

**Deviza és forint alapú jelzáloghitelek az árfolyamgát és a végtörlesztés
tükrében**

**Foreign currency and Hungarian forint based mortgage credits in the light
of the exchange limit and the final repayment**

Sepsi Barbara

Kézirat lezárva: 2012. október 20.

TARTALOMJEGYZÉK

<i>Bevezetés</i>	<i>1</i>
1. Szakirodalmi áttekintés.....	2
1.1. Hitelekkel érintő alapfogalmak	2
1.1.1. A hitel fogalmi meghatározása	2
1.1.2. Hitelek csoportosítása	2
1.1.3. Biztosítékok fajtái.....	5
1.1.4. Lakáscélú jelzáloghitelek sajátosságai	6
1.2. Jelenlegi devizahitel állomány hazánkban.....	9
1.2.1. Deviza alapú hitelek megjelenése hazánkban	9
1.2.2. Deviza alapú hiteltörlesztő részletek változásának okai	12
2. Anyag és módszer.....	17
2.1. Adatok forrása.....	17
2.2. Módszertan	17
2.2.1. Forinthitelek esetében	18
2.2.2. Deviza alapú hitelek esetében.....	19
2.2.3. Statisztikai eszköztár	19
3. Elemzések, összehasonlítások.....	21
3.1. Forint hitel konstrukciói.....	21
3.2. Svájci frank alapú hitel konstrukciói	21
3.3. Euró alapú hitel konstrukciói.....	22
3.4. A három hitel összehasonlítása	23
4. Kormányzat által kínált mentőcsomag.....	29
4.1. Árfolyamgát I.	29
4.2. Árfolyamgát II.....	33
5. Végtörlesztés.....	38
5.1. Törvényi szabályozás.....	38
5.2. Végtörlesztés eredménye és hatásai	39
6. Következtetések és javaslatok	43
Összefoglalás.....	46
Irodalomjegyzék.....	48
Mellékletek	I

TÁBLÁZATJEGYZÉK

1. táblázat: Kumulált tőketörlesztés részaránya (87 hónap után)	23
2. táblázat: Árfolyamokat jellemző számítások eredményei	25
3. táblázat: A fennálló tartozások és a befizetett törlesztések együttes összegei.....	28
4. táblázat: Árfolyamgátak összehasonlítása a törlesztőrészek szemszögéből.....	37
5. táblázat: Bankoknál és fióktelepeknél törlesztett devizahitelek megoszlása.....	41

ÁBRAJEGYZÉK

1. ábra: Lakossági hitelek fedezet szerinti csoportosítása	4
2. ábra: Háztartások által felvett hitelek alakulása a GDP százalékában	9
3. ábra: Devizaárfolyamok változása 2005 I. negyedéve és 2012. II. negyedéve között	12
4. ábra: CDS-felár Magyarországgal szemben (2007 szeptember - 2012 augusztus)	15
5. ábra: A hitelek jellemzői 87 hónap törlesztés után	24
6. ábra: Deviza árfolyamok bázishoz viszonyított változása	26
7. ábra: Fennálló hitelösszegek összehasonlítása	27
8. ábra: Árfolyamgát I. (Svájci frank alapú hitel)	31
9. ábra: Árfolyamgát I. (Euró alapú hitel)	32
10. ábra: Árfolyamgát II. (Svájci frank alapú hitel)	35
11. ábra: Árfolyamgát II. (Euró alapú hitel)	36
12. ábra: A végtörlesztés alakulása fix és aktuális árfolyamon	39
13. ábra: Végtörlesztés megoszlása intézmények szerint	40
14. ábra: Végtörlesztett kölcsönök számának és összegének időbeli alakulása a hónap végén	41

BEVEZETÉS

A mai modern világban a fogyasztói társadalom kialakulásának köszönhetően a meglévő javak gyorsan elavulttá válnak, élettartamuk lerövidül így az emberek újabb és újabb jószágokat vásárolnak. Javak közé különböző fogyasztási cikkeket, pénzügyi termékeket vagy akár ingatlanokat is sorolhatunk, minden olyan dolgot, mely közvetve vagy közvetlenül kielégíti az emberek szükségletét. Ezt a fogyasztást nem tudja minden háztartás a felhalmozott megtakarításaiból fedezni, ezért különböző pénzügyi szervezetektől igényelniük hitelt. A hitel a világ gazdaságának egy jelentős mozgatórugója, hiszen pénz kerül a gazdaságba, mely közvetve serkenti a fogyasztást.

Nagyon sok hitelintézet és pénzügyi szervezet széles termékkálájából választhatunk, ha hitelt szeretnénk igényelni. Ezek közül én egy magyarországi hitelintézet hitelkonstrukcióit választottam alapul. Dolgozatomban egy forinthitelt és két deviza alapú hitelt vizsgáltam. A hitelek alaptulajdonságai (felvétel időpontja, felvett összeg, futamidő, folyósítás módja, hitel fedezete, törlesztőrészlet kiszámításának módja, kamatperiódus, előtörlesztés lehetősége) megegyeztek, hogy az összehasonlításág biztosított legyen. A deviza alapú hitelek esetében a svájci frank és az euró alapú hitel került összehasonlításra egymással, illetve egy forinthitellel. Azért ezt a két devizát választottam alapul, mert jelenleg Magyarországon a deviza alapú hitellel rendelkező ügyfelek legtöbbször ebben a két devizában adósodott el.

Elemzéseim során az elmúlt időszakra jellemző pozitív és negatív irányba történő árfolyamkilengések - a forint és az említett devizák árfolyam-különbségéből adódó árfolyamváltozás - havi törlesztőrészletre, fennálló hitelösszegre és az eddig törlesztett összegekre gyakorolt hatását vizsgáltam. Vizsgálataimat 2005. július 1-je és 2012. október 1-je közötti időszak adatai támasztják alá. További elemzéseim tárgyát képezte a kormány által kínált mentőcsomag esetleges igénybevétele és az előtörlesztés lehetőségének vizsgálata is. A dolgozatomban arra a kérdésre keres választ, hogy a jelenlegi gazdasági helyzetben, melyik hitel, milyen igénybevétele volt kedvezőbb egy adós számára. Ezenkívül javaslatot teszek arra, hogy a nehéz helyzetbe került adósoknak érdemes-e igénybe venni az árfolyamgát nyújtotta segítséget és ha igen, milyen feltételek mellett.

1. SZAKIRODALMI ÁTTEKINTÉS

1.1. HITELEKET ÉRINTŐ ALAPFOGALMAK

Dolgozatom elején elsődlegesen a témában használatos alapfogalmakat ismertetem.

1.1.1. A hitel fogalmi meghatározása

A hitelezést az *aktív bankügyletek* között tartjuk számon, mivel a hitelintézet vagy pénzügyi vállalkozás a számára rendelkezésre álló tőkét helyezi ki hitel illetve kölcsönügyletek formájában. Ezt a tőkét; a gazdaság szereplőinek megtakarításait – betétügylet keretében – gyűjti előzőleg össze.

Bankhitelen a hitelintézetek által nyújtott hitelt, illetve kölcsönt értjük. A hitelintézet meghatározott hitelkeretet tart a másik szerződő fél rendelkezésére, és a keret terhére – a szerződésben meghatározott feltételek teljesülése esetén – pénzkölcsönt nyújt vagy egyéb hitelműveletet végez. (TÉTÉNYI, 2001)

1.1.2. Hitelek csoportosítása

A hitelek csoportosítása összetettségük miatt sokrétű lehet. A különböző csoportosításokat a teljesség igénye nélkül ismertetem, illetve csak azokat a fogalmakat definiálom, melyek dolgozatom későbbi részének alapját képezik.

Amennyiben *lejárat*¹ szerint kívánjuk csoportosítani a hitelkonstrukciókat, akkor rövid-, közép- és hosszú lejáratúakat különböztethetünk meg.

Rövid lejáratú hitelszerződések alatt az egy éven belüli hiteleket értjük; *közép lejáratú* hitelek között az egy éven túli, de legfeljebb 5 év időtartamot magában foglaló hiteleket tartjuk számon; míg a *hosszú lejáratú* hitelek futamideje több mint 5 év. (SCHNEIDER, 2005)

Kamatozás szempontjából kettő fajta hitelkonstrukciót választhatunk szét a szakirodalom szerint; a fix és a változó kamatozásút.

Fix kamatozás esetében a szerződő felek megegyeznek a kamat nagyságában és változatlanóságában, amit rögzítenek is a hitelszerződésben.

¹ A lejárat, a hitelszerződés aláírása és az utolsó törlesztő részlet esedékessége között felmerülő időszakot határozza meg.

Változó kamatozásnál viszont egy báziskamathoz kötött kamatlábat használnak, mely előre meghatározott időben megváltozhat. A báziskamat hűen tükrözi a gazdaság pillanatnyi helyzetét ezért referencia kamatláb alapjául a bankközi piacon használt irányadó kamatlábat választják. Leggyakrabban a BUBOR-t, a LIBOR-t és az EURIBOR-t használják a bankok.

Hazai illetve külföldi fizetőeszközben felvett hitelekéről beszélhetünk, ha a **hitel devizanemét** választjuk csoportosításunk alapjául. *Hazai fizetőeszközben* felvett hiteleknel Magyarország hivatalos devizája képezi a devizahitel alapját, ezt a hétköznapi nyelvben forinthitelnek nevezik. *Külföldi fizetőeszközben* felvett hiteleknel a hitelnyújtó intézet által kínált deviza képezi a devizahitel alapját. Hazánkban legnépszerűbb hitelek a svájci frank (CHF), az euró (EUR) és a japán jen (JPY) alapú hitelek.

Érdemes megvizsgálni külföldi fizetőeszközhöz köthető devizahiteleknel, hogy a folyósítás és a törlesztés az adott, avagy hazai devizában történik. Kétféle hitelkonstrukciót lehet megkülönböztetni; az egyik esetén a folyósítás és törlesztés is az adott devizában történik (*devizahitel*), a másik esetében pedig a folyósítás és a törlesztés is forintban történik, viszont mind a hitelösszeg illetve a törlesztőrészlet is külföldi devizában van nyilván tartva (*deviza alapú hitel*). Amennyiben a hitelfelvevő valamely külföldi devizát választja hitelle alapjául, fontos tájékoztatni arról, hogy a hitelekkel általában érintő kockázatokon felül az árfolyamváltozás kockázatával is számolnia kell. Egy-egy deviza esetében az adott deviza és a forint árfolyamának változása során akár nagyméretű veszteségek is adódhatnak a futamidő alatt. Az említett helyzetre a dolgozatom későbbi részében térek ki részletesen. (DÁVID et.al., 2007)

Hiteleket megkülönböztethetünk **fedezetük** szerint is, fedezettel bíró és fedezet nélküli hitelek állnak a hitelfelvevők rendelkezésére. (TÉTÉNYI, 2001)

Fedezettel bíró hitelek esetében fedezet szerint elvállal a dologi biztosítékkal illetve személyi biztosítékkal rendelkező hitelek két csoportja, mely egy későbbi fejezetben részletes kifejtésre kerül. *Fedezetlen hitelek* esetében megkülönböztetünk negatív pledge-t, name-lending-et és ügyféllimitet.

Negatív pledge-ről, vagy teheralapítási tilalomról, akkor beszélünk, ha egy ügyfél több finanszírozóval is kapcsolatban áll. Ebben az esetben az ügyfél kötelezettséget vállal arra, hogy az általa az egyik pénzügyi intézménytől igénybe vett finanszírozás biztosítékai

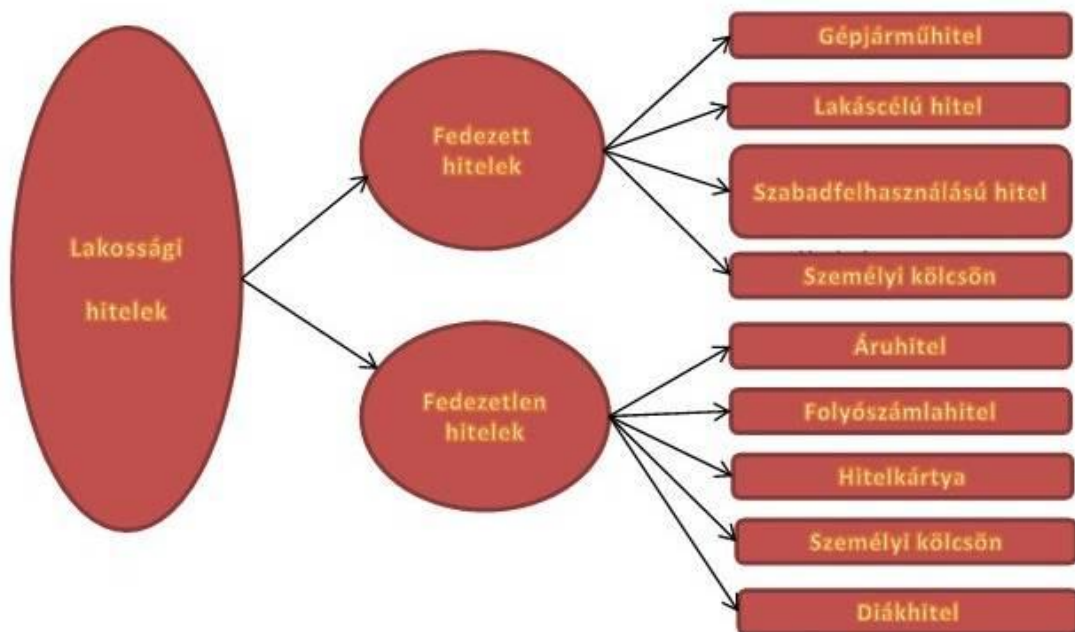
a finanszírozási szerződés hatálya alatt folyamatosan nem nyújtanak kedvezőbb pénzügyi illetve jogi helyzetet ezen a másik pénzügyi intézményeknek. (I1)

Name-lending gyakorlata hazánkban még nem elterjedt, hiszen ezen gyakorlat során a pénzintézetek biztosíték nélkül hiteleznek a legjobb ügyfeleinek - akik legtöbbször jó nevű multinacionális cégek - mivel a jó hírnevüket vagy egy jelképes biztosítékot, jogi fedezetet vesznek az ügylet alapjául.

Az ügyféllimit pedig egy konkrét pénzmenyiség, amely kifejezi az adott ügyféllel szemben felvállalható legnagyobb, még racionálisan kockáztatható értéket. Ezt a pénzmenyiséget a hitelintézet a saját adósminősítési szabályzatában rögzített módon számolja ki. (I2)

Hitelnyújtás és hitelszerű finanszírozás során **hitelfelvevő** szerint három csoportot képezhetünk: vállalkozói és intézményi (nem banki) hitelek; lakossági hitelek és bankközi hitelek. (SÁGI, 2007) Témám szempontjából a lakossági hitelek további csoportosítását emelném ki, ami az 1. ábrán látható.

Az 1. ábrán a lakossági hitelekre jellemző fedezet szerinti csoportosítást mutattam be. Az előzőekben kifejtett fogalmak szerint fedezettel bíró és fedezetlen hiteleket különböztetünk meg, mely számos további hiteltípust foglal magában.



1. ábra: Lakossági hitelek fedezet szerinti csoportosítása

Forrás: Saját szerkesztés (MNB) (I3)

Az 1. ábrán látható hitelek közül a lakáscélú hiteleket tartom relevánsnak definiálni a dolgozatom témájához kapcsolódóan: „Lakáscélú hitel igénybe vehető lakás vagy üdülő vásárlására, építésére, felújítására, korszerűsítésére, továbbá közműfejlesztésre.” (SÁGI, 2007) Az ilyen típusú hiteleket ma már nem csak bankoktól, hanem lakáspénztáraktól és jelzálog-hitelintézetektől is igényelhetjük. Futamidejüket tekintve jellemzően hosszú lejáratú hitelek, akár 20 évig is terjedhet. Mivel a hitel törlesztése elsődlegesen az adós jövedelmétől függ, a hosszú futamidő és a nagy hitelösszeg párhuzamosan magas kockázatot feltételez. Ennek ellensúlyozására a hitelező biztosítékot kér a hitel igénylőjétől.

1.1.3. Biztosítékok fajtái

Biztosítékok fajtáit említve kettő csoportról beszélhetünk: tárgyi (dologi) biztosítékok és a személyi biztosítékok. (GEORGE et. al., 1994)

Tárgyi biztosítékok alatt értjük a fizikailag megjelenő, különböző vagyontárgyakat, úgy mint: az óvadék, a zálogjog és a követelés-engedményezés. *Személyi biztosítékok* között pedig a bankgaranciát és kezességet, és egyéb biztosítéki ígéreteket tartanak számon. Mivel dolgozatomban jelzáloghitelek elemzésével foglalkozom, a személyi biztosítékok közül ezt definiáltam:

„Jelzálogról akkor beszélünk, ha ingatlant ajánlanak fel a tartozás biztosítékául. Jelzáloggal csak pénzkövetelés biztosítható. Ingatlanra vonatkozó zálogjog biztosítéku törénő felajánlását általában akkor fogadjuk el,

- a) Ha az ingatlan a felajánló tulajdonát képezi,
- b) Ha a tulajdonos rendelkezik
 - 3 hónapnál nem régebbi keltezésű tulajdoni lap másolattal
 - hivatalos értékbecsléssel,
 - tulajdonostársak beleegyező nyilatkozatával,
 - az előző hitelezők beleegyező nyilatkozatával abban az esetben, ha az ingatlanon már van jelzálog bejegyzés és a jelzálog tárgya egy újabb hitelösszeg fedezetét biztosítja.” (TÉTÉNYI, 2001)

Ezen információk ismeretében logikusan épül fel a *jelzáloghitel fogalma*, miszerint olyan jellemzően hosszú távú hiteleket minősítünk jelzáloghiteleknek, melyek fedezeteként egy ingatlan van megjelölve. (KOHN, 2007) Jelzáloghitelek lehetnek fix illetve változó kamatozásúak. Dolgozatomban a fix kamatozású hitelekre terjed ki a vizsgálatom.

