

# Mit rejt valójában az új devizahiteles csomag? ( portfolio.hu cikke )

[Palkó István](#)

**A miniszter maga is félrevezető módon tájékoztatott tegnap a devizahiteles új mentőcsomagjával kapcsolatban, így a részletek számos sajtótermékben tévesen jelentek meg. Nem igaz, hogy a törlesztőrészek rögzített árfolyam fölötti részét teljesen átvállalnák a bankok és az állam, de az sem, hogy az adósok a gyűjtőszámla kamatainak megfizetése alól mentesülnének. A rendszer ennél kicsit bonyolultabb, de több százezer forintos könnyítést jelent majd az ezt választó devizahiteles többségének. A megállapodás számos intézkedést tartalmaz még, ezek öt év alatt százmilliárdokat mozgatnak meg a bankok, az állam és a devizaadósok között. Bemutatjuk, mit tartalmaz a csomag, és a Portfolio.hu becslései alapján mennyit hozhat-vihet valójában.**

A végtörlesztésnél a bankok, az eddigi árfolyamrögzítésnél pedig a devizaadósok számára kedvezőbb - legalább ennyi már most megállapítható arról a megállapodásról, melyet tegnap aláírt a kormány és a Bankszövetség, és írásban is megjelent a kormány honlapján. Utóbbi alapján már viszonylag pontos képet kapunk a csomagról, mely az alábbi fő elemeket tartalmazza:

1. Kedvezményes árfolyamrögzítés bevezetése a jól, vagy csak kis késéssel fizető deviza jelzáloghitelesek számára
2. A már szeptember 30-án 90 napon túli késedelembe esett adósok hitelének forintosítása és tartozásuk 25%-ának elengedése
3. A jelenleg is zajló végtörlesztéssel kapcsolatos szabályok szigorítása
4. A növekedést elősegíteni hivatott intézkedések a kormány és a bankok között

