

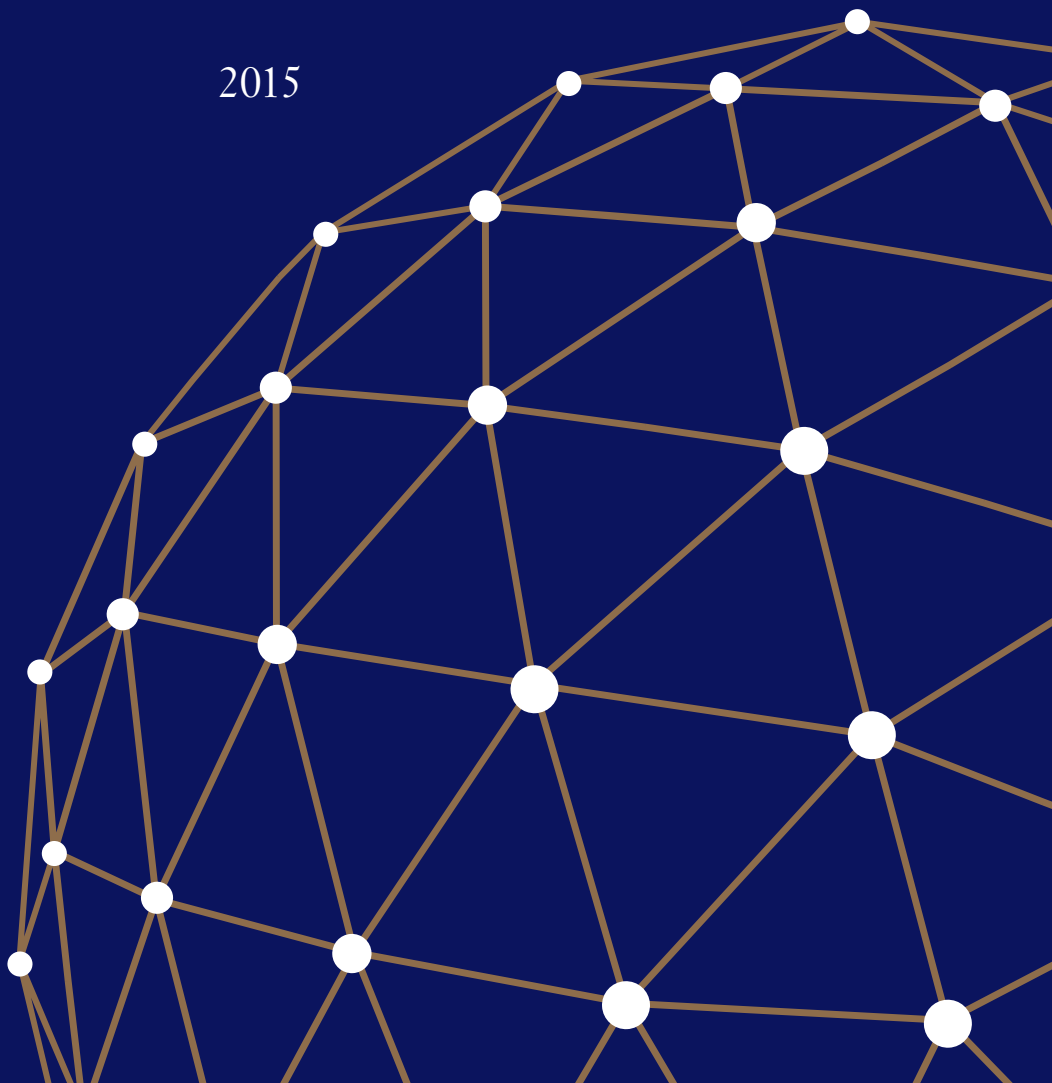


Dancsik Bálint, Fábián Gergely, Fellner Zita, Horváth Gábor,  
Lang Péter, Nagy Gábor, Oláh Zsolt, Winkler Sándor

# A nemteljesítő lakossági jelzáloghitel-portfólió átfogó elemzése mikroszintű adatok segítségével

MNB-tanulmányok különszám

2015





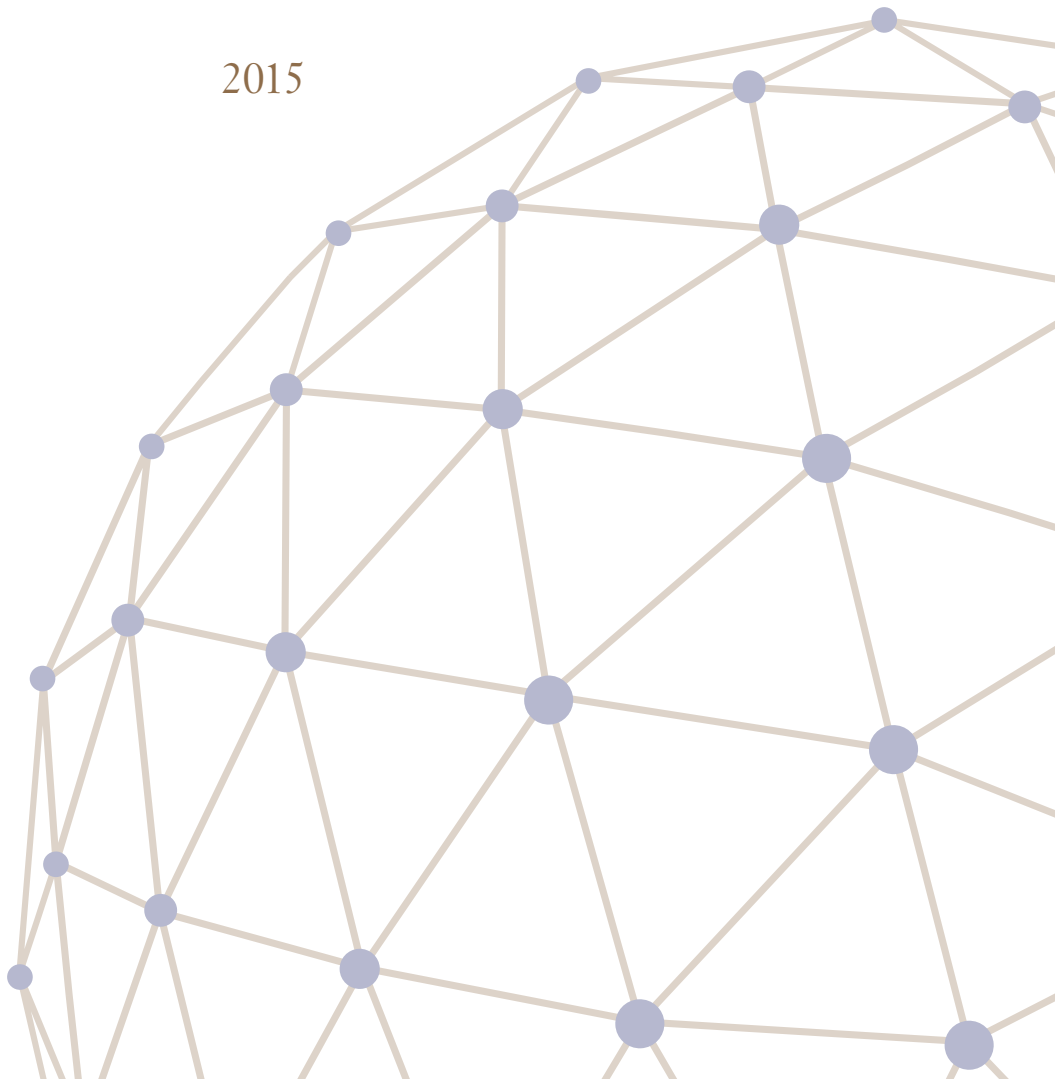


Dancsik Bálint, Fábián Gergely, Fellner Zita, Horváth Gábor,  
Lang Péter, Nagy Gábor, Oláh Zsolt, Winkler Sándor

# A nemteljesítő lakossági jelzáloghitel-portfólió átfogó elemzése mikroszintű adatok segítségével

MNB-tanulmányok különszám

2015



Az „MNB-tanulmányok” sorozatban megjelenő írások a szerzők nézeteit tartalmazzák, és nem feltétlenül tükrözik a Magyar Nemzeti Bank hivatalos álláspontját.

MNB-tanulmányok különszám

### **A nemteljesítő lakossági jelzáloghitel-portfólió átfogó elemzése mikroszintű adatok segítségével**

Írta: Dancsik Bálint, Fábián Gergely, Fellner Zita, Horváth Gábor, Lang Péter, Nagy Gábor, Oláh Zsolt, Winkler Sándor

Budapest, 2015. október

Kiadja: Magyar Nemzeti Bank

Felelős kiadó: Hergár Eszter

1054 Budapest, Szabadság tér 9.

[www.mnb.hu](http://www.mnb.hu)

ISSN 1787-5293 (on-line)

## TARTALOM

Tartalom .....	3
Vezetői összefoglaló .....	7
1. Bevezető .....	9
2. Módszertani keret .....	10
2.1. Elemzés keretének meghatározása .....	10
2.2. Kvantitatív elemzési eszközök .....	11
2.3. Kvalitatív elemzési eszközök .....	12
3. Az eladósodás és nemteljesítés okai .....	13
4. A problémás portfólió általános jellemzése .....	16
5. Hiteladósok vagyoni helyzete .....	24
6. Hiteladósok jövedelmi helyzete .....	31
6.1. Fizetőképesség és fizetési hajlandóság elemzése kvantitatív módszerekkel .....	31
6.2. Hiteladósok magatartási jellemzői .....	38
7. Portfóliótisztító eszközök jellemzése .....	43
7.1. Banki portfóliótisztítás jellemzése .....	43
7.2. Átstrukturált szerződések jellemzése .....	45
7.3. Átstrukturálások motivációjának és sikerességének elemzése klasszifikációs módszerrel .....	48
7.3.1. Devizahitel-állomány .....	49
7.3.2. Forinthitel-állomány .....	52
7.4. Nemteljesítő portfólió kockázati profil szerinti szegmentációja .....	55
7.5. Nemzeti Eszközkezelő szerepe a portfóliótisztításban .....	56
7.6. Magáncsőd eljárás lehetőségei a portfóliótisztításban .....	60
7.7. A portfóliótisztítás jogi és adminisztratív akadályai .....	61
7.8. Nemteljesítő portfólió kezelési módok szerinti szegmentálása .....	64
8. Összegzés .....	65
9. Hivatkozások .....	67
10. Mellékletek .....	69
10.1. Nemzetközi tapasztalatok .....	69
10.1.1. Írország .....	71
10.1.2. Amerikai Egyesült Államok .....	73
10.1.3. Spanyolország .....	76
10.1.4. Izland .....	79
10.1.5. Közép-Európa egyes országai .....	81
10.1.6. Latin-Amerika egyes országai .....	82
10.2. Az átstrukturálások célzottságának és sikerességének elemzéséhez alkalmazott klasszifikációs eljárás módszertana .....	84

10.2.1. A módszertan bemutatása.....	84
10.2.2. Az elemzés során követett logika .....	85
10.3. Attitűdfelmérés főkomponensei .....	86

## ÁBRÁK JEGYZÉKE

1. ábra: Elemzési területek és kiemelt elemzési eszközök .....	10
2. ábra: A nemteljesítés lehetséges okainak hierarchiája Magyarországon .....	13
3. ábra: A felmondott jelzáloghitel-szerződések eloszlása a felmondás éve szerint.....	17
4. ábra: A nemteljesítő, élő jelzáloghitel-szerződések teljes tartozás szerinti eloszlása darabszám és fennálló tőketartozás alapján (2015. április).....	18
5. ábra: A problémás jelzáloghitel-szerződések darabszám alapú eloszlása a jelenlegi és a kezdeti hitelösszeg aránya szerint .....	18
6. ábra: A nemteljesítő, élő jelzáloghitelek törlesztőrészlet szerinti eloszlása darabszám alapján (2015. január és 2015. április) .....	19
7. ábra: A nemteljesítő, élő jelzáloghitelek kamatláb szerinti eloszlása darabszám és tőketartozás alapján (2015. április).....	20
8. ábra: A nemteljesítő jelzáloghitellel rendelkezők egyéb hitelszerződéseinek darabszáma és volumene .....	22
9. ábra: A hitelfelvevők életkor szerinti megoszlása .....	23
10. ábra: A hitelfelvevők legmagasabb iskolai végzettség szerinti megoszlása .....	23
11. ábra: A nemteljesítő hiteladósok regionális és településtípus szerinti eloszlása .....	24
12. ábra: A nemteljesítő jelzáloghitelek mögötti fedezetek eloszlása forgalmi érték és településtípus szerint .....	25
13. ábra: A problémás jelzáloghitelek átlagos kezdeti és jelenlegi LTV mutatója .....	26
14. ábra: A problémás jelzáloghitelek LTV mutatójának eloszlása .....	26
15. ábra: A nemteljesítő jelzáloghitelek mögötti fedezeti ingatlanok területi megoszlása és a lakáspiaci tranzakciók száma.....	28
16. ábra: Fedezetek forgalomképessége - nemteljesítő hitelügyletek.....	29
17. ábra: Fennálló tartozás a háztartás teljes vagyonához viszonyítva .....	30
18. ábra: A problémás jelzáloghitellel rendelkező háztartások nettó jövedelmének regionális megoszlása .....	32
19. ábra: A problémás jelzáloghitelek eloszlása a jövedelem szintje és a legrégebbi késedelem időtartama szerint ....	33
20. ábra: A problémás, élő jelzáloghitelek eloszlása PTI mutató szerint .....	33
21. ábra: A törlesztőrészlettel rendelkező nemteljesítő adósok szegmentációja jövedelemarányos törlesztőrészlet és teljesítési arány szerint (az összes nemteljesítő hitel arányában) .....	35
22. ábra: A törlesztőrészlettel nem rendelkező nemteljesítő adósok szegmentációja a tartozás relatív nagysága és teljesítési arány szerint (az összes nemteljesítő hitel arányában) .....	36
23. ábra: Jelenleg fizetendő és a válaszadók szerint vállalható PTI értékek.....	38
24. ábra: Hitellel kapcsolatos attitűd.....	39
25. ábra: Bankkal kapcsolatos attitűd .....	39
26. ábra: Kormányzattal kapcsolatos attitűd .....	40
27. ábra: Nemteljesítő hitelügyletek kezelése együttműködési hajlandóság esetén .....	43
28. ábra: Az átstrukturálások eloszlása kezdő időpont szerint.....	47
29. ábra: Az átstrukturálások motivációi a devizahiteleknél .....	50
30. ábra: Az átstrukturálások sikeressége a devizahiteleknél .....	52
31. ábra: Az átstrukturálások motivációi a forinthiteleknél .....	53
32. ábra: Az átstrukturálások sikeressége a forinthiteleknél.....	55
33. ábra: NET programban megvásárolt ingatlanok felajánlásának és megvásárlásának dinamikája .....	57
34. ábra: Átlagos ingatlan vételár és bérleti díj a NET programban .....	58
35. ábra: Nemteljesítési arányok a NET programban.....	59

36. ábra: Késedelmes szerződések késedelmi idő szerinti megoszlása .....	59
37. ábra: A bankok által piaci alapon értékesített fedezeti ingatlanok eloszlása a hitelező tervülése szerint .....	63
38. ábra: A jelzáloghitel-válság kezelésének jellemző eszközei .....	70
39. ábra: Nemteljesítő lakossági jelzáloghitel-portfólió főbb mutatói .....	72
40. ábra: Portfóliótisztítási célszámok teljesítése a 2014-es évben .....	73
41. ábra: MHA program intézkedéscsomagjai .....	74
42. ábra: A spanyol és az EU28 gazdaságok makrogazdasági indikátorai .....	76
43. ábra: Nemteljesítő hitelállomány aránya .....	77
44. ábra: Izlandi háztartások hitelállománya .....	80

## TÁBLÁZATOK JEGYZÉKE

1. táblázat: Válaszadók regionális és településtípus szerinti megoszlása .....	12
2. táblázat: A jelzáloghitel adatbázisban szereplő nemteljesítő és teljesítő átstrukturált jelzáloghitelek fennálló tőketartozása és a szerződések száma az elszámolás előtti késedelem szerint bontásban .....	16
3. táblázat: A nemteljesítő, élő jelzáloghitel-szerződések főbb jellemzőinek medián- és átlagértéke késedelmi kategória szerint .....	19
4. táblázat: A fedezetek forgalmi értékének átlagos változása régió, településtípus és a szerződés eredeti devizaneme szerint .....	28
5. táblázat: A jelzáloghitel adatbázis szerződéseinek eloszlása bevallott jövedelem és késedelmi státusz szerint .....	31
6. táblázat: A problémás, élő jelzáloghitelek megoszlása késedelmi kategória és PTI mutató alapján .....	34
7. táblázat: A hitelszerződések részletes eloszlása a teljesítési arány és PTI függvényében az élő és nem lejárt szerződések esetén, az összes nemteljesítő hitel arányában .....	36
8. táblázat: A felmondott és lejárt hitelszerződések eloszlása a tartozás/jövedelem és a tartozás változása függvényében, az összes nemteljesítő hitel arányában .....	37
9. táblázat: Hiteladós csoportok jellemzői .....	41
10. táblázat: Hiteladós csoportok kulcs mutatói .....	41
11. táblázat: Főbb hitelkarakteristikák medián értéke a problémás, élő hitelek esetében átstrukturálás szerint .....	46
12. táblázat: Az egyes banki átstrukturálás típusok kombinációinak gyakorisága (db) és sikeressége (%) .....	48
13. táblázat: Kockázati profilok a klasszifikációs eredmények tükrében .....	56
14. táblázat: NET programban kiváltott hitelek .....	58
15. táblázat: Magáncsőd eljárásba bevonható hiteladósok köre – becslés .....	61
16. táblázat: Végrehajtási költségek egy átlagos, 10 millió forint forgalmi értékű ingatlan esetében .....	62





## VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

A 90 napon túl késedelmes, azaz a nemteljesítő jelzáloghitelek magas aránya a válság és az azt megelőző túlzott hitelezés hagyatéka. Az állomány az elmúlt hat évben folyamatosan nőtt, és 2014 végére már a teljes jelzáloghitelportfólió negyedét tette ki, mintegy 140 ezer adóst érintve. A kitettség nagysága a teljes pénzügyi közvetítőrendszerben közel 1 450 milliárd forint, amely megközelíti a GDP 5 százalékát. A teljes állománynak már több mint felét teszik ki a felmondott szerződések, ami a hiteladósok számára gyakorlatilag végrehajtást, és ezzel az ingatlan elvesztését jelentheti. Mindezek következtében az egyik legfontosabb pénzügyi stabilitási és társadalmi kockázatról beszélhetünk ma Magyarországon. A probléma mélyreható elemzése és széleskörű megértése elengedhetetlen a megoldáshoz vezető úton.

A probléma súlya ellenére keveset tudunk a nemteljesítő jelzáloghitelekről. A tanulmány célja, hogy az elszámolás és forintosítás után, egyedi adatok segítségével átfogó képet nyújtson ezen hitelek jellemzőiről. Az adatok alapján egyértelműen kirajzolódik, hogy az adósság túlzottan magas szintje a probléma kulcsa mind vagyoni mind jövedelmi szempontból. Az ügyfelek több mint 80 százalékánál a tartozás teljes összege (fennálló tőke és hátralékok) meghaladja a felvett hitelösszeget. A tőketartozás összege az ingatlanfedezethez képest jelentősen emelkedett a válság kitörése óta, jelenleg átlagosan 110 százalékot tesz ki, illetve 140 százalékot, ha a mutatót a teljes tartozás alapján számoljuk. A probléma súlyát tovább növeli, hogy a nemteljesítő hiteladósok 70 százaléka kisebb városokban és községekben él, elsősorban olyan régiókban, ahol korlátozott az ingatlanok forgalomképessége. Mindezek következtében a fedezet értékesítéséből adódó újrakezdés lehetőségei korlátozottak lehetnek az adósok számára.

A nemteljesítő hitelügyletek vizsgálatánál ugyancsak fontos a jövedelmi viszonyok mélyebb elemzése, elsősorban a hitelügyletek – fenntartható átstrukturálással történő – gyógyulásának lehetősége miatt. A nemteljesítő ügyletek közel kétharmada rendelkezik személyi jövedelemadó köteles jövedelemmel, de többségüknek komoly problémát jelent a havi keresetéhez képest túl nagy törlesztési teher. A teljes képhez hozzátartozik, hogy az adóköteles jövedelem (ideértve az adóstársak jövedelmét is), nem feltétlenül tartalmaz minden jövedelemforrást. Ezt jól mutatja, hogy a bevallott jövedelemmel nem rendelkező adósok valamivel több, mint harmada legalább részben teljesítette a tavalyi évi adósságszolgálati kötelezettségét. Ugyanakkor fontos megemlíteni, hogy a nemteljesítő hiteladósok mintegy 10-20 százalékánál elsősorban az alacsony fizetési hajlandóság lehet a nem fizetés oka, hiszen ezek az adósok jövedelmeik alapján képesek lennének adósságszolgálatuk teljesítésére.

Az elemzés eredményei azt mutatják, hogy érdemi átstrukturálási tartalékok láthatóak a portfólióban, az ügyfelek közül akár 70-80 ezer adós is fenntartható adósságtörlesztési pályára állítható lenne. Ehhez azonban erőteljesebb és aktívabb átstrukturálási gyakorlat szükséges, a bankoknak azonban tekintettel kell lennie arra is, hogy a nemteljesítő adósoknak nyújtott engedelmények következtében a teljesítő adósok fizetési hajlandósága ne csökkenjen.

A probléma kezelését adminisztratív korlátok is nehezítik, különösen a felmondott hiteleknél. A sikeres átstrukturálásokhoz azonban az ügyfelek nagyobb együttműködési hajlandósága is elengedhetetlen. Bizonytalanságot jelent továbbá, hogy az ügyfelek milyen mértékben hajlandóak együttműködni a fenntartható átstrukturálások során. A kérdőíves és a fókuszcsoporthozos felmérések alapján az adósok közel fele nem éli meg reális fenyegetésként az ingatlanuk elvesztését annak ellenére, hogy tisztában vannak a nemfizetés következményeivel, míg az ügyfelek közel hatoda minden megoldási lehetőséget elutasít. Mindazonáltal pozitívként lehet megemlíteni, hogy a többség véleménye szerint a kialakult helyzetért az egyén is felelősséggel tartozik, megoldást pedig a hitelezőkkel közösen kell találniuk.



## 1. BEVEZETŐ

A nemteljesítő lakossági jelzáloghitelek kimagaslóan nagy aránya komoly pénzügyi stabilitási kockázatot és társadalmi feszültséget jelent. A pénzügyi intézmények számára a nemteljesítő portfólió finanszírozása forrásköltséggel, kezelése pedig egyéb erőforrások lekötésével jár, miközben az új hitelek kihelyezésére is negatív hatást gyakorolhat. A jogi szempontból problémás fedezetérvényesítés és az ingatlanpiac korlátozott felvevőképessége következtében a nemteljesítő jelzáloghitel-portfólió kitisztítása további potenciális veszteségeket okozhat a bankrendszernek. Az adósok szempontjából a fedezetek tömeges érvényesítése a lakhatást veszélyezteti, miközben a nemteljesítő lakossági jelzáloghitel-szerződések nagy száma ronthatja a jelenlegi teljesítő portfólió megfelelő fizetési morálját.

A probléma nagyságrendjét egyrészt annak mérete, másrészt tartós fennállása jelzi: az elmúlt közel 6 évben tapasztalt folyamatos romlást követően mára a nemteljesítő állomány a teljes jelzáloghitel-állomány közel negyedét, mintegy 170 ezer szerződést érint, közel 1 450 milliárd forintot kitevő tőketartozással. A következményeket tekintve a probléma kiemelt fontosságú, hiszen az adósok túlnyomó többsége esetében lakhatásuk forog kockán, azonban az elmúlt évek trendjeit tekintve nem látszódik javulás a nemteljesítő portfólió helyzetében.

A probléma súlya ellenére meglepően keveset tudunk a nemteljesítő jelzáloghitelekről, azok fedezeteiről, az adósok jövedelmi helyzetéről, és magatartásáról. Jelen tanulmány célja, hogy ezen hiányokat pótolja, és eddig nem látott részletességű diagnózist adjon a nemteljesítő jelzáloghitel problémáról és a bankok eddigi átstrukturálási gyakorlatáról. Ehhez a tanulmányban egyedülálló módon használjuk fel a NAV adóbevallásokon alapuló jövedelemadatokat, a központi hitelregiszter hiteladatait, valamint a bankok körében végzett egyedi részletes adatgyűjtést a problémás jelzáloghitelekről, ötvözve mindezt a nemteljesítő adósok körében végzett reprezentatív kérdőíves felméréssel és fókuszcsoportokkal. A tanulmány célja, hogy részletes információkkal segítse a probléma megoldását célzó döntéselőkészítést és társadalmi vitát, valamint transzparens módon bemutassa, hogy a Magyar Nemzeti Bank milyen információbázist használ, amikor a probléma lehetséges megoldásait vizsgálja.

Ennek megfelelően tanulmányunk során a módszertani bemutatás után röviden felvázoljuk a nemteljesítés okai a szakirodalom rövid összefoglalója és a kvalitatív felmérés alapján. Ezt követően részletesen bemutatjuk a problémás jelzáloghitel-portfólió általános jellemzőit (4. fejezet), majd fókuszálunk a nemteljesítő állomány tulajdonságait. A hitelügyletek bemutatását követően a vagyoni helyzetet (5. fejezet) vesszük górcső alá – elsősorban az ügyletek mögött álló fedezetek értékének és forgalomképességének vizsgálatával. A fenntartható átstrukturálás szcenáriójának megalapozását az adósok jövedelmi helyzetének mélyreható elemzésével kíséreljük meg (6. fejezet). A jövedelemvizsgálat kiemelt fókuszában a fizetőképesség és a fizetési hajlandóság meghatározása és elkülönítése állt. A jelenleg alkalmazott portfóliótisztító eszközök bemutatása (7. fejezet) során a banki gyakorlat – kiemelten az átstrukturálás sikerességének – áttekintése mellett részletesen ismertetjük a NET program, illetve a magáncső eljárás jellemzőit és jövőbeli lehetőségeit, továbbá összefoglaljuk a portfóliótisztítást akadályozó legfontosabb jogi és adminisztratív korlátokat. A szakpolitikai ajánlások előkészítéséhez véleményünk szerint elengedhetetlen a hasonló gondokkal küzdő országok tapasztalatainak becsatornázása is, melyet a nemzetközi tapasztalatok fejezetben (10.1 fejezet) mutatunk be. Tanulmányunk összegzését, továbbá főbb megállapításainkat a 8. fejezet tartalmazza.

## 2. MÓDSZERTANI KERET

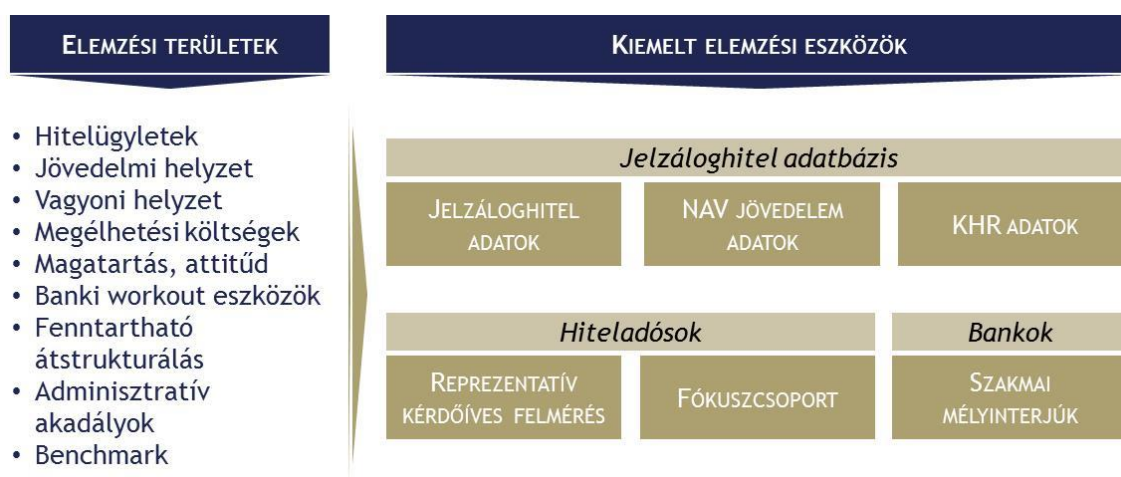
Az elemzés a nemteljesítő lakossági jelzáloghitel-portfólió tisztítását elősegítő policy ajánlások megalapozását kívánja támogatni – fő célja a nemteljesítő ügyletek mögötti fizetőképességi és fizetési hajlandósági jellemzők kvantitatív eszközökkel történő feltárása volt. A kvantitatív elemzés elsődleges eszköze egy olyan - továbbfejleszhető – adatbázis (a továbbiakban jelzáloghitel adatbázis), mely a pénzügyi intézményeknél rendelkezésre álló, a hitelügyletet, a jelzálogfedezet értékét és az esetleges átstrukturálásokat leíró adatok mellett tartalmazza az adósok jövedelmi helyzetét leíró adatokat is. A jelzáloghitel adatbázis így a hiteladósok törlesztési terheinek (hitelkittetésének), illetve jövedelmi és vagyoni helyzetének összevezetésével számszaki megalapozásául szolgálhat a jegybanki (és kormányzati) portfóliótisztítási eszköztár bővítéséhez. A kvantitatív elemzést széleskörű kvalitatív kutatással egészítettük ki, az elemzés megállapításainak finomhangolása céljából. Az elemzés a 90 napot meghaladó fizetési késedelembe esett lakossági jelzáloghitel-ügyletek tulajdonságainak, karakterisztikáinak, illetve a nemteljesítés okainak elemzésére, a sikeres hitelintézeti (banki) átstrukturálások és átstrukturálási kísérletek tapasztalatainak elemzésére, továbbá a nemzetközi intézkedések tapasztalatainak feltérképezésére terjedt ki.

A portfóliótisztító eszköztár bővítését célzó ajánlások **konceptcionális** irányait meghatározó **megállapításaink** mellett az elemzés legfontosabb eredménye a **nemteljesítő jelzáloghitel-portfólió** hiteladós-attitűd, (átstrukturálási) kockázati profil és kezelési mód szerinti **szegmentációja**. A portfólió ezen dimenziók mentén történő szegmentációja megítélésünk szerint elengedhetetlen a szabályozói beavatkozások megtervezéséhez.

### 2.1. Elemzés keretének meghatározása

A fenntartható portfóliótisztítás elsődleges célja a nemteljesítő hiteladósok fizetőképességének helyreállítása, valamint a hosszú távú fizetőképesség és fizetési hajlandóság ösztönzőinek megteremtése, így ezek sikerességének és tartósságának megítélésünk szerint a nemteljesítés okainak feltárásán és megértésén, valamint a banki átstrukturálási tapasztalatok mélyebb szintű elemzésén kell alapulnia. Ezen logika mentén az elemzés előkészítéseként felvázoltuk a nemteljesítés **feltételezett ok-okozati összefüggérendszerét**, és meghatároztuk azokat a lehetséges tényezőket, melyek kiküszöbölésével helyreállíthatóvá válhat a hiteladósok fizetőképessége és/vagy fizetési hajlandósága.

1. ábra: Elemzési területek és kiemelt elemzési eszközök



A lehetséges okokat tematikus bontásban – *jövedelmi helyzet, vagyoni helyzet, a megélhetési költségek, viselkedési jellemzők (magatartás, attitűd)* – tártuk fel, melyek esetében megkíséreltük azonosítani a releváns tényezőket. Az így azonosított tényezők kijelölték a projekt során vizsgálandó **elemzési területeket** (1. ábra) és ezekből levezethetően az elemzéshez szükséges **adat/információigényt**.

## 2.2. Kvantitatív elemzési eszközök

A projekt egyik kiemelt elemzési eszköze a **jelzáloghitel adatbázis** volt. Az adatbázis „gerincét” a pénzügyi intézményeknél rendelkezésre álló, a hitelügyletet, a hiteladósok jövedelmi helyzetét, továbbá a jelzálogfedezet értékét és az esetleges átstrukturálásokat leíró adatok adták. Az adatszolgáltatás<sup>1</sup> során a 2015. január 31-én 90 napot meghaladó fizetési késedelemmel rendelkező vagy valaha átstrukturált<sup>2</sup> lakossági jelzáloghitel-ügyletek 2015. április 30-i nyilvántartási adatait kértük be a legalább ezer nemteljesítő lakossági jelzáloghitel-szerződéssel rendelkező pénzügyi intézményektől – lefedve így a nemteljesítő portfólió 86 százalékát. Az egységes szóhasználat érdekében a továbbiakban a 90 napot meghaladó késedelemben lévő ügyleteket „*nemteljesítő*” ügyleteknek, a 90 napos késedelemmel nem rendelkező átstrukturált ügyleteket „*teljesítő átstrukturált*” ügyleteknek, míg a két kategória együttesét „*problémás*” ügyleteknek nevezzük.

A hiteladósok jövedelmi helyzetének és adósságszolgálatának objektív adatokkal történő feltárásához a Nemzeti Adó- és Vámhivataltól (a továbbiakban: NAV) beszereztük az adósok és adóstársak utolsó két lezárt adóévére<sup>3</sup> vonatkozó – személyi jövedelemadó-bevallásban szereplő – jövedelmeit és adóterheit, továbbá a Központi Hitelinformációs Rendszerből az adósok és adóstársak minden egyéb hiteltartozásait. A jövedelmi és adósságszolgálatra vonatkozó adatokat összekötöttük a pénzintézeti adatszolgáltatás rekordjaival: az egyedi adatok összekapcsolásra a jegybank-törvény adott lehetőséget, melynek során szigorúan ügyeltünk a hiteladósok anonimitásának megőrzésére.

A projekt időkerete sajnos nem adott lehetőséget arra, hogy a háztartási jövedelmek egy részét jelentő – nem adóköteles – szociális transferekről is adatot kapjunk. A jelzáloghitel adatbázis felépítése, továbbá az adatkapcsolat módszere lehetőséget ad azonban az adatbázis továbbfejlesztésére a Pénzbeli és Természetbeni Támogatások Rendszerét<sup>4</sup> (PTR) üzemeltető Nemzeti Rehabilitációs és Szociális Hivatal (NRSZH), valamint a Támogatási Életút Bázis Adatok - Családtámogató Rendszerét<sup>5</sup> (TÉBA) üzemeltető Országos Nyugdíjbiztosítási Főigazgatóság (ONYF) és az Országos Egészségbiztosítási Pénztár (OEP) által nyilvántartott adatok beépítésével.

A jelzáloghitel adatbázis a problémás portfólió leíró elemzésén túl lehetőséget adott a banki **átstrukturálások klasszifikációs eljárással** történő vizsgálatára is. A vizsgálat fókuszában az átstrukturálási döntések motivációi („Hogyan jellemezhetjük azokat a szerződéseket, amelyek esetében a bankok az ügylet átstrukturálása mellett döntöttek?”), és sikertényezői („Milyen ismérvekkel jellemezhetők a sikeresnek<sup>6</sup> tekintett átstrukturált ügyletek?”) álltak. Az alkalmazott eljárás a döntési fák módszere (rekurzív felosztási algoritmus) volt, mely módszert az eljárás eredményeinek stabilitása érdekében az ún. véletlen erdő (random forest) módszerrel egészítettük ki.<sup>7</sup> A klasszifikációs eljárás során meghatározott sikertényezőik mentén kockázati profilokat alakítottunk ki, melyek – összevetve az attitűd alapú szegmentáció eredményével – kijelölik a nemteljesítő portfólió jó eséllyel (alacsony kockázattal) még átstrukturálható szegmensét.

A **NET program** leíró elemzéséhez és a programra alkalmas hitelügyletek becsléséhez a Nemzeti Eszközkezelő Zrt. adatszolgáltatását használtuk fel. Az adatszolgáltatás során az ügyletek értékével, földrajzi elhelyezkedésével és a szerződéskötés átfutási idejével, továbbá a bérleti szerződések pénzügyi adataival, a bérlők fizetési hajlandóságával és szokásaival kapcsolatos információkat kértünk el.

A pénzügyi intézmények adatszolgáltatásának kiegészítéseként **országos szintű reprezentatív<sup>8</sup> kérdőíves felmérést** végeztünk a nemteljesítő lakossági jelzáloghitel-adósok körében. A felmérés keretében – a hitelügylet és a fedezet adatainak rögzítése mellett – elsősorban a hitellel rendelkező háztartások jövedelmi és vagyoni helyzetére, továbbá a

<sup>1</sup> A rendkívüli adatszolgáltatás végrehajtásában az MNB Komplex pénzügyi csoportok és pénzügyi vállalkozások főosztálya nyújtott segítséget.

<sup>2</sup> Az Európai Bizottság 2014. április 16-án kiadott, 680/2014/EU Végrehajtási Rendelet V. melléklet 2. rész 30. pontja szerinti átstrukturált ügyletek.

<sup>3</sup> 2013-as és 2014-es adóév.

<sup>4</sup> A PTR a szociális és gyermekvédelmi törvény alapján folyósított önkormányzati és központi transferek adatait tartalmazza.

<sup>5</sup> Családtámogatási juttatások adatait tartalmazza.

<sup>6</sup> Sikereség meghatározása: az adós teljesítette az átstrukturálás előírt feltételeit, a szerződés nem került felmondásra, valamint az ügylet közvetlenül az elszámolás előtt nem volt 90 napot meghaladó késedelemben.

<sup>7</sup> A módszertan részletes leírását a melléklet 10.1 fejezete mutatja be.

<sup>8</sup> Regionálisan és településtípus szerint a fennálló hitelállományra reprezentatív minta a KHR 2015. május 31-i állapota szerinti adatok alapján.

háztartások megélhetési kiadásaira, valamint a hitellel és jelenlegi helyzetükkel kapcsolatos attitűdökre fókuszáltunk. A felmérés lehetőséget biztosított továbbá az adósok attitűd alapú szegmentációjára, valamint egyes kiemelt megoldási lehetőségek széleskörű „megszondázására” is. A kérdőíves felmérést – a célcsoport alacsony populációs aránya miatt – hólabda módszerrel, célzott válaszadói keresés mentén végeztük el: 576 db személyes interjúból összesen 492 db interjú adatait használtuk fel (1. táblázat).

1. táblázat: Válaszadók regionális és településtípus szerinti megoszlása

	BUDAPEST	MEGYEI JOGÚ VÁROS	EGYÉB VÁROS	KÖZSÉG	ÖSSZESEN
Dél-Alföld		3,0%	6,2%	3,4%	12,6%
Dél-Dunántúl		2,4%	3,2%	4,0%	9,6%
Észak-Alföld		3,6%	7,6%	5,0%	16,2%
Észak-Magyarország		3,0%	5,0%	7,4%	15,4%
Közép-Dunántúl		2,8%	4,6%	4,4%	11,8%
Közép-Magyarország	12,6%	0,8%	9,0%	4,8%	27,2%
Nyugat-Dunántúl		2,4%	1,6%	3,2%	7,2%
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>12,6%</b>	<b>18,0%</b>	<b>37,2%</b>	<b>32,2%</b>	<b>100,0%</b>

Forrás: MNB reprezentatív kérdőíves felmérés.

### 2.3. Kvalitatív elemzési eszközök

A kvalitatív elemzési eszközök alkalmazásának célja egyrészt a kvantitatív elemzés tapasztalatainak árnyalása, másrészt a hitelezők és a hiteladósok véleményének becsatornázása volt.

A nemteljesítés alapvető okainak vizsgálata, a lehetséges megoldások feltárása, továbbá néhány potenciális portfóliótisztító eszköz alkalmazhatóságának felmérése céljából **fókuszcsoportos kutatást** is folytattunk a nemteljesítő hiteladósok körében – összesen hét helyszínen,<sup>9</sup> alkalmanként 7-8 fő részvételével.

A hitelügyletek átstrukturálásával kapcsolatos banki adatszolgáltatások tapasztalatait **tematikusan felépített mélyinterjúk** lefolytatásával egészítettük ki egyrészt az objektív adatok (jelzáloghitel adatbázis) finomhangolása, másrészt a banki workout gyakorlatok mélyebb megismerése céljából. Interjúalanyaink a nemteljesítő, illetve az átstrukturált lakossági jelzáloghitel-portfóliók 42 százalékával rendelkező három bank, valamint egy pénzügyi vállalkozás lakossági workout és kockázatkezelési területeinek vezetői és szakértői voltak. Az interjúk során a késedelmes és nemteljesítő ügyletek kezelésével kapcsolatos banki gyakorlatokról és átstrukturálási eszköztárról, a workout tevékenység eredményességéről, a portfóliótisztítást nehezítő jogi és adminisztratív akadályokról, továbbá a közelmúlt jogszabályi változásaival kapcsolatos észrevételekről és a jegybank, valamint a kormányzat lehetséges támogató szerepéről kérdeztük a banki szakértőket.

A hazai és nemzetközi tapasztalatokat, eszközöket és jó gyakorlatokat benchmark elemzéssel, jogszabály- és szakirodalom-elemzéssel, míg a jelzáloghitel probléma gazdasági és társadalmi vetületével kapcsolatos hipotéziseinket külső szakértőkkel folytatott **mélyinterjúk** során vitattuk meg. A jelenlegi portfóliótisztító eszközök feltárása kapcsán szakmai interjút folytattunk a Nemzeti Eszközkezelő Zrt. vezérigazgatójával és szakértőivel, illetve – a NET programon belül működő mentoring szolgáltatás tapasztalatainak megismerése céljából – a Magyar Máltai Szeretetszolgálat és a Magyar Református Szeretetszolgálat vezetőivel.

<sup>9</sup> Helyszínek: Budapest, Eger, Gödöllő, Hódmezővásárhely, Miskolc, Orosháza, Pécs.

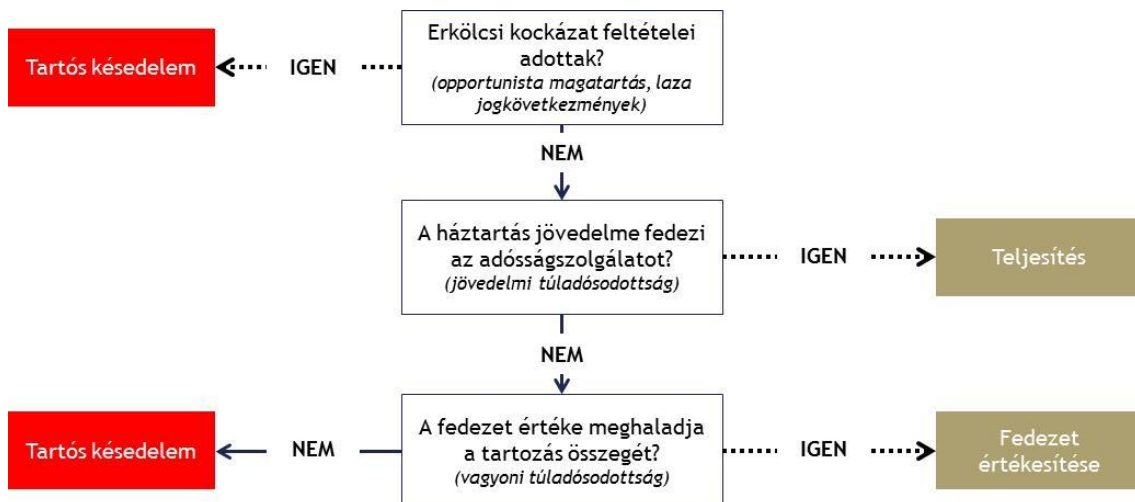
### 3. AZ ELADÓSODÁS ÉS NEMTELJESÍTÉS OKAI

A válság kitörését követően számos országban nőtt meg jelentősen a nemteljesítő lakossági jelzáloghitelek volume-ne. A nemteljesítő hitelek arányának emelkedése mögött az esetek többségében jól kivehető makrogazdasági fejlemények azonosíthatók: az érintett gazdaságok recesszióba süllyedésével és a vállalati aktivitás visszaesésével a munkanélküliség jellemzően emelkedni kezd, ami sok adós számára teszi fenntarthatatlanná a hitelszerződésben foglalt adósságszolgáltatásnak való megfelelést. Súlyosbítja a helyzetet, ha a gazdaság visszaesése a lakások – és így a hitelfedezetek – értékének csökkenésével is együtt jár, ami szélsőséges helyzetben akár a hitelösszeg értéke alá is kerülhet. Azon országokban, ahol a jogrend megengedi a fedezett rész feletti hiteltartozás elengedésének („walk away”) lehetőségét, a 100 százalék feletti hitelfedezeti aránnyal rendelkező adósoknak racionális stratégia lehet késelelembe esni.

Magyarországon a 100 százalékot meghaladó hitelfedezeti aránnyal jellemezhető hiteladósok a fedezet értékesítése esetén az eladási ár feletti résszel tovább tartoznak bankjuknak, fedezetlen hitel formájában. Ebből következik, hogy hazánkban a magas hitelfedezeti arány önmagában nem indokolja a késelelembe esést, így az logikailag elsősorban a törlesztőrészlethez viszonyított jövedelem elégtelen nagyságából következik (*jövedelmi szempontból vett túladósodottság*), míg az ingatlan értékét meghaladó tartozásösszeg (*vagyoni értelemben vett túladósodottság*) elsősorban a „menekülő stratégiák” körét szűkíti le. Amennyiben az adós tartozása meghaladja az ingatlan értékét, úgy az ingatlan értékesítése nem jelenthet kiutat számára.

Az adósok viselkedését a jövedelmi és vagyoni helyzeten túl a késelelembe esés jogkövetkezményeinek súlyossága is befolyásolja: amennyiben a nemteljesítés nem váltja ki az adós helyzetének érdemi romlását (pl.: az ingatlan elvesztése), úgy az adósságszolgálat mellőzésével az adós negatív következmények nélkül képes egy magasabb fogyasztási pályát megvalósítani. Így – az ehhez szükséges erkölcsi beállítottság (opportunistá magatartásra való hajlam) megléte esetén – szintén racionális lehet számára a késelelembe esés, akkor is, ha egyébként jövedelmi és vagyoni helyzete lehetővé tenné az adósságszolgáltatásnak való teljes körű megfelelést. Utóbbi jelenséget nevezi a szakirodalom erkölcsi kockázatnak (*moral hazard*).

2. ábra: A nemteljesítés lehetséges okainak hierarchiája Magyarországon



Megjegyzés: a késelelembe esés döntési fájának egy általánosabb változatát lásd: Gerlach-Kristen és Lyons (2015) tanulmányában.

Forrás: saját szerkesztés.

A fenti három tényező között egyértelmű hierarchia van (2. ábra). Amennyiben az erkölcsi kockázat feltételei adottak, a hiteladós jövedelmi és vagyoni helyzetétől függetlenül feltehetően az adósságszolgálatot nem teljesíti. Ellenkező esetben az adós teljesítését elsősorban jövedelmi helyzete határozza meg, függetlenül a hitelösszeg és a fedezetérték arányától. Végül, ha az adós jövedelme nem elegendő a havi adósságszolgálat teljesítésére, az ingatlan értékesítése révén visz-



szafizetheti tartozását, amennyiben annak összege kisebb, mint az értékesítés révén befolyt összeg, míg ellenkező esetben tartós késedelembe esik.

A nemteljesítés lehetséges okait tekintve Magyarország több szempontból is eltér a nemzetközi példák zömétől. Egyrészt hazánkban a válság kitörését közvetlenül megelőző években a háztartások devizaalapon történő eladósodása volt jellemző,<sup>10</sup> így a forint árfolyamának a válság során tapasztalt jelentős gyengülése rendkívüli mértékben növelte az esedékes törlesztőrészek forintban kifejezett nagyságát. Másrészt a hazai jogrendszer korábbi hiányosságai miatt a megkötött hitelszerződések az árazás és a hitelfeltételek utólagos és egyoldalú módosítása tekintetében túlzott erőfölényt biztosítottak a bankok számára, így azoknak lehetőségük nyílt csökkenő jövedelmezőségüket a devizahitelek kamatlábának emelésével ellensúlyozni.<sup>11</sup> A magyar adósok számára tehát a reálgazdaság visszaesése a kamatlábak és az árfolyamok jelentette sokkal társult, miközben más országokban a monetáris kondíciók enyhülése jellemzően inkább támogatta a hiteladósok pénzügyi helyzetét. Az árfolyam gyengülésének törlesztőrészletre és hitelösszegre gyakorolt egyidejű hatása következtében jelentős az esélye annak, hogy az adósok esetében a jövedelmi és a vagyoni értelemben vett túladósodottság együttesen lépjen fel, erőteljesen korlátozva a tartós késedelemből való kijutás lehetőségeit.

