

Orbán Viktor és Matolcsy György megegyezett a hazai bankokkal a bajba jutott devizahitelek érdekében

# Otthonvédelmi akcióterv a segítség

A bajba jutott lakáshitelek egyre növekvő száma hazánk egyik legsúlyosabb gazdasági, pénzügyi és társadalmi problémája. A szocialista kormányok legsúlyosabb öröksége. A jelenlegi kormány megalakulása óta sorra hozza a lakáshiteleket segítő intézkedéseket, jogszabályokat. Orbán Viktor miniszterelnök „modern kori istencsapásnak” nevezte a devizahitelek problémáját, amelyet a bankszövetséggel december 15-én aláírt megállapodással sikerült megoldania a kormánynak, amely elkötelezte magát a deviza alapú hitelezés válság előtti felfutásából fakadó társadalmi és pénzügyi stabilitási problémák kezelése iránt.

## A kormány 5 pontja

- Árfolyamgát.**  
(A svájcifrank-hitelek törlesztő árfolyamát 180 forinton, az euróét 250 forinton, a jenét 2 forinton rögzítik, legfeljebb 36 hónapig.)
- Fokozatos, limitált árverezés.**  
(A hitelezők 2015. január 1-jéig csak korlátozott körben tudnak élni követe-léseikkel.)
- Létrejön a Nemzeti Eszközkezelő.**  
(Az eszközkezelő 2012 év végéig 8 ezer, 2013 végéig 15 ezer, 2014 végéig 25 ezer ingatlan vásárol meg, és kínálja fel a bérleti jogot a korábbi tulajdonosnak.)
- Deviza alapú lakáshitelezés – feltételekkel.**
- Otthonvédelmi kamattámogatás.**  
(A nagyobb lakást és hitelt kisebbre cserélő törlesztők kamattámogatást kapnak legfeljebb öt éven keresztül.)

## Ingyen módosítható a hitelszerződés Árfolyamgát 2012 végéig!

Vajon mit takar a kormány és a bankok megegyezése az árfolyam rögzítéséről? Az egekbe kúszó árfolyamok láttán olvasni is jóles-het, hogy a svájcifrank-hitelek törlesztő árfolyamát 180 forinton, az euróét 250 forinton, a jenét 2 forinton rögzítik a programban részt vevőknek átmeneti időre, legfeljebb 36 hónapig. A kormány és a bankszövetség december 15-i megállapodása alapján a tör-leszteni képes adósoknak még egy évig, 2012 végéig lehetőségük van az árfolyamgátba való belépésre.

A rögzített árfolyam és a tényleges törlesztési árfolyamok közötti különbségre a hitelező forint jelzáloghitelt nyújt, úgynevezett gyűjtőszámlát nyit, aminek a fedezete ugyanaz a lakóin-gatlan, mint a devizahitel esetében. A magyar állam készfizető kezes-ként felel a gyűjtőszámla hitelből eredő tartozások 100 százalékáért a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka alatt. Az árfolyam-rögzíté-si lehetőség az életbiztosítási vagy lakás-előtakarékossági szerződéssel kombinált devizakölcsönökből eredő tartozásokra, valamint a Fészekrakó programban szereplőkre is kiterjed. A résztvevők a bejelentkezést követően 3 évvel léphetnek ki abból.

A kormány és a bankszövetség közöt-ti tavaly december 15-i megállapodás alapján az árfolyam-különbözetből eredőtartozásjáváírásaagyűjtőszámlán 2016 végéig biztosított. A 180-270 forintos svájci frank, a 250-340 forin-tos euró és a 2,5-3,3 forintos japán jen közötti árfolyamsávokban az adós az alsó értéken törleszt, az árfolyam-gát feletti rész pedig gyűjtőszámlára kerül, ám ennek a számlának csak a tőkerészét kell megfizetnie. A hitel havi törlesztőrészletének az árfolyam-gát feletti részéből a kamatot a bankok és a kormány fele-fele arányban fede-zi. Az árfolyamrögzítés (maximum 36 hónapos időszakra szóló) lejárta után a gyűjtőszámlán felgyülemlett adósság havi törlesztőösszege nem haladhatja

meg a rögzített árfolyam alkalmazási időszak alatti utolsó törlesztőrészlet összegének 15%-át, emellett a deviza-kölcsönök törlesztése a mindenkori árfolyamon történik.

A programban minden jelzáloghite-les részt vehet, a rendesen törlesztők, a minimális hátralékkal rendelkezők. Ez mintegy 100 ezer családot érint. Az árfolyamrögzítést nem vehetik igénybe azok, akik 90 napnál régebben tarto-znak, vagy 30 millió forintnál értéke-sebb ingatlanra vették fel a kölcsönt, és azok sem, akik saját bankjuktól koráb-ban már kértek hitelkönnnyítést. Azok is kezdeményezhetik az árfolyamrö-gzítést, akiknél a devizakölcsön végső lejárata 2015. január 1-jét megelőző időpont.

