





# E-CONOM

Online tudományos folyóirat | Online Scientific Journal

**Főszerkesztő | Editor-in-Chief**  
JUHÁSZ Lajos

**Kiadja | Publisher**  
Nyugat-magyarországi Egyetem Kiadó |  
University of West Hungary Press

**A szerkesztőség címe | Address**  
9400 Sopron, Erzsébet u. 9., Hungary  
e-conom@nyme.hu

**A kiadó címe | Publisher's Address**  
9400 Sopron, Bajcsy-Zs. u. 4., Hungary

**Szerkesztőbizottság | Editorial Board**  
CZEGLÉDY Tamás  
JANKÓ Ferenc  
KOLOSZÁR László  
SZÓKA Károly

**Tanácsadó Testület | Advisory Board**  
BÁGER Gusztáv  
BLAHÓ András  
FÁBIÁN Attila  
FARKAS Péter  
GILÁNYI Zsolt  
KOVÁCS Árpád  
LIGETI Zsombor  
POGÁTSA Zoltán  
SZÉKELY Csaba

**Technikai szerkesztő | Technical Editor**  
VAJAY JULIANNA

**A szerkesztőség munkatársa | Editorial Assistant**  
VAJAY JULIANNA

**ISSN 2063-644X**



## Tartalomjegyzék | Table of Contents

**BLAHÓ András**

**Új nemzetközi fejlesztési bank (NDB): remények és realitások**

*New Development Bank (NDB): Hopes and Reality*.....2

**JÓNA György**

**A nemzetközi területitőke-vizsgálatok eredményei**

*Results of the International Territorial Capital Studies*.....18

**GYŐRINÉ SZABÓ Gabriella**

**Az Európai Unió kohéziós forrásainak felhasználása – A szabályozás és hatékonyság összefüggései**

*Using of European Union's Cohesion Resources – In the Context of Ruling and Efficiency* .....31

**KOVÁCS Zsuzsanna – NÉMETHNÉ TÖMŐ Zsuzsanna**

**The Cultural "Map" of a Micro-Region**

*Egy kistérség kulturális „térképe”* .....38

**MÁTÉ Domicián**

**A termelékenységben bekövetkezett változások technológia-intenzív ágazati megközelítésben**

*Estimating Labour Productivity Performance by Technology in Some OECD Countries, 1970-2007* .....54

**MADARAS Attila – VARGA József**

**A versenyképesség és a közoktatás kapcsolata Magyarországon**

*The Link between Competitiveness and Public Education in Hungary* .....67

**VARGA József – KÜRTHY Gábor – FARKAS Ádám – SÍPICZKI Zoltán**

**A redisztribúció intézménye a piacgazdasági berendezkedésben**

*Redistribution of the Market Economy* .....82

**PÉTERVÁRI Zsófia**

**Az egykulcsos személyi jövedelemadó rendszer működésének eddigi hazai tapasztalatai kérdőíves felmérés alapján**

*The Experience of its Domestic Operation so far on the Basis of a Survey Made with a Questionnaire* .....91

**BAREITH Tibor – KOROSZCZNÉ PAVLIN Rita – KÖVÉR György**

**Felszámolások vizsgálata a Nyugat-dunántúli régióban**

*Liquidations Examination of the West Pannon Region* .....102

**MUST Katalin**

**Kényszerértékesítés, avagy kilakoltatási moratórium**

*Forced Liquidation or Dislodgement Moratorium*.....125

### **Vita | Discussion**

**GILÁNYI Zsolt**

**A Chicago-terv megbuktatása: a közgazdaságtudomány újabb 100 éves béklyója?**

*The Chicago-Plan Derailed: Another 100 Years Long Shackle for the Economic Science?*.....141

**JOÓB Márk**

**A közgazdaságtan hiányosságai és a pénzrendszer hatásai – válasz Gilányi Zsolt cikkére**

*The Shortcomings of Economics and the Impacts of the Monetary System - Response to the Article of Zsolt Gilányi* .....153

**MUST Katalin<sup>1</sup>**

## **Kényszerértékesítés, avagy kilakoltatási moratórium**

Tanulmányom célja, hogy átfogó elemzéseként szolgáljon a kényszerértékesítési kvóta alapját adó fedezeti lakóingatlanok és a kvótakihasználtság alakulását illetően, mivel a témában nem született átfogó tanulmány, mely felölelte volna a kényszerértékesítés mértékének törvény által szabályozott eddigi 3 éves időszakát. A Magyar Nemzeti Bank által publikált kényszerértékesítési adatok alapján végzett statisztikai idősor elemzések és trendelemzések eredményeként az ország megyéit négy, általam kialakított, egymástól jól elkülönülő régióba soroltam be: délnyugat-dunántúli régióba, közép „tengely”, közép magyarországi régió és észak-északkelet magyarországi régiókba. Felosztásomat 3 év idősorának elemzésével, trend és mediánszámítással igazoltam. A három régió közül a délnyugat-dunántúli régió esetében a legalacsonyabb a kvóta alapját képező ingatlanok és a kényszerértékesítésre ténylegesen kijelölt ingatlanok száma és a kvótakihasználtság egyaránt. A régió a munkanélküliségi ráta, és a rossz bonítású hitelek tekintetében is kedvező értékekkel rendelkezik, mely magyarázatként szolgálhat az alacsony kvótakihasználásra. További célom volt az átstrukturált hitelek állományának és a kényszerértékesítési kvótakihasználás alakulásának vizsgálata. Megállapítható, hogy annak ellenére, hogy a lakossági hitelek egyre nagyobb hányada kerül az adós nemfizetése elkerülése érdekében átstrukturálásra, a kvótakihasználtság alig mutat változást.

*Kulcsszavak: kényszerértékesítés, kvótakihasználtság, átstrukturált hitel, alakulása, összefüggései*

*JEL kódok: D14, G21*

## **Forced Liquidation or Dislodgement Moratorium**

The aim of my paper is to provide an overall analysis with regard to real estates and quota utilization, which are the base of the forced liquidation quota. In this field there have not been any studies or papers that are referring to law regulations about the size of forced liquidation. On the basis of the data about forced liquidation, published by the Hungarian Central Bank, we have analyses and trends, which divide the counties of the country into four well-isolated regions: South-western Transdanubia, Central „Axis”, Middle of Hungary and North-north-east of Hungary. I have approved my separation with the analysis, trend and media counting of a 3-year-long time-line. Out of the three regions it is the South-western Transdanubian one, where both the quota utilization and the number of real estates marked to forced liquidation are the lowest. In terms of unemployment rate and loans of bad financial standing this region has a favourable value. My further aim was to examine the formation of overstructured loan stands and the quota utilization of forced liquidation. However, to the overstructured loans was valuable referring an increasing tendency, the number of real estates marked to forced liquidation showed a small change.

*Keywords: forced liquidation, quota utilization, formation of overstructured loan*

*JEL Codes: D14, G21*

---

<sup>1</sup> A szerző a Nyugat-magyarországi Egyetem Közgazdaságtudományi Karának PhD hallgatója  
(must.katalin AT gmail.com)

## Bevezetés, célok

A 2008-ban kezdődött gazdasági válságot követően jelentősen megnőtt a késedelmes jelzáloghitelek száma, mind a forint, mind a devizahitelek tekintetében. Ebből kifolyólag reális veszélyt jelentett, hogy a késedelmes, majd felszámolás alá kerülő hitelek esetében a hitelt nyújtó hitelintézet érvényesíti jelzálogjogát és értékesíteni próbálja a hitel fedezetéül szolgáló ingatlanokat. Annak elkerülése érdekében, hogy a pénzügyi intézmények mérlegében egyre nagyobb részarányt jelentő „nem fizető” hitelek nagy számban és koncentráltan kerüljenek felmondásra, ezzel egyidejűleg a fedezetértékesítés következményeként tömegek váljanak otthontalanná, a kormány megalkotta a 2011. évi LXXV. törvényt a devizakölcsönök törlesztési árfolyamának rögzítéséről és a lakóingatlanok kényszerértékesítésének rendjéről. Mindezt tette azzal a szándékkal, hogy a korábbi időszak devizakölcsönzése következtében kialakult társadalmi szintű problémát kezelje, az egyes devizák jelentős árfolyam-ingadozási hatását átmenetileg tompítsa és ezzel a devizakölcsönrel rendelkezők helyzetét kiszámíthatóbbá tegye, továbbá, hogy a lakóingatlanok egyidejű, tömeges kényszerértékesítését és ennek az ingatlanpiacra gyakorolt káros hatásait megelőzze.

A törvény értelmében a 2011 és 2014 közti időszakban keretek közé szorították a kényszerértékesítésre kijelölhető fedezeti lakóingatlanok számát. A követelésérvényesítés a törvény értelmében csak 2015 januárjától működik újból korlátozás nélkül.