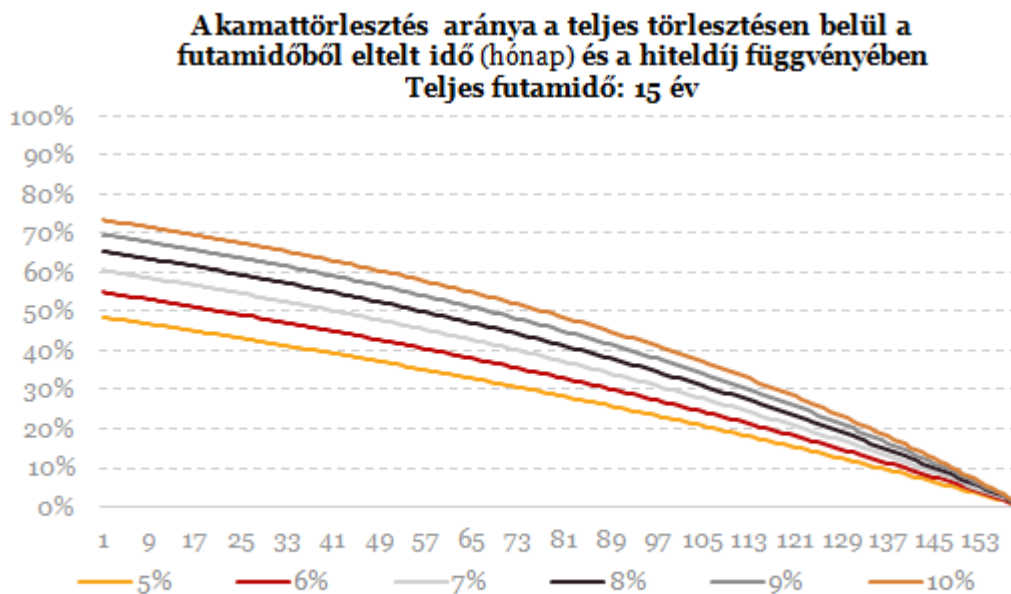
## **1. Kedvezményes árfolyamrögzítés**

A megállapodás legrövidebb része, de a legtöbb jelenlegi devizahitelest érinti. Az augusztus 12-e óta már érvényben lévő árfolyamrögzítés szabályait alkalmaznák, a rögzítés ideje alatt az ügyfél rögzített, 180-as frank-, 250-es euróárfolyam mellett fizetné az ügyfél a törlesztőrészletét (a jelenhiteleseknél a korábbi 2-vel szemben 2,5 forintos árfolyam szerepel a szövegben). A különbség az, hogy ez nem 2014, hanem 2016 végéig szólna, de ami még ennél is fontosabb, hogy az időközben ki nem fizetett (vagyis a rögzített árfolyam feletti) összegnek csak a tőketörlesztéssel arányos része halmozódna egy új gyűjtőszámlán, a kamattörlesztést (a devizahitel rögzített árfolyam feletti részéből származót és nem a gyűjtőszámláét!) a bank és az állam fele-fele arányban elengedné. Mekkora összeget jelent ez?

## Zavar a kamatok körül

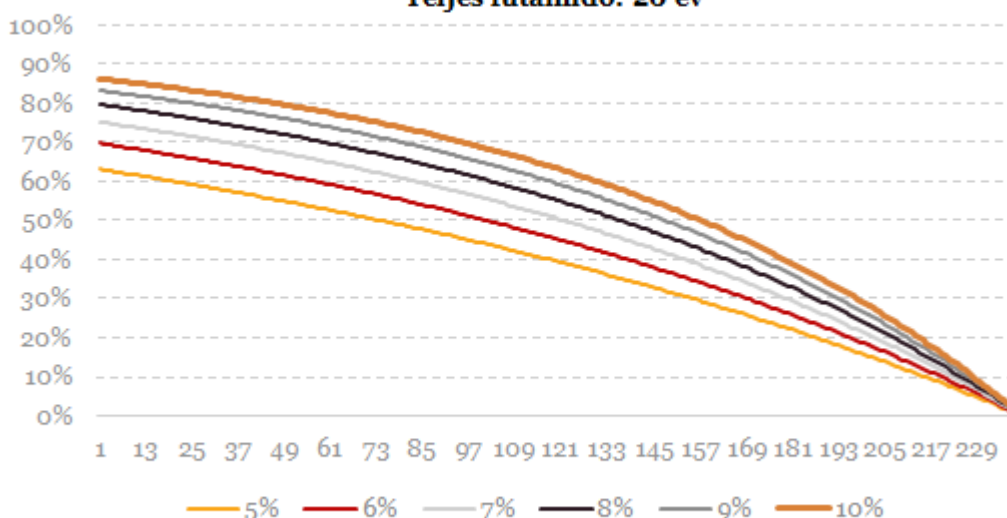
Nagy a zavar azzal kapcsolatban, milyen kamattörlesztésről van itt szó. Ehhez lássunk egy példát! Valaki havonta 25 ezer forintot törleszt jelenleg, ebből a kamattörlesztés 15 ezer, a tőketörlesztés 10 ezer forint. Vagyis a kamat- és a tőketörlesztés aránya 60%-40%. Az új szabály szerint az ügyfél törlesztőrészlete nem 25 ezer forint, hanem csak 18 ezer forint lesz, a maradék 7 ezer forintot nem kell törlesztenie. A 7 ezer forinton belül azonban szintén 60%-40% a kamat és a tőke aránya, mint ahogy az egész hitel törlesztőrészletén belül. A 60%-nyi kamatrészt, vagyis 4200 forintot az adott hónapra elenged a bank és az állam, 2800 forint viszont az adós gyűjtőszámlájára kerül. Ez a gyűjtőszámlán halmozódó tőkerész szintén kamatozik (a korábbi szabályoknak megfelelően a BUBOR-ral, ami jelenleg 7%). Egyes sajtókommentárokkal ellentétben nem ezt az egyébként jóval kisebb összeget engedik majd el az adósnak (bár még erre is születhet szabály), hanem az említett, példánkban 4200 forintos havi kamattörlesztést, ami az eredeti szabályok szerint a devizahitelről került volna a gyűjtőszámlára.

Annál nagyobb az elengedett összeg, minél nagyobb egy devizahitel törlesztőrészletén belül a kamattörlesztés aránya, ami (normál, annuitásos hiteleknél) a teljes futamidőtől, a futamidőből már eltelt idő hosszától és a hiteldíjtől függ, az idő múlásával pedig folyamatosan csökken.



