

Egy rossz termékfejlesztésből rendszerszintű piaci kudarc A hazai lakossági deviza- jelzáloghitelezés*

Bethlendi András

Jelen cikkben a hazai lakossági deviza-jelzáloghitelezés kínálati oldalára, annak üzletpolitikai szempontjaira, illetve a tágran értelmezett termékfejlesztésre és menedzsmentre fókuszálunk. Bemutatjuk, hogy a hitelintézetek e kockázatos, hosszú lejáratú hiteltermék különböző kockázatait hogyan hárították át a fogyasztókra. A kockázatok áthárításának hosszú távú sikerességét tulajdonképpen annak rendszerkockázata akadályozta meg. A hosszú távon vett fő üzletpolitikai hibákat tíz fő ismérv köré csoportosítottuk. A magyarországi lakossági devizahitelezés egy esettanulmánya annak, hogy a lakossági hitelezés fogyasztóvédelmi és prudenciális szempontból egyaránt teljesen „laissez faire, laissez passer” megközelítése rendszerkockázati szintű kudarchoz vezethet, a piaci önszabályozás nem működik maradéktalanul a hitelpiacokon. Egy rendszerkockázati problémát utólag már nehéz és időigényes orvosolni. A múlt rendezése, illetve a tisztességes hitelezés feltételeinek teljes kialakítása várhatóan 2015 folyamán fog lezárulni.

Journal of Economic Literature (JEL) kódok: G010, G21, G28, G32

Kulcsszavak: lakossági eladósodás, devizahitelezés, hitelkínálat, rendszerkockázat, szabályozás

* Jelen cikk a szerző nézeteit tartalmazza, és nem feltétlenül tükrözi a Magyar Nemzeti Bank hivatalos álláspontját.

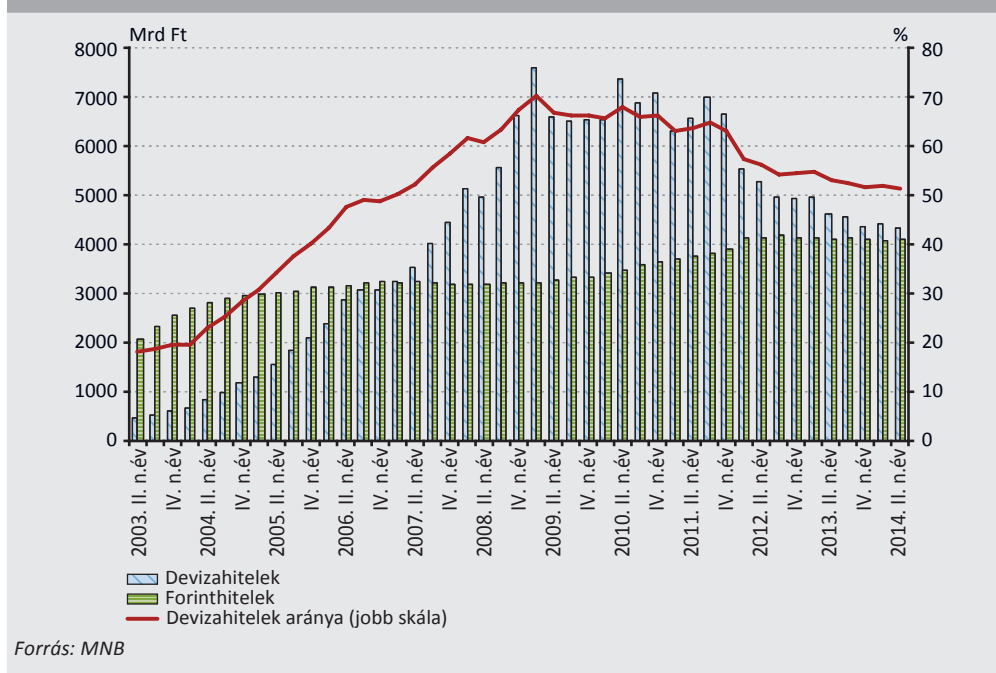
Bethlendi András az MKB Bank Zrt. igazgatója és Különleges Hitelek projektvezetője.
E-mail: bethlendi.andras@gmail.com.

1. Bevezetés

A lakossági devizahitelek¹ közül a legösszetettebb termék, a deviza-jelzáloghitel jellemzőin keresztül mutatjuk be a devizahitelezés fogyasztóvédelmi visszasságait és fő makroprudenciális következményeit. Ezáltal jobban megérthető, hogy miért vált 2008-at követően olyan széles társadalmi problémává a túlzott² – elsősorban devizában történő – lakossági eladósodás. 2014 közepén, a korábbi kormányzati intézkedések ellenére, a magyar lakossági hitelek több, mint 50%-a, 4300 Mrd forint még mindig devizában denominált volt. A devizahitelek több mint háromnegyede jelzáloghitel volt. Az állományok lassú leépülésében az árfolyamhatás, az új, forint alapú hitelezés lassú felfutása és a magas bázishatás egyaránt szerepet játszik.

A jelenség kialakulásának hazai és nemzetközi tényezőit a korábbi elemzések már részletesen bemutatták (lásd például *Bethlendi, 2011; Csajbók et al., 2010; Bethlendi et al., 2005*).

1. ábra
A háztartási hitelek devizális szerkezete



1 Deviza és devizaalapú között nem teszünk különbséget, mert a gyakorlatban ezek nyújtása fogyasztói szempontból gyakran összemosisodott. Devizahitelek alatt minden devizában nyilvántartott hitelt értünk.

2 Túlzottnak tekintjük a következő jellemzői miatt (Bethlendi, 2009a): egyrészt a háztartások törlesztési terhe – nemzetközi összehasonlításban – magasnak számítot már a válság kitörése előtt. Ugyanis a bankok meglehetősen magas jövedelemarányos törlesztési terhel mellett is hiteleztek, ha egyáltalán figyelembe vették ezt a mutatót, ahogyan a későbbiekben be fogjuk mutatni. Másrészt a fejlett országoktól eltérően, az eladósodott háztartások nagy része semmilyen pénzügyi megtakarítással sem rendelkezett.

A jelen cikkben a kínálati oldal üzletpolitikai szempontjaira, a tágran értelmezett termékfejlesztésre és menedzsmentre fókuszálunk. Bemutatjuk, hogy a hitelintézetek e hosszú lejáratú hiteltermék kockázatát hogyan hárították át a fogyasztókra. A kockázatok áthárításának hosszú távú sikerességét tulajdonképpen magából az áthárításból fakadó, megnövekedett hitelkockázatok, illetve azok rendszerkockázata akadályozta meg. A devizahitelezés rendkívül széles körű, negatív társadalmi hatása miatt – amely a pénzügyi közvetítőrendszerbe vetett bizalom megingásához vezetett – a gazdaságpolitika is visszaterelte a bankszektorra a kockázatok költségeinek egy jelentős részét. A lakossági devizahitelezés felfutásának az időszakában a szabályozói és felügyeleti hatósági döntéshozókat egy teljesen „laissez faire, laissez passer” megközelítés jellemezte, a jelenség mérséklésére gyakorlatilag semmilyen lépés – sem prudenciális, sem fogyasztóvédelmi szempontból – nem történt, szemben régióink más országaival.³ (A jelenséghez vezető intézményi hiányosságokat és a régiós összehasonlítást részletesen lásd *Bethlendi et al., 2014* és *Bethlendi, 2011*). Így a hitelezők termékfejlesztésükben és üzletpolitikájukban gyakorlatilag teljes szabadságot élveztek. Célunk egyúttal az, hogy bemutassuk a hosszú távon vett fő üzletpolitikai hibákat, amelyeket tíz fő ismérv köré csoportosítottuk. A következmények alapján azonban láthatjuk, hogy a magyarországi lakossági devizahitelezés egyben esettanulmánynak is tekinthető arra vonatkozóan, hogy a lakossági hitelezés rendszerkockázati szintű kudarchoz vezethet, ha a piaci önszabályozás nem működik.

2. Kizárólag volumenalapú, gyors növekedési tervek

A háztartási hitelpiacon jelentős strukturális változásokat figyelhettünk meg az elmúlt két évtized során. Magyarországon a rendszerváltást követően, egészen az 1990-es évek végéig a bankok a nagyvállalati hitelezést tekintették fő piacuknak. A háztartási hitelpiacot gyenge hitelkínálat és nagyon alacsony szintű verseny jellemezte. A háztartási hitelkínálat és ennek kapcsán a hitelállomány nagyon alacsony bázisról az 1998–1999-es időszaktól kezdett növekedni. Ennek egyik oka az volt, hogy a nagyvállalati piac telítődésével, az elérhető jövedelmezőség csökkenésével a bankok a kockázatosabb, nagyobb tőkeigényű, de várakozásaik szerint magasabb jövedelmezőséget biztosító háztartási szolgáltatások felé fordultak. A háztartási hitelezés magasabb infrastrukturális (fiókhálózat, IT, személyzet, stb.) költségei miatt a megtérülés érdekében a bankokra egyfajta *volumennövelési kényszer* nehezedett, amely a kínálati verseny gyors erősödésével járt.

³ Ez azért is érdekes, mert a hitelintézeti szektor hagyományosan egy erősen szabályozott iparág. A konkrét hazai esetben a devizaalapú jelzáloghitelek többletkockázatait az állományok felépülésekor a prudenciális szabályozás nem vette figyelembe, a támogatott hitelekkel megegyező – alacsony – kockázatúnak tekintette ezeket is. Ezenkívül semmilyen, a jelenséget korlátozó fogyasztóvédelmi szabály sem volt érvényben.

A volumennövelési kényszer nagyon nagy volt Magyarországon, mivel a hitelezés nagyon alacsony bázisról indult, és a méretgazdaságossági szint eléréséhez jelentős bővülésre volt szükség. Ezzel egyidejűleg a fejlett országokban (az anyabankok piacain) is jelentős háztartási hitelbővülés történt, amely egyfajta viszonyítási alapot szolgáltatott a leánybankok bővüléséhez. Az EU-csatlakozás is eufóriát váltott ki, a pénz szinte nem is számított a külföldi befektetőknek a közép-kelet-európai pénzügyi szférába történő beruházásainál. Igen magas növekedési kilátásokkal árazták a pénzintézeteket, ennek aztán a helyi menedzsmentnek meg kellett felelnie.

Az egyik fő problémát az jelentette, hogy csak a rövid távú volumennövelési célok jelentek meg a banki vezetők teljesítménykiírásaiban, a termékek kockázati szempontjait (kockázati költségeket) nem vették figyelembe (1. ismerv).

