Drágák-e a lakossági hitelek Magyarországon?

2010. szeptember 24. 10:00

A magyarországi hitelintézetek 2008 októberét követően forrás- és kockázati költségeik emelkedését meghaladó módon terhelték a lakossági adósokat. Az MNB az erőfölény csökkentését, a hitelárazás átláthatóságának javítását és ennek következtében az árverseny élénkülését célozza szabályozási javaslataival - írja Gyura Gábor és Szigel Gábor, a Magyar Nemzeti Bank két szakértője.

A nemzetközi gyakorlat alapján némi iróniával hungarikumnak is tekinthetők a Magyarországon az állomány zömét kitevő "szabadon változtatható kamatozású" hitelek. Ezen termékek lényege, hogy a bankok - az általában rövid, 3-12 hónapos - kamatperiódusok végén aktuális hirdetményükben határozzák meg az ügyfél által a következő kamatperiódusban fizetendő ügyleti kamatot. A döntést az intézmények belső üzletpolitikai döntésük alapján egyoldalúan, az ügyfél számára előre nem kiszámítható módon hozzák meg.

Sem a Magatartási Kódex, sem az új hiteltermékek nem hoztak valódi transzparenciát

A már évek óta napirenden lévő szabályozási törekvések célja mindeddig az volt, hogy ezen egyoldalú változtatási lehetőséget keretek közé szorítsa. A hitelintézeti törvény tavaly márciusi módosítása előírta, hogy a bankok a kamatemelésre feljogosító okokról listát készítsenek. A Magatartási Kódex ehhez képest lényegében csak annyi előrelépést hozott, hogy az oklistáról kikerültek a legirreálisabbak. A Kódexben vállaltak tanulmányozása alapján azonban nyilvánvaló, hogy a felsorolt tételek között (gyakorlatilag bármilyen adó-, szabályozás- vagy forrásköltség-változás) adott időszakban legalább egyről szinte bizonyosan állítható, hogy a hitelező számára kedvezőtlenül változott, így arra hivatkozva elvileg a kamat is emelhető. Akad azonban ennél is nagyobb probléma: semmilyen konkrét, megfogható szabály nincs arra nézve, hogy mennyivel és milyen időszakra emelhető az ügyfelek által fizetett kamat, ha például Magyarország országkockázati felára (CDS) 100 bázisponttal megemelkedik két hétre. A sokat emlegetett "szimmetria-elv" ráadásul szintén ellenőrizhetetlen: a szabályok nem egyértelműsítik, hogy ha a - példánkban említett - CDS-mutató később csökken (de például a bankközi kamatok emelkednek) akkor a hitelkamatot kell-e egyáltalán, és ha igen, milyen ütemben, milyen mértékben mérsékelni.

A piacon időközben megjelentek referenciakamathoz kötött hiteltermékek, melyek árazása a szabadon változtatható kamatozású kölcsönöknél lényegesen átláthatóbb. A kiskapu azonban megmaradt: több banknál egyoldalúan növelhető maradt a referenciakamat feletti felár. Azaz, ha egy hitelt a bankközi kamathoz (BUBOR-hoz), vagy a jegybanki alapkamathoz kötnek is, akkor sem lehet biztos abban az ügyfél, hogy az általa fizetett kamat csak az említett referenciakamatokkal együtt változik, hiszen a hitelező - az oklista valamely tételére hivatkozva - ettől függetlenül is emelheti azt.

Az átláthatatlan árazás ellehetetleníti az árversenyt

Mivel egyetlen hitelfelvevő sem lehet abban biztos, hogy az általa kiválasztott bank hitelfeltételei nem módosulnak a következő kamatperiódustól (vagyis legkésőbb 3-12 hónap múlva), ezért lényegében Magyarországon nem volt és jelenleg sem lehetséges a termékek tudatos összehasonlítására alapozva hitelt választani. Ugyanezen bizonytalanság miatt a "drága" banktól sem feltétlenül racionális "olcsóbb" szolgáltatóhoz átpártolni - a fogyasztó ugyanis a váltás biztos költségeiért cserébe csupán egy rövid időszakra kap biztos előnyt.

