

Homolya Dániel¹–Szigel Gábor²: A bankok háztartási hitelezéshez kapcsolódó követeléskezelése³

A bankok hitelportfóliójának szignifikáns romlása miatt a korábbiaknál jobban előtérbe került a problémás követelések kezelése, mivel egyrészt számottevően nőtt a mulasztó adósok száma, másrészt ezen ügyfelek viselkedése és fizetési képessége is kedvezőtlenül változott. Ezért az MNB 2009 nyarán a hazai bankok⁴ és követelésvásárlással, illetve követeléskezeléssel foglalkozó pénzügyi vállalatok körében felmérést végzett a lakossági hitelezésben alkalmazott követeléskezelési folyamatokról.⁵ A kutatás eredményei azt mutatják, hogy az adósok növekvő fizetési problémáira reagálva a bankok jelentősen növelték követeléskezelésre fordított erőforrásait, javították, átalakították folyamataikat, illetve a korábbiaknál nagyobb mértékben törekedtek a problémás adósokkal való megállapodásra. Ezt jól mutatja, hogy a jelzáloghiteleknél a korábbi 0-ról 0,7 százalékra, míg a fedezetlen hiteleknél 0,5 százalék alattiról 2,5 százalék fölé nőtt az átstrukturált hitelszerződések számaránya. A bankok annál is inkább igyekeztek megállapodni az adósokkal, mivel a végtörlesztések alakulására vonatkozó adatok alapján a problémás ügyletek hitelkiváltással történő előtörlesztése a korábban tapasztalt mérték harmadára-ötödére esett vissza, a követelésvásárlási piac beszűkült, az ingatlanárveréseknél pedig továbbra is alacsony, 15 százalék alatti a sikerességi arány.

A BANKI KÖVETELÉSKEZELÉS ÉS KÖVETELÉSBEHAJTÁS FUNKCIÓJA

A banki követeléskezelés célja, hogy az esedékes fizetési kötelezettségeiket elmulasztó adósokat hátralékaik rendezésére bírja, illetve amennyiben ez nem lehetséges, akkor a bank követelésének megtérülését a rendelkezésre álló fedezetekből biztosítsa. Egy adós akkor eshet késedelembe, ha a) nem tud (pl. jövedelemkiesés vagy nagy mértékű nem várt kiadás miatt), b) nem akar fizetni (pl. mert más típusú kiadásait előnyben részesíti a hitel törlesztőrészletével szemben). Mindkét ok lehet átmeneti vagy tartós. Átmeneti nehézségek esetén a fizetést akadályozó problémák megszűnésével az adós teljesítőképessége akár magától is helyreállhat. Ha a nem fizetés oka az adós fizetési hajlandóságának tartós hiánya (nem akar fizetni), akkor a banki követeléskezelés feladata az adós magatartásának befolyásolása. Itt minél később kezd meg az ügyfél a felhalmozódó hátralékai rendezését, annál kisebb eséllyel lesz képes visszatérni a „normál kerékvágásba”. Ha a nem fizetés oka a fizetési képesség tartós hiánya, akkor a bank csak a biztosítékok érvényesítésével tudja visszaszerezni a kihelyezett hitelösszeget.

A banki követeléskezelés folyamatát stilizált módon a 1. ábra foglalja össze. A hitelintézetek többnyire már a mulasztást követő első napokban megpróbálják felvenni a kapcsolatot az adóssal és figyelmeztetni a mulasztás tényére illetve következményeire. A legtöbb hitelintézet sms-ben, levélben és telefonon egyaránt értesíti a mulasztó adósait. Az üzenetek hangneme és stílusa általában annál keményebb, minél hosszabb ideje áll fenn az ügyfél mulasztása, illetve minél rosszabbak a kilátások a tartozás rendezésére. Ha az ügyfél az ilyen megkezelések ellenére sem fizet, akkor a bank munkatársai személyesen is felkeresik. Ezt a feladatot a bankok már gyakran külön erre szakosodott követeléskezelő cégekre bízzák.⁶ Ha mindezek során az adóst sikerült elérni, és a tartozását rendezni, akkor ügylete visszaáll a „normál kerékvágásba”. Ha az ügyfél nem képes a felhalmozódott hátralékot egy összegben megfizetni, vagy a korábbi szerződéses kötelezettségeit változatlan formában teljesíteni, akkor alkut köthet a bankkal a szerződéses feltételek megváltoztatásáról (például futamidő-hosszabbítás, átmeneti törlesztési könnyítés). Ekkor szerződésmódosítással áll helyre az ügylet. Fontos azonban hangsúlyozni, hogy ilyenkor az adósnak nem engedik el az eredeti tartozását, csak valamilyen módon átütemezik azt, tehát

¹ Vezető közgazdasági elemző, Pénzügyi stabilitás (e-mail: homolyad@mnb.hu)

² Elemző munkatárs, Pénzügyi stabilitás (e-mail: szigelg@mnb.hu)

³ Az elemzésben található megállapítások a szerzők véleményét tükrözik, és nem feltétlenül azonosak az MNB hivatalos álláspontjával.