És zárásul két, zsebbe vágó fon-tos információ: sem a bank, sem a közjegyző nem kérhet díjat az ügyféltől az árfolyamrögzítéssel járó hitelszerződés-módosításért. Erdemes használni a PSZÁF kalkulátorát, amely megmutatja, ha valaki árfo-lyamrögzítést kér, körülbelül milyen törlesztőrészletre számíthat a közeli, illetve a távolabbi jövőben. Nem kell tartani attól, hogy az égbé szökik a kamat, lévén a parlament egy olyan törvényt fogadott el, melyben a fel-számítható kamatok és teljes hiteldíj-mutató (thm) mértékét korlátozták, így azok mértéke 2012-től nem lehet 24 százalékponttal több a jegybanki alapkamatnál.



Orbán Viktor miniszterelnök (középen) a Matolcsy György nemzetgazdasági miniszterrel és Patai Mihállyal (jobbra), a bank-szövetség elnökével közösen tartott sajtótájékoztatóján jelentette be 2011. május 30-án a megegyezést

A devizahitelezés – kockázatokat figyelmen kívül hagyó – térnyerése jelentősen hozzájárult mind mikro-, mind makrogazdasági egyensúlytalan-ságok kialakulásához, valamint ahhoz, hogy Magyarország jobban ki van téve a negatív európai folyamatoknak. A svájci frank, valamint az euró árfolyamának rekordmagasságokba történő emelkedé-se egyértelműen a nemzetközi folyama-tok eredménye, a régió többi devizája is a forinthez hasonló gyengülést szenvedett el, ez nem országspecifikus folyamat.

Amikor a jelenlegi kormány 2010 májusában megalakult, azonnal eldön-tötte, hogy a kilakoltatási moratóriumot meghosszabbítja, ami végül 2011. július 1-jéig tartott. December 1-jétől március 1-jéig pedig ismételten életbe lépett a téli kilakoltatási moratórium. A kormány tovább folytatta a bajba jutott lakáshitele-sek megsegítését. 2010. november 27-én kormánypárti képviselők javaslatára élet-be lépett az utóbbiakat segítő törvény-csomag is. A bankoknak kötelezővé tette a deviza-középárfolyam vagy a Magyar Nemzeti Bank hivatalos devizaárfolya-mának alkalmazását. Az adósok ingye-nesen, illetve minimális díj ellenében élhetnek az előtörlesztéssel. A futamidő alatt egy alkalommal díjmentesen lehet, legfeljebb öt évvel meghosszabbítani a

futamidőt, amennyiben a hiteles legalább kilencvennapos késedelembe van.

A bankok csak szigorú szabályok mentén emelhetik egyoldalúan, az adós terhére a kamatot, és más tekintetben nem módosíthatják egyoldalúan, az ügy-fél számára hátrányos módon a lakás-célú szerződéseket. A kormányrendelet meghatározza, hogy lakáscélú hitel-, köl-csön- és pénzügyi lízingszerződéseknél a pénzügyi intézmény milyen feltételek esetén emelheti a kamat mértékét.

Több hónapos tárgyalást követően ötpon-tos otthonvédelmi akciótervben állapodott meg a kormány és a Magyar

Bankszövetség a lakáshitelek megse-gítésére. Ezt Orbán Viktor miniszterel-nök a Matolcsy György nemzetgazdasági miniszterrel és Patai Mihállyal, a bank-szövetség elnökével közösen tartott saj-tótájékoztatóján jelentette be még 2011. május 30-án. A miniszterelnök elmondta, hogy nem lehet belenyomni kormányt egy olyan megállapodásba, amely arány-talanul osztja meg a felelősséget a kiala-kult helyzetért. S június 20-án fogadta el a devizahitelek törlesztési árfolyamának rögzítéséről és a lakóingatlanok kény-szerintézkedésének rendjéről szóló tör-vényjavaslatot.

## Milliárdok lakáshoz jutásra is

A kormány Otthoneremtési programjában a vissza nem térítendő szociálpoli-tikai támogatást azok vehetik igénybe, akiknek nincsen ingatlanjuk az elbírálás időpontjában, új lakást építenek vagy vásárolnak, minimum hat hónapra visszamenőleg legalább a szülők egyikének munkaviszonya volt, számlákkal igazol-ják a költségeket és nincs köztartozásuk. Két meglévő vagy vállalt gyermek esetében az igényelhető összeg 800 ezer-1,3 millió forint, három esetben 1,2-2 millió, míg négy vagy több gyermek esetében 1,6-2,5 millió forint. A nemzetgazdasági minisz-ter azt mondta, 2012-ben mintegy 4 ezer igénylőre számítanak, ennek 5,2 milliárdos fedezetét tartalmazza a költségvetés. A kamattámogatott forinthatelt új lakás építésére vagy vásárlására, használt lakás vásárlására és felújítására lehet igényelni, valamint – külön feltételrendszer szerint – a devizahitelek is felvehetik abban az esetben, ha kisebb lakásba szeretnének költözni. E kategóriában jövőre 3-5 ezer ügyféllel kalkulálnak, ennek 1,3 milliárd forintja szintén szerepel a költségvetésben.

