

## A DEVIZAHITELEZÉS LÉLEKTANA

### DEVIZAHITELEZÉS PILATUS ELŐTT – MOSSUK KEZEINKET

ÍRTA - RUZSIK DEZSŐ, BPARTNER ZRT.

2011 DECEMBER

BP Ingyenkezeles  
ARTNER ZRT

Megmagyarázhatatlan, hogy a mai napig jelennek meg álszent kijelentések a devizahitelezés kialakulásáról. Már csontig lerágott témának tűnik, mégis vannak elhallgatott és még inkább félremagyarázott tények. [A devizahitelezés valódi és elsődleges kialakulásának az oka az itthoni ingatlanpiac válságának utolsó pillanatokig történő tagadása volt.](#)

Devizahitelezés nélkül ugyanis nem lettek volna tömeges ingatlanvásárlások Magyarországon. A bankok nyakig benne voltak az ingatlan beruházásokban. Hogy a pénzüket látszólag visszakapják, természetes volt, hogy mindent megtettek a hitelkínálat bővítéséért. Az ingatlanos szakma, ahol a 2000-es évek második felétől már élt az ingatlan-hitelbiztosítás üzleti forma, mindent gond nélkül asszisztált ebben. Egyszerűen minden ingatlant el kellett adni, ehhez pedig megfelelő feltételeket kellett teremteni. A bankok a hitelkínálat eszközével éltek, az ingatlanos szakma beállt hitelközvetítőnek és közben dolgozott a marketinggépezet is.



#### A kártyavár

A devizahitelezésen kívül nem volt más út, hogy az ingatlanpiaci kártyavár idő előtt ne dőljön össze. Ehhez jó szokás szerint nagyon fontos volt az elnevezés. Nálunk minden azon múlik, hogy mit hogyan hívunk. Szeretünk beszédes neveket adni a dolgoknak. Pl. az angolul low-cost légitársaságokat mi egyszerűen csak fapadosoknak hívjuk. Pedig valójában egy normál és egy low-cost (hívjuk egyszerűen költséghatékonyak) légitársaság között annyi a különbség, hogy nem kapunk enni-inni az utazás közben. De a magyar elnevezést itt gondolom nem a low-cost légitársaságok vezették be☺

A devizahitelezést a forinthelezéssel kellett szembeállítani. Itt a legegyszerűbb és a tömegeket legjobban motiváló jelzőket aggatták rájuk:

- a devizahitelezés lett az „olcsó” hitel
- a forinthelezés a „drága” hitel.

Hogy ezt még hitelessé is tegyék, két tulajdonság alapján hasonlították össze a hiteleket:

- a kamat
- és a törlesztő részlet

Első ránézésre mindenki bevette, sőt úgy bekapták mint csecsemő a mézes cumit. Az ötlet kiválóan működött a gyakorlatban. Még a mai napig is lehet látni táblázatokat, ahol azt magyarázzák, hogy a devizahitel valójában jobb, racionálisabb választás volt. Most egy picit leegyszerűsítve és sarkosítva, emeljük ki a fontosabb kijelentéseket:

- a forinthitel kamata dupla annyi volt, mint a devizahitelé
- a devizahitel törlesztő részlete alacsonyabb volt legtöbbször, mint a lakás bérleti díja
- nem volt semmi jele annak, hogy a devizahitel kockázatos lenne
- mai szemmel nézve, utólag már mindenki okosabb (mossák a kezüket az illetékesek)



### Cinkelt lapok

Egy ország helyzetét nagyon jól leírja a hitelezése. Ha Magyarországról beszélünk, akkor a forinthitelezés az elsőszámú kiinduló pont a piaci viszonyok értelmezésére. Valójában már akkor is a forinthitel mutatta meg a kockázatokat. A forinthitel a teljes piaci kockázatot, a pénz valódi árát, a kamataiban fejezte ki. Ezért volt dupla akkora. Ha ez nem volt árulkodó, akkor semmi! Ezt akkor gondolom senki nem akarta így értelmezni, mert a végén elriasztották volna vevőket. Csak egyszerűen „drága” hitelnek nevezték el, amivel nem kell

foglalkozni. A „drága” szó az ellenségünk, és jól lehet vele démonizálni. De a forinthitel nem drága volt, hanem reális. Mindent megmutatott, amit akkor tudni kellett a piaci viszonyokról.

A devizahitel a kockázatokat nem a kamataiban fejezte, hanem a változó árfolyam lehetőségében. A változó árfolyam ugyanis nem egyszerű törlesztő részlet növekedést jelent, hanem a tőketartozás növekedését. Ezt akkor ismételtelen nem magyarázták:

Nem azt mondták, hogy ha Ön felvesz 8 millió forintot forinthitelben, ott biztos, hogy 8 millió + kamatait kell visszafizetni, amíg devizahitelnél könnyen adósságspirálba kerülhet az árfolyam változásával és 8 millió forintból lehet könnyen 12 millió forint + kamatai is, vagy még több.

