



A Magyar Hitelszövetség szerint a devizahitelek jelentős része a pénzügyi vállalkozások által folyósított hitelek miatt került bajba. E cégeknél tetten érhető, hogy olyan embereknek adtak hitelt, akiknek nem lett volna szabad, mert sem a jövedelmük, sem az élethelyzetük ezt nem tette volna lehetővé. Barabás Gyula, a szövetség elnöke szerint, az ilyen pénzügyi társaságokat meg kellene szüntetni. Jó hír, hogy várhatóan egy-két bank a jövőben – a hitelszövetség információi szerint – jelentősen mérsékelni fogja a törlesztőrészeket. A most viták keretében álló banki magatartási kódex sokat segítené a nehéz helyzetben lévő hiteleseken hiszen meggátolná, hogy a bankok a jövőben egyoldalúan módosítsák a hitelszerződéseket.

Továbbra is aggályos a pénzügyi vállalkozások által elkövetett hitelezési bűncselekmények

Leggyengébb láncszem itthon a politika

❖ **Hány devizahiteles van ma bajban a válság óta? Egyre több a kilakoltatás, így fontos kérdés, hogy vajon e veszélynek mennyien vannak kitéve, mert 2-3 hónapja nem fizettek törlesztőrészt?**

A hivatalos adatok szerint, mintegy 40 ezer a lezáratlan jelzáloghitelek száma, ahol 90 napon túli a tartozás. A jelzáloghitelek között 62 ezer esetben – ha késve is, de – rendezték a hátralékot. A pénzügyi vállalkozások körül azonban ennél jóval nagyobb a baj. Alapvetően ők drága hiteleket adnak, és ha az ügyfelek nem fizetik a törlesztőrészt, az ingatlanra rögtön lecsapnak és azt akár a piaci ár feléért értékesítik. A legsúlyosabb problémák az úgynevezett opciós szerződésekből következnek. Ezek nyomán több ezer kilakoltatás történt meg eddig is, ám véleményem szerint ezek egy része jogtalanul történt. A Magyar Hitelszövetség adatai szerint a válság óta

több mint háromezer jogtalan kilakoltatás történt, és ezek mindegyike kétes pénzügyi vállalkozásokkal megkötött szerződésen alapult. Pontos számokat azért sem lehet tudni, mert ezek a társaságok – a kereskedelmi bankokkal ellentétben –, semmilyen adatszolgáltatást nem nyújtanak.

Több pénzintézet nem hajlandó finanszírozni ezeknek a pénzügyi társaságoknak a hiteleit, amelyeket óriás kamattal továbbadnak az ügyfeleknek. Az ilyen vállalkozások működését szigorúan szabályozni kellene, mert ennek hiányában súlyos társadalmi és szociális károkat okozhatnak.

❖ **Mitől ennyire veszélyesek az ilyen típusú hitelek?**

Az évente hozzánk érkező 3000–4000 panasz döntő többségét – mintegy 80 százalékát – a pénzügyi vállalkozások, nem a bankok, és biztosítókhoz kapcsolódó hitelügyek teszik ki.

Az ingatlanfinanszírozók, a követelésbehajtók nem fizető adósai miatt kerülnek szinte kilátástalan helyzetbe, mert a szerződés a jelzálogjog mellett elidegenítési és terhelési tilalom helyett vásárlási lehetőséget biztosít a hitelező cégnek. A hitelt közvetítő vállalkozás vételi opciót köt ki arra az esetre, ha az ügyfél nem törlesztené az adósságát. Az opció értéke pedig sokkal alacsonyabb, általában a fele, mint a lakás valós piaci értéke, a legtöbb esetben a hitelösszeggel megegyező, vagy ahhoz közeli.

Egy kereskedelmi banki jelzáloghitelnél nem áll fent ez a probléma, a finanszírozó pénzintézmény ugyanis csak elidegenítési és terhelési tilalmat köt ki a szerződésben. Ezzel zárja ki, hogy más idő előtt értékesíthesse az ingatlant. De arra is biztosít lehetőséget, hogy a bajba került adós a biztosítékból saját értékesítés esetében rendezze adósságát. Ráadásul, míg

a kereskedelmi bankoknál a felmondási idő – a legtöbb esetben – három hónap, ezeknél a kétes cégeknél maximum 60 nap.

Utóbbiak esetében még kilakoltatásról sem lehet beszélni, mert egyszerűen rátörnek az ajtót az adósokra a behajtók. Végrehajtás sincs, mert a hitelező a vételi opcióval él és rövid időn belül láncértékesítés történik. Egy héten belül akár 2 újabb tulajdonosa is lehet a szóban forgó ingatlanak.

❖ **Bár legálisan működő vállalkozásokról van szó, mégis hogyan lehet ennek az üzletnek véget vetni?**

Ki kell mondani, hogy nincs szükség ezekre a vállalkozásokra. Az említett pénzügyi cégek olyan személyeket juttatnak hitelhez, akiket a kereskedelmi bankok elutasítanak. A hitel a legtöbb esetben arra szolgál, hogy elkerüljék a végrehajtást, vagy éppen magánkölcsonüket és közüzemi tartozásikat fizethessék ki. A fogyasztó azonban inkább egy végrehajtóval pereskedjen például a kiegyenlített telefonszámla részletei miatt, mint hogy 2-3 millió forintos kölcsön okán elveszítse az otthonát.

