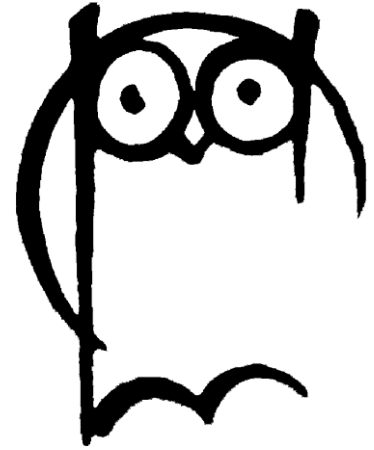


Szent István Egyetem
Gazdasági Kar
Gazdaságtudományi Intézet



Hitelválság Magyarországon

Készítették: Molnár József és Molnár Dániel
Gazdálkodási és menedzsment szak, III. évfolyam
Belső konzulens: Győri Erika

Békéscsaba

2011.

Tartalomjegyzék

Az előzmények.....	4
Miért lett annyira népszerű a frankhitel?	4
Az elején úgy tűnt, hogy minden rendben lesz	6
Elkerülhető lett volna a devizahitelek túlzott növekedése?	7
Általános jellemzés	8
A Magyar Nemzeti Bank.....	9
Pénzügy Szervezetek Állami Felügyelete	9
A veszélyt már időben jelezték.....	9
A Bankok	12
A törlesztőrészletekben rejlő különbségek.....	13
Az állam.....	14
A lakosság.....	15
Összegzés.....	18
Elkésett intézkedések	18
A hitelfelvételek következménye	19
Anomáliák a hitelszerződések megkötése körül	19
Általános kockázatok	20
A jelenlegi helyzet.....	21

Emocionális megközelítés	21
Összefoglalás	23
Megoldási kísérletek és azok értékelése	24
Megoldási javaslatok.....	26
Saját megoldási javaslataink.....	32
Források	34

Az előzmények

Az elmúlt öt évben (2006-2011) megháromszorozódott a lakossági devizahitel-állomány Magyarországon.

2006 augusztusában 185 ezer forintnyi devizahitel jutott egy átlag magyarra, vagyis 739 ezer forint egy négyfős családra. Ezzel ellenben 2011 augusztusában minden magyar állampolgárra 850 ezer forint körüli hiteltartozás jutott. Ebből lakosonként 560 ezer forint volt az egy főre jutó devizás hitelállomány összege, vagyis egy négyfős családban 2,2 milliós nagyságrendű volt az értéke.

A válsággal kapcsolatban számtalan kérdés merül fel, amelyekre megpróbáljuk megkeresni a választ. Többek között: Miért nem volt senki, aki a deviza-eladósodás rohamos terjedését látva megálljt parancsolt volna?

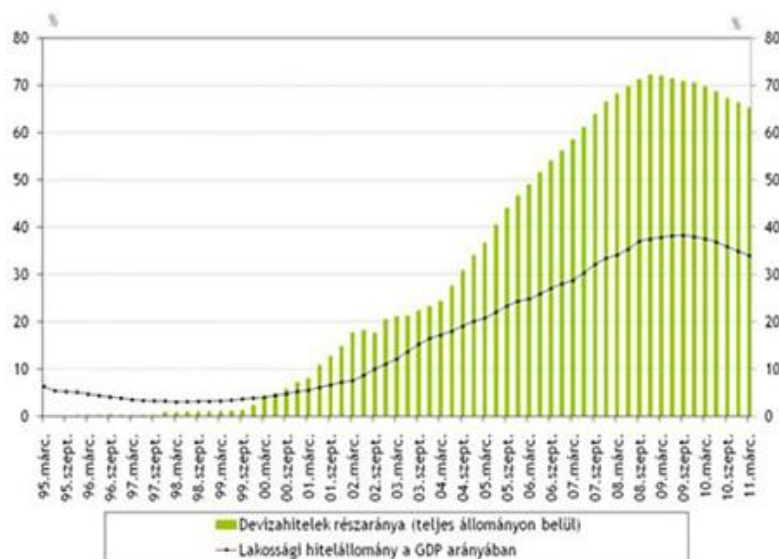
Hol voltak azok a szereplők, akiknek szólniuk kellett volna, hogy előbb-utóbb nagy baj lesz a frankhitelek tömeges felvételéből?

Mit csinált a mindenkori pénzügyi kormányzat, miért nem lassítottak a bankok, és miért nem tettek semmit a pénzügyi stabilitásért felelős intézmények?

Egyáltalán, lett volna bármilyen hatásos eszköz a deviza-eladósodás korlátozására?

Miért is lett annyira népszerű a frankhitel?

1995 után a GDP-hez viszonyítva 4%-os volt a lakossági hitelállomány aránya, s ez az érték 2009 őszére megtízszereződött. A rohamos növekedés mellett a devizahitelek aránya a forintbitelekéhez viszonyítva 70%-os értéket mutatott.



A lakosság hitelállományának alakulása

Forrás: MNB.

A Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyeletének (PSZÁF) 2004-es jelentéséből kiderül: a devizaalapú lakáshitel-állomány egy év alatt nyolcszorosára emelkedett, elérve az összes lakáshitel közel 10 százalékát.

A devizahitelezésbe beszálló bankok száma 2003-ról 2004-re 3-ról 12-re emelkedett.

A bankok saját magukat és ezzel más bankokat is kényszerítve kezdtek tömegével devizában hitelezni. Tökéletes példa erre az OTP, mivel Csányi Sándor szavait olvasva láthatjuk, hogy nem volt más választásuk: *„Kockázatosnak ítéltük meg a devizaalapú hiteleket, sőt mindent megtettem, hogy lobbizzak a devizahitelek ellen”*¹

Hiába volt nagy az ellenállás, hisz ezzel csak annyit ért el, hogy egyedül maradt a piacon és versenyhátrányát behozva kénytelen volt beállni a sorba, sőt, nemcsak bevezette a devizás hiteleket, hanem például jenben elsőként nyújtott kölcsönt.

¹ Forrás: http://index.hu/gazdasag/magyar/2011/10/18/ki_a_felelos_a_devizahitelezesert/

A kormány 2011 szeptemberében parlamenti vizsgálóbizottságot hozott létre azzal a céllal, hogy rá tudjon mutatni a tényleges felelősökre, akik ebbe a tarthatatlan helyzetbe hozták a lakosságot és az országot, azaz a képviselők a devizahitelezés elterjedésének okait és kormányzati felelőseit keresik majd. A bizottság az érintetteket az alábbi csoportokba sorolta: bankok, MNB, PSZÁF és végül a korábbi kormányok tisztségviselői.

Az elején úgy tűnt, hogy minden rendben lesz

Az ezredforduló elején szinte minden gazdasági és jogszabályi körülmény kedvezett a devizahitelek rohamos felfutásának. A folyamatot jogszabályi oldalról erősítette a devizaliberalizáció befejezése. A forint teljes konvertibilitását, ami a devizaműveletek korlátozásának végét jelentette, az akkori kormány pénzügyminisztere, Varga Mihály (2001), így kommentálta: *„ezzel a kormány egy 70 éves történelmi korszakot zár le, és a gazdaságot újabb kötöttségtől szabadítja meg.”*²

Ezen kívül az a tényező is közrejátszott, hogy ebben az időszakban szélesítették ki a forint rögzített árfolyamsávját, ami váratlan mértékű erősödést hozott. A rögzített árfolyamsáv egészen 2008 tavaszáig korlátozta a forint nagymértékű ingadozását. A hitelfelvevők megszokták, hogy az erős és stabil forintra támaszkodva nagy biztonsággal vehetnek fel devizahiteleket, nem számolva azzal a ténnyel, hogy a kormány megszüntetheti ezt a védőpajzsot.

