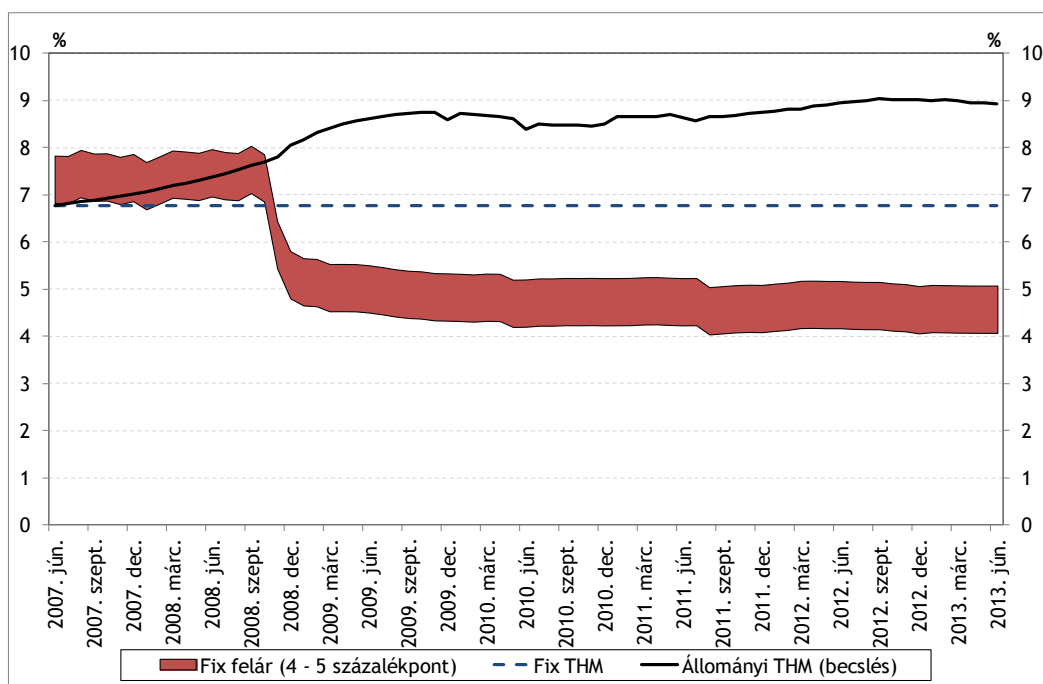


A bankok erőfölénye a devizahiteles-problémában

A deviza alapú jelzáloghitel-szerződések egyfajta erőfölényt biztosítottak a bankoknak, amit a futamidő alatt kihasználva egyoldalúan tudták változtatni a kamatokat és a különböző díjakat. Ez növelte az adósok - árfolyamleértékelődés miatt amúgy is magas - törlesztőterheit, ami ráadásul egy részüknél fizetéseképtelenséget okozott, és mindez hitelezési veszteség formájában visszaütött a bankok jövedelmezőségére is.

Az ügyfelek jellemzően 6-7 százalékos teljes hitel díj-mutató (THM) mellett vették fel a deviza jelzáloghitelket, ami 2005-2006 során a referenciakamathoz (CHF-LIBOR) képest 5 százalékpont körüli felárnak felelt meg. A teljes hitelköltségek 2007 környékén sem változtak lényegesen, holott a svájci referenciakamat megemelkedett. Az erre az időszakra jellemző, az ügyfelekért folytatott rendkívül erős versenynek tulajdonítható, hogy a kamatfelár így 4 százalékpont alá csökkent. A már megkötött szerződés futamideje alatt azonban a bankok könnyedén meg tudták változtatni a hitelkamatot és ezáltal a felárat is. A válság alatt ezt meg is tették: az átlagos THM 2 százalékponttal 8-9 százalékra emelkedett (1. ábra). Történt mindez annak ellenére, hogy a referenciakamat közben nulla közelébe csökkent, vagyis a THM jelentősen elszakadt a referenciakamattól. Ennek következtében átlagosan 20 százalékkal emelkedtek a havi törlesztőrészek, és így ezen a csatornán a bankok évente mintegy 55-70 milliárd forint többletbevételt tudtak elérni.