Mit mutatnak a konkrét számok?

A bankok árazási erőfölényének kihasználását nagyon nehéz egzakt módon számszerűsíteni, leginkább azért, mert a források nincsenek megcímkézve (vagyis nincs egyértelmű megfeleltetés, hogy melyik forrás finanszírozza melyik hitelt), így egy konkrét jelzáloghitel pontos finanszírozási költsége nem meghatározható (kivéve a jelzáloglevél-alapú finanszírozásnál, ami viszont csak a jelzálog-hitelállomány töredékére jellemző). Ennek hiányában viszont a teljes banki forrásköltségekkel kellene számolnunk, amire nem rendelkezünk adatokkal. Emiatt közelítő számításokat végeztünk a banki profitmarzs alakulását illetően az állomány meghatározó részét kitevő svájci frank alapú lakossági jelzáloghitelekre.

Számításaink szerint a hitelintézetek a válság kitörését követően a forrás- és kockázati költségeik emelkedését meghaladó módon terhelték az adósokat. 2008 szeptembere óta a svájci frank jelzáloghitelek átlagos hiteldíja 7,1%-ról 2009. júniusára 8,2% körüli szintre emelkedett, és azóta lényegében nem is csökkent vissza (kb. +110 bázispont). Ez egy 8 milliós, 17 éves hátralévő futamidejű hitelnél körülbelül 5 ezer forintnyi havi törlesztőrészlet-emelkedést eredményezett. Ugyanezen időszak alatt a svájci frank bankközi kamat (a 3 hónapos CHF-LIBOR) 2,8-2,9%-os értékről tartósan 0,2% alá esett (-260-270 bázispont). A svájci frank jelzáloghitelek

kamata és a svájci frank referenciakamata közötti különbség tehát összességében mintegy 360-380 bázisponttal nőtt, ennyi az ügyfelek referenciakamat feletti pluszterhelése. Ennek okaként a hitelintézetek többnyire az emelkedő forrásköltségeket és hitelezési veszteségeiket nevezik meg.

Mennyiben indokolja a hitelkamatok növekedését az országkockázati felár emelkedése miatti forrásköltség-változás?

