

Dancsik Bálint

## Ez most nem egy újabb devizahiteles válság

***A koronavírus-járvány kitörésekor még élénken él bennünk a kép a hazai lakossági hitelpiac legnagyobb kudarcáról, a devizahitelezésről. Adja magát az összehasonlítás: 10 évvel ezelőtt volt, vagy most van rosszabb helyzetben a lakossági hitelpiac? A cikkben a két epizód eltéréseinek és hasonlóságainak bemutatására törekszünk.***

Kevés olyan család van Magyarországon, amelynek ilyen-olyan módon ne lenne devizahiteles kötevése, akár saját tapasztalatokon, akár rokonok, barátok érintettségén keresztül. A probléma a jelzáloghitelek esetében járt a legsúlyosabb következménnyel: a csúcsponton mintegy [164 ezer olyan jelzáloghitel-szerződés](#) (lakáshitel vagy fogyasztási célból felvett, de jelzáloggal fedezett úgynevezett szabad felhasználású jelzáloghitel) volt a pénzügyi rendszerben, amely esetében az adósok legalább 90 napos késedelmet halmoztak fel.

A devizahiteles trauma a lakosságban, a bankokban és a szabályozókban is elég mély nyomot hagyott ahhoz, hogy a koronavírus okozta gazdasági lassulás közepette feltegyük a kérdést: megint ugyanott vagyunk mint 12 évvel ezelőtt, vagy a koronavírus hatása eltérő lesz? A cikkben erre a kérdésre próbálunk választ találni, csatlakozva a témában zajló [párbeszédhez](#).

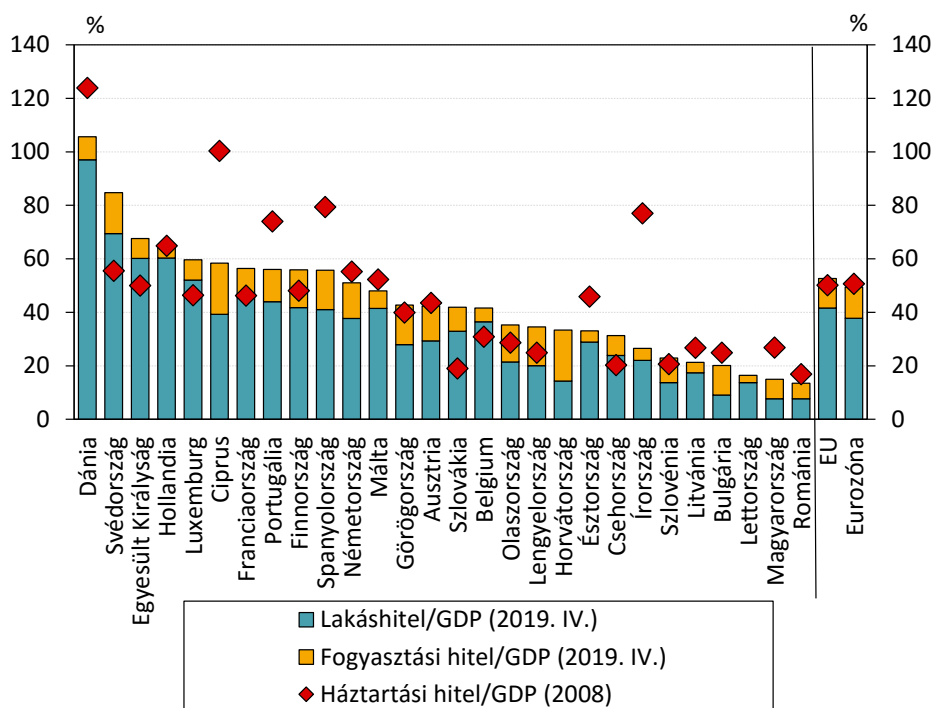
### **Nem mindegy, hogy a jövedelem csökken vagy a törlesztő nő**

Az adósok általában valamilyen kényszerhelyzet miatt hagynak fel a törlesztéssel. Ez leegyszerűsítve két okból történhet meg: vagy jövedelmük csökken (elvesztik munkahelyüket, vagy lecsökken a munkaidejük), vagy a törlesztőjük emelkedik. Egyáltalán nem mindegy azonban, hogy a jövedelem és a törlesztő arányának milyen a kezdeti szintje. Ha a bankok magasabb kockázattal hiteleznek, akkor már „békeidőben” is kifizítetté válhat a háztartások jövedelmi helyzete, azaz elég egy apró változás (például a törlesztőrészlet enyhe emelkedése), hogy az adós késedelembe essen.

