

DOKTORI (PhD) ÉRTEKEZÉS

KAPOSVÁRI EGYETEM
GAZDASÁGTUDOMÁNYI KAR
Pénzügy és Számvitel Tanszék

Doktori Iskola vezetője:
DR. KEREKES SÁNDOR
egyetemi tanár, az MTA doktora

Témavezető:
DR. LIGETI SÁNDOR
egyetemi tanár, CSc

A RETAIL BANKPIACI VERSENY HATÁSAI MAGYARORSZÁGON, KÜLÖNÖS TEKINTETTEL A LAKOSSÁGI FORINT- ÉS DEVIZAALAPÚ JELZÁLOG-HITELEZÉSRE

Készítette:
BÁNFI ZOLTÁN

KAPOSVÁR

2013

KAPOSVÁRI EGYETEM
GAZDASÁGTUDOMÁNYI KAR

Pénzügy és Számvitel Tanszék

Doktori Iskola vezetője:

DR. KEREKES SÁNDOR

egyetemi tanár, az MTA doktora

Témavezető:

DR. LIGETI SÁNDOR

egyetemi tanár, CSc

Készítette:

BÁNFI ZOLTÁN

KAPOSVÁR

2013

DOI: 10.17166/KE.2013.006

Tartalom

1	BEVEZETÉS	5
2	FOGALMI ELHATÁROLÁSOK AZ IRODALMI ÁTTEKINTÉS ALAPJÁN	8
2.1	A retail bank	8
2.2	A retail banktevékenység kettőssége: lakossági, valamint kis- és középvállalkozási ügyfelek.....	11
2.3	A lakáshiteleken kívüli lakossági hitelek jellemzői	17
2.3.1	Általános jellemzők.....	17
2.3.2	A pénzügyi innovációk intézményi előfeltételei.....	18
2.3.4	Szabad felhasználású jelzáloghitelek.....	23
2.3.5	Gépjármű-vásárlási hitelek.....	25
2.3.6	Személyi hitelek.....	27
2.3.7	Áruvásárlási és egyéb hitelek	28
2.3.8	Összegzés a fogyasztási hitelekről.....	30
2.4	A deviza- (devizaalapú) hitelezés fogalma és elterjedésének általános okai	32
3	AZ ÉRTEKEZÉS CÉLKITŰZÉSEI	37
4	AZ ÉRTEKEZÉS MÓDSZERTANI ÖSSZEFOGLALÁSA	40
5	EREDMÉNYEK	42
5.1	Lakáspolitikai hazánkban.....	42
5.1.1	Előzmények.....	42
5.1.2	Központi program versus banki termékek	45
5.1.3	Projektcégek lakásépítésre.....	46
5.1.4	A lakásvásárlás szabályozási és piaci előnyei	52
5.1.5	Ki a felelős?.....	53
5.2	A lakáscélú hitelállomány elemzése.....	56
5.2.1	A szerződések számának a változása.....	56
5.2.3	Az engedélyezett állomány alakulása.....	60
5.2.4	A hitelállomány devizaszerkezete	63
5.2.5	A felhasználási célok szerinti állományok alakulása.....	67
5.3	A devizahitelezés értékelése, különös tekintettel a svájci frank alapú hitelezésre	73
5.3.1	Ki a felelős? Kik a vesztesek és a nyertesek?	73
5.3.2	Az állami beavatkozások.....	75
5.3.3	Az állami beavatkozások eredményei és hatásuk	86

5.4	A közép- és kisvállalkozások, kiemelten a mikro- és kisvállalkozások banki finanszírozása	91
5.4.1	A vállalkozások, kisvállalkozások száma gazdálkodási formák szerint	92
5.4.2	A vállalkozások szegmentációja gazdasági méreteik alapján	93
5.4.3	Az mkv-szektor finanszírozásának a jellemzői	94
5.4.4	BÁZEL2 hatása	97
5.4.5	A kkv-szektor szerepe, súlya a vállalati hitelezésben	99
5.4.6	Széchenyi Kártya	103
5.5	Egy elméleti megközelítés: lehet-e a lakossági (háztartási) eladósodottság túlzott mértékű?	109
5.6	Egy nem reprezentatív kérdőíves felmérés tapasztalatai	119
6	KÖVETKEZTETÉSEK, JAVASLATOK	122
7	ÚJ ÉS ÚJSZERŰ TUDOMÁNYOS EREDMÉNYEK	131
8	ÖSSZEFOGLALÁS	135
9	SUMMARY	142
10	KÖSZÖNETNYILVÁNÍTÁS	148
11	IRODALOMJEGYZÉK	149
12	Mellékletek	155
13	AZ ÉRTEKEZÉS TÉMAKÖRÉBEN MEGJELENT PUBLIKÁCIÓK	161
13.1	Idegen nyelven teljes terjedelemben megjelent közlemények	161
13.2	Magyar nyelvű teljes terjedelemben megjelent közlemények	161
14	SZAKMAI ÉLETRAJZ	162

1 BEVEZETÉS

A harmadik évezred első évtizede a majdan megírandó gazdaságtörténetbe minden bizonnyal az 1929-33-as gazdasági világválsághoz hasonlóan külön fejezetként kerül be. Amit előre tudhatunk, hogy nem újratermelési, hanem pénzügyi világválságnak nevezik majd, amit nem tudhatunk, az az időszak terjedelme, vagyis meddig fog tartani. A képszerű megjelenítéseket kedvelő szerzők ma még a V vagy a W dilemmát próbálják megfejteni.

A kezdet helyszíne az Amerikai Egyesült Államok, ahol a „korlátlan” költségvetési kiadások (amelyet Kína gazdasági- és pénzügypolitikája tett lehetővé) és a monetáris politikai expanzió együttes hatásaként a pénzügyi intézményrendszer túllikviditása folyamatosan emelkedett. A bankok a túllikviditás kezelésére minden lehetséges eszközt megragadtak, sőt a korábban elképzelhetetlen méretű (és bátorságú!) pénzügyi innovációk révén új eszközöket kreáltak, amelyek ugyan a gazdaság konjunkturális ciklusait korlátozhatták, de ez egyben az ellenőrizhetőségük lehetőségét is akadályozták. Jól ismert a történet. A hagyományos banki kockázatkezelés logikája szerint az új lakások eladási árának csak a 100%-ánál kisebb összegét volt szokás meghitelezni, és a maradék hányadot a vevő önrésze adta. Ha a hitel arányát célszerűen határozzák meg, akkor az ingatlan mint fedezet kellő biztosítékot nyújt a banknak az adós nemfizetésére. A bank kockázata kezelhető, negatív folyamat a lakáshitelezésből nem indulhat el. A hagyományos kockázatkezelés játékszabályait feladva, éppen a banki túllikviditás levezetésére kezdetben a vételár 100%-át, majd – feltételezve a fedezetként bevont ingatlanár piaci emelkedését – már 120%-át is meghitelezték. A magyarázat a hétköznapi ember számára érthető lehet, a pénzügyi közgazdász számára azonban bizarr: az új lakásokba új bútorok, új háztartási gépek kellenek, és ha a vevő jövedelme (meglévő megtakarítása)

nem engedi meg azok megvásárlását, a banki gesztus lehetővé teszi azt is. A folyamat elindult, amit megállítani már nem lehetett.

A banknak a hitelnyújtása hagyományos korlátait le kell bontania, ezért innovál, a követeléseit értékpapírosítja és értékesíti. A vevő nem a végső finanszírozó, hanem a közbülső piaci szereplő, aki vesz és elad, természetesen alacsonyabb áron vesz, mint elad. De közben cselekszik is, a potenciális vevők – akik a végső finanszírozók és befektetők – kívánsága szerint a korábban vett értékpapírcsomagokat feldarabolják és újracsomagolják. Ekkortól az adós eredeti személye, fizetőképessége, a fedezet minősége ismeretlen, a kockázat felmérése lehetetlen. (Li, 2000)

A helyzetet tovább rontja, hogy az újracsomagolt értékpapíroknak valós, piaci forgalma nincs, de legalábbis erősen korlátozott, így valós piaci ár sem alakulhat ki, hanem az árazást számítógépeken előállított modellekkel végzik. (Móczár, 2010a)

Míg a piac felfelé megy, az árak emelkednek, minden szép és jó, mindenki elégedett lehet. De csak addig, amíg a negatív spirált valami/valaki el nem indítja. Akkortól nincs megállás, mert az újracsomagolt, végső befektetők által őrzött értékpapírcsomagoknak nincs piaci forgalma, nincs valós piaci ára, így ha a befektető értékesíteni kényszerül, nincs vevő és nincs valós eladási ár. A mesterséges árak zuhannak, a bankok túllikviditása likviditáshiányba és mindinkább növekvő veszteségbe fordul.

A globalizáció a nemzetközi pénzügyi intézményrendszerre is kiterjedt, így nem meglepő (még ha egyes szakértők meg is lepődtek), hogy az USA-ból kiindult folyamat elérte Európát is. Az eurózónán belüli feszültségek és anomáliák már kezdettől fogva léteztek, de a pénzügyi válság érkezéséig azokat az Európai Unió döntéshozó szervei, így az Európai Központi Bank,

kezelni tudták. A pénzügyi válság begyűrűzése, elsősorban a bankok rohamos portfólióáramlása következtében az elfojtott feszültségek robbantak, végigsöpörve az eurózónán és az Unió egészén. A folyamatnak még ma sincs vége.

A negatív spirál az Európai Unión belül legelőször a sérülékenyebb országokat érte el, így Magyarországot is. A forint euróval szembeni gyengülése, a svájci frank euróval szembeni erősödése a forint/svájci frank árfolyamot drasztikus mértékben megváltoztatta. A 2005 körül felerősödött svájci frank alapú hitelezés a várakozásokba be nem épült árfolyamkockázat miatt katasztrofális helyzetet idézett elő. A szellemi vita mellett hétköznapi veszekedések, jogi perek és politikai csaták dúlnak.

Amikor a doktori képzésre jelentkeztem, és a retail hitelezés témakörét választottam, nem tudhattam, mi több, még nem is gondolhattam, hogy mi zajlik majd le a következő években a lakossági hitelpiacon. Feltételezve, hogy voltak, akik az árfolyamkockázatból eredő katasztrofális helyzetet előre látták és a következményeket felmérték (ennek ugyan nagyon kicsi lehetett a valószínűsége), még ők sem, azaz senki sem gondolhatott a 2010 utáni kormányzati és banki döntésekre és lépésekre. Mindezek alapján nem meglepő, hogy nagymértékben át kellett gondolnom a kezdeti tervezetet. Természetesen az értekezés témája nem változott, továbbra is a retail banki piacról, s még erőteljesebben a retail bankpiaci versenyről szól.

2 FOGALMI ELHATÁROLÁSOK AZ IRODALMI ÁTTEKINTÉS ALAPJÁN

2.1 A retail bank

Dolgozatom témaválasztásából adódóan fontos a retail bank és a retail banktevékenység kiemelése a teljes banki intézményi körből és a teljes körre vonatkozó tevékenységből.

Ha kiindulásképpen elfogadjuk azt, hogy egyrészt a bankok funkciói kialakulásuk kezdetétől folyamatosan bővültek, másrészt korábban nem banknak tartott pénzügyi intézmények, sőt a pénzügyi intézmények körébe sem sorolt vállalatok is végeznek bankinak tekinthető tevékenységet, indokolt és célszerű lehet az amerikai szakirodalomból ismert meglepő definíció: „Bank az a szervezet, amelyet az egyes (amerikai) államok bankhatóságai vagy a szövetségi hatóságok bankként jegyeznek be” (*Ligeti, 1998*). Az ilyen minden közgazdasági logikát nélkülöző megállapítás annyiban praktikus lehet, hogy jogi szabályozás alapján történhet az intézmények besorolása, így ha a tevékenységek köre bővül és egy-egy tevékenység folytatását a korábbinál szélesebb körben is megengedik, nem kell újabb és újabb definíciókat kreálni.

A bankként bejegyzett szervezetek többféle szempont szerint csoportosíthatók, számomra azonban ezek közül egy bír kiemelt jelentőséggel. Dolgozatom címe kizárólag a retailbankok működésére utal, ezért a retailbank fogalmát, a retailbank funkcióit és a retailbanktól megkülönböztethető másfajta bank funkcióit kell meghatározni.

Az angol retail kifejezés eredendően kiskereskedelmet, a termék és a szolgáltatás fogyasztó általi megvásárlását jelenti, de emellett kis volumenben történő eladást is jelent.

Az angol és lényegében a kontinentális európai felfogás szerinti jelentés egyértelmű. A retailbank „A klíring bankházak (clearing banks) és mind nagyobb mértékben a vagyonkezelő takarékbankok (trustee savings banks), valamint más bankok által széles fiókhálózatuk segítségével, közvetlenül a nagyközönség számára folytatott tradicionális bankműveletek összefoglaló megnevezése. Mint a megnevezésből következik, a lakossági banküzletág nagyszámú tranzakciót jelent, betételhelyezést és pénzlehívást, csekkfizetést (cheque), folyószámlahitelek és egyéb hitelek nyújtását, amely műveletek többsége kisösszegű” (Pearce, 1993, 485. oldal). A másik csoport a nagybani banktevékenység (wholesale banking). „A pénzbetétekkel való nagyarányú kereskedelem, amely a pénzpiacok (money market) szorosan összefüggő csoportjában összpontosul... Ezek a bankközi (interbank), a helyhatósági (local authority), a letétijegy (certificate of deposit) és az eurovaluta (eurocurrency) piacok. Az ezeken a piacokon felvett és hitelként adott összegek általában ¼ millió fontnál nagyobbak; különböző 'egyéjszakástól' (napitól B.Z.) néhány hónapig terjedő lejáratra szólnak; és fontos szerepet játszanak bennük a specializált pénzügynökök.” (Pearce, 1993, 588-589. oldal.)

A retail és a nagybani banktevékenység eltérése alapvető. A retail bankokra jellemző:

- széles körű fiókhálózat,
- lakossági üzletág,
- kis összegű és nagyszámú tranzakció,
- betételhelyezés,
- csekkfizetés,
- folyószámla- és egyéb hitelek.

A nagybankokra jellemző:

- nagy összegű kereskedelem,
- specializált pénzügyönkök bekapcsolódása,
- bankközi piacok igénybevétele (hitel),
- euró-valutapiaci műveletek.

Az amerikai felfogás szerint a retail bankot „betétbőség jellemzi (deposit rich). Jóval több betétje van, mint kihelyezett hitele.... lényegileg lakossági bank. Üzleti forgalmának legjelentősebb része háztarásokkal és kisvállalkozásokkal bonyolódik.... a bankban rengeteg viszonylag kis összegű betét van, és hitelkihelyezési lehetőségei korlátozottak.” (Kohn, 1998, 314. oldal). A nagybankot „betétszűke jellemzi (deposit poor)... Üzletei tipikusan a nagybani piacon (wholesale) bonyolódnak. Az ilyen pénzügyintézetek nagyvállalatokkal, kormányokkal, más pénzügyintézetekkel és gazdag egyéni ügyfelekkel állnak üzleti kapcsolatban.” (Kohn, 1998, 316. oldal)

E felfogás lényege, hogy a retailbank (az USA-ban) kicsi (alacsony mérlegfőösszeg, csekély számú fiók), jellemzően lakossági és kisvállalkozási ügyfelei vannak, holott bőséges betétállománnyal rendelkezik. Forrásait egyrészt kihitelezi, a „maradékot” ügyfélkörén kívüli eszközökbe fektetik, állampapírokat vásárol és a bankközi piacon hitelez. Az európai bankoknál a retail- és a nagybanki szerep összekeveredik, mert jellemzően széles fiókhálózattal rendelkeznek, így a saját tőkéjük nagysága és a forrásgyűjtési lehetőségeik sem korlátozzák számukra a nagyobb volumenű hitelnyújtást.

A magyar köznapi életben elterjedt lakossági bank kifejezés nem pontos és félrevezető lehet. A magyarországi kereskedelmi bankok (más országokhoz hasonlóan) egyrészt nem csak a lakosságot, hanem a kis- és

középvállalkozásokat is hitelezhetik, másrészt a fiókhálózat kiépítésére törekedve a betétgyűjtés számottevő volumenű lehet, harmadsorban nagyobb vállalatokat is hitelezhetnek, legfeljebb nem egyénileg, hanem konzorcium formában. Nem túlzás, ha a hazai kereskedelmi bankokat jellemzően retail bankoknak tekintjük, és csupán a kisebb takarékszövetkezeteket nevezzük tipikusan lakossági bankoknak.

2.2 A retail banktevékenység kettőssége: lakossági, valamint kis- és középvállalkozási ügyfelek

A retail bankügyletek összességében heterogén tömeget alkotnak, a különbségek vagy a bank, vagy az ügyfél oldaláról nézve lényegesek. A gyakorlati kérdések mellett még pénzügyi vonatkozású értelmezés is szükséges és lehetséges.

A retail bankügyletek közül a következő bankszolgáltatásokat emelem ki:

- lakosság betét- (forrás-) gyűjtés,
- jelzáloghitelek,
- áruvásárlási hitelek,
- szabad felhasználású hitelek,
- folyósámlahitelek,
- kis- és középvállalkozások hitelezése,
- lízing.

Lakossági betétgyűjtés: a pénztulajdonosok közül a tipikus megtakarító a háztartás. A megtakarító kifejezés használata zavarokat okozhat, mert a hétköznapi életben megtakarítás alatt az el nem költött jövedelmet értik, míg a pénzügyi szakmai terminológia szerint a megtakarításnak része a beruházás

is (*Pénzügytan*, 2002., 55. oldal). A fogalmi zavar elkerüléséért célszerű nem lakossági megtakarításról, hanem lakossági pénzmegtakarításról írni, amelybe beleérthetjük a bankok mindazon termékeit (passzív ügyleteit), amelyeket a lakosságnak kínálnak. A kis- és középvállalkozásokat ugyan többségében a retail bankügyletek részeinek tekintik, de míg az aktív bankügyleteknél a szerepük jelentős, a passzív bankügyleteknél nem az. A lakossági betétgyűjtéssel részletesen nem foglalkozom, mert bankon kívüli széles gazdasági, társadalmi területeket érint, és azok részletes elemzése – terjedelmi szempontok miatt is – már önálló témája lehet egy értekezésnek.

Jelzáloghitelek: hosszú lejáratú hitelek, ebben az üzletágban tipikusan lakóingatlanokhoz kapcsolódnak. Ez a retail üzletág meghatározó szegmense lehet, a lakossági hitelezés mellett azonban jelzáloghiteleket nyújtanak ingatlanfejlesztéshez, vásárlóközpontok, irodaházak építéséhez, termőföld vásárlásához. A termőföld kivételével ezek általában nagyobb volumenű hitelt igényelnek, ezért nem tartoznak a retail üzletágba. Az agrárium pedig sajátosságai következtében a jelzáloghitelezés különleges területe, és mérete alapján elemzésünkben elhanyagolható. A jelzáloghitelek sajátossága a fedezet, a lakás (ingatlan) tulajdoni lapjára a földhivatal által bejegyzett jelzálog. A jelzálog mellett a bankokat a javukra bejegyzett eladási és terhelési tilalom is védi. Ha a hitelek összegét a jelzáloggal terhelt ingatlan likvidálási értéke kellő mértékben meghaladja, a jelzálog fedezetű hitel megtérülése garantált.

Áruvásárlási hitelek: a gépjárműkölcsönöket kivéve tipikusan lakossági hitelfajta. A tartós fogyasztási cikkek értékesítésekor a kereskedelem árukölcsön nyújtásával igyekszik növelni a forgalmat. A lakosság az árukölcsön igénybevételekor a későbbi fogyasztását előrehozza, vagyis ahelyett, hogy pénzgyűjtéssel (betétgyűjtéssel) előkészítené majdani

áruvásárlását, hitelfelvétellel finanszírozza az áru korábbi megvételét. A hitelező a hitelt nyújtó bank, az adós az árut vásárló magánszemély, az ügylet keretében a bank a vele szerződést kötő kereskedelmi egységnek kifizeti a megvásárolt tartós fogyasztási cikk eladási árát, a kereskedelmi egység pedig a bankra engedményezi a vásárlóval szembeni követelését. A vevő mint banki adós a tőketörlesztést, a kamatot és az esetleges egyéb díjat a szerződés szerinti ütemezésben fizeti a banknak.

Szabad felhasználású hitelek: a bank szabad felhasználású hitelt akkor nyújt(hat), ha a hitelfelvevő által felajánlott fedezet a hiteltörlesztés elmaradásakor a kamattal és egyéb költségekkel növelt tőketartozás kiegyenlítésére kellő mértékű garanciát biztosít. Fedezet lehet a forgalomképes ingatlan, a likvid értékpapír vagy forint- és devizabetét¹. A meglévő fedezet a bankot a hitelképesség vizsgálata alól mentesíti, így az adósnak a hitelfelhasználás célját nem kell közölnie. (A bank az ún. előszűrés során csupán azt vizsgálja, hogy az ügyfél, illetve vállalkozás esetén a tulajdonosa, menedzsmentje) törvényesen működik-e, köztartozással és banki, bankközi nyilvántartásban lejárt tartozással nem rendelkezik-e.

Folyószámlahitelek: a bank az ügyfele számára – a hitelképességi vizsgálatot követően – egy keretet határoz meg és tart rendelkezésre. Ennek a folyószámláján rendelkezésre tartott hitelnek a terhére az ügyfél fizetéseit teljesítheti, és készpénzt vehet fel, természetesen ugyanezen a számlán írja jóvá a bank az ügyfél bevételeit is. A folyószámlahitel az ügyfél likviditását biztosítja. Jellemzően egy évre kötnek folyószámlahitel-szerződéseket, figyelembe véve az éves pénzügyi beszámolókat. Folyószámlahitelt

¹ A hazai jogba beépült uniós szabályok – felszámolás során az óvadék csak három hónapig élvez kielégítési elsőséget, azt követően a zálogjoggal biztosított követelések közé sorolódik – miatt a magánszemélyek forint- és devizabetétei előnyösebb banki fedezetek, mint a vállalkozások által nyújtott betétek.

jellemzően a nagyobb számlaforgalmat lebonyolító, megbízható ügyfelek részére nyújtanak, ezért általában ezek a hitelek bankári biztosítékokkal nincsenek fedezve (*Pénzügytan*, 1998). Magyarországon a bankok és elsősorban a kis- és középvállalkozások közötti bizalom hiányában előfordul, hogy a bankok fedezet igényelnek.

Kis- és középvállalkozások hitelezése: a retailbank és a retail bankügyletek meghatározásánál a nehézséget a kis- és középvállalatok banki kapcsolatainak a besorolása okozza. A vitathatóság nem feltétlenül a méretből adódik. Bármekkora méretet is jelölnénk ki például a közép- és nagyvállalatok megkülönböztetésére, majd ezt követően a középmeretűek banki ügyleteit a retailhez, a nagyméretűekét pedig a kereskedelmi banki üzletághoz sorolnánk, az elválasztás vitatható lenne, mert lényeges különbségek a két csoporthoz tartozók között nem volnának kimutathatóak. Lényeges eltérés más szempontból lehet, azt viszont nem egyszerű definiálni. Ez a szempont a vállalkozás családi jellege. Az európai unió 2007-ben indított egy kutatást a családi vállalkozásokról, amelynek eredményeként egy vállalkozás a mérettől függetlenül akkor családi, ha:

- a döntési jogok többségét a céget alapító természetes személy birtokolja, vagy a cég jegyzett tőkéjét megszerezte, vagy az a háztartás, a szülő, a gyermekeik vagy a gyermekeik örökösei birtokában van;
- a cég irányításában legalább egy családtag részt vesz;
- a tőzsdén jegyzett társaságok esetében annak a személynek, aki alapította vagy felvásárolta, vagy ugyanezen személy rokonainak, leszármazottainak a saját tőke minimum 25%-át és az ezzel járó döntési jogokat birtokolnia kell. (*European Commission*, 2009)

Természetesen a kritériumok szubjektív döntések, feltételezhetően időtől és helytől eleve nem lehet független a meghatározás. Található olyan értelmezés is, amely szerint egy családból legalább két tulajdonos vagy egy tulajdonos és egy alkalmazott kell, hogy tartozzon a vállalkozáshoz. (Mandl, 2008) Az utóbbi szempontok alapján Magyarországon a családi vállalkozások aránya 70-72% (Filep-Petheő, 2008).

Európában, ahol – Magyarországhoz képest – a kis- és középvállalkozásokat múltjuk alapján általában stabil gazdálkodás jellemzi, azonban a családi jelleg erőteljesen a mikrovállalkozásoknál (10 főnél kevesebb foglalkoztatott), meghatározóan a kisvállalkozásoknál (10-49 foglalkoztatott), nem elhanyagolható mértékben a középvállalkozásoknál (50-249) és csekély számban a nagyvállalkozásoknál található meg. (Mandl, 2008)

A családi vállalkozások az Európai Unióban és hasonlóan Magyarországon is a munkaigényes ágazatokban jellemzőek, így különösen a mezőgazdaságban, a kereskedelembe, a vendéglátásban, a szociális és egészségügyi szolgáltatásban, valamint az építőiparban és a feldolgozóiparban. (Mandl, 2008)

A kkv-k finanszírozási sajátosságait nagyrészt az alacsony tőkeáttétel magyarázza, a bankokkal meglévő kapcsolataikat – amelynek alapján retail vagy nem retail besorolást is kaphatnak – az esetleges családi jellegből következő kettősség befolyásolhatja, azaz a családon belüli lakossági és a vállalkozáson belüli családi gondolkodás és döntés közötti átváltás nem kizárható.

Lízing: szó szerint haszonbérlet, a bérleti szerződés alapján az egyik fél (a lízingbe vevő) megszerzi a másik fél (a lízingbe adó) által tulajdonolt eszköz

használati jogát, előre meghatározott időtávra, és a szerződés szerint rögzített részletekben fizeti a lízing díját. Eredeti tartalma az épület- és földhaszonbérlet volt, majd innovációként termelő gépek, repülőgépek, gépkocsik váltak a lízingszerződés tárgyává. Az előny kétoldalú, a lízingbe vevő oldalán a tőkekiadás csökkentése, a lízingbe adó oldalán a biztonság, mert a tulajdonjogot a használatba adás után is megőrzi. A legnagyobb lízingbe adók az eszközök gyártói, valamint a bankok és a független lízingcégek. A lízing, lényegét tekintve, egyszerű banki tevékenység, de az adózási szabályok kihasználására rendkívül rafinált technikai megoldásokat kínál, ami miatt részletes kifejtése és elemzése szintén külön értekezés tárgya lehet, itt csupán néhány jellegzetességét emelem ki.

A lízingnek sok formája létezik, de a leglényegesebb az operatív és a pénzügyi lízing megkülönböztetése. Általában a lízingszerződés lejáratával a bérelt eszköz visszakérül a bérbe adóhoz, de vannak olyan szerződések is – Magyarországon ez a jellemző –, amelyek alapján a lízingbe vevő az eszközt megvásárolhatja. (*Brealey-Myers*, 2005)

Az operatív lízingek rövid lejáratúak és felmondhatók, míg a pénzügyi lízing jellemzően az eszköz gazdasági életének egészére kiterjed és közben a szerződés csak a lízingbe adó teljes veszteségének a megtérítésével mondható fel.

A pénzügyi lízing a lehetséges finanszírozási formák egyike. Hasonló, mint ha a lízingbe vevő egy banktól hitelt vesz fel, és a szükséges eszközt úgy vásárolja meg, hogy annak árát a felvett hitelekkel kifizeti. Ebben az esetben a hitelfelvevő a banknak törleszt, amely nem ritkán a vásárolt eszközre zálogjogot jegyez be, majd a hitel lejáratakor a zálogjogot törlik és a tulajdonjog végérvényesen a vevőé. Pénzügyi lízing esetén a lízingbe vevő a lízingbe adó részére rendszeresen fizeti a lízingdíjat, majd lejáratkor

automatikusan, vagy a maradványértéket kifizetve az eszköz a lízingbe vevő tulajdonába kerül. A különbség számos „apróság”, ami a konkrét helyzetben dönti el az egyik vagy a másik finanszírozási forma előnyösebb voltát.

2.3 A lakáshiteleken kívüli lakossági hitelek jellemzői

2.3.1 Általános jellemzők

A magyar lakosság legalább a rendszerváltásig (jövedelmi okok miatt sokkal tovább, jórészt napjainkban is) csak vágyakozhatott az ún. nyugati életstílus, életérzés után. Nemcsak a szükséges anyagi háttere hiányzott ehhez, de a belföldi kínálati oldal, az áruválaszték is szegényes volt. Ez utóbbit jól jellemzi, hogy a politikai és gazdasági nyitást követően a nyugat-európai országokba kiszabadult honfitársainkra gyakran használták (a különlegesnek számító svájci csokoládé után) a Milka-turisták jelzős kifejezést. Vásároltak mindent, ami itthon nem vagy nehezen megszerezhető vagy drágább volt (az osztrák-magyar határon több kilométeres sorokban várakoztak a Trabantok, Wartburgok, Ladák, Skodák és Daciák, csomagtartóikon egy-egy Gorenje hűtőszekrénnel). Rácsodálkoztak a bevásárlóközpontok, a diszkontáruházak kínálatára, és autómatuszálemek tízezreit hozták be az országba.

A piaci lehetőségre rendkívül gyorsan reagált a kínálati oldal. Kezdetben garázs-importőr cégek sokasága jött létre, kereskedtek mindennel, amivel lehetett, különösen, amit (kiárúsítások során vagy kelet- és délkelet-ázsiai klónként²) olcsón tudtak megvásárolni. A behozatal közvetlen gyári vagy nyugat-európai nagykereskedelmi háttérű útvonalainak a megjelenése és kiteljesedése, különösen a műszaki cikkek terén, ezt az ad hoc jellegű, kifejezetten a belföldi hiányt kihasználó kereskedelmet fokozatosan

² Abban az időben Kína és más, a térséghez tartozó ország még gyenge másolatokat produkált. Műszaki felzárkózásuk a világ élvonalához az ezredfordulót követő évekre tehető.

visszaszorította. Már a kilencvenes évek elején a gépjárműgyártók létrehozták a magyarországi márkaképviselőket, ezt követően – legalábbis az új gépkocsiimportban – visszaszorult a Nyugat-Európából egyénileg behozott autók száma. Hasonlóan konszolidálódott az elektronikai termékek kínálata és piaca, az ár-érték arány általánossá válása kiszorította az ügyeskedőket és feleslegessé tette a bevásárlóturizmust. Később gomba módra szaporodtak a nagy piacterek (plázák), de a diszkontáruházak láncai is lefedik már az ország területét.

A kereslet fokozása a vásárlási szokások lényeges átalakulását, a jövedelemhez kötöttség, a jövedelmi korlát nagyfokú lazítását igényelte. A magyar piacon az ezredforduló tájékán jelentek meg és váltak egyre népszerűbbé azok a hitelkonstrukciók, amelyek nagy tömegek számára tették lehetővé a vásárlások előrehozását, a jövedelem jövőbeni keletkezése előtti elköltését. 2008 őszéig a bankok és a kereskedők kreativitása nem ismert határt, ha a vásárlás és a kihelyezett hitelállomány növeléséről volt szó. A válság – mint általában – a foglalkoztatottság csökkenéséhez és bankkölcsönök bedőléséhez, továbbá a fogyasztói magatartás drasztikus átalakulásához, a korábbi vásárlási láz gyors kiapadásához, a mindennapi léthez nem szükséges javak megszerzésének az elodázásához vezetett. A pénzpiacok kiszáradása mint a válság elsődleges megnyilvánulása a másik oldalon, a hitel- és pénzintézeti szektor esetében azonnal szigorú és teljes körű hitelrestrikciót okozott.

2.3.2 A pénzügyi innovációk intézményi előfeltételei

A magyarországi bankprivatizáció több lépcsőben zajlott. Részletes taglalása túlmutat a dolgozatom témakörén, leírása számos publikációban olvasható (*Várhegyi, 2002; Mihályi, 1997; Antal-Surányi, 1987*), itt most csak a fontosabb jellemzőit célszerű megemlíteni:

- a rendszerváltáskor már létező kereskedelmi bankok a privatizációjuk során külföldi (jellemzően banki) tulajdonba kerültek. A Magyar Hitelbank és a Kereskedelmi és Hitelbank (K&H) több lépcsőben egyesült, majd a belga KBC Bank NV vált a kizárólagos tulajdonosává. Külföldi a tulajdonosa a Budapest Banknak (General Electric) és a Postabanknak (osztrák Erste Bank AG) is;
- a rendszerváltáskor létrejött kis, szakosodott pénzügyintézetek eltűntek (ha portfóliójuk kívánatos volt, akkor felvásárolták, egyébként pedig felszámolták, beolvasztották azokat);
- az Országos Takarékpénztár és Kereskedelmi Bank Rt. többlépcsős privatizációja során szórt tulajdonosi szerkezetűvé, effektíven menedzsment vezéreltté vált.

1992–2007 között gyakoriak voltak az összeolvadások, tulajdonosváltások a külföldi tulajdonú hazai leánybankoknál, nem függetlenül az anyabankoknál történt tulajdonosváltásoktól, változásoktól. Az ismertebb példák közül maradva: az olasz *UniCredit* beolvasztotta a Bank Ausztriát és Credit Anstaltot, majd felvásárolta a HWB-t is; vagy a *CIB* és az Inter-Európa Bank csak leképezte az olasz anyabankok – Intesa és SanPaolo – egyesülését, de az egykori Unicbank is azért változtatta a nevét Raiffeisen Bankra, mert egyik tulajdonosa kivásárolta a másikat.

A bankok termékkínálatának az alakítását, árazását tekintve két modell különböztethető meg:

- *konzervatív*, nyugat-európai és
- *akvizíciós* (gyorsan iparosodó – délkelet-ázsiai és észak-amerikai – országokból származtatott) modell.

A magyar piacon kb. az ezredfordulóig a konzervatív modell volt a jellemző, amelynek a lényege a következőképpen foglalható össze: *nincs ingyen ebéd*, azaz a bank szolgáltat, minden egyes terméke önállóan árazott és minden termékért külön-külön nyilvánvalóan fizetnie kell annak, aki igénybe veszi. Az akvizíciós modell központi eleme a *verseny az ügyfelekért*, jellemzői a rejtett árak, a feltételekhez kötött árkedvezmények, az egymáshoz rendelhető termékekre figyelő fejlesztés, vonzó a vonzóan árazott termékcsomagok³. Az ezredfordulót követően lezajlott modellváltásnak, az akvizíciós modell felé fordulásnak minimális feltételei voltak. A *fordulópont* csak akkor következhetett be, amikor:

- a kereskedelmi banki struktúra stabilizálódott,
- a bankok integrált számítástechnikai rendszerei kiépültek és
- a bankok országos hálózatai elérték a szükséges küszöbértéket.

Az első két feltétel az ezredforduló tájékán teljesült. Ezt követően ismerték fel a leánybankok, hogy csak akkor tudnak növekedni, ha intenzíven a retailbanki üzletág felé fordulnak, és azt is, hogy a hatékony bővüléshez elengedhetetlen a fiókhálózat – rendkívül költséges – megteremtése. Az OTP pedig – melynek a pozícióit statikusan ez a filozófiaváltás veszélyeztette, a verseny maga ugyanakkor a teljesítményét elképesztő mértékben dinamizálta – nagyon gyorsan felvette a kesztyűt.

2.3.3 A lakosság pénzügyi pozíciójának alakulása 2000 és 2012 között

A rendszerváltásig a hazai lakosság áru kínálat hiányában igazán el sem adósodhatott, egyértelműen megtakarítói pozíció jellemezte. Az

³ Megkülönböztetés lehetséges (piaci átlagnál, megelőző időszaknál kedvezőbb) árazás vagy/és nagy kockázatú termékek bevezetésében vállalt szerep (*élenjáró*, illetve *követő*) alapján. Például: japán jenben denominált jelzáloghitelek.

államadósságot nagyrészt a lakossági megtakarítás finanszírozta. 2000 után ez a pozíció, különböző intenzitással ugyan, de folyamatosan épült le (1. táblázat).

Önmagában szemlélve a *lakossági megtakarítások* növekedése látványos. 2000 és 2009 között a készpénz- és betétállomány 2,5-szeresére, 4 ezer milliárd forintról csaknem 10 ezer milliárdra növekedett. Ez a növekedés nem volt egyenletes, a jelenből nézve meglepő módon az idősor harmadik legmagasabb éves üteme 2007-ről 2008-ra (a 2006 őszi és azt követő megszorítási csomagokat követően, és éppen a válság kirobbanásának az évében) következett be. 2011-ben ismét érzékelhetően növekedett a lakosság készpénz- és betétállománya (7,0%), azonban az ingatlanfedezettel rendelkező (lakásvásárlási- és szabad felhasználási célú) jelzáloghitelek végtörlesztésének a piaci árfolyamnál lényegesen kedvezőbb devizaárfolyam melletti lehetővé tétele (erről később bővebben: B.Z.) következtében a készpénz és betétállomány az idősort tekintve a legalacsonyabb mértékben növekedett, gyakorlatilag az előző évi szinten maradt.

2000-2012 között a *lakossági hitelek állományának* a növekedése többszöröse a készpénz- és betétállományénak, 768 milliárdról 8951 milliárd forintra, 11,7-szeressére növekedett úgy, hogy a csúcst 2008-ban érte el (9621 milliárd forint 12,5-szerese a 2000-esnek). A készpénz- és betétállomány 2008-ig minden évben meghaladta a hitelállomány összegét, 2008 nem jelentett – mert a válság közbeszólt – fordulópontot, bár 2010-ben is a hitelállomány volt a magasabb, de a következő két évben a készpénz- és betétállomány meghaladja a hitelállományt, 2012-ben már 1760 milliárd forinttal. A végtörlesztés hatása tehát sokkal markánsabban nyilvánult meg a hitelállomány esetében, mint a készpénz- és hitelállománynál.