Magyarországon a probléma nagyságrendjéből adódóan több tanulmány és publikáció is foglalkozott a nemteljesítő hitelek késedelembe esésének okaival, többek között a Magyar Nemzeti Bank is – elsősorban Pénzügyi Stabilitási Jelentéseiben<sup>12</sup> – számos alkalommal elemezte a témát. MNB (2012) a nemteljesítés okait makrogazdasági változók alapján, ökonometriai módszerekkel kísérli meg azonosítani: az eredmények alapján az árfolyamok és a kamatlábak, valamint a munkanélküliség emelkedése a nemteljesítések mintegy felét magyarázzák, elsősorban az előbbi két tényező következtében. Gáspár és Varga (2011) mikroszimulációs módszerekkel jut hasonló eredményre: tanulmányuk alapján a nemteljesítések oka elsősorban a törlesztőrészek emelkedése volt, miközben az állásvesztés csak kisebb szerepet játszott a probléma fokozódásában. Fontos megállapításuk, hogy a késedelembe esett adósok mintegy felének pénzügyi helyzete már a hitel felvételekor túlzottan kifizetett volt, és késedelemük a fent említett sokkok hiányában is bekövetkezett volna. Hosszú (2011) és Balás (2013) mikroadatokat alapján hangsúlyozzák, hogy miközben a háztartások eladósodottsága az aggregált állomány volumene alapján nem tűnik kirívónak nemzetközi összehasonlításban, problémát jelent, hogy a hitelállomány szignifikáns része az alacsonyabb jövedelemmel rendelkező háztartások mérlegében található. Szigel és Fáykiss (2012) a háztartások által fizetett kamatok nagyságára fókuszál: megállapítják, hogy a szektor eladósodottsága a fizetendő kamat nagysága alapján sokkal súlyosabb, mint ami a fennálló tartozás nagysága alapján látszódik.

A korábbi elemzések megállapításainak kiegészítése céljából az eladósodás és nemteljesítés okait a hiteladósokkal lefolytatott fókuszcsoporthoz tartozó kutatás során is megvizsgáltuk. A fókuszcsoporthoz tartozó tapasztalatai nagyrészt visszaigazolták elméleti okfejtésünket: az adósok által felvázolt hiteltörténetek alapján a nemteljesítés közvetlen oka jellemzően a fizetési kötelezettség jövedelemhez viszonyított arányának (payment-to-income, PTI) drasztikus emelkedése volt, mely elsősorban a **jelentős árfolyam-emelkedésnek** volt köszönhető. Mindezt fokozta a fókuszcsoporthoz tartozó résztvevők munkaerő-piaci helyzetének hirtelen változása – jellemzően a **munkanélkülivé válás**, vagy a **betegségből** vagy **gyermekvállalásból** adódó jövedelemcsökkenés, illetve az ezt követő munkaerő-piaci **reintegráció nehézségei** –, valamint a **jövedelmek reálértékének** (az említések alapján leginkább a hitelfelvételt követő időszakban történt) folyamatos csökkenése.

A fenntarthatatlan PTI érték kialakulásában az adósok hangsúlyos szerepet tulajdonítottak a bankoknak, elsősorban a korrekt tájékoztatás hiánya, az egyoldalú szerződésmódosítások és hitelkondíció-változtatások, továbbá az egyéni élethelyzetekre, személyes igényekre való érzéketlenség miatt. Figyelemre méltó jelenség volt az ún. „apró betűs

<sup>10</sup> A devizahitelezés kialakulásának folyamatát és annak okait jelen tanulmányban nem kívánjuk részletesen bemutatni, ezekről a témákról lásd Bauer és szerzőtársai (2013), illetve Csajbók és szerzőtársai (2010) tanulmányát.

<sup>11</sup> A bankok kamatemeléseit közgazdasági szempontból bizonyos mértékig magyarázta a forrásköltségek növekedése, a bankokat terhelő különadók megjelenése és az értékvesztési szükséglet növekedése (Pitz – Schepp, 2013). Azonban a kamatlábak változtatása egyértelműen aszimmetrikus volt: amikor a fenti tényezők a kamatlábak csökkentését indokolták volna, azok az aggregált statisztikák alapján nem változtak.

<sup>12</sup> Lásd: MNB (2015).



részek” szimbólum, amely a hitelügyletek átláthatatlanságára,<sup>13</sup> a szándékos félrevezetés érzetére utalt – jelentősen erodálva a bizalmat és erősítve az **ellenálló attitűdöt** a bankokkal szemben. Ez utóbbinak megítélésünk szerint azért van nagy jelentősége, mert jelentős kockázattal bír a portfóliótisztítás sikeressége szempontjából: a hiteladós fókuszcsoporthoz tartozó résztvevői ugyanis **nem vitatták el az egyéni felelősséget a kialakult helyzetért**, sőt hangsúlyozták, hogy **megoldást konszenzusos módon, a bankokkal közösen kell találni**.

Az egyéni felelősség kapcsán a fókuszcsoporthoz tartozó résztvevői a hitelfelvételkor a **kockázatok nem megfelelő felmérését** említették (amely egyrészt az inkorrekt banki tájékoztatásnak, másrészt a komplex pénzügyi ismeretek hiányának volt tulajdonítható), továbbá megjelent a **„költekező”** magatartás (vagyis a családi költségvetés „lazítása”). Több esetben elhangzott a felelős hitelfelvevői viselkedés, vagyis a jövedelemhez igazodó (kezdeti) törlesztési kötelezettség vállalása, mely „érzelmileg” igazolta a többszörösére növekedett törlesztőrészekkel szembeni heves ellenállást. Fontos megemlítenünk, hogy a fókuszcsoporthoz tartozók tapasztalatai alapján a hitelfelvétel oka az elmaradott régiókban a „felszínen maradás” volt, míg a gazdagabbakban az eleve középosztálybeli életszínvonal további emelése, mely eltérő viszonyulást (és várhatóan eltérő eredményességet) jelent majd a potenciális portfóliótisztító eszközökhöz is.

A nemteljesítés okaként felmerült egyes nem várt események bekövetkezése is – jellemzően a **párkapcsolatok** felbomlása, vagy (tartós) betegségek felbukkanása, melyek jelentős negatív hatást gyakoroltak a fizetőképességre. Ezzel kapcsolatban felmerült a jóléti szolgáltatások, az **állami védőháló hiánya**, illetve az egyéni kockázatokra (problémákra) kevésbé érzékeny állam hiányosságai. Az okok között viszonylag ritkán merült fel az állam és az Európai Unió (mint intézményrendszer) közvetlen felelőssége – moderátori kérdésre jellemzően ezek **gyenge szabályozói** feladatellátása került inkább látókörbe.

---

<sup>13</sup> Érdekes eredményt hozott ebből a szempontból az ún. asszociációs játék, mely során a fókuszcsoporthoz tartozó résztvevőinek a „szerződés” fogalomhoz kellett gondolatokat társítaniuk. A résztvevők 5 esetben említettek pozitív, míg 45 (!) esetben negatív gondolatot.

## 4. A PROBLÉMÁS PORTFÓLIÓ ÁLTALÁNOS JELLEMZÉSE

Miközben a nemteljesítés okairól az elmúlt években számos tanulmány készült,<sup>3</sup> ezek közös hiányossága volt, hogy elsősorban aggregátumok elemzésén, vagy nem teljes körű, fontos változókat nem tartalmazó mikroszintű adatbázisok felhasználásával készültek. A probléma részletesebb elemzése érdekében az MNB 2015 nyarán szerződésszintű adatokat kért a legjelentősebb nemteljesítő jelzáloghitel-portfólióval rendelkező piaci szereplőktől. A rendkívüli adat-szolgáltatás keretében 14 pénzügyi intézmény – 12 bank, egy fióktelep és egy pénzügyi vállalkozás – szolgáltatott adatot a jelzáloghitel adatbázisba. Az **adatbázis** mintegy **229 ezer problémás jelzáloghitel-szerződést** tartalmaz (2. táblázat), amelyek 2015. április 30-án fennálló összesített tőketartozása valamivel több, mint 1 600 milliárd forintot, míg a lejárt kamatokat és díjakat is beleszámolva a teljes tartozásösszeg 1 780 milliárd forintot tett ki. 2015. április 30-án az adatbázisban szereplő szerződések közel fele, mintegy 109 ezer szerződés rendelkezett 90 napnál régebbi hátralékkal. Azonban ezt az értéket az elszámolás jelentősen torzítja, mivel az intézkedés elsősorban az adósok leg-régebbi hátralékát csökkentette, így átmenetileg többen is átsorolódtak a késedelemmel nem rendelkező hitelügyletek közé. Megítélésünk szerint az elszámolás kedvező hatása csupán átmeneti lesz a nemteljesítő adósok többsége esetében,<sup>14</sup> így a jelzáloghitel adatbázis késedelem szerinti bontását az **elszámolást megelőző késedelmi kategóriák alapján** végezzük el nemteljesítő és teljesítő szerződésekre. Mindezek alapján az adatbázisban lévő szerződések 63 százaléka – mintegy **144 ezer szerződés – nemteljesítő**, míg 37 százaléka – **85 ezer szerződés – teljesítő átstrukturált**. A jelzáloghitel adatbázis a pénzügyi közvetítőrendszer problémás jelzáloghitel-állományának jelentős részét fedi le: a KHR 2014 év végi adatai alapján a teljes pénzügyi közvetítőrendszer mintegy 171 ezer nemteljesítő jelzáloghitel-szerződésének 86 százalékát, míg a bankrendszeri állomány 93 százalékát (fióktelepekkel együtt).

2. táblázat: A jelzáloghitel adatbázisban szereplő nemteljesítő és teljesítő átstrukturált jelzáloghitelek fennálló tőketartozása és a szerződések száma az elszámolás előtti késedelem szerint bontásban

Mrd Ft	Teljesítő átstrukturált			Nemteljesítő			Összesen		
	Bruttó	Nettó	Szerződések száma (db)	Bruttó	Nettó	Szerződések száma (db)	Bruttó	Nettó	Szerződések száma (db)
<b>Élő szerződések</b>	<b>493,0</b>	<b>442,2</b>	<b>83 979</b>	<b>500,8</b>	<b>258,9</b>	<b>64 997</b>	<b>993,7</b>	<b>701,1</b>	<b>148 976</b>
CHF	364,6	333,3	52 562	408,7	204,8	47 926	773,4	538,1	100 488
EUR	25,0	22,3	3 774	47,5	27,1	6 756	72,6	49,3	10 530
HUF	99,6	83,2	27 243	38,9	22,6	9 698	138,5	105,8	36 941
JPY	3,7	3,4	400	5,6	4,4	617	9,3	7,9	1 017
<b>Felmondott szerződések</b>	<b>2,7</b>	<b>1,4</b>	<b>808</b>	<b>621,0</b>	<b>333,8</b>	<b>78 809</b>	<b>623,7</b>	<b>335,2</b>	<b>79 617</b>
CHF	0,8	0,4	87	524,6	268,4	56 433	525,4	268,9	56 520
EUR	0,1	0,0	8	21,8	9,4	3 400	21,9	9,4	3 408
HUF	1,8	0,9	713	60,1	42,7	17 538	61,9	43,6	18 251
JPY	0,0	0,0	0	14,5	13,3	1 438	14,5	13,3	1 438
<b>Összesen</b>	<b>495,7</b>	<b>443,6</b>	<b>84 787</b>	<b>1 121,7</b>	<b>592,7</b>	<b>143 806</b>	<b>1 617,5</b>	<b>1 036,3</b>	<b>228 593</b>

Megjegyzés: A fennálló tőketartozás összegek 2015. április 30-ra vonatkoznak. A devizanem szerinti bontás kizárólag elemzési célt szolgál, ugyanis a konverzióval gyakorlatilag megszűntek a deviza alapú hitelek.

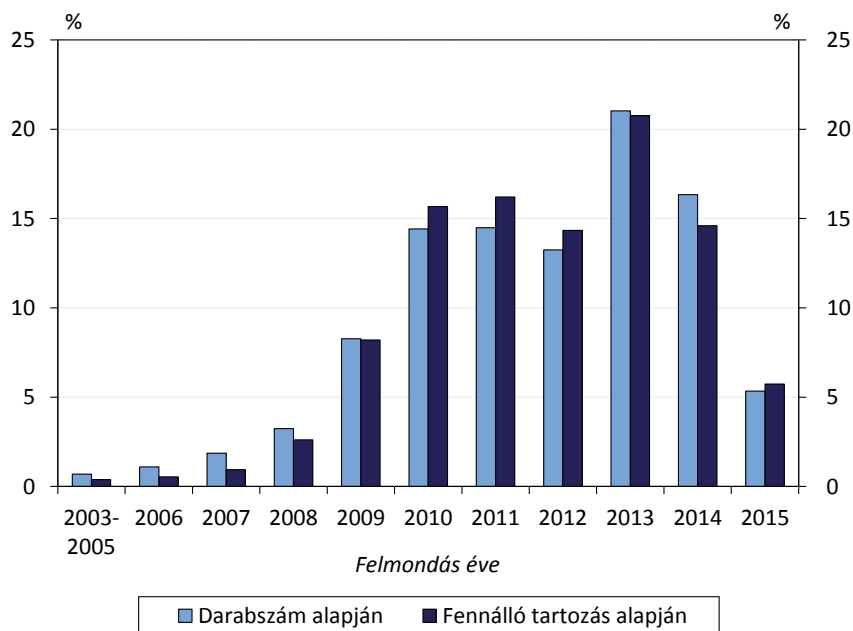
Forrás: MNB jelzáloghitel adatbázis.

A nemteljesítő hitelek jelentette probléma hatékony kezelésének egyik szükséges feltétele, hogy tiszta képpel rendelkezünk azok alapvető jellemzőiről. Míg a teljesítésre vonatkozó aggregált információk a probléma nagyságrendjét mutatják be, a hitelszerződések különböző dimenziók szerinti eloszlása a potenciális javaslatok körét és költségét befolyásolhatja. A kamatlábak és a hátralévő futamidő szerinti eloszlás az esetleges átstrukturálások számára még rendelkezésre álló teret határozza meg. Az elemzés során a felmondott hiteleket és a még élő szerződéseket külön

<sup>14</sup> A bankrendszer 90 napon túl késedelmes háztartási jelzáloghiteleinek aránya a 2014 év végi 20 százalékról 2015 második negyedévére főként az elszámolás hatására 16 százalékra csökkent, majd augusztus végére újra megemelkedett, és 19 százalékot tett ki.

vizsgáltuk, tekintettel arra, hogy előbbiek esetében sok hiteljellemző (futamidő, kamatláb) már nem értelmezhető, így az adósok fizetőképességének és hajlandóságának vizsgálatakor is más megközelítést kell alkalmazni.

3. ábra: A felmondott jelzáloghitel-szerződések eloszlása a felmondás éve szerint

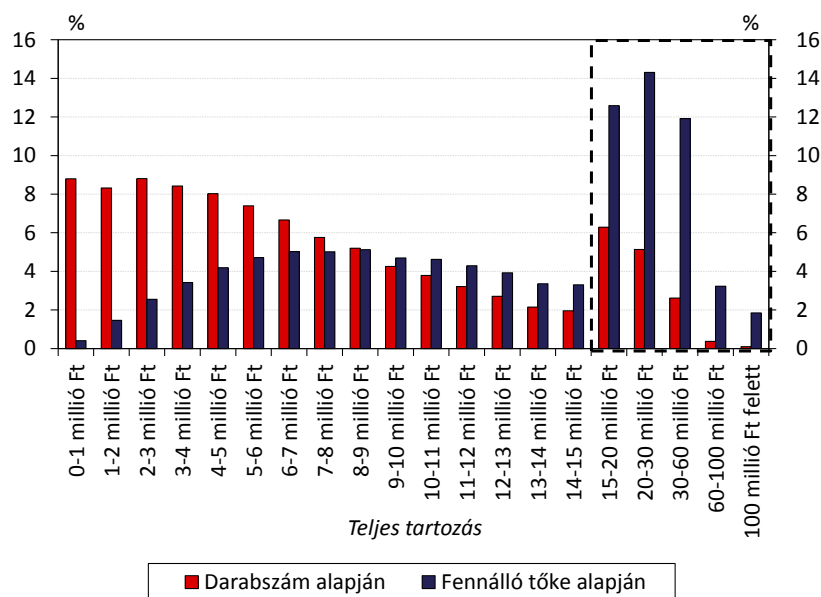


Forrás: MNB jelzáloghitel adatbázis.

Az adatbázis 144 ezer **nemteljesítő szerződés**ének megközelítőleg **55 százaléka** (80 ezer ügylet) **felmondott** hitelügylet, **30 százaléka** (43 ezer szerződés) pedig **végrehajtás alatt** áll. A felmondott ügyletek esetében a medián teljes tartozás valamelyest magasabb (6,5 millió forint), mint a még élő szerződések esetében. A szerződések felmondása az ügyletek 93 százalékában 2008 után történt – különösen nagy számban 2013-ban (21 százalék, közel 16 ezer szerződés, 3. ábra). A felmondott ügyletek mindössze 6 százalékánál csökkent a fennálló tartozás 2014 és 2015 között.

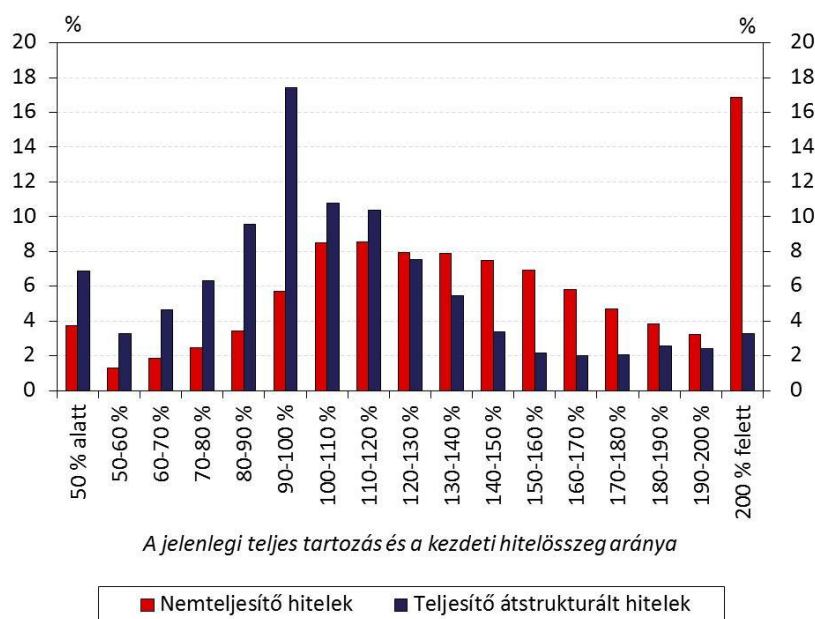
A **nemteljesítő, élő ügyletek** esetében a fennálló teljes tartozás mediánja mintegy 6 millió, míg az **átlagos teljes tartozás 8,6 millió forint** volt 2015 áprilisában. Az átlagos teljes tartozásból 7,2 millió forintot a még nem esedékes tőketartozás összege, míg 1,4 millió forintot a lejárt tartozás tett ki. A nemteljesítő adósok mintegy **72 százaléka 10 millió forintnál kisebb tartozással** rendelkezett, azonban az e tartozásösszeg feletti hitelek felelősek a fennálló állomány több mint 60 százalékáért (4. ábra). A tartozásméret a legrégebbi késedelem szerint a várakozásoknak megfelelően emelkedő tendenciát mutat: míg a 91-180 napos késétségben lévők medián tartozása 4,9 millió forint, addig a két évnél (721 napnál) régebbi hátralékkal rendelkezők esetében már 7,4 millió forint volt. Az ok-okozati összefüggés kétirányú lehet ebben az esetben: míg a nagyobb összegű adósság jellemzően nagyobb törlesztőrészletet és így nagyobb terhet jelenthet a háztartások számára, addig a nemteljesítés ténye és a késedelem tartóssága már önmagában is a tartozás felhalmozásának irányába hat.

4. ábra: A nemteljesítő, élő jelzáloghitel-szerződések teljes tartozás szerinti eloszlása darabszám és fennálló tőketartozás alapján (2015. április)



Forrás: MNB jelzáloghitel adatbázis.

5. ábra: A problémás jelzáloghitel-szerződések darabszám alapú eloszlása a jelenlegi és a kezdeti hitelösszeg aránya szerint

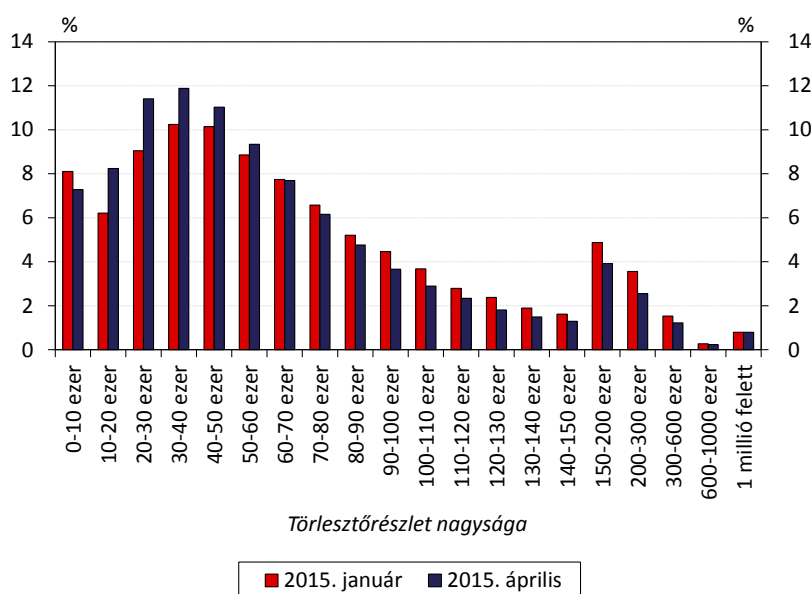


Forrás: MNB jelzáloghitel adatbázis.

Az árfolyam gyengülése következtében jelentősen megemelkedett tartozásösszegek negatív hatással lehetnek az adósok fizetési hajlandóságára. A **nemteljesítő szerződések 82 százaléka** esetén **magasabb a jelenlegi teljes tartozás a kezdeti hitelösszeghez képest**, de a teljesítő átstrukturált hitelek között is 52 százalékot tesz ki ez az arány (5. ábra). Mindezek tükrében számos olyan hiteladós lehet, aki több év teljesítés után is azzal szembesül, hogy forintban kifejezve nagyobb összegű a tartozása, mint amekkora hitelt felvett, amely miatt számos hitellel rendelkező a nemfizetés mellett dönthetett.

A hiteladósok **81 százalékának havi esedékes törlesztőrésze 100 ezer forint alatti** összegű, a medián törlesztőrészlet nagysága 50 ezer forint volt áprilisban (6. ábra). A törlesztőrészletet meghatározó jellemzők közül a **kamatláb** a szerződések döntő többségében **3 és 7 százalék** közé esik, 5,8 százalékos medián érték mellett a 2015. áprilisi, tehát elszámolás utáni állapot alapján (7. ábra). A késedelmes napok száma szerint nem azonosítható egyértelmű tendencia a kamatláb és a késedelem időtartama között, bár a 2 év feletti késedelemmel rendelkezők kamatlába valamelyest elváltak a többi késedelmi kategóriától (3. táblázat). A hitelek döntő többségét 2007-ben és 2008-ban folyósították, **kétharmaduk** esetében a **hátralévő futamidő meghaladja a 10 évet** (a medián hátralévő futamidő 12 év). Hangsúlyozni kell, hogy a fenti értékek viszonylag új helyzetet jelentenek, hiszen a törlesztőrészletet befolyásoló tényezők közül mind a kamatláb, mind a fennálló tartozás érdemi változáson ment keresztül 2015 első negyedéve során, az elszámolás következtében (1. keretes írás). A jelenlegi nemteljesítő, élő hitelszerződések elszámolás utáni főbb hitelkarakterisztikáiról a 3. táblázat nyújt részletesebb áttekintést.

6. ábra: A nemteljesítő, élő jelzáloghitelek törlesztőrészlet szerinti eloszlása darabszám alapján (2015. január és 2015. április)



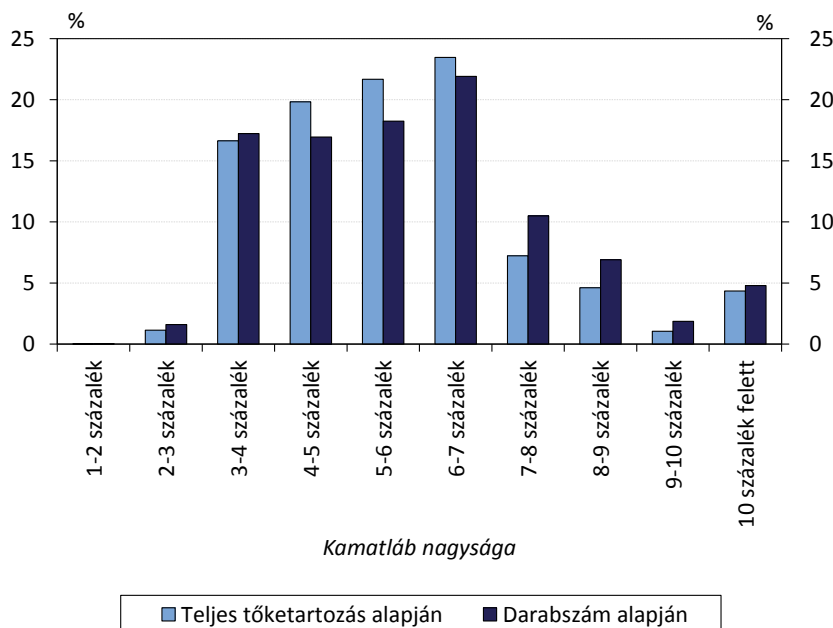
Forrás: MNB jelzáloghitel adatbázis.

3. táblázat: A nemteljesítő, élő jelzáloghitel-szerződések főbb jellemzőinek medián- és átlagértéke késedelmi kategória szerint

Legrégebbi késedelem	Fennálló tartozás (millió forint)		Törlesztőrészlet (forint)		Hátralévő futamidő (év)		Kamatláb (%)	
	Medián	Átlag	Medián	Átlag	Medián	Átlag	Medián	Átlag
91-180 nap	4,91	6,98	47 838	90 179	12	12	5,40	5,57
181-360 nap	5,07	7,16	48 429	87 780	12	12	5,51	5,61
361-720 nap	5,69	7,95	51 114	88 350	12	13	5,75	5,73
721+ nap	7,40	10,40	51 869	95 973	13	14	6,17	6,43
<b>Összesen</b>	<b>6,04</b>	<b>8,61</b>	<b>50 155</b>	<b>91 293</b>	<b>12</b>	<b>13</b>	<b>5,80</b>	<b>5,93</b>

Forrás: MNB jelzáloghitel adatbázis.

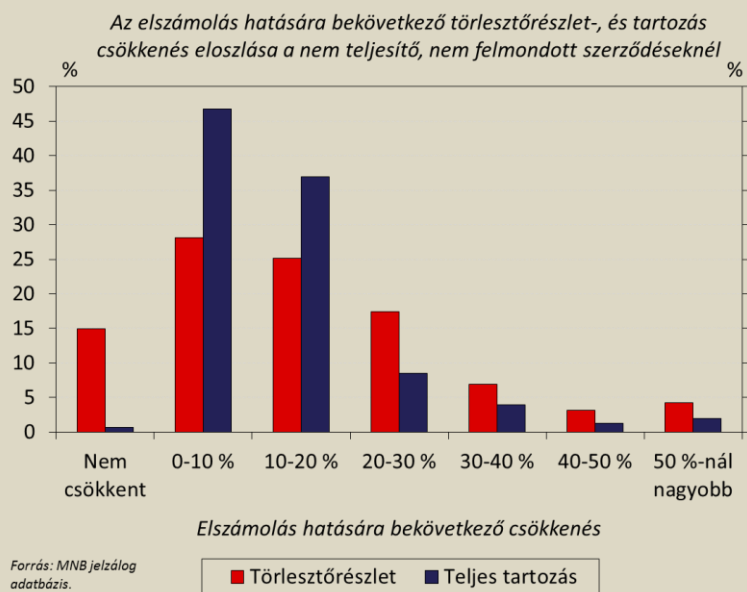
7. ábra: A nemteljesítő, élő jelzáloghitelek kamatláb szerinti eloszlása darabszám és tőketartozás alapján (2015. április)



Forrás: MNB jelzáloghitel adatbázis.

#### 1. KERETES ÍRÁS: AZ ELSZÁMOLÁS HATÁSA A TÖRLESZTŐRÉSZLETEK, A MÉG NEM ESEDÉKES TŐKE ÉS A TELJES TARTOZÁS NAGYSÁGÁRA

2014 utolsó negyedében a Kúria júniusi jogegységi határozata nyomán több, elsősorban a devizahittel rendelkező adósok helyzetét befolyásoló jogszabály született. Míg a forintosítási törvény a törlesztőrészlet konverziója során használt árfolyam rögzítésével megakadályozta, hogy a fizetendő terhek növekedjenek novemberi szintjükhez képest, az elszámolás az ügyfél számára is érzékelhető mérséklődést okozott a törlesztőkben, legalábbis az adósok többsége esetében.



Az elszámolás során a bankok az egyoldalú kamatemelések, illetve az árfolyamrész alkalmazása miatt fellépő túlfizetések kumulált összegét fizették vissza a hiteladósoknak. A még élő szerződések esetében a visszajáró összeg (a fogyasztói követelés) a még fennálló – elsősorban a lejárt – tartozással szemben került elszámolásra, miközben a kamatláb is az eredeti szintjére, vagy épp az alá mérséklődött. A nemteljesítő adósok esedékes törlesztőrészlete jellemzően csak kisebb mértékben tudott csökkenni, mint a teljesítő ügyfelek esetében, aminek alapvetően két oka van: egyrészt az elszámolás alapján visszakövetelhető összeg esetükben ceteris paribus kisebb, mivel az alacsonyabb befizetések miatt sok esetben nem keletkezett túlfizetésük sem. Másrészt a teljesítési sorrend miatt a keletkező fogyasztói követelés nagyobb részét „fogják

fel” a hátralékok, így a törlesztőrészlet vetítési alapja, a nem esedékes tőketartozás nem mérséklődhet számottevően.

Míg egy tipikus, szerződészerűen teljesítő adósnak az elszámolás a tartozásában mintegy 20-25, a törlesztőrészletében pedig 25-30 százalékos enyhülést hozott, a nemteljesítő adósok esetében a teljes tartozás átlagosan 13 százalékkal, a még nem esedékes tőke alig 9 százalékkal, a törlesztőteher pedig 16 százalékkal mérséklődött.<sup>15</sup> Hozzá kell tenni, hogy a nem teljesítő adósok egyéni jellemzői miatt sokan vannak, akiknek nem csökkent, vagy egyenesen nőtt a törlesztőrészlete és/vagy a fennálló tartozása. Ilyen sajátosság lehet az átstrukturálások révén már eleve csökkentett nagyságú törlesztőrészlet, vagy a hátralékok tőkésítése, amely szintén növelően hat az esedékes törlesztőrészlet nagyságára. Az elszámolás ténye önmagában azonban semmiképpen nem hathat növelően sem a törlesztőrészletre, sem a tartozás nagyságára.

Az elszámolás hatását késedelmi kategóriánként vizsgálva a teljes tartozás és a még nem esedékes tőketartozás esetében teljesülnek az előbb megfogalmazott várakozások: minél régebb óta nem teljesít szerződészerűen az

*Az elszámolás hatása a tartozás, a még nem esedékes tőke és a törlesztőrészlet nagyságára, késedelmi kategóriánként*

	<i>Teljes tartozás csökkenése</i>	<i>Még nem esedékes tőketartozás</i>	<i>Törlesztőrészlet változása</i>
91-180 nap	-16,7%	-14,4%	-18,1%
181-360 nap	-15,3%	-11,2%	-15,8%
361-720 nap	-12,9%	-7,1%	-13,9%
721+ nap	-9,9%	-6,3%	-17,4%
Összesen	-12,9%	-8,9%	-16,4%

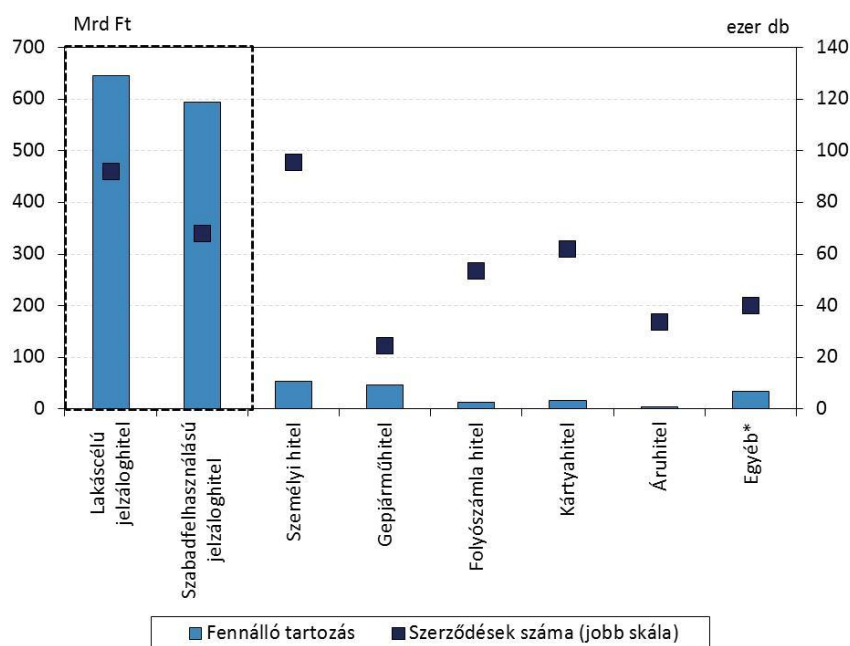
*Forrás: MNB jelzáloghitel adatbázis.*

törlesztőrészletet meghatározó másik fontos tényezőben, a kamatlábak alakulásában keresendő: előfordulhat, hogy a nagyobb késedelemmel rendelkezőknek nagyobb arányban csökkent a kamatlába az elszámolás hatására, mint a kisebb lejárt tartozást felhalmozó ügyfeleké.

A nemteljesítő jelzáloghitellel rendelkező adósok **számos egyéb hiteltartozással is rendelkeznek**, amelyek közt a személyi hitelek szerepelnek a legnagyobb arányban (8. ábra). Az elemzés során az egyes adósok fizetési képességének és hajlandóságának vizsgálatakor **minden egyes hiteltartozást figyelembe veszünk**, így pontosabb képet kaphatunk arról, hogy a problémás jelzáloghitel-portfólióban szereplő adósoknak milyen rendszeres hiteltörlesztési kötelezettsége van.

<sup>15</sup> Az elszámolás hatását a 2015. januári és áprilisi adatok változásával becsültük. Mindhárom számítás során kiszűrésre kerültek azon ügyletek, melyek esetében emelkedett a tartozás, a még nem esedékes tőke vagy a törlesztőrészlet.

8. ábra: A nemteljesítő jelzáloghitellel rendelkezők egyéb hitelszerződéseinek darabszáma és volumene



Megjegyzés: Az egyéb kategória faktoring követeléseket is tartalmaz.

Forrás: MNB, KHR.

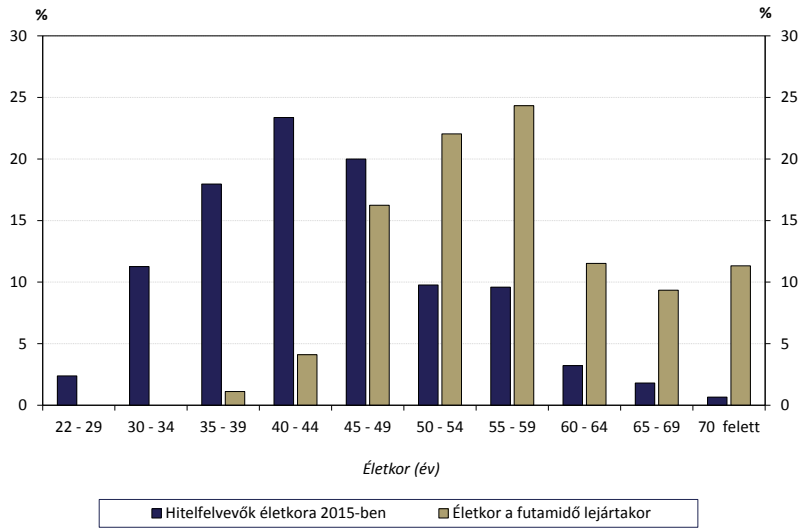
A hiteladósok életkor szerinti eloszlását a reprezentatív kérdőíves felmérés adatai alapján elemeztük. Megállapítható, hogy a nemteljesítő hiteladósok<sup>16</sup> **több mint kétharmada 40 év feletti** életkorú, így – ezt összevetve a jelzáloghitel adatbázisból számolt hátralevő futamidővel – többségüknek legkorábban az 53. életévét követően jár le a hitelszerződése, míg **ötödük** már **nyugdíjas lesz** a hitelügylet **lejártakor** (9. ábra). A hiteladósok „korfája” mindezek alapján az esetleges banki átstrukturálásoknak is korlátot szab, hiszen az adósok közel fele 20 év múlva már eléri a nyugdíjkorhatárt, negyede pedig 70. életévét is betölti.

Az adósok legmagasabb iskolai végzettségét tekintve – szintén a reprezentatív kérdőíves felmérés alapján - megállapítható, hogy **háromnegyedüknek középszintű** (szakmunkásképző, szakközépiskola, gimnázium, technikum) **végzettsége** van, míg felsőfokú végzettséggel a megkérdezettek mindössze 11 százaléka rendelkezik (10. ábra). A végzettségnek a jelenlegi és a várható jövedelmi viszonyok meghatározásán túl fontos magyarázóereje lehet az eddigi portfóliótisztítási intézkedések eredményességére nézve is. A szabályozói oldal számára mindenképpen üzenetértékű a végzettség szerinti eloszlás: a megoldási javaslatoknak a megcélzott szegmens valós élethelyzetéhez kell igazodnia, és közérthetőnek kell lennie. Utóbbi kapcsán az attitűdfelmérés egyik markáns megállapítása volt az eddigi kormányzati intézkedések (adósmentő csomagok) követhetlensége, átláthatatlansága.

<sup>16</sup> Az interjúk döntően (93 százalékban) a hitelt felvevő személlyel történtek.

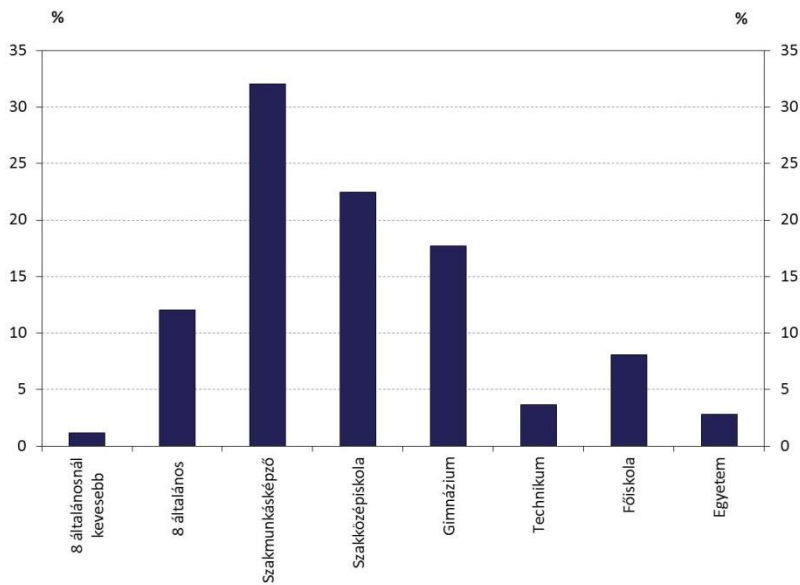


9. ábra: A hitelfelvevők életkor szerinti megoszlása



Forrás: MNB reprezentatív kérdőíves felmérés.

10. ábra: A hitelfelvevők legmagasabb iskolai végzettség szerinti megoszlása



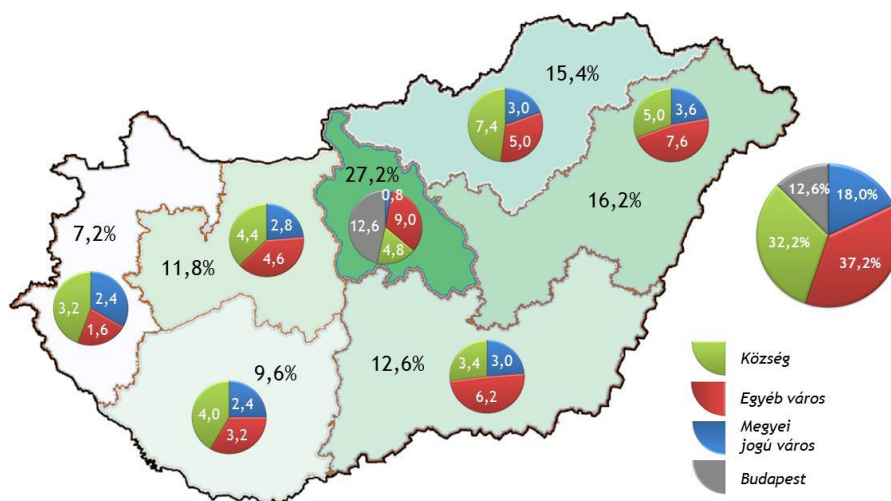
Forrás: MNB reprezentatív kérdőíves felmérés.

## 5. HITELADÓSOK VAGYONI HELYZETE

A hiteladósok vagyoni helyzetét az elemzés során elsősorban a jelzáloghitelek mögött álló **fedezetek vizsgálatával** végeztük el. A fedezet több szempontból kulcsfontosságú egy jelzáloghitel ügylet kapcsán. A hitelező szempontjából a fedezeti ingatlan a *hitel legfőbb biztosítéka* – az adós nemteljesítése esetén a fedezet likvidálásával biztosítható a hitelügylet megtérülése (vagy legalábbis a veszteség minimalizálása), így a hitelező számára kiemelt jelentőséggel bír az ingatlan *forgalomképessége*. A hiteladós szempontjából a fedezeti ingatlan elsősorban a *lakhatás biztosítéka*, így stratégiai és taktikai célja is a tulajdonjog megőrzése. Ebből következően nemteljesítés esetén számára az ingatlan értékesítése a legrosszabb forgatókönyv – különösen akkor, ha a hitel értéke meghaladja a fedezet értékét: a fedezetértéken felüli tartozást ugyanis a hitelező nem engedi el automatikusan, így az adós legértékesebb vagyonelemének elvesztését követően sem „szabadul” teljesen az adósságától. Ezért túlzott mértékű eladósodottság esetén – vagyis amikor a hiteladós „negatív tőkével” rendelkezik – számolnunk kell annak pszichológiai hatásaival is: a törlesztési fegyelem romlásával, illetve az ingatlan állagmegóvására irányuló törekvés gyengülésével, mely utóbbi ráadásul tovább „növeli” a hiteladós negatív tőkéjét.

A lakóingatlanok **forgalomképességét** döntően befolyásolja azok **földrajzi elhelyezkedése**. Az országos reprezentatív felmérés eredményei alapján megállapítható volt, hogy a nemteljesítő jelzáloghitel-ügyletek mögötti fedezetek közel 70 százaléka – ingatlanpiaci szempontból kedvezőtlenebb – községekben és kisebb városokban található, és csak szűk harmada fekszik a megyei jogú városokban vagy a fővárosban (11. ábra). Ezzel szemben a magyarországi lakásállomány mintegy 51 százaléka Budapesten és a megyei jogú városokban helyezkedik el, tehát a nemteljesítő hitelek mögötti fedezeti ingatlanok relatíve gyakoribbak a kisebb településeken a teljes lakásállomány eloszlásához viszonyítva. A keleti régiókban (Észak-Magyarország, Észak-Alföld és Dél-Alföld) található az ingatlanok (és az adósok) 44 százaléka, míg a nyugati régiókban (Közép-Dunántúl, Nyugat-Dunántúl és Dél-Dunántúl) a 29 százaléka. A nemteljesítő hitelek mögötti fedezeti ingatlanok szempontjából a központi régió (Budapest és Pest megye) „alulreprezentáltságát” jól jelzi, hogy 27 százalékuuk található ebben a régióban, míg az országos lakásállomány 43 százaléka Közép-Magyarországon helyezkedik el.

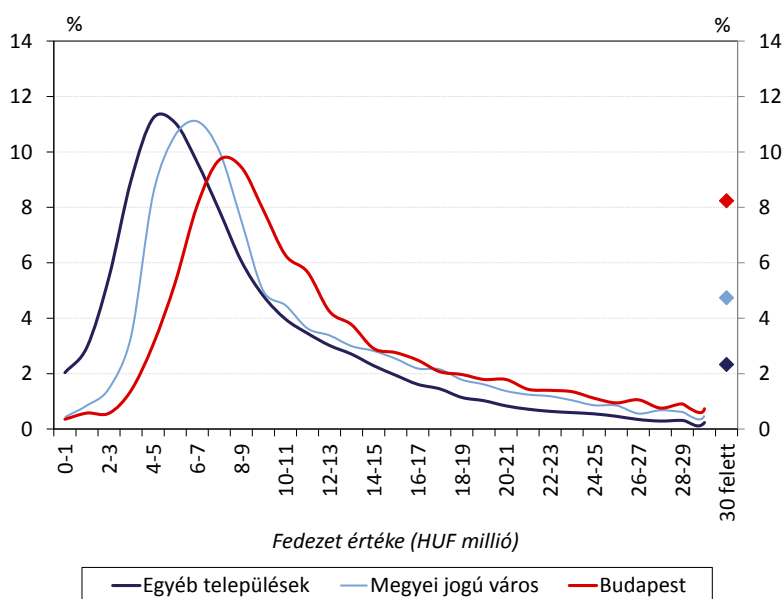
11. ábra: A nemteljesítő hiteladósok regionális és településtípus szerinti eloszlása



Forrás: KHR.

A jelzáloghitel adatbázisban szereplő nemteljesítő hitelügyletek mögötti **fedezetek forgalmi értéke** jelentős **heterogenitást** mutat: az ingatlanok csaknem kétharmada jellemezhető 10 millió forint alatti aktuális forgalmi értékkel, míg 16 százalékuuk 10 és 15 millió forint közötti, 8 százalékuuk 15 és 20 millió forint közötti, 10 százalékuuk pedig 20 millió forintot meghaladó forgalmi értékkel bír. Az átlagos fedezetérték a fővárosban és a megyei jogú városokban magasabb az egyéb településekhez (egyéb város, község) képest (12. ábra).

12. ábra: A nemteljesítő jelzáloghitelek mögötti fedezetek eloszlása forgalmi érték és településtípus szerint



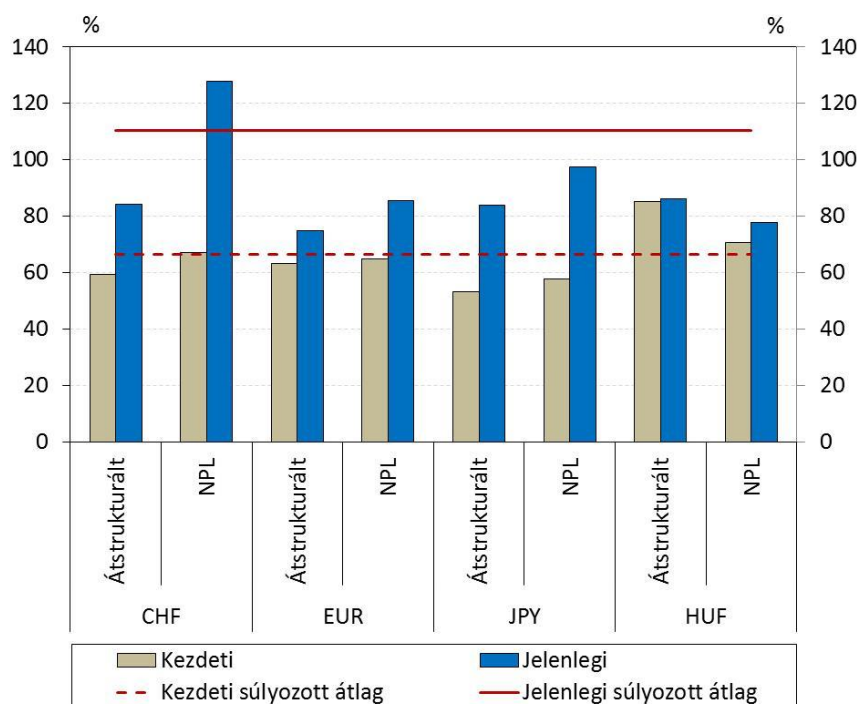
Forrás: MNB jelzáloghitel adatbázis.

