

Végtörlesztés rögzített árfolyamon

- *A devizahitelezés veszélyei 2004 óta dokumentálva vannak*
- *20–60 százalék között lehet az előtörlesztők aránya*
- *A magyar jogot értelmezésünk szerint nem sérti a beavatkozás*
- *A piaci szabadságok korlátozása bizonyos esetekben az Unió jogrendje alapján is védhető*
- *Uniós precedenst teremthet egy folyamatban lévő spanyol ügy*
- *A beavatkozás tőkekiáramlást, drágább adósságszolgálatot és szűkített hitelezést eredményezhet*
- *Csökkenhet az ország devizakitettsége, tisztulhat a bankrendszer*
- *A bankok vesztesége nagyobb lehet a kormány által vártnál*

A devizahitelezés veszélyeire az MNB 2004-től,...

A magyarországi devizahitelezés gyors felfutása 2004 tavaszán kezdődött. Az MNB egyik szakértője 2004 júniusában nyilvánosan is felhívta a figyelmet az ebben rejlő árfolyamkockázatokra, 2005 decemberében pedig Járai Zsigmond jegybankelnök már az ország devizaadósságából eredő veszélyektől is óvott, miközben a bankok tovább folytatták a hitelezési feltételek enyhítését.

...a Fidesz 2006-ban figyelmeztetett

A devizahitelek veszélyeire figyelmeztetett Orbán Viktor 2006. január 29-i évértékelő beszéde, valamint a Fidesz 2006-os választási programja is. Az utóbbi elsőséget kívánt biztosítani a forint hitelnek. „A devizahitelezésnél biztonságosabb, forintalapú hitelkonstrukciót vezetünk be, amely a csökkenő infláció miatt nem jelentene elviselhetetlen terhet a költségvetés számára, ugyanakkor több tízezer család előtt nyitja meg az otthonteremtés lehetőségét.” Az MNB két választási forduló közötti, „Jelentés a pénzügyi stabilitásról” című kiadványa különösen éles és célzott üzenet fogalmazott meg a devizahitelekről.

Jelzett a Standard & Poor's,...

2006 júliusában a Standard & Poor's elemző is megállapították, hogy a devizában való eladósodás a magyar bankrendszer legnagyobb kockázata. Hozzávetétek azt is, hogy a túlzott devizakitetség a lakossági ügyfeleknél különösen problémás lehet. Márciusi éves értékelésükben azt sem tartották kizártnak, hogy hatóságilag kell majd korlátozni a devizahitel-állomány növekedését.

Időzített bombáról írt a Financial Times,...

A Financial Times 2006. október 9-én úgy fogalmazott, hogy 2000–2004 között a magyar költségvetési hiány jelentős hányadát a lakáshitel-támogatás generálta. Az azután felfutó devizaalapú jelzáloghitelek miatt az éppen kipukkadni készülő ingatlanpiaci buborék, valamint a fenntarthatatlan költségvetési és folyómérleg-hiányok közepette „a magyar gazdaság időzített bombává” vált.

...és a Portfolio.hu is óvott a veszélyektől

2006. december 9-én a Portfolio.hu szakmai fórumán elhangzott, hogy az eurózónához való csatlakozás elhúzódása miatt a lakáspiacra leselkedő legnagyobb veszély a devizahitelekben rejlik. Az MNB 2007 elején a fogyasztási célra felvett, szabad felhasználású, ingatlanfedezet mellett nyújtott hitelek elterjedését állapította meg jelentésében.

A végtörlesztés hosszú távú hatásai beláthatatlanok

A végtörlesztés lehetőségéről hozott törvény hosszú távú következményei összefüggnek a programban résztvevők számával, a hazai bankok és a külföldi anyabankok későbbi reakcióival, a magyar gazdaság külföldi hitelezőnek helyzetértékelésével és az esetleges jogi lépések eredményével. Ezen tényezők önmagukban is nehezen jelezhetők előre, sok esetben nem számíthatók, így az együttes hatásuk rendkívül bizonytalan.

10-20% törleszthet megtakarításokból,...

A devizahitelek végtörlesztésében résztvevők számát alapvetően korlátozza a háztartások pénzügyi helyzete. Becslések szerint 10 és 20 százalék között lehet azon családok aránya, amelyek megfelelően jómódúak ahhoz, hogy saját megtakarításból és/vagy rokonoktól, barátoktól származó kölcsönökből képesek legyenek törleszteni teljes adósságukat.

...további 10-40% válthat át forinthitelre

A többiek egy része forinthittel válthatja ki a korábbi devizahitelt: 10 százalékos THM mellett már alacsonyabb lenne a hitelkiváltás utáni törlesztőrészlet. Azonban nem minden devizaadó hitelképes, továbbá az sem bizonyos, hogy valamennyi potenciális érintett élni kíván a végtörlesztés lehetőségével. Korlátozó tényező lehet a banki forintforrások szűkössége is. Összességében 20 és 60 százalék közé becsüljük a programban résztvevők várható arányát.

