapján a devizaadósoknak nem lehet előnyös. Az adósságállomány a gyengébb forint miatt, a törlesztőrészlet a forintleértékelődés és az új forintkamat arányában megemelkedik. Külön veszteséget okoz a vételi és az eladási árfolyam különbsége, ha a bank vételi árfolyamon folyósította a devizaalapú forinthatelt és más árfolyamon váltaná át a devizaadósságot forintadósságra. Emellett nem hagyható figyelmen kívül a forintkamat-kockázat, továbbá a majdani euró bevezetésekor érvényes átváltási árfolyamkockázat sem.<sup>2</sup>

Ha a kormány be kíván avatkozni, el kell döntenie, hogy

- támogatással csökkenti a devizahitelek várható veszteségeit vagy új szabályozással a hitelező bankok és a devizaadósok között szétosztható veszteséget igyekszik minimalizálni. Az első eset költségvetési finanszírozási forrást igényel, a második csupán jogi szabályozást;
- meg akarja előzni az ügyfelek fizetési képességét, vagy csak kritikus helyzetben (például árverés esetén) az állam által nem vállalható szociális következményt (például hajléktalanná válást) akarja kizárni. Az első esetben a támogatás vagy a szabályozás, vagy a támogatás és a szabályozás együtt alkalmazható, a másodikban a szabályozás mellett a támogatás elkerülhetetlen.

## MIT LEHETETT VOLNA A KÖZELMÚLTBAN TENNI?

2011 tavaszára a piacok kissé megnyugodtak. 2011. április 7–11. környékén a svájci frank árfolyama már megközelítette a 200 forintot. Kevés szakértő és politikus gondolhatta ekkor, hogy a svájci frank számottevő mértékben tovább fog gyengülni, annál inkább láthatók voltak azok a kockázatok, amelyek ismételt, még erőteljesebb svájcifrank-erősödést válthatnak ki. Idesorolható volt a görög államadósság finanszírozhatósága, az ír, a portugál, a spanyol, az olasz gazdaság ismételt nehézségei, az USA államadóssága és annak finanszírozása, Kína nem transzparens pénzügyi rendszere. Ha a kockázatok felismerhetők voltak, a jegybank a svájci frank újabb erősödéséből adódó árfolyamvesztést nemzetgazdasági szinten lefedezhette volna. A magyar állam tulajdonában lévő és a jegybank által kezelt devizatartalék devizanem-szerkezetét úgy lehetett és kellett volna átalakítani, hogy az euró mellett a svájcifranktartalék mértéke a svájci frank adósság-állományához igazodjon. Ebben az esetben a magyar állam devizatartaléka megközelítően olyan mértékben felértékelődött volna, mint amilyen mértékben a svájci frank erősödése a devizaadósok tőke- és kamatfizetési kötelezettségét megnövelte.

## MIT LEHET SZABÁLYOZÁSSAL TENNI?

A devizaadósok fizetőképességét utólagos szabályozással csak úgy lehet javítani, ha tőketörlesztési kötelezettségüket átmenetileg felfüggesztve, közbeeső türelmi idő bevezetésére kerül sor és a hitelek futamideje a türelmi idővel azonos mértékben megnő.

A futamidő meghosszabbítása és a közbeeső türelmi idő megengedése a meglévő kockázatok nem növeli, ezért a változtatásnak nem kell az adós minősítésének romlásával járnia, így a

hitelező banknak nem kell további értékvesztést elszámolnia (kockázaticéltartalék-többletet képezni). A futamidő hosszabbítása szokatlan mértékű futamidőt nem okozna, a jelenlegi átlagos (12–15 éves) futamidő nemzetközi összehasonlításban nem magas.

A hosszú lejáratú hiteleknél a kamatszint teljes futamidőre nincs előre rögzítve, ezért a jelzáloghitelű adósok az adósság forint- vagy devizanemétől függetlenül a kamatkockázatot viselik. A kamatkockázat a jegybanki alapkamat változtatásához igazodó piaci hitelkamatok alakulásából adódik. Ezzel szemben a forintjövedelemmel rendelkező adós a forinthitelnél nem, míg a devizahitelnél (svájci frank, euró) olyan „nyitott” pozíciót vállal, ami szükségszerűen árfolyamkockázattal jár. De! Az árfolyamkockázat nem jelenthet többet, mint a döntéskori árfolyamszinthez képest bekövetkező árfolyamváltozás százalékos mértéke.