Az adósság és a fedezet értékének arányát a **hitelfedezeti mutató** (loan-to-value, LTV) értékének vizsgálatával tártuk fel, mely mutatót a fennálló tőketartozás és a fedezetként szolgáló ingatlan(ok) forgalmi értékének hányadosaként képeztük. A jelzáloghitel adatbázisban szereplő problémás jelzáloghitelek **átlagos szerződéskötés kori LTV** mutatója **66,4 százalék**, szemben a **jelenlegi** – 2015. április 30-i fordulónappal számolt – valamivel több, mint **110 százalékkal**. A portfólió átlagos LTV értéke így csaknem **kétharmadával emelkedett**, aminek következtében az adósok körében jellemző a **vagyoni értelemben vett túladósodottság**. A nemteljesítő szerződések kezdeti és jelenlegi hitelfedezeti értéke szignifikánsan magasabb a teljesítő átstrukturált szerződésekéhez képest: ez a különbség a svájci frank alapú hitelek esetén a legmarkánsabb, ahol a nemteljesítő hitelek átlagosan 121 százalékos, míg a teljesítő átstrukturált hitelek 91 százalékos értékkel jellemezhetők (13. ábra).

A vizsgált problémás jelzáloghitelek 28 százalékánál – mintegy 64 ezer ügyletnél – találtunk 100 százalék feletti LTV értéket: a nemteljesítő hitelek közül csaknem 50 ezer szerződés – a szerződések 35 százaléka – jellemezhető ilyen mutatóval. A hitelek volumenét tekintve a **teljes portfólió 48 százaléka rendelkezik 100 százalék feletti hitelfedezeti mutatóval**, míg a **nemteljesítő állományon belül ez az arány már 55 százalék** (14. ábra). Ahogy azt korábban is jeleztük, a 100 százalék feletti hitelfedezeti arány „negatív tőkét” jelent az adós számára, hiszen a fedezet hitelösszegbe történő beszámítása után sem tűnik el teljes mértékben a hiteltartozása.

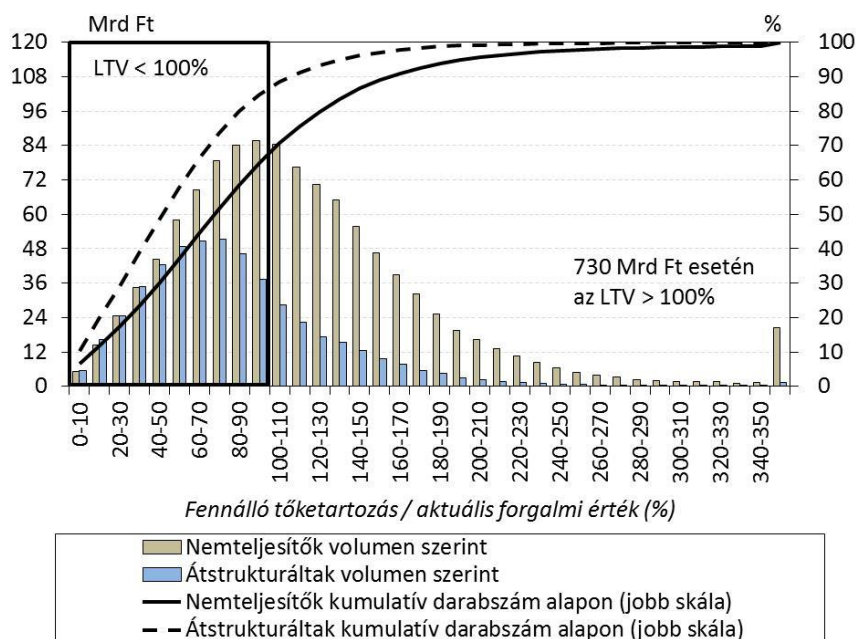
Míg az előbbi arányokat csak a tőketartozás alapján számolt LTV mutató segítségével kaptuk, addig az LTV mutatót a teljes tartozás (lejárt kamatokkal együtt) alapján vizsgálva a nemteljesítő szerződések már több mint fele jellemezhető 100 százalék feletti értékkel. Az ezen módszerrel számolt LTV mutató átlaga a nemteljesítő szerződések esetén csaknem 140 százalékot tett ki 2015. április végén.

13. ábra: A problémás jelzáloghitelek átlagos kezdeti és jelenlegi LTV mutatója



Forrás: MNB jelzáloghitel adatbázis.

14. ábra: A problémás jelzáloghitelek LTV mutatójának eloszlása



Forrás: MNB jelzáloghitel adatbázis.

A nemteljesítő jelzáloghitelek LTV mutatójának jelentős **emelkedése** mögött **három komponens**, az árfolyam gyengülésének tartozásösszeg növelő hatása, a fedezetek értékének csökkenése és az elmaradt tőketörlesztés hatása

húzódik meg. 2007. június<sup>17</sup> és 2014. november 7, a forintosítási árfolyamok kijelölt napja között a forint árfolyama a svájci frankkal szemben 70 százalékkal értékelődött le.<sup>18</sup> Mindezek alapján egy átlagos paraméterekkel bíró, 6,4 milliárd forint kezdeti hitelösszeggel és 65,1 százalékos kezdeti LTV-vel rendelkező svájci frank alapú hitel LTV mutatója kizárólag az árfolyam gyengülése miatt emelkedő tőketartozás következtében 110 százalékra emelkedett. A lakásárak általános leértékelődése továbbá a fedezetek értékét is csökkentette, átlagosan mintegy 14 százalékkal, ami a fenti reprezentatív svájci frank hitel LTV mutatóját ceteris paribus 110 százalékról 128 százalékra emeli. A mintában szereplő frankhitelek átlagos jelenlegi LTV mutatója emellett mintegy 117 százalék, így elmondható, hogy a tőketörlesztések átlagosan valamelyest csökkentettek a mutatókon. Az egyéb devizában – euróban és japán jenben – denominált hitelek hitelfedezeti mutatója az árfolyam kisebb mértékű leértékelődésének köszönhetően kevésbé emelkedett meg. A forinthitelek esetén továbbá a közel megegyező átlagos kezdeti és jelenlegi érték arra enged következtetni, hogy a tőketörlesztések összege kompenzálta a fedezetek értékének átlagos csökkenését. A **legmagasabb hitelfedezeti mutatóval** így összességében a korábbi **svájci frank alapú jelzáloghitelek** rendelkeznek, amelyek esetén a mutató drasztikus emelkedéséért a legnagyobb arányban az **árfolyam gyengülése** volt **felelős**.

A háztartások vagyoni helyzetét jelentős mértékben képes befolyásolni az ingatlanpiac ciklikus mozgása, mivel a szektor vagyonának jelentős részét képezik a lakóingatlanok. Mindezek következtében a problémás jelzáloghiteladósok és a hitelezők helyzetét is nagyban meghatározza a fedezetül szolgáló ingatlanok forgalmi értékének változása. A következőkben megvizsgáljuk, hogy a magyarországi ingatlanpiac jelenlegi állapotában miként befolyásolja az érintett problémás jelzáloghitellel rendelkezők helyzetét.

A jelzáloghitel adatbázisban szereplő fedezetek jelentős heterogenitást mutatnak a forgalmi érték hitelfelvétel óta történt változása tekintetében: a kisebb települések és gazdaságilag elmaradottabb régiók felé haladva relatíve nagyobb értékcsökkenés tapasztalható. A problémás jelzáloghitelek mögötti **fedezeti ingatlanok forgalmi értéke** a hitelfelvétel időpontjához képest **átlagosan mintegy 13,7 százalékkal csökkent** (4. táblázat), ami valamelyest nagyobb visszaesést mutat a lakásárak válságot követő általános mérséklődéséhez képest. A Központi Statisztikai Hivatal (KSH) számításai alapján a használt lakások ára országos szinten 2008 év vége és 2015 első negyedév vége között átlagosan 5,1 százalékkal, míg az új lakásoké 4 százalékkal mérséklődött, a nemteljesítő hitelek mögötti fedezeti ingatlanok tehát nagyobb mértékben értékelték le az országos átlagos árcsökkenéshez képest. Az egyes régiók között azonban jelentős eltérések tapasztalhatók a fedezeti ingatlanok értékének változásában. A legnagyobb csökkenést Észak-Magyarországon és Dél-Dunántúlon lehet megfigyelni, ami egyrészt a térségek elmaradottabb gazdasági fejlettségéhez, másrészt az országos viszonylatban kedvezőtlenebb munkaerő-piaci és demográfiai folyamatokhoz köthető. Míg előbbi országrészek esetében a fedezetek értéke rendre 16,8 százalékkal, illetve 18,9 százalékkal csökkent átlagosan, addig Nyugat-Dunántúlon és Közép-Magyarországon csak 9,9, illetve 12 százalékos csökkenés volt tapasztalható. A fedezeti ingatlanok értékének változásában nemcsak a területi elhelyezkedés terén figyelhető meg heterogenitás, hanem településméret szerint is. Míg Budapesten a fedezetek értéke átlagosan 11,8 százalékkal csökkent, addig a megyei jogú városokban már 12,5, az egyéb településeken pedig 14,7 százalékkal. Összességében a fedezetek értéke az **észak-magyarországi és dél-dunántúli kisebb településeken mérséklődött a legnagyobb mértékben**, az átlagos értékcsökkenés itt rendre 17,2 és 20,7 százalék.

Érdemes továbbá kiemelni, hogy az adatbázisban szereplő **forinthitelek** mögötti fedezeti ingatlanok értéke **jóval kisebb mértékben** csökkent, mint a devizahitelek mögötti fedezetek értéke, aminek az az oka, hogy ezeket a forinthiteleket jellemzően korábban folyósították a deviza alapú hitelekhez képest, így a kezdeti fedezetértékhez képest hosszabb, a lakásár növekedését és csökkenését egyaránt tartalmazó időszakot magába foglal a hiteltörténet.

<sup>17</sup> A jelzáloghitel adatbázisban szereplő nemteljesítő és teljesítő átstrukturált jelzáloghitelek jelentős, mintegy 66 százalékát 2007 és 2008 folyamán folyósították.

<sup>18</sup> Forintosítás hiányában a svájci frank alapú jelzáloghitelek 2007. június és 2015. április között a forint árfolyamának csaknem 91 százalékos leértékelődését tapasztalhatták volna.

4. táblázat: A fedezetek forgalmi értékének átlagos változása régió, településtípus és a szerződés eredeti devizaneme szerint

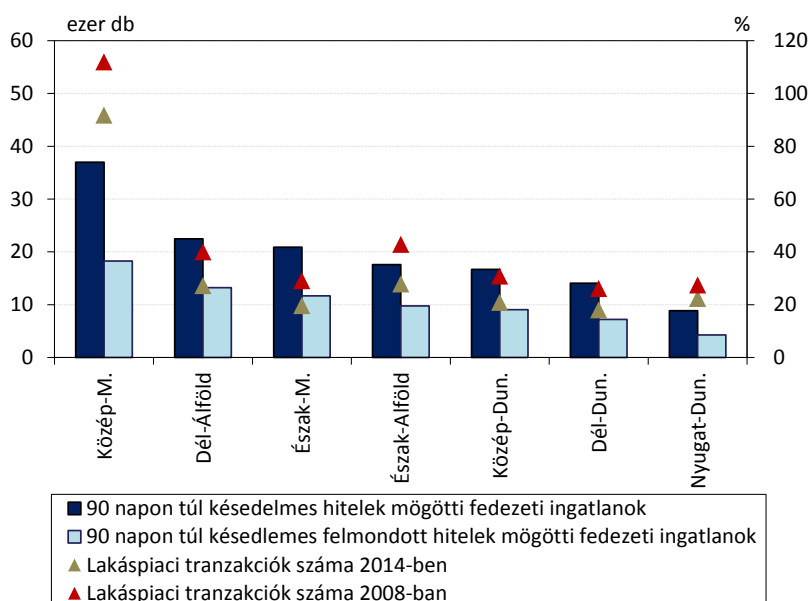
%	Budapest					Megyei jogú városok					Egyéb települések					Összesen
	CHF	EUR	JPY	HUF	Összesen	CHF	EUR	JPY	HUF	Összesen	CHF	EUR	JPY	HUF	Összesen	
Dél-Alföld						-12,4	-8,4	-10,3	-4,6	-10,6	-15,8	-19,6	-7,0	-3,5	-13,3	-12,5
Dél-Dunántúl						-13,9	-17,4	-16,1	-10,2	-13,5	-23,7	-13,6	-13,4	-10,4	-20,7	-18,9
Észak-Alföld						-13,9	-13,7	-17,8	-7,7	-12,9	-17,9	-16,9	-15,8	-8,2	-16,1	-15,0
Észak-Magyarország						-16,7	-13,5	-24,9	-10,7	-15,6	-18,3	-23,2	-21,6	-9,4	-17,2	-16,8
Közép-Dunántúl						-14,5	-12,2	-16,1	-8,9	-13,4	-18,4	-16,9	-15,5	-9,1	-16,6	-16,1
Közép-Magyarország	-12,0	-10,9	-19,6	-10,6	-11,8	-13,9	-14,0	-10,3	-8,5	-13,0	-13,7	-12,9	-18,4	-5,9	-12,2	-12,0
Nyugat-Dunántúl						-11,2	-10,8	-13,2	-4,5	-9,9	-12,2	-17,9	-4,2	2,3	-9,9	-9,9
Összesen	-12,0	-10,9	-19,6	-10,6	-11,8	-13,7	-12,6	-14,6	-7,4	-12,5	-16,6	-16,2	-14,8	-6,4	-14,7	-13,7

Megjegyzés: az átlagok kezdeti forgalmi érték alapján súlyozva.

Forrás: MNB jelzáloghitel adatbázis.

Ahogy azt korábban is jeleztük, a fedezeti ingatlanok – és általában a lakóingatlanok – forgalomképességét jelentős részben annak elhelyezkedése határozza meg. A rossz földrajzi lokációval rendelkező ingatlanok iránt általában alacsonyabb a kereslet, amit két tényező is jól mutat. Egyrészt a gazdaságilag elmaradottabb régiókban jelenleg szignifikánsan alacsonyabb a lakáspiaci tranzakciók száma, és a válságot megelőző időszakhoz képest nagyobb visszaesés is tapasztalható. Míg a fejlettebb közép-magyarországi és nyugat-dunántúli régiókban a 2014-es év lakáspiaci tranzakciónak száma valamivel kevesebb, mint 20 százalékkal volt alacsonyabb a 2008-as év értékénél, addig az ország többi régiója esetén ugyan ez a visszaesés meghaladta a 30 százalékot (15. ábra). Másrészt az elmaradottabb régiók esetében a fedezeti ingatlanok nagyobb mértékű forgalmi érték-csökkenése volt tapasztalható. A nemteljesítő hitelek mögötti fedezeti ingatlanok relatíve felülreprezentáltak azon, lakáspiaci szempontból hátrányosabb régiókban, ahol mind a tranzakciók száma mind pedig az ingatlanok értéke esetén nagyobb visszaesés volt tapasztalható, amely alapján felmerül a fedezeti ingatlanok területi alapú eltérő forgalomképessége.

15. ábra: A nemteljesítő jelzáloghitelek mögötti fedezeti ingatlanok területi megoszlása és a lakáspiaci tranzakciók száma



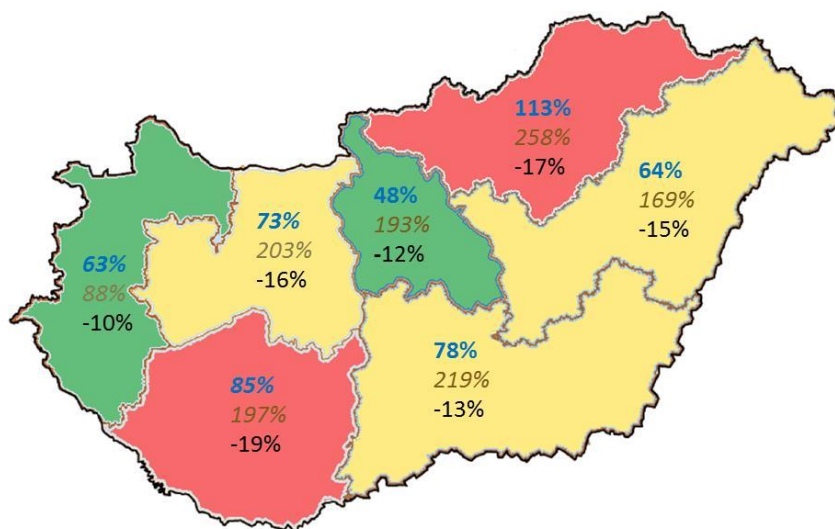
Forrás: KSH, MNB jelzáloghitel adatbázis.



A különböző régiókban elhelyezkedő fedezeti ingatlanok relatív forgalomképességét mindezek tükrében két mutató segítségével próbáljuk meg bemutatni. Egyrészt megvizsgáljuk, hogy a nemteljesítő hitelek mögötti fedezetek száma miként viszonyul a 2014-es év lakáspiaci tranzakciószámához külön a megyei jogú városok esetén és külön az egyéb településeken, másrészt régióként összehasonlítjuk, hogy a fedezetül szolgáló ingatlanok forgalmi értéke miként változott a hitelfelvétel időpontja és 2015. április között.

Míg Közép-Magyarországon 2014-ben a lakáspiaci tranzakciók száma összességében meghaladta a nemteljesítő jelzáloghitelek mögötti fedezetek számát, addig Észak-Magyarországon a fedezeti ingatlanok száma kétszerese az elmúlt év tranzakcióinak. Hasonlóan jellemezhetők a közép- és dél-dunántúli régiók ingatlanjai is. A nemteljesítő hitelek mögötti fedezeti ingatlanok és az ingatlanpiaci tranzakciók számának településtípus szerinti vizsgálata tovább árnyalta a képet. Ahogy regionális bontásban megfigyelhető a közép-magyarországi és nyugat-dunántúli régió előnyösebb helyzete, úgy településtípus szerint megfigyelhető a **nagyobb városok** (főváros és megyei jogú városok) **előnyösebb helyzete** a kisebb településekkel szemben: az ingatlanpiaci tranzakciók száma az észak-magyarországi régió kivételével a nagyobb városokban meghaladja a „kitisztítandó” fedezeti ingatlanok számát (16. ábra). Strukturális problémát jelez, hogy az egyéb települések (egyéb városok és községek) kategóriájában a nemteljesítő hitelek mögötti fedezetek száma az éves tranzakciószámot jelentősen meghaladja – az észak-magyarországi és dél-dunántúli régió szélsőségnek számít. Az észak-magyarországi és dél-dunántúli régiókban elhelyezkedő fedezeteket az **ingatlanpiac** tehát vélhetően csak **hosszabb idő alatt lenne képes felszívni**. A fedezeti ingatlanok tranzakciókhoz viszonyított számát és azok forgalmi értékének változását együttesen figyelembe véve alátámasztható az az általános – banki interjúk során is tapasztalt – vélemény, miszerint **leginkább Budapesten és környékén**, míg legkevésbé az észak-magyarországi és dél-dunántúli régióban lehetnek **forgalomképesek** a fedezeti ingatlanok. Mindezek alapján megállapítható, hogy a nemteljesítő jelzáloghitelek problémájából a **fedezetérvényesítés csak bizonyos régiókban, és csak az adósok egy korlátozott része számára jelenthet kiutat**.

16. ábra: Fedezetek forgalomképessége - nemteljesítő hitelügyletek



Mutatók:

- **Nemteljesítő hitelek mögötti fedezetek száma / tranzakciók száma (Budapest és megyei jogú városok)**
- *Nemteljesítő hitelek mögötti fedezetek száma / tranzakciók száma (egyéb települések)*
- A fedezetek forgalmi értékének változása a hitelfelvételek időpontjához képest

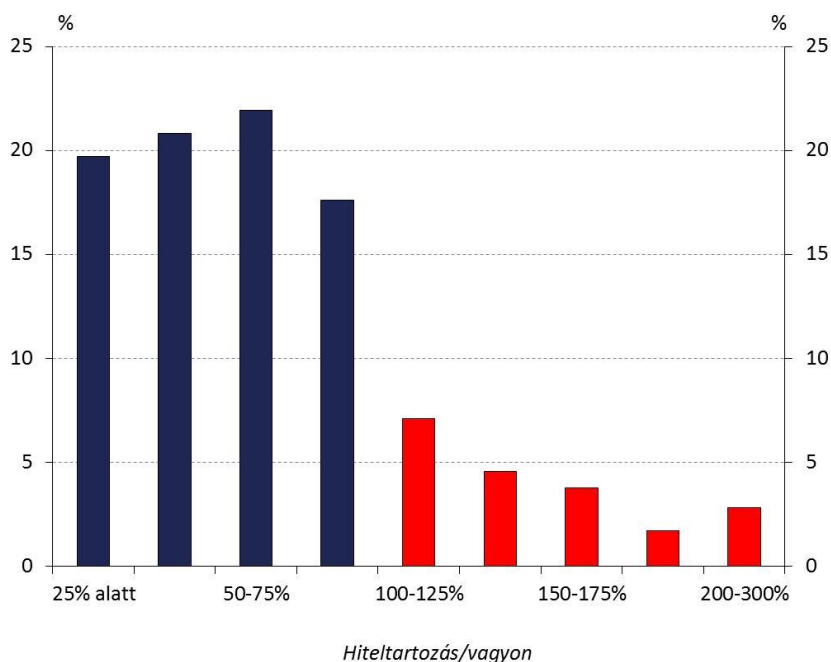
Forrás: KSH, MNB jelzáloghitel adatbázis.

Az adósok számára egy potenciális újratekzési stratégia lehet a jelenlegi ingatlanból egy kisebb fenntartási (és finanszírozási) költséggel rendelkező ingatlanba történő költözés is. A stratégia működőképessége a hiteladósok mobilitási hajlandósága mellett az ingatlanpiac kiegyensúlyozott működésén is múlik. A tranzakciószámok fedezeti ingatlanok számához viszonyított arányának vizsgálata alapján megítélésünk szerint a közép magyarországi és nyugat-dunántúli

régió kivételével **csak korlátozott mértékben** számolhatunk **reális** forgatókönyvként az adósok **kisebb lakásba költözés** lehetőségével, a lehetőség továbbá elsősorban a nagyobb településeken válhat életképesé. A forgalmi adatok mindemellett megerősítik a fejlettebb régiók és a nagyobb települések „elszívó hatását”, mely várhatóan továbbra is jelentős mértékben akadályozza majd a forgalmi érték növekedését és az ingatlanpiac általános javulását a kisebb településeken. A reprezentatív kérdőíves felmérés tapasztalatai alapján a hiteladósok jellemzően elutasították az ingatlan tulajdonjogáról történő lemondást (kiköltözést), valamint a kisebb lakásba költözés lehetőségét, mely vélelmezhetően illeszkedik az átlagos mobilitási trendekhez.

A hiteladósok vagyoni helyzetével kapcsolatosan az eddigiekben kizárólag a hitelügylet mögött lévő fedezet értékét vizsgáltuk meg. Bár a háztartások vagyonának döntő részét valóban a lakóingatlan jelenti, a tényleges vagyoni helyzetet javíthatja a háztartás tulajdonában álló egyéb más értékes vagyonelem (pl.: további ingatlan, gépjármű, megtakarítások, egyéb értékes vagyontárgyak). A jelzáloghitel adatbázis természetesen csak a fedezeti ingatlanokkal kapcsolatosan nyújtott információt, ezért a háztartások tényleges vagyoni helyzetének vizsgálatát kiegészítettük a reprezentatív kérdőíves felméréssel. A felmérés során részletesebb és átfogóbb információt gyűjtöttünk a háztartás tulajdonában lévő egyéb más vagyonelemekkel kapcsolatosan – amely alapján megvizsgáltuk a háztartások **fennálló jelzáloghitel-tartozásának és vagyoni háttérének viszonyát** (17. ábra). A felmérés eredményei alapján megállapítható volt, hogy a háztartások 40,5 százalékánál a fennálló tartozás eléri a háztartás vagyonának felét. A **túladósodottság a háztartások 20 százalékára** jellemző, vagyis ahol a hiteltartozás összege meghaladja a háztartás vagyonát. Különösen problémásnak tűnik az adósok közel **3 százaléka**, ahol a vagyonérték **200 százalékát meghaladó** eladósodást tapasztaltunk – mely adósokat az alkalmassági kritériumok miatt<sup>19</sup> várhatóan az idén szeptemberben indult magáncsőd eljárás sem fog tudni kezelni.

17. ábra: Fennálló tartozás a háztartás teljes vagyonához viszonyítva



Forrás: MNB reprezentatív kérdőíves felmérés.

<sup>19</sup> A kérdőíves felmérés során a háztartások *jelenlegi* vagyoni helyzetére tudunk kitérni. A magáncsőd eljárásról szóló 2015. évi CV. törvény 7.§ (b) pontja szerint azonban a vagyonba „beleértendő az adós, adóstárs öt évre számított, adósságrendezésbe vonható várható bevétele is”, mellyel kapcsolatosan nem rendelkezünk felhasználható adattal.



## 6. HITELADÓSOK JÖVEDELMI HELYZETE

A nemteljesítő lakossági jelzáloghitel-portfólió elemzésének egyik kulcseleme a hiteladósok jövedelmi helyzetének feltárása volt. A jövedelmi helyzet elemzésével célunk az adósok fizetőképességének általános jellemzése, valamint az alacsony fizetési hajlandósággal rendelkező és a valóban fizetési nehézséggel (gyenge fizetőképességgel) rendelkező szegmensek elkülönítése. Megközelítésünk szerint az alacsony fizetési hajlandósággal rendelkező szegmens „kitisztításához” eltérő eszközökre és beavatkozásra lehet szükség, így kiemelt fontosságú e szegmens méretének közelítő becslése, melyet egyrészt a jövedelmi adatokat is magába foglaló jelzáloghitel adatbázis felhasználásával, másrészt a hiteladósok magatartási jellemzőinek (attitűdjeinek) vizsgálatával végeztünk el.

### 6.1. Fizetőképesség és fizetési hajlandóság elemzése kvantitatív módszerekkel

A jelzáloghitelek teljesítésének, illetve nemteljesítésének két meghatározó kritériuma az adós megfelelő fizetési képessége és fizetési hajlandósága. Miközben az előbbi tényezőt elsősorban a háztartás jövedelmei határozzák meg, utóbbit egyrészt szubjektív magatartási tényezők és etikai normák (attitűdök), valamint a késedelembe esés jogi következményeinek súlyossága és a következmények érvényesíthetősége befolyásolják. A háztartások fizetőképességét a NAV adatszolgáltatása alapján az **adós és az adóstársak összevont személyi jövedelemadó-köteles jövedelmével** közelítettük.<sup>20</sup> A jelzáloghitel adatbázisban szereplő mintegy 229 ezer problémás hitelügyletből összesen 154 ezer szerződéshez tudtunk, és nagyjából 75 ezer hitelszerződéshez nem tudtunk a 2014-es adóévre vonatkozó személyi jövedelemadó-bevallást rendelni (5. táblázat), így elemzési célból a továbbiakban feltételeztük, hogy ezen utóbbi hiteladói körnek nincs bevallott vagy adóköteles jövedelme.

5. táblázat: A jelzáloghitel adatbázis szerződéseinek eloszlása bevallott jövedelem és késedelmi státusz szerint

	Késedelmi státusz		
	Teljesítő átstrukturált	Nemteljesítő	Összesen
Nem rendelkezik bevallott vagy adóköteles jövedelemmel	25%	38%	33%
Rendelkezik bevallott jövedelemmel	75%	62%	67%
<b>Összesen</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Forrás: MNB jelzáloghitel adatbázis.

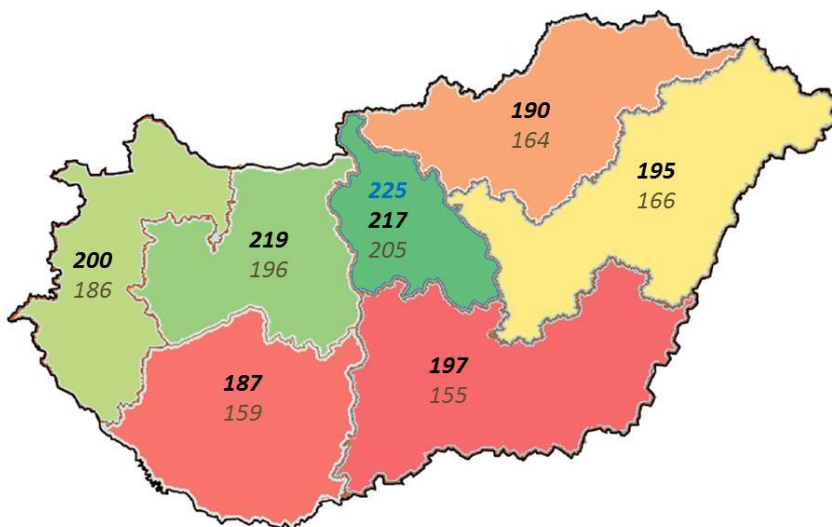
A NAV adatok alapján a nettó jövedelmek regionális eloszlása a problémás jelzáloghitellel rendelkező háztartások körében várakozásainknak megfelelően alakult: a közép-magyarországi és nyugati régiók magasabb jövedelmével szemben az északi és keleti régiókban élők 15-25 százalékkal alacsonyabb jövedelemből gazdálkodnak (18. ábra).

A fizetőképesség vizsgálatát elsősorban a jövedelemarányos törlesztőrészlet (PTI) mutatóra alapozzuk, amely megmutatja, hogy az adósnak a (az adóstársakkal vett együttes) havi nettó jövedelem mekkora hányadát kell a hitel törlesztésére fordítania. A PTI mutató számításához a KHR segítségével összegyűjtöttük adósonként az összes hiteltartozásból eredő rendszeres esedékes törlesztési terhet, a mutatót így a 2015. április 30-án esedékes törlesztőrészletek összege és a 2014-es év SZJA köteles összes nettó bevétel egytizenketted részének hányadosaként számítottuk. A

<sup>20</sup> Fontos megjegyeznünk, hogy a személyi jövedelemadó-bevallásban nem szereplő jövedelmek (pl.: szociális transferek, szürke vagy fekete jövedelmek stb.) megfigyelésére nem volt lehetőségünk, így a jövedelmi helyzet elemzése a valós helyzet konzervatív közelítéseként értelmezhető. Ugyanebbe az irányban torzítja a rendelkezésre álló adatokat az is, ha a hitelszerződésbe nincs bevonva adóstársként a háztartáson belüli összes, jövedelemforrással rendelkező személy.

2015 januárjában hatályba lépett „adósságfék” MNB rendelet előírásait támpontként használva az 50 százalék alatti PTI-t tartjuk még kezelhető nagyságú törlesztési tehernek.<sup>21</sup>

18. ábra: A problémás jelzáloghitellel rendelkező háztartások nettó jövedelmének regionális megoszlása



Mutatók:

- **Átlagos nettó jövedelem (Budapest, ezer forint)**
- **Átlagos nettó jövedelem (megyei jogú városok, ezer forint)**
- **Átlagos nettó jövedelem (egyéb települések, ezer forint)**

Forrás: MNB jelzáloghitel adatbázis.

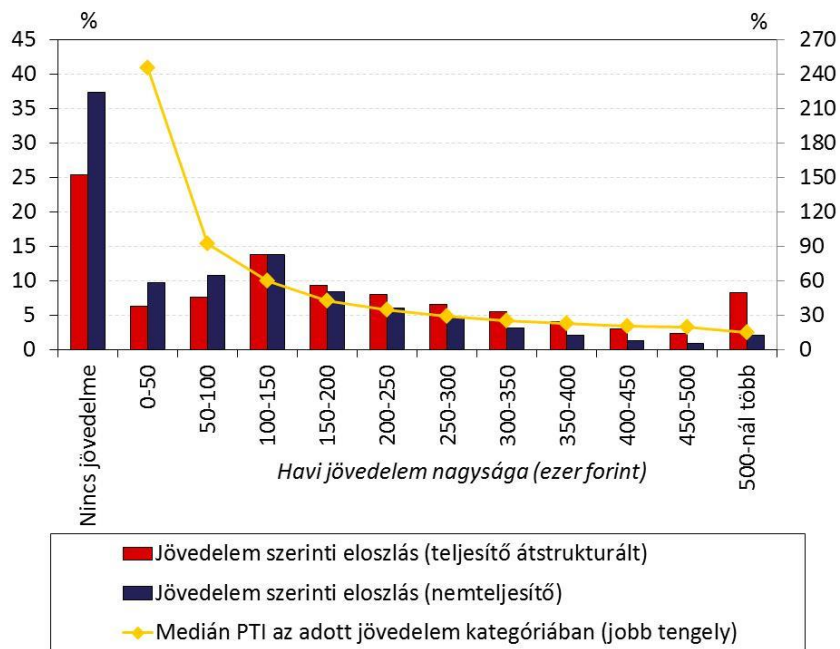
A jövedelmek eloszlását tekintve a két legjellegzetesebb csoportként a jövedelemmel nem rendelkezők és a relatíve alacsony, havi 100 és 200 ezer forint közötti bevallott jövedelemmel rendelkezőket azonosíthatjuk. A várakozásoknak megfelelően a teljesítő vagy maximum 90 napos késedelemmel rendelkezők jövedelem szerinti eloszlása a relatíve magasabb jövedelmek irányába tolódik el. A PTI mutató medián értéke a jövedelemkategória emelkedésével fokozatosan csökken, ami arra utal, hogy a probléma – a korábbi elemzések eredményeit megerősítve – elsősorban az alacsony jövedelmű háztartások mérlegében koncentrálódik (19. ábra).

A jelzáloghitelesek PTI mutató szerint összességében igen heterogén képet mutatnak. A **problémás, élő szerződések 37 százalékánál** (mintegy 51 ezer szerződésnél) találtunk **50 százalék alatti**, míg **33 százalékánál 50 százalék feletti PTI** mutatót. Az előbbi kategóriába tartozó hiteladósok fizetőképessége – az MNB jövedelemarányos törlesztőrészlet szabályozása alapján – megfelelőnek mondható. Az adósok 7 százaléka esetén – esedékes törlesztőrészlet hiányában – nem tudtuk PTI értéket számolni,<sup>22</sup> míg 23 százalékánál nem találtunk személyi jövedelemadó-köteles jövedelmet. Természetesen a PTI mutató számításakor nem szabad elvonatkoztatni a jövedelem szintjétől sem: az adósságszolgáltatásra ténylegesen rendelkezésre álló jövedelem kisebb a nettó jövedelemnél, hiszen utóbbi fedezi az adós megélhetési költségeit is, tehát ugyanaz a PTI arány alacsonyabb jövedelemszint mellett nagyobb terhet jelent abszolút értelemben.

<sup>21</sup> Hozzá kell tenni azonban, hogy az 50 százalékos jövedelemarányos törlesztőrészletre vonatkozó szabály új, még nem késedelmes hitelekre vonatkozik. Nemteljesítő hitelek esetében az adósnak jellemzően a törlesztőrészletet meghatározó, még nem esedékes tőkén kívül is fennállnak tartozásai, melyeket tőkésítve érdemben növekedne az adós „elméleti” törlesztője. Ennek tükrében indokolt lehet egy alacsonyabb PTI szintet is támpontként használni.

<sup>22</sup> Ezek jellemzően már lejárt, de élő szerződések.

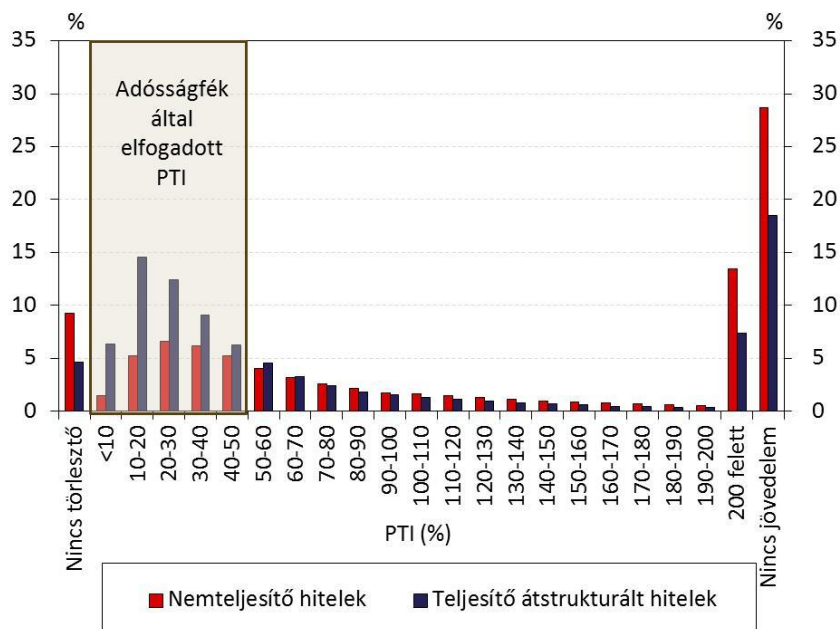
19. ábra: A problémás jelzáloghitelek eloszlása a jövedelem szintje és a legrégebbi késedelem időtartama szerint



Forrás: MNB jelzáloghitel adatbázis.

A **teljesítő átstrukturált szerződések** között gyakoribb az alacsonyabb PTI mutató: a szerződések **49 százalék**a rendelkezik **50 százalék alatti**, míg 28 százalék a ezt meghaladó PTI értékkel. A **nemteljesítő szerződések 25 százalék**a rendelkezik **50 százalék alatti PTI értékkel**, 37 százalékuk pedig 50 százalék feletti PTI értékkel volt jellemezhető (20. ábra).

20. ábra: A problémás, élő jelzáloghitelek eloszlása PTI mutató szerint



Megjegyzés: a törlesztőrészlettel nem rendelkezők már lejárt, de még fel nem mondott hitelek tartalmazzak.

Forrás: MNB jelzáloghitel adatbázis.

A problémás, élő szerződések esetében az 50 százalék alatti PTI mutatóval jellemezhető adósok 69 százalék a rendelkezett 90 napnál régebbi hátralékkal, ami jól reprezentálja, hogy ezen adósok nagyobb részének megfelelő lehet a fizetési képessége (6. táblázat). A látszólag alacsony PTI mutató ellenére is késedelemben lévő hiteladósok

státuszát több tényező is magyarázhatja. Egyrészt az adós a közelmúltban találhatott új jövedelemforrást (pl.: hosszabb munkanélküliség után), így még nem feltétlenül volt lehetősége hátralékát kiegyenlíteni. Másrészt előfordulhat az is, hogy elégséges törlesztési képességük ellenére alacsony, vagy egyáltalán nincs fizetési hajlandóságuk. Mindezek mellett az 50 százalékos feletti PTI mutatóval rendelkezők 49 százaléka nemteljesítő, ami már jelentős fizetési nehézségek jelenlétét mutathatja.

Az szja-bevallással nem rendelkezőkön belül a nemteljesítő szerződések aránya nem tér el érdemben a magas, 50 százalékos feletti PTI mutatóval jellemezhető szegmensben tapasztalható aránytól. Mindez arra utalhat, hogy nem mindenki küzd fizetési nehézségekkel a bevallott jövedelemmel nem rendelkezők közül. A problémás, élő jelzáloghiteltek közül összesen 10 százalékos, mintegy 15 000 szerződés esetén van az adósnak és adóstársának legalább havi 400 ezer forintot meghaladó nettó jövedelme, amelyből csaknem 2 000 szerződés esetén tapasztalható egy évnél régebbi késedelem. Ezek alapján a problémás jelzáloghitellel rendelkezők nem kizárólag fizetési nehézségekkel küzdenek, hanem a sokaság egy bizonyos része alacsony fizetési hajlandósággal is rendelkezhet. A megfelelő jövedelem és a fizetési késedelem együttes fennállása azonban nem mutatja pontosan az adósok fizetési hajlandóságának hiányát, mivel egy újra fizetni kezdő adós is rendelkezhet magas hátralékkal, amit korábban halmozott fel.

6. táblázat: A problémás, élő jelzáloghitel megoszlása késedelmi kategória és PTI mutató alapján

	Nincs törlesztőrészlet	PTI < 25%	25% < PTI < 50%	50% < PTI < 75%	75% < PTI < 100%	PTI > 100%	Nincs bevallott jövedelem	Összesen
0-90 nap	0,0%	14,2%	11,2%	4,9%	2,5%	9,6%	14,2%	56,7%
90-360 nap	0,1%	2,2%	3,0%	1,6%	1,0%	3,8%	4,3%	15,9%
360+ nap	1,0%	2,6%	3,6%	2,2%	1,3%	6,5%	10,3%	27,4%
<b>Összesen</b>	<b>1,1%</b>	<b>19,0%</b>	<b>17,8%</b>	<b>8,7%</b>	<b>4,7%</b>	<b>19,9%</b>	<b>28,8%</b>	<b>100,0%</b>

Megjegyzés: csak élő hiteket tartalmaz, ami 148 079 db szerződést jelent.

Forrás: MNB jelzáloghitel adatbázis.

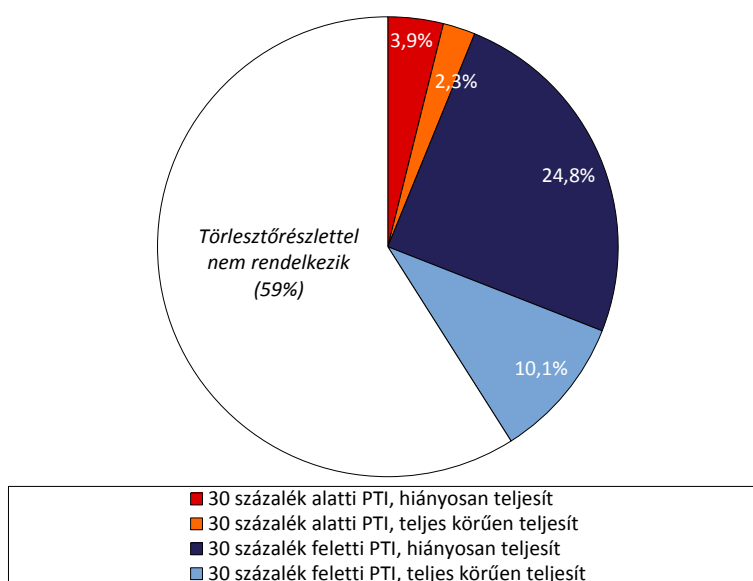
A fizetési hajlandóság minél pontosabb feltérképezése érdekében a jelzáloghitel adatbázis segítségével egy külön módszertant is bevezettünk, amit két csoportra külön végeztünk el. Az első csoportba tartoznak azon jelzáloghitel-szerződések, amelyek esetében még van élő szerződés és így értelmezhető nagyságú törlesztőrészlet is. Ennél a sokaságnál (55 236 szerződés) az adós befizetéseit az aktuális esedékességek (előírt törlesztőrészletek) nagyságában, a teljesítési arány mutató segítségével tudjuk kifejezni.<sup>23</sup> A mutató előnye, hogy eltekint a már fennálló lejárt tartozások nagyságától, és kifejezetten arra fókuszál, hogy a hiteladós az „aktuális” (2014. és 2015. január közötti) esedékességeinek mekkora részét teljesítette. A felmondott, valamint az élő, de lejárt hitelek csoportja esetében a mutató előállítására előírt törlesztőrészlet hiányában nincs lehetőség, így esetükben a lejárt tartozások változása (csökkenés vagy növekedés) és annak üteme adhat támpontot a fizetési hajlandóság mérésére.

A törlesztőrészlettel rendelkező és hiányosan teljesítő adósok túlnyomó **többsége relatíve alacsony jövedelemmel rendelkezik a törlesztőteher nagyságához képest, esetükben így vélhetően főként fizetőképességi problémákról beszélhetünk.** Az összes nemteljesítő hitelszerződésen belül mintegy 35 százalékos azon hitelek aránya, melyek esetében van értelmezhető nagyságú törlesztőrészlet és az meghaladja a jövedelem 30 százalékat. Ez a relatíve magas törlesztőrészlettel jellemezhető sokaság további két részre bontható: az adósok többsége – az összes nemteljesítő adós mintegy 25 százaléka – hiányosan teljesíti kötelezettségeit, míg kisebb részük – az összes nemteljesítő adós 10

<sup>23</sup> A bankok által szolgáltatott adatok alapján lehetőség nyílik az ügyfél által teljesített befizetések és az aktuális esedékességek arányának becslésére. Az ügyfél befizetéseit a 12 havi esedékesség és a lejárt tartozások változásának különbségével becsüljük, amit a 12 havi esedékességhez viszonyítva megkapjuk az ügyfélre jellemző teljesítési arányt. Tekintettel arra, hogy a lejárt tartozások a késedelmi kamatozás miatt is emelkedhetnek, a mutató értéke negatív értékeket is felvehet.

százaléka – az új esedékességek legalább 80 százalékát teljesíti. Míg az előbbi csoport esetében vélhetően a jövedelem szintjéhez képest **relatív túladósodottságról** beszélhetünk, utóbbi adósok esetén felmerül, hogy a törlesztés személyi jövedelemadó-bevallásban nem szereplő **jövedelmek segítségével történik**. A törlesztőrészlettel rendelkező adósok másik nagy szegmense (az összes nemteljesítő adós 6 százaléka) **a bevallott jövedelem arányában relatíve alacsony – 30 százalék alatti – törlesztőrészlettel rendelkeznek**. Esetükben is igaz, hogy az adósok nagyobbik része – a teljes sokaság közel 4 százaléka – hiányosan teljesít.<sup>24</sup> **Ők azok az adósok, akiknél vélhetően felmerül az erkölcsi kockázat problémája**, vagyis akiknek a bevallott jövedelme alapján lehetőségük lenne eleget tenni az adósságszolgáltatnak, azonban megfelelőnek tűnő fizetési képességük ellenére ezt mégsem teszik meg. A törlesztőrészlettel rendelkező adósok teljesítési arány és PTI szerinti szegmentációját a 21. ábra, míg részletes eloszlását a 7. táblázat mutatja be.

21. ábra: A törlesztőrészlettel rendelkező nemteljesítő adósok szegmentációja jövedelemarányos törlesztőrészlet és teljesítési arány szerint (az összes nemteljesítő hitel arányában)



Megjegyzés: a becslés akkor tekint egy adóst teljes körűen teljesítőnek, ha az esedékes törlesztőrészlet legalább 80 százalékát befizette 2014. január és 2015. január között.

Forrás: MNB jelzáloghitel adatbázis.

Azon szerződések esetében, ahol 2014 januárjában nem volt előírt törlesztőrészlet (jellemzően felmondott szerződések), sem a fenti teljesítési arány, sem a PTI mutató nem alkalmazható. Ebben az esetben a jövedelem relatív nagyságát a jövedelemarányos tartozás mutatóval mérhetjük, ami megmutatja, hogy hány évig kellene törlesztenie az adósnak a tartozását, ha minden bevallott jövedelmét adósságtörlesztésre fordítaná. A mutató számításakor a tartozás meghatározásához a KHR segítségével az adósok összes hiteltartozását összegyűjtöttük (hasonlóan a PTI mutató számításához). E mutató függvényében lehet állításokat megfogalmazni a tartozás csökkenésének ütemére vonatkozóan: **ha egy adós a jövedelme arányában kifejezve alacsony tartozással rendelkezik** (amit az éves jövedelem maximum négyszeresében<sup>25</sup> határoztuk meg), **de azt nem törleszti, ott vélhetően nagyobb eséllyel húzódnak meg hajlandósági okok a nemteljesítés mögött**, miközben az alacsony relatív jövedelemmel rendelkezők esetében vélhetően képességbeli problémákat azonosíthatunk.

<sup>24</sup> Tekintettel arra, hogy az adósságfék szabályozás akár 50 százalékos PTI szintet is megenged, a 30 százalékos szint konzervatív választásnak tekinthető. 50 százalékos szint választása mellett már a teljes sokaság 7,5 százalékára igaz, hogy a jövedelem 50 százalékánál alacsonyabb a törlesztőrészlete, aminek kevesebb, mint 80 százalékát teljesíti.

<sup>25</sup> Amennyiben a fennálló tartozást egy 15 éves, 6 százalékos kamatozású annuitásos hitellé alakítanánk, a PTI értéke akkor alakulna 30 százalék körül, ha a tartozás nagysága megközelítőleg az éves jövedelem négyszerese. Az így képzett szegmensek tehát összehasonlíthatóak a még élő szerződések esetében képzett csoportokkal.

