



HÁTTÉRTANULMÁNY

*A FIZETÉSI KÉSEDELEMBE ESETT LAKOSSÁGI JELZÁLOGHITEL-ADÓSOK
FIZETŐKÉPESSÉGÉNEK TARTÓS HELYREÁLLÍTÁSÁRÓL ÉS AZ ADÓSSÁG-
RENDEZÉS ÖSZTÖNZÉSÉRŐL MNB AJÁNLÁSHOZ*

2016.03.10.

ÖSSZEFOGLALÓ

A nemteljesítő lakossági jelzáloghitelek magas szintje jelenleg az egyik legkomolyabb pénzügyi stabilitási és társadalmi kockázat. Az elszámolás és a forintosítás kedvező hatásai, valamint a Nemzeti Eszközkezelő Zrt. kapacitásainak kimerülését követően is még mindig közel **130 ezer jelzáloghitel-adós** helyzete marad rendezetlen. Az adósok helyzetét súlyosbítja, hogy a kényszerértékesítési moratórium 2015 év végével megszűnt, így a téli kilakoltatási moratórium lejártával 2016. március elsejétől a hitelezők ismét élhetnek a fedezetértvényesítés eszközével. A Magyar Nemzeti Bank (MNB) kiemelt célja, hogy **tömeges fedezetértvényesítés nélkül, a lakhatás biztosításának szem előtt tartásával** történjen meg a nemteljesítő lakossági jelzáloghitel-adósok fizetőképességének tartós helyreállítása.

Az MNB korábbi kutatásai alapján megállapítható, hogy **jelentős átstrukturálási tartalékok** találhatóak a nemteljesítő jelzáloghitel-portfólióban: a kutatási eredmények alapján kijelenthető, hogy az adósok kétharmada rendelkezett az adósság teljes vagy részleges rendezéséhez szükséges személyi jövedelemadó-köteles jövedelemmel, továbbá 40 százalékuk legalább részlegesen törlesztett is a vizsgált időszakban. Az átstrukturálási tartalékok kiaknázásához azonban **az adósok részéről jóhiszemű és konstruktív együttműködésre van szükség**. Az adósok együttműködési hajlandóságát eddig negatív módon befolyásolta az, hogy az ingatlan – vagyis tulajdon otthonuk – elvesztését közel felük nem érezte valós veszélynek. A kényszerértékesítési moratórium megszűnése azonban új helyzetet teremt, amely érdemben megerősítheti a fizetőképesség helyreállítására irányuló együttműködések eredményességét.

A jelenlegi jogszabályi környezet **nem szabályozza megfelelően, hogy milyen eljárást kell követnie a hitelezőknek az adósok fizetőképességének helyreállítása érdekében**. A fizetőképesség helyreállítását a 2015 őszén hatályba lépett adósságrendezési eljárás, illetve a hitelügylet közös megegyezésen alapuló átstrukturálása tudná elősegíteni. Az adósságrendezési eljárás iránt – az elmúlt fél év tapasztalatai alapján – visszafogott érdeklődés mutatkozik, így az várhatóan nem lesz képes tömegesen és rövid időn belül fenntartható megoldást nyújtani az adósok számára. Az eljárás belépési kritériumai ezen felül érdemi korlátot is jelentenek a nemteljesítő adósok egy része számára. A jelenlegi szabályozási környezet nem ösztönzi proaktív magatartásra a hitelezőket a közös megegyezésen alapuló átstrukturálásokra. Az átstrukturálásokat törvényi szinten szabályozó jogszabály meglehetősen korlátozott megoldási lehetőséget kínál, amely érdemben nem bővült a témával kapcsolatos EU irányelv hazai implementációja során.

Ezt felismerve az **MNB ajánlást bocsátott ki, amelynek célja a hitelezők és az adósok közötti együttműködés és a megoldáskeresés katalizálása**. Az ajánlás **transzparens és egységes keretet nyújt a közös megoldáskeresésre**, hiszen az MNB álláspontja szerint a fenntartható megoldások kidolgozásához alapvetően a felek rendelkeznek megfelelő információval, érdekeltséggel és kapacitással. Az MNB olyan feltételek megteremtésében érdekelt, amely a kötöttebb adósságrendezési eljáráshoz képest nagyobb rugalmasságot és több eszközt biztosít a hitelezők és az adósok számára is a megoldáskeresésben. Az ajánlás peremfeltételeként a hiteladósok lakhatásának biztosítását, a nemteljesítéssel kapcsolatos erkölcsi kockázat minimalizálását jelöli ki az MNB, továbbá azt, hogy az ajánlás rövidtávon se gátolja a bankrendszer gazdasági növekedéshez való hozzájárulását.

Az ajánlással az MNB deklarált célja a **nemteljesítő lakossági jelzáloghitel-adósok fizetőképességének tartós helyreállítása, illetve a fenntartható adósságrendezés ösztönzése**. Az ajánlás hozzájárul ahhoz, hogy mintegy 60-70 ezer adós esetén fenntartható megoldással lehetővé váljon az adósság rendezése.

TARTALOMJEGYZÉK

Összefoglaló.....	2
1. Problémafeltárás	4
1.1. A nemteljesítő jelzáloghitel-állomány jellemzése	4
1.2. Az adósságrendezés előtt álló kihívások	9
2. MNB ajánlás a fenntartható megoldásokért	10
2.1. Az ajánlás főbb sarokkövei	11

1. PROBLÉMAFELTÁRÁS

A nemteljesítő lakossági hiteladósok problémája a válság kitörése óta fokozatosan súlyosbodik, különösen igaz ez a jelzálogfedezettel rendelkező hitelügyletekre. Az elmúlt évek kormányzati intézkedéseinek (például a kedvezményes végtörlesztés, árfolyamgát, Nemzeti Eszközkezelő Zrt. megalapítása, elszámolás és forintosítás stb.) nagy szerepe volt abban, hogy a kritikus pénzügyi helyzetben lévő, azonban még nem késedelmes adósok továbbra is meg tudjanak felelni az adósságszolgálatnak. A kormányzati intézkedéseknek azonban csak egy része fókuszált a kifejezetten késedelmes, jellemzően túlzottan eladósodott háztartásokra: a szegmens által jelentett társadalmi kockázatokat nagyrészt a több hullámban bevezetett kilakoltatási és végrehajtási moratóriumok tartották kordában.