❖ **Ki mondhatná ki, hogy ezek a vállalkozások nem működhetnek tovább, nincs rájuk szükség?**

A pénzügyi vállalkozások a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyeletét ellátó szervek által kiadott engedély alapján működhetnek. A jogszabályoknak és a törvényeknek elméletileg meg kellene felelniük. Valószínűleg meg is felelnek, az üzletpolitikájuk azonban káros. Törvényi szabályozással kellene megtiltani a szóban forgó vállalkozások működését, a hiteleket közvetítő ügynökökről pedig egy adatbázist kell létrehozni, amire csak azok kerülhetnek fel, akik megfelelő szaktudással, tapasztalattal és érvényes banki szerződéssel rendelkeznek.

❖ **Az eladósodási trend és a bedőlt hitelek növekvő száma mennyire köthető a válsághoz?**

Ez teljesen független a válságtól. A pénzügyi intézetek között az utóbbi két-három évben felerősött verseny felőlten hitelkihelyezéshez vezetett. A kockázatos devizahitelezési gyakorlat elterjedése – amelyben az ingatlan értékének 90–100 százaléka szolgál fedezetül – egyértelműen a bankok hibája. A hiteligénylők az évek során egyre csekélyebb önrésszel rendelkeztek. Sokan nem azért maradnak el a törlesztőrészlettel, mert az 80 ezer forintról 130 ezerre emelkedett. Hanem mert már a 80 ezer is sok volt.

❖ **Számos intézkedés született, a növekvő számok viszont azt mutatják, hogy kevés sikerrel. A bank és kormány közötti megállapodás mit takar?**

A kormány és a bankszövetség közötti megállapodás szerint futamidő-hosszabbításra, elő- és végtörlesztés esetén díjmentességre, valamint devizahitelből forinthitelre történő átszerződésre van lehetőség. Az utóbbinál rosszabbat elképzelni sem lehet. Egy 60 ezer forintos törlesztőrészlet 175 ezerre emelését nem tartom segítségnek. Nem csoda, hogy mindössze 6 jelzáloghitelt váltottak át devizáról forintra, az átlagos szerződési állomány nem érte el a 600 ezer forintot.

Egy korábban elfogadott jogszabály a munkanélkülivé vált, vagy fizetési nehézségekkel küzdő, ám munkával rendelkezők számára átmeneti támogatást biztosít hiteltörlesztéseik során, de itt lényegében csupán néhány tízezer forintos segítségről van szó.

Az önkormányzatoknak ugyancsak törvény garantálja az elővásárlási jogot a kényszerárverésekre jutó ingatlanok esetében, ám előre látható, hogy a helyhatóságoknak ilyesmire eddig sem volt, és ezután még kevésbé lesz saját erőforrásuk.

A szövetség elképzelése szerint legalább lakáscélú hitelek esetében egy úgynevezett kamatplafon mellett meg lehetne teremteni a forintra átváltás lehetőségét – amire egyébként nemzetközi példa is van, bár ott nem is



merik az árfolyamkülönbséget. Ez még az árfolyamvesztés mellett is 30–40 százalékkal olcsóbbá tenné a hiteleket. Havonta bruttó 10–12 milliárd forintból megvalósítható a konstrukció, ami most soknak hangzik, ám legalább a fele megtérülne például fogyasztásban, adókban.

A jelenleg csődközeli vállalkozások tevékenységük és munkahelyek megmentésére, stabilizálására tudnák fordítani a fogyasztás növekedéséből adódó bevételeket. Ezáltal a bankok is stabilabb hitelfizetői körhöz juthatnának, ezzel szemben most kénytelenek forrásaikat a problémás hitelek fedezésére átcsoportosítani.

❖ **Mikor kellett volna közbelépnie az államnak?**

Az államnak kellene szerveznie a kockázati közösséget, amiben a bankok ugyanolyan szereplők, mint bárki más. A szabályok és keretek kialakítása mellett azt is meg kellene vizsgálnia, hogy az adott tevékenység gazdaságilag, társadalmilag fenntartható és szükséges-e. És ha egy pénzügyi tevékenység hatása hosszú távon – rövid távú előnyök mellett – károsnak bizonyul, bizony közbe kell avatkoznia. Sokan emlékszünk arra, hogy az Egye-

sült Államokban nem mérték fel kellően a kockázatokat és olyanoknak is adtak hitelt, akik nem lehetett volna. A hazai hitelezők is gyorsan átvették ezt a felelőtlen hitelezési gyakorlatot. Igaz, a pénzügyi vállalkozások nem saját, hanem némely kereskedelmi bank pénzét tették és teszik a mai napig kockára. Ettől jó néhány kereskedelmi bank távol tartotta magát. Nekik azonban, például a Bankszövetségen keresztül, figyelmeztetniük kellett volna a veszélyekre piaci társaitkat és persze az ügyfeleket. Mivel ezt nem tették meg, most kénytelenek osztozni a következményekben, ilyen például a presztízsveszteség.