1.1.4. Lakáscélú jelzáloghitelek sajátosságai

A lakossági hiteltípusok tartalmukat tekintve nagyon hasonlóak, legyen szó folyószámla-hitelről, avagy lakáscélú hitelről. Különbség esetlegesen a benyújtandó dokumentumokban, illetve a felajánlott fedezet értékelésében merülhet fel. Leggyakrabban egy nyomtatvány kitöltésével és benyújtásával történik a konkrét ajánlattétel. A nyomtatványon az alapvető adatokon kívül meg kell jelölni az igényelt hitelösszeget, a futamidőt, a törlesztés módját, valamint a hitel típusától függően a kölcsön célját.

A folyamat jogszabályi hátterét vizsgálva érdemes kihangsúlyozni, hogy a *hitelszerződést és az általános szerződést a hitelintézet igazából egyoldalúan alakítja ki*. Az ügyfél szerződéses szabadsága igen korlátolt, csupán abban jogosult dönteni, hogy elfogadja vagy elutasítja a szerződést; illetve, hogy melyik hitelintézetet választja. Az érvényes hitelszerződés egyik feltétele az írásbeliség. Jelzáloghitel-szerződések esetében pedig kötelező a közjegyzői okiratban foglalás, mivel ha bírósági végrehajtásra kerül a sor, a záradékkoltatást követően azonnal megindítható a végrehajtás.

Lakásvásárlás esetén a hitelintézet – pozitív hitelbírálat után – az értékesítő bank-számlájára folyósítja a hitel összegét. A lakáskölcsönök esetében az adós kizárólag a hitelszerződésben megjelölt célra használhatja fel a folyósított pénzösszeget, ezért ezt a típusú kölcsönt célhoz kötött kölcsönnek is nevezhetjük. Amennyiben az ügyfél más célra költi el a pénzt, a hitelintézetet azonnali felmondási jog illeti meg. Továbbá előírás, hogy az ügyfél először a saját részt köteles teljesíteni, majd minden egyes hitelrész lehívásának szám-lával kell igazolnia, hogy a célnak megfelelően történt a felhasználás. (SÁGI, 2007)

A törlesztés szempontjából nagyobb mozgásteret biztosít a hitelintézet; a kölcsön összegét és annak járulékait az ügyfél kiegyenlítheti a pénztárba történő készpénzbefizetéssel vagy átutalás formájában. A törlesztést akkor lehet teljesítettnek tekinteni, amikor azt véglegesen a hitelintézet tulajdonába került.

Előtörlesztésre adhat lehetőséget a hitelintézet, mely szerint az adós egy bizonyos összeget vagy a fennálló egész hitelt visszafizesse. Mivel a bank ennek során elesik a jövőben esedékes kamatoktól ezért egy plusz díjat határoz meg, amit az előtörlesztés összegén felül meg kell térítenie az adósnak. Amennyiben a fennálló összeg egy részét fizeti be előre az ügyfél, mellyel csökken a tartozás mértéke így a banknak ezzel arányosítani kell a hiteldíj összegét is. (I4)

A kölcsönösszeg járulékaival a hitelintézet többek között a kamatot érti. Az ügyfél kamatot köteles fizetni, melynek mértéke előzőleg a kölcsönszerződésben százalékosan meg lett határozva. Ez a kamat időarányosan elosztva arányos a hitelnyújtás kockázatával. A kamaton kívül a hitelintézetnek más költségei is felmerülnek a hitel kapcsán, melyet az adósra hárítanak. A költségek összességét a *Teljes Hiteldíj Mutató* (továbbiakban: THM) tartalmazza. Ennek részét képezi a kamat, folyósítási jutalékok (kezelési költség, hitelbírálati díj) és ezen felül minden a hitel felhasználásával kapcsolatos fizetendő költség úgy mint az ingatlan értékbecslés díja vagy lakásépítéseknel a helyszíni szemle díja. (SÁGI, 2009)

Gyakran előfordul, hogy az ügyfél kérvényezi szerződésének módosítását. Legtöbb esetben a hitel futamidejének meghosszabbítása miatt – mert megváltozik az adós anyagi helyzete vagy az adós személye – vagy akár a biztosítékok változtatása is lehet indok. A hitelintézetek a korábban aláírt megállapodásban rögzítették az esetleges szerződésmódosítás lehetőségét, módját és annak többletköltségét. Ettől függetlenül a hitelintézet nem köteles elfogadni az adós hitelmódosítási megkeresését. A hitelintézet is módosíthatja egyoldalúan a szerződést, akár az adós szempontjából kedvező és kedvezőtlen irányba is, de csak abban az esetben, ha ezt a jogot az eredeti kölcsönszerződésben kikötötte.

2008. évi XLVII. Tv. (I5) a következőképp határozza meg a megtévesztő kereskedelmi gyakorlat fogalmát:

7. § (1) Megtévesztő az a kereskedelmi gyakorlat, amely

- a) figyelembe véve valamennyi tényt, továbbá a kommunikáció eszközének korlátait – az adott helyzetben a fogyasztó tájékozott üzleti döntéséhez szükséges és ezért jelentős információt elhallgat, elrejt, vagy azt homályos, érthetetlen, félreérthető vagy időszerűtlen módon bocsátja rendelkezésre, vagy nem nevezi meg az adott kereskedelmi gyakorlat kereskedelmi célját, amennyiben az a körülményekből nem derül ki, és
- b) ezáltal a fogyasztót olyan üzleti döntés meghozatalára készíti, amelyet egyébként nem hozott volna meg, vagy erre alkalmas (a továbbiakban: megtévesztő mulasztás).

Ezáltal a hitelintézeteknek kötelességük szerződésbe foglalni a devizahitelekhez köthető árfolyamváltozás kockázatát, mely alapján jogosultak a hitelek átárazása a kamatpe-

riódusok elején. Továbbá a változtatásról kötelesek értesíteni az ügyfelet a szerződésben kikötött módon.

A bankok összetett módon finanszírozzák a devizahiteleket. Ezen folyamat során felmerülő esetleges veszteségét az okozhatja, hogy egy bank eszközeinek és forrásainak devizaszerkezete soha nem teljesen egyforma. A devizaárfolyamok változásából származó jövedelmezőségi és tőkevesztéséget nevezzük devizaárfolyam-kockázatnak. (ERDŐS–MÉRŐ, 2010) A hitelintézetek különböző összetételű forrásokat kombinálnak, hogy minimalizálják a devizaárfolyam-kockázatukat. Ilyen forrás lehet a devizában nyilvántartott betétek kihelyezése, devizakötvények kibocsátása, swap ügyletek vagy esetlegesen az anyabanktól kapott devizakölcsön. Nem tudja a bank megkülönböztetni, hogy melyik ügyfélnek melyik forrásból folyósította a hitelt, így egy súlyozott forrásköltséget számol, ami alapján megállapítja a hitel kamatát. Érdemes kihangsúlyozni továbbá a hitelmulasztási csereügyletek (credit default swap, CDS) felárának alakulását, mely nagymértékben köthető a hitelköltségek emelkedéséhez. A CDS-felár megmutatja a hitel lejáratakor, illetve törlesztésekor bekövetkező nemfizetési valószínűséget. (ERDŐS, 2010) A CDS felárak közvetve épülnek be a forrásköltségbe: egy bank, ha a piacról finanszírozza magát, azon az áron tud forráshoz jutni, ami a CDS-felárat is tartalmazza. A súlyozott átlag használata a források eltérő mértékével magyarázható. Továbbá amennyiben ez a forrásköltség növekszik, úgy a bank kénytelen a kintlévőségeit a kamatperiódus elején újraárazni és az esetleg felmerülő többletköltségeit az adósra hárítani.

A jelzáloghoz kapcsolódó gyakorlat Magyarországon a specialistákra alapozó német modell, az USA-val szemben, ahol a generalista módszert részesítik előnyben. Az Egyesült Államokban a jelzáloghitelek közel háromnegyedét értékpapírosítják, az európai piacon közel kétharmadukat változatlanul bankbetéttel finanszírozzák.

Hazánkban fedezeti elv szerint kibocsátott jelzálogalapú értékpapírok mögött teljes mértékben jelzáloggal biztosított ingatlan vagy közösségi (public) hitelek állnak. A fedezetnek nemcsak a tőketörlesztésre, hanem a kamatokra is elegendő biztosítékot kell nyújtania. A fedezetként használható eszközökre részletes szabályozás vonatkozik. A fedezeti elvet tovább erősíti az a tény, hogy jelzáloghitelt már eleve csak a jelzáloggal terhelt ingatlan forgalmi értékénél alacsonyabb hitelbiztosítéki értékének 60 százalékáig lehet nyújtani, ezért a jelzáloghitel túlfedezettsége közel kétszeres, ami ellensúlyozza az esetleges kényszerértékesítés illikviditási prémiumát. A 60 százalékos szabály alól egyes országok-

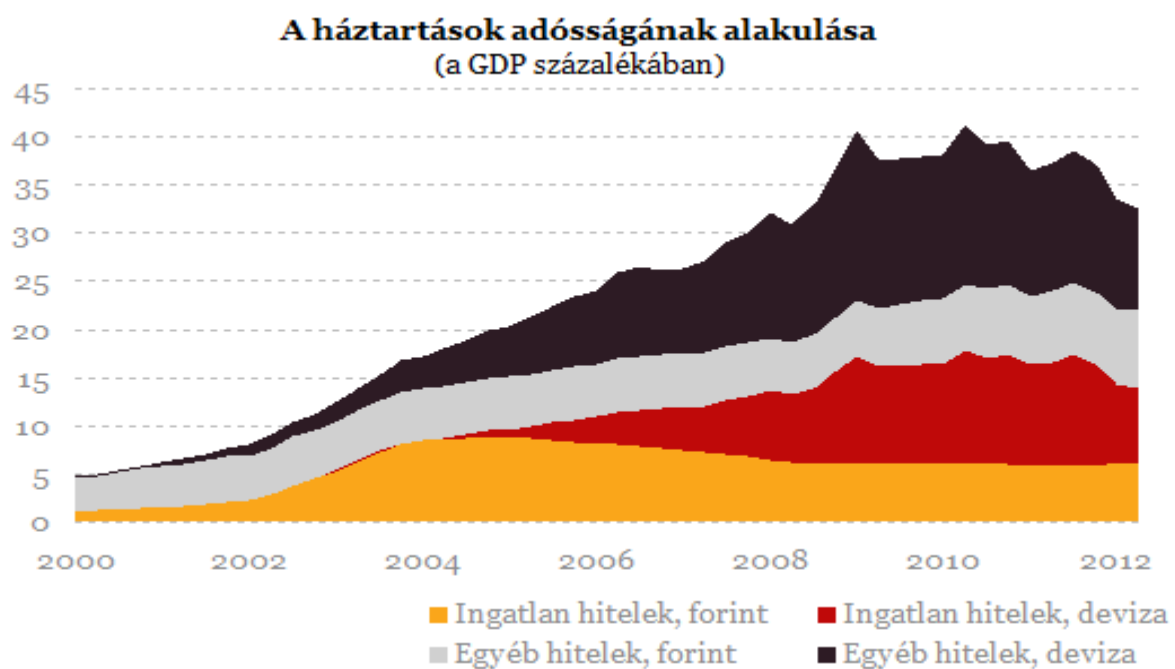
ban kivételt enged a törvény (lakócélú ingatlanok esetében lehet magasabb az érték, Magyarországon pl. 70%). (KIRÁLY–NAGY, 2008)

1.2. JELENLEGI DEVIZAHITEL ÁLLOMÁNY HAZÁNKBAN

Vizsgálatom témája a deviza- illetve forintalapú, lakáscélú jelzáloghitelek megjelenésének körülményei, változásukat és jelenlegi helyzetük.

1.2.1. Deviza alapú hitelek megjelenése hazánkban

A 2. ábra jól szemlélteti, hogy az évezred elejét jellemző gazdasági fellendülés újabb hitelezést eredményezett. A láthatóan magas devizaállomány kiépülésének három fontos állomása ismert. Az első állomásként a gépkocsi-finanszírozást tartják számon, mely a 2000 és 2003 közötti időszakban a devizahitelek nagymértékű növekedését eredményezte. 2004-ben az állam nagyfokú szigorításának köszönhetően², amit második lépcsőnek vehetünk – a deviza alapú lakáshitelek tért nyertek. Végül pedig, 2005-ben megjelentek a szabad felhasználású devizaalapú jelzáloghitelek is. (BALÁS–NAGY, 2010)



2. ábra: Háztartások által felvett hitelek alakulása a GDP százalékában

Forrás: Portfolio, MNB (I6)

² 2004-ben az állam csökkentette a lakáshoz jutók számát és a kamattámogatás mértékét is.

2005 után rendkívül gyorsan növekedett a devizahitelek állománya hazánkban. A növekedés egészen 2009 márciusáig stabil volt, majd egy kis visszaesés után 2010 júniusában elérte a csúcspontját a külföldi devizában nyilvántartott hitelek mértéke. A hitelállomány minimumának 18-szorosán érte el a csúcspontot – mely forintban kifejezve – 152 milliárd forintról 2740 milliárd forintra növekedett, növelve az összes hitelállományt a GDP 40%-ig. Ezzel párhuzamosan a forinthitelek állománya jelentős csökkenést mutatott. Külföldi hitel felvétele kedvezően hatott a gazdaságra, mivel erősíti a versenyt a tőke- és pénzpiacon. (ERDŐS, 2010)

Ezzel az új hitelformával pedig a háztartások nagy része élt, mivel kedvezőbbnek bizonyult, mint a piacon kínált forinthitelek. Miért jobb a devizahitel a forinthitelhez képest? Jellemzően azért volt vonzóbb a devizahitel, mert alacsonyabb kamattal kellett az adósnak hitelösszeget visszafizetni. A kamatkülönbség a két ország (Magyarország és a külföldi ország) alapkamatának különbségéből adódott.

Az 1. számú mellékletben összehasonlítottam 2003 és 2011 között a svájci és a magyar jegybanki alapkamatokat, mivel ezek esetében nagymértékű különbség mutatkozott. Kezdetben több mint 7%-os különbség figyelhető meg, majd 2003 II. negyedévében Magyarország kedvezőtlen gazdasági körülményei miatt jelentős alapkamat-emelésre került sor. A Magyar Nemzeti Bank (MNB) 12,5%-ra emelte az alapkamatot, míg a svájci jegybank stabilan 0,25%-on tartotta az alapkamatot, így 11,25%-ra nőtt a különbség. Ez tekinthető a legnagyobb differenciának a két alapkamat között az elmúlt 10 évben. Az említett időszakra tehető a devizahitelezés népszerűségének kezdete is. Később mérséklődött a különbség. A legkisebb különbség 4,75% volt, melyre kétszer volt példa az elmúlt időszakban; 2006. II. negyedévében illetve 2007. III. negyedévében.

Hazánkban a Magyar Nemzeti Bank 2011. júliusi adatai szerint a lakosság számára kihelyezett lakáscélú hitelek körülbelül 0,5 százaléka legfeljebb egy éves lejáratú, a többi 99,5%-a pedig egy évnél hosszabb lejáratú. Ez az állomány további két részre bontható; egy és öt év közötti illetve az 5 éven túli futamidejű hitelekre. Ebben a csoportosításban is túlnyomó többségben az 5 éven túli hitelek képviseltetik magukat, 98%-ot meghaladóan. Tehát megállapítható, hogy a lakosság számára kihelyezett lakáscélú hitelek majdnem egésze 5 éven túli futamidejű, vagyis hosszú lejáratú.

Ezt követően megvizsgáltam, hogy az említett hosszú távú lakáscélú hiteleket milyen devizában tartják számon. Eredményként azt kapjuk, hogy megközelítőleg 31,5%-a

forintban, 68,5%-a pedig devizában került kihelyezésre. A deviza összetételére pontos adatokat nem közöl a Magyar Nemzeti Bank, csak az euró alapú hitelt emeli ki az egyéb devizák közül. Egyéb deviza alatt – az elmúlt időszak statisztikáira alapozva – leginkább a svájci frankot és a japán yent érti. A két külföldi pénznem közül is a svájci frank képezi a devizahitel-állomány több mint 90%-át, tehát megállapítható, hogy az emberek nagytöbbsége az említett devizában van eladósodva. (BALÁS–NAGY, 2010)

Deviza alapú hitelezés kedvező terméknek bizonyultak a bankszektor szereplői részére. Így megkezdődött a verseny a lakossági ügyfelekért, mely szintén hozzájárult a ragadozó hitelezés elterjedéséhez. Az utólag drámai hatású tömeges lakossági hitelezés három okra vezethető vissza (7Sigma, 2010):

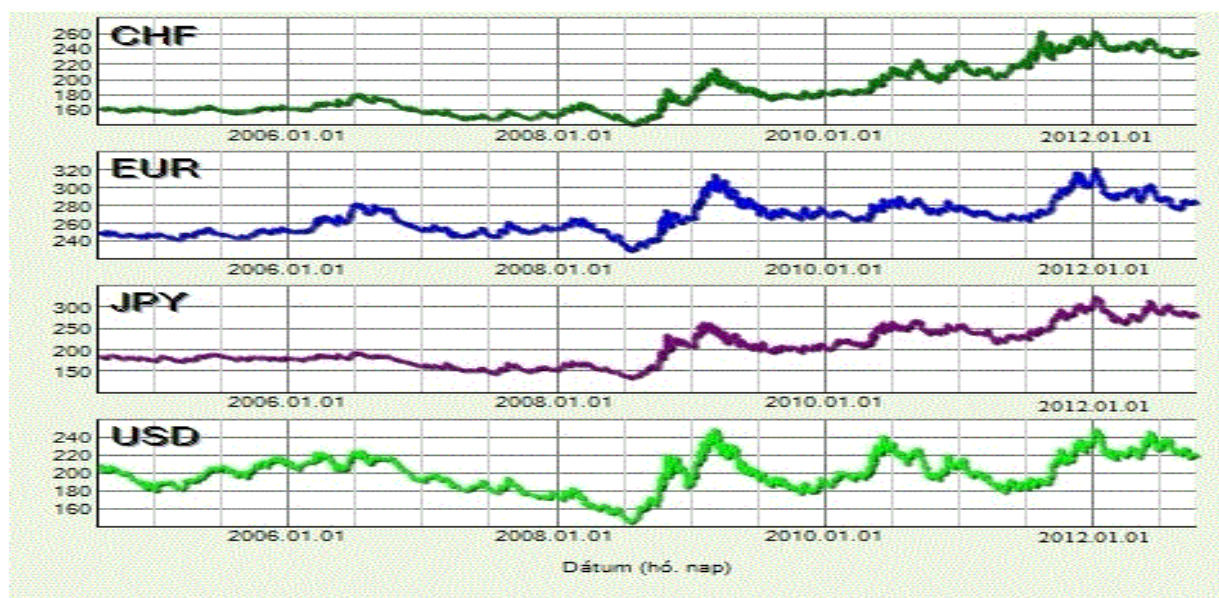
1. A devizahitelek hozzájárultak a háztartások rohamos és túlzott eladósodásához. Az ügyfelekért folytatott harc egyik negatív következményeként értékelhető az árfolyamkockázat kihangsúlyozásának elmulasztása. Illetve a bankok kedvezőbb kondíciókkal nyújtottak hitelt, mint azt az adós anyagi helyzete feltételezte volna.
2. Az idegen devizában való tömeges eladósodás többletkockázatot hordoz. Sok esetben felmerülő hiányzó fedezet miatt az árfolyamkitettség az átlagosnál is nagyobb szintet képviselt. Továbbá a hitelfelvevők nagy hányada semmilyen megtakarítással nem rendelkezett, mely szintén tovább rontotta az árfolyam-ingadozás esetén fellépő pluszkiadások nemfizetési valószínűségét.
3. A gyors eladósodás nagymértékben csökkentette a háztartási szektor nettó finanszírozási képességét. Ezzel egyidőben az állam finanszírozási igénye is magas volt. Az említett két tényező következménye pedig, hogy a nemzetgazdaság egésze egyre nagyobb mértékben szorult külföldi finanszírozásra.