*Az első kérdés:* ki viselje az árfolyamkockázatot, az ügyfél vagy a bank, vagy mindketten? Az ügyfél két termék közül választhatott és választott, így a kockázat alól nem mentesülhet, de joggal feltételezhette, ha a két eltérő kondíciójú, de a bank által bevizsgált, minősített és javasolt termékei közül választhat, akkor szintén a bank által megállapított hitelképessége (mármint az ügyfél hitelképessége) mindkét hitelpiaci termék kiválasztására érvényes, ezért a kockázat alól a bank sem mentesülhet. Ez a kockázatmegosztás és az abból következő veszteségmegosztás a rossz hitellel rendelkező adósokkal szemben lehet indokolt.

*A második kérdés:* az árfolyamkockázaton kívüli kockázatokat kinek kell viselnie? Konkrétan: ha a hosszú lejáratú svájci frankban denominált jelzáloggal fedezett hitelt a bank a hitel folyósításakor rövid lejáratú forrásból finanszírozta, akkor a banknak a futamidő teljes hosszában a mindenkori finanszírozó forrás lejáratának megfelelő ütemben újabb és újabb forrással kell azt finanszírozni. Ha az induló időponthoz képest a svájci frank árfolyama erősö-



dik, a forint árfolyama gyengül és ennek részben vagy egészben a hazai gazdaság külső piaci megítélésének romlása az oka, akkor a svájci frank erősödésével párhuzamosan az országhoz köthető kamatfelár emelkedik, ezért az ismétlődő finanszírozás forrásköltsége a normális piaci kamaton felüli többletköltségek miatt nő. Ehhez a többletköltséghez az ügyfélnek (adósnak) nincs köze, ezt a banki spekuláció okozta, mert a hitel folyósításakor úgy vélték, hogy a hosszú lejáratú hitelt előnyösebb ismétlődően rövid forrásokkal finanszírozni, mint az egész futamidőre a hosszú forrást biztosítani. Az ügyfél hosszú lejáratú (15–20–25 éves) hitelt vett fel, ami hosszú lejáratú forrást igényel, s ha a bank mégis rövid lejáratú finanszírozási forrást választott, a forrás megújításakor az új forrás többletköltsége csak a bankot terhelheti.

*A harmadik kérdés:* a jelzáloggal fedezett hiteleknel a fedezet érvényesítésekor, ha az ingatlan eladási ára kisebb, mint az adós tőke- és kamattartozása, a banknak marad-e követelése? A jelzáloggal fedezett hiteleknel a bank által megnevezett ingatlanértékelő cégek egyike értékeli az ingatlant, amelynek alapján meghatározzák a bank számára elfogadható likvidációs értéket (ami általában a piaci értéknél 20–30 százalékkal kisebb), majd a bank a likvidációs érték alatt, a saját szuverén döntése szerinti diszkontált mértékű hitelt folyósítja az ügyfélnek. A folyamat minden egyes pontján a bank dönt és az ügyfél tudomásul veszi a döntést (az értékelő cég kiválasztását, a piaci érték és a likvidációs érték megállapítását, a folyósítandó hitel összegét). Ha a fedezetként bejegyzett ingatlan eladási ára kisebb, mint az adósnak a futamidő bármelyik pontján fennálló tartozása, az csak a bank téves döntésének az eredménye lehet, ezért a veszteség a banké és nem a passzív ügyfélé.

A banki kockázatokból eredő veszteségek a bankadó csökkentésével részben kiválthatók. Figyelembe véve egyrészt a bankadó átmene-

ti jellegét, másrészt a lakossági devizahitel-állomány negatív gazdaságpolitikai, társadalompolitikai következményeit, a bankadó helyett a devizaadósok veszteségeinek részbeni áthárítása összességében a társadalmi károkat csak mérsékelheti.