Egy másik oldalról közelítve az államnak is érdekében állt a hitelezés szabadon engedése, de miért is? Az olcsó hitelekből történő fogyasztás támogatta az egyébként gyengén teljesítő gazdaság növekedését.

² Forrás: http://index.hu/gazdasag/magyar/2011/10/18/ki_a_felelos_a_devizahitelezesert/

Nagy biztonsággal merjük állítani, hogy még 2007-ben sem láthatta senki előre, hogy milyen folyamatok fogna zajlani 2008 őszén. Az egész világot meglepetésszerűen érte a nagy mértékű eladósodás képe, ezért is volt az ország annyira felkészületlen, ráadásul arra sem számított senki, hogy 2011-ben a frank szinte egyenértékű lesz az euróval.

Elkerülhető lett volna a devizahitelek túlzottan nagy volumenű növekedése?

Minden olyan országban, ahol a tőke áramlását nem gátolja semmilyen korlátozó tényező és a nemzeti valuta konvertibilis, lehetősége van a lakosságnak devizahitelek felvételére. Alapvető helyzetben a hitelfelvétel a gazdaság egészére kedvezően hat, hiszen erősítik a versenyt a különböző pénzpiacokon, s így a bankok kedvezőbb kamatlábbal és kezelési költségekkel kénytelenek hiteleket nyújtani. Magyarország esetében a legnagyobb problémát az jelentette a hitelfelvételek kapcsán, hogy lényegesen jobb helyzetbe kerültek azok, akik devizaalapú hitelt vettek fel, s nem hazai valutában hiteleztek. A lakosságnak tisztában kellett volna lennie azzal, hogy a devizában történő hitelfelvétel jóval kockázatosabb, hiszen az árfolyam ingadozásával is számolniuk kell.

Magyarországon az utóbbi években jelentős áremelkedés zajlott le, s emiatt a belső kamatlábszinteknek (megtérülési ráta) is magasabbnak kellett lenniük a külföldihez képest, mivel a különböző beruházások megtérülései is magasabbá váltak a forint gyengülésével.

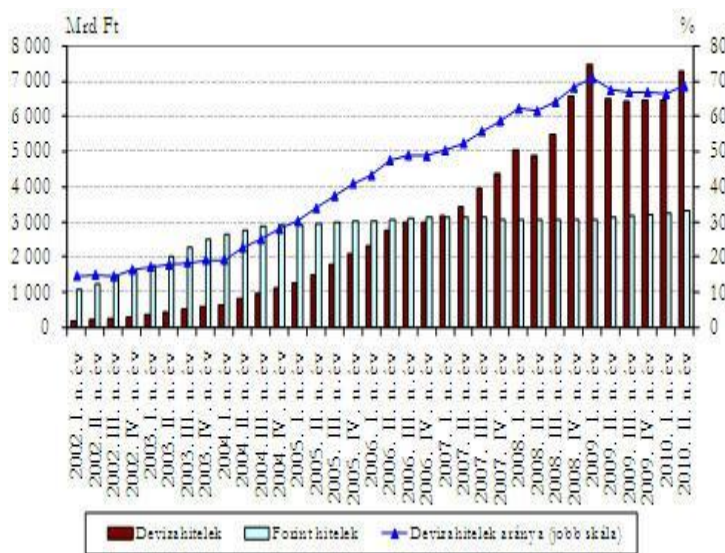
Amíg az árfolyam tartósan nem csökken, miközben a hazai infláció jóval gyorsabb, mint külföldön, addig a forint kamatláb nem lehet versenyképes a devizakamatlábbal szemben.

Ha a kormány expanzív gazdaságpolitikát folytat, mely megnyilvánul a pénzkínálat növelésében, a kamatlábak csökkenésében, illetve az adócsökkentésben, akkor a reálkamatláb alacsony voltából adódóan fennáll az a lehetőség, hogy az ügyfelek túlságosan kockázatos ügyletekbe fognak, ezáltal a hitelnyújtáskor előírt magasabb saját tőke csillapító tényezőként hat.

Magyarország esetében azonban a forint illetve devizaügyletek versenye a kulcskérdés.

A devizaalapú, valamint a hazai valutában felvett hitel esetében is a kamatlábak jelentősen különböznek egymástól, ezért a beruházások költségei is eltérnek. Minél jobb helyzetben van a hitelt felvenni kívánó ügyfél, annál nagyobb a valószínűsége annak, hogy elvállalja a jóval kisebb kiadást jelentő devizahiteles konstrukciót.³

Általános jellemzés



³ Forrás: *Közgazdasági szemle, Erdős Tibor: Számít-e a valutaárfolyam, 453-455. oldal, LVIII. évf., 2011. május*

A devizahitelek összege a 2002-es évtől ugrásszerűen nőtt. Abban az esztendőben a forint hitelek jellemzően többségben voltak, viszont 2007-ben már a lakosság inkább devizában kötötte ügyleteit a kedvezőbb törlesztési és kamatfeltételek miatt.

A Magyar Nemzeti Bank

Az MNB fő feladata a forint árfolyamának védelme, az államadósság finanszírozhatósága, valamint az inflációs cél betartása. Ebben az időben ezen célok szinten tartásához nélkülözhetetlen volt a jegybanki alapkamat magas szinten tartása (vannak akik indokolatlanul magasnak vélték), így a forintkölcsönök drágábbá váltak a különböző devizákban nyújtható kölcsönöknél. A befektetők vonzása érdekében folyamatosan magasán tartott alapkamat azt eredményezte, hogy a forinthitelek kamatai meghaladták a 20%-os szintet. Az MNB részéről egyfajta árfolyamsáv szélesítés is történt, ami jelentősen megnövelte az ország kockázati megítélését.

A devizahitelezés kiépítésével jelentősen nőtt az ország kockázata, ami viszont ellentétes a forint stabilitásának teljesítésével.

PSZÁF

A PSZÁF jó ideig alacsony kockázatúnak ítélte meg ezeket az ügyleteket, hisz a hitelek jelentős része mögött ingatlan fedezet volt. A felügyelet ráadásul több banknál is célzottan vizsgálta a devizahitelezést, az eredmények pedig azt mutatták, hogy a kihelyezések a külső jogszabályok, illetve a bankok belső szabályzata, kockázatértékelése alapján is rendben vannak, így a folyamat jogszerű és fenntartható.

A veszélyt már időben jelezték?

A 2001-es stabilitási jelentésében a jegybank már jelezte a hitelezésben rejlő veszélyt: *„a forintkamatokba foglalt prémium következtében olcsóbb (bár kockázatosabb) devizában eladósodni”*.⁴

Ez a fél mondat utalás önmagában még kevés volt ahhoz, hogy a valódi veszélyt reálisan fel tudják térképezni, de talán körültekintésre inthette volna az érintetteket.

A 2004 júniusi stabilitási jelentésben már jóval nagyobb hangsúlyt kapott a téma.

Azt írták: *a devizahitelek árfolyamváltozásából fakadó kockázatokkal általában nincsenek tisztában az emberek, pedig nem kicsi az esélye annak, hogy a törlesztőrészek emelkedni fognak.*

2006 áprilisában már azt írta az MNB, hogy a pénzügyi közvetítőrendszerben lévő legnagyobb veszélyforrást a rohamos deviza-eladósodás jelenti.

Már ekkor készültek a részükről megoldási, azaz inkább orvoslási javaslatok, melyek igen nagy hangsúllyal említették a hitelek teljes körű tájékoztatását és felhívását az ügyletekkel kapcsolatos veszélyekre.

Az MNB mellett a PSZÁF is többször figyelmeztetett a deviza-eladósodás veszélyeire. Ők a legnagyobb hangsúlyt a tudatos fogyasztók kialakítására fordították.

