

**DOKTORI (PhD) TÉZIS**

KAPOSVÁRI EGYETEM  
GAZDASÁGTUDOMÁNYI KAR  
Pénzügy és Számvitel Tanszék

Doktori Iskola vezetője:  
DR. KERÉKES 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

## Tartalom

1	A KUTATÁS ELŐZMÉNYEI, CÉLKITŰZÉS .....	3
1.1	A kutatás előzményei .....	3
1.2	Célkitűzések .....	5
2	ALKALMAZOTT MÓDSZEREK .....	7
3	EREDMÉNYEK .....	9
3.1	Lakásépítési program – banki finanszírozás.....	9
3.2	A devizahitelezés folyamata és következményei .....	9
3.3	A mikro- és a kisvállalkozások finanszírozása.....	12
3.4	A lakossági eladósodottság mértékéről .....	13
4	KÖVETKEZTETÉSEK, JAVASLATOK .....	14
5	ÚJ ÉS ÚJSZERŰ TUDOMÁNYOS EREDMÉNYEK.....	16
6	A DISSZERTÁCIÓ TÉMAKÖRÉBEN MEGJELENT PUBLIKÁCIÓK.....	21

# **1 A KUTATÁS ELŐZMÉNYEI, CÉLKITŰZÉS**

## **1.1 A kutatás előzményei**

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 kezdet helyszíne az Amerikai Egyesült Államok, ahol a „korlátlan” költségvetési kiadások 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 pénzügyi innovációk révén új eszközöket kreáltak, amelyek ugyan a gazdaság konjunkturális ciklusait korlátozhatták, de ez egyben az ellenőrizhetőségük lehetőségét is akadályozták.

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. 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.

Míg a piac felfelé megy, az árak emelkednek, 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, 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, még csak nem is gondolhattam, hogy mi zajlik majd le a következő években a lakossági hitelpiacon, 2010 után milyen kormányzati és banki döntések és lépések történnek. Mindezek alapján

nagymértékben át kellett gondolnom a kezdeti tervezetet. Természetesen az értekezés témája nem változott, továbbra is a retail banki piacról szól.

## 1.2 Célkitűzések

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 meglévő szakirodalmat – tanulságként is szolgálhassanak. A szakirodalom feldolgozását követően az elvárható forráskritikai kötelezettség alapján megfogalmaztam azokat a hipotéziseket, amelyeket szükségesnek és kutathatónak tartottam.

*1. Hipotézis:* a 2000-ben indított lakásvásárlást ösztönző program elsődleges támogatási eszközéről, a hitelek után fizetett piaci kamatszinttől lényegesen elmaradó kamatról rövid távon kiderült, hogy 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 teremtődtek meg. Feltételeztem, hogy

- a túlfűtött kereslet kiszabadulásának és fokozódásának az állami szerepvállalás ágyazott meg, illetve
- a pénzüzetek 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 törlesztőrészetet a folyó jövedelmükből és megtakarításaikból nem voltak képesek fizetni. Feltételeztem, 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.

3. *Hipotézis:* feltételeztem, hogy 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, és 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 felszámolásával, de legalább a csökkentésével a devizahitelezéshez hasonló tömeges hibás döntéseket mérséklődése, ideális esetben megszűnése feltételezhető.

5. *Hipotézis:* a lakosság a tipikus megtakarító, ennek ellenére feltételezhető, hogy a lakosság hitelállománya a reálgazdaság alakulása alapján jelentős nagyságú is lehet.

## 2 ALKALMAZOTT MÓDSZEREK

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 elméleti, valamint 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, feldolgozását, majd az irodalomjegyzék összeállítását. Azzal tisztában voltam, hogy a kezdeti forrásjegyzéket bővítenem kell, mert az értekezés munkahelyi vitájáig eltelhet 3–5 év, ami alatt az aktuális gyakorlati kérdésekről előre nem becsülhető számú folyóiratcikk, szakkönyv jelenhet meg. Utólag kiderült, hogy a kezdeti becslésem mélyen elmaradt a valóságtól. A bekövetkezett pénzügyi válságot, különösen annak mélységét és terjedelmét minden bizonnyal senki nem várta. Ugyancsak senki nem várta hazánkban, hogy a külföldi devizákban, elsősorban svájci frankban denominált jelzáloggal fedezett lakásvásárlási és építési hitelek adóssait az árfolyamkockázat figyelmen kívül hagyása vészhelyzetbe sodorja. A nem várt mégis bekövetkezett, és ez központi kérdésévé emelte a devizahitelezést. Természetesen a kapcsolódó irodalmi források szaporodtak, és lényegessé vált a folyamatot szemléltető adatsorok összegyűjtése is. 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 elegendő 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 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, ami vélemény szerintem vitatható, de 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. Egy budapesti egyetemen 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.



### **3 EREDMÉNYEK**

#### **3.1 Lakásépítési program – banki finanszírozás**

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.

#### **3.2 A devizahitelezés folyamata és következményei**

A 2000-es évek elején kezdődött és 2005-től lett domináns a jelzáloggal fedezett lakásvásárlási és szabad felhasználású hiteleken 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 bevételek 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 szerződés kori 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 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 tisztában 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 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 meglévő 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.

### **3.3 A mikro- és a kisvállalkozások finanszírozása**

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.