A devizahitelezés során pontosan ez történt. Az adósok jelentős része már a hitel folyósításának időpontjában is [kifizített jövedelmi helyzettel rendelkezett](#), ezért nem volt képes elviselni a törlesztőrészletek árfolyamgyengülés miatti emelkedését. A késedelmek döntő többsége emiatt következett be, míg a munkanélküliség növekedése csak kisebb – a 2012 áprilisi [Pénzügyi stabilitási jelentés](#) becslése szerint alig 10 százalékos – mértékben járult hozzá a késedelmek problémájához.

A koronavírus ehhez képest sokkal jobb helyzetben érte a lakossági hitelpiacot. A tartozások forintban állnak fenn, a törlesztők és az adósság nagyságát így nem befolyásolja a forintárfolyam mozgása. Ráadásul már a jelzáloghitelek kevesebb mint feléről mondható csak el, hogy a kamatlábak mozgása viszonylag gyorsan begyűrűzik a hitelkamatlába, így a korábbinál alacsonyabb és fokozatosan csökken azon hitelek aránya, amelyek érdemi kamatkockázattal rendelkeznek. A lakosság összesített adósságállománya is jóval alacsonyabb, mint az előző válság kitörésekor (a GDP arányában 15 százalék 2019-ben, míg 2008-ban 26 százalék).

1. ábra: A GDP-arányos hitelállomány nemzetközi összehasonlításban



Forrás: MNB, EKB.

Különbséget jelent az is a két epizód között, hogy míg a 2008-as válság minden devizahiteles adóst érintett, addig a koronavírus elsősorban az érintett ágazatokban foglalkoztatott adósokat sújtja. Az időbeli lefutásban is várhatóan különbözni fog a két sokk: a devizahitelek esetében az árfolyamgyengülés gyakorlatilag a hitel teljes futamideje alatt kihat az adósságszolgálat nagyságára, így még évekkel a sokkot követően is befolyásolja a háztartások fogyasztási és beruházási döntéseit. A koronavírus nem hat *ennyire* erőteljesen, elhúzódó módon a tartozásokra. Ha a gazdaság kilábalása rendben zajlik, és az adósok munkaerőpiaci helyzete ismét megszilárdul, úgy az adósság törlesztése drasztikus változások nélkül folytatódhat tovább.

### Ami most segít: adósságfék-szabályok és bérnövekedés

A túlzottan kockázatos hitelezésnek 2015 eleje óta gátat szab az MNB adósságfék szabályozása, amely szerint az adósságszolgálat nagysága az adósok jövedelméhez viszonyítva (az esetek többségében) legfeljebb 50 százalékos lehet, míg jelzáloghitelek esetében a hitelösszeg és az ingatlan értékének aránya legfeljebb 80 százalék.

A fentiek szerint a 2015 óta folyósított hitelek már védve vannak a törlesztőrészlet, a jövedelem és a lakásárak *enyhébb* mozgásaitól. Márpedig mára már ezek az „újabb” hitelek adják a fennálló hitelállomány nagyobb részét: a jelzáloghitelek esetében 60 százalékát, míg az egyéb fogyasztási hitelek esetében közel 90 százalékát.

A „rég”, 2015 előtt folyósított banki hitelek esetében is bizakodásra ad okot, hogy

- az adósok az utóbbi években átlagosan jelentős bérnövekedést tapasztaltak (a nettó reál átlagkereset 2014 és 2019 között 57 százalékkal emelkedett),
- a devizahiteles elszámolás során átlagosan 25 százalékkal csökkentek a devizaalapú jelzáloghitelek törlesztői, majd

- a forintkamatok mérséklődése miatt huzamosabb ideig további mintegy 10 százalékkal kisebbek voltak a törlesztők.

Ebből az következik, hogy ezek az adósok a jelenleginél jóval magasabb törlesztőrészetet is képesek voltak kigazdálkodni, ráadásul átlagosan alacsonyabb jövedelemből. A devizahiteles időszakokkal szemben tehát jelenleg nem a már eleve kockázatos adósoktól, és a törlesztőrészet változásától kell félnünk, hanem a tömeges elbocsátásoktól és a jövedelmek drasztikus mérséklődésétől. Még egyszer hangsúlyozzuk azonban: a legutóbbi válság során az elérhető becslések szerint a foglalkoztatási helyzet romlása a jelzáloghitelek késedelembe esésének csak egy kisebb részéért felelt.