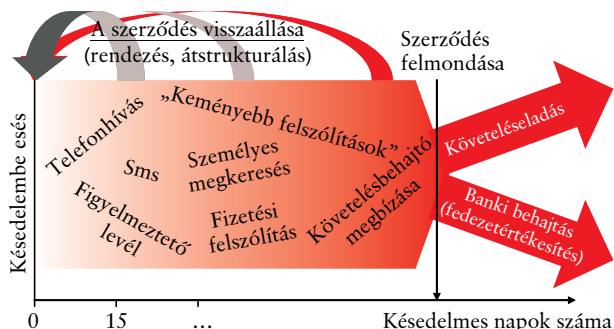
⁴ A felmérés során 12 bankot kerestünk meg. A Budapest Bank nem szolgáltatott adatokat, az MKB és az OTP Bank csak részlegesen biztosított adatokat. Az adatokat küldő intézmények a különböző hitelszegmensekben összességében mintegy 32–60%-os piaci részesedéssel rendelkeznek, így a minta reprezentatívnak tekinthető. A követelésvásárlással foglalkozó cégek közül 8 meghatározó piaci szereplőtől kaptunk adatokat.

⁵ A vizsgálat nem terjedt ki a vállalati üzletágban alkalmazott követeléskezelési módszerekre, mivel azok egyrészt kevésbé sztereotizáltak, másrészt a bankok itt már több tapasztalattal rendelkeznek a '90-es évek eleje óta bekövetkezett számos reálgazdasági sokk miatt, míg a lakossági portfóliók viszonylag „fiatalnak” számítanak.

⁶ Ekkor az ügylet nem kerül ki a banki könyvekből, hanem kiszervezett tevékenységről van szó.

1. ábra

A lakossági követeléskezelés stilizált folyamata



Forrás: MNB. Saját illusztráció.

össességében nem fizet kevesebbet, csak más menetrend szerint rendezi tartozását.

Végül, ha nem sikerül megállapodni az adóssal, akkor a bank felmondja a hitelszerződést, és egy összegben követeli a teljes fennálló tartozását az adóstól. A szerződés felmondására bankként és ügylettípusonként más-más időpontban kerül sor, de többnyire a késedelembe esés óta eltelt legalább 90 nap után. A szerződés felmondását követően az ügyfélnek valamennyi egyezkedési lehetősége még mindig van, megállapodhat például a bankkal abban, hogy az egyösszegűsített tartozást néhány hónap alatt, részletekben fizeti meg. Ez azonban már többnyire sokkal nagyobb havi fizetési terhet ró az adóssal, mint az eredeti ügylet. Amennyiben nem kerül sor ilyen megállapodásra, akkor jogi útra terelődik a folyamat, megkezdődik a behajtás keményebb szakasza. Ennek két jellemző módja van: az egyik esetben a bank saját maga viszi végig a jogi folyamatot – esetleg külső cég bevonásával – a végrehajtásig, a másik esetben eladja a követelést – a névértéknél jóval alacsonyabb áron – követelésvásárlásra, illetve követelésbehajtásra specializálódott cégeknek.

Bankszakmai terminusokban a fenti folyamatot különböző nevekkkel illetik (behajtás, problémás ügyletek kezelése, workout, collection), és megkülönböztetik a folyamat puha (soft), illetve kemény (hard) szakaszát. A puha szakaszban a bankok még figyelmeztetéseket alkalmaznak és nyitottabbak az eredeti hitelszerződés módosítására, a kemény behajtásban a bank már felmondja a hitelszerződést és jogi eszközökkel él.

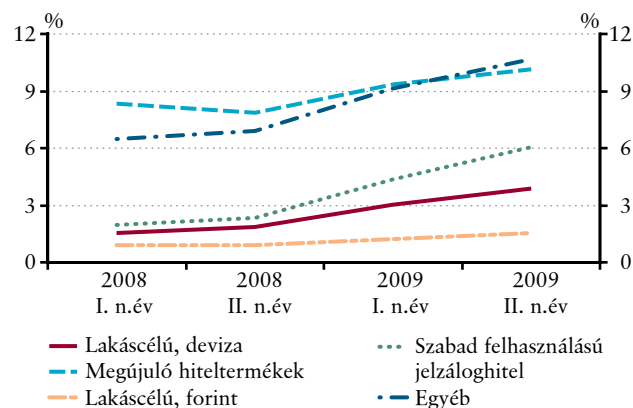
A VÁLSÁG HATÁSA A KÉSEDELEMBE ESŐ ADÓSOK SZÁMÁRA ÉS SZOKÁSAIRA

2009 első felében jelentősen emelkedett a fizetési problémákkal rendelkező lakossági adósok aránya és abszolút darabszáma is. A felmérésünkre válaszoló bankoknál⁷ valamennyi ügylettípusnál 1,5–2,5-szeresére növekedett a legalább 90 napos késedelembe levő ügyletek aránya egy év alatt (2. ábra). A romlás az ingatlanfedezetű devizahiteleknél volt a legnagyobb mértékű.