A banki vezetők teljesítményét általában a versenytársakhoz mérték, így a laza hitelezési feltételek széleskörű elterjedését erősítette a pénzügyi szektorban tapasztalható racionális, ún. „nyájhatás”. Ha egy banki vezető óvatosabb volt, lemaradt a piacrészesedésért folytatott versenyben, s ez már rövid távon az állásába került, így a hosszabb távú kockázati szempontok figyelembevételében nem volt érdekelt.⁴ Mivel a felsővezetői ösztönzőrendszerek üzleti titoknak számítottak a devizahitelezés felfutása idején, ezért ezt nem lehet dokumentálni, ám a fenti jelenség mégis köztudott volt a piacon. Jellemzően rövid távú ösztönzőkről volt szó, amelyek alapvetően csak volumenalapúak lehettek, hiszen a kockázatok csak évek múlva jelennek meg. Egyébként ez nem hazai sajátosság – az egész Európai Unió bankszektorára jellemzőek volt a csak rövid távú, volumenalapú felsővezetői teljesítménykiírások. Éppen a válság hatására vezették be uniós szinten a vezetői jutalmakra vonatkozó új, hosszabb távú ösztönzőket erősítő szabályozói követelményeket.

A lakáshitelek piacának fejlődését jelentősen felgyorsította az állami támogatású konstrukciók megjelenése és gyors térnyerése. Az állami támogatás 2003. évi szigorítását követően a bankok volumennövelési kényszerüket a devizaalapú jelzáloghitelezés kialakításával és erős kínálatával tudták fenntartani.⁵

A termékinnovációk mind a volumennövekedést szolgálták, amely a nemzetközi tendenciákat követve, Magyarországon is az alábbiakban ismertetett eszközökkel történt (Bethlendi, 2006). A fejlett országok lakossági eladósodásához képest a hazai eladósodás specifikusságát a devizahitelezés jelentette.⁶

4 Ezért a hazai tulajdonú bankok gyorsan belekényszerültek – piacvesztésük miatt – a devizaalapú termékek nyújtásába.

5 Ahogyan a bevezetőben említettük, az egész cikk a kínálati oldalra – a tágan értelmezett termékfejlesztésre – koncentrált. A (deviza)hitelfelfutásban természetesen más tényezők – makrogazdasági helyzet, monetáris politika –, illetve a keresleti oldal is fontos szerepet játszottak.

6 A fejlett országok közül az egyedi kivételt Ausztria jelentette, ahol szintén megjelent a lakossági devizahitelezés, mint ahogyan azt később említeni fogjuk. Bár Ausztriában a hatóságok fellépésének a következtében a jelenség terjedését sikerült korlátok közé szorítani.

*A hitelezők minden eszközzel oldották a lakosság likviditási korlátját, ami egyben jelentős subprime⁷ jellegű hitelezést is jelentett (2. ismértv.). (i) KKE-specifikusan: az alacsony kamatozású devizában nyújtott hitel jelentős mértékben képes volt oldani a háztartások likviditási korlátját; a bankok sokkal nagyobb összeget és több ügyfélnek voltak képesek kihelyezni. (ii) A kisebb pénzügyi megtakarítással rendelkező ügyfelek elérése magas hitel/hitelbiztosíték értékű termékekkel.⁸ (iii) Az ügyfél jövedelmi korlátjának oldása: a hitel lejáratának nyújtásával (30–35 évre), rugalmasabb törlesztési lehetőségekkel, illetve a kevésbé szigorú jövedelemvizsgálattal, vagy úgy, hogy gyakorlatilag teljesen eltekintettek a jövedelemvizsgálattól (*tisztán fedezetalapú hitelezés*). Ezen hiteljellemzők használatával az alacsonyabb, illetve volatilisabb jövedelmű rétegek is viszonylag nagy hitelösszegekhez juthatnak. (iv) Az évek során az értékesítés is egyre agresszívebbé vált. A hitelezési *felfutás csúcán az ügynöki értékesítés dübörgött.*⁹*

A fentiek eredményeként erősen kockázatalapú verseny jött létre, méghozzá a gyakorlatban *olyan ügyfélkör meghitelezésével, amelynek jelentős* (a jövedelmi korlátok oldása miatt subprime jellegű) *része forintban valószínűleg nem is, vagy csak sokkal kisebb hitelösszeghez juthatott volna. Magyarországon a devizahitelezés egyben subprime válsággá is vált.* 2008-at megelőzően a kockázati verseny erősödését jól mutatja az LTV-arányok növekedése az új hiteleknél. A hitelezési túlfutás csúcspontján – 2007–2008 során – az új hitelek közel kétharmadánál az induló LTV-arány meghaladta a 70%-ot, ami már nagyon erősen subprime hitelezésre utal. Ezek a hitelek *a svájci frank erősödésének időszakában azt okozták, hogy az adósok nettó lakásvagyonra negatívvá vált, vagyis a hiteltartozásuk sok esetben szignifikánsan meghaladja a fedezetül szolgáló ingatlan értékét.*

A devizahitelezés subprime jellegét (terméktulajdonság- és ügyfélszinten is) jól mutatja a forint- és devizakonstrukciók közötti hitel-nemteljesítésben materializálódott kockázatai különbsége. A forint támogatott lakáshitel kedvező kockázati jellemzőiben fontos szerepet játszott, hogy az államilag támogatott konstrukciót szigorú hitelezési feltételekkel (például alacsonyabb maximális LTV-arány) és konzervatív hitelcélal (lakásszerzés) nyújtották. A deviza-lakáshitelek esetében a hitelezési feltételek már lazábbak voltak, de a hitelcél még konzervatívnak volt tekinthető. A szabad felhasználású hitelek jelentős része pedig már teljesen subprime jellemzőkkel bírt (magas LTV, csak fedezet alapú hitelezés, stb.).

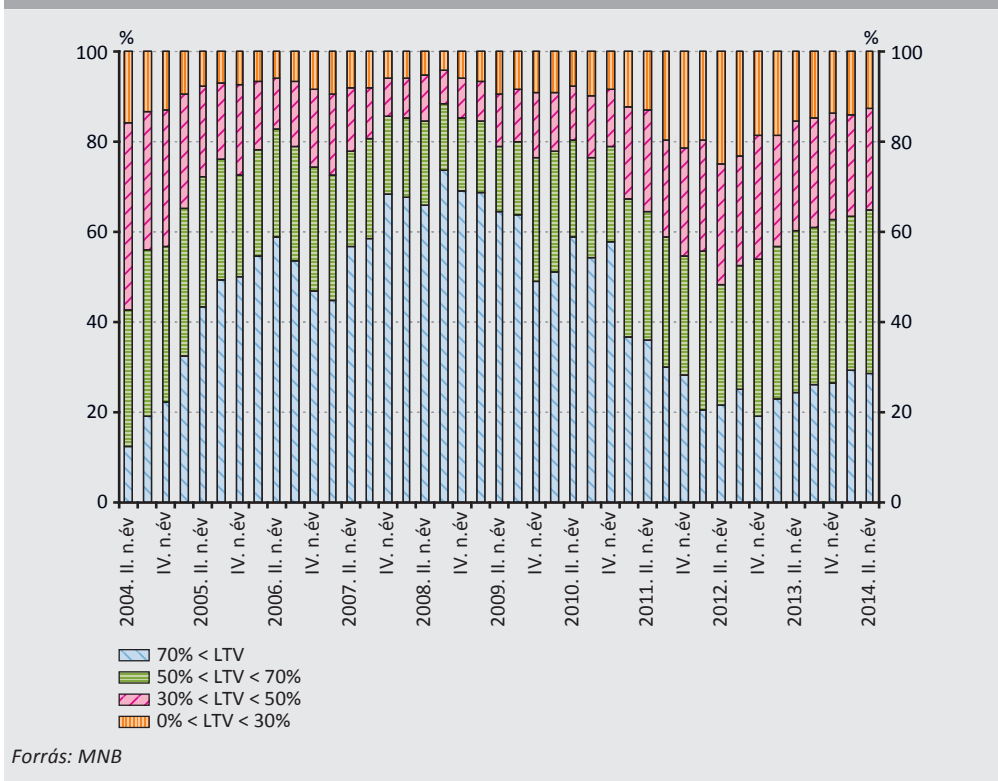
7 Az Egyesült Államokban használt kifejezés, a subprime, azaz másodrendű – kevésbé hitelképes – adósoknak nyújtott hitel, melynek nincs pontos definíciója, határa. A subprime jelzáloghitelek jellemzője a magas jövedelemarányos törlesztési teher és a magas LTV melletti hitelezés. A bedőlési valószínűségek ezen hiteleknél szignifikánsan magasabbak, mint a normális jelzáloghitelekénél.

8 Loan-to-value ratio – LTV; a hitelnek a fedezetül szolgáló ingatlan értékéhez viszonyított aránya.

9 Az ügynöki értékesítés szerepe a devizahitelezés nagy játékosainál meghatározó volt. Ehhez később még az alapvetően fióki értékesítésre építő bankok is csatlakoztak. Az ügynökök által összehozott portfóliók szinte minden hitelintézet esetén szignifikánsan magasabb hitelezési veszteséggel jártak a fiókban történt értékesítéshez képest. A közvetítőkön keresztül hitelek és a devizahitel két olyan jellemző, mely magasabb nemteljesítési valószínűséget okoz a közvetlen forint bankhitelekhez képest (Balás et al., 2015).

2. ábra

A háztartások új folyósítású bankrendszeri lakáshiteleinek LTV szerinti megbontása



A kockázatalapú verseny erősödésére, a hitelezés subprime jellegére az MNB Stabilitási jelentései és egyes szerzők is felhívták a figyelmet (például Király *et al.*, 2008).

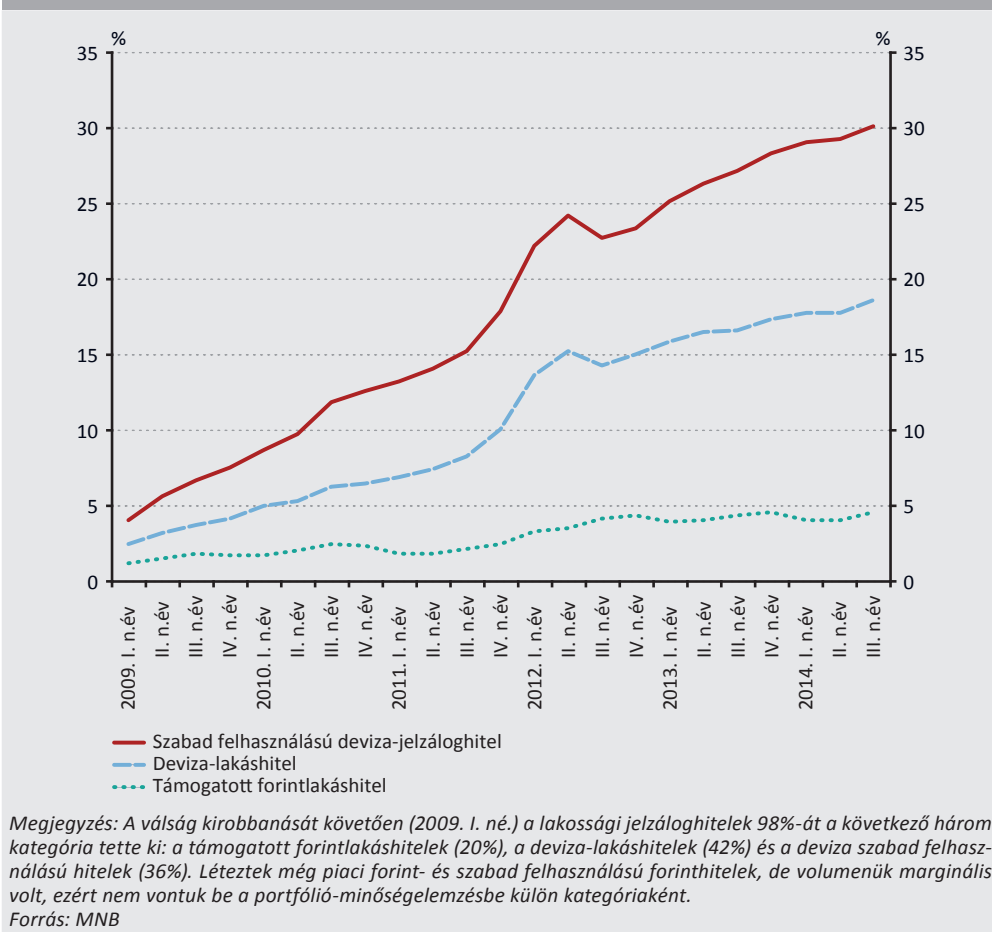
A hitelcélok széles körű bővítése is az állomány bővülését szolgálta (3. ismerv).