Perekre, vesztés esetén súlyos kiadásra kell számítani

A törvénnyel szembeni kifogások egy része a magánjogi szerződések egyoldalú és az egyik fél számára hátrányos módosítását nehezíti. Szinte biztosra vehető, hogy az érintett pénzügyi intézetek hazai és külföldi jogi fórumokon is megtámadják a jogszabályt, mert egy az államot esetlegesen elmarasztaló ítéletnek jelentős kártérítési (költségvetési kiadási) hatása lenne.

Az AB szerint törvény is módosíthat a szerződést,...

A Ptk. nem rendelkezik a jogszabály általi szerződésmódosítás esetéről, ezt a lehetőséget csak a bíróság részére tartja fenn. A 66/1995 (XI. 24.) AB határozat a hosszú távú jogviszonyokról azonban megállapította, hogy ha azok fennállása alatt számottevő politikai, pénzügyi és egyéb társadalmi változások álltak be, akkor alkotmányosan nem kifogásolható, ha a jogviszonyok módosítására a törvényhozás dolgoz ki általános megoldást.

...a bírói szerződésmódosítás szabályai szerint

A beavatkozás feltételeit a Ptk.-nak a bírói szerződésmódosításra vonatkozó szabályai rögzítik: a szerződés változatlan tartalommal való fenntartása valamely fél lényeges jogos érdekét sérti (jelen esetben az amúgy is gyengébb pozícióban lévő adósét); a körülményváltozás nem volt ésszerűen előre látható; túlmege a normális változás kockázatán (a devizahitelezés alapja az euró gyors bevezetésébe vetett piaci bizalom és a pénzügyi viszonyok stabilítása volt, a válság elhúzódó hatásaival nem lehetett kalkulálni); illetve a beavatkozás társadalmi méretű igényt elégít ki.

A szerződési szabadság nem alapjog,...

A szerződési szabadság kapcsán az AB több határozatában is kimondta, hogy az „alkotmányos alapjognak nem tekinthető”, illetve „lényegi tartalmát illetően is korlátozható” [32/1991. (VI.6.) AB határozat, 61/1993. (XI. 29.) AB határozat]. A jogalkotó beavatkozását a szerződéses viszonyokba a gyengébb fél védelme indokolhatja. A 423/B/1996. AB határozat a határidő előtti előtörlesztés lehetőségéről megállapította, hogy a Ptk. azért tette lehetővé a hitelösszeg kamat és kártalanítás nélkül visszafizetését, mert az adósok gyengébb helyzetben vannak a piaci viszonyokban, mint a hitelezők.

...ha a beavatkozás a gyengébb felet védi

Az adott jogi rendelkezés tehát a gazdasági helyzet különbözőségét kívánta kiegyensúlyozni. Az AB szerint „nem a tulajdonhoz való jog alkotmányos védelme alapján eldöntendő kérdés az, hogy a polgári jogi szabályozás a hitelező és az adós gazdasági helyzetének egyensúlyát keresve milyen személyi körre terjeszti ki a tartozás határidő előtti visszafizetésének lehetőségét, és ehhez kapcsol-e valamilyen mértékű költségtérítést, kártalanítást illetve kártérítést”.

Az árfolyam-növekedésből adódó nyereségre...

A tulajdonvédelmi rendelkezések alkalmazhatóságánál a döntő mozzanat, hogy a hitelezők részéről a tőkeösszegen és annak kamatain túlmenően megállapítható-e váromány fennállása az árfolyam-növekedésből adódó nyereségre. Az AB kimondta: „a váromány a szó legtágabb értelmében olyan jövőbeli jogszerzést lehetővé tevő függő jogi helyzet, amelyben a jogszerzés feltételei részben megvannak, míg további feltételei a jövőben vagy bekövetkeznek, vagy sem.

...nem keletkeztetheti jogos váromány

Szűkebb értelemben várományon valamely alanyi jog megszerzésének jogilag biztosított lehetőségét értjük, amelytől a várományost az ellenérdekű fél önkényesen nem foszthatja meg.” A külföldi fizetőeszköz és a forint árfolyamának a jelenlegihez hasonló elszakadása olyan előre nem látható körülmény, melynek bekövetkezésére a hitelező megalapozottan nem számíthatott, így az abból fakadó nyereségen jogilag értékelhető várománya nem keletkeztethetett.

