

Dancsik Bálint – Winkler Sándor

Késedelmes adósok: nem mindenkit emel fel a dagály?

Bár a devizahitelek már évekkal ezelőtt eltűntek, örökségük a késedelmes hitelek formájában továbbra is a magyar társadalommal és a hazai pénzügyi rendszerrel maradt. 2018 végén 109 ezer késedelmes, jelzáloghitelből származó követelés szerepelt a nyilvántartásokban. Ez a szám, bár jelentősen alacsonyabb a 2014 végén fennálló 170 ezer követeléshez képest, még mindig súlyos problémát jelez. Az adósok helyzetén az ingatlanpiac élénkülése segíthet a lakások értékének emelkedése miatt, azonban a területi eltérések miatt sokak adóssága továbbra is meghaladja az ingatlan értékét.

Írásunkban – amely a Magyar Nemzeti Bank Pénzügyi stabilitási jelentését szemlélő cikksorozat második része – a késedelmes jelzáloghitel-adósok aktuális helyzetét mutatjuk be. Legutóbbi cikkünkben a lakáspiac potenciális túlértékeltségéről, és annak bankokra gyakorolt hatásáról írtunk.

A pénzügyi válság kitörését követően számos háztartás szembesült azzal, hogy egyik pillanatról a másikra problémát jelent számára a hitel törlesztése. Ebben számos tényező közrejátszott: egyrészt az adósok jövedelme sok esetben már a hitel folyósításakor sem volt elegendő, másrészt a válság kitörésével ezek a jövedelmek még csökkentek is, és a munkanélküliség is emelkedett. A legsúlyosabb hatást azonban az okozta, hogy a hitelek deviza alapon kerültek folyósításra, és az árfolyam gyengülésével mind a tartozások, mind a fizetendő havi részletek jelentősen megemelkedtek. Utóbbi hatását a bankok egyoldalú kamatemelései is súlyosbították, melyek költségei egészen a kérdés törvényi rendezéséig (2015 elejéig) terhelték az ügyfeleket.

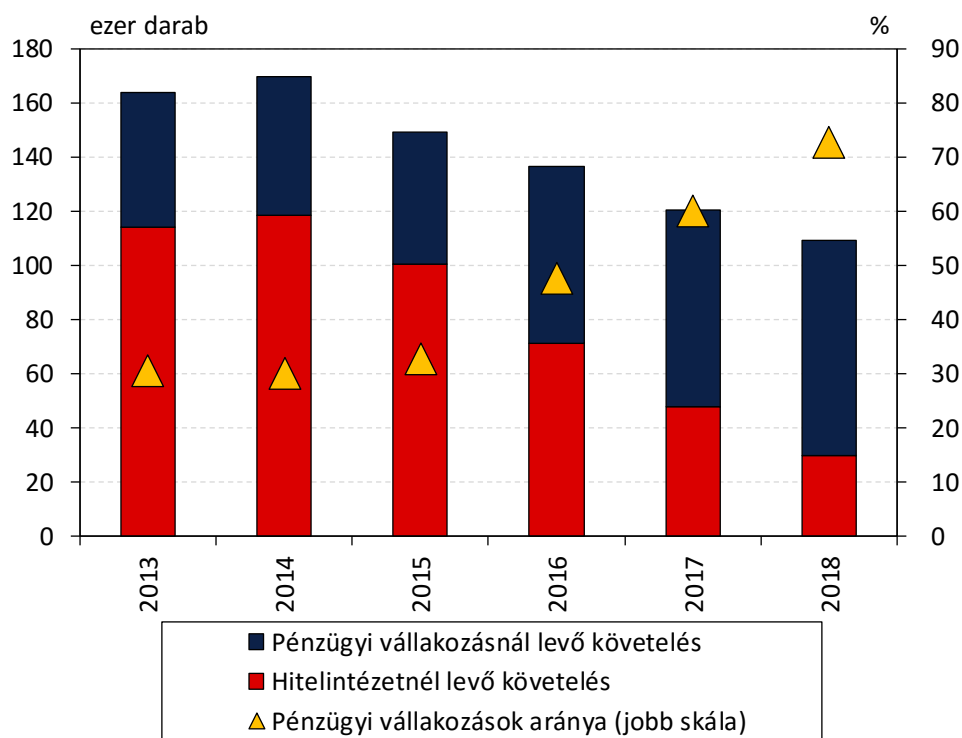
A késedelembe esés a legsúlyosabban a jelzáloghitellel rendelkezőket (lakáscélú hitel és szabad felhasználású jelzáloghitel) sújtotta, hiszen esetükben az otthon elvesztése volt a tét. A probléma csúcsát a 2014-es év jelentette, amikor 170 ezer jelzáloggal fedezett késedelmes követelést tartottak nyilván a pénzügyi intézmények. Ebben az évben a bankok lakossági hitelei közül minden ötödik, a szabad felhasználású jelzáloghitelek között pedig minden harmadik (!) tartozás legalább 90 napja késedelmes volt.