Az alábbi intézményeknek nem volt meg a megfelelő jogosítványuk a hitelkiáramlás lassítására, jogszabályi mozgásterüket ugyanis nagyon szűkre szabták.

⁴ Forrás: http://index.hu/gazdasag/magyar/2011/10/18/ki_a_felelos_a_devizahitelezesert/

A PSZÁF-nek csak 2008 januárjától adták meg azt az eszközt, mellyel szabályozni tudta volna a devizahitelezést, mégpedig úgy, hogy a kockázatos tevékenységre hivatkozva az irányelvekben megfogalmazott 8 százaléknál magasabb tőkekövetelményt támaszthatott volna a bankokkal szemben, melyeknek így egyszerűen csökkent volna a hitelezésre fordítható forrásuk, s ez az intézkedés pedig drágította volna a devizahiteleket.

Az MNB-nek ugyan jóval korábban volt rendeletalkotási joga, de ez a jogosultság csak a pénzforgalmi és készpénz-logisztikai területre terjedt ki.

A jegybank arról dönthetett, hogy milyen ábra kerüljön egy emlékérmé hátoldalára, de érdemi szabályozói felhatalmazást az örökös politikai támadások miatt nem tudott kiharcolni.

A jegybank tehetett volna egy szabályozó intézkedést, de az is csak látszati megoldást nyújtott volna. A nem megvalósuló ügy lényege, hogy a bankok devizaforrásaira magasabb kötelező tartalékrátát ír elő az MNB, illetve ezekre alacsonyabb kamatot fizet.

Ezzel az alternatívával igazából az volt a baj, hogy könnyen megkerülhető lett volna, mégpedig úgy, hogy a külföldi bankok magyarországi cégeiket devizacsere-ügyletekkel finanszírozták volna, ami a banküzemben mérlegen kívüli tételnek minősül. Így hiába lett volna magasabb a kötelező tartalékrátája, ha a kimutatott forrásoldal a devizacsere-ügyletek nagyobb aránya miatt lecsökken.

A pénzügyi stabilitásért felelős intézmények tehát nagyjából tehetetlenül figyelték az eseményeket, figyelmeztetéseiknek pedig semmilyen hatása nem volt, sőt, a dolgok még rosszabb irányt vettek. 2007 és 2008 folyamán egyre többen kaptak ingatlanfedezet nélküli szabad felhasználású hiteleket és elterjedtek az önrész nélküli, száz százalékos hitelfedezettel folyósított jelzáloghitelek is. (Később, az ebben a két évben folyósított hitelek kerültek a bedőlési lista élére.)

A bankok

A hitelek „biztonságát” az is erősítette, hogy a bankok felől sem érkeztek bajra utaló jelek. A kihelyezett hitelek közül alig egy-egy dőlt be, s úgy tűnt, hogy az adósok tudják fizetni a vállalt terheket.

Véleményünk szerint akkor követték el a legnagyobb hibát a bankok, amikor a nagyobb piaci részesedésük érdekében egyre tágították a jogosultak körét. Ebben az időben kerültek az első homokszemek a gépezetbe.

Egy szigorúbb hitelvizsgálatnál kibukott volna, hogy nem lennének jogosultak az adott ügyfelek a kért hitelre, mivel túl magas volt a jövedelemarányos hiteltörlesztés, vagy túl alacsony a fedezet.

Az országunkban a rendszerváltás előtt kialakult az a szemlélet, amely az ügyfél és a bank közötti alá-fölérendeltségi szintet feltételez, s ez a jelenség egyedülálló lehetőséget teremtett a külföldi bankok számára. A banki működési elvárások jellemzően a kockázatok csökkentése, a profit, valamint a megfelelő likviditás megőrzése. Ezen eredményeknek köszönhetően Magyarország különösen profitábilis területté vált a bankszektor számára, így Európában egyedülálló jövedelmezőségre tettek szert a bankok.

Az erős piaci verseny a bankok között nagy mértékben jellemző volt, ezért Magyarországon a kis- és közepes bankok terjedtek el.

1998 után a forint teljes konvertibilitásának létrejötté alapján a bankok számára az ország egy aranybányának bizonyult.

A nemzetközi banki piacon lényegesen alacsonyabb volt az elérhető forrás, amely az extraprofit lehetőségét adta a forrásokhoz hozzájutó bankok számára.

A bankok kartell-szerű működést kezdtek el, hasonló kondíciókkal és kamatszintekkel jelentek meg a piacon.

Az extraprofit két részből tevődött össze:

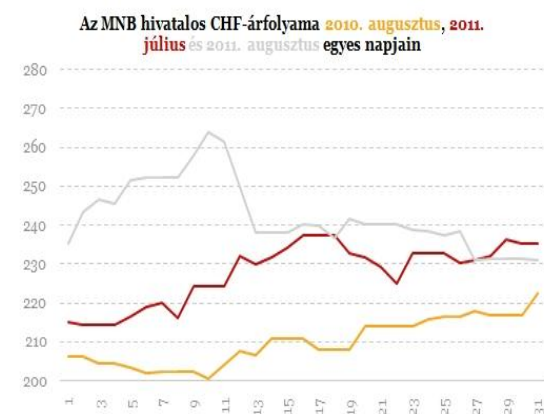
- az egyik a devizaárfolyam folyósításkori (eladási) és törlesztéskori (vételi) árfolyam közötti különbség, másrészt
- a kreált költségek alkották pl.: folyósítási díj, rendelkezésre tartási jutalék, hitelbírálati díj stb.

A rejtett költségek túlzott elszaporodása nyomon követhetlenné tette a hitel alakulását.

A törlesztő részletekben rejlő különbségek

Az eltérő havi kifizetések lényegében abban rejlenek, hogy a svájci frank árfolyama naponta jelentős változásokon megy keresztül. Előfordulhat az is, hogy a különböző pénzüzetek, illetve bankok más és más napra tűzik ki a törlesztés időpontját. 2011 augusztusában például azok az adósok jártak jobban, akik 29-én törlesztettek, míg a legnagyobb árfolyamon azoknak a hitelt felvevőknek kellett adott havi adósságukat rendezni, akiknek a szerződésben foglaltaknak megfelelően 10-én kellett rendezniük tartozásukat.

Természetesen nem mindegy, hogy melyik banknak tarozik az a személy, aki devizában vette fel hitelét. Azonban minden bankra jellemző egy közös vonás: a devizaalapú lakáshitelek kapcsán minden pénzüzetnek a saját középárfolyamát, vagy az MNB által meghatározott középárfolyamot kell használni a jogszabály szerint.



	Törlesztési nap	Melyik árfolyamon?
AXA	Folyósítástól függ	A törlesztés teljesítésekor
Budapest Bank	A hónap 10. napja	A törlesztés teljesítésekor
CIB	Szerződés szerinti	A törlesztés teljesítésekor
Erste	A hónap 15. napja	A törlesztés teljesítésekor
FHB	Folyósítástól függ	A törlesztés teljesítésekor
K&H	Szerződés szerinti	Az adott napi utolsó
MKB	Szerződés szerinti (1-27-e)	2 munkanappal korábbi
OTP	A hónap 4. napja	Az előző napi utolsó
Raiffeisen	Folyósítástól függ	2 munkanappal korábbi
UniCredit	Szerződés szerinti (1-15-e)	A törlesztés teljesítésekor

Forrás: Portfolio.hu-gyűjtés

A legtöbb banknál a levonásnál a hitelszerződésben meghatározott folyósításkori fordulónap a mérvadó.

Állam

A kormány hibája a túlköltekező gazdaságpolitikában és a felelőtlen fiskális intézkedésekben rejlett, ugyanis ezek nem megfelelő alkalmazása államadósságot eredményezett, ami relatíve magasra nyomta a forintHITELEK kockázati felárát.