7. táblázat: A hitelszerződések részletes eloszlása a teljesítési arány és PTI függvényében az élő és nem lejárt szerződések esetén, az összes nemteljesítő hitel arányában

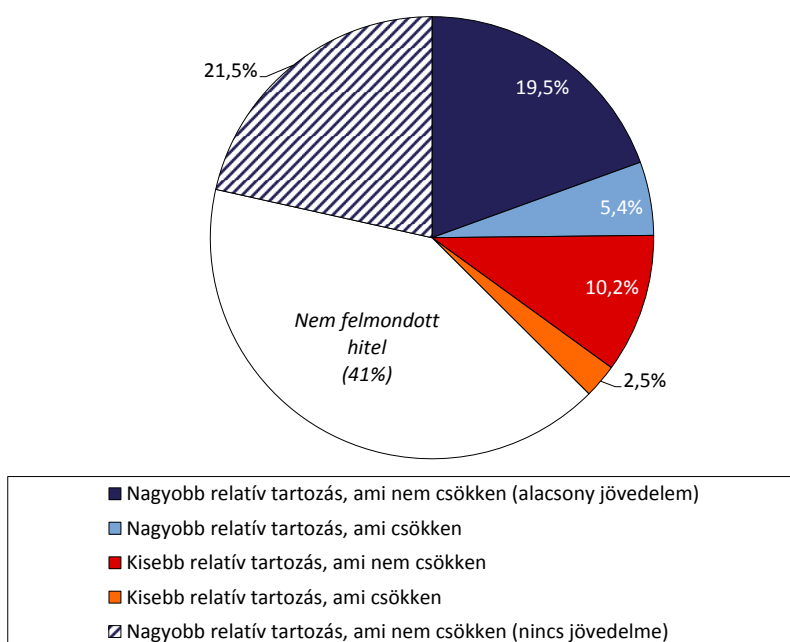
		PTI							Nincs jövedelme	Összesen
		1-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50% felett			
Mennyit teljesített?	Semmit sem teljesít	0,1%	0,4%	0,5%	0,4%	0,4%	2,9%	2,4%	7,1%	
	0-20%	0,1%	0,3%	0,4%	0,4%	0,3%	3,0%	2,6%	7,1%	
	20-40%	0,0%	0,2%	0,3%	0,3%	0,2%	1,5%	1,2%	3,7%	
	40-60%	0,1%	0,3%	0,4%	0,4%	0,3%	1,9%	1,4%	4,7%	
	60-80%	0,1%	0,4%	0,5%	0,5%	0,4%	2,5%	1,7%	6,1%	
	80-100%	0,2%	0,6%	0,7%	0,5%	0,5%	3,2%	2,2%	7,8%	
	100% vagy afelett	0,2%	0,4%	0,3%	0,3%	0,2%	1,7%	1,5%	4,5%	
	<b>Összesen</b>	<b>0,7%</b>	<b>2,4%</b>	<b>3,0%</b>	<b>2,8%</b>	<b>2,4%</b>	<b>16,6%</b>	<b>13,1%</b>	<b>41,0%</b>	

Megjegyzés: csak azok a hitelek szerepelnek a táblázatban, melyeknél 2014 januárjában volt értékelhető törlesztőrészlet (55 236 szerződés). A felmondott hitelek, lejárt, de élő hitelek és a 0 forint törlesztőrészlettel rendelkező hitelek nem szerepelnek a táblázatban.

Forrás: MNB jelzáloghitel adatbázis.

A teljes nemteljesítő sokaság 59 százalékát teszik ki a felmondott vagy élő, de érvényes törlesztőrészlettel nem rendelkező hitelek, melyen belül a tartozások többsége (a teljes sokaság 51 százaléka) nem tudott csökkenni 2014 és 2015 januárja között (22. ábra). 21,5 százalék azon tartozások aránya, ahol az adósnak semmiféle jövedelme nem volt, míg 19,5 százalékuk esetében a jövedelem nagysága relatíve alacsony a tartozás nagyságához képest. A teljes sokasághoz képest érdemi – **10,2 százalékos** – azok aránya, akiknek a tartozása nem haladja meg négyévnyi jövedelmüket, azonban tartozásuk mégsem csökken. A felmondott hitelek esetében ez a csoport reprezentálja a **potenciálisan erkölcsi kockázatot mutató adósokat**.

22. ábra: A törlesztőrészlettel nem rendelkező nemteljesítő adósok szegmentációja a tartozás relatív nagysága és teljesítési arány szerint (az összes nemteljesítő hitel arányában)



Megjegyzés: egy adós akkor rendelkezik „nagyobb” tartozással, ha legalább 4 évnyi teljes jövedelmére szükség lenne, hogy kifizesse azt.

Forrás: MNB jelzáloghitel adatbázis.



8. táblázat: A felmondott és lejárt hitelszerződések eloszlása a tartozás/jövedelem és a tartozás változása függvényében, az összes nemteljesítő hitel arányában

		Összes hiteltartozás / éves jövedelem kategóriák							Nincs jövedelme	Összesen
		0-2 év	2-4 év	4-6 év	6-8 év	8-10 év	10 év felett			
Mennyit teljesített a tartozásból?	Semmivel sem csökkent	4,2%	6,0%	4,3%	2,8%	1,9%	10,5%	21,5%	51,1%	
	0-20 százalék	1,0%	0,9%	0,6%	0,3%	0,2%	1,0%	2,5%	6,4%	
	20-40 százalék	0,2%	0,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%	0,3%	0,8%	
	40-60 százalék	0,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%	0,4%	
	60-80 százalék	0,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%	0,2%	
	80-100 százalék	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%	
	<b>Összesen</b>	<b>5,6%</b>	<b>7,1%</b>	<b>5,0%</b>	<b>3,1%</b>	<b>2,1%</b>	<b>11,6%</b>	<b>24,5%</b>	<b>59,0%</b>	

Megjegyzés: Csak azok a hitelek szerepelnek a táblázatban, melyeknek 2014 januárjában nem volt előírt törlesztőrészlete, de volt fennálló tartozása. Ezek jellemzően felmondott tartozások, vagy élő, de lejárt hitelszerződések (79 391 szerződés).

Forrás: MNB jelzáloghitel adatbázis.

A relatíve kedvező jövedelemarányos törlesztőrészlet és alacsony tartozásérték ellenére nem teljesítő adósok vagy **alacsony fizetési hajlandóságuk**, vagy **jövedelmük alacsony szintje** miatt **nem tesznek eleget fizetési kötelezettségeiknek**. Amennyiben az adósok törlesztési kötelezettsége a nettó jövedelem arányában alacsony, azonban utóbbi felemészti a **rendszeres megélhetési költségek**, úgy a ténylegesen törlesztésre fordítható jövedelem igen alacsony is lehet. A rendelkezésünkre álló adatbázisok nem tartalmaznak teljes körű információt az egy háztartásban élők számára vonatkozóan, így **a megélhetési költségeket csak becsülni tudjuk** az eltartottak adóbevallásban szereplő száma alapján. Mivel nem rendelkezünk információval arra vonatkozóan, hogy egy-egy háztartásban pontosan hány fő rendelkezik jövedelemmel, így a megélhetési költségeket **sávosan állapítottuk meg**, „egy felnőtt” és „két felnőtt” háztartásokra is elvégezve a számítást. Az eredmények alapján a törlesztőrészlettel rendelkező, potenciálisan alacsony fizetési hajlandósággal rendelkező háztartások 16-31 százaléka, míg a jövedelemhez képest relatíve alacsony összegű tartozással jellemezhető felmondott hitelek 29-51 százaléka esetében igaz az, hogy a háztartás jövedelme nem éri el a Központi Statisztikai Hivatal által létminimumként meghatározott jövedelmi szintet.

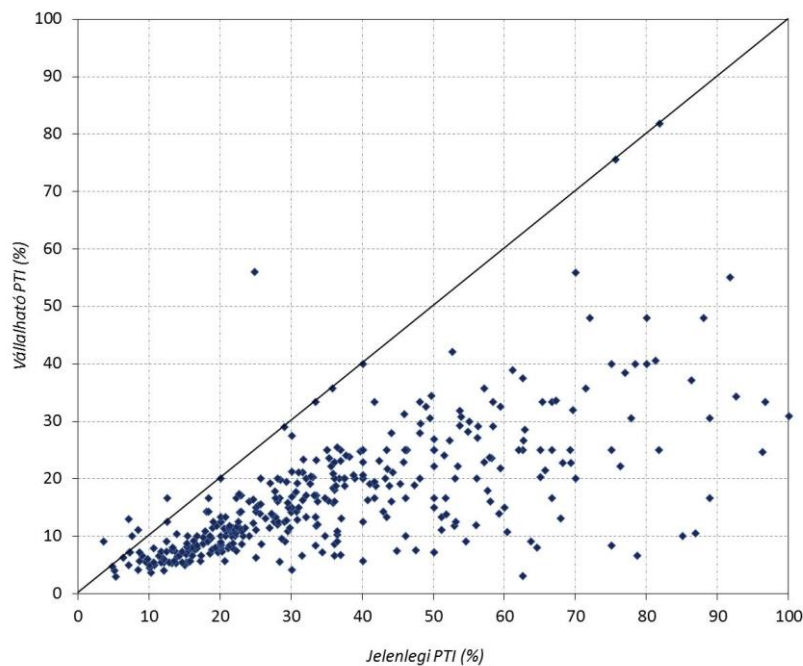
Összességében az alacsony fizetési hajlandósággal, de megfelelő fizetési képességgel rendelkező, erkölcsi kockázattal jellemezhető adóscsoport becslésünk szerint a teljes nemteljesítő sokaság **megközelítőleg 10-20 százalékát teheti ki**. A legszigorúbb feltételezések (30 százalék alatti PTI, vagy 4 év jövedelmét nem meghaladó tartozással rendelkező adósok, két felnőttből álló család megélhetési költségét feltételezve) mellett arányuk alig haladja meg a 7 százalékot, míg a legkevésbé konzervatív becslés mellett (50 százalék alatti PTI, 6 év jövedelmét nem meghaladó tartozás, egy felnőttből álló családot feltételezve) arányuk közel 25 százalékra tehető. Mivel a választott feltételezések bizonyos értelemben szélsőértéknek tekinthetők, így a valós kép vélhetően a két érték között helyezkedik el. **Mindez azt jelenti, hogy az adósok egy bár bizonytalanul körülhatárolható, de mindenképpen érdemi szelete megfelelő ösztönzők mentén újra teljesítővé tehető.**

A törlesztési teher mértékének árnyalásához a nemteljesítő hiteladósokat célzó reprezentatív kérdőíves felmérésben kérdéseket tettünk fel a jelenlegi törlesztőrészlet-fizetési kötelezettségre, valamint a háztartás jelenlegi jövedelmére vonatkozóan. A két adat alapján számított jövedelemarányos törlesztőrészlet mutatót önmagában és a válaszadók által „vállalhatónak tartott” törlesztőrészlethez viszonyítva is megvizsgáltuk (23. ábra).

A felmérés eredményei visszaigazolták azt a várakozásunkat – és a banki interjúkon elhangzottakat –, hogy a hiteladósok **alapvetően mást gondolnak a „fenntartható”** törlesztőrészlet nagyságáról, mint a hitelezők. A válaszadók 39 százalékának a jelenlegi háztartási jövedelem 25 és 50 százalék közötti részét kellene törlesztésre fordítania havonta

és összesen háromnegyedének kellene a háztartási jövedelem legfeljebb 50 százalékát törlesztésre fordítaniuk.<sup>26</sup> Arra a kérdésünkre, hogy milyen összegű havi törlesztőrészlet megfizetése lenne vállalható, jellemezően a jövedelem **legfeljebb 25 százalékáig** terjedő összegeket említettek. Figyelemre méltó, hogy **50 százalék feletti** PTI mutatót szinte **senki** nem vállalna (a válaszadók 1 százaléka), pedig jelenleg a megkérdezett hiteladósok negyedének kellene ilyen mértékű törlesztést teljesíteni. Az átstrukturált vagy árfolyamgát rendszerben lévő hiteladósok közül többen vállalnának legfeljebb 25 százalékos jövedelemarányos törlesztőt, mint az ezen könnyítésekből nem részesülő adósok: az átstrukturált hiteladósok 82 százaléka, míg az árfolyamgátás ügyfelek 79 százaléka vállalna ilyen feltételekkel törlesztőrészlet-fizetést.

23. ábra: Jelenleg fizetendő és a válaszadók szerint vállalható PTI értékek



Forrás: MNB reprezentatív kérdőíves felmérés.

## 6.2. Hiteladósok magatartási jellemzői

A fizetőképesség és a fizetési hajlandóság vizsgálatát az objektív adatok elemzése mellett a kérdőíves felmérés keretében lefolytatott attitűdvizsgálattal is elvégeztük. Az alapvető cél ebben az esetben is az volt, hogy közelítő becslést adhassunk a nemteljesítő portfólió azon szegmensére, melynél vélhetően az alacsony fizetési hajlandóság a legfőbb akadálya a nemfizetésnek. A felmérésbe bevont közel 500 hiteladóst (i) általában a lakossági hitelezéssel és saját hitelügyletével; valamint (ii) bankjának megítélésével; illetve (iii) az állam fogyasztóvédő és hiteladósokat megsegítő funkciójával kapcsolatosan kérdeztük meg. A beszélgetés során összesen 16 db állítást fogalmaztunk meg: a válaszadó ötfokozatú skálán<sup>27</sup> értékelhette, mennyire ért egyet vagy éppen utasítja el az adott állítást. Az attitűdvizsgálat eredménye megítélésünk szerint egyrészt átfogó visszajelzést ad a jelzáloghitel-válság hiteladósi percepciójáról, másrészt lehetőséget teremt egy olyan főkomponens-elemzés végrehajtására, melynek segítségével azonosíthatóak az alacsony fizetési hajlandósággal jellemezhető csoportok.

A megkérdezett hiteladósok **döntő többsége** a kérdőívre adott válaszok alapján alapvetően **tisztességes** hiteladósi **magatartást** tart korrektnek és elfogadhatónak (24. ábra) – melynek legfontosabb jellemzője a hitel lehető legrövi-

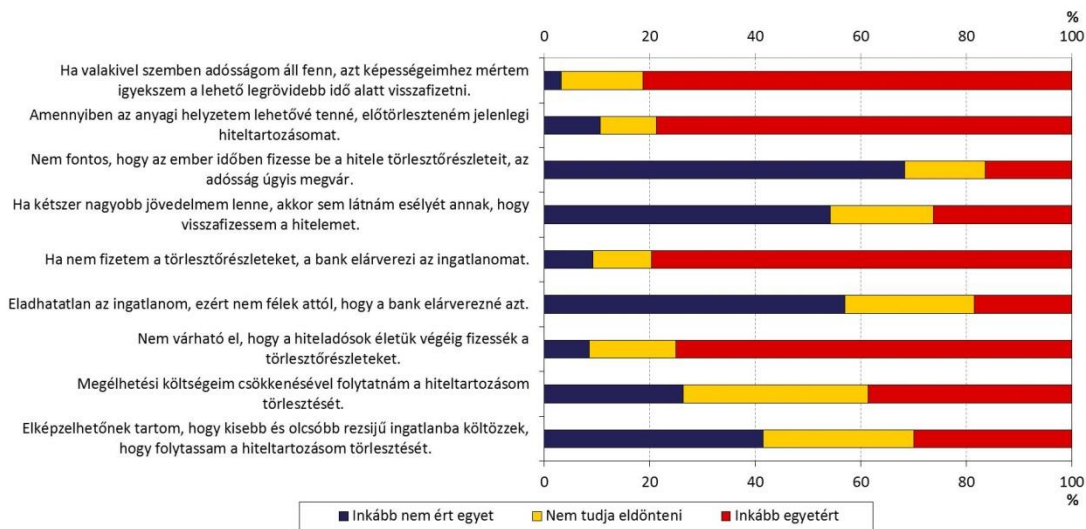
<sup>26</sup> A jelzáloghitel adatbázis elemzésekor bemutatott arányoktól való eltérést az magyarázza, hogy a reprezentatív kérdőíves felmérés kizárólag a nemteljesítő adósokat célozta meg (90 napnál nagyobb késedelmességgel rendelkezők), az átstrukturált, de teljesítő hiteladósokat nem.

<sup>27</sup> Az elemzés során a skála két-két szélsőértékét összevontuk a jobb áttekinthetőség érdekében.



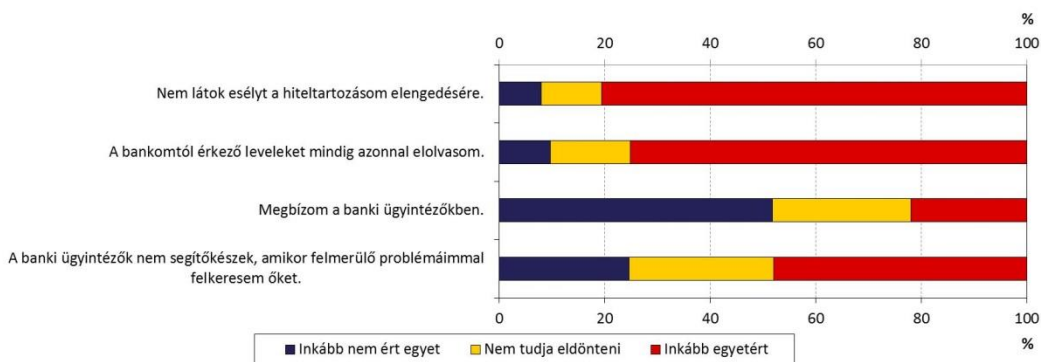
debb időn belül történő visszafizetése (81 százalék), továbbá – amennyiben azt az adósok anyagi helyzete lehetővé teszi – annak futamidő előtti visszafizetése (előtörlesztése – 79 százalék). A válaszadók kétharmada fontosnak tartotta a törlesztőrészek pontos fizetését (68 százaléka), és nagyjából fele azt is jelezte, hogy egy jelentős jövedelememelkedés esetén folytatni is tudná a teljesítést (54 százalék). A nemteljesítő adósok jellemzően tudatában vannak annak, hogy tartós nemfizetés esetén **elveszíthetik** a fedezetként szolgáló **ingatlanjukat** (80 százalék), és szűk többségük ezt a lehetőséget reális fenyegetettségként is éli meg (57 százalék) – mindezzel együtt nem tartják elfogadhatónak az élethosszig tartó adósságszolgálatot (75 százalék).

24. ábra: Hitellel kapcsolatos attitűd



Forrás: MNB reprezentatív felmérés.

25. ábra: Bankkal kapcsolatos attitűd



Forrás: MNB reprezentatív felmérés.

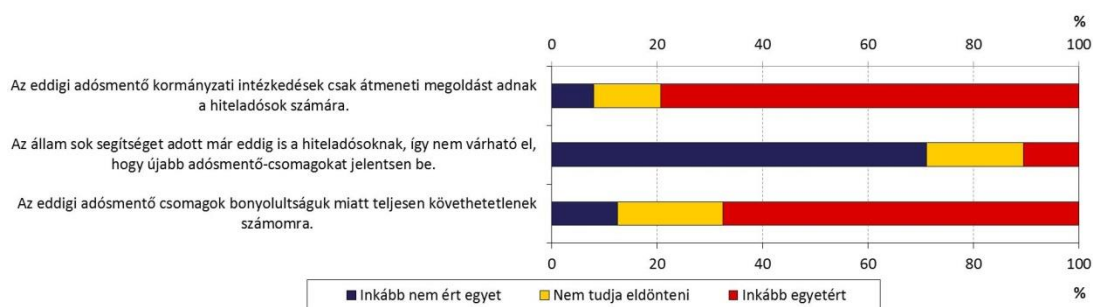
A megkérdezettek megosztottnak tűntek a jelenlegi jövedelmi kereteken belüli megoldások kivitelezhetőségét illetően: a megélhetési költségek csökkentését csak mintegy 39 százalékuk tartja vállalhatóknak (26 százaléka ellenzi és 35 százaléka bizonytalan), és a kisebb és olcsóbb fenntartási költségekkel bíró ingatlanba költözés lehetőségét nagyjából hasonló arányban fogadták el (30 százalék elfogadja, 42 százalék ellenzi és 28 százalék bizonytalan).

A felmérés tapasztalatai alapján a hiteladósok nem látnak reális esélyt tartozásuk elengedésére (81 százalék), ez azonban jellemzően nem bír olyan demoralizáló erővel, hogy a banki értesítéseket, információkat ne olvassák el (75 százalék). A válaszadók nagyjából fele nem bíz a banki ügyintézőkben (52 százalék) és nem is gondolja úgy, hogy az ügyintézők segítőkészek lennének problémájuk megoldásában (48 százalék). Jól jelzi azonban a banki interjúk tapasztalataiból kirajzolódó „passzív rezisztencia” jelenségét az, hogy mind a bizalommal, mint a segítőkészséggel kapcso-

latos állításunkkal kapcsolatban a hiteladósok negyede nem tudott egyértelmű pozitív vagy negatív választ adni (25. ábra).

Az állami mentőcsomagokkal kapcsolatos állításokra inkább negatív visszajelzéseket kaptunk: az adósok többsége nem gondolja úgy, hogy a mentőcsomagok tartós megoldást biztosítanának a fizetési nehézséggel küzdők számára (79 százalék), és úgy érzi, lenne még tér és lehetőség **újabb csomagok** bejelentésére (71 százalék). A mentőcsomagok végrehajtásával kapcsolatosan visszaigazolni láttuk azt a várakozásunkat, hogy a megcélzott réteg követhetetlenek éri a számára kidolgozott intézkedéseket (68 százalék, 26. ábra). A felmérés során több lehetséges megoldási javaslat „megszondázását” is elvégeztük: érdekes tapasztalatunk, hogy az adósok egy markáns csoportja (14,5 százalék) minden felmerült javaslatot elutasított.

26. ábra: Kormányzattal kapcsolatos attitűd



Forrás: MNB reprezentatív felmérés.

Az attitűdvizsgálat során olyan főkomponensek összeállítására is lehetőségünk volt, melyek kombinációjával homogén hiteladós csoportok kialakítása vált lehetővé. A hiteladósok magatartási jellemzői mentén kialakított homogén csoportok ismerve így – ideális esetben – kijelölik az adósok „megmozgatásához” szükséges eszközöket, míg a csoportokon belül a jövedelmi és vagyoni jellemzőkhöz illeszkedő megoldási lehetőségek kialakítására nyílnak lehetőségek. A kérdőívben szereplő 16 db állítást (változót) három főkomponensbe rendeztük össze – a főkomponensek a tizenhat változó varianciájának összesen 42 százalékát magyarázták. A változók és a főkomponensek kapcsolatát, illetve magyarázóerejét a *melléklet 10.3 fejezetében* szereplő táblázat mutatja be.

A főkomponensek segítségével kialakított egyik karakter az ún. „*elkeseredettség*” karakter: az önmagát korrektnek és tisztességesnek tartó adós, akiben még megvan az akarat tartozása törlesztésére. Jellemzője a jövedelmi helyzet reménytelenségének érzése, valamint az állam és a bankrendszer az egyes emberek személyes problémáival nem törődő intézményként való leírása, mely nem tud (vagy nem akar) érdemi segítséget nyújtani. Az „*bizalmatlanság*” karakter jellemzője a bankokkal szembeni bizalmatlanság, az érdemi kommunikációs és együttműködési készség hiánya, valamint a – hitelügylet igazságtalanságából fakadóan – törlesztés tudatos megtagadása. Az „*önállóság*” karakter a saját erejére építő, önmagát segítő adós, aki jellemzően pozitívan viszonyult a kérdőívben javasolt megoldási lehetőségekhez. Jellemzője továbbá, hogy nem vár az államtól segítséget. Ezen három főkomponenst felhasználva, K-középpontú klaszterelemzéssel a nemteljesítő hiteladósokat összesen **öt homogén csoportba** tudtuk besorolni, melynek jellemzőit a *9. táblázat* foglalja össze.

A magatartási jellemzők alapján az adósok 44,7 százaléka tekinthető a bankokkal szemben bizalmatlannak, mely az alacsony együttműködési (fizetési) hajlandósággal rendelkező adósok körének tágabb becslését adja. Megjegyzendő azonban, hogy az első és az ötödik csoportban lévő hiteladósok – a negyedik csoporthoz képest – jóval kevésbé látják helyzetüket elkeserítőnek, ami magyarázható kedvezőbb jövedelmi helyzetükkel is. Mindez pedig azt jelezheti, hogy ezen adósok talán képesek lennének teljesíteni törlesztési kötelezettségüket – kijelölve így **az alacsony fizetési hajlandósággal rendelkező adósok szűkebb körét (29,5 százalék)**.

9. táblázat: Hiteladós csoportok jellemzői

SZEGMENS	"ELKESEREDTTSÉG"	"BIZALMATLANSÁG"	"ÖNÁLLÓSÁG"	%	SZEGMENS JELLEMZŐJE
1	--	+	0	11,3%	Saját helyzetét tekintve <b>bizakodó</b> , a bankokkal szemben gyanakvó csoport
2	-	--	-	23,3%	Saját helyzetét tekintve nem elkeseredett, a bankokkal <b>teljesen együttműködő</b> , kevésbé önálló csoport
3	++	-	0	31,9%	Saját helyzetét tekintve <b>teljesen elkeseredett</b> , a bankokkal korlátozottan együttműködő csoport
4	+	++	--	15,2%	Saját helyzetét tekintve időnként elkeseredett, a bankokkal szemben <b>leginkább ellenséges</b> és <b>legkevésbé önálló</b> csoport
5	-	+	++	18,2%	Saját helyzetét tekintve nem elkeseredett, a bankokkal szemben gyanakvó, <b>kifejezetten önálló</b> csoport

Megjegyzés: -- Egyáltalán nem jellemző; - Kevésbé jellemző; 0 Átlagos; + Jellemző; ++Nagyon jellemző.

Forrás: MNB reprezentatív kérdőíves felmérés.

Az egyes hiteladós csoportokra megvizsgáltuk továbbá a hitelügyletet és a fizetőképességet jellemző **kulcs mutatókat**, melyeket a 10. táblázat mutat be.

10. táblázat: Hiteladós csoportok kulcs mutatói

KULCS MUTATÓK	1. CSOPORT	2. CSOPORT	3. CSOPORT	4. CSOPORT	5. CSOPORT
<b>Hitelügylet mutatói</b>					
LTV - eredeti	49,9	53,8	53,5	62,5	58,6
LTV - jelenleg	61,8	61,9	75,7	81,4	71,9
"Loan-to-wealth" - jelenlegi	51,6	60,3	72,3	75,1	67,5
PTI - jelenleg	43,6	32,9	37,9	55,6	58,7
Fennálló hitelállomány / Felvett hitelösszeg	106,9	108,0	124,4	114,0	102,9
Szerződéskötés éve	2007	2008	2007	2008	2006
Hátralévő futamidő (év)	11	9	10	12	10
Hiteladós életkora a hitel lejáratakor (év)	52,2	54,8	54,3	55,2	55,1
<b>Fizetőképesség mutatói</b>					
Háztartás havi jövedelme (ezer Ft)	186,3	183,4	186,5	161,5	169,9
Egy főre jutó jövedelem (ezer Ft)	85,1	86,8	83,3	73,1	86,9
Havi törlesztőrészlet (ezer Ft) - vállalható	36,0	27,6	26,1	29,1	33,6
PTI - vállalható	19,31	15,07	13,97	18,04	19,81

Forrás: MNB reprezentatív kérdőíves felmérés.

Általánosságban megállapítható, hogy az egyes csoportok számszerű mutatóikban egymáshoz képest és a teljes sokasági átlaghoz képest sem mutatnak jelentős eltérést – a magatartási jellemzők alapján „elvárt” különbségek csak mérsékelten érzékelhetők. A legmarkánsabb csoportot a negyedik csoport képezi, ahol a bizalmatlan attitűd indokolható a jelentősebb eladósodottsági szinttel (81,4 százalékos jelenlegi LTV érték), a leghosszabb hátralévő futamidővel, és mindezek mellett a legalacsonyabb egy főre jutó jövedelemmel (73,1 ezer forint – a csoportban nem találtunk közép-magyarországi vagy nyugat-dunántúli régióban élő válaszadót!). Ezen csoport rendelkezett azonban a legmagasabb induló LTV értékkel is, amely az eltelt futamidő során ráadásul közel harmadával nőtt – miközben a forintban kifejezett tartozás növekedése nyomot hagyott a jövedelemarányos törlesztőrészleten is (55,6 százalék). A „bizalmatlan” csoport – talán azért, mert még mindig jobbnak itéli saját helyzetét a hármasközporthoz képest – magasabb szintű vállalható havi törlesztőrészletet jelölt meg (18,04 százalék). Érdekes jelenségre világít rá a „teljesen elkeseredett” hármasközporthelyzete, hiszen míg például a jelenlegi PTI érték vagy a jövedelmi mutatók alapján átlagos helyzetűnek számít, arányaiban itt emelkedett legjobban az LTV mutató, illetve a felvett hitelösszeghez viszonyított hitelállomány aránya messze itt a legmagasabb (124,4 százalék). Vélhetően jelentős fizetési nehézségek merültek fel ennél a csoportnál, azonban részben együttműködő attitűdjük okán nyitottak lehetnek egy ésszerű át-

strukturálási megoldásra. A második csoport mutatja a legerősebb együttműködési hajlandóságot a bankokkal, ami valószínűleg jórészt a csoport viszonylag jó anyagi helyzetének köszönhető: nem jellemző a túladosodottság (a hitel-tartozás/vagyon értéke 60,3 százalék, amely a második legalacsonyabb érték), a legalacsonyabb jelenlegi jövedelem-arányos törlesztőrészlettel (32,9 százalék) és a legrövidebb hátralévő futamidővel (9 év) rendelkezik. Megjegyzendő továbbá, hogy ezen csoportban többségében – a kedvezőbb munkaerő-piaci helyzetben és stabilabb ingatlanpiaccal rendelkező – nyugat-dunántúli régióban élő hiteladósokat találtunk. Az első csoport tekinthető talán a legjobb helyzetben lévőnek: igaz ugyan, hogy közel a futamidő feléhez még mindig magasabb a fennálló tartozás összege a felvett hitelösszegeknél, azonban mind az LTV jelenlegi értéke (61,8 százalék), mint a vagyonhoz viszonyított adósság értéke (51,6 százalék) a legalacsonyabb a mezőnyben. A csoport saját helyzetét tekintve a leginkább bizakodó, ennek ellenére kevésbé mutat hajlandóságot a bankokkal való együttműködésre. A legmagasabb jövedelemarányos törlesztőrészlet mutatóval (58,7 százalék) rendelkező ötös csoport bizonyult a leginkább önálló csoportnak, amelynek lenyomata az egy főre jutó jövedelemben (86,9 ezer Ft) és a vállalható havi törlesztőrészlet összegében (33,6 ezer Ft) és arányában (19,8 százalék) is visszaköszön.

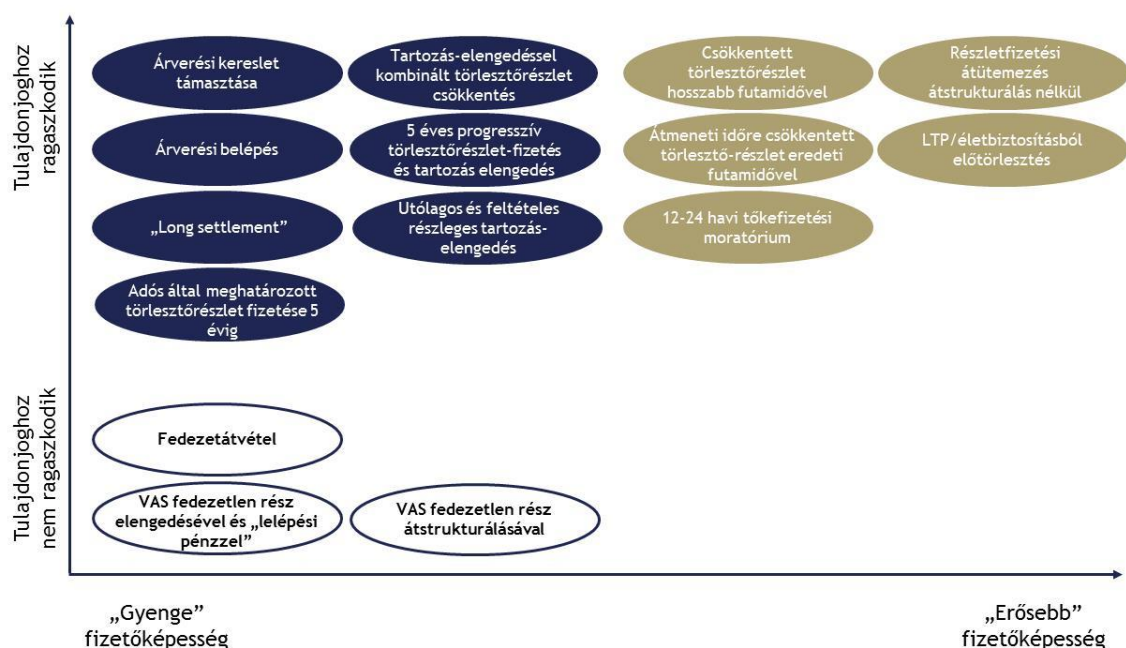
## 7. PORTFÓLIÓTISZTÍTÓ ESZKÖZÖK JELLEMZÉSE

A 3. fejezetben felvázolt nemfizetési okok, majd a nemteljesítő adósok főbb jellemzőinek statisztikai módszerekkel történt bemutatását követően jelen fejezet a nemteljesítő jelzáloghitel-portfólió tisztításának gyakorlatát és tapasztalatait mutatja be. Az alkalmazott banki eszközök és tapasztalatok bemutatását, valamint – a jelzáloghitel adatbázis alapján – az átstrukturálások sikerességének elemzését követően a két jelenlegi kormányzati eszköz – a NET program és a magáncsőd eljárás – lehetséges szerepét ismertetjük. A fejezetben kísérletet teszünk – a megoldási javaslatok koncepcionális irányainak megalapozásához – a nemteljesítő lakossági jelzáloghitel-portfólió kockázati profil és kezelési mód szerinti szegmentációjára.

### 7.1. Banki portfóliótisztítás jellemzése

2015 első féléve során a teljes bankrendszer mintegy 41 milliárd forintot kitevő bruttó nemteljesítő háztartási állományt tisztított ki a mérlegekből, amely a nemteljesítő háztartási hitelportfólió 8 százalékát teszi ki, a portfóliótisztítás azonban továbbra is a fedezetlen hitelekre koncentrálódik. A jelzáloghitelek esetében az éves tisztítási ráta értéke mindössze 7 százalékot tesz ki, azaz a bankok a nemteljesítő jelzáloghitel állománynak csupán 7 százalékát írták le vagy adták el éves alapon, mely érték ráadásul az elmúlt egy-másfél évben folyamatosan csökkent. A banki interjúk tapasztalatai alapján a bankok rendelkeznek a portfóliótisztításhoz szükséges szakmai háttérrel és kapacitással, továbbá – az állami mentőcsomagok alkalmazása mellett – széleskörű és általában „ügyfélre szabott” megoldásokat is alkalmaznak. A megoldások jellemzően „**moduláris felépítésűek**” és minden szervezet nagyjából ugyanazon modulokból építette fel a saját eszköztárát, változatos kombinációkat kidolgozva: (i) **a hitel feltételeinek átütemezése**, amely magába foglalja a törlesztőrészlet csökkentését, a hitel futamidejének meghosszabbítását, fizetési (tőke- vagy kamat-) moratóriumokat; (ii) **feltételekhez kötött tartozás-elengedés**; és végül – amennyiben az adósan nem segít egyik előbbi megoldás sem – (iii) **a fedezet érvényesítése**. A ténylegesen alkalmazott eszközöket – a hiteladós *együttműködése* esetén – jellemzően személyes egyeztetés során, a hiteladóssal közösen határozza meg a bank annak függvényében, hogy a hiteladós mennyire ragaszkodik a fedezet tulajdonjogának megtartásához, továbbá milyen fizetőképességgel bír. Az interjúk során feltárt behajtási eszközök ezért a fedezet önkéntes értékesítésétől a tartozás-elengedésig terjedő széles spektrumon mozogtak (27. ábra).

27. ábra: Nemteljesítő hitelügyletek kezelése együttműködési hajlandóság esetén



Megjegyzés: VAS – voluntary asset sale, önkéntes fedezetérvényesítés

Forrás: Banki interjúk alapján saját szerkesztés.

Többféle törlesztőrészlet-csökkentő megoldást is alkalmaznak a megkérdezett intézmények a gyenge fizetőképességű nemteljesítő állomány kezelésére. A **tőketartozás-elengedéssel kombinált csökkentés** mellett olyan konstrukciók is léteznek, ahol az **ügyfél határozhatja meg** (rögzített időszakra) a fizetendő **törlesztőrészlet mértékét**. Utóbbi eszköz alkalmazásával a bank elsősorban a rendszeres fizetési gyakorlat helyreállítását kívánja megcélozni, hiszen a kedvezményes időszak leteltét követően a hiteladós akkori jövedelmi helyzetéhez igazodva alakítják majd át a hitelkonstrukciót. Az interjúk során érdekes portfóliótisztító eszközként azonosítottuk az **ötéves progresszív fizetési időszak** alkalmazását, melynek keretében egy előre rögzített ötéves fizetési ütemterv mentén az ügyfél lépcsőzetesen emelkedő havi törlesztőrészletet fizet, cserében a bank lépcsőzetesen csökkenti a fennálló tőketartozást, így az időszak végén mintegy 30 százalékos tartozás-elengedés érhető el. Az „erősebb” fizetőképességű hiteladósok számára jellemzően **futamidő-hosszabbítással** járó törlesztőrészlet-csökkentést tudnak felajánlani a bankok, illetve **kamat-és/vagy tőkemoratóriumot**. Az **átstrukturálás nélküli részletfizetési megállapodás** is bevett gyakorlat – előnye, hogy szerződés módosítás nélkül alkalmazható – míg a kombinált hiteltermékkel rendelkező adósok számára lehetőség nyílt a lakás-takarékpénztárban vagy életbiztosításban megtakarított tőke **előtörlesztésre** történő felhasználására. Az ingatlan tulajdonjogának megtartása nemcsak a hiteladósok, hanem a bank érdeke is, a workout területek így elsősorban a nemteljesítő szerződések fizetőképességének helyreállítását célozzák meg. Amennyiben azonban az ügyfél kilátástalan jövedelmi helyzetben van, és nem lehet tartósan helyreállítani a fizetőképességét – megfelelő forgalomképeségű ingatlanfedezet esetén – a bank lehetőséget ad az **önkéntes fedezetértékesítésre**, adott esetben a hiteladós számára anyagi ösztönzőket is biztosítva. **Fedezetátvétellel** ritkán élnek az interjúba bevont szervezetek, hasonlóan az **árverési belépéshez**: a cél mindkét esetben elsősorban a lokális ingatlanpiaci kereslet „élénkítése”, valamint a hiteladósok figyelmének felhívása a tartós nemfizetés lehetséges negatív következményeire – ami az erkölcsi kockázat kezelése szempontjából válhat időnként szükségessé. Az ingatlanpiaci kereslet megerősítését szolgálja továbbá az **árverési kereslet támasztása** is, mely során a bírósági árverési honlapon meghirdetett ingatlant a bank párhuzamosan „piaci felületeken” is meghirdeti. A gazdaságilag tartósan depressziós régiókban megoldást nyújthat a **„long settlement”** eszköz, mely egyfajta végtörlesztésként lehetővé teszi a hiteladós számára egy szigorú feltételrendszerű és a korábbiakhoz képest magasabb havi törlesztőrészlet-fizetési időszak teljesítését követően a tulajdonjog megtartását és a fennálló tartozás elengedését.

Az interjúk során rendre visszatérő téma volt az *együttműködést elutasító*, fizetési hajlandósággal egyáltalán nem rendelkező hiteladósok kezelése. Az érintett bankok ezen szegmens esetén az egyetlen kilépési lehetőséget egyértelműen a **végrehajtási eljárásban** látják: többen jelezték, hogy az eljárást gyakorlatilag szinte csak olyan ügyfelek esetében kezdeményezik, ahol semmilyen együttműködési hajlandóság nem tapasztalható az ügyfél részéről.

További portfóliótisztító eszközként tekintenek a bankok a követeléseladás gyakorlatára, valamint az állami mentő-csomagokra is: a korábbi árfolyamgát és „NPL25” intézkedésekre, illetve a jelenleg is futó **NET programra**. Utóbbi megítélése egységesen pozitív az interjúba bevont bankok körében, így aktívan támogatják a felajánlásokat: kampányszerűen megkeresik a hiteladósokat a NET lehetőségével, segítenek a szükséges igazolások beszerzésében és formanyomtatványok kitöltésében – szükség esetén személyesen is felkeresik a hiteladóst. A közelmúlt jogszabályi változásaival kapcsolatban az **elszámolásnak** – az interjúba bevont bankok visszajelzései alapján – döntően technikai hatása volt és mindössze a nemteljesítő **portfólió hozzávetőlegesen 10 százaléka vált ismét teljesítővé meg** az intézkedés hatására. Többen megjegyezték, hogy annak ellenére sem kezdtek el nagyobb arányban fizetni az ügyfelek, hogy tájékoztatták őket arról, hogy az elszámolást követően „tiszta lappal” (késedelemmentesen) indulhatnak a hátralévő futamidőben.

A workout területek elsődleges célja a nemteljesítő hitelügyletek *tartós gyógyítása* a rendszeres törlesztési gyakorlat helyreállításával és az ügyfél hosszú távú megtartásával – ezt a célt azonban a megkérdezettek szerint csak a portfólió egy kis része esetén lehetett elérni. A hitelügyletek gyógyításának sikertelensége mögött az interjúalanyok az ügyfelek jövedelmi helyzetét, kormányzati kommunikációs problémákat és a jogszabályi háttér anomáliáit és hibáit jelölték meg. A jövedelmi helyzettel kapcsolatosan a kedvezőtlen változásokat (hiteladósok jövedelmének csökkenése, a törlesztőrészletek, illetve a tőketartozás<sup>28</sup> drasztikus növekedése) felismerve többen is jelezték, hogy az **átstruk-**

<sup>28</sup> Az egyik bank jelzése szerint „lélektani határt” jelent az LTV érték 200 százaléka, melynél az ügyfelek „bedobják a törölközőt”.



**turalások önmagukban** – tartozás-elengedés nélkül – **nem voltak fenntarthatóak**. Az átstrukturált ügyletek jellemzően 20-30 százaléka bizonyult életképesnek, így kimondható, hogy ez az eszköz a rövid- vagy középtávú fizetési gondokkal küzdő, „kipróbált” ügyfelek esetén (pl.: 4-6 hónap „próbaidő” alkalmazását követően) jelenthet csak megoldást.<sup>29</sup> Az egyik interjúalany jelezte, hogy a jelenleg átstrukturálás alatt lévő állomány döntő többsége korábban már átalakított hitelügylet volt, amely megerősíti ezen eszköz alacsony hatékonyságát. Beszélgetőpartnereinek több alkalommal a tartozás-elengedéssel kombinált feltételes és utólagos átstrukturálást jelölték meg a fenntartható átalakítás lehetséges megoldásaként: feltételes, vagyis az adósoknak az elengedéshez maradéktalanul teljesíteniük kell törlesztési vállalásaikat; és utólagos, vagyis a tartozás-elengedés kizárólag a feltételek és a vállalt időszak teljesítését követően valósulhat meg.

Az ingatlanhoz való érzelmi ragaszkodás mellett beszélgetőpartnereink rendszeresen találkoznak az ügyfél részéről **tudatos ellenállással** és **opportunistá magatartással** is, amelyet jórészt az állam részéről az utóbbi években folytatott, a bankrendszert támadó kommunikációnak, valamint a jelzáloghitel-probléma megoldását illetően kiszámíthatatlan kormányzati lépéseknek és kommunikációnak tulajdonítanak. Mindez a nemteljesítő ügyfelek egy részét arra ösztönzi, hogy megtagadják az együttműködést a bankkal, továbbá fokozódó **várakozást** (kivárást) generál egy jövőbeli **újabb**, a korábbiaknál kedvezőbb **mentőcsomaggal**<sup>30</sup> kapcsolatosan. A szabályozási környezet elmúlt időszakban tapasztalt változásai jelentősen megnehezítették a workout területek munkáját, elsősorban a hiteladósok részéről tapasztalt együttműködési készség gyengülése miatt (**erkölcsi kockázat növekedése**). Mindez a bankok eredményrontó hatásán túl gátolja a másodlagos követelés- és ingatlanpiac fejlődését is, továbbá jelentős diszkontráták alkalmazására szorítja a követeléskezelői piacot, amely jelenleg nagyon korlátozott mértékben vesz át lakossági jelzáloghitel-követelést. A kiszámíthatatlanság a nemteljesítő hiteladósokat kivárára és az együttműködés elutasítására ösztönzi, pedig ahogy az egyik interjúalany megfogalmazta: „Nem jó a társadalomnak és a stabilitásnak sem az, hogy 5-6 éve korosodnak a követelések.”

A **behajtási tevékenység eredményességével** kapcsolatosan minden megkérdezett intézmény negatív visszajelzést adott. A jogszabályi háttér anomáliái és hibái szintén jelentősen gyengítik a workout tevékenység „hatásfokát”, elsősorban a fedezetérvényesítés bonyolult, lassú és költséges eljárásrendjével, valamint a hiteladósok „túlvédettséggel”. Az interjúk során konszenzus alakult ki arról, hogy a behajtási tevékenységek **eredményességének legnagyobb gátja a fenyegetettség érzésének kiiktatása** a rendszerből – az egyik interjúalany találó megfogalmazásában: „A tömeges kilakoltatások elkerülése érdekében a kilakoltatások *tényleges* megkezdése lehet a leghatékonyabb eszköz”. Mindez rávilágít arra, hogy még egy jól felépített és „ügyfélre szabott” workout eszköz sem tud addig érzékelhető portfóliótisztítási hatást eredményezni, ameddig nem létezik egyértelmű és gyorsan kikényszerítető fedezetérvényesítési eljárás a nemteljesítés és az együttműködés elutasításának szankcionálására.

A bankok elmondása szerint a portfóliótisztítás hatékonyságát a jegybank és a kormányzat elsősorban a hiteladósok felé történő kommunikációval, a kiszámítható és támogató jogi és szabályozási környezet megteremtésével tudja a legjobban elősegíteni. Világos és határozott kommunikációra<sup>31</sup> lenne szükség arról, hogy nem lesz több mentőcsomag, és hogy a bankkal történő együttműködés elutasítása szigorú szankciókat von maga után. Az erkölcsi kockázat kiiktatását követően megítélésük szerint lenne tér és lehetőség a bankok és az ügyfelek számára is fenntartható megoldás (átstrukturálás) megtalálásában.

## 7.2. Átstrukturált szerződések jellemzése

A jelzáloghitel adatbázis segítségével részletes betekintést nyerhetünk a bankok által átstrukturált ügyletek jellemzőibe, az alkalmazott átstrukturálási konstrukciók gyakoriságába, és azok sikerességét meghatározó tényezőkbé. A

<sup>29</sup> Az egyik bank jelzése szerint „Nincs lehetőség a portfólió tömeges, fenntartható átstrukturálására, mert az ügyfelek nem tudnak fizetni.”

<sup>30</sup> Az egyik bank jelzése szerint jellemzőek a „Várunk a kormányzati csomagra.” vagy a „Beszélék az ügyvéddel.” típusú ügyfélválaszok.

<sup>31</sup> Ötletként felmerült egy olyan on-line tájékoztató felület kialakítása is, amely a hiteladósra szabott módon, a hitelügyletet és a fizetőképességet érintő néhány adat megadásával közérthetően, grafikus elemekkel bemutatná az adós számára jelenlegi helyzetét, továbbá az együttműködés és a nemfizetés várható következményeit.

jelzáloghitel adatbázisban szereplő jelzáloghitelek 50 százaléka, azaz mintegy 114 ezer db szerződés került már a hiteltörténete során átstrukturálásra, ebből mintegy 67 ezer db szerződés lett az árfolyamgáton belül átstrukturálva. Elemzésünk során hat különböző banki átstrukturálás típust különböztetünk meg, melyek az alábbiak:

- tőkeelengedés;
- hátralék elengedése (amely a legtöbb esetben tőkeelengedést is jelent);
- célzott törlesztőrészlet csökkentés;
- feltételezett törlesztőrészlet csökkentés vagy fizetési moratórium<sup>32</sup>;
- a futamidő meghosszabbítása és
- a kamatláb csökkentése.

A főbb hitelkarakterisztikákat vizsgálva megállapítható, hogy azon késedelmes (nemteljesítő), de élő hiteleket, melyek futamidejük során legalább egyszer átestek átstrukturáláson, jellemzően nagyobb tartozásösszeg és magasabb törlesztőrészlet jellemzi, mint a nem átstrukturált szerződéseket (11. táblázat). Az adósokat teljesítési arányuk alapján összehasonlítva a valaha átstrukturált hitelek esetében enyhén magasabb értéket láthatunk, amit elsősorban a 2 évnél nagyobb késedelemmel rendelkező adósok között látható különbség indukál. A teljesítő átstrukturált hiteleket eközben alacsonyabb tartozás, törlesztőrészlet és kamatláb jellemzi.