2016. március elsejével – a téli kilakoltatási moratórium megszűnésével – ismét lehetőség nyílt a fedezetek érvényesítésére. Bár a moratórium megszűnése szükséges feltétele a pénzügyi rendszer stabil működésének, jelenleg nincs olyan hatályos keretrendszer, amely a Nemzeti Eszközkezelő Zrt. kapacitásainak kimerülését követően megnyugtató módon képes lenne kezelni a fennmaradó mintegy 130 ezer nemteljesítő jelzáloghitel-adós¹ helyzetét.

1.1. A nemteljesítő jelzáloghitel-állomány jellemzése

Az MNB 2015 nyarán széleskörű információbázisra alapozott kutatást indított a probléma minél alaposabb feltérképezésére.² A kutatás során összeállított ún. jelzáloghitel adatbázis adatai alapján a legalább 90 napos késedelemben lévő, mintegy 144 ezer adós jelzáloghitel-tartozása közel 1300 milliárd forintot (a bruttó nemzeti össztermék mintegy 3,9 százalékát), míg a tőketartozás összértéke 1100 milliárd forint tett ki. A késedelmes hitelügyletek több mint fele (55 százalék) a vizsgálat időpontjában már felmondott státuszú volt, vagyis ezen ügyletek esetében az adósoknak reális fenyegetésként kellett számolniuk a végrehajtással. Kiemelt társadalmi kockázatot jelent, hogy a fedezeti ingatlanok tömeges érvényesítése potenciálisan tízezrek lakhatását veszélyezteti.

A nemteljesítő jelzáloghitel-állomány jellemzése során a következő főbb szempontok vizsgálatára került sor:

- *A nemteljesítő háztartások fizetőképessége.* Az adós fizetőképességét elsősorban a törlesztőrészlet és a jövedelem nagyságának egymáshoz viszonyított aránya határozza meg. Fontos azonban a jövedelem nagysága is, hiszen alacsonyabb jövedelem mellett a létminimumhoz szükséges kiadások a jövedelem relatíve nagyobb arányát emésztik fel.
- *A nemteljesítő adósok fizetési hajlandósága.* A megfelelő fizetési képesség nem garantálja az adósságszolgálati kötelezettségeknek való teljes körű megfelelést. Amennyiben az adós késedelme nem jár negatív következményekkel, az adós szándékosan felhagyhat a törlesztéssel, hogy az ingatlan elvesztése nélkül valósítson meg magasabb életszínvonalat (fogyasztást).
- *A nemteljesítő hitelek mögötti fedezetek értéke, azok elhelyezkedése.* A nemteljesítő adós tartós késedelme esetén a hitelező számára a fedezet érvényesítése jelenthet megtérülést. Ennek feltétele azonban, hogy az ingatlan forgalomképes állapotban és helyen legyen.
- *Szociális szempontok.* A probléma társadalmi következményei miatt a közgazdasági érvek vizsgálatán túl egyéb szempontok vizsgálata is indokolt. Kiemelt szociális szempontot jelent a többgyermekes családok, valamint a jövedelem nélküli háztartások helyzetének elemzése.

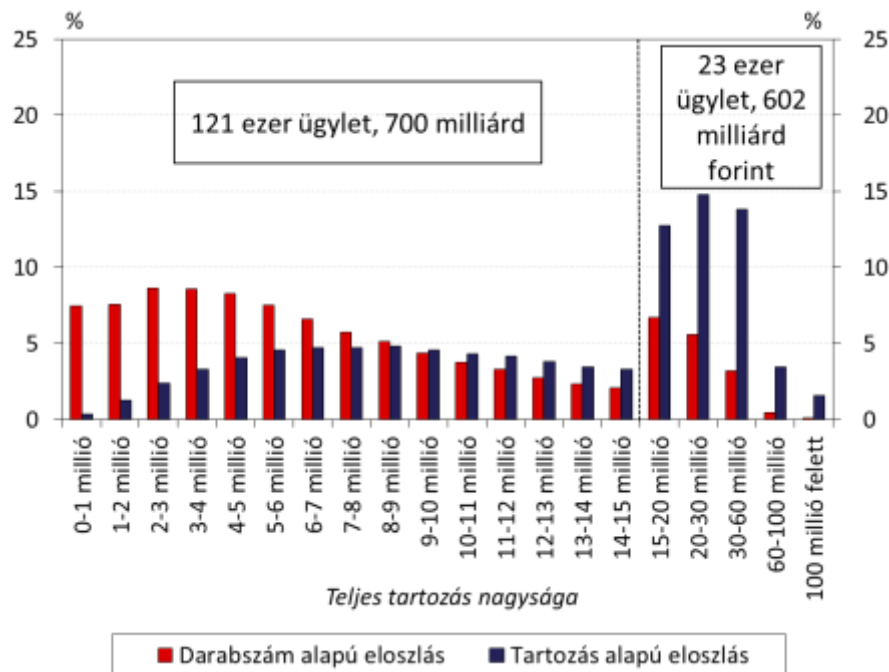
A nemteljesítő lakossági jelzáloghitel-szerződések 82 százaléka esetén magasabb a jelenlegi teljes tartozás a kezdeti hitelösszeghez képest. A nemteljesítő ügyletek esetében a fennálló teljes tartozás mediánja mintegy 6,2 millió, míg az átlagos teljes tartozás 9 millió forint volt. Az átlagos teljes tartozásból 7,9 millió forintot (medián 5,5 millió forint) a

¹ A Nemzeti Eszközkezelő program jelenlegi kapacitásainak teljes kimerülésével számolt érték.