Míndezek alapján készítettünk egy becslést arra vonatkozólag, hogy a teljes bankszektort tekintve mennyivel növekedhetett a 90 napon túli késedelembe esett hitelügyletek száma. Számításaink szerint⁸ 2008 júniusa és 2009 júniusa között összességében mintegy 25 ezerrel emelkedhetett a 90 napon túli mulasztásban levő jelzálogfedezetű ügyletek és mintegy 200 ezerrel az ugyanakkora késedelembe levő fedezetlen ügyletek száma. Így 2009 júniusának végén mintegy 42 ezer jelzálogfedezetű és körülbelül 500 ezer fedezetlen, nem lezárt ügylet lehetett 90 napos késedelembe a bankok könyveiben.

2. ábra

Ügyletek 90 napos késedelembe levő aránya a felmérés e részéhez adatot szolgáltató bankoknál



Forrás: MNB.

A mulasztó ügyfelek növekvő száma kétfajta kihívás elé is állította a bankok követeléskezeléssel foglalkozó részlegeit: egyrészt a problémás ügyfelek növekvő volumenével kellett szembenézniük, másrészt megváltoztak a mulasztó ügyfelek

⁷ Ezek az adatok összhangban vannak a teljes bankrendszerben – más mutatókban – tapasztalt folyamatokkal.

⁸ A becslés során a kutatásunkhoz adatot szolgáltató bankok piaci részesedéséből indultunk ki, és ezek alapján arányosítottuk az általuk későnek lejelentett ügyletek számát a teljes bankszektorthoz. Eredményeink alapvetően összhangban vannak a Központi Hitelinformációs Rendszerben rögzített adatokkal, pontosabban az azokban tapasztalt folyamatokkal. A KHR-ben regisztrált, nem teljesítő adósok (természetes személyek) száma 2009 júniusára 715 ezerrel emelkedett az egy évvel korábbi 550 ezres szintről. Ez a mutató figyelembe veszi, hogy egy adósnak több ügylete is lehet (míg a kutatásunkban gyűjtött adatok ügyletszintűek), illetve a KHR-ben a már lezárt (de 5 évnél nem régebbi) ügyletek is szerepelnek. Ezenkívül a KHR-ben jelentési követelezettsége van a pénzügyi vállalkozásoknak és a takarékszövetkezeteknek is, míg az általunk közölt adatok csak a bankszektorra vonatkoznak. A BISZ Zrt.-től kapott információk alapján a jelzáloggal fedezett hitelekkel kapcsolatosan a KHR-ben regisztrált ügyletek számának alakulása szintén összhangban van kutatásunk adataival.

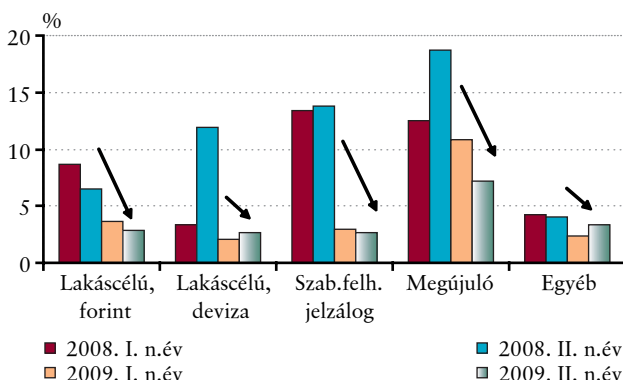
jellemzői is (például mert a nem fizetés növekvő arányban következett be a munkanélküliség miatt, ezért az ügyfelek fizetési képessége csökkent), így a korábban alkalmazott követeléskezelési technikák kevésbé voltak hatásosak.

A banki követeléskezelés számára érezhető problémát jelentett a refinanszírozási lehetőségek beszűkülése is. Korábban a bajba került adósok átmenetileg kezelni tudták fizetési problémáikat, ha egy másik pénzügyi szolgáltatóhoz „vitték át hitelüket” (hitelkiváltás), vagyis új hitelt vettek fel, és abból fizették ki problémássá vált korábbi tartozásukat. Ez persze többnyire nem segített ezeken az adósokon hosszabb távon, hiszen ha pénzügyi helyzetük egyébként nem rendeződött, akkor az új hitelezőnél hamarosan ismét késedelembe kerülhettek. Ez az eljárás bankrendszeri szinten sem javította tartósan a portfólióminőséget, csupán a rossz adóstól „megszabaduló” intézmény könyveiben jelentkezett javulás. Ez a gyakorlat abból a szempontból is problematikus volt, mivel az ilyen helyzetben lévő ügyfeleknek való hitelnújtás ellentmondásba kerülhetett a felelős hitelezés elveivel, hiszen az új finanszírozó – tudva vagy tudatlanul – olyan tartozás kiváltására nyújthatott hitelt, amely az ügyfél törlesztési képességeinek már korábban sem felelt meg.⁹

