

Svájci frank, euró és forint alapú jelzáloghitelek a futamidő harmadánál***

Rezümé. Az elmúlt években a deviza alapú hitelek meghatározó szerepet töltek be a banki hitelezésben Magyarországon. A kezdetben kedvező feltételekkel és törlesztő részletekkel kecsegtető deviza alapú hitelek végül sok ügyfelet győztek meg. Azonban hamarosan az árfolyamok ingadozni kezdtek, mely ingadozás hatására a törlesztő részletek is nagymértékben megnövekedtek. A cikk ezt a növekedést elemzi, majd az euró és svájci frank alapú hiteleket hasonlítja össze egy forintthittel. A vizsgálat további tárgya pedig, hogy a futamidő harmadánál melyik hitel törlesztése jár a legkisebb költséggel, illetve hogy a deviza alapú hitelek költségei eléri-e a forintthittel járó költségeket.

Abstract. Recently, forex loans played a key role considering bank loans in Hungary. Firstly, favourable conditions of forex loans convinced a huge amount of clients. But soon the exchange rates began to fluctuate, so that the instalments increased. The article analyses this change in case of the exchange rates and compares a Swiss Franc and a Euro based loan to a Hungarian Forint based one. The aim is to determine which loan costs the less and whether any of the forex loans reach the costs of the Hungarian Forint based loan.

1. Bevezetés

A magas devizaállomány kiépülésének három fontos állomása ismert. Az első állomásként a gépkocsi-finanszírozást tartják számon, mely a 2000 és 2003 közötti időszakban a devizahitelek nagymértékű növekedését eredményezte. 2004-ben az állam nagyfokú szigorításának köszönhetően – amit második lépcsőnek vehetünk – a deviza alapú lakáshitelek tért nyertek. Végül pedig 2005-ben megjelentek a szabad felhasználású deviza alapú jelzáloghitelek is (BALÁS–NAGY 2010). 2005 után rendkívül gyorsan növekedett a devizahitelek állománya hazánkban. A növekedés egészen 2009 márciusáig stabil volt, majd egy kis visszaesés után 2010 júniusában elérte a csúcspontját a külföldi devizában nyilvántartott hitelek mértéke. A hitelállomány minimumának 18-szorosán érte el a csúcspontot – mely forintban kifejezve –, 152 milliárd forintról 2740 milliárd forintra növekedett, növelve az összes hitelállományt a GDP 40%-ig (ERDŐS 2010). Ezzel párhuzamosan a forint-hitelek állománya jelentős csökkenést mutatott.

A deviza alapú hitelezés kedvező terméknek bizonyult a bankszektor szereplői részére, így megkezdődött a verseny a lakossági ügyfelekért, mely szintén hozzájárult a ragadozó hitelezés elterjedéséhez. Ezáltal az eredetien mikrogazdasági szinten kockázatot jelentő ragadozó hitelezés makrogazdasági kockázattá

* Debreceni Egyetem GVK, Számviteli és Pénzügyi Intézet, Controlling nem önálló tanszék, adjunktus.