A termékfejlesztések a klasszikus jelzálog-hitelcélokon túl (lakásépítés és -vásárlás) újakat hoztak létre: ilyen a befektetési célú lakásvásárlás, a hitelfelvétellel kombinált megtakarítási lehetőségek (lásd később az ún. kombi hiteleket), ingatlanfedezet mellett nyújtott fogyasztási hitel. Ezeket összefoglalóan szabad felhasználású jelzáloghiteleknek hívták, amelyek egy idő után már a hitelállomány-növekedés motorját adták.

A többletkockázatoknak az ügyfelekre hártása csak rövid távon lehet sikeres, hosszú távon a hitelkockázatok szignifikáns növekedésével jár (4. ismerv).

A hitelezési korlátok feloldása és a hitelcélok bővítése mind a kockázatok növekedésének irányába hatott. Ezeket azonban a hitelezők már nem vállalták magukra. A termékek össze-

3. ábra
A háztartási nemteljesítő hitelarány fő termékcsopontonként

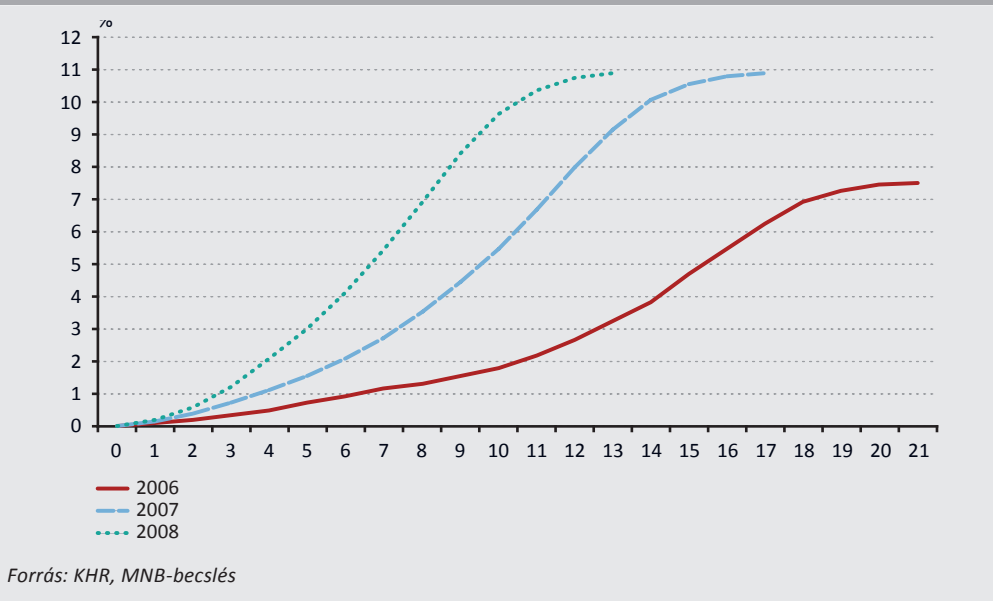


állításakor, illetve a refinanszírozás módjának megválasztásakor kockázataikat igyekeztek elsősorban az ügyfeleikre hárítani. Ezt a kérdést részletesen tárgyalja a következő fejezet.

A devizaalapú jelzáloghiteleket rendkívüli változatosság jellemezte. A bankok sokat változtattak a termékjellemzőkön az évek során; ennek eredményeként nemcsak bankonként, hanem egy bankon belül az egyes folyósítási „évjáratok” is jelentős kockázati eltérést mutatnak. A kockázati verseny eredményeként az egyes hitelezési évjáratok kockázati jellemzői folyamatosan romlottak. Az időben sokat változó termékjellemzők ugyanakkor jelentősen megnehezítették és bonyolultabbá tették a devizahitelezéses probléma utólagos rendezését.

4. ábra

A nemteljesítő hitelek aránya a különböző időszakokban felvett háztartási devizajelzáloghiteleknél



3. A termékkockázatok áthárítása az ügyfelekre

A legtipikusabb devizajelzáloghitel-termék svájcifrank-alapú, a bank által egyoldalúan változtatható kamatozású volt. A hitelek döntően annuitásos jellegűek voltak, maximális futamidejük pedig meghaladta a 20 évet.

Egy hiteltermék kamatlábát, árazását a következő elemek alkotják. A jövőbeli értékük körüli bizonytalanság egyben kockázati típust is jelent (a kamatkockázat összetevői): (i) A banki forrásszerzés (refinanszírozási) költsége; (ii) a hitelkockázati költség: a bank hitelezési veszteségét hivatott fedezni; (iii) a működésiköltség-rész, amely a bank működésének költségeit ragadja meg; (iv) a profitrés, amely egyfajta maradványként is felfogható.

Mivel a vizsgált termék esetében az árfolyamkockázatot teljes mértékben az ügyfél viseli, így a termék árazásában ez nem jelenik meg.

A fenti négy elem határozza meg az ügyleti kamatlábat.¹⁰ Egy hosszú lejáratú ügyletnél ezen tényezők nehezen becsülhetőek, nagy a várt értékük körüli bizonytalanság (kockázat). A devizahiteleknél ezt a bizonytalanságot tovább növelték az alkalmazott banki refinanszírozási technikák, illetve a folyamatosan enyhülő hitelezési standardok.

3.1. Árfolyamkockázat

A devizahiteleknél az árfolyamkockázatot teljes egészében a hitelfelvevő viseli. A termékek kialakításánál olyan deviza választása volt a cél, amely a legkisebb rövid lejáratú kamatozással járt, ezáltal a legkisebb kezdő törlesztőrészletet eredményezte egy adott hitelösszeg mellett. Így alkalmas volt a lakosság nagyon széles (subprime jellegű körének is) a meghitelezésére. A svájcifrank-alapú hitelezés Ausztriából indult ki, és az osztrák bankokon keresztül jelent meg először Magyarországon, amit a már említett, felfokozott piaci versenyhelyzetben a többi piaci szereplő is gyorsan bevezetett (*Bethlendi, 2011*).

*A svájci frank használata – a rövid távú kamatelőny ellenére – sokkal kockázatosabbnak bizonyult egy euróalapú hitelezéshez képest (5. ismértv): (i) a forint árfolyam-politikája az euróhoz kötődik, az euró-svájci frank keresztárfolyamra semmilyen ráhatással sincs. (ii) A svájci frank jól ismert menekülő deviza, tehát a korábbi évtizedek tapasztalatai alapján egy nemzetközi gazdasági válság esetén az erősödésére lehet számítani; (iii) az ún. carry trade-del¹¹ kapcsolatos irodalomban egyértelműen megjelenik, hogy a magas kamatozású devizák gyakran hosszú felértékelődési periódusokon mennek keresztül, amelyeket hirtelen nagy gyengülések szakítanak meg. Egy hosszú lejáratú hitel esetén ez azt jelenti, hogy az alacsony kamatozású, „kemény” devizában eladósodó személy nagyon nagy valószínűséggel akkora árfolyamvesztést fog elszenvedni, amely az összes addig keletkezett kamatnyereségét felemészti (*Kisgergely, 2010*).*

Az euróhitelezés is megjelent, a hitelintézetek kínálatában azonban a svájcifrank-termékek játszottak kiemelt szerepet. Az árfolyamkockázat kezelésére két részleges lehetőséget kínáltak a bankok az ügyfeleknek, de ezek a folyósításoknak csak kis részéhez kötődtek. Az egyik módszer az volt, hogy az árfolyamváltozás hatása nem a havi törlesztőrészletben jelenik meg, hanem a hitel hátralévő futamidejének módosulásában. A másik pedig az, hogy az árfolyamkockázattal szemben – többnyire csak az első két évre – a bank biztosította, hogy ha az árfolyam egy előre meghatározott sávon kívülre kerül, a bank a sávszéli árfolyamot fogja alkalmazni a törlesztőrészlet számítása során.

2007-ben a kockázati verseny további erősödését, a hitelezési túlfűtöttségét mutatta a svájci franknál is magasabb árfolyamkockázatú, de alacsonyabb kamatozású (ezáltal alacso-

¹⁰ A költségek, díjak egy része megjelenhet csak folyósításkor, vagy havi fix összegként. Ugyanakkor ezek kamatként is kifejezhetők, ami a THM-számítás megközelítésének a módja.

¹¹ A carry trade egy jól definiált devizapiaci kereskedési stratégiát jelent: a befektető hitelt vesz fel alacsony kamatozású devizákban, és magas kamatozású devizákba fektet.

nyabb induló törlesztőrészletű), japánjen-alapú vagy erre átváltható hitelek megjelenése.¹² A japánjen-termékek végül csak három nagybank termékpalettájában jelentek meg, bár ebben az időszakban az új folyósításoknak a 10%-át is elérték. A Felügyelet a svájcifrank-hitelekkel ellentétben ebben az esetben (az erőteljes MNB-nyomásnak köszönhetően) már lépett, és 2008 májusától a jenalapú hitelek tőkekövetelményét lényegesen megemelte.¹³ A felügyeleti fellépés és a válság együttes hatására 2008 folyamán a bankok leállították a japánjen-alapú termékek értékesítését.