A banki hitelkínálat októberi megszigorítása azonban megnehezítette a problémás hitel átvitelét más pénzügyi szolgáltatóhoz, így a végtörlesztéssel rendeződő problémás ügyletek aránya számottevően csökkent valamennyi hiteltípusnál (3. ábra). A végtörlesztések nemcsak arányaián, hanem abszolút értékben is jelentősen visszaestek a válság kitörése óta.

3. ábra

A 3 hónapon belül végtörlesztéssel megoldódó ügyletek aránya a 90 napos késettséget meghaladó ügyletek között



Forrás: MNB.

BANKI REAKCIÓK: A HÁZTARTÁSI HITELEKHEZ KAPCSOLÓDÓ KÖVETELÉSKEZELÉSI TEVÉKENYSÉGRE SZÁNT ERŐFORRÁSOK ÉS AZ ALKALMAZOTT MÓDSZEREK VÁLTOZÁSA

A kutatásban részt vevő bankok a nem teljesítő ügyfelek számának növekedése miatt elkezdtek megerősíteni követeléskezelési, illetve behajtási tevékenységüket. A felmért hitelintézetknél a központi behajtási részlegeken, illetve a behajtással foglalkozó call centerekben dolgozó munkatársak száma 5-15 százalékkal bővült 2008 végéhez képest. Ezzel párhuzamosan – a visszaeső hitelkihelyezések miatt kevésbé leterhelt – értékesítőkre nagyobb arányban delegáltak hitelbeszedési feladatokat.

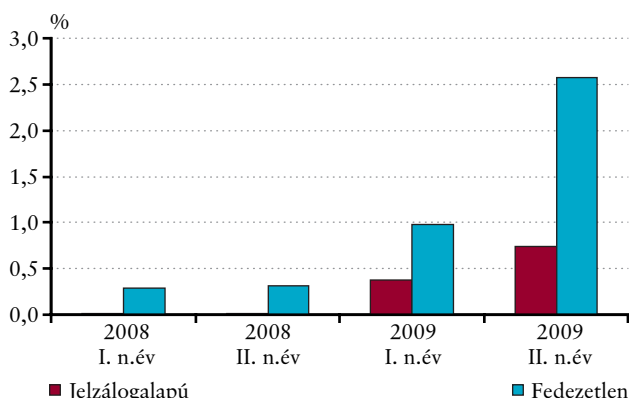
A bankok a humán erőforrás-bővítés mellett a behajtási folyamatba kerülés kritériumait is szigorították. Ez főleg abban jelentkezett, hogy a puha behajtási szakasz már a korábbiaknál kevesebb késedelmes időszak esetén megkezdtek az adósok figyelmeztetését (ugyanakkor a kemény behajtásba kerülés kritériumai, illetve a késétségi összeglimit nem változott lényegesen). A bankok egyúttal szélesítették az elmúlt másfél évben alkalmazott eszközeik tárházát, hogy több csatornán keresztül is el tudják érni az adósokat (rutinszerűvé vált az sms-ek küldése, gyakoribbá a személyes felkeresések, és a törlesztési nap előtti figyelmeztető sms-eket is elkezdte több bank alkalmazni). A követeléskezelési folyamat rendszertámogatását is megerősítették és automatizáltabbá tették, illetve több hitelintézet is alkalmaz behajtási minősítési rendszert, ami azt jelenti, hogy a késedelembe eső ügyfeleket a korábbi viselkedésük alapján kockázati kategóriákba sorolják, és ennek függvényében alkalmaznak különböző intenzitású kommunikációs eszközöket.

A behajtási eszközrendszer erősítése mellett a bankok – saját érdeküknek is megfelelően, veszteségmérés-klési vagy legalábbis simítási céllal – különböző adósvédelmi csomagokat dolgoztak ki, amelyek lényege az volt, hogy a korábbinál nagyobb hajlandóságot tanúsítottak a mulasztásba került adósok ügyleteinek átstrukturálására. Ennek során az adós megállapodhatott a bankkal a hitel futamidejének meghosszabbításáról, illetve átmeneti – legfeljebb 1-2 évre szóló – törlesztőrészlet-könnyítésről, az adós hátralékait pedig gyakran tőkésítették (vagyis a hátralékokat az ügyfélnek nem kellett rendezni, hanem azt hozzáírták a tőketartozásához). A rugalmasabb banki hozzáállásnak köszönhetően az átstrukturált ügyletek aránya növekedett (4. ábra).