** Debreceni Egyetem GVK, Számviteli és Pénzügyi Intézet, Számvitel, MA-hallgató.

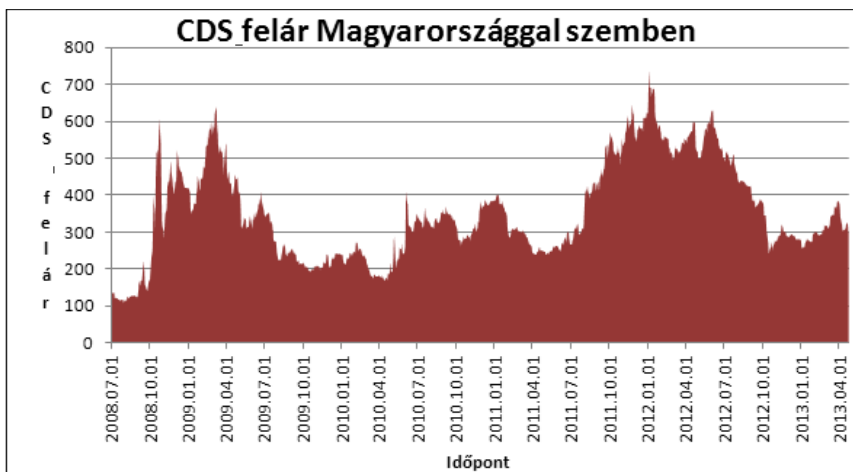
*** Sepsi Barbara publikációt megalapozó kutatása a TÁMOP 4.2.4.A/1-11-1-2012-0001 azonosító számú Nemzeti Kiválóság Program – Hazai hallgatói, illetve kutatói személyi támogatást biztosító rendszer kidolgozása és működtetése országos program című kiemelt projekt keretében zajlott. A projekt az Európai Unió támogatásával, az Európai Szociális Alap társfinanszírozásával valósul meg.

fejlődött. Amennyiben tömeges hitelbedőlés jellemzi hazánkat a jövőben, akkor a kockázati megítélés rosszabbodhat, mely tovább növeli a deviza alapú hitelek forintban kifejezett értékét, kölcsönösen felerősítve egymás hatását (7SIGMA 2010).

2. Bankok költségei

A bankok összetett módon finanszírozzák a devizahiteleket. Ezen folyamat során felmerülő esetleges veszteségét az okozhatja, hogy egy bank eszközeinek és forrásainak devizaszerkezete soha nem teljesen egyforma. A devizaárfolyamok változásából származó jövedelmezőségi és tőkevesztésüket nevezük devizaárfolyam-kockázatnak (ERDŐS–MÉRŐ 2010).

A hitelintézetek különböző összetételű forrásokat kombinálnak, hogy minimalizálják a devizaárfolyam-kockázatukat. Ilyen forrás lehet a devizában nyilvántartott betétek kihelyezése, devizakötvények kibocsátása, swap ügyletek vagy esetlegesen az anyabanktól kapott devizakölcsön. Nem tudja a bank megkülönböztetni, hogy melyik ügyfélnek melyik forrásból folyósította a hitelt, így egy súlyozott forrásköltséget számol, ami alapján megállapítja a hitel kamatát. Érdeemes kihangsúlyozni továbbá a hitelmulasztási csereügyletek (credit default swap, CDS) felárának alakulását, mely nagymértékben köthető a hitelköltségek emelkedéséhez. A CDS-felár megmutatja a hitel lejáratakor, illetve törlesztésekor bekövetkező nemfizetési valószínűséget (ERDŐS 2010). A CDS felárak közvetve épülnek be a forrásköltségbe: egy bank, ha a piacról finanszírozza magát, azon az áron tud forráshoz jutni, ami a CDS-felarat is tartalmazza. A súlyozott átlag használata a források eltérő mértékével magyarázható. Továbbá amennyiben ez a forrásköltség növekszik, úgy a bank kénytelen a kintlévőségeit a kamatperiódus elején újraárazni és az esetleg felmerülő többletköltségeit az adósra hárítani.



1. ábra. CDS-felár Magyarországgal szemben (2008 július–2013 április)

(Forrás: MNB, Saját szerkesztés)

Kezdetben is a kockázatok döntő többsége közvetlenül az ügyfeleket terhelte, csupán akkor nem volt prognosztizálható a kockázatok ilyen nagymértékű hatása a hitel költségeire. Továbbá közvetve romlik a hitelportfóliók minősége, mely negatív változásokat idéz elő a bankok nemzetközi adóminősítési besorolásában (SCNEPP 2008).

A hitelmulasztási csereügyletek felára kulcsfontosságú a hitelköltségek változása szempontjából. A CDS-felárat bázispontban mérjük, miszerint 1 százalékpont 100 bázispontot jelöl (ERDŐS 2010). A Magyarországgal szembeni CDS-felár nagy terjedelmet járt be az elmúlt években; 2007-ben 20 bázispont volt, majd 2012-ben előfordult, hogy meghaladta a 700 bázispontot is. 2013-ra pedig mérséklődött a CDS-felár, 300–400 bázispont között ingadozik. Az alábbi értékingazodást a 1. ábra mutatja be.

