

Lados Csaba

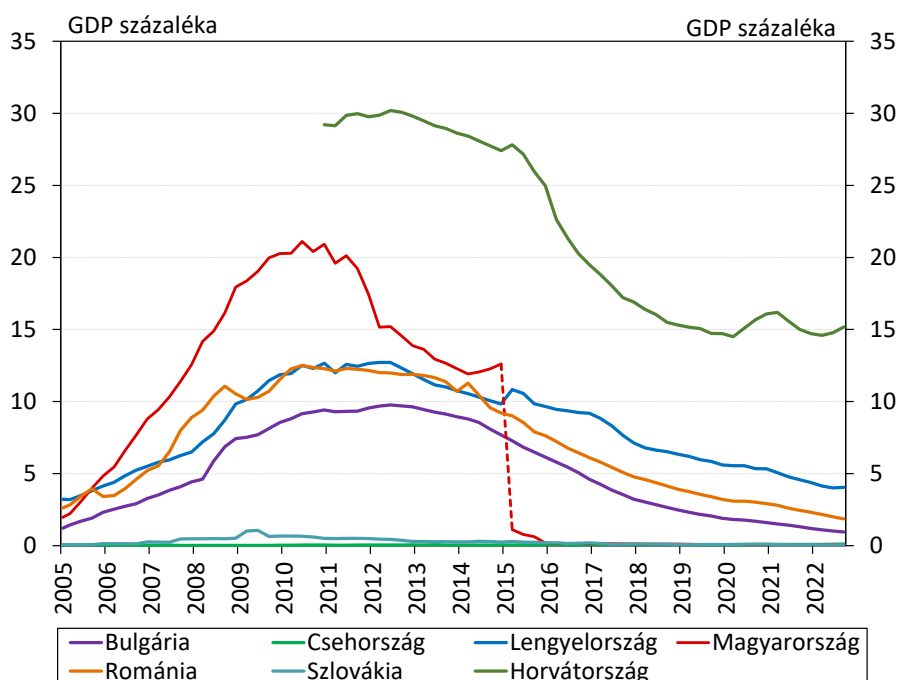
Devizahitelezés után, kamatemelkedés idején – Megtanultuk a leckét?

A régióban a deviza alapú hitelezés korszaka után Magyarország mellett Lengyelország tapasztalhatta meg leginkább a változó törlesztőrészeket kockázatait. Az elmúlt egy évben ismét több intézkedés született az adósok védelmében, és úgy tűnik, a múlt öröksége is kísért még. Lengyelországban a lakossági jelzáloghitelek szinte teljes állománya változó kamatozású, azaz jellemzően a rövid lejáratú lengyel bankközi kamatlábhoz (WIBOR) kötött. A hitelállomány rendkívüli kamatérzékenysége miatt a varsói kormány többek között moratóriummal védi a lakosságot a törlesztőrészek jelentős növekedésétől, a WIBOR alacsonyabb referencia-kamatlábra való lecserélésére törekszik, és a kockázatok mérséklése érdekében két speciális célú alap feltőkésítésére is kötelezte a bankokat. A lengyel kormányzat intézkedései új kihívásokat teremtenek a hitelintézetek számára, miközben a lengyel bankok mérlegében máig ketyegő devizaalapú hitelek még mindig nagyon jelentős jövedelmezőségi kockázatot hordoznak. A hazai szabályozás ezzel szemben már 2014 óta kifejezetten törekszik a változó törlesztőrészetű (deviza alapú és változó kamatozású forint alapú) jelzáloghitel-állomány csökkentésére. Az időben meghozott intézkedések most beérni látszanak.

Kísért a múlt...

A svájci frank alapú hitelezés a 2008-as gazdasági világválságot megelőzően hazánk mellett a KKE régió számos országában vált elterjedtté. Noha Lengyelországban a devizahitelek aránya a teljes lakossági hitelállományon belül a 2009 elején elért 42 százalékos csúcsról 2022 októberére 14 százalékra süllyedt, ezen állomány mérete még mindig a lengyel GDP mintegy 4 százalékának felel meg. A lengyel devizahitelek szerződéseit ugyanakkor – többnyire azok átváltási feltételei miatt – máig jogi csatározások övezik. A lengyel bírósági gyakorlat nem egységes a frankhiteles adósok által indított perek kimenetelében, azonban az utóbbi pár évben a hitelszerződések érvénytelenítése is a jellemző volt.

A lakossági devizahitelek állományának alakulása a GDP arányában



Forrás: EKB.