² A kutatás eredményeit tartalmazó publikáció 2015. októberben jelent meg és a jegybank honlapján nyilvánosan elérhető: Dancsik, B. – Fábíán, G. – Fellner, Z. – Horváth, G. – Lang, P. – Nagy, G. – Oláh, Zs. – Winkler, S. (2015): A nemteljesítő lakossági jelzáloghitel-portfólió átfogó elemzése mikroszintű adatok segítségével. MNB-tanulmányok különszám. Magyar Nemzeti Bank.

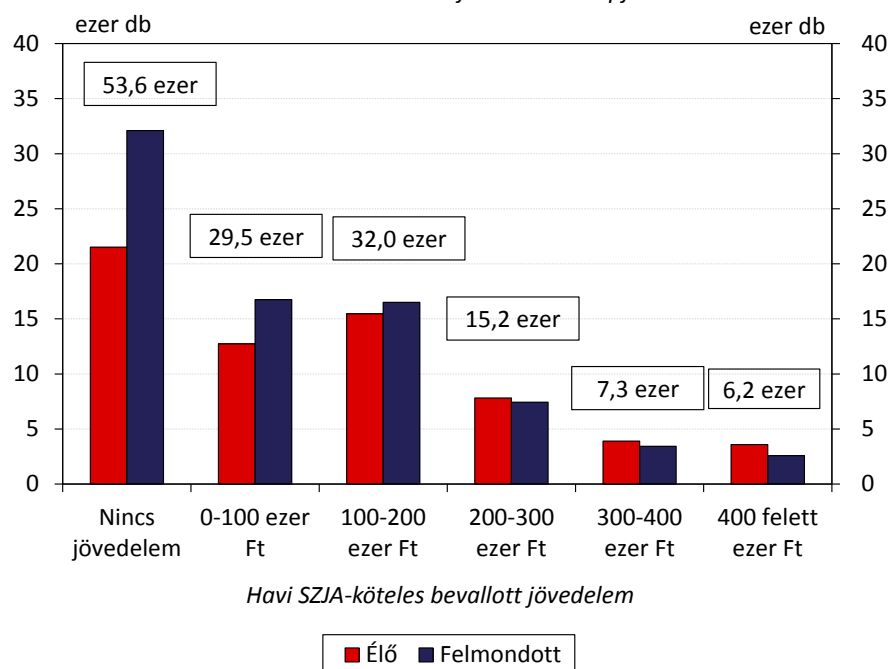
tőketartozás összege, míg 1,1 millió forintot a lejárt kamattartozás tett ki. A nemteljesítő adósok mintegy 84 százaléka 15 millió forintnál kisebb tartozással rendelkezett, azonban az e tartozásösszeg feletti hitelek – mintegy 23 ezer ügylet – adják a fennálló állomány közel felét (1. ábra). A tartozásméret a legrégebbi késedelem óta eltelt idő szerint emelkedő tendenciát mutat: míg a 3-6 hónapos késedtségben lévők medián tartozása 4,8 millió forint, addig a két évnél (721 napnál) régebbi hátralékkal rendelkezők esetében már 6,9 millió forint volt.

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



Forrás: MNB jelzáloghitel adatbázis.

2. ábra: A legalább 90 napos késedelemmel rendelkező szerződések eloszlása a kölcsönszerződés státusza és a adósok bevallott havi nettó jövedelme alapján

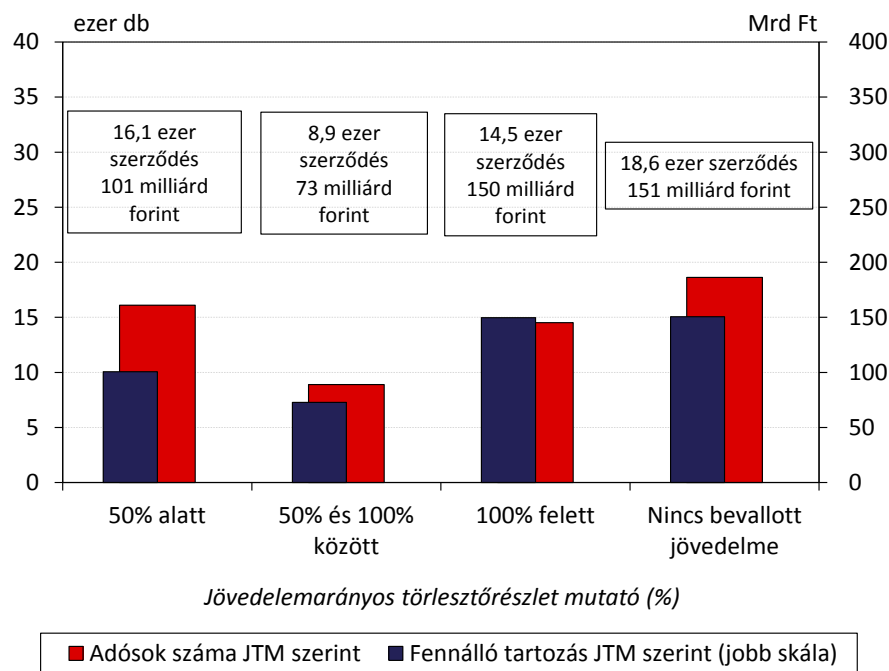


Megjegyzés: az elszámolás előtt legalább 90 napja késedelmes szerződések. Adós és adóstárs együttes bevallott, SZJA-köteles jövedelme alapján.

Forrás: MNB jelzáloghitel adatbázis.

A személyi jövedelemadó-köteles jövedelmek vizsgálata alapján az adósok közel kétharmadának volt bevallott jövedelme, a többség azonban jövedelmi szempontból túladosodott. A 2014-es évi jövedelembevallások alapján az adósok többsége (adóstársakkal együtt) viszonylag alacsony, havi nettó 200 ezer forint alatti bevallott jövedelemmel rendelkezett (2. ábra). A mintegy 144 ezer nemteljesítő jelzáloghitel-szerződés 37 százaléka esetében nem található bevallott jövedelem, további 44 százaléuk esetében pedig 200 ezer forint alatti volt a jövedelem szintje. A még élő szerződések 40 százaléka esetén 100 százaléknál feletti volt a jövedelemarányos törlesztőrészlet mutató (ideértve azon eseteket is ahol az adósnak nincs bevallott jövedelme) (3. ábra), vagyis ennyi szerződés esetében a rendszeres havi bevallott jövedelem nem éri el az esedékes törlesztőrészlet nagyságát.