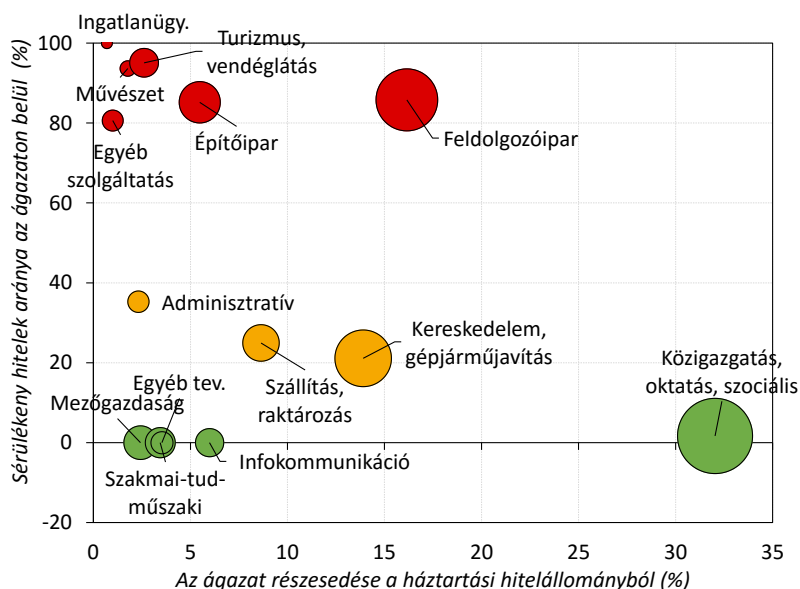
### Az adósok egyharmada sérülékeny a munkahelye szempontjából

Mindazonáltal a munkaerőpiaci helyzet romlására jelentős kockázatként kell tekintenünk. [Becsléseink szerint](#) a lakossági hitelek mintegy harmada esetében az adós foglalkozása a koronavírus járvány gazdasági hatásaival szemben érzékenynek mondható. Ezek a veszélyeztetett adósok nagy arányban találhatók a turizmus, vendéglátás, építőipar és feldolgozóipar szektorokban.

Ezen adósok esetében a jövedelem és az adósságszolgálat aránya felborulhat, az előbbi mérséklődése következtében. Közülük nem minden hitel esetében fog problémássá válni a törlesztés, de esetükben nagyobbak látjuk a fizetési probléma kialakulásának valószínűségét. A tényleges bedőlések aránya nagyban függ attól is, hogy milyen mértékű lesz a gazdasági visszaesés, és milyen gyors lesz a kilábalás – ebben pedig kiemelt szerephez jut az is, hogy az állami programok milyen hatékonyan lesznek képesek támogatni a gazdaság újraindítását és a foglalkoztatási helyzet javulását.

És talán ez jelenti a legnagyobb különbséget a devizahiteles válsághoz képest. A jelenlegi helyzetben, a hitelállomány aktuális szerkezete mellett szinte kizárólag egy mozgatórugója van a lakossági késedelmeknek: ez pedig a foglalkoztatási helyzet alakulása. Ez a gazdaságpolitika döntési helyzetét is egyszerűsíti, hiszen sokkal kisebb ellentmondás áll fenn a célok között, mint 10 évvel ezelőtt. Az előző válság kitörését követően bármilyen gazdaságélénkítő eszköz (ami a foglalkoztatást javítja) jó eséllyel a forint gyengüléséhez, és a devizaalapú törlesztők emelkedéséhez vezetett. Most azonban a lakossági hitelállomány szempontjából egyértelmű, hogy az adósok jövedelmi helyzetének stabilitása a legfontosabb, és ennek biztosítására a gazdaságpolitikai döntéshozók „határidőt” is adtak maguknak az év végéig bevezetett fizetési moratórium formájában.