Makrogazdasági szempontból a fenntarthatatlanság problémája merült fel; a vállalati szektor finanszírozási igénye alacsony – ami nem szerencsés, hiszen nem létesülnek új beruházások, nincsenek fejlesztések, így a kibocsátás gyenge – és ezt az alacsony szinten működő üzleti szektort is a külföldi adósságállományból van finanszírozva. Az említett fenntarthatatlan helyzet persze megjelenik Magyarország kockázati megítélésében is. Tehát következtetésképp levonható, hogy az eredetien mikrogazdasági szinten kockázatot jelentő ragadozó hitelezés makrogazdasági kockázattá fejlődött.

Amennyiben tömeges hitelbedőlés jellemzi hazánkat a jövőben, akkor a kockázati megítélés rosszabbodhat, mely tovább növeli a deviza alapú hitelek forintban kifejezett értékét, kölcsönösen felerősítve egymás hatását.

1.2.2. Deviza alapú hiteltörlesztő részletek változásának okai

A devizahitelezés igazán 2004 után élte virágkorát, a jóval kedvezőbb kamatok miatt népszerű volt az emberek körében. A 3. ábrán láthatjuk, hogy 2005 és 2008 között a svájci frank illetve a japán yen árfolyama stabil, esetenként csökkenő tendenciát is mutatott, míg az euróra kis ingadozások voltak jellemzőek. Majd a 2008 III. negyedévében bekövetkező recesszió nagy hatást gyakorolt az árfolyamokra.



3. ábra: Devizaárfolyamok változása 2005 I. negyedéve és 2012. II. negyedéve között

Forrás: MNB (I7)

A 2008 III. negyedévében kiteljesedő válság az Egyesült Államokból indult ki, mikor az úgynevezett „ingatlanbuborék” kipukkadt. Ennek kialakulását a világszerte jelentkező hitelboom segítette elő, melynek a banki forrástöbbletek és az alacsony kamatkörnyezet kedvező lehetőséget teremtett. A lakossági hitelkínálat az egyensúlyi növekedésnél gyorsabb ütemben nőtt, ehhez az alacsony kamatkörnyezet és jelzáloghitel iránti kereslet-növekedés társult, mely a lakáspiaci kereslet növekedéséhez vezetett, ami által az ingatlanárak is megemelkedtek. Az eredmény elsősorban a háztartások tőkeáttételének növeke-

dése volt. Az eszközár-buborék a vételi és eladási árfolyam túl alacsony különbségének hatására alakult ki.

A válság előtt több elemzés felhívta a figyelmet az említett jelenség kialakulásának lehetőségére, melynek következményeként többek közt a likviditás lehetséges elapadást is jelezték. Viszont ami pontosan történt senki sem jelezte előre. 2007 első félévében kezdtek megjelenni az amerikai jelzálogpiacon az egyes hitelfolyósító cégek veszteségeinek híre, illetve csődjelentések, melyek száma növekedett az év vége felé haladva. Erre a piac résztvevői úgy reagáltak, hogy piaci pozíciójukat zárták, a nagyobb mértékű veszteségek elkerülése végett. Ez a folyamat a különböző értékpapírosítással létrejött eszközzel (kötvénnnyel vagy hitellel) fedezett értékpapírokat és a fedezett adósságkötelezvényeket érintette. A kényszerértékesítés hatására az egyirányú eladási folyamat miatt az árak drasztikusan csökkentek és a befektetők így kénytelenek voltak ezen az áron megvásárolni az eszközöket, majd átértékelni azokat. Ez az átárazási zavar a hitelminősítőkbe vetett bizalom gyengülését és szélsőséges árelmozdulásokat okozott, ami egyben az eladási és vételi ár közti különbség növekedésével járt. Elakadtak az új kibocsátások, aminek hatására a viszonyítási alapként használt árak is eltűntek, így értékelési nehézségek jelentek meg a piacon. Az értékelés alapjai – mint a nemteljesítési ráták vagy a korrelációk – által képviselt gyors változás elbizonytalanította és esetenként meg is bénította a modellalapú értékelést. Végül a leminősítések, az értékeléshez szükséges fundamentumok elbizonytalanodása és a termékek átláthatóságának hiánya a piacot életben tartó likviditás eltűnéséhez vezetett.

Az előzőekben leírt folyamatok több csatornán keresztül hatottak a bankrendszerre: közvetlenül a jelzáloghitelek miatt, ezen felül közvetve a bankok befektetési portfóliójukban jelen levő jelzálog fedezetű értékpapírok miatt is. A bankok emellett számos magas tőkeáttételű cégnek (befektetési bankoknak, fedezeti alapoknak) nyújtottak finanszírozás tekintetében biztos háttérrel. A piaci likviditás csökkenésével az érintettek a hitel lehetőségével egyre fokozottabb mértékben éltek, mellyel tovább növelték a bankok jövőbeli veszteségeit. A sokrétű kitettség veszélye miatt, nem lehetett pontosan meghatározni, melyik banknak mekkora a másodrendű kitettsége. A veszteségek bejelentésének következményeként folyamatosan csökkent a bankrendszerbeli bizalom, holott ez a finanszírozási likviditás egyik meghatározó eleme. (KIRÁLY et. al., 2008)

A válság az USA és egyben a világ összes piacát közvetlenül vagy közvetve érintette az összefonódó gazdasági kapcsolatok miatt. A dollárpiacon likviditási problémája gyorsan megjelent az eurózónában is, hiszen az ide tartozó nagybankok mérlegtételeinek jelentős része dolláralapú. Ez megállapítható a 3. ábra adataiból is; leolvasható, hogy az USA dollár árfolyamának csökkenésével párhuzamosan a másik három deviza is drasztikus csökkenést mutatott.

Az említett folyamatok következtében a befektetési hajlandóság is megváltozott. A bizalom eltűnése egy láncreakciót indított el, miszerint a befektetők más befektetési lehetőségek felé fordultak. Az értéktőzsde egyre több figyelmet kapott, mivel a befektetők inkább dologi javakba fektettek, – ami azóta is jellemző a piacokra³ – mint például a nemesfémek vagy különböző nyersanyagok. Ez az allokáció azt eredményezte, hogy a befektetési hajlandóság jelentősen csökkent a magas országgockázatú (csődkockázatú) országok esetében. Magyarország megítélése ebben az időszakban kedvezőtlen volt, köszönhetően a költségvetési hiánynak (ami európai viszonylatban nagyon magas mértékű volt), az alacsony növekedésnek és a növekvő külső adósságnak. Hazánkban a jelzáloghitel-állomány növekedése nem járt együtt az ingatlanárak gyors növekedésével, ezáltal nem alakult ki ingatlanár-buborék. Viszont a forintszeközök kockázati felárának jelentős emelkedése azt tükrözte, hogy a befektetők Magyarországot a kockázatos országok közé sorolták. A likviditási kockázatok növekedése a hazai bankokat a külföldi bankközi és tőkepiaci források árazásán és rövidülésén keresztül érintette. Érdemes megemlíteni, hogy milyen jelenleg hazánk minősítése:

- Moody's szerint Ba1 – ami jelentős hitelkockázatot jelent – erős spekulatív jellemzőkkel (Moody's, 2009)
- Standard&Poor's szerint BB+; – magas szintű bizonytalanság, valamint a kedvezőtlen üzleti, pénzügyi és gazdasági körülményeknek való nagymértékű kitettség jellemzi, mely a pénzügyi kötelezettségvállalásainak nem teljesítéséhez vezethet. (Standard&Poor's, 2009).

Kezdetben is a kockázatok döntő többsége közvetlenül az ügyfeleket terhelte, csupán akkor nem volt prognosztizálható a kockázatok ilyen nagymértékű hatása a hitel költségeire.

³ Olvasható a hvg.hu 2011.szeptember 6-án megjelent cikkében: Átveheti az arany a svájci frank menedék szerepét (18)

Továbbá közvetve romlik a hitelportfóliók minősége, mely negatív változásokat idéz elő a bankok nemzetközi adósminősítési besorolásában. (SCNEPP, 2008)

A hitelmulasztási csereügyletek felára kulcsfontosságú a hitelköltségek változása szempontjából. A CDS-felarat bázispontban mérjük, miszerint 1 százalékpont 100 bázispontot jelöl. (ERDŐS, 2010) A Magyarországgal szembeni CDS-felár nagy terjedelmet járt be az elmúlt években; 2007-ben 20 bázispont volt, majd 2012-ben előfordult, hogy meghaladta a 700 bázispontot is. Az alábbi értékingazodást a 4. ábra mutatja be.



4. ábra: CDS-felár Magyarországgal szemben (2007 szeptember–2012 augusztus)

Forrás: Bankometer, Bloomberg (I9)

A CDS-felár nagysága határozza meg a piacok bizalmát az adott országban. Amennyiben a hazánkkal szembeni CDS-felár 700 bázispont, az azt jelenti, hogy a legbiztosabb adóshoz képest 7%-kal magasabb kamattal tudunk hitelhez jutni a nemzetközi piacokon, ezzel arányosan pedig nő a hitelintézetek forrásköltsége is.

A bankok az emelkedő költségekre a hitelezési feltételek szigorításával és a költségek hitelkamatokba történő áthárításával reagáltak. Ennek módja pedig az volt, hogy növelték a hitelek törlesztőrészletét – az árfolyamváltozásra hivatkozva. Miért tehették ezt meg a bankok? Mivel a szerződések előzetes kikötésekkel egyoldalúan módosíthatóak voltak.

A válság után a hitelezési feltételek szigorítására kényszerültek a bankok, ezt a 361/2009. (XII. 30.) Korm.rendelet (I10) szabályozta, mely a következő kitételek teszi devizahitelek esetén:

4. § (2) A devizahitel havi törlesztőrészelete hitelkérelem elbíráltkor szöveggel lép hatályba. Nem lehet magasabb:

a) euró alapú hiteleknel és euró hiteleknel a hitelezhetőségi limit 80%-ánál;

b) más devizahiteleknel a hitelezhetőségi limit 60%-ánál.

(3) A (2) bekezdésben foglaltakat nem kell alkalmazni, ha a természetes személy dokumentálhatóan a hitel devizanemében fennálló rendszeres jövedelemmel rendelkezik, amennyiben a természetes személy ezen jövedelme eléri legalább a természetes személy összes devizában fennálló hitele törlesztőrészeleteinek összegét.

Megállapítom tehát, hogy a válság nagymértékben befolyásolta az árfolyamok alakulását és így közvetve negatív hatást gyakorolt a bankok devizahitelezési folyamataira is.

2. ANYAG ÉS MÓDSZER

2.1. ADATOK FORRÁSA

Mindegyik hitelkonstrukció Magyarország egyik legrégebbi bankjának kínálatából választottam. A hitelintézet több mint 20 éve a magyar bankpiac egyik meghatározó szereplője. Az ország egyik legelső kereskedelmi bankjaként, a kétszintű bankrendszer 1987-es kialakulása óta nyújt teljes körű pénzügyi szolgáltatásokat a lakosság és az üzleti élet szereplői számára.

Először 1995-ben szerzett részesedést jelenlegi többségi tulajdonosa, egy amerikai nagybank pénzügyi üzletága, a magyar kormány, állami vállalatok, valamint szövetkezetek közös tulajdonában lévő részesedés megvásárlásával. Majd tulajdonrésze növelésével 2001-ben a bank fő tulajdonosává vált. Ettől az évtől kezdve a bank szilárd pénzügyi hátterét az amerikai nagybank biztosítja. A vállalat jelenlegi tulajdoni részesedése 99,73%.

Lakosságnak nyújtott (főbb) szolgáltatásai között a következőket említhetjük: számlavezetés, bankkártyák, hitelkártyák, hitelek, megtakarítások, befektetések, nyugdíjpénztárak, diákszámla- és kártya, autófinanszírozás, privát banki szolgáltatások, elektronikus banki szolgáltatások. Megállapítható, hogy a hitelintézet változatos termékskálájával széles ügyfélkörre tett szert az elmúlt években.

Néhány szó a bankról saját szemszögükből: "A legtöbb ember fejében a bank szigorú számokat jelent: kamatokat, hozamot és határidőket. A legtöbb bank ennek ellenére álmvilágot sugall ügyfeleinek csábító ajánlatokkal. A hitelintézetünk mást kínál. Ragaszkodunk a dolgok lényegéhez, és azt tesszük, amit ígérünk: olyan szolgáltatásokat nyújtunk, amelyek valóban segítenek az ügyfeleknek. Küldetésünk, hogy mi legyünk ügyfeleink számára a legjobb pénzügyi tanácsadó és szolgáltató is egyben."

A választásom azért esett erre a bankra, mert egy közelmúltban készült tanulmány alapján nagyon jó pénzügyi pozíciókkal rendelkezik, hogy fontos szerepet vállaljon az esetlegesen a jövőben kialakuló forinthitelezési versenyben. (I11) Illetve az alábbi bank tudott számomra szakmai segítséget nyújtani, illetve adatot szolgáltatni.

2.2. MÓDSZERTAN

A vizsgálatomhoz felhasznált hiteleket különböző konstrukciók jellemzik, de az összehasonlíthatóság végett a felvétel időpontja, felvett összeg, futamidő, folyósítás módja, hitel

fedezete, törlesztőrészlet kiszámításának módja, kamatperiódus és az előtörlesztés lehetősége megegyezik. A választott hitelek mindegyike jelzálog fedezetű lakossági hitel, melynek célja lakásvásárlás. A folyósítás egy összegben történt, a törlesztés pedig havonta esedékes. A vizsgálatom időtartama a hitelfelvétel időpontjától (2005.július 1.) a kiszámítható legkésőbbi időpontig (2012.október 1.) terjed.

2.2.1. Forinthitelek esetében

Annuitás jellegű adósságszolgálatot alkalmaztam elemzéseim során, mely szerint a törlesztés és a kamat együttes összege állandó. (SÁNDORNÉ, 2003) Az annuitás jellegű adósságszolgálat kiszámítási módja:

$$PV_{an} = \text{Hitelösszeg} * \text{Annuitási tényező} =$$

$$= C * \frac{1}{\frac{r}{m}} * \left(1 - \frac{1}{1 + \frac{r}{m} t * m} \right)$$

Az annuitási tényező a kamatláb (r), a futamidő (t) illetve az egy éven belüli törlesztések számának függvénye. A fenti képlet kiszámítása során megkapjuk a havonta fizetendő adósságszolgálat mértékét. Ezután meghatározásra kerül a kamat és tőketörlesztés pontos összege. A kamat meghatározásához a következő képletet használtam:

$$\text{Esedékes kamat} = \text{Előző évi fennálló hitel} * (r/m)$$

A tárgyévben fennálló hitel összegét úgy állapítom meg, hogy az előző évi fennálló hitelösszeget csökkentem a tárgyévi tőketörlesztéssel. Ezután az esedékes kamat mértékével csökkentettem a havi adósságszolgálat (törlesztőrészlet) összegét és így megkaptam a tőketörlesztés értékét.

$$\text{Tőketörlesztés} = \text{Havi adósságszolgálat} - \text{Esedékes kamat}$$

Az egész futamidőre terjedő összes számítás elvégzése után – amennyiben jól dolgoztunk – a fennálló hitel összege nulla. Ellenőrzésképp, ha összeadjuk a törlesztés során felmerült kumulált tőketörlesztést és az esedékes kamatot, a törlesztőrészletek összegét kapjuk.

2.2.2. Deviza alapú hitelek esetében

A deviza alapú hitelek esetében is a forinthiteleknél alkalmazott eljárást használtam, viszont a különbséget az adott devizába történő átváltás és az átváltás árfolyama jelentette.

Az adósnak a hitel összegét forintban folyósították és ő forintban is törleszti azt, míg az adósság mértéke devizában van kifejezve. Tehát a számítási folyamatok során a devizaösszeggel végezzük el a fenti számításokat. Első lépésként a hitel összege devizában kerül kifejezésre. Mivel a hitelintézet az adóstól megveszi a devizát forintért, ezért a deviza vételi árfolyamot veszi ebben az esetben figyelembe.

$$\text{Hitel összege devizában} = \frac{\text{Hitel összege forintban}}{\text{Aktuális deviza vételi árfolyam}}$$

Ezután az annuitás jellegű adósságszolgálat, az esedékes kamat, a fennálló hitel és a törlesztőrészlet meghatározásához a forinthiteleknél már levezetett eljárást alkalmaztam a devizaértékekre vetítve. A kapott összegeket megszoroztam az időszakhoz tarozó deviza eladási árfolyammal és ezúton kaptam meg az egyes tételek forintértékét. A törlesztés során a bank az eladási árfolyamot használja, mert az adós a forintban meghatározott adósságszolgálatát a bank átváltja devizára és úgy fizet a saját finanszírozóinak.

