



PÉNZÜGYI SZERVEZETEK
ÁLLAMI FELÜGYELETE

Gyorselemzés a végtörlesztésről

2012. március 12.



A végleges adatok alapján a kedvezményes árfolyamon történő végtörlesztés során mintegy 170 ezer lakossági hitelt törlesztettek összesen 1355 milliárd Ft értékben. Így az árfolyamváltozás hatását kiszűrve a lakossági deviza jelzáloghitel állomány 23,3%-kal csökkent.

2012. február 29-én lezárult a deviza jelzáloghitelek kedvezményes rögzített árfolyamon történő végtörlesztési folyamata. A Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete által közzétett adatok alapján a lakosság a 2011. szeptember végén még 5600 Mrd Ft-nyi jelzálog-fedezett devizahitel állományának forintban számítva valamivel több, mint 24%-át, devizában¹ számítva 23,3%-át törlesztette kedvezményes árfolyamon. Időbeli lefutását tekintve a végtörlesztések száma és volumene január végén tetőzött. A végtörlesztés forrását kezdetben a gyorsan mozgósítható pénzügyi megtakarítások jelentették, később egyre inkább a kiváltó forinthitelből történő végtörlesztés erősödött. 2011 decemberében és 2012 januárjában átmenetileg az ingatlanpiacot is megmozgatta a végtörlesztés, a tranzakciók száma jelentősen megnőtt a korábbi időszakokhoz viszonyítva. A Magyar Nemzeti Bank a 2011. október 3-án meghirdetett euró eladási tenderen 2679 millió euró ajánlatot fogadott be, a piacival gyakorlatilag megegyező árfolyamon. A ténylegesen megvalósult végtörlesztések alapján végül 2489 millió euró (752 milliárd forint) került kifizetésre, vagyis jelentős részben egyéb euró forrásokat is felhasználtak a bankok.

A végrehajtott végtörlesztések megoszlása az intézmények között nem egyenletes. Február végéig a legmagasabb részvételi arány a bankoknál és a takarékszövetkezeteknél jelentkezett, ahol egyaránt a hitelállomány közel 24%-t a fizették vissza. A fióktelepek a végtörleszthető devizahitel állományuk 21,4%-t veszítették el, a pénzügyi vállalkozások csupán 12,1%-ot.

A várakozásoknak megfelelően a legnagyobb volument a svájci frank alapú hitelek végtörlesztése tette ki, ezeknek a teljes pénzügyi szektorban összesen 25,3%-a került kifizetésre. Ezen belül a CHF hitelek banki végtörlesztése az összes végtörlesztés 92%-át jelentette. A japán jen alapú hitelek 23,3%-át fizették vissza, az állomány azonban lényegesen kisebb volumenű, mint a frank hiteleké. Az euró alapú hitelek nagy része 2008 után került folyósításra a 250-es EUR árfolyam fölött, így az adósok többsége nem is volt jogosult végtörlesztésre. Ennek megfelelően a hiteleknek csak 2,1%-át fizették vissza a program keretében.

A visszafizetett hitelek átlagos összege a rögzített végtörlesztési árfolyamon 5,8 millió forint volt, ami jelzi, hogy kifejezetten alacsony összegű – 2-3 millió forintos – hiteleket is tömegesen végtörlesztettek. A végtörlesztett hitelek volumene az egyes szegmensekben jelentősen eltér; a banki ügyfelekre jellemző 5,8 millió forintos átlagos hitelösszeggel szemben a takarékszövetkezeteknél 4,9 millió forintos, a pénzügyi vállalkozásoknál azonban 9,8 millió forintos hitelek kedvezményes árfolyamon történő visszafizetésére került sor, vagyis a pénzügyi vállalkozásoknál törlesztették átlagosan a legnagyobb hiteleket.

A kiváltó forint hitelek a megvalósult végtörlesztések mintegy harmadát finanszírozták. A pénzügyi intézmények hitelállománya (a mindenkor aktuális árfolyamon számolva) összességében - a törlesztések és kiváltó hitelek eredőjeként - 1041 milliárd Ft-tal csökkent. A

¹ Végtörlesztési árfolyamon, az árfolyamváltozás hatását kiszűrve.



szövetkezeti hitelintézetek rendkívül aktívak voltak, és más hitelintézetek adósai számára közel ugyanannyi hitelt folyósítottak, mint a bankok a nem saját ügyfeleik számára. A szövetkezeti hitelintézetek a törlesztések (12,3 milliárd forint) és kiváltó hitelek (78,3 milliárd forint) eredőjeként több mint 66 milliárd Ft-tal növelni tudták lakossági hitelállományukat.

Az adósok a végtörlesztéshez átlagosan 6 millió forint hitelt vettek fel, de az egyes szegmensek között jelentős szórással: bankoknál 6 millió forint, takarékszövetkezeteknél 5,4 millió forint, míg pénzügyi vállalkozásoknál 17,8 millió forint az átlagos hitelösszeg, vagyis a nagyobb összegű hitelekért nem bankokhoz, hanem pénzügyi vállalkozásokhoz fordultak.