2. ábra: A sérülékeny ágazatok szerepe a háztartási hitelállományban



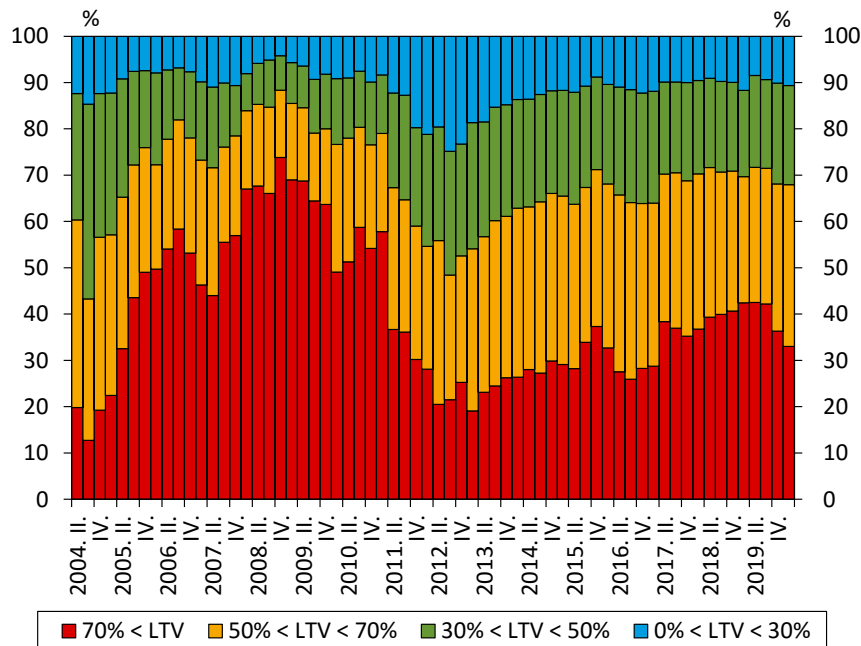
Megjegyzés: Sérülékeny hitelek azok a hitelek, amelyeket sérülékeny foglalkozású adósok vettek fel. A buborék mérete az ágazatban foglalkoztatottak létszámával arányos. Részletes módszertani leírás a 2020. májusi [Pénzügyi stabilitási jelentés](#) mellékletében található. Forrás: ONYF, MNB.

### Mi lesz azokkal, akik fizetési késedelembe esnek?

A fizetési moratórium egyelőre minden – március 18-án már folyósított hitellel rendelkező – adóst megvéd attól, hogy késedelembe kerüljön hitelszerződésével. A jövő évtől azonban a fizetési mulasztások emelkedésére és a banki hitelfortfóliók romlására számítunk. Az átmeneti fizetési problémákkal küzdő adósoknak hitelezőjük várhatóan megfelelő átütemezést lesz képes nyújtani, míg a tartós késedelembe esőkön végső soron a fedezet értékesítése jelenthet fájó, de lehetséges kiutat.

Ez óriási előrelépést jelent a devizahitelezéssel szemben: míg 10 évvel ezelőtt az árfolyam gyengülése miatt növekvő tartozások számos esetben meghaladták a fedezet (lakás) értékét, a jelenlegi helyzetben – részben az új hitelekre vonatkozó szigorú szabályoknak köszönhetően – még a lakásárak drasztikus csökkenése esetén sem lenne széleskörű ez a jelenség. A lakásárak egy feltételezett 30 százalékos csökkenésének hatására a jelzáloghitelek mindössze 16 százaléka esetében érne kevesebbet a lakás, mint a fennálló hiteltartozás összege. Ez jóval alacsonyabb arány, mint a devizahitelezés idején volt.

3. ábra: Újonnan folyósított lakáshitelek hitelfedezeti mutató (LTV) szerinti megbontása



Megjegyzés: a hitelfedezeti mutató (LTV) azt mutatja meg, hogy hogyan aránylik a folyósított hitel összege a fedezet (ingatlan) értékéhez. Minél magasabb a hitelfedezeti mutató, annál alacsonyabb önerőt kell az adósnak felmutatnia a hitelszerződéskor. Forrás: MNB.

### Konklúzió

Nem állítjuk, hogy kifejezetten kedvezőek lennének a kilátások, de véleményünk szerint a lakossági hitelállomány szerkezete jelenleg sokkal robusztusabb, mint a 2008-as válság kitörésekor. A kockázatok persze nem elhanyagolhatóak: a romló munkaerőpiaci kilátások miatt az adósok mintegy harmada esetében érdemben nő a késedelembe esés valószínűsége. Eközben azonban a fennálló

tartozás és a törlesztőrészek irányából ezúttal várhatóan nem érik az adósokat kellemetlen meglepetések. Mindez a gazdaságpolitikai döntéshozók munkáját is egyszerűbbé teszi, mint a devizahitelezés idején: a lakossági hitelek szempontjából a fókusz jelenleg a munkahelyek megőrzése és a jövedelmek fenntartása jelenti.

*„Szerkesztett formában megjelent a napi.hu oldalon 2020. július 10-én.”*