Ahogy a bevezetőben említettük, a lakossági hitelezés zömét adó svájcifrank-hitelekkel szemben azonban semmilyen érdemi szabályozói, vagy hatósági lépés sem történt. A különböző hatóságok megosztottsága, intézményi hiányosságok eredőjeként csupán a kockázatok észlelésének dokumentálása történt és ez is inkább csak az MNB részéről (Bethlendi et al., 2014). Az üzleti oldal pedig – lásd például az Magyar Bankszövetség erre vonatkozó, „Bankszövetség: nem kell félni a devizaalapú konstrukcióktól” című közleményét (MTI, 2006) – az árfolyamkockázat nem túl magas jellegét kommunikálta.¹⁴

A devizahitelezés folyamatának teljes leállítása érdekében a 2010-ben felállt, új kormány adminisztratív eszközkhöz nyúlt. A Ptk. módosítása alapján¹⁵ – 2010. augusztustól megtiltotta a devizaalapú kölcsönszerződések fedezeteként a magánszemélyek ingatlanára jelzálogjog alapítását. Ez a rendelkezés az árfolyamgát rendszerének és a kényszerértékesítési kvótáknak a bevezetésével¹⁶ ugyan hatályát veszítette 2011 júliusától, de a jelzálogalapú devizahitelezés már nem indult újra. Míg az árfolyamgát rendszere¹⁷ a még teljesíteni képes deviza-ingatlanhitelek fizetőképességének fenntartását szolgálja, addig a kényszerértékesítési kvóta¹⁸ bevezetése, valamint a 2012. január 1-jétől induló NET Zrt. programja¹⁹ a nemteljesítő lakáshitelek lakhatásának fenntartását kívánja biztosítani.

12 A jenalapú hitelek megjelenését egyértelműen az alacsonyabb nominális kamatszintnek lehetett tulajdonítani, amellyel az ügyfelek alacsonyabb törlesztőrészletet érthettek el, miközben a bankok kamatmarzsa sem csökkent. Korábban az euróhiteleket ugyanezen ok miatt szorították ki a svájcifrank-alapú hitelek. A japán jennek a forinttal szembeni árfolyama a svájci frankhoz és az euróhoz képest lényegesen nagyobb árfolyam-volatilitást mutatott. Ugyanis a japán és az európai gazdaságok fundamentumai között nincs szoros kapcsolat, valamint a japán jen a devizák közötti kamatkülönböztetésekre alapozott, ún. „carry trade” ügyletek egyik fontos finanszírozó devizája volt (MNB, 2008).

13 Az előírt többlettőke nagysága az érintett portfólió 1. pillér alatti tőkeigényletének 50–100%-a.

14 A 2006. januári közleményükben a következő állt: a „Bankszövetség szerint nemcsak a reálértelemben vett tartós forintgyengülést zárhatjuk ki a lehetséges jövőbeni forgatókönyvek közül, hanem a forint jelentős és tartós nominális gyengülését is”.

15 A 2010. évi XC. törvény 81. §-a alapján.

16 A devizakölcsönök törlesztési árfolyamának rögzítéséről és a lakóingatlanok kényszerértékesítésének rendjéről szóló 2011. évi LXXV. törvény alapján.

17 A tényleges és a rögzített (körülbelül az átlagos hitelfelvételkor) árfolyamon számolt törlesztőrészletek közötti különbséget az árfolyamrögzítés időszakában ún. gyűjtőszámlahitelként tartják nyilván a hitelintézetek. A havi törlesztőrészlet kamattartamának a fix árfolyam feletti részét 50–50%-ban megosztva az állam és a bank fizeti. A rögzített árfolyamon történő törlesztés maximálisan 5 év lehet.

18 A nemfizető lakáshitelek ingatlanjai kényszerértékesítési darabszámának negyedéves maximalizálását jelenti.

19 A Nemzeti Eszközkezelő Zrt. (NET) feladata azoknak a szociálisan rászorult hiteladósoknak a megsegítése, akiknek jelzáloghitelük van, de fizetési kötelezettségeiknek tartósan nem tudnak eleget tenni. A NET bizonyos feltételek fennállása esetén ezen adósok lakóingatlanát megvásárolja, biztosítva egyúttal, hogy az adós bérlőként a lakásban maradhasson.

A meglévő állományok jelentős rendszerkockázatot jelentettek, az ország sérülékenységéhez nagymértékben hozzájárultak és a gazdaságpolitika mozgásterét beszűkítették. Az állományok a hosszú futamidő és a forint leértékelődése következtében csak nagyon lassan futottak volna ki, hosszú ideig fenntartva az előbbi kockázatot.

A lakossági devizahitelek forintosításának az ötlete először 2011-ben merült fel (lásd például *Barta et al. (2011)* javaslatát). Ugyanakkor az ország akkori gazdasági helyzete és befektetői megítélése miatt ez akkor kockázatos lépésnek tűnt (EU-túlzottdeficit-eljárás alatt állt az ország, leminősítették befektetésre nem javasolt adóskategóriába, zajlott az euró-zóna-periféria válsága). Mivel 2011-ben a potenciálisan érintett állományok is jelentősebbek voltak, annak érdekében, hogy a forintosított hitelek törlesztőrésze ne emelkedjen (akkor mintegy 4%-ponttal magasabbak voltak a hozamok, illetve a jegybanki alapkamat, mint 2014-ben), a futamidő-hosszabbítás mellett elkerülhetetlen lett volna valamennyi költségvetési kamattámogatás bevezetése. Az akkori költségvetési helyzet ugyanakkor nagyon korlátozott volt. A forintosításhoz a forrást – tartalékjának terhére – az MNB-nek kellett volna biztosítania. Az említett gazdasági környezetben a tartalék nagyságának szintje egyrészt alacsonyabb volt, másrészt a külföldi befektetők általi megítélése is hangsúlyosabb volt, mint 2014-ben.

Az állományok leépítése érdekében 2011–2012 fordulóján – a fentiek miatt – a devizaadósok szűkebb körét célzó lépés született: a deviza-jelzáloghiteladósoknak lehetősége nyílt a kedvezményes árfolyamon történő végtörlesztésre.²⁰ Ennek során a jelzálogfedezetű devizahitel-állomány közel negyedét – 1355 milliárd forintot – végtörlesztették. A kedvezményes árfolyam és a piaci hitel közötti árfolyam-különbséget a hitelező pénzintézeteknek kellett állniuk (*PSZÁF, 2012*). Így a válság hatására bekövetkezett árfolyamvesztés egy részét a kormányzat az adósoktól visszaterelte a hitelezőkre. A végtörlesztés mellett a lakossági devizahitel-állomány továbbra is jelentős maradt.

Annak érdekében, hogy a lakhatást a jövőben ne veszélyeztesse rendszerszinten az árfolyamkockázat, illetve a devizahitel-állományok szignifikánsan csökkenjenek, a kormány 2014 novemberében döntött a deviza-jelzáloghitelek piaci árfolyamon történő forintosításáról.²¹ A forintosításhoz szükséges, közel 9 milliárd euró devizaforrást az MNB 2014 év végén el is adta a hazai a bankszektornak, a hitelintézetek pedig forintra konvertálták a devizaadósok hiteleit. Az erről szóló értesítést a fogyasztók a későbbi ismertetésre kerülő, ún. elszámolással együtt 2015 márciusától kapják meg. Az MNB ezzel biztosította, hogy a lakossági devizahitelek kivezetése gyorsan, a pénzügyi rendszer stabilitásának megőrzése mellett és a forint árfolyamára gyakorolt érdemi hatás nélkül menjen végbe. 2015. január 15-én a svájci jegybank elengedte az euróval szembeni árfolyamküszöbét, vagyis hagyta, hogy elszabaduljon a felértékelő erő a piacon; ennek következtében a forint közel 20%-al

20 Az otthonvédelemmel összefüggő egyes törvények módosításáról a 2011. évi CXXI. törvény alapján.

21 Az egyes fogyasztói kölcsönszerződések devizanemének módosulásával és a kamatszabályokkal kapcsolatos kérdések rendezéséről szóló 2014. évi LXXVII. törvény alapján a forintosítás nem kötelező, a fogyasztók kezdeményezhetik a forintra átváltás alkalmazásának mellőzését bizonyos feltételek fennállása esetén.

gyengült a svájci frankkal szemben. A forintosítás következtében a hazai jelzáloghitel-adósok mentesültek ettől a negatív árfolyam-elmozdulástól. Ezt követően már a Bankszövetség is elismerte, hogy helyes döntés az árfolyamkockázat kivezetése a lakossági jelzáloghitelezési piacról (MTI, 2015).

2015 elején – a később bemutatásra kerülő elszámolási jogszabályokat hatását is figyelembe véve – nagyságrendileg 3300 milliárd forinttal csökken a lakossági devizahitel-állomány. Így várhatóan 2015 közepére a devizahitelek állománya 500 milliárd forint alá, a teljes lakossági hitelállományon belül pedig 8% alá csökken, tehát a devizahiteleket gyakorlatilag kivezetik.²² A forintosítással egyidejűleg pedig a később ismertetésre kerülő, tisztességes árazásra való áttérés is meg fog valósulni.

3.2. Forrásbevonás kockázata, tisztességtelen árazási feltételek

A kamatmeghatározás módja sem a fix, sem a változó kamatozással tisztán nem volt jellemezhető, ezért használjuk a bank által egyoldalúan változtatható kamatozás kifejezését.²³ Ez egy fontos termékjellemző volt, mert a tisztességtelen, egyoldalú kamatemelés lehetőségét hordozta magában (6. ismerv).

A deviza-jelzáloghiteleket kétfajta kamatozással értékesítették. Az egyik az volt, hogy egy fix kamatlábat határoztak meg. A kölcsönszerződés értelmében azonban a fix kamatláb megváltoztatására tág lehetősége adódott a bankoknak. A másik termék indexált jellegű volt. A bankok valamilyen pénzüpiaci benchmarkhozam (3, 6 vagy 12 hónapos EURIBOR/CHF-LIBOR) felett alkalmaztak egy marzsot. A pénzüpiaci helyzet függvényében a termék rögtön átárazódott. Ugyanakkor a bankoknak tág lehetősége volt a marzs megváltoztatására is. A fentiek miatt használjuk a bank által egyoldalúan változtatható kamatozás kifejezését. A szerződéskötéskor meghatározott teljeshitelidj-mutató (THM) így összehasonlíthatatlanná vált, hisz az árajánlat maximum csak az első évre szólt, míg a hitel futamideje általában 15-20 év volt. A gyakorlat nem volt transzparens, a fogyasztó nem láthatta át, hogy a bank által kezdeményezett átárazást a valós költségeinek változása vagy profitnövelési szándékok okozták.

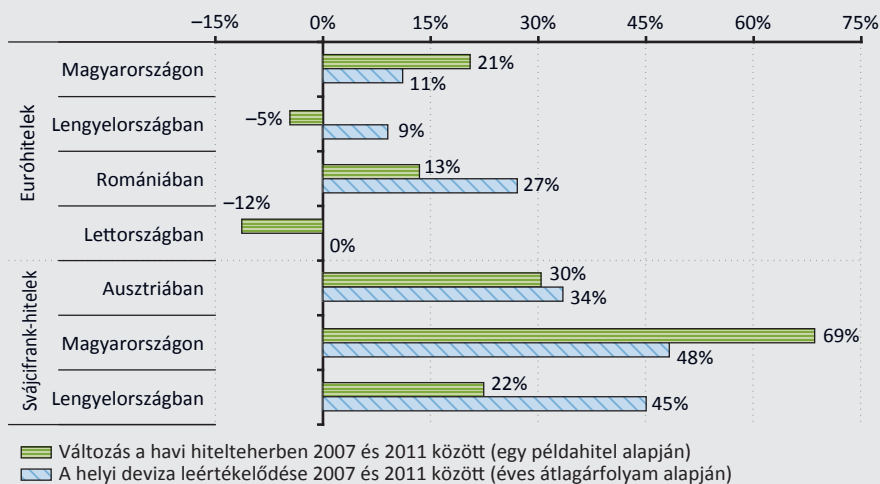
A lakossági devizahitelezés nem volt egyedülálló jelenség a régióban. Ugyanakkor a termékjellemzők tekintetében fogyasztói szempontból jelentős különbséget találunk. Lengyelországban, Romániában és a Baltikumban a hitelek jelentős része valóban változó kamatozású devizahitel volt. Ezeket gyakorlatilag ugyanazok a bankcsoportok nyújtották, amelyek Magyarországon is jelen vannak. Kiemelendő ugyanakkor, hogy vélhetően az

²² A fennmaradó devizahitelek döntően autó- és részben személyi hitelek lesznek, amelyeknek az átlagos futamideje már alacsony, így ez a portfólió is gyorsan ki fog futni.