Ezt tényleg nem így magyarázták, csak a törlesztő részlet és kamat volt kiemelve, a tőketartozásra fittyet hánytak, részletkérdésnek tekintették. Pedig valójában ebben a részletben lakik az ördög. A devizahitelezés valódi kockázata nem a havi törlesztő részlet növekedése, hanem a tőketartozás változása. Így egyik napról a másikra kiderül, hogy nem is 8 millió forintot vettünk fel a banktól, mert a többség a devizahitel ellenére is mindent forintban számolt. A táblázatok is forintösszegeket tartalmaztak, miért is számolt volna másban?!? Aztán kiderült, hogy hiába fizette évekig a hitelt, ma mégis többel tartozik, mint amennyit felvett forintban!

Ez a devizahitelezés lényege és problémája. Ezért nem elterjedt és ezért is kerülendő. A kockázatát pedig nagyon jól mutatták a forinthitel és devizahitel közti kamat különbségek. A forinthitelnél nem volt árfolyamkockázat. A forinthitel minden kockázatát a kamatba árazták be. A devizahitel ennél jóval alattomosabban rejtette el a kockázatot, amit mind a bankok mind a hitelek közvetítő segítők nem hangsúlyoztak ki. Egyáltalán nem állt érdekükben a hiteles tájékoztatás, mert azzal csak felgyorsították volna az ingatlanpiac leállását (ami fokozatosan lassult ennek ellenére is), a kereslet csökkenését. Amíg lehetett, az ingatlanokat „olcsó” devizahitelekre el kellett adni. Hiába voltak látványosak a számok, hogy a piac lassul már 2005-től kezdődően folyamatosan. Egyre kevesebb új lakás épült, egyre kevesebb lakás cserélt gazdát

és az áraknak sincs semmi okuk a növekedésre. Ebben az ingatlanszakmánál volt nagy szerepe, mert a marketing gépezet minden honnan pozitív jövőt festett, annak ellenére, hogy látszódtak a problémák. A forinthitel kamata félreérthetetlenül beszédes volt.

### Hazugságok hálójában

Az, hogy a bérleti díj több lett volna, mint a lakás devizahiteles törlesztő részlete pedig egyszerűen hazugság. A budapesti ingatlanpiac egyik nagyon fontos ismérve, hogy folyamatosan csökkenek a bérleti díjak. 2005 után már egyáltalán nem fedezték a bérleti díjak a hiteltörlesztőket. Erre találták ki pl. azt a pénzügyi megoldást, amikor a hitelnek csak a kamatát kellett fizetni, a tőkét nem kellett törleszteni x évig. Vagy csak beállítottak fix évre egy törlesztő részletet, ami még a kamatot sem fedezte. Ezzel a hitelfelvevő megkapta, amire leginkább vágyott: alacsony törlesztő részlet. De ez is csak egy álca volt, mert a hitelt vissza kell fizetni: tőke + kamat. Még ezek a speciális ajánlatok is csak megközelítették a bérleti díjakat általában, de bérleti díjak még így is alacsonyabbak voltak.

Magyarország gazdasági helyzete 2006 után már mindenkinek be kellett volna, hogy bizonyítsa, hosszú és problémás időszak vár ránk. Emlékezzünk csak vissza a 2006-os őszi eseményekre és azok után következő bizonytalan, agonizáló belpolitikai helyzetre, ami mindennel foglalkozott, csak azzal nem, hogy a gazdaság biztosabb alapokon álljon. Mégis azt állítják ma sokan, hogy devizahitelezést még ennek ellenére is „olcsó” hitelezésnek lehetett hívni és nem voltak előre láthatóak a kockázatai. Ilyen politikai és gazdasági környezetben, nem értelmezni az árfolyamkockázatot, egyszerűen arrogáns és sértő kijelentés.



Persze, hogy értelmezték és tudták is, hogy ez már az utolsó tánc, ezért még az utolsó bőrt is le kell húzni az „olcsó” devizahitelezésről. A közvetítő szakma, akár a beruházók is valójában kockázatmentesen játszottak, mert itt nem az adós hosszú távú fizetőképessége érdekelte őket, hanem egyszerűen az ingatlan értékesítése. Ha lakás el van adva, akkor onnantól kezdve a bank problémája az esetleges nem fizető ügyfél. Mind a beruházó (újlakások esetén), mind pedig az értékesítést végző közvetítő (új és használt lakás esetén is) a pénzéhez jutott. A bankok sokat kockáztattak, de nyomás alatt is voltak, hogy a beruházásokban álló hiteleiket a fejlesztők még időben vissza tudják fizetni. Na ez az ami nem minden esetben sikerült, mert az ingatlanpiac lassulása miatt 2008 őszéig már több beruházás beragadt. A 2008 őszi kezdődő pénzügyi válság pedig az első komoly földrengés volt, ami nem hogy alapjaiban rengette meg a hazai ingatlanpiacot, hanem teljesen lerombolta azt.