A CDS-felár nagysága határozza meg a piacok bizalmát az adott országban. Amennyiben a hazánkkal szembeni CDS-felár 700 bázispont, az azt jelenti, hogy a legbiztosabb adóshoz képest 7%-kal magasabb kamattal tudunk hitelhez jutni a nemzetközi piacokon, ezzel arányosan pedig nő a hitelintézetek forrásköltsége is.

3. Használt eljárás

Az árfolyamváltozás havi törlesztő részletre, fennálló hitelösszegre és az eddig törlesztett összegekre gyakorolt hatása került elemzésre. Egy piacvezető magyarországi hitelintézet hitelkonstrukcióit választottam alapul. Vizsgálataim során egy forinthitel és két deviza alapú hitelt vizsgáltam. A hitelek futamideje 20 év, összege pedig egységesen 5 millió forint. Forinthitel esetében 8,74%-os, euró alapú hitelnél 3,99%-os, míg a svájci frank alapú hitelnél 2,49%-os kamatszinttel kalkuláltam. Az eredményeket 2005. július 1-je és 2012. október 1-je közötti időszak adatai támasztják alá.

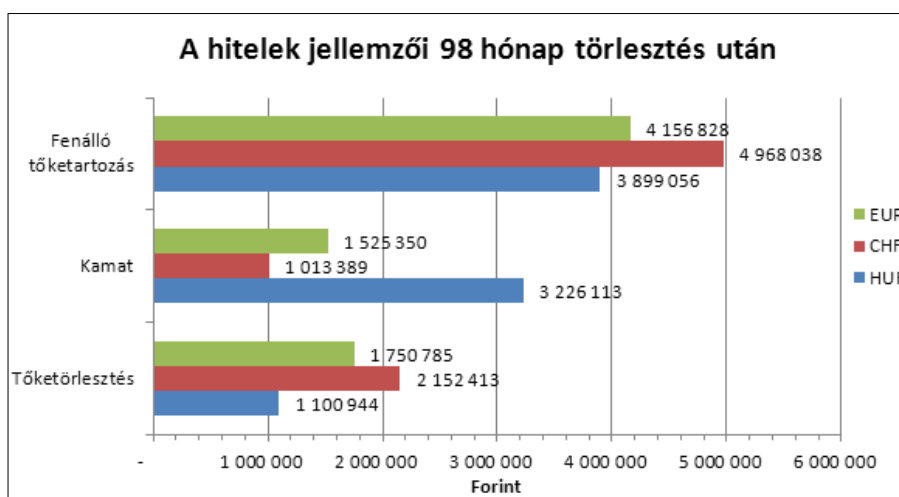
Annuitás jellegű adósságszolgálatot alkalmaztam elemzéseim során, mely szerint a törlesztés és a kamat együttes összege állandó. A deviza alapú hitelek esetében és a forinthitelnél is ezt az eljárást használtam, viszont a különbséget az adott devizába történő átváltás és az átváltás árfolyama jelentette. Az adósnak a hitel összegét forintban folyósították és forintban is történik a törlesztés, míg az adósság mértéke devizában van kifejezve. Tehát a számítási folyamatok során a devizaösszeggel végezzük el az annuitás számításait. Mivel a hitelintézet az adóstól megveszi a devizát forintért, ezért a deviza vételi árfolyamot veszi figyelembe a folyósítás során. Viszont a törlesztésnél a bank az eladási árfolyamot használja, mert az adós a forintban meghatározott adósságszolgálatát a bank átváltja devizára, és úgy fedezi forrásköltségeit.