Uniói szemszögből is irreleváns a tulajdon kérdése

A beavatkozás jogossága uniós szempontból csak a piaci alapszabadságokhoz való viszonylatban vetődik fel, hiszen – a fentiek szerint – a tulajdonhoz való joggal való összefüggést nem tartunk kimutathatónak. (Ennélfogva az Emberi Jogok Európai Egyezményével való kollízió sem áll fenn.)

A piaci alapszabadságok korlátozása...

Az Európai Bíróság megállapította, hogy az EK 43. cikkben és az EK 49. cikkben előírt letelepedési szabadság, illetve szolgáltatásnyújtás szabadsága korlátozásának tekintendő minden olyan intézkedés, amely e szabadságok gyakorlását tiltja, zavarja, vagy kevésbé vonzóvá teszi (a C-439/99. sz. ügyben az EBHT 2002., I-305. o. 22. pont; a C-442/02. sz. ügyben az EBHT 2004., I-8961. o. 11. pont; a C-451/03. sz. ügyben az EBHT 2006., I-2941. o. 31. pont; a C-330/07. sz. ügyben az EBHT 2008., I-9099. o. 19. pont).

...bizonyos feltételekkel megengedhető

A beavatkozás a korlátozás megállapítása ellenére sem feltétlenül ütközik a közösségi jogrendbe: „Az állandó ítélkezési gyakorlat értelmében a tőke szabad mozgását korlátozó nemzeti intézkedéseket igazolhatják az EK 58. cikkben említett okok (a nemzeti törvények és rendeletek megsértésének megakadályozása, különösen az adózás és a pénzügyi szervezetek prudenciális felügyelete terén; eljárások kialakítása a tőkemozgások igazgatási vagy statisztikai célú bejelentésére, a közrend vagy a közbiztonság által indokolt intézkedések meghozatala) vagy nyomós közérdek, feltéve hogy ezen intézkedések alkalmasak az általuk elérni kívánt cél megvalósításának biztosítására, és nem lépnek túl az annak megvalósításához szükséges mértéken.” (Európai Bizottság kontra Portugál Köztársaság, C- 543/08. sz. ügy, 2010. november 11.) A konkrét esetben a szükségesség és arányosság megítélésére ítélkezési gyakorlat nem áll rendelkezésre.

*Precedenst teremíthet egy
spanyol ügy*

Esetleg felvetődhet a fogyasztóihitel-megállapodásokról és a 87/102/EGK tanácsi irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló, 2008. április 23-i 2008/48/EK európai parlamenti és tanácsi irányelv relevanciája. Ebben a viszonylatban már folyamatban van egy ügy: Banco Español de Crédito, S. A. kontra Joaquín Calderón Camino (C-618/10. sz.). Az előzetes döntéshozatal iránti kérelem után várható döntés így különös figyelmet érdemel.

*Pénzügyi kockázat: tőkeki-
vonás, drágább adósságszolgá-
lat,...*

A várható jogvita kimenetétől függetlenül a külföldi befektetők szemében a végtörlesztéssel kapcsolatos intézkedések csökkentik a magyar gazdaságirányítás iránti bizalmat, és tartós tőkekivonást eredményezhetnek. Az ennek hatására növekvő országszintű kockázat és emelkedő CDS-felárak az államadósság finanszírozását drágítanák. A hazai devizaadósság mértéke miatt az utóbbi költségvetési vonzata már kis elmozdulás esetén is jelentős lehet. A tervezet bejelentése óta 50 ponttal növekedtek a hazai eszközöktől elvárt kockázati felárak, ami – ha tartósan fennmarad ez a helyzet – évente 45-50 milliárd forinttal növelheti az állam kamatterheit.

*...és a növekedést fékező
hitelviszafogás*

Számottevő veszélyforrás, hogy a jelentős devizahitel-állománnyal rendelkező pénzintézetek tőkehelyzete megrendülhet, mert az intézkedés értelem szerűen nagy volumenű banki veszteségjelentéseket indukál. A kevésbé tőkeerős bankok egy része akár csődbe is mehet, de a fennmaradók esetében is valószínű, hogy az újra csak romló tőkehelyzetük miatt kénytelenek csökkenteni egyébként is alacsony hitelezési aktivitásukat. A hitelszűke és a veszteségessé váló pénzintézetek egy részének esetleges kivonulása a magyar piacról hosszú ideig fékezheti a gazdasági növekedést.

*A programból kimaradók
helyzete tovább romolhat*

Ha a programban résztvevők aránya viszonylag magas lesz, akkor a végtörlesztések tartós és jelentős svájci frank-keresletet generálhatnak, ami folyamatosan nyomás alatt tarthatja forint árfolyamát. Így azok a háztartások, amelyek rossz anyagi helyzetben vannak – vagyis ahol a hiteltörlesztés valódi probléma –, megtakarítások és hitelképesség híján nem tudják kiváltani a hitelüket, a korábbiál is nehezebb helyzetbe kerülhetnek a növekvő törlesztőrészek miatt.