A kvóta alapját azok a lakáshitel - szerződésből eredő hiteltartozás biztosítására jelzálogjoggal terhelt lakóingatlanok adják, melyek esetében a lejárt hiteltartozás megfizetése tekintetében több mint 90 napos késedelem áll fenn.<sup>2</sup>

### 1. táblázat: A megyékben és Budapesten negyedévenként alkalmazandó kényszerértékesítési kvóták

Időszak	Kényszerértékesítési kvóta
2011. IV. negyedév	2%
2012. I-IV. negyedév	3%
2013. I-IV. negyedév	4%
2014. I-IV. negyedév	5%

Forrás: saját szerkesztés 2011. évi LXXV. törvény alapján

Az 1. táblázatban megadott kényszerértékesítési kvóta százalékok Magyarország összes megyéjére és Budapestre külön - külön vonatkoznak.<sup>3</sup> Szabályozott azon ingatlanok köre, melyekre kiterjed az árverésre bocsátás illetve az értékesítés lehetősége. Ezen körbe azon fedezeti lakóingatlanok tartoznak, melyek esetében a zálogjog olyan lakáshitel – szerződésből eredő hiteltartozást biztosít, melynél a hitelösszeg a hitelfolyósításkor nem haladta meg a 20 millió forintot, a lakóingatlan lakáshitel – szerződésben meghatározott forgalmi értéke (ha erről a lakáshitel – szerződés nem rendelkezik, akkor a hitel folyósításkori forgalmi értéke) pedig a 30 millió forintot (2011. évi LXXV. törvény a devizakölcsönök törlesztési árfolyamának rögzítéséről és a lakóingatlanok kényszerértékesítésének rendjéről). További

<sup>2</sup> Lakóingatlanoknak minősül az ingatlan-nyilvántartásban lakóház vagy lakás megnevezéssel nyilvántartott vagy ilyenként feltüntetésre váró ingatlan – ha arra használatbavételi engedélyt adtak ki – a hozzá tartozó földrészlettel, továbbá az ingatlan-nyilvántartásban tanyaként feltüntetett lakó-, illetőleg gazdasági épület, épületrészlet és az azonos helyrajzi szám alatt hozzá tartozó föld együttese (2011. évi LXXV. törvény).

<sup>3</sup> Ha a kényszerértékesítési kvóta alapján a kényszerértékesítésre kijelölhető fedezeti ingatlanok száma tört szám, a tört számot követő egész számnak megfelelő számú fedezeti ingatlan jelölhető ki kényszerértékesítésre.

segítségét jelent a bajbajutott hiteleseknek a parlament e témában született legújabb döntése, miszerint a november 9 és április 30 közt érvényben lévő kilakoltatási moratóriumot (*Origó, 2013*) határozatlan időre (*Origó, 2014*), a devizahitelek problémáinak rendezéséig meghosszabbította.

A Magyar Bírósági Végrehajtói Kamarához beérkező végrehajtási ügyek többsége továbbra is kis összegű közüzemi tartozásokból kifolyólag indul, melyek nem érik el a százezer forintos nagyságot. Az ügyek mindössze 20 százalékánál beszélhetünk 500 ezer forintot meghaladó követelésről. A Magyar Bírósági Végrehajtói Kamara statisztikái szerint a kényszerértékesítések a teljes eladások 10 százalékát adják. A devizahitelekhez kapcsolódó végrehajtási ügyek száma az összes végrehajtási ügy 1 %-át tette ki a 2013-as év során (*Privátbankár, 2014*).

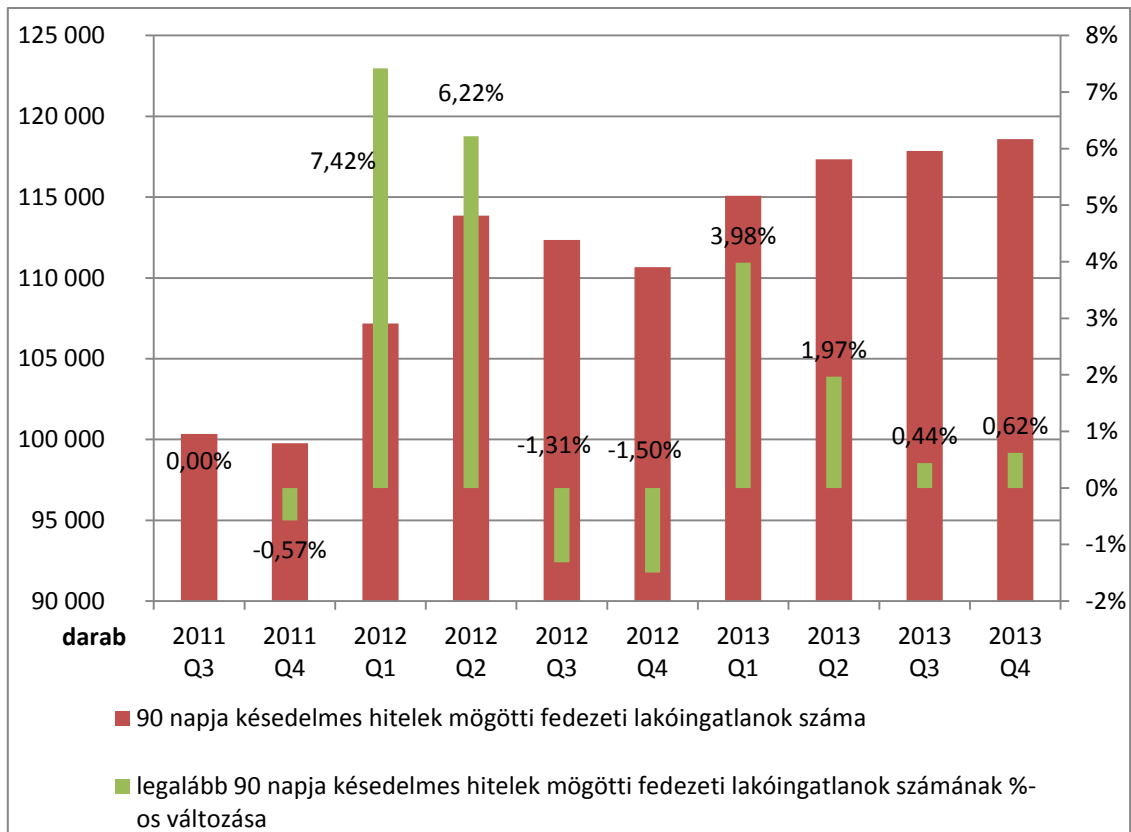
Céлом annak átfogó vizsgálata, hogyan alakul a kényszerértékesítésre kijelölhető fedezeti lakóingatlanok száma a vizsgált időszakban, továbbá, hogy milyen összefüggés áll fenn a kényszerértékesítésre kijelölt, illetve a ténylegesen kényszerértékesítésre kerülő ingatlanok számának és az átstrukturált hitelek állományának alakulása közt. Ezen tényezők alakulásának ismeretében be kívánom mutatni, hogy a kényszerértékesítés alapját adó ingatlanok, a kijelölt és az értékesített ingatlanok szempontjából milyen összefüggés tapasztalható. Mindezt az ország összes megyéjére vonatkozóan kívánom megtenni. Tanulmányom további célja, hogy megvizsgáljam az értékesített fedezeti ingatlanok eladó szerinti alakulását, illetőleg arra vonatkozóan megállapításokat fogalmazzak meg.

## **Módszertan**

A tanulmány elkészítéséhez az MNB által 2011 harmadik negyedéve és 2014 első negyedéve közti időszakra közzétett kényszerértékesítési adatokat használtam fel. Ezen időszakra vonatkozó adatokat feldolgozva összehasonlító elemzést végeztem a kényszerértékesítés alapját adó fedezeti lakóingatlanok, a kényszerértékesítésre kijelölt és a ténylegesen értékesített ingatlanok számát illetően. Ennek segítségével kívántam feltárni a különböző tendenciákat, szabályszerűségeket és az esetleges kiugrásokat. A trendszámítás módszerével sikerült az országot három, egymástól jól elkülönülő régióra felosztanom a vizsgált kényszerértékesítési tényezők szempontjából. A pénzügyi intézmények kvótakihasználtságára vonatkozóan meghatároztam a vizsgálat alapját adó időszak egyes éveinek mediánját. A csoportosító sorok esetében megoszlási viszonyszámot használtam a kényszerértékesítésre kijelölt és kijelölhető lakóingatlanok alakulásának elemzésekor. Az átstrukturált hitelek megoszlása és a kvótakihasználtság összefüggésére koordinációs viszonyszámok segítségével tettem megállapítást. Az összehasonlító sorok esetében dinamikus láncviszony számmal mértem a fedezeti lakóingatlanok számának változását, valamint területi összehasonlító viszony számmal vizsgáltam a fedezeti lakóingatlanok szektoronkénti, valamint a lakóingatlanok számának megyénkénti alakulását. Vizsgálatom tárgyát képezte még a ténylegesen értékesített ingatlanok értékesítő szerinti megoszlása, melyre vonatkozóan megoszlási viszonyszámok segítségével tettem megállapításokat.

## **A késedelmes lakossági jelzáloghitel-állomány a kényszerértékesítésre kijelölhető, illetve a kényszerértékesítésre ténylegesen kijelölt fedezeti lakóingatlanok alakulásának összefüggései**