11. táblázat: Főbb hitelkarakterisztikák medián értéke a problémás, élő hitelek esetében átstrukturálás szerint

		Legréggebbi késedelem	Szerződések száma	Fennálló tartozás (millió forint)	Törlesztőrészlet (forint)	Hátralévő futamidő (év)	Kamatláb (%)	Teljesítési arány (%)
Nemteljesítő	Nem volt átstrukturálva	91-180 nap	4 520	3,60	41 053	11	5,43	86,9
		181-360 nap	6 743	3,80	41 450	12	5,75	67,9
		361-720 nap	8 287	4,27	43 692	12	5,80	20,4
		721+ nap	14 949	7,08	50 218	12	6,20	7,2
		<b>Összesen</b>	<b>34 499</b>	<b>5,19</b>	<b>45 310</b>	<b>12</b>	<b>5,90</b>	<b>47,1</b>
	Átstrukturált	91-180 nap	5 707	6,21	53 706	12	5,39	90,4
		181-360 nap	6 340	6,51	55 867	12	5,25	71,0
		361-720 nap	7 564	7,26	58 503	13	5,58	20,4
		721+ nap	10 286	7,85	53 774	13	6,15	14,1
		<b>Összesen</b>	<b>29 897</b>	<b>7,02</b>	<b>55 377</b>	<b>13</b>	<b>5,70</b>	<b>56,1</b>
Teljesítő	Átstrukturált	0-30 nap	60 966	4,98	43 303	12	5,57	100,0
		31-90 nap	8 537	5,79	49 742	12	5,55	99,9
		<b>Összesen</b>	<b>69 503</b>	<b>5,08</b>	<b>44 112</b>	<b>12</b>	<b>5,56</b>	<b>100,0</b>

Megjegyzés: az egymillió forint teljes tartozás alatti szerződések nem szerepelnek a táblázatban.

Forrás: MNB jelzáloghitel adatbázis.

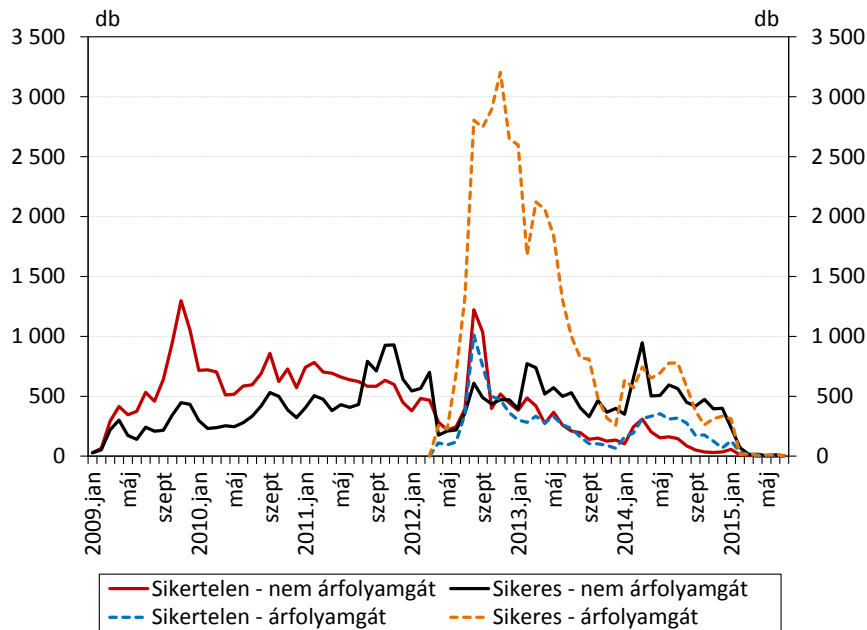
Az adatbázisban szereplő pénzügyi intézmények 2009-től kezdve kezdték el nagyobb volumenben átstrukturálni a problémás jelzáloghitel-portfóliójukat. Az árfolyamgát megjelenéséig – 2012. áprilisig – havonta átlagosan mintegy 1000 db szerződést ütemeztek át, amely a teljes 90 napon túl késedelmes jelzáloghitel-portfóliójuk valamivel kevesebb, mint egy százalékát teszi ki, éves szinten viszont már az érintett szerződések közel 10 százalékát (28. ábra). Az árfolyamgát megjelenéséig az átstrukturálások mintegy 40 százaléka lett sikeres, vagyis esetükben teljesül, hogy az adósnak jelenleg nincs 90 napot meghaladó késedelme, a hitelező nem mondta fel a szerződést, és az adós teljesítette az átstrukturálás feltételeit. Fontos azonban hangsúlyoznunk, hogy kizárólag az utolsó átstrukturálási eseményről kaptunk információt a bankoktól, így nem vizsgáltuk, hogy az átalakított hitelügyletek mekkora hányada „visszaeső”, vagyis nem minősíthető fenntartható átstrukturálásnak. A banki interjúk tapasztalatai azonban rávilágítottak arra, hogy jellemzően már korábban átalakított hitelügyletek átstrukturálása történik – jelentősen rontva a jelzáloghitel adatbázisból kiszámítható sikerességi ráta értékét. Az átstrukturálások sikerességének értékeléséhez figyelembe kell vennünk azt is, hogy a bankok sokszor a jobb minőségű, azaz 90 napos késedelmet még nem felhalmozó adósok

<sup>32</sup> A típust mi hoztuk létre azon átstrukturált ügyletek esetében, amelyeknél a bank nem jelölt meg semmilyen átstrukturálási stratégiát. Feltételeztük tehát, hogy ha történt átstrukturálás, annak a törlesztési feltételek változásában kellett lecsapódnia, ennek pedig legkevésbé specifikus megjelenése a törlesztőrészlet moratórium.



hitelszerződését is átstrukturálták, amennyiben az adós fizetési nehézségről tett tanúbizonyságot, így megelőzve a szerződés tartós elromlását. Az árfolyamgát megjelenésével az egyéb banki átstrukturálások havi darabszáma és volumene is valamelyest csökkent, azonban a sikeres konstrukciók aránya emelkedni tudott. Az adatbázisban szereplő **átstrukturált szerződések** közel **43 százalék**a érintett az **árfolyamgáttal**, és az árfolyamgát szerinti szerződésmódosítások az esetek **81 százalék**ában bizonyultak **sikeresnek**. Az árfolyamgát magas arányú sikeressége mögött mindezek mellett az áll, hogy ezt a konstrukciót minden deviza alapú jelzáloghiteles igényelhetette, míg az egyéb banki átstrukturálások kizárólag a már workout szakaszba került adósoknak lettek felkínálva, akik jellemzően már fizetési nehézségekkel küzdöttek.

28. ábra: Az átstrukturálások eloszlása kezdő időpont szerint



Megjegyzés: az egyes szerződések hiteltörténetük során akár több átstrukturáláson is áteshettek, az ábrán a szerződések utolsó átstrukturálásai láthatók.

Forrás: MNB jelzáloghitel adatbázis.

Általánosan elmondható, hogy a **törlesztőrészlet csökkentése** és a **futamidő hosszabbítása** a **legelterjedtebb** eszköz a szerződések átstrukturálására, sőt ezek együttes alkalmazása is kifejezetten gyakori, mivel a törlesztőrészlet csökkentést a legtöbbször futamidő-hosszabbítással érték el a bankok.

A törlesztőrészlet csökkentéséről több mint 44 ezer esetben számoltak be a bankok, amely több mint tizenkétezer esetben párosult a futamidő hosszabbításával. Ez a kombináció az esetek 53,6 százalékában tűnt sikeresnek, tehát az esetek ekkora arányában nem esett az adós 90 napos késedelembe az átstrukturálás után, a hitelező nem mondta fel a szerződést, és az adós teljesítette az átstrukturálás feltételeit. Ezzel a sikerességi rátával ezen kombináció tűnik az egyik legjobban működő és legelterjedtebb konstrukciónak.

Fontos megjegyezni, hogy ezen leíró statisztikákból nem lehet következtetni arra, hogy ezek a karakterisztikákban látható különbségek az átstrukturálás okaként vagy okozataként állnak elő. A bankok dönthetnek úgy, hogy a nagyobb hiteleket strukturálják át, azonban a csökkentett törlesztőrészlet szintén a tőke halmozódásához és így nagyobb tartozáshoz vezet. Ugyanez vonatkozik a teljesítési arányra is: előfordulhat, hogy a már eleve jobban viselkedő adósok kapják meg a könnyítési lehetőségeket, ugyanakkor az is elképzelhető, hogy az átstrukturálás hatására alakul ki jobb fizetőképesség. Az átstrukturálás sikerességét meghatározó tényezők és az átstrukturálásokra kiválasztott szerződések mögött meghúzódó banki döntések átfogó feltárása végett ezért egy klasszifikációs eljárást alkalmazunk, amelyet a következő fejezetben mutatunk be.

12. táblázat: Az egyes banki átstrukturálás típusok kombinációinak gyakorisága (db) és sikeressége (%)

	Tőke csökkentés	Törlesztőrészlet csökkentés	Futamidő hosszabbítás	Hátralék elengedés	Kamatláb csökkentés
<b>Tőke csökkentés</b>	34,4% (1 592 db)				
<b>Törlesztőrészlet csökkentés</b>	10,3% (910 db)	<b>51,4%</b> <b>(44 500 db)</b>			
<b>Futamidő hosszabbítás</b>	54,5% (11 db)	<b>53,6%</b> <b>(12 129 db)</b>	<b>53,3%</b> <b>(14 481 db)</b>		
<b>Hátralék elengedés</b>	34,4% (1 592 db)	10,6% (917 db)	53,3% (15 db)	36,9% (1 658 db)	
<b>Kamatláb csökkentés</b>	(0 db)	20,9% (349 db)	19% (305 db)	(0 db)	19,5% (401 db)

Megjegyzés: a sikerességi arány azt mutatja, hogy az esetek hány százalékában nem esett az adós 90 napos késedelembe az átstrukturálás után, nem mondta fel a hitelező a szerződést, és az adós teljesítette az átstrukturálás feltételét. Sötétkék színnel a legelterjedtebb és egyben a legsikeresebb kombinációkat jelöltük.

Forrás: MNB jelzáloghitel adatbázis.

### 7.3. Átstrukturálások motivációjának és sikerességének elemzése klasszifikációs módszerrel

A banki átstrukturálások jellemzőit és sikerességét – a jelzáloghitel adatbázis adatait felhasználva – klasszifikációs eljárással is vizsgáltuk. A vizsgálat célja az volt, hogy statisztikai eszközökkel feltárjuk, hogy melyek voltak az átstrukturálás **motivációs tényezői** („Hogyan jellemezhetjük azokat a szerződéseket, amelyek esetében a bankok az ügyfelekkel együttműködve az ügylet átstrukturálása mellett döntöttek?”), továbbá melyek voltak az átstrukturálás **siker-tényezői** („Milyen ismérvekkel jellemezhetők a sikeresnek<sup>33</sup> tekintett átstrukturált ügyletek?”).

A használt eljárás, amely a szakirodalomban *döntési fák módszere* néven ismert, a sokaságból az eredményváltozó szempontjából homogénebb részcsoportok elkülönítésére törekszik, a különféle ügyletismérvek figyelembe vételével. Jelen problémánkra értelmezve például a sikertényezőik azonosítása során az átstrukturált ügyletek sokaságából a módszer úgy határoz meg nagyrészt sikeresen, vagy éppen zömében sikertelenül átstrukturált csoportokat, hogy az ügyletet leíró változók, például a szerződéskötés kori futamidő szerint meghatároz egy vágási pontot, amely mentén kettéválasztja a sokaságot. Az a magyarázó változó és az a vágási pont kerül minden egyes vágásnál azonosításra, amely a sokaságot a lehető legjobb elkülönítést biztosítva bontja sikeresen, illetve sikertelenül átstrukturáltakra. Az eljárás addig bontja az eredeti sokaságot egyre homogénebb csoportokra, amíg a kapott csoportok meg nem felelnek az eljárás megállási követelményeinek. A módszer eredménye végül egy osztályozó fa, amelynek csomópontjai és ágai olyan struktúrát alkotnak, amely egy adott ügyletet leíró jellemzőkhöz hozzárendeli a csoportot. Az alkalmazott klasszifikációs eljárás a széles körben használt *döntési fák módszere*, amelyet a *melléklet 10.1 fejezetében* mutatunk be részletesen.

A vizsgálat kizárólag azon hitelügyletek körére terjedt ki, amelyekhez jövedelem adatot tudtunk rendelni a NAV adatszolgáltatása alapján. Feltáró vizsgálataink során a forint-, illetve a devizahitel-szerződések jellemzőiben és viselkedésében markáns eltéréseket találtunk, amelyeket több tényező is okozhat: egyrészt a forinthiteleknel sok lehet az államilag támogatott konstrukció, másrészt a forinthitelek alapvetően is kiszámíthatóbb törlesztési teherrel és stabilabb hitelfedezeti aránnyal bírnak, mint az árfolyamkockázattal és gyakoribb kamatátárazódással terhelt devizahitelek. A forintban és devizában denominált hitelek eltérő karakterisztikái tükröződnek abban is, hogy a feltáró elemzés során a teljes, devizabontás nélküli adatbázis használata esetén a hitel devizaneme gyakran bizonyult az egyik elsődleges vágó változónak. Tekintettel erre, elemzésünkben **külön** vizsgáljuk a **forintban**, illetve a (korábban) **devizában**

<sup>33</sup> Sikeresség meghatározása: az adós teljesítette az átstrukturálás előírt feltételeit, a szerződés nem került felmondásra, valamint az ügylet közvetlenül az elszámolás előtt nem volt 90 napot meghaladó késedelembe.

denominált ügyleteket. A jelzáloghitel adatbázisban sok olyan jellemző található, amely időben változó, továbbá megfigyelni csak az adatszolgáltatás időpontjában tudtuk őket, az átstrukturálás előtt nem (pl.: a lejárt tőke állománya), ezért csak olyan jellemzőket használtunk, amelyeknél nem feltételezhető, hogy az átstrukturálás ténye befolyásolja azok alakulását. A már megkezdett példánkkal élve, ha egy hitel átstrukturálása sikeresen alakul, az ügyfél újra elkezd törleszteni, így a lejárt tőke állománya minden bizonnyal alacsonyabb lesz, mint ha nem járt volna sikerrel a banknak az ügyfél fizetési képességének visszaállítására tett kísérlete. Az elemzésben felhasznált változók listáját a részletes módszertant bemutató melléklet tartalmazza.

### 7.3.1. Devizahitel-állomány

A klasszifikációs eljáráshoz a jelzáloghitel adatbázisban összesen 134 576 devizahitel-szerződés bizonyult alkalmasnak, melyből **40 000 elemű mintákat** vettünk az elemzés végrehajtásához. A véletlen mintavétel robusztusságát különböző módokon<sup>34</sup> ellenőrizve arra a következtetésre jutottunk, hogy ezen mintanagyság reprezentatív módon adja vissza a teljes sokaság jellemzőit.

A mintavételezések először az átstrukturált ügyleteket próbáltuk az őket leíró jellemzők szerint elkülöníteni a nem átstrukturált, késedelmes ügyletektől. Ennek célja annak beazonosítása, hogy a devizahitelek esetében a bankok mely ügyletjellelmzők esetén bizonyultak motiváltabbnak, illetve az ügyfelek milyen esetekben mutattak kellő hajlandóságot a késedelmes ügyletek átstrukturálására. A felhasznált módszertan lehetőséget biztosít az egyes ügyletjellelmzők fontosságának mérésére, illetve a relatív erősségük megítélésére egymáshoz képest. Ezt minden esetben elvégeztük, egyrészt azért, hogy láthatóvá váljék, mely változók a legfontosabbak az átstrukturálások (és sikerességük) megmagyarázásában, másrészt azért is, hogy ezek alapján a további vizsgálatokból kiszűrjük azokat a változókat, amelyek esetében a magyarázó erő olyan kicsi, hogy az nem különíthető el a változóban esetlegesen megfigyelhető véletlen, nem szisztematikus ingadozástól. A devizahitel-állomány esetében kiugróan fontosnak bizonyult a bankok átstrukturálási döntésének magyarázásában a 2015. április 30-án esedékes *törlesztőrészlet* változója, amely az adatbázisban szereplő felmondott (így nem, vagy sikertelenül átstrukturált) ügyleteket impliciten a legjobban azonosítani tudja. Ennek ellenére ezen változót több esetben mégsem használtuk fel az elemzésekben. Ennek oka, hogy önmagában a törlesztőrészlet nagysága nem befolyásolja az ügyfél fizetőképességét és a bank átstrukturálási motivációját, hiszen a fizetőképesség „kifeszítettségét” a törlesztési teher jövedelemhez mért relatív nagysága jellemzi leginkább, továbbá a törlesztőrészlet alapvetően más tényezőktől, így a fennálló tőketartozástól, a futamidő hosszától, illetve az ügyleti kamatláb mértékétől függ. Ezek változói azonban külön-külön szintén szerepelnek az elemzésben, így ahol a törlesztőrészlet változója nem egyértelműen a felmondott ügyletek azonosítására szolgált, ott azt nem használtuk<sup>35</sup>. Az előbbi érvelés mellett szól, hogy kifejezetten fontosnak bizonyult a bank átstrukturálási döntésének azonosításakor az *eredeti futamidő* és az *aktuális ügyleti kamatláb* változója is.

A devizahitel-állomány **átstrukturálási motivációit** vizsgálva<sup>36</sup> a módszer az állományt először a hitelek **eredeti futamideje** szerint bontja két csoportra, a minta körülbelül 20 százalékát rövid futamidejűként elkülönítve (29. ábra). A következő ábránál a működőképesnek ítélt szcenáriókat (a motivációt vizsgálva az átstrukturált ügyletek magas arányát, a sikerességet vizsgálva a sikeres átalakítások magas arányát – 70 százaléknál magasabb értékeket) kék színnel, míg a kevésbé működőképes szcenáriókat (30 százaléknál alacsonyabb aránnyal bíró) piros színnel jelöltük. A körülbelül tíz éves eredeti futamidő felett az ügyletek sokkal nagyobb arányát strukturálták át, mint az alatt. Ezt értelmezhetjük úgy, hogy az eredeti futamidő a hitelméret közelítőjeként (proxyjaként) viselkedik<sup>37</sup>. Ezzel az interpre-

<sup>34</sup> Mind a jelzáloghitel, mind a NAV adatbázisban jövedelemadatokkal rendelkező sokaságból több véletlen mintát vettünk, ezek eredménye pedig ekkora mintanagyságra minden lényeges pontban egybevágott. Emellett az eredményül kapott fákat további robusztussági vizsgálatként nemcsak a mintára, hanem a teljes sokaságra is elkészítettük, és az itt bemutatottakhoz nagyon hasonló eredményekre jutottunk.

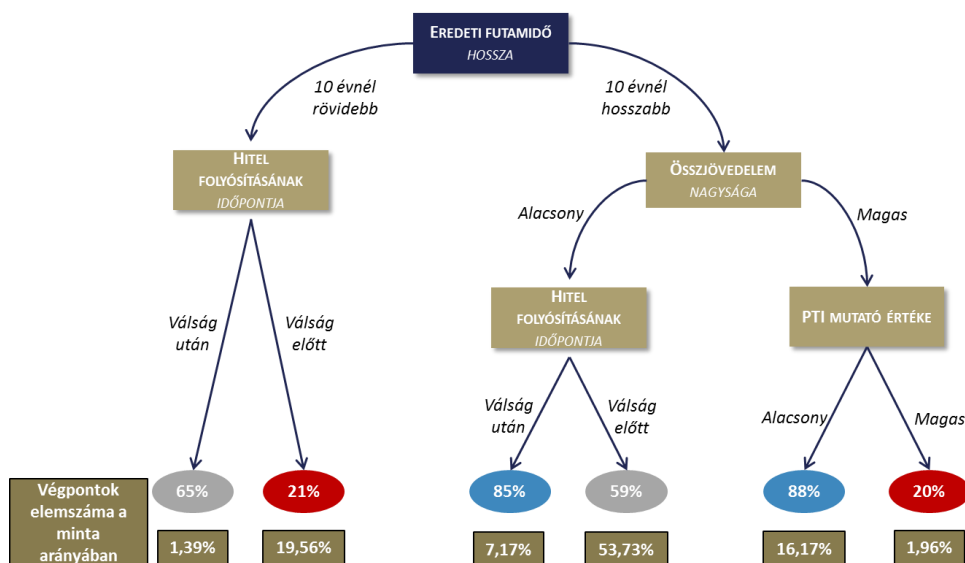
<sup>35</sup> Felmondott ügyletek esetében vagy egy összegben esedékes a teljes tartozás, vagy nincs esedékes törlesztés a banki nyilvántartásoktól függően.

<sup>36</sup> A tanulmányban bemutatott döntési fák a megfigyelések kb. 70 százalékát klasszifikálják helyesen. Tekintettel arra, hogy mind a módszer megválasztásánál, mind a fák mélységének meghatározásánál a predikciós pontossággal szemben az értelmezhetőség volt az elsődleges szempontunk, a fenti mutatót megfelelően értékeljük.

<sup>37</sup> Természetesen lehet kisebb hitelösszegeket is hosszú időre folyósítani, de nem ez a jellemző.

tációval pedig világos, hogy egy nagyobb hitel nagyobb kitétséget, nagyobb hitelfedezeti arányt, azaz a bank számára nagyobb potenciális veszteséget hordoz magában, így a bank motiváltabb az ügylet átstrukturálására.

29. ábra: Az átstrukturálások motivációi a devizahiteleknél



Megjegyzés: Az ábra alsó sorában ovális szegéllyel az adott kategóriában található ügyletek közül az átstrukturáltak aránya látható. Az ábra alján szögletes szegéllyel az adott végpontnak megfelelő karakterisztikájú ügyletek elemszáma található a minta arányában.

Forrás: MNB jelzáloghitel adatbázis.

A tíz évnél rövidebb eredeti futamidejű ügyletek közül csak a **válság után folyósított** ügyletek esetében volt jellemző az átstrukturálás, ez azonban egy elhanyagolhatóan kicsi, kevesebb, mint másfél százalékot kitevő csoport. A válságnál való elhatárolás (vágási pont: 2009. október 21.) mögött minden bizonnyal az rejlik, hogy a bankok kockázat-elbírálása a válság után jelentősen szigorodott, így a válság után folyósított ügyleteknél a bank valószínűleg még késedelemben esés esetén is nagyobb valószínűséget lát a fizetési képesség helyreállítására. Másik lehetőség, hogy a válság előtt, viszonylag rövidebb futamidőre folyósított devizahitelek már régóta késedelemben vannak és rendkívül alacsony a valószínűsége a fizetőképesség helyreállíthatóságának (pl.: munkanélküliség, vagy a törlesztési terhek drasztikus megnövekedése miatt). Ez utóbbit támasztja alá, hogy – a KHR adatbázis tanúsága szerint – a szóban forgó kategóriába tartozó ügyletek szerződésszám szerint 70, állomány szerint 80 százaléka 2012-ben már 90 napot meghaladó késedelemben volt. A tíz évnél hosszabb eredeti futamidejű állománynál a módszer az **összjövedelem** szerint különít el csoportokat. Az ügyletek jóval nagyobb hányada esik abba a kategóriába, amelyet a főadós és adóstársak alacsonyabb összjövedelmével jellemezhetünk. Mivel a nagyobb háztartási összjövedelem növeli az adósok fizetőképességének helyreállítási valószínűségét, a bankok nagyobb esélyt is látnak a sikeres átstrukturálásra ezekben az esetekben: az ügyfélnek nagyobb eséllyel van alkalmazkodási lehetősége, könnyebb lehet egyéb kiadásait csökkenteni a hitel sikeresebb törlesztése érdekében. A magas jövedelmű szegmensnél a **jövedelemarányos törlesztőrészletet** (PTI) alkalmazza a módszer a felmondott ügyletek leválogatására: a vágási pont kiugróan magas, ami azt jelzi, hogy a magas PTI kategóriájába kerülő ügyleteknél már a teljes törlesztési teher esedékessé vált. Valóban, a teljes sokaság ezen jellemzőkkel rendelkező ügyletei közül 99 százalék felmondott. Az alacsonyabb összjövedelemmel rendelkezők esetében a **hitel kora** egy lényegesebb tényező, vélhetően a fenti okok miatt a válság óta (vágási pont: 2009. január 12.) folyósított ügyletek átstrukturálási aránya jóval nagyobb. A legnagyobb csoportot azonban, amely a minta több mint felét adja, hosszú eredeti futamidejű, alacsony háztartási jövedelmű, még a válság előtt folyósított ügyletek alkotják, és az ilyen ügyletek esetében nem látunk kiemelkedően magas átstrukturálási arányt. Mindazonáltal látható, hogy a bankok nem tekintettek el ennek a szegmensnek az átstrukturálásától, közel 60 százalék esetében láttak lehetőséget ugyanis a fizetőképesség helyreállítására.

Mindezek alapján megállapítható, hogy a devizahitelek átstrukturálásával kapcsolatos **döntéseket** a bankok jellemzően a **futamidő hossza**, a **hitel folyósításának időpontja** és az **összjövedelem** nagysága **alapján** hozták meg.

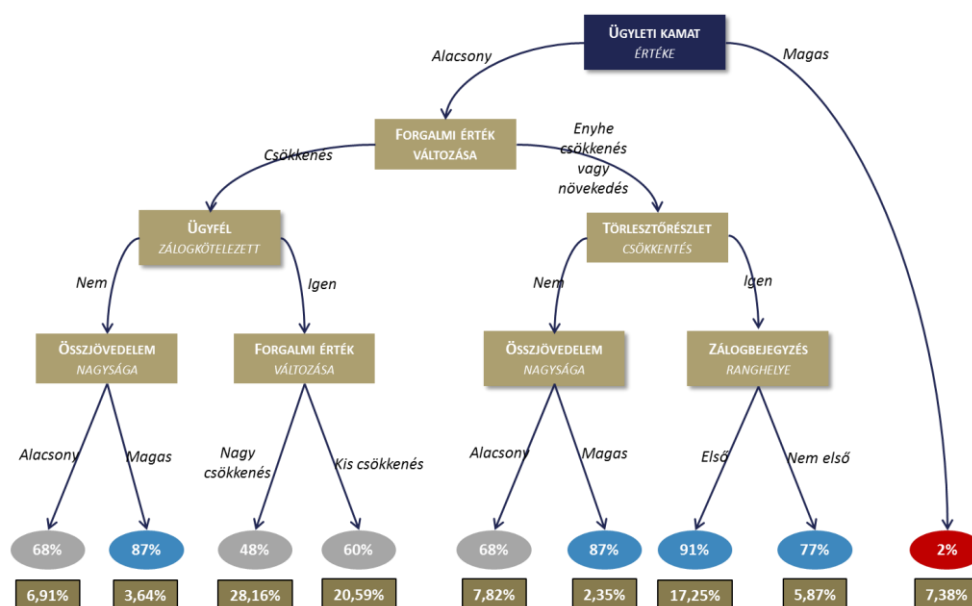
Az előző mintából kiemelve az átstrukturált ügyleteket arra keressük a választ, hogy mely ügylet- és szerződésmódosítási jellemzők határozzák meg az átstrukturálás sikerességét. Az előbbi elemzésben használt ügyletjellemezők listáját ezért kiegészítjük az átstrukturálási módszereket tartalmazó kategóriaváltozókkal is (pl.: törlesztőrészlet-csökkentés, tőkecsökkentés, hátralékelengetés stb.). Az alkalmazott változók közül (az esedékes törlesztőrészleten kívül, amelynek kihagyását fentebb már indokoltuk) a szerződések mögötti *fedezet forgalmi értékének* a szerződés-kötés óta bekövetkezett *változása*, valamint az *aktuális ügyleti kamatláb* bizonyulnak a két legfontosabb, azaz az átstrukturálás sikerességének magyarázásában leghangsúlyosabb változóknak.

Az **átstrukturálás sikerességét** vizsgálva a módszer az állományt először az **aktuális ügyleti kamatláb** szerint csoportosítja (30. ábra), ám a 8,6 százalékosnál nagyobb ügyleti kamatláb által behatárolt kategória (amely a minta 7,4 százalékát adja) gyakorlatilag felmondott ügyleteket szűr le (a kategória mindössze 12,9 százaléka nem felmondott). Ezt erősíti meg az is, hogy a kamatláb változójának modellből való kihagyása esetén az esedékes törlesztőrészlet változója veszi át a helyét. A maradék szerződésállományon a fedezet **forgalmi értékének** relatív **változása** az a változó, amely az átstrukturálás sikerességének szempontjából a leginkább homogén csoportokat határozza meg: ahol kisebb volt az értékcsökkenés, ott sikeresebbeknek bizonyultak az átstrukturálások. Ez indokolható is, figyelembe véve, hogy egy értékálló ingatlan megtartása nagyobb törlesztési hajlandóságra motiválhatja az adósokat (pszichológiai tényezőként az ügyfelek hajlandóságát jelentősen befolyásolja az LTV aránya). A kisebb értékcsökkenést szenvedett fedezeteket tartalmazó ügyletek körében a maradékelven képzett **törlesztőrészlet-csökkentést** azonosító változó<sup>38</sup> hatékonyan járul hozzá az átstrukturálás sikeréhez. Ezen ág alcsúcsain egyrészt megfigyelhető, hogy a magasabb háztartási **összjövedelem** sikeresebbé teszi az átstrukturálásokat (bár az így meghatározott, magasabb jövedelmű ügyletszegmens a mintának alig több mint 2 százalékát teszi ki), hiszen a főadós és adóstársak magasabb összjövedelme növeli a fizetőképesség valószínűségét. Másrészt láthatjuk, hogy az, hogy a bank **zálogjoga** az első ranghelyre lett bejegyezve, sikeresebbé teszi az átstrukturálásokat. Ez úgy indokolható, hogy ha a bank zálogjoga nem az első ranghelyre van bejegyezve, akkor nagy bizonyossággal más pénzügyi intézménynek, közműszolgáltatónak, esetleg az államnak is tartozik az ügyfél, ez pedig értelemszerűen megnehezíti a hitel törlesztését. A forgalmi érték nagyobb esése esetén (amely kategóriába a teljes minta majdnem 60 százalékát sorolhatjuk) sikeresebbnek bizonyulnak azon átstrukturálások, amelyeknél a **főadós** nem **zálogkötelezett**. Ezt úgy indokolhatjuk, hogy ha nem a főadós a zálogkötelezett, akkor többeknek is érdeke a szerződés terv szerinti törlesztése (pl.: családtagok). Ennek némileg ellentmond az, hogy zálogkötelezettség nélkül a főadós törlesztési motivációja gyengül, de az eredmények alapján úgy tűnik, az első hatás tekinthető erősebbnek. Ezen csúcs ágain ismét megfigyelhetünk fentebb részletezett hatásokat: az adósok nagyobb összjövedelme, illetve a fedezet forgalmi értékének kisebb csökkenése megkönnyíti az átstrukturálás sikerre vitelét. A mintabeli ügyletállomány legnagyobb része, majdnem a fele a fedezet forgalmi értékének nagyobb csökkenésével, valamint a főadós zálogkötelezettségével jellemezhető. Az itt is valamivel 50 százalék feletti átstrukturálási sikerráta az egyes szigorúbban behatárolt és nagyobb arányban sikeresen átstrukturált csoportok mellett az átstrukturálás általános sikerességére enged következtetni (amiben persze jelentősen közrejátszhat a szelekciós torzítás is).

Mindezek alapján megállapítható, hogy a devizahitelek átstrukturálásának **sikerességét** döntően a **fedezet forgalmi értékének változása**, az adós **zálogkötelezeti** minősége, az **összjövedelem** nagysága, valamint a zálogbejegyzés **ranghelye** határozza meg.

<sup>38</sup> Ezen változót mi hoztuk létre azon átstrukturált ügyletek esetében, amelyeknél a bank nem jelölt meg semmilyen átstrukturálási stratégiát. Feltételeztük tehát, hogy ha történt átstrukturálás, annak valahogyan a törlesztési feltételek változásában kellett lecsapódnia, ennek pedig legkevésbé specifikus megjelenése a törlesztőrészlet moratórium.

30. ábra: Az átstrukturálások sikeressége a devizahiteleknél



Megjegyzés: Az ábra alsó sorában ovális szegéllyel az adott kategóriában található átstrukturált ügyletek közül a *sikeresen* átstrukturáltak aránya látható. Az ábra alján szögletes szegéllyel az adott végpontnak megfelelő karakterisztikájú ügyletek elemszáma található a minta arányában.

Forrás: MNB jelzáloghitel adatbázis.

### 7.3.2. Forinthitel-állomány

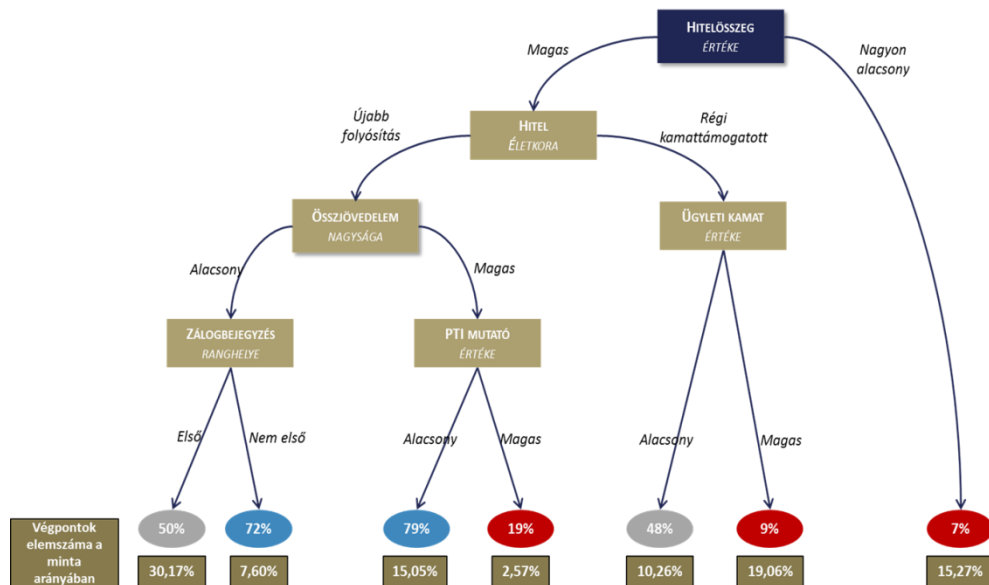
A klasszifikációs eljáráshoz a jelzáloghitel adatbázisban összesen **37 089 forinthitel-szerződés** bizonyult alkalmaznak, így a robusztus eredményeket szem előtt tartva itt nem szorítkoztunk mintavételre, hanem a **teljes részsokaságot** vizsgáltuk. Ahogyan a devizaállomány elemzésekor is tettük, először az ügyleteket jellemzőik alapján olyan kategóriákba soroltuk be, amelyekben az átstrukturáltak minél homogénebb módon vannak jelen (azaz az adott kategóriában vagy a legtöbb ügylet átstrukturált, vagy a zömük nem átstrukturált).

A forinthitel-állománnyal kapcsolatos banki **átstrukturálási motivációk** magyarázásában az *esedékes törlesztőrészlet* változójának szintén kiemelkedő szerepe van, korábbi kritikáinkkal összhangban azonban itt sem használjuk a további elemzésben. Szintén szignifikáns magyarázó változónak bizonyul a *szerződéskötés kori hitelösszeg* is, továbbá az *aktuális ügyleti kamatláb* és a *hitel kora*.

A forinthitel-állomány **átstrukturálási motivációit** vizsgálva a módszer az állományt először a **szerződéskötés kori hitelösszeg** szerint csoportosítja (31. ábra). A jelzáloghitel adatbázis áttekintésével látható, hogy a nagyon alacsony (500 000 forintnál nem nagyobb) forinthitelek közé elsősorban régebben folyósított és nagyrészt már felmondott hitelek, továbbá 2012-től indított gyűjtőszámák kerültek, a teljes forinthitel-állomány körülbelül 15 százaléka. Ebben a viszonylag szűk kategóriába tartozó ügyletek kivételével a többi szerződés a **hitel kora** szerint különíthető el, lényegében a devizahitelezés felfutása előtt, nagyrészt állami kamattámogatással folyósított, valamint a devizahitel-boom után folyósított forinthitel-szerződésekre. Láthatóan a régen folyósított forinthitelek között, amelyek a sokaság nagyjából 30 százalékát teszik ki, jóval alacsonyabb az átstrukturáltak aránya – ennek oka az lehet, hogy az egyébként jó minőségű támogatott forinthitelek portfólióján belül a kevés nemteljesítő ügyletnél olyan jelentős fizetőképességi problémák merültek fel (pl.: tartós munkanélküliség, élethelyzettel összefüggő jelentős jövedelem kiesés), amelyek korlátozottan kezelhetők a vizsgált átstrukturálási technikákkal.



31. ábra: Az átstrukturálások motivációi a forinthiteleknél



Megjegyzés: Az ábra alsó sorában ovális szegéllyel az adott kategóriában található ügyletek közül az átstrukturáltak aránya látható. Az ábra alján szögletes szegéllyel az adott végpontnak megfelelő karakterisztikájú ügyletek elemszáma található a sokaság arányában.

Forrás: MNB jelzáloghitel adatbázis.

A válság után nyújtott forinthitelek esetében a főadós és adóstársak együttes **jövedelme** bizonyul a legjobb csoportbontást biztosító változóznak. Az egyes végpontokba eső szerződések számának vizsgálatával megállapítható, hogy a magasabb összjövedelem ebben az esetben is pozitívan járul hozzá a bank átstrukturálási döntéséhez, vagyis a bank döntése során figyelembe veszi a szerződés mögött álló adósok potenciális törlesztési képességét is. Az alacsonyabb összjövedelemmel rendelkező ügyfelek szerződéseiben, amelyek a devizahitel-állományhoz hasonlóan sajnos a forinthitelek esetében is a nagyobb hányadot (itt a teljes sokaságnak majdnem 38 százalékát) képviselik, a módszer aszerint alakít ki további két kategóriát, hogy a bank **zálogjoga** a fedezet első ranghelyére van-e bejegyezve. Amennyiben nem, az esetleges fedezetértékesítés esetén a bank a fedezet értékesítésével felszabaduló összeget bizonyosan nem teljes egészében kapja meg, így az ügylet nemteljesítése esetén pótlólagos veszteségei keletkeznek, vagyis a banknak ezen ügyletek átstrukturálása, az ügyfelek fizetési képességének helyreállítása jobban érdekében áll, mint az első ranghelyre bejegyzett zálogjog esetén.

A magasabb összjövedelmi kategóriában lévő ügyletek esetében a **jövedelemarányos törlesztőrészlet (PTI)** változója bontja két szegmensre az itt található szerződésállományt. Amennyiben a magasabb összjövedelmű ügyfeleknél magasabb értéket vesz fel a PTI is, az kiemelkedően magas törlesztőrészletet jelez. Ezen ügyletek jelentős részét felmondott szerződések alkotják, amelyek esetében a teljes törlesztési teher esedékessé vált, így kiemelkedően magas a törlesztőrészlet és az abból számított PTI értéke is. Ezzel szemben az alacsonyabb jövedelemarányos törlesztőrészlet kategóriájában az ügyletek jelentős része átstrukturálásra került. A régebben, minden bizonnyal állami kamattámogatásos konstrukcióban folyósított forinthiteleket a módszer az **aktuális ügyleti kamatláb** változójának segítségével bontja ketté. A magas ügyleti kamatú kategóriában található szerződések több mint 80 százaléka felmondott<sup>39</sup>, ám az alacsonyabb ügyleti kamatú, tehát nagyobb eséllyel sikeresen átstrukturálható kategóriában is viszonylag alacsony, 48 százalékos átstrukturálási arányt kapunk.

<sup>39</sup> Ennek oka, hogy azon felmondott szerződések esetén, amelyeknél az adatbázisban szereplő ügyleti kamatláb nulla volt, az intuitív csoportosítás elősegítése érdekében (azaz azért, hogy a magas ügyleti kamatú, valószínűsíthetően emiatt nehezebben átstrukturálható szerződések, valamint a már felmondott, de technikailag nulla ügyleti kamattal szerepeltetett szerződések a kamat változója szerint azonos „oldalán” legyenek) a nulla értékeket a kamatlábaknál irreálisan magas 99 százalékos értékre állítottuk be.

Összességében megfigyelhető, hogy a devizahitel-állomány elemzéséhez képest a forinthitelek esetében a sokaság jóval kisebb aránya tekinthető átstrukturálásra alkalmasnak, így vélhetően a forinthitelek általános átstrukturálási motivációja/lehetősége a devizahitelekénél alacsonyabb. A forinthitelek átstrukturálásának lehetőségeit, motivációit a **hitelösszeg** nagysága, a **hitel életkora**, a zálogbejegyzés **ranghelye** (vagyis hány tartozása van még az ügyfélnek) és a **jövedeleमारányos törlesztőrészlet** mutató értéke határozhatja meg.

Az átstrukturálások sikertényezőinek feltárásához – az előző részsokaságból kiemelve az átstrukturált ügyleteket – az ügyletjellemzők mellé a forinthitelek esetében is potenciális magyarázó változóknak bevettük az átstrukturálási mód-szerek változóit is. Használt változóink közül a legfontosabbnak az *aktuális ügyleti kamat* változója, illetve az *esedékes törlesztőrészlet* bizonyult, amit most, tekintettel arra, hogy a csoportosításbeli szerepe itt kizárólag a felmondott ügyletek szegmensének elkülönítése, benne hagyunk az elemzésben.

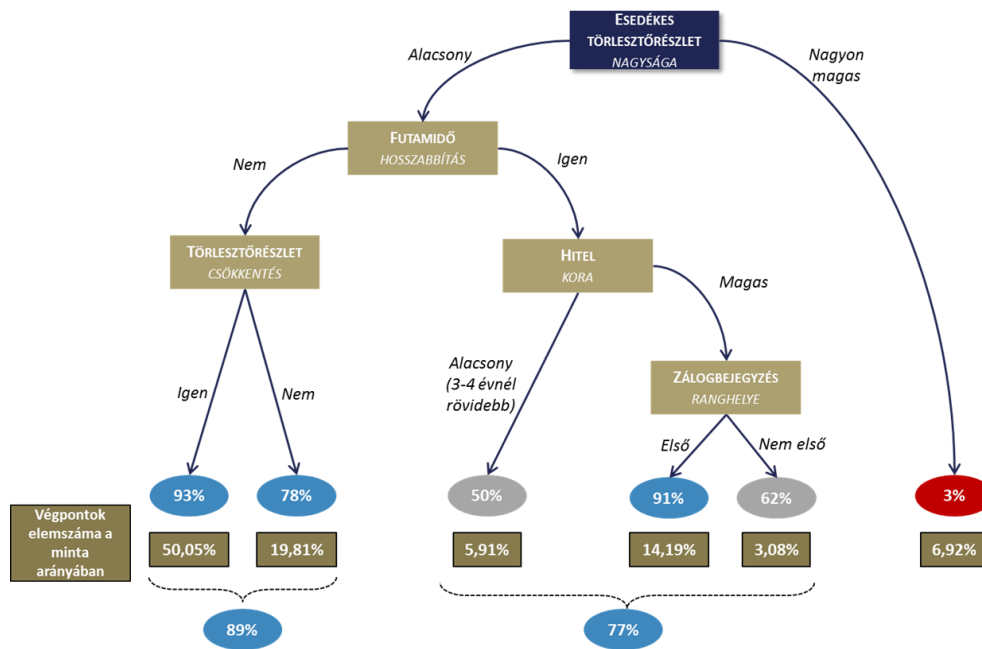
Az **átstrukturálások sikerességét** vizsgálva a módszer először az **esedékes törlesztőrészlet** változó által beazonosítható felmondott ügyleteket különíti el a többi szerződéstől: az ide tartozó, az ügyletállomány mindössze 7 százalékát kitevő ügyletek szinte egésze, összesen 97 százaléka felmondott (32. ábra). A nem kiugróan magas esedékes törlesztőrészlettel rendelkező szerződések a következő lépésben az alapján különíthetők el, hogy történt-e az ügylet valamely átstrukturálása során **futamidő-hosszabbítás**. Ahol nem történt (ilyen a sokaság nagyjából 70 százaléka), ott az átstrukturálások 89 százalékban sikeresnek bizonyultak, míg ahol történt, ott a sikeres átstrukturálások aránya 77 százalék. Azon ügyleteket vizsgálva, ahol történt futamidő-hosszabbítás, arra jutunk, hogy ezen ügyletek jelentős részben a válság után folyósított, inkább hosszú eredeti futamidejű ügyletek. Ezeknél a relatíve újonnan folyósított, de már fizetési problémába került ügyleteknél a futamidő-hosszabbítás politikája kevésbé hatékonyan tudott hozzájárulni a sikeres átstrukturáláshoz, mint más stratégiák alkalmazása a másik ügyletkategóriában. A futamidő-hosszabbítással átstrukturált ügyleteken belül is hatékonyan képezhetők szerződéskategóriák. Például, a **három-négy évnél nem régebben folyósított** ügyletek esetében markánsan alacsonyabb sikerességi rátát tapasztalhatunk. Úgy gondoljuk, hogy ez arra vezethető vissza, hogy ezek a fiatal szerződések sikertelenül állták az első néhány év törlesztési próbáját (a lakossági hitelszerződésekre jellemző, hogy a futamidő első szakaszában sokkal nagyobb a bedőlés valószínűsége, mint a futamidő későbbi szakaszaiban). Vagyis ezt a kritikus időszakot „túlélte” szerződések esetében jóval nagyobb valószínűsége van egy sikeres átstrukturálásnak. Ezen az alkategórián belül is sokkal biztosabb az átstrukturálás sikeressége, ha a zálogbejegyzésének **ranghelye** nem nagyobb egynél. Azon ügyletek esetében, amelyeknél nem alkalmaztak futamidő-hosszabbítást, az általunk maradékelven képzett, **törlesztőrészlet-csökkentést** azonosító változó<sup>40</sup> szignifikánsan javította az átstrukturálások sikerességét, de azon átstrukturált hitelek esetében is magas a sikeresen átstrukturált szerződések aránya, ahol más módon strukturálták át az ügyleteket. E két utóbbi alkategória összességében az átstrukturált forinthitelek körülbelül 70 százalékát lefedi, átlagosan 89 százalékos siker-rátával.

A fentiek alapján megállapítható, hogy a forinthitelek átstrukturálásának **sikerességét** döntően az **esedékes törlesztőrészlet** nagysága, a **hitel életkora**, valamint a zálogbejegyzés **ranghelye** és a **törlesztőrészlet-csökkentés** ténye határozza meg. Megállapítható továbbá, hogy a forinthitelek eddigi átstrukturálásai a devizahitelekénél jóval nagyobb arányban bizonyultak sikereseknek.

<sup>40</sup> Ezen változót mi hoztuk létre azon átstrukturált ügyletek esetében, amelyeknél a bank nem jelölt meg semmilyen átstrukturálási stratégiát. Feltételeztük tehát, hogy ha történt átstrukturálás, annak valahogyan a törlesztési feltételek változásában kellett lecsapódnia, ennek pedig legkevésbé specifikus megjelenése a törlesztőrészlet moratórium.



32. ábra: Az átstrukturálások sikeressége a forinthiteleknél



Megjegyzés: Az ábra alsó sorában ovális szegéllyel az adott kategóriában található átstrukturált ügyletek közül a sikeresen átstrukturált aránya látható. Az ábra alján szögletes szegéllyel az adott végpontnak megfelelő karakterisztikájú ügyletek elemszáma található a sokaság arányában.

Forrás: MNB jelzáloghitel adatbázis.

#### 7.4. Nemteljesítő portfólió kockázati profil szerinti szegmentációja

A nemteljesítő jelzáloghitel-portfólió tisztításában a hiteladósok fizetőképességének tartós helyreállítása lehet a legfontosabb cél, melynek kiemelt eszköze a fenntartható banki átstrukturálás. Az átstrukturálások motivációinak és sikertényezőinek vizsgálata mellett ezért megkerülhetetlen a következő kérdések vizsgálata:

- Hogyan jellemezhető a nemteljesítő hitelállomány az átstrukturálások kockázatainak szempontjából: milyen ún. **kockázati profilok** képezhetők az átstrukturálás sikertényezőinek felhasználásával?
- Milyen **rétegek** képezhetők a kockázati profilok és az adósok magatartási jellemzőinek (attitűdjeinek) kombinációból?

