

## Forint és devizahitelek: ki járt jobban?

A devizahitelezés a magyar gazdaság egyik legsúlyosabb problémája mind szociális, mind konjunkturális, mind pedig pénzügyi stabilitási szempontból. A válság előtti optimista hangulatban a devizahitel egy látszólag olcsó lehetőség volt arra, hogy a remélt jövedelemfelzárkózás várt gyümölcseit egy háztartás hamarabb élvezhesse. A devizahitel kockázatait a forint stabil árfolyama viszont teljesen elfedte.

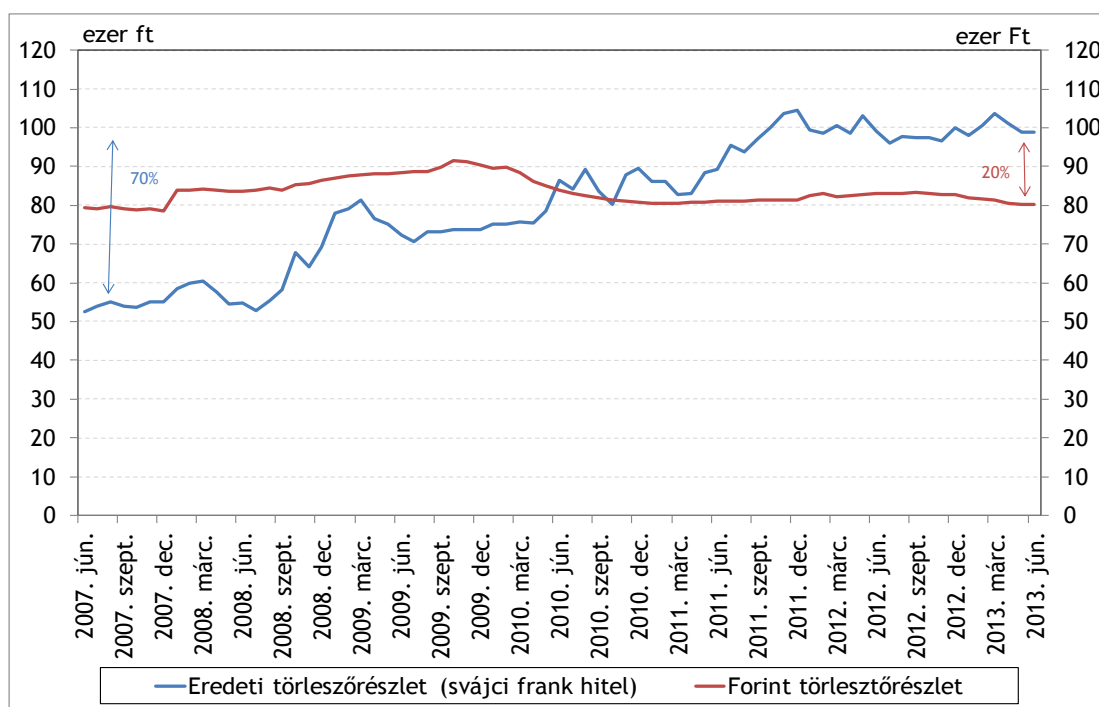
1. táblázat: A bankrendszer deviza alapú jelzáloghitel-állományának megoszlása (2013. június)

	Összesen		Nemteljesítő		Teljesítő		Átstrukturált (nincs fizetési késedelem)	
	Állomány (Mrd Ft)	Szerződésszám (ezer db)	Állomány (Mrd Ft)	Teljes hitelállományában százalékában (%)	Állomány (Mrd Ft)	Teljes hitelállományában százalékában (%)	Állomány (Mrd Ft)	Teljes hitelállományában százalékában (%)
Lakáscélú	1828	222	294	16	1534	84	135	8
Szabadfelhasználású jelzáloghitel	1697	279	437	26	1260	74	202	16
Összesen	3525	501	731	21	2795	79	337	10

Forrás: MNB, PSZÁF.

Ami áldás volt az adósoknak a válság előtt az alacsony törlesztőrészek miatt, átokká vált a válság során. A törlesztőrészek tekintetében egy tipikus deviza alapú jelzáloghitel-adós egészen 2010 tavaszáig jobban járt, mint ha forintban vette volna fel ugyanazt a hitelt árfolyamkockázat nélkül, de lényegesen magasabb kamat mellett. A futamidő első éveiben a devizaalapú jelzáloghitel törlesztőrésze jóval alacsonyabb volt, mint forint hitel esetén lett volna (1. ábra). Ezzel szemben az elmúlt két évben törlesztőrésze már átlagosan 20 százalékkal magasabb volt, mint egy 2007-ben felvett forint hitel esetén. A felvételi törlesztőrészlethez képest pedig több mint 70 százalékkal nőttek a svájci frank alapú jelzáloghitel adós terhei.