3. ábra: Az élő hitelszerződések eloszlása jövedelemarányos törlesztőrészlet mutató (JTM) szerint



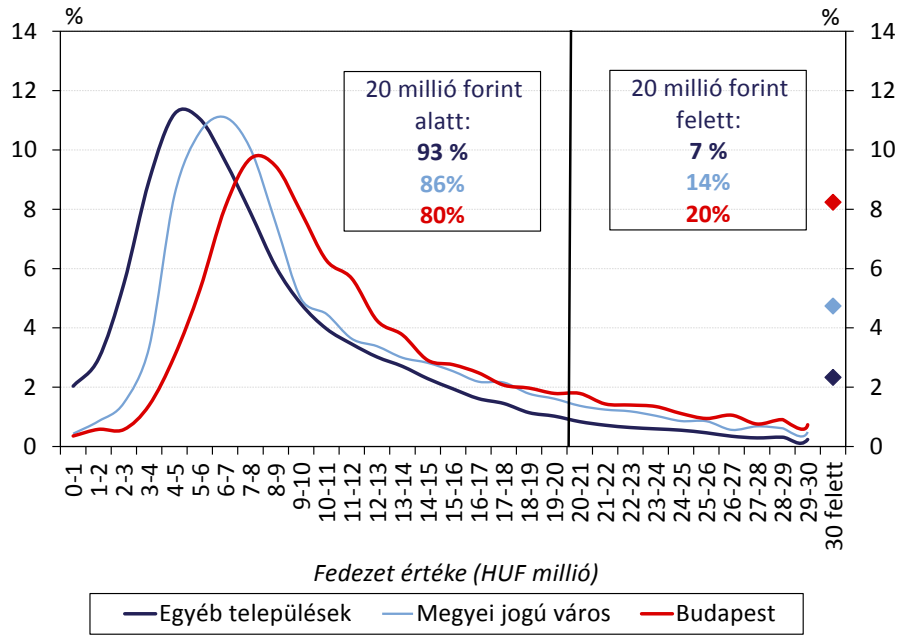
Megjegyzés: az elszámolás előtt legalább 90 napja késedelmes szerződések. Csak a még törlesztőrészlettel rendelkező, nem felmondott hiteleket tartalmazza (mintegy 58 ezer szerződés).

Forrás: MNB jelzáloghitel adatbázis.

A fedezeti ingatlanok forgalmi értéke jelentős heterogenitást mutat: az ingatlanok csaknem kétharmadának forgalmi értéke 10 millió forint alatti, míg 16 százaléuk 10 és 15 millió forint közötti, 8 százaléuk 15 és 20 millió forint közötti, 10 százaléuk pedig 20 millió forintnál is magasabb (4. ábra). A nagyobb forgalmi értékű ingatlanok esetén merülhet fel megítélésünk szerint a kisebb (értékű és fenntartási költségű) lakásba költözés, mint potenciális adósságrendezési megoldás.

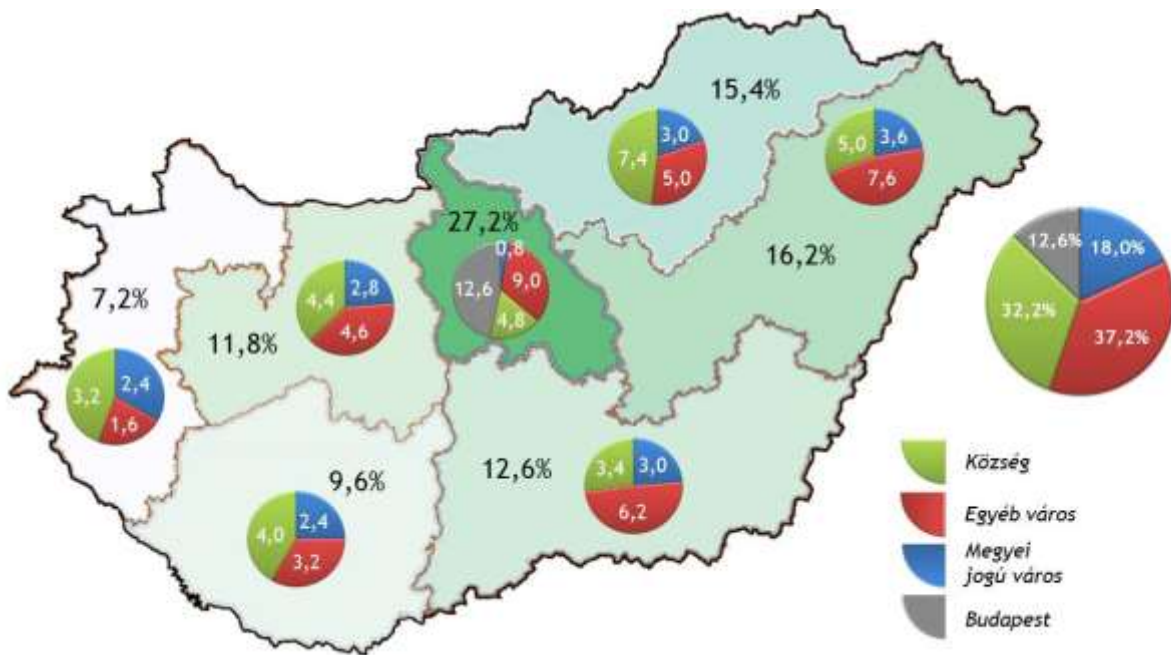
A fedezetértékesítési lehetőségek összességében korlátozottak. A fedezetek önkéntes eladását vagy hitelezői érvényesítését az ügyletek egy részében korlátozzák az ingatlanpiac helyi jellemzői. A fedezeti ingatlanok jelentős része olyan régióban és/vagy településen található, ahol az ingatlanpiac gyengesége miatt a piaci alapú értékesítés nehézkes. A fedezeti ingatlanok közel 70 százaléka – ingatlanpiaci szempontból kedvezőtlenebb – községekben és kisebb városokban található, és csak szűk harmada fekszik a megyei jogú városokban vagy a fővárosban (5. ábra), miközben a magyarországi lakásállomány mintegy 51 százaléka Budapesten és a megyei jogú városokban található.