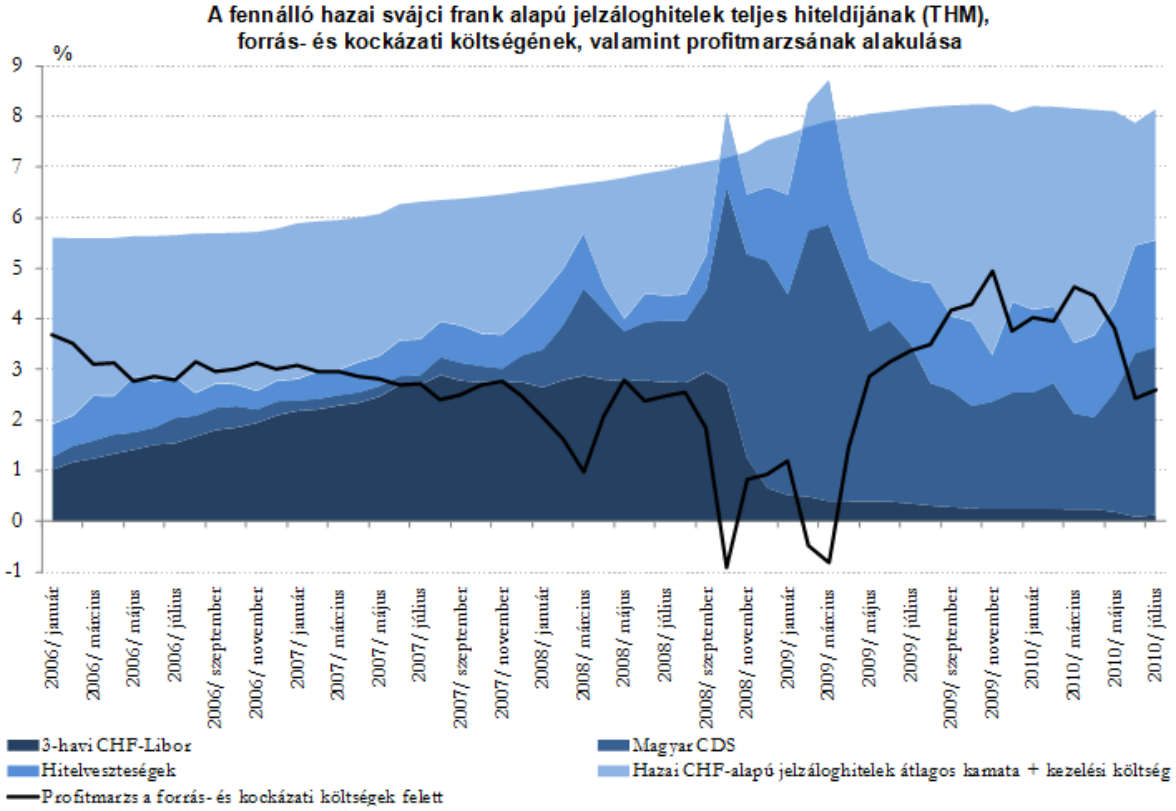
Az országkockázatokat jelző CDS-felár a 2008. harmadik, válság előtti utolsó negyedévében tapasztalt átlagosan 135 bázisponthoz képest valóban emelkedett: 2008 októbere óta eltelt időben az átlagos értéke 320 pont volt (+185 bázispont). Figyelembe kell vennünk azonban, hogy a CDS a forrásköltségek emelkedésének csak egy durva felső becslését adja, mivel ez csak egy határköltséget jelent, és csak a bankok azon forrásait érintheti, amelyek éppen átárazódnak vagy meghosszabbításra kerülnek.

Mennyiben indokolja a hitelkamatok növekedését a betéti marzsok vagy a swapköltségek változása?

A devizahitelek finanszírozásának csupán egyik módja, hogy a bank közvetlenül devizában vesz fel forrást. A magyar bankok a devizafinanszírozást megteremthetik úgy is, hogy elswapolják a forintbetéteiket devizára. Ekkor mind a betéti marzsok változása, mind a swapköltségek hathatnak a hitelárakra. Ami a számokat illeti: a hazai bankok lakossági forint betéteken elért átlagos forrásmarzsa (BUBOR-ból kivonva a betéti kamatlábat) a válság előtti 2,8-3,0%-ról 2009 végére fokozatosan 0,9-1,2%-ig csökkent vissza (-160-210 bázispont). A swapállományra vetített költség pedig 2008 októbere és 2009 májusa között valóban kb. 100-200 bázisponttal magasabb volt a válság előtti szintnél, bár azóta teljes mértékben visszatért a válság előtti szintre. A swapköltségek átmeneti megemelkedése ráadásul éppen akkor következett be, amikor a betéti marzsok erodálása még nem volt erős. Összességében tehát a betéti marzsokon és swapköltségen alapuló forrásköltség emelkedés az időszak túlnyomó részében valamivel 200 bázispont alatt volt. Fontos, hogy a betéti marzsok romlása és a swapköltségek miatti forrásköltségek nem adhatók hozzá a CDS miatti forrásköltség-növekedéshez: hiszen ezek két különböző finanszírozási megoldáshoz tartoznak (vagy az egyik érvényesül, vagy a másik). Emellett az a kérdés is feltehető, hogy jogosan hárítják-e át a bankok a betéti marzsaik emelkedését a hiteladósokra: ha például a hitelkamatok egyoldalú módosítása nem lenne olyan egyszerű, akkor lehet, hogy a betéti kamatok se emelkednek ilyen mértékben.