2.2.3. Statisztikai eszköztár

Az elemzésemhez a statisztika eszköztárából választottam vizsgálati módszereket. Elsődlegesen viszonyszámokat számítottam, melyek önálló módon is, illetve a további vizsgálataimhoz is fontos kiinduló adatokként szolgáltak.

A *viszonyszám* két, egymással összefüggő statisztikai adat hányadosa. Három fő típusát különböztetjük meg: megoszlási-, intenzitási- és dinamikus viszonyszámok. Megoszlási viszonyszám egy részadat egészhez valós arányát fejezi ki. Esetemben egy meghatározott idő alatt az adott hiteleknél visszafizetett tőke mértékét vizsgáltam az a tőke egészéhez képest. A dinamikus viszonyszámokat pedig a három hitel összehasonlításánál használtam; a fennálló hitelösszegek változásának meghatározásakor. Bázisként a forinthitelt jelöltem meg, egyenletes csökkenése miatt. Ehhez képest vizsgáltam a fennálló hitelösszegek ingadozásának mértékét. (KERÉKGYÁRTÓ et.al., 2003)

Az árfolyamok változékonyságának értékelése során azonos tulajdonságú, de eltérő értéknagyságú adatok a középértéktől illetve egymástól a való eltérését elemeztem. A szóródás terjedelmét, a szórást és a relatív szórást tanulmányoztam.

A szóródás terjedelme során megvizsgáltam az értéktartomány, mely a legkisebb és a legnagyobb árfolyam között van. Ennek segítségével megállapítható, hogy melyik deviza árfolyama volt a változékonyságban. (SZŰCS, 2004)

$$i_s = x_{max} - x_{min}$$

A szóródás egyik leggyakoribb mérőszáma, a szórás. A variancia négyzetgyöke a szórást adja. A középértéktől való eltérések négyzetének középértéke, amit varianciának nevezünk.

$$\text{Szórás} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n d_i^2}{n}}, \text{ ahol } d_i = x_i - \bar{x}$$

Míg a szórás egy abszolút értéket eredményez, a relatív szórással az árfolyamok változékonyságát százalékosan fejeztem ki. (DOMÁN et.al., 2007)

$$\text{Relatív szórás} = \frac{\sigma}{\bar{x}}$$

Az árfolyamok változékonyságának vizsgálata során is használtam dinamikus viszonyszámokat, mikor az első törlesztéskori árfolyamot választottam bázisként és ehhez képest határoztam meg az árfolyamok változásának mértékét a futamidő során.

3. ELEMZÉSEK, ÖSSZEHASONLÍTÁSOK

Elsősorban a lakáscélú forint és két deviza alapú jelzáloghitel között felmerülő különbségeket vizsgáltam, majd számításokat végeztem a svájci frank (CHF) és az euró (EUR) alapú hitelek közötti eltérés kimutatását illetően is. Mindegyik hitelnél feltüntettem a THM mértékét, viszont ezzel a továbbiakban nem számoltam, mivel a hitelek esetében a THM és kamat közti különbség közel azonos, ezért a hitelek alapvető tulajdonságainak különbözőségeire fókuszáltam. Továbbá a kamat szintjét állandóként kezeltem, – bár a valóságban a hitelintézetek módosíthatják azt – a kiindulási állapotot tekintettem mérvadónak.

3.1. FORINT HITEL KONSTRUKCIÓI

A forint hitelek drasztikus csökkenése a 2004-es állami támogatáscsökkentéshez köthető. Az állami támogatás hiányában pedig drágábbá is vált ez a fajta finanszírozás, illetve a kereslet is csökkent e hitelek tekintetében.

Az ügyfél a választott hitelt lakásvásárlás céljából vette fel, ezért egyösszegű folyósítást igényelt. A hitel futamideje 20 év, a hitel összege pedig 5 millió forint. Lakásvásárlás esetén az ügylet fedezetül felajánlott ingatlan becsült forgalmi értékének maximum 70%-át jelölte meg a hitelintézet finanszírozási arányként. A kamat és a hiteltörlesztő részlet konstans, és a szokásos annuitás jelenértékének megfelelően kalkulálja a hitelintézet a törlesztés havi mértékét. Az éves kamat 8,74% és a THM 12,22%. Ennek megfelelően a havi adósságszolgálat:

$$PV_{an} = 44.154 \text{ HUF}$$

A forint hitel előnye, hogy a törlesztőrészlet állandó és a futamidő végéig kiszámítható, akár a hitelfelvétel időpontjában is. Ritkán befolyásolják különböző politikai vagy gazdasági események, döntések.

3.2. SVÁJCI FRANK ALAPÚ HITEL KONSTRUKCIÓI

A svájci frank alapú hitel alacsony kamatszintje, illetve eleinte kiszámítható, viszonylag stabil árfolyamával a deviza alapú hitelek közül a legnépszerűbb volt.

Ennél a hitelnél is 5 millió a felvett hitelösszeg, melyet 20 éves futamidőre vállalt az adós. A finanszírozást illetően, lakásvásárlás esetén a fedezetül felajánlott ingatlan becsült forgalmi értékének maximum 60%-át vállalja a bank. A kamat 2,49% és a THM 6,12%. Az annuitás módszerének használatával a havi törlesztőrészlet:

$$\text{Hitel összege devizában} = \frac{5.000.000 \text{ HUF}}{158,69 \text{ HUF/CHF}} = 31.507,97 \text{ CHF}$$

$$PV_{an} = 166,81 \text{ CHF, azaz } 26.471 \text{ HUF}$$

Az adósságszolgálat majdnem a fele a forinthitel adósságszolgálatához képest a felvétel időpontjában (2005.07.01.), amikor a bank 158,69 Ft/CHF deviza vételi árfolyamot jegyzett.

Fontos megjegyezni, hogy a következő hónapban (2005. augusztus) esedékes törlesztés már a deviza eladási árfolyamon kerül átváltásra, ami 157,42 Ft/CHF, vagyis még kevesebb, mint a felvételkor, csupán 26.259 Ft.

3.3. EURÓ ALAPÚ HITEL KONSTRUKCIÓI

Az euró alapú hitelnek kedvezett, hogy Magyarország tagja lett az Európai Uniónak. Az ország gazdasági helyzetén is javított, illetve a bankok is könnyebben jutottak külföldi tőkéhez, mely során olcsóbban tudtak euró alapú hiteleket finanszírozni. Különösen olyan háztartásoknak volt érdemes igénybe venni ezt a hitelformát, ahol az egyik eltartó euróban kapott juttatásokat.

A fenti két hitelhez hasonlóan a hitel összege 5 millió forint, 20 éves futamidővel. Az euró alapú hitel estében is maximum 60%-os finanszírozási arányt vállal a bank. Ez a hitel 3,99%-kal kamatozik és a THM-je pedig 7,51%. Az euró alapú hitelnek magasabb a kamata, mint a svájci frank alapúnak, mivel az euró árfolyama nagymértékben függ az Európai Központi Bank döntéseitől és így közvetve az Európai Unió tagországok helyzetétől, döntéseitől. A havi törlesztőrészlet kiszámítása a már ismertetett módszer alapján:

$$\text{Hitel összege devizában} = \frac{5.000.000 \text{ HUF}}{246,38 \text{ HUF/EUR}} = 20.293,86 \text{ EUR}$$

$$PV_{an} = 122,87 \text{ EUR, azaz } 30.273 \text{ HUF}$$

A felvétel időpontjában (2005.07.01.) a deviza vételi árfolyama 246,38 HUF/EUR volt, míg az első törlesztés időpontjában (2005.08.01.) 245,72 HUF/EUR-val számolták az adósságszolgálat összegét, amely ebben az esetben is alacsonyabb a felvételkori árfolyamnál, pontosan 30.192 forint volt az első törlesztőrészlet.

Ahogy azt a két devizahitel esetében megfigyelhetjük, az árfolyam csökkenésével az adósok fennálló hitelének összege is csökkent. Kezdetben, abban a szerencsés helyzetben érezték maguk az adósok, hogy kevesebb forintértékért tudják majd törleszteni a hitelt. Viszont az árfolyam úgy negatív, mint pozitív irányba is mozdulhat.

3.4. A HÁROM HITEL ÖSSZEHAJONLÍTÁSA

A 87 havi törlesztés utáni számadatokkal dolgoztam az összehasonlítás során, mely a hitelek 2012. október 1.-jei állapotát tükrözte. Az eltelt 7 év a hitel futamidejének első harmadát jelenti.

Megvizsgáltam, hogy hány százalékos a visszafizetett tőke aránya a felvett tőkéhez képest (1. táblázat). Mindegyik hitel a saját devizanemében került összehasonlításra, hogy elkerüljem az esetleges torzításokat, melyet a forintban való kifejezés eredményezne.

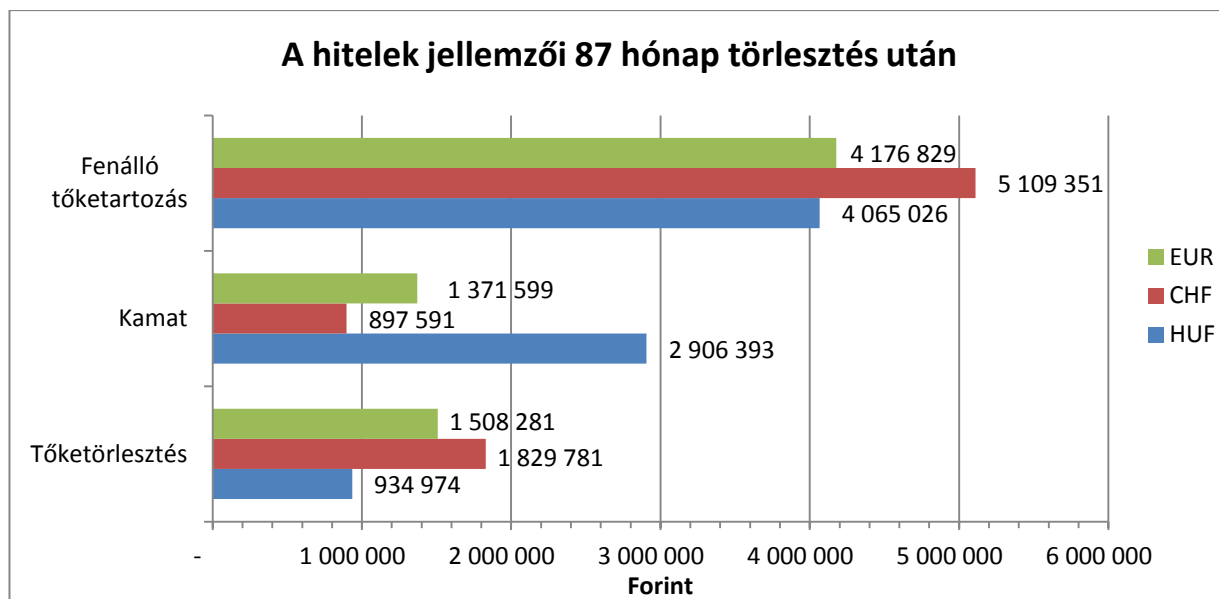
1. táblázat: Kumulált tőketörlesztés részaránya (87 hónap után)

Hitel	Tőketörlesztés	Összes tőke	Részarány	Pénznem
<i>Forinthitel</i>	934 974	5 000 000	18,70%	HUF
<i>Svájci frank alapú hitel</i>	9 660	31 508	30,66%	CHF
<i>Euró alapú hitel</i>	5 578	20 294	27,49%	EUR

Forrás: Saját szerkesztés

Megállapítható, hogy ez az arány a svájci frank arányában a legnagyobb, az euró alapú hitel esetében is meghaladja a 25%-ot. A forinthitel kumulált tőketörlesztése jóval alacsonyabb, mint a devizahitelek esetében, ennek oka a kamat mértékének különbözősége. Ebből a szempontból vizsgálva a svájci frank alapú hitel a leggazdaságosabb, mivel minél rövidebb idő alatt fizeti az ügyfél vissza a tőkét, annál kisebb a fennálló hitelösszegre számolt kamat.

Az 5. ábrán az egyes hiteleket jellemző tulajdonságokat foglaltam össze 87 hónapi törlesztés után.



5. ábra: A hitelek jellemzői 87 hónap törlesztés után

Forrás: Saját szerkesztés

A svájci frank alapú hitel esetében a *tőketörlesztés* magas aránya forintban kifejezve is magas értéket ad, több mint 1,8 millió forintot. Ehhez képest az euró alapú hitel több mint 1 millió 500 ezer forintba került az adósoknak, míg a forint hitel a közel 1 millió forintot képvisel. Ami szintén alátámasztja az *1. táblázatnál* megállapítottakat.

Kamat szempontjából is a svájci frank alapú hitel a legkedvezőbb, bár ez egyértelmű az éves kamat mértékéből is. A svájci devizanemhez köthető hitelkamat annyira alacsony volt a másik kettő hitelkonstrukcióhoz képest, hogy az árfolyam nem tudta nagymértékben befolyásolni, mivel a törlesztés első időszakában nagyobb részt a kamatot fizeti az adós. A forint hitel esetében a magas kamatszint magas összegű kamattörlesztést vont maga után, közel négyszer annyit, mint a svájci frank, illetve több mint kétszer annyit, mint az euró alapú hitel.

A *fennálló tőketartozás* összegét tekintve viszont az *5. ábráról* leolvasható, hogy a forint hitel és az euró alapú hitel tulajdonosainak közel azonos (4,1 milliós) tartozással kell számolniuk. Valamint szembevetendő, hogy az árfolyam igen kedvezőtlenül hatott a svájci frankban eladósodott ügyfelek pénzügyi helyzetére. Az árfolyam olyan szinten megemelkedett, hogy 87 hónap törlesztés után több a fennálló tőketartozásuk, mint az eredetileg felvett hitelösszeg. A különbség a felvett összeg mértékét több mint 100 ezer forinttal, vagyis több mint az eredeti hitel 2%-ával haladja meg.

Az *árfolyamok* elemzése során kapott eredményeket ismertetem következő lépésként. Vizsgálatom a törlesztés alatt esedékes deviza eladási árfolyamokat érinti 2005. augusztus 1. és 2012. október 1. között.

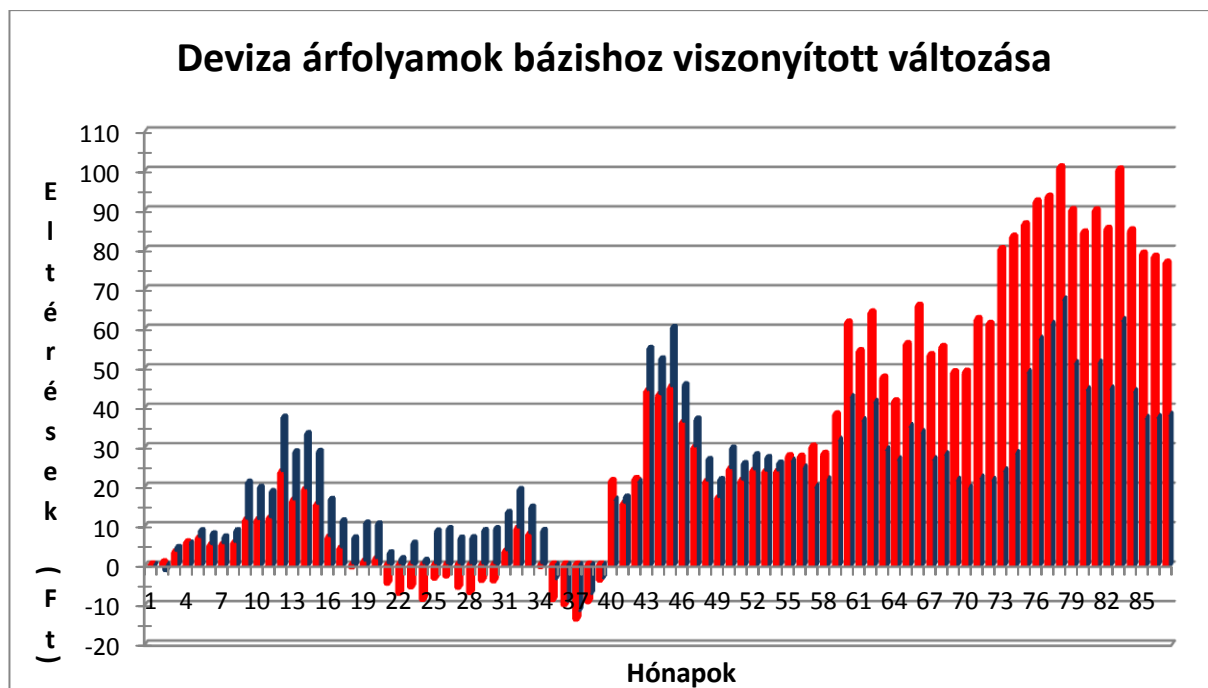
2. táblázat: Árfolyamokat jellemző számítások eredményei

	CHF	EUR
<i>Szórás</i>	32,7	17,8
<i>Terjedelem (Ft)</i>	114,18	78,69
<i>Relatív szórás</i>	17,40%	6,61%

Forrás: Saját szerkesztés

A 2. táblázatban összesítettem az árfolyamelemzés eredményeit. A devizák mozgásának számszerűsítéséhez a terjedelmüket vizsgáltam. A svájci frank esetében a legalacsonyabb és legmagasabb árfolyam közti különbség 114,18 forint volt, míg az euró 35 forinttal szűkebb térben ingadozott. A szórás és a relatív szórás esetében is az euró mutatott kisebb kitéréseket az átlagárfolyamhoz képest. A relatív szórás vizsgálata alapján megállapíthatjuk, hogy a svájci frank közepesen változékony a 17,4%-os relatív szórási értékével, míg az euró homogén (6,61%-os relatív szórással). Megfigyelhető, hogy az euró árfolyamának szórása fele akkora, mint a svájci franknak. Ezt a tényt az 6. ábra is alátámasztja.

