

MENTÉS Aligha képzelhető el egy olyan „csodaszer” a devizahitelek számára, amely mindenkin egyszerre és hatékonyan segíteni tudna, a különféle helyzetű és státuszú érintettek számára többféle megoldás lehet üdvözítő – írja elemzésében Petz Raymund, a GKI Gazdaságkutató Zrt. ügyvezető igazgatója

MI JÖN A DEVIZAHITEL UTÁN?

A devizahitelek problémáján aligha lehet jogi csúrés-csavarrással úrrá lenni. A lehetséges megoldások keresése során célszerű lenne lépéseket tenni egy többpillérű, a szociális szempontokat a mainál jobban figyelembe vevő lakhatási rendszer kialakítása felé.

Petz Raymund,
GKI Gazdaságkutató Zrt.

A rendszerváltást követő időszakban a lakáspiac összes fontos változását állami intézkedések generálták. Ilyen volt a lakásprivatizáció, a szociálpolitikai támogatás bevezetése majd megszigorítása, a hitelkamatok állami támogatása, majd ennek leállítását és a Fészekrakó-program elindítása. A lakásszektorban a piaci mechanizmusok szerepe mindig lényegesen elmaradt az állami lakáspolitikai aktuális céljainak megvalósítására hivatott eszközrendszer hatásai mögött. A hazai gazdasági-politikai elit a piacgazdaság 25 év alatt képtelen volt egy hosszú távú, a távlati célokat kijelölő és azok megvalósításához felelőségeket és eszközöket telepítő lakáskonceptió megalkotására. Ennek széles körben ható következményei vannak: a hazai lakásállomány jelentős része leromlott, az alacsony szintű lakásmobilitás a gazdasági növekedés egyik komoly akadályává vált, a szociális lakhatás megoldatlansága miatt pedig ezer honfitársunk él méltatlan körülmények között, vagy nem képes az önálló életvezésre. Végső soron e koncepció hiánya okozta a devizahitelek elterjedését is.

A kétezres évek elején a költségvetési helyzet viszonylag kedvező volt, az akkori kormányzat elindított egy lakástámogatási programot, amelynek a feltételei egyre puhultak. A következmény logikus volt, egyre többen éltek a lehetőséggel és vettek fel állami kamattámogatású lakáshiteleket. A hitelezés és a lakáspiac felpörgött, de az állami költségvetésre gyakorolt negatív hatás miatt a következő kormány 2003 végén jelentősen leszűkítette a lehetőségeket. A pénzügyi szektor vagy belenyugodott a lakáshitelezés visszaesésébe vagy ki kellett találnia valamit. Végül ez utóbbi történt.

Megjelent a deviza alapú lakáshitel

Magyarországon 2001 óta van jelen a deviza alapú hitel. Kezdetben ezek jármű- illetve tartós fogyasztási cikk-vásárlásokat finanszíroztak. A lakáspiacon történő alkalmazásuk 2004-ben indult és 2005-ben kapott komolyabb lendületet. E termék elterjedése mögötti banki észjárás racionális volt. Ha a magyar piacon tartósan magas marad a kamatszint, ha a forint árfolyama hosszabb távon stabil marad, sőt, Magyarországnak az eurózónához való



FOTÓ: KALLIS GYÖRGY

A hazai lakáspiacon a piaci mechanizmusok szerepe mindig lényegesen elmaradt az állami lakáspolitikai aktuális céljainak megvalósításánál

csatlakozása is belátható időn belül megvalósul, akkor a deviza alapú hitelezés fő kockázatai kezelhetők. A válságot néhány „hivatásos károgon” kívül semmi sem jelezte előre, ezért a pénzügyi aligha ítélték el. Néhány aknát azonban a bankok is elhelyeztek a mezőn: a hosszú lejáratú lakáshiteleket jellemzően olcsó, de rövid lejáratú forrásokkal fedezték, a svájci frank alapú hitelt preferálták az euró alapúval szemben, a kockázatokat pedig jórészt az adósokra terheltek változó kamatozású hitelek formájában.