*Előnyös a devizakitettség
csökkenése...*

A végtörlesztések ugyanakkor jelentős gazdasági előnyökkel is járhatnak. Ha az esetleges befektetői bizalomcsökkenés nem lesz drámai mértékű, és csak rövid ideig érezteti hatását, a tömeges végtörlesztések hatására csökkenő devizakitettség hosszabb távon javíthatja az ország megítélését. Jelenleg ugyanis a devizaadósság magas aránya az egyik legfontosabb oka annak, hogy a csökkenő államadósság és a viszonylag alacsony államháztartási hiány ellenére is magasak a hazai értékpapíroktól elvárt hozamok, és rendkívül nagy ingadozásokkal reagálnak a külső sokkokra.

*...és a jó tőkehelyzetű ban-
kok előnyhöz juttatása*

Amennyiben a tömeges végtörlesztések jelentős forinthitel-felvétel mellett valósulnának meg, a teljes lakossági hitelpiac is átrendeződhet. Ennek során a viszonylag jó anyagi helyzetben lévő, hitelképes ügyfelek jelentős hányada – miután devizahitelét előtörlesztette – új kliensként jelenhet meg a piacon. Ezt a potenciális ügyfélkört a jelentős forintforrással rendelkező, jó tőkehelyzetű bankok vehetik át, így épp a legjobb adósokra tehetnek szert. Ezáltal a legstabilabb pénzintézetek mérlegminősége javulhat, ami mindenképpen kedvező a pénzügyi stabilitás szempontjából.

***Hátrányos a piaci verseny
csökkenése***

Ugyanakkor ez a tisztulási folyamat egyben a piaci koncentráció emelkedésével is jár, ami viszont hátrány, ha emiatt csökken a verseny a bankszektorban. A pozitív hatást gyengíti az is, hogy a jó állapotban lévő bankok helyzetének javulásával párhuzamosan tovább romlik az eleve gyengébb pénzüintézetek pozíciója, hiszen növekszik a rossz adósaik aránya.

A potenciális banki veszteség közel 1200 Mrd Ft

A törvény hatásainak megítélése szempontjából meghatározó, hogy a rögzített árfolyamú végtörlesztések mekkora vesztséget okoznak a bankrendszernek. Július végi adatok szerint a jelzálogfedezettel rendelkező lakossági devizahitelek teljes állománya nagyjából 5200 milliárd forint. Az akkor érvényes árfolyamokkal számolva (236 HUF/CHF; 270 HUF/EUR) ez potenciálisan 1167 milliárd forint veszteség, ha minden érintett élne a végtörlesztés lehetőségével.

A kormány maximum ennek a negyedével számol,...

A kormány 15–25 százalék közötti részvétellel számol és 200–300 milliárd forintos banki vesztséget valószínűsít. Az elemzői becslések rendkívül tág határok között mozognak, amit elsősorban a banki reakciókra vonatkozó várakozások különbözősége magyaráz. Mi arra számítottunk, hogy számos pénzüintézet kínál majd olyan forinthitelt, amely mellett racionális döntés lesz a végtörlesztés választása új forinthitel mellett.

...miközben 5-700 Mrd valószínűsíthető

Ebben az esetben a kormány által kalkulálnál jóval magasabb, akár 40–50 százalékos részvételi arány is kialakulhat. Az sem közömbös, hogy mely családok döntenek a programban való részvétel mellett. Ezek vélhetően a jobb anyagi helyzetben lévő háztartások lesznek, amelyeknek feltehetően az adósságállományuk is nagyobb az átlagosnál. Ezt is figyelembe véve a bankszektor vesztesége elérheti az 500–700 milliárd forintot.

A program nem növeli a lakossági fogyasztást

Korábbi értékelések gyakran vélekedtek úgy, hogy a háztartások pénzügyi terheinek csökkentése élénkítheti a lakossági fogyasztást, ami jótékony hatással lehet a növekedésre. Véleményünk szerint ez a mechanizmus a devizahitelek végtörlesztése esetében ugyanúgy működésképtelen lesz, mint az egykulcsos adónál. A kedvezményezett kört ezúttal is a jómódú családok alkotják, ahol is nagyon magas a megtakarítási határhajlandóság. Ráadásul a végtörlesztés folyamata eleve a megtakarítások felhasználásával kezdődik, így az érintettek várhatóan újbóli felhalmozásra törekcsenek, vagyis még kevésbé költik majd többletjövödelmüket pótlólagos fogyasztásra.

Az elemzésben foglalt információk, adatok, megállapítások tájékoztatás céljából készültek. Ha ezek felhasználása során a felhasználónak bármely okból kára keletkezik, azért a KKI nem vállal felelősséget.