## MIÉRT KELL AZ ÁLLAMNAK (TÁRSADALOMNAK) BEAVATKOZNI?

A jelzáloggal fedezett lakás- és építési kölcsönnel terhelt családok mint banki ügyfelek négy, illetve öt csoportba sorolhatók: devizahitelű (frank, euró, jen) adósok és nem törlesztőképese; devizahitelű adósok és törlesztőképese; forint hitelű adósok és törlesztőképese; forint hitelű adósok és nem törlesztőképese. Az ötödik csoport a hitellel nem rendelkezők, akik ugyan nem banki ügyfelek, de a döntések érdekeiket sérthetik. A nem törlesztőképese és a törlesztőképese devizaadósok közöttiek azok a családok, akik 0–90 nap között nem törlesztettek és vagy képesek lesznek a törlesztésre, átkerülve ezáltal a törlesztőképese ügyfelekhez, vagy 90 napon túl sem lesznek képesek törleszteni és a legrosszabb helyzetű csoportba kerülnek. A „miért kell az államnak (társadalomnak) beavatkozni” kérdés a 90 napon túli nem törlesztőkre vonatkozik, mert azok kölcsönszerződését mondja fel a bank és náluk lesz kényszerértékesítés és nagy valószínűséggel kilakoltatás.

Ha a bank az ügyféllel kötött kölcsönszerződést a törlesztés tartós elmaradása miatt felmondja, a bank korlátlanul rendelkezik a jelzáloggal terhelt ingatlannal. A bank, ha a kényelmetlenségeket el akarja kerülni, a felmondott hitelszerződés szerinti követelését eladhatja egy követeléskezelő (behajtó) cégnek, így vagy az új tulajdonos, vagy még a bank folytatja az árverésen keresztüli értékesítést (a bank lakásingatlant általában nem tart meg). A vevő vagy bérlakásként megtartja az eredeti lakóval az ingatlant (ami nem kizárt, de inkább a csodák kö-

zé sorolandó), vagy kilakoltatás lesz a vége. Ám mi lesz a családokkal?

Miért kell beavatkozni?

- szociális okokból a társadalmi szolidaritás elve alapján;
- a társadalmi közös költség minimalizálásának az elve alapján (a költséghatékonyság nemcsak követeli, hanem lehetővé is teszi az „olcsóbb” út választását: a gyerekeket a szülők neveljék és tartsák el, a többség életét a hajléktalanok ne zavarják, a bűnelkövetés – lopás, rablás stb. – csökkenjen és ne növekedjen, a biztonság fenntartásának költsége csökkenjen).

## A kiindulás alapelvei

A rossz hitelek felmondott kölcsönszerződése alapján árverezett lakáscélú ingatlanoknál a döntően szociális és az esetleges üzleti célú állami beavatkozás következményeinek

- ki kell zárnia a morális kockázatot, vagyis azt, hogy a törlesztőképes adósnak megérje nem törlesztőképesnek lenni;
- meg kell akadályoznia, hogy a devizaadósok (frank, euró, yen) előnyösebb helyzetbe kerüljenek, mint a forintadósok.

Az adóssággal nem rendelkezők, valamint a törlesztőképes forint- és devizaadósok terhére csak akkora legyen az állami támogatás, hogy a szolidaritás elve alapján a lakhatás joga – egyrészt a munkahelyhez igazodva, másrészt a családhoz tartozó gyerekek érdekeit figyelembe véve – megteremtődjön.

## A megoldás intézményi feltételei 12 pontban

- 1 Létre kell hozni egy speciális ingatlanalapot (a Nemzetközi Eszközkezelő is lehet), amely:
  - részt vesz az ingatlan-árveréseken;
  - gazdálkodik az állami bérlakás állományával;

- az üres önkormányzati bérlakásokat gazdálkodási körébe vonhatja;
- lakbértámogatást adhat.

2 A bankok létrehozhatnak egy aukciósházat, amely kizárólag a felmondott kölcsönszerződések mögötti jelzáloggal terhelt ingatlanokat árverezi.

3 Az árverés a hitelező bank által megállapított kikiáltási áron kezdődik.

4 Fontos elem: az állami ingatlanalap nem licitál, hanem a licit végén, a végső eladási ár ismeretében bejelenti, hogy:

- a leütési áron előjogával él és ezzel az ingatlan tulajdonjogát megszerezte;
- a leütési áron elővételi jogával nem kíván élni, így az ingatlan tulajdonjoga a legmagasabb árajánlatot elfogadó licitálóié.