Menyiben indokolják a kamatok növekedését az emelkedő hitelveszteségek?

A svájci frank hiteleken (ebben a jelzáloghiteleknél rosszabbul teljesítő gépjármű-hitelek is benne vannak) elszenvedett 12 hónapos görgetett portfólió-arányos értékvesztés a válság előtti 0,5-0,7%-ról 2009 végére 1,8%-ra (+110-130 bázispont), 2010 júniusára 2,1%-ra emelkedett (+140-160 bázispont). Ugyanakkor itt felmerül a kérdés, hogy elfogadható-e, ha a bankok az aktuális hitelveszteségeiket teljes mértékben a teljesítő adósokra terhelik. A prudens működés alapfeltétele szerint ugyanis a hitelezési veszteséget a banknak a teljes gazdasági ciklusra kell a hitelek árába beárazni. Így a veszteségek megemelkedésének nem lenne szabad növelni az egyébként jól teljesítő adósok ügyfél-kamatát, hiszen ez egyébként önmagában is növeli a nem-teljesítő adósok számát.

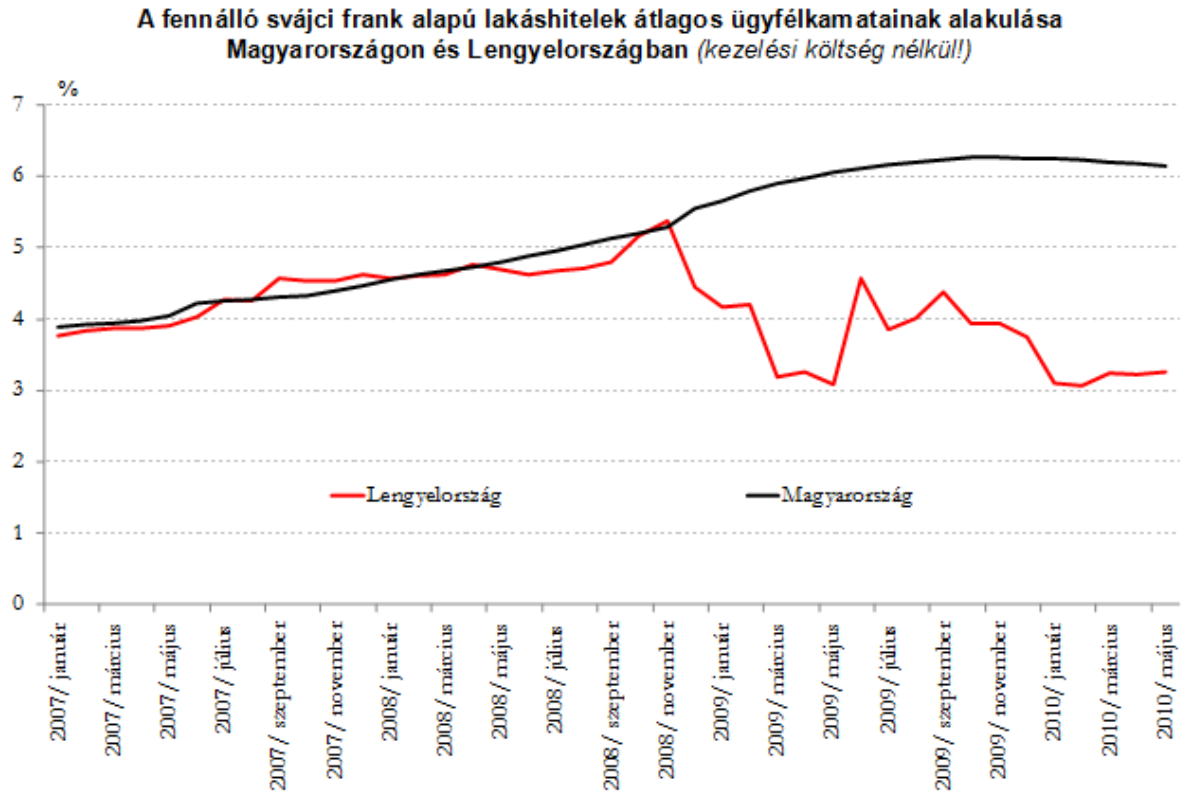


Magyarázat: Az ábrán a hitelköltség számított érték, mivel az MNB kamatstatisztikában csak a kamatokra van adat. Ehhez adtunk hozzá további 1,5 százaléknyi kezelési költséget, mivel tapasztalataink szerint átlagosan 1-2 százalék közötti kezelési költséget szoktak a bankok az ügyfeleikre terhelni. Mivel az egyoldalú szerződésmódosításoknál alapvetően a kamatokat szokta változtatni a bank, ezért feltételezhetjük, hogy a kezelési költség mértéke a válság óta nem változott. *Forrás: MNB-kamatstatisztika, SNB, Thomson.*

A fenti ábra időbeli lefolyásában is bemutatja, hogyan befolyásolta a banki marzsokat a svájci frank alapú jelzáloghiteleken az ügyfélkamat, a svájci referenciakamat, az országkockázati felár illetve a hitelezési veszteségek változása. Mint leolvasható, 2009 májusa és 2010 májusa között a svájci frank alapú jelzáloghiteleken realizált banki marzs még a megemelkedett CDS-felárakat és hitelveszteségeket figyelembe véve is jóval magasabb volt, mint a válság előtti időszakban. Noha e számítási módszer