1. ábra: Egy tipikus svájci frank alapú jelzáloghitel-adós havi törlesztőrészletének alakulása egy hasonló forint hitellel összehasonlítva



Megjegyzés: 2007 közepén 7 millió forint felvett hitelösszeg, 20 éves futamidő mellett. Svájci frank alapú jelzáloghitel esetén 7 százalék (felár 4 százalék), forint hitel esetén 13,5 százalék THM (5,5 százalék kamatfelár).

A törlesztőrészek elviselhetetlen teherre váltak sok háztartás számára, ami két forrásból, a kamat- és az árfolyamveszteségekből származott. A kamatveszteségek oka az egyoldalú kamat- és díjmelések voltak, amivel a bankok a növekvő hitelezési veszteségek és fiskális terhek jelentős részét a teljesítő ügyfelekre tudták hárítani. A válság során a svájci frank alapú jelzáloghiteleknel mintegy 2 százalékponttal, 6-7 százalékról 8-9 százalékra megemelt teljes hitel díj-mutató (THM) következtében átlagosan 20 százalékkal emelkedtek a havi törlesztőrészek. Eközben a forrásköltségek szempontjából irányadó svájci referenciakamat (CHF-LIBOR) nulla közelébe csökkent, ami egy referencia-árazású termék esetében jelentős kamatcsökkentést eredményezett volna. A hazai gyakorlatban azonban a hitelszerződések olyan erőfőlynt biztosítottak a bankok számára a kondíciók megváltoztatása terén, ami lehetővé tette, hogy növekvő veszteségeiket devizaadós ügyfeleik rovására enyhítsék.

Az árfolyamveszteségek oka a svájci frank, mint menedékdevizának a válság során bekövetkezett nagymértékű felértékelődése volt. A svájci frank átlagos felvételi árfolyama 160 HUF/CHF körül alakult, így csak az árfolyamveszteség miatt a jelenlegi, forintban kifejezett törlesztőrészlet 50 százalékkal magasabb, mint a hitel felvételekor (2.-3. táblázat).

2. táblázat: A svájci frank alapú jelzáloghitelekkel rendelkező ügyfelek törlesztőrészletének növekedése különböző felvételi árfolyam és teljes hitelköltség mutató (THM) mellett

		Felvételi THM								összesen
		5,4-5,8	5,8-6,2	6,2-6,6	6,6-7	7-7,4	7,4-7,8	7,8-8,2	8,2-8,6	
Felvételi forint-frank árfolyam	135-145	105.8%	100.5%	95.4%	90.4%	85.7%	81.1%	76.7%	72.5%	81.2%
	145-155	92.1%	87.1%	82.3%	77.7%	73.3%	69.0%	64.9%	61.0%	76.6%
	155-165	80.1%	75.4%	70.9%	66.6%	62.5%	58.5%	54.6%	50.9%	68.7%
	165-175	69.5%	65.1%	60.9%	56.8%	52.9%	49.1%	45.5%	42.0%	57.2%
	175-185	60.1%	55.9%	51.9%	48.1%	44.4%	40.9%	37.4%	34.1%	47.1%
	185-195	51.7%	47.7%	43.9%	40.3%	36.8%	33.4%	30.2%	27.1%	34.4%
	195-205	44.1%	40.3%	36.8%	33.3%	30.0%	26.8%	23.7%	20.7%	24.6%
	205-215	37.2%	33.7%	30.2%	26.9%	23.8%	20.7%	17.8%	15.0%	29.6%
összesen		78.2%	75.1%	77.9%	68.6%	63.9%	50.6%	59.3%	22.4%	67.7%

Megjegyzés: Az „összesen” oszlop és sor csak az árfolyam, illetve kamat hatását mutatja.