4. Eredmények

A forinthitel kumulált tőketörlesztése (22,02%) jóval alacsonyabb, mint a deviza alapú hitelek esetében – euró 31,56%; svájci frank 34,94%. Ennek oka a kamat mértékének különbözősége. Ebből a szempontból vizsgálva a svájci frank alapú

hitel a leggazdaságosabb, mivel minél rövidebb idő alatt fizeti az ügyfél vissza a tőkét, annál kisebb a fennálló hitelösszegre számolt kamat. A svájci frank alapú hitel esetében a tőketörlesztés magas aránya forintban kifejezve is magas értéket ad, több mint 2 millió 152 forintot. Ehhez képest az euró alapú hitel több mint 1 millió 750 ezer forintba került az adósoknak, míg a forinthitel 1,1 millió forintot képvisel. (2. ábra)

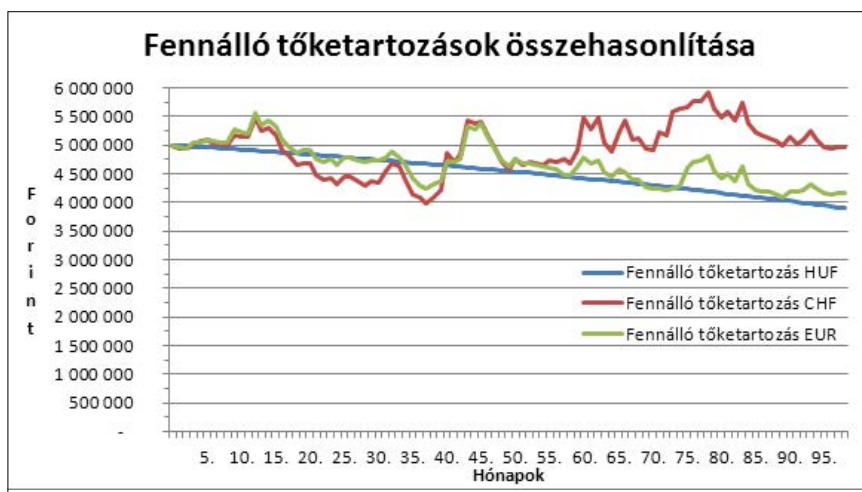
Kamat szempontjából is a svájci frank alapú hitel a legkedvezőbb, bár ez egyértelmű az éves kamat mértékéből is. A svájci devizanemhez köthető hitelkamat annyira alacsony volt a másik két hitelkonstrukcióhoz képest, hogy az árfolyam nem tudta nagymértékben befolyásolni, mivel a törlesztés első időszakában nagyobb részt a kamatot fizeti az adós. A forinthitel esetében a magas kamatszint magas összegű kamattörlesztést vont maga után, közel háromszor annyit, mint a svájci frank, illetve több mint kétszer annyit, mint az euró alapú hitel.



2. ábra. A hitelek jellemzői 98 hónap törlesztés után

(Forrás: Saját számítás)

A forintban nyilvántartott visszafizetendő összegek hónaponként kerültek bemutatásra (3. ábra). A hitelkonstrukciók egyezése alapján a forinthitel szolgált bázisul, és annak egyenletes csökkenéséhez viszonyítottuk a két deviza alapú hitel fennálló tőkéjének árfolyam miatti változását. A fennálló tőketartozás összegét tekintve viszont a forinthitel tulajdonosainak kevesebb mint 4 millió Ft, míg az euró alapú hitel tulajdonosainak közel 4,2 milliós tartozással kell számolniuk. Az árfolyam változása igen kedvezőtlenül hatott a svájci frankban eladósodott ügyfelek pénzügyi helyzetére. Az árfolyam olyan szinten megemelkedett, hogy 98 hónap törlesztés után még mindig 4,9 millió Ft a törlesztendő tőke értéke. Ez közel annyi, mint az eredetileg felvett hitelösszeg, amellet, hogy svájci frankban számított adatok szerint a tőketörlesztés egyharmadát már teljesítették.