⁹ Természetesen ez alól kivételt képeznek az olyan típusú adósságrendező hitelek, amikor az ügyfél lényegesen alacsonyabb kamatozású hitellel váltotta ki már meglévő tartozásait (például jelzáloghitellel autóhitelt, hitelkártya-tartozást vagy alacsonyabb kamatozású svájci frank alapú hitellel forinthatelt).

4. ábra

Az átstrukturált ügyletek aránya az összes ügyletszámhoz viszonyítva a választ adó bankoknál



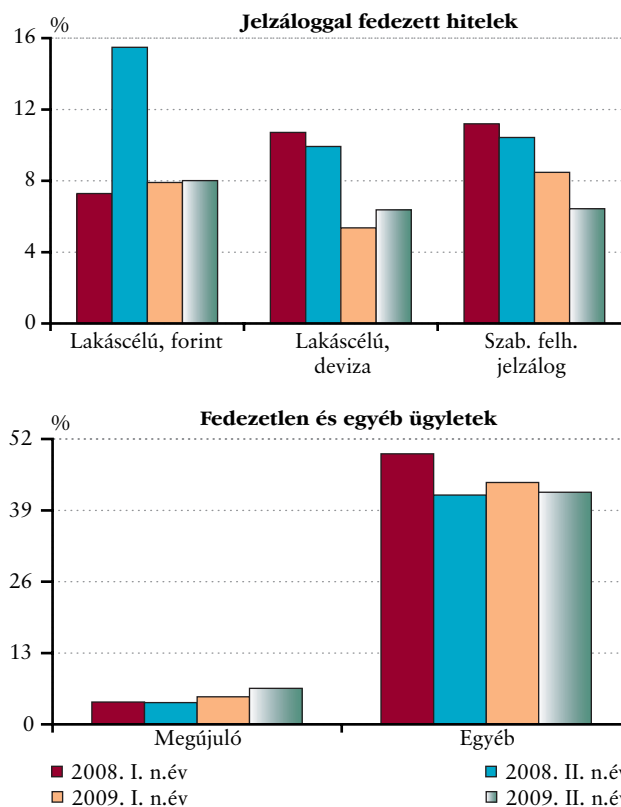
Forrás: MNB.

Fontos hangsúlyozni, hogy az ilyen jellegű megállapodások során az adós tartozásából semmit nem engednek el, csupán átütemezik azt. Ez többnyire szerződésmódosítással is járt (a vonatkozó szerződésmódosítási, illetve jelzálogfedezett hitelek esetében közjegyzői díjakkal együtt). Az ilyen megállapodások során a bankok minden ügyféltől elvárták egy minimális törlesztési összeg vállalását, a legtöbb hitelintézet azonban többnyire nemcsak a tőketörlesztést, hanem a kamattörlesztés egy részét is hajlandó volt az átmeneti időszakra felfüggeszteni, ami viszont azt is jelenti, hogy az adós fennálló tartozása ilyenkor tovább növekszik. Fontos látni, hogy az ilyen típusú átstrukturálások csak azon ügyfeleken segítenek, akik a türelmi időszakban leküzdik pénzügyi nehézségeiket, a többiek esetében csak elhalasztják a problémával való szembesülést a türelmi időszak végéig, amikor a „normál” törlesztőrészlet visszaáll.¹⁰

A bankok a fenti adósvédő csomagok mellett több időt is adtak az adósoknak egy esetleges megállapodásra, ami a hitelszerződések felmondási arányának csökkenésében nyilvánult meg, legalábbis a jelzáloggal fedezett hitelek esetében egyértelműen (5. ábra). Ennek egyik oka, hogy itt az ingatlanfedezet végül többnyire biztosítja a követelés megtérülését, a másik pedig, hogy a jelenlegi kedvezőtlen ingatlanpiaci tendenciák, stagnáló árak és a növekvő értékesítési idők miatt a bankok számára egyébként sem volt elemi érdek a zálogjog mihamarabbi érvényesítése (sőt a fedezetül megszerzett ingatlanoknak a nagy tömegben való piacra dobása önmagában is rontotta volna a várható megtérülést). A fedezetlen hiteleknél azonban – ahol a pénzügyi nehézségekkel küszködő adós vagyona az idő múlásával csak tovább csökkenhet, rontva ezáltal

5. ábra

A hitelszerződés három hónapon belüli felmondásával végződő ügyletek aránya a 90 napos késedelmet meghaladó ügyleteknél



Forrás: MNB.

tal a banki követelés megtérülésének az esélyeit – nem mérséklődött szignifikánsan a szerződésmegmondási arány.