²³ A lakossági devizahitelezés problematikájával foglalkozó országgyűlési, ún. Papcsák-jelentés is ezt a kifejezést használja (OGY, 2012).

5. ábra

Egy átlagos lakáshitel törlesztőrészletének, illetve a helyi devizák árfolyamának a változása 2007 és 2011 között



Forrás: Szigel (2012), MNB

ottani hatóságok erélyesebb fellépésének a következtében a transzparencia és egyben a tisztességes átárzás az ottani szerződésekben sokkal jobban megvalósult. A hitelek valóban indexált kamatozásúak, azaz egy meghatározott pénzügyi hozamhoz kötött tartalmazznak egy előre meghatározott, fix marzsot (például EURIBOR + 5 százalék). A banknak nem volt lehetősége a marzs ilyen mértékű, egyoldalú módosítására. Tehát az ugyanazon bankcsoporthoz tartozó, ottani bankok bevállalták az ügynevezett marzsokkockázatot is. Amennyiben romlott az adott bank megítélése vagy az ország kockázati felár, azt nem tudták az ügyfélre terhelni (Bethlendi, 2009b). A fentiek miatt egyedül Magyarországon történt meg az, hogy az árfolyamsok mellett kamatsokk is érte az adósokat, ami együtt a törlesztőrészletek szignifikáns emelkedésével járt. A devizaalapú jelzáloghiteleken alkalmazott kamatemelések mértéke átlagosan 2 százalékpont volt a válságot követően. Ezalatt a környező érintett országokban a kamatváltozás (csökkenés) jelentősen ellensúlyozni tudta a negatív árfolyamhatást, sőt bizonyos esetekben a törlesztőrészletek még csökkentek is.

A bankok alapvetően rövid és szintetikus forrásból refinanszírozták hosszú lejáratú deviza-jelzáloghitelezésüket. Ez a technika nem elhanyagolható megújítási kockázattal járt, amely elsősorban költségként realizálódott az ügyfelek számára (7. ismerv).

A magyar bankrendszer a svájcfrank-hitelezéshez szükséges svájcfrank-forrást nem tradicionális módon – svájcfrank-devizabetét gyűjtéséből, illetve hosszú lejáratú devizakötvény-kibocsátásból – vonta be, hanem a mérlegén belül forint- vagy euróbetétekből finanszírozta meg. Az ebből adódó, mérlegen belüli nyitott devizapozíciót a bankok jellemzően

külföldiekkel kötött, mérlegen kívüli (származtatott) ügyletekkel fedezik.²⁴ Ennek elsősorban két típusát használják: rövid lejáratú FX-swapot és a hosszabb lejáratú cross-currency basis swapot (CBS). Mindkét derivatíva lényege, hogy döntően külföldiekkel kötött ügyletek keretében devizahitelt vesznek fel a hazai bankok és ezzel egy időben forinthitelt nyújtanak az ügyfeleknek, majd egy későbbi időpontban visszacserélik ezeket a pénzeket. Itt kiemelendő, hogy a tradicionális megoldás – például CHF-kötvény kibocsátása – rövid távon magasabb költséggel járt volna, de a stabil refinanszírozási struktúra hosszabb távon előnyösebb lett volna.

Mivel a hazai bankszektor jelentős devizahitelezést produkált, erősen rá volt utalva a bemutatott finanszírozási technikára. A 2008 szeptemberében Magyarországot is elérő pénzügyi sokk következtében azonban a hazai bankok nem vagy csak nagyon drágán tudták megújítani derivatív pozícióikat. Ezen a helyzeten csak az MNB és a külföldi jegybankok összehangolt akciója tudott segíteni.

A fentiek bemutatott refinanszírozási költség-kockázatot jelentős mértékben az adósok viselték, *ráadásul aszimmetrikusan: a csökkenő refinanszírozási, országkockázati és bankkockázati prémiumok nem vonták maguk után az ügyfélköltségek automatikus csökkenését.*²⁵

2008 során még jelentős devizahitel-folyósítás történt. 2008 végén, 2009 elején a meglévő állományok kamatát megemelték. A megugró törlesztőrészek tömeges problémájára adott válaszul a deviza-jelzáloghitel 2004-es indulásához képest meglehetősen későn – a nagy állományok felépülését követően –, csak 2009 októberében jelent meg a piac első önszabályozása, az ún. magatartási kódex²⁶. A kódex preambuluma kimondja a transzparencia (a lakossági hitelnújtás körében fokozottan érvényesítik a közérthetőséget és átláthatóságot, a szükséges információk hozzáférhetőségét) és a szimmetria elvét. Ugyanakkor a kódex egy igen hosszú listában sorolja fel azokat az okokat, amelyek miatt a kódexhez csatlakozó pénzintézetek kamatot emelhetnek. Így valójában a kódex intézményesített formában meghagyta a hitelezők tág mozgásterét a kamatemelésre, illetve a szimmetria elve sem tudott érvényesülni, mert az esetek jelentős részében a hitelező mindig talált olyan okot a hosszú listából, amely miatt nem érvényesítette a kamatcsökkentést.

A hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló törvény (Hpt.) 2010. január 1-jétől hatályos módosításai gyakorlatilag törvényi erőre emelték a magatartási kódex előírásait.

24 Tipikusan két ügylettel: HUF-EUR és EUR-CHF. Ha az anyabanktól devizaforrást vontak be, az tipikusan euró volt, s ebben az esetben csak egy CBS-t kell kötniük.

25 A CBS-ügyletek költsége a válság előtti éves 15 bázispont (0,15 százalékpont) értékről a válság alatt 250-300 bázispontra növekedett. Ugyanakkor a svájci pénzügyi kamatláb megközelítőleg ugyanilyen mértékben csökkent. A hazai banki marzsra nézve a két hatás átlagosan közel kiegyenlítette egymást. Ennek ellenére a bankok – az emelkedő forrásköltségekre hivatkozva – megemelték a hitelek kamatait. 2009 második negyedévében aztán a derivatív költségek már jelentős csökkenésnek indultak. Összességében az elérhető piaci adatok és árjegyzések alapján 2009 nyarán a hazai bankok átlagos refinanszírozási költsége már a válság előtti szint alá került. A THM-szintek ugyanakkor nem csökkentek, sőt a 2008 nyara előtti hitelek esetén a THM átlagosan 1 százalékponttal emelkedett (Bethlendi, 2009).

26 Magatartási kódex a lakosság részére hitelt nyújtó pénzügyi szervezeteknek az ügyfelekkel szembeni tisztességes magatartásáról.

A törvény minden fogyasztóval kötött hitel-, kölcsön- és pénzügyilízing-szerződés esetében előírta az egyoldalú szerződésmódosításra vonatkozó szabályokat. Ezentúl fel kellett sorolni az általános szerződési feltételekben a fogyasztó számára kedvezőtlen, egyoldalú kamatemelés okait. A díjakat és költségeket pedig csak a KSH éves fogyasztói árindexével lehetett emelni, illetve a szerződések nem módosíthatóak új díj, illetve költségek bevezetésével. A törvénymódosítás azonban nem szüntette meg a magatartási kódexnél jelzett problémákat, a hitelezők tág mozgástere a kamatemelésre megmaradt, de ezentúl ezt jobban kellett dokumentálniuk. A Hpt. 2010. november 27-étől hatályos változata a fogyasztóval kötött lakáscélú hitel és kölcsönszerződés vagy pénzügyilízing-szerződés esetében szűkítette az okok listájának körét.

Azt a gyakorlatot, amely a bankok marzskockázatát tisztességtelenül áthárítja a fogyasztókra, a jelzáloghitelek esetében a Hpt. 2012. április 1-től hatályos változtatása szűkítette, de nem szüntette meg teljesen. Az ezen túl folyósított, vagy újraserződött hiteleket már csak fix kamatozással, vagy a törvényben nevesített referencia-kamatlábakhoz kötődő, fix kamatfelárral lehetett nyújtani. Ugyanakkor a fix kamat és a kamatfelár átárazásának a szabályai önmagában még nem garantálták az ügyfelek számára az átláthatóságot és az arányosságot.²⁷ A kamaton felül rendszeresen fizetendő díjat és költséget pedig csak az éves infláció mértékével lehetett emelni. A nem jelzálog típusú hitelekre azonban a 2010. január 1-ji előírások maradtak érvényben.

A meglévő állományok és az öt éven belül megszűnt szerződések esetében az egyoldalú kamatemeléseket tisztességtelennek lehet tekinteni minden hitel esetében (a forintalapú és fogyasztási hiteleknel²⁸ is) – a Kúria 2014-es jogegységi döntése²⁹ alapján 2014 júliusában hatályba lépő törvény³⁰ szerint –, ha az adós számára nem világos és transzparens, hogy az egyes körülmények változása milyen mértékben hat ki az adós fizetési kötelezettségeire. Ez a törvényi vélelem minden 2014. július 26-ig nyújtott devizaalapú hitelre kiterjedt. A forintalapú és a devizában folyósított és törlesztett hitelek esetén pedig a 2010. november 27-e előtti általános szerződési feltételek esetén él a törvényi tisztességtelenségi vélelem.³¹ A vélelem ellen a bankok bírósághoz fordultak. A jelen cikk írásakor a perek még nem zárultak le teljesen, azonban azok döntő részét első- és másodfokon már elvesztették

27 A referenciakamatozású hitelnél csak két esetben engedte meg a szabályozás a kamatfelár változtatását (nemteljesítés; lakásbiztosítás nem fizetése), de itt is kiemelendő, hogy a törvény a feltételek változásának a felárakra gyakorolt hatását a pénzügyi intézmény belső szabályzatára bízta, így nem garantálja annak átláthatóságát az ügyfél számára való. Ugyanakkor a fix kamatozású hiteleknel fennmaradt a 275/2010. Korm. rendelet, amely széles körben biztosít egyoldalú emelésre lehetőséget a kamatperiódus lejártával (piaci környezet, hitelkockázat, jogszabályi környezet változása).