A 6. ábrán az árfolyamok eltéréseinek mértékét szemléltettem. Viszonyítási alapként az első hiteltörlesztéskor esedékes árfolyamot használtam, miszerint az adott hónapban a bank által aktuálisan jegyzett deviza eladási árfolyamok és az első törlesztéskori árfolyam különbségét számszerűsíti az ábra.



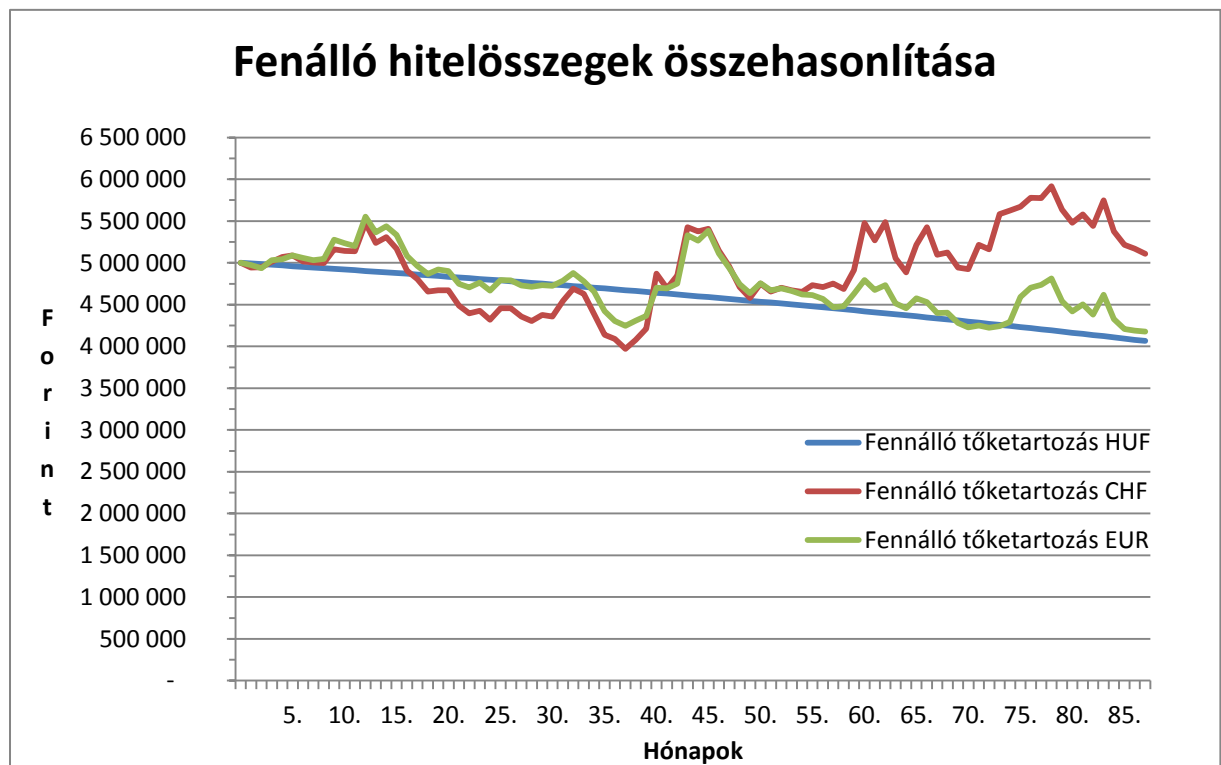
6. ábra: Deviza árfolyamok bázishoz viszonyított változása

Forrás: Saját szerkesztés

Az első 10 hónapban a két deviza közel azonos mértékben emelkedett, majd az euró folyamatos pozitív kitérést mutatott a 34. hónapig. A svájci frank árfolyamát ez idő alatt nagyrészt negatív irányba való mozgás jellemezte, vagy kis mértékben tért csak el pozitív irányban. A 35. és 40. hónap között mindekét deviza egyidejűleg gyengült a bázisértékhez képest. A 40. hónaptól kezdődően az 56. hónapig az euró mutatott nagyobb kilengést, míg a svájci frankra az ezután következő időszakban volt leginkább a változékonyság jellemző. Az 56. hónaptól kezdve napjainkig egyértelműen nagyobb pozitív irányú eltérést mutat, mint az euró. Két alkalommal is több mint 100 forinttal tér el a kiindulási árfolyamhoz képest. Az utolsó időkben pedig kétszer olyan gyengének bizonyult a forint a svájci frankkal szemben, mint az euróval szemben.

A fennálló hitelösszegek változásának összehasonlítását is megvizsgáltam. A 7. ábrán tüntettem föl a forintban nyilvántartott visszafizetendő összegeket hónapoként megvizsgálva. A hitelkonstrukciók egyezése alapján a forinthitelt választottam bázisul és annak egyenletes csökkenéséhez hasonlítottam a két deviza alapú hitel fennálló tőkéjének árfolyam miatti változását.

A kezdeti hónapokban közel azonos tőkeadóssággal rendelkeztek az ügyfelek. Egy évvel a hitelfelvétel után emelkedés volt felfedezhető, ami következtében a visszafizetendő tőke az eredeti közel 110%-ra nőtt mindkét devizahitel esetében. Az első évi tőketörlesztés kisebb mértékű így kisebb árfolyameltérés is elég volt a törlesztési összeg drasztikus emelkedéséhez. A 12. hónapi árfolyam az 1. hónapban jegyzett árfolyamnál a frank esetében 23 forinttal, az euró esetében 38 forinttal volt magasabb, ami 115%-os emelkedést jelentett a bázis árfolyamhoz képest. Ez után egy csökkenő tendencia vette kezdetét.



7. ábra: Fennálló hitelösszegek összehasonlítása

Forrás: Saját szerkesztés

A 16. és 32. hónap – a 2006. június és 2008. március – közti időszakot viszonylagos állandóság jellemezte mind a két deviza esetében. Az euró alapú hitel – kis eltérésekkel – közel azonos fennálló hitelösszeget mutat, mint a forint. A 37. hónapban (2008. augusztus) volt a legkedvezőbb a svájci frank alapú devizahitelek helyzete, amikor a fennálló hitelösszeg alig haladta meg a 4 millió forintot, amivel az euró alapú hitel alatt közel 200 ezer, míg a forinthitel alatt közel 700 ezer forinttal maradt. Ez a pont tekinthető a legfontosabb inflexiós pontnak, mivel a függvény innen erős emelkedésbe kezd.

A 40. hónap (2008. november) után egyik devizához köthető hátralévő tőketartozása sem marad tartósan a forint hitel értéke alatt, habár többször megközelítette azt. Közel azonos mozgás tapasztalható egészen 54. hónapig (2010. január), amikortól a két deviza alapú hitel fennálló hitelösszege különbözően alakult egészen napjainkig. A svájci frank alapú hitel felfelé ível, kisebb visszaesésekkel, míg az euró alapú hitel inkább a forint hitel szintje körüli kis kilengéseket mutat. 87 hónap után a fennálló tőketartozás a forint esetében 4 millió 65 ezer forint, az euró esetében 4 millió 176 ezer forint, ami 111 ezer forintos különbséget jelent, százalékosan kifejezve 2,7%-kal több. Ugyanez az érték a svájci frank esetében a legmagasabb, több mint 5 109 ezer, ami a forintérték 126%-a. Jelenleg az árfolyamokat csökkenő tendencia jellemzi egy rövid ideje, de ha további emelkedés következne be, akkor az adósok az eredeti tőke többszörösét fizetik meg a futamidő végére.

Az összes biztos kötelezettség tekintetében készítettem a 3. táblázatot, melyben látható, hogy eddig mennyit fizetett be az adós és hogy a jelen helyzetben még mennyit kell biztosan törlesztenie.

3. táblázat: A fennálló tartozások és a befizetett törlesztések együttes összegei

(M.e.: Ft)

Hitelek	Tőke törlesztés	Kamat törlesztés	Összes adósság- szolgálat	Fennálló tőke- tartozás	Összesen
HUF	934 974	2 906 393	3 841 366	4 065 026	7 906 393
CHF	1 829 781	897 591	2 727 372	5 109 351	7 836 724
EUR	1 508 281	1 371 599	2 879 880	4 176 829	7 056 710

Forrás: Saját szerkesztés

Az összes adósságszolgálat oszlopban összesítettem az eddig kifizetett tőke- és kamat törlesztés értékét, majd a jelenlegi – 2012. október – árfolyamon kiszámoltam a fennálló tőketartozás mértékét. Ezeket összesítve megkaptam, hogy a forint hitel a legköltségebb, közel 70 ezer forinttal olcsóbb a svájci frank alapú hitel és végül a legkedvezőbbnek (jelenleg) az euró alapú hitel minősült.

4. KORMÁNYZAT ÁLTAL KÍNÁLT MENTŐCSOMAG

Magyarország kormánya az adósoknak és a hitelintézeteknek is megfelelő megoldást dolgozott ki: két árfolyam szabályozó lehetőséget vehettek igénybe a devizahitelek. Az „első árfolyamgát”-ként ismert intézkedést 2011. július 1. és 2011. december 31. között lehetett igényelni, míg a „második árfolyamgát” 2012. április 1. és 2012. december 31. között elérhető. Ebben a fejezetben kifejtem mindkét árfolyamgát részleteit és a deviza alapú hitelekre gyakorolt hatását.

4.1. ÁRFOLYAMGÁT I.

Állami beavatkozás vált szükségessé, miután 2011. július 1-jével a kilakoltatási moratórium hatályát veszítette. Az országgyűlés a *2011. évi LXXV. törvényben* (I12) határozott a devizakölcsönök törlesztési árfolyamának rögzítéséről és a lakóingatlanok kényszerértékesítésének rendjéről. Az adósok terheinek könnyítése érdekében az országgyűlés egy olyan megoldást ajánlott, mely szerint a jelenleg pénzügyi nehézségekkel küszködő adósok határozott ideig rögzített árfolyamon törleszthetik az adósságukat. A rögzített árfolyam alkalmazásának időszaka alatt az adós csak a rögzített árfolyamon kifejezett hiteltörlesztő részletet fizeti, az ezt meghaladó törlesztési kötelezettséget pedig egy kiegészítő (forint alapú) gyűjtőszámla terhére írják. Az eredeti hitel fedezeteként felajánlott jelzálog a gyűjtőszámlán keletkezett követelésre is kiterjed.

A törvény 1.§ második bekezdésében határozza meg a rögzített árfolyam mértékét az egyes devizák esetében, ezek alkalmazásának időszakát:

A pénzügyi intézmény a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka alatt svájci frank esetén a 180 HUF/CHF, euró esetén a 250 HUF/EUR, japán jen esetén a 200 HUF/100 JPY árfolyamot alkalmaz.

A rögzített árfolyam alkalmazási időszaka

- a) kezdő időpontja a felek által kötött, a gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeretszerződés alapján a hiteladós által tett, közjegyzői okiratba foglalt tartozáselismernő nyilatkozat pénzügyi intézmény részére történő átadás időpontját követő, a devizakölcsön törlesztésére vonatkozó soron következő második törlesztési esedékességi nap,

- b) záró időpontja a kezdő időponttól számított 36 hónap vagy – amennyiben az korábbi időpontra esik – a devizakölcsön végső lejáratának időpontja, de legkésőbb 2014. december 31. napja, amennyiben a hiteladós devizakölcsönből eredő – a rögzített árfolyam figyelembevételével fennálló – tartozása megfizetésével 90 napot meghaladó késedelembe esik, akkor a késedelem 91. napja, amennyiben pedig a fedezeti ingatlannal szemben megindított végrehajtási eljárás miatt a devizakölcsönt és a gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződést a hitelező felmondta, a felmondás napja.

Nem minden adós veheti igénybe ezt a megoldást. A törvény a következő kikötéseket teszi:

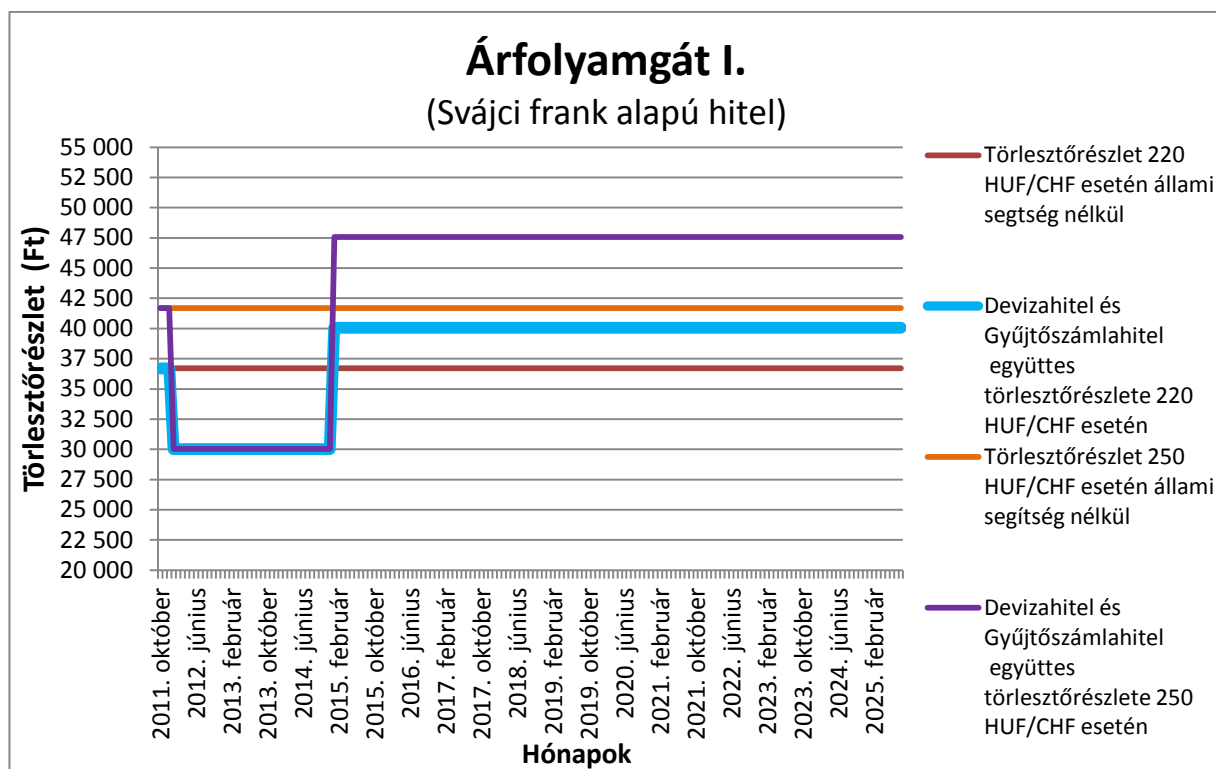
3. § (1) Gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződés megkötését a hiteladós 2011. év december hónap 31. napjáig írásban kezdeményezheti a devizakölcsön tekintetében hitelezőnek minősülő pénzügyi intézménynél, ha legkésőbb a gyűjtőszámlahitel első folyósításaig megfelel a következő feltételeknek:

- a) a hiteladós devizakölcsönből származó fizetési késedelme nem haladja meg 90 napot,
- b) a hiteladós nem áll fizetéskönnyítő program hatálya alatt,
- c) a fedezetül szolgáló, zálogjoggal terhelt lakóingatlan pénzügyi intézmény által meghatározott forgalmi értéke a fedezetként történő elfogadáskor nem haladta meg a 30 millió forintot,
- d) amennyiben a devizakölcsön fedezetül szolgáló lakóingatlant több pénzügyi intézmény által alapított jelzálogjog terhel, e zálogjog által biztosított valamennyi követelés tekintetében nem áll fenn 90 napot meghaladó késedelem, és
- e) a devizakölcsön fedezetül szolgáló lakóingatlanra vezetett végrehajtás nincs folyamatban.

Az árfolyamokat a jövőre nézve nem lehet pontosan kiszámítani, becslésre alapozott modellek segítségével meghatározhatjuk az árfolyam esetleges tendenciáját, de értékét nem. Ezért amikor a jövőre nézve végeztem számításokat egy pesszimista és egy optimista állapotot vizsgáltam. Számításaimat a Pénzügyi Felügyelet Állami Felügyelete (a továbbiakban: PSZÁF) által biztosított kalkulátor segítségével végeztem. A kalkulátor orientáló jellegű, az árfolyamfixálásról szóló döntés előtt az ügyfélnek célszerű személyre

szóló tájékoztatást kérnie hitelintézetétől. Az előzetes elemzéseim során használt adtam meg számítási paraméterekként.

A számításaimban szereplő hitel adósa jelenleg nem halmozott föl késedelmes hátralékot, minden törlesztőrészletet időben befizetett. Tegyük fel, hogy az állam által kínált könnyítést 2011 novemberétől veszi igénybe. A kalkulátor automatikusan 6% kamatot jelelt meg a gyűjtőszámlára vonatkozóan az árfolyamrögzítés időszaka alatt, míg utána 10%-ot. A gyűjtőszámla kamata az általam vizsgált forinthyelhez képest a program végéig alacsonyabb, viszont utána magasabb.