A lakossági hitelállomány idősorát önmagában szemlélve három periódus különböztethető meg: 2000 és 2003 között rendkívül dinamikus, évről évre 50% fölötti, majd 2004 és 2008 között 20% és 31% közötti növekedés jellemezte. (A 2004 utáni lassulásra a későbbiekben, a hiteltípusok elemzésekor még visszatérünk.) A harmadik periódust (2009-2012) a válság következtében furcsa „ugrálás” jellemzi. 2009-ben a hitelek állománya *lezuhant*, csupán 42 milliárd forinttal, 0,4%-kal haladta meg az előző évit. 2010-ben árfolyamhatások - és nem a hitelnyújtás élénkülése - következtében figyelemre méltó, 9,6%-os volt az állomány növekedése. A már említett végtörlesztés hatására viszont 2011-ben kis mértékben, 2012-ben pedig jelentős mértékben (14,1%-kal) anélkül csökkent az állomány, hogy az árfolyamváltozások kedvező hatást gyakoroltak volna.

1. táblázat. A háztartások készpénz-, betét- és hitelállományának az alakulása és változása 2000 és 2012 között (milliárd forint)

Év	Készpénz+betét	Változás %-ban	Hitelek	Változás %-ban	Fogyasztói árindex
2000	4075	-	768	-	-
2001	4625	14,2	1163	51,4	-
2002	5090	9,4	1933	66,2	105,2
2003	5814	14,2	3116	61,2	104,7
2004	6318	8,7	4053	30,7	106,8
2005	7078	12,1	5089	25,6	103,5
2006	7640	7,9	6111	20,1	104,1
2007	8293	8,5	7447	21,9	107,9
2008	9424	13,6	9621	29,2	106,1
2009	9785	3,8	9663	0,4	104,1
2010	9955	1,7	10587	9,6	104,9
2011	10650	7,0	10421	-1,6	103,9
2012	10710	0,6	8951	-14,1	105,7

Forrás: MNB

2.3.4 Szabad felhasználású jelzáloghitelek

Erre a hitelfajtára rövidebb (2005 és 2012 közötti) időszakra állnak rendelkezésre adatok. Szerepe a lakáshitelek kivételével az összes háztartási

hitelen belül a legjelentősebb, s az évek során egyre nagyobb arányt képvisel. A banki gyakorlat a lakossági hitelek két fő csoportját különbözteti meg, mégpedig:

- ingatlanfedezettel rendelkezőt és
- ingatlanfedezettel nem rendelkezőt.

Az ingatlanhoz, ingatlanfedezethez tapadó illúzió, mely szerint értéktartó, forgalomképes és viszonylag könnyen likvidálható, ezt a csoportosítást és az ún. szabad felhasználású jelzáloghitelek 2005 és 2008 közötti karrierjét kellően indokolja.⁴ Amennyire egyet lehet érteni a következő idézet első felével, a második fele pillanatnyilag kevésbé helytálló: a lakossági „eladósodottság jelenlegi szerkezete kedvezőtlen pénzügyi stabilitási szempontból, mivel a hitelállomány relatíve jelentős hányada van kifizetett pénzügyi és jövedelmi helyzetű háztartások birtokában. A kockázatokat azonban némileg csökkenti, hogy a kockázatos hitelállomány számottevő része jelzálog alapú hitel, mely azonban megfelelő fedezetet nyújthat a bankok számára az ügyfél nem teljesítése esetén is”. (Holló–Papp, 2007)

Gyakorlatilag a banki vagy más nyilvántartó rendszerben⁵ tiltással nem, de ingatlannal rendelkező ügyfelek – szemben a szintén ingatlanfedezetű lakásvásárlási hitelekkel – minden kötöttség nélkül vehették igénybe ezt a hiteltípust.

A jelzáloghitelek minimum 70 (2005) és maximum 95%-ban (2008) egyéb devizahitelek, és - bár az MNB statisztika nem részletezi, minden bizonnyal - svájci frankban denomináltak. A svájci frank hitelek alacsony kamata és az

⁴ A válság aztán erre az illúzióra is rácsfol – de a válság más tekintetben is normabontó, vagy inkább mások a normái, mint a stabilan működő gazdaságnak.

⁵ Lakossági Bankközi Adósnilyvántartó Rendszer (BAR), későbbi elnevezése Központi Hitelnyilvántartó Rendszer (KHR)

árfolyamkockázat figyelmen kívül hagyása, negligálása, melyre az állandósuló és egymással versengő banki kampányok sem hívták fel a figyelmet, az eladósodottsághoz nagyban hozzájárult. Nem véletlen, hogy a háztartások hitelei között a gépjármű-vásárlást finanszírozó hitelek után a jelzáloghitelek esetében a legmagasabb az átstrukturálások aránya. Míg 2010-ben feltehetően ennek köszönhető a devizában denominált állomány csökkenése (86% volt a teljes állományban), a 2011-es további nyolcszázalékos mérséklődés inkább, majd a 2012-es 9,3%-os már egyértelműen a végtörlesztésnek tudható be.

2. táblázat. A szabad felhasználású jelzáloghitelek állománya 2005 és 2012 között (milliárd forint)

Év	Összes	Egyéb deviza	Euró
2005	388	270	61
2006	747	640	61
2007	1269	1174	55
2008	2041	1940	66
2009	2098	1869	189
2010	2556	2122	197
2011	2662	2072	206
2012	2306	1580	175

Forrás: MNB

2.3.5 Gépjármű-vásárlási hitelek

2004 és 2012 között a gépjármű-vásárlási hitelek összege 3,2-szeressére növekedett, de 2011-ben ez a hányados még 4,2-szeres volt.⁶ A növekedés

⁶ A lakossági gépjárművásárlások egy része céges formát ölt, illetve nem pénzügyi lízing és tartós bérlet formájában valósul meg. Miután ezek a formák nem tartoznak a pénzügyi tevékenységek közé, állományuk sem jelenik meg a hitelek között, mint ahogyan a céges hitelek sem a lakossági állományban.

2008-ig volt töretlen, majd a 2009-et követő két évben ismét növekedett, és az abszolút maximumot éppen 2011-ben érte el. A teljes állományon belül a 2005-ös 71%-os arányhoz képest a legmagasabbra, 94%-ra 2008-ban emelkedett a svájci frankban denominált hitelek aránya. A végtörlesztés lehetősége erre a hiteltípusra természetesen nem vonatkozott, ezért inkább a deviza-hitelszerződések forintra váltásával és a banki fedezetérvényesítés növekedésével magyarázható az, hogy 2011-ről 2012-re az egyéb devizahitel-állomány jobban mérséklődött, mint a teljes állomány (70 milliárd forintos csökkenés 62 milliárddal szemben).

A gépjármű-vásárlási hiteleken belül 2008-at követően számottevő a bedőlt állomány, a gépjármű-finanszírozók által visszavett (és árverezettett) autók száma. A hitelek hosszú (az utóbbi években már tíz éves) futamideje ezt tompítja, nem teszi igazán kimutathatóvá. A háztartások hitelei között a gépjárműhiteleknél a legmagasabb, 15-20% fölötti az átsztruálások aránya is. (MNB: Hitelezési felmérés).

3. táblázat. A gépkocsi-vásárlási hitelek állománya 2004. és 2010. február között (milliárd forint)

Év	Összes	Egyéb deviza	Euró
2004	83	20	18
2005	143	102	11
2006	212	181	8
2007	254	233	4
2008	319	299	2
2009	291	263	4
2010	299	232	3
2011	338	261	3
2012	266	191	2

Forrás: MNB

2.3.6 Személyi hitelek

A legrégebbi, már a rendszerváltás előtt is létezett lakossági hitelfajta. A folyószámlahitel típusú hitelek elterjedésének⁷ tulajdonítható, hogy a vizsgált periódusban már nem mutatott nagyobb dinamizmust. 2004 és 2008 között is csupán 39%-os volt az állomány növekedése, ezt követően pedig évről évre annyira csökkent, hogy 2012-ben 13,4%-kal alacsonyabb volt, mint 2004-ben, és még látványosabb, 37,5%-os volt a mérséklődés a 2008-as adathoz képest. Az egyéb devizában – svájci frankban – denominált személyi hitelek összege 2004 és 2008 között 2,7-szeresére, az állomány 45%-ára emelkedett.

⁷ Az igénybe vett állományról nem közöl statisztikát az MNB.

Ezt követően folyamatosan mérséklődött, és 2012-ben már alig haladta meg a 2004-es induló állományt. Az euróban denominált állomány soha nem volt igazán jelentős, s bár 2009-ben némiképp emelkedett, az állomány mérséklődését ebben a devizanemben is folyamatosság jellemzi.

4. táblázat. A háztartásoknak nyújtott személyi hitelek állománya 2004 és 2010. február között (milliárd forint)

Év	Összes	Egyéb deviza	Euró
2004	463	74	25
2005	431	88	14
2006	461	107	9
2007	546	191	8
2008	642	287	9
2009	598	208	21
2010	565	172	19
2011	511	129	15
2012	401	76	9

Forrás: MNB

2.3.7 Áruvásárlási és egyéb hitelek

A bankok számára ez a veszteséges lakossági hitelfajta, melyet csomagban gondolkodva, azzal a feltételezéssel, hogy más banki termékeket is igénybe vesznek az áruhitelek segítségével megszerzett ügyfeleik, vállaltak és – új keletű reklámjaik szerint – vállalnak már ismét. Az áruvásárlási hitelek állománya – miután ezek szerződéseit is a vásárlás helyszínén, az üzletekben kötik – szinte teljes egészében forinthitel. Az állomány egyébként 2006-ot követően némileg ingadozott, de összességében csökkent. A 2006 őszi megszorító intézkedések erre a hitelfajtára gyorsan hatottak.

5. táblázat. Az áruvásárlási és egyéb hitelek állománya 2004 és 2010. február között (milliárd HUF)

Év	Összes	Egyéb deviza	Euró
2004	86	-	-
2005	97	-	1
2006	106	-	2
2007	80	2	1
2008	76	1	1
2009	93	3	2
2010	74	1	1
2011	48	1	4
2012	39	0	0

Forrás: MNB

Az áruvásárlási hiteleknel elszenvedett banki kudarcokat, veszteségeket nehéz mással magyarázni, mint a konkurensek ki-, illetve visszaszorításával, szinte bármi áron, hiszen a versenyben nem szabad lemaradni, követni kell, vagy még inkább megelőzni a többi bankot a termékfejlesztésben. Nem véletlen, hogy nincsenek bankspecifikus termékek, a termékkínálatok teljesen lefedik egymást. Természetesen a banki ügyfél számára lehetőség, hogy azt a csomagot válassza, amelyik a leginkább közelít az igényeihez. A tömegtermékek, mindenféle ügyfél- és termékszegmentáció mellett, legfeljebb közelíthetnek, de szinte sohasem fedik le az ügyfél igényeit. Különösen azért nem, mert az ügyfelek általában egy-egy konkrét banki szolgáltatásra tartanak igényt, s egy csomagot kapnak helyette. Szerencsésük van, ha a banki alapszolgáltatások (folyószámla, bankkártya, átutalások, készpénzfelvétel) a szükséges mérethez közeliek a csomagban, s az egyebek között csak egy-egy a felesleges.

2.3.8 Összegzés a fogyasztási hitelekéről

A lakásvásárlást finanszírozó hitelek kivételével valamennyi ismertetett hitelfajta ebbe a kategóriába tartozik. A fogyasztási hitelek összege 2004 és 2012 között úgy növekedett 4,8-szorosára, hogy 2004 és 2011 között még 5,6-szoros volt a többszöröződés. 2009 között megötszöröződött, és eltérő ütemben ugyan, de folyamatosan növekedett. A háztartásoknak nyújtott fogyasztási hitelek állománya az háztartásoknak nyújtott összes hitel⁸ belül a 2004-es 15,6%-ról 2009-re a kétszeresére, 31,9%-ra emelkedett.

6. táblázat. A háztartásoknak nyújtott összes fogyasztási hitel állománya 2004 és 2012 között (milliárd forint)

Év	Fogyasztási hitelek	Ebből jelzáloghitel (%)
2004	632	-
2005	1059	36,6
2006	1526	49,1
2007	2149	59,1
2008	3078	66,3
2009	3080	68,1
2010	3130	68,4
2011	3559	74,8
2012	3012	76,6

Forrás: MNB

⁸ A lakáshitelek, valamint a folyószámla- és kártyahitelek tartoznak még ide. Utóbbiakról sem részletes, sem összevont adatok nem állnak rendelkezésre. Más MNB kiadványból (pl.: a pénzügyi vezetői rendszeres időközönként kitöltött Hitelezési felmérésből) lehet tudni, hogy mely hiteleket sorol az MNB az háztartásoknak nyújtott összes hitel közé.

Míg a fogyasztási hitelek állománya 2005-ben a lakáshitelek (2281 milliárd forint) felét sem érte el, 2008-ban már 79%-áig növekedett. Dinamikusan növekvő hitelcsoporttá vált, jórészt a szabad felhasználású jelzáloghitelnek köszönhetően. Ez utóbbi hiteltípussal magyarázható 2011-ről 2012-re az 547 milliárd forintos mérséklődés is.

A likviditási válságra a bankok hitelezési aktivitásuk visszaszorításával, elsőként a nagyhitelek (a bank szavatoló tőkéjének 10%-át elérő, meghaladó kockázatvállalások), különösen az éven túli kötelezettségvállalások állományának a drasztikus csökkentésével (a visszafizetések preferálásával, pl. kamat- és egyéb kedvezmények révén) reagáltak.⁹ A lakossági és a retail vállalkozói ügyfélkörben restriktív időszakban az új kihelyezéseknek tudja csupán elejét venni a bank, a nagyvállalatihoz hasonló egyedi alkukat a sokaság nem teszi lehetővé, az előtörlesztések realitása minimális lehet.¹⁰ Éppen ezért a bankok ezekben az ügyfélszegmensekben az új kihelyezések korlátozására helyezték a hangsúlyt a hitelezési feltételek és – az ügyletek bírálata, minősítése során használt – scoring függvények paramétereinek a szigorításával.

A hitelekre, azon belül a fogyasztási hitelekre mélyrepülés vált jellemzővé az egész világon. A bankoknak túl kell jutniuk a hitelezési sokkon. Az utóbbi időszakban már egyre gyakrabban kínálnak finanszírozási lehetőségeket, és a kondícióik (kamatfelárak) sem riasztóak. A kockázatkezelésük, a nem-problémamentes állomány növekedése következtében nagyra nőtt, még nem enged a szorításból, a hitelkérelmek a bírálati szakaszban elvérezhetnek.

⁹ Az éven belüli közép- és nagyvállalati (knv) hiteleknél sem a devizanem, sem a kihelyezés hossza nem indokolta volna a hitelek felmondását. Ezek jelentős része forint hitel, többnyire az átmeneti likviditási problémák áthidalását célozza (tipikus fajtája a folyószámlahitel).

¹⁰ A szabad felhasználású ingatlanfedeztetű hiteleknél sem valósult volna meg központi kezdeményezés nélkül – mint a későbbiekben látni fogjuk.

A hitelkínálatnál talán csak a kereslet kisebb, öt évvel a válság kitörését követően is minimális. A hitelválság nemcsak a bankokat, pénzügyi intézeteket, de a hitelfelvevőket (vállalkozások, lakosság) is sokkolta, tartózkodnak a hitelfelvételtől, és igyekeznek megszabadulni a meglevő hiteleiktől is. Csak a tartós gazdasági növekedés beindulása eredményezhet korszakváltást. Fontos, hogy ha ez bekövetkezik, sem a fontosabb árucikkek értékesítői (pl. gépjárműimportőrök), sem a bankok csábító ajánlataikkal ne ismételjék meg a 2004 utáni szituációt, lehetőleg ne sodorják hasonló adósságcspadba a lakosságot.

2.4 A deviza- (devizaalapú) hitelezés fogalma és elterjedésének általános okai

Először is tisztázni és rögzíteni kell egy fogalmi kérdést. A devizahitelezés és a devizaalapú hitelezés megkülönböztethető ugyan és kétféle technikáról is beszélhetünk, ám lényegét tekintve sem a hitelező (a bank), sem az adós (ügyfél) oldaláról nem jelentős az eltérés, ezért a magyar gyakorlatban a pénzügyi irodalomban elterjed devizahitelezés címszó alatt a devizaalapú hitelezést is érthetjük.

Mi a különbség? A devizahitelezés szó szerint azt jelenti, hogy a bank az ügyfélnek nem a bank (bankfiók) telephelyének megfelelő ország nemzeti pénzében, törvényes fizetési eszközében nyújtja a hitelt, hanem más ország nemzeti pénzében, azaz devizában (valutában). A devizahitelezés nem egy rendkívüli művelet, a pénzügytörténet lényeges eseménye volt az euro-devizapiac kialakulása és működése, ahol mind az aktív, mind a passzív bankműveletek a bank székhelyének megfelelő ország nemzeti valutájától különböző devizában (valutában) történtek (kezdetben kizárólag, később

jellemzően az euródollár piac működött). (*Pénzügytan*, 2002, II. kötet, 75-76. oldal)

A devizaalapú hitelezésnél a bank – például Magyarországon – forintban folyósítja a hitelt, az adós forintban fizeti a tőketörlesztés és a kamat összegét a banknak úgy, hogy folyósításkor és törlesztéskor is a szerződésben rögzített módon az adott időpontban érvényes árfolyamon számítják azt át devizából forintra (az ügylet kamaton kívüli költségeit szintén a szerződés tartalmazza). (*Bánfi Tamás*, 2012. 382 - 383. oldal)

Az árfolyamkockázatot mindkét esetben az ügyfél viseli, ha a törlesztés forrása (bevétele, jövedelme) nem devizában képződik. A különbség annyi, hogy míg a devizahitelezésnél az átváltás az ügyfél feladata, a devizaalapú hitelezésnél az átváltást maga a hitelező bank végzi. Eltérés az átváltási árfolyam mértékében és az ügylethez kapcsolódó más költségelemekben lehet.

A devizahitelezés elterjedésének fő oka a hazai (forint) és a külföldi deviza kamatkülönbözet. Ezt a megállapítást elfogadja a nemzetközi (*Basso–Calvo–Gonzales–Jurgilas*, 2007.; *Rosenberg–Tirpák* 2008.) és a hazai irodalom is (*Bánfi Tamás*, 2012; *Balás*, 2010). Emellett nem szabad figyelmen kívül hagyni egy másik lehetséges okot sem, mégha annak a szerepe ugyan feltétlenül kisebb, mert a döntéskori felismerése kevésbé nyilvánvaló, valamint csak egy várható mozgási irányra épül.

Ha a hazai valuta alulértékelt és árfolyamának erősödése várható, akkor az árfolyamkockázat felvállalásával devizában vagy devizaalapon történő eladósodás, azaz hitelfelvétel célszerű, mert az árfolyam erősödésével a hazai valutában kifejezett tőketörlesztés és kamatfizetés csökken. Az adós részéről a devizában vagy a devizaalapon felvett hitel előnyös volt.

A deviza- vagy a devizaalapú hitel felvétele előnyös, ha a kamatkülönbség fennáll (ami egyben azt is jelenti, hogy a fedezett kamatparitás rövid távon nem érvényesül) és a hazai valuta árfolyamgyengülésének várható mértékéből a teljes futamidő alatt bekövetkező tőketörlesztési és kamatfizetési többletkötelezettség a kamatkülönbségből adódó „nyereségnél” kisebb.

A kamatkülönbség megléte mindenfajta árfolyam-alakulási iránytól függetlenül indokolja a devizában való eladósodást, tehát a deviza(alapú) hitelfelvételt, ha az adós bevétele (jövedelme) az adott devizában keletkezik. Ebben az esetben az ügyfél a hitelfelvétellel keletkezett nyitott pozíciója megszűnik, mert a tőketörlesztés és a kamatfizetés devizaneme és a bevételének a devizaneme azonos. Vagyis az adósnak nincs árfolyamkockázata.

Magyarországon elsődlegesen a svájci frank vált a devizahitelezés devizanemévé, mellette kisebb mértékben megjelent az euró és csekély, szinte elhanyagolható arányban a japán jen. A kezdet a domináns svájci frankhoz kötődik. A történet közismert (*Bánfi Tamás*, 2012). Azok az osztrák állampolgárok, akik Tirolban a svájci határhoz közel laktak és rendszeresen átjártak Svájcba dolgozni, racionális módon döntöttek, ha hitel igényük kielégítésére nem a magasabb kamatozású euróhitelt, hanem az alacsonyabb kamatozású svájci frank hitelt választották, és – mert jövedelmüket svájci frankban kapták – árfolyamkockázatot sem viseltek, mivel nem keletkezett nyitott devizapozíciójuk. Az osztrák bankok és az osztrák ügyfelek – más-más érdekek alapján – svájci frank alapú hitelezést az ország belső, Svájjal nem határos területeiken is terjesztették, ahol már nem volt jellemző, hogy az ügyfelek jövedelme svájci frankban keletkezett. Ők már nyitott pozíciót vállaltak, függetlenül attól, hogy erről tudtak-e vagy nem, az árfolyam-

kockázati kitettségük bekövetkezett. A folyamat terjedt és az osztrák anyabankok magyarországi leánybankjain keresztül elért Magyarországra is. Kezdetben a gépkocsipiacon, majd a lakáspiacon vált jellemzővé.

A lakáspiacon a hitelek támogatásának a csökkentése, majd megszüntetése erőteljes banki versenyt idézett elő. A piac újrafelosztásáért folyó versenyben a devizahitelezés lett a főszereplő, a 2003 körüli kezdet után aránya 2005-től erőteljesen növekedett (7. táblázat).

7. táblázat. A jelzáloggal fedezett lakáshitelekben belül a devizahitelek aránya (%)

Év	Arány
2003	1
2004	8
2005	21
2006	34
2007	46
2008	61
2009	62
2010	65

Forrás: MNB stabilitási jelentései alapján

A devizahitelek gyors térnyerésének a magyarázata kézenfekvő. A forintkamatszint az eurókamatszínhez, de különösen a svájci frank kamatszínhez képest kiugróan magas volt (8. táblázat).

8. táblázat. A forint, az euró és a svájci frank jegybanki kamatai (%)

Időszak	Forintkamat	Eurókamat	Svájci frank kamat
2004.01- 2004.05.	11,00	2,00	0,325
2004.08- 2005.11.	11,00-6,00	2,00	0,75
2006.10- 2007.05.	8,00	4,00	2,75
2009.03- 2011.02.	9,50-6,00	4,00	0,25

Forrás: jegybankok hivatalos közleményei alapján

Az euró-, de részlegesen a svájci frank alapú hitelezés mellett szólt a 2004-ben, majd 2006-ban korrigált deklaráció, miszerint az eurózónához 2008-ban, illetve 2010-ben csatlakozhatunk. A tervzet illúzióknak bizonyult, amit nem magyarázhatunk kizárólag a 2008-ban a világgazdaságban bekövetkezett pénzügyi válsággal.

3 AZ ÉRTEKEZÉS CÉLKITŰZÉSEI

A világgazdaság egészében, ezen belül az Európai Unióban és különösen Magyarországon az elmúlt évtizedben a lakossági hitelezés, főképpen a jelzálog alapú lakáshitelezés a hétköznapi és a pénzügyi szakmai érdeklődés homlokterébe került. Az értekezés témaválasztásával, az azon belüli fő irány kijelölésével a folyamatot kívántam leírni és elemezni, célul tűzve azt is, hogy az okok felderíthetők legyenek és a levonható következtetések – felhasználva a meglevő szakirodalmat – lehetőleg tanulságként is szolgálhassanak.

A szakirodalom feldolgozását követően az elvárható forráskritikai kötelezettség alapján megfogalmaztam azokat a hipotéziseket, amelyeket szükségesnek és kutathatónak tartottam. Nem lenne az értekezés valódi kutatás eredménye, ha minden egyes hipotézis bizonyított eredményhez vezetne, illetve menetközben az olvasás, a gondolkodás és az írás váltakozó sorrendjében újabb felismeréshez nem jutnánk. A kiinduláskori hipotéziseimet természetesen néha korrigálnom kellett, amelyet ezek közül röviden felvázolok, már a leírt, általában elfogadhatónak tartott változat.

1. Hipotézis: a 2000-ben indított lakásvásárlást ösztönző kormányzati program elsődleges támogatási eszközéről, a hitelek után fizetett piaci kamatszinttől lényegesen elmaradó kamatról már rövid távon kiderült, hogy kezelhetetlen mértékűvé váló, hosszú távú társadalmi terhet okoz. A nemzetközileg magas hazai piaci kamatszint miatt a kamattámogatott hitelekkel csak a devizahitelek lehettek versenyképesek. Utóbbiaknak az intézményi feltételei is éppen az ezredfordulót követően teremtdtek meg. Feltételezem, hogy

- a hitelboomnak, a túlfűtött kereslet kiszabadulásának és fokozódásának a kormányzati szerepvállalás ágyazott meg, illetve
- a pénzintézetek közötti ádáz piaci verseny és a lakásvásárlók nem jelentéktelen hányadának a realitásokat (saját tényleges gazdasági pozícióit) meghaladó lakásigénye és tehervállalása – a válság negatív hatásait felerősítve – vezetett a 2008 utáni problémákhoz.

2. *Hipotézis:* feltételezésem szerint nem igazolható az a devizaadósok széles körében elterjedt nem nevesített jogi szakértői véleményekre hivatkozó állítás, miszerint a devizaalapú jelzáloghitelek „rossz banki termékek” voltak, ebből következően a megkötött hitelszerződések semmisségét ezen az alapon jogi úton lehet kikényszeríteni. 2008 után az árfolyamkockázatot figyelmen kívül hagyó devizaadósok nem jelentéktelen hányada katasztrofális helyzetbe került, mert a drasztikusan megemelkedett törlesztőrészt a folyó jövedelmükből és megtakarításaikból nem voltak képesek fizetni. Feltételezem, hogy a hitelpiaci anomália kialakulásához a piac mindkét szereplője hozzájárult. Ha a „ki hibázott” kérdésre válaszolni akarunk, mind a hitelező (bank), mind az adós (banki ügyfél) oldaláról vizsgálni kell az okokat, aminek alapján a „ki miben hibázott” kérdésre is körvonalazható a válasz.

3. *Hipotézis:* a devizahitelben eladósodott nem fizetők száma és támogatási igénye meghaladja az állami támogatású beavatkozások lehetőségét. Az állam kizárólag csak a társadalmi szolidaritás elve alapján, a társadalmi költségek minimalizálásának a kötelező igényével avatkozhat be. Feltétlenül törekednie kell a morális kockázat kizárására.

4. *Hipotézis:* széles körben elterjedt felfogás szerint a lakosság (a háztartások) jelentős hányadának a pénzügyi műveltsége túl alacsony, aminek

a felszámolása, de legalább a csökkentése a devizahitelezéshez hasonló tömeges hibás döntéseket mérsékli, ideális esetben megszünteti.

5. *Hipotézis*: a lakosság tipikus megtakarító, aminek nem mond ellent, hogy a lakosság hitelállománya ne legyen jelentős nagyságú.

4 AZ ÉRTEKEZÉS MÓDSZERTANI ÖSSZEFOGLALÁSA

Értekezésem témája a gazdaság egyik sajátos metszete. Részben a makrogazdaságot, részben a mikrogazdaságot (a háztartásokat, a mikro-, a kis- és a középvállalkozásokat) érinti, és mindkét szférában mind elméleti, mind gyakorlati kérdésekre igyekszem válaszokat adni. A négyféle megközelítés természetesen más-más módszertani lehetőségeket enged és kíván meg.

- Az értekezés témájának az elfogadása után elkezdtem a vonatkozó irodalmi források összegyűjtését, elolvasásuk után pedig a szelektálásukat, majd a kiindulási alapnak tekinthető irodalomjegyzék összeállítását. Azzal tisztában voltam, hogy ez még csak kezdeti forrásjegyzék lehet, mert az értekezés munkahelyi vitára való benyújtásáig eltelhet 3–5 év, amely alatt az aktuális gyakorlati kérdésekről előre nem becsülhető számú folyóiratcikk, szakkönyv jelenhet meg. Utólag egyértelműen kiderült, hogy a kezdeti becslésem mélyen elmaradt a valóságtól. A bekövetkezett pénzügyi válságot, különösen annak mélységét és terjedelmét minden bizonnyal senki nem várta, és senki nem feltételezte, hogy egy globális pénzügyi „cunami” a lakossági jelzáloggal fedezett lakáshitelpiacról indul ki és okoz bankkatasztrófát. Ugyancsak senki nem várta hazánkban, hogy a külföldi devizákban, elsősorban svájci frankban denominált jelzáloggal fedezett lakásvásárlási és építési hitelek adósait az árfolyamkockázat figyelmen kívül hagyása vészhelyzetbe sodorja. A nem várt mégis bekövetkezett, és ez a lakossági hitelezés központi kérdésévé emelte a devizahitelezést. Természetesen a kapcsolódó irodalmi források szaporodtak, és lényegessé vált a folyamatot szemléltető adatsorok összegyűjtése is. A szakirodalom áttekintése és

elolvasása során az általam reálisnak ítélt forráskritika alapján igyekeztem jól szelektálni. A kiválasztott szakirodalmi jegyzék lett a kiinduló- és a folyamatos viszonyítási pontom.

- A téma jellegéből következett, hogy a folyamatokat hozzáférhető és publikus adatok idősoraival támasszam alá. Az idősorok elemzésénél általában kifejező, ezért elegendő is volt az indexszámítás alkalmazása.
- Az értekezés egy kis része az, amely tisztán elméleti okfejtést tartalmaz. Itt a logika szabályai alapján igyekeztem kritikámat megfogalmazni és a bírált gondolatmenet helyett, mellett a saját véleményemet megfogalmazni.
- A hazai közbeszédben már korábban is olykor elmarasztaló vélemény volt hallható a lakosság pénzügyi kultúrájáról. A kritikus hang a devizahitelezésből eredő katasztrófa után felerősödött. Ez a vélemény szerintem vitatható, ami nem feltétlenül jelenti azt, hogy az ellenkező irányú minősítést szintén ne lehetne vitatni. Megpróbáltam egy felmérés segítségével érvet vagy ellenérvet találni az elmarasztaló ítélet mellett vagy azzal szemben. Összeállítottam egy tizenkét kérdésből álló kérdőívet, melyben a kérdések a pénzügyi világ egy kis szeletére, a lakosság banki kapcsolataira vonatkoznak. A felmérést nem lehet reprezentatívnak tekinteni, de célzottnak sem nevezhető. Egy budapesti egyetemen az egyik tantárgy hallgatói között történt a felmérés, de nem a hallgatók válaszait és véleményét kívántam összegyűjteni, hanem megkértem őket, hogy a kérdőívet a családjuk háztartására vonatkozó adatokkal töltsék ki. Az eredményt az 5.6 pontban ismertetem.

5 EREDMÉNYEK

5.1 Lakáspolitikai hazánkban

5.1.1 Előzmények

A rendszerváltást követően a hazai lakástámogatási rendszer ugyan nem zárta ki a kedvezményezettek köréből a bérlakások építőit, de elsődlegesen és szinte kizárólag a magántulajdonosokat, a magántulajdonú ingatlanok létrejöttét és fennmaradását támogatta. Nemzetközi összehasonlításban a hazai tulajdonosi szerkezet az indulási pozícióban, 1990 tájákn is torz volt, a magántulajdonú ingatlanok aránya a bérlakásállományhoz képest irreálisan magas volt. A rendszerváltást megelőző és a rendszerváltás közvetlen időszakát jellemző lakásviszonyokkal foglalkozó tanulmányok közül is kiemelkedik Dániel Zsuzsa cikke. (*Dániel, 1996*)

A kilencvenes évek – *Hegedűs* József kifejezésével – „lakáspiaci sodródásának” *első felére* (1990–1994 között) a szanálás és az átállás politikailag kezelhetővé tétele a jellemző. (*Hegedűs, 2006, 67. oldal*) Ebben a szakaszban rendezik a megelőző rendszerben az ország egyetlen lakossági bankjánál, az OTP-nél a korábbi támogatási programok következtében bedőlt, visszafizethetetlené vált kölcsönállományt. Gyakorlatilag lezajlik a önkormányzati tulajdonú lakások privatizációja is, ennek során a tanácsai bérlakások száma 750 ezerről¹¹ 220 ezerre csökkent. (*Hegedűs, 2006, 74. oldal*) Megváltozott a lakásforgalmazás rendje, a bankok, hitelintézetek kerültek domináns pozícióba, a tanácsok (és velük a majdani

¹¹ A tanácsai tulajdonú lakások bérlői tulajdonosi jogosítványokkal (akár magántulajdonú lakásra is cserélhették a lakást, befogadhattak rokonokat, kijelölhették az örökösöket) rendelkeztek. A tanácsok csak a megüresedett lakások esetében rendelkeztek bérlőkijelölési joggal. A megüresedés az állomány évi 1-2%-át, egy-két ezer lakást jelentett. (*Hegedűs, 2006, 74. oldal*)

önkormányzatok) pedig elvesztették a korábbi aktív szerepüket a lakáelosztás és a lakástámogatás rendszerében.

Az évtized utolsó éveire jelentős piaci kereslet halmozódott fel jó minőségű, magas fogyasztói elvárásokat kielégítő lakások iránt, s megjelentek a befektetési célú lakásigények is. Az elavult állományú hazai kínálat ennek az igénynek nem tudott megfelelni. Magas, két számjegyű infláció és még magasabb (20% körüli) piaci kamatszint jellemezte ezt az időszakot, de ezekhez képest a lakásárak emelkedése volt a legmagasabb mértékű, 1998 és 2000 között összesen 132%-ot tett ki. (*FHB Index*, 2011) A keresleti nyomás nyilvánvalóan hozzájárult egy központi lakásépítést és vásárlást támogató program kidolgozásához és beindításához.

Az *évtized közepétől* létrejöttek a lakáspiac szabályozási feltételei (jogszabályok, felügyeleti szervek stb.), megjelentek, kiépültek a lakásfinanszírozás piaci intézményei (nagy számú egymással versengő, lakossági szolgáltatást nyújtó kereskedelmi bank, jelzálogbankok, lakástakarék-pénztárak), melyek igazán 2000 után töltődtek fel tartalommal, életképességüket ezt követően tudták igazolni vagy a hazai finanszírozási környezetben funkcióikat megtalálni (ez különösen a jelzálogbankokra igaz¹²).

2000-től a lakáspolitikai sodródást *kormányzati aktivitás* váltotta fel. A következőkben a 2000 utáni időszak lakáspiacának a *banki finanszírozási* jellemzőivel és hatásaival foglalkozom. Témaválasztásomból következően határaitam meglehetősen szűken értelmezem, nemcsak a szélesebb politikai, szociológiai hatásoknak, de az állami hiteltámogatások [kamat-, személyi

¹² A jelzálogbankok a lakástakarék-pénztárak lehetséges szerepét a lakásszerzésben marginalizálták, csak a válság után – tartósan pangó kereslet mellett – látszanak némiképp aktivizálódni.

jövedelemadó és Lakás Takarékpénztári (LTP) kedvezmények] formáinak az ismertetésétől és a vizsgálatától is eltekintek.

Nem áll módomban foglalkozni a kifejezetten alacsony bérlakásarány¹³ mélyen gyökerező történelmi, pszichés és egyéb okaival. Itt csupán annak bemutatására koncentrálnok, hogy az utóbbi bő egy évtizedben (2000-től) a központi lakásépítést és vásárlást támogató program, majd a helyébe lépő pénzügyi konstrukciók olyan lakásvásárlási boomot eredményeztek, mely időben és terjedelmében is túlnőtte a kormányzati programokat, s *széles társadalmi rétegeket juttatott a jövedelmi, vagyoni helyzeté és hosszabb távú gazdasági kilátásai által indokolhatóan nagyobb és jobb minőségű lakástulajdonhoz*. Az, hogy 2000 és 2008 között nagy számban váltak lakástulajdonosokká olyan családok is, melyek adottságaik szerint legfeljebb olcsó lakásbérletek megfizetésére lettek volna képesek, csak 2008, a gazdasági válság kezdetét követően vált egyre érzékelhetőbbé, majd az egyik legnehezebben kezelhető társadalmi problémává. Lehetséges, hogy a támogatási program 2000-es indulásakor igaza volt *Hegedűs Józsefnek* abban, hogy „*A bérlakás-privatizáció meghatározó, a mai szociális lakáspolitikai kereteit is kijelölő lépés volt*, és egyszerűen nem volt politikai erő, amely megakadályozhatta volna az akkori jogi, gazdasági és politikai környezetben. ...A kilencvenes évek elején nem volt politikai erő, amely kockáztatta volna a középosztállyal való konfliktust. (És ... nagyon hasonló logika működött a lakáshitel-támogatások esetében is 2000 után.)” (*Hegedűs, 2006. 67. és 68. oldal*) (Kiemelés: B. Z.)

¹³

Az önkormányzati tulajdonú bérlakások száma az utóbbi 15 évben is tovább mérséklődött, az 1996-os közel 230 ezer darabról 2011-re 116,7 ezerre csökkent. (KSH)

5.1.2 Központi program versus banki termékek

Néhány éves késéssel a nagyvonalúan indított 2000-es, majd 2002-ben a használt lakásokra is nem kevésbé nagyvonalún kiterjesztett központi támogatási program nélkül is feltehetően látványos növekedésnek indult volna a lakásépítkezés és -forgalmazás, azonban a növekedési görbe lényegesen tompítottabb lett volna, a vesztesek és veszteségek száma és összege számottevően elmaradt volna a kormányzati szerepvállalás miatt keletkezettől – akkor is, ha a közvetett (költségvetési) hatástól eltekintünk.