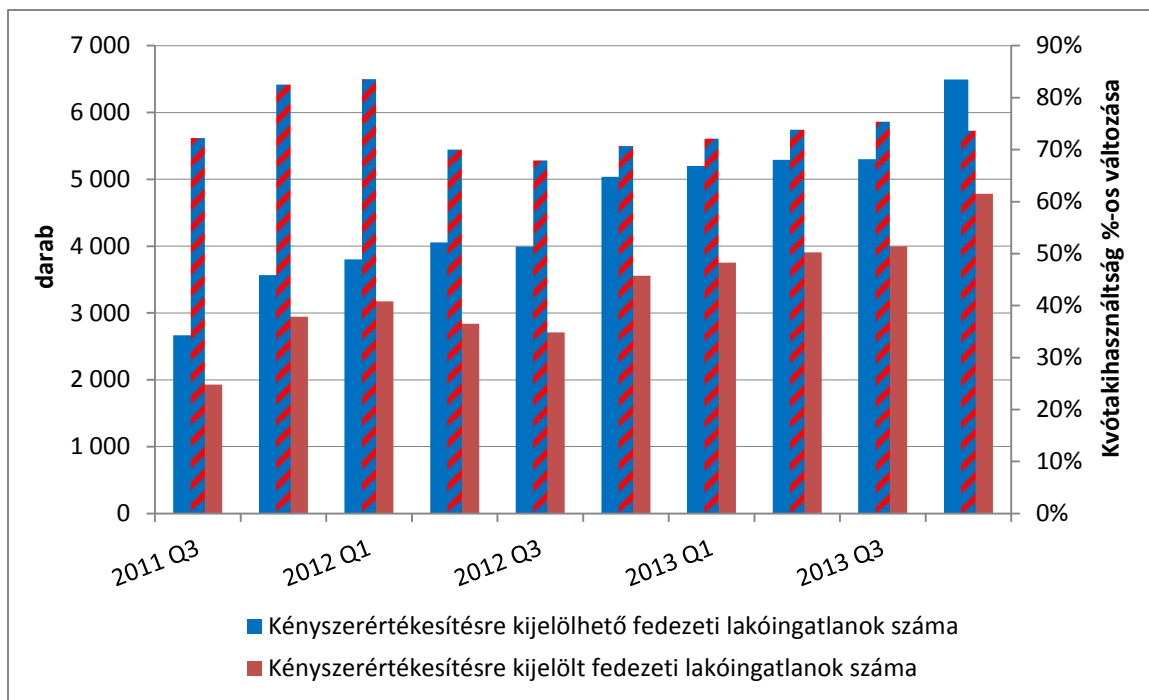
Az 1. ábrával szemléltetett kényszerértékesítési kvóta alapjának változását azon lakáshitel szerződésből eredő hiteltartozás mögött fedezetként álló jelzálogjoggal terhelt lakóingatlanok adják, melyek esetében a hitelszerződésből eredő kötelezettségek tekintetében legalább 90 napos késedelem áll fenn. Ezen fedezeti lakóingatlanok darabszámának alakulását megvizsgálva növekvő tendencia állapítható meg a vizsgált időszakban.



**1. ábra: Fedezeti lakóingatlanok számának és változásának alakulása**

Forrás: saját szerkesztés MNB adatbázis alapján (MNB, 2014b)

2011 harmadik negyedében 100.352 darab fedezeti ingatlan volt becsatolva biztosítékként legalább 90 napja késedelemmel rendelkező lakáshitel – szerződések mögött. 2012 év végén 11 százalékkal volt több „veszélyeztetett” ingatlan a 2011 év végi állományhoz viszonyítva. Ez az érték 2013 év végére 18.243 darabbal növekedett, ami 18 százalékos emelkedésnek felel meg 2011 harmadik negyedéhez képest. A 2013-as év során további 7 százalékos növekedés tapasztalható a fedezeti ingatlanok számában. Mind a kényszerértékesítésre kijelölhető, mind a kényszerértékesítésre kijelölt ingatlanok (2. ábra) száma folyamatos növekedést mutat. Ezt a tendenciát azonban már a törvény által megengedett kvóta százalékának növekedése önmagába hordozza.



**2. ábra: A kényszerértékesítésre kijelölhető és kijelölt<sup>4</sup> fedezeti lakóingatlanok számának alakulása**

Forrás: saját szerkesztés MNB adatbázis alapján (MNB, 2014b)

Az MNB adatbázis alapján megvizsgáltam, hogy a pénzügyi intézmények a kényszerértékesítési kvóta hány százalékát használták ki, valamint meghatároztam a vizsgált időszak egyes éveinek mediánját. Ebből megállapítottam, hogy az érintett pénzügyi intézmények a vizsgált időszakban 68 – 83 százalékban használták ki a kvótarendszer nyújtotta lehetőségeket. 2011-es év mediánja a kvóta kihasználtságot tekintve 77%, ez az érték 2012-ben 70%, a 2013-as évben pedig 74%. A 2012 második negyedévében realizált legalacsonyabb kvótakihasználás – minimum szélsőérték 68% – háttérben egy 6%-os kvótaalap növekedés és egy 7%-os kijelölhető ingatlan szám növekedés áll. Ezzel egyidejűleg a kijelölt lakóingatlanok darabszáma 11%-os csökkenést jelez az előző időszak adataihoz viszonyítva. A 2012-es évet csökkenő kvóta kihasználtság jellemez, amit a 2. ábra szemléltet. Ez abból adódik, hogy a hitelintézetek módosítottak behajtási stratégiájukon és a hitelek felmondása helyett, azok átstrukturálását preferálták. Az átstrukturálás<sup>5</sup> kedvezőbb a hitelintézetek számára, mert az átütemezéssel megnő az esély arra, hogy – ugyan késleltetetten – de hozzájussanak kintlévőségeikhez. Ez fontos számukra, annál is inkább, mert a kényszerértékesítés során elérhető értékesítési ár rendkívül alacsony, így a bankok kihelyezései nem térülnek meg az ebből befolyó összegekből. A helyzetet tovább nehezíti, hogy egy kényszerértékesítési eljárás lefolyása igen hosszú időt vehet igénybe. Továbbá annak kimenetele, illetve az ingatlan sikeres értékesítése is igen bizonytalan (Portfólió, 2014).

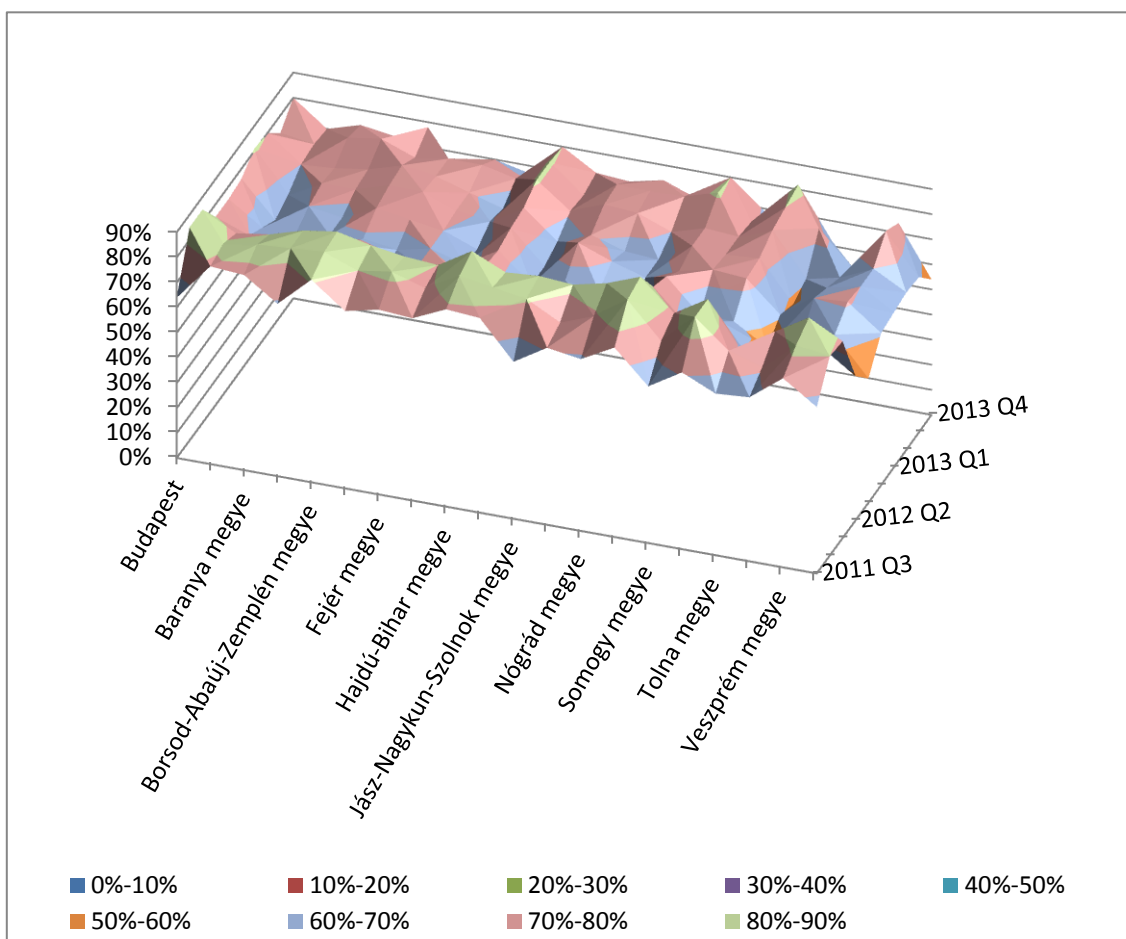
<sup>4</sup> A kimutatásoknál használt időszakokhoz képest a kényszerértékesítésre kijelölt ingatlanok száma már a következő időszakra való kijelöléseket tartalmazza. Az összehasonlíthatóság érdekében azonban a kijelölt ingatlanok esetében is a kijelölés alapját adó ingatlanok időszakát vettem alapul.

<sup>5</sup> Átstrukturáltnak kell tekinteni egy hitelt, ha azt az adós vagy a pénzügyi intézmény kezdeményezésére újratárgyalják, átütemezik (prolongálják) átstrukturálják és ezzel az eredeti hitelszerződésben módosulás következik be. Fontos kritérium, hogy a szerződésmódosításra kizárólag a nem fizetés elkerülése érdekében (az adós, pénzügyi pozíciójának, fizetőképességének jelentős romlása miatt nem tudna eleget tenni fizetési kötelezettségének) kerülhet sor. Azt az újonnan folyósított hitelt is átstrukturáltnak kell kimutatnunk, amit az ügyfél azért vállalt, hogy egy másik hitelét eredeti ütem szerint törleszteni tudja.



