

Fábián Gergely

Javuló kilátások a lakossági nemteljesítő hiteleknél

Az utóbbi időben több cikk is megjelent a késedelmes lakossági hitelek témájában. Az MNB most további részleteket árul el. A 2014-ben mintegy 1,9 milliós darabszámon tetőző késedelmes lakossági hitelszerződések száma mára 16 százalékkal 1,6 millióra csökkent, ami 900 ezer adóshoz köthető. A tartozások fele a 200 ezer forintot, míg 80 százalékuk az egymillió forintot sem haladja meg. A magas összegű jelzáloghitelek esetében stabilitási szempontból kedvező fejleményt jelent, hogy a követelések egyre nagyobb aránya a követeléskezelők mérlegében van, akik az adósok együttműködése esetén megoldások szélesebb tárházát tudják kínálni. A szociálisan rászoruló adósok helyzetén mindeközben a Nemzeti Eszközkezelő működése is enyhít.

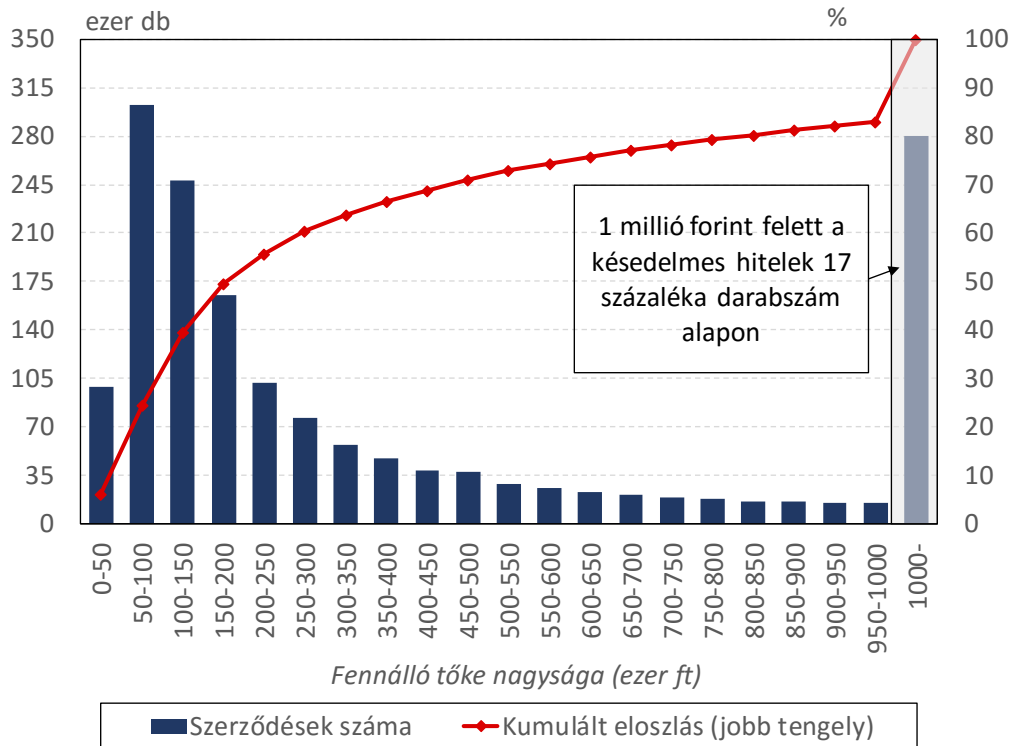
Az adósok tömeges késedelembe esése a 2009 előtti devizaalapú hitelezés és a válság előtti időszakra jellemző túlzott eladósodáshoz és kockázatalapú versenyre vezethető vissza, míg a 2010 óta kihelyezett jelzáloghiteleknél alig volt bedőlés. A késedelmes hitelek éveken keresztül terhelték a banki mérleget, azonban az elmúlt két-három évben a javulás jelei látszódnak. A hitelintézetek mérlegében lévő késedelmes lakossági portfólió az utóbbi években a csúcstól jelentő 1361 milliárd forintos állományról fokozatosan 435 milliárd forintra csökkent. Ebben a csökkenésben legnagyobb részben a bankok portfólió-tisztítási tevékenysége, azon belül is a követelések követeléskezelők számára történő eladása játszott szerepet.