2004-re nem csupán a kereslet és az aktivizálható építési kapacitás, de a tömeges finanszírozásra képes háttér (stabilizálódott és intézményi szinten megfelelően tagolt szereplők kiépített hálózattal és banki, bankcsoporti szinten integrált informatikai rendszerrel) is rendelkezésre állt. A *devizakölcsönök*, kimondva vagy kimondatlanul mint banki *vezértermékek*, látványos növekedése 2004-et követően jól bizonyítja a nem magyarországi székhelyű bankok lakossági piaci térnyerési törekvéseit. Más lakossági termékekkel szemben az alkalmazott *lakáshitel-konstrukciók* azonban nem az anyabankoktól származtak, hanem a már jól begyakorlott *állami támogatású kölcsönök kormányzati garanciát*¹⁴ *nélkülöző megfelelői* voltak. Ez utóbbiak révén szerzett tapasztalatok éveket spóroltak meg a devizahitelezés kiteljesedése számára.

Az állami finanszírozás a lakásépítés és (2002-től a használt lakásokra is kiterjedően) a vásárlás finanszírozását jelentette. A bankok arra törekedtek, hogy lehetőleg mind a két oldal finanszírozását maguknál tartsák. Ennek érdekében a lakásépítő cégekkel a kölcsönszerződésekhez kapcsolt ügynöki

¹⁴ Az igénybe vett állami támogatás miatt a bankok kötelesek voltak a finanszírozott ingatlanokra az állam javára minden más biztosítéki igényt megelőzően elidegenítési és terhelési tilalmat bejegyeztetni (az albetétek létrehozása előtt az osztatlan ingatlanra széljegyeztetni), illetve az állam a hatályos konstrukció mindenkorai feltételeinek megfelelő hitelek után vállalta a bankok felé a kamattámogatás átutalását.

szerződéseket kötöttek a lakásvásárlók megnyerésére. Jellemzően a keresleti oldalon egy-egy bank konstrukciói – többnyire átmeneti ideig – kedvezőbbek voltak vagy annak tűntek a többiek hasonló termékeihez képest, ezért nem volt ritka, hogy a két oldal finanszírozása szétvált.

5.1.3 Projektcégek lakásépítésre

A lakásépítések finanszírozása a projektfinanszírozás speciális fajtája. Több szempontból is kevésbé bonyolult, mint a klasszikus projektek esetében, de lényegesen bonyolultabb, mint a cégfinanszírozás¹⁵.

A projektfinanszírozás az ezredfordulót követően terjedt el Magyarországon. A hazai banki gyakorlat még akkor sem tekint hosszú múltra vissza, ha projekthiteleket a külföldi tulajdonú bankok anyabankjai és azok fejlett régiós leánybankjai korábban is nyújtottak. A vállalati nagyhiteleket konzervatív elvek szerint menedzselő bankárok többnyire értetlenül tekintettek a *feltételezéseknek* arra a *halmazára*, melyet egy-egy projekthitel előkészítéseként megismerhettek. Ezeknél az ügyleteknél az előzmények és a számszerűsíthető kockázatok nem ritkán teljes hiányát, a nem számszerűsíthető kockázatok esetleges becslésének a szokásosnál is relatívabb voltát a projekt minden lényeges jellemzőjére (az előkészítése, a megvalósítása és a működése minden mozzanatára) árnyalt szerződéses kötelezettségekkel, szakértők bevonásával, szigorú ellenőrzésekkel igyekeznek helyettesíteni. A projekthitelek normál hitelügyleteket meghaladó kockázata nyilvánvaló, ezért nem csak a hitel díja, de a közvetett költségei, a különböző fizetési kötelezettségek, mint pl. adósságszolgálati, üzemeltetési, karbantartási, kifizetési céllal nyitott banki számlák jutaléka és egyéb címen felszámítható költsége is magasabb, mint a céghiteleké vagy a vállalat

¹⁵ Pontosabban: a cég gazdálkodásának, azaz (klasszikus közgazdasági terminológiával élve) a termelési ciklusnak a finanszírozása. A vállalaton belüli fejlesztési projektek pénzügyi strukturálása a lakásprojektekhez hasonlóan bonyolult.

tevékenységébe illeszkedő fejlesztési hiteleké. A hitel magas összege miatt ezek a jellemzői teszik vonzóvá a bankok számára a projekt- vagy – pénzügyileg a lényegére utaló kifejezéssel – strukturált finanszírozást. A kötelezettségvállalások hitelintézetek közötti megosztása, a jogilag, számvitelileg, pénzügyileg strukturált dokumentáció és a hitelfeltevőt terhelő halmozott szerződéses kötelezettségek sem tudják mérsékelni azonban a projekt (olykor a tulajdonosok és a szponzorok¹⁶ szabadon felhasználható vagyonát meghaladó) hiteligényét, a rendkívül hosszú futamidőt, az előzmények hiányát. A jövőbeni cash flow dominanciáját a projektfinanszírozás speciális jellemzőjének tekinti az irodalom (konzervatív hitelezés esetén ez a vizsgált mutatók egyike), alakulásától függ a pénzügyi kötelezettségvállalások minden fajtája. A válság az ingatlanillúzió mellett talán a cash flow kizárólagosságába vetett hitet is megingatta, s a majdani 30-40 éves gigaprojektek finanszírozásában való részvételre feltehetően megfontoltabban vállalkoznak a bankok. A projektfinanszírozás szisztematikus ismertetése megtalálható Kónya Judit 2009-ben publikált tanulmányában. (*Kónya, 2009, 125 - 151. oldal*)

A lakásprojektek ugyan az egyszerűbb projektek közé tartoznak, azonban nem vetkőzhetik le a projektfinanszírozás anomáliáit. A lakásépítési projekteknél mindenekelőtt kevesebb és nyilvánvalóbb a szereplők száma. Ezeket a hiteleket a bankok nem szindikálják, az összeg a legnagyobb lakásprojektek esetében sem haladta meg az egyes hazai bankok egyedi kockázatvállalási limitjeit,¹⁷ azaz a bank egy hitelkérelmet vagy teljesít, vagy elutasít, de nem osztja meg a kockázatokat társfinanszírozókkal. Banki szempontból – szemben a klasszikus projektfinanszírozással – lakásprojektek

¹⁶ Ezek nemzetközi projekteknél nem ritkán befektetési alapok.

¹⁷ Az ágazati limitok esetében más a helyzet, az a bank összesített ágazati kockázatvállalására vonatkozik. Telítődése esetén a bank dönthet, megemeli a limitet vagy elutasítja a további igények befogadását.

esetében a projekt pénzügyi strukturálása egyszerűbb, a finanszírozás megszervezésének és menedzselésének a problémái pedig gyakorlatilag hiányoznak is.¹⁸ A hitelfelvevők oldalán is szimplább a helyzet. A lakásépítési projektekre a külföldi befektetők minden esetben, és többnyire a hazaiak is, projektcégeket hoztak létre – a projektfinanszírozásnál bevett (de itt nem feltétlenül szükséges) gyakorlat szerint. Ezt a formát az állami program is támogatta. A bankok a projektársaságok tulajdonosait (piaci és pénzügyi pozícióikat) is bevizsgálták, és valamilyen formában bevonták a kötelezettek közé¹⁹. A lakásprojekteknél a hazai befektetőket (az állami támogatási programból átvett hazai banki szóhasználat szerint vállalkozókat) általában jellemezte, hogy a saját erőt maguk biztosították,²⁰ s a külföldiek esetében sem váltak nyilvánvalóvá a saját finanszírozás problémái. A

¹⁸ A bankok a csoport adottságait természetesen kihasználják. Például a hitelek egyik biztosítékát jelentő jelzálogjogot egyes bankok nem saját maguk, hanem a csoporthoz tartozó ingatlanbank, ingatlanforgalmazással foglalkozó társaság javára jegyeztették be – a projektfinanszírozásból ismert biztosítéki ügynöki szerep átruházásával szemben azonban ezzel kifejezetten a fedezetértvényesítés gyorsaságát kívánták csupán a szükséges esetekben biztosítani. De a magánszemélyekkel kötött szerződéseik során is a forrásoldali támogatások nyújtásához, a támogatások teljes körének eléréséhez – ha volt, van ilyen – a jelzálogbankjait és a lakás-takarékpénztárait is rendszerszerűen bekapcsolták, bekapcsolják. Korábban már említettem, hogy ez utóbbi megállapítás elsősorban a jelzálogbankokra igaz. Az LTP-k lakáshitel generáló szerepe a legutóbbi időkig nem vált jelentőssé.

¹⁹ Jellemző, nem csak lakáshiteleknel alkalmazott formái:

- *tulajdonosi hitelek*, tagi kölcsönök alárendelése, kivonásuk tilalma,
- a hitelfelvevő *projekt cég tulajdonosainak* készfizető kezességvállalásai a költségátültérésekre, a hitel törlesztőrészeinek és járulékaiknak a megfizetésére,
- a tulajdonosok és a projekt cég *nyilatkozatai* arról, hogy a tulajdonosok részére – a projekt költségvetésben szereplő, bank által jóváhagyott tételeken túl – semmilyen *kifizetésre*, illetve *költségek* projektcégre való *terhelésére* nem kerül sor a bankhitel maradéktalan visszafizetéséig,
- a tulajdonosok kötelezettségvállalása arról, hogy *tulajdonosi részesedésüket* nem csökkentik.

²⁰ A bankok a változó, de mindenképpen jelentős mértékű (2,5-4%) kamattámogatást a folyósított összeg után hívhatták le. Erre tekintettel a hiteligénylők olykor kérték, hogy a lakásépítési kölcsönt a bank egy összegben folyósítsa ún. zárolt számlára (ezekről csak az előre rögzített feltételeket követően utalható tovább más számlára), és szintén zárolt ikerszámlaként a továbbutalásig fel nem használt részt betétként helyezhessék el, ezzel (arbitrázzsal) jelentős kamatnyereséget realizáltak volna. Ismereteim szerint komoly bank ezt a konstrukciót nem engedélyezte.

projektfinanszírozás során a szponzorálás külön problémakör, a lakásprojekteknél ezek nagy része, így a saját erő biztosításának a strukturálása vagy a visszafizetése nem vagy kevésbé jelentkezett.

A *projektcégek*, amelyek ebben az esetben az ügylet önálló gazdasági, pénzügyi kezelését, más tevékenységektől történő elkülönítését szolgálták, a gyakorlatban nem feltétlenül a külső finanszírozók (hitelintézetek, lakásvásárlók) kockázatait mérsékeltek, inkább a *befektetők kockázatvállalási lehetőségeit bővítették*. Átlagos makrogazdasági környezetben átlagos befektetőket és normális megtérülési időt feltételezve a piacképes projektnek nemcsak a ráfordításai térülnek meg, de hozamot is termel. A válság kitörését megelőzően a lakáspiaci kereslet és a bankok fokozott finanszírozási hajlandósága többnyire elfedte a tőkeszegény (3 millió forintos tőkével alapított) vállalkozások/befektetők trükközéseit.

Ezek közül talán specifikusan a lakásépítési projektekre jellemzők a következők voltak:

- minden fejlesztési projektnél elvárás, hogy ne csak a külső finanszírozók, de a befektető maga is vállaljon kockázatot, ez jelenik meg a beruházás saját erejében. A lakásprojekteknél gyakran a saját erőt (akár kizárólagos jelleggel) az építési telek képviselte. Tőkeszegény vállalkozások, konjunktúralovagok gyakran tüntetették fel saját erőként a halasztott fizetéssel – a tárgy szerinti projekttel megépítendő majdani lakással, lakásokkal – kiegyenlítésre kerülő telek vételárát,
- ugyanebbe a csoportba sorolható befektetők később indított projektekre vagy lépcsőzetesen tagolt nagy projektekre lehívott hitel- vagy vételárrészletekből – piramis elv szerint – próbálták meg finanszírozni a korábban indított projekteket, vagy

- igyekeztek pénzügyileg kedvezően átstrukturálni és másik bankhoz átvinni a finanszírozó bankjuknál már problematikusává vált projektet,
- gyakran törekedtek arra, hogy a valós költségeket, teljesítéseket és kifizetéseket elfedjék cégcsoporton belül strukturált szervezet (funkció nélküli projektcég /papírcég/, beruházó és kivitelező cég) létrehozásával; egymásnak történő oda- és visszaszámlázásokkal, illetve az anyacég bevonásával – cégenként más és más banknál vezetett pénzforgalmi számlák alkalmazása mellett. (Csak banki számlavezetési körön belül ellenőrizhetők ezek az utalások)
- az építésre felvett kölcsön visszafizetését követően a projektcéget igyekeztek gyorsan kiüríteni, végelszámolni – meghiúsítva ezzel a vásárlók garanciaérvényesítését, nem ritkán a projekt későbbi pénzügyi ellenőrzését,
- nem feltétlenül a tőkeszegény, jellemzően inkább a külföldi és a nagy magyar befektetőkre volt jellemző, hogy a saját erő – a fejlesztések pénzügyi strukturálása és a források felhasználásának az ütemezése szerinti általános bankgyakorlattal egyező kormányprogrammal összhangban – külső források lehívását megelőző, azaz elsődleges felhasználása helyett a saját források (a bankhitellel és a vevő finanszírozással történő) arányosítására, a projekt készültségi foka szerinti értéknövekedés saját erőként történő elfogadtatására törekedtek. Ebben az esetben a befektetők szempontjából a projekt önmagát finanszírozta, számukra tőkéletes pénzügyi valósított meg (a lakások megvételére az építési szakaszban vállalkozó vásárlók és a projektet finanszírozó bankok számára pedig ezzel arányosan növekvő kockázatot hordozott).

A válság előtt csak kis számban buktak be lakásprojektek. 2000-et követően a befektetők magatartását, kockázatvállalását az igénybe vehető állami támogatás lényegileg meghatározta, a devizahitelek sem fokozták a kötöttségeiket.

A lakásprojektek támogatásának a jellemzőit, s ezzel gyakorlatilag a finanszírozás feltételeit 2000-ben a kormányzat megfelelően kidolgozta. Nem véletlen, hogy a kereskedelmi bankok az alkalmazott szerződésmintákon sem módosítottak lényegesen a devizahitelezésre történő áttérésükkor. Aligha vitatható a projektcégek létrehozásának a célszerűsége a nagy volumenű lakásépítéseknel, azonban a tulajdonosok minden kötelembé vonása ellenére ezek lényegesen kevesebb garanciát biztosítottak a külső finanszírozók (bankok, lakásvásárlók) számára, mint a kellő szakmai és banki referenciákkal rendelkező, a projektet a meglevő szervezetén belül elkülönítetten kezelő építőipari vállalkozások. Lakásépítésre azonban nem csak építőipari cégek vállalkoztak, és esetükben a projektcég szinte megkerülhetetlen volt. Ebben a kérdésben az építész szakma sem volt egységes, lakásépítési céllal projektcégeket építőipari cégek is hoztak létre.

Nem csak a lakásprojektek finanszírozásának az átlagos banki kockázatvállalást meghaladó mértékére utal az, hogy a válság kitörésekor a fejlesztési hitelek között is legkorábban a projekthitelek váltak problematikusává. A lakásprojekteknél a banki finanszírozási igény nem csak azért volt alacsonyabb, mert a projekt nagyságrendekkel elmaradt a banki projektfinanszírozási szakterületek ingerküszöbét²¹ elérő projektekre

²¹ Az általánosítás nem feltétlenül jogos. A külföldi tulajdonú bankok közül többenél a projektfinanszírozási üzletághoz tartoztak a lakásprojektek is.

jellemzőtől, hanem azért is, mert a már értékesített lakások²² vásárlóinak a saját erejét is kötelezően bevonták a bankok az építés finanszírozásába. Ezzel is mérséklődött a hiteligény. Más kérdés, hogy a be nem fejezett vagy a bankhiteleket maradéktalanul törleszteni képtelen projektek terhei a lakások vásárlóira hárultak.

5.1.4 A lakásvásárlás szabályozási és piaci előnyei

Utólag nehéz megítélni, hogy a piac szereplői mennyire hittek az ingatlanillúzióban, az ingatlanok más javakat meghaladó értékőrző képességében. A lakáspiaci ártrendek szerint az *állami támogatást* a kínálati oldal legalább részben beárazta. 2001 és 2003 között a devizahitelezés még nem terjedt el, a lakáshitelek meghatározóan támogatott hitelek voltak. Ezekben az években a fogyasztói árindexet (mely 9,2-ről 5,3-ra, majd 4,7%-ra csökkent az előző évhez képest) az építési költségeket (melyek 10,7%-ról, 5,7 %-ra, majd 3,9%-ra csökkentek) meghaladóan, évi 11%-kal növekedtek a lakások értékesítési árai. (*FHB Index*, 2011) Arra, hogy a támogatás ingatlanpiaci lufiként hatott, még inkább utal az, hogy a 2003-as kormányzati szigorítást követően 2004 és 2008 között az ingatlanárak már csupán 4%-kal emelkedtek²³. (*FHB Index*, 2011)

Az állami lakástámogatási konstrukció nem csupán az értékesítési, de a bérbeadási célú lakásépítést is támogatta, más lakáspiaci, adózási és jövedelmi jellemzők azonban a bérlettel szemben a lakásvásárlást ösztönözték:

²² A bankok elvárták, hogy a lakások meghatározott százaléka már az első hitelfolyósítás időpontjára értékesítésre kerüljön, s a további folyósításokhoz is hitelszerződésben rögzített hányadú eladás tartozott.

²³ A következő időszakban, 2009 és 2011 között évi 9,5%-kal mérséklődött a lakásárak emelkedése (*FHB Index*)

- bár a fizetőképes befektetői kereslet rendelkezésre állt, tartós befektetési (bérbeadási) céllal lakást vásárolni legális adózás mellett nem érte meg, mert a piac által elismert bérleti díjak adótartama – egy szűk szegmens kivételével – általában közelített a nullához, adóelkerülés mellett, azaz jogi úton is érvényesíthető bérleti szerződések hiányában viszont a nagy befektetők számára a bérbeadás kockázatai voltak vállalhatatlanok;
- a hosszú (akár 35 éves) futamidejű támogatott, majd a devizakölcsönök törlesztőrészei nem vagy alig haladták meg a megvásárolhatóhoz hasonló paraméterű lakásbérleti díját, ezért azok számára, akik a bankok által a kölcsönnyújtás előfeltételének tekintett saját erővel (jellemzően a lakás vételárának 20-30%-ával) rendelkeztek, és jövedelmi, vagyoni helyzetük alapján a kölcsön törlesztése is biztosítottnak tűnt, kétségtelenül a vásárlás tűnt előnyösebbnek.

Míg a válság kitöréséig nagy ingatlanhasznosítási projekteknél a pénzüzetek általában kellő biztosítéknak tekintették magát az ingatlant (jelzáloggal terhelve, gyakran opcióval megerősítve), bérbe adási célú lakásvásárlásokat elvétve, és csak többszörös (projekten kívüli) biztosíték mellett finanszíroztak.

5.1.5 Ki a felelős?

A lakásprojektek esetében (a klasszikus ügylet- vagy cégfinanszírozáshoz képest) nemcsak a befektetői/vállalkozói oldalon hagytak kívánnivalókat maguk után a hitelképesség-vizsgálatok, de a lakásvásárlók saját erejét (származhatott akár más hitelintézettől felvett kölcsönből²⁴) és a törlesztési

²⁴

Lakossági hitelinformációs rendszer nem állt rendelkezésükre

képességét (megélhetési költségeken és vállalt kötelezettségeken túl tartósan szabadon felhasználható jövedelem) is csak akkor tudták reálisan megítélni a hitelintézetek, ha ebben a hiteligénylő nem volt ellenérdekelt. Nem foglalkozunk itt azokkal az esetekkel, amelyek szisztematikus csalássorozat eredményei. (Például a miskolci Avas lakótelepen kirobbant botrány révén megismert eset több százmillió, akár egy milliárd forintot meghaladó hitelezési veszteséget okozhat a lakásvásárlásokat finanszírozó bankoknak. Nagy, 2009) A legproblematisabb vásárlói szegmensben a hiteligénylők kifeszített pénzügyi pozíciója gyakran csupán a devizakölcsön igénybevételét tette lehetővé. A magyarázat a forint- és devizahitelek kamatkülönbségeiben rejlik, a hitelintézeti ügyfél hitelképességét jelentősen befolyásoló törlesztés összege is ezért tér el számottevően egymástól. A devizahitelek kétségtelenül olyan jövedelmi rétegek eladósodása számára is kaput nyitottak, melyek forintban hitelképtelenek voltak, azaz tulajdonszerzési lehetőségük jövedelmi, vagyoni helyzetük alapján a hitelképesség vizsgálat során lényegében megkérdőjeleződött. Azokat a devizahiteleket, melyek ebbe a körbe sorolhatók – az USA-ban alkalmazott csoportképző ismertet alkalmazva – megkötöttség nélkül subprime hiteleknek tekinthetjük. (Bánfi Zoltán, 2009) A forint- és devizahitelek által lefedhetőnek ítélt kör különbségét, tehát a magyar subprime hitelek elterjedtségét jól jellemzi az az adat, amely szerint 2012 szeptemberében a támogatott lakáshitelek 91,9%-a problémamentes volt, a devizahiteleknél ez az arány csupán 60,7% volt. (MNB)

A piacszerzésben érdekelt külföldi tulajdonú bankok a piaci boomot tapasztalva vezértermékként kezdték használni a devizában denominált lakáshiteleket, s a piaci részesedése megtartásában érdekelt hazai tulajdonú nagybank (OTP) ebben a versenyben nem maradt, s – ha a piacon akart maradni - nem is maradhatott le mögöttük. Csak ők, a bankok vagy főleg ők

gerjesztették volna a keresletet? Szerepük bár megkérdőjelezhetetlen, de nem kizárólagos. A túlfűtött keresletet – utólag nyilvánvaló – nem kellett volna, nem lett volna szabad szinte maradéktalanul kiszolgálniuk, a kereslet megtorpanásaira újabb és kedvezőbb konstrukciókkal rásegíteniük, nagyobb felelősséggel kellett volna a lakásvásárlásokat finanszírozniuk. A bankok [talán sajátos (jobb szó híján) mentális biztosítékként] számoltak azzal, hogy a lakás a magyar családok többségének az egyetlen, vagy a legértékesebb vagyontárgya, melyre (az elsőre, nagyobbra stb.) a családok irracionálisan vágnak, és melyhez a végsőkig ragaszkodnak, azaz a lakáskölcsönöket még akkor is törleszteni próbálják, amikor a létfenntartásra is alig marad pénzük. Azt már figyelmen kívül hagyták, hogy ha a lakást veszítik el, akkor mindent elveszítenek ezek a családok, és ha erre tömegesen kerül sor, a saját banki veszteségeik sem lesznek eliminálhatók.

A banki normaváltást a külföldi bankok megjelenése, térhódítása katalizálta nemcsak Magyarországon, de az egész régióban. A külföldi banki behatolási mutatók szerinti kezdeti jelentős magyar előny egyébként korán lemorzsolódott. Nem független az OTP Bank privatizációjától (és a hazai pozícióját erősítő régiós terjeszkedésétől) az, hogy a külföldi tulajdonú bankok piaci részesedése (a bankrendszer mérleg-főösszegéből) már 2000-ben Bulgária, Csehország és Lengyelország esetében magasabb volt a magyarországinál, 2004-ben pedig csupán Románia rendelkezett alacsonyabb hányadossal. (*Banai–Király–Várhegyi*, 2004, 12. oldal) A bankok erőteljes piaci versenye, a tömegességet preferáló kockázatvállalási szempontok valamennyi országra jellemzőkké váltak, mértéktelenül azonban csupán Magyarországon adósodott el a lakosság. A szerzési, az ún. „jóléti életforma” iránti vágy – mint a lakosság eladósodási folyamatának vizsgálatakor már említettem – a magyar társadalomban sokkal intenzívebb, mint más referenciának tekinthető közép-kelet-európai országban. Ennek az okai

feltehetően a késő kádári korszakra és a rendszerváltáshoz ebben a tekintetben is fűzött túlzott várakozásokra vezethetők vissza, vizsgálata pedig túlmutat a közgazdaság-tudományon.

A külföldi tulajdonú bankok szerepe a devizakölcsönök megjelenésében kétségtelen, bár hatásában akár semleges is lehetne. Ezeknek a konstrukciónak azonban nemcsak egymás hasonló termékeivel, de a 2000-ben bevezetett állami (kamat-) támogatású lakásépítési és lakásvásárlási konstrukcióval szemben is versenyképesnek kellett lenniük és maradniuk. A devizahitel a bankok racionális válasza volt az államilag támogatott forinthitelre.

5.2 A lakáscélú hitelállomány elemzése

5.2.1 A szerződések számának a változása

A 2001 és 2011 közötti időszakban a *kölcsönszerződések száma* 2011 első félévének a végén volt a legmagasabb, 855 853 darab, s ez (az idősorban rendelkezésre álló első év) a 2002-es 3,45-szerese. Az előzetes feltételezésemmel szemben a 2008-as adat csak második a sorban (838 805 darab). 2008 azonban mégis fordulópontnak tekinthető, mivel 2002-től egyre kevésbé dinamikus, ugyan, de évről évre növekedett a megkötött szerződések száma, s ez a dinamizmus ebben az évben tört meg. A következő két évben csökkent a szerződések száma, 2011 első félévében viszont a 2010-eshez képest 37 351 darabbal úgy *növekedtek* a lakáscélú kölcsönszerződések száma, hogy az államilag támogatott és a devizában nyilvántartott szerződések száma is csökkent (6764, illetve 2887 darabbal). A 9. táblázatból megállapítható, hogy a két kiemelten figyelt szerződés csoport együttes aránya az időszakon belül a 2002-es 54%-ról folyamatosan emelkedett, de a 83%-ot egyetlen évben sem haladta meg az összes lakáskölcsön-szerződés

darabszáma, azaz nem jelentéktelen a *piaci kamatozású forintban* kötött *szerződések* száma. Ez utóbbiak származhattak korábbi, az elemzett időszak előtt kötött szerződésekből, vagy jellemzőbben a támogatott hitelek kiegészítéseként (például finanszírozhatott épített/vásárolt garázst, ha annak összegével a támogatható kategóriából kikerült volna maga a lakás), konverziójaként (a támogatási vagy/és a kölcsönszerződés megsértése, szerződéses kötelezettség elmulasztása miatt), vagy egyéb okokból.

9. táblázat. A lakáscélú kölcsönök darabszámának a változása az előző évhez képest, valamint az összes szerződésen belül az államilag támogatottak és a devizában nyilvántartottak aránya (az előző év %-ában vagy az összeshez képest)

Év	Összes	Támogatott	Deviza	Támogatott/összes	Deviza/összes
2002	-	-	-	53,9	-
2003	183,2	224,0	-	64,4	-
2004	151,7	135,6	-	57,5	4,0
2005	106,0	101,8	331,3	55,2	12,4
2006	103,5	95,4	201,2	50,9	24,1
2007	104,0	95,0	146,1	46,5	33,8
2008	104,2	88,2	131,6	39,4	42,7
2009	99,4	98,8	101,7	39,2	43,7
2010	98,2	97,6	97,5	39,0	43,4
2011	98,5	93,6	81,3	37,0	35,9

Forrás: KSH

Megjegyzés: 2002-ben 248 ezer darab volt a lakáskölcsön-szerződések száma, ebből 133 ezer nyolcszáz volt támogatott. A devizahitelek a lakás-statisztikában 2004-ben jelentek meg, számuk 28 ezer darab volt.

A teljes állományon belül az *államilag támogatott szerződések* száma 2005-ben volt a legmagasabb (413,5 ezer, szinte pontosan háromszorosa a 2002-es

adatnak), a következő két évben évenként húszezerrel, majd 2007-ről 2008-ra több mint 44 ezer darabbal csökkent. 2009-re viszont a csökkenés nem érte el a négyezer, 2010-re pedig az újabb csökkenés a nyolcezer darabot. A kormányzati támogatás valamilyen – nagyon redukált – formában még a válság éveiben is fennmaradt, egyetlen kormány sem vállalkozott arra, hogy maradéktalanul megszüntesse azt. A pénzintézetek 2010-ben például 2274, 2011-ben pedig 2179 támogatott lakáshitelt engedélyeztek. A *devizahitelek* rendkívüli dinamikája 2008-ban tetőzött, s kismértékben (közel hatezer darabbal) 2009-ben is növekedett, 2010-re már ezeknél a hiteleknel is (kilencezret alig meghaladó) csökkenés tapasztalható.

A lakáscélú hitelek jellemzője a hosszú futamidő, kivételt jelentenek az állami támogatású konstrukciók részét képező, ún. értékesítési célú *vállalkozói lakásépítési hitelek*. Ezeket a hiteleket függetlenül a kölcsönszerződés szerinti végső lejáratától, legkésőbb a hitelből finanszírozott összes lakás értékesítésekor, a vételár kifizetésekor maradéktalanul törleszteniük kellett a befektetőknek/vállalkozóknak. Az időszak elején a kivitelezés és az értékesítés nem igényelt két, három évnél hosszabb futamidőt. A későbbiekben ez ugyan némileg meghosszabbodott, de akkor már a kamattámogatott hitelek helyett a vállalkozói hitelek között is a devizában denomináltak voltak a közkedveltek. A vállalkozói lakásépítési hitelek darabszámáról és állományáról közelítő adatokkal sem rendelkezünk.

5.2.2 A hitelállomány alakulása

2002 és 2011 között a kölcsönszerződések darabszámai is látványosan (3,47-szeresen) többszörözödtek, a kihelyezett hitelek állománya meghétszereződött, 606 milliárd forintról 4 217 milliárdra növekedett. A támogatott és a devizahitelek mellett az állományi statisztikában sem szerepelnek külön a piaci kamatozású forinthitelek. A 10. táblázat alapján

ezek aránya lényegesen elmaradt még a darabszám szerinti súlyától is (2005-től egyetlen évben sem haladta meg a tíz százalékot), s ez egyértelműen utal arra, hogy a piaci kamatozású forinthitelek jellemzően a támogatott hitelek melléktermékei.

10. táblázat. A lakáscélú kölcsönök állományának a változása az előző évhez képest, valamint az összes szerződésen belül az államilag támogatottak és a devizában nyilvántartottak aránya (előző év vagy a teljes állomány %-ában)

Év	Összes	Támogatott	Deviza	Támogatott/összes	Deviza/összes
2002	-	-	-	81,4	-
2003	237,1	245,8	-	84,5	-
2004	130,5	126,5	-	81,9	7,6
2005	119,6	106,2	325,0	72,7	20,7
2006	119,3	99,4	197,7	60,6	34,3
2007	116,3	94,4	158,9	49,2	46,9
2008	124,6	87,5	162,2	34,5	61,0
2009	101,2	99,8	104,1	34,1	62,8
2010	109,3	92,1	114,4	28,7	65,8
2011	98,6	91,3	93,8	26,6	62,6

Forrás: KSH

Megjegyzés: bázisadatok, 2002-es összes: 606,0 Mrd Ft; 2002-es támogatott: 493,5 Mrd Ft; 2004-es deviza: 142,9 Mrd Ft.

A 10. táblázat adataiból mindenekelőtt figyelemre méltó az, hogy

- a devizahitelek állománya csak 2011-ben csökkent, a 2008-at követő korábbi években (minden bizonnyal árfolyamhatások miatt) nem következett be csökkenés, továbbá
- a 2000-es támogatási konstrukció szerinti és a devizaalapú hitelállomány együttes aránya a támogatott és a deviza együtt (az

utolsó két oszlop összege) állományban 2005-től minden évben meghaladta a 90%-ot, és inkább 95% körül mozgott, 2011-ben viszont láthatóan elmaradt ettől az aránytól.

Utóbbi elemzésére a fejezet végén részletesen kitérek.

5.2.3 Az engedélyezett állomány alakulása

A lakáshitelekre jellemző hosszú futamidővel magyarázható az is, hogy a devizahitelek állománya csak 2008-ban haladta meg a támogatott hitelekét, akkor viszont azonnal 62%-kal. (KSH) Bár az évenként engedélyezett hitelek darabszámai alapján nem elképzelhetetlen a konverzió a támogatott és a devizában denominált szerződések között az utóbbiak javára, ténylegesen azonban ez inkább csak a vállalkozói szerződések között lehetett gyakoribb. A támogatott szerződések *engedélyezett darabszáma* a 2003-as – 133,6 ezer – csúcs után 2004-ben már megfeleződött (63,4 ezer), majd folyamatos, bár változó mértékű mérséklődést követően 2008-ban 15 ezerre csökkent. Az engedélyezett devizahitelek száma éppen ebben az évben tetőzött 115,8 ezer darabbal²⁵ (hogy a válság hatására alig több mint egynegyedére csökkenjen a következő évben). (KSH) Semmi nem indokolta, hogy magánszemélyek a támogatott forinthiteleiket konvertálják, a bankok között hiteleikkel vándorló vállalkozók számára azonban az államilag előírt feltételek és kötelezettségek hiánya²⁶ önmagában vonzóvá tehetette korábbi támogatott hitelek devizahitelekre történő átváltását.

²⁵ A rendelkezésre álló adatok alapján csupán az engedélyezett (darabszám, hitelfajta) adatok elemezhetők, a folyósítási adatok bontása ezt nem teszi lehetővé.

²⁶ A támogatott hitel kötött feltételekkel (maximált értékesítési ár, ezen belül telekár, szigorú hitellehívási feltételek, az állam javára elidegenítési és terhelési tilalom, precíz és megkerülhetetlen adatszolgáltatás, az állam ellenőrzési joga a konstrukciós feltételek maradéktalan teljesítése tekintetében a hitel visszafizetését követően stb.) volt igénybe vehető. A bankok az állam ügynökeként jártak el, ezért a feltételekhez kénytelenek voltak ragaszkodni, az aktákat csak a hitel visszafizetése és a támogatott hitellel finanszírozott összes lakás és tartozékai értékesítését követően zárhatták le. Az az építési szabály, amely

Nem az a meglepő, hogy az adott évben *engedélyezett állomány* 2008-ban érte el a csúcspontot 951 569 millió forinttal, hanem az, hogy a következő legmagasabb nem a 2007-es, hanem a 2003-as adat, 835 765 millió forinttal, s a magyarázat szempontjából nem lényegtelen, hogy ennek a 85,4%-a államilag támogatott. Ez az adat több ok következménye. A támogatás használt lakások vásárlására történő 2002-es kiterjesztése a 2000-es támogatási konstrukció minden további kedvező irányú kiterjesztése közül a legjelentősebb, önmagában számottevő forgalomnövekedést generáló tényező. A 2003-as kiugróan magas növekmény másik oka pedig az, hogy a támogatott hitelek feltételeit – mint már említettem – 2003 végén számottevően szigorította a kormány, ezért a hiteligénylők nagyszámú ingatlanprojektet ütemeztek a tervezettnél előbbre. (Az ügylet szigorítás előtti realizálása, a projekt befejezése nem volt, nem lehetett feltétele a kedvező hitelkonstrukció alkalmazásának.) 2003 volt a támogatott hitelek csúcseve.

Az engedélyezett támogatott hitelek állománya *2003-ban* nemcsak a legmagasabb volt az idősoron belül (713 ,7 milliárd forint), de *kiugróan* volt az, majdnem kétszerese az előző évinek (367 111 millió forint) és *több mint kétszerese a 2004-esnek* (314,6 milliárd forint). Ennél magasabb összegű engedélyezett állomány a devizában denominált hiteleknél is csupán egyetlen évben fordult elő, 2008-ban (845,7 milliárd forint), s ezzel vált a 2008-as adat abszolút csúccsá az idősoron belül.

Az államilag támogatott új²⁷ hitellehetőség már a megjelenésekor robbanásszerű hatást eredményezett. 2002-ben a 2001-es 155,3 milliárd

szerint új építéseknel minden lakáshoz kötelezően garázs is tartozik, számtalan problémát okozott. A garázsokat gyakran nem tudták eladni a befektetők.

²⁷ A bankok (jellemzően az OTP Bank Nyrt.) portfóliójában egyre kisebb számban ugyan, de még mindig találhatók régi, az ezredforduló előtti államilag támogatott kölcsönszerződések. A jelen dolgozatnak ezek nem tárgyai, a vizsgált időszakban az

forintos állomány megháromszorozódott, a kamattámogatott 82,7 milliárd pedig közel négy és félszeresére növekedett, és aránya már meghaladta az évben engedélyezett teljes állomány háromnegyedét.

Az engedélyezett hitelek egy részét sohasem folyósítják, mert a kért hitel vagy okafogyottá válik az igénylő számára, vagy nem tudja teljesíteni a szerződéskötési, folyósítási feltételeket. Időbeni eltérések (a hitel engedélyezéséhez képest a szerződéskötésre is, vagy csak a folyósításra a következő évben, években kerül sor) miatt is adódnak évek közötti különbségek a két állomány között. A vizsgált 11 évből azonban hétben a folyósított állomány magasabb az engedélyezetttnél, egyes években, 2010-ben és 2011-ben akár 13-15%-kal. Ez már csak azért sem magyarázható évek közötti átfedésekkel, mert 2008-ban is 6,7%-kal haladta meg a folyósított állomány az engedélyezettet. A magyarázat ezekben az esetekben a forint árfolyamváltozásaival, a számbavételekkel (banki saját jegyzések alkalmazása, engedélyezés, folyósítás, törlesztés esetén, és MNB-középárfolyamon forintosítás az év végi állomány megállapításakor) alkalmazott árfolyamok eltéréseivel magyarázható.

