

Lehet-e túlzott mértékű a lakossági eladósodottság? - Pénzügyi Szemle folyóirat

2013. április 24. 7:30

Lehet-e túlzott mértékű a lakossági eladósodottság?

Egy hitelválság kellős közepén érdemes feltenni a kérdést, hogy vajon mi okozta a bajt. Túl sok hitelt adtak a bankok, túl sok hitelt kértek a háztartások, esetleg az ingatlanberuházók estek át a ló túlsó oldalára és vitték túlzásba a beruházásokat? Azt is figyelembe kell venni, hogy bár a nem fizető hiteleken a bankoknak vesztesége van, de az ok ebben az esetben nem a háztartások "túlzott mértékű" eladósodása, hanem a hibás banki hitelezési gyakorlat.

Bánfi Zoltán

A lakossági hitelezés közgazdaságtani szerepe és jelentősége periférikusnak látszik, a pénzügyi tankönyvek sem szánnak bő terjedelmet az általános elemzésüknek és értékelésüknek. Ennek oka lehet a pénzügyi irodalom kategorikus álláspontja, miszerint a pénztulajdonosok közül (vállalat, lakosság, állam) a tipikus megtakarítók a háztartások, tehát a lakosság. És ha a lakosság pénzügyi megtakarításának állománya csak jelentős nagyságú és pozitív szám lehet, akkor a lakossági hitelállomány, ami a bruttó lakossági megtakarítás-állományt csökkenti, csak csekély mértékű lehet.

Amikor komoly fejtörést okoznak a lakossági hitelek

Konkrét helyzetekben, adott időben és helyen a lakossági hitelállomány szerepe és jelentősége azonban, ha időlegesen is, de felerősödik. Példa lehet az amerikai, majd az európai (dél-európai) lakásépítés hitelezésének következményeként a világméretű és az európai pénzügyi válság, vagy a hazai jelzáloggal fedezett devizaalapú hitelezés katasztrofális társadalmi és gazdasági következményei.

A lakosságnak mint fogyasztónak nyújtott hitel jelentősége a tartós fogyasztási cikkek térhódításával kapcsolódik össze. Korábban a lakosságnak fogyasztási céllal nyújtott hitel nem tipikus banki művelet, jóval inkább zálogházi tevékenység volt, ahol kézzizálog ellenében rövid lejáratra, szükség esetén folyamatosan megismételve a rövid lejáratot, a zálogház a saját pénzkészletéből az időlegesen pénzsűkében lévő ügyfeleit hitelezte. A zálogházak mellett a takarékpénztárak tevékenységi körébe tartozott fedezet ellenében a kis összegű lakossági hitelek nyújtása.

A tartós fogyasztási cikkek elterjedésével a termelők, a kereskedők a kapacitások kihasználása és a forgalom növelése, valamint a piacszerzés érdekében a hitelre történő értékesítést ösztönözték. A fogyasztók (háztartások, lakosság) a mielőbbi vásárlásban és fogyasztásban voltak érdekeltek, ezért szívesen fogadták a hitel lehetőségét. A művelet egyszerűen leírható: a kereskedő (termelő) a bankkal megállapodva - adott saját részt kikötve - a terméket a vevőnek átadja. A bank a vásárlóval hitelszerződést köt, ahol rögzítik a kamatot, az egyéb költségeket, a törlesztési időt és a törlesztési periódusonként esedékes összeget. A hitel fedezete a vevő várható jövedelme, esetleg a megvett áru.

Ha már hitel, akkor legyen lakáshitel!

A tipikus lakossági hitelfelvételi cél a lakásvásárlás vagy a lakás- (ház-) építés finanszírozása. A lakhatást biztosító lakásvásárlás (-építés) tekinthető fogyasztásnak vagy beruházásnak, vagy - és ez lehet a gazdasági logika szerint az indokolt - mindkettőnek. Maga a vásárlás, illetve építés a beruházás, az időszakos értékcsökkenési leírás, az amortizáció pedig a fogyasztás.

A lakásberuházás és fogyasztás hitelezésénél meg kell különböztetni két beruházót. Az építőipari vállalkozás mint elsődleges beruházó általában banki hitelből finanszírozza a lakások építését, majd azok felépítésével az elsődleges beruházás befejeződik, és a lakásokat a vállalkozás eladja. A másodlagos beruházók a lakások vevői, akik lakhatásuk (fogyasztásuk) érdekében általában szintén banki hitelből (a saját részen felül) a lakást megvásárolják és kifizetik. Az építési vállalkozás a lakások eladásából befolyt árbevételből visszafizeti az építéshez felvett hitelt. Formálisan az építéshez felvett hitel összege a lakások vásárlói között az egyes lakások költségei arányában kerül felosztásra. A lakáshitelezés sajátossága a tartós fogyasztási cikkekéhez képest kettős, egyrészt a fedezet az ingatlanra bejegyzett jelzálog, másrészt hosszú lejáratú a kölcsön.

Bukhat-e a bank azon, ha túl sok a lakossági hitel?

Egyesek az államra megállapított adóssági korlát elvét igyekeznek a lakosságra, a háztartási szektorra is kiterjeszteni, aminek egyik iránya a jelzálogadósokra vonatkozik. Egyikük Melzer (2010), aki egyesült államokbeli adatok alapján állítja, hogy a 100 százaléknál nagyobb hitel/fedezet (LTV) mértékkel rendelkező jelzálogadósok arányosan kevesebbet költenek a megvett lakások fenntartására és felújítására, mert az a bank hitelének a fedezettségét növelné. A cikk szerzője szerint ez még azokra az adósokra is igaz, akik nem likviditáskorlátosak, azaz nem a törlesztésükhöz képest alacsony jövedelem miatt halasztják a karbantartást és a felújítást.