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



Forrás: MNB jelzáloghitel adatbázis.

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



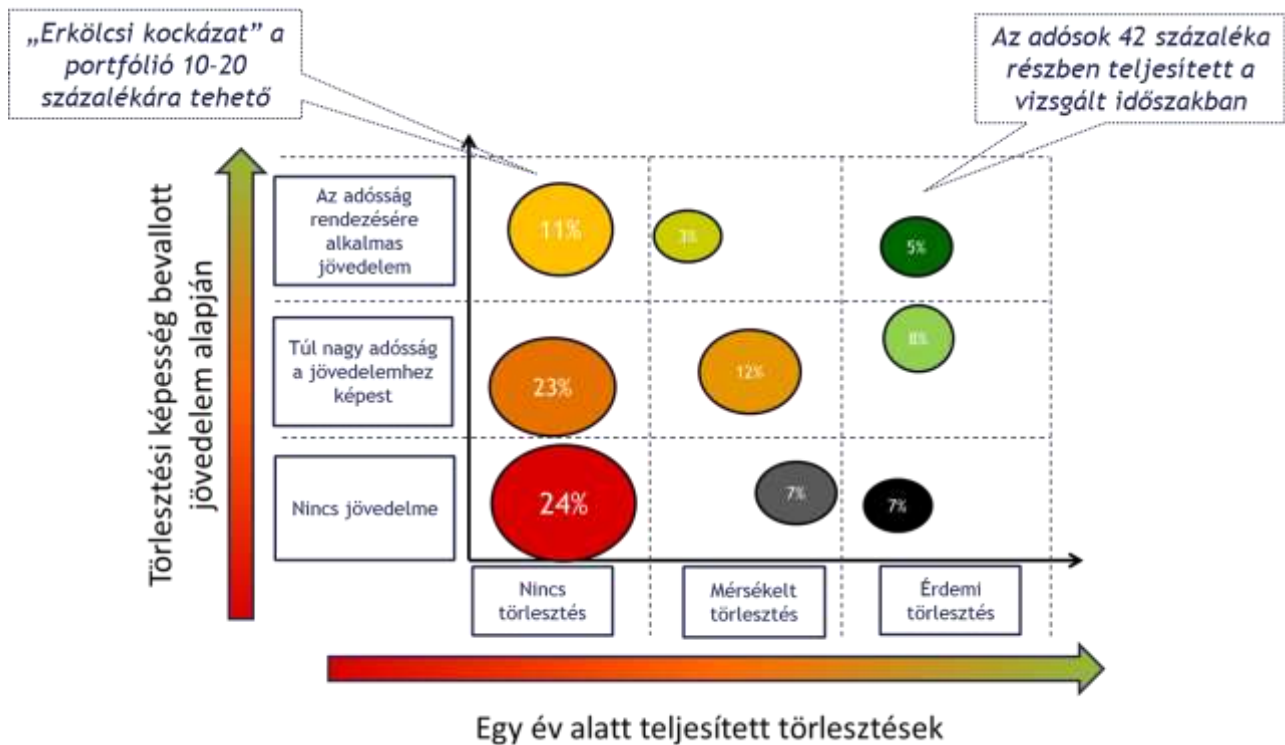
Forrás: KHR.

Az adósok vagyoni értelemben vett túladósodottságának szintjét a fennálló tőketartozás és a fedezet értékének arányát kifejező hitelfedezeti mutató (loan-to-value, LTV) reprezentálja. A jelzáloghitel adatbázisban szereplő nemteljesítő jelzáloghitelek 2015. április 30-i fordulónappal számolt átlagos LTV mutatója mintegy 120 százalék volt: az átlagos LTV értéke így több, mint kétharmadával emelkedett a szerződéskötéskori értékhez viszonyítva. A szerződések 30 százaléka – mintegy 50 ezer ügylet – jellemezhető 100 százalék feletti LTV értékkel, míg további 14 százalék 80 és 100 százalék közötti LTV-vel. 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. Még súlyosabb a kép, ha a mutatót nem csak a tőketartozás alapján, hanem a lejárt kamatokkal és díjakkal kiegészítve számít-

juk: az e módszerrel számolt LTV mutató tartozással súlyozott átlaga csaknem 140 százalékot tett ki 2015. április végén.

Az ügyletek közel feléről mondható el, hogy az adós a bevallott jövedelmének alacsony szintje mellett nem képes törleszteni, azonban a nemteljesítő adósok mintegy 42 százaléka részlegesen törlesztett a vizsgált időszakban (6. ábra).

6. ábra: A nemteljesítő sokaság felosztása a fizetési képesség és hajlandóság szerint



Forrás: MNB jelzáloghitel adatbázis.

A nemteljesítő lakossági jelzáloghitel-adósok a vizsgált szempontok szerint meglehetősen heterogén sokaságot alkotnak, azonban **négy nagyobb, egymással részben átfedő szegmensbe rendezhetők** (7. ábra).

Az **erkölcsi kockázattal** – vagyis a megfelelő fizetőképességgel és alacsony fizetési hajlandósággal – rendelkező adósok a portfólió **10-20 százalékát** teszik ki. Az ezen szegmensbe sorolt adósok átlagos fennálló hiteltartozása 5,9 millió forint (medián 4,6 millió forint), átlagos havi jövedelme 258 ezer forint (medián 222 ezer forint) – amellyel szemben átlagosan 43,3 ezer forintos (medián 36,4 ezer forint) havi törlesztőrészlet áll. A hitelügyletek átlagos hitelfedezeti aránya 82 százalék (medián 77 százalék).