A bankok a forintban denominált devizahitelek engedélyezésekor, azaz a kockázatvállalás megállapításakor tekintettel voltak/vannak az árfolyamok várható elmozdulásaira, pontosabban csak és kizárólag a forint gyengülésére. Éppen ezért ezeknél a hiteleknel a szerződött összeg korábban mindig elmarad a maximálisan vállalható kockázat összegétől. Az utóbbi években azonban még így sem feltétlenül tudtak eléggé gondosan eljárni.

engedélyezési és folyósítási statisztikák szerinti adatokat semmilyen szempontból nem befolyásolják.

11. táblázat. 2001 és 2011 között a naptári évben engedélyezett és támogatott lakáscélú kölcsönök állományának változása az előző évhez képest, valamint az adott évben engedélyezett állománynak az adott évi folyósításokhoz képesti aránya

Év	Engedélyezett			Engedélyezett folyósítások és támogatások* (%)
	összes	támogatott	deviza	
2001	n.a.	n.a.	n.a.	92,4
2002	314,2	443,9	n.a.	103,9
2003	171,3	194,4	n.a.	97,0
2004	61,2	44,1	n.a.	93,2
2005	105,1	61,1	288,6	101,5
2006	138,8	93,8	175,5	102,3
2007	102,8	55,1	120,2	106,3
2008	123,9	82,3	130,6	107,3
2009	33,9	96,3	25,8	93,3
2010	64,7	12,2	26,3	86,9
2011	110,1	63,4	3,7	87,8

Forrás: KSH

* a bankok folyósítják a vételár részét képező állami, önkormányzati és munkahelyi támogatások összegét, s azok visszatérítendő részét a későbbiekben is kezelik. Bár ezek alakulását nem áll módunkban önállóan vizsgálni, azt feltételezhetjük, hogy a kölcsönökhöz képesti arányuk számottevő kilengéseket nem mutathat, azaz a bankok által engedélyezett állományokhoz képesti folyósítási arányokat lényegesen nem befolyásolja.

Megjegyzés: összes hitel 2001: 155,3 Mrd Ft; támogatott 2001: 82,7 Mrd Ft; deviza 2004: 106,4 Mrd Ft

5.2.4 A hitelállomány devizaszerkezete

A forintkölcsönök magasabb hiteldíjaiból – mint arról már szó volt – magasabb adósságszolgálat (tőketörlesztés aktuális összege + adott

periódusra eső kamat, folyósítási és egyéb jutalék összege) következett, mint a forintban denominált devizahitelek esetében, ez igaz az euróbázisú, de különösen a tradicionálisan alacsony kamattal bíró svájci frank bázisú kölcsönökre. Célszerű újra hangsúlyozni azt a korábbi megállapítást, mely szerint az adósságszolgálat nem csak a majdani törlesztési összeget befolyásolta, hanem – megengedően fogalmazva – a tartós gazdasági konjunktúrát és egyidejűleg szerencsés egyéni körülményeket feltételezve hitelképesnek tekinthető jövedelmi csoportok esetében egyáltalán a kölcsön és egyben a lakás megszerzését is. Ezek a csoportok nem is választhattak mást, mint a svájci frankban nyilvántartott kölcsönt, más devizanemekben nem voltak hitelképesek. A bankok is tartósan feltételezték a konjunktúrát, ezért ügyfélkockázataik számbavételekor és vállalásakor még azt sem tekintették kizáró feltételnek, hogy ezek az ügyfelek forintban már nem hitelképesek.²⁸

A magyarországi székhelyű, külföldi tulajdonú bankok csak az évezredfordulót követően állították magyarországi térnyerésük középpontjába a *lakáshiteleket* és tekintették *vezértermékeiknek* azokat, az anyabankjaiktól származó devizaforrás olcsósága a forint forrásszerzéshez képest a devizabázisú hitelnyújtást kétségtelenül előnyössé tette a számukra. Ezek a bankok (melyek közül csak a legkésőbb piacra lépők nem zárkóztak el a

²⁸ A lakossági hitelnyilvántartás teljes hiányát ebben az időszakban éppen ez a kölcsönigénylő csoport használta ki, különböző bankoknál eltérő címenek (gépkocsi, lakásvásárlás, személyi hitel, stb.) adósodott el nem ritkán túlzott mértékben. Míg a vállalkozások tekintetében az 1992-es bank-, majd bank- és adóskonszolidációt követően több kereskedelmi bank létrehozta az ún. BAR-t (Bankközi Adósnilyvántartó Rendszert – későbbi nevén KHR, azaz Központi Hitelnyilvántartó Rendszert), majd egyre szélesebb körben csatlakoztak ahhoz a bankok, a lakossági ügyfélkörben erre csak a 2008-as válság után került sor. (Ha már a bank- és adóskonszolidáció szóba került, megemlítjük, hogy a közel 340 milliárd forint összegű konszolidációs kötvényállomány húszéves futamideje 2013-ban jár le.)

kezdeti időszakban a lakossági tömegigények kielégítésétől) csak hálózataik és informatikai rendszereik kiépítését követően fordultak a lakossági ügyfélkör felé és tekintették más (kereskedelmi banki és a korábban önálló privát banki) üzletágaikkal egyenrangúnak a lakosságit. Az ügyfeleket a jelenleg is a lakosság bankjaként aposztrofált Országos Takarékpénztár és Kereskedelmi Banktól (OTP) kellett elhódítaniuk, megszerezve a piac egyre jelentősebb hányadát. Évekig úgy tűnt, hogy ezek a bankok erre a célra a deviza-, különösen a svájci frank bázisú lakáshiteleknel nem is találhattak volna előnyösebbet.

A 12. táblázat szerinti, egyéb devizában nyilvántartott állomány majdnem kizárólag svájci frankban keletkezett. 2007 őszétől ugyan az OTP és a Kereskedelmi és Hitelbank (K&H) az egy százalék alatti kamattal rendelkező japán jenben is kínált hitelt. Ez az időszak azonban csupán 2008 októberéig – a válság magyarországi manifesztálódásáig – tartott, ezért az említett két év éves állományában is legfeljebb egy-két százalékot képviselhetek az ún. japán jen hitelek.

A japán jen bázisú hitelek ellen az MNB és a PSZÁF azonnal tiltakozott, mivel az árfolyamváltozás mellett ennél a devizánál spekulációs (ún. carry trade) hatásra is tekintettel kellett lenni. Az alacsony kamatozású jenhitelek magas kamatozású devizákra (esetünkben forintra) átváltva, majd az átváltott összeget magas kamatozású állampapírokban elhelyezve jelentős kamatnyereséget eredményezhetnek. A jenkamatok emelkedése viszont a jen erősödésével járhat – a hitelfelvevő számára a kamatveszteség mellett árfolyamveszteséget is generálva.

A 2004-től dinamikusan növekvő devizabázisú hitelek állománya 2008-tól szorítja maga mögé a forintkölsönök állományát. Az euróban számon tartott állomány aránya a devizahitelek között 2006-tól csupán egyetlen évben,

2011-ben haladta meg a 10%-ot (akkor 10,4%-os volt). Erre az évre azonban a svájci frank bázisú hitelezés gyakorlatilag megszűnt – igaz volt ez egyébként magára a lakáshitelezésre is. Ez a korábban általában nagyon stabilnak tekintett svájci frank elképesztő – jegybanki intervenciókkal, kamatmérséklésekkel sem fékezhető – erősödésének, tartalékvalutai pozícióba szorításának volt a következménye. 2007-ben és 2008-ban, a növekedés legdinamikusabb éveiben az euróbázisú hitelek aránya a devizahitelekben belül viszont még csak 2,5, illetve 2,2% volt. Az árfolyamkockázatokkal ezekben az években igazán még senki nem törődött. A 2008-at követő években viszont az állomány növekedése leginkább az árfolyamhatásnak, s nem a hitelezési aktivitásnak volt köszönhető, a 2011-es csökkenése pedig a központilag, kormányzati szinten kikényszerített akciónak.

A svájci frank bázisú hitelek mellett hangoztatott leggyakoribb érv az volt, hogy árfolyama, akár a forinté, együtt mozog az euróéval. A válság európai és hazai jelentkezését követően azonban hamarosan kiderült, hogy a frank is és a forint is képes önálló, s nem is jelentéktelen mértékű mozgásra. A 13. táblázatban az euró és svájci frank év végi (MNB közép) árfolyamai alapján a forintnak a pénzpiaci viharoknak kitett euróval szembeni tendenciózus leértékelődése is nyilvánvaló, de mivel a válságos időkben a svájci frankot a befektetők tartalékvalutaként használják, erősödése minden képzetetet felülmúlhat.

12. táblázat. Lakáscélú hitelek állománya és devizaszerkezete 2000 és 2011 között (milliárd forintban)

Év	Összes	HUF	Deviza	EUR	Egyéb deviza
2000	188,8	185,0	3,7	-	-
2001	323,5	317,2	6,3	6,2	0,1
2002	781,2	769,1	12,1	11,8	0,1
2003	1508,3	1490,2	18,1	17,8	0,3
2004	1910,1	1764,8	145,2	21,9	123,2
2005	2283,2	1810,8	472,5	37,4	435,0
2006	2699,5	1788,3	911,3	38,7	872,4
2007	3145,5	1683,6	1462,0	36,1	1425,9
2008	3918,5	1545,7	2372,9	54,2	2318,7
2009	3976,2	1496,8	2481,0	210,0	2269,6
2010	4353,2	1512,2	2841,1	256,1	2585,0
2011	4243,2	1588,3	2654,8	277,0	2377,8

Forrás: MNB

5.2.5 A felhasználási célok szerinti állományok alakulása

A 13. táblázatban látható, hogy a devizaárfolyamok a válság kitöréséig nem produkáltak hektikus ingadozásokat, gyakorlatilag kiszámíthatónak, stabilnak tűntek. A forintbitelekétől jelentősen elmaradó kamatuk racionálisan ösztönzött arra, hogy a hitelfelvevők ne forintban adósodjanak el. Szakértők szerint a devizahitelek teljes költsége, ha 2004-ben vagy 2005-ben folyósították, még évekig elmaradt egy paralel forintitelhez képest. Ez is a lakásvásárlók egy részének túlzott, gazdasági erejét meghaladó tehervállalásra készítette őket.

Az építési céllal folyósított hitelek állománya egészen 2008-ig meghaladta az új lakások értékesítésére vonatkozó állományt. Nem lehet kétségünk

afelől, hogy ez az állomány legalább 90%-a nem saját használatra épített lakások hiteleiből származik, hanem a vállalkozóknál, a kínálati oldalhoz tartozó befektetőknél landolt. Az idősort tekintve feltételezhetjük azt is, hogy ezeknek az egyébként gyors megtérülésű hiteleknek nem is jelentéktelen része 2011 végéig nem került visszafizetésre. Eladatlan (használatbavételi engedéllyel rendelkező) vagy már évek óta építés alatt álló (befejezetlen) új lakásokban kint ragadhatott a folyósított hitelek egy része.

A rendelkezésre álló statisztikák alapján nem tudjuk megállapítani, hogy a vizsgált évek során az építésre és új lakások vásárlására folyósított hitelek közötti különbségnek mekkora hányada bukott be az építési cégek oldalán.

A 13. táblázat alapján nyilvánvalónak tekinthető, hogy a lakáspiacon a használt lakások forgalma többszöröse az új lakásokénak, már-már dominánsnak tekinthető. Továbbá az is látható, hogy ez a szegmens az, amely azonnal reagált a kormányzati akcióra. 2002-ben, amikor bekerült a kedvezményezett körbe, azonnal közel ötszörösére növekedett a lehívott hitelek állománya, majd 2003-ban további 200 milliárdos növekményt produkált. A szigorítások hatása is azonnal tetten érhető, részben előrehozott vásárlásként 2003-ban és mérséklődésként az azt követő évben.

A Magyar Nemzeti Bank adatai szerint az éven belüli lakáshitel állománya (az adott évben visszafizetendő állomány) 2006 és 2009 között egyetlen év egyetlen hónapjában sem haladta meg a kétmilliárd forintot, az utolsó két évben pedig a hárommilliárd forintot, míg 2002 és 2004 között csupán öt és hat milliárd forint közötti éves maximumokat ért el.

A teljes hitelállomány tekintetében az MNB és a KSH adatai nem térnek el lényegesen, a KSH által közölt folyósítási adatokat a mindenkori

költségvetési mérlegben szereplő lakásépítés-támogatási adatokkal korrigálva a hitelfolyósítások évenkénti összege is közelít az MNB adataihoz.

A 14. táblázatban szereplő támogatási adatok a lakásépítésben és -értékesítésben vállalt állami lakástámogatás közvetlen társadalmi költségét mutatják. 12 év alatt ezek együttes összege közelíti a kétezer milliárd forintot. A kedvezmények kiterjesztése a használt lakások vásárlására döntően járult hozzá ahhoz, hogy 2003-ban 65, 2004-ben pedig további 67 milliárd forinttal emelkedett a támogatás 2001-ben 60, 2002-ben pedig 72 milliárdos összege. A 2003-as visszafogás következtében a támogatások összege 2005-ben érte el a csúcspontot, 232,6 milliárd forinttal. Az előző évhez képest 28 milliárdos növekedés a 2003-as szigorítás kivédése céljából előzetesen leszerződött, de csak 2005-ben realizált új lakásvásárlásoknak volt betudható. Arra, hogy az adott évi növekményben még jelentős lehetett a befektetők, vállalkozók támogatása, abból következtethetünk, hogy a 2006-os mérséklődés után 2007-ben, amikor a 2003-as feltételekkel épített és értékesített lakások már jelentős számban a vevők tulajdonába kerültek, utoljára még egyszer növekedett a támogatás állománya.

A befektetők, vállalkozók támogatási időszaka hozzáadódott a vásárlók hiteleinek (akár 35 éves) futamidejéhez, minimum egy-két, de gyakran több évvel is megnyújtva azt.

13. táblázat. Lakáscélú hitelek állománya és szerkezete, valamint árfolyamok 2001 és 2011 között

Év	Összes md Ft		Folyósítás md Ft		KSH folyósított hitel+támogatás md Ft			EUR MNB év végi közép egy egységre	CHF MNB év végi közép egy egységre
	MNB	KSH	MNB Számított	KSH közzétett	építésre	új vásárlásra	Új használatra		
2000	188,8	-							
2001	323,5	-	134,7	168,1	63,3	21,4	50,3	246,33	166,23
2002	781,2	606,0	457,7	469,7	102,3	51,1	247,7	235,9	162,37
2003	1508,3	1436,9	727,1	861,7	187,1	119,8	445,5	262,23	168,30
2004	1910,1	1874,7	401,8	549,0	146,2	136,2	189,8	245,93	159,34
2005	2283,2	2242,0	373,1	530,0	92,7	85,5	265,9	252,73	162,33
2006	2699,5	2673,6	416,3	730,2	117,6	112,3	362,5	252,30	156,99
2007	3145,5	3108,7	446,0	722,3	101,3	102,3	424,7	253,35	152,42
2008	3918,5	3875,0	773,0	887,0	102,3	129,7	563,4	264,78	177,78
2009	3976,2	3920,0	57,7	345,5	60,4	76,7	180,6	270,84	182,34
2010	4353,2	4284,2	377,0	240,2	26,2	34,9	151,0	278,75	222,68
2011	4243,2	4222,0	-110,0	261,8	22,8	23,8	147,4	311,13	255,91

Forrás: MNB és KSH

**14. táblázat. A lakásépítés támogatása és a folyósított hitelek állománya
2001 és 2012 között (milliárd forint)**

Év	Hitelfolyósítás	Támogatás	Hitel+támogatás folyósítás
2001	99,7	60,4	168,1
2002	397,4	72,3	469,7
2003	724,5	137,2	861,7
2004	345,0	204,0	549,0
2005	297,4	232,6	530,0
2006	506,7	223,5	730,2
2007	493,8	228,5	722,3
2008	701,4	185,6	887,0
2009	146,3	199,3	345,5
2010	92,8	147,4	240,2
2011	132,7	129,1	261,8
2012	-	120,1	-
Összesen	-	1.934,0	-

Forrás: A központi alrendszer költségvetési mérlege 2001 és 2011 között, MÁK és KSH

Az állam lakáspiaci beavatkozásának teljes társadalmi költsége többszöröse lehet a költségvetésben támogatásként kimutatott összegeknek. Szerepe a piaci folyamatok torzításában, így a devizahiteleknek a támogatási program visszafogását követő gyakorlatilag kizárólagossá válásában is megkérdőjelezhetetlen. Majd a devizahitelek tömeges méretű bebukását követően az újabb kormányzati beavatkozási sorozattal ez a torzítás ismételt, s még nem ismert mértékű hullámot vetett és vet.

A kormány az évezred elején a forinthitellel történő lakásvásárlást *általában* támogatta. 2011-ben viszont arra érzett kényszert, hogy *minden ingatlanfedezetű*, s nem kizárólag a lakásvásárlás miatt keletkezett devizahittel rendelkező adós számára felkínálja a hitel egy összegű visszafizetésének kedvező árfolyam melletti lehetőségét, majd az igazán segítségre szoruló lakás-devizahittel rendelkezők számára más (kevésbé kedvező) problémakezelési módokat.

A gyakorlati megvalósításra nem térünk ki, a hitelpiac ismételt szétzilálásán túl itt csupán arra a következtetésre szorítkozunk, hogy a kamattámogatásos konstrukciók társadalmi terheihez kiterjesztett körben (szabad felhasználású, tehát akár fogyasztási célú, ingatlan fedezetű jelzáloghitelekre érvényesítetten és nem csupán a lakáshitelekre korlátozva) évekre, évtizedekre hozzáadódnak a devizahitelek éppen társadalmasított és még társadalmasításra váró terhei.

5.3 A devizahitelezés értékelése, különös tekintettel a svájci frank alapú hitelezésre

5.3.1 Ki a felelős? Kik a vesztesek és a nyertesek?

A hétköznapi életben a svájci frank alapú tartozással küszködő adósok sokszor tehetetlenségükben, az őket szolidaritásból vagy számításból segítők különböző érdekeiből kiindulva kizárólag a bankokra próbálják hárítani a felelősséget. A legjellemzőbb szélsőséges kijelentésnek azt az állítást tekinthetjük, mely szerint a devizaalapú hitel hibás banki termék volt. A hibás terméket pedig – mint tudjuk – a gyártó a szavatosság elve alapján köteles visszavenni, e logika szerint a devizahitelekkel a bank is ezt köteles tenni. Azok is, akik ezt a véleményt képviselik, természetesen tisztában vannak azzal, hogy ez önmagában megvalósíthatatlan, ezért helyette azt sugallják, hogy az árfolyam és a forrásköltség emelkedése miatt bekövetkezett veszteséget kell a banknak az adóstól átvállalnia. A kialakult helyzet nem vitathatóan súlyos, de az érzelmi alapú megközelítés sem a jogi, sem a közgazdasági szempontból levezethető eredménnyel nem esik egybe.

A devizaalapú hitelszerződés(ek)e)t a felek a szerződéskori valós vagy vélt érdekek alapján elfogadták. A hitelfelvevő a forinthitelnél alacsonyabb kamatköltség miatt önként választotta, a bank a piacszerzés érdekében ajánlotta azt. A szerződés megkötött, az adós akár tudta, akár nem, az árfolyamkockázatot felvállalta, a bank pedig az ügyfelet megnyerte.

Mind a hitelező bank, mind az adós oldalán a felelős döntéssel kapcsolatban aggályok fogalmazhatók meg. A bank a potenciális adóst a hitelkérelem alapján minősítette, törlesztőképességét ismerte. Ha az adós forint hitel felvételére nem volt hitelképes, de az alacsonyabb Teljes Hiteldíj Mutatóval (THM) folyósított svájci frank alapú hitelre igen, akkor a devizahitel nyújtása

a bank felelőssége, és az adós későbbi nem törlesztő képességének a bekövetkezéséért részlegesen felelős lehet. Azt állítani, hogy a bank nem volt tisztába az árfolyamkockázattal, képtelenség, tehát a bank, ha a forint hitel felvételére nem tartotta volna az ügyfelét hitelképesnek, akkor a ki nem zárható árfolyamgyengülés miatt a svájci frank alapú hitel felvételére sem minősíthette volna annak. Vagyis „A devizahiteles adósoknak a kölcsönszerződés megkötésekor nem a forint hitel helyett választott (akár euró, akár svájci frank) devizahitel volt a rossz döntésük, hanem az adósságvállalás az adósság nem vállalása helyett.” (Bánfi Tamás, 2012) Nem igazolható egzakt módon, de minden bizonnyal a hitelképességnek mind az ügyfél, mind a bank felé megtörtént rábeszélésében nagy szerepük volt a hitelközvetítőknek. Az ügyfelek felkészületlenségét, a hitelközvetítők felkészületlenségét és érdekeltségét, rosszabb esetben rosszindulatát mutathatja a pénzügyi gondolkodás hiánya.

Már többször említettem a meglévő kamatkülönbözetet mint okot, de az euróhoz, a svájci frankhoz viszonyított magas kamatszintből adódhatott volna az a következtetés is, hogy a magasabb kamatszint eredményeként erős a forint (túlértékelt), és a folyósított hosszú lejáratú hitelek futamideje alatt a kamatszint csökkenésével a forint gyengülhet. Tehát a devizaalapú hitelfelvétel a pillanatnyi paraméterek alapján előnyösnek látszik, de a hitel teljes futamidejére ez az állítás már nem feltétlenül igaz. A devizahitel választásakor tudatosan vagy nem tudatosan vállalt árfolyamkockázattól eltérően az ügyfeleknek nem sok közük volt (van) a fizetési kötelezettségüknek a kamat- (THM-) emelkedés miatti növekedéséhez. Annyi azonban mégis, hogy az általuk fizetendő kamat összegét is befolyásolta a forintgyengülés. De az az ügyféltől függetlennek tekinthető, hogy a bank az eszközeit (a kihelyezett hiteleket) honnan, milyen lejáratú forrásokból finanszírozza. Ha a források rövid lejáratúak, a banknak ezt

ismétlődően meg kell újítani, és ha bármi oknál fogva a forrásköltségek emelkednek, annak az adósra való áthárítása már vitatható. Az adós a futamidő egészére kötelezte el magát a törlesztésre, a bank is az egész futamidőre elvileg biztosíthatta volna a forrást.

Ismert olyan vélemény, mely szerint ha a lakosság számára hazai valutában hosszú lejáratú, rögzített kamatozású hitel is rendelkezésre áll, akkor az csökkenti a devizában történő eladósodást. Ehhez azonban a bankoknak hosszú lejáratú, belföldi valutában denominált forrásokkal kell rendelkezniük (Csajbók, 2009; Balás–Nagy, 2010. 418. oldal)

Végül nem kerülhető meg a kérdés: Kik a vesztesek és vannak-e nyertesek? Az utóbbi kérdésre könnyebb a válasz. A nyertesek kizárólag a hitelközvetítők, akik az ügyfél (adós) és a bank (hitelező) közé ékelődve, nagyszámú nem hitelképes háztartást rábeszéltek a devizaalapú hitel felvételére, és a szerződés megkötése után a „pénztártól” távoztak a jutalékkal. A vesztesek a bankok és a nem törlesztőképes ügyfelek mindaddig, amíg a nem törlesztőképes ügyfeleket és a törlesztőképes ügyfeleket segítő jogi szabályoktól eltekintünk.

5.3.2 Az állami beavatkozások

A lakáshitelek tematikájának a vizsgálatát azzal indítottam, hogy kizárom a szociálpolitikai és más típusú lakásvásárlási kedvezmények tárgyalását, mivel ezek alakulásában, alakításában a bankok nem játszanak érdemi szerepet, ezeknek a tranzakcióknak csupán lebonyolítói, számlakezelői. Nem járhatok hasonlóan el azokkal a kormányzati intézkedésekkel, amelyek az utóbbi években a társadalmi katasztrófák egyikének tekintett lakáshitelek, azon belül a devizahitelek 2008 utáni kezelése, kezelhetősége érdekében születtek. Ezt azért nem tehetem meg, mert a bankok ebben az esetben nem semleges

szereplők, igaz, nem is aktív alakítói ezeknek az intézkedéseknek, sokkal inkább azok következményeinek az elviselői, nem ritkán vesztesei.

A helyes értelmezés, az előnyök és a hátrányok megállapíthatósága érdekében a konkrét szabályok áttekintés elkerülhetetlen.

A hitelezhetőségi limit: a devizaalapú hitelezési folyamatba az első beavatkozás 2010. június 11-től érvényes és célszerűen követeli a bankoktól a lakossági hitelezésnél a feltételek körültekintő elemzését, valamint a korábban nagyvonalúan kezelt hitelképességi vizsgálatot. A fő elvei a következők:

- A bankoknak a hitelkockázati fedezet figyelembevétele mellett a hiteligénylő hitelképességét is vizsgálniuk kell. A bevezetett ún. hitelezhetőségi limit megállapításakor az ügyfél jövedelmén kívül beszámítják az összes bevételét és költségeit, beleértve a már meglévő adósságának törlesztőrészeit is. Az ügyfél havi törlesztőrészletének mértéke a hitelezhetőségi limitet nem haladhatja meg.
 - A havi törlesztőrészlet felső határa
 - ◆ euróalapú hiteleknel a limit 80%-a,
 - ◆ más devizaalapú hiteleknel a limit 60%-a.
- A korlát nem vonatkozik azokra a természetes személyekre, akik a hitel devizanemével azonos devizában kapják havi jövedelmüket, és annak mértéke a havi törlesztőrészletet eléri.
- A jelzáloghiteleknel a hitelnyújtás összege nem haladhatja meg a fedezet értékének
 - ◆ 75%-át a forinthiteleknel,
 - ◆ a 60%-át az euróalapú hiteleknel,
 - ◆ 45%-át a többi devizaalapú hiteleknel.

A rendelet nem terjed ki az adós fizetési nehézségei esetén a szerződésmódosításra és az átütemezésre.

A kilakoltatási moratórium:

- először 2007-ben tiltotta meg törvény a kilakoltatást a december 1. és március 1. közötti téli időszakra.
- 2010. augusztus 11-től 2011. április 15-ig már a téli időszakon túlra is kiterjesztették a moratóriumot.
- 2011. április 15-től július 1-ig a tilalom már csak azokra az adósokra vonatkozott, akik lakáscélú vagy szabad felhasználású jelzáloghitelt vettek fel és azt lakásvásárlásra, lakásépítésre vagy felújításra fordították.
- 2011. október 1-ig tovább szűkítették a védettek körét, és csak 20 millió forint alatti hitelösszegre és a 30 millió forint alatti forgalmi értékre vonatkozott.

A kilakoltatási moratórium pozitív társadalmi hatása mellett két oldalról is negatív következményekkel járt:

- a bankok hitelportfóliója folyamatosan romlott, ami a kötelező kockázati céltartalékképzésen keresztül a bank eredményét rontotta;
- az adósok törlesztési hajlandósága csökkent.

A moratórium feloldására fokozatosan került sor.

A végtörlesztés: az első adósmentő beavatkozás (amely jelentősen csökkentette a devizaadósok számát) a drasztikusnak nevezhető végtörlesztés volt. 2011. szeptember 29-én lépett hatályba és 2012. március 31-ig volt érvényben. Az adósok a fennálló tartozásukat rögzített árfolyamon

előtörleszthették (euro esetén 250 HUF/EUR, svájci frank esetén 180 HUF/CHF, japán jen esetén 200 HUF/JPY volt a törlesztési árfolyam).

A végtörlesztésű előtörlesztésre jogosult adósok azok voltak, akik

- devizaalapú hitelszerződést kötöttek és a kötési árfolyam az említett rögzített árfolyamokat nem haladta meg;
- a hitelszerződést a bank nem mondta fel;
- az igényüket 2011. december 31-ig a hitelt nyújtó banknak írásban bejelentették.

A bankoknak a határidőig beadott igénybejelentéseket el kellett fogadniuk, ha azok a fenti feltételeknek megfeleltek, továbbá nem számolhattak fel díjat, jutalékot és költségtérítést. Az adós szempontjából a korlát csupán annyi volt, hogy ha a devizaalapú hitelhez áthidaló kölcsön is kapcsolódott, akkor a végtörlesztőnek azt is teljesítenie kellett (2011. évi CXXI. törvény).

A végtörlesztésekből 92% svájci frank alapú volt, ami a svájci frank alapú hitelek 25,3%-kal csökkentette. A japán jen alapúaknak a 23,3%-át, az euróalapúak 2,1%-át fizették vissza a bankok ügyfelei. A japán jen alapúaknál a globális kintlévőség volt az alacsony, míg az euróalapúaknál a végtörlesztés mértéke. Az euróalapú hitelfolyósítás ugyanis 2008 után vált jellemzővé, amikor a HUF/EUR árfolyam a törvényben rögzített szintet meghaladta, így a végtörlesztésből ezek a hitelek ki voltak zárva.

A végtörlesztés forrása az adósok megtakarítása és a felvett forinthitel lehetett. Az utóbbi az MNB adatai szerint a végtörlesztés 23%-a volt. A végtörlesztés szükségszerű következményeként 2011 végén a késedelmesen törlesztő adósok aránya a jelzáloghiteleken belül 14,8%-ra nőtt.

A végtörlesztés kizárólagos vesztesei a kereskedelmi bankok (370 milliárd Ft). A veszteség 30%-a a 2011-ben esedékes bankadóból levonható volt, ezzel a bankok összesített vesztesége megközelítően 260 milliárd forintra csökkent, mivel volt bank, amelynél a bankadó kisebb volt, mint a végtörlesztésből eredő veszteség.

A végtörlesztés a bankok fedezett devizapozícióját kinyitotta, ugyanis a hitelnyújtáshoz a banknak a devizaalapú folyósított forintösszegnek megfelelő mértékű devizaforrással kellett fedeznie magát, s amint a forintkövetelés befolyt, a devizakötelezettség a forrásoldalon megmaradt. Annak lezárásához a banknak forint ellenében devizát kell vennie, amivel a kötelezettségét teljesítheti. Ha a vétel a szabad devizapiacon történt volna, a rövid időintervallum alatti nagymértékű devizavétel és forinteladás a forintárfolyamot drasztikus mértékben gyengítette volna. Éppen ezért indokolt és szükséges volt, hogy a szabad devizapiac helyett a Magyar Nemzeti Bank devizaeladása álljon szemben a forinteladással. A végtörlesztés időszakában, 2011 októberétől 2012 februárjáig a Magyar Nemzeti Bank tenderein vásárolhattak a kereskedelmi bankok devizát. (*Pulai - Reppa, 2012*)

Az árfolyamgát: a 2011. évi XXV. törvény alapján bevezetett ún. árfolyamgát célja, hogy „az egyes devizák jelentős árfolyamingadozási hatását átmenetileg tompítsa, és ezzel a devizakölcsönrel rendelkezők helyzetét kiszámíthatóbbá tegye.” A konstrukció lényege az adós és a hitelező bank közötti új hitelszerződés. Az adós a szerződés megkötése után is havonta törleszt, de a törlesztőrészletet (kamattal együtt) svájci frank esetében 180 HUF/CHF, eurónál 250 HUF/EUR, japán jennél 250 HUF/100JPY árfolyammal számolják. Ha a törlesztéskori tényleges árfolyam a számítottéhoz képest magasabb (a forint leértékelődött), a rögzített

árfolyamszint feletti tőketörlesztési rész forintosított összegével az adós – ezzel a céllal – nyitott gyűjtőszámláját megterhelik. Az árfolyamgát fölötti rész utáni kamat nem az ügyfelet terheli, tehát az a gyűjtőszámlára sem kerül, hanem a bank és az állam vállalja magára. A gyűjtőszámlán az adós tartozása havonta a hitelszerződés időtartama végéig növekszik. A szerződés maximális ideje 60 hónap (5 év) lehet, kivéve, ha az eredeti devizaalapú hitelszerződés előbb lejár. A gyűjtőszámlán lévő tartozás kamatát háromhavonta a bank a háromhavi bankközi kamatláb (BUBOR) alapján hozzáírja a tartozáshoz. A fedezet változatlanul az eredeti ingatlan, a bank a kamaton kívül más költséget nem számíthat fel.

Az adós érdekében garantálnak egy maximális árfolyamszintet, ami fölött – ha a tényleges árfolyam azt meghaladná – már nem az adós törleszt, hanem a bank és az állam megosztja azt. A legmagasabb árfolyamszint 270 HUF/CHF, 340 HUF/EUR és 330 HUF/100JPY. Szintén az adós érdekét szolgálja, ha a tényleges árfolyamszint a rögzítetttnél alacsonyabb, a különbségnek megfelelő összeg a gyűjtőszámlán lévő tartozást csökkenti, vagy ha a gyűjtőszámlán nincs tartozása az adósnak, akkor a tényleges törlesztés az alacsonyabb árfolyamon történik.

Az adós előtörlesztési lehetősége egyébként ebben a konstrukcióban is megmarad, de előbb a devizatartozásának az összegét kell rendeznie, és majd csak azután előtörlesztheti a gyűjtőszámlán lévő forinttartozását.

Az árfolyamgáthoz igazított törlesztést – az eredeti időpont alapján 2012. december 31-ig – bárki vállalhatja, ha:

- magyar állampolgár,
- a devizaalapú hiteltartozás késedelmes törlesztése a 90 napot nem haladja meg,

- a bankkal újabb fizetéskönnyítési szerződést még nem kötött,
- másfajta állami fizetéskönnyítési programban nem vesz részt,
- a devizahitel eredeti forintösszege a 20 millió Ft-ot nem haladja meg,
- a fedezetül szolgáló ingatlanra nincs végrehajtás.

2012. december végén, a két ünnep között a kormány bejelentette, hogy az árfolyamgát igénybevételének a határidejét kitolja.

Forintosítás: 2012. március 28-tól augusztus 31-ig a bankok a még fel nem mondott devizaalapú jelzáloghitel-szerződéseket kötelesek voltak forintra váltani úgy, hogy a kötelezettség 25%-át el kellett engedniük, ha:

- a devizahitel korábban nem került forintosításra,
- a fedezetként bejegyzett ingatlan korábbi szerződéskötési értéke a 20 millió forintot nem haladta meg,
- az adós 2011. szeptember 30-tól legalább 78 ezer forint összegű törlesztőrészlettel több mint 90 napja késedelemben volt,
- az adós írásban nyilatkozott, hogy fizetési hajlandósága fizetőképességének a hiányában nem valósult meg,
- a fedezetre nem volt végrehajtás bejegyezve.

Az átváltáskori árfolyamot törvény szabályozta, erre a célra az MNB május 15. és június 15. közötti középárfolyamainak az átlagát alkalmazhatták. Az átváltás során költség vagy díj nem volt felszámítható.

A forintosítást követő időszakban a kamatot a bank a saját piaci kamatpolitikájának megfelelően határozhatta meg. 2012. július 18-tól otthonteremtési támogatás is igényelhető, ha:

- az adós a fedezetül szolgáló ingatlanban életvitelszerűen lakik és oda van bejelentkezve,

- az ingatlan eredeti szerződés-kötéskori értéke Budapesten a 20 millió forintot, máshol a 15 millió forintot nem haladta meg,
- az adóssal közös háztartásban legalább egy eltartott gyermek egy éve együtt él.

A forintosítás és az otthonteremtési támogatás igénybevétele után további kedvezmény is igénybe vehető. Az adós fizetési kötelezettsége ütemezhető úgy is, hogy az otthonteremtési kamattámogatás öt éves időtartama alatt csak a kamatot fizeti, és törletörlesztés ebben az időszakban nem esedékes. Ez a támogatás megszűnik, ha az adós 60 napnál hosszabb ideig kamatfizetési kötelezettségének nem tesz eleget.

Otthonteremtési támogatás: 2012 áprilisától otthonteremtési támogatás igényelhető (341/2011. Kormányrendelet). A támogatás erőteljesen strukturált időben, mértékében és az igénybevételi lehetőség szempontjából is.

Igénybe vehető 2012. december 31-ig:

- késedelmes törlesztésű vagy felmondott hitellel terhelt lakóingatlan vásárlásához,
- 90 napot meghaladó késedellel rendelkező adós számára kisebb méretű lakás vásárlásához és
- a már említett forintosítás utáni törlesztéshez.

Igénybe vehető 2014. december 31-ig:

- új lakás építéséhez és vásárlásához, ha
 - i) a támogatott személy legalább 50%-ban tulajdonosa az ingatlannak és életvitelszerűen ott lakik,

- ii) az új lakás vételára (építésnél a bekerülési értéke) a 30 millió forintot nem haladja meg,
- iii) a folyósított összeg a 10 millió forintot nem haladja meg,
- iv) az eladó és a vevő egymásnak nem hozzátartozója;
- használt lakás vásárlásához és korszerűsítéséhez, ha
 - i) a lakás eladója az eladást követő egy éven belül másik lakást vásárol,
 - ii) a használt lakás vételára nem haladja meg a 15 millió forintot,
 - iii) a folyósított hitel összege nem haladja meg a 6 millió forintot,
 - iv) a támogatott személy a vételár megfizetését számlával igazolja.

Az adósnak felszámítható ügyleti kamatot az Állami Adósságkezelő Központ (ÁKK) által havonta közzétett állampapírhozam vagy referenciahozam korlátozza. A kamattámogatás mértékét az ügyleti kamat százalékában a következő táblázat tartalmazza:

15. táblázat. A kamattámogatás mértéke

Hitelcél	1. év	2. év	3. év	4. év	5. év
Új lakás építése/vásárlása	60%*	55%	50%	45%	40%
Használt lakás vásárlása/korszerűsítése	50%	45%	40%	35%	30%
Késedelmes jelzáloghitellel terhelt ingatlan vásárlása	50%	50%	45%	40%	35%
Késedelmes adós által kisebb lakás vásárlása	50%	45%	40%	35%	30%
Késedelmes devizahitel forintosítása	50%	45%	40%	35%	30%

Forrás: 341/2011. kormányrendelet; * Új lakás vásárlásánál a kamattámogatás mértéke kettőnél több gyermek esetében a táblázatban szereplő mértéknél 10 százalékponttal magasabb.