Ez a tényező a magas forintkamatokban csapódott le, a kedvezőtlen hatás pedig az inflációs nyomáson keresztül még jobban felerősödött. Mindez a gazdaság szereplőit a devizahitelek felé terelte, miközben a magas kamatok a forintot is viszonylag erősen tartották, ez pedig megágyazott a háztartások optimista várakozásainak és fokozta az egyébként is alacsony megtakarítási kedvet.

Egyes elmondások szerint az elhibázott gazdaságpolitika hatásait az éppen hatalmon lévő kormány a devizahitelekkel akarta ellensúlyozni. Több közgazdász is azzal érvelt, hogy kifejezetten jó a devizahitelek jelenléte, mivel kompenzálják a megszorítások miatt megcsappant fogyasztást. Az előbb említett tényezők miatt a politikusoknak nem volt érdekük az adminisztratív korlátozások bevezetése.

Ez a gondolatmenet részben érthető volt a kormány részéről, mert a megszorításokból adódó fogyasztáskiesés állami bevételekiesést eredményezett volna, melynek pótlására újabb megszorításokat kellett volna eszközölnie a kormánynak.

A 2005-2006-os időszakban tevékenykedő kormány „tétlenségét” azzal indokolta, hogy nem akart mesterséges akadályokat gördíteni a piacgazdaság útjába. Indoka az volt, hogy ilyen eszközök a rendszerváltás előtt voltak, illetve a piac idővel úgyis korrigálja önmagát.

Az ezredfordulótól 2002-ig hatalmon lévő kormány azzal hárította felelősségét, hogy igaz, óvatos felhívások voltak mindenki részéről, de senki nem mondta, hogy ez azonnali beavatkozást igénylő kockázat lenne. Még az EU és az IMF sem jelezte ekkortájt, hogy meg kellene gátolni a hitelfelvételeket.

A kormányzat (2002-2010-ig) az MNB-t hibáztatta, mivel az ezredforduló második felében a Központi Bank szívta el a forrásokat a magas kamatokkal, ezért nem volt más választás, csak a devizahitelezés. Ennek az állításnak a hitelt érdemlő bizonyítása miatt több média is megkereste Veres Jánost, aki 2005-től 2009-ig volt pénzügyminiszter. Ő azonban a parlamenti vizsgálat végéig nem kíván nyilatkozni a történetekről.

A lakosság

Az egyéni szintű adósságállomány növekedésében nemcsak a bankokat kell hibáztatni, hanem a lakosságot is, hiszen mindenki jobban akart élni annál, amit a megszorításból megszorításba torkolló magyarországi realitás lehetővé tett volna, ezért nagyon sokan erejükön túl adósodtak el.

A rendszerváltás után az emberek egy teljesen más értékeken alapuló világban találták magukat.

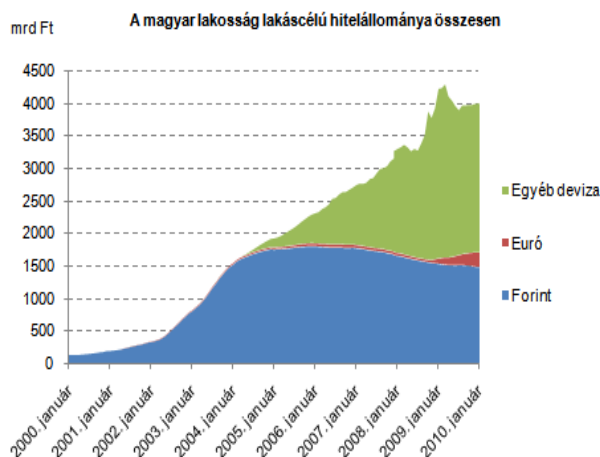
Ennek a világnak a könnyebb megértése érdekében különböző anyagi és erkölcsi támpontokat próbáltak keresni, melyekkel könnyebben tudták értelmezni a szocializmus utáni időszakot. A kapitalista rendszerrel képtelenek voltak felvenni a versenyt, hiszen szinte azonnal időt nem hagyva szemben találták magukat azokkal a termékekkel és szolgáltatásokkal, amelyeket úgy próbáltak reklámozni, hogy befolyásolták a lakosság fogyasztási magatartását. Az érthetetlen, sok helyen szándékosan túlmisztifikált pénzügyi trükkökkel is hatást gyakoroltak a véleményformálásra, valamint a fogyasztásra ösztönzés csalafinta eszközeivel éltek, amelyek érvényesülésének a politika nem szabott korlátokat.

Az embereknek hirtelen túl sok társadalmi probléma szakadt a nyakukba. pl.: a munkanélküliség és az elmaradt fogyasztás pótlása, ellenben az elvárható fogyasztói kultúra kialakulása még meg sem kezdődött számukra. A külföldi kezekben lévő óriásbankoknak hatalmas tapasztalatuk volt. Ideális terepnek bizonyult számukra az eddig OTP bankon nevelkedett alacsony szinten megrekedt bank-ügyfél kapcsolatot ismerő lakosság.

Új termékek bevezetésével, a profit maximalizálása mellett a kockázatuk minimalizálását is el tudták érni pl.: hitelkártya.

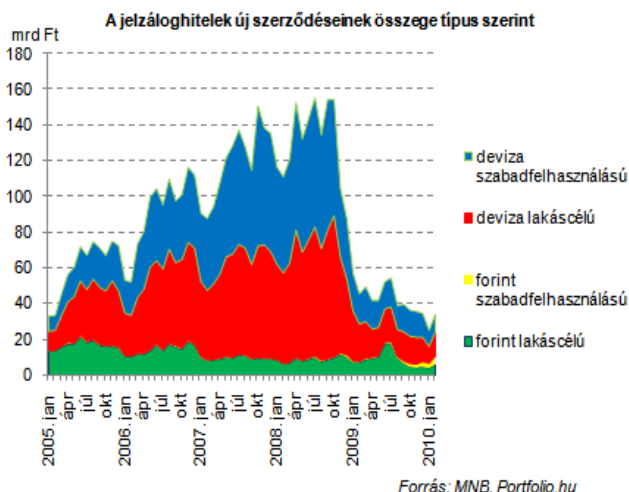
A külföldi tulajdonú bankok magyarországi leányvállalatainak egyre jobban eleget kellett tenniük anyabankjuk kéréseinek, azaz az adott országban a lehető legmagasabb profitot kellett elérniük.

Szinte ezzel egy időben a lakosságot évekig hitegették az euro-övezethez való csatlakozással, ezért nem tudták felmérni a hosszú távra vállalt árfolyam-kockázatokat. A fogyasztásra ösztönző reklámok megtették hatásukat, a megfelelő pénzügyi ismeretekkel nem rendelkező emberek felelőtlenül költötték el pénzüket, melyet megtakarításra is fordíthattak volna. 2007-től exponenciálisan nőtt a lakossági hitelállomány, melynek jelentős részét a deviza-alapú hitelek alkották.



Az országra jellemző volt, hogy a rendszerváltás után is alacsonyak voltak a bérszínvonalak. Emellett rohanó tempóban emelkedtek az árak és az infláció is.

Ezek együttesen azt eredményezték, hogy nem volt képes a lakosság a lakhatás finanszírozására alkalmas megtakarítások képzésére, amelyek az alapvető szükségletek kielégítését lehetővé tették volna.



Az 1998-2002 közötti időszakban kisebb reálbér növekedés indult meg, amely szintén ösztönözte a lakosságot a hitelfelvételre. A háztartások döntését nagyban a 2002-es választások utáni hangulat is befolyásolta, mivel magas volt a jegybanki alapkamat és a forint-hitel alapkamatai is. Ezen összetevők is a jelentősen kedvezőbb feltételű devizahitelek felé sodorták a hitelfelvevőket.