5 A kikiáltási árat (a licit kezdő árát) az eladó bank határozza meg, és a licit során három eset lehetséges:

- a licit kezdő árát többen elfogadják és az árverésvezető az előre meghatározott értékhatáronként változó mértékben megemelt árakra kéri az árajánlatot mindaddig, amíg egy ajánlattevő (licitáló) marad;
- a licit kezdő árát legalább egy vevő elfogadja és több ajánlattevő nem lévén az árverésvezető az induló árat leüti és az ingatlan a licitálóié;
- a licit kezdő árán nincs ajánlattevő, ekkor az adott ingatlan árverése befejeződik, az ingatlan eladása meghiúsul.

6 A már árverezett, de el nem kelt ingatlanokat az eladó bank célszerűségi szempont alapján meghatározott idő múlva újra árverezheti változatlan vagy alacsonyabb kezdő árat kijelölve.

7 Az ingatlanalap az összes aukción részt vesz és az alkalmazottjaiból választott vagy azon kívüli szakértőkből álló szűk körű testület minden egyes aukcionált ingatlanra az aukciót megelőzően szociális vagy üzleti alapon dönt azon legmagasabb árról, ameddig elővételi jogukkal élni kívánnak. Ha a kikiáltási áron



nincs ajánlattevő, az ingatlanalap a kikiáltási áron is élhet elővételi jogával.

8 Az ingatlanalap által megvásárolt lakás és ház az ingatlanalap tulajdona, de a volt tulajdonosok (a volt adósok) lakhatási lehetősége megmaradhat, viszont a bérlakásban lakbérfizetési kötelezettségük lesz, és a lakhatást nem feltétlenül az eredeti lakásban biztosítják. Az ingatlan lakhatási joga nem örökölheto, mert ez csak az adósra és a házastársra vonatkozik.

9 A volt tulajdonos bérlő lesz, de megengedhető, hogy a kölcsön folyósításakor vállalt önrész és a már törlesztett forintösszeg (a kamatot és a kezelési díjat figyelmen kívül hagyva) a bérlési díjba beszámítva lelakható legyen. A bérlőnek előre közölt feltételekkel a lakás- és háztulajdon visszavásárlási jogát is biztosítani lehet.

10 Az ingatlanalap nemcsak elővételi jogával élve lakáscélú ingatlant vásárol, hanem lakás-gazdálkodást is folytat. Célszerű lenne az ország teljes területére az üres önkormányzati lakások, a nem lakott és eladásra szánt magántulajdonú lakások és lakóházak kataszterének az elkészítése. Az önkormányzati lakások mellett a magántulajdonúak egy része – ha alacsony áron megvehető – azonnal bérlakásként használható. A magántulajdonú lakások és lakóházak adásvétel nélkül is bevonhatók a szociális bérlakások körébe, ha az arra rászoruló lakbértámogatást kaphatnak. Ez az irány a szociális támogatás legolcsóbb és leghatékonyabb formája lehet.

11 Az ingatlanalap forrása:

- az ingatlanalap jegyzett tőkéjét célszerű 1 milliárd euróban meghatározni úgy, hogy feltöltése az alap igényéhez igazítva történjen;
- az ingatlanalap kéthetes és annak néhány többszörösének (például 4–6–8–10–12 hetes) megfelelő lejáratú kötvényt bocsát ki;
- a kéthetes kötvények hozama megegyezik a jegybanki alapkamattal, amit az állam garantál.

• az ingatlanalap néhány (akár az összes) kereskedelmi bankkal keretjellegű megállapodást köt, amely szerint a kereskedelmi bank(ok) az ingatlanalap igényének megfelelően az átmeneti likviditás alapján a jegybanki kéthetes kötvény vásárlása helyett az azonos hozamú és lejáratú, államilag garantált, az ingatlanalap által kibocsátott ingatlankötvényt vásárolja meg.