Nemzeti Eszközkezelő: 2012. január 1-től zártkörű részvénytársaságként működik a Nemzeti Eszközkezelő (NE). Létrehozásának az volt a célja, hogy segítse azokat a személyeket, akik a jelzáloggal fedezett hitelszerződésükből eredő fizetési kötelezettségüket legalább 180 napja nem tudják teljesíteni, és hátralékuk összege eléri a havi minimálbér kétszeresét. Az adós – megelőzve a hitelszerződés felmondását és a kényszerértékesítést követő kilakoltatást – kezdeményezheti a saját lakhatását biztosító ingatlannak az állam számára történő értékesítését. A Nemzeti Eszközkezelő az állam nevében megvásárolhatja a felajánlott ingatlant, ha:

- az adós szociálisan rászorult személy, az eladni kívánt ingatlan 2011. szeptember 28-tól bejelentett lakása és más lakhatásra alkalmas ingatlannal nem rendelkezik,
- a hitelszerződést 2009. december 30. előtt kötötték,
- kizárólag az eladni kívánt ingatlanra jegyezték be a jelzálogot,
- a lakóingatlan értéke Budapesten 15 millió forintnál, máshol 10 millió forintnál nem több,
- a folyósított hitel összege a fedezetül szolgáló lakóingatlan szerződés kori forgalmi értékének a 80%-át nem haladja meg.

A lakóingatlan vételára a jelzáloghitel-szerződésben megállapított forgalmi érték. Ha ilyen adat a szerződésben nincs rögzítve, akkor a szerződéskötés kori forgalmi érték 55%-a Budapesten és a megyei jogú városokban, 50% egyéb város területén, 35% más településeken.

A vételt követően a Nemzeti Eszközkezelő az ingatlant az állam javára bejegyezteti, és vagyonkezelői jogát érvényesítve elsődlegesen a lakóingatlant magánszemélynek (az eladónak) bérbe adja vagy értékesíti vagy önkormányzati tulajdonba adja.

Átlátható árazás kötelezővé tétele: nem a devizaalapú adósok megsegítése, hanem egy újabb fedezetlen lakossági eladósodási hullám megakadályozása miatt 2012. április 1-től törvény szabályozza a jelzáloghitel-szerződések feltételeit. Átmeneti rendelkezésként a korábbi forint- vagy devizaalapú jelzáloghitel-szerződéseket az adósok díjmentesen 2012. augusztus 31-ig az átlátható árazás szerint újraköthették, ha a hitel lejáratáig több mint egy év volt hátra.

Az átlátható árazás követelményei:

- a bank köteles a kamat változtatását referencia-kamatlábhoz kötni vagy rögzíteni 3, 5 vagy 10 éves kamatperiódusok alatt. A referencia-kamatláb forinthiteleknél a 3–6–12 havi BUBOR, a lakáscélú kamattámogatott hiteleknél az ÁKK havonta meghatározott 3–5 éves állampapír hozama. Deviza- és devizaalapú hiteleknél a referencia-kamatláb a nemzeti bankok által meghatározott bankközi kamatláb, euróhitelnél a 3 havi, a 6 havi vagy a 12 havi EURIBOR, svájci frank vagy svájci frank alapúnál a CHF LIBOR;
- rögzített mértékű kamatozásnál az új kamatperiódus megkezdése előtt 90 nappal közzé kell tenni az új kamat mértékét. Az adós a 90 nap alatt a hitelszerződést díjmentesen felmondhatja, ha a szerződésből eredő teljes tartozását visszafizeti;
- a bank nem számíthat fel kamaton felül díjakat, költségeket, ha az adós időben törleszt;
- tilos korlátozott időszakra kedvezményes kamatot adni;
- a teljes hiteldíj mutató (THM) nem haladhatja meg a jegybanki alapkamat 24 százalékponttal növelt mértékét (kivéve az áruhitelket és a hitelkártya-tartozást);

- meghatározták azon feltételeket, amikor a bank egyoldalúan az adósnak kedvezőtlenül változtathatja a kamatfelárat.

Ócsa: annak ellenére, hogy az Ócsán felépülő lakótelepről még alig lehet valamit tudni, magáról az ötletről csak kritikus jelzők olvashatók. A részleteket mellőzve két olyan kérdést fel lehet és fel kell tenni, amelyekre vagy nincs válasz, vagy racionális válasz nem adható:

1. Az Ócsára költözők közül hol fognak dolgozni azok, akiknek eddig munkahelye nem volt, illetve akiknek volt és van, miként jutnak oda el, hacsak nem Ócsa meghatározott körzetére terjed ki az igénybevételi lehetőség?
2. Az ócsai lakótelep felépítésének költségvetéséből hányszor több családnak lehetett volna a lakhatását megoldani az üres lakások megvételével? (Ráadásul az akció az egész ország területére kiterjeszthető lett volna, és nemcsak az ócsai körzetnek épülne fel).

5.3.3 Az állami beavatkozások eredményei és hatásuk

Ha állami beavatkozás nem történik, a svájci frank alapú hitelekkel rendelkező adósok a futamidő végéig, míg az euroalapú hitelekkel rendelkezők az eurózónához való csatlakozásunk időpontjáig, illetve ha az előbb bekövetkezik, akkor szintén a futamidő végéig viselik az árfolyamkockázatot és a forrásköltség változásából adódó többletterheket. Eközben a bank a 90 napos késedelembe esett hiteleknél (NPL) a jogszabályoknak megfelelő szokásos banki gyakorlat alapján végzi a követeléskezelést és portfóliótisztítást. A 90 napos késedelembe esés és a banki mérlegből való kikerülés közötti időszakban a következő események játszódnak le:

- a bank felveszi a kapcsolatot az ügyféllel és figyelmezteti a késedelemre;
- ha a nemfizetésből eredő mulasztást az ügyfél nem rendezi, a bank vagy a bank által felhatalmazott követeléskezelő cég felkeresi az ügyfelet és megkísérli a tartozás kiegyenlítését;
- ha tartozását az ügyfél nem rendezi, a bank megkísérelheti a hitel átstrukturálását, azaz az eredeti szerződés módosítását úgy, hogy az adós törlesztőképes legyen;
- ha a sorozat eredménytelen, a bank a hitelszerződést felmondja;
- a hitel felmondása után a bank elvégzi a behajtást, vagy a követelését egy behajtásra szakosodott cégnek eladja;
- ha a bank a fedezetet vagy a követelést eladta, a hitel a bank mérlegéből kikerült.

A fizetési késedelem és a hitelszerződés felmondása között, valamint a felmondás és az eladás között eltelt időt technikai okok és a jogszabályokból adódó kötelezettségek befolyásolják, de a normális időszakokra jellemző 6-7 hónapos felmondási, illetve 2–3 hónapos eladási periódusok a 2008 utáni pénzügyi válságban elhúzódtak. Ennek legerősebb oka a bedőlt hitelek mennyiségének a megugrása volt.

A másik ok a 2010-től megszakításokkal bevezetett árverezési és kilakoltatási moratórium, melyek hatására a banki portfóliók tisztítása lelassult, a jogi érvényesíthetőség korlátai következtében az ingatlanfedezetek értéke áttételesen csökkent. Nem elhanyagolható szempont a morális kockázati hatás sem. Az ügyfelek, különösen a kritikus helyzetben lévő adósok törlesztési hajlandóságát a moratórium negatív irányba még eltolhatja.

A kormányzati döntések legvitatottabb pontja a kedvezményes árfolyamú *végtörlesztés* volt. Az akció eredménye (2012. február 28.):

16. táblázat. A végtörlesztés eredménye

Szerződések száma	169 256 darab
Ebből hitelt vett igénybe	51 858 darab
Végtörlesztett összeg	984,2 Mrd Ft
Piaci árfolyamon számított összeg	1354,4 Mrd Ft
Bankok árfolyamvesztesége	370,2 Mrd Ft
Bankadóból levonható veszteség (cca.)	110 Mrd Ft

Forrás: PSZÁF, 2012b

A végtörlesztés eredményeként megközelítően 170 ezer szerződés megszűnt, ezek között feltételezhetően kevesen voltak a nemfizetők köréből. Az értékelésnél nem elhanyagolható szempont, hogy kb. 52 ezren hitelből és kb. 118 ezren saját forrásból végtörlesztettek. A bankok árfolyamveszteségéből a bankadóból levonható összeg „megtérült”.

A végtörlesztés végeredménye első megközelítésben egyértelmű: a lakosság végtörlesztést kihasználó hányada az aktuális és a kedvezményes árfolyam különbözetének megfelelő mértékű pénzügyi vagyonnövekményt realizált, amelynek ellenében a bankoknak azonos mértékű veszteséget kellett elszámolniuk, illetve a bankadóból leírható összeg az állami költségvetés bevételekiesése. Második közös hatásként a bankok veszteségét – feltételezve a bankok veszteségkompenzációs törekvéseit – a hiteligénylők magasabb hitelköltségeiben, a reálgazdaság alacsonyabb termékkibocsátásában és magasabb áremelkedésében jelölhetjük meg. A végtörlesztők törlesztőképességének a megfelelő szintjét mutatja a felhasznált forrásösszetétel:

17. táblázat. A végtörlesztés forrásai

Új hitel felvétele (tény)	310 Mrd Ft
Bankbetét és értékpapír (becslés)	620 Mrd Ft
Egyéb források	50 Mrd Ft
Összesen	980 Mrd Ft

Forrás: saját becslés

Megközelítően kétszer akkora meglévő megtakarítást használtak fel, mint amennyi új hitelt felvettek. A végtörlesztésre képes adósok jelentős részénél a devizaalapú hitel felvételét egyértelműen spekulatív műveleteknek tekinthetjük: az alacsonyabb hitelkamat és a magasabb befektetési forintkamat (hozam) választása racionális döntés volt. De miért kellett ezt az adóscsoportot mások hátrányára előnyben részesíteni? Gazdaságpolitikai megfontolás alapján a kérdést nem lehet megválaszolni.

Az előzetes várakozásoknak megfelelően a nemteljesítő deviza jelzáloghitelek *forintra való átváltása* csekély eredményt hozott. Egy lehetőség volt egy szűk kör számára. Az átváltást a bankoknak a feltételeknek megfelelt adósok kérése alapján a május 15. és a június 15. közötti MNB átlagárfolyamon kellett végrehajtaniuk. Az árfolyamok a következők voltak: 248,5 HUF/CHF, 298,6 HUF/EUR, 2,99 HUF/JPY.

A konstrukció azok számára lehetett elfogadható, akiknél a fedezetül szolgáló ingatlant elárverezték, a befolyt összegből – az adósság-elengedést is figyelembe véve – a hitel visszafizetése után több pénz vagy kevesebb tartozás maradt.

18. táblázat. A nem teljesítő deviza-jelzáloghitelek átváltása (2012. 08. 31.)

Teljes deviza jelzáloghitel-állomány	3 705 Mrd Ft
Ebből: 90 napot meghaladó késedelembe lévők (2012.06.30.)	754 Mrd Ft
Ebből: Átstrukturált, még teljesítők (2012.06.30.)	514 Mrd Ft
A forintosításra jogosult hitelek	126 Mrd Ft
A forintra átváltott hitelek	23 Mrd Ft
Résztvételi arány	17,5%

Forrás: MNB stabilitási jelentései

A sokat ígérő, eddig a vártnál kevesebbet teljesítő *árfolyamrögzített árfolyamgát* programba eredetileg 2012. december 31-ig lehetett belépni, de az alacsony érdeklődés miatt a programot 2013. március 31-ig meghosszabbították, és már januárban az újabb hosszabbítás lehetőségét is felvetették.

19. táblázat. Az árfolyamrögzítésbe belépő szerződések 2012-es adatai

	Darabszám	Hitel összege (Mrd Ft)	Az összes devizaalapú jelzáloghitel arányában (%)
2012. június	20 168	181	4,69
2012. július	35 444	310	8,34
2012. augusztus	47 950	468	12,51
2012. szeptember	63 258	597	16,37
2012. október	76 852	713	19,60

Forrás: MNB stabilitási jelentései

Azt, hogy az árfolyamgát-programhoz kevesen csatlakoztak részben a korábbi döntésből adódó általános félelem, részben a függőszámlára kerülő forintadósság kamatszintjének a nem ismeréséből következő kockázat magyarázza. Holott az adós akkor cselekedne racionálisan, ha az árfolyamgát lehetőségét igénybe venné, és a törlesztőrészlete csökkenésének összegét megtakarításként képezné, így a függőszámlán összegyűlő tartozása későbbi törlesztésének a forrása lehetne.

Az *Eszközkezelő* működése szociális okok alapján elkerülhetetlen, de az eltelt idő rövideje az értékelését még nem teszi lehetővé.

5.4 A közép- és kisvállalkozások, kiemelten a mikro- és kisvállalkozások banki finanszírozása

A kisvállalkozások finanszírozási helyzetére időben szinte egyszerre hatott a Bázel 2-es normák lekövetésének a szektort érintő pozitív hatása és a világgazdasági válság negatív következményei. A kkv-s és mkv ügyfélkör szegmentációja, a szegmens-specifikus termékcsomagok egy része (a vállalkozói számlák viselkedési jellemzőihez köthetőek) nyilvánvalóan szigorodott vagy megszűnt a válság következtében. Az uniós, kkv-k számára biztosított külön támogatási formák intenzívebb igénybevételével kifejlesztett termékek stabilizáló hatást gyakorolhattak a válság átmeneti, stagnálás közeli szakaszában.

Feltételezhető volt, hogy akár az uniós csatlakozás, akár a válság következményei a leginkább ebben a szektorban nyilvánulnak meg nemcsak a banki magatartás változásában, hanem a vállalkozások számának, valamint hiteligényük volumenének és szerkezetének a változásában is. A válságból történő kilábalásukat nem lehet kizárólag a gazdasági növekedés

beindításától, a nemzetközi és – főleg – hazai nagyvállalatok generálta konjunktúrától várni. Ez természetesen szükséges, de az mkv-s vállalkozások meghatározó hányada számára nem elégséges feltétel. A szektor a jelenleginél lényegesen aktívabb állami szerepvállalás nélkül a gazdasági fellendülésre nem lesz képes érdemben reagálni. Az állami szerepvállalás a vállalkozások meglévő hiteleinek a konszolidálásában, konkrétan a hitelek terheinek (kamatok, díjak, jutalékok) a kigazdálkodhatóság szintjére történő csökkentésében, és a devizahitelek forintosításában, valamint friss források biztosításában nyilvánulhat meg. A bankoktól nem várható el, hogy a szektor finanszírozására jellemző extrakockázatot felvállalják, és még az sem, hogy az átlag fölötti hitelezési kockázatot megosszák. Ezt a kockázatot csupán az állam vállalhatja fel olcsó forrás célzott biztosításával (pl.: Magyar Fejlesztési Bank Zrt.-s vagy MNB-s menedzselés, refinanszírozás mellett), és a szektorális kockázat eliminálásával (közvetett formában pl.: a kockázatbiztosítás, garancianyújtás költségeinek a finanszírozásával, vagy közvetlenül állami kezességvállalás révén).

5.4.1 A vállalkozások, kisvállalkozások száma gazdálkodási formák szerint

A KSH adatai szerint *1999-ben 580 362 vállalkozás* működött. Ezeknek a vállalkozásoknak a száma 2005-ben érte el a maximumot, 707 756 darabot. Ezt követően a korábbi nem egyenletes, de évről évre kivétel nélkül jellemző növekedéssel szemben csökkenések és növekedések váltakoztak. A *működő* vállalkozások száma 2010-ben közel hétszázezer volt. A bejegyzett vállalkozások jelentős része nem aktív, nem végez gazdasági tevékenységet. 1999 és 2010 között dinamikusán és törés nélkül a működő – a továbbiakban csak ilyenekről lesz szó - *korlátolt felelősségű társaságok* (kft.) száma 108,5 ezerről közel 240 ezerre emelkedett (növekmény: 120,8%). A sokaságon belül a legkisebb számossággal és a legnagyobb stabilitással a

részvénytársaságok bírnak, számuk alig emelkedett (3260-ról 3415-re emelkedett). A kft.-k számát egészen 2004-ig meghaladta a *betéti társaságok* (bt.) száma, ezt követően azonban megfordul a trend, a 2004-es 160 ezres csúcscsúcsadat 2010-re az 1999-es közelébe, 129 ezerre csökkent. Az első számú volumenhordozók azonban kétségtelenül az *egyéni vállalkozások*, számuk 2002-ben közelítette a négyszázezret (390,8 ezer volt), 2010-re jelentősen, 311,7 ezerre mérséklődött (csökkenés 1999-hez képest: 16,4%). A szintén a mikro- és kisvállalkozások közé tartozó *közkereseti társaságok* (kkt.) száma nem volt, s jelenleg sem jelentős, néhány ezer csupán (2001-ben volt a legmagasabb, 6,3 ezer darab, erről apadt 2010-re négyezerre. Az adatok alapján az uniós csatlakozás éve (2004) vagy a 2008-ban kezdődött válság a jogi személyiség nélküli társaságok és az egyéni vállalkozások számának alakulásában nem járt drasztikus következményekkel. Hasonló következtetésre juthatunk a valódi új és a valódi megszűnt vállalkozások adatait, azok tendenciáit figyelembe véve is, tehát nem a megszűnő vállalkozások számát meghaladó újak szokatlan növekedése takarta el a trendforduló hiányát.

5.4.2 A vállalkozások szegmentációja gazdasági méreteik alapján

A vállalkozásokat *gazdasági méret szerinti* besorolása a 2005-ös uniós normák²⁹ szerint történik, azaz a foglalkoztatott-létszámot és a pénzügyi mutatók közül vagy az éves nettó árbevételt, vagy az éves mérlegfőösszeget veszik elsődlegesen figyelembe.

A KSH tanulmánya, amely a 20. táblázatot is tartalmazza, vizsgálta a vállalkozások túlélési képességét is, s az Európai Unió országaiban is

²⁹ 2004. XXXIV. Törvény a kisvállalkozásokról, fejlődésük támogatásáról, MHK Jogszabály szolgáltatás

jellemző megállapításra jutott, mely szerint „A társas vállalkozások *túlélési képessége* erősebb: a 2005-ben alakult 28.990 társas vállalkozásból 48,5% tevékenykedett 2010-ben is, míg ez a mutató az egyéni vállalkozások esetében csupán 33,7%.” (KSH, 2012, 3. oldal; kiemelttem: (B. Z.)

20. táblázat. A vállalkozások csoportosítása gazdasági méreteik alapján és működő vállalkozások aránya kategóriánként

Vállalati kategória	Foglalkoztatott-létszám (fő)	Éves nettó árbevétel vagy mérlegfőösszeg (millió EUR)	Kategóriába tartozók száma (létszám alapján, 2010-ben %-ban) *
mikro	<10	<=2	95,4
kis	<50	<=10	3,8
közép	<250	árbevétel: <=50, mérlegfőösszeg: <=43	0,7
nagy	>=250	árbevétel: >=50, mérlegfőösszeg: >=43	0,1

*Forrás: KSH, 2012, 1. és 2. oldal

Megjegyzés: konszolidált mérlegadatokból akkor kell a pénzügyi mutatókat meghatározni, ha a vállalkozásnak 25%-nál nagyobb részesedéssel, szavazati joggal rendelkező egy vagy több tulajdonosa van, vagy a vállalkozás maga bír 25% fölötti részesedéssel, szavazati joggal más vállalkozás(ok)ban. (Nem sorolható a kkv-szektorba az a vállalkozás, amelyben az állami vagy önkormányzati - közvetlen és közvetett együttes - tulajdoni hányad vagy szavazati jog meghaladja a 25%-ot.)

5.4.3 Az mkv-szektor finanszírozásának a jellemzői

A mikro- és kisvállalkozások társadalmi stabilitásban betöltött szerepe az összfoglalkoztatottsági arányuk miatt nemzetgazdasági szinten megkérdőjelezhetetlen, de a gazdasági fejlődésben játszott szerepük sem kevésbé fontos. A struktúraváltást, a műszaki, technológiai megújulást

eredményező innovációk, ötletek zöme is köztudottan minimális tőkéjű mikro(garázs)vállalkozásokban indul a pályáján. Az újítások kifejlődését szerencsés esetben intézményesült finanszírozók, kormányzati (pl. Jeremie kockázati tőkeprogram) és magán (OTP Kockázati Tőkealap) kockázati tőketársaságok³⁰ segíthetik. Utóbbiak preferálják a gyógyszerkutatást, a technológiai, informatikai és az energetikai, újabban környezetvédelmi szektorhoz tartozó vállalatokat, a növekedés korai, de nem induló szakaszában³¹. A tőketársaságok kétségtelenül fontos szerepük ellenére a vállalkozások elenyésző hányadát (legjobb esetben 1-2%-át) érik, érhetik el. A kezdő vállalkozások többsége nem a műszaki, technológiai megújulás hordozója, a kockázati tőketársaságok már csak ezért sem helyettesíthetik a bankhiteleket. A hitelintézetek finanszírozási hajlandóságát viszont *gyakran* korlátozzák a *kisvállalkozások* olyan *sajátos adottságai*, amelyek ugyan csak a szektor egy – kétségtelenül nem jelentéktelen – részére jellemzőek, de a bankokat általában óvatossá teszik. Ezek közül *hitelezési szempontból* együttesen vagy külön-külön a következők jelentenek leginkább problémát:

- magas a kényszervállalkozások és
- az induló vállalkozások aránya,
- többségükben tőkehiányosak,
- jellemzően szakemberhiányosak, gyakran a gazdasági profil és egyéb tekintetben, különösen

³⁰ Kifejezetten kezdő, *késesélyes* (a feltételezett hozam és az üzleti kockázat is a legmagasabb) vállalkozásoknál, gyakran magánszemélyek, ún. *üzleti angyalok* a kockázati befektetők (üzleti élettől visszavonult volt menedzserek, cégtulajdonosok, akiknek már nincs saját vállalkozása) – jellemzői azonosak a kockázati tőketársaságokéival, de alacsonyabb üzleti volumennel.

³¹ A tőketársaság tulajdoni részesedést szerez 3-5 éven belüli visszavásárlási kötelezettség - és a vállalt magas kockázat miatt a bankhitelek kamatát meghaladó kamat, valamint szigorú ellenőrzés és üzleti tanácsadás, díjfizetés - mellett a célvállalkozásban.

- magas a menedzsmentkockázatuk: a vállalkozások többsége egy domináns személytől függ, kiesése a további működést lehetetleníti,
- számviteli, pénzügyi ismereteik és azok helyettesítésére szolgáló/szánt forrásai korlátozottak,
- adófizetési készségük – hitelképességüket ellehetetlenítő mértékben – adófizetési képességüknél is alacsonyabb;
- magas a fekete/szürke gazdaságnak való kitettségük.

A *kezdő vállalkozásoknál* mindehhez hozzáadódik a múltbeli gazdasági tevékenység hiánya. Nincsenek referenciák, számviteli, pénzügyi adatok, amelyek alapján a bank képes volna megítélni a vállalkozás jellemző vonásait, gazdálkodását és hitelképességét.

A negatív vonások másként is összegezhetők: az üzleti terv összeállítására képtelen, a külső szakembereket megfizetni nem tudó, a fejlesztési hitelekhez szükséges saját erővel nem rendelkező, a számviteli, pénzügyi rendszerében a forgalmának csupán nem jelentékeny részét megjelenítő, esetleg több éve veszteséges vagy tendenciózusan nulla közeli pozitív eredményt kimutató vállalkozás³², vagy az értékelhető múlttal és piacképes biztosítékkal nem rendelkező új és kisvállalkozások a bankok számára sok szempontból ugyan – pl. számlavezetés, különböző banki termékek használata miatt – érdekesek lehetnek, de hitelezési szempontból biztosan nem azok.

A válságot megelőzően a bankok a kisvállalkozásoknak elsődlegesen két csoportját különböztették meg aszerint, hogy a vállalkozás rendelkezett-e vagy nem rendelkezett jelzáloggal terhelhető ingatlannal vagy nem

³² Banki szakemberek szerint a kisvállalkozások egy jelentős részét hiába győzködték arról, hogy vagy adóelkerülésre „gyúrnak”, vagy hitelképességre, a kettő együtt nem megy. Hasonlóképpen arról is, hogy a vállalkozás helyett a saját erőt csak meghatározott módon és a banki előszűrés során ellenőrzött forrásokból biztosíthatja a tulajdonos.

rendelkezett. A hitelképes (többéves eredményes gazdálkodási múlttal és bankkapcsolattal bíró) középvállalkozáshoz közeli kisvállalkozások éven belüli lejáratú hitelekhez a múltban, de különösen az ezredfordulót követően hozzájuthattak más fedezetek (pl. árbevétel-engedményezés) mellett is. A 2007 előtti differenciált banki viselkedés azonban leginkább a bankok piacszerzési versenyének tudható be, és a hitelezési feltételek lebontása a hitel költségeinek (kamatok, díjak, jutalékok) növelésével járt együtt.

A kkv-szektor (mikro-, kis- és középvállalkozások) hitelképessége és – említsük meg, mert ez még nagyobb probléma – vállalkozási képessége a fejlett országokban is kívánnivalókat hagy maga után. Nem véletlen, hogy javításukat az unióhoz tartozó államok külön (beruházási és tanácsadási) támogatásokkal, garanciavállalásokkal segíthetik, s ezekhez uniós forrásokat is igénybe vehetnek. A vállalkozások kategóriába sorolására használt – már ismertetett – uniós normák éppen a tagállami szintű egységes kezelésüket célozták. Magyarországon a kkv-k állami támogatása a Széchenyi Kártyahitelhez, majd újabban annak a kiterjesztéseként a Széchenyi Kártya hitelprogramhoz kötődik.

5.4.4 BÁZEL2 hatása

A vizsgált időszakban a kkv-ba sorolt vállalkozások közül különösen a kisvállalkozási szektorba tartozóknál a cash-management, a likviditás szoros, naprakész kezelése napjainkig nem vált jellemzővé, a bankszámláikon napokig parkoló tételek szerepe a bankok forrásgazdálkodásában nem elhanyagolható összegű³³. *Hitelezésük* döntően – mint említettük – a *piacképes fedezet* függvénye. A jelzálog típusú hitelek súlya kifejezetten

³³ Ezt a szektort lakossági és vállalkozási vonások egyszerre jellemzik. A Bazel2 alkalmazásáig a hazai bankoknál az utóbbiakon volt a hangsúly, ezért a kereskedelmi banki (vállalati + önkormányzati + társadalmi) üzletághoz tartoztak. Szektorszinten jelentős látra szóló betétállományuk, és ekkorra már nem jelentéktelen (jelzálog- és Széchenyi kártya) hitelállományuk miatt ez az üzletág veszteségként élte meg az átsorolást.

magas volt a szektor teljes termékportfóliójában. A 2007-ig differenciálatlanul alkalmazott egyedi hitelbírálat az ügyek és ügyfelek átlagában szigorú volt, és az mkv-s ügyfélkörre magasabb kockázati felárak és kamatbázis (piaci helyett az annál lényegesen magasabb banki irányadó kamat), drágább számlavezetési díjak vonatkoztak, mint az egyedi alkura képes közép- és különösen a nagyvállalatokra.

A magyar mkv-k többsége számára az uniós kategorizálás, majd a Bázél2 alkalmazására történő felkészülés időszakában a retail üzletághoz történő átsorolás a kezdeti időszakban sokkoló volt. (Például egy 2 milliárd forintos nettó árbevételű produkáló vállalkozás számára nem volt felemelő érzés a kisvállalkozások közé tartozni.) A bankok viszont meghatározott feltételek mellett kedvezőbb kockázati súlyokat rendelhettek a retail ügyfél kategóriához, mint a vállalkozásihoz. A feltételek a következők voltak:

- a kötelezettségvállalásnak magánszeméllyel vagy kkv-val szemben kell fennállnia,
- a kötelezettségvállalások egy ügyféllel szembeni együttes összege nem haladhatja meg az 1 millió eurót vagy annak megfelelő összeget,
- az idesorolt ügyfelek csak tömegterméket vehetnek igénybe, egyedi termék használata kizárt.

A vállalkozások uniós kategorizálásának következményeit, majd a Bázél2 követelményeit a bankok nem alkalmazták mechanikusan. Nem a teljes kkv-szektor, hanem annak egy részét, az mkv-s ügyfélkört sorolták a retail üzletághoz, a konstrukciós termékeit használó közép- (és nagy) vállalkozások viszont akkor is a vállalkozói üzletághoz tartoztak, ha kizárólag tömegterméket használtak.

Az OTP Bank például azokat a vállalkozásokat sorolta az mkv-szektorba, amelyeknek az éves árbevétele maximum 500 millió forint volt, a bankkal szembeni összkötelezettsége nem haladta meg az 50 millió forintot, és az ide tartozó ügyfél csak retail-termékeket használ. A CIB és több más magyarországi leánybank esetében azok a vállalkozások kerülhettek ebbe a szektorba, amelyeknek az éves árbevétele legfeljebb 250 millió forint volt. A bankok a vállalkozáskategóriák közötti átsorolással a későbbiekben is éltek. (Pl. az MKB 2012-ben a középvállalatok közé átsorolt olyan vállalatokat, amelyek korábban nem tartoztak ebbe a kategóriába.)

A bankoknál a lakossági és mkv-s termékfejlesztés ezt követően felgyorsult, az mkv-s ügyfélkör szegmentációjával megtámasztva ügyfélcsoportokra képzett termékcsomagok jöttek létre. Változott az árazás is, a piaci kamatbázis kizárólagossá vált, és differenciálódtak a díjak, jutalékok.

5.4.5 A kkv-szektor szerepe, súlya a vállalati hitelezésben

A 20. táblázatból látható, hogy stabilan, maximum +/- 4%-os eltéréssel 50%-os ennek a szektornak az aránya a bankok vállalatfinanszírozásában. A kisvállalkozások súlya, szerepe is nagyfokú stabilitásra utal, +/-2%-os csupán a kilengés. A kkv-hoz tartozó vállalkozáscsoportoknál külön-külön sem tapasztalható az említettektől számottevően eltérő mértékű kilengés. Az a feltételezésünk, hogy a Bázeli követelményeinek való megfelelés kedvezően hathatott volna a kkv-i, azon belül különösen az mkv-i hitelezés alakulására, az adatsorokban csupán halványan érhető tetten.

A vizsgált időszakon belül 2007-ben érték el a kkv-k, és együttesen a mikro- és kisvállalkozások, valamint önállóan a mikrovállalkozások a teljes vállalati hitelállományban a csúcsrészesedést. A mikrovállalkozások esetében, minden bizonnyal nem függetlenül a banki termékfejlesztésektől, a hitelállomány

2008 elején még jelentősen növekedett is, aztán a válság szele a második félévben már érződött, és véget vetett nemcsak a kínálati, de a keresleti oldalon is a további növekedésnek.

A teljes vállalati hitelállomány 2005 vége és 2012 szeptembere között 35,6%-kal növekedett (5 150 milliárd forintról 6,983 milliárdra). Az abszolút csúcsot – nem meglepő módon – 2008 végén érte el (8079 milliárd forint), ez 56,9%-kal volt magasabb a 2005-ös állománynál. A 2008-at követő időszakban a legalacsonyabb 2012 szeptemberében volt az állomány. A hitelállomány ingadozása természetes jelenség, okai egyetlen idősorral nem magyarázhatók.

Nem foglalkozunk részletesen a hitelállomány devizaszerkezete alakulásának az elemzésével, mivel a kkv-szektor idősorainál erre nincs módunk. Az azonban tény, hogy a vállalati devizahitelek forintosított állománya a forint jelentős gyengülése ellenére³⁴ 2008-at követően mérséklődött. Míg aktuális árfolyamon az MNB adatai szerint 2005 végén a vállalati hitelállomány 46,6%-a (2660 milliárd forint) volt devizahitel, és aránya 2008 végére 57,8%-ra (4670 milliárd forint) növekedett, 2012. szeptemberére 54,2%-ra (3787 milliárd forint) mérséklődött. A devizahiteleknek nemcsak a 2005 és 2008 közötti növekedése (75,4%) haladta meg a forinthitelekét (56,9%), de a későbbi – 2008-ról 2012 szeptemberére – csökkenése (18,9%-kal, illetve 13,6%-kal) is.

³⁴ MNB középárfolyam a hónap utolsó napján, 2005. december: 252,73 HUF/EUR és 162,33 HUF/CHF; 2008. december: 264,78 HUF/EUR és 177,78 HUF/EUR; 2012. szeptember: 283,71 HUF/EUR és 234,51 HUF/CHF

21. táblázat. A teljes vállalati hitelállomány és a kkv szektor hitelállományának a változása, és a kkv-i szektor együttes és vállalkozás típusonkénti részesedése a teljes vállalati hitelállományból az előző évhez képest 2005 és 2012 között

Év	Vállalati hitelállomány (előző év, %)	Kkv-i hitelállomány (előző év, %)	Kkv-i vállalati hiteláll. (%)	Mikro+kisváll alati hiteláll. (%)	Mikro- vállalati hiteláll. (%)	Kisvállalati hiteláll. (%)	Közép- vállalati hiteláll.(%)
2005	-	-	49,0	32,0	15,7	16,3	17,0
2006	113,7	113,0	48,7	28,7	13,8	14,9	20,0
2007	112,1	115,4	50,1	32,3	17,6	14,7	17,8
2008	110,9	103,3	46,7	29,6	15,3	14,3	17,1
2009	94,8	94,0	46,3	30,5	15,3	15,2	15,8
2010	99,1	98,7	46,1	29,9	14,1	15,8	16,2
2011	101,9	100,8	45,6	29,9	14,9	15,0	15,7
2012	90,3*	105,6*	54,1**	29,6*	14,3*	15,3*	24,5**

Forrás: MNB

*: 2012. 3. negyedévi adat

** : 2012. 3 negyedévi adat és technikai növekedés a megjelölt állományban, mivel az MKB korábban nem odatartozó vállalkozásokat átsorolt középvállalatok közé

Miután – a háztartásokhoz hasonlóan – a kkv-szektor számára is nyitva állt a devizahitelek választásának a lehetősége, és hitelállományának a dinamikája sem térhet lényegesen el a teljes vállalati állományétól, vélelmezhető, hogy a devizaszerkezete sem különbözhet annak a szerkezetétől. A szektorra jellemző rövidhitelek nagyobb aránya miatt, a devizahitelek visszaszorulása azonban gyorsabb és nagyobb fokú lehetett, mint a teljes vállalati hitelállományon belül.

A kkv-szektoron belüli változások olykor kifejezetten markánsak. Rendkívül látványos a mikrovállalkozások 2007-es növekedése, és szektoron belüli súlya is ekkor éri el a maximumát. Az adatsorból (2012-től eltekintve) megállapítható, hogy egymáshoz hasonló súlyt képviselnek a nagyság szerinti besorolásuk alapján különböző vállalkozástípusok. Az is látszik, hogy ennek a szegmensnek a legstabilabb, inkább emelkedésre, mint mérséklődésre hajlamos tagja a középvállalati szektor, s a legérzékenyebb tagja a mikrovállalkozások csoportja. Mindez bár önmagában is természetesnek tűnhet, nem feltétlenül kell hogy igaz legyen. Ennél fontosabb azonban, hogy nem egészséges, vagy inkább gazdaságilag nem kívánatos vállalatszerkezetet jelez. A magyar gazdaság szervezeti struktúrája duális (a fejlett piacgazdaságokhoz hasonlóan), nagyszámú kisvállalkozás mellett kevés számú nagyvállalat jellemzi. Hiányos azonban a piramis közepe, ugyanis a szükségesnél sokkal kisebb számban vannak jelen a középvállalatok. Ez pedig azt is jelenti, hogy a rendszerváltást követő alkukban jellemzően csak a legnagyobbak maradtak talpon, illetve az azóta eltelt lassan negyedszázadban a kisvállalkozások közül nem elegenden tudtak középvállalattá erősödni.

**22. táblázat. A kkv-szektor és az egyes vállalkozáscsoportok
hitelállományának a változása az előző évhez képest (%-ban) és aránya
(teljes kkv-állományhoz képest, %-ban) 2005 és 2012 között**

Év	Mikro-		Kis-		Közép-		Kkv
	változás	mikro/kkv	változás	kis/kkv	változás	közép/kkv	változás
2005	-	32,1	-	33,2	-	34,7	-
2006	99,8	28,3	104,3	30,7	133,5	41,0	113,0
2007	143,1	35,2	110,3	29,3	100,2	35,5	115,4
2008	96,4	32,8	108,3	30,7	106,1	36,5	103,3
2009	95,1	33,1	100,8	33,0	87,2	33,9	94,0
2010	91,5	30,7	102,8	34,4	101,8	34,9	98,7
2011	107,1	32,6	96,5	32,9	99,5	34,5	100,8
2012	87,2	27,0	86,6	27,0	141,2*	46,0*	105,6

Forrás: MNB

* Az MKB átsorolása miatti technikai állománynövekedés következménye, ami a nagyvállalatok terhére történt.