A 7.3 fejezetben feltárt sikertényező felhasználásával a forint- és a (korábbi) devizahitel-állományban is meghatározhatók alacsony és magas kockázati profilú csoportok: ezen csoportok jellemzője, hogy az átstrukturálás motiváltóságát vagy az átstrukturálás sikerességét mérő arányszámok relatíve magasabbak vagy alacsonyabbak. A klasszifikáció során azonosítottuk azokat a jellemzőket, amelyek a fizetési képesség csökkenésével állnak összefüggésben, és amelyek a 3. fejezetben részletezett okokra vezethetők vissza (pl.: tartós munkanélküliség vagy jövedelem-kiesés, túlzott eladósodás, alacsonyabb hitelezési standardok stb.). Ezek nagyjából hasonlóak a forint és a devizahitelek esetében is, különbség a kiterjedtségben lelhető fel. A kockázati profilok kialakításához a klasszifikációs eljárásokkal meghatározott „végpontokat” (a döntési fák sikeresnek, illetve sikertelennek tekintett ágainak végpontjait) besoroltuk alacsony, illetve magas kockázati osztályokba, majd a végpontokban lévő hitelügyletek jellemzői alapján (a kapcsolódó vágási értékek és azok struktúrája alapján) a jelzáloghitel adatbázisból lehatároltuk a hasonló jellemzőkkel bíró hitelügyleteket tartalmazó – és ebből a szempontból homogénnek tekintett – csoportokat. A homogén csoportokhoz ezt követően hozzárendeltük a klasszifikációs eljárással meghatározott – vonatkozó – motivációs és sikerességi rátákat. Feltételezve, hogy az egyes fák reprezentatív becslését adják az motivációs, illetve a sikerességi valószínűségeknél, megállapítottuk az aggregált kockázati osztályok (magas és alacsony) rész minta jellemzőit (13. táblázat).

A nemteljesítő portfólióban a **magasabb kockázatú** ügyleteknek **magasabb a részaránya**: bár a forinthitelek esetében nagyjából kiegyenlített a portfólió, a sokkal nagyobb méretű devizahitel-portfólióban a magas kockázatú ügyletek aránya **85 százalékot** tesz ki, amely kedvezőtlenebb átstrukturálási potenciált kínál a hitelezőknek.

13. táblázat: Kockázati profilok a klasszifikációs eredmények tükrében

	Devizahitelek		Forinthitelek	
	Alacsony kockázatú adósok	Magasabb kockázatú adósok	Alacsony kockázatú adósok	Magasabb kockázatú adósok
<b>Főbb jellemzők</b>	Válság után folyósított, 10 évnél hosszabb futamidő, magas háztartási jövedelem, alacsony PTI mutató	Tartós munkanélküliség/betegség, alacsony jövedelem, magas PTI érték, válság előtt folyósított ügylet	Alacsony PTI, relatív magasabb jövedelem, válság után történő folyósítás (magasabb standardoknak való megfelelés)	Tartós munkanélküliség/betegség, alacsony jövedelem, magas PTI érték, válság előtt folyósított ügylet, többféle adósság
<b>NPL portfólión belüli részarányuk*</b>	darabszám: 15% állomány: 15%	darabszám: 85% állomány: 85%	darabszám: 42% állomány: 55%	darabszám: 58% állomány: 45%
<b>Átstrukturálás relatív motivációja, lehetősége</b>	64-84%	21-44%	55-67%	17-34%
<b>Átstrukturálás sikeressége</b>	67-74%	29-39%	78-80%	4-5%
<b>Átstrukturálás lehetséges sikertényezői</b>	Értékálló fedezet, kiegyensúlyozott háztartási jövedelem, alacsony összevont adósság	Relatív magasabb jövedelem, bevonható adóstársak (családtagok) magasabb száma, fedezet kisebb értékcsökkenése (kedvező földrajzi elhelyezkedés)	Relatív idősebb szerződések (3-4 évnél idősebb), alacsony összevont adósság, futamidő hosszabbítás vagy egyéb törlesztőrészlet csökkentési intézkedés	Fiatal szerződések: futamidő hosszabbítás

Forrás: MNB jelzáloghitel adatbázis

Az átstrukturálási klasszifikáció összességében a következő főbb megállapítások tehetők. **Devizahitelek** esetén az **alacsony kockázatú** szegmensben jellemzően 64-84 százalék közötti az átstrukturált ügyletek motivációs rátája, míg az átstrukturálás **67-74 százalékos** valószínűséggel lehet sikeres egy ilyen hitelügylet esetében. A **forinthitelek**nél az átstrukturálás lehetősége 55-67 százalékos, míg **sikerrátája** a devizahitelekénél magasabb, **78-80 százalékos**. A **magas kockázatú** szegmensben azonban kedvezőtlenebb a kép: az átstrukturálás motivációja/lehetősége mindössze 21-44 százalékos a devizahitelek, míg 17-34 százalékos a forinthitelek esetében, míg **sikerrátájuk** rendre **30-40**, illetve **4-5 százalékos**.

Elemzésünket a jelzáloghitel adatbázis adatai alapján a jelenlegi nemteljesítő hitelállományra és a múltbeli átstrukturálási tapasztalatokra végeztük el. Feltételezve azt, hogy mind az adatbázis, mint a múltban végrehajtott átstrukturálás tapasztalatai, illetve az átstrukturált hitelügyletek jellemzői reprezentatívnak tekinthetők a jelenlegi – még nem átalakított – nemteljesítő hitelállományra nézve, közelítő becslés adható a portfólió átstrukturálási potenciáljáról. A klasszifikációs eljárás eredményeként kapott motivációs rátákat felső határértékként, míg a sikerességi rátákat alsó határértékként értelmezve megállapítható, hogy a nemteljesítő jelzáloghitel-állomány (szerződések) mintegy 45-50 százaléka alkalmas *lehet* fenntartható banki átstrukturálásra.

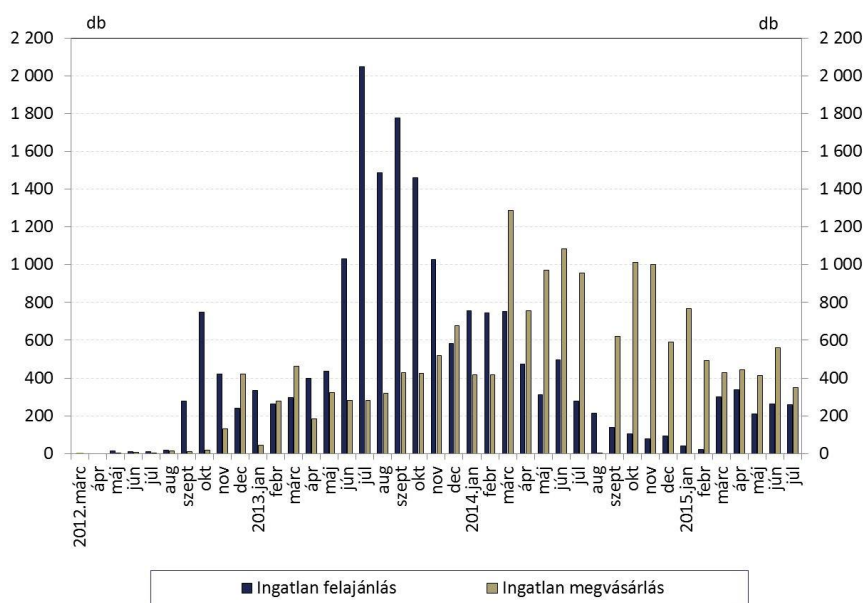
## 7.5. Nemzeti Eszközkezelő szerepe a portfóliótisztításban

A Kormány által létrehozott Nemzeti Eszközkezelő Zrt. 2012 márciusa óta aktív szereplője a lakossági jelzáloghitel-portfólió tisztításának. A 2011-ben alakult – a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. tulajdonában álló – társaság küldetése szerint a hitelszerződéseiből eredő kötelezettségeiknek eleget tenni nem tudó, szociálisan rászoruló családok számára nyújt segítséget az adósságcsapdából való végleges kikerülésre. A konstrukcióban a hitelszerződés meghatározott paramétereit alapján és szociális szempontoknak is megfelelő adósok, az első helyi jelzálogjogosult hitelező előzetes elvi jóváhagyásával felajánlják megvételre a fedezetként szolgáló ingatlanjukat a Magyar Államnak. Az alkalmassági feltételek ellenőrzését követően az Eszközkezelő vételár-felosztási tervet készít, melyben vételi ajánlatot tesz a jogszabályban meghatározott diszkontok és kielégítési hányadok alkalmazásával a pénzügyi intézménynek minősülő – az ügyletben vétőjoggal bíró – jelzálogjogosultaknak. Amennyiben a vétőjoggal rendelkező hitelezők elfogadják az ajánlatot és az ingatlan megfelel az Eszközkezelő által lefolytatott műszaki átadás-átvételi követelményeknek, megtörténhet a tranzakció: a vételár kifizetését követően a hiteladós tartozás-elengedő nyilatkozatot kap a

pénzügyi intézmény hitelezőktől, ezáltal megszabadul a fedezetérték feletti tartozásrésztől. A nem pénzügyi intézmény hitelezők fennmaradó követeléseai azonban továbbra is érvényesek maradnak, így az adós nem mentesül például a közműtartozások, a telefonszámla vagy esetlegesen a társasházi közös költség hátralék terhe alól. A NET program kedvező díjszabású, határozatlan időre szóló lakásbérleti konstrukciót biztosít a hiteladósok számára, hatéves visszavásárlási jog fenntartásával, ami reális lehetőséget jelent az elvesztett tulajdon visszaszerzésére.

A NET program eddigi működése során a bankok és az ügyfelek közösen összesen több mint 25 ezer ingatlant ajánlottak fel megvételre, melyből **2015 április végéig 16 047 db**, július végéig pedig már összesen 17 390 db ingatlan tényleges megvásárlása történt meg, megközelítőleg 64 milliárd forint értékben. A program havi 1 500 db ingatlan megvásárlását teszi lehetővé, azonban a tényleges tranzakciók száma jelentősen elmarad az ettől: az indulás óta eltelt 3,5 évben havonta átlagosan 434 db ingatlan cserélt gazdát. A felajánlások és a megvásárlások időpontja között átlagosan 8 hónap telt el – az ügyletek 90 százalékát egy éven belül sikerült lezárni (33. ábra).

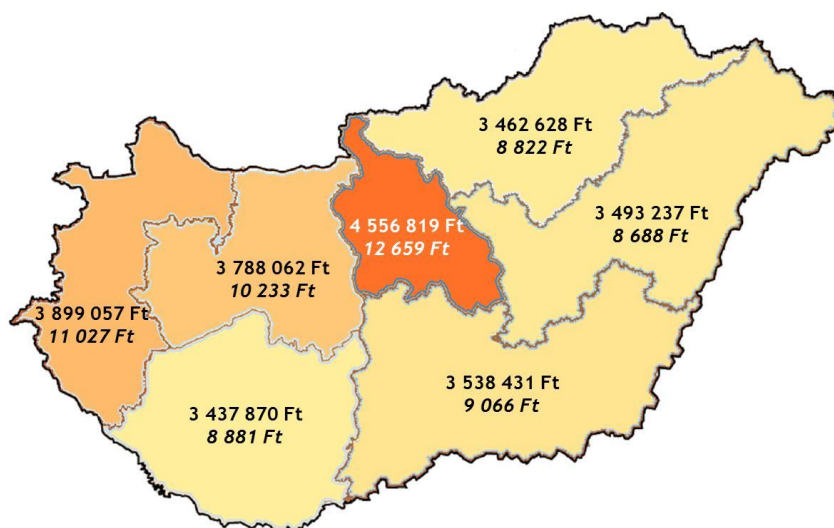
33. ábra: NET programban megvásárolt ingatlanok felajánlásának és megvásárlásának dinamikája



Forrás: NET Zrt.

A megvásárolt portfólió 35 százaléka három megyére koncentrálódik (Budapest és Pest megye együtt 14, Borsod-Abaúj-Zemplén 11, illetve Szabolcs-Szatmár-Bereg megye 10 százalékkal részesül), míg a nyugat-magyarországi régió megyéi 2 százalék alatti részesedéssel bírnak. Az ingatlanok 40 százaléka kisebb városokban, 37 százaléka pedig községekben fekszik – mindössze 23 százalékuk található a fővárosban vagy a megyei jogú városokban. A fedezeti ingatlanok átlagos vételára – illeszkedve a jogszabályban meghatározott diszkontokhoz és az ingatlanok forgalmi értékéhez – régióként eltér: a legmagasabb átlagos vételarat a közép-magyarországi régióban, a legalacsonyabbat pedig a dél-dunántúli régióban fizetett ki az Eszközkezelő. Az átlagos havi lakásbérleti díj mértéke a vételárhoz illeszkedő mintázatot követve 8 és 13 ezer forint között mozog (34. ábra).

34. ábra: Átlagos ingatlan vételár és bérleti díj a NET programban



Forrás: NET Zrt.

A vétőjoggal rendelkező hitelezők átlagosan 21-86 százalékos követelés-elengedést biztosítottak az adósok számára, mely messze a legkedvezőbb – az adós szemszögéből nézve – a jelenlegi portfóliótisztító eszközök közül (14. táblázat). Az ügyletek döntő többségében csak egy jelzálogjogosult hitelező szerepelt az ingatlan tulajdoni lapján, és összesen 2 600 ügylet esetében kellett több hitelezőt is feltüntetni a vételár-felosztási tervben.

14. táblázat: NET programban kiváltott hitelek

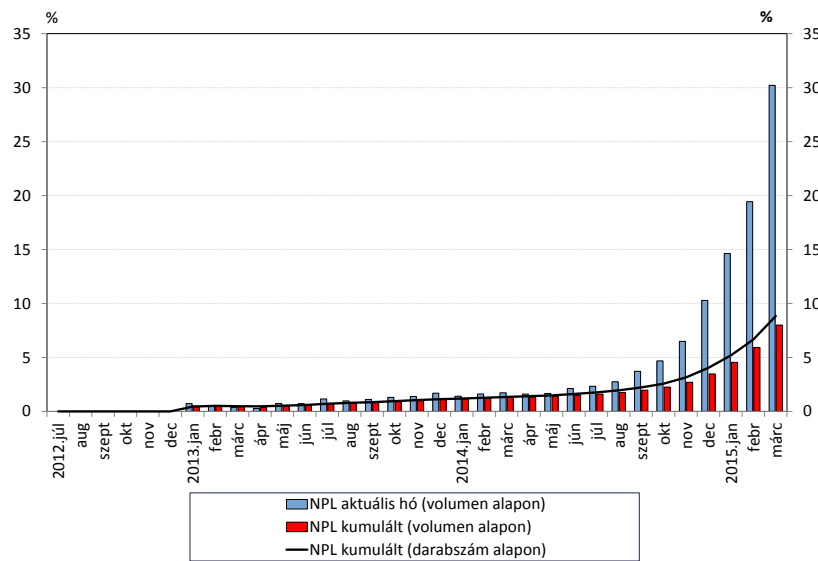
Vételár kategória (1)	Ügyszám (db) (2)	Jelzáloghitel-szerződésben meghatározott hitel ÁTLAG (3)	Vételár ÁTLAG (4)	Vétőjoggal rendelkező hitelezők által bejelentett követelés ÁTLAG (5)	Vételár felosztásban szereplő egyéb hitelezők követelései ÁTLAG (6)	Követelés-elengedés mértéke ÁTLAG ((5)-(4))/(5) (7)
1 millió forint alatt	241	3 033 179	792 741	5 451 969	36 525	85,5%
1 és 2 millió forint között	2 950	3 445 143	1 589 240	6 018 480	43 257	73,6%
2 és 3 millió forint között	4 123	4 211 630	2 535 759	7 277 146	47 654	65,2%
3 és 4 millió forint között	3 859	4 718 543	3 547 433	8 167 395	55 305	56,6%
4 és 5 millió forint között	2 738	5 169 421	4 480 782	9 114 240	70 961	50,8%
5 és 6 millió forint között	1 487	5 461 841	5 465 147	9 611 394	56 905	43,1%
6 és 7 millió forint között	1 062	5 919 225	6 489 979	10 454 776	73 011	37,9%
7 és 8 millió forint között	475	6 417 778	7 403 436	11 493 659	87 398	35,6%
8 és 9 millió forint között	187	6 382 989	8 454 507	11 411 734	109 421	25,9%
9 és 10 millió forint között	149	6 452 421	9 461 554	11 970 004	109 591	21,0%
10 és 11 millió forint között	119	7 502 075	10 495 645	14 027 861	335 902	25,2%

Forrás: NET Zrt.

A megvásárolt ingatlanportfólió minőségét érintően érdemes megjegyezni, hogy mintegy 10 ezer ügyletnél a tranzakciót megelőző műszaki átadás-átvételi eljárás során a leendő bérlők műszaki hibajavítást vállaltak – ennek hiányában nem került volna sor a tranzakcióra<sup>41</sup>. Közös költség nemfizetése miatt 351 bérlőt kellett külön felszólításban részesíteni, és 135 ügyletnél a NET Zrt. állt helyt a társasház felé, átlagosan 170 ezer forint tartozás megfizetésével. A bérleti díjfizetési kötelezettségüknek eleget nem tevő bérlők száma a program indulásától kezdve folyamatosan emelkedik: míg 2012-ben marginális volt a nemteljesítő bérlők száma, addig az idén márciusban esedékes (kiszámlázott) díjak 32 százaléka nem érkezett meg az Eszközkezelő számlájára április 30-ig. Az idei első negyedévet tekintve így a nemteljesítési arány – volumen alapon – 21,6 százalékot ért el: a teljes portfóliót és a program indulásától eltelt teljes időszakot vizsgálva a lejárt és a teljesített bérleti díjak egyenlege közel 8 százalékos negatívumot mutat (35. ábra).

<sup>41</sup> A 10 ezer ügyletből mintegy 330 esetben azonban a NET Zrt. végezte el a szükséges beavatkozást a hiteladós helyett.

35. ábra: Nemteljesítési arányok a NET programban

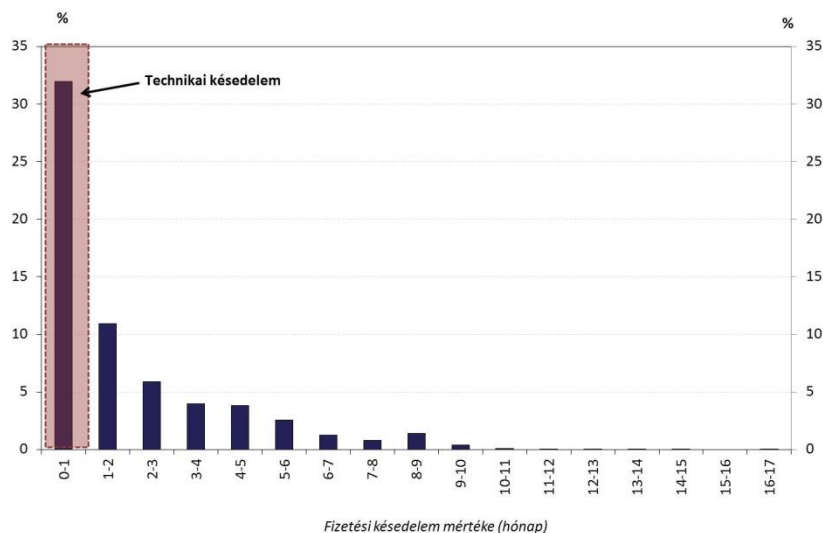


Megjegyzés: „Aktuális hó” az adott hónapban esedékes és az abban a hónapban befizetett bérleti díjak különbségéből kalkulált mutató. A „kumulált” a NET program indulásától számított kumulált esedékes bérleti díjak és a befizetett bérleti díjak különbségéből kalkulált mutató.

Forrás: NET Zrt.

A problémamentes szerződések aránya a 2015. április végi adatok alapján 37 százalék, és hasonlóan magas a legfeljebb 30 napos fizetési késedelemben lévők aránya (32 százalék) is. 90 napon túli késedelemmel a szerződések közel 21 százaléka rendelkezett (36. ábra).

36. ábra: Késedelmes szerződések késedelmi idő szerinti megoszlása



Forrás: NET Zrt.

Bérleti díj nemfizetése miatt 1 240 bérlő kapott „utolsó felszólítást”, és 868 esetben már meg is történt a szerződés felmondása<sup>42</sup>. A felmondást követően a volt bérlő lehetőséget kap a NET Zrt. felé fennálló tartozásainak rendezésére egy adósságrendezési és együttműködési megállapodással. A megállapodás időtartamára határozott idejű bérleti szerződés biztosítja a további lakhatást, mely határozatlan idejű szerződéssé alakítható az adósságrendezési eljárás

<sup>42</sup> Több felmondási indok is létezik – ezek közül csak az egyik a bérleti díj nemfizetése.

sikeres lezárásával. Az adósságrendezést – a megállapodás kötelező elemeként – egy mentorprogram keretében segítő szervezetek támogatják (Magyar Máltai Szeretetszolgálat, Magyar Református Szeretetszolgálat). A nyár közepéig 484 db határozott idejű szerződés jött létre – 415 db a bérleti díj nemfizetése miatt – és az Eszközkezelő az év végéig nagyjából 1 500 db ilyen kontraktussal számol.

A Nemzeti Eszközkezelő Zrt. jelenleg **kulcsszereplő a banki fedezetértvényesítések során**. Az eladott fedezeti ingatlanok döntő többségét a Magyar Állam vásárolja meg a NET program részeként: a pénzügyi intézmények 2013 és 2015 második negyedévének vége között hozzávetőlegesen 18 500 fedezeti ingatlant értékesítettek. Az ebben az időszakban **eladott ingatlanok mintegy 78 százalékát**, csaknem 14 500 darabot a Nemzeti Eszközkezelő Zrt. vásárolta fel. Mindezek alapján az elmúlt két és fél évben a pénzügyi közvetítők piaci alapon csupán közel 4 000 esetben érvényesítették zálogjogukat a fedezeti ingatlan értékesítésével, amely a nemteljesítő portfólió 2 százalékát teszi ki szerződésszám alapján. A NET programot eredetileg összesen 5, majd 25 ezer ingatlan megvásárlására tervezték, azonban népszerűsége miatt a Kormány az elmúlt időszakban döntött a bővítésről, így **újabb 10 ezer ingatlan megvásárlására nyílt lehetőség**. Elemzésünk során megvizsgáltuk, hogy az ősszel életbe lépett jogszabályi változás alapján a nemteljesítő hiteladósok mekkora hányada lehet alkalmas a kibővített programra. Közelítő becslésünk alapján az alkalmassági feltételek módosításával maradéktalanul kihasználható lesz a program.

## 7.6. Magáncsőd eljárás lehetőségei a portfóliótisztításban

Idén szeptemberben lépett hatályba a természetes személyek adósságrendezéséről – népszerűbb nevén magáncsőd – eljárásról szóló törvény<sup>43</sup>. A jogszabály preambuluma szerint az eljárás lehetőséget biztosít a túladosodott hiteladósok számára – családi csődvédelem biztosítása mellett – fennálló tartozásaik meghatározott részének törlesztésére és együttműködésük esetén az adósságcsapdából való végleges kikerülésre. Az eljárás egy bíróságon kívüli egyezségkötési, illetve egy bírósági szakaszból állhat attól függően, hogy az adós és a hitelezők képesek-e megegyezni az adósságtörlesztés részleteiről, valamint hogy az adós teljesíti-e a megkötött megállapodásban (bírósági határozatban) vállaltakat. A magáncsőd eljárás első körben az adós és a hitelezők egyezségkötését írja elő: amennyiben ez nem jön létre, második lépésként bírósági egyezségkötést, ennek hiányában pedig utolsó lépésként kényszeregyezséget (bírósági határozathozattal) ír elő. Az eljárás során, amennyiben a hiteladós nem tartja magát a vállalásaihoz (az adósságrendezési tervhez) vagy rosszhiszeműen jár el, a magáncsőd eljárás lezárul, és végrehajtási eljárás indul. A magáncsőd eljárással a jogalkotók célja a minimális jövedelemmel és vagyonnal rendelkező, valamint mérsékelten túladosodott személyek fizetőképességének helyreállítása, nem célja viszont a túlzottan eladósodottak védelme (vagyonérték kétszeresét meghaladó adósságot felhalmozó adósok). Az eljárás során létrejövő adósságrendezési megállapodás (vagy bírósági határozat) egy legfeljebb hét éves kontrollált törlesztési időszakot követően lehetőséget nyújt – a jogszabályban meghatározott minimális hitelezői megtérülések teljesülése esetén – a fennmaradó adósságok elengedésére.

A magáncsőd népszerűsége és várható eredményessége jelen pillanatban nem ítéhető meg: a fókuszcsoporthoz és kérdőíves felméréseink alapján az adósok körében egyelőre általánosan elutasított az eljárás, és a banki interjúk során is talákoztunk olyan véleménnyel, miszerint az eljárás komplexitása valószínűleg inkább távol tartja majd a potenciális érdeklődőket, vagy akár az ügyfelek egy része újabb időhúzásra alkalmas eszközként tekinthet majd az eljárásra annak komplexitása és nehézkes előrehaladása okán. Az interjúkon konszenzusos vélemény alakult ki arról, hogy a belépéshez szükséges dokumentáció nagy adminisztrációs teher, azonban a bírósági szakasz előtti egyezségkötési lehetőség olyan ügyleteket is „kimozdíthat a holtpontról”, ahol eddig harmadik fél akadályozta meg az önkéntes értékesítés vagy bíróságon kívüli árverés keretében történő fedezetértvényesítést.

A magáncsőd eljárás keresleti oldalának feltérképezéséhez a reprezentatív kérdőíves felmérés és a jelzáloghitel adatbázis adatait felhasználva közelítő becslést végeztünk az eljárásba bevonható hiteladósok számával kapcsolatosan (15. táblázat). Becslésünk során több megszorítással kellett élnünk, igazodva a felmérés lehetőségeihez: a jelzáloghitel adatbázis – szerződésszám alapú – megoszlására támaszkodtunk a késedelmes napok pontos számával kap-

<sup>43</sup> 2015. évi CV. törvény a természetes személyek adósságrendezéséről.



csolatosan, illetve jelen becslésre is igaz a válaszadók által megjelölt jövedelmekkel kapcsolatos „zaj” vélelmezhető jelenléte. További korlátozó feltételként kellett élnünk az adósságrendezésbe bevonható jövedelmeket illetően, miáltal a következő öt év várható jövedelmeinek előrejelzése meghaladta mind a kérdőíves felmérés kereteit, mint a válaszadók pénzügyi tervezési képességeit.

15. táblázat: Magáncsöd eljárásba bevonható hiteladósok köre – becslés

Jogsabályi hely	Jogsabályi feltétel	Szűrési feltétel	Nemteljesítő hiteladósok arányában (%)
2015. évi CV. törvény 7.§ (1/a)	Összes fennálló tartozás 2 és 60 millió Ft közötti	A hitel jelenleg fennálló állománya a feltételeknek megfelel	74,7%
2015. évi CV. törvény 7.§ (1/b)	Összes fennálló tartozás és teljes vagyon arány 100 és 200% közötti. Vagyonba beleértendő a következő 5 évre számított, adósságrendezésbe bevonható jövedelme is	"Loan-to-wealth" érték a feltételeknek megfelel. A következő 5 évre számított jövedelmet nem tudtuk figyelembe venni	18,2%
2015. évi CV. törvény 7.§ (1/e)	A hátrasorolt tartozások száma nem haladja meg az ötöt	Legfeljebb 4 szolgáltató felé lehet a háztartásnak tartozása	14,7%
2015. évi CV. törvény 7.§ (1/d)	Legalább egy, 90 napja lejárt tartozása van, legalább 500 ezer Ft értékben	Hitelintézeti adatszolgáltatás alapján számított arányszám alkalmazásával: 90+ állomány 70,9 százaléka legalább 500 ezer Ft lejárt tartozással, szerződésszám alapon.	<b>11,0%</b>

Megjegyzés: a százalékos érték az adott szűrési feltételnek és a megelőző feltételeknek megfelelő szegmens teljes sokasághoz viszonyított arányát mutatja.

Forrás: MNB becslés.

Az adatok alapján megítélésünk szerint a **nemteljesítő hiteladósok mintegy 11 százaléka** (a hitelügyletek 11,6 százaléka), **hozzávetőleg 15 ezer adós számára lehet reális alternatíva az adósságrendezési eljárás.**

### 7.7. A portfóliótisztítás jogi és adminisztratív akadályai

A hatékony banki portfóliótisztítást jelenleg számos jogi és adminisztratív akadály gátolja – kifejezetten a jelzáloghitel-tisztítása kapcsán három fő terület azonosítható: a **fedezetérvényesítést és a kiűritést** (birtokbavételt) érintő szabályozási környezet anomáliái, a követelés-elengedéshez kapcsolódó **személyi jövedelemadó-fizetési kötelezettség**, valamint **egyéb adminisztratív tényezők** nehezítik.

A **bírósági végrehajtási eljárás** gyors és eredményes lefolytatását egyrészt a *végrehajtói kar túlterheltsége*, másrészt a *tényleges motivációs eszközök hiánya*, harmadrészt pedig az *„életidegen” eljárásrendi szabályozás* akadályozza.

A végrehajtói kar túlterheltségét csökkenteni hivatott **önkéntes értékesítés** gyakorlata – az eljárás szabályozatlansága miatt – kevésbé népszerű. Az önkéntes értékesítés „neuralgikus pontja” a vételár felosztása, mert – szabályozás hiányában – a kedvezőtlenebb ranghelyen lévő jelzálogjogosultak jellemzően nem fogadják (vagy fogadhatják) el követelésük részleges térülését (vagy elengedését) annak ellenére sem, hogy egy esetleges végrehajtási eljárás során sem kerülnének előnyösebb helyzetbe. Az önkéntes értékesítés ezen túlmenően az adósok számára sem mindig vonzó alternatíva, hiszen még átmeneti időre sem enyhíti az ingatlan elvesztését követő időszak lakhatási gondjait<sup>44</sup>. A **bíróságon kívüli árverés** – mely szintén a végrehajtói kar túlterheltségének csökkentését segíthetné – eljárásrendi szabályozása nem tér ki a vételár-felosztási algoritmusra, az önkéntes értékesítés során megismert problémát okozva ezzel. Célszerű lenne lehetővé tenni a Magyar Állam számára is, hogy a részleges vagy teljes követelés-elengedést adjon bizonyos ügyletekben, ez ugyanis lendületet adhatna az önkéntes fedezetértékesítésnek vagy a bírósági árverésen kívüli értékesítésnek.

<sup>44</sup> Néhány bank ezért a vételárrész bizonyos hányadának visszahagyásával ösztönzi az adósokat az önkéntes értékesítés alkalmazására. A visszahagyott összeg akár fél éves időszakra is átmeneti segítséget tud nyújtani a hiteladós lakhatásában.

Az eredményes és gyors eljárások lefolytatását jelentősen hátráltatja a **végrehajtók területi monopolhelyzete**<sup>45</sup>: a végrehajtók kiválasztása nem a szakmai hozzáértésen, a leterheltségen, a végrehajtó egyedi ismeretein, esetleg a hitelezők visszacsatolásán alapul, így a hitelező (végrehajtást kérő) akkor sem választhat másik végrehajtót, ha nem elégedett az eljárás hatékonyságával vagy eredményességével. A végrehajtók **díjazási rendszere** és az eljárás **díj-struktúrája** megítélésünk szerint több szempontból sem hat ösztönzőleg:

- A végrehajtót munkadíj, költségtérítés (készkiadás és költségátalány) és behajtási jutalék, míg a Magyar Bírósági Végrehajtói Kamarát általános költségátalány illeti meg. A munkadíj az ügyérték alapján kerül meghatározásra: amennyiben több végrehajtási eljárás van egy hiteladós ellen folyamatban, a végrehajtó mindegyik ügyben külön-külön jogosult munkadíjat felszámítani. Mindezek következtében a végrehajtási eljárás aránytalanul drága – az eljárás teljes költsége az árverés során befolyt összeg akár több mint 15 százalékát is elérheti, jelentősen csökkentve ezzel a hitelező megtérülését, indokolatlanul nagy terhet róva továbbá a hiteladósokra is (16. táblázat). Az ügyérték nagysága ezen felül nem áll arányban az elvégzendő munkamenynységgel<sup>46</sup>, ami az adósok terheit további 25-40 százalékkal növelheti a díjak kötelezettenkénti megfizetésével.
- Munkadíj abban az esetben is fizetendő, ha az adós önként teljesít, vagy a hitelező és az adós egyezséget köt, vagy a végrehajtás során befolyt összeg nem fedezi a munkadíjat. Utóbbi esetben a különbözetet az adós helyett a hitelezőnek (végrehajtást kérőnek) kell kifizetnie. Az illeték kivételével a végrehajtás költségeit a hiteladós viseli – melyet az eljárás során a hitelezőnek kell megelőlegeznie. Az előlegfizetés időpontjában ráadásul a hitelező nincs mindazon információk birtokában, amely alapján felmérhetné az eljárás várható sikerét. Mindezek következtében a végrehajtó akkor is részesül a munkadíjban, ha „érdemi” eredmény nélkül zárul le az eljárás, az előleg intézménye pedig nem ösztönzi őt az eljárás gyors és hatékony lefolytatására.
- A végrehajtás során felmerült költségek elsőbbséget élveznek a kielégítési sorrendben, mely szintén nem ösztönzi megfelelően a végrehajtót a behajtott összeg maximalizálásában.

16. táblázat: Végrehajtási költségek egy átlagos, 10 millió forint forgalmi értékű ingatlan esetében

TÉTELEK MEGNEVEZÉSE	KÖTELEZETT	KEDVEZMÉNYEZETT	KÖLTSÉG
ILLETÉK	Hitelező	Állam	1% (100 000 Ft), 3% (300 000 Ft) ha a végrehajtás a fővárosi törvényszéki végrehajtó feladatkörébe tartozik
ÁLTALÁNOS KÖLTSÉGÁTALÁNY	Hiteladós	Magyar Bírósági Végrehajtói Kamara	500 000 Ft ügyérték felett 1% (100 000 Ft)
VÉGREHAJTÓ MUNKADÍJA	Hiteladós	Végrehajtó	160 000 Ft
VÉGREHAJTÓ KÖLTSÉGTÉRÍTÉSE	Hiteladós	Végrehajtó	minimum 80 000 Ft, amelyet a készkiadás költségei tovább növelhetnek
BEHAJTÁSI JUTALÉK	Hiteladós	Végrehajtó	50%-os diszkonttal történő értékesítés, azaz 5 millió forint behajtott összeg esetén 500 000 Ft
ÖSSZESEN:*	-	-	<b>1 140 000 Ft (A példában szereplő behajtott összeg 22,8 százaléka)</b>
- EBBŐL A VÉGREHAJTÓT MEGILLETŐ:	-	-	<b>740 000 Ft (a példában szereplő behajtott összeg 14,8 százaléka)</b>

Forrás: MNB becslés.

<sup>45</sup> A hiteladós lakhelye vagy a végrehajtás alá vont ingatlan helye szerint illetékes végrehajtó folytathatja le az eljárást.

<sup>46</sup> Hiszen a végrehajtó hasonló mennyiségű munkáért eltérő díjazásra lehet jogosult.



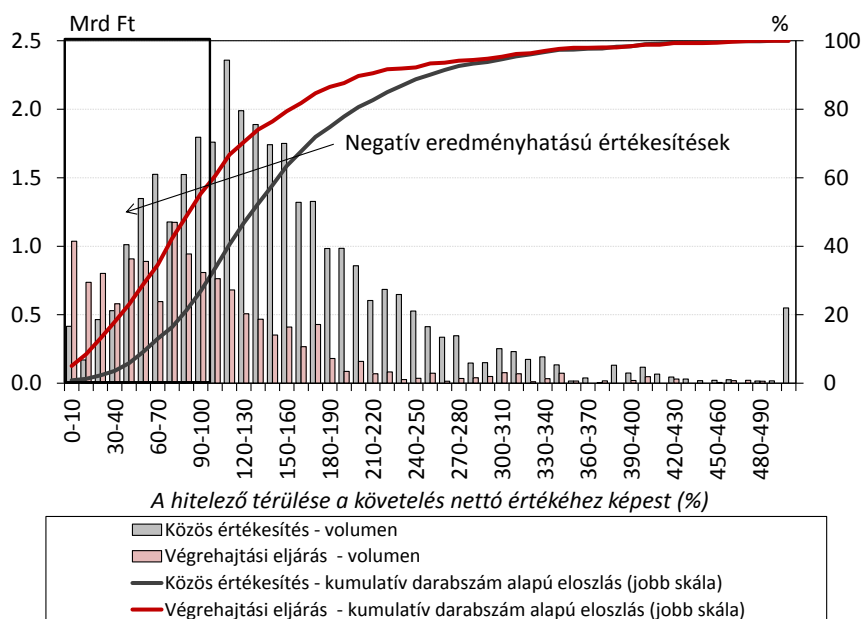
\*Fővárosi törvényszékhez tartozó ügy esetén.

A végrehajtási **eljárás hossza tervezhetetlen** a bankok számára, jelentős részben a végrehajtókra vonatkozó határidők gyenge kikényszeríthetősége, és az árverési cselekmények rendkívül nagy időigénye miatt. A bírósági végrehajtásról szóló törvény nem szabályozza részletesen az eljárás egészének, illetve egyes szakaszainak határidejét, továbbá a végrehajtói megkeresések teljesítésének (megválaszolásának) eljárási idejét sem.

Az **árverési gyakorlat** jelentősen eltér a piaci alapú ingatlan adásvétel során megszokott (elvárt) gyakorlattól: az árverésre bocsátott ingatlanok előzetes megtekintésére sok esetben nincs *tényleges* lehetőség, továbbá az elektronikus árverési felület adattartalma és megjelenése elmarad az átlagos piaci elvárásoktól. Tovább csökkenti a sikeres árverés lehetőségét az ingatlan becsértékének „beragadása”<sup>47</sup>, illetve az, hogy lakóingatlanok esetén a legtöbb esetben a becsérték 70 százalékánál alacsonyabb liciteket be sem fogad az elektronikus árverési rendszer. Eredménytelen végrehajtási eljárást – vagyis két sikertelen árverést – követően a hitelezőnek az eredeti hitel biztosításának megszerzéséért az átveendő vagyontárgy értékének felét (lakóingatlan esetén 70 százalékát) meg kell fizetnie a végrehajtási díjakon felül, mely újabb terhet jelent a hitelező számára.

A **kiürítési (birtokbavételi) eljárás** szabályozása és a vevő jogosítványainak gyengesége miatt sikeres árverést követően – amennyiben a bent lakó nem hagyja el önként az ingatlant – a vevőnek kell hosszadalmas és költséges kiürítési eljárást kezdeményeznie a végrehajtónál: a licitet követő 15 napon belül azonban már ki kell fizetnie a vételárat. Nem szankcionálható továbbá a hiteladós ingatlanban tett szándékos károkozása, rongálása, amely szintén elriasztja, vagy jelentős diszkont alkalmazására ösztönzi a potenciális vevőket.

37. ábra: A bankok által piaci alapon értékesített fedezeti ingatlanok eloszlása a hitelező térülése szerint



Forrás: MNB.

A végrehajtási eljárással kapcsolatos adminisztratív korlátok hatása visszatükröződik a fedezetértékesítések statisztikáiban is: 2013 év eleje és 2015 második negyedévének vége között összesen mintegy 4 000 piaci alapú értékesítés történt<sup>48</sup> – ebből valamivel több, mint 1 100 ügyletet kezelt a végrehajtói rendszer, 2 900 esetben pedig a bankok és az adósok közösen értékesítették az ingatlant. A bankok a zálogjog nehéz érvényesíthetősége miatt vélhetően csak a legjobb megtérülést biztosító követelések esetén kezdeményezik az értékesítést. Ezt mutatja, hogy azon követelések átlagos térülése a nettó értékhez képest, ahol a bank az adóssal közösen értékesítette az ingatlant, közel 200 száza-

<sup>47</sup> A becsérték a végrehajtási eljárás során 3 évre rögzül, amely így nem tudja rugalmasan követni a piaci ár változásait.

<sup>48</sup> Ebben az időszakban a NET Zrt. mintegy 14 500 ingatlant vásárolt meg.

lékos, míg a bruttó követeléshez képest átlagosan közel 60 százalékos. Végrehajtási eljárás során értékesített ingatlanok esetén a bankok átlagos térülése a magas költségek miatt ennél valamivel alacsonyabb, a nettó értékhez képest 150 százalék, míg a bruttó értékhez képest 50 százalék. A bankok összességében a közös értékesítések során 8,7 milliárd forint eredményt értek el 1 606 db pozitív és 617 darab negatív térülést biztosító eladás együtteseként, míg a **végrehajtás eljárás alatt értékesített ingatlanok 1,1 milliárd forintos veszteséget generáltak** 416 db pozitív és 509 db negatív megtérülést biztosító ügylet együttes hatásaként.. Ezzel a bankok az elmúlt másfél évben a fedezeti ingatlan közös értékesítése révén csaknem bruttó 34 milliárd forintnyi problémás jelzáloghitel állományt tisztítottak ki mérlegükből, míg végrehajtási eljárásban csupán 14 milliárd forintnyit (37. ábra).

A követelés-elengedéssel kapcsolatos **személyi jövedelemadó-szabályozás**<sup>49</sup> bizonytalansága miatt – nem egyértelmű a törvényben szereplő „egyenlő bánásmód elvének” pontos jelentése – a bankok az adósság-elengedés során adóhatósági büntetés kockázatát futják, mely gátolja az elengedésről szóló döntéseket.

A portfóliótisztítást gátló egyéb adminisztratív tényezőkkel kapcsolatosan megemlíthető a **felmondott hitelszerződések újra-aktiválásának tilalma**, amely szükségtelenül drágítja a refinanszírozást a hiteladós KHR besorolása és az érvényben lévő adósságfék szabályozás miatt. A **hitelszerződés-módosítások közokiratba foglalása** – amennyiben a hitelszerződés lényegi részei változatlanok maradnak – szintén elhagyható lenne, továbbá a **behajthatatlan követelések minősítés szigorú szabályozása** ellenérdekelte teszi a bankokat az egyébként nyilvánvalóan behajthatatlan ügyletek mérlegből történő kitisztítására. A NET programba történő felajánlás adminisztratív terheit számottevően növeli, hogy olyan információkról kell nyilatkoznia a bankoknak és/vagy a hiteladósoknak, melyek **közhiteles nyilván tartásokból központilag is lekérdezhetők** lennének. A banki interjúk egy érdekes adalékként, egy bank esetében előkerült, hogy a hiteladósok fizetőképességével kapcsolatos információk beszerzése miatt az Nemzeti Adatvédelmi és Információszabadság Hatóság büntetést rótt ki. Javasolt ezért a Hivatal adatvédelmi és az MNB nyilvántartási elvárásainak konzisztens összehangolása. Végül, bár a követelés eladás meglehetősen nehéz jelen piaci körülmények között, ösztönzött jelentene, ha élő lízingszerződést csak vagyontárggyal lehetne eladni, illetve a tranzakció során nem lenne kötelező érvényű az adatátadás is.

## 7.8. Nemteljesítő portfólió kezelési módok szerinti szegmentálása

A problémás (nemteljesítő és teljesítő átstrukturált) portfólió leíró elemzése, az átstrukturálások motivációinak és sikerkritériumainak feltérképezése, valamint a hiteladósok magatartásának elemzése sok információt szolgáltatott a problémás jelzáloghitelek, illetve a projekt fókuszpontjában álló nemteljesítő ügyletek megismeréséhez. A portfóliótisztítást elősegítő ajánlások összeállításához elengedhetetlen azonban a nemteljesítő állomány lehetséges kezelési módok szerinti szegmentálása is – vagyis annak vizsgálata, hogy a portfólió mely része kezelhető a jelenleg is elérhető eszközökkel és mely része igényelhet további szabályozói beavatkozást. A korábbi fejezetekben közelítő becslést adtunk a NET programmal és a magáncsöd eljárással elméletileg kezelhető szegmensek nagyságára, míg a kockázati profilok összeállításával hozzávetőlegesen lehatárolhatóvá váltak az átstrukturálással sikeresen kezelhető hitelügyletek. Mindezek alapján megállapítható, hogy a jelenlegi eszközökkel kezelhető lenne a nemteljesítő portfólió meghatározó része. A fenntartható banki átstrukturálások erőteljesebb megindulása mintegy 70-80 ezer hiteladós számára teremtheti meg a lehetőséget a fizetőképesség helyreállítására, ezáltal ismételten teljesítővé válására. A NET program – figyelembe véve a 35 ezres kapacitáskorlátot – további 17 ezer hiteladós számára biztosít lehetőséget az adósságcsapdából való kikerülésre. A portfóliótisztítás lehetőségei mellett fel kell hívnunk azonban a figyelmet arra is, hogy az állomány közel fele felmondott ügyletekből áll, melyek esetében jelenleg – adminisztratív korlátok miatt – nem jelent valós megoldási alternatívát az átstrukturálás, továbbá a lendületesebb hitelügylet átalakítások egyik alapvető feltétele az adósok és a hitelezők együttműködési hajlandóságának megerősítése.

<sup>49</sup> 1995. évi CXVII. törvény 1. mellékletének 7.21 alpontja alapján.

## 8. ÖSSZEGZÉS

A mikroszintű jelzáloghitel adatbázis egyedülálló lehetőséget biztosított arra, hogy átfogó képet alkossunk a problémás portfólió állapotáról. A nemteljesítő jelzáloghitel-portfólió, valamint az átstrukturált hitelügyletek elemzése alapján a következő összegző megállapítások fogalmazhatók meg – a portfóliótisztítást elősegítő döntés-előkészítő ajánlások koncepcionális keretének megalapozásához.

***A nemteljesítő lakossági jelzáloghitel-állomány csökkenését jellemzően a hiteladósok túlzott eladósodottsága akadályozza. A jelzáloghitelek bedőléséhez, valamint a nemteljesítő magatartás tartóssá válásához elsősorban a tartozásösszegek drasztikus növekedése következtében kialakult túlzott eladósodottság járult hozzá. A forintban kifejezett tartozásösszeg megemelkedése az adósok jelentős része esetében a törlesztőrészlet jövedelemhez viszonyított arányának számottevő növekedését váltotta ki, miközben a hitelösszeg fedezetértékhez viszonyított aránya szintén jelentős mértékben romlott.***

A nemteljesítő hiteladósok mind jövedelmi, mind vagyoni szempontból a túlzott eladósodottság jeleit mutatják. A nemteljesítő jelzáloghitelek mintegy 38 százaléka esetében nem találtunk személyi jövedelemadó-köteles jövedelmet, miközben a nemteljesítő portfólió nagy része, további mintegy 43 százaléka esetén az adósságszolgálat a jövedelem mértékéhez képest jelentősnek mondható. A törlesztőrészletek nagyságán a 2015. első negyedévi elszámolás valamelyest enyhített, azonban még így is sokak számára jelent kifizethetetlen terhet a törlesztőrészlet aktuális mértéke. A törlesztőrészlet emelkedésével párhuzamos az adósok tartozásának a vagyon nagyságához viszonyított aránya is jellemzően romlott a hitelfelvétel óta: a problémás jelzáloghitelek forgalmi érték alapján számított hitelfedezeti mutatója átlagosan csaknem kétharmadával nőtt a hiteltörténet során, ráadásul a növekedés a nemteljesítő szerződések esetében szignifikánsan magasabb volt. A mutató drasztikus emelkedéséért a legnagyobb arányban a forintárfolyam gyengülése volt felelős – egy átlagos paraméterekkel rendelkező, svájci frank alapú hitel hitelfedezeti mutatója az árfolyamváltozás nyomán ceteris paribus 70 százalékkal változott. A tőketartozások emelkedése nyomán sok hiteladós esetében kialakult az a helyzet, amit „negatív tőkeként” említ a szakirodalom, vagyis az ügylet mögött álló ingatlanok értéke már nem biztosít fedezetet a teljes hitelösszegre. Negatív tőkével a nemteljesítő szerződések 35 százaléka – mintegy 50 ezer ügylet – jellemezhető. A hitelfedezeti mutató változása mellett fontos tényező, hogy a nemteljesítő hitelügyletek 82 százaléka esetében jelenleg magasabb a tartozás teljes összege, mint a kezdeti hitelösszeg. A vizsgált háztartások 20 százaléka esetén továbbá a fennálló tartozás meghaladja a háztartás teljes vagyonának értékét is – ezen mutatók az adósok elkeseredettségén keresztül vélelmezhetően szerepet játszottak a fizetési fegyelem fellazulásában. A hiteladósok újrakezdési lehetőségeit tovább rontotta az elmúlt évek ingatlanpiaci mélyrepülése, amelynek során az ingatlanfedezetek forgalmi értéke – jelentős regionális eltérésekkel – átlagosan 13,7 százalékkal csökkent a hitelfelvételek időpontjához képest, tovább rontva ezzel az adósok hitelfedezeti mutatóját.

***Érdemi „átstrukturálási tartalékok” láthatók a portfólióban, de nagyobb lendületre van szükség a bankok részéről. A nemteljesítő portfólió jelentős része, akár 70-80 ezer adós is alkalmas lehet fenntartható átstrukturálásra a banki gyakorlat lendületesebbé és erőteljesebbé válása esetén. Az ügyletek olyan átalakítása lehet eredményes, amely révén lehetővé válik, hogy az adósságszolgálat a jelenleginél jobban illeszkedjen a háztartások jövedelmi helyzetéhez.***

A banki átstrukturálások csak mintegy 20 százaléka volt fenntarthatónak tekinthető a banki interjúk tapasztalatai szerint. A korábban átstrukturált ügyletek klasszifikációs elemzése során meghatározott sikerkritériumok és sikerráta alapján a nemteljesítő portfólió jelentős része, akár 45-50 százaléka, csaknem 70-80 ezer adós is alkalmas lehet tartós átstrukturálásra. Az átstrukturálások során alkalmazható eszközöknek korlátot szab ugyanakkor a hiteladósok „korfája”, hiszen az adósok közel fele 20 év múlva már eléri a nyugdíjkorhatárt, míg negyede a 70. életévét is betölti. Esetükben a futamidő meghosszabbítása csak részben lehet alkalmas egy fenntartható adósságtörlesztési pálya kialakítása során.