Időközben viszont a devizahitelezés olyan tömegeket juttatott hitelekhez és ezzel együtt ingatlanokhoz, akik nem voltak hitelképesek. Ez a devizahitelezés legnagyobb bűne. Ha ma leegyszerűsítve megnézzük a problémát, akkor azt látjuk, hogy a forinthitel és a devizahitel törlesztő részlete között nincs számottevő különbség. Ez pedig azt jelenti, hogy ha csak forint hitel lett volna, akkor nem tudta volna a most bajba került felvenni a hitelt. De hogy még szebb legyen a történet, a mai devizahiteles többel tartozik a banknak, mint az a forinthiteles, aki akkor inkább mégis a „drága” forinthitelt vette fel.

Itt jön be ismét egy félremagyarázott kijelentés, hogy a devizahitelek még így is jobban jártak, mert összességében kevesebb törlesztő részletet fizettek, mint azt forint hitel esetén tették volna. Ez igaz, de a tőketartozásuk meg durván megnőtt. Vagyis nem hogy kevesebbel tartoznak a banknak, hanem sokkal többel annak ellenére, hogy fizették a hitelüket, szemben a forint hitelessel, aki biztosan kevesebbel tartozik a banknak, mint az eredetileg felvett hitel.

### Az illúzió

Ki kell mondani, hogy a devizahitelezés a hitelképtelenek tömegének engedte „megvásárolni” a saját lakás illúzióját. Ma pedig nem egyszerűen csak a fizetőképesség a problémájuk, hanem már



több éve tartó lassuló majd leálló ingatlanpiac is. Így az egyik oldalról a tőketartozásuk megnőtt a bank felé, az eladni kívánt ingatlannak meg vagy van piaci ára vagy nincs, mert előfordulhat, hogy senkinek sem kell. A jelenlegi és jövőben gazdasági helyzet pedig az elmúlt évek politikáján alapszik. Ha minden probléma nem is volt előrelátható (pl. EU államadóssági válság), de a

magyar valóság mindenki előtt adott volt. Vagy szembenézett vele, vagy becsukta a szemét. A forintárfolyama pedig érzékeny és kiszámíthatatlan egyébként is, a 21 század első évtizede pedig nem tett semmi olyat, amivel az árfolyamot kiszámíthatóbbá tehetné volna.

A devizahitelezés felelősségének kérdése mégsem olyan egyszerű. Az biztos, hogy a bankok sokat kockáztattak azzal, hogy ingatlanpiaci finanszírozásokat vállaltak be itthon, ezzel saját magukat beszorítva a sarokba. A sarokból ugyanis két út volt:

- vagy elbukni a pénzt még ideje korán (nincs devizahitelezés akkor nincs értékesítés sem)
- vagy kihelyezni a kockázatos devizahiteleket és minden kockázatot a hitelvevőre terhelni

Az utóbbit választották, annak mintapélda értékű „hogyan ne helyezünk ki hitelt” üzletpolitikájával. De ott vannak az ingatlanszakemberek is, akik elhallgatták a tényeket és asszisztáltak az egészhez és jól is profitáltak belőle, minden kockázat nélkül. Ők is átlátták a problémákat, a számok már akkor sem hazudtak. De ott vannak a „tudatlan és hisztériás” hitelvevők is, akiknek ugyan úgy van felelősségük abban, hogy ők is elhitték van olyan, hogy „olcsó” hitel. Az állam és minden állami ellenőrző szervezet inkább csak a saját sebeit nyalogatta, mert az állam a politikai túlélésért harcolt és másodrangú kérdésként kezelte ezt a problémát, ha még tisztában is volt a valós kockázatokkal, mivel ha a jó a népnek nekünk is jó elv alapján a látszatpolitika integrált része lehetett. A hazai hitelezés tanulófolyamatának egy igen szerencsétlen időszak volt ez. De amennyire látszik, sajnos ma még mindig sokan nem tanultak belőle és olyan és hasonló kijelentéseket tesznek mint a minap az Otthon Centrum honlapján megjelenő írás. [Az írásunk az ő szakmaiságuk és szemléletük hiányosságaira próbálja felhívni a figyelmet...a magunk módján...mert az ingatlanpiac valódi válságban van!](#)

### **III olvasható és letölthető**