Összegzés⁵

Intézmény	Amit tehetett volna	Amiért nem tett semmit
Kormány	jogszabályi korlátozások bevezetése	1. kockázatok rossz felmérése 2. politikai okokból nem hallgatott a szakértőkre
Bankok	1. devizahitelek drágítása 2. szigorú hitelbírálat	1. profitelvárások teljesítése 2. ügyfelek elvesztésének megelőzése
MNB	banki tartalékráta megemlése	1. nem a hitelezés lassítására való 2. könnyen megkerülhető
PSZÁF	banki tőkekövetelmények növelése	1. csak 2008-tól kapott erre lehetőséget 2. a Pénzügyminisztériumból diktáltak
Lakosság	körültekintő, óvatos eladósodás	1. rövid távon sokkal többet akart vásárolni 2. kockázatok rossz felmérése

Elkésett intézkedések

2008 őszén az országot csak az IMF hitellel sikerült megmenteni a teljes összeomlástól.

A válságkezelő kormány felületi kezelése (ami életmentő volt) kissé stabilizálták a helyzetet. Ma már egyértelműen látható, hogy a háztartások eladósodása lett az ország problémája.

A bankok és a jegybank között zajló egyeztetések eredménye, hogy a forint és a devizahitelek árazása között már nincs jelentős különbség. Ezek az intézkedések törvényi korlátozás nélkül a forint hitelek felé terelték az ügyfeleket, s ez csak részben valósult meg, mivel a bankok ellenállásába ütközött ez az elképzelés.

Mivel az MNB minimális piaci beavatkozás elvére épülő stratégiája nem volt megfelelő, a jegybank 2009 októberében a devizahitelezés szabályozását kezdeményezte a Pénzügyminisztériumnál.

⁵ Forrás: http://index.hu/gazdasag/magyar/2011/10/18/ki_a_felelos_a_devizahitelezesert/

A javaslatokból összegyűrt, a „körültekintő hitelezésről” szóló, december végén kihirdetett kormányrendelet 2010 márciusától, illetve júniusától jelentett érdemi korlátozást a hitelfolyósításokban.

A szabályozás, főként a szigorodó hitelfedezeti értékre vonatkozó részek miatt annyira szigorúra sikerült (frankban például csak az ingatlanérték 45 százalékáig lehetett kölcsönt adni), hogy lényegében megállt a devizahitelezés, jóval a kormányváltás előtt, amikor az állam betiltotta az ilyen kölcsönöket.

Ekkora azonban a devizában folyósított jelzáloghitelek állománya már meghaladta az 5000 milliárd forintot is. A devizahitelek nagyrészt frankban kerültek folyósításra, melyek 15-17 éves átlagos hátralévő futamidővel nyomasztják a háztartásokat.

A hitelfelvételek következménye

A lakosság nagyságrendileg 800.000 devizahitel-ügyletet kötött meg a 2010-es év második feléig, s ez kb. 1,5-2 millió embert érint közvetlenül, a közvetett érintettekkel együtt (adóstårsak, kezesek) ez a szám elérheti a 4-5 millió főt is, akik döntően a magyar középosztályt alkotják.

Miközben hibát-hibára halmoztunk, a fejlettebb nyugat európai szomszédaink is úgy vélekedtek, hogy a felfokozott hitelkiáramlás a lemaradásunkból adódik, ezért természetes, sőt, szükséges velejárója a felzárkózásunknak.

Anomáliák a hitelszerzõdések megkötése körül

Az adósok jelentős része azt vallja, hogy nem volt teljesen tisztában azzal, hogy mit is ír alá a hitelszerződésben.

Annyiban biztosan egyetérthetünk, hogy egy jogi végzettségű embernek is komoly fejtörést okoz egyes hitelszerzõdések értelmezése.

A banki szerződés tartalmát csak akkor ismertették a hitelfelvevővel, amikor már előlegben, foglalóban kifizette az ingatlan vételárának bizonyos százalékát, hiszen csak egy meglévő adásvételi szerződés birtokában nyújthatta be hitelkérelmét.

Az ügyfél-bank alá-fölérendeltségi viszony abban nyilvánul meg, hogy a bankok úgy dolgozták ki a szerződéseket, hogy minden lehetséges kockázat a hitelfelvevőt terheljen.

Mindemellett a közjegyző irreálisan magas díj ellenében aláíratott egy olyan dokumentumot, amelyben az adós előre, önként lemond, minden perlési, jogorvoslati jogáról. Sajnos az adóst csak az érdekelte, hogy hozzájuthasson a hiteléhez és megvehesse az általa kiválasztott ingatlant.

Az adósnak nem volt lehetősége elvinnie a közjegyzőtől a szerződést, egy gyors felolvasás után azonnal meg kellett értenie és elfogadnia azt.

A forintban felmerülő, de devizában történő törlesztés miatt képtelenné vált az ügyfél a tartozás ellenőrzésére, ráadásul az ügyfeleket maximum 10%-os árfolyam ingadozás lehetőségéről tájékoztatták, de azt is szóban, amit természetesen érdemben soha nem lehet bizonyítani.⁶

Általános kockázatok

Az egyik legjelentősebb kockázat az, hogy a romló hitelportfóliók, valamint a bankadó bevezetésével visszaesik a bankszektor hitelezési hajlandósága, s ez a lépés hátráltatja a gazdaság növekedését.

Az átstrukturálás alapvetően kedvezőnek nevezhető, hiszen az ügyfelek fizetőképességét akarja helyreállítani. Azonban a jelenlegi értékvesztés képzési szabály arra ad lehetőséget a bankoknak, hogy a várhatóan szükségesnél kisebb értékvesztést számoljanak el, s így növelhessék jövedelmezőségüket.

⁶ Forrás: http://www.pszlf.com/index.php?option=com_content&view=article&id=127:pszlf-jelentes-2011&catid=75:atfogo&Itemid=60

Ha a bankok sokáig mérlegükben tartják a problémás hiteleket, akkor az előbb említett hitelek finanszírozása az új hitelektől vonja el a forrást. A kormány kilakoltatási moratóriuma feszültségeket gerjeszthet a lakáspiacon.

A nem teljesítő hitelállomány a bankok mérlegében egyre csak nő, s ezért a moratórium feloldásakor a piacra nagy számban kerülő ingatlanok miatt jelentős áresés lesz tapasztalható. A gazdasági növekedésnek azonban egyértelműen a bankadó kivetése az ára.

A jelenlegi helyzet

A közel egy év alatt a 90 napon túli késedelemmel rendelkező adósok száma jelentős mértékben megemelkedett.

Ennek az ugrásszerű növekedésnek több oka is van. Az egyik a válság okozta munkanélküliség, ami jelenleg is 10% fölött van, illetve a szerződéskötéskor a törlesztés elején a bankok jelentős kedvezményeket adtak a törlesztőrészek összegére és ezek a kedvezmények ez időben járnak le. A kedvezmény lejártá után szembesülnek azzal a ténnyel az adósok, hogy olyan mértékben emelkedett a részletük, hogy nem tudják fizetni.

Emocionális megközelítés

Opciós (vételi) jog: ennek lényege, hogy árverés, bíróság, végrehajtás, jogvita nélkül lehetséges a vevő kijelölése a pénzügyi vállalkozás számára.

A pénzügyi vállalkozásnak csak az a kötelezettsége, hogy értesítenie kell az adóst, hogy az ingatlanának a tulajdoni jogát megszerezte. Ha az adós nem költözik ki az ingatlanból, akkor kötbért számolnak fel neki, ami több tízezer forint is lehet.

Az adósok védelmében a kormány elrendelte a kilakoltatási moratóriumot, de a bankok itt is találtak kibúvókat pl.: a bank a jogszerzést vitató per alatt felmondta a szolgáltatási szerződéseket és ennek eredményeképp leszerelték a mérőórákat, így közvetett módon tudta érvényesíteni akaratát, mivel télvész idején a pórul járt hitelesek nem tudtak az ingatlanban maradni.