szerint a hitelintézetek 2008 októbere és 2009 áprilisa között látszólag átmeneti veszteségeket szenvedtek el ezeken a termékeken, ennek a valós mértéke az itt bemutatottnál lényegesen kisebb lehet, mivel - mint korábban utaltunk rá - a CDS-felárak túlbecslik az átlagos forrásköltségek emelkedését.

Jobban jártak volna az ügyfelek a referenciakamatláb alapú termékekkel?

Abban az esetben, ha a referenciakamatláb a svájci frank 3 havi bankközi kamata lett volna, akkor mindenképpen igen. Ezt mutatja a lengyel példa: Lengyelországban - ahol a régió országainak többségéhez hasonlóan referenciakamathoz kötöttek a hitelek - 2008 októbere óta közel 200 bázisponttal csökkent a svájci frank alapú jelzáloghitelek átlagos kamata, míg Magyarországon ugyanezen időszak alatt 100 bázisponttal emelkedett. Ez a 300 bázispontos különbség egy 8 millió forintos, 17 éves hátralévő futamidővel rendelkező hitelnél nagyságrendileg 15 ezer forintnyi különbséget tesz ki a havi törlesztőrészletben.



Ugyanakkor a magyar ügyfelek feltehetően még akkor is jobban jártak volna, ha a referenciakamatláb nem a svájci bankközi kamat lett volna, hanem tartalmaz valamiféle kockázati felárat, sőt akár kockázati költséget is, mivel - legalább is a svájci frank alapú jelzáloghiteleknél - a banki forrásköltségek és hitelveszteségek változása nem látszik indokolni a teljes hiteldíjak változását.

Az MNB javaslatai

A lakossági szegmensben lévő banki erőfölényt éppen ezért elsősorban a hitelek árazásának szabályozásával indokolt kezelni. A jegybank szerint a fogyasztókat védő, de banküzemi szempontból is vállalható megoldás lenne, ha a bankok hiteleiket vagy nem növelhető felárral referenciakamathoz kötik, vagy hosszabb időre, több évre fixálják a kamatot. Az ügyfelek így választhatnának a transzparens változás és a biztonság között - de értelemszerűen mindkettővel jobban járnak, mint a "szabadon változtatható" kamatozással.