28 Kivéve a hitelkártya-, folyószámla- és az államilag támogatott lakáshiteleket.

29 2/2014. számú PJE-határozat. Az egyoldalú szerződésmódosítást lehetővé tevő szerződéses rendelkezés akkor tisztességtelen, ha az nem felel meg a következő hét elvnek: egyértelmű és érthető megfogalmazás; tételek meghatározás; objektivitás; ténylegesség és arányosság; átláthatóság; felmondhatóság; szimmetria.

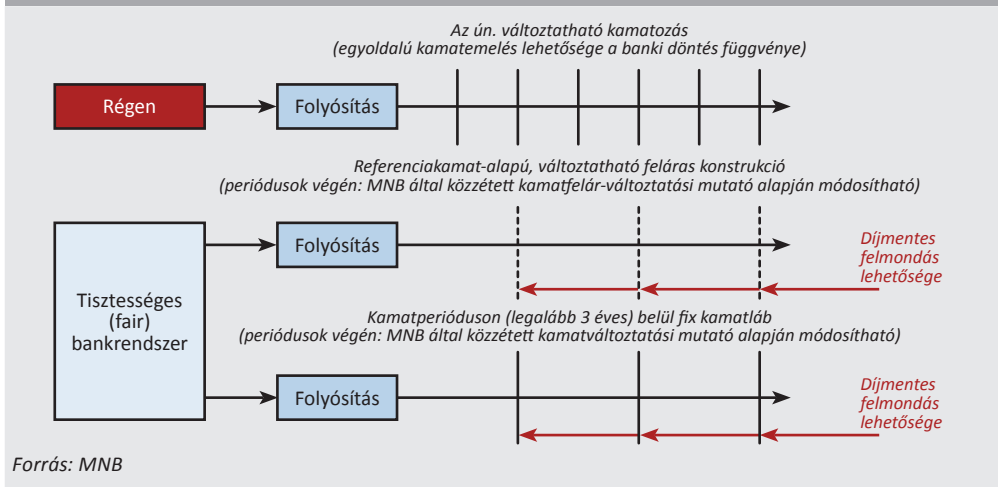
30 A Kúriának a pénzügyi intézmények fogyasztói kölcsönszerződéseire vonatkozó jogegységi határozatával kapcsolatos egyes kérdések rendezéséről szóló 2014. évi XXXVIII. törvény.

31 Az ezt követő időszakra vonatkozóan az MNB közérdekű pert indíthat a tisztességtelenség kimondása érdekében. A hitelezők 2010-től feltételezhetően bizonyos esetekben megvalósították a tisztességes árazás feltételeit.

a pénzintézetek. A tisztességtelen kamatemelésből (és a később bemutatandó árfolyamrés alkalmazásából) származó pénzügyi előnyt a hitelintézetek a 2014. évi XXXVIII. törvény alapján kötelesek tőketörlesztésként értelmezni és az adósok részére visszafizetni, vagy annak a mértékével a meglévő adósságot csökkenteni. Ezt nevezzük röviden elszámolásnak.³²

A meglévő hitelek széles körére a tisztességtelenség várhatóan jogerősen megállapításra kerül; ez maga után vonja ezen szerződések előrettekintő rendezésének a szükségességét. Ennek érdekében az országgyűlés elfogadta a 2014. évi LXXVIII. törvényt, amely a fogyasztónak nyújtott hitelről szóló 2009. évi CLXII. törvény és egyes kapcsolódó törvények módosításáról szólott annak érdekében, hogy a tisztességes árazás követelményei minden háztartási hitelterméknél megvalósuljanak. *A tisztességes árazásra való áttérés 2015. februárjától fog megvalósulni mind az új folyósítási, mind a meglévő állományok tekintetében.* A törvény értelmében az egyoldalú kamat-, költség- és díjemelések lehetősége nagyban leszűkül, és csak objektíven mérhető okokból és transzparensten következhet be. Amennyiben a kamatfelár mértéke az újabb kamatperiódusban a fogyasztóra hátrányosan változik, a fogyasztó a hitelszerződés költség- és díjmentes felmondására jogosult. Az alkalmazható díjak körét és maximális mértékét is korlátozzák. Ezen kívül sokat bővültek a fogyasztók tájékoztatásának javítását szolgáló szabályok is.

6. ábra
Áttérés a tisztességes árazási gyakorlatra



A túlzott növekedési hajszá miatt a hitelintézetek likviditási kockázata megnőtt, a hitel/betét arány felborult, aminek a hatása szintén megjelent a forrás-, ezáltal az ügyfélköltségekben (8. ismerv).

32 Az elszámolás részletszabályait MNB-rendeletek határozzák meg.

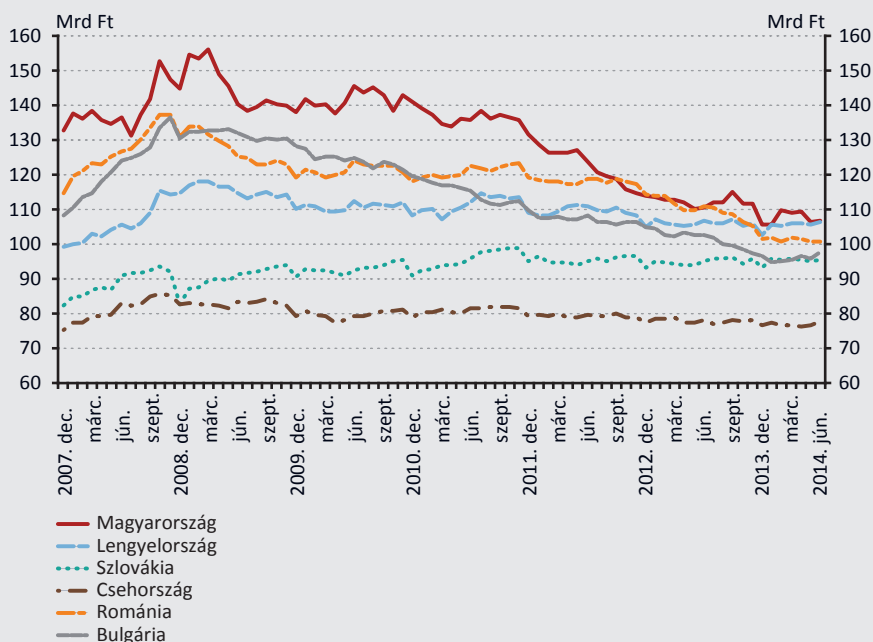
A túlzott növekedési hajszja következtében a hazai bankrendszer – zömében az anyabankokon keresztül – jelentős mértékben vont be külföldi forrást. Ennek eredményeként a hazai bankszektor nemzetközi mértékben is erősen ráutaltta vált a rövid devizaforrásokra, a hitel/betét arány a régió más országaihoz képest is nagyon megnőtt, messze eltávolodott az egészségesnek tekinthető, 100% körüli értéktől. Az olcsó külföldi források így növelték a kockázatvállalási hajlandóságot és táplálták a prociklikus hitelezést.

A hazai bankrendszerben – jelentős részben a devizahitelezés miatt – túlzott devizapozícióbeli lejáratú eltérés alakult ki. Ennek kezelése érdekében 2012 júliusában bevezetésre került az ún. devizafinanszírozás-megfelelési mutató (DMM). A mutató elsődleges célja az volt, hogy közelebb hozza a bankrendszer mérlegen belüli és mérlegen kívüli devizapozícióbeli lejáratú eltérését, ezzel is mérsékelve a bankrendszer és az ország külső sérülékenységét (Fáykiss, 2014).

Szintén a fenti tapasztalatok alapján – az előbbi likviditási cél mellett – az MNB 2014 tavaszán meghirdetett, a bankrendszerre vonatkozó programjában fontos célként jelölte meg, hogy a hazai bankrendszer hitel/betét mutatója ne térjen el tartósan és számottevően a 100%-tól (Nagy–Vonák, 2014).

7.ábra

A hitel/betét mutató alakulása nemzetközi összehasonlításban



Megjegyzés: a fentiek bankrendszeri átlagszámok, egyedi banki arányok nagy szóródást, jelentős kiugró értékeket mutatnak.

Forrás: MNB

3.3. Hitelkockázat

Már a konstrukció kialakításakor jól lehetett tudni, hogy ezen termékek hitelkockázata magasabb, mint a forinthiteleké. Erre már a deviza-jelzáloghitelezés megjelenésekor – 2004-ben – felhívta a figyelmet az MNB. A devizahitelek törlesztőrészelei a forinthitelekénél nagyobb mértékben és gyakrabban változhatnak a rövid átárazódási periódus és az árfolyamkockázat azonnali, fogyasztóra történő áthárítása miatt. A hazai háztartások védtelenek az ilyen változásokkal szemben, mivel nem rendelkeznek természetes fedezettel (svájcifrank-bevétellel, illetve -megtakarítással). A háztartásokra terhelt kockázatok hitelkockázattá transzformálódásának mértéke függ az adott kamat- és árfolyamváltozás mértékétől, illetve tartosságától. A fizetéseképtelenség esélye nagyobb azoknál a hitelekénél, ahol az adós hitelfelvételkor az aktuális kamat- és árfolyamszint alapján maximalizálja a felveendő hitelösszeget (MNB, 2004). A devizahitelekénél fellépő, magasabb hitelkockázatot a magasabb hitelkockázati marzsszal, az alacsonyabb LTV-aránnyal és szigorúbb jövedelemvizsgálattal lehet ellensúlyozni. A kezdeti devizahitelezési feltételek – ahogyan már említettük – gyorsan fellazultak, és a fenti kockázatokat csökkentő tényezők éppen az ellentétes irányba mozdultak el. Ezenkívül a jelentős volumenek és a fedezetek viszonylagos homogenitása miatt a fedezetértékesítési nehézség kockázata is szignifikánsan megnőtt.

Az LTV-arányok szabályozói maximalizálása csak 2010. január 1-jétől történt meg a 361/2009-es Kormányrendelet alapján. A rendelet egyben megtiltotta a tisztán fedezetalapú hitelezést. Ugyanakkor a jövedelemvizsgálatra csak általános elveket írt elő, ami a gyakorlatban tág mozgásteret hagyott ezen a téren a hitelezőknek. Az igazi megoldást – nemzetközi tapasztalatok alapján – a jövedelemarányos törlesztőrészlet maximalizálása jelenti. Ez az MNB-rendelete³³ által, 2015. január 1-jétől került bevezetésre, ami egyben szigorítja a 2010-es maximális LTV-szabályokat is. Ha önmagában csak ezt a szabályozást (hasonló paraméterek mellett) 2004-ben bevezetik, akkor a túlzott hitelezés, de leginkább annak a subprime jellege megelőzhető lett volna.

A fentiek mellett az ún. halasztott tőketörlesztésű termékek is megjelentek, amelyek további kockázatokat hordoztak. Ezeknek az egyik típusa azok a bizonyos tőketörlesztési türelmi idővel induló hitelek voltak, amelyeknél a türelmi időszakban csak a kamatot kellett a hitel után fizetni. A választható türelmi idő többnyire egy és öt év közötti volt. A másik türelmi idő konstrukciónak tekinthetőek a befektetéssel kombinált hitelek (kombi hitelek), amelyeknél az ügyfél a tőketörlesztésnek megfelelő összeget egy befektetési termékbe fektette be. A befektetés (hagyományos vegyes vagy unit-linked típusú életbiztosítás, lakás-takarékpénztár) a hitelhez volt kötve, és lejártakor a tőketörlesztésre kellett fordítani.