3. ábra. Fennálló tőketartozások összehasonlítása

(Forrás: Saját szerkesztés)

A devizák mozgásának számszerűsítéséhez a terjedelmüket vizsgáltam (1. táblázat). A svájci frank esetében a legalacsonyabb és legmagasabb árfolyam közti különbség 114,18 forint volt, míg az euró 35 forinttal szűkebb térben ingadozott. A szórás és a relatív szórás esetében is az euró mutatott kisebb kitéréseket az átlagárfolyamhoz képest. A relatív szórás vizsgálata alapján bebizonyosodott, hogy a svájci frank közepesen változékony a 17,97%-os relatív szórási értékével, míg az euró homogén (6,81%-os relatív szórással). Tehát az euró árfolyamának szórása közel harmad akkora, mint a svájci franknak.

1. táblázat. Árfolyamok jellemzői

	CHF	EUR
Szórás	34,80	18,53
Terjedelem	114,18	78,69
Relatív szórás (%)	17,97	6,81

(Forrás: Saját számítás)

Az összes biztos kötelezettség tekintetében 2. táblázat részletezi, hogy eddig mennyit fizetett be az adós, és hogy a jelen árfolyamszint mellett még mennyit kell biztosan törlesztenie. Az összes adósságszolgálat oszlopban összesítettem az eddig kifizetett tőke- és kamattörlesztés értékét, majd a jelenlegi – 2013. szeptember – árfolyamon kiszámoltam a fennálló tőketartozás mértékét.

2. táblázat. Hitelek adatainak összesítése (M.e.: Forint)

Hitelek	Tőke- törlesztés (1)	Kamat- törlesztés (2)	Összes adósságszolgálat (3=1+2)	Fennálló tőketartozás (4)	Összesen (5=3+4)
<i>HUF</i>	1 100 944	3 226 113	4 327 056	3 899 056	8 226 113
<i>CHF</i>	2 152 413	1 013 389	3 165 801	4 968 038	8 133 839
<i>EUR</i>	1 750 785	1 525 350	3 276 136	4 156 828	7 432 964

(Forrás: Saját számítás)

Ezeket összesítve szembetűnő, hogy jelenleg még a forinthitel a legköltsége-
sebb, közel 90 ezer forinttal olcsóbb a svájci frank alapú hitel, és végül a legked-
vezőbbnek az euró alapú hitel minősült.

5. Következtetések

Több szempontból is a svájci frank alapú hitel tűnt a legkedvezőbbnek az összes
hitel közül. Ez a fajta hitel rendelkezett a legalacsonyabb kamattal és a legna-
gyobb tőkevisszafizetési aránnyal a vizsgált időszak alatt. Az árfolyamváltozás
nagy hatást gyakorolt a svájci frank alapú hitelre, amint ezt az árfolyam által pro-
dukált közel 115 forintos terjedelem is mutat. A svájci frank alapú hitel kezdetben
kedvező konstrukciói a közepesen változékony árfolyamváltozás hatására drágáb-
bá vált, megközelítve a 3-szoros kamatszinttel bíró forinthitel költségeit. Ameny-
nyiben a svájci frank árfolyama a jelenlegi szinten marad vagy emelkedik, akkor
hamarosan eléri a forinthitel költségeit, sőt meg is haladja azt.

FELHASZNÁLT IRODALOM

- BALÁS TAMÁS – NAGY MÁRTON: A devizahitelek átváltása forinthitelekre. *Hitelintézeti Szemle*, IX. évf. (2010) 5. sz. 416–430. p.
- ERDŐS TIBOR: Forintárfolyam, kamatszint és devizaalapú eladósodás. *Közgazdasági Szemle*, LVII. évfolyam. 2010. október. 847–867. p.
- SCHNEPP ZOLTÁN: Néhány gondolat a változó kamatozású devizafinanszírozás kockázatairól. *Hitelintézeti Szemle*, 7. évf. (2008) 1. sz. 67–90. p.
- 7SIGMA: *Egy piaci kudarc története – okok, körülmények, tanulságok. A hazai lakossági hitelpiac tíz éve*. Budapest, 2010, tanulmány, 42. p.
- MNB – Jelentés a pénzügyi stabilitásról (2008–2013)
http://www.mnb.hu/Kiadvanyok/mnbhu_stabil