Az elmúlt négy évben két meghatározó folyamatot is megfigyelhettünk az állománynyal kapcsolatban. Egyrészt a probléma mértéke lassan bár, de fokozatosan mérséklődik. 2018 végén már „csak” 109 ezer késedelmes jelzáloghitel-követelést tartottak nyilván a pénzügyi intézmények. A 2014-es helyzethez képesti csökkenésben nagyon jelentős szerepet játszott a Nemzeti Eszközkezelő, amely mintegy 40 ezer ingatlan megvásárlásával ugyanennyi követelés esetében szüntette meg a késedelmes állapotot és az adósok teljes hiteltartozását. Tette ezt oly módon, hogy közben az adós

a megszokott lakásban maradhatott, sőt, azt kedvezményes áron vissza is vásárolhatta (2019-től immár részletfizetéssel is).

A másik jelentős fejlemény, hogy az ingatlanpiac élénkülésével párhuzamosan a követelésvásárlások piaca is feléledt. Ez tükröződik a késedelmes szerződések intézménytípus szerinti eloszlásában: míg 2014-ben a szerződések 70 százaléka a hitelintézetek (bankok, takarékszövetkezetek) könyveiben volt, ugyanez a szám 2018 végére 27 százalékra mérséklődött (1. ábra). A probléma így átkerült a zömében bankrendszeren kívül lévő követeléskezelő vállalkozásokhoz (pénzügyi vállalkozások). Ez azt jelenti, hogy ezek a hitelek már nem jelentenek stabilitási kockázatot a hazai bankok számára, a társadalmi kockázat azonban nagyságrendileg szinte változatlan mértékben áll fenn.

1. ábra: A késedelmes háztartási jelzáloghitel-követelések számának változása 2013 és 2018 között



Forrás: KHR, MNB.