5.4.6 Széchenyi Kártya

A Széchenyi Kártya hitelprogramot 2002 tavaszán indította a kormány, a vállalkozások hitelhez jutását segítő támogatási formaként a kamattámogatást és a készfizető kezességvállalást (a költségvetés viszontgaranciája mellett a Garantiqa Hitelgarancia Zrt. nyújtja) preferálták. A felszámított garanciadíj max. 1,5–2,2%-os volt. Míg induláskor a kormány 5%-os kamattámogatást nyújtott, és a hitel 80%-ára vállalta az említett kezességfajtát, a VOSZ³⁵ tagozataként a kártyaprogram menedzselésére létrehozott KAVOSZ³⁶ a bankok érdekeltségét a hitelnyújtásban a meg nem térült banki kamatokra

³⁵ Vállalkozások Országos Szövetsége

³⁶ Kisvállalkozások Országos Szövetsége

sortartó kezesség vállalásával ösztönözte. A hitel összege kezdetben maximum 5 millió forint volt (minimuma jelenleg is változatlanul 500 ezer forint), kizárólag likviditási hiányt finanszírozhatott, futamideje pedig legfeljebb egy év lehetett. A későbbiekben 10, majd 25 millió forintra emelkedett a maximális összege, a hitel az utóbbi esetben már akár fejlesztési célt is szolgálhatott, és futamideje két évre növekedett. A kamattámogatás és az állami kezességvállalás aránya is többször módosult, volt, hogy 70%-ra csökkent, majd 2011-ben 85%-ra emelkedett. Az emelést követően kibocsátott kártyáknál – a korábbiakkal ellentétben – ez már kiterjedt a hitelkeret 10 millió forint feletti összegére is.

2010-ben a Széchenyi Kártya hitelprogrammá bővült, az uniós támogatásokhoz való hozzáférés javítása érdekében önerő kiegészítő és megelőző hiteltípusokkal és az Agrár Széchenyi kártyával, és ahhoz rendelt az Agrárvállalkozási Alapítvány kezességvállalásával egészült ki. A Garantiqa piaci részesedése a kezességvállalásban jelenleg is megközelíti a 90%-ot. (MNB, 2012. 28. oldal)

A válság kirobbanása, az ingatlanok piaci értékvesztése különösen felértékelte a kormányzati támogatás és kezességvállalás szerepét, a következő évekre jellemző stagnálás körüli állapot és a bankok finanszírozási hajlandóságának alacsony szintje miatt ez jelenleg is változatlanul jellemző. „A szabad felhasználású jelzáloghitelhez vállalt kezességek összege nem számottevő... A kártyahitel-termékek évek óta erős konkurenciát jelentenek, az enyhébb fedezeti elvárások miatt.” (Garantiqa, 2011., 5. oldal)

A csatlakozást követően nem sikerült kihasználni általában sem és a – külön támogatási programokkal bíró – kkv-szektor tekintetében sem az uniós támogatási forrásokat és módokat, egyetlen sikeres termékként

gyakorlatilag a Széchenyi Kártya³⁷ maradt. *Máriás Leonárd* szerint „A Széchenyi Kártyához 2002 óta 125 ezer vállalkozó jutott hozzá, a kihelyezett hitelkeret pedig meghaladta a 730 milliárd forintot. Ezzel szemben az Új Magyarország Fejlesztési Terv 2007-ben és 2008-ban összesen 656 vállalkozás tevékenységét hitelezte. A Mikrohitel és a Mikrohitel Plusz program három év alatt mindössze 2 milliárd forintot folyósított 381 vállalkozás számára. Az uniós Jeremie forrás 200 milliárd forintjából pedig csupán 7 milliárdot sikerült kihelyezni.” (Máriás, 2010)

23. táblázat. Hitelgarancia Zrt. által vállalt kezességek száma és kezességvállalások összege*

Év	Szerződések száma (db)	Kezességvállalás összege
2008	~28.000	~360 MdFt
2009	~32.000	~440 MdFt
2010	~31.200	408,9 MdFt**
2011	~31.000	334,6 MdFt

Forrás: Garantiqa, 3. oldal

* az adatok grafikonból visszaszámoltak, kivételek, ahol ez nincs jelölve

** a csökkenés oka részben technikai, 2011-től a Zrt. saját kockázatra már nem vállalhatott kezességet.

A 2011-es kezességvállalás 426 milliárd forint összegű banki finanszírozást eredményezett. Miközben az elmúlt években a kkv-s hitelállomány csökkent, a Garantiqa kezességvállalása melletti állomány növekedett, a banki kkv-s hitelállomány *10–12%-a mögött* a Zrt. kezessége állt. A meghatározóan Széchenyi Kártyát és más kártyahiteleket igénybe vevő *mikrovállalkozásokra* jutott a 2011-es szerződésszám 80%-a és a kezességvállalások összegéből

³⁷ A kártya és más kártyatermékek az ún. minimis (csekély összegű) állami támogatású körbe tartoznak. E támogatások összegét nem kell figyelembe venni az állami támogatások között, ha három egymást követő évben egy vállalkozásnak ezen a címen nyújtott támogatás összege összesen nem haladja meg a 200 ezer eurót (közúti szállítást végző vállalkozás esetén 100 ezer eurót), és a Garantiqa Zrt. készfizető kezességvállalása ugyanebben a periódusban a 2,5 millió eurót.

146 milliárd forint (43,6%). A 25 *millió forint* és az alatti hitelek (29 ezret meghaladó szerződésszám mellett) adták a kezességvállalások összegének felét. Dominánsak (85% az arányuk) az *éven belüli ügyletek* (284 milliárd forint), és a kezességvállalások több mint 50%-a (180 milliárd forint) Széchenyi Kártya és kártya típusú hitel miatt keletkezett. A kezességvállalás összegének közel fele nem kapcsolódott Széchenyi Kártya-hitelhez, hanem más banki ügyletekhez.

A Garantiqa kezességvállalása révén jellemzően növekszik a vállalkozások hitelállománya, és nem hitelképtelen vállalkozások válnak hitelképesé. Bár „a hitelgaranciával rendelkező ügyfelek kockázatosabbak, nem azt jelenti, hogy ezen vállalatok nem jutnak kereskedelmi banki hitelhez hitelgarancia nélkül. Sőt a *csak garantált hitellel rendelkező vállalatok aránya alig 5 százaléka a teljes garantált hitellel rendelkező vállalatoknak*. ...a garanciával (is) rendelkező vállalatoknál a garantált hitelek részaránya 40% körül alakult átlagosan 2007 és 2010 között.” (MNB, Jelentés, 2012, 29. oldal; kiemelés: B. Z.)

2008 előtt 3,0–3,5%-os volt az *átlagos beváltási arány*, ez 2011-re közel 6%-ra, összege 24,3 milliárd forintra emelkedett, melynek közel fele Széchenyi Kártya és kártyahitel, a 43 darab 100 millió feletti hitelhez nyújtott kezesség miatt pedig 7,8 milliárd forint összegű beváltás keletkezett. A beváltott ügyletek 90%-a (számuk meghaladja az 1900-at) 2009-ben és 2010-ben vállalt kezességekből származott. Ez az arány jóval kedvezőbb, mint a PSZÁF 2012 első félévi jelentése szerint az NPL (non performing loans), a nem teljesítő (90 napon túl késedelmes) vállalati hitelek aránya. Utóbbiak a banki hitelek között 18,9%-ot képviseltek, és a 2011. júliusi 13,1%-os arányhoz képest számottevően növekedtek. (PSZÁF, 2012.2, 16. oldal) Bár a különböző forrásból származó adatok nem igazán hasonlíthatók össze, a két

nem teljesítési arány közötti különbség annyira számottevő, hogy mégis adódik egyfajta magyarázat. A Garantiqa kezességvállalása esetén a hiteleket a bankok nem 90 napos fizetési késedelem után, hanem szorosan a lejáratot követően fel kell hogy mondják, ha kezességbeváltási igényüket érvényesíteni kívánják.

A bankok rendelkeznek forrással a kkv-szektor finanszírozásához, de a piaci, gazdasági bizonytalanság miatt csak magas kamattal hajlandók erre. A vállalkozások egy része ezt a kamatot meg sem tudja fizetni. Mások, akik képesek volnának erre, jelentős kamatemeléstől tartanak, és nem kérnek hitelt. Egy konferencián elhangzottak szerint „az MNB statisztikája alapján – a háromhónapos bankközi forintkamatot alapul véve – a kkv-szektor 3,4 százalékpontos felárral jutott hitelhez 2011 harmadik negyedévében.” A hitelképes „kis- és középvállalkozások is ... kifejezetten drágán, 10 százalék feletti kamaton kapnának forrást.”(Sebők, 2012) Az MNB 2012-es stabilitási jelentése szerint: a kkv-k átlagos kínálati kamata garancia nélkül 12% körül alakulna, nem számolva egyéb díjakkal és a profitmarzsszal. Ebből 6,5% körüli a referencia kamat, 4,5-5% körüli a kockázati felár és 1–1,5% körüli a tőke költség.” Az állami viszontgarancia melletti kezességvállalás miatt csökken a kockázati felár, és alacsonyabb lesz a kockázati súly. A 12% körüli kamatszint „10 százalékra csökken, figyelembe véve az 1,5–2% garanciadíjat is”. (MNB Jelentés, 2012. 29. oldal.)

A szektor finanszírozásának, azon belül az uniós források lehívási arányának a jelentős növekedéséhez az állami szerepvállalás múltbeli és jelenlegi mértéke nem elegendő. A hitelek terhei (kamatjellegű és nem kamatjellegű banki költségek) a szektorális hitelezési kockázatoknak az átlagos, azaz a kereskedelmi bankok által elfogadható szintre mérséklődése mellett csökkenhetnek. Az állami segítség azonban nemcsak a garanciavállalás,

kockázatbiztosítás költségeinek az átvállalása miatt szükséges, hanem azért is, hogy a szektor finanszírozása ne függjön szorosan a nemzetközi likviditási helyzettől. A forrásbiztosítást indokolt kiterjeszteni a meglevő devizahitelek és magas banki költségű forintbitelek átstrukturálására is.

Következtetések

A kkv-szektor súlya 2005 és 2011 között a vállalati hitelezésben jelentős volt, 45 és 50% közötti arányt képviselt. 2000 és 2005 között ennek a szektornak a finanszírozását egyszerre jellemezte nagyfokú óvatosság és a – bankok közötti éles piaci küzdelem ellenére – az akadályok lebontása, költségesítése (amely kamatok, jutalékok, díjak emelésében nyilvánult meg). 2007-ben a retail ügyfélkörbe sorolt vállalkozáscsoport számra a kedvezőbb kockázati súlyok növekedési perspektívát vetítettek előre. A válság ezt a kibontakozást már megakadályozta.

A kkv-szektor három alszegmensének, a mikro-, a kis- és a középvállalkozásoknak a hitelei nagyjából hasonló arányt képviselnek. Ez arra utal, hogy a középvállalatok még ma sincsenek a szükséges számban és ágazati szerkezetben jelen a magyar gazdaságban.

A bankok a közép- és a kisvállalkozói kört, minden deklarációjuk ellenére, a válságot követően meglehetősen óatosan és drágán finanszírozzák. Felértékelődtek a Széchenyi Kártya-hitel és más kártyatermékek, illetve a Garantiqa Hitelgarancia Zrt. készfizető kezességével bíró egyedi ügyletek (szabad felhasználású jelzáloghitel) szerepe. A válság óta az egyéves futamidejű Széchenyi Kártya-hitelek váltak a legjelentősebbé a kisvállalkozói szektor finanszírozásában. Korábban a jelzálogbitelek szerepe ebben az ügyfélkörben az éven túli hitelek esetében volt kiemelkedő. Az ingatlanok értékvesztése és az értékmeghatározás bizonytalanságai miatt ez a banki

termék is lényegesen visszaszorult. Ebben természetesen elsődleges szerepe van a bizonytalan gazdasági kilátásoknak, a perspektíva hiányának is.

A Széchenyi kártyahitelek bedőlési aránya számottevően elmarad a saját finanszírozású bankhitelekétől. Ennek az az oka, hogy a bankoknak a vállalt szoros határidők miatt elemi érdeke az, hogy a fizetési késedelem bekövetkeztét követően a legrövidebb időn belül benyújthassák kezességbeváltási igényüket a Garantiqa felé. Ezeknél a követeléseknél probléma esetén nem adhatnak türelmi időt.

A szektor perspektívái számottevően akkor növekedhetnek, ha az állam lehetővé teszi a jelenlegi deviza- és magas banki költségű hiteleinek a konvertálását kigazdálkodható költségszintű hitelre, és gondoskodik a további forrásigényének a biztosításáról is.

5.5 Elméleti megközelítés: lehet-e a lakossági (háztartási) eladósodottság túlzott mértékű?

A lakossági hitelezés közgazdaság-tudományon belüli szerepe és jelentősége periférikusnak látszik. A pénzügyi tankönyvek sem szánnak bő terjedelmet az általános elemzésüknek és értékelésüknek. Ennek kézenfekvő oka lehet, hogy a kifejlett pénzügyi rendszerrel rendelkező fejlett és feltörekvő gazdaságú országokra a pénzügyi irodalom kategorikusan leszögezi: a pénztulajdonosok közül (vállalat, lakosság, állam) a tipikus megtakarítók a háztartások, tehát a lakosság. És ha a lakosság pénzügyi megtakarításának állománya csak jelentős nagyságú és pozitív szám lehet, akkor a lakossági hitelállomány, ami a bruttó lakossági megtakarítás-állományt csökkenti, csak csekély mértékű lehet. A makrogazdasági megközelítésű gondolatmenet lényegét tekintve nem vitatható, azonban a lakossági hitelezés eredményeként kialakuló

hitelállomány hatása nem olyan mértékben jelentéktelen, hogy egyszerűen elhagyható volna, hogy még figyelembe se kelljen venni.

Konkrét helyzetekben, adott időben és helyen a lakossági hitelállomány szerepe és jelentősége, ha időlegesen is, de felerősödik. Példa lehet az amerikai, majd az európai (dél-európai) lakásépítés hitelezésének a következményeként a világméretű és az európai pénzügyi válság, vagy a hazai jelzáloggal fedezett devizaalapú hitelezés katasztrofális társadalmi és gazdasági következményei.

A lakossági hitelezést, a kialakuló hitelállomány okait és következményeit általános síkon is célszerű röviden áttekinteni.

A lakosságnak mint fogyasztónak nyújtott hitel jelentősége a tartós fogyasztási cikkek térhódításával kapcsolódik össze. Korábban a lakosságnak fogyasztási céllal nyújtott hitel nem tipikus banki művelet, jóval inkább zálogházi tevékenység volt, ahol kézzzálog ellenében rövid lejáratra, szükség esetén folyamatosan megismételve a rövid lejáratot és így hosszabb lejáratra alakítva azt, a zálogház a saját pénzkészletéből az időlegesen pénzszűkében lévő ügyfeleit hitelezte. A zálogházak mellett még a takarékpénztárak tevékenységi körébe tartozott fedezet ellenében kis összegű lakossági hitelek nyújtása.

A tartós fogyasztási cikkek elterjedésével azok termelői, illetve kereskedői a kapacitások kihasználása illetve a forgalom növelése és a piacszerzés érdekében a hitelre történő értékesítést ösztönözték. A másik oldal, a fogyasztók (háztartások, lakosság) a mielőbbi fogyasztásban voltak érdekeltek, ezért szívesen fogadták a hitelbe történő vásárlás lehetőségét. A művelet egyszerűen leírható: a kereskedő (termelő) a bankkal megállapodva – egy adott saját részt kikötve – a terméket a vevőnek átadta. A bank a

vásárlóval hitelszerződést kötött, ahol rögzítették a kamatot, az egyéb költségeket, a törlesztési időt és a törlesztési periódusonként (retail hiteleknel jellemzően egy hónap, de lehet negyedéves, sőt elvileg akár hat vagy 12 hónapos is) esedékes összeget. A hitel fedezete a vevő várható jövedelme, esetleg a megvett áru.

Racionális döntést feltételezve azt állíthatjuk, hogy a hitelbe vásárló vevőnek vagy nem volt megtakarítása, vagy megtakarításának hozama meghaladta a hitel összes költségét, vagy ha nem is haladta azt meg, de a megtakarításának a fizetési célú felhasználása akkora költséget okozott volna, hogy még a kamatveszteséget is célszerű volt felvállalnia.

Tipikus lakossági hitelfelvételi cél a lakásvásárlás vagy a lakás- (ház-) építés finanszírozása. A lakhatást biztosító lakásvásárlás (-építés) tekinthető fogyasztásnak vagy beruházásnak, vagy – ez lehet a gazdasági logika szerint az indokolt – mindkettőnek, úgy, hogy maga a vásárlás (építés) a beruházás, és – a vállalkozásokhoz hasonlóan – időszakosan (pl. évente) az ingatlan értékesítkeskenési leírás mértékének megfelelő nagyságú amortizációja adja az adott időszak fogyasztását.

A lakásberuházás és fogyasztás hitelezésénél meg kell különböztetni az építőipari vállalkozást mint elsődleges beruházót, amely általában banki hitelből finanszírozza a lakás(ok) építését, majd azok felépítésével az elsődleges beruházás befejeződik, és a lakásokat a vállalkozás eladja. A másodlagos beruházók a lakások vevői, akik lakhatásuk (fogyasztásuk) érdekében általában szintén banki hitelből (a saját részen felül) a lakást megvásárolják és kifizetik. Az építési vállalkozás a lakások eladásából befolyt árbevételből visszafizeti az építéshez felvett hitelt. Formálisan az építéshez felvett hitel összege a lakások vásárlói között az egyes lakások költségei arányában kerül felosztásra. A lakáshitelezés sajátossága a tartós

fogyasztási cikkekéhez képest kettős: egyrészt a fedezet az ingatlanra bejegyzett jelzálog, másrészt hosszú a kölcsön lejárat.

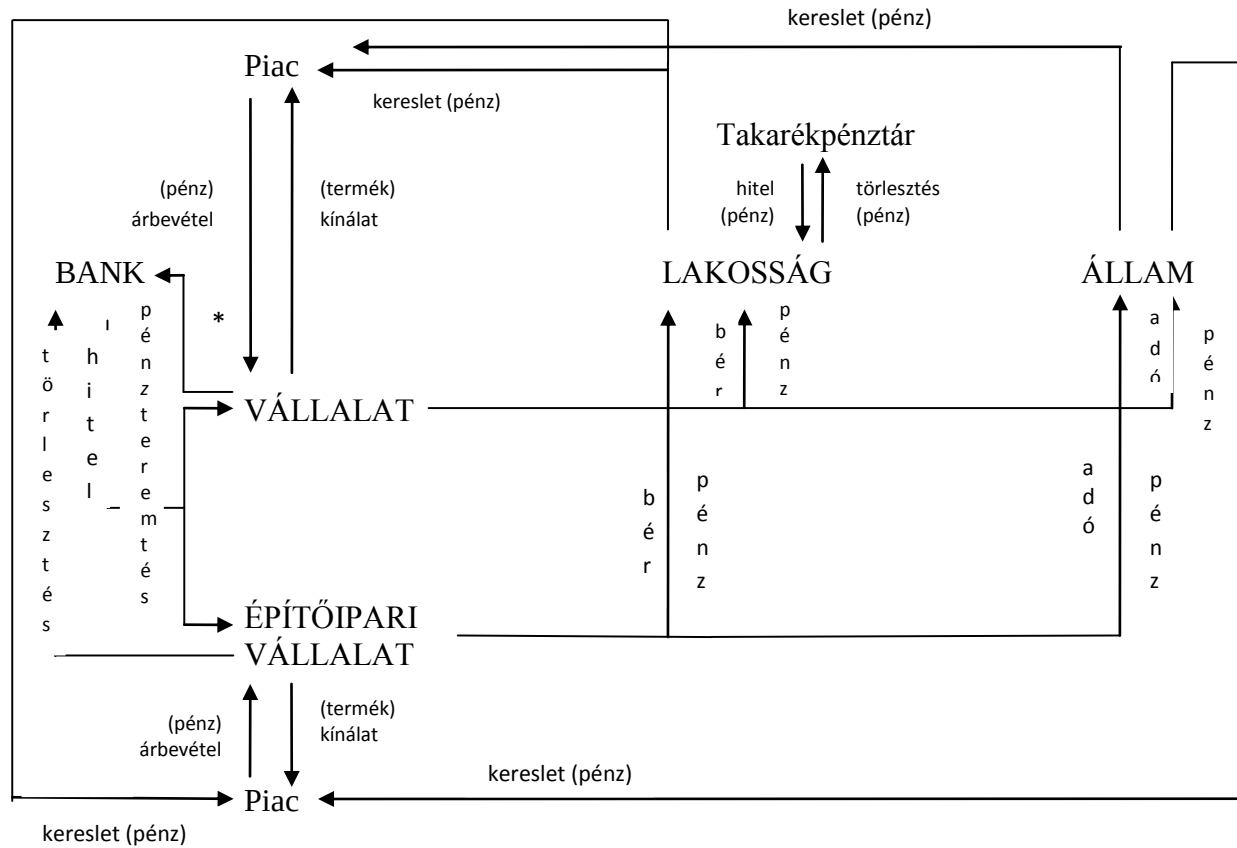
A hitelezés szempontjából a bank számára a hosszú lejárat a lényeges, mert a hosszú lejáratú hitel kihelyezését (eszközét) hosszú lejáratú forrásból kell(ene) finanszíroznia, ellenkező esetben a futamidő végéig a finanszírozó források megújítása szükséges.

A retail bankügyletekhez sorolt kis- és középvállalkozások hitelezését elméleti síkon a lakossági hitelezéshez nem sorolhatjuk, lényege más, ugyanaz, mint a magánvállalkozások (vállalatok) hitelezése, a magánvállalkozásokon keresztül pénzteremtéssel a gazdaság pénzigényének a kielégítése.

A jobb áttekinthetőséget segíti az 1. ábra, amely a hitelnyújtással történő pénzteremtést, vagyis a reálgazdaság pénzigényének a kielégítését és a hiteltörlesztéssel történő pénzmegsemmisülést mint a domináns hitelezési folyamatot, valamint a kisebb súlyú, de el nem hanyagolható fogyasztást segítő hitelezést mutatja. (A lakossági fogyasztást hitelező intézmény lehetne a bank is, csupán az ábra jobb áttekinthetősége miatt szerepel a valóságtól sem idegen takarékpénztár.)

Jól látható az ábrából, hogy a lakossági hitelezésnél a pénzintézet és a háztartás közvetlenül egymással találkozik, a hitel a háztartás későbbi jövedelmének meghitelezésével a keresletet segíti, így a vételi időpontot és a fogyasztást időben előre hozza.

1. ábra. A hitelezési folyamat egyszerű sémája



*penzmegsemmítés (törlesztés)

Forrás:

saját

szerkesztés

A vállalkozások hitelezésénél a bank a gazdaság egészének a pénzellátását biztosítja, és ezért – bár formálisan szintén a bank és a vállalkozás közvetlenül találkozik – a piacok teljes körén keresztül a kereslet-kínálat szerkezetének megfelelően teljesülhet az eladás és a vétel, végső soron a pénzteremtést lezáró pénzmegsemmisülés.

A séma rendkívül leegyszerűsített, mégis segítheti annak eldöntését, hogy az egyes pénztulajdonosok, valamint azok egészének az eladósodása (az összes hitelállománya) minősíthető-e aszerint, hogy az(ok) túlzott(ak) vagy nem. Ha egyértelműen határozott teljeskörű állásfoglalás nem is található a szakirodalomban, részbeni határozott vélemény és más részbeni gyenge utalás igen.

Ami határozott, az az államra vonatkozik, egyöntetű az államadósság (az állam hitelállományának) növekedésének a korlátozási igénye. Nemcsak az elméleti szakirodalom, hanem a nemzetközi pénzügyi rendszer összes mutatója, a nemzetállamokkal szembeni követelmények, a minősítő intézmények döntése (sok esetben túlzott elvárású döntései) mind egyöntetűen az állam túlzott eladósodottságának a veszélyét jelzik. Elegendő lehet itt utalni a maastrichti egyezmény államadóssági és államháztartási kritériumaira, a túlzott deficit eljárási szabályra, az USA belső (bár néha eléggé rugalmasan kezelt) adósságplafonjára, a minősítők bejelentéseit követő indoklásokra.

Nem ennyire egyértelmű a helyzet a másik két pénztulajdonos (a háztartások és a vállalatok) esetében. Értekezésem témájából a nemzeti gazdaságpolitika szempontjából nem domináns a magánvállalkozások (vállalatok) hitelállományának a mértékéről vallott állásfoglalás. Gyakran a témakör kiindulópontjaként idézik Myers 1977-ben megjelent cikkét, amelyben

vállalati szinten elemzi a magas adósság hatásait. Következtetése szerint a magas adósságállományú vállalatok visszafogják a beruházásokat, mert annak megterüléséből nagyjából a hitelezők részesednek. Egy-egy vállalatnál mindez lehetséges forgatókönyv, de vajon ugyanez a következtetés az összes magánvállalkozásra, a kis-, a közép- és a nagyvállalatokra, az USA-beli és az európai nagyvállalatokra, bármelyik ágazatban működő vállalatra is kiterjeszthető? Aligha! Myers szerzőtársával, Brealey-val megírta a világ minden részén elterjedt híres tankönyvét, a Modern vállalati pénzügyeket (első kiadása 1981-ben volt, és Magyarországon már másodszor is megjelent), amelyben a véleményük sokkal árnyaltabb. Hosszú oldalakon keresztül medítnak a vállalatok finanszírozásának a különböző lehetséges módjairól, az eltérések magyarázataival (összegzése: Brealey-Myers, 2005. 397 - 418. oldal). Sommás ítélet helyett itt már inkább az ellenkezője a jellemző. A vaskos tankönyv legvégén felsorolják a vállalati pénzügyek hét legfontosabb elvét, valamint az „Amit nem tudunk: tíz megoldatlan probléma a pénzügyekben” (Brealey-Myers, 2005. 1057 - 1068. oldal) című alpontban 10. pontként 19 sorban leírják, hogy miért nem tudnak válaszolni az alcímben feltett kérdésükre: „Hogyan magyarázzuk a finanszírozási szerkezetek nemzetközi eltérését?”, ezenkívül a többi szempontból sem egységes rendszert.

A lényeg: a vállalatok a legjelentősebb hitelfelvevők, ebből következően adósságállományuk összege a legnagyobb a pénztulajdonosok között. Hogy mekkora a túlzott mértékű eladósodottság, véleményem szerint általánosságban nem megválaszolható kérdés, az adósságállományok szerkezete pedig számos tényezőtől függően vállalatonként, ágazatonként, országonként eltérő lehet.

Feltételezhetően az államra széleskörűen megállapított adóssági korlát elvét

igyekeznek többen a másik két pénztulajdonosra, így a lakosságra, tehát a háztartási szektorra és az államra is kiterjeszteni (Sziget–Fáy–Kiss, 2012).

A kiterjesztés egyik iránya a jelzálogadósokra vonatkozik. Egy amerikai szerzőre hivatkoznak (Melzer, 2010), aki az USA-beli adatok alapján állítja, hogy a 100%-nál nagyobb hitel/fedezet (LTV) mértékkel rendelkező jelzálogadósok arányosan kevesebbet költenek a megvett lakások fenntartására és felújítására, mert – szól az indoklás – az a bank hitelének a fedezettségét növelné. Ez az állítás a cikk szerzője szerint még azokra az adósokra is igaz, akik nem likviditáskorlátosak, azaz nem a törlesztésükhöz képest alacsony jövedelem miatt halasztják a karbantartást és a felújítást.

Az állítás kiindulópontja téves, pontosabban fogalmazva a 100%-nál nagyobb hitel/fedezet gyakorlati következményeit lehet és szabad elemezni, de a levonható következtetésnek nincs köze ahhoz az elméleti kérdéshez, hogy a háztartások egészének hitelállománya túlzottan magas-e. A cikkből levonható következtetés csak az és csak annyi lehet, hogy ha a bankok nem prudens magatartást követnek, és a jelzáloghiteleknel a hitelösszeg megállapításakor figyelmen kívül hagyják a fedezet valós piaci értékét továbbá a becsült likvidációs értéket, akkor az adós nem fizetése esetén a jelzáloggal terhelt ingatlan eladásából a folyósított hitelösszeg nem térül meg. Ekkor a lényegi kérdés az, hogy a bank a hiteldöntést megelőző adósminősítésnél az adóst reálisan minősítette-e hitelképesnek. Ha igen, és az adós nemcsak törlesztőképese, hanem a törlesztésre hajlandó is, akkor a fedezet értékelésekor a hitel/fedezet arány nem releváns. Ellenkező esetben a banknak vesztesége lesz, és ha ez a gyakorlat tömeges méretű, a bankok jelentős veszteséget szenvednek el. De az ok nem a háztartások túlzott mértékű eladósodása, hanem a hibás banki hitelezési gyakorlat.

A szituációhoz hasonló a részletesen tárgyalt magyarországi devizaalapú hitelezés hibás gyakorlata. Itt csak annyit emelnék ki, hogy a bankok a hazai pénzben (forintban) nem hitelképes ügyfeleket a svájci frank alacsony kamata alapján svájci frank alapú hitelben már hitelképesnek nyilvánították, „elfelejtve” az árfolyam- és a kamatkockázatot.

A háztartások túlzott eladósodását igazolni igyekvő másik irány a fogyasztási hitelekre terjed ki. (Olney, 1999 és Mian–Rao–Sufi, 2011) Az általuk igazolt állítás szerint hitelboomot követő recesszióban a pénzáramlás iránya megfordul, a lakosság hitelfelvétele csökken, míg hitel-visszafizetése változatlan. Így a fogyasztás csökken, mégpedig nagyobb mértékben, mintha a korábbi időszakban a fogyasztási cikkek vásárlására felvett hitelösszeg kisebb lett volna, vagy szélsőséges esetben, ha hitelfelvétel nem is lett volna. A statisztikai adatokból levont következtetés logikailag is helyes, de mire juthatunk ezen okfejtés alapján a fogyasztási hitelek állományának mértékéből? Ha korlátozták volna azt, akkor a kereslet és a fogyasztás visszaesése kisebb lett volna? Igen, de a teljes időszakra vetítve a fogyasztás összvolumene ugyanakkora, csupán a fogyasztás meghatározott részét előre hozták. A fogyasztási hitelkonstrukcióknak pedig éppen ez a lényege.

A háztartások eladósodottságával kapcsolatban gondolkodni talán a jelzáloggal fedezett lakás- és építési hiteleknél lehetne. Ennek indítéka az a pénztulajdonosokat jellemző általános tétel lehet, hogy míg az állam és a vállalatok hitelfelvevők, a háztartások tipikus megtakarítók. Feltételezve, hogy a megtakarítások állományának egy szintig tartó növekedése célszerű és előnyös, mert a megtakarítások és a beruházások szükségszerű összhangjából eredően ekkor a beruházási szándék és lehetőség is növekszik, felvethető a háztartások eladósodottságának a minősíthetősége. Vagyis a háztartások eladósodottsága túlzott lehet, ha ezáltal a háztartások megtakarításállománya

viszont túl alacsony, ami a beruházási lehetőséget a finanszírozási források szűkösségén keresztül korlátozza.

A probléma megoldására a következő választ tartom elfogadhatónak. A háztartások jelzáloggal fedezett lakáshiteleinek az állományát akár lehet túl nagyra minősíteni, azaz a háztartások eladósodottságát túlzottnak nevezni, de ez a pozíció már egy korábbi döntés következménye, és nem a bankoknak a háztartásokkal szembeni túlzottan aktív hitelezési tevékenységének az eredménye. A korábbi döntést az építőipar belső (a munkaalkalom fenntartása és növelése) és az állam (kormány) társadalompolitikai érdekeltsége, valamint a nemzetközi szabályokból (államháztartási hiány és államadóssági korlát az Európai Unióban, IMF elvárás, pénzügyi piacok és a tőzsdék szempontjai, a minősítő intézmények kritériumai) adódó GDP-növekedési kényszer magyarázza. A kormány ösztönzi a lakásépítést (nő a foglalkoztatottság, nő a GDP), ami ezáltal tömeges méreteket ölt, és a városokban soklakásos társasházak felépítését eredményezi. Az építőipari cégek a társasházak építését banki hitelből finanszírozzák, és a hitel fedezete az elkészült lakások vevői által fizetett vételár. Utóbbinak a forrása jellemzően kisebb részben a vevő saját megtakarítása, nagyobb hányadban a vevő által felvett banki hitel. Ha a bank vállalta a társasház felépítésének a finanszírozását, azaz a hitel folyósításáról döntött, akkor a lakások vevőinek a hitelezését, tehát a vétel finanszírozását már vállalnia kell, mivel elsődleges hitelnyújtásának a másodlagos hitelnyújtása a fedezete. A lakásépítés beruházás, a túlzott lakásépítés túlzott beruházásnak is tekinthető, aminek következtében a háztartások megtakarítása csökkenhet és a hitelállományuk növekszik, következésképpen a nettó megtakarításaik feltétlen csökkennek.

Tehát végül is nem a háztartások eladósodottsága túlzott, hanem a háztartások igényeit kielégíteni akaró beruházások tömege. A

lakásberuházások nemcsak hogy túlzottak, hanem irracionális mértékben túlzottnak minősíthetők, ha a felépített lakásoknak nincs vevője, vagyis a bankok elsődleges hitelnyújtásainak a vélt fedezete nem létezik, a bankok eszköze nem a kintlévő hitel, hanem a felépített lakóház lesz. Az eurózóna több tagállamában (Írország, Spanyolország, Portugália) és néhány azon kívüli országban is hasonló helyzet alakult ki, ami egyes bankoknál tőkehiányhoz, néhol az állam kényszerű beavatkozásához vezetett.

5.6 Egy nem reprezentatív kérdőíves felmérés tapasztalatai

A devizahitelezés elterjedését követően a jelzáloggal fedezett lakáshitelek katasztrofális helyzetének a kialakulásával párhuzamosan terjedt el az a vélemény, miszerint a devizahitelek árfolyamkockázatát a hitelfelvevők azért nem ismerhették fel, mert a lakosság (háztartások) pénzügyi kultúrája nem megfelelő szintű. Ezt a nézetet terjesztette a média, az adósokat védő „civil” szakértők és csoportosulások, sőt még szakmai publikációk is. (Botos, 2012)

Sokkal inkább a kíváncsiság, mint a bizonyíthatóság feltételezése ösztökélt arra, hogy felmérést készítsek egy 12 kérdésből álló kérdőív segítségével (1. melléklet). Tisztában voltam azzal, hogy a felmérésem nem lehet reprezentatív. Megkockáztatom, hogy ebben a kérdéskörben majdnem lehetetlen reprezentatív felmérést végezni, mert a válaszadók a háztartásokra vonatkozó pénzügyi adatok, pozíciójuk, konkrét véleményük közlésétől valós vagy vélt félelem miatt tartózkodnak. Mindezekkel együtt és ellenére a felmérés érdekes volt, és a várt eredményt adta.

A felmérés két csoportra bontva történt. Mindkét csoport egy felsőfokú oktatási intézményhez köthető. Az egyik csoport tagjai nappali tagozatos hallgatók voltak. A felkérésben hangsúlyoztam, hogy ne az egyéni pozíciójukat, ismereteiket és véleményüket írják be a kérdőívbe, hanem a

családjukét, azaz mindegyikük azt a háztartást képviselje, amelyhez életvitele szerint tartozik. A másik csoport esetében ezt külön hangsúlyozni nem kellett, mert életkoruknál fogva eleve egy családot (háztartást) képviseltek. Az első csoportban 120, a másodikban 30 kérdőívet osztottam szét. Az első csoportból 75 darabot kaptam vissza, amelyből 15-öt érdemi válasz hiányában (vagy humorosnak vélt válasz miatt) nem tartottam értékelésre alkalmasnak. A második csoportból 20 értékelhető válasz érkezett vissza. Az eredményeket kellő visszafogottsággal, óvatosan illik kezelni, de néhány határozott irányvonal megfogalmazható, míg az általános, fő kérdésre – számomra nem meglepő módon – kategorikus (igen vagy nem szerinti) következtetés nem állapítható meg. Az eredmények:

- A Teljes Hiteldíj Mutatót (THM) a válaszadók döntő többsége (85%) ismeri, azaz tudja, hogy hitel felvételekor nem csak a kamat mértékét, hanem a kamatot és az összes költségelemet együtt kell számításba venni. Megjegyzem, ez az eredmény már tükrözi a Magyar Televízióban hónapok óta folyó társadalmi hirdetési kampány hatását is, mivel a reklámban a THM-et rövid, tömör formában „sulykolják” a nézőkbe.
- Nem meglepő módon, mint generációs sajátosságot is említhetjük az internetes bankhasználat elterjedtségét (85%). Biztosan állítható, ha a nyugdíjasok között végeznénk felmérést, a kérdésre alacsony százalékos arányt kapnánk.
- A tipikus fizetési technikára adott válaszok megoszlanak. Hitelkártyát lényegében nem használnak, míg a bankkártya használók aránya (57%) alig haladja meg a készpénzes fizetőkét (43%) a hatvan fős csoportban, míg a húsz fősben nagy többséget alkotnak (80%).