### 3.4 A lakossági eladósodottság mértékéről

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 nagynek 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 (munkaalalom fenntartása és növelése) és az állam (kormány) társadalmpolitikai 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 hitelnújtásának a másodlagos hitelnújtása 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 túlzottak minősíthetők, ha a felépített lakásoknak nincs vevője. Ekkor a bankok elsődleges hitelnújtásainak 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.

#### **4 KÖVETKEZTETÉSEK, JAVASLATOK**

A nemzetközi irodalomban sem a bank, azon belül a retailbank fogalmára nincs egységes definíció. Az 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. Utóbbiak melletti érv: családi jellegük méreteik csökkenésének az arányában növekszik, és a családi vállalkozások, valamint a háztartások pénzügyi műveletei összefolyhatnak.

Az értekezés írásakor igyekeztem a fontosabbnak ítélt területeket kiemelni, hogy azok elemzésére elegendő terjedelem jusson. E pontban 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 a program végét is jelentette, mivel a költségvetés számára vállalhatatlan következményekkel járt.
- A devizaalapú hitelezés következménye a katasztrofális lakossági hitelportfólió kialakulása. A magyar háztartások hitelállománya 2008-ig erőteljes ütemben nőtt, 2010 június 30-án megközelítette a 10 600 milliárd forintot. A hitelállományon belül a devizahitelek összege 7266 milliárd forint volt, aminek több mint 90%-a svájci frankban, 7%-a euróban és a maradék japán jenben volt denominálva.
- A 90 napon túli késedelembe esett adósok mellett kritikusnak tekinthetők azok a lakossági csoportok is, amelyeknél a hitelek átstrukturálásával a nemtörlesztést legalább átmeneti ideig ki lehetett zárni, továbbá a 30-90 nap közötti késedelemben levők egy része rövid idő alatt a 90 napon túliak csoportjába csúszhat, végül a közüzemi tartozással rendelkezőknél a nemtörlesztés is kényszerű választás lehet.
- A mikro-, a kis- és a középvállalkozások hitelei nagyjából hasonló arányt képviselnek. Ez és a kkv-szektor vállalati hitelezésen belüli súlya nem arra utal, hogy a mikro- és kisvállalkozások finanszírozása kielégítő mértékű, hanem arra, hogy a középvállalatok még ma sincsenek a szükséges számban és ágazati szerkezetben jelen a magyar gazdaságban.

## 5 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 pénzintézetek 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, bizonyítottnak tartom. Ebből következik az

**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 törlesztőrésze (tőketörlesztés+kamat) jelentős mértékben kisebb volt mintha forinthitelt 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 felvételkor induló törlesztőrésze 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. és a 3. hipotézist is el kell fogadni, mert mind az adós, mind a hitelező felelőssége megállapítható volt.

**Eredmény II. Nem fogadható el (legenyhébb megfogalmazással is vitatható) az a banki gyakorlat, miszerint a hosszú futamidejű jelzáloggal fedezett devizaalapú hiteleknél az adósok tőketörlesztési és kamatfizetési kötelezettségét - arra hivatkozva, hogy a finanszírozás forrásköltségei növekedtek - további költségelemekkel megemeljék.** Ugyancsak nem fogadható el az adósok védelmében felhozott állítás, miszerint a devizaalapú jelzáloghitelek – rossz banki termékek – voltak, devizához nem kapcsolódtak. **A hitel folyósításakor meglévő kamatkülönbözet csak úgy létezhetett, hogy a devizaalapú hitel forrásaként adódó devizaforrásnak (svájci frank, euró) a kamata a forintkamatnál alacsonyabb volt.**

- A végtörlesztésnél a törvényhozók 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 feltétlenül nem javította, inkább rontotta, de ezen kívül – és ez az, amit itt hangsúlyoznék – 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 hitelekből 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 ennek az állításnak nem mond ellent a lakosság hitelállományának a jelentős nagysága, igazoltnak tartom. **Eredmény IV. A jelzáloggal fedezett lakáshitelek állományát önmagában nem lehet túl nagyok 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 kiszorító devizaalapú hitelezés végső oka a lakossági pénzügyi kultúrájának a nem megfelelő szintje – ugyan nem igazolható túlzottnak tekinthető állításként, de a válaszok az**

**elfogadható színvonal meglétét sem támasztják alá. Ami feltétlenül megállapítható az, hogy a pénzügyi kultúra fejlesztése a jövő nemzedék érdekében szükséges és elengedhetetlen.**

## 6 A DISSZERTÁCIÓ TÉMAKÖRÉBEN MEGJELENT PUBLIKÁCIÓK

### Idegen nyelven teljes terjedelemben megjelent közlemények

**Zoltán Bánfi** (2011): Growth of Retail Lending Before the Crisis. pp.: 55-66  
In Gáspár-Vér, K. (ed.): *Financial and Economical Problems in the First Decade of the 21st Century*, Sapientia Hungarian University of Transylvania.

**T. Bánfi–A. Bánfi-Z. Bánfi** (2013): Europe, Time to wake up! Change of monetary policy instruments – reduction of public debt (interest burdens), system of fiscal and monetary objectives – central bank independence, *Public Finance Quarterly* 2., pp.: 219-229.

### 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.