12 Előfordulhat rendkívüli helyzet, amikor a bankok nem tudják vagy nem akarják még a kéthetes kötvény vásárlásával sem a pillanatnyi likviditásukat (fizetőképességüket) csökkenteni. Az ilyen átmeneti helyzetre is gondolva, szükséges két további – hangsúlyozva: átmeneti – finanszírozási forrást bekapcsolni:

- a Magyar Fejlesztési Bank tulajdonosi körébe tartozó cégek az átmenetileg szabad pénzeszközök elhelyezésére ingatlanalapkötvényt vásárolnak; normális körülmények között, ha az alap likviditási pozíciója azt nem igényli, a mai gyakorlatnak megfelelően kereskedelmi bankoknál elhelyezhetik azt;
- úgynevezett utolsó menedékként finanszírozási forrásként bevonható a jegybank által kezelt állami devizatartalék.

A finanszírozás rendkívüli előnye: ha a kereskedelmi bank a jegybanki kéthetes kötvényt vásárolja meg, akkor a jegybanknak a jegybanki alapkamatnak megfelelő nagyságú kiadása keletkezik, ami az éves eredményét csökkenti. Ha a kereskedelmi bank az ingatlanalaptól vásárol azonos hozamú és lejáratú kötvényt, akkor a jegybanknál nem keletkezik kiadás, így az éves eredménye nem csökken (ha veszteség lenne, a veszteség nem nő), igaz viszont, hogy az ingatlanalapról ugyanakkora hozamkifizetése lesz a kereskedelmi bank felé. A jegybanki kiadás csökkenése és az ingatlanalap kiadásának növekedése egymást „kiüti”, ami a valóságban is megtörténik, mert a jegybank eredményét minden év végén a központi

állami költségvetésbe konszolidálják (magyarul: beleolvasztják, összevonják).

Az ingatlanalap természetesen nemcsak a devizaadósokra, hanem szociális és üzleti szempontok alapján a forintadósokra is kiterjeszthető, sőt a kiterjesztés indokolt.

Lényeges kérdés a már korábban hangsúlyozott tétel: ha az ingatlan eladási ára kisebb, mint az adós tőke- és kamattartozása, a jelzáloggal fedezett hiteleknél a fedezet érvényesítése után a banknak további követelése a volt adóssal szemben nem maradhat.

## MI TÖRTÉNT ÉS MI TÖRTÉNIK A 2011–2012-BEN MEGHOZOTT JOGSZABÁLYOK ALAPJÁN?

A parlament a törlesztőképes devizahiteles ügyfelek érdekében törvényt hozott, és kedvezményes árfolyamon lehetővé tette a fennálló tartozás előtörlesztését.

A végtörlesztési igényt a bank visszautasíthatta, ha az ügyfél 2012. január 30-ig nem tudta bemutatni, hogy megfelelő pénzfedezettel vagy hitelintézet által kiállított kötelező érvényű hitelígérvénnyel rendelkezik. A végtörlesztés 2012. február 29-én lezáródott. A PSZÁF adatai szerint a végtörlesztett összeg 984,2 milliárd forint, ami piaci árfolyamon számolva 1354,4 milliárd forint. A végtörlesztéssel megszűnt szerződések száma 169 256, amiből 51 858 ügyfél banki hitelt vett igénybe, összesen 312,7 milliárd forint összegben. A piaci árfolyam és a jogszabályban rögzített kedvezményes törlesztési árfolyam közötti különbség 370,2 milliárd forint, amiből 30 százalékot, 111,06 milliárd forintot a bankok a bankadóból leírhatnak, így a bankok végtörlesztésből eredő vesztesége legalább 259,14 milliárd forint

A végtörlesztés eredménymérlegét ismerni nem, csak feltételezni lehet. Az ügyfelek a devizában számított törlesztési és kamatfizetési kötelezettsége megszűnt, a piaci és a kedvez-

ményes árfolyamkülönbségnek megfelelően a hitelfelvételkori árfolyamhoz viszonyított veszteségük csökkent. A végtörlesztést választó döntésnek a teljes futamidőre vonatkozó eredményét nemhogy a konkrét számmértékre, de még a plusz (nyereség-) vagy a mínusz (veszteség-) előjel szerint sem lehet felbecsülni. Egy-egy konkrét szerződésnél az ügyfél záró pozíciója csak a szerződésben rögzített futamidő végén, a tényleges piaci árfolyamon és kamattal számított feltételezett törlesztések összege alapján lenne majd meghatározható.