Forrás: [Portfolio.hu](http://Portfolio.hu)

**A kamattörlesztés aránya a teljes törlesztésen belül a futamidőből eltelt idő (hónap) és a hiteldíj függvényében**  
**Teljes futamidő: 20 év**



Forrás: Portfolio.hu

A hiteladós rögzített árfolyam feletti tartozását tehát ugyanolyan arányban vállalja át együttes erővel a bank és az állam, amekkora a kamattörlesztés aránya ezen időszak alatt a teljes törlesztőrészleten belül. Mivel a devizahitelek többségét 3-5 éve vették fel, jellemzően 15-20 évre, a kamattörlesztés általában közel kétharmados arányt képvisel a következő években a teljes törlesztőrészleten belül, így az öt év alatt ki nem fizetett összegnek is nagyjából ekkora részét vállalják át az adósoktól.

Tanácsadó legyen a talpán, aki minden, hozzá forduló ügyfél esetében kiszámolja az így kapott törlesztőrészletet. Egyetlen, átlagosnak mondható hitel esetében ezt az alábbiakban megteesszük. A példában szereplő lakáshitel jellemzői az alábbiak.

Egy annuitásos frank alapú lakáshitel adatai, jelenlegi CHF=250 HUF	
Eredeti hitelösszeg (forint)	7 millió
Teljes futamidő	20 év
Felvételkori árfolyam	160 forint
Első törlesztés időpontja	2008. január
Hiteldíj (legyen változatlan)	8,0%
Első törlesztőrészlet (forint)	57 813
<b>Jelenlegi törlesztőrészlet (forint)</b>	<b>91 486</b>
<b>Rögzítés alatti törlesztőrészlet (forint)</b>	<b>65 870</b>
Gyűjtőszámla tartozás* (forint)	613 346
Elengedett (kamat) tartozás (forint)	992 951
<b>Teljes törlesztőrészlet 2017-től**</b>	<b>98 487</b>

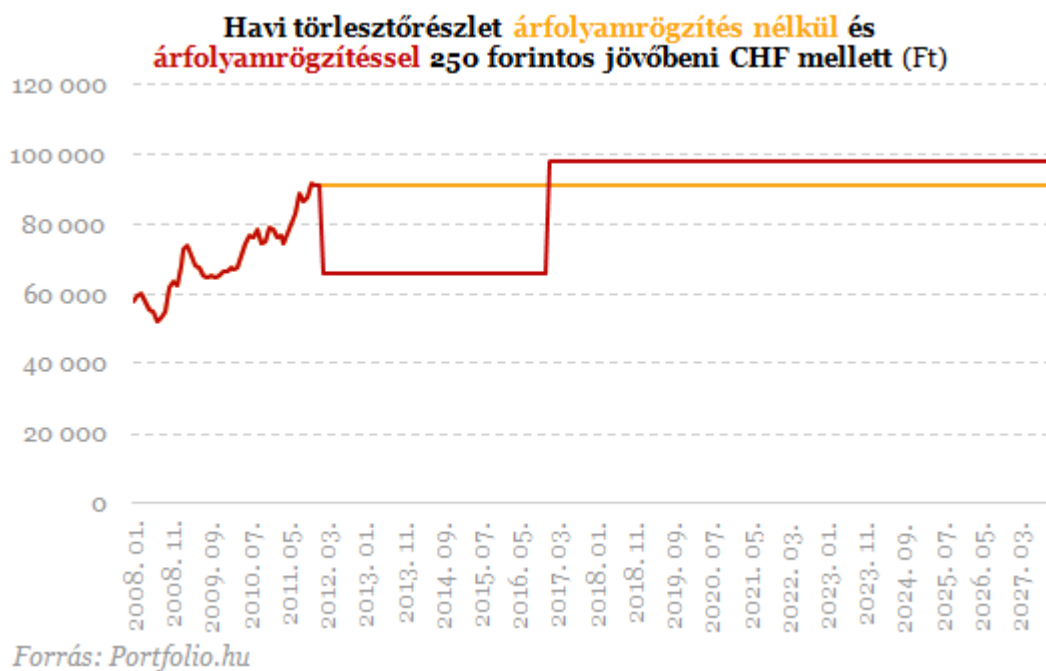
\* havonta 7%-os éves BUBOR-ral tőkésítve