- Két kérdésre az adott válaszokból érdemi következtetést nem lehet levonni. A banki kamatszintről, valamint hitelfelvétel esetén a bankválasztás kritériumairól a válaszadók kevés értékelhető információt közöltek. Az ehhez a két kérdéshez köthető 11. kérdés válaszai feltehetően magyarázzák a 6. és a 7. kérdésekre adott gyenge válaszokat. A hitelfelvételkor kockázatvállalásról, a lehetséges kockázatokról lényegében érdemi válasz nincs. Ami talán meglepő, hogy ez a kevésbé fiatalok által jegyzett húszas csoportra még inkább igaz. Ha említenek kockázatot, akkor az a média által a közbeszédben elterjedt árfolyamkockázat, de még véletlenül sem található utalás arra, hogy ma már hitelfelvételkor elsősorban nem devizahitelben, hanem forint hitelben kell dönteni, ahol a felmerülő kockázatok eleve mások lehetnek. Több olyan megjegyzés is olvasható, miszerint „nem akarok hitelt felvenni”, ezért a hitelfelvétel feltételeiről, következményeiről nem gondolkodnak. Minden bizonnyal a devizahitelezési katasztrófa szélesebb társadalmi hatására lehet ebből következtetnünk.
- A válaszadók 85%-a a megtakarításait banki termékekben tartja, s csak 15% jelölte a készpénzt, mint kizárólagos formát. A kizárólagosságot hangsúlyozni kell, mert többen a banki termékek mellett jelezték a készpénzt és a valutát is. Ezt a választ banki terméként értékeltem, hisz logikus, hogy banki termékhasználat mellett korlátozott mennyiségben készpénz és valuta is a „házipénztárban” tartható.
- A válaszadók 58%-a a hirdetések alapján a banki termékek között nem igazodik el, míg 42% képes erre. A kérdőív 12 kérdésére adott válaszok alapján túl optimistának tartom még a 42%-os arányt is.
- Meglepő a bankok számának a megítélése. 75% soknak, 17%

kevésnek ítélte a belföldi piacon működő bankok számát, 8% pedig az „elegendő” jelzést választotta. Más és más szempontok alapján lehet soknak és kevésnek is minősíteni a bankok számát, általában a magyar gazdaság és a piac méretéhez viszonyítva soknak tartják, s ez a többségi véleménynek megfelel.

Összességében a kérdőíves felmérés egyértelmű választ nem adott (és nem is adhatott) a lakosság (háztartások) pénzügyi kulturális szintjére, viszont amit a THM-mel kapcsolatban már említettem, a média hatása jelentős, ezért azon keresztül a banki ügyfelek képzése lehet a fogyasztóvédelem prioritása.

6 KÖVETKEZTETÉSEK, JAVASLATOK

A nemzetközi irodalomban sem a bank, azon belül a retailbank fogalmára, ebből következően sem a banki, azon belül a retailbanki tevékenység terjedelmére, vagyis arra, hogy mettől meddig terjed, mi tartozik még bele és mi az, ami már nem, nincs egységes definíció. Az inkább európai és a magyar gyakorlathoz közelítve a retailbanki tevékenységek közé a lakossági aktív és passzív bankműveleteket, a pénzforgalom, valamint a mikro-, a kis- és középvállalkozások banki műveleteit soroltam. Természetesen a mikro-, a kis- és a középvállalkozások banki műveleteinek a besorolása vitatható, de úgy gondolom, nincs olyan ellenérv, amely miatt feltétlenül ki kellene zárni azokat.. Mellette egy érv szólhat: a mikro-, a kis- és a középvállalkozások családi jellege méreteik csökkenésének az arányában növekszik, és a családi vállalkozások, valamint a háztartások lakossági pénzügyei, pénzügyi műveletei összefolyhatnak, közöttük átléphetetlen fal nem húzható fel. Talán nem élek rossz analógiával, amikor arra utalok, hogy az univerzális bankon belüli kereskedelmi és befektetési banki tevékenységek között meglévő és törvényben előírt fal áttörhetetlenségében is sokan kételkednek.

Az értekezés írásakor igyekeztem úgy súlyozni, hogy az általában fontosabbnak ítélt területeket kiemeltem, hogy azok elemzésére elegendő terjedelem jusson. E pontban tovább súlyozva, a legfontosabbnak tartott kérdésekhez kapcsolódó javaslatokat és következtetéseket emelem ki.

- A lakásépítés és az új lakások vásárlásának támogatására indított program kritikus irányt vett, amikor a használt lakások vásárlására is kiterjesztették a kedvezményeket. Ez a lépés szükségszerű következménye volt az új lakásokra vonatkozó programnak, de egyúttal a program végét is jelentette, mivel a költségvetés számára vállalhatatlan következményekkel járt.

A programmal a kormány megzavarta a piacot: irreálisan fokozta a lakosság lakásvásárlási hajlandóságát, a hitelintézeteket pedig rákényszerítette, hogy támogatásával a piaci feltételű forinthiteleknél lényegesen kedvezőbb feltételekkel nyújtsanak hiteleket. Ehhez a hitelnyújtási döntés előkészítéséhez szükséges elvárásokat, szempontokat, a hitelszerződések tartalmi elemeit, mintáit, gyakorlatilag a *teljes lakásprojekt-finanszírozási know-how-t* tálcán kínálta, és saját konstrukcióik kidolgozása előtt a bankokkal begyakoroltatta. Az eltorzított piacon a támogatott lakáshiteleket azok kifulladását követően csak a devizahitelek követhették, a devizahitelek elterjedése a bankok reális válasza volt a piaczavaró beavatkozásra. Az alacsony kamathoz szoktatott lakásvásárlók nem fogadtak volna el magasabb hiteldíjű konstrukciókat.

A hitelintézetek a hozam, a tömegszerűség és a kihelyezett állomány minél jelentősebb mértékű növelésére törekedtek. A konzervatív kockázatkezelés helyett kockázatvállalási versenybe kezdtek, feltételezték, hogy a lakáshitel-állomány jobban növekszik, mint a

bebukó hitelek állománya. Részben a történelmi szituáció, a hazai bankpiac újraosztása magyarázza, hogy egymást kergették ebben a versenyben, reális kompromisszum helyett az elfogadhatónak tekintett kockázataikat meghaladó kockázatok felvállalására is képesek voltak a másik/többiek kiszorítása érdekében. A lakosság – szintén a történelmi szituáció és előzmények következtében – nemcsak fogadókész volt erre a versenyre, de ösztönözte is azt. Nemcsak a középosztályhoz tartozó rétegek, de a csak alsó kategóriás bérlakások díjainak a fizetésére képes rétegek is magántulajdonú lakásokat vásárolhattak, majd egy részük már a válság kitörését megelőzően, röviddel a megszerzést (már az első törlesztőrészek elmaradását) követően, tömegesen pedig a válság kitörése után veszítették el a lakásokat.

A program nélkül szervezettebben fejlődött volna, kiegyensúlyozottabb lett volna a lakás piac is. A központi túlvállalás szükségszerűen szül újabb beavatkozást és túlvállalást, mert a piac szétzilálása megteremti ahhoz a további kényszereket.

- A devizaalapú hitelezés elterjedésének következményeként katasztrofális lakossági hitelfortfólió alakult ki. A magyar háztartások hitelállománya egészen 2008-ig erőteljes ütemben nőtt, 2010. június 30-án megközelítette a 10 600 milliárd forintot. A hitelállományon belül a devizahitelek összege 7 266 milliárd forint, ami az egésznek kb. a kétharmada. A devizahitelek állományán belül meghatározó, több mint 90% svájci frankban, 7% euróban és csekély mértékben japán jenben volt denominálva.

A lakossági hitelállomány mértéke a GDP kb. 40%-a volt, ez többféleképpen értékelhető adat, általában túlzottnak tartják. Ezen

belül a devizahitel-állomány, ami a GDP kb. 28%-a volt, feltétlenül magas arány, de nem meglepő. Ugyancsak nem meglepő a svájci frank dominanciája sem. A svájci jegybanki alapkamat viszonylag alacsony volt, a svájci frankkal szembeni bizalom a kétezres években csak növekedett. Az euró esetében szintén az alacsony kamatszint és a bizalom, a japán jen esetében inkább csak az alacsony kamatszint volt a meghatározó.

A 90 napon túli késedelembe esett adósok mellett kritikusnak tekinthetők azok a lakossági csoportok is, amelyeknél egyrészt a hitelek átstrukturálásával a nemtörlesztést legalább átmeneti ideig ki lehetett zárni, másrészt a 30-90 nap közötti késedelemben levők egy része rövid idő alatt a 90 napon túliak csoportjába csúszhat, harmadrészt a közüzemi tartozással rendelkezőknél a nemtörlesztés is kényszerű választás lehet.

A 90 napon túli késedelemben lévő jelzáloghitelek adósainál többféle, egymásra is ható ok sorolható fel. Első helyen áll, és dominánsnak tekinthető az árfolyamváltozásból eredő törlesztőrészlet növekedése. Ezt követi a finanszírozási forrásköltség emelkedéséből adódó kamatemelés, majd a nagyobb munkanélküliség miatti fizetéseképtelenség. Utolsóként említhető egy bizonyíthatatlan szempont, a több alkalommal bevezetett árverési és kilakoltatási moratórium morális hatása. A rendelkezésre álló adatok csak az első és a második okot igazolhatják.

A devizahitelek megsegítésére több jogszabály született, de ezek közül végérvényesnek tekinthető következtetést csak a végtörlesztéshez kapcsolhatunk. Más intézkedések (árfolyamgát) jelentősége csekély, vagy ma még nem értékelhető. Az ingatlan fedezetű devizahittel bíró adósok megmentésére létrehívott egyszeri

program következtében a lakáshitellel rendelkezők körében 2011 végén 66 363 darabbal csökkent a devizahitel-szerződések száma, majd a következő év első félévében további 74 485 darabbal. Az összes lakáshitelszerződés-szám viszont kevésbé mérséklődött, mint a két részadat (támogatott hitel és devizahitel) külön-külön, csak 12 675-tel maradt el a 2010-es adattól. A 2000-es konstrukció (és az ahhoz köthető módosítások) szerint támogatott forint hitel szerződések száma 20 462-vel csökkent – ez magasabb, mint a korábbi két évben, s itt konverzióról vagy vállalkozói kedvezményes kamatozású kölcsönök kifutásáról már aligha lehetett szó. Mindenekelőtt nyilvánvaló, hogy a rendkívül kedvező végtörlesztési árfolyamokat nagy számban használták ki az adósok és fizették vissza a kölcsöneiket. Az összes darabszám mérsékelt csökkenése viszont arra utal, hogy a devizahitelek kedvezményes árfolyamon történő törlesztése érdekében az adósok egy része forint hiteleket vett igénybe. A PSZÁF adatai szerint ebből a célból a pénzintézeteknél 169 256 darab devizakölcsönt törlesztettek és 51 858 esetben folyósítottak forint hitelt. A végtörlesztési lehetőséggel az ingatlanfedezettel bíró devizaalapú kölcsönszerződések valamennyi adósa élhetett, s bár a két adatszolgáltató számait nem lehet maradéktalanul megfeleltetni egymással, túlságosan nagy hibát nem vétünk, ha megállapítjuk, hogy a kedvezményes árfolyamon végtörlesztett devizahitelek nem jelentéktelen része nem lakásvásárlási célt szolgált.

A PSZÁF adatai szerint 2012. február 28-i árfolyamon 1 354 374 millió forint devizaalapú jelzáloghitelt törlesztettek (végtörlesztési árfolyamon ez 984 209 millió forint volt), és a végtörlesztés céljára 312.736 millió forint hitelt folyósítottak. A KSH adatai szerint a devizaalapú *lakáshitel*-állomány 2011-ben 173 896 millió forinttal,

2012 első félévében pedig további 658 404 millió forinttal, összesen 832 300 millió forinttal csökkent, míg az MNB adatai szerint 2011 utolsó negyedében 260 539 millió forint volt a *végtörlesztés* miatti *csökkenés*, de a 2012 első negyedévi mérséklődéssel együtt már *847 135 millió forintot és 105 ezer szerződést* jelentett. A *szabad felhasználású jelzáloghitelek* állománya az említett félévben (2011 utolsó és 2012 első negyedében) ugyanebből az okból az MNB adatok szerint *616 131 millió forinttal és 74.500 darabszerződéssel* mérséklődött, tehát a végtörlesztett hitelek 42,1%-a nem közvetlenül lakáscélra felvett hitel kiegyenlítését szolgálta az MNB (KSH-val és PSZÁF-fel összességében szinkronban levő) adatai szerint.

Szabad felhasználású jelzáloghitelt lakás-, lakóingatlan-vásárlási céllal legfeljebb a jelentős saját erővel rendelkező vásárlók vettek igénybe, *vagy* azok, akik már meglevő és megfelelő biztosítéki értéket képviselő ingatlant tudtak fedezetként (itt a disszertáció végén ismételten hangsúlyozom, hogy a biztosíték és a fedezet a jelzáloghiteleknel megegyezik: maga az ingatlan) felajánlani, *vagy* akik a lakáshitel igénybevételéhez bankképes (munkaviszonnyal igazolt) elegendő jövedelemmel nem, de bankképes ingatlannal rendelkeztek. A szabad felhasználású jelzáloghitelhez képest a lakáshitelek nem rendelkeztek olyan negatívummal, amely miatt a szükséges feltételek elvárható teljesítése mellett érdemes lett volna a jelzáloghitelt választani. A célhoz kötöttség önmagában akkor, ha a jelzáloghitel is lakásvásárlást finanszírozott, nem jelentett hátrányt. Azok a hitelfelvevők, akik nem rendelkeztek sem nagy értékű, forgalomképes ingatlannal, sem a szokásost többszörösen meghaladó saját forrással, és lakást akartak vásárolni, csak lakáshitelt vehettek

igénybe. A végtörlesztésnél a törvényhozók semmiféle gátat nem építettek be az ingatlanfedezettel bíró szabad felhasználású jelzáloghitelek esetében, pedig azok minden bizonnyal második, többedik lakóingatlant vagy olyan felhasználási, fogyasztási célt, célokat – vagy kifejezetten a deviza és forint kamatkülönbségének a kihasználását, kamatnyereség elérését (a devizában felvett hitel forintbetétként történő elhelyezésével) – finanszíroztak, amelyek hiánya az érintett családok megélhetését nem veszélyeztethette. A 616 milliárd forint összegű végtörlesztett szabad felhasználású jelzáloghitel terheinek a társadalmasítására nincs elfogadható magyarázat.

- A vállalati hitelek közel fele jutott a kis- és középvállalkozásokra 2005 és 2011 között. Az ezredfordulót követő korábbi években a szektor finanszírozását nagyfokú óvatosság és a kockázatok beárázása (magas kamatok, jutalékok, díjak) jellemezte. 2007-ben az mkv-k nagy része a retail ügyfélkörbe került, számukra a Bázél2 szerinti kedvezőbb kockázati súlyok kedvezőbb hitelfelvételi lehetőségeket biztosítottak. A válság e lehetőségek tartós realizálását és pozitív hatásainak a kibontakozását megakadályozta.

A mikro-, a kis- és a középvállalkozásoknak a hiteleinek az aránya közel azonos. képviselnek. Ez a szektor vállalati hitelezésen belüli súlyát figyelembe véve arra utal, hogy a középvállalatok még ma nem voltak és nincsenek a szükséges számban és ágazati szerkezetben jelen a magyar gazdaságban.

A bankok az mkv szegmenst a válság drasztikus szakaszának a lecsengését követően is nagyon óvatosan és drágán finanszírozták. Az óvatosság és a kihelyezések csökkenése miatt felértékelődött és az

éven belüli hitelek között a legjelentősebbé vált a Széchenyi Kártya-hitel. Az ebben a szektorban korábban kiemelt jelentőségű jelzáloghitelek súlya és szerepe - ingatlanpiaci problémák miatt – visszaszorult, ez pedig felnagyította Garantiqa Hitelgarancia Zrt. készfizető kezességével bíró szabad felhasználású jelzáloghitelek súlyát, szerepét is.

A Széchenyi Kártya-hitelek bedőlési aránya, fizetési késedelme lényegesen alacsonyabb, mint a saját forrású bankhiteleké, mivel a bankok a Garantiqa (állam) felé szoros határidőket kötelesek vállalni az ügyfelek késedelmes teljesítésének a követésére és kezelésére, a határidők túllépése a kezességvállalás elvesztését eredményezi. Az a nemzeti intézmények döntése, hogy az NPL-rátát hány napban határozzák meg.

A múltbeli tapasztalatok alapján megkerülhetetlennek tűnik, hogy az állam szerepet vállaljon az mkv szektor beragadt finanszírozási problémáinak a rendezésében, azaz a deviza- és magas banki költségű hiteleinek kitermelhető költségszintű hitelekre történő átváltásának a lehetővé tételében, és a további forrásigényének a biztosításában.

- Az értekezés 5.5 pontja foglalkozik egy tisztán elméleti kérdést fogalmaz meg. A lakossági hitelállomány változékonyan ugyan, de az utóbbi évtizedben jellemzően növekedett. A növekedésnek létezik-e gazdasági megfontolás alapján indokolható korlátja, vagy másképpen közelítve, lehet-e a lakosság eladósodottsága akkora, hogy azt már túlzott mértékűnek lehet és kell minősíteni. Természetesen a túlzott jelző csak valamihez képest viszonyítva kaphat valós tartalmat. A kérdést és a lehetséges választ célszerű a jelzáloggal fedezett lakáshitelekre szűkíteni, mert véleményem szerint csak ott lehet

relevációja, mivel az áruvásárlási hitelek viszonylag rövidlejáratúak, kiterjedtségük és volumenük elsősorban kereskedelempolitikai kérdés.

A jelzáloggal fedezett lakáshiteleknél az ügyfél hitelképessége megközelíthető a fedezet és a törlesztőképessége oldaláról is. A fedezetként bevont ingatlan reális piaci és likvidációs értékét figyelembe vevőellő mértékű saját részt előíró banki üzletpolitika esetén a felajánlott ingatlanfedezetek (akár a vásárolandó lakás, akár más további ingatlan) megszabja az ügyfél hitelképességét. A hitelt felvenni szándékozó ügyfél igazolható valós jövedelme meghatározza törlesztőképességét, legalábbis a felvételtől kezdve. Hosszú lejáratú, 25-30-35 éves hiteleknél a lejáratig tartó törlesztőképesség már csak feltételezhető. Ez a megközelítés azonban mikroszintű, habár a hitelképes ügyfelek által felvett hitelek összege megadja a lakosság hitelállományának összegét, amit sem túlzott, sem alacsonynak nem minősíthetünk. Annyi, amennyi hitelt a hitelképes ügyfelek fel akarták venni és amennyit a bankok folyósítani tudtak és akartak.

De a kérdésnek lehetséges egy makropénzügyi megközelítése is. A gyakorlati tapasztalatoknak megfelelően azt állíthatjuk, hogy a pénztulajdonosok közül az állam és a vállalatok a hitelfelvevők és a lakosság (a háztartások) a tipikus megtakarító. Ha elfogadjuk a megtakarítások és a beruházások szükségszerű összhangjának tételét, akkor a megtakarítások állományának növekedése célszerű és előnyös, mert a beruházási lehetőség is növekszik. Ebben a megközelítésben a lakosság eladósodottsága lehet túlzott, mert a beruházásokat a finanszírozási források szűkösségén keresztül korlátozza. A vázolt gondolatmenet indokolt lehet, de az eredeti kérdésre adható válasz mégsem ennyire egyszerű.

A háztartások (lakosság) eladósodottságát lehet túlzottnak minősíteni, de be kell látnunk, hogy ezt nem a bankoknak a lakossággal szembeni túlzottan

aktív hitelezési gyakorlatából kell levezetni és magyarázni, hanem már egy korábbi döntés következményeként kezelhetjük.

Ha a kormány ösztönzi a lakásépítést, többek között azért is, hogy nőjön a GDP és a foglalkoztatottság, akkor az építőipar társasházakat épít, amit a bankok finanszíroznak, és a banki hitel fedezett a felépített és értékesített lakások vételára. A fejlett és a feltörekvő országokra általában jellemző, hogy a lakásvásárlók a vételárat nem megtakarításaikból finanszírozzák, hanem csupán a vételár kisebb hányadát jelentős részt a megtakarításból és a nagyobb hányad banki hitel. Jellemző, hogy ugyanaz a bank igyekszik az általa finanszírozott építőipari cég lakásinak a vevőit is meghitelezni. Ebben az esetben az építőipari cég adósságát a lakást vásárló ügyfél adóssága váltja ki, ami a banki kockázatokat is mérsékelheti.

Ha a lakások felépültek, amit, a bank finanszírozott, a lakások vevőinek a meghitelezése már szükségszerű, a kérdés csak az, hogy létezik-e hitelképes vevő. Ha igen, azt a bank saját érdekében is hitelezi, ha nem, akkor a banknak az építőipari céggel szembeni követelését a felépített és eladhatatlan lakás tulajdonjoga váltja ki. Tehát nem a háztartások hitelfelvételéből adódó eladósodottsága túlzott, hanem a háztartások igényeit kielégíteni akaró lakásberuházás tömege. Túlzottnak minősíthetők a lakásberuházások, ha a felépített lakásoknak nincs vevője. Az eurózóna több (Írország, Spanyolország) hasonló helyzet alakult ki.

7 ÚJ ÉS ÚJSZERŰ TUDOMÁNYOS EREDMÉNYEK

Az értekezés legfontosabb megállapításai, eredményei a következők:

A lakásépítés és az új lakások vásárlásának a támogatására indított kormányprogram új és erősen vitatható irányt vett, amikor használt lakások vásárlására is kiterjesztették a kedvezményeket. Ráadásul míg

az új építések az ország szempontjából fontos GDP növekedését eredményezték, a használt lakások vásárlásának magától értetődően ilyen hatása nem lehetett. Ez a lépés szükségszerű következménye volt az új lakásvásárlás támogatásának, de egyúttal annak a végét is jelentette, mivel a költségvetés további terheket már nem vállalhatott.

A program megzavarta a piacot, irreálisan fokozta a lakosság lakásvásárlási hajlandóságát, a hitelintézeteket pedig rákényszerítette, hogy az állami támogatással a piaci feltételű forinthiteleknél kedvezőbb feltételekkel nyújtsanak hiteleket. Az értekezés célkitűzéseiben megfogalmazott 1. Hipotézist, miszerint a hitelboomnak, a túlfűtött kereslet kiszabadulásának és növekedésének a kormányzati szerepvállalás megágyazott, majd a pénzüstézetek közötti piaci verseny, valamint a lakásvásárlók jelentős hányadánál a lehetőségeiket meghaladó lakásigény és tehervállalás a válság negatív hatásait felerősítve vezetett a 2008 utáni katasztrofális helyzethez, bizonyítotttnak tartom.

Eredmény I. A devizaalapú, azon belül különösen a svájci frank alapú lakáscélú hitelezés elterjedését a kamatkülönbözet mellett a lakáspiaci torzulást előidéző program is kiváltotta.

- Az adós (banki ügyfél) hosszú lejáratú hitelt igényelt lakás vásárlásához vagy szabad felhasználásra. Mindkét esetben a fedezet ingatlan is volt, előbbi jellemzően a megvett lakás, az utóbbinál már az adós tulajdonában lévő ingatlan. Mivel a forinthitelek kamatlába számottevő mértékben magasabb volt mint az euró, de különösen a svájci frank alapon felkínált hitelek kamatlába, következésképpen a devizaalapú hitel kiszámított törlesztőrészléte (tőketörlesztés+kamat) jelentős mértékben kisebb volt mintha forinhitelt vett volna fel az

adós, a devizaalapú hitelszerződésben rejlő árfolyamkockázatot figyelmen kívül hagyva tömegesen a devizaalapú hitelt választották. A döntést erőteljesen befolyásolhatták a jutalékban érdekelt hitelközvetítők, akik egyértelműen a nyertesek. Az adós felelős, mert az árfolyamkockázatot nem vette figyelembe, a hosszú lejáratú fizetőképességét mind a várható folyó jövedelme, mind a meglévő megtakarítása (vagyon) alapján tévesen ítélte meg. A bank is felelős, mert az adós hitelképességét az árfolyamkockázattól eltekintve, a devizaalapú hitel felvételkori induló törlesztőrészlete szerint minősítette. Ezen kívül még egy lényeges szempontot hangsúlyozni kell. Az adós hosszú lejáratú hitelt igényelt és vett fel, tőle független, hogy a bank az eszközeit (kihelyezett hiteleit) honnan, milyen lejáratú és összegű forrásokból finanszírozza. Ha a forrásai rövid lejáratúak, különösen ha az rövid lejáratú devizaswap, a banknak azt ismétlődően meg kell újítania, és ha bármilyen oknál fogva a forrásköltségek emelkednek, annak az adósra való áthárítása erősen vitatható. Az adós a futamidő egészére kötelezte el magát a törlesztésre, a bank már a kölcsön (az első kölcsönrészlet) folyósításakor elvileg az egész futamidőre biztosíthatta volna a forrást. A 2. hipotézist is el kell fogadnom, mert mind az adós, mind a hitelező felelőssége megállapítható.

Eredmény II. Nem fogadható el (enyhébb megfogalmazással is vitatható) az a banki gyakorlat, miszerint a hosszú futamidejű jelzáloggal fedezett devizaalapú hiteleknél az adósok tőketörlesztési és kamatfizetési kötelezettségét a finanszírozás forrásköltségeinek a növekedésére hivatkozva további költségelemekkel megemeljék. Ugyancsak nem igazolható az adósok védelmében felhozott állítás, miszerint a devizaalapú

jelzáloghitelek rossz banki termékek voltak, azok devizához nem kapcsolódtak. **A hitel folyósításakor meglévő kamatkülönbözet csak úgy létezhetett, hogy a devizaalapú hitel forrásaként adódó devizaforrásnak (svájci frank, euró) a kamata a forintkamathoz alacsonyabb volt.**

- A végtörlesztésnél nem építettek be korlátot az ingatlanfedezettel bíró szabad felhasználású jelzáloghitelek esetében, holott azok feltételezhetően második, többedik ingatlant vagy fogyasztási célokat, vagy kifejezetten a deviza és a forint kamatkülönbség kihasználását, kamatnyereség elérését finanszíroztak.

Eredmény III. A devizahitelek megsegítésére hozott döntés, a végtörlesztés banki elfogadásának a kikényszerítése önmagában erősen vitatható, mert a bankok hitelezési hajlandóságát nem javította, de ezen kívül még a társadalmi morált is rontotta.

- A kormány ösztönzi a lakásépítést (nő a foglalkoztatottság, nő a GDP), ami tömeges méretet ölt, és a városokban soklakásos társasházak felépítését jelenti. Az építőipari cégek a társasházak építését banki hitelekkel finanszírozzák, és a hitel fedezete az elkészült lakások vételára. A vételár forrása jellemzően kisebb részben a vevő saját megtakarítása, nagyobb hányadban a vevő által felvett banki hitel. Ha a bank vállalta a társasház felépítésének a finanszírozását, azaz döntött a hitel nyújtásáról, akkor a lakások vevőinek a hitelezését, tehát a vétel finanszírozását már vállalnia kell, mert hisz elsődleges hitelnyújtásának a másodlagos hitelnyújtás a fedezete. A lakásépítés beruházás, a túlzott lakásépítés túlzott beruházásnak is tekinthető, aminek eredményeként a háztartásoknak a megtakarítása csökkenhet, és a hitelállománya növekszik,

következésképpen a nettó megtakarításaik feltétlen csökkennek.

Tehát nem a háztartások eladósodottsága túlzott, hanem a háztartások igényeit kielégíteni akaró beruházások tömege. Eszerint az 5. Hipotézisben megfogalmazott feltételezés, miszerint a lakosság (a háztartás) ugyan a tipikus megtakarító, de a lakosság hitelállománya jelentős nagyságú lehet.

Eredmény IV. A jelzáloggal fedezett lakáshitelek állományát önmagában nem lehet minősíteni. Túlzottnak a fizetőképes kereslethez képest az eladással felépített lakások száma, vagy még korábban visszalépve, a lakásépítésre szakosodott projektcégeknek nyújtott banki hitelek állománya tekinthető.

- A 4. Hipotézisben a lakosság pénzügyi műveltségének a szintjére fogalmaztam meg egy széles körben elterjedt felfogást. A kérdés a devizahitelezéshez kapcsolódott, de a dilemma a jövő szempontjából sem elhanyagolható.

Eredmény V. A kérdőíves felmérésem alapján egyértelmű egzakt választ nem lehet megfogalmazni. Az állítás – a forintHITELEKET kizorító devizaalapú hitelezés végső oka a lakosság pénzügyi kultúrájának a nem megfelelő szintje – ugyan nem igazolható egyértelműen, de a válaszokból az elfogadható színvonal megléte sem vonható le következtetésként. Ami feltétlenül megállapítható, az általános pénzügyi kultúra fejlesztése a jövő nemzedék érdekében szükséges és elengedhetetlen feladat.

8 ÖSSZEFOGLALÁS

Az értekezés első tervezetekor még nem lehetett tudni, hogy a lakossági

pénzügyek oly mértékben előtérbe kerülnek és oly mértékben érintik érzékenyen a társadalom nagy részét, mint ahogy az a 2008-as pénzügyi válság következményeként bekövetkezett. Azt most sem lehet állítani, hogy a krízis érinti a „történelmet”, de annyi azért megállapítható, hogy a súlypontokat eltalálta, és a korábban egyedinek vélt kérdéseket tömegesítette. A lakossági bankügyletek közül kiemelkedő jelentőséget nyertek a jelzáloggal fedezett lakás- és a szabad felhasználású hitelek, azon belül a deviza- vagy devizaalapú hitelek váltak piaci és társadalmi főszereplőkké. A gyökerek azonban korábbiak.

A kilencvenes évek „lakáspiaci sodródásában” a szanalás és az átállás politikai kezelése a jellemző. Rendezik a megelőző rendszerben a korábbi támogatási programok következtében bedőlt, visszafizethetlenné vált kölcsönállományt, lezajlik a önkormányzati tulajdonú lakások privatizációja. Megváltozott a lakásforgalmazás rendje, a bankok kerültek domináns pozícióba, az önkormányzatok pedig elvesztették aktív szerepüket. Az évtized utolsó éveire jelentős piaci kereslet halmozódott fel jó minőségű, lakások iránt, s megjelentek a befektetési célú lakásigények is. Az évtized közepétől létrejöttek a lakáspiac szabályozási feltételei, kiépültek a lakásfinanszírozás piaci intézményei. 2000-től a lakáspolitikai sodródást kormányzati aktivitás váltotta fel.

Az állami finanszírozás a lakásépítés és 2002-től a használt lakásokra is kiterjedően a vásárlás finanszírozását jelentette. A bankok arra törekedtek, hogy a két oldal (építés és vásárlás) finanszírozását maguknál tartsák. Ennek érdekében a lakásépítő cégekkel a kölcsönszerződésekhez kapcsolva ügynöki szerződéseket is kötöttek a lakásvásárlók megnyerésére.

A 2000-es évek elején kezdődött és 2005-től lett domináns a jelzáloggal

fedezett lakásvásárlási és szabad felhasználású hitelekben belül a devizaalapú hitelek aránya. Elterjedésének fő oka a hazai (forint) és a külföldi deviza kamatkülönbözet. A deviza- vagy a devizaalapú hitel felvétele előnyös, ha a kamatkülönbözet fennáll, és a hazai valuta árfolyamgyengülésének várható mértékéből a teljes futamidő alatt bekövetkező tőketörlesztési és kamatfizetési többletkötelezettség a kamatkülönbözetből adódó „nyereségnél” kisebb.

A kamatkülönbözet az árfolyam-alakulási iránytól függetlenül akkor indokolja a devizában való eladósodást, ha az adós bevétele (jövedelme) az adott devizában keletkezik. Ebben az esetben az ügyfél hitelfelvétellel keletkezett nyitott pozíciója megszűnik, mert a tőketörlesztés és a kamatfizetés, valamint a bevételének a devizaneme azonos, ezért az adósnak árfolyamkockázata nincs.

A devizahitelezésben elsődlegessé a svájci frank vált, kisebb mértékben megjelent az euró és csekély arányban a japán jen. A kezdet a svájci frankhoz kötődik. A lakáspiacon a hitelek támogatásának a csökkentése, majd megszüntetése erőteljes banki versenyt idézett elő, és a piac felosztásáért folyó versenyben a devizahitelezés lett a főszereplő.

Ki a felelős? Nincs kategorikus válasz. A devizaalapú hitelszerződéseket a felek a szerződésbeli valós vagy vélt érdekek alapján elfogadták. A hitelfelvevő a forinthitelnél alacsonyabb kamatköltség miatt önként választotta, a bank a piacszerzés érdekében ajánlotta azt. A szerződés megkötött, az adós akár tudta, akár nem, az árfolyamkockázatot felvállalta, a bank pedig az ügyfelet megnyerte.

Mind a hitelező bank, mind az adós oldalán a felelős döntéssel kapcsolatban ugyanakkor aggályok fogalmazhatók meg. A bank a potenciális adóst a

hitelkérelem alapján minősítette, törlesztőképességét ismerte. Ha az adós forinthitel felvételére nem volt hitelképes, de az alacsonyabb Teljes Hiteldíj Mutatóval (THM) folyósított svájci frank alapú hitelre igen, akkor a devizahitel nyújtása a bank felelőssége, és az adós későbbi nem törlesztő képességének a bekövetkezéséért részlegesen felelős lehet. Azt állítani, hogy a bank nem volt tisztában az árfolyamkockázattal, képtelenség, tehát a bank, ha a forinthitel felvételére nem tartotta volna az ügyfelét hitelképesnek, akkor a ki nem zárható árfolyamgyengülés miatt a svájci frank alapú hitel felvételére sem minősíthette volna hitelképesnek. A hitelképesség elfogadtatásában, mind az ügyfél, mind a bank felé nagy szerepük volt a – jutalék-érdekelt – hitelközvetítőknek. A magasabb kamatszint miatt a forint erős (túlértékelt) volt, és a folyósított hosszú lejáratú hitelek futamideje alatt a forint gyengülése várható volt. Tehát a devizaalapú hitel a felvételkor előnyösnek látszott, de a hitel teljes futamidejére ez már nem volt feltétlenül igaz. Vitatható a kamat- (THM-) emelkedés miatti fizetési kötelezettség növekedésének a felelőse. Természetesen a fizetendő kamat összegét is befolyásolta a forintgyengülés, de az ügyféltől független, hogy a bank az eszközeit (a kihelyezett hiteleket) honnan, milyen lejáratú forrásokból finanszírozza. Ha a források rövid lejáratúak, a banknak ezt ismétlődően meg kell újítani, és ha bármi oknál fogva a forrásköltségek emelkednek, annak az adósra való áthárítása már vitatható. Az adós a futamidő egészére kötelezte el magát a törlesztésre, a bank is az egész futamidőre biztosíthatta volna a forrást.

Kik a nyertesek és kik a vesztesek? A nyertesek kizárólag a hitelközvetítők, a vesztesek a bankok és a nem törlesztőképes ügyfelek mindaddig, amíg a nem törlesztőképes ügyfeleket és a törlesztőképes ügyfeleket segítő jogi szabályoktól eltekintünk.

A kialakult katasztrofális helyzetet az állam sokféle módon próbálta kezelni, amelyek közül meghatározó a még hosszú ideig működő árfolyamgát és a már lezárt végtörlesztés. A végtörlesztési lehetőséggel az ingatlanfedezettel bíró devizaalapú kölcsönszerződések valamennyi adósa élhetett. A statisztikai adatokból arra lehet következtetni, hogy a kedvezményes árfolyamon végtörlesztett devizahitelek nem jelentéktelen része nem lakásvásárlási célt szolgált. Szabad felhasználású jelzáloghitelt lakás-, lakóingatlan-vásárlási céllal legfeljebb a jelentős saját erővel rendelkező vásárlók vettek igénybe, vagy azok, akik már meglevő és megfelelő biztosítéki értéket képviselő ingatlant tudtak fedezetként felajánlani, vagy akik a lakáshitel igénybevételéhez bankképes és elegendő jövedelemmel nem, de bankképes ingatlannal rendelkeztek. A jelentős összegű végtörlesztett szabad felhasználású jelzáloghitel terheinek az áthárítása erősen vitatható.

A devizaadósok problémája elnyomja a kkv-k hitelezésének a nehézségeit, háttérbe sorolásuk mégsem indokolt, mert a reálgazdaság kifejezetten fontos részét képezik. A kkv-szektor súlya a 2005 és 2011 között vállalati hitelezésben jelentős volt, 45 és 50% közötti arányt képviselt. 2005 előtt, de az ezredfordulót követően ennek a szektornak a finanszírozását egyszerre jellemezte nagyfokú óvatosság és az akadályok lebontása, költségesítése. 2007-ben a retail ügyfélkörbe sorolt vállalkozáscsoport számára a kedvezőbb kockázati súlyok növekedési perspektívát vetítettek előre, de a válság a kibontakozást megakadályozta.

A kkv-szektoron belül a mikro-, a kis- és a középvállalkozásoknak a hitelei nagyjából hasonló arányt képviselnek. A középvállalatok még ma sincsenek a szükséges számban és ágazati szerkezetben jelen a magyar gazdaságban.

A bankok a közép- és a kisvállalkozói kört, a válságot követően óvatosan és drágán finanszírozzák. Felértékelődtek a Széchenyi Kártya-hitel és más kártyatermékek, illetve a Garantiqa Hitelgarancia Zrt. készfizető kezességével bíró egyedi ügyletek. Korábban a jelzáloghitelek szerepe az éven túli hitelek esetében kiemelkedő volt. Az ingatlanok értékvesztése és az értékmeghatározás bizonytalanságai miatt ez a banki termék visszaszorult. A Széchenyi Kártya-hitelek bedőlési aránya elmarad a saját finanszírozású bankhitelekétől. Ennek oka, hogy a bankok a fizetési késedelem bekövetkeztét követően a legrövidebb időn belül benyújtják kezességbeváltási igényüket a Garantiqa felé.

Az értekezés érint egy elméleti problémát. Mekkora lehet a lakosság (a háztartások) eladósodottságának a mértéke? A háztartások túlzott eladósodottságának a lehetőségét a jelzáloggal fedezett lakás- és építési hiteleknel lehet felvetni. Kiinduló pont: a pénztulajdonosokat jellemző általános tétel, hogy míg az állam és a vállalatok hitelfelvevők, a háztartások tipikus megtakarítók. Feltételezve, hogy a megtakarítások állományának egy szintig tartó növekedése célszerű, mert a megtakarítások és a beruházások szükségszerű összhangjából eredően ekkor a beruházási szándék és lehetőség is növekszik, felvethető a háztartások eladósodottságának a minősíthetősége. A háztartások eladósodottsága lehetne túlzott, ha ezáltal a háztartások megtakarítás-állománya viszont túl alacsony, ami a beruházási lehetőséget a finanszírozási források szűkösségén keresztül korlátozza.