A lakosság fokozatosan érzett rá az olcsó hitelek ízére, de aki megkóstolta, az jellemzően még többet kért belőle. Akadt adós, aki 23 hitelt vett fel különféle pénzügyintézetektől, és ha ez extrém is, számosan adósdottak el több bank felé. A „drog” a bankszektorban is hatott: az elvárások egyre puhultak (a válság kitörése előtti utolsó időkből önerő és jövedelem-igazolással is lehetett lakást venni), a hitelezhető kör egyre tágult. Így egy olyan alacsony társadalmi státuszú csoport is bekerült a hitelezhető kör egyre tágult. Így egy olyan alacsony társadalmi státuszú csoport is bekerült a hitelezhető kör egyre tágult.

A kormányzat mindeközben passzívan sodródott az eseményekkel. Néhány – főleg a PSZÁF részéről érkező – tétova jelzésen kívül lényegében nem történt semmi. A kormányzati szereplők a lelassult növekedés

és a permanens belpolitikai válság miatt feltehetően még örültek is a hitelezés felpörgésének, hiszen a szegények a hitelfelvételek révén akár jómódúnak is érezhették magukat. A 2008-ban kitört válság aztán mindent megváltoztatott, a devizahitelek a bankellenes hangulat fő generálói lettek. Nem is véletlenül, hiszen ezek – természetesen összekapcsolódva a válság egyéb negatív következményeivel, így a munkahelyek és ezzel a törlesztést lehetővé tevő jövedelmek elvesztésével – komoly szociális válságot indukáltak.

És mi lehetne a megoldás?

A korábban hozott intézkedések közül a kilakoltatási moratórium szerepe kevésbé érdemi, a kényszerértékesítésre kerülő lakások kvótájának megalkotása sem igazán jelentős. A végtörlesztés a bankoknak okozott tetemes veszteség mel-

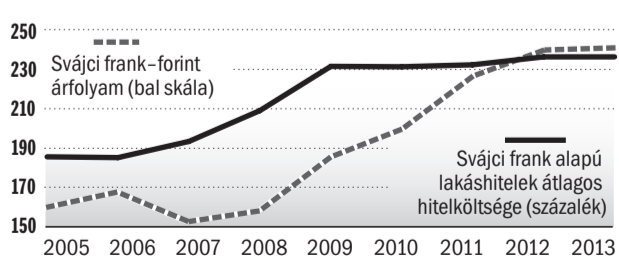
lett az érintetteknek csak egy, ráadásul leginkább fizetőképességét (az összes devizaadós mintegy 13 százalékát) mentette ki a csapdából. A kibővített árfolyamgát lehetőségével is csak relatíve kevesen éltek, a megmaradt hitelek mintegy 18 százaléka. Egyrészt azért, mert ez az adósok aktuális terheit ugyan némileg csökkentette, de a teljes futamidőt tekintve inkább növelte azt. Másrészt vélhetően azért, mert az érintettek jó része a „csodában”, azaz valamiféle általános vagy legalábbis részleges adósság-elengedésben, de minimum a kilakoltatási moratórium folyamatos megújításában bízik. Ez a várakozás szinten tartja, sőt, növeli az erkölcsi kockázatot. A nem fizető hitelek aránya a válság előtt 1, 2014 elején 18,8 százalékot tett ki. Ez is egy magyarázat az egyoldalú banki kamatemelésekre, lényegében a nem fizetők helyett is a rendszeren teljesítők állnak helyt.

Akiknek bejött a devizahitel

LAKÁSVÁSÁRLÁS HITELBŐL TÖRTÉNŐ FINANSZÍROZÁSÁRA 2011 AUGUSZTUSÁIG KÉT LEHETŐSÉG KÍNÁLKOZOTT: A FORINT ÉS A DEVIZA ALAPÚ HITEL. MELYIK HITELFAJTA FELVÉTELE ÉRTE MEG JOBBAN? – ERŐL VÉGZETT SZIMULÁCIÓS SZÁMÍTÁSOKAT A De Facto-blog. Három devizahiteles ideáltípus pénzügyi terheit vetették össze az ugyanakkor forint alapú hitelt felvevő adós helyzetével: a „korai adósát” (aki 2005 júniu-

sában), a „válság előtti adósát” (aki 2008 áprilisában) és a „válság alatti adósát” (aki 2009 áprilisában) vett fel devizahitelt. A számítási eredmények szerint a „válság előtti” devizaadósok nagyon rosszul jártak a forintadósokhoz képest, viszont a „korai adósok” és a „válság alatti adósok” nem jártak rosszabbul forintban eladósodott társaiknál, sőt, az előbbieket kifejezetten jobban jártak.