### Kvótakihasználtság megyénkénti alakulása

A megyénkénti kvótakihasználtságot vizsgálva a rendelkezésemre álló MNB adatbázis alapján meghatároztam minden egyes negyedévben az egyes megyék kvóta kihasználási minimumát és maximumát. Ez alapján arra a megállapításra jutottam (3. ábra), hogy a kvótakihasználási hajlandóság 2011 negyedik és 2012 első negyedévében csúcsosodott ki, minden megye esetében. A legkiugróbb értékek Pest megyében (90%) Budapest nélkül, és Hajdú–Bihar megyében (88%) figyelhetők meg. Tolna megye mondhatja magáénak a legkisebb maximális kvótakihasználtságot, mely mértéke 75%, majd öt követi 78-78 százalékkal Vas megye és Somogy megye.



**3. ábra: A hitelintézetek megyénkénti kvóta kihasználási hajlandósága**

Forrás: saját szerkesztés MNB adatbázis alapján (MNB, 2014b)

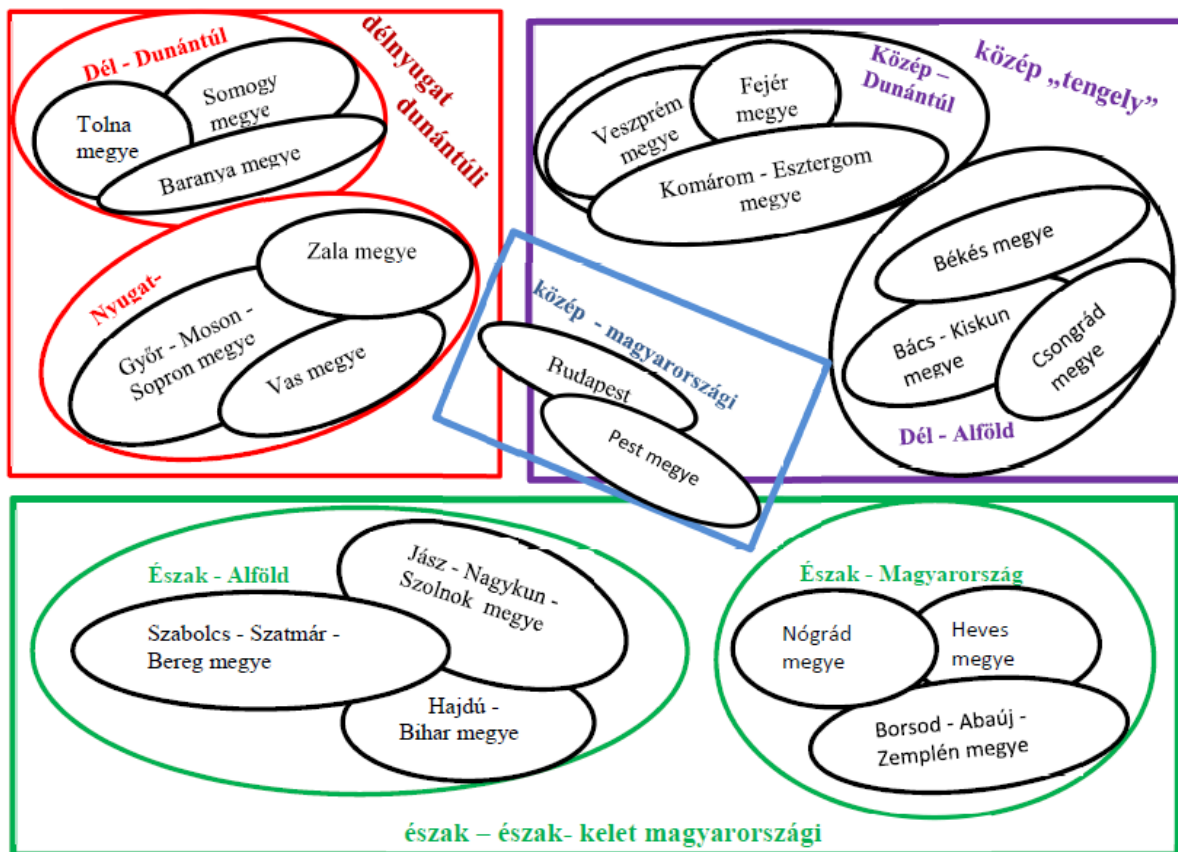
A legkisebb kihasználtság esetében már nem beszélhetünk ilyen egyértelmű koncentrátságról, de a megyék 80%-ra igaz, hogy a legalacsonyabb kvótakihasználtság 2012 harmadik és negyedik negyedévében valósult meg. Ebben a csoportban a maximális értéket Hajdú–Bihar megye (74%) és Pest megye (71%), a legalacsonyabbat pedig Vas megye (46%) és Zala megye (50%) mondhatja magáénak. A két szélsőérték viszonyában a hitelintézetek kvótakihasználási hajlandósága Nógrád megye, Szabolcs–Szatmár–Bereg megye, Csongrád megye, Vas megye, Heves megye és Zala megyékben nagymértékben csökkent, míg Fejér megyében növekedés tapasztalható. Zala, Vas és Csongrád megyék a 2012-es év első negyedévi kvótakihasználási csúcsot követően 2013 negyedik negyedévére sereghajtókká váltak. Mindemellett a kvóta alapját képező fedezeti lakóingatlanok részaránya nem változik a vizsgált időszakban országos viszonylatban. Vagyis egy körülbelül stagnáló fedezeti

lakóingatlan szám és növekvő kijelölhetőségi százalék mellett csak abban az esetben csökkenhet a ténylegesen kijelölt lakóingatlanok száma, ha maga a kvóta kihasználási hajlandóság lesz kisebb. Az összes megyére külön – külön is igaz, hogy a kvóta alapjának megoszlása minimális mozgást mutat, az stabilnak mondható. Vas, Zala és Csongrád megye esetében az alacsony kvótakihasználtság annak köszönhető, hogy eleve alacsony szintet képvisel a késedelmes hitelek aránya, kevés a kvóta alapját képező fedezeti lakóingatlan. 2013 negyedik negyedéves adatok alapján Vas megyében 2.088, Zala megyében 2.574, Csongrád megyében 4.163 darab fedezeti lakóingatlan áll minimum 90 napos késedelemmel rendelkező hitelek mögött fedezetként. Itt a kintlévőségeket kezelő hitelintézetek is sikeresebben tudják alkalmazni egyes fizetékönnyítő konstrukcióikat, mint például a futamidő hosszabbítást, vagy a kamat-, illetve tőke törlesztések időleges szüneteltetését (türelmi idő biztosítását) a törlesztési tervben eredetileg meghatározottakhoz képest. Ezek eredményeként a kintlévőségek átstrukturálásra kerülnek az adós nemfizetésének elkerülése érdekében. Országos szinten a fedezeti lakóingatlanok számában a legnagyobb részaránya: Pest megyének (15%, 17.403 darab ingatlannal), Budapestnek (13%, 14.955 darab ingatlannal), Szabolcs–Szatmár–Bereg megyének (6%, 7.263 darab ingatlannal) és Borsod-Abaúj-Zemplén megyének (8%, 9.487 darab ingatlannal) van. Ezen túlmenően az is elmondható, hogy a 2012 harmadik negyedévi kvótakihasználtsági minimum szint elhagyása után enyhe növekedés jellemző a kényszerértékesítésre kijelölt fedezeti lakóingatlanok számában az egyes negyedévek során.

#### **A kvótakihasználtság régiók szerinti alakulása**

Az MNB adatbázis alapján végzett eddigi elemzéseim eredményeként Magyarország megyéit négyegymástól jól elkülönülő szektorra tudtam felosztani a kényszerértékesítés alapját adó fedezeti lakóingatlanok, a kényszerértékesítésre kijelölt és a ténylegesen értékesített ingatlanok alapján. Az általam kialakított szektorok a következők: délnyugat-dunántúli; észak-északkelet magyarországi; közép magyarországi és közép „tengely, melyeket a 4. ábra szemléltet.

Külön – külön vizsgáltam minden egyes megyét a vizsgált időszakban a megadott három paraméter szempontjából. Egy csoportba helyeztem azon megyéket, melyekről megállapítható volt, hogy a kvótaalap, a kényszerértékesítésre kijelölhető és a ténylegesen kijelölt ingatlanok számának vizsgált időszak alatti alakulása alapján a leginkább hasonlítanak egymásra. Ezt a csoportosítást többször megismételve addig folytattam, míg eljutottam a 4. ábrán látható csoportosítási szintre. Ezen a ponton azért álltam meg a további csoportosítással, mert innentől kezdődően a további összevonás az egyes régiókra jellemző tendenciák információtartalmának felhígulását eredményezték volna, vagyis nem alkottak volna reális képet az egyes régiók kényszerértékesítési paramétereiről.