Amekkora a végtörlesztő ügyfeleknek a végtörlesztés időpontjában számított veszteségcsökkenése, ugyanakkora lenne a bankok vesztesége, de a bankadóból megengedett 30 százalékos leírás ezt csökkenti. A 30 százalékos leírásnak megfelelő 111,06 milliárd forint az államháztartás bevételekiesése, s mint ilyen, ez az összeg az adózók teljes körére „szétporlasztott” veszteség (bevételekiesés vagy szolgáltatáscsökkenés). A végtörlesztők pozíciója lezáródott, míg a bankoké csak akkor lenne lezártan tekinthető, ha a bírósági kártérítési igényük peresítése kizárt. Ellenkező esetben a bírósági döntéstől függően a társadalom egészére „szétporlasztott” veszteség arányosan megnő.

Jogszabályban rögzítették az úgynevezett árfolyamgát alapján kialakított törlesztési lehetőséget. A jelzáloggal fedezett devizaalapú adósokon kívül a lehetőség a 2011. december 15. előtt devizában megkötött lízingszerződésekre is kiterjed. Kedvezményt nem kaphatnak, akiknek legalább 78 ezer forint a több mint 90 napos fizetési hátralékuk. Az adósok a havi törlesztéskor csak a 180 forint/svájci frank, 250 forint/euró, 2,5 forint/jen árfolyam szerinti tőketörlesztést fizetik forintban, az afölötti tőketörlesztési részt gyűjtőszámlán tartják nyilván és majd 2017-től kell törleszteni. A devizahitel rögzített árfolyam feletti részéből származó kamattörlesztést fele-fele arányban a bank és az állam átvállalja, azaz a kamattörlesztés 50 szá-

zalékát a bank elengedi, míg a másik 50 százalékot az állami költségvetés a banknak megtéríti. A félreértés elkerülése miatt külön hangsúlyozandó, hogy a kamat átvállalása nem vonatkozik a gyűjtőszámlán halmozódó forintadósság kamatára.

A 270 forint/svájci frank, a 340 forint/euró, a 3,3 forint/jen árfolyam fölött az árfolyamkockázatot teljes körűen az állami költségvetés viseli. Ennek indoka: ekkora mértékű forintgyengülés csak rendszerszintű kockázatokból eredhet, amit viszont csak a kormány (állam) akadályozhat meg.

A devizaadósok harmadik csoportja, akiknek 2011. szeptember 30-tól 90 napot folyamatosan meghaladó fizetési késedelme van. A késedelmes hiteltörlesztő 2012. március 15-ig köteles volt nyilatkozni arról, hogy valóban nem tud törleszteni. A devizahiteleket forinthitelre váltják át és a bankok 2012. május 15-ig az adósság 25 százalékát elengedhetik, ha a jelzáloggal terhelt ingatlan szerződésalkötés kori forgalmi értéke a jogszabályban meghatározott mérték alatt volt és az adós legalább egy kiskorú gyermeket nevel. A hitelátváltást követően az adósok öt évre szóló, csökkenő mértékű kamattámogatási kedvezményt is kapnak.

Az állami beavatkozás végső eszköze a nem törlesztőképes adós lakásának megvásárlása. A Nemzeti Eszközkezelő 2012 végéig 8 ezer, 2014 végéig 25 ezer lakóingatlant vásárolhat meg. A korábbi tulajdonos a lakást bérelheti, mégpedig a forgalmi érték 1,5 százalékának tizenketted része a havi bérleti díj, amit évente az infláció mértékével korrigálnak.

## MIT LEHETNE ÉS KELLENE A JÖVŐBEN TENNI?

A lakossági hitelek kamat- és tőketörlesztését úgynevezett annuitásos módszerrel határozzák meg, amelynek eredményeként az egész futamidő alatt (változatlan feltételek esetén) a tör-

lesztés összege azonos nagyságú és a törlesztés összegén belül a kamatösszeg folyamatosan csökken, a tőketörlesztés összege folyamatosan nő (a futamidő elején a törlesztés összegének a nagy hányada kamatfizetés, a futamidő végén a törlesztés összegének a nagy hányada tőketörlesztés).