Az egész ügyben az a legszembetűnőbb, hogy miután a tragikus lakáselvesztés megtörténik, azzal szembesülnek az emberek, hogy sok esetben még mindig majdnem annyival tartoznak a hitelintézetnek, mint amennyivel előtte. Ilyenkor kettős probléma lép fel az ingatlanát elvesztő ember számára, még a jövedelmét is letiltják, így a napi megélhetése fokozottan veszélybe kerül.

Ennek bekövetkezése több problémát is maga után von, egyrészt magát az egyént teszi tönkre lelkileg és erkölcsileg. Ebben az esetben sokan az öngyilkosságban látják a kiutat, illetve komoly pszichológiai és mentálhigiénás problémákat okozhat, másrészt erősíti a feketegazdaságot, mivel nem éri meg az egyénnek törvényes kereteken belül dolgoznia.

Sajnos a bankokra jellemző, hogy szociális érzékenységük nem megfelelő, mivel nem hajlandóak az adós élethelyzetében beállt lényeges változást a legkisebb mértékben sem tolerálni, profitelvárásaikból nem engednek, pedig hosszútávon ez az üzletpolitika nem kifizetődő.

Ráadásul a nem fizető ügyfelekből felgyülemlett „veszteséget” a még fizetőkre terhelik át, a díjak és költségek emelésével.

Sokan azért ellenzik a kilakoltatási moratóriumot, mert úgy vélik, hogy az adósoknak ez egy biztonságot nyújt és így visszaélve a helyzettel nem fizetik hiteleiket.

Véleményünk szerint biztosan vannak olyan személyek, akik ezt teszik, de a túlnyomó többségük a végsőkéig próbálja törleszteni hitelét és sokszor egy adósságcsapdát is generálnak maguk körül, mely hitelkártyák megterhelésével és közüzemi számlák felhalmozásával jön létre.

Egyre többen panaszkodnak, hogy a hitelező bankok telefonos munkatársai már zaklatás szinten hívogatják őket, akár a munkahelyükön is.

Sokszor az adós szerződésmódosítással próbálja megoldani nehézségeit, de itt is gyakran falba ütközik.

Sok esetben a szerződésmódosítást az adós jelentős ellenérték fejében tudja megtenni (szerződés módosítás díja.)

Összefoglalás

A drasztikus árfolyamváltozások a lakosságnak (megnövekedett törlesztőrészletek), a bankoknak (bankadó, hitelezési leírások) és az államnak (adóbevétel kiesés a csökkenő fogyasztáson keresztül) is komoly veszteségeket okozott. Ráadásul az eladósodás miatt a spekulánsok célkeresztjébe kerülő forint és az állampapírpiacon életben tartása csak magas kockázati kamatfelár mellett lehetséges, ami szintén a költségvetés terhére történik.

Az elmúlt tíz év összes kormánya, jóval kisebb mértékben a PSZÁF és az MNB, illetve a bankok is felelősek a devizahitelezés lényegében szabályozatlan elterjedéséért.

A sorozatos gazdaságpolitikai kudarcok miatt egyrészt természetes és racionális volt a lakosság eltávolodása a dráguló forinthitelektől, amit több egymást követő kormány tetézett azzal, hogy részben politikai, részben gazdaságnövekedési megfontolásokból nem hallották meg a devizakölcsönök veszélyeire, illetve korlátozására felszólító hangokat.

Megoldási kísérletek és azok értékelése

1. intézkedés

A kormány egyik intézkedése a lakáscélú kölcsönre vonatkozó állami készfizető kezességről szóló 2009. évi IV. törvény volt, mely kimondta, hogy az állam közreműködésével legfeljebb két évig csökkenthető a lakáshitelek törlesztő részlete azoknak az adósoknak, akik önhibájukon kívül veszítették el az állásukat.

Az állam a készfizető kezességgel elsősorban az önhibájukon kívül bajba jutott hiteladósokon akart segíteni, hogy a munkájuk után ne veszítsék el még az otthonukat is.

A lakáscélú kölcsönökre vonatkozó állami készfizető kezességről szóló törvényjavaslatban foglaltaktól a gazdasági válság hatásainak tompítását és a munkanélkülivé vált lakáshitelek terheinek csökkentését akarták elérni.

Azok kérhetik az állami kezességvállalást, akik 2008. szeptember 30-a után bizonyíthatóan önhibájukon kívül (pl.: csoportos létszámleépítés, üzembezárás) veszítették el az állásukat.

Az igénylőknek csatolniuk kell az illetékes munkaügyi központ igazolását, mely szerint a kérelmező azóta is álláskereső.

A rendelet alapján a 20 millió forint feletti lakáshitellel rendelkező adósok nem jogosultak az állami segítségnyújtás igénybevételére. A készfizető kezesség bírálatánál nem tesznek különbséget a forintban és a devizában eladósodott igénylők között.

Feltétel, hogy az igénylő családjának a hitelszerződésben megjelölt ingatlanban kell lakni, illetve a kérelmezők egyike sem rendelkezhet egyéb ingatlannal.

A kezesség nem azt jelenti, hogy az állam átvállalja a hitelt, hanem a kezesként megfizetett összeget az ügyfélnek az állam felé később meg kell téríteni.

Ha az adós két év után sem tesz eleget a visszafizetési kötelezettségének, akkor a tartozás átalakul az állammal szembeni kötelezettséggé, amit majd adók módjára hajthatnak be az állampolgároktól.

Az átütemezést követő 2 évben az adósnak havonta 10 ezer forint törlesztését kell vállalnia.

A módosítással kapcsolatban a hitelintézetek nem számíthatnak fel az igénylő felé ügyintézési díjat, vagy egyéb költséget.

Az intézkedés egyik legnagyobb hibája az, hogy nem vette figyelembe azt a tényt, mely szerint sokan a lakáscélú kölcsönüket szabad felhasználású hitellel váltották ki. A törvény csak egy szűk rétegnek nyújtott segítséget, de ez a segítség is csak tüneti segítség volt, így az adósságcsapda felszámolására alkalmatlannak bizonyult ez a terv.

2. intézkedés

A következő kormány első lépése a kilakoltatási moratórium meghosszabbítása volt, ami igaz elengedhetetlen lépésnek számít, de ez is csak tüneti kezelést nyújt, s nem jelent hosszú távú megoldást. Igazából nem ad választ arra a kérdésre sem, hogy mi történik a hitel lejárta után.

3. intézkedés

A kormány másik próbálkozása a végtörlesztés volt, melynek lényege, hogy amennyiben az adós egy összegben törleszti hitelét, akkor azt 180 forintos árfolyamon teheti meg és ezzel együtt hitele forinthitellé tevődik át. Ezzel kapcsolatban több probléma is felmerül.

Az értékkülönbözetből származó veszteséget a bankoknak kell viselniük, így fennáll a veszélye annak, hogy az eddig jól bevált módszerükkel a veszteséget a meglévő ügyfeleikre hárítják különböző díjak emelése jogcímén.

A másik hibája, hogy csak a tehetősebb emberek tudják igénybe venni, így akik a legnagyobb bajban vannak, azokon egyáltalán nem segít.

Az Európai Unió ellenezte ezt az intézkedést, így az európai bíróság jogellenesnek ítéli meg és az addig felhalmozódott veszteséget vagy az adóssal fizetési meg kamatos kamattal vagy az állammal, de ebben az esetben államadósság formájában, amely, így minden embert érinteni fog.

Megoldási javaslatok

1. Teljesen nyilvánvaló, hogy Magyarország kicsi és nyitott állam, s ezért csak részben tud hazai forrásokra támaszkodni, s így jelentős külföldi forrásokra szorulunk. Az érdekünk azt kívánja, hogy a gazdaság finanszírozása minél kisebb költségekkel járjon, s ezért stabil és kiszámítható gazdaságpolitikára van szükség.