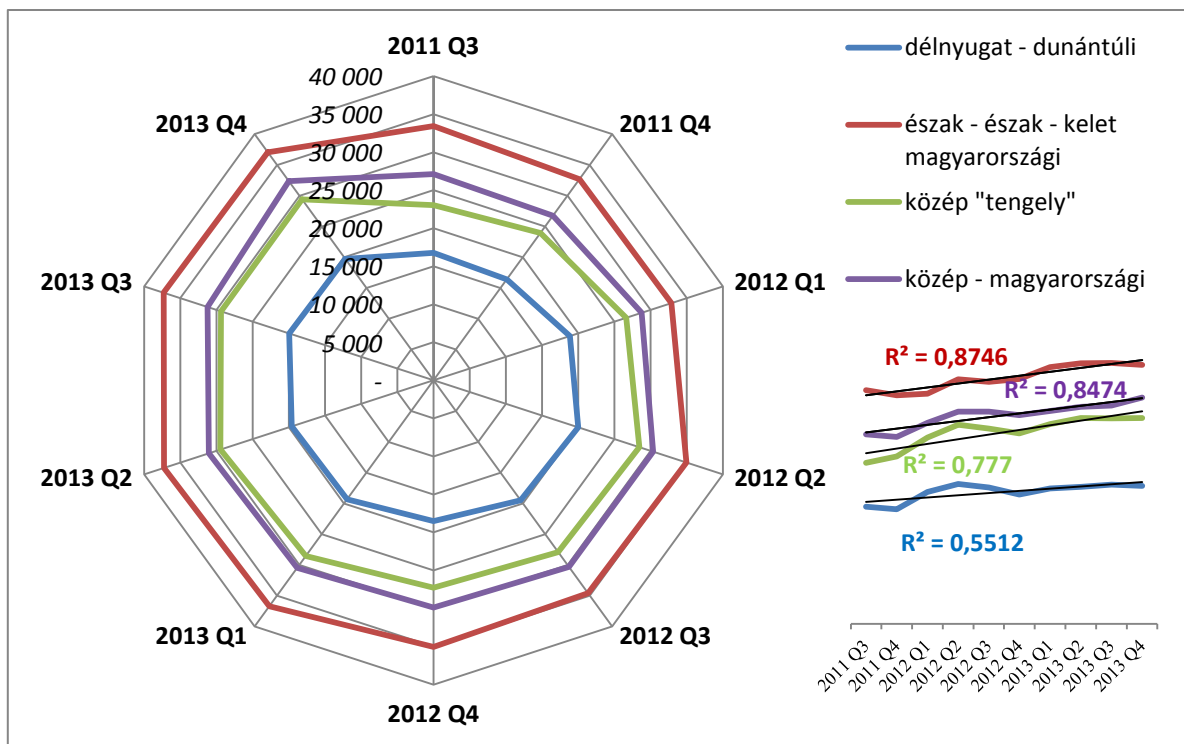


**4. ábra: Magyarországi megyék szektorba rendezése**

Forrás: saját szerkesztés MNB adatbázis alapján (MNB, 2014b)

Az 5-7. ábrák szemléltetik, hogy a kvóta alapjául szolgáló fedezeti lakóingatlanokdarabszáma, a kijelölhető és a ténylegesen kijelölt fedezeti lakóingatlanok darabszáma az egyes csoportok esetében egymással harmonikusan mozog a vizsgált időszak negyedéveiben.

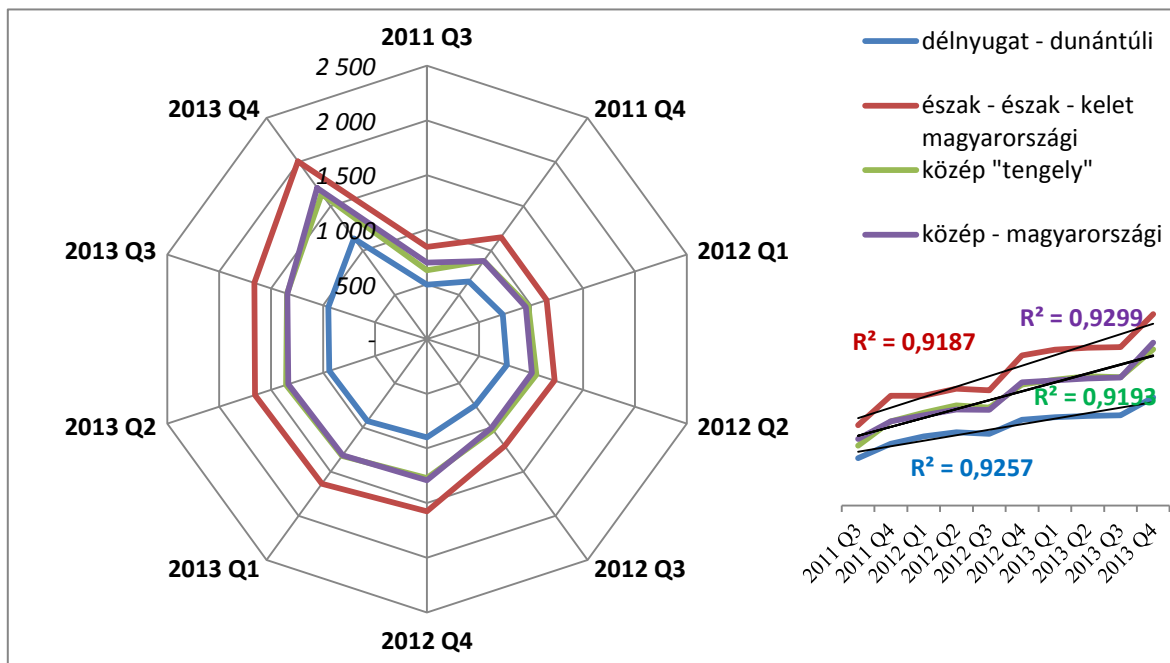




**5. ábra: Fedezeti lakóingatlanok száma szektoronként – a kvóta alapja**

Forrás: saját szerkesztés MNB adatbázis alapján (MNB, 2014b)

A kvóta alapját és a kijelölhető ingatlanok számát tekintve (5-6. ábrák) az első csúcspont 2012 második negyedében volt.

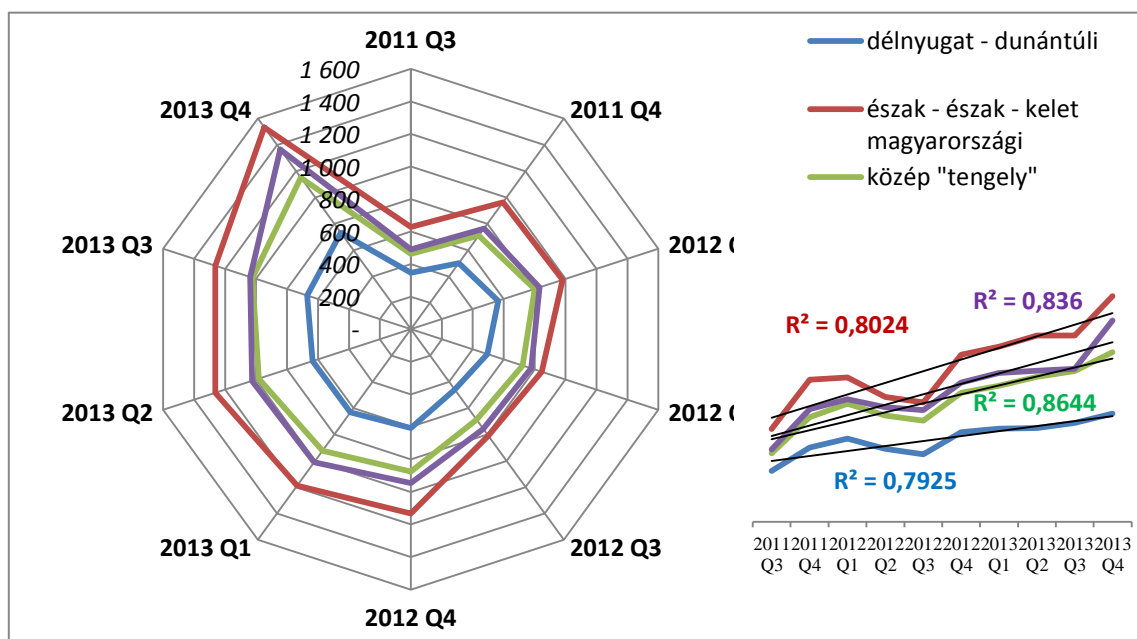


**6. ábra: Kijelölhető ingatlanok számának alakulása szektoronként**

Forrás: saját szerkesztés MNB adatbázis alapján (MNB, 2014b)

A kijelölt ingatlanoknál (7. ábra) ez egy negyedévvél korábban 2012 első negyedében figyelhető meg. Ezt követően csökkenés tapasztalható mindhárom vizsgált érték esetében, és

egy lokális minimumszintet érnek el 2012 harmadik és negyedik negyedében. Innentől kezdve növekedés a jellemző, a növekedés mértéke azonban eltérő.



**7. ábra: Kijelölt ingatlanok számának alakulása szektoronként**

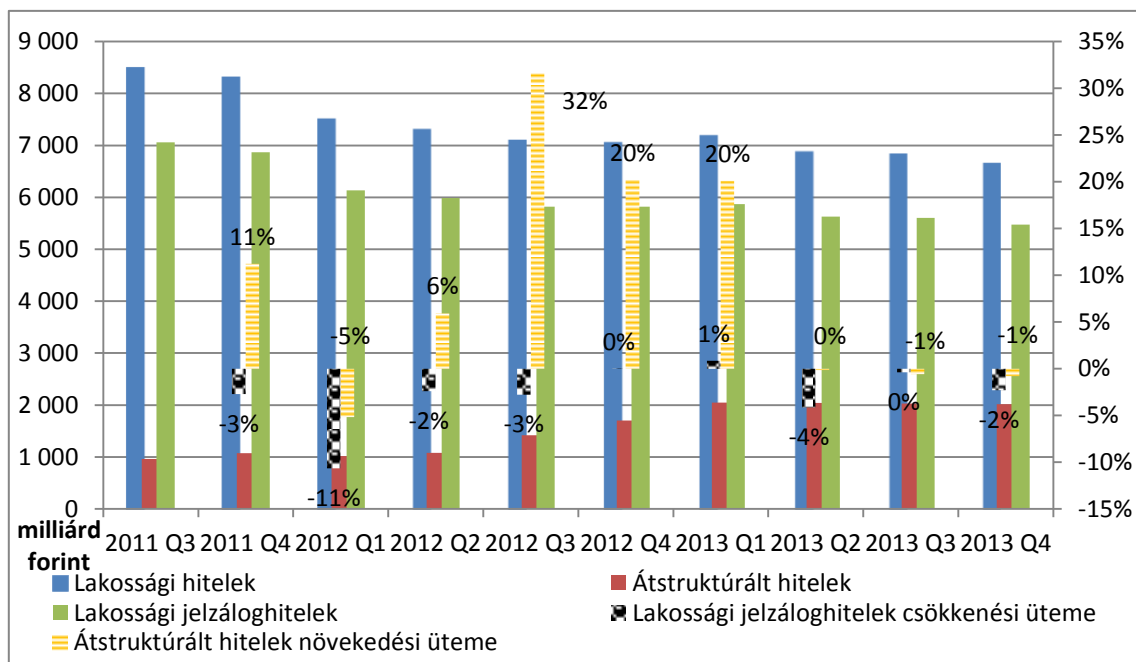
Forrás: saját szerkesztés MNB adatbázis alapján (MNB, 2014b)