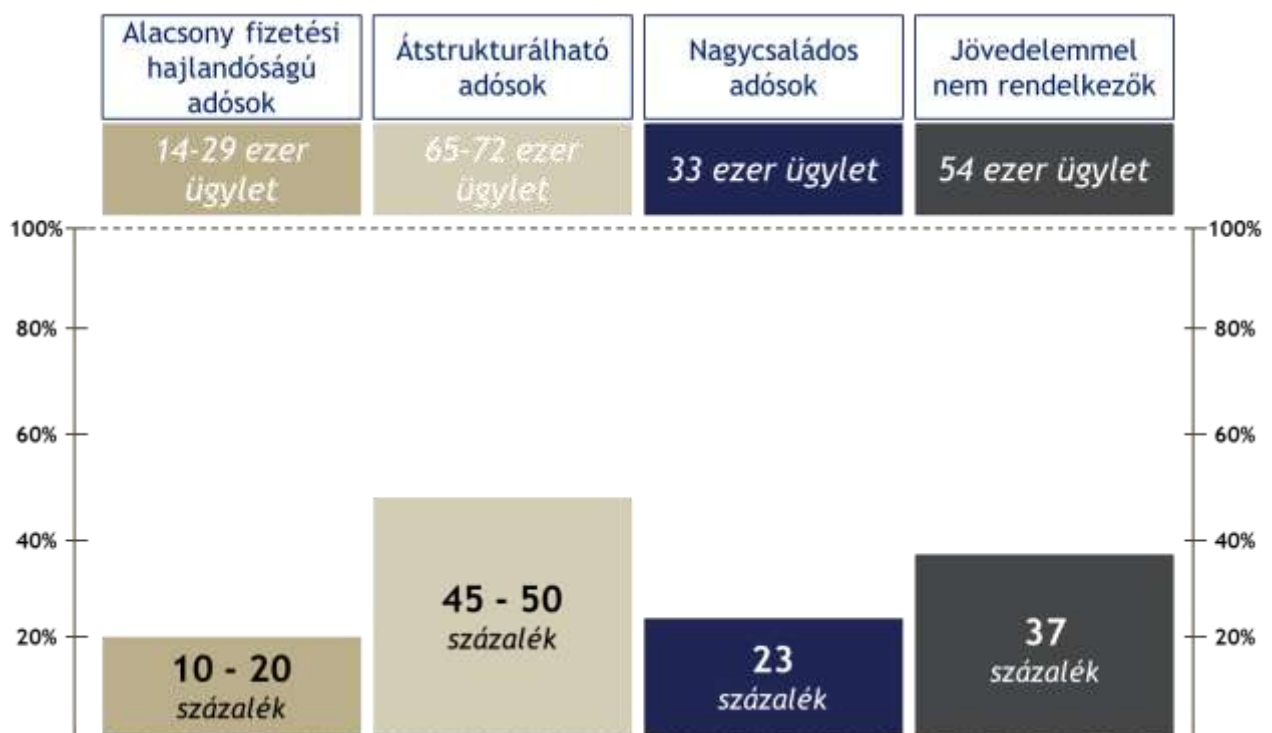
A nemteljesítő portfólió **45-50 százaléka** megítélésünk szerint fenntartható módon **átstrukturálható ügyletekből** áll. Az ezen szegmensbe sorolt adósok a portfólió átlagához hasonló tartozásösszeggel (átlag 8,9 millió forint, medián 6,2 millió forint), és némileg magasabb havi törlesztőrészlettel (átlag 89,9 ezer forint, medián 48,5 ezer forint) jellemezhetőek, ugyanakkor az adósok jövedelmi helyzete is jobb az átlagosnál. (átlagos havi nettó jövedelem 256 ezer forint, a medián 220 ezer forint). A hitelügyletek átlagos hitelfedezeti aránya 82 százalék (medián 78 százalék).

Szociális szempontból kiemelt figyelmet érdemelnek a **többgyermekes családok**. Számításaink szerint a kettő, vagy több gyermeket nevelő adósok a nemteljesítő portfólió mintegy **23 százalékát** adják. A többgyermekes háztartások átlagosan 8,8 millió forinttal tartoztak (medián 6,2 millió forint) a kutatás időpontjában, havi átlagos jövedelmük 119,3 ezer forint (medián 73,6 ezer forint), míg havi átlagos törlesztőrészletük 78,1 ezer forint (medián 46,2 ezer forint) volt. A hitelügyletek átlagos hitelfedezeti aránya 88 százalék (medián 84 százalék). Becslésünk szerint a mintegy 33 ezer nemteljesítő többgyermekes család csaknem a kétharmadának, mintegy 22 ezer családnak volt 2014-

ben bevallott SZJA köteles jövedelme. Ebből azonban hozzávetőlegesen 13 ezer családnak nincs elegendő jövedelme az adósságszolgálat teljesítéséhez.

A többgyermekes háztartások mellett a nemteljesítő portfólió 37 százalékát alkotó, (bevallott) **jövedelemmel nem rendelkező adósok** is kiemelt társadalmi kockázatot jelentenek. Ezen szegmens esetén a teljes sokasághoz képest nagyobb arányban – mintegy 60 százalékban – fordult elő, hogy a szerződés felmondott státuszú volt, 42 százalékuk esetében pedig már a végrehajtási eljárás is elindult. A jövedelemmel nem rendelkező adósok közel 21 százaléka egyben többgyermekes család tagja. A szegmensbe tartozó adósok átlagosan 9,1 millió forint (medián 6,1 millió forint) tartozással rendelkeznek, míg a fizetendő átlagos havi törlesztőrészlet 81 ezer forint (medián 42 ezer forint). A hitelügyletek átlagos hitelfedezeti aránya 88 százalék (medián 81 százalék).