Elfogadható válasznak a következőt tartom. A háztartások jelzáloggal fedezett lakáshiteleinek az állományát lehet túl nagyak minősíteni, úgy a háztartások eladósodottságát túlzottnak nevezni, de ez a pozíció már egy korábbi döntés következménye, és nem a bankoknak a háztartásokkal szembeni túlzottan aktív hitelezési tevékenységének az eredménye. A

korábbi döntést az építőipar belső (munkaalkalom fenntartása és növelése) és az állam (kormány) társadalompolitikai érdekeltsége, valamint a nemzetközi szabályokból (államháztartási hiány és államadóssági korlát az Európai Unióban) adódó GDP-növekedési kényszer magyarázza. A kormány ösztönzi a lakásépítést (nő a foglalkoztatottság, nő a GDP), ezáltal az tömeges méreteket ölt, és a városokban soklakásos társasházak épülnek. Az építőipari cégek a társasházak építését banki hitelből finanszírozzák, és a hitel fedezete az elkészült lakások vételára. Utóbbinak forrása kisebb részben a vevő saját megtakarítása, nagyobb hányadban a vevő által felvett banki hitel. Ha a bank vállalta a társasház felépítésének a finanszírozását, azaz a hitel folyósításáról döntött, akkor a lakások vevőinek a hitelezését, tehát a vétel finanszírozását már vállalnia kell, mert elsődleges hitelnyújtásának a másodlagos hitelnyújtása a fedezete. A lakásépítés beruházás, a túlzott lakásépítés túlzott beruházásnak is tekinthető, amelynek eredményeként a háztartások megtakarítása csökkenhet és a hitelállományuk növekszik, következésképpen a nettó megtakarításaik csökkennek. Nem a háztartások eladósodottsága túlzott, hanem a háztartások igényeit kielégíteni akaró beruházások tömege. A lakásberuházások irracionális mértékben túlzottnak minősíthetők, ha a felépített lakásoknak nincs vevője. Ekkor a bankok elsődleges hitelnyújtásainak a vélt fedezete nem létezik, a bankok eszköze nem a kintlévő hitel, hanem a felépített lakóház lesz. Az eurozóna több tagállamában (Írország, Spanyolország, Portugália) és néhány azon kívüli országban is hasonló helyzet alakult ki, ami egyes bankoknál tőkehiányhoz, néhol az állam kényszerű beavatkozásához vezetett.

9 SUMMARY

At the time of the first draft of the dissertation it was not foreseeable that retail financial issues would be in the foreground and would influence a great part of the society to such an extent as it occurred as a consequence of the financial crisis in 2008. It could be hardly stated that the crisis touches on “the history” but it can be agreed that it hit the centres of gravity and questions formerly held unique has become universal. Among retail banking transactions home and free-to-use mortgage loans gained high importance, especially foreign currency or foreign currency based loans became leading products in the market and society. However the roots derive from an earlier stage.

In the “home market drifting” of the 90s political treatment of reorganization and transition was typical practice. Loans collapsed and unpayable due to earlier support programmes of the previous political system are settled, privatization of municipally owned homes is carried out. The system of turnover of homes changed with banks gaining dominant position and municipalities losing their active role. By the end of the decade significant market demand for high-quality homes accumulated and also demands for home investment appeared. As of the middle of the decade the conditions of home market regulations were established and market institutions for home financing were created.

As of 2000 government activity determined home policy. State financing meant the financing of home buildings and from 2002 it was extended it to the buying of second-hand homes. Banks attempted to keep hold of financing of both sides (building and buying). Therefore they also made a broker

contract connected to loan contracts with building companies to gain flat-buyers.

Foreign currency loans appeared in the beginning of the new millennium and their rate became dominant from around 2005 among housing- and free to use mortgage loans. The main reason of its spreading is the domestic (HUF) and foreign currency interest difference. Taking foreign currency- or foreign currency-based loan is beneficial if there is an interest difference and the extra liabilities to pay principal and pay interest for the whole duration of the loan is lower than the “profit” resulting from the interest difference. The interest difference – regardless of the rate fluctuation’s direction – justifies the indebtedness in foreign currency if the debtor’s return (income) accrues in the specific foreign currency. In this case the client’s open position resulting from taking credit ceases because the payment of principal and interest and his return are in the same currency, therefore the debtor does not face any exchange rate risk. In foreign currency crediting Swiss francs has become primary, euro appeared in a small compass and Japanese yen only at a small rate. The beginning is tied to Swiss francs. Decreasing and later ceasing of loan support in the home market resulted in an intense competition between banks and foreign currency crediting became the main actor in the competition for market sharing. But who is responsible? There is no categorical answer. The parties, based on their real or perceived interests, accepted the foreign currency based credit contracts. Owing to the lower interest cost compared to forint loans the debtor chose it voluntarily, while the bank offered it to acquire market share. The contract was signed, the debtor, whether he knew it or not, took the exchange rate risk, while the bank gained the client.

At the same time, anxieties can be raised concerning the responsible decision

on both sides – creditor bank and debtor alike. The bank rated the potential debtor based on the credit request and was aware of his redemption capacity. If the debtor was not solvent to take the forint credit but was solvent to take the Swiss francs based loan granted at lower Annual Percentage Rate, then the bank is responsible to grant the credit and might be partly responsible for the debtor's later inability to pay. It is an absurdity to declare that the bank was not aware of the exchange rate risk, so if the bank had not approved the client to be solvent to take forint loan, then because of the not impossible exchange rate weakening it could not have rated him to take Swiss francs based loan. In approving solvency, towards the client as well as the bank, lending intermediaries interested in commissions had an essential role. Due to the higher interest rate level the Hungarian forint was strong (overvalued), and through the duration of the granted long-term loans the forint's weakening was expectable. So at the moment of taking the foreign currency based credit seemed to be beneficial, but this was not necessarily true for the whole period of duration. It is questionable who is responsible for increasing debt obligations resulting from increasing interest (APR). Certainly the amount of the interest to be paid was influenced by the weakening Hungarian forint but it is independent of the client how the bank (from where, what term sources) finances its assets (granted loans). If the sources are short-term, the bank has to renew it repeatedly and if the costs of funds rise for any reason, placing them on the debtor is arguable. The debtor committed himself to redeem for the whole duration, the bank could have guaranteed the source for the whole duration. Who are the winners and who are the losers? The winners are solely the lending intermediaries, losers are banks and clients not able to repay as long as legal regulations supporting clients able and not able to repay are not taken into consideration.

The state attempted to manage the disastrous situation in several ways, most importantly with the exchange rate cap still working now and also in the long run and with the already closed option of early repayment. All the debtors having a foreign currency based loan covered by real estate contract were given the chance of early repayment. Statistical data show that a considerable part of foreign currency loans repaid earlier at reduced exchange rate did not serve the goal to buy a home. To buy a home or residential property in free-to-use mortgage loans were taken at best by buyers having significant self-effort *or* those who could offer an already extant real estate representing proper cover value or who did not possess bankable and sufficient income but possessed a bankable real estate. Placing the burdens of high amount earlier repaid free-to-use mortgage loans is strongly debatable.

The problem of currency debtors overrides the difficulties of crediting small- and medium-sized enterprises, though their effacement is not well-founded, because they represent a decidedly important part of real economy. Between 2005 and 2011 the SME-sector had a substantial weigh representing 45-50% of corporate crediting. Before 2005, but after the millennium the finance of this sector was characterized by high-level caution and breaking down obstacles. In 2007 for the group of enterprises rated as retail clients the more beneficial risk weights projected a growth perspective, but the crisis hindered its realization.

Within the SME-sector the credits of micro, small and medium-sized enterprises represent around similar ratios. Even today medium enterprises are not present in necessary number and sector structure in the Hungarian economy.

Following the crisis, banks finance the small- and medium-enterprises circle

with caution and at high costs. Széchenyi Card-credit, other card products and unique transactions under the cash pay warrant of Garantiqa Hitelgarancia Co. Ltd. have come to the front. Earlier the role of mortgage loans was substantial in the case of loans with duration over a year. As a result of real estates' loss of value and uncertainties around value determination this bank product lost its appeal. The ratio of Széchenyi Card-loans collapsed is less than that of self-financed bank loans. The reason is that right after a late payment banks submit their demand for redeeming warrant towards Garantiqa.

The dissertation touches upon a theoretical dilemma. How big could be the rate of indebtedness of the population (households)? The possibility of households' excessive indebtedness can be raised at housing and building loans covered by mortgages. Starting point: a general thesis concerning money owners is that while the state and the enterprises are debtors, households are typical savers. Supposing that up to a level the increase of stock of savings is subservient, because as a consequence of the obligate concordance of savings and investments the willingness and possibility to invest both increase, the inability to rate the indebtedness of households can be raised. The indebtedness of households can be excessive if it leads to a low level of stock of savings of households that restricts the possibility to invest through the scarcity of financial sources.

I find an acceptable answer the following. The households' stock of home mortgage loans can be rated as too high, so households' indebtedness can be called excessive, but this position is the result of an earlier decision, and not the consequence of the banks' too active crediting activity towards the households. The earlier decision is explained by the construction industry's inner (maintain and increase jobs) and the state's (government's) social

policy interests, together with the GDP-growth constraint resulting from international rules (government deficit and debt level limit in the European Union). The government urges home construction (employment increases, GDP increases), therefore it becomes regular and residential blocks with many flats are being built in the cities. Construction companies finance the building of residential blocks with bank loans and the cover of loans is the purchase price of the homes completed. The source of the latter is partly the savings of the buyer and the bigger part comes from the bank loan taken by the buyer. Once the bank undertook to finance construction of the residential block i.e. decided on granting the loan then it has to undertake to grant loan to home buyers i.e. financing the buying because the cover of the primary loan is the secondary loan. Home building is an investment, excessive home building can be regarded as excessive investment as a result of which savings of households may decrease and their loans will increase, consequently their net savings will definitely decrease. Therefore not the household debts are excessive but the mass of investments aimed at meeting household needs. Home investment can be considered irrationally excessive if the homes completed have no buyers. In this case no cover exists for the banks' putative primary loan granting, the banks' instrument is not the loan granted, but the residence block completed. In several member states of the euro zone (Ireland, Spain, and Portugal) and in some further countries a similar situation has occurred, which has led to lack of capital in the case of certain banks, in other cases to the obligate intervention of the state.

10 KÖSZÖNETNYILVÁNÍTÁS

A doktori disszertáció elkészítésében számos segítséget kaptam. Először is köszönöm témavezetőmnek, dr. Ligeti Sándor professzor úrnak, aki szakmai jártassággal, hozzáértéssel irányította a dolgozat megírását. Külön kellene megköszönöm, de ezt sajnos ma már nem tehetem meg, dr. Balogh László dékán úrnak azt a szavakkal ki nem fejezhető segítséget, amit doktorandusz társaimmal együtt számunkra nyújtott a teljes képzés során. Köszönöm a doktorandusz társaimnak a témáinkhoz kapcsolódó előremutató vitákat, beszélgetéseket, a kaposvári és csíkszeredai konferenciák szervezőinek és résztvevőinek az észrevételeket és javaslatokat, amelyekből számosat beépítettem a disszertáció megírása során. Végül, de nem utolsósorban köszönöm családomnak azt a türelmet, amelyet irántam tanúsítottak a képzés és a dolgozat megírása során. Támogatásuk nélkül nem tudtam volna a doktori képzést befejezni.

11 IRODALOMJEGYZÉK

Antal László–Surányi György (1987): A bankrendszer átalakításának előtörténete. *Külgazdaság*, 31 évf. 1987/1. 3-13. o.

Balás Tamás–Nagy Márton (2010): A devizahitelek átváltása forintHITELEKRE. *Hitelintézeti Szemle*, 2010/5. 416-430. o.

Banai Ádám–Király Júlia–Várhegyi Éva (2004): A rendszerváltás 20 évének egy egyedi fejezete, külföldi bankok dominanciája a kelet-közép-európai régióban, különös tekintettel Magyarországra. 2004. MNB tanulmányok. 89. szám

Bánfi Tamás (2012): A devizahitelezés oka, a beavatkozás lehetősége, módjai. *Pénzügyi Szemle*, LVII. évf. 2012/3. 380-391. o.

Botos K.–Botos J.–Béres D.–Csernák J.–Németh E. (2012): Pénzügyi kultúra és kockázatvállalás a közép-alföldi háztartásokban. *Pénzügyi Szemle* 3. szám, 291-310. o.

Csajbók Attila–Hudecz András–Tamási Bálint (2009): Foreign currency borrowing of households in New Eu Member States. Kézirat

Dániel Zsuzsa (1997): Lakástámogatás és társadalmi újraelosztás. október. *Közgazdasági Szemle* XLIV. évf., 848-877. o.

Elérhető: <http://www.Epa.oszk.hu/00000/00017/00031/pdf/daniel.pdf>

European Commission (2009): Overview of Family–Business–Relevant Issues: research, networks, policy measures and existing studies.

Elérhető: http://ec.europa.eu/enterprise/policies/sme/promoting-entrepreneurship/family-business/family_business_expert_group_report_en.pdf

FHB Index, Újlakáspiac (2011): Lakásárak alakulása az elmúlt évtizedben Magyarországon. 2011. május 5.

Elérhető:

<http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:J83FfwPWSKEJ:ujlakaspiac.hu/2011/05/05/lakasarak-alakulasa-az-elmult-evtizeden>

Filep, J., & Petheő, A. (2008): Overview of Family Business Relevant

Issues. Country Fiche Hungary, Budapest. Budapesti Corvinus Egyetem Kisvállalkozás-fejlesztési Központ. Elérhető:

http://ec.europa.eu/enterprise/policies/sme/files/craft/family_business/doc/familybusiness_country_fiche_hungary_eu.pdf

Garantiqua Hitelgarancia Zrt (2012): Éves jelentés a Garantiqua Hitelgarancia Zrt. 2011. évi tevékenységéről. 2012. Budapest.

Elérhető:

http://www.garantiqua.hu/files/garantiqua_eves_jelentes_2011_v2_hun.pdf

Kohn M. (1998): Bank- és pénzügyek, pénzügyi piacok. Osiris – Nemzetközi Bankárképző, Budapest

Kónya Judit (2009): A projektfinanszírozás jogi aspektusai. Hitelintézeti szemle. 2009. Nyolcadik évf. 2. szám. 125-151. old. Elérhető:

http://www.bankszovetseg.hu/wp-content/uploads/2012/10/HSZ2009_2_konya_judit_125_151.pdf

KSH (2012): Statisztikai tükör. VI. évf. 34. szám. 2012. május 30.

Elérhető:

<http://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/valldemog/valldemog10.pdf>

Li, B. X. (2000): On Default Correlation: A Copula Function Approach. Journal of Fixed Income. (4), 43-54. o.

Mandl, I. (2008): Overview of Family Business Relevant Issues. Wien. KMU Forschung Austria.

Elérhető: http://ec.europa.eu/enterprise/policies/sme/files/craft/family_business/doc/familybusiness_study_eu.pdf

Máriás Leonárd (2010): Széchenyi Kártya Hitel. Hírszerző.hu. 2010. április 20. Elérhető:

<http://www.szechenyi-kartya.net/201006216/Szechenyi-Kartya/szechenyi-kartya-toertenete-leirasa.html>

Mian, A., Kamalesh, R. & Amir S. (2011): Household Balances Sheets, Consumption and the Economic Slump. Working Paper.

Mihályi Péter (1997): A bankprivatizáció tanulságai. Külgazdaság, 41. évf.

10. szám 61-68. o.

Mihályi Péter (1998): A magyar privatizáció krónikája. Budapest: Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó.

MNB (2012a): A háztartási szektor részére nyújtott hitelállomány összetételéről szóló publikációban megjelenő adatokról 2012 második negyedévére vonatkozóan. Magyar Nemzeti Bank, 2012. Elérhető: http://www.mnb.hu/Root/Dokumentumtar/MNB/Statisztika/mnbhu_statisztikai_idosorok/penzugyi-stabilitasi-statisztikak/H34_Tajekoztato_hu.pdf

MNB (2012b): Jelentés a pénzügyi stabilitásról. Magyar Nemzeti Bank, 2012. április.

Elérhető: http://www.mnb.hu/Root/Dokumentumtar/MNB/Kiadvanyok/mnbhu_stabil/mnbhu_stab_jel_201204/jelentes_penzugyi_stabilitas_201204_hu.pdf

MNB (2012c): Jelentés a pénzügyi stabilitásról. Magyar Nemzeti Bank, 2012. október.

Elérhető: http://www.mnb.hu/Root/Dokumentumtar/MNB/Kiadvanyok/mnbhu_stabil/mnbhu_stab_jel_20051010/stab_jel_20051010_hu.pdf

MNB (2012d): Jelentés a pénzügyi stabilitásról. Magyar Nemzeti Bank, 2012. november.

Elérhető: http://www.mnb.hu/Root/Dokumentumtar/MNB/Kiadvanyok/mnbhu_stabil/mnbhu_stab_jel_201211/jelentes_penzugyi_stabilitas_201211_hu.pdf

Móczár József (2010): A globális pénzügyi válság anatómiája és tanulságai. Pénzügyi Szemle, LV. évf. 4. szám 727-749. o.

Nagy Attila (2009): Lakást akartak, mindent aláírtak. Index. 2009. február 4.

Elérhető: <http://www.index.hu/politika/belfold/fszkrak0202/?&rnd=992>

NET (2012a): Nemzeti Eszközkezelő Zrt., Sajtóközlemény. Budapest, augusztus 9.

Elérhető: http://www.netzrt.hu/wp-content/uploads/2011/12/120809_NET_sajtokozlemeney.pdf

NET (2012b): Kibővülhet a Nemzeti Eszközkezelő programjára jogosultak köre. Nemzeti Eszközkezelő Zrt., Budapest, május 23.

Elérhető: http://www.netzrt.hu/wp-content/uploads/2011/12/NET_sajtokozlemenye_1205231.pdf

N.F.M. (2012): Méltányos bérleti díjak a Nemzeti Eszközkezelő programjában. Nemzeti Fejlesztési Minisztérium közleménye. Budapest, 2012. március 21.

Elérhető: <http://www.netzrt.hu/wp-content/uploads/2011/12/20120321-Nemzeti-Eszk%C3%B6zkezel%C5%91-b%C3%A9rleti-d%C3%ADj1.pdf>

Olney, M. L. (1999): The Role of Credit in the Consumption Collapse of 1930. The Quarterly Journal of Economics, Vol. 144. No.1. February.

Pearce P. (1993): A modern közgazdaságtan ismerettára. Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, Budapest

Pénzügytan I-II. (2002). Budapest, Tanszék Kft.

PSZÁF (2012a): Gyorselemzés a végtörlesztésről. Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete. március 12.

Elérhető:
http://www.pszaf.hu/data/cms2334451/gyorselemzes_vegtorlesztes_120312j.pdf

PSZÁF (2012b): Rögzített árfolyamon törlesztő devizakölcsönök adatai. Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete. augusztus 31.

Elérhető:
http://www.pszaf.hu/bal_menu/jelentesek_statistikak/statistikak/arfolyamगत

PSZÁF (2012c): Az otthonteremtési kamattámogatás új lakás vásárlásához, építéséhez, valamint használt lakás vásárlásához, korszerűsítéséhez. Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete. Elérhető:

http://www.pszaf.hu/fogyasztoknak/hitelek/korultekinto_hitelfelvetel/kamattamogatás_uj

PSZÁF (2011): Kockázati jelentés. Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete. június. Elérhető:

http://www.pszaf.hu/data/cms2309265/kockazati_jelentes_2011jun.pdf

PSZÁF (2012d): Kockázati jelentés. Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete. 2012. november.

Elérhető:

http://www.pszaf.hu/data/cms2374490/kockazati_jelentes_2012_II_jav.pdf

PSZÁF (2012e): Statisztika a deviza alapú kölcsönszerződések kedvezményes végtörlesztéséről. Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete. február 28. Elérhető:

http://www.pszaf.hu/bal_menu/jelentesek_statistikak/statistikak/vegtorlesztési_stat

Pulai György–Reppa Zoltán (2012): A végtörlesztéshez kapcsolódóan bevezetett jegybanki euróeladási program kialakítása és megvalósítása. MNB-szemle, 2012. június. 31-40. o.

Sebők Orsolya (2012): Nem valós lehetőség a hitel. Piac és Profit. 2012.

június 4. Elérhető:

http://www.piacesprofit.hu/kkv_cegblog/penz/nem_valos_lehetoseg_a_hitel/

Szigel Gábor–Fáykiss Péter (2012): Az eladósodás hatása a magyar háztartások pénzügyi és jövedelmi pozíciójára. MNB-Szemle, 2012. február. 28-43. o.

Várhegyi Éva (2002): Bankvilág Magyarországon. Helikon, Budapest

361/2009. Kormányrendelet a körültekintő lakossági hitelezés feltételeiről és a hitelképesség vizsgálatáról. (2009. XII. 30.). Budapest, Magyarország.

341/2011. Kormányrendelet az otthonteremtési kamattámogatásról. (2011. XII. 29.). Budapest, Magyarország.

Hegedűs József (2006): Lakáspolitikai és a lakás piac – a közpolitika korlátai.

Esély, 5. szám. 65-100. o. Elérhető:

http://www.esely.ort/kiadvanyok/2006_5/HEGEDUS.pdf

2010. évi LXXXI. Törvény: A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény módosításáról. (2012). Budapest, Magyarország.

2011. évi LXXV. Törvény: A devizakölcsönök törlesztési árfolyamának rögzítéséről és a lakóingatlanok kényszerértékesítésének rendjéről. (2011). Budapest, Magyarország.

2011. évi CXXI. Törvény: Az otthonvédelemmel összefüggő egyes törvények módosításáról. (2011). Budapest, Magyarország.

2011. évi CXLVIII. Törvény: A kölcsönök kamatai és a teljes hiteldíj mutató korlátozása, valamint az átlátható árazás biztosítása érdekében az egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról. (2011). Budapest, Magyarország.

2011. évi CLXX. Törvény: A hitelszerződésből eredő kötelezettségeiknek eleget tenni nem tudó természetes személyek lakhatásának biztosításáról. (2011). Budapest, Magyarország.

2012. évi XVI. Törvény: A devizakölcsönök törlesztési árfolyamának rögzítéséről és a lakóingatlanok kényszerértékesítésének rendjéről szóló 2011. évi LXXV. Törvény módosításáról. (2012). Budapest, Magyarország.

2012. évi LXX. Törvény: A Nemzeti Eszközkezelő működésével kapcsolatos egyes törvények módosításáról. (2012). Budapest, Magyarország.

12 Mellékletek

1. melléklet. Kérdőív

1. Életkora:

2. Mekkora összegű a

lakáshitele:

gépkocsi hitele:

más áruhitel:

lízingelt összege:

hitelkártya hitele:

vállalkozói hitele:

3. Miben tartja pénzügyi megtakarításait? (húzza alá a megfelelőt)

banki termékben

készpénzben

valutában

4. Van/volt devizahitele? (húzza alá a megfelelőt)

igen

nem

5. Szándékozik-e a közeljövőben banki hitelt felvenni? (húzza alá a megfelelőt)

igen

nem

6. Mi a véleménye a banki kamatszintről?

7. Hitelfelvétel esetén miszerint választ bankot?

8. Ismeri a THM jelentését?

9. Használja-e az internet bankot? (húzza alá a megfelelőt)

igen

nem

10. Általában mivel szokott fizetni? (húzza alá a megfelelőt)

bankkártya

hitelkártya

készpénz

11. Ha hitelt venne fel a szerződés aláírását követően a lejáratig terjedően milyen jellegű kockázatokkal kalkulálna?

12. Eligazodik-e hirdetések (reklámok) alapján a banki termékek között? (húzza alá a megfelelőt)

igen

nem

13. Soknak vagy kevésnek tartja a magyarországi bankok számát? (húzza alá a megfelelőt)

sok

kevés

2. melléklet. Kedvezményesen végtörlesztett devizaalapú kölcsönök (1)

	Megnevezés	2011.10.30 ⁴			2011.11.27 ⁵			2011.12.31 ⁶		
		Száma (db)	Összege (millió Ft)		Száma (db)	Összege (millió Ft)		Száma (db)	Összege (millió Ft)	
			aktuális árfolyamon ²	végtörlesztési árfolyamon ³		aktuális árfolyamon ²	végtörlesztési árfolyamon ³		aktuális árfolyamon ²	végtörlesztési árfolyamon ³
	Pénzügyi intézmények összesen (1.+2.+3.+4.)	29 427	174 766	130 565	54 563	338 947	248 357	94 337	642 114	468 047
a	EUR alapú devizakölcsönök	303	1 021	857	635	2 302	1 896	1 171	4 311	3 541
b	CHF alapú devizakölcsönök	28 676	169 172	126 455	53 063	328 399	240 720	91 404	620 039	452 411
c	JPY alapú devizakölcsönök	448	4 573	3 253	865	8 245	5 742	1 762	17 764	12 095
1.	Részvénytársasági hitelintézetek	28 345	165 116	123 399	51 805	315 028	230 852	88 410	588 600	429 414
1. a	EUR alapú devizakölcsönök	299	1 004	843	626	2 256	1 857	1 144	4 188	3 439
1. b	CHF alapú devizakölcsönök	27 598	159 539	119 303	50 315	304 537	223 260	85 512	566 745	413 945
1. c	JPY alapú devizakölcsönök	448	4 573	3 253	864	8 235	5 735	1 754	17 668	12 031
2.	Szövetkezeti hitelintézetek	243	1 270	943	513	2 975	2 139	993	6 404	4 445
2. a	EUR alapú devizakölcsönök	0	0	0	0	0	0	6	29	26
2. b	CHF alapú devizakölcsönök	243	1 270	943	513	2 975	2 139	987	6 375	4 419
2. c	JPY alapú devizakölcsönök	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.	Hitelintézeti fióktelepek	592	5 504	4 102	1 608	14 384	10 492	3 643	31 950	23 206
3. a	EUR alapú devizakölcsönök	3	13	11	5	35	29	12	56	45
3. b	CHF alapú devizakölcsönök	589	5 491	4 091	1 603	14 349	10 463	3 631	31 894	23 161
3. c	JPY alapú devizakölcsönök	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4.	Pénzügyi vállalkozások	247	2 876	2 122	637	6 560	4 875	1 291	15 160	10 982
4. a	EUR alapú devizakölcsönök	1	4	3	4	11	10	9	39	32
4. b	CHF alapú devizakölcsönök	246	2 873	2 118	632	6 538	4 859	1 274	15 026	10 887
4. c	JPY alapú devizakölcsönök	0	0	0	1	10	7	8	96	64

¹ A Hpt. 200/B. §-a szerinti euró, svájci frank és japán jen alapú kölcsönszerződések kedvezményes végtörlesztése a lehetőség kezdete óta. ² Aktuális árfolyam: a végtörlesztés időpontjában a számviteli politikában rögzített, az adatszolgáltató által a deviza eszközök és források értékelésénél alkalmazott árfolyam.

³ Végtörlesztési árfolyam: a Hpt. 200/B. § (1) bekezdésben meghatározott devizaárfolyam. 180 HUF/CHF, 250 HUF/EUR, 200 HUF/100 JPY

2. melléklet. Kedvezményesen végtörlesztett devizaalapú kölcsönök (1 folytatása)

	Megnevezés	2012.01.30. ⁷			2012.02.28		
		Száma (db)	Összege (millió Ft)		Száma (db)	Összege (millió Ft)	
			aktuális árfolyamon ²	végtörlesztési árfolyamon ³		aktuális árfolyamon ²	végtörlesztési árfolyamon ³
	Pénzügyi intézmények összesen (1.+2.+3.+4.)	141 976	1 073 709	775 999	169 256	1 354 374	984 209
a	EUR alapú devizakölcsönök	1 689	8 239	6 732	1 938	10 164	8 369
b	CHF alapú devizakölcsönök	136 985	1 028 854	744 707	163 555	1 300 778	946 554
c	JPY alapú devizakölcsönök	3 302	36 616	24 560	3 763	43 432	29 286
1.	Részvénytársasági hitelintézetek	132 394	983 100	711 007	156 015	1 222 040	888 440
1. a	EUR alapú devizakölcsönök	1 644	7 272	5 966	1 872	8 966	7 413
1. b	CHF alapú devizakölcsönök	127 466	939 434	680 624	150 402	1 169 896	851 908
1. c	JPY alapú devizakölcsönök	3 284	36 394	24 416	3 741	43 177	29 120
2.	Szövetkezeti hitelintézetek	1 373	8 751	6 322	1 757	11 852	8 640
2. a	EUR alapú devizakölcsönök	10	38	34	19	87	73
2. b	CHF alapú devizakölcsönök	1 363	8 713	6 288	1 737	11 752	8 558
2. c	JPY alapú devizakölcsönök	0	0	0	1	13	9
3.	Hitelintézeti fióktelepek	5 944	52 674	37 916	8 631	81 272	59 167
3. a	EUR alapú devizakölcsönök	23	108	87	33	183	152
3. b	CHF alapú devizakölcsönök	5 921	52 566	37 829	8 598	81 089	59 015
3. c	JPY alapú devizakölcsönök	0	0	0	0	0	0
4.	Pénzügyi vállalkozások	2 265	29 185	20 755	2 853	39 210	27 962
4. a	EUR alapú devizakölcsönök	12	821	644	14	927	731
4. b	CHF alapú devizakölcsönök	2 235	28 142	19 966	2 818	38 040	27 073

Az adatok 27 részvénytársasági hitelintézet, 99 szövetkezeti hitelintézet, 3 hitelintézeti fióktelep és 22 pénzügyi vállalkozás adatait tartalmazzák.
 Az adatok 27 részvénytársasági hitelintézet, 99 szövetkezeti hitelintézet, 3 hitelintézeti fióktelep és 25 pénzügyi vállalkozás adatait tartalmazzák.
 Az adatok 27 részvénytársasági hitelintézet, 99 szövetkezeti hitelintézet, 3 hitelintézeti fióktelep és 36 pénzügyi vállalkozás adatait tartalmazzák.

2. melléklet folytatás. Devizaalapú kölcsönök kedvezményes végtörlesztésére folyósított forintHITELEK¹
(kumulált adatok)

Megnevezés		2011.10.30 ²		2011.11.27 ³		2011.12.31 ⁴		2012.01.30. ⁵		2012.02.28	
		Száma (db)	Összege (millió Ft)	Száma (db)	Összege (millió Ft)	Száma (db)	Összege (millió Ft)	Száma (db)	Összege (millió Ft)	Száma (db)	Összege (millió Ft)
Pénzügyi intézmények összesen (1.+2.+3.+4.)		485	2 273	3 809	18 298	16 865	88 546	36 980	206 813	51 858	312 736
a	Eredetileg saját adós	347	1 696	2 284	11 147	8 003	43 042	15 351	87 218	22 469	133 506
b	Eredetileg más hitelező adósa	138	578	1 525	7 152	8 862	45 503	21 629	119 595	29 389	179 230
1.	Résztvénytársasági hitelintézetek	417	1 881	2 897	13 515	11 801	60 855	24 995	139 633	35 956	213 877
1. a	Eredetileg saját adós	329	1 598	2 209	10 721	7 648	41 214	14 758	83 678	21 612	127 845
1. b	Eredetileg más hitelező adósa	88	283	688	2 794	4 153	19 641	10 237	55 955	14 344	86 032
2.	Szövetkezeti hitelintézetek	64	379	872	4 454	4 864	25 050	11 422	59 442	14 532	78 299
2. a	Eredetileg saját adós	18	98	74	399	332	1 582	532	2 614	761	3 818
2. b	Eredetileg más hitelező adósa	46	282	798	4 056	4 532	23 468	10 890	56 828	13 771	74 481
3.	Hitelintézeti fióktelepek	4	13	36	269	123	1 207	269	2 700	556	6 088
3. a	Eredetileg saját adós	0	0	0	0	0	0	0	0	2	34
3. b	Eredetileg más hitelező adósa	4	13	36	269	123	1 207	269	2 700	554	6 054
4.	Pénzügyi vállalkozások	0	0	4	60	77	1 434	294	5 038	814	14 472
4. a	Eredetileg saját adós	0	0	1	27	23	246	61	926	94	1 809
4. b	Eredetileg más hitelező adósa	0	0	3	33	54	1 188	233	4 112	720	12 663

¹ A Hpt. 200/B. §-a szerinti euró, svájci frank és japán jen alapú kölcsönök kedvezményes végtörlesztésére folyósított forintHITELEK a lehetőség kezdete óta.

² Az adatok 27 részvénytársasági hitelintézet, 99 szövetkezeti hitelintézet, 3 hitelintézeti fióktelep és 22 pénzügyi vállalkozás adatait tartalmazzák.

³ Az adatok 27 részvénytársasági hitelintézet, 99 szövetkezeti hitelintézet, 3 hitelintézeti fióktelep és 25 pénzügyi vállalkozás adatait tartalmazzák.

⁴ Az adatok 27 részvénytársasági hitelintézet, 99 szövetkezeti hitelintézet, 3 hitelintézeti fióktelep és 36 pénzügyi vállalkozás adatait tartalmazzák.

⁵ Az összesített adatok 16 részvénytársasági hitelintézet, 12 szövetkezeti hitelintézet, 1 hitelintézeti fióktelep és 6 pénzügyi vállalkozás esetében a jan. 30-i adatokat, a többi intézmény (11 részvénytársasági hitelintézet, 87 szövetkezeti hitelintézet, 2 fióktelep és 30 pénzügyi vállalkozás) esetében pedig a jan.29-i adatokat tartalmazzák.

13 AZ ÉRTEKEZÉS TÉMAKÖRÉBEN MEGJELENT PUBLIKÁCIÓK

13.1 Idegen nyelven teljes terjedelemben megjelent közlemények

Zoltán Bánfi (2011): Growth of Retail Lending Before the Crisis. In Gáspár-Vér, K. (ed.): *Financial and Economical Problems in the First Decade of the 21st Century*, Cluj-Napoca, Scientia.

T. Bánfi–A. Bánfi-Z. Bánfi (2013): Europe, Time to wake up! *Manuscript accepted for publication by the Public Finance Quarterly*.

13.2 Magyar nyelvű teljes terjedelemben megjelent közlemények

Bánfi Zoltán (2009): A gazdasági válság és a származékos strukturált termékek múltja, jelene, jövője. *II. Kaposvári Gazdaságtudományi Konferencia konferenciakötete, április 2-3.*

Bánfi Zoltán (2010): (M)értéketelenül – A lakossági hitelek növekedése. *Hitelintézeti Szemle, IX. évf. 4. szám, 349-360. oldal.*

Bánfi Zoltán (2013): Lehet-e túlzott mértékű a lakossági eladósodottság? Pénzügyi Szemle Online, <http://www.penzugyiszemle.hu/vitaforum/lehet-e-tulzott-merteku-a-lakossagi-eladosodottsag>.

Bánfi Zoltán (2013): A pénzügyi válság hatása a magyar devizaalapú hitelpiacra, (Efectul crizei financiare asupra pietei de credit în valută străină din Ungaria). *Pariumi Egyetemi Szemle 2012/I., 11. évf. 1. szám, pp.: 21-34. oldal.*

Bánfi T.–Bánfi A.–Bánfi Z. (2013): Európa, ébresztő! Monetáris politikai eszközváltás – államadósság (kamatteher) csökkenés – fiskális és monetáris politikai célrendszer – jegybanki függetlenség. *Pénzügyi Szemle 2. szám, 220-229. oldal.*

14 SZAKMAI ÉLETRAJZ

Bánfi Zoltán 1975. július 3-án született Budapesten. Érettségi bizonyítványát a Budapesti Szent István Közgazdasági Szakközépiskolában szerezte. 1997-ben diplomázott a Budapesti Pénzügyi és Számviteli Főiskola pénzügy-pénzügyintézet szakirányán. 1999-ben szerezte meg a második diplomáját kiváló minősítéssel a Budapesti Közgazdaságtudományi és Államigazgatási Egyetem (a mai Corvinus Egyetem) pénzügy szakán. További végzettségként rendelkezik a Nemzetközi Bankárképző Központ Bróker- illetve Opció, és a Magyar Értéktőzsde MMTS vizsgájával.

Pályafutását 1999-ben az OTP Bankban kezdte. Kezdetben rövid ideig a Piaci kockázatok főosztályán, majd csaknem 10 évig a Treasury Igazgatóságán dolgozott, több területen (devizakereskedés, tőzsdei műveletek), számos munkakörben és beosztásban (főmunkatárs, senior, majd területvezető). Utána egy évig, 2009-től az OTP Hungaro-Projekt Kft. treasury tanácsadási üzletágát vezette ügyvezetőigazgató-helyettesként. 2010-től 2011 végéig a Magyar Fejlesztési Bank Zrt.-nél látott el igazgatóként csoport treasurer és projektvezetői feladatokat. 2012-től ismét az OTP Hungaro-Projekt Kft.-nél vezeti a pénzügyi tanácsadási területet. Karrierje során mindvégig a pénzügyi, és azon belül a banki treasury területekhez kötődött. Szakmai tudását tanácsadóként és aktív banki treasury irányítóként szerzett tapasztalatai folyamatosan bővítették.

2008-ban felvételt nyert a Kaposvári Egyetem Gazdálkodás- és Szervezéstudományok Doktori Iskolája levelező tagozatára. 2011 decemberében a doktori szigorlatot „summa cum laude” minősítéssel abszolválta. Társalgási, szakmai középfokon beszéli az angol, szakmai középfokon az olasz nyelvet.