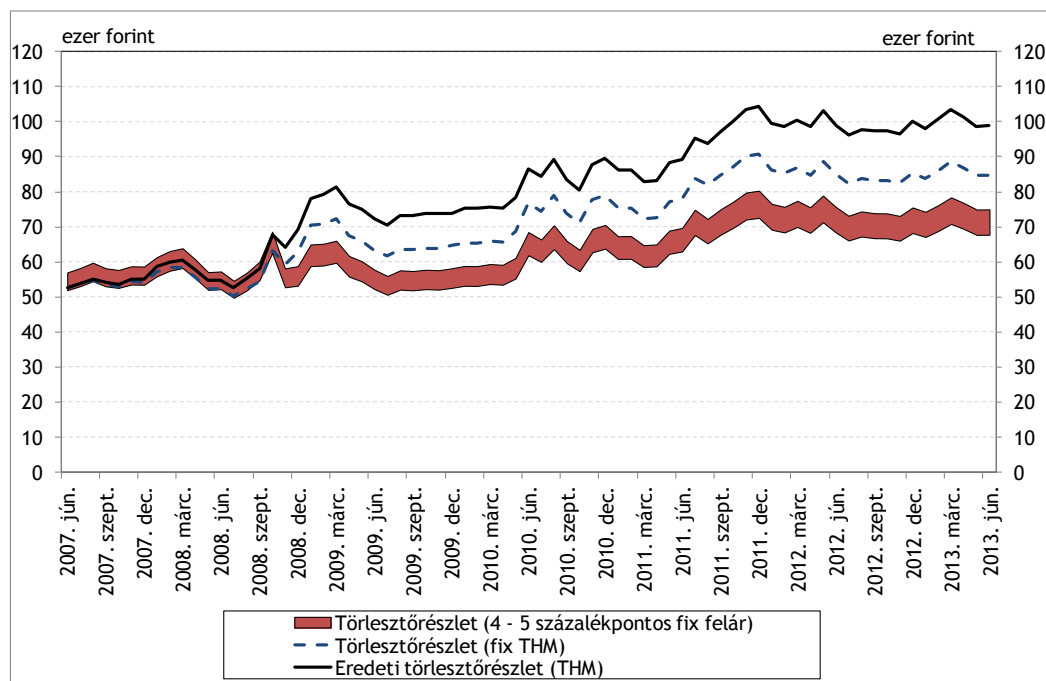
1. ábra: Egy tipikus svájci frank alapú jelzáloghitel teljes hitel díj mutatójának (THM) alakulása különböző scenáriók mentén



Forrás: MNB.

Az egyoldalú kamatemeléseknek elejét lehetett volna venni korábban egy olyan szabályozással, mint a parlament által elfogadott 2011. évi CXLVIII. törvény, amely előírja, hogy az új hiteleknek referenciakamathoz kötöttnek kell lennie a futamidő alatt nem módosítható, fix felár alkalmazásával. Amennyiben ilyen konstrukciók terjedtek volna el a válság előtt, a svájci frank alapú jelzáloghitel THM mutatói nemhogy nem emelkedtek, hanem 5 százalékos alá csökkentek volna, így az ügyfelek jelenlegi átlagos törlesztőterhe - a felár mértékétől függően - 25-35 százalékkal alacsonyabb lenne (2. ábra).

2. ábra: Egy tipikus svájci frank alapú jelzáloghitel-adós havi törlesztőrészletének alakulása különböző kamatfixálás feltételezése esetén



Megjegyzés: Svájci frank alapú jelzáloghitel, 2007 közepén 7 millió forint felvett hitelösszeg, 20 éves futamidő mellett, 7 százalékos kezdeti THM (felár 4 százalék).

Forrás: MNB.

A kamat mellett az árfolyamrész is (a hitel folyósítása és törlesztés mellett alkalmazott árfolyamtípus, vagyis a bankok pénztári eladási árfolyama mekkora mértékben tér el a közép vagy vételi árfolyamtól) többletbevétel érték el a bankok. A deviza jelzáloghitel adósoknak jelentős költséget jelent az árfolyamrész mértéke, akár a közép-, akár a vételi árfolyamhoz képest kerül meghatározásra, mivel azt a bankok a válság kitörését követően jelentősen megemelték, több esetben megduplázták. Ennek következtében a szélesebb árfolyamrész - még ha a kamatemeléseknél lényegesen kisebb mértékben is, de - tovább növelte az ügyfél terheit. A devizaadósok teljes hitelköltségét ez átlagosan 35-45 bázisponttal emelte ahhoz képest, mintha középárfolyamon került volna meghatározásra a forintban kifejezett törlesztőrészlet.