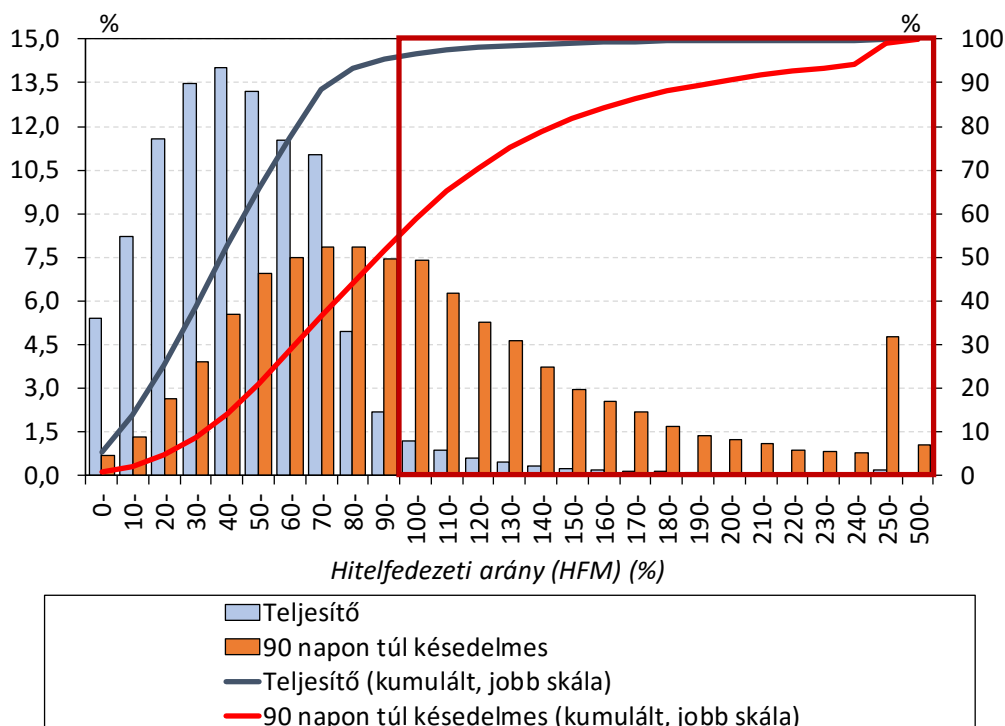
Amikor a tartozás meghaladja a fedezet értékét

Normális körülmények között a törlesztési nehézséggel küzdő adósnak megoldást (kényszermegoldást, de legalább megoldást) jelenthet, ha értékesíti az ingatlant, és abból törleszti fennálló tartozását. Magyarországon azonban a devizában történő hitellezés és a lakásárak válság utáni csökkenése miatt számos háztartás azzal szembesült, hogy tartozásának összege jóval meghaladja a fedezet becsült értékét. Sok esetben azonban még fedezetértékről is túlzás volt beszélni, mert a lokális ingatlanpiac

oly mértékben pangott, hogy a lakás értékesítése megfelelő vevő hiányában esélytelen volt.

A probléma súlyosságát mutatja, hogy még tíz évvel a válság kitörését követően is számos olyan tartozás található, amely esetében a hitelfedezeti arány (vagyis a tartozás és a fedezet értékének hányadosa) meghaladta a 100 százalékot. A késedelmes hitelállomány 48 százalékára volt igaz ez 2018 végén, miközben a teljesítő hitelállomány esetében ugyanez az arány kevesebb mint 5 százalék volt (2. ábra). Ez azt jelenti, hogy a késedelmes, fedezett követelésállomány fele esetében az ingatlan értékesítése esetén is maradna az adósnak tartozása. És ekkor még az egyéb tartozásokat (fedezetlen hitelek, közműtartozások) figyelembe se vettük, ahogy azt sem, hogy az adósoknak az újrakezdéshez is forrásokra lenne szükségük, hiszen egyéb lakhatási lehetőség után kell nézniük. Ennek természetesen költségei is vannak (költözés, albérlési díjak és kaució, esetleg új hitel felvétele esetén díjak és a szükséges önerő kifizetése), aminek az előteremtése még akkor is kihívást jelenthet, ha a fedezetérték kismértékben meghaladja a tartozás nagyságát.

2. ábra: A lakossági jelzáloghitel-állomány hitelfedezeti arányának eloszlása teljesítés szerint



Forrás: KHR, MNB.