A trendvonalak meredeksége elárulja, hogy ugyan a kvóta alapját adó ingatlanok száma 2012 negyedik negyedéve óta növekedést mutat, de ez a növekedés kisebb ütemű, mint a kijelölhető, illetve a kijelölt – méltányossági szempontoknak megfelelő – fedzeti lakóingatlanok száma. A kvótakihasználtsága maximális értékét 2011 negyedik és 2012 első negyedévében vette fel. A kijelölhető ingatlanok számának növekedését tompítja az ennél lassabb mértékben növekvő fedzeti lakóingatlanok száma. A kvóta alapját adó ingatlanok számának növekedési üteme több mint egy tizeddel alacsonyabb a kijelölt ingatlanok számának növekedési üteménél. A kijelölt lakóingatlanok száma a délnyugat-dunántúli régióba a legalacsonyabb. Ezt követi a közép „tengely” majd a közép magyarországi régió. A legmagasabb értékeket pedig az észak-északkelet magyarországi régió csoportba tartozó megyék mondhatják magukénak.

### Lakossági jelzálog fedezetű hitelek és átstrukturált hitelek alakulása

A lakossági össz-hitelállományon belül a jelzálogfedezetű hitelek állománya stagnáló 82-83 százalékos megoszlást mutat a vizsgált időszakban, melyet a 8. ábra szemléltet. A jelzálog hitel állomány csökkenő tendenciát mutat, melynek mértékszintén ezen ábra másodlagos függőleges tengelye jeleníti meg. A dinamikus láncviszonszámok által felvett értékekből megállapítható, hogy a legnagyobb, 11%-os csökkenés 2012 első negyedévében következett be. Ennek oka a 2011 év végi végtörlesztések lezárulása. A végtörlesztéssel élni kívánók 2011 év végéig adhatták be a hitelüket kezelő pénzügyi intézményhez a végtörlesztéshez szükséges forrásigazolásokat. A hitelintézetek mérlegeiben ez a nagy mértékű aktiva csökkenés ezért a következő negyedévben jelenik meg állománycsökkentő volumenként. A kimutatás szerint lakossági jelzáloghitelek állománycsökkenése 2012 év végén fordult át növekedésbe. Ennek mértéke 209 millió forint. Az igencsak gyengének mondható növekedés nem bizonyul tartósnak, hiszen a 2013-as év második és negyedik negyedévében ismét csökkenés tapasztalható. Az átstrukturált hitelek állománya növekedést mutat 2013 második

negyedévig, amikortól egy kis mértékű csökkenés figyelhető meg a vizsgált időszak végéig. A végtörlesztés hatása nyilvánul meg a 2012 első negyedében bekövetkezett 5 százalékos csökkenésben, mivel ezen hitelek egy része szintén visszafizetésre került. Ezen hitelek növekedési üteme 2012 harmadik és 2013 elsőnegyedében mutatja a legnagyobb intenzitást. A negyedévekben elért növekedési ütemek rendre a következőképpen alakulnak: 32%, 20% és ismét 20%.



**8. ábra: Lakossági jelzáloghitelek részaránya a teljes lakossági hitelállományon belül**

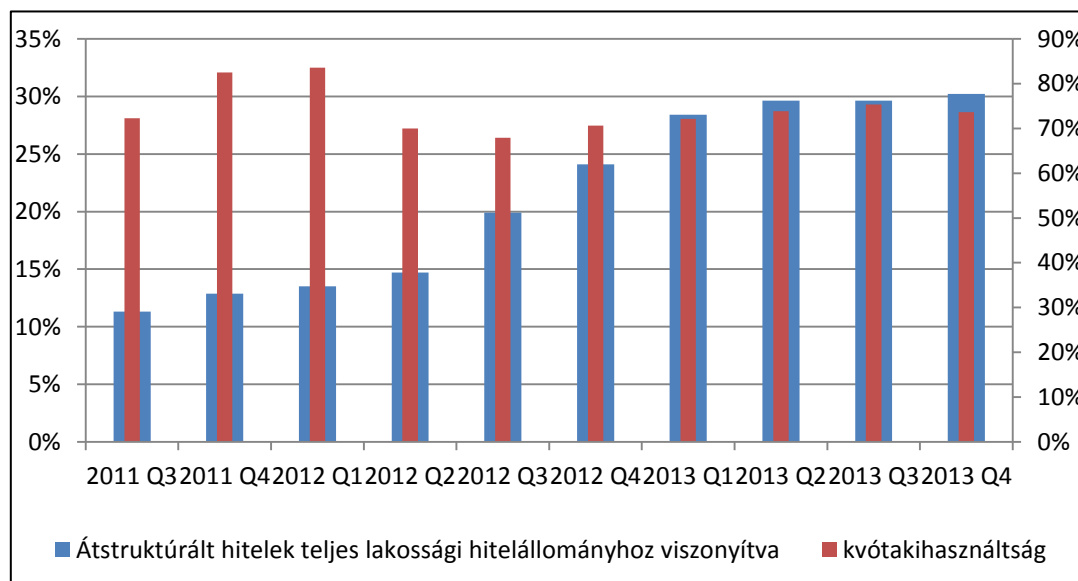
Forrás: saját szerkesztés MNB adatbázis alapján (MNB, 2014a)

Ezzel összhangban a lakossági hitelállományon belüli megoszlásuk is ebben az időben éri el a legnagyobb részesedést (9. ábra). A 2012 második negyedévi 15 százalékról, negyedévenkénti 4-4 százalékos növekedés mellett 2013 első negyedében már a lakossági hitelek 28 százaléka került átstrukturálás alá. Ennek a kiugró növekedésnek a háttérében az árfolyamgát<sup>6</sup> mellett folyósított hitelek (gyűjtőszámlahitelek) és az azok alapjául szolgáló devizahitelek állnak. A lakosság ugyanis 2012 második felétől élhetett az árfolyamgát adta lehetőségekkel. A szerződéskötések már 2014 áprilisában megkezdődtek, az első folyósításokra azonban csak július hónapban került sor. Az eddig ismert adatok alapján a program az indulás hónapjaiban volt a legnépszerűbb. 2012 júliusában 18.000 gyűjtőszámlahitel kötött meg (MNB, 2014c). Egy év múlva már csak alig több mint kétezren vették igénybe a program adta lehetőségeket. Ez a korai intenzív igény emelte meg 2012 harmadik negyedétől kezdődően az átstrukturált hitelek állományát és tartja magasan a 2013-as év folyamán. Az átstrukturált hitelek részesedése a lakossági hitelállományon belül 2013 év végére eléri a 30%-os szintet. A vizsgálat eredményeként megállapítható, hogy annak ellenére, hogy a lakossági hitelek egyre nagyobb hányada kerül az adós nemfizetésének elkerülése érdekében átstrukturálásra, a kvótakihasználtság alig mutat változást. Minimum

<sup>6</sup> Az árfolyamgát alkalmazása lehetővé teszi a devizahittel rendelkező személy számára, hogy törlesztéseit egy rögzített (svájci frank esetében 180 HUF/CHF, euró esetében 250 HUF/EUR és japán jen esetén 200 HUF/100 JPY) árfolyam mellett törlesztheti. Amennyiben a mindenkor piaci árfolyam – amin a törlesztés meghatározásra kerül – ezen értékeknél magasabb, akkor a különbség erejéig a hitelintézet forint hitelt nyújt a deviza adós számára. A rögzített árfolyam időszakát 10 évben maximalizálták a törvényhozók. Ezen időszak letelte után az adósnak a forintban nyújtott hitelét is törlesztenie kell.



szélsőértékét 2012 harmadik negyedében éri el 68 százalékon. A kvótakihasználtság maximum szélsőértéke 2012 első negyedében 84 százalék. Véleményem szerint ennek háttérében az alacsony ingatlanpiaci árak és a fizetőképes kereslet hiánya állhat.