8. ábra: Árfolyamgát I. (Svájci frank alapú hitel)

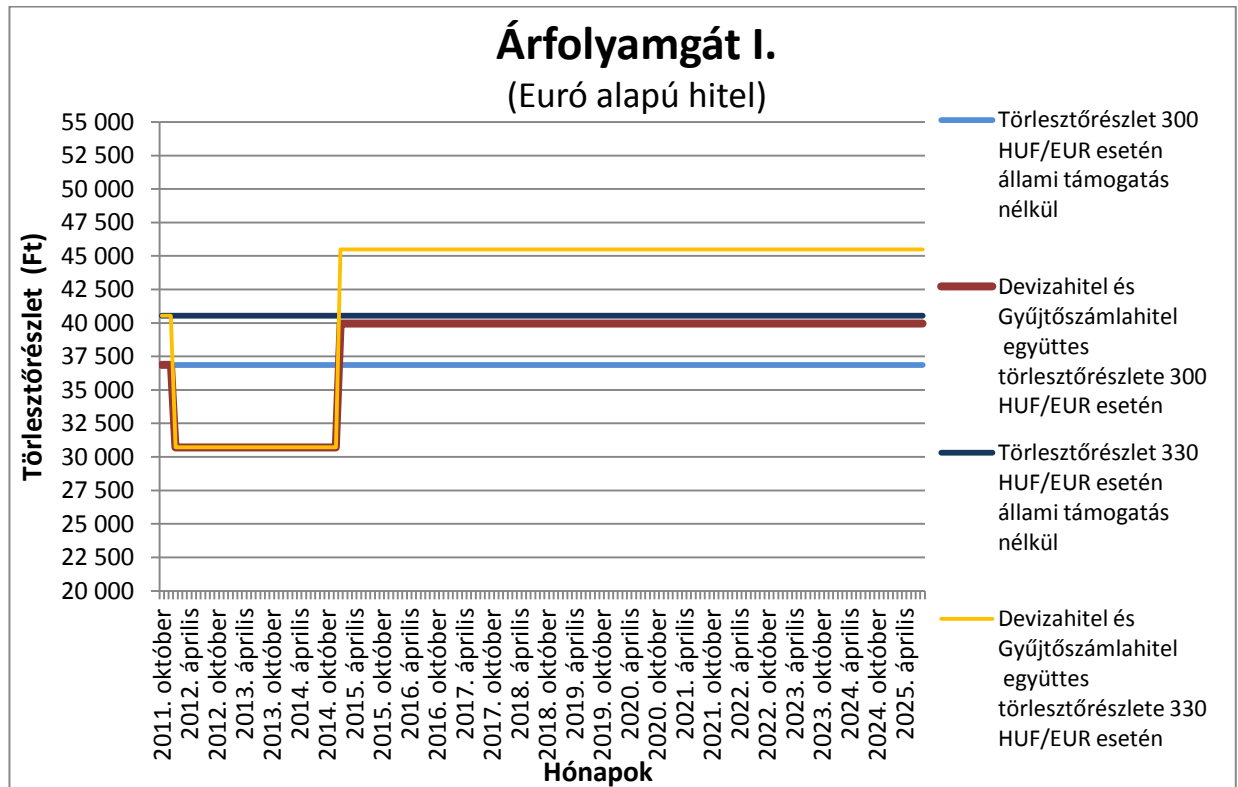
Forrás: Saját szerkesztés

A svájci frank alapú devizahitel törlesztőrészletének alakulását négy esetben vizsgáltam (8. ábra). Optimista esetként a frank 220 forintos árfolyamát ítélt meg, pesszimista esetként pedig a 250 forintos árfolyamot. Mindkét esetben állami segítségnyújtás igénybevétele vagy annak elmulasztása képezte még vizsgálataim alapját.

Az állami segítség igénybevételénél láthatjuk, hogy a 2011. november és 2014. december közötti törlesztőrészletek értéke csupán 30 ezer forint, hiszen itt a rögzített árfolyammal számolt összegnek törlesztésére kötelezett az adós mind a 220, mind a 250 forin-

tos árfolyam esetében. Az ebben a periódusban fellépő árfolyam-különbözetből származó többletet a hitelintézet az ügyfél gyűjtőszámlájára terheli, ahol az 6%-os kamattal növekszik a rögzített árfolyam alkalmazásának időszaka alatt. Az időszak lejártával a gyűjtőszámlahitel és a devizahitel törlesztőrészelete összeadódik és így magasabb lesz. Optimista esetben 40 ezer forintba növekedett a devizahitel és a gyűjtőszámlahitel együttes értéke, míg a pesszimista esetben 47,5 ezer forint kötelezettséggel kell havonta az adósnak számolnia.

Az euró alapú hiteltörlesztő részletek esetében is ugyanazok az ismérvek képezték elemzéseim alapját, mint a svájci frank alapú hitelek esetében. Optimista esetként az euró 300 forintos, míg pesszimista kilátásként a 330 forintos árfolyamokat használtam, ahogyan azt a 9. ábrán is láthatjuk.



9. ábra: Árfolyamgát I. (Euró alapú hitel)

Forrás: Saját szerkesztés

A rögzített árfolyam időszakában a törlesztőrészlet értéke a 250 forintos árfolyammal számolva közel 31 ezer forintot jelentenének, majd a rögzítés feloldása után jóval

megemelkedne. Az optimista eset közel 40 ezer forintos, míg a pesszimista eset 45 ezer forintot meghaladó törlesztőrészletet eredményezne.

Az első árfolyamgát olyan adósok számára jelent könnyebbséget, akik biztosak benne, hogy 2014. decemberéig jobb pénzügyi helyzetbe kerülnek és tudják vállalni az ezután következő futamidő során felhalmozott további tartozás mértékét. Jobb pénzügyi helyzetet eredményezhet esetlegesen egy másik hiteltartozás lejárása vagy egy lekötött megtakarítás felszabadulása.

4.2. ÁRFOLYAMGÁT II.

A második árfolyamgát további adósoknak nyújtott lehetőséget, hogy bekapcsolódjanak a devizahitelek terheinek könnyítésére szolgáló programba. Tartalmilag kis mértékben tér csak el az első árfolyamgátról szóló törvény elemeitől, annak kedvezőbb módosításaként is tartják számon. Az egyik legfontosabb eltérés az igénybevételi időszak, mely leghamarabb 2012. áprilisában, legkésőbb 2012. decemberében kezdődhet, a kedvezmény vége pedig a kezdéstől számított 60 hónap vagy legkésőbb 2017. június 30.

Módosított és kiegészített rendelkezések a *2011. évi LXXV. törvényhez*:

3. § (1) Gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződés megkötését a hiteladós 2012. év december hónap 31. napjáig írásban kezdeményezheti a devizakölcsön tekintetében hitelezőnek minősülő pénzügyi intézménynél, ha legkésőbb a gyűjtőszámlahitel első folyósításáig megfelel a következő feltételeknek:

- a) a hiteladós devizakölcsönből származó fizetési késedelme nem haladja meg a 90 napot,
- b) a hiteladós nem áll fizetéskönnyítő program hatálya alatt, illetve az ilyen programban való részvételét legkésőbb a rögzített árfolyam alkalmazási időszak kezdő időpontjára megszünteti,
- c) a devizakölcsönnek a folyósításkor alkalmazott árfolyamon számított forint összege nem haladta meg a 20 millió forintot,
- d) amennyiben a devizakölcsön fedezetül szolgáló lakóingatlant több pénzügyi intézmény által alapított jelzálogjog terheli, e zálogjog által biztosított valamennyi követelés tekintetében nem áll fenn 90 napot meghaladó késedelem, és
- e) a devizakölcsön fedezetül szolgáló lakóingatlanra vezetett végrehajtás nincs folyamatban,

f) a pénzügyi lízingszerződésre vonatkozó szerződést a felek 2011. december 15. napja előtt kötötték.

(2) A rögzített árfolyam alkalmazási időszaka alatt a hiteladós nem állhat más állami fizetéskönnyítő program hatálya alatt.

(3) A hiteladós jogosult valamennyi, e törvény feltételeinek megfelelő devizakölcsönéhez kapcsolódóan gyűjtőszámlahitelre vonatkozó kérelmet benyújtani.

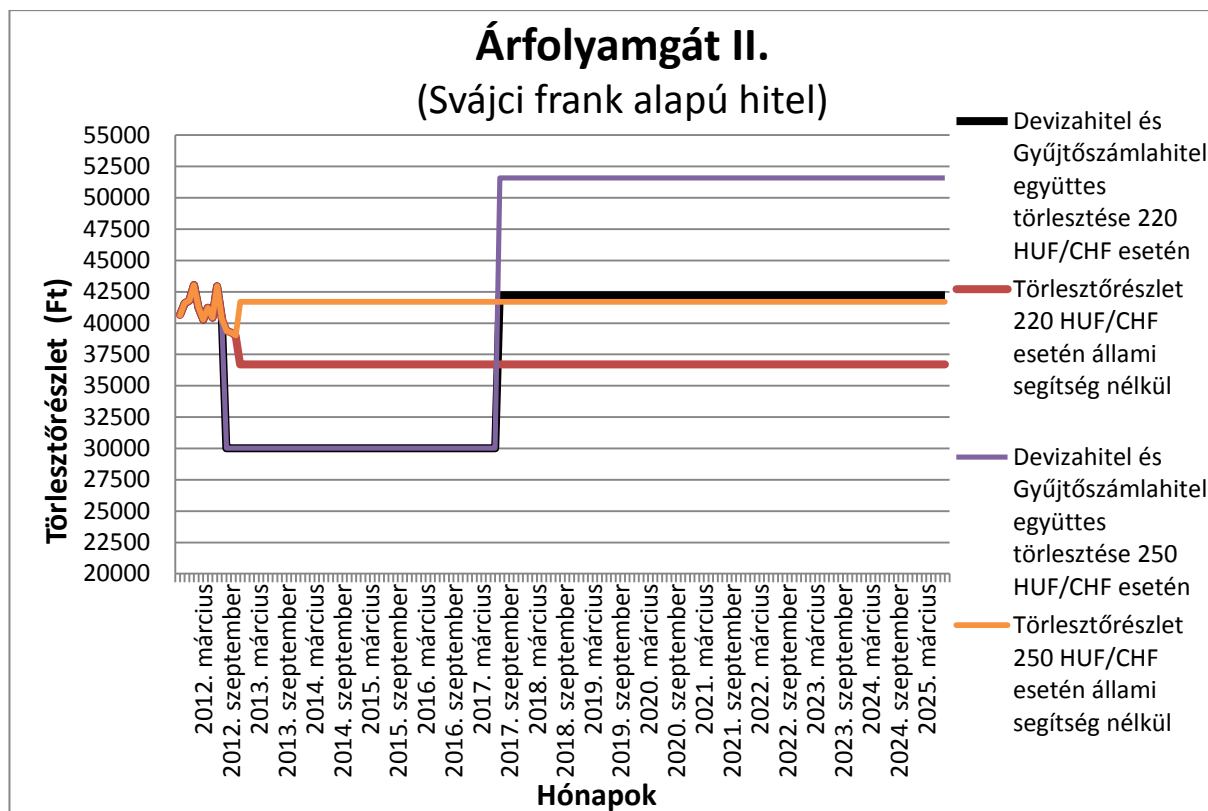
Tehát az adósságot a rögzített árfolyam és a legmagasabb árfolyam közötti árfolyamértékeken számítják a hitelintézetek. Legmagasabb árfolyam a törvény szerint: 270 HUF/CHF, 340 HUF/EUR és 3,3 HUF/JPY.

2/A § (2) Amennyiben a pénzügyi intézmény által alkalmazott törlesztési árfolyam a legmagasabb árfolyamot meghaladja, a legmagasabb árfolyamot meghaladó árfolyam miatt a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka alatt felmerült, a legmagasabb árfolyamot meghaladó törlesztési kötelezettséget a Magyar Állam naptári negyedévenként utólag a pénzügyi intézmény részére teljes mértékben megtéríti.

A fenti változásokat figyelembe véve a korábban is használt euró és svájci frank alapú jelzáloghiteleket 2012. augusztus hónapja során „beléptettem” a hitelkönnyítő programba. Számításaim során 2011. októberétől szerepelnek az adatok, hogy biztosítsam az összehasonlíthatóságot az „árfolyamgát I.”-hez képest.

Az „árfolyamgát II.” számítások során a 2011 óta megváltozott gazdasági körülményekhez híven kis változtatásokat eszközöltem én is a modellemben. A törlesztőrészek számolása során a gyűjtőszámla hitelkamataként a 7%-ot jelöltem meg, míg a gyűjtőszámla hiteldíjaként az árfolyamrögzítés után 12%-ot. Ebben az esetben is egy optimista és egy pesszimista esettel dolgoztam az árfolyamok tekintetében.

A 10. ábrán látható a svájci frank alapú hitel változása. 2012. augusztusában 22 090 CHF volt még a fennmaradó tőketartozás, ekkor válik el a lila és a fekete vonal az ábrán, amit drasztikus csökkenés követ, hiszen ettől kezdve 180 HUF/CHF árfolyamon folytatódik a törlesztés. Majd 2017. novemberében két különböző szinten folytatódik a törlesztés: az optimista (220 HUF/CHF) árfolyam esetén 42 ezer forintos részlet megfizetésével, míg ez a pesszimista (250 HUF/CHF) árfolyam esetén majdnem eléri 52 ezer forintot.

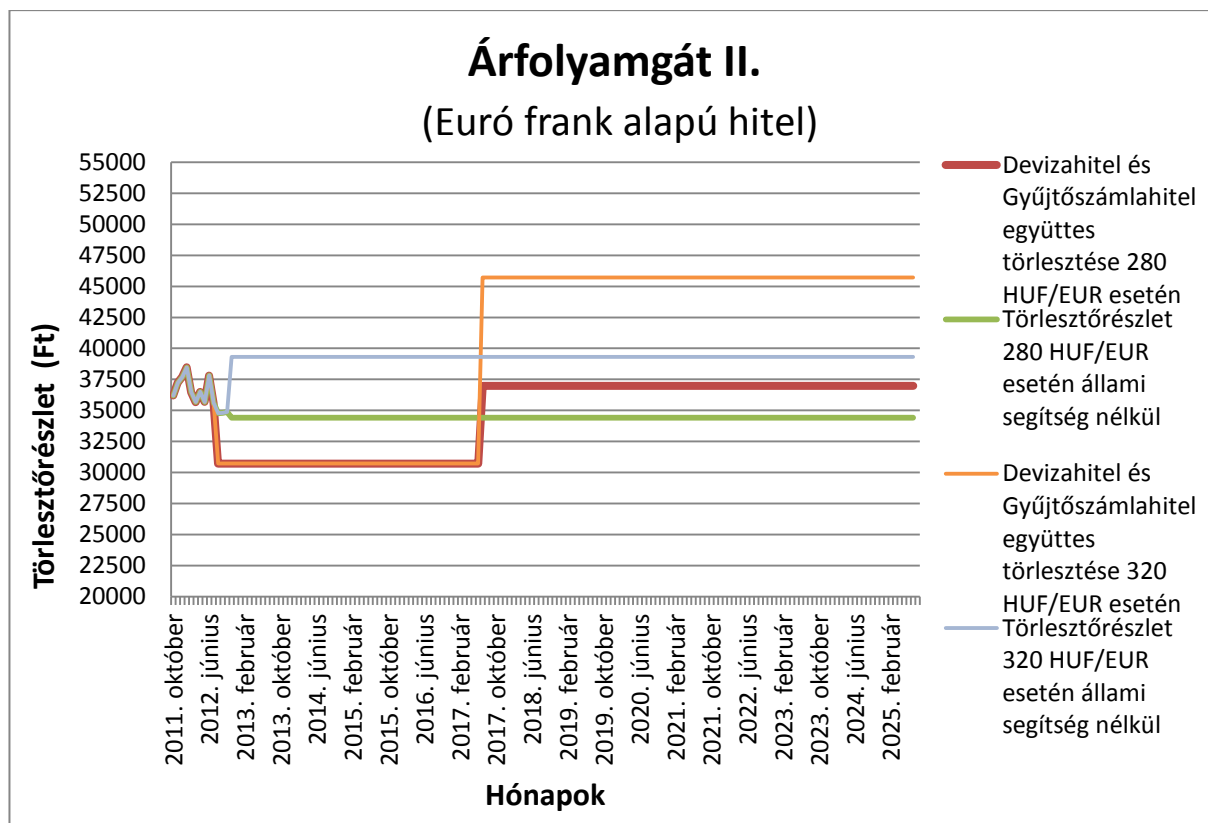


10. ábra: Árfolyamgát II. (Svájci frank alapú hitel)

Forrás: Saját szerkesztés

A 2012. júliusi részlethez képest – mely 40 ezer forint volt az árfolyamgát 25%-os csökkenést eredményezett. Optimista számításaim esetén az árfolyamrögzítés időszaka után a devizahitel és a gyűjtőszámlahitel együttes összege a kezdeti részlet szintjéhez térne vissza, mely igen kedvező lenne az adósoknak, hiszen lenne idejük a megnövekedett törlesztőrészekre a pénzt előteremteni. Amennyiben a pesszimista árfolyamhelyzet állna elő, úgy az árfolyamrögzítés időszaka után több mint 51 ezer forintot kellene havonta törleszteni, ami 70%-os emelkedést jelentene az árfolyamgát alatt alkalmazott árhoz képest.

Az euró alapú hitel változását a 11. ábra mutatja. Ebben az esetben is augusztusban kezdődik az árfolyamrögzítés. Itt az optimista és pesszimista eset változtatást igényelt, mivel az első árfolyamgát óta eltelt időszakban az euró árfolyama konszolidálódott, így az új optimista árfolyam 280 HUF/EUR, a pesszimista pedig 320 HUF/EUR.



11. ábra: Árfolyamgát II. (Euró alapú hitel)

Forrás: Saját szerkesztés

Augusztustól itt is látható a rögzített időszak folyamán alkalmazott 250 HUF/EUR árfolyamérték hatása, mely során a kezdeti 35 ezer forintos törlesztőrészlet 30 ezer forintot alig meghaladóra redukálódott. Ez a 15%-os csökkenés láthatóan kisebb mértékű, mint a svájci frank esetében. Az optimista számításom esetében – a svájci frankhoz hasonlóan 2017 júniusa után fizetendő halmozott adósság részletei megegyeznének a jelenleg fizetendővel, vagyis csúsztatott fizetésképp mindenképp kedvező. Viszont a pesszimista eset szerint 45 ezer forint fölé is felugorhatnak a törlesztőrészletek, mely másfélszeres emelkedést vonna maga után.

Összességképpen készítettem a 4. táblázatot. Itt látható, hogy melyik árfolyamgát során mennyi lesz a törlesztőrészlet. Az állami segítségnyújtás során alkalmazott rögzített árfolyam esetében mindkét árfolyamgáthoz ugyanaz az összeg tartozik, ezért ezt csak egy oszlopban tüntettem fel.