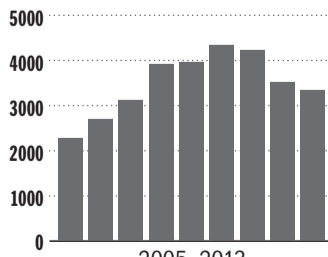
A svájci frank árfolyama és a svájci frank alapú hitelek átlagos hitelköltség-mutatója



VG-GRAFIKA

FORRÁS: MNB

Lakáshitelek állománya



VG-GRAFIKA

FORRÁS: MNB

Jogi út kizárva

A DEVIZAHITELESEK számtalan esetben terelték jogi útra a bankokkal folytatott vitáikat. Általában két fő pontot vitattak: az árfolyamrész illetve az egyoldalú kamatemelések tisztességességét. A magyar bíróságok erre felemás módon reagáltak: sok esetben halasztódtak a döntések, olykor a hitelezők, olykor az adósok javára döntöttek. A bíróságok nehéz helyzete érthető, hiszen e keresetek egy alapvetően gazdasági és nem jogi természetű problémában való állásfoglalásra ösztönözték őket. A Kúria ezért megkereste a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyeletét, hogy adjon szakértői véleményt a témáról. A kérdés átpolitizáltságát jól mutatja, hogy a szakmailag korrekt válasz (hogy ti. e szerződések nem ellentétesek a pénzügyi törvényekkel és az adott körülményeket figyelembe véve nem voltak ésszerűtlenek) okozta közvetve Szász Károly bukását illetve a PSZÁF önállóságának a végét.

A kormányzat, az adósok illetve a közvélemény először az Alkotmánybíróságtól, aztán a Kúriától, végül az Európai Bíróságtól várta a megoldást, hiába. A jogászok többsége szerint ma sem vagyunk előrébb, mint a folyamat elején. A végső döntést a Kúria hatáskörébe utalta az Európai Bíróság, ezért a legmagasabb hazai bírói testületnek az árfolyamrész és a kamatemelések kérdését az alapján kellene megítélnie, hogy az ügyfelek megfelelő tájékoztatást kaptak-e. Mivel minden hitelszerződés más és más, így átfogó, mindent elrendező jogi megoldás sem születet.

(ennek forrása lehetne a fizetendő bankadóból történő leírás), különösen, ha ez egyszerre szolgálná a szociális problémák kezelését és a hitelpiac pezsdítését is. Mivel a kialakult helyzetért az adósok, a hitelezők és az állam egyaránt felelős, úgy igazságos, ha a megoldás terheit is megosztanának közöttük.

Az érintetteknek természetesen nem feltétlenül kell az államra várni. A hitelcsapdából való kikerülés egyik módja lehet a devizahitelek forinthitelre váltása, ami a jelenlegi kamatkörnyezetben, kihasználva a pénzügyintézetek kedvezményes konstrukcióit a fizetőképesség adósok számára járható út lehet. Ekkor azonban az adós realizálja a jelenlegi és a devizahitel felvételek érvényes árfolyam-különbözetből adódó veszteséget (azaz egy jövőbeni esetleges forinterosódás kedvező hatásából már nem részese-dik). Az átváltási döntés végső soron az adósnak a forint-árfolyam és az ügyleti kamattal jövőbeni alakulására vonatkozó várakozásának függvénye. Éppúgy, mint a korábban felvett deviza alapú hitel esetében. Egy hosszú távú kölcsön felvétele a múltban, a jelenben és a jövőben is kockázatos vállalkozás lesz az adós számára.