Az állítás kiindulópontja azonban meglátásom szerint téves, a 100 százaléknál nagyobb hitel/fedezet gyakorlati következményeit lehet elemezni, de a levonható következtetésnek nincs köze ahhoz az elméleti kérdéshez, hogy a háztartások egészének hitelállománya túlzottan magas-e. A cikkből levonható következtetés csak annyi lehet, hogy ha a bankok nem prudens magatartást követnek és a jelzáloghiteleknél a hitelösszeg megállapításakor figyelmen kívül hagyják a fedezet valós piaci értékét, továbbá a becsült likvidációs értéket, akkor az adós nemfizetése esetén a jelzáloggal terhelt ingatlan eladásából a folyósított hitelösszeg nem térül meg. Ekkor a kérdés lényege, hogy a bank a hiteldöntést megelőzően az adóست reálisan minősítette-e hitelképesnek. Ha igen, és az adós nemcsak törlesztőképes, hanem a törlesztésre hajlandó is, akkor a fedezet értékelésekor a hitel/fedezet arány nem releváns. Ellenkező esetben a banknak vesztesége lesz, és ha a hasonló gyakorlat tömeges méretű, a bankok jelentős veszteséget szenvednek. De az ok nem a háztartások túlzott mértékű eladósodása, hanem a hibás banki hitelezési gyakorlat.

A fent leírt szituációhoz hasonló a magyarországi devizaalapú hitelezés hibás gyakorlata. A bankok a hazai pénzben (forintban) nem hitelképes ügyfeleket a svájci frank alacsony kamata alapján svájci frank alapú hitelben már hitelképesnek nyilvánították, „elfelejtve” az árfolyam- és a kamatkockázatot.

Nem lakossági hitelből van sok, hanem beruházásból

A háztartások túlzott eladósodását igazolni igyekvő másik irány a fogyasztási hiteleket érinti. (Olney, 1999 és Mian-Rao-Sufi, 2011) Állításuk szerint a hitelboomot követő recesszióban a pénzáramlás iránya megfordul, a lakosság hitelfelvétele csökken, míg hiteltörlesztése változatlan. Így a fogyasztás csökken, mégpedig nagyobb mértékben, mintha a korábbi időszakban a fogyasztási cikkek vásárlására felvett hitelösszeg kisebb lett volna, szélsőséges esetben, ha hitelfelvétel nem lett volna. A statisztikai adatokból levont következtetés logikailag is helyes, de mire juthatunk ezen okfejtés alapján a fogyasztási hitelek állományának mértékéből? Ha korlátozták volna azt, akkor a kereslet és a fogyasztás visszaesése kisebb lett volna? Igen, de a teljes időszakra vetítve a

fogyasztás összvolumene ugyanakkora, csupán a fogyasztás meghatározott részét előrehozták - a fogyasztási hitelkonstrukcióknak pedig éppen ez a lényege.

A háztartások jelzáloggal fedezett lakáshiteleinek állományát lehet túl nagyra minősíteni, azaz a háztartások eladósodottságát túlzottnak nevezni, de ez egy korábbi döntés következménye és nem a bankok túlzott hitelezési tevékenységének az eredménye. A korábbi döntést az építőipar belső (munkaalkalom fenntartása és növelése) és az állam (kormány) társadalompolitikai érdekeltsége, valamint a nemzetközi szabályokból (államháztartási hiány és államadóssági korlát az Európai Unióban, IMF elvárás, pénzügyi piacok és a tőzsdék szempontjai, a minősítő intézmények kritériumai) adódó GDP-növekedési kényszer magyarázza. A kormány ösztönzi a lakásépítést (nő a foglalkoztatottság, nő a GDP), ami ezáltal tömeges méreteket ölt, és gombamód épülnek a soklakásos társasházak.

Mivel az építőipari cégek az építést banki hitelből finanszírozzák, így a hitel fedezete az elkészült lakások vevői által fizetett vételár. Utóbbinak a forrása jellemzően kisebb részben a vevő saját megtakarítása, nagyobb hányadban a vevő felvett banki hitele. Ha a bank vállalta a társasház felépítésének a finanszírozását, azaz a hitel folyósításáról döntött, akkor a lakások vevőinek a hitelezését, tehát a vétel finanszírozását már vállalnia kell, mivel elsődleges hitelnyújtásának a másodlagos hitelnyújtása a fedezete. A lakásépítés beruházás, a túlzott lakásépítés pedig túlzott beruházás, aminek következtében a háztartások megtakarítása csökkenhet és a hitelállományuk növekszik, következésképpen a nettó megtakarításaik feltétlen csökkennek.

Végső soron nem a háztartások eladósodottsága túlzott, hanem a háztartások igényeit kielégíteni akaró beruházások tömege. A lakásberuházások nemcsak hogy túlzottak, hanem irracionális mértékben túlzottnak minősíthetők, ha a felépített lakásoknak nincs vevője, vagyis a bankok elsődleges hitelnyújtásainak a vélt fedezete nem létezik, a bankok eszköze nem a kint lévő hitel, hanem a felépített lakóház lesz. Az eurózóna több tagállamában (Írország, Spanyolország, Portugália) és néhány azon kívüli országban is hasonló helyzet alakult ki, ami egyes bankoknál súlyos tőkehiányhoz, néhol az állam kényszerű beavatkozásához vezetett.

Irodalomjegyzék

Melzer, Brian T. (2010): Mortgage Debt Overhang: Reduced Investment by Homeowners with Negative Equity. Kellogg School of Management, August.

Mian, Atif-Kamalesh Rao - Amir Sufi (2011): Household Balances Sheets, Consumption, and the Economic Slump. Working Paper.

...

Bánfi Zoltán a Kaposvári Egyetem doktorandusza