## Boldogok, akik végtörleszthettek

A Fidesz–KDNP tavaly ősszel kezdeményezte, a kormány azonnal felkarolta, a parlament pedig szeptember 19-én elfogadta, hogy az otthonvédelmi akciótervben már megállapított devizaárfolyamokon tegyék lehetővé a fennálló devizahitelek forintban történő egy összegű visszafizetését, a bank pedig semmilyen külön költsé-get ne számíthasson fel az átváltással és egy összegű visszafizetéssel kapcsolatban.

A devizahiteleknek a végtörlesztésre vonatkozó írásbeli igényüket december 30-ig kellett bejelenteniük a bank-juknak. A kormány és a bankszövetség 2011. december 15-én megkötött megállapodása alapján a hiteleknek a végtörlesztéshez rendelkezésre álló fedezetet 2012. január 31-ig kell igazolniuk.

A végtörlesztést svájci frank esetében 180 forintos, euró esetében 250 forintos, japán jen esetében 2 forin-tos árfolyamon teljesíthetik az adósok. Ezen árfolyamok alkalmazása akkor kötelező a pénzintézeteknek, ha az árfolyam a kölcsön folyósításakor nem volt magasabb, valamint a hitelfolyósító június 30-ig nem mondta fel a kölcsönszerződést. Emellett az adósoknak vállalniuk kell az áthidaló- vagy gyűjtőszámlahitelből eredő tartozás végtörlesztését is, amennyiben devizakölcsönükhöz kap-csolódik ilyen.

Az eredetileg elfogadott törvényt kiegészítve nemcsak azok élhetnek a végtörlesztéssel, akiknek a devizahitelük fedezetül ingatlanalapú jelzálog szolgál, hanem a szabad felhasználású jelzáloghitelek is. Előbbi hitelek több mint 80 százaléka 10 millió forint alatti, a maradék 20 százalék nagy része pedig a 10 és 30 millió forint közötti hitelösszeg kategóriájába esik.

A végtörlesztés lehetőségének hatálybalépése óta eltelt idő tapasztalatai azt mutatják, hogy az egyes bankok egy-mástól eltérően, illetve nem a jogalkotói szándék szerint alkalmazzák a hiteleket segítő szabályokat. Egy októ-berben elfogadott törvény rögzíti, hogy az egy összegű végtörlesztéshez esetleg igénybe vett áthidaló kölcsön csak forinthatel lehet.

Fontos tudni azt is, hogy a törvény szerint nem lehet vagyongyarapodást megállapítani azzal az összeggel kapcsolatban, amelyet a magánszemély végtörlesztés címén az őt terhelő tartozás kiegyenlítésére használ, vagy egyenes ági hozzátartozójának ajándéko-z, aki abból végtörleszt.

A Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete adatai sze-rint a deviza alapú hitelek végtörlesztésének lehetőségével december végéig összesen 94 337 ügyfél élt, melynek érté-ke a kedvezményes árfolyamon számolva 468 milliárd, az aktuális árfolyamon 642,1 milliárd forint. Az adatok sze-rint a svájci frank alapú, végtörlesztett devizakölcsönök száma 91 404 volt, a japán jen alapúaké 1762, míg az euró alapú 1171 darab.

## Köszönjük a lehetőséget



A budapesti Molnár Zsófia párjával és két kislányá-val, Kirával meg Napsugárral sikeresen szabadult meg devizahitelétől, karácsony előtt végtörlesztettek. Ez volt a legjobb megoldás, mesélték a Helyi Témának, hiszen az árfolyamváltások miatt nagyon megnőtt a törlesztő-részlet. Korábban ideiglenes könnyítést is kaptak, így is havi 60 ezer forintot fizettek. Mivel a végtörlesztéshez nem volt elég pénzüik, először kölcsönben gondolkoztak, de újabb hitelfelvétel helyett végül a családtagok segítsé-gét kérték. Sok mindent el is adtak, hogy összejőjön a szükséges összeg. Összesen 8 451 000 forintot fizettek be végtörlesztés címén. Mivel a családi kölcsön is kölcsön, azt is vissza kell téríteni, ezért eladták az otthonukat, most egy kisebb helyre költöznek. De nagyon boldogok, hogy így döntöttek, és köszönik a lehetőséget.