33 32/2014. (IX. 10.) MNB-rendelete.

Ezek az átmeneti fizetési könnyítést, illetve a halasztott tőkefizetést nyújtó konstrukciók kifejezetten magas kockázatúnak tekinthetőek, fölerősítették a normál jelzálog-hitelezés rizikófaktorait és újakat is létrehozak.³⁴

A Felügyelet 2013 márciusától – a jenalapú hitelekhez hasonlóan – lényegesen megemelte a kombi hitelek tőkekövetelményét, bár ebben az időszakban az ilyen típusú hitelek folyósítása már igen csekély mértékű volt, ezt követően értékesítésük gyakorlatilag megszűnt.³⁵

Az alkalmazott kockázatkezelési módszertanok és eredmények csak hamis biztonságot sugalltak, a kockázatok valós mérésére nem voltak alkalmasak (9. ismerv).

A 2000-es évek elején megjelentek a háztartási kockázatkezelésben is a kvantitatív módszertanok, amelyek az ügyfelek közötti differenciálást, illetve a bankok várható veszteségeinek becslését³⁶ próbálták szolgálani. A nem várt veszteségekre pedig a tőke volt hivatott fedezetet nyújtani. A bankok a modellek paramétereinek becsléséhez nem rendelkeztek saját tapasztalatokkal (adatokkal). Ráadásul, ahogy a fentiekben bemutattuk, az egyes folyósítási „évjáratok” hitelezési kockázatai is nagyban különböztek. A fejlett országok tapasztalatai pedig csak korlátozottan voltak relevánsak a hazai piacon annak jellemzői (például a devizahitelezés) miatt. Ráadásul az egyes paraméterek közötti korrelációk és nem lineáris kapcsolatok közötti mérés nem is nagyon próbálkoztak.³⁷ Az alkalmazott sokk-szenáriók utólag igen mérsékelt veszteséget mutattak.

A banki kockázatkezelés nemcsak a korábban említett rossz ösztönző rendszer miatt, hanem az alkalmazott módszertanok, termékjellemzők és a rendszerszintű kockázat kialakulása miatt is megbukott. Ugyanakkor ezt nagyon későn ismerték fel az érintettek, amit jól mutat, hogy például a Lehmann-eseményt megelőző, 2008. májusi „*Portfolio.hu Jelzáloghitelezés és Lakásfinanszírozás Magyarországon 2008*” elnevezésű konferencián az előadók csak a jelzáloghitelezés kockázatainak növekedéséről beszéltek, de igazi veszélyhelyzetről szinte senki sem nyilatkozott, sőt az amerikai subprime válsággal összevetve, még pozitívabbnak is tekintették a hazai helyzetet.³⁸

A fentiekben leírt kockázatok sajnos azóta mind materializálódtak. A prudens kockázatkezelés egyik alaptétele – nem a magas kockázat, hanem a nem mérhető kockázat jelenti a legnagyobb veszélyt – újból beigazolódott.

34 Nehezebbé válik a jövedelemalapú hitelezés; az eszközárkockázat növekszik, új kockázati elemekkel bővül (kombihiteleknél a fedezetek köre kiegészül pénzügyi instrumentumokkal).

35 A forintalapú hitellel kombinált lakástakarék-pénztári termékekre nem vonatkozik a többlettőke-előírás.

36 A nemfizetés valószínűségének (probability of default – PD), a nemteljesítéskori veszteségráta (loss given default – LGD) és a nemteljesítés időpontjában fennálló kockázati kitettséghez (exposure at default – EAD) szorzata adja ki a várható veszteséget.

37 Például az árfolyam–PD–LGD közötti kapcsolat vizsgálatával.

38 „A növekvő LTV-arány ellenére összességében még mindig konzervatív magyar szint...”, „jelentős eltérés a hitel/GDP szintjében...”, „lényegesen jobb magyar portfólióminőség...”, stb. hangzott el.

A kockázatok endogén jellege és a sok szereplő nagy volumenben történő, azonos viselkedésének következtében a devizahitelezés kiemelt makroprudenciális – rendszer – kockázattá vált.³⁹

Az ismertetett intézkedések – kiemelten az elszámolási, forintosítási és tisztességes bankolási szabályok – összességükben várhatóan jelentős pozitív hatást gyakorolnak az ügyfelekre és ezen keresztül a portfólióminőségre. A csökkenő és kevésbé volatilis törlesztőrészeknek köszönhetően alacsonyabb nemteljesítési valószínűséggel lehet számolni a jövőben. A hitelkockázatokat érdemben tovább mérsékli a forintosítás miatt megszűnő árfolyamkockázat is. Ugyanakkor a már nemteljesítő adósoknál nem várható érdemi javulás, az ő esetükben ugyanis a túlfizetés a kamat- és díjhátralékokat csökkenti, így náluk azonos feltételek esetén kisebb arányban csökken a hitelállomány, mint a teljesítőknél. Mindent összevetve, a nemteljesítő állomány továbbra is jelentős maradhat. Ennek kezelésére további intézkedések szükségesek 2015 során; egyik fontos eszköz lehetne a nemteljesítő adósok problémájának átfogó kezelésére alkalmas magáncsőd intézményének hazai bevezetése, illetve a NET programjának kibővítése.

3.4. Költségkockázat

Korábban említettük, hogy a hazai hitelintézetek jelentős része mérethatékonysági problémákkal küzd a hazai lakossági hitelpiacon. Így az általános banki költségek, illetve az állományok alakulására érzékenyek a szereplők. A termékek általános szerződési feltételei lehetővé tették, hogy a hitelezők a költségeikre hivatkozva – az ügyfelek számára nem transzparens módon – megemelhessék a hitelezéshez kapcsolódó díjakat és költségeiket. 2008-at követően – az új folyósítások elmaradásával – a meglévő állományokon igyekeztek a relatíve növekvő költségeiket fedezni.

³⁹ A devizahitelezés kockázatait többségében ugyanis endogénnek tekinthetjük, azaz a pénzügyi rendszer, annak szereplői – hitelezők, felügyelet, közvetítők, szabályozók, stb. – maguk hozták létre őket, nem egy külső körülményre vezethetőek vissza. A mikroszinten egy időben fellépő endogén kockázatok azonban nem egyszerűen összeadódnak, főleg akkor nem, ha a szereplők hasonlóan viselkednek, hanem felerősítik egymást, ezáltal rendszerkockázattá válnak.

4. Kisebb tisztességtelenségek: árfolyamrész és a forintban felmerülő költségek

Az egyoldalú kamatemelés lehetősége mellett a termékek a profítcél érdekében egyéb tisztességtelen – utólag bíróság, illetve a törvény által megállapított – termékjellemzőkkel is éltek (10. ismértv).

A devizahitelek többségénél a bankok vételi és eladási árfolyamot használtak a hitelek folyósításakor és törlesztésekor. Az alkalmazott árfolyamrész mértéke (a középárfolyamtól vett eltérés) a bankokra volt bízva, mértéke általában (hét nagybank devizahitel-állományával súlyozva) a válság előtt 1,25% volt, amelyet 2008 után átlagosan 1,7%-ra emeltek. A bankoknak így a deviza-, illetve valutaváltáshoz hasonló profitabilitása származott a folyósításhoz és a törlesztéshez kapcsolódó fizetésekből. A jelzáloghitelek⁴⁰ esetében 2010. november 27-től a Hpt. megtiltotta az árfolyamrész használatát, és a pénzügyi intézményeknek vagy a maguk által megállapított és közzétett, saját deviza-középárfolyamukat, vagy az MNB által megállapított és közzétett hivatalos devizaárfolyamot kell használniuk.

2014-ben a Kúria a már említett, jogegységi döntése alapján tisztességtelennek és semmisnek nevezte az árfolyamrész alkalmazásának gyakorlatát. Az ennek az alapján született – már ismertetett – 2014. évi XXXVIII. számú törvény megtiltja az árfolyamrész további alkalmazását, és az egyoldalú kamatemeléssel azonos módon számítva, azzal egy időben utólag vissza kell ezeket téríteni az adósok részére. A jogszabályt a sajtóban a visszamenőleges jogalkotás kritikája érte. Enélkül azonban nem lehetett volna kezelni az e tárgyban folyamatban lévő, nagyszámú bírósági eljárást, valamint az e mögött meghúzódó társadalmi problémát. A másik ellenérv az volt, hogy az árfolyamrész a korabeli THM-számítás része volt. Ez azonban nem jelenti a jelenség jogi értelemben vett igazolását, és nem teszi tisztességgé az intézményt, csupán kezelni akarta a termék-összehasonlítás szempontjából. Attól még, hogy valamit kifejezetten nem tilt a jogalkotás, az még nem válik tisztességgé. Ezt utólagosan a bíróság hivatott eldönteni, és ez meg is történt 2014-ben a Kúria döntésével.

A devizahitelekhez különböző költségek és díjak is kapcsolódtak. Ezek jelentőse része⁴¹ a hitelintézetek számára forintban merült fel, az ügyfelektől mégis devizaalapon kérték el. Egrészt így alkalmazni tudták rá az árfolyamrést, másrészt 2008-tól a forint a svájci

40 Kezdetben csak a lakáscélú hitelekre és pénzügyi lízingre terjedt ki, később bővítették ki minden jelzáloghitel-termékre.

41 Például a szerződéskötéssel, a levelezéssel, a kimutatások és igazolások előállításával, az ügyfelek látogatásával, a hitelmonitoringgal, a felmondással, a fedezet értékbecslésével és cseréjével, a szerződés módosításával, hitelfedezeti biztosítási szolgáltatással, továbbá a hitelszerződés ügyintézésével és a kapcsolódó hitelszámla lezárásával kapcsolatos díj és költség.

frankhoz képest jelentősen leértékelődött, így az ügyfelektől beszedett költségek forintban megemelkedtek, míg a hitelintézetek valós költségkifizetései forintban változatlanok maradtak. Ezt a gyakorlatot szüntette meg a Hpt. módosításának 2011. szeptember 29-től hatályos változtatása. Innentől kezdve a hitelezők csak a számukra is valóban devizában felmerülő költségeket hárítanak át devizában a fogyasztókra.

5. Összefoglaló

A 2004 és 2008 közötti háztartási deviza-jelzáloghitelezési felfutással kapcsolatban tíz olyan termékfejlesztésre és menedzsmentre jellemző ismérvet találtuk, amelyek együttesen rendszerkockázathoz vezettek. A kockázatok azóta materializálódtak, ennek következtében a pénzügyi közvetítőrendszerbe vetett bizalom nagymértékben megingott, és a devizahitelezés nagyon széles körű társadalmi problémává vált.