Azokat a lakáshitelesek, akik 90 napon túli késedelembe vannak a törlesztéssel 2 csoportra oszthatjuk. Az első csoportba azok a hitelt felvevők tartoznak, akik élve a bankok által felkínált könnyítésekkel fizetési kötelezettségeiknek eleget tudnak tenni.

Ezeknek az ügyfeleknek felajánlják azt, hogy a türelmi idő folyamán csak a kamatokat kelljen fizetniük, de lehetőségük nyílik arra is, hogy meghosszabbítsák futamidejüket, s így nem veszítik el lakásukat, s így bizonyos szempontból a bankok is jól járnak, hiszen megtarthatják ügyfelüket, valamint hosszabb távon megtérülhet a rövid távon elszenvedett bevételkiesésük. A másik csoportba azok tartoznak, akik már a könnyítések ellenére sem tudnak törleszteni, s ezért számukra kizárólag az állami segítség lehet a gyógyír.

A megoldást talán az jelentené, ha a bankok diszkontáron eladhatnák azokat a hiteleket egy állami cégnek, amelyeket az ügyfelek már semmi esetre sem tudnak fizetni.

Azért kellene diszkontáron értékesíteni ezeket a hiteleket és nem névértéken, mert bizonyos szinten a bankok is felelősek a kockázatos hitelkihelyezésekért, s valamilyen szintű felelősségvállalásra nekik is kötelezettnek kell lenniük.

A feltételezett állami cégeknek valószínűleg nem lenne elég forrása a hitelek finanszírozására, ezért a vásárlásait a bankok meg is hiteleznék, persze csak akkor, ha az állam garanciát vállalna a hitelek visszafizetésére.

Ezáltal egy bizonyos időtartamig kizárólag a kamatokat kellene fizetnie az állami intézményben, miközben a helyi önkormányzatokkal együttműködve az átvett ingatlanokat bérlakásokká alakíthatnák, vagy egyéb megoldást is kidolgozhatnának együttműködve. A kilakoltatási moratóriumok feloldására nagy szükség lenne, hiszen a gazdasági fellendüléshez szükség van forrásokra, vagyis a bankok hitelezési funkciójának megfelelő működésére is. Másrészt az adósoknak is vállalni kell a felelősséget, hiszen a hitel felvételekor jóváhagyták a szerződési feltételeket. Az állami támogatásokat csak azoknak az adósoknak szabadna felvenniük, akik önhibájukon kívül kerültek rossz helyzetbe.

2. Megoldási lehetőségnek számít egy elképzelés, mely szerint a bankok kétéves árfolyam-garancia lehetőséget ajánlanak az ügyfélnek, s ezzel megvédik őket a szélsőséges árfolyam növekedéstől.

Ha ennek a szolgáltatásnak a díját beleépítik a bankok a kezelési költségbe úgy, hogy az jelentős megterhelést nem jelent az adósnak, akkor ez a tervezet járható útnak tűnik.⁷

⁷ Forrás: <http://hetivalasz.hu/uzlet/a-devizahitelesek-vedelmeben-36247>

3. A különböző lakossági hitelszerződéseknél az opciós jogok befagyasztását lehetővé kell tenni.

A magáncsőd intézményének bevezetéséig a lakott otthonokra a Földhivatalnak ne lehessen átvezetni tulajdonjogot lakóingatlanra, banki kölcsönszerződésre kikötött opciós jog szerint.

Az opciós szerződésekre vonatkozóan a Földhivatal nyilvántartása alapján megszerzett ingatlanokra vételi jogot lehessen megállapítani az állam vagy az általa kijelölt szervezet számára, melynek értelmében a vételi jog megszerzésének ára, vagyis az engedményezéssel megszerzett követelés vételára lenne a fizetendő összeg és ezáltal az adott ingatlan vagy követelés az állami szervezet tulajdonába kerülhetne, amely bérbe adhatná vagy részletfizetési megállapodással eladhatná az ingatlant az adósnak, vagyis a korábbi tulajdonosnak, aki így nem veszítené el véglegesen a számára létfontosságú lakását. Azoknak a hitelszerződéseknek az esetében, amelyek még életben vannak, vagy felmondták őket, ki kell mondani az érvénytelenségüket.

4. Rendkívül fontosnak tartjuk, hogy a PSZÁF, mely a felügyeletről szóló törvény alapján a hitelintézetek, illetve a pénzügyi vállalkozások szabályos működéséért felelős hatóság, végezze feladatát a tőle elvárható gondossággal, valamint tegyen feljelentést a számviteli rend megsértése miatt az olyan intézmények ellen, amelyek a számviteli törvény és az ehhez kapcsolódó számviteli kormányrendelet költségekre, díjakra, illetve önköltségre vonatkozó előírásokat megsértették.

A PSZÁF szakmai munkáját is ellenőrizni kell annak érdekében, hogy megtudjuk, hogyan alakulhatott ki annak a több százezer kölcsönt felvevő család megélhetését veszélyeztető nehézség, amelynek kialakulásáért a pénzügyi intézmények is felelősek.

5. Célszerűnek találnánk az uzsora fogalmát is jogszabályban rögzíteni, melynek értelmében az adós futamidőben keletkezett összes kötelezettsége nem haladhatja meg a felvett tőke egy adott arányát. (pl.: 200%-át)

6. Az adós felé irányuló banki követelések csak bírósági eljárás keretében legyenek behajthatók.

Azokat az ügyleteket, amelyeknél a bankok a költségek maximalizálására törekednek ki kell vizsgálni annak érdekében, hogy kiderüljön, valóban indokolt volt-e beszedésük. Ugyanazon ingatlanra kijelölt elszámolás esetén ne lehessen ugyanazt a díjat adósonként felszámítani. Meg kell szüntetni a visszaéléseket, melyeket a bankok a különböző költségfajták bevezetésével gyakorolnak.

7. A törvényi szerződés értelmében biztosítani kell a bankok és az ügyfelek egyenjogúságát a kölcsönszerződésekben.

- A kamat illetve egyéb költségek maximalizálását végre kell hajtani törvényi szabályozás által.

Meg kell határozni a lehetséges költségfajtákat, illetve maximális mértéküket. A jegybanki alapkamat (+0,25%) lehetséges nagyságát is törvénybe kell foglalni. Ezekkel az intézkedésekkel egy etikus, kiszámítható banki működés elérhető cél lenne.

- Az interneten nyilvános és kötelező legyen a hitelszerződési feltételek közzététele, melyektől az ügyfél hátrányára semmi esetre sem lehet eltérni. Az ügyfeleknek összehasonlítható adatokra van szükségük azért, hogy a banki ajánlatok közül a számukra legkedvezőbbet választhassák. Egy hitelfelvétel során az adósnak legyen lehetősége a szerződést áttekinteni, vagy akár szakemberrel megvizsgáltatni.

A bankoknak legyen kötelességük az egyes hitelkonstrukciók kockázatairól, az ügyfél várható összes fizetési kötelességéről írásbeli tájékoztatást adni, valamint azt is szerepeltessék tájékoztatásukban, hogy milyen körülmények között, milyen fizetőképességi csoportba sorolta a bank. Legyen minden pénzügyi termék PSZÁF engedélyhez kötött, ezeknek regisztrációja is legyen kötelező.

- A hitelszerződések magyar nyelven íródjanak, s legyenek közérthetőek, valamint rövidek. A szerződések közérthetőségét a PSZÁF véletlen minta segítségével ellenőrizze és minden szerződésmintát hagyjon jóvá.