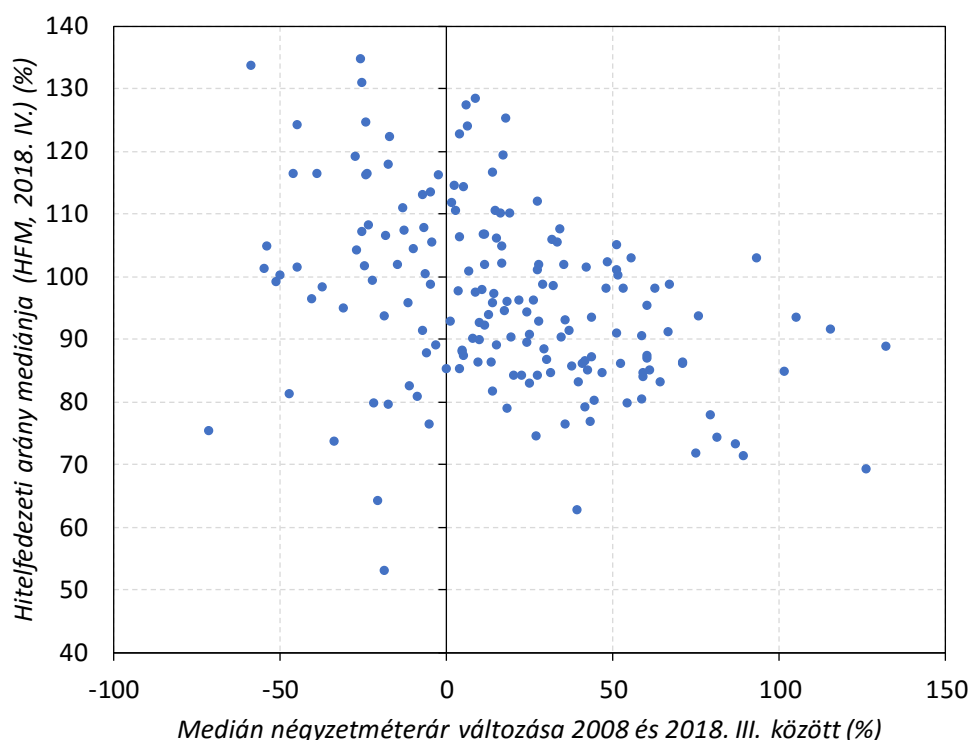
Az ingatlanpiaci élénkülés nem segít mindenkien

Az utóbbi egy-két évben a lakáspiaci hírek jellemzően a piac gyors ütemű élénküléséről számoltak be. Az elemzések csak ritkábban említették azt, hogy az országos

szintű élénkülés mögött régióként nagyon jelentős eltéréseket is láthatunk. A főváros és a vidék között fokozatosan nyíló árolló az egyik bizonyíték erre a jelenségre, azonban a még kisebb területi egységeket vizsgálva olyan járásokat is találhatunk, ahol az adásvételek jellemzően a 2008-as árszintnél is alacsonyabb értéken történnek. Ha az egyes járások ingatlanpiaci élénkülését (vagy épp a visszaesés mértékét) összevetetjük az adott járásban élő késedelmes adósokra jellemző hitelfedezeti aránnyal, negatív összefüggés látszódik (3. ábra). Ez arra utal, hogy a lakáspiac sokat hangoztatott élénkülése nem mindenhol érezteti hatását, és sok helyen nem tud kiutat biztosítani a nehéz helyzetben lévő adósok számára.

Az ingatlanpiac élénkülésétől tehát nem várhatunk csodát, miközben a Nemzeti Eszközkezelő programja is kifutóban van, és a családi csődvédelmi eljárás kihasználtsága is limitált maradt. Utóbbi program esetében különösen fontosnak tartanánk megvizsgálni, hogy mi az oka az alacsony érdeklődésnek, és milyen módon lehetne növelni a programba belépők számát. Úgy gondoljuk, hogy mindannyiunk érdeke lenne, hogy a késedelmes hitelek problémája megnyugtató megoldást kapjon, és ezzel a lakossági devizahitelezés magyarországi története végérvényesen lezárásra kerüljön.

3. ábra: A négyzetméterár változás és a hitelfedezeti arány kapcsolata a késedelmes jelzáloghitelek esetén járásonként



Forrás: KHR, MNB.

„Szerkesztett formában megjelent a Portfolio.hu oldalon 2019. június 13-án.”