A bírósági viták középpontjába legújabbban az a kérdés került, hogy az érvénytelenített szerződések esetében a bankok jogosultak-e azon kamatra, amit az adósoknak a tőke használatának idejére felszámítottak. Amennyiben a bankok zero kamatra lennének jogosultak az érvénytelenített szerződések esetében, úgy a bírósági ítéletekből fakadóan várható veszteségük a lengyel pénzügyi felügyelet (KNF) elnöke szerint szélsőséges esetben – ha minden adós szerződését érvénytelenítik – akár 100 milliárd zlotyval is meghaladhatja a svájci frank-hitelportfólióra eddig megképzett céltartalékot. Ezen szélsőséges scenárió megvalósulása esetén a veszteség a lengyel bankszektor 2022. június végi szavatoló tőkéjének közel felével, mérlegfőösszegének 3,7 százalékával és 2021-ben realizált profitjának 16,5-szeresével egyezne meg (viszonyításképpen a lengyel bankrendszer 2022. júniusi szavatoló tőkéje 217 milliárd zloty, mérlegfőösszege 2 678 milliárd zloty, 2021-es profitja 6,1 milliárd zloty volt).

Halmazódó kihívások

A devizahitelek régóta húzódo ügye mellett azonban az elmúlt évben a lengyel bankrendszer egy másik strukturális jellemzője is előtérbe került. Ugyan 2021 közepétől már öt évre rögzített kamatozású lakáshitelek is megjelentek az újonnan kötött szerződések között, korábban a kamatfixált hitelek kínálata egyáltalán nem

volt jellemző Lengyelországban. A bankok szerint ugyanis nincsenek megfelelő eszközök (kamatswap piac, fix kamatozású jelzáloglevelek) a piacon, amivel ezen hitelek kamatkockázatát hosszabb távon is fedezni tudják. Ennek eredményeképpen a GDP mintegy 17 százalékára rúgó, szinte teljes egészében éven belül változó kamatozású lakossági jelzáloghitel volumen rendkívül érzékeny a kamatok változására, ami a háztartások terheinek és így akár a nemfizetés valószínűségének gyors növekedéséhez is vezethet. A háromhavi WIBOR a 2020. június és 2021. október között jellemző 0,2 százalék körüli szintjéről mostanra 6,9 százalék közelébe emelkedett, ez becsléseink szerint a törlesztőrészek átlagosan legalább másfélszeresre való növekedését eredményezi.