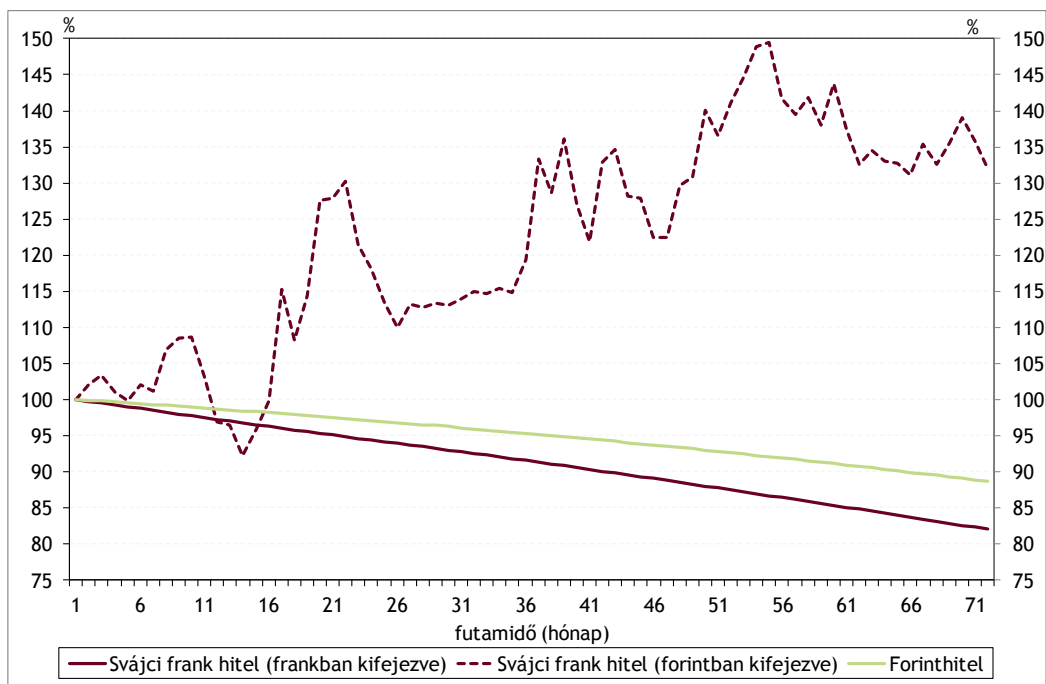
3. táblázat: A svájci frank alapú jelzáloghitelekkel rendelkező ügyfelek megoszlása felvételi árfolyam és teljes hitelköltség mutató (THM) szerint

		Felvételi THM								összesen
		5,4-5,8	5,8-6,2	6,2-6,6	6,6-7	7-7,4	7,4-7,8	7,8-8,2	8,2-8,6	
Felvételi forint-frank árfolyam	135-145	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	1.7%	0.0%	1.7%	0.0%	3.4%
	145-155	2.4%	4.1%	5.5%	4.6%	13.4%	0.0%	6.2%	0.0%	36.2%
	155-165	3.8%	8.3%	2.1%	7.8%	7.1%	2.0%	1.7%	0.0%	32.8%
	165-175	2.4%	5.0%	0.0%	1.3%	8.4%	1.4%	1.9%	0.0%	20.4%
	175-185	1.1%	0.1%	0.3%	0.5%	2.4%	0.0%	1.1%	0.0%	5.5%
	185-195	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.5%	0.3%	0.2%	0.1%	1.2%
	195-205	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.3%	0.0%	0.3%	0.6%
	205-215	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
összesen		9.6%	17.4%	8.0%	14.3%	33.5%	4.0%	12.8%	0.4%	100.0%

Az eltérő kamatozás és az árfolyam-ingadozások a törlesztőrészek mellett a fennálló tőketartozásra is hatnak. A svájci frank alapú jelzáloghitelek esetén az alacsonyabb kamat gyorsabb tőkeamortizációt eredményez svájci frankban kifejezve a forint alapú jelzáloghitelekkel szemben. Az eddig eltelt időszakban a svájci frank alapú jelzáloghiteleknel a fennálló tőke svájci frankban kifejezve közel 19 százalékkal csökkent volna stabil árfolyam mellett, míg a forint hitelnel csupán 11 százalékkal (2. ábra). Ugyanakkor a forint és svájci frank közötti árfolyamváltozás miatti átértékelődés hatására a fennálló

tőketartozás forintban kifejezve - a tőketörlesztések ellenére is - jelenleg 30 százalékkal nagyobb, mint az eredeti felvett hitelösszeg.

2. ábra: Egy tipikus svájci frank alapú jelzáloghitel adós fennálló tőketartozásának alakulása



Megjegyzés: 2007 közepén 7 millió forint felvett hitelösszeg, 20 éves futamidő mellett. Svájci frank alapú jelzáloghitel esetén 7 százalék (felár 4 százalék), forint hitel esetén 13,5 százalék THM (5,5 százalék kamatfelár).

A devizaalapú jelzáloghitel adósok problémájának kezelése sürgető szociál- és gazdaságpolitikai feladat. A fentebb bemutatott szempontok segíthetnek kijelölni azt a koordinátarendszert, amelyben megfelelő módon értékelni tudjuk a devizahitelezés tényleges közvetlen következményeit, előnyeit és hátrányait a forintban történő eladósodáshoz képest."

Szerzők:

Balog Ádám dr. - Nagy Márton