A késedelmes szerződések száma a pénzügyi rendszer egésze szintjén is (és nem csak a banki portfóliókban) csökken: a KHR adatai szerint a történelmi maximumot jelentő 1,9 millió szerződéshez képest 2017 végén már 16 százalékkal kevesebb, mintegy 1,6 millió késedelmes lakossági hitelkövetelés állt fenn. Bár ez a szám is ijesztőnek hathat, érdemes a részletek mögé nézni.

Milyen részletek bújnak meg a nagy számok mögött?

Késedelmes hitelek mindig is jellemzőek a pénzügyi szektorra, már a válság kitörésének kezdetén is 669 ezer mulasztás volt nyilvántartva, és még a jelenleg késedelmes szerződések közül is 157 ezer olyan szerepel, amelynek a késedelme már a válság kitörése előtt (2007 végén) is fennállt. A jelenlegi késedelmes követeléseknél két tényezőt fontos megvizsgálni: hány adóshoz lehet őket kötni és mekkora összegű tartozásokról van szó. A válság során kialakult 1,6 millió követelés megközelítőleg 900 ezer személyhez tartozik, és jelentős részük rendkívül kis összegű. Szerződésszám alapon a késedelmes hitelek mintegy fele esetében a fennálló tőketartozás (tehát a teljes tőketartozás, nem csak annak késedelmes része) nem haladja meg a 200 ezer forintot, míg egymillió forint feletti tartozásról az esetek 17 százalékában beszélhetünk. Ezen felül meg kell jegyezni, hogy az ügyfelek közel ötöde esetén a hajandóságra vezethető vissza a késedelem, azaz valójában az ügyfél tudná fizetni a [tartozását](#).

A kisösszegű késedelmes lakossági hitelszerződések eloszlása a fennálló tőketartozás nagysága szerint



Forrás: KHR, MNB.

Nemzeti Eszközkezelő: nehéz helyzetben szociálisan célzott megoldás

Külön érdemes kitérni a késedelmes lakossági hitelszerződések 17 százalékát kitevő egymillió forint feletti tőketartozással rendelkező szerződésekre, hiszen az állománynak már mintegy 80 százalékát adják. Utóbbi szerződések döntően jelzáloghitelek, vagyis tartós késedelem esetén az adós ingatlanja a tét. Egyrészt az állomány döntő része a szintén szigorú felügyelet mellett működő követeléskezelőkhöz került, másrészt 2017 végéig közel 35 ezer szociálisan rászoruló háztartás esetén a Nemzeti Eszközkezelő (NET) segített.

Mindkét tendencia kedvezőnek tekinthető. A követeléskezelők sok szempontból alkalmasabbak a késedelmes adósok követeléseinek kezelésére, hiszen szervezetileg és tudásban erre specializálódtak, valamint nagyobb mozgásterük van. Ezen kívül a gyors megtérülésben érdekeltek, és ha az ügyfél együttműködését tapasztalják, akkor a követelés érvényesítésének jogi útra terelése helyett megoldások szélesebb tárházából választhatnak. Az lakáspiac élénkülése tükrében most már akár az ingatlan értékesítése is kiutat jelenthet a problémás helyzetből. Emellett a NET programban résztvevő szociálisan rászoruló adósok mentesülnek korábbi hiteltartozásaik alól, lakhatásuk biztosított marad, az általuk fizetendő bérleti díj pedig jelentősen alacsonyabb, mint a korábban fizetendő törlesztőrészlet. Az adósok továbbá a programba történő belépést követő hat évben visszavásárlási jogot is élveznek, így kedvezményes áron akár vissza is szerezhetik lakástulajdonukat.

Az MNB folyamatosan nyomon követi és részletesen tanulmányozza a nemteljesítő adósok helyzetét. 2016 első negyedében az MNB külön [ajánlást](#) adott ki arra vonatkozóan, hogy mit vár el a bankoktól a késedelmes jelzáloghitel-portfólió kezelése során. Az ajánlás sok esetben katalizálta

az adósok és a bank együttműködésében megvalósuló megoldáskeresési folyamatot (hatására a bankok 2016 végéig mintegy 72 ezer késedelmes adóssal vették fel a kapcsolatot), és a szereplőket összességében arra készítette, hogy felmérjék a problémás helyzetből való kilépés lehetséges forgatókönyveit.

„Szerkesztett formában megjelent a Portfolio.hu oldalon 2018. március 6-án.”