A vállalati hiteltörlesztések számításánál más és egyszerűbb módszert alkalmaznak. A tőketörlesztés összege a teljes futamidő alatt azonos (változatlan feltételek mellett), mert a hitel összegét osztják a fizetési időszakok számával (6 millió forint hitelnél 5 éves futamidővel a havi törlesztés összege 6 millió Ft/60 hó = 100 000 forint). A fizetendő kamat összegét a még fennálló tartozás alapján havonta számítják ki. Így amíg a tőketörlesztés a teljes futamidő alatt azonos, a kamatfizetés összege folyamatosan csökken, a törlesztés teljes összege hónapról hónapra folyamatosan csökken. Legmagasabb a futamidő kezdetén, legalacsonyabb a futamidő végén.

Mikor van jelentősége a kétféle számítási módszer közüli választásnak? Ha a hitelfelvevő hitelképességét a jövedelme alapján számított törlesztőképesség meghatározza, az annuitásos módszer nagyobb hitelösszeg folyósítását engedi. A másik módszer a magasabb induló törlesztési összeg miatt csak kisebb hitelösszeget enged, ezért ez az óvatosabb módszer. Biztonságosabb is, mert az induláskori nagyobb törlesztési összegű befizetések nagyobb valószínűséggel várhatók, mint a futamidő későbbi időpontjaiban esedékesek. Ha a svájci frankban denominált jelzáloggal fedezett hiteleknél nem az úgynevezett annuitásos módszert alkalmazták volna (ha a továbbiakban nem azt alkalmaznák!), a hitelfelvevő adósok a valós jövedelmük alapján számottevően kisebb hitelt igényelhetek volna és a kezdeti nagyobb törlesztési kötelezettség miatt kisebb lenne a még fennálló tartozásuk. Következésképpen a futamidő alatt bekövetkező külső sokkhatás az ügyfél fizetőképességét kevésbé rontja, s a futamidő minél

későbbi szakaszában következik be a sokkhatás, az ügyfél és a bank pozíciója annál kedvezőbb.

Az úgynevezett annuitásos módszer alkalmazása a hitelek visszafizetésének a kockázatát növeli, míg lecserélése a kockázatot csökkenti.

## JEGYZETEK

<sup>1</sup> A táblázatból jól látható, a legnagyobb piaci részesedéssel rendelkező magyarországi bank, az OTP Bank Nyrt., 2005-re felzárkózott az összhitelintézeti devizafinanszírozási arányhoz, minden bizonnyal azért, hogy a piaci részesedéséből ne veszítsen. Majd 2006-tól a többi hitelintézet erőteljes devizatörlesztési törekvését már nem követte, a devizahitelezés bankon belüli aránya 20 százalék körül stabilizálódott, mi-

közben a bank piaci részesedése jelentősen csökkent úgy, hogy a forinthelezés aránya a válság elindulásáig változatlan maradt.

<sup>2</sup> A magánszektor külföldi devizanemben denominált adósságának az átváltására Európán kívüli példák ugyan vannak, de azok sikeressége megkérdőjelezhető (lásd: Stnoe, 1998 és Laeven – Laryea, 2009).

## IRODALOM

BASSO, H. S. – CALVO-GONZALEZ, O. – JURGILAS, M. (2007): Financial dollarization – the role of banks and interest rates. *Working paper Series 748*. European Central Bank

LAEVEN, L-L. TH. (2009): Principles of household debt restructuring. *IMF staff position note*

ROSENBERG, CH. B. – TIRPAK, M. (2008): Determinants of Foreign Currency Borrowing in the

New member States of the EU. *IMF Working Paper* 08/173.

STONE, M. R. (1998): Corporate debt restructuring in East-Asia: Some lessons from international experience. *IMF paper on policy analysis and assessment*

Jelentés a pénzügyi stabilitásról, MNB (2008)

Jelentés a pénzügyi stabilitásról, MNB (2009)

Jelentés a pénzügyi stabilitásról, MNB (2010)