4. táblázat: Árfolyamgátak összehasonlítása a törlesztőrészletek szemszögéből

(M.e.: Ft)

		Árfolyamgát I.			Árfolyamgát II.	
Törlesztőrészlet		Állami segítségnyújtás igénybevétele		Állami segítség nélkül	Állami segítségnyújtás igénybevétele	Állami segítség nélkül
		Rögzített árfolyam időszakában	Rögzített árfolyam időszaka után		Rögzített árfolyam időszaka után	
<i>Optimista</i>	CHF	30 025	40 056	36 698	42 228	36 698
	EUR	30 717	39 953	36 861	36 987	34 404
<i>Pesszimista</i>	CHF	30 025	47 579	41 702	51 588	41 702
	EUR	30 717	45 494	40 547	45 722	39 318

Forrás: Saját szerkesztés

Svájci frank alapú hitel kapcsán láthatjuk, hogy az első árfolyamgátat érdemesebb volt igénybe venni, mivel akkor kevesebb volt a gyűjtőszámlára kerülő összegre számított kamat. Az euró alapú hitel esetében pedig a optimista és pesszimista érték változtatása során láthatóak a második árfolyamgát esetében alacsonyabb értékek. Amennyiben az euró tartja az eddigi tendenciát, egyre nagyobb lesz a különbség a svájci frank alapú hitelekhez képest, még a magasabb kamatok ellenére is kedvezőbb lesz. Az adósok szempontjából a második árfolyamgát az árfolyamrögzítés hosszabb időszaka miatt kedvezőbb, hiszen az első árfolyamgátat maximum 3,5 évre igényelheték az adósok, míg a másodikat 5 évre.

5. VÉGTÖRLESZTÉS

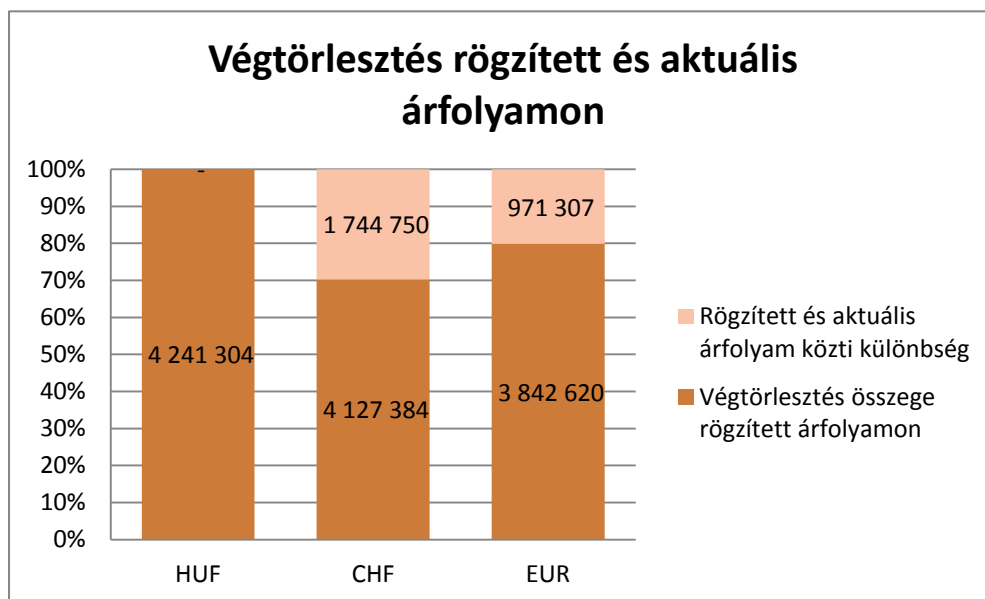
5.1. TÖRVÉNYI SZABÁLYOZÁS

Az előtörlesztés lehetőségéről is olvashatunk a *2011. évi LXXV. törvény* 5. § -ában. Miszerint a devizakölcsön előzetes törlesztését devizakölcsön törlesztésként kell elszámolni. A pénzügyi intézet a teljes előtörlesztést akkor fogadja el, ha mind a devizahitel számlán, mind a gyűjtőszámlán lévő összeget törlesztette. A tényleges elszámolás esetén – a törvény eltérő rendelkezése hiányában – a bank által alkalmazott törlesztési árfolyamon történik.

A jelzálog törlésére vonatkozó engedélyt csak akkor bocsátja a pénzügyi intézmény az ügyfél rendelkezésére, ha az a bank deviza illetve forintkövetelését maradéktalanul kielégítette. Ezek után az adós és a kölcsönnyújtó kizárólag együtt mondhatja fel a devizakölcsönre és a hozzá kapcsolódó gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret szerződést.

A végtörlesztés kiszámítása során a fennálló hiteltartozásokat a devizahitelek esetében forintban fejeztem ki. Egyrészt a rögzített árfolyamon (180 HUF/CHF és 250 HUF/EUR) történő átváltást alkalmaztam, másrészt a végtörlesztésre való jelentkezés utolsó időpontján (2011. december 30-án) érvényes árfolyamon – svájci frank esetében 253,91 HUF/CHF és 309,94 HUF/EUR az euró esetében – került átváltásra ugyanaz a devizaösszeg. Számításaim során úgy kalkuláltam, hogy a végtörlesztés esetén a bank további költségeket számol fel, mely alól a kormány által ajánlott program résztvevői mentesülnek.

A 12. ábrán szemléltettem a fenti a két számítás eredményét az egyes hitelek esetében és azok különbözetét. A különbözet értéke a bank számára veszteség a rögzített árfolyamon történő törlesztés esetén, ugyanakkor az adós ennyi többletköltség fizetése alól szabadul fel. Számszerűen ez az adat 30%-ot (1,7 millió forintot) meghaladó értéket képvisel a frank alapú hitelnél, míg az euró esetében csupán 20%-ot (971 ezer forintot).



12. ábra: A végtörlesztés alakulása fix és aktuális árfolyamon

Forrás: Saját szerkesztés

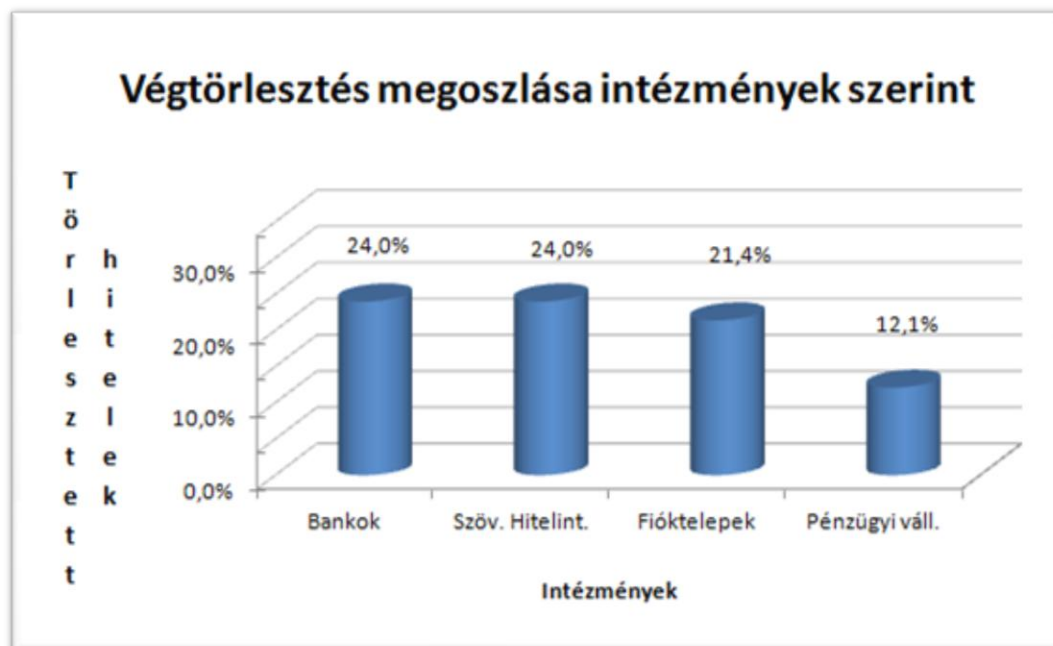
Amennyiben az adósnak lehetőség nyílt rá, a végtörlesztés esetén jelentős kedvezményekre tehetett szert az eredeti hitelhez képest. Ajánlott volt ezzel a lehetőséggel élni, abban az esetben, ha nem egy másik hitelből elégíti ki az adós a tartozást, mivel ennél kedvezőbb kamatú forinthitel nem jellemző a piacon. A tömeges forinthitel igény miatt különböző pénzügyi szervezetek egymással versenyezve kínálhattak volna kedvező forint-hiteleket, mely a kamatok csökkenését eredményezhette volna, esetlegesen olyan szintre, mely megegyezne a deviza alapú hitelek árfolyamváltozással korrigált értékével.(I11) Ez a verseny végül nem teljesedett ki és a hitelkamatok azóta is növekednek, valamint az adósminősítés is tovább szűkíti az új hitelek számát.

5.2. VÉGTÖRLESZTÉS EREDMÉNYE ÉS HATÁSAI

2011. december 30-án lezárult a lehetőség a végtörlesztési igények beadására. Csak azok az adósok végtörleszthettek, akik eddig az időpontig hitelesen igazolták, hogy rendelkezésükre áll a megfelelő fedezet.

A végtörlesztés során több mint 1 300 milliárd Ft értékű devizahitel került kifizetésre. Ennek megoszlása nem volt egyenletes az intézmények között. A 13. ábrán szemléltetem, hogy az adott intézménynél nyilvántartott devizahitel-állomány hány százalékát egyenlítették ki az adósok. Mind a bankoknál, mind a szövetkezeti hitelintézményeknél az

adósok 24%-a fizette ki a tartozását. Ezt az értéket a fióktelepek csak kevéssel múlták alul, 21,4%-kal, ezzel szemben a pénzügyi vállalkozások csupán az állományuk 12,1%-ától váltak meg.



13. ábra: Végtörlesztés megoszlása intézmények szerint

Forrás: Saját szerkesztés (PSZÁF) (I13)

A visszafizetett hitelek átlagosan 5,8 millió forint értékűek voltak (végtörlesztési árfolyamon), eszerint számottevő volt az alacsonyabb összegű hitelek tömege is. A hitelek volumene eltérő a hitelintézetek vonatkozásában. Bankok esetében 5,8 millió forint, takarékszövetkezet esetében 4,9 millió forint, míg a pénzügyi vállalkozásoknál – az utóbbiaknál jóval magasabb – 9,8 millió forint jellemezte az átlagos törlesztett hitelösszegeket.

Összesen a végtörlesztés során közel 170 000 hitelszerződés szűnt meg, ami szám szerint 1 355 milliárd Ft értéket képviselt.(aktuális árfolyamon). A kifizetett tartozásokat az 5. táblázat részletezi.

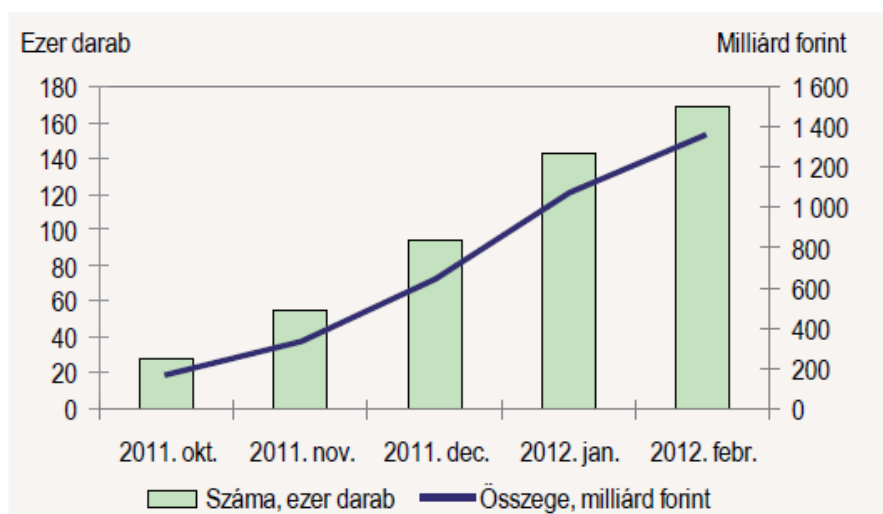
Legnagyobb mértékben a svájci frank alapú hitelek használták ki a végtörlesztés lehetőségét – várakozásoknak megfelelően. Ez a devizanem tette ki a végtörlesztés 92%-át. A japán jen esetében közel 4 000 szerződés szűnt meg, míg az euró alapú hitelek kevesebb mint 2 000 darabbal csökkentek. Euró hiteleket leginkább 2008 után vettek igénybe az adósok, és a legtöbbjük 250 Ft-on felüli árfolyamon került folyósításra, miszerint nem voltak jogosultak a végtörlesztésre.

5. táblázat: Bankoknál és fióktelepeknél törlesztett devizahitelek megoszlása

Devizanem	Törlesztett mennyiség (%)	Szama (db)	Összege (millió Ft)		Különbözet (millió Ft)
			év végi árfolyamon	végtörlesztési árfolyamon	
<i>Svájci frank (CHF)</i>	25,3%	163 555	1 300 778	946 554	354 224
<i>Japán jen (JPY)</i>	23,3%	3 763	43 432	29 286	14 146
<i>Euró (EUR)</i>	2,1%	1 938	10 164	8 369	1 795
Összesen	-	169 256	1 354 374	984 209	370 165

Forrás: Saját szerkesztés (PSZÁF; KSH) (I13)

Az 5. táblázatban számításokat végeztem az év végén számított és a rögzített árfolyam közti különbségre vonatkozóan. Ahogyan a dolgozatomban korábban is bizonyításra került, a CHF hiteleknel a legnagyobb a különbség, az árfolyamok tartósan magas értékének köszönhetően. A JPY és EUR esetében is nagymértékű volt a kilengés, de nem volt hosszú távon tartós, ezért sokkal mérsékeltebb a különbség.



14. ábra: Végtörlesztett kölcsönök számának és összegének időbeli alakulása a hónap végén

Forrás: Statisztikai tükör – KSH

A 14. ábra bemutatja a végtörlesztések számának növekedését 2011. október és 2012. február közötti időszakban. 2011 utolsó három hónapjában közel 30 ezren használták ki havonta a végtörlesztés nyújtotta előnyöket. Míg 2012 januárjában egy nagyobb ugrás figyelhető meg, körülbelül 50 ezer szerződést egyenlítették ekkor ki. Végül 2012 feb-

ruárjában megközelítőleg 25 ezer adós törlesztette terheit. Így végül a végtörlesztő adósok száma elérte a 169 256-t.

6. KÖVETKEZTETÉSEK ÉS JAVASLATOK

A forint hitel állandóságával szemben a deviza alapú hitelek kedvezőbb konstrukciója és változékonysága áll. Az elemzésem során látható volt az árfolyam változékonyságának pozitív illetve negatív hatása is. Kezdetben a deviza alapú hitelek abban a szerencsés helyzetben érezték magukat, hogy az árfolyam csökkenésével a fennálló hitel összege is csökkent. Ezáltal úgy vélték, – az árfolyam negatív irányú csökkenése miatt – hogy nagy eséllyel kevesebb forintértékért tudják majd a hitelt törleszteni. Az árfolyam növekedésével viszont nem számoltak ebben az időszakban.

Több szempontból is a svájci frank alapú hitel tűnt a legkedvezőbbnek mindközül. Ez a fajta hitel rendelkezett a legalacsonyabb kamattal és a legnagyobb tőke-visszafizetési aránnyal a vizsgált időszak alatt. Az árfolyamváltozás nagy hatást gyakorolt a svájci frank alapú hitelre, amint ezt az árfolyam által produkált közel 115 forintos terjedelem is mutat. Megállapítható, hogy a svájci frank alapú hitel kezdetben kedvező konstrukciói a közepesen változékonnyá árfolyamváltozás hatására drágábbá vált, megközelítve a 3,5-szeres kamatszinttel bíró forint hitel költségeit. Amennyiben a svájci frank árfolyama a jelenlegi szinten marad vagy emelkedik, akkor hamarosan eléri a forint hitel költségeit, sőt meg is haladja azt.

Az euró alapú hitel képviselte a „középréteget”. A vizsgálatok alapján a forint hitelnél és a svájci frank alapú hitelnél is kedvezőbbnek bizonyult. Az euró esetében a terjedelem is mérsékeltebb volt, illetve a 87. hónap után a fennálló hitelösszeg a forint hitel fennálló hitelösszegével közel azonos, míg a svájci frank esetében a fennálló hitelösszeg több mint az eredetileg felvett hitel.

A nagymértékű devizában történő eladósodás árfolyamtól való kitettsége az országgyűlést megoldás keresésére sarkallta. Ezáltal két árfolyam-szabályozó lehetőséget vehettek igénybe a devizahitelek. Az „első árfolyamgát”-ként ismert intézkedést 2011. július 1. és 2011. december 31. között lehetett igényelni, míg a „második árfolyamgát” 2012. április 1. és 2012. december 31. között elérhető.

Az árfolyamgát I. keretében egy árfolyamrögzített időszakot ítél meg a kormány, melyben csupán egy alacsonyabb árfolyamon számított hiteltörlesztő részletet kell az adósoknak megfizetni, a közben keletkező árfolyam-különbségtől fakadó többletet egy forint hitel számlán tartják nyilván. A kedvezményes időszak lejártakor a forint hitel és a deviza-

hitel megfelelő kamattal növelt törlesztőrészelete összeadódik, és ez képezi a továbbiakban a fizetési kötelezettséget. A kormány az igénybevevők körét korlátozta, így az adósok egy csoportja veheti ezt a könnyítést igénybe.

Az árfolyamgát II. esetében további kedvezmények váltak elérhetővé, mint a meghatározott legmagasabb árfolyam fölötti törlesztés állami átvállalása vagy a hosszabb árfolyamrögzítési időszak. Ezzel szemben viszont magasabb kamatot szabtak ki a gyűjtőszámlán lévő összegre, valamint az árfolyamrögzítést követő időszakra vonatkozó várható kamatszint is növekedett.

Az adósok szempontjából ez a megoldás akkor kedvező, ha csak átmeneti fizetési gondok merültek fel a törlesztés ezen időszakában és a jövőben biztosított a jobb pénzügyi helyzet. Illetve, ha az árfolyamrögzítés során megtakarított pénzt egy kedvező befektetésben tudják elhelyezni, majd a lejáratkor ezt felhasználni a törlesztésre.