A lakáscélú háztartási jelzálog forinthitelek új szerződésállománya és havi átlagos hitelköltség mutatója² tipikusan ellentétesen mozog: amikor drágább a hitel, kevesebbet vesz fel a lakosság. Ez alól a végtörlesztés időszaka képez kivételt, ekkor ugyanis az átlagos THM jelentős emelkedése - az MNB kamatstatisztika szerint az októberi 10%-ról januárra 12,5%-ra nőtt - ellenére is tömegesen vettek fel forinthitelt az adósok. Korábban egy 0,5%-os THM emelkedés már 5 milliárd forinttal vetette vissza a szerződött állományt. A végtörlesztés időtartama alatt a szabad felhasználású forint jelzáloghitelek új szerződéseinek értéke is jelentősen megnőtt, ezt azonban nem kísérte az átlagos kamatláb drasztikus emelkedése.

Az átlagosan felvett hitelösszeg (6 millió forint) havi törlesztő részlete 15 éves futamidő és a jelenlegi kamatszintek (~13%-os THM) mellett körülbelül havi 73 000 forint. Mivel a kamatok az elmúlt időszakban is folyamatosan emelkedtek, a hitelt felvevők egy része ennél valamivel alacsonyabb kamat mellett kaphatta meg a kiváltó hitelt. A kamatlábak emelkedése a kamatperiódustól függően eltérően hat az egyes kiváltó hitelekre, így a kamatemelkedés hatása pontosan nem becsülhető.

A végtörlesztési konstrukció összességében 370 milliárd Ft bruttó veszteséget okozott a hitelező pénzügyi intézményeknek. Ennek mintegy 30%-át a hitelintézetek a 2011-évi bankadóból leírhatják, így a nettó veszteség a teljes piacra vonatkozóan 260 milliárd forint körül alakulna, amennyiben az intézmények a veszteségek 30%-át teljes egészében vissza tudnák igényelni. A nagybankok azonban várhatóan csak 28%-ot tudnak elszámolni a 2011. évi különadóval szemben, és ebben is jelentős szórás tapasztalható: a tíz legnagyobb bankcsoport közül mindössze 6 tudja figyelembe venni a teljes összeget, a többi négy bankcsoport végtörlesztési veszteségeinek 30%-a meghaladja az adott bankcsoport által elszámolt bankadót.

Az intézmények számára a legnagyobb veszteség átlagosan a végtörlesztések kis részét adó JPY hiteleken keletkezett, ahol a kedvezményes árfolyamon meghatározott, vagyis ténylegesen végtörlesztett összeg az aktuális árfolyamon számított követelésnek mindössze 67%-át fedezte. A szintén elhanyagolható volumenben végtörlesztett EUR hiteleknél ez az arány 82%, míg a végtörlesztések zömét jelentő CHF hiteleknél 73%. Ez utóbbi azt jelenti, hogy 1 CHF hitelen a hitelező intézmények átlagosan 0,27 CHF-et veszítettek.

² Az MNB által közölt hitelköltség-mutató számítási szabálya megegyezik a teljes hiteldíj mutató számításáról, meghatározásáról és közzétételéről szóló mindenkor hatályos Korm. rendeletben meghatározott teljes hiteldíj mutatóéval, de futamidőtől függetlenül minden fogyasztási és lakáscélú hitelre kiterjed.



Változatos a kép a szeptember végi eszközállomány arányában mért, összesített veszteség tekintetében is: a bankoknál és fióktelepeknél ez az érték 1,2%, a pénzügyi vállalkozásoknál 1,8%, a takarékszövetkezeteknél pedig - amelyek a hitelkihelyezés nyertesei - csupán 0,2%-ot ért el.

2011. szeptember 30-án a pénzügyi szektorban a nemteljesítő jelzáloghitelek aránya (NPL-ráta) 12,5% volt. Mivel a késedelmes hitelekre nem terjedt ki a kedvezményes végtörlesztési lehetőség hatálya, a teljes hitelállomány azonban csökkent, szükségszerűen megnőtt a nemteljesítő hitelek aránya. Feltéve, hogy a kiváltó forint hitelek nem esnek késedelembe, illetve kiszűrve az árfolyamváltozást és a késedelmi kamatok okozta NPL-ráta növekedést, a végtörlesztés hatására 2,3%-kal, 14,8%-ra növekedne a késedelmes hitelek aránya.

A bankszektorban a fennmaradó nettó veszteség az eszközarányos jövedelmezőséget 0,9 százalékponttal, a ROE-t 9,5 százalékponttal rontja. A veszteség a bankszektor tőke megfelelésére is jelentős hatással van, a kompenzáció ellenére a végtörlesztés a szektorszintű tőke megfelelést 1,2 százalékponttal csökkentette volna. Itt is nagy a szórás az intézmények között, azonban 10% alá a legjelentősebb veszteséget elszenvedő bankok sem kerültek. A továbbra is nyereséges bankoknak, valamint a tulajdonosi tőkeemeléseknek köszönhetően a szektor tényleges tőke megfelelési mutatója nem csökkent.