\*\* 250-es frankárfolyam mellett, gyűjtőszámlával együtt

Forrás: Portfolio.hu

Amennyiben az adós februárban belép az általa immár négy éve törlesztett hitelével a csaknem öt évig (2016 végéig) tartó árfolyamrögzítésbe, törlesztőrészlete a jelenlegi 91 ezer forintról 66 ezer forintra csökken (ha a kamat változatlan marad). Öt év múlva 613 ezer

forintnyi gyűjtőszámla-tartozása gyűlik össze. Ez ugyan soknak tűnik, de ennél még nagyobb, közel 993 ezer forintnyi tartozást az öt év alatt a bank és az állam elengedett számára. Ez esetben 38%-ot az ügyfél, 62%-ot a bank és az állam megosztva vállalt. A gyűjtőszámlás forinthatelt eredeti devizahitelével párhuzamosan a lejárat végéig kell törlesztenie az adósnak, így a 2017 elején havi terhe a jelenlegihez képest nem drámaian ugyan, de 98 ezer forintra megemelkedik (250-es frankárfolyam mellett). A tervek szerint dönthet úgy is majd az ügyfél, hogy a rendszerből már 3 év után kilép. Akárhogy is tesz, a magasabb törlesztőrészletre való felkészülés pénzügyi tudatosságot igényel, ugyanakkor a példában szereplő adós számára vonzó lehet, hogy öt év alatt csaknem egymillió forintnyi kamattartozásától megszabadult. Ha az átlagos frankárfolyam alacsonyabb lesz 250 forintnál, természetesen az elengedett és a fizetendő tartozás is kisebb lesz.



*Mit vállal mindezzel a bankszektor és az állam?*

Először is tisztáznunk kell, kik veheti igénybe a kedvezményes árfolyamrögzítést. Teljes hitelállományukra vonatkozó becsléseinket az alábbi táblázat tartalmazza. Annyit tudhatunk, hogy a 90 napon túli késedelemben lévők, vélhetően (az eredeti árfolyamrögzítéshez hasonlóan) a más adóskönnyítő programban lévők, illetve az időközben végtörlesztők nem veszik/vehetik igénybe. Ugyanígy a 30 millió forintnál értékesebb ingatlannal rendelkezők is kimaradnak a lehetőségből. Előbbi kettőre az MNB adatait, utóbbi kettőre (és ezek átfedéseire) saját becsléseinket használtuk.

**A kedvezményes árfolyamrögzítésben érintett állomány (mrd Ft)**

<b>Deviza jelzáloghitel, szeptember vége</b>	<b>5 229</b>
- 90 napon túl késedelmes	- 598
- adóskönnyítő programban már részt vevő	- 800
- végtörlesztő*	- 680
- 30 millió forint feletti ingatlannal rendelkező	- 523
+ a fentiek közötti átfedések	461
<b>Összes potenciális igénybe vevő</b>	<b>3 089</b>
<b>Frissített árfolyamon (CHF=250 HUF)</b>	<b>3 226</b>

*Forrás: MNB-adatok alapján, Portfolio.hu-becslés*

Az állam és a bankszektor öt év alatti potenciális tehervállalásának kiszámításához ismernünk kellene a deviza jelzáloghitelek pontos lejárat és kamatszint szerinti összetételét, ez azonban nem áll rendelkezésünkre. A fentiekkel összhangban és az egyszerűség kedvéért azt feltételezzük ezért, hogy a rögzített árfolyam feletti rész egyharmadát az ügyfél, egyharmadát a bankszektor, egyharmadát az állam fizeti. Ekkor azt kapjuk, hogy a fent kiszámolt 3226 milliárd forintnyi deviza jelzáloghitel ki nem fizetett törlesztőrészlete öt év alatt 250 forintos frankárfolyam mellett nagyjából 537 milliárd forint. Ennek egyenként a harmadát, 179-179 milliárd forintot vállalná át a bankszektor és az állam az öt év során. E két szereplő éves tehervállalása a kamattörlesztés csökkenő jellege miatt egyre az öt év során egyre kisebb. Az első évben emiatt a 179 milliárdos összeg ötödénél nagyobb, nagyjából 45-50 milliárd forintos közvetlen bevételkiesést (és nem követelésleírást!) jelentene mindez például a bankszektor számára, ha minden jogosult csatlakozna az árfolyamrögzítéshez. E veszteség ugyanakkor a jövőbeni bevételtermelő képesség szempontjából is hiányozhat a bankoknak, így a közvetett hatással együtt ennél nagyobb lehet az eredményrontó hatás. Az állam kockázata viszont, vállalta, 270-es frank-, 340-es euró- és 3,3-as jenárfolyam felett ő vállalja a veszteségeket.