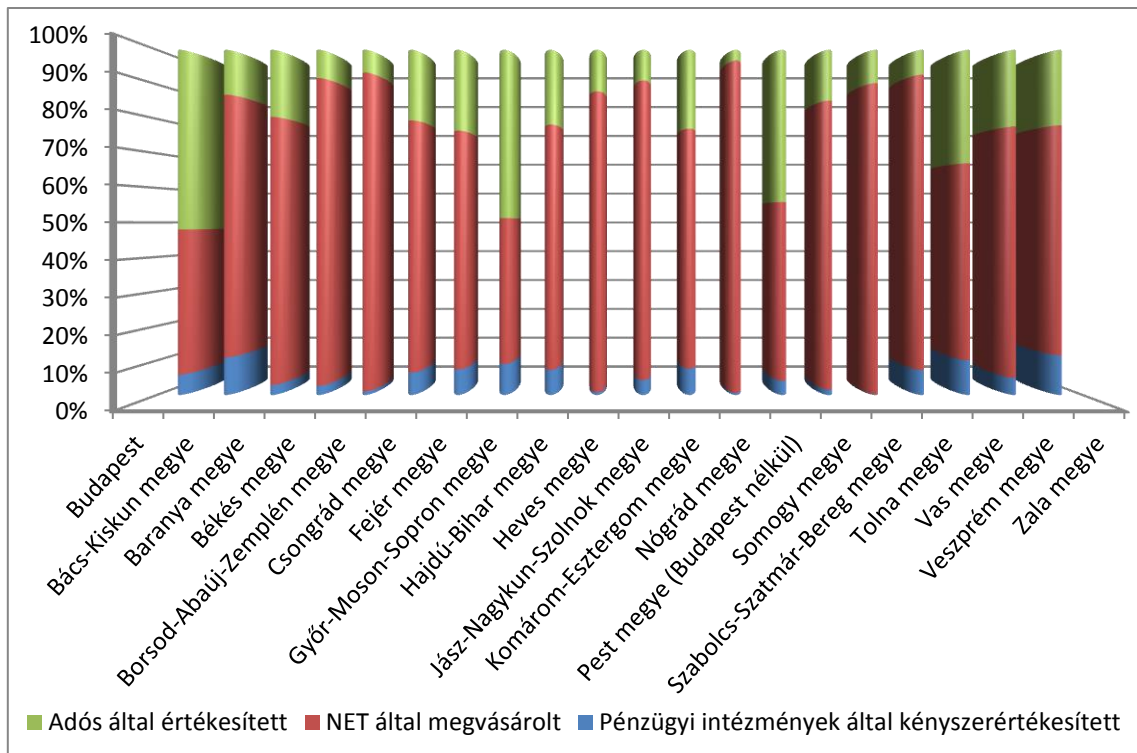


**9. ábra: Átstrukturált hitelek megoszlása és a kvótakihasználtság összefüggése**  
 Forrás: saját szerkesztés MNB adatbázis alapján (MNB, 2014b)

### A kényszerértékesítés során ténylegesen értékesített ingatlanok értékesítő szerinti megoszlása

A kényszerértékesítésre kijelölt ingatlanokat átlag 74 százalékban a Nemzeti Eszközkezelő Zrt. vásárolta meg 2013 év végéig, így az adós bérlőként határozatlan időre ott maradhat. Az ingatlan használatáért pedig havi bérleti díjat fizet a NET javára (Nemzeti Eszközkezelő Zrt., 2011). Véleményem szerint a NET működése akkor lenne valóban sikeres, ha ezáltal ki tudna alakulni egy infrastrukturálisan fejlett „állami bérlakásszektor”<sup>7</sup>. Sok esetben nem szívesen vesznek árverésen ingatlant a kilakoltatási moratórium ideje alatt, mert az új tulajdonosnak nincs joga kilakoltatni a türelmi idő alatt a lakás korábbi tulajdonosát. A lakás ezen időszakban történő átvétele, illetve a beköltözés csakis abban az esetben valósulhat meg, ha a korábbi tulajdonos önkéntesen elhagyja otthonát. Ráadásul az adók és közteher tartozások a vevőt az árverés napjától terhelik, de a közüzemi tartozások – rezszi, csak a birtokbavétel napjától (Fodor, 2014). 2013 év elején 3.560 kijelölt ingatlan volt országosan, ebből 675 darabot értékesítettek. A második negyedévben 3.752 ingatlan került kijelölésre. Az értékesített ingatlanok esetében növekedés figyelhető meg az előző negyedévhez képest. 1.269 darab ingatlan került ténylegesen értékesítésre 2013 második negyedévében. A harmadik negyedév inkább stagnálást mutatott a maga 1 százalékos növekedésével. Év végére ismét erősödés a jellemző, 3.997 kijelölt és 2.166 darab ténylegesen értékesített ingatlannal. Ez 69 %-os növekedés az előző negyedévhez viszonyítva. A kijelölt ingatlanok egyre nagyobb százaléka kerül értékesítésre, de még így is mindössze az ingatlanok 35%-a cserélt gazdát 2013-ban. A Nemzeti Eszközkezelő Zrt. 2013-ban 4.037 darab lakossági hitel mögött biztosítékot jelentő lakóingatlant vásárolt meg 5.394-ből (10. ábra). Ez az érték ugyan elmarad a tervektől, miszerint a NET 8.000 ingatlant szeretett volna megvásárolni, a 15.216 darab kényszerértékesítésre kijelölt ingatlanból (Fodor, 2014).

<sup>7</sup> Arra vonatkozóan nem álnak rendelkezésre adatok, hogy a NET által vásárolt ingatlanok közül hányban lakik bérlőként az ingatlan eredeti tulajdonosa.



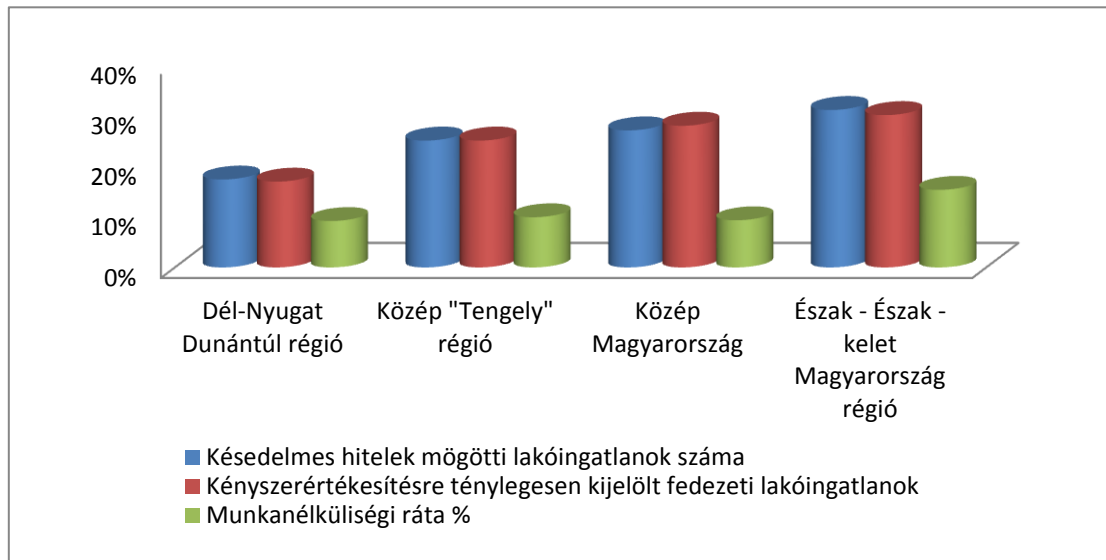
**10. ábra: Kényszerértékesített ingatlanok értékesítő szerint**

Forrás: saját szerkesztés MNB adatbázis alapján (MNB, 2014b)

A Nemzeti Eszközkezelő Zrt. a legnagyobb aktivitást Borsod-Abaúj-Zemplén megyében és Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében, azaz az észak-északkelet magyarországi szektorban mutatta. A hiteladósok önmaguk Pest megyében és Budapesten értékesítik a legsikeresebben ingatlanjaikat. Ez az összes, adós általeladott ingatlanok 42 százalékát (472 darab) jelenti. A többi megyében átlagosan 2-3% az adós általi értékesítési arány, de Heves és Tolna megyében még ennél is alacsonyabb 0,44-0,8%. A hiteltulajdonosok az összes értékesített ingatlan 21 százalékát, 1.128 darabot dobtak piacra sikeresen. A hitelintézetek esetében kiugróan alacsony értékesítési adatok Nógrád és Szabolcs-Szatmár-Bereg megyékben vannak, a legtöbb ingatlant pedig Budapesten és Pest megyében 49 darab, Bács-Kiskun megyében 26 darab és Hajdú-Bihar megyében sikerült értékesíteniük. Össességében a pénzügyi intézmények 234 darab ingatlant értékesítettek a 2013-as év során. A korábbiakban már felállított szektorok szerint a NET az észak-északkelet magyarországi területen vásárolta meg a legtöbb ingatlant de a közép „tengely” esetében is a Nemzeti Eszközkezelő Zrt. bizonyult a legsikeresebb ingatlan felvásárlónak. A közép magyarországi régió inkább a hiteladósok számára volt keresett terület. A napjainkban érvényben lévő kilakoltatási tilalom alatt csak az Eszközkezelő vásárolhat ingatlant, mive az adós csak ebben a formában maradhat – bérlőként – otthonában. Véleményem szerint ez csökkentőleg fog hatni a kvótakihasználtságra, hiszen a NET egy a piaci árnál nyomottabb értéken vásárolja fel az ingatlanokat. Így előfordulhat, hogy az amúgy is alacsony ingatlanpiaci árak mellett a hitelt kihelyező hitelintézetek követeléseire a biztosíték bevonása már nem nyújt száz százalékban fedezetet. A pénzügyi intézmények igen alacsony 4%-os értékesítési részesedéssel voltak jelen a piacon 2013-ban, és ennek 37%-át a közép „tengely” csoportban realizálták. A délnyugat-dunántúli régióban jóval alacsonyabb az értékesített ingatlanok száma (889 darab) a másik három csoporthoz képest (észak-északkelet magyarországi régió 2.182 darab, közép „tengely” régió 1.345 darab, özép magyarország régió 978 darab). Ebből azonban nem az következik, hogy a délnyugat-dunántúli szektorba tartozó megyék ingatlanjai kevésbé keresettek vagy eladhatatlanok. Ezt mutatja az is, hogy ezen a területen a legalacsonyabb a bedőlt hitelek száma, ehhez

kapcsolódóan pedig a kényszerértékesítésre kijelölt fedezeti lakóingatlanok száma is. Elmondható, hogy ebben a térségben a legsikeresebb a bankok által folytatott hiteleseket megsegítő akció az átstrukturálások következtében. Az összes értékesített fedezeti ingatlanból százalékosan a délnyugat-dunántúli régió 16%-os, az észak-északkelet magyarországi régió 40%-os, a közép magyarországi régió 18%-os és a közép „tengely” régió 25%-os részesedéssel rendelkezik.