Az MNB javaslatai

1. Kétféle hiteltermék: nem növelhető felárral referenciakamathoz kötött vagy több évre fixált kamatozású. (A fennálló állományra is érvényes szabály.)
2. A rendszeresen felszámított kezelési költség megszüntetése (beépítése a kamatba).
3. A devizamarzs egyoldalú szélesítésének tilalma vagy/és a devizamarzs maximalizálása vagy/és a devizában történő hitelfolyósítás és törlesztés lehetővé tétele.
4. A svájci frankhitelek kiváltását gátló jogszabályok korrigálása.
5. Pozitív adóslista.

Szintén a transzparenciát szolgálja az a jegybanki javaslat, hogy a bankok ne számítsanak fel rendszeres kezelési költséget, hanem építsék azt be a kamatba. Az intézmények egy része - üdvözlendő módon - ugyan már nem számít fel kezelési költséget a jelzáloghiteleken, más részük azonban továbbra is jelentős, akár a fennálló tőketartozás 1-2 százalékát is elérő díjat vet ki, ami a havi törlesztőrészlet számottevő részét teszi ki. Bár ez a díj megjelenik a teljes hiteldíjmutatóban (THM), így is felesleges torzító tényezőnek tekinthető. Megszüntetése esetén tovább javulna az egyes hitelajánlatok összehasonlíthatósága, és a forinthitelek esetében kizárólag a kamat mértéke befolyásolná a havi törlesztőrészletet.

Az MNB javasolta korrigálni azokat az előírásokat is, melyek jelenleg ellehetetlenítik a svájci frank jelzáloghitelek kiváltását. A 361/2009-es kormányrendelet egy idei májusi módosításával ugyanis a szabályozás ezen köl-

csönök "lecserélését" csak euro- vagy forintalapú termékre teszi lehetővé, ha a tartozás a 45%-os hitel/fedezeti (LTV) rátát meghaladja. A legtöbb CHF alapú jelzáloghitel azonban ezen szint felett van, miközben az euróra vagy forintra való váltás az árfolyamveszteség realizálása miatt nem tűnik reális alternatívának. Ha a szabályozás az MNB által felvetettek szerint változik, úgy vélhetően több intézmény is megjelenne a piacon versenyképes "hitelkiváltási-termék" ajánlatokkal, és a jelenleg röghöz kötött svájci frank jelzálogadósok kedvezőbb kamatozású hitelekre válthatnának. (A júniusban elfogadott, deviza jelzálog-hitelezést tiltó törvény megengedi a régi kölcsönök kiváltását, azaz nem jelentene e téren akadályt.)

Az MNB koncepciójának utolsó eleme a pozitív adóslista. Szükség van olyan eszközökre, amelyek segítik a kockázatok pontosabb felmérését, a differenciált árazást és ezáltal - az új folyósítású kölcsönöknél - a jobb hitelképességű adósok kamatainak csökkentését. A legtöbb EU-országban már hosszú évek óta működik teljeskörű, negatív és pozitív adatokat egyaránt tartalmazó hitelnyilvántartás.

Kinek segít mindez?

Az MNB javaslatai nem tekinthetők az egyedi adósokat mentő csomagnak. Célja a banki erőfölény csökkentése és az árverseny élénkítése. Ez pedig minden adósnak előnyös lenne, akár gondot okoz számára jelenleg a havi törlesztés, akár nem. Való igaz, az átláthatóbb árazás önmagában nem csökkenti azonnal és automatikusan a kamatokat. Azonban a jegybanki javaslatok megvalósulása esetén az ügyfeleknek nem kellene tartaniuk a váratlan kamatemelésektől, miközben a referenciakamathoz kötött hiteleknél garantált lenne, hogy a forrásköltségek csökkenése megjelenik a fizetendő kamat mérséklődésében is. Ezen túl érdemi kamatcsökkentő hatása lehet az árverseny élénkülésének, melyhez nem csak transzparens, összehasonlítható árazásra, de a hitelkiváltási lehetőség megkönnyítésére is szükség van.

Gyura Gábor és Szigel Gábor

A szerzők a jegybank szakértői