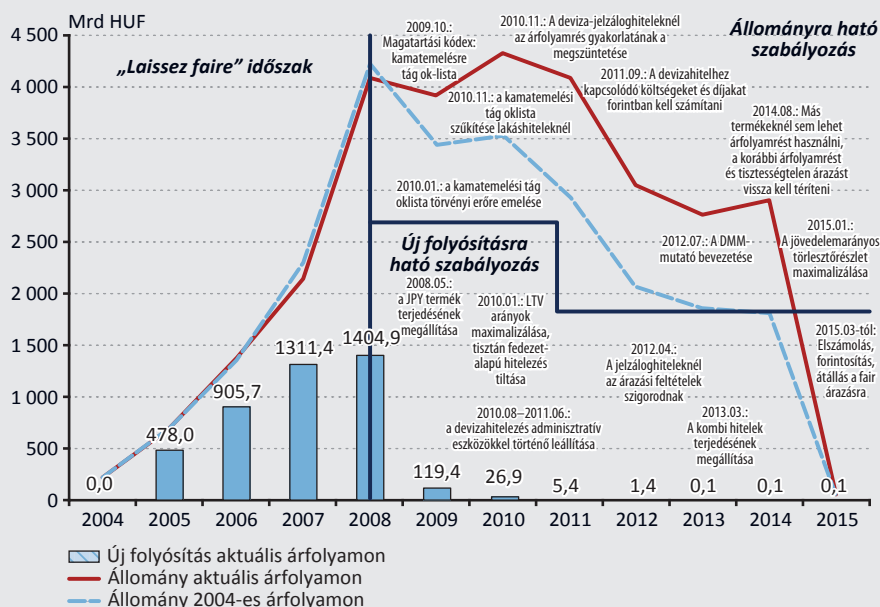
1. A banki vezetők teljesítménykiírásaiban csak a rövid távú volumennövelési célok jelentek meg, a termékek kockázati szempontjait (a kockázati költségeket) nem vették figyelembe.
2. A fenti kockázati megfontolást háttérbe szorító volumenövelési kényszerből adódott, hogy devizahitelek esetében a hitelezők a lakosság likviditási korlátjának bármilyen eszközzel történő oldására törekedtek, ez egyben jelentős mértékű subprime jellegű hitelezés kialakulásához vezetett.
3. A hitelezési célok jelentősen kibővültek, ami szintén a kockázatok bővülését segítette elő.
4. A hitelezők a konstrukciókból fakadó többletkockázatokat az ügyfelekre hárították át, ez azonban hosszabb távon a hitelkockázatok szignifikáns emelkedését eredményezte.
5. A svájci frank használata rövid távon a háztartások likviditási korlátját jobban tudta oldani, ugyanakkor hosszabb távon sokkal kockázatosabbnak bizonyult az euróalapú hitelezéshez képest.
6. A kamatmeghatározás módjára a bank által egyoldalúan változtatható kamatozás kifejezés a helyes. Ez a termékjellemző a tisztességtelen, egyoldalú kamatemelés lehetőségét hordozta.
7. A termékek a profitlel érdekében más, mint utólag a bíróság, illetve a törvény is megállapította, tisztességtelen termékjellemzőkkel is éltek.
8. A bankok alapvetően rövid és szintetikus forrásból refinanszírozták a hosszú lejáratú deviza-jelzáloghitelezésüket. Ez a technika nem elhanyagolható megújítási kockázattal járt, amely elsősorban költségként realizálódott az ügyfelek számára.

9. A túlzott növekedési hajsza miatt a hitelintézetek likviditási kockázata megnőtt, ennek a hatása szintén megjelent a forrás-, és ezáltal az ügyfélköltségekben.
10. Az alkalmazott kockázatkezelési módszertanok és eredmények csak hamis biztonságot sugalltak, a kockázatok valós mérésére nem voltak alkalmasak.

8. ábra

A hitelintézetek svájci frankban denominált, háztartási jelzáloghiteleinek folyóáras és árfolyamszűrt állománya, folyóáras új folyósításai, valamint az ezekre ható szabályozási lépések

(2004–2015)



Forrás: MNB

A tanulmány egyben azt is bemutatta, hogy a lakossági hitelezés területén a szabályozói és a felügyeleti hatóságok mind prudenciális, mind fogyasztóvédelmi szempontból teljesen „laissez faire, laissez passer” megközelítése milyen rendszerkockázati szintű kudarchoz vezetett, hiszen a piaci önszabályozás nem működik ezen a téren. A másik tanulság az, hogy ha egy tevékenység szabályozását sokáig a fenti „laissez faire” elvek határozzák meg, akkor annak körültekintőbb, piaci kudarcot korrigáló és újbóli kialakulását megakadályozó szabályozása időigényes folyamat. Egy rendszerkockázati problémát utólag már nehéz és időigényes orvosolni. A devizahitelezés példája azt mutatja, hogy egy bonyolult rendszerszintű probléma kezelése ugyanannyi ideig is eltarthat, mint maga a probléma felépülése. A múlt rendezése, illetve a tisztességes hitelezés feltételeinek teljes kialakítása várhatóan 2015 folyamán fog lezárulni.

Felhasznált irodalom

BALÁS, T. – BANAI, Á. – HOSSZÚ, Zs. (2015): A nemteljesítési valószínűség és az optimális PTI-szint modellezése egy háztartási kérdőíves felmérés felhasználásával. *MNB-tanulmányok*, 117.

BARTA, GY. – SPURNY, T. – SURÁNYI, GY. (2011): Radikális terv a lakossági devizahitelek kezelésére. *Figyelő*, http://fn.hir24.hu/gazdasag/2011/04/06/egy_radikalis_terv_lakossagi (letöltés dátuma: 2015.01.20.).

BETHLENDI, A. – FÁYKISS, P. – GYURA, G. – SZOMBATI, A. (2014): *A Magyar Állam mikroprudenciális és makroprudenciális szabályozásának és ellenőrzésének jellemzői a devizahitelezés területén. A folyamat hiányosságainak bemutatása. Fogyasztóvédelmi anomáliák.* In: LENTNER CSABA (szerk.): *A devizahitelezés nagy kézikönyve.* Budapest, Nemzeti Közszerződési és Tankönyv Kiadó.

BETHLENDI, A. (2011): Policy measures and failures on foreign currency household lending in Central- and Eastern Europe. *Acta Oeconomica* 61:2, June

BETHLENDI, A. (2009b): Olcsóbb pénzből nagyobb profit. *Figyelő*, 2009:38.

BETHLENDI, A. (2009a): A hazai hitelpiac empirikus vizsgálata. Fejlődési irányok, makrogazdasági és pénzügyi stabilitási következmények. PhD-értekezés.

BETHLENDI, A. (2006): Maximálttól az indexáltig, innovációk a lakossági jelzálog-hitelezésben. *Bank & Tőzsde*, 2006:11–12.

BETHLENDI, A. – CZETI, T. – KREKÓ, J. – NAGY, M. – PALOTAI, D. (2005): A magánszektor devizahitelezésének mozgatórugói. *MNB HT* 2005:2.

CSAJBÓK, A. – HUDECZ, A. – TAMÁSI, B. (2010): Foreign currency borrowing of households in new EU member states. *MNB OP* 87.

FÁYKISS, P. (2014): A bank „veszélyes üzem” – Miért van szükség a banki likviditás szabályozására? http://www.mnb.hu/Root/Dokumentumtar/MNB/Kiadvanyok/szakmai_cikkek/a-bankrendszer-jovoje/Faykiss_Peter_Likviditasi_eloirasok_szakmai_cikk.pdf (letöltés dátuma: 2015.01.20.).

HOFFMANN, M. – KOLOZSI, P.P. – NAGY, M. (2014): A forintosítás időben elnyújtva csökkenti a jegybank mérlegét és így a forintlikviditást. http://www.mnb.hu/Root/Dokumentumtar/MNB/Kiadvanyok/szakmai_cikkek/Devizahitel/A_forintositas_idoben_elnyujtva_a_jegybank_merleget_es_igy_a_forintlikviditast.pdf (letöltés dátuma: 2015.01.20.)

KIRÁLY, J. – NAGY, M. (2008): Jelzálogpiacok válságban: kockázatalapú verseny és tanulságok. *Hitelintézeti Szemle* 7:5.

KISGERGELY, K. (2010): A carry trade. *MNB-szemle*, June.

MNB (2004): A devizahitelezés addicionális kockázatai. Jelentés a pénzügyi stabilitásról. 2004. június. http://www.mnb.hu/Root/Dokumentumtar/MNB/Kiadvanyok/mnbhu_stabil/mnbhu_stab_jel_0406/stab_jel_0406_hu.pdf (letöltés dátuma: 2015.01.20.)

MNB (2009): Jelentés a pénzügyi stabilitásról. 2009. április. http://www.mnb.hu/Root/Dokumentumtar/MNB/Kiadvanyok/mnbhu_stabil/mnbhu_stab_jel_20090406/stabjel_2009_aprilis_hu.pdf (letöltés dátuma: 2015.01.20.)

MNB (2014a): Pénzügyi stabilitási jelentés. 2014. november. http://www.mnb.hu/Root/Dokumentumtar/MNB/Kiadvanyok/mnbhu_stabil/mnbhu_stab_jel_201411/Penzugyi_stabilitasi_jelentes_2014_november.pdf (letöltés dátuma: 2015.01.20.)

MNB (2014b): Pénzügyi fogyasztóvédelmi és piacfelügyeleti jelentés 2014.

http://www.mnb.hu/Root/Dokumentumtar/MNB/Kiadvanyok/penzgyi-fogyasztovedelmi-es-piacfelgyeleti-jelentes/Penzugyi_fogyasztovedelmi_es_piacfelgyeleti_jelentes_2014_publikalasa_20141204_digitalis.pdf (letöltés dátuma: 2015.01.20.)

MTI (2006): Bankszövetség: nem kell félni a devizaalapú konstrukcióktól. MTI-közlemény, 2006. január 31. MTI hírárchívum 1988–2014. (letöltés dátuma: 2015.01.20.)

MTI (2015): Bankszövetség: az autóhitelek terheit is csökkenti az elszámolás. MTI-közlemény, 2015. január 19. MTI hírárchívum 1988–2014. (letöltés dátuma: 2015.01.20.)

NAGY, M. – VONÁK, B. (2014): Egy jól működő magyar bankrendszer 10 ismérve http://www.mnb.hu/Root/Dokumentumtar/MNB/Kiadvanyok/szakmai_cikkek/a-bankrendszer-jovoje/Egy_jol_mukodo_magyar_bankrendszer_10_ismerve.pdf (letöltés dátuma: 2015.01.20.)

OGY (2012): Az Országgyűlés Alkotmányügyi, igazságügyi és ügyrendi bizottságának jelentése a 2002-2010. közötti lakossági deviza-eladósodás okainak feltárásáról, valamint az esetleges kormányzati felelősség vizsgálatáról. J/5881.

PSZÁF (2012): Gyorselemzés a végtörlesztésről. http://felugyelet.mnb.hu/data/cms2334451/gyorselemzes_vegtorlesztes_120312j.pdf (letöltés dátuma: 2015.01.20.)

SZIGEL, G. (2012): Kevésbé közismert (?) tények a magyarországi lakossági devizahitelezésről. Lakossági devizahitelezés Közép- és Kelet-Európában, SZRI-konferencia.