A behajtási eszköztárak bővítésének fényében érdemes megvizsgálni, hogy a bankok erőfeszítései mennyire bizonyultak hatásosnak. Mindezt szemlélteti az adósok mulasztás szerinti „migrációs mátrixait” bemutató 1. táblázat. Azt alsó két táblázat a lakáscélú devizahitelek, illetve szabad felhasználású hitelek 2008 második negyedévi, míg a felső két táblázat a 2009 második negyedévi migrációs mátrixát tartalmazza. Mint a táblázatokból leolvasható, nemcsak a mulasztásban lévő adósok aránya növekedett, de a mulasztó adósok kisebb eséllyel is tértek vissza a teljesítő (vagy alacsonyabb késétségi) kategóriákba 2009 második negyedévében, mint egy évvel korábban. Míg például 2008 második negyedévében az 1–30 napos késedelemben levő szabad felhasználású jelzáloghiteleknél az összes ügylet közel 50 százaléka lett problémamentes, egy évvel később ugyanez az arány már kevesebb mint 40 százalék volt.

¹⁰ A saját banki kezdeményezések mellett 2009. július végétől lehet igénybe venni azokat az állami programokat, támogatásokat, amelyek a gazdasági válság hatásai miatt nehéz helyzetbe került lakáshitelek megsegítését célozzák. E program hatásait azonban az eltelt rövid idő miatt nehéz értékelni, bár anekdotikus információk szerint az állami intézkedésekkel szembeni túlzott várakozások ronthatják az ügyfelek fizetési fegyelmét.

1. táblázat

Ügyfélmigráció késedelmi kategóriák között lakáscélú devizahiteleknél és szabad felhasználású jelzáloghiteleknél, ügyfél darabszámok szerint

		Lakáscélú devizahitelek						
		2009 második negyedévvégi állapot						
	Készettségi napok száma/státus	0	1-30	30-90	90+	Felmondott	Egyéb	Összesen
2009 első negyedév végi állapot	0	77,7%	4,0%	0,9%	0,0%	0,3%	0,6%	83,5%
	1-30	4,5%	3,6%	1,1%	0,4%	0,0%	0,1%	9,7%
	31-90	0,7%	0,7%	0,8%	1,0%	0,0%	0,0%	3,3%
	90+	0,2%	0,1%	0,1%	2,5%	0,1%	0,0%	3,0%
	Felmondott	0,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,3%	0,0%	0,5%
	Összesen	83,3%	8,4%	3,0%	3,9%	0,7%	0,8%	100,0%
		2008 második negyedévvégi állapot						
	Készettségi napok száma/státus	0	1-30	30-90	90+	Felmondott	Egyéb	Összesen
2008 első negyedév végi állapot	0	79,6%	3,1%	0,6%	0,0%	0,6%	1,4%	85,3%
	1-30	5,0%	2,7%	0,8%	0,2%	0,1%	0,2%	9,0%
	31-90	0,4%	0,6%	0,7%	0,5%	0,0%	0,1%	2,3%
	90+	0,1%	0,1%	0,1%	1,1%	0,1%	0,1%	1,5%
	Felmondott	1,5%	0,1%	0,0%	0,0%	0,1%	0,0%	1,8%
	Összesen	86,6%	6,6%	2,2%	1,9%	1,0%	1,8%	100,0%
		Szabadfelhasználású jelzáloghitelek						
		2009 második negyedévvégi állapot						
	Készettségi napok száma/státus	0	1-30	30-90	90+	Felmondott	Egyéb	Összesen
2009 első negyedév végi állapot	0	67,2%	5,7%	1,4%	0,0%	0,2%	0,8%	75,3%
	1-30	5,3%	5,7%	2,1%	0,7%	0,0%	0,2%	13,9%
	31-90	0,8%	1,2%	1,7%	1,9%	0,0%	0,1%	5,8%
	90+	0,2%	0,2%	0,3%	3,4%	0,1%	0,1%	4,3%
	Felmondott	0,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,4%	0,1%	0,7%
	Összesen	73,6%	12,8%	5,4%	6,0%	0,8%	1,2%	100,0%
		2008 második negyedévvégi állapot						
	Készettségi napok száma/státus	0	1-30	30-90	90+	Felmondott	Egyéb	Összesen
2008 első negyedév végi állapot	0	72,0%	4,0%	0,8%	0,0%	0,4%	3,2%	80,5%
	1-30	5,9%	3,8%	1,2%	0,3%	0,1%	0,8%	12,0%
	31-90	0,7%	0,9%	1,1%	0,7%	0,0%	0,2%	3,7%
	90+	0,1%	0,1%	0,2%	1,3%	0,1%	0,2%	2,1%
	Felmondott	1,2%	0,1%	0,0%	0,0%	0,3%	0,1%	1,7%
	Összesen	80,0%	8,9%	3,3%	2,4%	0,9%	4,6%	100,0%

Megjegyzés: A táblázatok azt mutatják például, hogy a 2009. március 31-én 0 napos (azaz késedelemmentes), 1-30 és 31-90 nap közötti, illetve 90 napot meghaladó késedelembe levő, továbbá felmondott ügyletek közül mekkora hányad esett a különböző késedelmi kategóriákba 90 nappal később, vagyis 2009. június 30-án. Az első és a harmadik táblázat 2009 második negyedévéét, a második és a negyedik 2008 második negyedévéét mutatja.