7. ábra: A nemteljesítő lakossági jelzáloghitel-portfólió szegmentálása



Forrás: MNB jelzáloghitel adatbázis.

1.2. Az adósságrendezés előtt álló kihívások

A 2016-os esztendő több szempontból is jelentős változást hoz a hitelezők és a nemteljesítő adósok életében:

- Az átmeneti intézkedésként 2011-ben bevezetett *kényszerértékesítési kvótarendszer*, majd a 2013-tól több alkalommal is bevezetett *kilakoltatási* és később *végrehajtási moratóriumok* korlátozták a fedezetérvényesítés és a kilakoltatás gyakorlatát. 2016. március 1-jétől azonban az általános téli kilakoltatási moratórium lezárultával ténylegesen is megszűntek a végrehajtás és kilakoltatás jogi akadályai.
- A tavaly ősszel hatályba lépett *adósságrendezési eljárás* (magáncsőd eljárás) az átstrukturálások egyik speciális formájaként értelmezhető: az adós és a hitelező jogszabályban rögzített eljárásrendi kereteken belül kísérelheti meg a közös megegyezésen – ennek sikertelensége esetén pedig bírósági határozaton – alapuló hitelügylet átalakítást. Az eljárást idén várhatóan több ponton is módosítja a szakminisztérium, vonzóbb megoldási alternatívát kínálva a nemteljesítő jelzáloghitel-adósok számára.
- A szociálisan leginkább rászoruló adósok megmentésére 2011-ben létrehozott *Nemzeti Eszközkezelő program* kapacitásai – a tavalyi kapacitásbővítés ellenére – belátható időn belül kimerülnek.

Az adósok fizetőképességének tartós helyreállítását – az adósságrendezési eljárás mellett – a hitelező és az adós együttműködésére épülő, a hitelügylet közös megegyezésen alapuló átstrukturálása tudná elősegíteni. A közös megegyezésre azonban a jelenlegi szabályozási környezet korlátozott módon ösztönöz: a 2009 szeptemberében kiadott, majd többször módosított, 2015 végén pedig hatályát veszített „a lakosság részére hitelt nyújtó pénzügyi szervezetek ügyfelekkel szembeni tisztességes magatartásáról szóló” magatartási kódex két – meglehetősen általános – fejezetben foglalkozott a nemteljesítő hitelek kezelésével. Mindemellett a PSZÁF elnökének 14/2012 számú ajánlása több, a követeléskezelés során kiemelt fontosságú pontban orientálja a hitelezők viselkedését, ugyanakkor ez a szabályozó sem alkalmas arra, hogy a hitelezőket az átstrukturálások tekintetében kifejezetten proaktív magatartásra ösztönözze. Az átstrukturálásokat jelenleg törvényi szinten szabályozó, a fogyasztónak nyújtott hitelről szóló 2009. CLXII. törvény a jelzáloghitelek esetében a nemteljesítő hiteladósok számára a futamidő egyszeri – legfeljebb 5 éves, díj, jutalék vagy költség felszámítása nélküli – meghosszabbítását teszi lehetővé. Bár a 17/2014 EU irányelv hazai implementációja kapcsán a törvény 2016 tavaszán módosul, azonban a rendelkezések nem tartalmazznak részletes – az Európai Bankhatóság módszertani javaslatait is figyelembe vevő³ – iránymutatást a hitelek átstrukturálására vonatkozóan.

Összefoglalóan megállapítható, hogy a 2016-os évben úgy telítődik a Nemzeti Eszközkezelő program, hogy az időközben megszűnt végrehajtási és kilakoltatási moratórium érdemben növelheti az adósok fizetési és együttműködési hajlandóságát. A nemteljesítő portfólióban jelentős átstrukturálási tartalékok találhatóak: elsősorban a portfólió szegmentálása során azonosított „*alacsony fizetési hajlandóságú adósok*” és az „*átstrukturálható adósok*” csoportjának bevonásával. Jelenleg nincs azonban megfelelően szabályozva, hogy a hitelezőknek milyen lépéseket kell tenni a végrehajtási eljárás elkerülése érdekében. Mindemellett a magáncsőd eljárás a jelenlegi formájában vélhetően csak az adósok korlátozott részét lesz képes kezelni, így megítélésünk szerint a jelenlegi piaci és szabályozási feltételek mellett a nemteljesítő adósok fizetőképességének helyreállítása jelentős mértékben elhúzódhat. Ezen piaci és szabályozói „kudarcc” megítélésünk szerint markánsabb szabályozói beavatkozást igényel.

2. MNB AJÁNLÁS A FENNTARTHATÓ MEGOLDÁSOKÉRT

A nemteljesítő lakossági jelzáloghitel-adósok fizetőképességének tartós helyreállítása, illetve a fenntartható adósságrendezés ösztönzése érdekében az MNB ajánlást ad ki, amely transzparens és egységes eljárásrendet nyújt a megoldáskeresésre, valamint ösztönzi a hitelezők és az adósok közötti együttműködést és megállapodást.

Az ajánlással az MNB közvetlen célja a szerződő felek közötti együttműködés és a közös megoldáskeresés katalizálása, hiszen a fenntartható megoldások kidolgozásához alapvetően a felek rendelkeznek megfelelő információval, érdekeltséggel és kapacitással. Az MNB olyan feltételek megteremtésében érdekelt, amely a kötöttebb adósságrendezési eljáráshoz képest nagyobb rugalmasságot és több eszközt biztosít a hitelező és az adós számára is a megoldáskeresésben. A fenti célok elérését támogató ajánlás peremfeltételeként a hiteladósok lakhatásának biztosítását, illetve a nemteljesítéssel kapcsolatos erkölcsi kockázat minimalizálását jelöli ki az MNB, továbbá azt, hogy az ajánlás rövidtávon se gátolja a bankrendszer gazdasági növekedéshez való hozzájárulását.