A végtörlesztés lehetősége volt a legkedvezőbb megoldás a deviza alapú hitel kiváltására. A rögzített árfolyamon történő törlesztés árfolyamkockázattól és többletköltségektől kímélte meg az adósokat. Amennyiben az ügyfeleknek erre nyílt forrásuk mindenképp javasolt volt igénybe venni.

Összesen a végtörlesztés során közel 170 000 hitelszerződés szűnt meg, ami szám szerint 1 355 milliárd Ft értéket képviselt. A visszafizetett hitelek átlagosan 5,8 millió forint értékűek voltak. Legnagyobb mértékben a svájci frank alapú hitelek használták ki a végtörlesztés lehetőségét – várakozásoknak megfelelően. Ez a devizanem tette ki a végtörlesztés 92%-át.

Amennyiben egy adós egyik könnyítést sem igényli vagy nem jogosult rá, akkor a jövőben az árfolyam jelentős ingadozásának kockázatával kell számolnia. Ezáltal az a lehetőség is fenn áll, hogy a felvett többszörösét kell visszafizetni. Illetve az említett könnyítések mind kizárják a 90 napon túli tartozással rendelkező adósokat.

Véleményem szerint a végtörlesztés lehetősége nyújtja a legtöbb kedvezményt, így ezt volt érdemes igénybe venni, aki pedig nem rendelkezett ehhez megfelelő finanszírozási lehetőséggel, a kormány által kínált segítséget vegye igénybe és a rögzített árfolyam időszaka alatt próbáljon megtakarítani, a később felmerülő esetleges többletköltségek fedezése végett.

A forinthitel jelenlegi magas költségeivel ellentétben egy fontos tulajdonságával, bizonyos adósoknak sokkal inkább megfelelőbb finanszírozási formát biztosít, ez a tulajdonság pedig a kiszámíthatóság. A forinthitel olyan ügyfeleknek ideális, akinek pénzügyi és/vagy szociális helyzete által nem engedheti meg hogy függjön az árfolyamkitettségtől, így a biztosabb, viszont magasabb költségű hitelt választja. A kialakult helyzetben a deviza alapú hiteleknel vizsgált pesszimista esetben, mikor az adós nem élt az állami segítséggel a törlesztőrészek nagysága esetenként meg is haladta a forinthitel törlesztőrésztének mértékét.

Elemzéseimre alapozva megállapítom, hogy az euró hitel volt a legkedvezőbb a három vizsgált hitel közül. Az euró hitel esetében az árfolyam nem produkált olyan nagymértékű változást, hogy az alacsonyabb kamatszintet ellensúlyozza és elérje a forinthitel költségeit. A svájci frank alapú hitel – az árfolyam-ingadozásának köszönhetően megközelítette a forinthitel költségeit, és ha a jelenlegi szinten marad az árfolyam, néhány hónapon belül meghaladja azt, mivel a forinthitel egyenletesen csökken.

ÖSSZEFOGLALÁS

A mai modern világban a fogyasztói társadalom kialakulásának köszönhetően a meglévő javak gyorsan elavulttá válnak, élettartamuk lerövidül így az emberek újabb és újabb jószágokat vásárolnak, melyhez a hitelek nyújtanak finanszírozási lehetőséget. Dolgozatomban egy forinthitelt és két deviza alapú hitelt vizsgáltam. A deviza alapú hitelek esetében a svájci frank és az euró alapú hitel került összehasonlításra egymással, illetve egy forinthitellel. A vizsgálat során arra a kérdésre kerestem választ, hogy a jelenlegi gazdasági helyzetben, melyik hitel, milyen igénybevétele volt kedvezőbb egy adós számára.

A forinthitel állandóságával szemben a deviza alapú hitelek kedvezőbb konstrukciója és változékonysága áll. Egyértelműen megállapítható, hogy a svájci frank alapú hitel kezdetben kedvező konstrukciói a közepesen változékonny árfolyamváltozás hatására a legdrágább hitellé vált. Az euró alapú hitel képviselte a „középréteget”. A vizsgálatok alapján a forinthitelnél és a svájci frank alapú hitelnél is kedvezőbbnek bizonyult. Az euró esetében a terjedelem is mérsékeltebb volt, illetve a 87. hónap után a fennálló hitelösszeg a forinthitel fennálló hitelösszegével közel azonos, míg a svájci frank esetében a fennálló hitelösszeg több mint az eredetileg felvett hitel.

A nagymértékű devizában történő eladósodás árfolyamtól való kitettsége az országgyűlést megoldás keresésére sarkallta. Az adósok szempontjából a kormány által kínált könnyítés akkor kedvező (amennyiben megfelel az igénybevételhez szükséges feltételeknek), ha csak átmeneti fizetési gondok merültek fel a törlesztés ezen időszakában és a jövőben biztosított a jobb pénzügyi helyzet. Illetve, ha az árfolyamrögzítés során megtakarított pénzt egy kedvező befektetésben tudják elhelyezni, majd a lejáratkor ezt felhasználni a törlesztésre.

Az árfolyamgát I. keretében egy árfolyamrögzített időszakot ítélte meg a kormány, melyben csupán egy alacsonyabb árfolyamon számított hiteltörlesztő részletet kell az adósoknak megfizetni, a közben keletkező árfolyam-különbségtől fakadó többletet egy forinthitel számlán tartják nyilván. A kedvezményes időszak lejáratkor a forinthitel és a deviza-hitel megfelelő kamattal növelt törlesztőrészelete összeadódik, és ez képezi a továbbiakban a fizetési kötelezettséget. A kormány az igénybevevők körét korlátozta, így az adósok egy csoportja veheti ezt a könnyítést igénybe.

Az árfolyamgát II. esetében további kedvezmények váltak elérhetővé, mint a meghatározott legmagasabb árfolyam fölötti törlesztés állami átvállalása vagy a hosszabb árfolyamrögzítési időszak. Ezzel szemben viszont magasabb kamatot szabtak ki a gyűjtőszámlán lévő összegre, valamint az árfolyamrögzítést követő időszakra vonatkozó várható kamatszint is növekedett.

A végtörlesztés lehetősége volt a legkedvezőbb megoldás a deviza alapú hitel kiváltására. A rögzített árfolyamon történő törlesztés árfolyamkockázattól és többletköltségektől kímélte meg az adósokat. Amennyiben az ügyfeleknek erre nyílt forrásuk mindenképp javasolt volt igénybe venni.

Amennyiben egy adós az említett könnyítések közül egyet sem igényel vagy nem jogosult rá, érdemes a hazai hitelintézetek személyre szabott adósságrendező hitelei közül választania. Egyéb esetben a jövőben az árfolyam jelentős ingadozásának kockázatával kell számolnia. Ezáltal az a lehetőség is fenn áll, hogy a felvett többszörösét kell visszafizetni.

A forint hitel olyan ügyfeleknek ideális, akinek pénzügyi és/vagy szociális helyzete által nem engedheti meg hogy függjön az árfolyamkitettségtől, így a biztosabb, viszont magasabb költségű hitelt választja. A kialakult helyzetben a deviza alapú hiteleknel vizsgált pesszimista esetben, mikor az adós nem élt az állami segítséggel a törlesztőrészek nagysága esetenként meg is haladta a forint hitel törlesztő részletének mértékét.

A hitelek összehasonlításának eredménye az eddig eltelt 87 havi törlesztése után, hogy a devizahitelek közül az az adós döntött jobban, aki az euró alapú hitelt választotta – kisebb árfolyam-ingadozása miatt még a magasabb kamat ellenére is. A svájci frank alapú hitel – az árfolyam-ingadozásának köszönhetően megközelítette a forint hitel költségeit, és ha a jelenlegi szinten marad az árfolyam, néhány hónapon belül meghaladja azt, mivel a forint hitel egyenletesen csökken.

SZAKIRODALMI JEGYZÉK

Szakirodalom

- 7Sigma: 2010. *Egy piaci kudarc története – okok, körülmények, tanulságok A hazai lakossági hitelpiac tíz éve*, Bp. s.n., 42.p.
- BALÁS T. – NAGY M. (2010): A devizahitelek átváltása forintHITELEKRE. *Hitelintézeti szemle*, 9. évf. 5. sz., pp. 416-430.
- DÁVID B., GULYÁS E., LAMANDA G., MIZSÁK M., SZABADOSNÉ NÉMETH Zs., PÁLINKÓ É., SZABÓ M., SZÓRÁDI A.: 2007, *Személyes pénzügyek*, Bp. s.n., 264.p.
- DOMÁN CS., SZILÁGYI R., VARGA B.: 2007. *Statisztikai elemzések alapjai*, Miskolc. Közgazdasági-módszertani képzés fejlesztéséért Alapítvány, 209.p.
- ERDŐS M. – MÉRŐ K.: 2010. *Pénzügyi közvetítő intézmények*, Bp. Akadémiai Kiadó, 292.p.
- ERDŐS T. (2010): Forintárfolyam, kamatszint és devizaalpú eladósodás. *Közgazdasági Szemle*, 57. évf. október., pp. 847-867.
- George H. HEMPEL, Donald G. SIMONSON, Alan B. COLEMAN: 1994. *Bank Management: Text and Cases*, New York. John Wiley & Sons Inc., 857.p.
- KERÉKGYÁRTÓ GY., MUNDRUCZKÓ GY., SUGÁR A.: 2003. *Statisztikai módszerek és alkalmazásuk a gazdasági, üzleti elemzésekben*, Bp. Aula Kiadó, 573.p.
- KIRÁLY J. – NAGY M. (2008): Jelzálogpiacok válságban: kockázatalapú verseny és tanulságok. *Hitelintézeti szemle*, 7. évf. 5.sz., pp. 450-481.
- KIRÁLY J., NAGY M., SZABÓ E. V. (2008): Egy különleges eseménysor elemzése – a másodrendű jelzálog-piaci válság és (hazai) következményei. *Közgazdasági szemle*, 55. évf. július-augusztus., pp. 573-621.
- Meir, KOHN: 2007. *Bank- és pénzügyek, pénzügyi piacok*, Bp. Osiris Kiadó Kft., 1060.p
- Moody's Investors Service: 2009. *Moody's Rating Symbols & Definitions*, s.l. Moody's Investors Service, 54.p.
- SÁGI J.: 2007. *Banktan*, Bp. Saldo Pénzügyi Tanácsadó és Informatikai Zrt., 351.p.
- SÁGI J.: 2009. *Bankügyletek gyakorlati ismeretei*, Bp. Saldo Pénzügyi Tanácsadó és Informatikai Zrt., 188.p.
- SÁNDORFI L. (2012): Lakossági lakáshitelezés, 2011. II. félév. *Statisztikai tükrök*, 6. évf. 24. sz., pp. 1-3.
- SÁNDORNÉ ÚJ É.: 2003. *Pénzügyek a gyakorlatban*, Pécs. Penta Únió Oktatási Centrum, 347.p.
- SCHNEIDER K.: 2005. *Bankszabályozás, Bankismeretek*, Szeged. Szegedi Tudományegyetem Gazdaságtudományi Kar Távoktatás, 154.p.
- SCHNEPP Z. (2008): Néhány gondolat a változó kamatozású devizafinanszírozás kockázatairól. *Hitelintézeti szemle*, 7. évf. 1. sz., pp. 67-90.
- Standard & Poor's: 2009. *RatingsDirect*, s.l. Standard & Poor's, 18.p.
- SZÜCS I.: 2004. *Alkalmazott statisztika*, Bp. Agroiinform Kiadó, 550.p.
- TÉTÉNYI V.: 2001. *Pénzügyi és vállalkozás-finanszírozási ismeretek*, Bp. Perfekt Gazdasági tanácsadó, Oktató és Kiadó Részvénytársaság, 547.p.

Internetes források

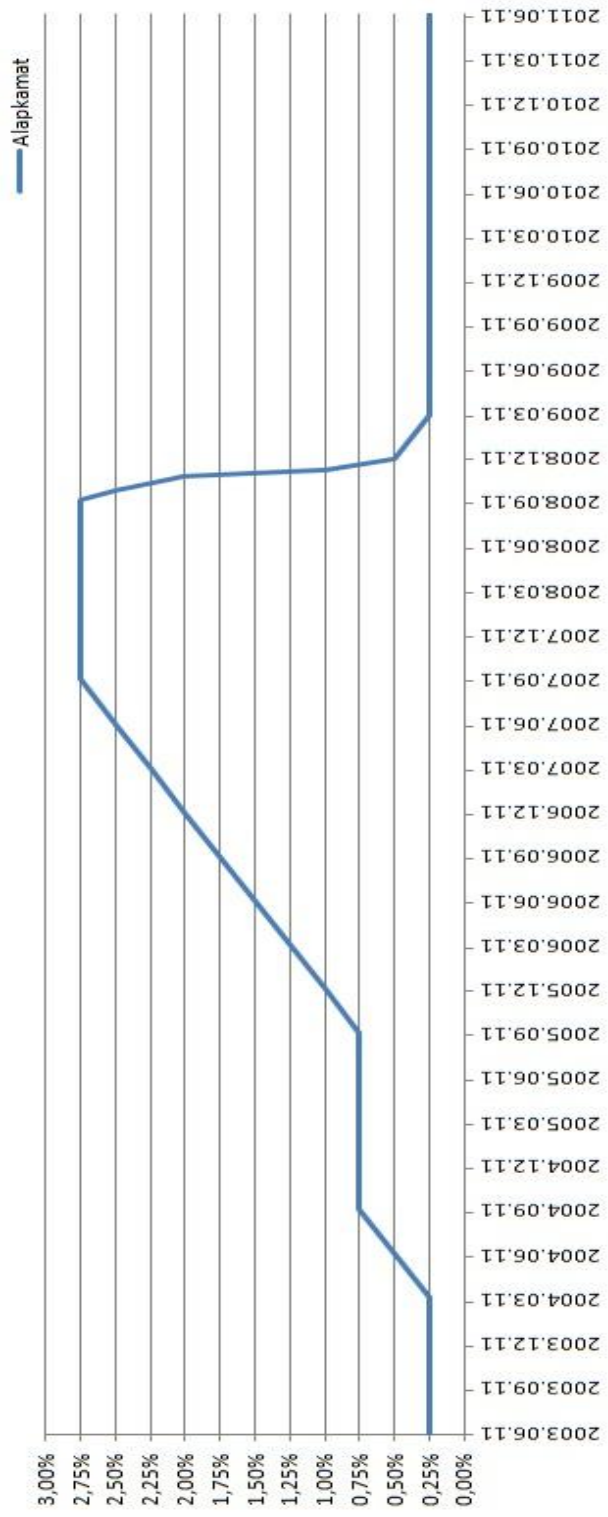
- 11.: Magyar Lízing Szövetség – *Fogalomtár*. lizingszovetseg.hu.
<http://www.lizingszovetseg.hu/V%C3%A1llalatoknak/Fogalomt%C3%A1r>
Letöltve: 2012. október 15.

- I2.: *A PSZÁF Felügyeleti Tanácsának 7/2006. (IX. 28.) számú ajánlása.* pszaf.hu. 2006.
http://www.pszaf.hu/intezmenyeknek/hitelintezetek/egyeb_szabalyozok/ajanlasok/hitintaj anl_2006/pszafhu_ajanlirelvutmut_20061006_1.html
Letöltve: 2012. október 15.
- I3.: Magyar Nemzeti Bank – *Pénziránytű.* mnb.hu.
http://penziranytu.mnb.hu/A-hitelekrol!#NemzetiBank3_1
Letöltve: 2012. október 8.
- I4.: *2009. évi CLXII. törvény a fogyasztónak nyújtott hitelről.*
http://www.complex.hu/jr/gen/hjegy_doc.cgi?docid=A0900162.TV
Letöltve: 2012. október 8.
- I5.: *2008. évi XLVII. törvény a fogyasztókkal szembeni tisztességtelen kereskedelmi gyakorlat tilalmáról.*
http://www.nfh.hu/data/cms13556/2008_evi_XLVII_torveny.pdf
Letöltve: 2011. szeptember 1.
- I6.: *Gyógyulnak a sebek - drágán és fájdalmasan.* porfolio.hu. 2012. október 1.
http://www.portfolio.hu/gazdasag/tovabb_penzeljuk_a_kulfoldet.173569.html
Letöltve: 2012. október 15.
- I7.: Magyar Nemzeti Bank – *Árfolyamok.* mnb.hu.
<http://www.mnb.hu/arfolyam-lekerdezes>
Letöltve: 2012. október 15.
- I8.: MTI.: *„Átveheti az arany a svájci frank menedék szerepét”.* hvg.hu. 2011. szeptember 6.
http://hvg.hu/gazdasag/20110906_arany_svajcifrank_menedek
Letöltés: 2011. szeptember 17.
- I9.: *„Te jobban élsz, mit 3 éve?”.* bankometer.hu. 2012. július 11 .
<http://bankometer.hu/te-jobban-elsz-mit-3-eve/>
Letöltve: 2012. október 15.
- I10.: *361/2009. (XII. 30.) Korm. rendelet a körütekintő lakossági hitelezés feltételeiről és a hitelképesség vizsgálatáról.*
http://www.complex.hu/jr/gen/hjegy_doc.cgi?docid=A0900361.KOR
Letöltve: 2011. augusztus 10.
- I11.: PALKÓ I.: *„Kirobbantja-e valaki a forint hitel-háborút?”.* porfolio.hu. 2011. szeptember 22.
<http://www.portfolio.hu/tool/print/2/155668>
Letöltve: 2011. szeptember 23.
- I12.: *2011. évi LXXV. törvény a devizakölcsönök törlesztési árfolyamának rögzítéséről és a lakóingatlanok kényszerértékesítésének rendjéről.*
<http://net.jogtar.hu/jr/gen/getdoc.cgi?docid=A1100075.TV>
Letöltve: 2011. szeptember 15.
- I13.: *Gyorselemzés a végtörlesztésről.* pszaf.hu. 2012. március 12.
http://www.pszaf.hu/data/cms2334451/gyorselemzes_vegtorlesztes_120312j.pdf
Letöltve: 2012. október 10.

MELLÉKLETEK

1. számú melléklet

A svájci jegybank alapkamatváltozása



A magyar jegybank alapkamatváltozása