A kétes pénzügyi vállalkozások hitelengedélyét már rég vissza kellett volna vonni. A hitelállományt pedig a banknak kellene átvennie.

Jó erkölcsbe ütköző szerződésekről lehet ugyanis szó, amikor a vételár a forgalmi érték 40–50 százaléka. Ezt uzsorajellegű szerződésnek hívják. A bíróságon már születtek olyan állásfoglalások, miszerint semmissé válnak azok a szerződések, amiben a hitelösszeg és annak egyéves járulékai közelebb állnak a vételi opcióhoz, mint az ingatlan valós értékéhez. A kölcsönszerződés megáll, csak éppen nem vételi opcióval, hanem jelzáloggal.

❖ **Az utóbbi időben erősödött a forint, a törlesztőrészek mégsem csökkennek. Mi lehet ennek a hátterében?**

Konstrukciótól függetlenül, a forint kilengéseinek erősödésével megkezdődött a kamatemelés. Az ország kockázati felára, az árfolyam és a kamatemelés együttes hatása eredményezték a törlesztőrészek drasztikus emelkedését és van, ahol 6 hónapra rögzítik az árfolyamot.

Szeptember végére egyébként már kamatcsökkenés is várható, főként a forintárfolyam többé-kevésbé fokozatos javulása miatt. Aki ezt elsőként teszi meg, az nagy sikert arat vele, míg a többiek magyarázkodhatnak, de kénytelenek lesznek követni a példát.



❖ **Mennyire kiugró az eladósodás mértéke a környező országokhoz viszonyítva?**

Horvátországban ismeretlen a devizában való eladósodás, legalábbis ilyen méretekben. Amíg a hitelkamat nálunk 6–8 százalékra emelkedett, addig például Lengyelországban ez a szint 5–5,5 százalékon maradt, Csehországban sem volt a magyarországihoz hasonló gigantikus emelkedés. A környező országokban jóval visszafogottabb az eladósodás, van szabad pénzeszköze a lakosságnak. Az egy dolog, hogy Szlovákia a gyenge euró idején csatlakozott az unió pénzügyi övezetéhez. Viszont náluk 5–5,5 százalékos kamatszint és kezelési költség nélkül lehet hitelhez jutni, fiatalok otthonhoz jutását támogató hitelek pedig 2,5 százalékért érhetők el és nincs árfolyamváltozás. Ausztriában 3,5 százaléknál felül nem lehet felhitelt az emberek, míg Magyarországon 6–8 százalékért. A mi helyzetünk a kockázatos hitelek miatt kiugróan rossz, sokan úgy vettek fel hitelt, hogy még a közjegyzőre sem volt pénzüik. A pénzügyi vállalkozásoknál gyakran csak az volt a feltétel, hogy legyen az ügyfélnek pulzusa.

❖ **A bankok jelentős profitra tettek szert még ilyen körülmények között is...**

Az OTP valóban 85 milliárd forintos

nyereséget ért el, viszont ennek az összegnek a szétosztása – csak ennél a banknál – hitelenként sem érné el az 1500 forintot. Ebben az eredményben ugyanakkor benne van például az ukrán leányvállalat kockázata is, ami óvatosságra int. Emellett persze az eredményességet javította, hogy jó néhány alkalmazottat elbocsátottak a banktól, és sokaknak 8-ról 7 órára csökkentették a munkaidejét. „Készletértékelési” növekmény a devizában nyilvántartott kamatbevétel forintváltásából származó bevételei – az elmúlt év hasonló időszakában tapasztalt árfolyamhoz képest –, de tavasszal nagyon jó áron vásárolt részvénye a félévi zárásakor felértékelődött. Vagyis nem az előnyös gazdasági hatások mutatkoznak meg feltétlen ebben a profitban.

❖ **Többen etikátlannak tartják, hogy a profitból egy árva forinttal sem segítik a bajba jutott hiteleseket.**

Mindenki azt teszi, amit megengednek, illetve nem tiltanak. A bankok meg se tehetnék volna, hogy ilyen profitra tegyenek szert, ha erős szabályozás mellett lehetett volna hitelezni. Az állam több hibát is elkövetett: megengedte a devizahiteleket – legalábbis ilyen mértékben –, és megnyirbálta az államilag támogatott hiteleket, és lényegében elengedte a gyeplőt. Azért azt is meg kell jegyezni, hogy a válságkezelés nekik is rengeteg pénzbe kerül, és fog még kerülni.

❖ **A válság során a vállalkozók hány százaléka ment tönkre hitel híján, vagy mert szinte teljesíthetetlen feltételek mellett juthattak csak pénzhez?**

Jelenleg 38–40 ezer vállalkozást számoltak fel, azt azonban nem lehet pontosan megmondani, hogy ebben mekkora rész tulajdonítható a válságnak. Tény, hogy mostanság nemigen lehet meghosszabbítani a hiteleket. Vállalkozói kölcsönök a valóságban nem is nagyon léteznek, inkább csak papíron.

Sebők Andrea