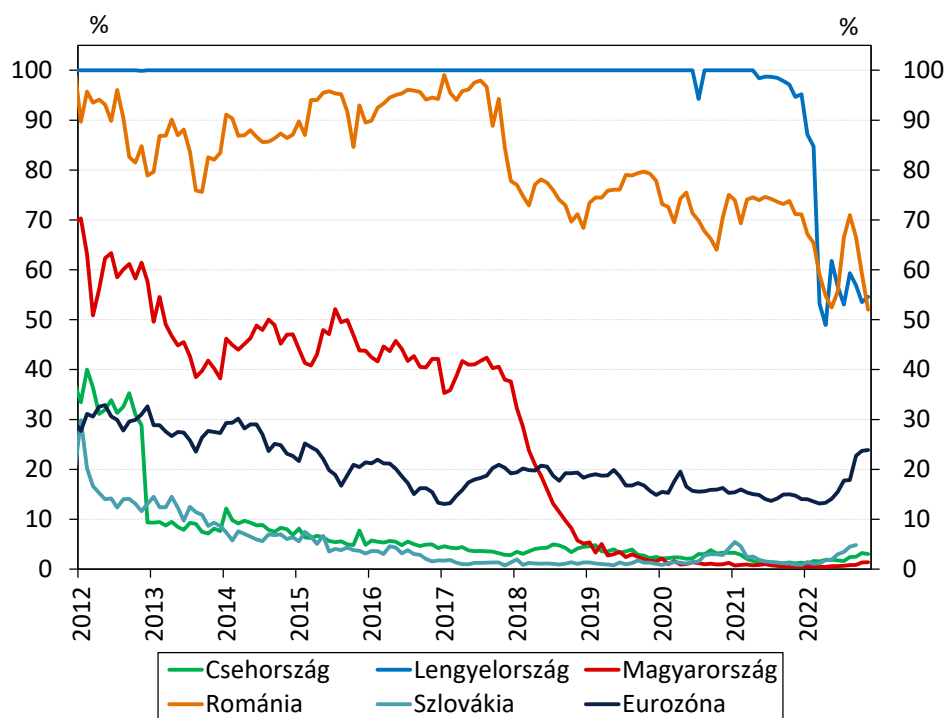
A hitelkamatok emelkedése alapvetően pozitívan járul hozzá a lengyel bankrendszer jövedelmezőségéhez, ezt azonban ellensúlyozza, hogy a varsói kormány számos intézkedést fogantatosított az adósok védelme érdekében. Minden zlotyban eladósodott lakossági ügyfél számára 2022-ben kétszer kéthavi, 2023 folyamán pedig negyedévente egyhavi törlesztési moratóriumot tett lehetővé, az elhalasztott törlesztőrészek tőkerészét pedig kamatmentesen, a futamidő egy későbbi pontján kell majd teljesíteni. A lengyel jegybank becslése szerint a moratórium teljeskörű kihasználtság esetén 2022-23-ban együttesen akár 20 milliárd zloty veszteséget is okozhat a bankszektornak, a kormány pedig nagyjából 50 százalékos kihasználtságot feltételez, ami szerintük 8 milliárd zlotyval csökkenti a bankok eredményét. A kormányzat emellett egy adósmentő alap (3,4 Mrd zloty értékben) és egy banki sokkellenálló-képességet növelő alap (3,5 Mrd zloty értékben) két éven belüli feltőkésítésére kötelezte a hitelintézeteket. Mind a moratórium várható költsége, mind pedig a két alap együttes összege meghaladja a lengyel bankrendszer 2021-ben realizált teljes nyereségét (6,1 Mrd zloty). A lengyel kormány szándéka szerint továbbá már 2023 január elsejétől egy új, valós bankközi tranzakciókon alapuló, az adósok számára kedvezőbb referencia-kamatláb váltotta volna fel a WIBOR-t nemcsak az új szerződések, hanem a lakossági jelzáloghitelek fennálló állománya esetében is. A WIBOR ilyen gyors ütemű kivezetését azonban a bankok nem ítélték megvalósíthatónak, így az átállás várhatóan 2024 végéig megy majd végbe.

A magyar példa

Hazánk helyzete korábban mind a devizahitelezés jelentős térnyerésében, mind a változó kamatozású jelzáloghitelek erős túlsúlyában Lengyelorszáéhoz hasonlított. A deviza alapú hitelek magyarországi állománya 2014-ben a GDP mintegy 11

százalékát, a teljes háztartási hitelállomány 53 százalékát tette ki. A 2014-2015. év fordulóján végrehajtott forintosítás és az adósságfék-szabályok devizahitelek felvételét ellenőztő volt miatt azonban a magyar hitelintézetek mérlegében jelenleg már gyakorlatilag csak forintban denominált lakossági hitelek vannak. A 2018-ban módosított adósságfék-szabályozás és a rögzített kamatozást követelményként megfogalmazó Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel (MFL) minősítés bevezetése miatt pedig nincs utánpótlása a változó kamatozású jelzáloghiteleknek sem. Így Magyarországon a lakossági jelzáloghitel-állománynak mára a lengyelnél jóval kisebb, folyamatosan csökkenő, mintegy 20 százaléka éven belül változó kamatozású, miközben ugyanez az érték 2008-ban még a 80 százalékot közelítette.

Az éven belül változó kamatozású hitelek arányának alakulása az újonnan kibocsátott lakáshitelek belül



Forrás: EKB.

Az MNB novemberben bemutatott [Pénzügyi stabilitási jelentése](#) szerint a 2017 júniusa óta rögzített kamatozású hitelt felvevőknek piaci körülmények között 2023 végéig összesen 609 milliárd forinttal alacsonyabb az adósságszolgálatuk ahhoz képest, mintha változó kamatozású hitelt vettek volna fel. Ez a különbség azt is jelenti, hogy a változó kamatozású jelzáloghitel-állomány nagyobb aránya esetén a

kamatstop intézkedések jelenlegihez hasonló formában történő fenntartása jóval magasabb költséggel járna.

Össességében a hazai szabályozás időben lépett, így a kockázatok jelentősen eltérnek a Lengyelországban látottaktól. Tekintettel a változó kamatozású állomány elmúlt években látható érdemi csökkenésére, alacsony átlagos hitelösszegére és hátralévő futamidejére, a lengyelországihoz hasonló széleskörű, drasztikus beavatkozást a kockázatok nem indokolnak.

„Szerkesztett formában megjelent a Világgazdaság.hu oldalon 2023 február 21-én.”