Forrás: MNB.

Mindez azonban nem jelenti azt, hogy a banki követeléskezelés hatékonysága romlott volna, a migrációs mátrixban bekövetkezett kedvezőtlen változásokat inkább a problémás ügyfelek fizetési képességének általános romlásával magyarázhatjuk (vagyis például növekedett a munkanélküliség miatt nem teljesítő adósok száma, akiknél a fizetési képesség hiánya okozza a mulasztást, amin a szofisztikált követeléskezelési technikákkal sem tud a bank javítani). Feltehetően abban az esetben, ha a hitelintézetek semmit nem változtattak volna követeléskezelési technikáikon, a migrációs mátrix változása még kedvezőtlenebb lett volna.

FEDEZETLEN PROBLÉMÁS HITELEK A KÖVETELÉSVÁSÁRLÓI PIACON

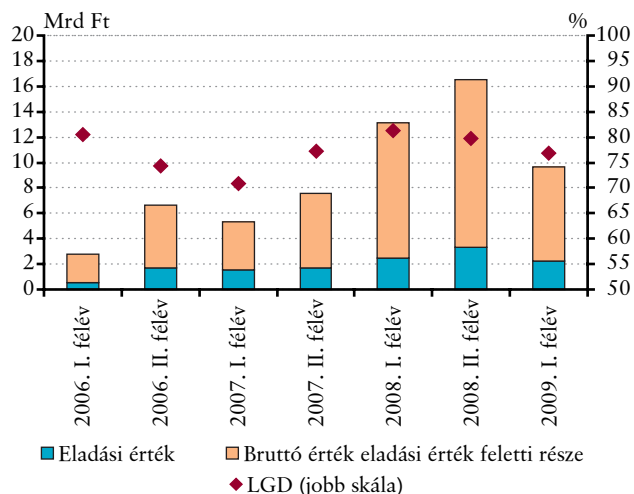
A hazai hitelintézetek jelentős része a hitelszerződés felmondását követő bírósági jogérvényesítés és végrehajtón keresztüli behajtás időben sokáig elhúzódó nehézségeit nem vállalta a válság előtt, ezért követeléskezelésre és követelészvásárlásra szakosodott pénzügyi vállalkozásoknak („faktoringcégeknek”)¹¹ értékesítette a felmondott követeléseit. Ezek a cégek az így megszerzett követelések kedvezményezettjeivé válnak, és mindazon tartozási tételeket (tehát nemcsak magát a tőkét, hanem az ügyleti és késedelmi kamatokat is) követelhetik az adóstól, amit a bank is követelt. A követelészvásárló cégek mindaddig követelhetik az adóstól az eredeti hitelszerződésből fakadó kötelezettségeinek teljesítését, amíg azoknak maradéktalanul eleget nem tesz, vagy amíg megállapodást nem tudnak kötni.

Bár a bankok könyveiben jelentősen növekedett a felmondott hitelszerződések volumene, a követelészvásárló cégek 2009 első felében csak a korábbiaknál kisebb mértékben voltak képesek ilyen követeléseket megvásárolni. Ennek egyik oka, hogy egyes követelészvásárlók a banki hitelkínálat szűkülésével maguk is nehezen jutottak finanszírozáshoz, másrészt a problémás lakossági hitelek megtérülése, így árazása a korábbiaknál is bizonytalanabbá vált.

A múltban a bankok jellemzően fél és kettő év késedelem között értékesítették az ügyleteket a hitel könyv szerinti értékének 10–30 százalékán (6. ábra). A követelések eladása főként a fedezetlen hiteleknel volt jellemző, a jelzáloggal fedezett hitelek eladásától a bankok tartózkodtak. A válság hatására ebben a folyamatban nem látunk változást. A jelzáloghiteleknel az ingatlan értékesítésével a bank belátható határidőn belül a pénzhez juthat, így ez a behajtási mód jobban megéri a hitelintézeteknek, mint egy beszűkült követelészvásárlási piacon való értékesítés. Ezért az eladások továbbra is a kis összegű fedezetlen hitelekhez kapcsolódhatnak.

6. ábra

A hitelintézetek által eladott, többségében fedezetlen lakossági követelések könyv szerinti és eladási értékén, az OTP-csoport tagjai nélkül



Megjegyzés: az LGD (loss given default) az adott félévben értékesített követelésállományra számolódik, a következő módon: $LGD = (\text{bruttó könyv szerinti érték} - \text{eladási érték}) / (\text{bruttó könyv szerinti érték})$. Ez a mutató tehát a banki veszteségrátát mutatja az adott félévben eladott állományon.

Forrás: MNB.