***Az adósok részéről nagyobb együttműködési hajlandóság szükséges. A nemfizetés következményeinek elmaradása okán a nemteljesítő portfólió egy jelentős szegmensére jellemző az alacsony fizetési hajlandóság. Hitelezői tapasza-***

*latok alapján az adósok egy markáns szegmense alacsony hajlandóságot mutat az együttműködésre, amit a kérdőíves felmérésünk eredményei is igazoltak.*

A nemteljesítő hiteladósok döntő többsége tudatában van annak, hogy elveszítheti ingatlanját, azonban jóval kevesebben élik ezt meg reális fenyegetettségként. Az adósok egy markáns kisebbsége elutasított minden, a felmérésünk során felkínált megoldási lehetőséget, míg a hiteladósok többsége további kormányzati beavatkozásra vár. A nemteljesítő hiteladósokkal kapcsolatban felmerül az erkölcsi kockázat jelentősége: becslésünk alapján az alacsony fizetési hajlandósággal, de megfelelő fizetési képességgel rendelkező, erkölcsi kockázattal jellemezhető hiteladósok aránya a teljes nemteljesítő sokaság megközelítőleg 10-20 százalékát teheti ki. A reprezentatív kérdőíves felmérésünk alapján – figyelembe véve ennek módszertani és interpretációs korlátjait – ennél kissé magasabb, akár közel 30 százalék is lehet ez az arány.

**A fedezetértékesítési lehetőségek korlátozottak.** *A fedezetek önkéntes eladását vagy banki érvényesítését az adósok egy része esetében érdemben korlátozzák az ingatlanpiac lokális jellemzői. A fedezetek jelentős része olyan régióban és településeken található, ahol az ingatlanpiac gyengeségei miatt a piaci alapú értékesítés akadályokba ütközhet, nehezítve ezzel a portfólió tisztulását.*

A fedezetértékesítési lehetőségeket erősen korlátozza az ingatlanok földrajzi elhelyezkedése. Az ingatlanok közel fele a keleti országrészben (Észak-Magyarország, Észak-Alföld és Dél-Alföld) található, míg az adósok 70 százaléka kisebb településeken él (községekben vagy kisebb városokban). A fedezeti ingatlanok közel kétharmadának aktuális forgalmi értéke továbbá nem éri el a 10 millió forintot sem. A jövőbeli értékesítési esélyeket jól mutatja, hogy a közép-magyarországi és a nyugat-dunántúli régiók kivételével a fedezeti ingatlanok száma magasabb az éves ingatlanpiaci tranzakciók számánál, ráadásul a kisebb településeken fekvő fedezetek száma 1,5-2,5-szer több mint a térségre jellemző éves tranzakciók száma. Mindezek alapján megállapítható, hogy az ingatlanpiac önállóan csak hosszú távon lenne képes felszívni a fedezetül szolgáló lakóingatlanokat, területileg egyenetlen módon. A nyugat-dunántúli és közép-magyarországi régió kivételével csak korlátozottan számolhatunk reális forgatókönyvként a kisebb lakásba költözés életképességével, sőt, a fejlettebb régiók és a nagyobb települések „elszívó hatása” várhatóan továbbra is akadályozza majd a fejletlen régiók vagy kistelepülések ingatlanértékeinek és általános ingatlanpiaci helyzetének javulását. Az eladott fedezeti ingatlanok háromnegyedét a Nemzeti Eszközkezelő Zrt. vásárolta meg, mely jól mutatja az ingatlanpiaci kereslet gyengeségét. A program kimerülése ugyanakkor kockázatot jelent a hitelezők számára az értékesítési lehetőségek nagyarányú beszűkülésével.

**Adminisztratív korlátok nehezítik a probléma eredményes kezelését, különösen a felmondott hiteleknél.** *Az ingatlanpiac gyengesége mellett a portfólió tisztulását adminisztratív korlátok is akadályozzák. A költséges és elhúzó végrehajtási eljárás, a bizonyos helyeken nem egyértelmű adózási előírások és a felmondott hitelügyletek problémás átalakítása kockázatot jelentenek a nemteljesítő jelzáloghitel-portfólió tisztítására nézve.*

A végrehajtási és a kilakoltatási (birtokbavételi) eljárás rendkívül időigényes és időben tervezhetetlen mind a hitelezők, mint az ingatlan potenciális vevői számára, ami negatívan visszahat egyrészt a hitelezők megtérülésére, másrészt az ingatlan értékesítések (árverések) sikerességére. A végrehajtási eljárás továbbra is aránytalanul drága és a bankok számára kifejezetten veszteséges: a végrehajtói munkadíj, költségtérítések és a behajtási jutalék együttes összege az árverés során befolyt összeg akár több mint 15 százalékát is elérheti. A portfólió adósságelengedés révén történő tisztítását a tartozás elengedésére vonatkozó adómentesség nem egyértelmű szabályai nehezítik, ami a bankok elmondása alapján eltántoríthatja az intézményeket ezen eszköz alkalmazásától. További adminisztratív problémát jelent, hogy a nemteljesítő hitelügyletek több mint fele felmondott státuszú, amely jelen szabályozási környezetben megnehezíti a hitelügyletek fenntartható átstrukturálását. A felmondott hitelek refinanszírozását jelentősen megnehezíti továbbá az adós KHR besorolása. A felmondott hitelszerződések kezelésére jelenleg döntően a végrehajtási eljárás, valamint előretekintve a 2015 őszén hatályba lépett magáncsőd eljárás nyújthat lehetőséget.

## 9. HIVATKOZÁSOK

- Andritzky, J. R. (2014). Resolving Residential Mortgage Distress: Time to Modify? IMF Working Paper, WP/14/226. International Monetary Fund.
- Balás, T. (2013). A háztartások eladósodottsága és jövedelemarányos törlesztési terhe. MNB-Szemle különszám, 2013. október, 29-38.
- Bauer, P., Endrész, M., Kiss, R., Kovalszky, Zs., Martonosi, Á., Rácz, O., & Schindler I. (2013). Túlzott lakossági eladósodás: okok, trendek, következmények. MNB-Szemle különszám, 2013. október, 29-38.
- Calomiris, C. W., Klingebiel, D., & Laeven, L. (2004). A Taxonomy of Financial Crisis Resolution Mechanisms: Cross-Country Experience. World Bank Policy Research Working Paper 3379, World Bank.
- Csajbók, A., Hudecz, A., & Tamási, B. (2010). Foreign currency borrowing of households in new EU member states. MNB Occasional Papers, No. 87, Magyar Nemzeti Bank.
- Fishback, P. V., Flores-Lagunes, A., Horrace, W. C., Shawn, K., & Treber, J. (2011). The Influence of the Home Owners' Loan Corporation on Housing Markets During the 1930s. *The Review of Financial Studies*, 24, 6, 1782-1813.
- Gáspár, K., & Varga, Zs. (2011). A bajban lévő lakáshitelek elemzése mikroszimulációs modellezéssel. *Közgazdasági Szemle*, LVIII. évf., 529-542.
- Gerlach-Kristen, P., & Lyons, S. (2015). Mortgage arrears in Europe: The impact of monetary and macroprudential policies. SNB Working Papers, 5/2015, Swiss National Bank.
- Hosszú, Zs. (2011). A lakosság fogyasztási viselkedése és annak jövedelem szerinti heterogenitása a válság előtt mikrostatistikák alapján. MNB-Szemle, 2011. október, 28-35.
- Hothorn, T., Buehlmann, P., Dudoit, S., Molinaro, A., & Van Der Laan, M. (2006b). Survival Ensembles. *Biostatistics*, 7 (3), 355-373.
- Hothorn, T., Hornik, K., & Zeileis, A. (2006a). Unbiased Recursive Partitioning: A Conditional Inference Framework. *Journal of Computational and Graphical Statistics*, 15 (3), 651-674.
- <http://epub.ub.uni-muenchen.de/10589/1/partitioning.pdf>
- IMF (2012). World Economic Outlook, 2012, április. International Monetary Fund.
- Keane, D. (2011). Publication of the Report of the Inter-Departmental Working Group on Mortgage Arrears. Department of Finance Ireland.
- MNB (2012). Jelentés a pénzügyi stabilitásról. 2012. április. Magyar Nemzeti Bank.
- MNB (2015). Pénzügyi stabilitási jelentés. 2015. május. Magyar Nemzeti Bank.
- Ólafsson, T. T., & Vignisdóttir (2012). Households' position in the financial crisis in Iceland. Working Paper, No. 59, Central Bank of Iceland.
- Oravecz, B. (2007). Credit scoring modellek és teljesítményük értékelése. *Hitelintézeti Szemle*, 6, 6, 607-627. [http://www.bankszovetseg.hu/wp-content/uploads/2012/10/HSZ6\\_oravecz.pdf](http://www.bankszovetseg.hu/wp-content/uploads/2012/10/HSZ6_oravecz.pdf)
- Pitz, M., & Schepp, Z. (2013). A banki hitelek árazásának vizsgálata strukturális VAR-modell segítségével. *Pénzügyi szemle*, 2013/4, 434-446.
- Strobl, C., Boulesteix, A.-L., Kneib, Th., Augustin, Th., & Zeileis, A. (2008). Conditional Variable Importance for Random Forests. *BMC Bioinformatics*, 9 (307).

Strobl, C., Boulesteix, A.-L., Zeileis, A., & Hothorn, T. (2007). Bias in Random Forest Variable Importance Measures: Illustrations, Sources and a Solution. *BMC Bioinformatics*, 8 (25).

Strobl, C., Malley, J., & Tutz, G. (2009). An Introduction to Recursive Partitioning. Technical Report No. 55, Institut für Statistik, Ludwig-Maximilians-Universität München: München.

Szigel, G., & Fáykiss, P. (2012). Az eladósodás hatása a magyar háztartások pénzügyi és jövedelmi pozíciójára. *MNB-Szemle*, 2012. február, 28-43.

Wheelock, D. C. (2008). The Federal Response to Home Mortgage Distress: Lessons from the Great Depression. *Federal Reserve Bank of St. Louis Review*, 2008. May/June, 133-148.

## 10. MELLÉKLETEK

## 10.1. Nemzetközi tapasztalatok

A 2007-es évben kezdődött pénzügyi válság, majd az azt követő gazdasági recesszió a világ számos országában rendítette meg a jelzáloghitellel rendelkező háztartások pénzügyi helyzetét. Az okok a legtöbb esetben nagyjából azonosak voltak: a hitelexpanzió időszakában gyakran túlértékeltté váló ingatlanfedezetek a pénzügyi válságot követően hirtelen veszítettek értékükből, mely a háztartások vagyoni helyzetét, míg a recesszió elmélyülése és a munkanélküliség növekedése a háztartások jövedelmi helyzetét tépázta meg. Tovább súlyosbította a helyzetet, ha a háztartások eladósodása devizában történt és az árfolyam gyengülése a hazai valutában kifejezett adósság értékét is növelte.

A nemteljesítő hiteladósok arányának növekedése több általunk vizsgált országban is **mindenekelőtt** a bajba jutott hiteladósok kezelésére szolgáló **keretrendszer reformját** kényszerítette ki: Írországból, Izlandon és Spanyolországban például a – több szempontból is elavult – magáncsőd eljárást újították meg, és az elvárt banki viselkedést meghatározó informális vagy formális szabályokat vezettek be. A keretrendszer megújításának fő célja az átmeneti vagy tartós fizetési problémákkal küzdő hiteladósok egységes módon történő kezelése. A jelzáloghitel-válság szociális aspektusa okán több vizsgált országban átmenetileg általános **végrehajtási és/vagy kilakoltatási moratóriumot** is bevezettek. A jelzáloghitel-válság elmélyülésére adott, a szabályozási környezetet érintő válaszok mellett – részleteiben – rendkívül gazdag eszköztár volt azonosítható, mely eszközök néhány főbb dimenzió mentén kategorizálhatók (38. ábra):

- **Centralizált vagy decentralizált eszközök:** az intézkedések érdemben különböznek (akár egy-egy országon belül is) az őket jellemző centralizáltság fokában. Minél centralizáltabb egy intézkedés, annál kisebb szerepe van az egyedi – a bank és a hiteladós megegyezésén alapuló – megoldásoknak. A centralizált intézkedésre jelenthet példát az izlandi adósság-elengedés: ezek egy-egy meghatározott adóskörnek szóltak, melyben belül kötelezően azonos megoldást alkalmaztak mindenkire (akár teljesítő, akár nem teljesítő volt az adós). Ezzel szemben az írországi, átstrukturálást ösztönző példa a megoldás egy jelentős részét a bankokra bízta, és csak a decentralizált, esetenkénti megközelítés keretrendszerét határozta meg. Az Egyesült Államokban és Spanyolországban a probléma kezelése szintén a bank és a hiteladós viszonyában zajlik, azonban programként előre lefektetett kritériumok és alapelvek mentén. A centralizált megoldási kísérletek jellemzően kevésbé célzottak és így vélelmezhetően alacsonyabb hatékonysággal bírnak, viszont jóval gyorsabban implementálhatóak, mint a decentralizált eszközök.
- **Kötelező vagy önkéntes eszközök:** az intézkedések egyik része általános érvényű, a bankok és/vagy hiteladósokra nézve kötelező alkalmazást ír elő (pl.: kamatmoratórium), másik része vagy a bankok önkéntes részvételén (pl.: jó gyakorlatok kódexe) vagy a hiteladósok kezdeményezésén (pl.: ír adósságrendezési eljárások) alapul. A hiteladós által kezdeményezhető intézkedések esetén jellemző volt, hogy az intézkedés összetettsége (és ezáltal kevésbé érthetősége), esetleg valamilyen „belépési korlát”<sup>50</sup> alacsony részvételi hajlandóságot eredményezett.
- **Kedvezmény mértéke:** különböznek az intézkedések abban is, hogy az általuk biztosított kedvezmény átmeneti vagy tartós változást biztosít a hiteladós helyzetében. Végleges tehercsökkenést elsősorban a kamatláb csökkentése, illetve részleges vagy teljes tartozás-elengedés jelenthet, míg az átmeneti fizetékönnyítést biztosító intézkedések, valamint a futamidő meghosszabbítása a hiteladósok által összességében fizetendő terhet sok esetben nem csökkentik. Az állami intézkedések szerepe azonban utóbbi esetben is megkerülhetetlen, amennyiben az átütemezések keretrendszere és kötelezően alkalmazandó eljárása központilag szabályozott.

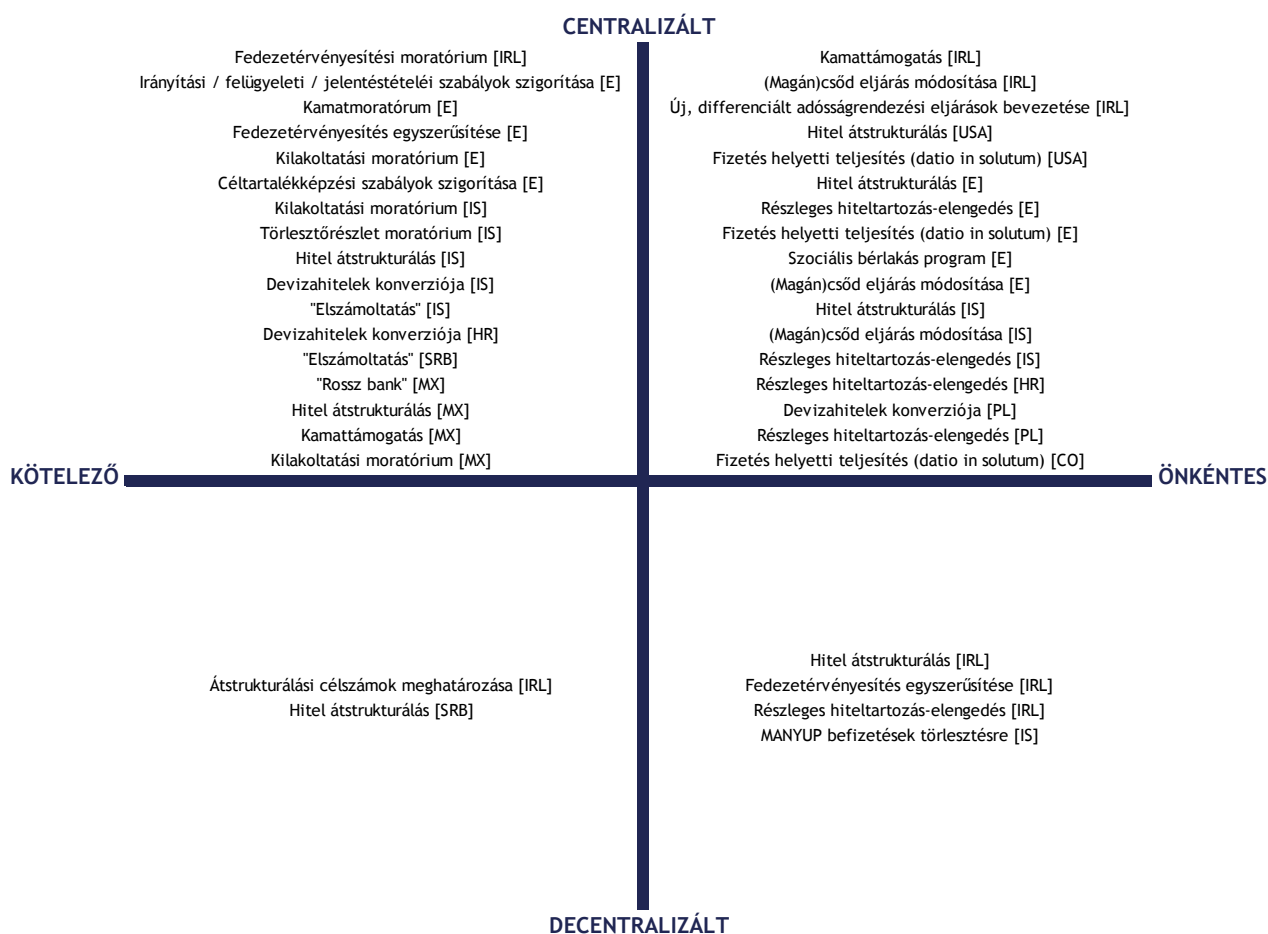
<sup>50</sup> Írországból például a problémás hiteladósoknak egy 10 oldalt meghaladó részletességű pénzügyi kérdőívet kell kitölteniük ahhoz, hogy az átstrukturálási folyamat kezdetét vehesse.



- **Költségviselők:** a legtöbb vizsgált példa esetében – a korábbi hazai intézkedések (pl.: kedvezményes végtörlesztés, elszámolás stb.) nagyságrendjéhez képest – a bankok jellemzően kisebb mértékben viselték az intézkedések költségeit. Az átstrukturálások során az átmenetileg vagy részlegesen biztosított kedvezmények sok esetben olyan „bevételek” kiesését eredményezik, melyek realizálhatósága erősen megkérdőjelezhető, ráadásul az átstrukturálások révén teljesítővé váló hiteladósokra jellemzően kedvezőbb értékvesztés-elszámolási szabályok vonatkoznak, amely szintén csökkenti a bankok nettó költségét. A bankok számára kiutat jelentő fedezetértékesítés jellemzően csak hosszabb időtávon, jelentős diszkont mellett valósulhatna meg, így az átstrukturálás révén szerezhető csökkentett pénzáramlás nettó jelenértéke bizonyos esetekben meghaladhatja a hitel felmondása mellett potenciálisan befolyó összegek jelenértékét. A nemzetközi példák között egyedül Izlandon kapott szerepet széleskörű adósság-elengedés, azonban hangsúlyozni kell, hogy a külföldi tulajdonú bankok csődjét követően a háztartási hitelek az újonnan alakult bankok mérlegébe „fair” értéken, jelentős diszkonttal kerültek be, így a tartozás-elengedés egy bizonyos határig nem érintette azok könyv szerinti értékét és így nem okozott jelentős veszteséget sem a bankok számára.

A decentralizált, az ügylet átstrukturálására irányuló programok közös jellemzője, hogy szigorú követelményeket határoznak meg a hitelezők hiteladósok felé történő kommunikációjával kapcsolatban, továbbá a hitel átütemezése alatt jellemzően védelmet nyújtanak a fedezetérvényesítéssel szemben is. Ennek „ára” azonban legtöbbször az, hogy a hiteladós széleskörű, dokumentumokkal alátámasztott módon informálja a bankot részletes jövedelmi és vagyoni helyzetéről.

38. ábra: A jelzáloghitel-válság kezelésének jellemző eszközei





### 10.1.1. Írország<sup>51</sup>

A gazdasági válság mélyen érintette az ír jelzáloghitel-piacot: a hazai fogyasztás, valamint az építőipari megrendelések számának csökkenése, a megugró munkanélküliség, továbbá a fedezetül szolgáló ingatlanok értékének jelentős esése okán a nemteljesítő ügyletek aránya a 2013-ra elérte a 20 százalékot. Az összetett gazdasági-társadalmi problémára **három** – egymással részben átfedő – **pillérré épülő intézkedéssorozat** került bevezetésre.

Az első pillér célja a hiteladósok támogatása, melynek érdekében **magatartási kódex** került kidolgozásra, amely a nemteljesítő hiteladósokkal kapcsolatos bánásmódra és a fenntartható átstrukturálásokra fogalmazott meg a hitelezők által betartandó és a központi bank által felügyelt irányelveket. A kódex **fedezetérvényesítési moratóriumot** határozott meg (első változatában hat, majd tizenkét hónap időtartamra), illetve szabályozta a hiteladóssal való kapcsolattartás kereteit. Utóbbi kapcsán a hitelezőknek ki kellett dolgozniuk egy olyan **eljárásrendet**,<sup>52</sup> amely meghatározza az alternatív törlesztési feltételeket, továbbá biztosítja a hiteladósok védelmét a „nem megfelelő” behajtási tevékenységek alkalmazásától. A magatartási kódex 2013-as felülvizsgálata során módosultak a hiteladóssal történő kapcsolattartás (kapcsolattartási policy kidolgozását, illetve a megkeresések dokumentálását írta elő a hitelezők számára), valamint az együttműködés és a hiteladóssal történő egyezségkötés szabályai (különösen a hitelező számára történő információszolgáltatás feltételei). Az első pillérben a törlesztési terhek csökkentése érdekében az állam **ka-mattámogatással** segítette az adósokat, akik egyúttal hivatalos tanácsadást is igénybe vehettek helyzetük rendezése érdekében.

A második pillér célja az adósságrendezést jelentősen gátló, elavult jogszabályi környezet megújítása – egy **átfogó adósságrendezési reform** végrehajtása volt. A reform részeként **módosították a csődtörvényt** (az adósságrendezési időszakot a korábbi tizenkét évről három évre csökkentették, öt évig terjedő adósságrendezési terv alkalmazásával), illetve **háromféle új** – az eltérő adósságtípusokból eredő problémák egyedi jellemzőit kezelő – **adósságrendezési eljárást** dolgoztak ki. Az új eljárások igénybevételenek ösztönzésére, **enyhítették** továbbá a **fedezetérvényesítést** korábban jelentősen megnehezítő **szabályokat**. Az adósságrendezés folyamatának az első lépése mindig – a magatartási kódex által meghatározott keretek között – a hiteladós és hitelező kétoldalú megállapodása a hitelügylet feltételeinek módosításáról. Megállapodás hiányában a hiteladós – a magáncsőd, az önkéntes vagy kényszerértékesítés opciója mellett – lehetőséget kap az egyik új adósságrendezési eljárásban való részvételre. Az új eljárásokban való részvétel sikerességét, illetve a hiteladós együttműködési hajlandóságának megerősítését szolgálja az, hogy azokat a hiteladós az élete során csak egy alkalommal veheti igénybe.

Az új adósságrendezési eljárások közül az ún. „*Debt Relief Notices*” eljárás a hiteladósok azon szegmensét célozza meg, akik kis összegű (legfeljebb 20 ezer euró értékű) fedezetlen hiteltartozással bírnak, és igazoltan nem rendelkeznek olyan mértékű jövedelemmel vagy vagyonnal, mely lehetővé tenné a tartozás három éven belüli törlesztését. A szigorú jövedelmi és vagyoni belépési feltételeket, továbbá ezen feltételek adósságrendezési időszakban történő fennállását egy központi felügyeli szerv – „*Insolvency Service of Ireland*” – ellenőrzi: a hiteladós jövedelmi vagy vagyoni helyzetének javulása esetén meg kell kezdenie a hitelek törlesztését. Az adósságrendezési időszak sikeres letelét, vagy a tartozások legalább 50 százalékának visszafizetését követően a hiteladós szabadul a még fennmaradó adósságaitól.

Az ún. „*Debt Settlement Arrangements*” eljárás célja a fedezetlen követelések ellenőrzött módon történő visszafizetése egy 5-6 éves adósságrendezési periódusban. A hiteladós adósságrendezési megállapodást köt hitelezőivel: a dokumentum kezelését, illetve a megállapodás teljesítésének nyomon követését az előző eljárásban is közreműködő központi felügyeleti szerv látja el – a megállapodás jóváhagyása a bíróságok hatáskörébe tartozik. Az adósságrendezési időszak sikeres teljesítését követően a hiteladós ebben az eljárásban is szabadul a még fennmaradó adósságaitól. Az eljárás alkalmazható abban az esetben is, ha egy fedezett hitel fedezetérvényesítése során befolyt összeg nem fedezi a hitelezők követelését.

<sup>51</sup> Andritzky (2014), Keane (2011) alapján.

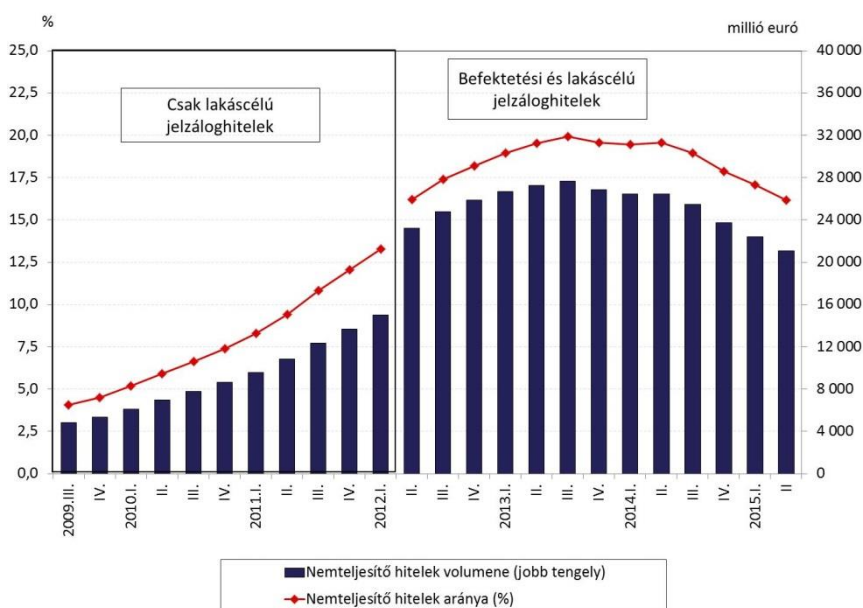
<sup>52</sup> Mortgage Arrears Resolution Processes

A harmadik új eljárás az ún. „*Personal Insolvency Arrangements*” eljárás, mely hasonlít a hazai magáncsőd-eljáráshoz: a hiteladósoknak és a hitelezőknek megállapodásra kell jutniuk egy 6-7 éves időhorizontú adósságrendezési tervben, melyet be kell nyújtaniuk az előzőekben megismert központi felügyeleti szervhez, valamint – jóváhagyásra – a bírósághoz. A terv végrehajtását ebben az eljárásban is a központi szerv felügyeli: „*vagyonfelügyelők*” – „*Personal Insolvency Practitioner*” – hálózatán keresztül, akik a hiteladósok számára egyben tanácsadást is végeznek. Az eljárás célja a fedezetlen tartozások kiegyenlítése az adósságrendezési időszak alatt és a fedezett tartozások átstrukturálása az adósságrendezési időszakot követő évekre. Az adósságrendezési időszak sikeres letelte után a hiteladós szabadul a még fennmaradó fedezetlen adósságaitól.

Az intézkedéssorozat harmadik pilléréként, az ír jegybank is aktívan részt vett a probléma megoldásában azzal, hogy a nagybankokra vonatkozó **célszámokat** fogalmazott meg a jelzáloghitelek **fenntartható átstrukturálása** tekintetében. Az ír központi bank negyedévről negyedévre teljesítendő célokat publikál arra vonatkozóan, hogy (i) a bankok a késedelembe eső ügyfelek hány százalékának javasolják az adósság fenntartható módon történő átstrukturálását (beleszámít az adósságrendezési eljárások és a magáncsőd-eljárás alatti kezelés, illetve önkéntes megállapodás a fedezet értékesítésére); (ii) a nemteljesítő ügyletek hány százaléka esetében valósult meg a fenntartható módon történő átstrukturálás; és (iii) az átstrukturált ügyletek hány százaléka maradt ténylegesen teljesítő. Ha valamelyik bank elmaradt az egyeztetett célszámoktól, annak szigorúbb értékvesztési előírásokkal kell szembenéznie.

Részben az intézkedéssorozat hatására lassan – mint azt a 39. ábra is mutatja – megkezdődött a nemteljesítő jelzáloghitel-portfólió tisztulása: a 2013 harmadik negyedévi csúcstól (19,92 százalék) követően a negyedik negyedévben megindult az NPL ráta fokozatos csökkenése, amely tendencia a tavalyi esztendő folyamán is töretlenül folytatódott.

39. ábra: Nemteljesítő lakossági jelzáloghitel-portfólió főbb mutatói



Forrás: Central Bank of Ireland.

A jegybank által meghatározott portfóliótisztítási célszámok teljesülését a 40. ábra mutatja be. Megállapítható, hogy a bankrendszer az első célkitűzést – vagyis a nemteljesítő hiteladósok számára történő megoldási javaslatok kidolgozását – jóval az elvárások felett teljesítette a tavalyi esztendőben: a problémás hitelállomány 97 százalékára született a bankok részéről megoldási javaslat az év végéig – a megoldási javaslatok körülbelül 50-50 százalékban vonatkoztak a hitelek átstrukturálására és a fedezetek érvényesítésére, mely utóbbi lehetőség nem feltétlenül tekinthető kedvezőnek a hiteladósokra nézve. A második célkitűzés – kétoldalú megállapodás a megoldási javaslatok elfogadásáról – teljesítése úgyszintén meghaladta a jegybanki elvárást: az év végére a nemteljesítő portfólió 62 százalékát lefedően született egyezség a hiteladósok és a hitelezők között. A megállapodások 60 százaléka átstrukturálást, míg 39 száza-

léka fedezetérvényesítést irányzott elő – a fedezetérvényesítések mindössze 19 százaléka történt önkéntes alapon (önkéntes értékesítés vagy a fedezet átadására vonatkozó megállapodás).

40. ábra: Portfóliótisztítási célszámok teljesítése a 2014-es évben

Megoldások	2014							
	Q1		Q2		Q3		Q4	
	cél	tény	cél	tény	cél	tény	cél	tény
Javaslatétel [1. cél]	70%	77%	75%	87%	80%	93%	85%	97%
Megállapodás [2. cél]	25%	33%	35%	46%	40%	56%	45%	62%
ebből teljesítő [3. cél]	75%	90%	75%	88%	75%	89%	75%	91%

Forrás: Central Bank of Ireland.

Az intézkedéssorozat fontos jellemzője volt annak fokozatosan történő és időben elnyújtott bevezetése: az első lépést 2009 februárjában tette meg a kormányzat a magatartási kódex bevezetésével, utolsó lépésként pedig a magáncsőd eljárás hatályba lépése történt 2013 novemberében. A jogszabályi háttér kialakítása csaknem három évet vett igénybe – 2010-től egészen 2013 év végéig. Az ír megoldás további fontos üzenete a **hiteladósok együttműködési készségének** (erkölcsi kockázat) **jogi és szabályozói elemekkel történő megerősítése**.

### 10.1.2. Amerikai Egyesült Államok<sup>53</sup>

Az Amerikai Egyesült Államokban a válság kitörését megelőzően rendkívül kedvező hitelezési feltételek és jellemzően túlértékelt ingatlanok fedezete mellett folyt a jelzáloghitelezés. Az ingatlanpiaci válság, majd a válság kitörését követően a csökkenő háztartási jövedelmek és a fedezetként használt ingatlanok értékének zuhanása következtében egyre több hiteladós számára jelentett nehézséget a törlesztési kötelezettség teljesítése. A probléma kezelésére 2009-ben a kormány létrehozta a „*Making Home Affordable*” (MHA) nevű programot, mely az egyes hiteladósszegmensek számára differenciált megoldásokat nyújtott. A program összesen négy – egymásra épülő és részben átjárható – intézkedéscsomagból áll: az egyes csomagok fokozatosan egyre kedvezőbb feltételeket tartalmaznak az alkalmassági feltételeknek megfelelő hiteladósok számára. A program fő célja a fedezetként szolgáló ingatlan<sup>54</sup> hiteladós tulajdonában tartása, az adósság fenntartható átstrukturálásával.

Az első intézkedéscsomag („*Home Affordable Refinance Program*”) azon teljesítő, legalább 12 hónapja fizetési késedelem nélküli hiteladósok számára nyújt segítséget, akik legalább 80 százalékos LTV értékű hitellel rendelkeznek, azonban a fedezetérték csökkenése miatt nem tudták kihasználni a referenciakamatok csökkenését – így magasabb törlesztési kötelezettségük van. Az intézkedéscsomag a **hitelkamatláb** piaci szinthez történő „igazításával” és a kapcsolódó banki díjak **csökkentésével** nyújt fizetési könnyítést a hiteladósok számára. A csomag nem tekinthető klasszikusan portfóliótisztító eszköznek, hiszen teljesítő hiteladósokat céloz meg, azonban fontos prevenció szerepet tölt be a nemteljesítővé válás kockázatainak mérséklésével.

A második intézkedéscsomag („*Home Affordable Modification Program*”) már a de facto nemteljesítő hiteladósokat célozza meg elsősorban egy ötéves időszakra szóló **törlesztőrészlet-csökkentés** elősegítésével. Az intézkedéscsomag részvételi feltételei közé tartozik, hogy a hiteladóst a megelőző tíz évben nem ítélték el jogerősen jelzálogcsalásért, a fennálló tartozása legfeljebb 730 ezer dollár (200 millió forint, nagyobb lakás esetén magasabb is lehet az értékhatár), valamint a bank a jelzálogjogot a hiteladós elsődleges lakóhelyére jegyezte be. A csomag első alintézkedése (*Tier1*) a kizárólag lakhatási célt szolgáló fedezettel rendelkező hitelek esetében a hiteladós számára legfeljebb 31 százalékos, míg a második alintézkedése (*Tier2*) a jövedelemszerzési célt is szolgáló fedezettel rendelkező hitelek esetében legfeljebb 55 százalékos jövedelem-arányos törlesztőrészlet (PTI) fizetését írja elő. A törlesztőrészlet-

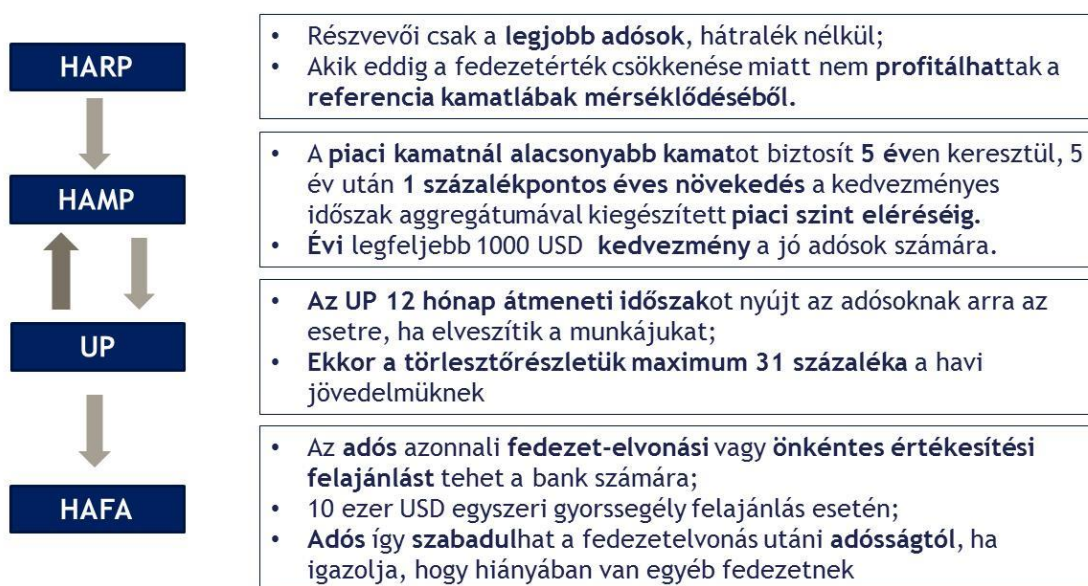
<sup>53</sup> IMF (2012) és Andritzky (2014) alapján.

<sup>54</sup> Az elemzésben a lakáscélra (first lien) használt ingatlanon alapított jelzálogszerződésekre koncentrálnak. Nem jelenítjük meg az elsősorban nem lakáscélra használt ún. „befektetési ingatlanokra” vonatkozó jelzálog-segítő (second lien) programokat, továbbá azokat az MHA programokat, amelyek speciálisan az Egyesült Államok társadalmának egyes kedvezményes – Magyarországon nem meglévő, vagy nem kivételezett helyzetben lévő – csoportjai számára lettek kialakítva (veteránok VA programjai, mezőgazdasági termelők USDA programjai).

csökkentést a bankok a (i) felhalmozott kamat és egyéb költségek tőkésítésével; (ii) kamatcsökkentéssel (legfeljebb 2 százalékos szintig); (iii) futamidő-hosszabbítással (legfeljebb 40 éves futamidő eléréséig); vagy (iv) ideiglenes tartozás-elengedéssel (kamatmentes gyűjtőszámla alkalmazásával) érhetik el – az adott hitelügylet sajátosságait mérlegelve, az egyes eszközök fokozatos (a fenti sorrend szerinti) alkalmazásával. Az intézkedéscsomag ösztönzőt is alkalmaz a hiteladósok számára: amennyiben az átstrukturálás fenntarthatónak és a hiteladós jó adósnak bizonyul, az első alintézkedésben évi ezer, míg a második alintézkedés esetében a hatodik évet követően ötezer dollár jóváírást kap a hiteladós.

A harmadik intézkedéscsomag („*Unemployment Program*”) a **munkanélküli** és a jelentkezés időpontjában munkanélküli ellátásban részesülő hiteladósok számára nyújt – hangsúlyozottan átmeneti – segítséget. Fontos alkalmassági feltétel, hogy a hiteladós fennálló tartozása nem haladhatja meg a 730 ezer dollárt, továbbá a hiteladósnak 12 hónapon belül újra munkába kell állnia. A csomag a hiteladós jelenlegi jövedelméhez viszonyított 31 százalékos **jövedelem-arányos törlesztőrészlet** fizetését teszi lehetővé – míg az ez idő alatt meg nem fizetett törlesztők egy gyűjtőszámlára kerülnek.

41. ábra: MHA program intézkedéscsomagjai



**Részvétel feltétele:** Fannie Mae, Freddie Mac vagy más elismert bevonható garancianyújtó szervezett által **biztosított jelzáloghitelek**

A negyedik intézkedéscsomag („*Home Affordable Foreclosure Alternative Program*”) a legrosszabb helyzetben lévő hiteladósok számára nyújt segítséget, akik nem alkalmasak a „*Home Affordable Modification Program*”-ban való részvételre, és akik számára a korábban felkínált átstrukturálások sem bizonyultak fenntarthatónak.<sup>55</sup> Az intézkedéscsomag lényege, hogy a **fedezet önkéntes értékesítése vagy átadása** (fizetés helyetti teljesítés - *datio in solutum*) esetén a hiteladós megszabadul a fennálló követelés eladási ár feletti részének, illetve egyéb fennálló díjaknak a megfizetése alól. Amennyiben az értékesített (vagy átadott) jelzálog a hiteladós elsődleges lakóhelye, a csomag lehetőséget biztosít legfeljebb 10 000 dollár (2,7 millió forint) értékű lakhatási támogatásra is. Az intézkedéscsomag kedvezőbb az Egyesült Államokban egyébként működő magáncsőd gyakorlathoz képest, mely nem teszi lehetővé a fennmaradó adósságok teljes elengedését – csak annak egy részét. A csomag értékeléséhez fontos megjegyeznünk, hogy több szövetségi államban a hitelezőknek lehetőséget kell biztosítaniuk a fedezet értékesítése után esetlegesen fennmaradó tartozások elengedésére. Ezekben az államokban a hitelezés ennek megfelelően szigorúbb feltételek

<sup>55</sup> További alkalmassági feltételek: a hiteladós pénzügyi „értéke” (scoring) rendkívül alacsony, a megelőző tíz évben nem ítélték el jogerősen jelzálogcsalásért, a megelőző egy évben nem vásárolt új ingatlant, valamint fennálló tartozása nem haladja meg 730 ezer dollárt.

mellett történik, hiszen a fedezetérték csökkenése – amennyiben 100 százalék feletti hitelfedezeti arányhoz vezet – már nem csak az adós, de a hitelező pénzügyi helyzetét is rontja.

A fenti négy intézkedéscsomag<sup>56</sup> esetében a hitelezők előzetes vizsgálat során kiszámítják mind az eredeti, mind az intézkedéscsomagok szabályai alapján átstrukturált ügyletek várható pénzáramlásaiból számított nettó jelenértéket.<sup>57</sup> Amennyiben az adott csomag alapján módosított ügylet nettó jelenértéke kisebb, mint az eredeti konstrukció nettó jelenértéke, a hitelező nem köteles elfogadni azt. A **programban való részvételt azonban ösztönzi**, hogy mind a hitelezők, mind a hiteladósok pénzbeli juttatást kapnak az államtól: a második intézkedéscsomag esetében a hitelezők már az átstrukturálás kezdetekor, míg a hiteladós a vállaltak teljesítése során jut pénzhez, ami utóbbi esetében közvetlenül a fennálló tőketartozást csökkenti. A negyedik intézkedéscsomagban az ingatlan értékesítésekor jár ösztönző mind a hiteladós adós, mind a hitelező számára. A program által 2009-ben megcélzott 9 millió jelzáloghiteles megsegítése, a program tervezett élettartamának kétszeri meghosszabbításával sem teljesült.<sup>58</sup> A második intézkedéscsomag esetében az újonnan belépők száma a csomag bevezetésétől kezdve folyamatosan csökken, a harmadik csomag szinte teljesen kihasználatlan maradt, a negyedik csomag esetében 2014-ig növekvő, majd csökkenő részvételről lehet beszámolni. Mindez azt jelzi, hogy az MHA program csak részben érte el elsődleges célját, a fedezetként szolgáló ingatlanok hiteladósok tulajdonában tartását.

## 2. KERETES ÍRÁS: MEGOLDÁSOK A NAGY GAZDASÁGI VILÁGVÁLSÁGBÓL (1929-1933)<sup>59</sup>

Az Egyesült Államokban 2007-ben kitört válság előzményei és következményei szempontjából párhuzamba helyezhető az 1929-es válság körüli időszakkal. Az 1920-as évek lakáspiac a kétezres évekhez hasonlóan érdemi áremelkedés mutatott, amit a hitelezési feltételek folyamatos enyhülése kísért. A válság kitörését követően a lakáspiac élesen összehúzódott, a munkanélküliség emelkedett, a jövedelmek pedig csökkentek, melyek eredőjeként a késedelembe esett hitelek száma folyamatosan nőtt.

1933-ban mind tagállami, mind nemzeti szinten több intézkedés is bevezetésre került annak érdekében, hogy az adósok pénzügyi feszültségeik ellenére ne veszítsék el otthonukat. Egyrészt 28 tagállam vezette be a kilakoltatási moratórium valamilyen formáját az azonnali fedezetértvényesítés elkerülése érdekében, másrészt a kormányzat megalapította a Home Owners' Loan Corporation (HOLC) nevű szervezetet, melynek feladata a problémás hitelek bankok portfóliójából történő átvétele volt. A HOLC által átvett adósságoknak szigorú kritériumoknak kellett megfelelnie: az átvett hitelek hitelfedezeti aránya nem haladhatta meg a 80 százalékot (nagyobb összegű tartozásoknál a korlát akár 70 százalék is lehetett), az adósnak fizetési problémákkal kellett rendelkeznie, viszont egyúttal képesnek kellett lennie a csökkentett adósságszolgálat teljesítésére. A HOLC az átvett hitelekért cserébe az általa kibocsátott kötvényekkel fizetett, melynek visszafizetésére – előbb csak a kamatokra, majd a tőkére is – kormányzati garancia vonatkozott. A bankok számára a valamivel alacsonyabb, de aránylag biztos kamatbevétel (a jelzáloghitelek kamatlába 6 százalék körül, a kapott kötvényeké 4 százalék körül alakult) és a kapott kötvények likviditása jelentett ösztönzőt a belépésre, míg az ügyfelek helyzetét a HOLC által jelentett átstrukturálás könnyítette meg.

A HOLC az átvett hiteleket refinanszírozta, alapvetően megváltoztatva az átvett hitelek törlesztési ütemezését. A 20-as években kibocsátott hitelek jellemzően alacsonyabb LTV mellett folyósított, balloon típusú konstrukciók voltak, melyek tőketartozása mintegy 5 évnél hosszabb kamatfizetés után egy összegben volt esedékes. A HOLC ezeket a hiteleket 10-15 éves, havonta amortizálódó annuitásos adóssággá alakította át, kezdetben 5, majd 1939-től 4,5 százalékon rögzített kamatláb mellett. A HOLC valamivel több, mint 1 millió hitelszerződést fogadott be 4,75 milliárd dollár értékben (az 1933-as GDP 8,4 százaléka), így a jelzáloggal fedezett hitelállomány közel 20 százalékával rendelkezett,

<sup>56</sup> HAFA kivételével.

<sup>57</sup> A bankok vagy egy MHA által közölt alap NPV modell használnak, vagy testre szabják az alapmodell bizonyos paramétereit és engedélyeztetik azt az MHA-val.

<sup>58</sup> Az MHA programokban (speciális célcsoport és second-lien programokkal együtt) résztvevő jelzáloghitelesek (szerződések) száma valamivel magasabb, mint két millió. <http://articles.latimes.com/2009/mar/05/business/fi-housing5>

<sup>59</sup> Wheelock (2008), Fishback és szerzőtársai (2011) és IMF (2012) alapján.



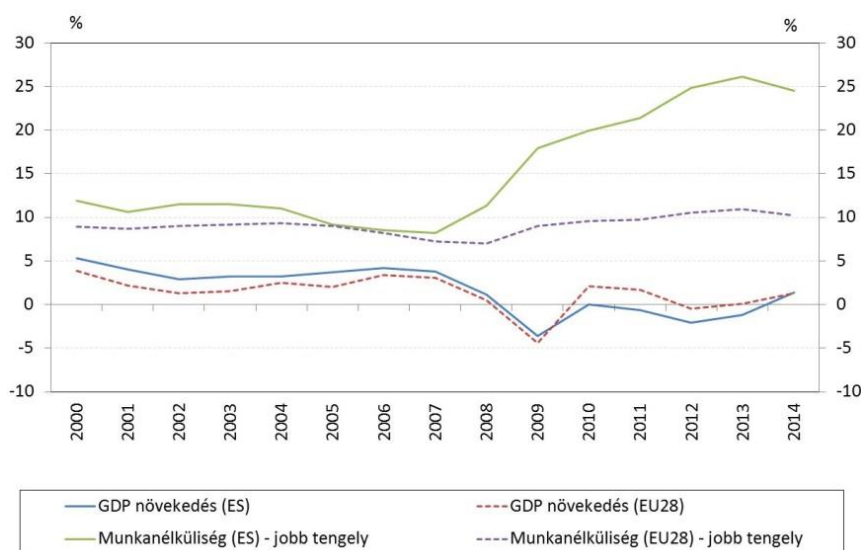
miközben mintegy 800 ezer adós elutasításra került. Az átvett hitelek tipikusan már legalább két éve késedelemben lévő, aránylag kisebb összegű adósságok voltak (mai értéken mérve 50 ezer dollár körüli hitelösszeggel rendelkeztek).