Az MNB megítélése szerint az ajánlás hozzájárul ahhoz, hogy legalább mintegy 60-70 ezer adós esetén fenntartható megoldással rövid- vagy középtávon lehetővé váljon az adósság rendezése. A megoldáskeresési folyamat önmagában természetesen nem képes a teljes nemteljesítő jelzáloghitel-portfólió problémájának kezelésére. Az MNB fontosnak tartja a Kormányzat által kezdeményezett jelenlegi intézkedések erőteljesebb bevonását is az adósok fizetőképességének helyreállításába és a fenntartható adósságrendezésbe.

³ EBA/GL/2015/12 http://www.eba.europa.eu/documents/10180/1163130/EBA-GL-2015-12_EN_GL+on+arrears+and+foreclosure

2.1. Az ajánlás főbb sarokkövei

Az ajánlásban került sor a megoldáskeresési folyamat szabályozására, amelynek célja, hogy szektorszinten egységes keretet nyújtson a nemteljesítő probléma kezelésére. A folyamat iránymutatást ad arra vonatkozóan, hogy az adós egyes döntéseivel kapcsolatosan a hitelezőnek milyen módon célszerű reagálnia. **Az egységes folyamat egyik fő célja, hogy az adós tisztán lássa, döntései milyen – esetlegesen negatív – következményekkel járnak.**

Az MNB ajánlás koherens és zárt megoldáskeresési folyamatot javasol, amelynek indító lépéseként a hitelező felveszi a kapcsolatot az adóssal, és az adós közreműködésével és beleegyezésével begyűjti az összes, a megoldási alternatívák összeállításához szükséges információt, amelyek főként az adós jövedelmi és vagyoni helyzetére térnek ki. Az alternatívák kidolgozását követően megtörténhet azok részletes egyeztetése: az egyeztetés olyan iterációs folyamat, amely során a hitelező több különböző megoldási lehetőséget is felkínál az adós számára – az optimális megoldásnak illeszkednie kell az adós valós jövedelmi helyzetéhez. A megoldáskeresési folyamat zártságát az biztosítja, hogy a folyamatba „belépő” adós sikeresen egy ponton „léphet ki” abból: amennyiben egyezséget köt a hitelezővel és teljesíti is az egyezségben foglaltakat. Ha az adós nem bizonyul együttműködőnek – vagyis bizonyíthatóan nem reagál annak többszöri megkeresésére, vagy nem ad a valóságnak megfelelő információt jövedelmi és vagyoni helyzetéről – illetve nem tartja be az egyezségben rögzített kötelezettségeit, akkor az MNB nem várja el, hogy a hitelező további lépéseket tegyen meg a szerződés felmondása, a követelés értékesítése vagy a végrehajtási eljárás elkerülése érdekében.

Az MNB ajánlás megfogalmazza a megoldáskeresési folyamat végrehajtásával kapcsolatos legfontosabb szervezeti és eljárásrendi elvárásokat: a (i) megoldáskeresési folyamat belső szabályzatban történő rögzítését (implementációját); a (ii) helyzetértékeléshez minimálisan szükséges információk körét; valamint a (iii) megoldáskeresési folyamatban résztvevő ügynökök felkészültségével kapcsolatos elvárásokat.

Az MNB ajánlás részletesen meghatározza a megoldáskeresés során felkínálható megoldások körét. Fenntartható megoldásként értelmezhető:

- a hitelügylet fenntartható *átstrukturálása* (átalakítása, reorganizációja)⁴, amely biztosítja, hogy az adós törlesztési kötelezettsége hosszú távon is összhangban legyen jövedelmi helyzetével és rendszeres nélkülözhetetlen kiadásaival.
- a fedezetül szolgáló *ingatlan* közös megegyezéssel történő *értékesítése*, beleértve olyan megoldások alkalmazását is, amely lehetővé teszi az adós számára az ingatlan határozott időszakra szóló visszabérlését, majd az időszak végén az ingatlan visszavásárlását;
- a fedezetül szolgáló ingatlan *Nemzeti Eszközkezelő Zrt.* részére történő értékesítése;
- *adósságrendezési* eljárásába történő belépés.

Az MNB ajánlás objektív elvárásokat fogalmaz meg a hitelezők és az adósok együttműködésével kapcsolatosan. Elvárás, hogy a hitelező (i) meghatározott idő alatt, legalább három alkalommal kísérelje meg megkeresni az adóst; (ii) kössön egyezséget 3 hónap alatt az adóssal; (iii) az információgyűjtés és a megoldáskeresés során legalább két alkalommal biztosítson hiánypótlási és legalább egy-egy alkalommal személyes egyeztetési lehetőséget; (iv) dolgozzon ki legalább két megoldási javaslatot az adós számára, amelyből legalább egy az ingatlan tulajdonjogának megtartása mellett biztosítja a fizetőképesség helyreállítását. A jóhiszemű és konstruktív együttműködés biztosítása érdekében elvárás az adóssal szemben, hogy (i) ne utasítsa el a hitelező kapcsolatfelvételi kísérletét; illetve (ii) legfeljebb három hónapon belül kössön egyezséget a hitelezővel.

⁴ Felmondott jelzáloghitel-szerződésekből eredő követelések esetén átstrukturálás helyett minden olyan megoldás elfogadhatónak tekinthető, amely lehetővé teszi az adós számára a követelés részletekben történő megfizetését.

Az MNB mindezek mellett kiemelten javasolja, hogy a hitelező az adósságszolgálati kötelezettségeknek való megfelelés helyreállítása érdekében tett lépéseit csak feltételesen, az adós teljesítéséhez kötve alkalmazza.

Az MNB ajánlás a korábban devizában nyilvántartott, de forintban törlesztett és az ajánlás közzétételének időpontjában tartós késelemben lévő ügyletek esetén többlet elvárásokat fogalmaz meg a fenntartható átstrukturálásokkal kapcsolatosan. Különösen fogyasztóbarát gyakorlatnak tartja továbbá, ha a hitelező az adós fizetőképességének tartós helyreállítása érdekében javaslatot tesz az árfolyamgyengülésből eredő terhek méltányos megosztására.

2.2. A megoldáskeresési folyamat áttekintő ábrája