PROBLÉMÁS INGATLANFEDEZETŰ HITELEK ÉS AZ ÁRVEREZÉSEK TENDENCIÁI

A felmondott jelzáloghiteleknel a hitelező előbb-utóbb az ingatlanfedezet segítségével szerez érvényt követelésének. Ez történhet az adóssal együttműködve is, ilyenkor általában maga az adós hirdeti meg ingatlanát eladásra, majd a vételárból rendezi a hitelintézet felé a tartozását (általában ez az adós számára a legkedvezőbb megoldás). A hazai bankoknál az ingatlanra vonatkozó vételi opció kikötése nem jellemző (ez inkább a pénzügyi vállalkozásoknál fordult elő), ehelyett inkább (megadott minimumáron) az ingatlan nyílt árverezését szokták kikötni a hitelszerződésekben. Amennyiben az adós nem működik együtt, akkor a hitelintézet az erre szakosodott cégek bevonásával meghirdetheti az adott ingatlant árverezésre.

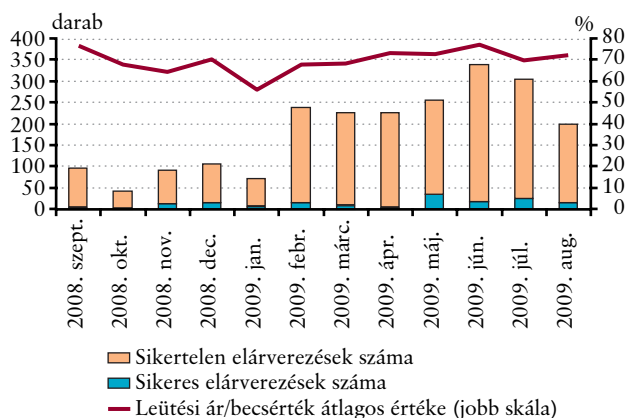
Az árverező cégek körében végzett felmérések alapján a 2008. szeptember és 2009. január között átlagosan havi 75-100 ingatlant kínáltak árverésre, 2009. februártól pedig havi 200-300 ingatlan került kalapács alá (7. ábra). Ez a szám azonban megtévesztő, mivel a vizsgált hónapokban a meghirdetett ingatlanoknak átlagosan mindössze 5-13 százalékát sikerült értékesíteni, a többi így a következő hónapokban újra és újra árverezésre kerülhetett. Az adatokban tehát jelentős a dupliká-

¹¹ A hazai szakzsargonban a faktoring kifejezés honosodott meg erre a típusú szolgáltatásra, noha az ügyletek tartalmát tekintve helyesebb lenne inkább a követelés-behajtást, illetve követelészvásárlást használni.

7. ábra

Az árverésre kínált ingatlanok és a sikeresen elárverezett ingatlanok számának havi alakulása, valamint a leütési ár/becsérték átlagos aránya az MNB felmérésében részt vevő árverezőcégeknek

(2008. szeptember–2009. augusztus)



Forrás: MNB.

ció, így a havi értékek összegzésével jelentősen túlbecsülnénk az elárverezés alatt álló ingatlanok számát.

A sikertelen árveréseknek több oka is lehet: egyrészt feltehetőleg eleve a rosszabb adottságú ingatlanoknál jellemző az ilyen típusú fedezetértvényesítés (mivel az értékesebb, forgalomképesebb ingatlanoknál az adós maga is könnyebben tudja a lakást eladni), másrészt a felmerülő problémák – például az adós ellenkezése – elriaszthatja a vevők jelentős részét. A leütési árakat tekintve átlagosan a becsérték 60–80 százalékáért kelnek el az ingatlanok ezeken az árveréseken.

Amennyiben a fenti típusú közvetlen árverések nem járnak sikerrel, akkor kerül sor a bírósági végrehajtásra, amely procedúra azonban jelentősen – akár évekig is – elhúzódhat. A Magyar Bírósági Végrehajtói Kamara adatai szerint, bírósági végrehajtás keretein belül 2008-ban összesen 1500 ilyen lakóingatlan-árverés volt, és ebből kevesebb, mint 270 esetben került sor ki-lakoltatásra.¹² Figyelembe kell azonban venni azt is, hogy ezekben a számokban még nem tükröződhetnek a válság hatásai: mint láttuk, a bankok a jelzáloghitelek esetében a korábbiaknál türelmesebben járnak el (a jelzáloghiteleknél egyébként is ritka volt a fél éven belüli felmondás), a korábbiaknál ritkábban mondják fel a szerződéseket, és próbálnak jobban együttműködni az adóssal. Így feltehetően csak a jövőben emelkedhet mind a közvetlen, mind a végrehajtási árverezések száma.

¹² Forrás: <http://www.origo.hu/uzletinegyed/jog/20090903-lakashitel-vegrehajtas-felelemkeltes-a-kilakoltatasok-tobbsege-nem-jogszeru.html>.