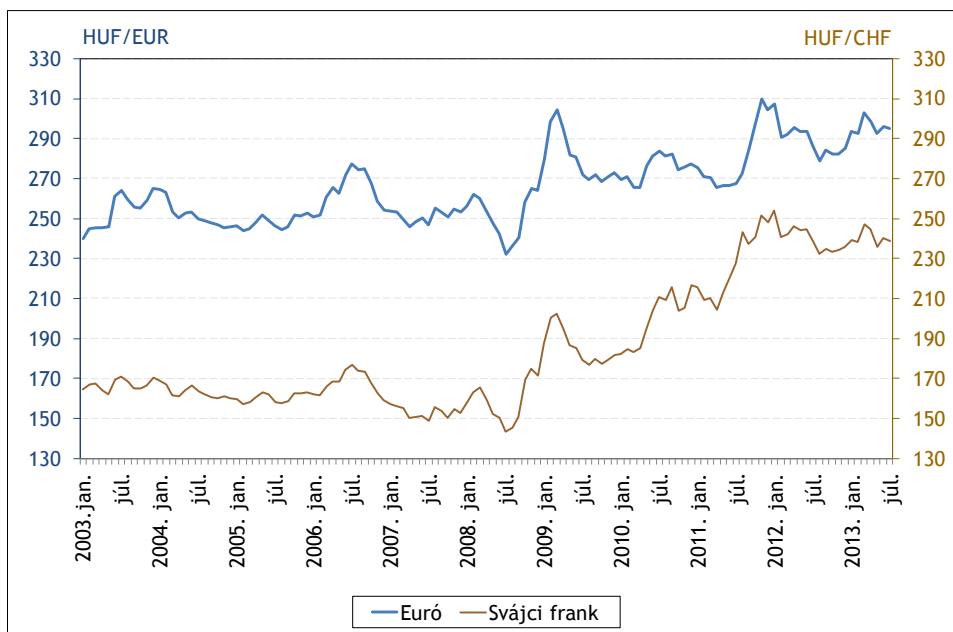
Az árfolyamrész kérdése bírósági perekhez is vezetett. A Kúria állásfoglalást adott ki arról, hogy a bankok által követett gyakorlatot felül kell vizsgálni. A szabályozó hatóságok is lépéseket tettek, így 2010 végétől kezdődően a lakáscélú hitelek törlesztőrészeinek forintban kifejezett nagyságát középárfolyamon kell meghatározni. A bankrendszer az árfolyamrész keresztül évente körülbelül 5 milliárd forint többletbevétel tudott elérni a szabályozás előtt, míg azóta ennek az összegnek csupán felét realizálja.

A bankok a deviza alapú (ezért devizaként nyilvántartott) hiteleiket devizaforrásból vagy forintforrás és swap ügylet segítségével (ami a forintforrást cserélte devizaforrásra) finanszírozták. Ez azt is jelentette, hogy a devizahitel közvetlen árfolyamkockázatát az ügyfél egyedül viselte. Első cikkünkben kimutattuk, hogy mindez egy átlagos svájci frank alapú jelzáloghitellel rendelkező lakossági ügyfél esetén 50 százalékkal, míg a kamatemelkedés 20 százalékkal járult hozzá a törlesztőrészek emelkedéséhez.

A forint árfolyama három nagy hullámban gyengült. Az ország és az állam jelentős eladósodottsága, illetve a magas költségvetési deficit miatt 2008 végén a Lehman csőd, 2010 első felében a hazai költségvetés valós helyzetének ismertté válása, míg 2011 elején a görög válság nagyon érzékenyen

érintette a forintot (3. ábra). Magyarország sérülékenysége mára már jelentősen csökkent. A költségvetés pozíciója ma már stabil: a 2010-ben elindított konszolidációnak köszönhetően a 2009-es 4,6 százalékos szintről fokozatosan csökkent 3 százalék alá a hiány, amelynek eredményeként 2013-ban az ország kikerült az EU által indított túlzott deficit eljárás alól. Jelentősen javultak az ország adósságmutatói is: az államadósság a 2010. év közepi 85,3 százalékról idei első negyedévre 82,4 százalékra csökkent, míg az ország nettó külső adóssága 57,6 százalékról 41,9 százalékra esett. Mindez az árfolyamra is stabilizálólag hatott.

3. ábra: A forint euroval és svájci frankkal szembeni árfolyama



Forrás: MNB.

Összefoglalva elmondható, hogy a szabályozási környezet tehát jelenleg már nem teszi lehetővé olyan hitelszerződések megkötését, amely az adósságot kiszolgáltatót teszi. A válság előtt megkötött devizaalapú jelzáloghitel szerződésekben rögzített aránytalan erőviszonyok azonban jelentős hátrányt okoztak, és okoznak jelenleg is a devizaadósoknak. A bankok évente összesen 60-70 milliárd forint többletbevételt tudtak elérni az egyoldalú kamatemelésekkel, illetve az árfolyamrész szélesítésével.

Szerzők:

Balog Ádám dr. - Nagy Márton