Az eszközközvetítő 1951-ig tartó működése során az átvett hitelek 20 százaléka esetében érvényesítette végül a fedezetet, míg az adósok fennmaradó 80 százaléka kifizette a tartozását. A HOLC 1951-es megszűntetésekor összességében profittal zárta működését, külön kiemelendő, hogy kezdeti feltőkésítését követően egyszer sem igényelt pótlólagos tőkeemelés.

### 10.1.3. Spanyolország<sup>60</sup>

Spanyolország az új évezred első éveiben – jórészt a strukturális és kohéziós alapok által biztosított forrásoknak, illetve a bankrendszer expanzív hitelezési politikájának köszönhetően – dinamikus gazdasági növekedést produkált. A bruttó hazai össztermék növekedési rátája 2001-2002-ben az ötödik legmagasabb volt az EU28 tagországok között (rendre 5,3 és 4,0 százalékkal), a bővülés azonban az évtized közepén is jelentősen meghaladta a közösségi átlagot (42. ábra). A gazdasági növekedés egyik legfontosabb „motorja” az építőipar volt: az ingatlanok iránti kereslet jelentősen megugrott (1997 és 2008 között az ingatlanárak mintegy megháromszorozódtak), mely érezhető húzóerőt jelentett a szektor teljesítményére, valamint a foglalkoztatásra.

42. ábra: A spanyol és az EU28 gazdaságok makrogazdasági indikátorai



Forrás: Eurostat

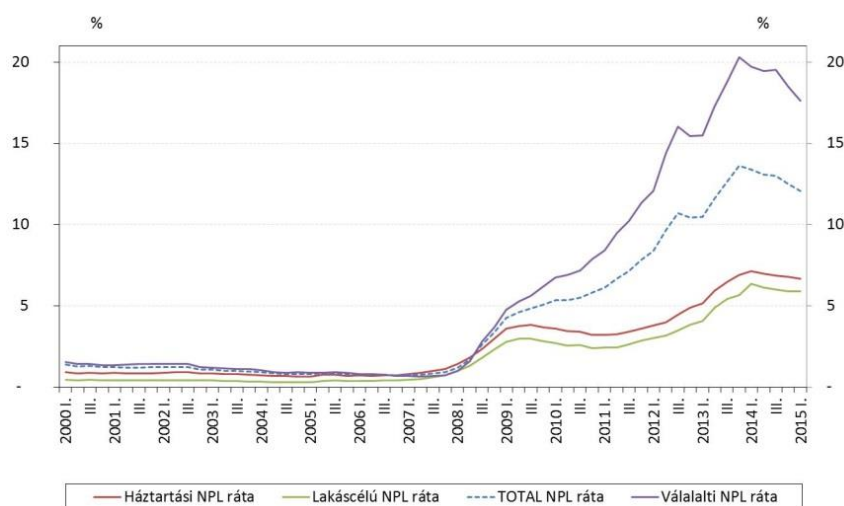
A 2008-as évben kiteljesedő globális pénzügyi válság hatására a finanszírozási lehetőségek beszűkültek, az ingatlanpiaci kereslet, továbbá az ingatlanárak drasztikus mértékben estek, melyekkel párhuzamosan jelentősen csökkent a háztartások jövedelme és végső soron a bruttó hazai termék. A bankrendszer jelentős veszteségeket volt kénytelen elkönyvelni, mialatt a túlzottan eladósodott háztartások és vállalatok körében egyre nagyobb problémát jelentett a fizetőképesség fenntartása, mely markánsan jelentkezett a nemteljesítő hitelállomány alakulásában (43. ábra).

A kormányzat két kihívással találta szembe magát: egyrészt a bankszektor – elsősorban a rossz vállalati hitelek jelentette kitétség miatti – sérülékenységevel, másrészt a szociális krízissel fenyegető háztartási jelzáloghitel-válság lehetőségével.

<sup>60</sup> Andritzky (2014) tanulmánya alapján, a Banco de España adatainak felhasználásával és a Boletín oficial del Estado jogszabályainak feldolgozásával.

A **pénzügyi rendszert** érintő fenyegetést a kormányzat bank-specifikus és szektorszintű intézkedésekkel, valamint egy feltőkésítési programmal kezelte. A bank-specifikus intézkedések során megtörtént a bankrendszer **átfogó felülvizsgálata** (AQR felülvizsgálat, stressz-tesztek) és a bankonkénti **tőkeszükséglet meghatározása**, továbbá a banki **finanszírozási struktúrák és üzleti modellek átalakítása**. Az intézkedések részét képezte egy ún. „rossz bank” létrehozása<sup>61</sup> is, mely átvette a bedőlt vállalati hiteleket a hitelintézetektől. A szektorszintű intézkedések során a kormányzat szigorította a **céltartalékképzési szabályokat**, a banki **irányítási szabályokat** és **felügyeleti eljárásokat**, továbbá módosította a **jelentéstételi előírásokat**. A bankrendszer **feltőkésítéséhez** a kormány az Európai Stabilitási Mechanizmushoz fordult pénzügyi segítségért: 2012-ben és 2013-ban összesen mintegy 41 milliárd eurós hitelfelvétel történt, melynek kezeléséért egy a kormány által létrehozott átstrukturálási alap<sup>62</sup> felelt.

43. ábra: Nemteljesítő hitelállomány aránya



Forrás: Banco de España

A nemteljesítő hitelállomány és a fizetési kötelezettségüknek eleget tenni nem tudó **háztartások kezelésével** érdemben 2012-ben foglalkozott először a kabinet. Ennek oka kettős: egyrészt a háztartási NPL ráta – hazai szemmel nézve – egészen sokáig alacsony szinten állt, másrészt a 2003-as csődtörvény szigorúsága és a végrehajtási eljárások hatékonysága kellő ösztönzőként hatottak a fizetési hajlandóságra.

2012 tavaszán szavazta meg a spanyol parlament a jövedelemmel nem rendelkező háztartások védelméről szóló 6/2012 törvényt, mely a leginkább rászoruló társadalmi rétegek számára nyújtott lehetőséget fizetőképességük helyreállítására, illetve annak közép- és hosszú távú fenntartására. A jogszabály **kamatmoratóriumot** rendelt el (a hitelügylet kamata legfeljebb 2,5 százalék lehet), továbbá „**Jó gyakorlatok kódexe**” néven előírásokat fogalmazott meg a fenntartható átstrukturálásra vonatkozóan. A kódex előírásaihoz csatlakozó bankoknak – az alkalmassági feltételeknek megfelelő hiteladós kezdeményezésére – első körben egy olyan átstrukturálási tervet kell kidolgozniuk, mely – legfeljebb négyéves – **tőkefizetési moratóriumot**, **futamidő-hosszabbítást** (összesen legfeljebb negyven évre), és a tőkefizetési moratórium idejére **csökkentett kamatfeltételt** (EURIBOR + 0,25 százalék mértékben) tartalmaz. Amennyiben az így kidolgozott átstrukturálási terv nem bizonyul fenntarthatónak, vagyis a háztartás összevont havi jövedelme alapján számított PTI mutató értéke meghaladja a 60 százalékot, második körben a bankok **részleges tartozás-elengedést** ajánlhatnak fel a hiteladósok számára. Az adósság-elengedés mértékének számítási módját<sup>63</sup> a kódex szigorúan szabályozza – a konkrét ügyben alkalmazandó számítási módot a bankok határozhatják meg. Ha a részleges

<sup>61</sup> SAREB: Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria

<sup>62</sup> FROB: Fondo de Reestructuración Ordenado Bancaria

<sup>63</sup> A kódex három opciót tartalmaz: (i) legfeljebb 25 százalékos tőketartozás-elengedés; (ii) a törlesztett tőke és a teljesített törlesztési periódusarányával korrigált induló tőketartozás különbözetével egyenlő mértékű tartozás-elengedés (ahol a teljesített törlesztési periódusarány a teljesített törlesztési periódusok és a teljes futamidő alatt teljesítendő törlesztési periódusok számának hányadosa); (iii) az (1) ingatlan jelenlegi értéke és a (2) hitelfelvételkor értékbecslés és a (3) folyósított hitelösszeg különbözetének kétszerese közötti különbség fele - képletben:  $\{1-2*(2-3)\}/2$ .



tartozás-elengedést követően sem bizonyul fenntarthatónak az átstrukturálási terv, harmadik körben a bankok kötelesek **fizetés helyetti teljesítést**<sup>64</sup> elfogadni. A megoldás lényege, hogy a fedezetértvényesítés (ingatlan értékesítés) fejében a bankok kötelesek a fennmaradó hiteltartozást teljes mértékben elengedni (sőt: a bank megállapodhat úgy is a hiteladóssal, hogy az értékesítésből származó többletbevétel egy részét visszajuttatja a hiteladós). A hiteladós - kérelme esetén - legfeljebb kétéves időtartamban bérlokként maradhat az értékesített ingatlanban: a bérleti díj kedvezményezettje a bank. A kódex alkalmazását a bankok önkéntesen vállalhatják legfeljebb kétéves időtartamra (mely meghosszabbítható), az előírások betartását egy négytagú **ellenőrző bizottság** felügyeli, melyben a jegybankon kívül képviselteti magát a Spanyol Jelzálogszövetség, a Gazdaság- és Vállalkozásfejlesztési Államtitkárság, illetve Nemzeti Értékpiac Bizottság is. Az előírások teljesítésének ellenőrzésén kívül a bizottság – a bankok által negyedévente a jegybank felé teljesítendő adatszolgáltatás alapján – elemzési és döntés-előkészítési feladatokat is ellát a kormány számára. A 6/2012 törvény a fentiekén túl egyértelműsíti és **egyszerűsíti a bíróságon kívüli végrehajtási eljárás** egyes szabályait, továbbá bevezeti az **on-line árverés** lehetőségét.

A 2012-es év őszén a parlament újabb hiteladós-védelmi jogszabályt fogadott el (27/2012 törvény a hiteladósok védelmének megerősítéséről), mely a leginkább rászoruló társadalmi rétegeket megcélözva a **kilakoltatások azonnali felfüggesztéséről** és **két évig tartó moratórium** bevezetéséről rendelkezett. A jogalkotók szándéka szerint a moratórium alkalmas lehet arra, hogy a bajba jutott háztartások olyan jövedelmi helyzetbe kerüljenek, mely lehetővé teszi a hiteltörlesztés folytatását. A törvény felhatalmazza továbbá a kormányt arra, hogy a hitelezők közreműködésével (és pénzből) létrehozson egy olyan pénzügyi alapot, melyből finanszírozható egy **szociális bérlakás program**.

A 2013-as évben lépett hatályba a hiteladósok védelméről szóló 1/2013 törvény, mely több ponton módosítja a korábban bemutatott törvényeket: **bővíti** a jogszabályok által megcélzott **hiteladósok körét**, valamint **kedvezőbb feltételeket** határoz meg. A törvény a **kamatmoratórium** „plafon értékét” a korábbi 2,5 százalékról **2 százalékra mérsékli**, és lehetővé teszi a bankok számára, hogy a „Jó gyakorlatok kódex”-ében meghatározottaktól a **hiteladós számára kedvezőbb** irányba eltérhessenek. Az átstrukturálási terv (első körös intézkedés) az új szabályozás alapján ötéves tőkefizetési moratóriumot írhat elő (a korábbi négy év helyett), részleges tartozás-elengedést (második körös intézkedés) már 50 százalékos PTI mutató esetén felajánlhatnak a bankok (a korábbi 60 százalék helyett), a fizetés helyetti teljesítés (harmadik körös intézkedés) bérleti díjának késedelmes megfizetése esetén pedig alacsonyabb késedelmi kamatot kell a hiteladósra fizetni. A kódex előírásainak teljesítését ellenőrző bizottság tagjainak száma jelentősen bővül,<sup>65</sup> valamint a korábbi negyedéves adatszolgáltatási gyakoriság helyett havi adatszolgáltatást kell teljesíteniük a bankoknak a jegybank felé a kódex alkalmazása kapcsán beérkezett, végrehajtott és elutasított ügyek számáról, volumenéről és jellemzőiről, a jelzálogügyletek végrehajtásáról, a jelzáloghitel-adósságok kezelésével kapcsolatos banki gyakorlatról, továbbá a kódex végrehajtásával kapcsolatos panaszokról. Ezen információk mellett az ellenőrző bizottság bármilyen egyéb más adatot, információt is bekérhet az érintett hitelintézetektől, mely a kódex előírásainak végrehajtásával áll kapcsolatban. A törvény **bővíti** a szociális bérlakás programra **jogosult hiteladósok körét**, valamint módosítja a kényszerértékesítést követően fennmaradt adósságok visszafizetésére vonatkozó szabályozást: amennyiben a hiteladós öt éven belül rendezni tudja a fennmaradt tartozásának legalább 65 százalékát (vagy tíz éven belül a 80 százalékát), **szabadul a további hiteltartozásától**.

2015-ben jelent meg a Második esélyről, a törlesztési terhek csökkentéséről és egyéb szociális igazgatási szabályokról szóló 1/2015 törvény, melynek legfontosabb újítása az az alapelv, hogy a természetes személyek – miután a teljes vagyonukkal megfizettek a hitelezőknek, végleg megszabadulhassanak hiteltartozásuk egy részétől. Ennek megfelelően a jogszabály **csődeljárás** keretében lehetővé teszi a **természetes személyek adósságrendezését**, melynek előfeltétele a hiteladós vagyonának értékesítése (likvidálása). Amennyiben az így befolyt összegből a hiteladós rendezi a privilegizált hitelezők felé fennálló teljes tartozását és az egyéb hitelezők felé fennálló tartozásainak legalább 25 százalékát, automatikusan szabadul a további adósságaitól. Amennyiben a hiteladós nem hajlandó értékesíteni va-

<sup>64</sup> „Datio in solutum” – „dación en pago”

<sup>65</sup> A korábbi szervezeteken kívül képviselőt ad a Bírósági Általános Tanács, a Gazdasági és Versenyképességi Minisztérium, az Igazságügyi Minisztérium, a Közjegyzők Általános Tanácsa, a Nemzeti Statisztikai Hivatal, a Fogyasztók Tanácsa, és az Egészségügyi, Társadalombiztosítási és Esélyegyenlőségi Minisztérium által kijelölt két civil szervezet is.

gyonát, azonban egy öt éves törlesztési terv alapján visszafizeti a privilegizált hitelezők felé fennálló, illetve köztartozásait, szabadul a fennálló adósságaitól.<sup>66</sup> A törvény mindezek mellett rendelkezik a 6/2012 törvény célcsoportjának újabb bővítéséről (pl.: a hatvan évnél idősebb hiteladósok bevonása), illetve az 1/2013 törvényben elrendelt kilakoltatási moratórium újabb két évvel történő meghosszabbításáról (2017-ig).

A spanyol kormány viszonylag későn – 2012-től kezdődően – reagált a jelzáloghitel-válság okozta problémákra: a szabályozási háttér szigorításával, a rossz hitelek átvételével, valamint a banki üzleti modell újrapozicionálásával és a feltőkésítéssel **sikerült helyreállítani a pénzügyi közvetítőrendszer stabilitását**. Az Európai Stabilitási Mechanizmus 2013. év végi jelentése alapján a spanyol bankrendszert sikerült átstrukturálni és stabilizálni, amely a növekvő betétfelhalmozással és a magán finanszírozási forrásokhoz való kielégítő hozzáféréssel ismételt betöltheti gazdaságélénkítő szerepét. A jelzáloghitel-válság **társadalmi hatásainak kezelése mindemellett kevésbé volt sikeres**, melyet jól mutat az, hogy az eredetileg a leginkább rászoruló hiteladósok számára kidolgozott intézkedéseket évről évre bővítik (vagy meghosszabbítják) és kiterjesztik újabb célcsoportokra.

#### 10.1.4. Izland<sup>67</sup>

Izlandon a pénzügyi válság kitörését megelőző másfél évtizedben a háztartások kiugró mértékben adósoztak el. A háztartási hitelállomány jelentősen megnőtt 1995 és 2007 között, az expanzió 2009-es csúcspontján a hazai össztermékhez viszonyított aránya elérte a 120 százalékot (44. ábra). Az expanzió a fogyasztási és gépjármű-finanszírozási hiteleken túl a jelzáloghiteleket is érintette: 2008 első negyedévére az ingatlanok közel 75 százalékára jelzáloghitel volt bejegyezve. A hitelezés támogatásában az állam – a tulajdonában álló „Housing Finance Fund” alap révén – hitelnyújtással közvetlenül is részt vett.

A háztartási hiteleken belül a legnagyobb arányt a fogyasztói árindexhez és az árfolyamváltozáshoz rögzített (indexált) hitelek képviselték. Ezek az izlandi korona 2008-ban bekövetkezett 50 százalékos leértékelődése után váltak jelentős teherré a hiteladósok számára. Az árfolyam változása mellett további komoly problémát jelentett, hogy 2008 és 2010 között az ingatlanok reálértéke csaknem 40 százalékkal csökkent, miközben a gazdaság recesszióba fordulásával a munkanélküliségi ráta a korábbi 3 százalékos (átlagos) szintről 2009-re 8 százalék fölötti szintre nőtt. A probléma súlyosságát jól mutatja, hogy 2010-ben a 130 ezer háztartásból 85 ezer rendelkezett jelzáloghitellel: a hiteladósok 30 százalékának a törlesztőrészlete magasabb volt a rendelkezésre álló jövedelménél, míg a 90 napot meghaladó késedelmes hitelek aránya 2009 végén meghaladta a 30 százalékot.

A hazai valuta leértékelődése súlyos társadalmi feszültségeket eredményezett, amelynek hatására 2008 októberében a kormány **kilakoltatási moratóriumot** vezetett be és átmenetileg **befagyasztotta** a fogyasztói árindex- és devizaalapú hitelek **törlesztőrészletét**. 2008 novemberében megtörtént a hiteladósságok központilag szabályozott – a fogyasztói árindex-alapú hitelek esetében kötelező, a devizaalapú hitelek esetében opcionális – **átstrukturálása**. A program keretein belül a törlesztőrészlet volatilitását egy új, az adósságszolgálat változását meghatározó mutató bevezetésével csökkentették, mely tartalmazta a munkanélküliségi ráta és az átlagos bérszint mutatókat is. A könnyítés – melynek mértéke a fogyasztói árindexhez kötött hitelek esetében átlagosan 15-20 százalék, devizaalapú hitelek esetében 30-40 százalék volt – a jelzáloghitelek közel felét érintette. A törlesztőrészlet csökkenés **magasabb későbbi részletfizetésekkel** és a **futamidő meghosszabbításával** járt: az új, csökkentett törlesztőrészlet szerint átütemezték az adósságokat, a futamidő hosszabbítás maximum 3 évet érhetett el. Amennyiben az új törlesztőrészlettel számított konstrukció nem tette lehetővé a tőketartozás teljes visszafizetését, a fennmaradó tartozást a hitelezők elengedték. További segítséget jelentett a háztartások számára, hogy lehetővé vált a **magánnyugdíjpénztárban felhalmozott vagyon hiteltörlesztésre történő felhasználása**. Az adósok egy jelentős része számára jelentett könnyítést az izlandi legfelsőbb bíróság 2010. júniusi döntése is, mely kimondta az **árfolyamváltozáshoz rögzített hitelek jogszerűtlenségét**. A döntést követően a bankok újraszámították a hiteleket – de ezúttal már hazai valutában.

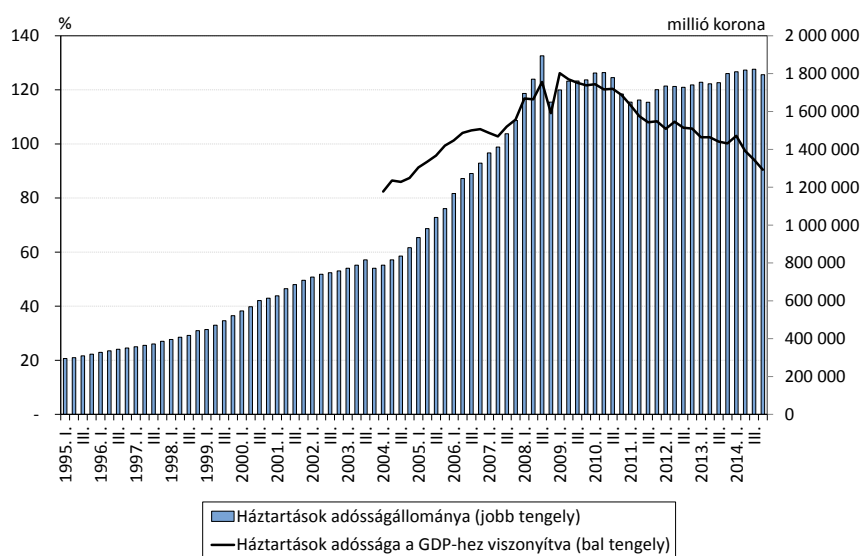
<sup>66</sup> A törvény abban az esetben is tartozás-elengedést ad, ha az öt éves időszak alatt a hiteladós nem tudta visszafizetni az adósságát, azonban „minden tőle telhetőt megtett” annak rendezéséért.

<sup>67</sup> Ólafsson és Vignisdóttir (2012) és IMF (2012) alapján.

A 2009 októberében a parlament módosította **csődtörvényt**, azonban az átstrukturálások lassú üteme újabb – **három pillérből álló – intézkedések** meghozatalára készítette a kormányt. Az intézkedések célcsoportja az egyszerűen több hittel rendelkező háztartások voltak, melyek képesnek mutatkoztak egy legalább 70 százalékos LTV értékű hitel törlesztésére.

Az **első pillér** – ún. „Sector Agreement” – az ingóságok likvidálását (és a befolyt összeg tartozáscsökkentésre történő felhasználását) követő átstrukturálást célozta meg. Az **átstrukturálás** lényege, hogy a likvidálás után fennálló hiteltartozást egy fedezett és egy fedezetlen hitellel cserélik – a törlesztőrészlet a fedezett részre teljes mértékben, míg a fedezetlen részre csak részben nyújt „fedezetet”. A fedezetlen hitel nem törlesztett része gyűjtőszámlára kerül, mely három év törlesztést követően elengedhetővé válik. A fizetési hajlandóság ezen ösztönző mellett azzal is biztosított, hogy nemteljesítés esetén bevonhatóvá válnak a hiteladós ingóságai is az adósságrendezésbe. Az intézkedés leginkább a 100 százalékos feletti LTV értékkel rendelkező háztartások esetében jelenthet segítséget.

44. ábra: Izlandi háztartások hitelállománya



Forrás: Central Bank of Iceland.

A **második pillér** azok számára nyújt segítséget, akiknek az első pillérben a három éves törlesztési időszakot követően olyan összegű fedezetlen tartozása van, melyet a bank nem volt hajlandó leírni. A hiteladósok számára egy – ombudsman közreműködésével – **bíróságon kívüli adósságrendezési eljárás**, illetve ennek eredménytelensége esetén egy **bírósági adósságrendezési eljárás** lefolytatására kerül sor.

A **harmadik pillér** a törlesztési teher csökkentése érdekében – a jövedelem-arányos törlesztőrészlet legalább 18 százalékos értékét lehetővé tevő – **egyszerűsített adósságleírást** irányzott elő azon hiteladósok számára, aki lakóingatlanukon alapított jelzálogjoggal biztosított hittel rendelkeztek. Az adósságleírás – a PTI mutatóval meghatározott korlát mellett – legfeljebb a beszámítható fedezetérték 110 százalékáig vehető igénybe. A három pillér közül ezen utolsó pillér biztosította a legszélesebb körű adósságcsökkenést: a hiteladósok mintegy 15 százaléka élt a lehetőséggel.

2013-ban a kormány további intézkedéseket jelentett be: a **magánnyugdíj-pénztári befizetések adómentessé váltak**, amennyiben azokat a jelzáloghitel törlesztésre fordította a hiteladós – legfeljebb évi fél millió korona (1 millió forint) összeghatárig. Az intézkedés ezen túl az **indexált hitelek tőketartozásának leírását** is tartalmazta, a 2007. december és 2010. augusztus között az indexálás 4,8 százalékot meghaladó növekedésének semmissé tétele révén. Ezt az adósság-mérséklést a korábban adott kedvezményekkel nettósítani lehetett, a leírás összege pedig nem haladhatta meg a 4 millió koronát (8 millió forint).

A széleskörű intézkedések hatására a feszült helyzetben lévő izlandi háztartások jelentős része részesült valamilyen segítségben. A makrogazdasági stabilizációval párhuzamosan a bevezetett programoknak is érdemi szerepe volt abban, hogy a háztartások túlzott adósságállománya mérséklődjön és egyúttal az NPL ráta is csökkenjen. A bankrendszer vesztesége az intézkedések során limitált maradt, ami azonban csak a válság során tönkrement bankoktól jelentős diszkonttal átvett követelések alacsony könyv szerinti értéke miatt volt lehetséges. Így végső soron a széleskörű adósság-elengedések költségét a bankrendszer korábbi, jellemzően külföldi tulajdonosai és hitelezői viselték.

#### 10.1.5. Közép-Európa egyes országai

**Horvátországban** a kétezres évek elején jelentek meg a svájci frank alapú jelzáloghitelek, melyek állománya 2008-ban a bruttó hazai össztermékhez viszonyítva a második legnagyobb volt a régióban. Bár 2011 év végétől megindult az állomány fokozatos leépülése, tavaly év végén a svájci frank-alapú hitelállomány összes hitelhez viszonyított aránya még mindig magas szinten, 16 százalék körül alakult. A nemteljesítő háztartási hitelek aránya 2014 év végén 17 százalék volt, ez a svájci frank hitelek esetében egy százalékponttal volt magasabb.

A megnövekedett terhek enyhítése érdekében 2015. január 26-tól a háztartási hitelek esetében egy évre a befagyasztották a **törlesztőrészlet konverziója** során alkalmazott árfolyamot. Az intézkedés nagyjából 400 millió kuna (megközelítőleg 16,4 milliárd forint) veszteséget okoz várhatóan a bankszektorban, azonban a pénzügyi stabilitási jelentés szerint a megemelkedett törlesztőrészletek miatt késedelembe eső hitelek által okozott veszteség is hasonló nagyságrendet jelentett volna. Később a kormány az intézkedést kiterjesztette a családi gazdaságokra és a kisvállalkozásokra is.

Az adósságterhek további csökkentésére a kormány 2015. február 2-án bejelentette legalacsonyabb jövedelmű háztartások bizonyos **adósságainak elengedéséről** szóló intézkedését. A programban bankok, telekommunikációs vállalatok, energiaszolgáltatók, önkormányzatok, állami vállalatok és az állam is részt vett. Az adósság-elengedésre az jogosult, akinek a bankszámláját legalább egy éve letiltották, havi jövedelme nem éri el a 2 500 kunát (100 ezer forint), több felnőttről álló háztartás esetében a fejenkénti 1 250 kunát, és a teljes tartozása nem haladja meg a 35 000 kunát (1,4 millió forint). 2015. április közepéig mintegy 5 800 hiteladós adósságát törölték el ezen a módon – és további 9 000 kérelem várt elbírálásra.

A svájci Jegybank 2015. januári döntése a régió több országához hasonlóan **Szerbiát** is intézkedésre készítette, mely a devizaalapú jelzáloghitelek tekintetében egy hónappal később, február 24-én született meg. A Szerb Nemzeti Bank kétszintű megoldási tervet készített a terhek enyhítése érdekében.

Az első lépés minden devizaalapú jelzáloghitel-szerződést érintett: ennek értelmében a bankoknak a korábbi, egyoldalúnak tekinthető kamatemelésekből fakadó **törlesztőrészlet-különbözetet előtörlesztésként** kellett figyelembe venniük.<sup>68</sup> A második lépés kizárólag a svájci frank-alapú hiteleket érintette, aminek keretén belül a bankoknak kötelességük volt felajánlani az adósok számára az alábbi négy lehetőséget (a választásra az ügyfeleknek három hónap áll rendelkezésükre):

- A CHF alapú lakáshiteleket EUR alapú hitelekre váltják, a piaci árfolyamnál 5 százalékkal kedvezőbb árfolyamon. A kamatláb megegyezik az EUR alapú hitelek kamatlábjával, és az adósoknak lehetőségük van a futamidő meghosszabbítására, maximum 5 évvel.
- A CHF alapú lakáshiteleket EUR alapú hitelekre váltják, úgy, hogy az EUR hitelek éves kamatlábját 1 százalékponttal csökkentik, ami azonban nem mehet 3 százalék alá. Ezen kívül az adósoknak lehetőségük van a futamidő meghosszabbítására, maximum 5 évvel.

<sup>68</sup> Ez lényegében megfelelt az egyoldalú kamatemelések hazai elszámolása során alkalmazott módszertannak.

- A CHF alapú lakáshitel nem kerül átváltásra, az éves kamatlábat azonban egy százalékponttal csökkentik, ami azonban nem mehet 3 százalék alá. Az adósoknak lehetőségük van a futamidő meghosszabbítására, maximum 5 évvel.
- A CHF alapú lakáshitel nem kerül átváltásra, a havi törlesztőrészletet a hitelszerződés függelékében található teljesítési dátumtól számított 36 hónapon át 20 százalékkal csökkentik. A törlesztőrészlet csökkentés miatti kieső összeg visszafizetését az eredeti lejáratig kell rendezni, 12 hónapon át, egyenlő összegre osztva. Az ilyen módon elhalasztott követelésekre kamatot nem számítanak fel.

**Lengyelországban** egyelőre nem lépett hatályba a hiteladósok terheit könnyítő törvény, azonban a lengyel kormány-párt törvényjavaslatot nyújtott be,<sup>69</sup> mely értelmében a 75 négyzetméternél kisebb lakásban, illetve a 100 négyzetméternél kisebb családi házban élő ügyfelek (három-, vagy többgyermekes családokra nem vonatkozik a korlátozás) 2020 közepéig **önkéntesen zlotyhitelre válthatják** tartozásukat, ugyanakkor az árfolyamvesztéséget nem kell teljesen viselniük. A bankoknak úgy kell újraszámítaniuk a devizahitel-tartozásokat, mintha zlotyban vették volna fel az ügyfelek (átváltás napi árfolyamon számítanak), és a különbözet 90 százalékát<sup>70</sup> **el kell engedniük**. Az átváltás a tervek szerint fokozatosan fog történni, kezdve a legsúlyosabban eladósodott (120 százalékos LTV értéket meghaladó) ügyfelekkel, majd haladva a fedezet arányában kisebb mértékben eladósodott ügyfelek felé.

#### 10.1.6. Latin-Amerika egyes országai

A **mexikói** bankrendszer<sup>71</sup> az 1990-es évek elején végbemenő privatizációt követően jelentősen növelte aktivitását, elsősorban külföldi források felhasználásával. A széleskörű dereguláció, valamint a bankvezetők és a szabályozók tapasztalatlansága felelőtlen hitelezési hullámot indított el, ami az NPL ráta növekedésével járt és az évtized közepére már az egész pénzügyi rendszer stabilitását veszélyeztette. A már így is sérülékeny bankrendszer helyzetét tovább súlyosbította a peso 1994 év végi leértékelése.

A mexikói adósok helyzetét elsősorban az évtized közepén emelkedő kamatlábak befolyásolták. A mexikói jelzáloghitel-konstrukciók jellemzően dinamikusan próbálták kezelni a kamatlábak mozgását, ami azt jelentette, hogy a kamatlábak növekedése a törlesztőrészlet emelkedése helyett egy bizonyos szint felett a tőkeösszeget növelte (ez gyakorlatilag megfelel annak, mintha a törlesztőrészlet egy részét új hitel felvételével fedezné az adós). Ennek következtében a hitelek jelentős részénél a tartozás összege a fedezetérték nagysága fölé emelkedett.

A kormány több intézkedést is elindított, melyek átfogóan próbálták meg kezelni a helyzetet, a bankrendszer stabilitását és az adósok érdekeit egyaránt figyelembe véve. Az intézkedések egyik első eleme az ún. **FOBAPROA** nevű intézmény létrehozása volt, amely a bankok közvetlen feltőkésítésével párhuzamosan azok **nemteljesítő eszközeinek érdemi részét is átvette**. Ezen eszközök megvásárlása jellemzően piaci érték felett történt (amit a FOBAPROA az általa kibocsátott 10 éves futamidejű kötvényekkel teljesített), az eszközök a bank kezelésében maradtak, a hitelek-ből befolyó összegek pedig a kapott kötvények értékét csökkentették. A kötvények lejártáig be nem folyt összeg veszteséget jelentett, amelynek 20-30 százalékát a bank, míg a többi részét az állam állta. Összességében elmondható, hogy a FOBAPROA sokkal inkább a bankok feltőkésítését szolgálta, mint az adósok megsegítését.

A jelzáloghitelek helyzetét mindenekelőtt a hitelösszegek inflációhoz indexálása befolyásolta. A tartósan kétszámjegyű infláció erodálta a hitelek reálértékét, ezért a **szerződéseket egy UDI nevű mértékegységre váltották**, melynek peso-hoz viszonyított árfolyamát az infláció alakulása határozta meg. Így a hitelek reálértéke szinten maradt, és az infláció hatása a kamatlábak helyett a tőkeösszegben jelent meg. A magas kamatlábak hatásának ellensúlyozása végett a kormányzat **kamattámogatást** vezetett be 1 éve időtartamra, 1995 és 1996 szeptembere között, mellyel egy

<sup>69</sup> A javaslatot 2015. augusztus 6-án a lengyel országgyűlés alsóháza megszavazta.

<sup>70</sup> Az eredeti javaslat szerint csak felét kellett volna állnia a bankrendszernek, azonban egy módosító javaslat ezt 90 százalékra módosította, jelentősen emelve a bankrendszer döntéssel kapcsolatos terheit.

<sup>71</sup> Calomiris és szerzőtársai (2004) alapján.

időben az átstrukturálási folyamatok is egységesítésre kerültek, valamint **kilakoltatási moratórium** is bevezetésre került. 1996-ban további intézkedést jelentett a **törlesztőrészletek** állam által előírt és általa is finanszírozott, 10 évre vonatkozó **mérséklése**, amely azonban csak a hitelösszeg meghatározott értékéig volt igényelhető. A kedvezmény mértéke kezdetben 30 százalék volt, amely a program végéig fokozatosan 5 százalékra csökkent. A program további 10 százalék kedvezményt biztosított azon előrehozott törlesztésekre, melyet az adósok 1999 májusa előtt befizettek. 1998-ban további intézkedést jelentett, hogy azon adósok számára, akik teljesítik a tartozásukat, egy alacsonyabb összeghatárig az állam jelentős – akár 60 százalékos – adósság-elengedést biztosított. Ezzel egy időben a kvk-k és egyes ágazatok (mezőgazdaság, halászat) hitelei is hasonló kedvezményekben részesültek, azonban utóbbiaknak a bankok hitelezésének élénkítése is feltétele volt (3 peso új hitel kihelyezéséért cserébe az állam finanszírozta 1 peso hitel elengedését).

A mexikói megoldások jelentős költséget róttak a költségvetésre, miközben eredményességük felemásként értékelhető. A bankok feltőkésítése és az állami eszközkezelő működése bár betöltötte elsődleges célját (a bankrendszer a feszült pénzügyi környezet ellenére nem omlott össze), de rendkívül alacsony hatékonysággal és torz ösztönzők mellett működött. A programok hatása azonban – a makrogazdasági helyzet javulásával együttesen – az érdemben csökkenő NPL rátában is tükröződött, ami az 1997-es 17,6 százalékos szintjéről 2000-re 8,5 százalékra csökkent.

A **kolumbiai**<sup>72</sup> jelzálogadósok törlesztési problémáit a feltörekvő országok által 1997-98-ban tapasztalt külső finanszírozási feszültségek indították el. A külföldi tőke kiáramlása, a recesszióba süllyedő gazdaság, a növekvő munkanélküliség, a csökkenő lakásárak és az emelkedő kamatlábak miatt megugró törlesztőrészletek eredőjeként jelentősen nőtt a problémás adósok száma.

A késedelmes adósok számának növekedésével egyre többen keresték a kiutat bírósági eljárás elindításával, ami a hivatalok súlyos leterheltségéhez vezetett. Erre reagálva az alkotmánybíróság 1999-ben az adósságot és az adósságszolgálatot jelentősen mérséklő döntéseket hozott, melyek közül a legfontosabb az úgynevezett **„walk away”** opció volt, ami lehetővé tette az adósság teljes leírását a fedezetről való lemondás esetén. Az adósok ezzel gyakorlatilag mentesültek a 100 százalékos hitelfedezeti arányt meghaladó adósságrész megfizetése alól. Az alkotmánybíróság egyúttal **alkotmányellenesnek minősítette a késedelmes kamatok tőkésítését**, ezzel csökkentve az adósságspirál kialakulásának valószínűségét.

Az intézkedések jelentős mértékben enyhítették a kifeszített pénzügyi helyzetben lévő háztartások helyzetét, azonban ezt elsősorban a bankrendszer kárára tették. A „walk away” lehetőség azon háztartásokat is ösztönözte az adósságszolgálat felhagyására, akiknek egyébként módjában állt volna folytatni a törlesztést, viszont a fedezet elértéklenedése miatt jelentősen javíthatták vagyoni helyzetüket a fedezet átadása révén. Az intézkedés így összességében nem nevezhető sikeresnek: a bankrendszer tőkehelyzetének erodálása, valamint a magánszerződések utólagos módosítása miatt megcsappant bizalom még évekig rányomta a bélyegét a kolumbiai hitelpiac működésére; a jelzálogpiac csak mintegy 6 évvel később, 2005-ben kezdett ismét élénkülni.

<sup>72</sup> IMF (2012) alapján.



## 10.2. Az átstrukturálások célzottságának és sikerességének elemzéséhez alkalmazott klasszifikációs eljárás módszertana

A jelzáloghitel adatbázist felhasználva klasszifikációs eljárást alkalmaztunk annak vizsgálatára, hogy az átstrukturálásokat az ügyletek milyen jellemzői motiválhatták, továbbá mely ismérvek határozták meg azok sikerességét vagy sikertelenségét. Az alkalmazott klasszifikációs módszertan döntési fák módszereként ismert. Az eredmények stabilitása érdekében a döntési fák hagyományos módszertanát az ún. véletlen erdő (random forest) módszerrel egészítettük ki az elemzés során.

### 10.2.1. A módszertan bemutatása

A döntési fa (más néven rekurzív felosztási algoritmus) alapötlete, hogy az egyes ismérvek kombinációi alapján csoportokat képzünk, és ezeket a csoportokat az eredményváltozó egyes kategóriáihoz tartozónak azonosítjuk aszerint, hogy melyik kategória van többségben az adott csoportban. A módszer eredménye egy osztályozó fa, amelynek csomópontjai és ágai olyan struktúrát alkotnak, amely egy adott ügyletet leíró jellemzőkhöz hozzárendeli a csoportot. Az eljárás addig bontja az eredeti sokaságot egyre homogénebb csoportokra, amíg a kapott csoportok meg nem felelnek a végpontkövetelményeknek (Oravecz, 2007).

Az eljárás alkalmazásához három alapelvet kell lefektetni (Oravecz, 2007):

- milyen szabályt alkalmazzunk a minta kettéválasztásához (szétválasztási szabály);
- hogyan döntsük el, hogy az adott alcsoport már végpont (megállási szabály);
- hogyan soroljuk be a végpontokat az eredményváltozó kategóriáiba (ez történhet például egyszerűen úgy, hogy abba a kategóriába soroljuk őket, amelyik többségben van az adott alcsoportban).

A szétválasztási szabályok minden jellemző esetében kiválasztják a legjobb szétválasztási értéket, ezek közül pedig kiválasztják a legjobban szétválasztó jellemzőt és vágási értéket. Azt, hogy mennyire jó a szétválasztás, különböző mutatószámokkal mérhetjük (pl.: tisztátalansági indexek, Kolmogorov-Szmirnov-statisztika). A módszer legfőbb előnye, hogy automatikusan figyelembe veszi a magyarázó változók közötti interakciókat, míg a lineáris módszereknél ezen interakciókat előzetesen definiálni kell (Oravecz, 2007). Emellett sok alkalmazás során hasznos a rekurzív felosztási algoritmussal készülő fa ábra egyszerű interpretálhatósága is. Ahogy azt Strobl és szerzőtársai (2009) is rögzítik, a fő probléma a döntési fákkal az adatbázisban történő apróbb változtatásokra való instabilitásuk: a fa egész szerkezete módosulhat, ha az adatokban bekövetkező kisebb változtatás hatására az első szétválasztó változó, vagy csak az első vágási érték megváltozik. Emiatt ahelyett, hogy következtetéseinket egyetlen döntési fára alapoznánk, döntési fák sokaságát készítjük el, majd a következtetéseket a fákon való átlagolással vonjuk le. A fák megsokszorozására több módszer is ismert, az egyik legjobban működő ilyen a random forest módszer. Ezzel a módszerrel többszörös változékonyságot vihetünk az adatokba. Egyrészt a magyarázó változók halmazát véletlen módon leszűkítjük egy adott futtatáshoz, így ezzel más, talán nem a legerősebb magyarázó változóknak is lehetőséget adva az értékelésre. Másrészt pedig az eredeti adatbázisból is véletlen mintát veszünk, vagy egy részmintát, vagy egy bootstrap, azaz az eredeti sokasággal azonos elemszámú, visszatéves mintát (Strobl és szerzőtársai, 2009). A fákon való átlagolást klasszifikációs fáknál a következő módon kell érteni: a módszer minden egyes megfigyelést a fák halmazának minden elemén kategorizál, majd az egyes megfigyeléseknek a legtöbb fa által megszavazott kategóriát adja. A random forest módszernél az egyes változók fontosságának mérésére is van lehetőség. Erre a permutációs fontosság mutatószáma ad keretet. A módszer mögötti intuíció, hogy ha egy adott magyarázó változó értékeit véletlen módon permutáljuk, az eredményváltozóval való kapcsolatát minden bizonnyal megtörjük. Emiatt, ha a permutált változót a többi (nem permutált) változóval együtt használjuk klasszifikációra, a klasszifikáció pontossága valószínűleg jelentősen csökken. Így a fák átlagán vett predikációs pontosság csökkenése jó mértékként szolgálhat az egyes változók fontosságának megítélésére (Strobl és szerzőtársai, 2009).



### 10.2.2. Az elemzés során követett logika

Az elemzés során elsőként a random forest módszerből készített változófontossági mutatókkal mértük fel az adott eredményváltozó magyarázásában alkalmazott változók egymáshoz képesti, relatív fontosságát<sup>73</sup>. Ez nemcsak a legfontosabb változók azonosítása szempontjából hasznos, hanem azért is, mert egy fontossági küszöbérték meghatározásával eldönthetjük, hogy a felhasznált változók közül melyek magyarázzák szignifikáns mértékben az eredményváltozót. A küszöbérték kijelölése a következőképpen történhet. Amennyiben a változófontossági mutatók között szerepel negatív érték (ez elméletileg lehetséges), a küszöböt a legnagyobb abszolút értékű negatív érték ellentettjében határozhatjuk meg (Strobl és szerzőtársai, 2009). Ha minden változófontossági érték nemnegatív, akkor felvehetünk a magyarázó változók közé egy álváltozót, amely definíció szerint nem rendelkezhet magyarázó erővel (például esetünkben a szerződésazonosítót), és az erre a változóra kapott fontossági mutatóértéket tekintjük küszöbnek. Következő lépésként a szignifikáns magyarázó változókat felhasználva egyetlen döntési fát készítettünk. Az egyetlen fa ábrázolása melletti legfontosabb érv az, hogy a módszer eredményei így jeleníthetők meg a legjobban áttekinthető módon: a random forest módszer eredménye sokkal nehezebben értelmezhető. Mindazonáltal az eredményként prezentált döntési fák stabilitását többféleképpen is ellenőriztük: különböző minták vételével, illetve a készült fa legfontosabb változóinak elhagyásával. Az átstrukturálásokkal kapcsolatban feltett kérdések megválaszolásához a jelzáloghitel adatbázisban rendelkezésünkre álló változók közül kiszűrtük azokat, amelyeknél nem feltételezhető, hogy az átstrukturálás ténye befolyásolja azok alakulását. Így az átstrukturálás motivációjának magyarázására a következő változókat használtuk fel a random forest elemzésben:

- a hitel devizaneme;
- a hitelszerződés kora, azaz a folyósítás óta eltelt idő;
- a szerződésben szereplő eredeti futamidő;
- a jelzálog-hitelszerződés típusa (lakáshitel vagy szabad felhasználású jelzáloghitel);
- az ügyfél (főadós) zálogkötelezettségének kategóriaváltozója;
- az aktuális ügyleti kamatláb;
- a 2015. április 30-án esedékes törlesztőrészlet;
- az esedékes törlesztőrészlet és a NAV adatok segítségével számolt jövedelemarányos törlesztőrészlet mutató (PTI);
- a szerződéskötés kori hitelösszeg forintban;
- hitelfedezeti arány (LTV) a szerződéskötéskor;
- a fedezet forgalmi értékének relatív változása;
- fedezetül szolgáló ingatlan elhelyezkedésének településtípusa (főváros, megyei jogú város, egyéb település);
- a szerződés fedezetéül szolgáló ingatlanok száma;
- a bank által bejegyeztetett zálogbejegyzés ranghelye;
- a főadós és adóstársak 2013-as összjövedelme;
- a főadós és adóstársak 2014-es összjövedelme;
- 2013-ban adózók száma a szerződés adósai közül;
- 2014-ben adózók száma a szerződés adósai közül.

Az átstrukturálások sikerességének magyarázásához a fenti változólistát kiegészítettük a különböző átstrukturálási stratégiákat azonosító kategóriaváltozókkal:

- tőkeelengedés;
- hátralék elengedése;
- a futamidő meghosszabbítása;

<sup>73</sup> Az elemzéshez az R program „party” csomagját használtuk, melynek random forest algoritmusát Hothorn és szerzőtársai (2006b), Strobl és szerzőtársai (2007), illetve Strobl és szerzőtársai (2008) munkáin, döntési fát készítő „ctree” parancsa pedig Hothorn és szerzőtársai (2006a) munkáján alapul.

- a kamatláb csökkentése;
- a törlesztőrészlet adatszolgáltatásban jelzett csökkentése;
- a törlesztőrészlet általunk azonosított csökkentése.

### 10.3. Attitűdfelmérés főkomponensei

Főkomponensek	Állítások (változók)	Kapcsolat	Megmagyarázott varianciarányad	Kumulált varianciarányad
1. főkomponens "ELKESEREDETTség"	Nem látok esélyt a hiteltartozásom elengedésére.	pozitív	19,3	19,3
	Ha nem fizetem a törlesztőrészleteket, a bank elárverezi az ingatlanomat.	pozitív		
	Az eddigi adósmentő csomagok bonyolultságuk miatt teljesen követhetetlenek számomra.	pozitív		
	Nem várható el, hogy a hiteladósok életük végéig fizessék a törlesztőrészleteket.	pozitív		
	Ha valakivel szemben adósságom áll fenn, azt képességeimhez mértem igyekszem a lehető legrövidebb idő alatt visszafizetni.	pozitív		
2. főkomponens "BIZALMATLANSÁG"	Az eddigi adósmentő kormányzati intézkedések csak átmeneti megoldást adnak a hiteladósok számára.	pozitív	13,0	32,3
	A banki ügyintézők nem segítőkészek, amikor felmerülő problémáimmal felkeresem őket.	pozitív		
	Megbízom a banki ügyintézőkben.	negatív		
	Amennyiben az anyagi helyzetem lehetővé tenné, előtörleszteném jelenlegi hiteltartozásomat.	negatív		
	Nem fontos, hogy az ember időben fizesse be a hitele törlesztőrészleteit, az adósság úgylis megvár.	pozitív		
	Eladhatatlan az ingatlanom, ezért nem félek attól, hogy a bank elárverezné azt.	pozitív		
	Ha kétszer nagyobb jövedelmem lenne, akkor sem látnám esélyét annak, hogy visszafizessem a hitelemet.	pozitív		
A bankomtól érkező leveleket mindig azonnal elolvasom.	negatív			
3. főkomponens "ÖNÁLLÓSAg"	Az állam sok segítséget adott már eddig is a hiteladósoknak, így nem várható el, hogy újabb adósmentő-csomagokat jelentsen be.	pozitív	9,6	41,9
	Elképzelhetőnek tartom, hogy kisebb és olcsóbb rezsiúj ingatlanba költözzek, hogy folytassam a hiteltartozásom törlesztését.	pozitív		
	Megélhetési költségeim csökkenésével folytatnám a hiteltartozásom törlesztését.	pozitív		

**MNB-TANULMÁNYOK KÜLÖNSZÁM**  
**A NEMTELJESÍTŐ LAKOSSÁGI JELZÁLOGHITEL-PORTFÓLIÓ ÁTFOGÓ ELEMZÉSE**  
**MIKROSZINTŰ ADATOK SEGÍTSÉGÉVEL**  
**2015. október**

Nyomda: Prospektus–SPL konzorcium  
8200 Veszprém, Tartu u. 6.