- Legyen korlátozva a banki korlátozási jog (maximum 2 évre történő), valamint legyen adott a kölcsön átütetmezés kezdeményezési joga az ügyfél részére, de csak abban az esetben, ha önhibáján kívül (törlesztési szándéka, illetve együttműködése mellett) jelentős megélhetési problémák merültek fel.

- Fontos az opciós jog kikötésének és a már kikötött ilyen jog érvényesítésének tilalma a lakóingatlanokra, s a korábban megkötött ilyen jellegű szerződéseket helyezték hatályon kívül.

- Választott bírósági kikötés, a Ptk-tól eltérő egyéb jogkikötés tilalma.

- Legyen tiltva a kölcsönszerződés, illetve annak biztosítéki szerződéseinek közjegyzői okiratba foglalása azért, hogy bírósági eljárás nélkül ne lehessen a fedezeti ingatlanra végrehajtást végezni.

- A már fennálló szerződésekre is terjedjen ki a felek egyenjogúságát biztosító törvényi szabályozás hatálya, s ennek a rendelkezésnek megfelelően a hitelszerződéseket módosítani kelljen 120 napon belül a törvénynek megfelelően, s ezt követően a nem módosított, törvénybe ütköző rendelkezéseket tekintsék semmisnek.

8. Gondolják újra a KHR szabályait. A lefutott hitelszerződések után azonnal töröljék a rendszerből az adós adatait. A felkerülést illetve lekerülést szabályozzák újra és biztosítsák a bírósági jogorvoslatot, s dolgozzák ki az ehhez kapcsolódó kártérítési szabályokat. A listára való felkerülésnek ne legyen súlyosabb következménye, mint egy büntetőjogban meghozott ítéletnek.

Kis mértékű díj ellenében az adósnek legyen köteles a bank közzétenni a hitelminősítést.

9. A hitelkövetelésnél vagy a fedezet eladásánál elsősorban az adósnek legyen elővásárlási joga, másodsorban pedig az erre a célra létrehozott Nemzetközi Eszközkezelő Szervezet gyakorolja ezt a jogot.

10. Állítsanak fel krízisközpontokat minden kistérségben, melyek arra legyenek hivatottak, hogy segítsék a fizetéseképtelenné vált családokat.

A központok adjanak felvilágosítást a jogaikról, a pályázati lehetőségekről, valamint ismertessék azokat az ügymeneteket, amelyekkel a követelés teljesítése rendezhető.

11. Legyenek szabályozva a késedelmes hitelek behajtásai, illetve kezelései, különös tekintettel az adósok pszichikai módon történő zaklatásának kezelésére, illetve ezeket az ügyleteket büntetőjogilag is értékeljék.

Az együttműködő, saját hibáján kívül fizetési nehézségekkel küzdő adós érdekében a bank legyen köteles együttműködni az ügyféllel a fizetőképesség helyreállítása érdekében, külön költség felszámítása nélkül.

12. Vezessék be a reklámkorlátozást a pénzügyi termékekre. A nem megvalósuló reklámok költségeit a társadalom oktatására, a pénzügyi kultúra fejlesztésére fordítsák.

Saját megoldási javaslataink:

1. Az olyan adósoknak, akiknek már nem megmenthető, illetve 90 napon túli tartozásuk van, az állam vegye meg az ingatlanjaikat és adják az önkormányzatoknak, így ezekből az ingatlanokból szociális bérlakások lesznek, amelyeket jelentősen kisebb összegért vehetnek igénybe a károsultak. Ez sok embert megmentene a hajléktalanná válástól. Ezzel egy időben az üresen álló ingatlanokat fel kell újítani és a rászorultaknak bérlakásként kiadni. Ezt a bankadó címen beszédett 160 milliárd forintból lehetne finanszírozni.

2. A következő javaslat a megemelkedett törlesztőrészek, illetve az árfolyam-emelkedések miatt fizetni nem tudó embereken segít. A bankok hozzanak létre egy közös alapot, mely arra lesz hivatott, hogy hiteleket alakítson át bérleti díjjá vagy egyedi esetekben lízingdíjjá.

A bankok ekkor lemondanak az ingatlan értéket meghaladó részről, így jelentős mértékben csökkenhetnek a törlesztő részek.

3. A devizaalapú jelzáloghitelezés tiltásának feloldása nem eredményezi a devizahitelezés felfutását, mert a hitelezésről szóló szabályozás gátolja az ügyfelek hitelfelvételi lehetőségét azáltal, hogy megszabja a minimális fedezeti arányt. Ez a rendelkezés megvédi a bankokat attól, hogy hitelezési veszteséget realizáljanak.

Az ügyfelek védelme és a túlzott kockázatvállalási hajlam megfékezése miatt tanácsos lenne a jövedelemarányos törlesztési korlát bevezetése. A bankok közötti árversenyt eredményezné az a javaslat, mely szerint hosszabb kamatperiódusra rögzített legyen a kamatozás és teljes futamidőre csak fix felárral lehessen kihelyezni új jelzáloghiteleket.

4. A 90 napon túli adósok fő problémája, hogy terheik könnyítése érdekében nem tudnak egyik illetékes szervhez sem fordulni, mivel mindenhol elutasítják őket, illetve csak fennálló tartozásuk megfizetése után állnak velük szóba. Ezek az adósok vannak a legrosszabb helyzetben, így ők szorulnak a legnagyobb segítségre. Problémájuk kezelése érdekében az alábbi javaslatunk lenne: Ha megvizsgáljuk a hiteleket sokszor azt vesszük észre, hogy a jelenlegi magas árfolyammal számolva az ingatlan önmagában nem szolgál elég fedezetként a hitelnagyságához viszonyítva, de ha 180 forintos rögzített árfolyamon nézzük, akkor a hitel és a fedezet megfelelő arányban viszonyul egymáshoz. (Pl.: ha egy adósnak 20.000CHF tartozása van, aminek az értéke 235 forintos árfolyamon számolva 4.700.000 forint és ha ezt egy 4.600.000 forint forgalmi értékű ingatlanra vette fel, akkor nem nyújt elég fedezetet, ellenben ha 180ft-os árfolyamon számoljuk, akkor ez az összeg már csak 3.600.000-ft.) Ebben az esetben lép életbe egy általunk megfogalmazott kiegészítés, ami a 90 napon túli adósokat segíti meg: az állam létrehoz egy pénzügyi alapot melyet a bankadóból tölt fel. Ez az alap előlegezné meg a fennálló tartozást a banknak, hogy a hiteles egyenlege ne mutasson elmaradást.

Természetesen az állam csak addig a mértékig hitelezne, amíg az adós fedezete engedi az előző példát folytatva, ha a 20.000 CHF hiteltartozás mellett van még 100.000ft elmaradása, akkor a bank egy olyan hitelt nyújt az ügyfélnek, ami 3.700.000 forintról szól (3.600.000ft hitel+100.000 ft késedelmes befizetésekből származó tartozás), így a hitel folyósításakor a bank az államnak kamatmentesen visszautalná a meghitelezett 100.000ft-ot.

A visszaélések elkerülésére jogszabály módosításokat kell hozni, hogy az állam által fizetett kölcsön után az ügyfél ne tudjon visszalépni.

Források:

- 1.http://www.pszlf.com/index.php?option=com_content&view=article&id=127:pszlf-jelentes-2011&catid=75:atfogo&Itemid=60
- 2.[http://index.hu/gazdasag/magyar/2011/10/18/ki a felelos a devizahitelezesert/](http://index.hu/gazdasag/magyar/2011/10/18/ki_a_felelos_a_devizahitelezesert/)
- 3.www.mnb.hu
- 4.*Közgazdasági szemle, Erdős Tibor: Számít-e a valutaárfolyam, 453-455. oldal, LVIII. évf., 2011. május*
- 5.<http://hetivalasz.hu/uzlet/a-devizahitelesek-vedelmeben-36247>
- 6.www.portfolio.hu