<b>Egyetlen szereplő (ügyfél, bank vagy állam) által vállalt ötéves teher (mrd Ft)</b>	<b>Árfolyamrögzítők aránya</b>			
	<b>100%</b>	<b>80%</b>	<b>50%</b>	<b>20%</b>
<b>CHF = 250 HUF</b>	179	143	89	36
<b>CHF = 220 HUF</b>	102	82	51	20
<b>CHF = 280 HUF</b>	256	205	128	51

*Forrás: Portfolio.hu-becslés*

## **2. A késedelmes hitelek forintosítása és 25%-os tartozáselengedése**

A szeptember 30-án a minimálbér összegét elérő mértékű, és 90 napot meghaladó késedelembe esettek deviza jelzáloghitelét a 2012. március 15-e és április 15-e közötti irányadó középárfolyamok átlagán forintra váltják, majd a konverziót követően a tartozás 25%-át elengedik. Az MNB adatai szerint a potenciálisan érintett (90 napon túl késedelmes) deviza jelzáloghitel-állomány összege 598 milliárd forint, úgy tudni azonban, hogy az állomány fele nem lesz jogosult erre a lehetőségre, mert ingatlanjuk forgalmi értéke a devizahitel-szerződés megkötésekor meghaladta a megállapodásban rögzített 20 millió forintot. Így összesen 300 milliárd forintnyi állományról lehet szó, ráadásul a forintosításra vonatkozó kérelmüket csak akkor fogadják el, ha március 15-éig igazolják, hogy a késedelembe esést a fizetőképesség jelentős romlása okozta. Az ezt igazolók bizonyos

feltételek mellett állami kamattámogatást is igénybe vehetnek, a Nemzeti Eszközkezelő pedig vállalja, hogy 2014 végéig a tervezett 5 ezer helyett 25 ezer lakást vásárol.

*Mit vállal mindezzel a bankszektor és az állam?*

A maximum 300 milliárd forintnyi hitelkövetelés 25%-ának elengedése legfeljebb 75 milliárd forintos veszteséget jelent jövőre a bankszektor számára, ugyanakkor az ügyfelek egy része esetében a fizetőképesség helyreállása esetén a céltartalékok esetleges visszairásának köszönhetően a nettó hatás ennél kisebb lehet. Az állam a Nemzeti Eszközkezelő lakás vásárlásainak megötszörözésével öt év alatt becsléseink szerint 25 milliárd forintos terhet vállalhat, míg a kamattámogatás évente maximum 7 milliárd, öt év alatt 35 milliárd forint lehet.

Az állam és a bankok tehervállalása (mrd Ft)	2012	5 év összesen
Bankok, követelésleírás	75	75
Állam, eszközkezelő	8	25
Állam, kamattámogatás	7	35

*Forrás: Portfolio.hu*

### 3. A jelenleg is zajló végtörlesztéssel kapcsolatos szabályok szigorítása

A kormány a bankok javaslatait megfogadva igyekszik mérsékelni a végtörlesztés negatív hatásait. Ezek költséghatása nehezen számszerűsíthető, mindenesetre a bankok egyelőre még mindig kiszámíthatatlan végtörlesztési veszteségeit mérsékelhetik:

- a végtörlesztési igényt a bank visszautasíthatja, ha az ügyfél 2012. január 30-ig nem tudja bemutatni, hogy a végtörlesztéshez elengedő összegű, más hitelintézet által kiállított kötelező érvényű hitelígérvénnyel vagy megfelelő pénzfedezettel rendelkezik.
- leírható az idei bankadóból a végtörlesztésből származó veszteségek 30%-a. Amennyiben a bankok végtörlesztési vesztesége eléri a november végi 90,5 milliárd forintos érték kétszeresét, akkor ez a tétel a bankoknak közel 54 milliárdos bankadó-visszatérítést jelenthet.
- a jövőbeni jutattások terhére megelőlegezett kifizetés ne, csak munkáltatói kölcsön nyújtható a végtörlesztéshez, mértéke az eltartott kiskorú gyermekek számtól függ. A A végtörlesztéshez nyújtott vissza nem térítendő támogatást pedig legkésőbb 2011. december 31-ig folyósítani kell.

Az állam és a bankok tehervállalása (mrd Ft)	2011
Bankok, bankadó-levonás	- 54
Állam, bankadó-levonás	54

*Forrás: Portfolio.hu*

### 4. Növekedési Paktum

- 2013-tól a bankadó mértéke 50%-kal csökken. 2014-től az EU jogrendjében elfogadott bankadónak megfelelő (kérdés, mekkora összegű) bankadó lesz érvényben. A felére csökkentett bankadó közel 65 milliárd forinttal alacsonyabb terhet jelent a bankok, és ugyanekkora bevételkiesést az állam számára.
- a Bankszövetség 2012. január végéig kidolgoz egy, a pénzügyi közvetítőrendszer

szerepvállalását a gazdasági növekedés szempontjából pontosan bemutató javaslatot, amiről a felek február végéig megállapodnak.

- az a bank, amely 2012. szeptember 30-ig növeli, az állománynövekedés forintban elszámolt ellenértékét levonhatja a 2012. évi bankadó alapjából azzal, hogy az állománynövekedés bázisát a 2011. szeptember 30-án fennálló állomány 95%-a jelenti. Hasonló ösztönzés lép életbe a lakásfedezetű és az EU-s támogatásokra vonatkozó hitelekre is, a fentiekkel összességében érvényesített levonás azonban nem haladhatja meg a különadó 30%-át. A fentiek hatása ugyanakkor nem számszerűsíthető, lévén, hogy a bankok hitelkihelyezései szempontjából sokkal több a negatív tényező, ami jelentősen háttérbe szoríthatja a fenti, ösztönző hatást.

Az állam és a bankok tehervállalása (mrd Ft)	2013
Bankok, alacsonyabb bankadó	- 65
Állam, alacsonyabb bankadó	65

*Forrás: Portfolio.hu*

## Konklúzió

A Bankszövetség és a kormány megállapodásának legnagyobb erénye, hogy intenzív párbeszéd indult meg a két fél között, és öt év alatt a jól fizető adósok terhei a jelenleginél jóval mérsékeltebbek lehetnek. Ez a bankrendszer hiteleinek minőségére és némileg a belső keresletre is pozitív hatással lehet. A bankok által vállalt veszteség ugyanakkor visszafogja a hitelkihelyezéseket, igaz, időben jóval inkább szétporlasztott módon, mint a végtörlesztés. A bankszektor fenti csomagból származó tehervállalásának maximuma becsléseink szerint a Matolcsy György által említett 600 milliárd forinttal szemben közel 200 milliárd forint, ha figyelembe vesszük a végtörlesztési veszteségek 30%-os levonhatóságát, a bankadó már korábban ismert felezésével azonban nem számolunk. Az állam költsége a kedvezményes árfolyamrögzítésben való részvétele, a Nemzeti Eszközkezelő tevékenységének kibővítése, a kamattámogatásban való részvétele és egyes tételek bankadóból való levonhatósága miatt ennél akár másfélszer nagyobb is lehet, ami viszont szinte megfelel a kormány 300 milliárd forintos becslésének.

Maximális (közvetlen) tehervállalás 250 forintos frank mellett öt év alatt (mrd Ft)		
(mrd Ft)	Bankszektor	Állam
Kedvezményes árfolyamrögzítés	179	179
90 napon túl késedelmeselek kezelése	75	60
Végtörlesztési veszteségek levonása	- 54	54
<b>Összesen</b>	<b>200</b>	<b>293</b>

Portfolio.hu cikke