A KSH területi munkanélküliségi adatai alapján (11. ábra) megvizsgáltam, hogy az általam kialakított régiókban mekkora a munkanélküliségi ráta mértéke a 2012-es év folyamán (KSH, 2014).



**11. ábra: A 2012. évi késedelmes hitelek mögötti fedezeti lakóingatlanok számának százalékos megoszlása és a munkanélküliségi ráta alakulása régióként**

Forrás: saját szerkesztés MNB és KSH adatbázis alapján (MNB, 2014b; KSH, 2014)

A kapott eredmények alapján elmondható, hogy a délnyugat-dunántúli régióban a legalacsonyabb a késedelmes hitelek, illetve az ezen hitelek mögötti kényszerértékesítésre kijelölhető fedezeti lakóingatlanok száma. A munkanélküliségi ráta is itt mutatja a legkedvezőbb, átlagosan 9,15%-os értéket. A közép magyarországi régióban ennél kicsit több munkanélkülit tartanak nyilván a hivatalok, a fedezeti ingatlanok mértéke tíz százalékkal meghaladja az előbbi régió értékét. Mind a munkanélküliség, a késedelmes hitelek és az értékesített ingatlanok számát tekintve az észak-északkelet Magyarország régió van a legrosszabb helyzetben, itt a legmagasabbak a megoszlási értékek. A munkanélküliségi ráta átlagban 15,3%. Az MNB és KSH adatai alapján elmondható, hogy azokban a régiókban ahol alacsonyabb a munkanélküliségi ráta, kevesebb fedezeti lakóingatlant kellett kényszerértékesítés alá vonni.

## Összefoglalás

A tanulmány egy aktuális problémakört vizsgál. A hitelezési kötelezettségeiknek eleget tenni nem tudó adósok problémája gazdaságpolitikai és társadalmi problémákat egyaránt gerjeszt, melyre a kormány napjainkban is aktívan keresi a megoldási lehetőséget. Ez azonban igen nehéz feladat, hiszen meg kell találni az egyensúlyt az állam paternalista szerepvállalásának mértéke és az egyén felelőssége közt. Ezért különösen fontos gazdaságunk minden szereplője esetében a társadalmi tudatosság és felelősségvállalás. Gazdasági és morális szinten egyaránt. A lakossági devizahiteles ügye nem korlátozódik csupán a devizahitelt felvevő egyénekre.



Társadalmunk egészére hatással vannak ezen probléma felszámolása érdekében tett intézkedések.

Az MNB adatai alapján elvégzett statisztikai vizsgálatok alapján elmondható, hogy sejtéseink, miszerint az ország nyugati részén és a főváros környékén kevesebb a nem teljesítő hitelek száma, ezáltal eredményesebbek a bankok „adósmentő” akciói, egyelőre igaznak bizonyultak. Az, hogy hosszútávon az adósok számára mennyire lesznek majd sikeresnek a bankok hitelek átstrukturálására tett „erőfeszítései”, további kutatás témáját képezheti.

A kényszerértékesítési kvóta kihasználtság alakulását és az átstrukturált hitelek számának alakulását figyelembe véve megállapítható, hogy a kvótakihasználtság azokban az időszakokban is csak igen kis mértékű növekedést mutatott, amikor az átstrukturált hitelek erőteljes növekedése volt jellemző az árfolyamgát hatásaként. A statisztikai idősorok elemzésének köszönhetően sikerült az ország megyéit négy csoportba sorolni, oly módon, hogy a csoportba tartozó megyék esetében a kényszerértékesítési kvóta alap, a kijelölhető és a kijelölt ingatlanok számának alakulása a leginkább hasonló legyen. Ennek eredményeként elmondható, hogy a délnyugat-dunántúli régióba tartozó településeken élők tudnak leginkább eleget tenni bankhitelből adódó kötelezettségeiknek a leghátrányosabb helyzetben pedig az észak-északkelet magyarországi régió megyéi vannak. A hitelintézetek is itt tudják a legeredményesebben alkalmazni „adósmentő” stratégiájukat, miszerint a hitelek felmondásával és a fedezetül szolgáló ingatlanok árverésre bocsátásával szemben a hitelek átstrukturálását preferálják. Ez a megoldás mindkét fél számára eredményesebb, mind gazdasági mind morális szempontokat figyelembe véve. Ha a fedezeti lakóingatlanok mégis értékesítésre kerülnének, akkor azokat a tulajdonosok ebben a régióban értékesítik önmaguk a legsikeresebben. Ennek a gazdaságilag és morálisan is súlyos folyamatnak talán ez a legkedvezőbb kimenetele – mind a hiteltulajdonosnak, mind a hitelt nyújtó pénzintézetnek, hiszen így sikerül a piac által kínált legmagasabb árat realizálni az ingatlan értékesítése során.

## Irodalom

- 128/2012. (VI.26.) Kormányrendelet a Nemzeti Eszközkezelő Zrt. működésével kapcsolatos egyes szabályokról, Nemzeti Eszközkezelő Zrt.: [http://www.netzrt.hu/wp-content/uploads/2014/04/128\\_2012\\_Kormr\\_2014\\_04\\_09.pdf](http://www.netzrt.hu/wp-content/uploads/2014/04/128_2012_Kormr_2014_04_09.pdf), Letöltve: 2014. április 10.
2011. évi LXXV. törvény a devizakölcsönök törlesztési árfolyamának rögzítéséről és a lakóingatlanok kényszerértékesítésének rendjéről, Jogtár- Hatályos Jogszabályok Gyűjteménye: [http://net.jogtar.hu/jr/gen/hjegy\\_doc.cgi?docid=A1100075.TV&celpara=#xcelparam](http://net.jogtar.hu/jr/gen/hjegy_doc.cgi?docid=A1100075.TV&celpara=#xcelparam), Letöltve: 2014. április 3.
- Fodor, T (2014): *Kilakoltatási moratórium 2013- 2014.*, Dr. Fodor Tamás Végrehajtói Irodája: [http://drfodortamas.hu/a\\_vegrehajtasi\\_eljaras\\_menete\\_23/kilakoltatasi\\_moratorium\\_2013\\_2014\\_153](http://drfodortamas.hu/a_vegrehajtasi_eljaras_menete_23/kilakoltatasi_moratorium_2013_2014_153), Letöltve: 2014. április 10.
- KSH (2014): *Gazdasági aktivitási mutatók megyék szerint/Munkanélküliségi ráta megyék szerint, Munkaerőpiac/Munkaerő – piaci részvétel/Gazdasági aktivitási mutatók megyék szerint/Munkanélküliségi ráta megyék szerint*, <http://statinfo.ksh.hu/Statinfo/themeSelector.jsp?page=2&szst=QLF>., Letöltve: 2014. április 1.
- MNB (2014a): *Az MNB által felügyelt szektorok idősorai*, „Hitelintézetek összesen” (xls); „Hit. (5) hitel hátralékosság” és „Hit. (6) átstrukturált hitel” xls lapfűl, [https://felugyelet.mnb.hu/bal\\_menu/jelentesek\\_statisztikak/statisztikak/pszaf\\_idosorok/idosorok](https://felugyelet.mnb.hu/bal_menu/jelentesek_statisztikak/statisztikak/pszaf_idosorok/idosorok), Letöltve: 2014. április 1.
- MNB (2014b): *Statisztika a kényszerértékesítésre kijelölt és az értékesített lakóingatlanokról*, „Kényszerértékesítésre kijelölt és értékesített fedezeti lakóingatlanok adatai” (xls), [https://felugyelet.mnb.hu/hirek\\_ujdontsagok/kenyszerertekesites\\_statisztika.html?query=k%C3%A9nyszer%C3%A9rt%C3%A9kes%C3%ADt%C3%A9s](https://felugyelet.mnb.hu/hirek_ujdontsagok/kenyszerertekesites_statisztika.html?query=k%C3%A9nyszer%C3%A9rt%C3%A9kes%C3%ADt%C3%A9s), Letöltve: 2014. április 3.

- MNB (2014c): *Rögzített árfolyamon törlesztő devizakölcsönök adatai*,  
[http://felugyelet.mnb.hu/bal\\_menu/jelentesek\\_statisztikak/statisztikak/arfolyamgat](http://felugyelet.mnb.hu/bal_menu/jelentesek_statisztikak/statisztikak/arfolyamgat). Letöltve:  
2014. november 1.
- ORIGO (2013): *Korábban kezdődött és később ér véget az idej kilakoltatási moratórium*,  
<http://www.origo.hu/jog/lakossagi/20131111-korabban-kezdodott-es-kesobb-er-veget-az-idei-kilakoltatasi-moratorium.html>, Letöltve: 2014. március 24.
- ORIGO (2014): *Meghosszabbította a parlament a kilakoltatási moratóriumot*,  
<http://www.origo.hu/itthon/20140512-meghosszabbította-a-parlament-a-kilakoltatasi-moratoriumot.html>, Letöltve: 2014. június 7.
- Portfólió (2013): *Már 117 ezer lakást fenyeget banki kényszerértékesítés*,  
[http://www.portfolio.hu/vallalatok/penzugy/mar\\_117\\_ezer\\_lakast\\_fenyeget\\_banki\\_kenyszer\\_ertekesites.188259.html](http://www.portfolio.hu/vallalatok/penzugy/mar_117_ezer_lakast_fenyeget_banki_kenyszer_ertekesites.188259.html), Letöltve: 2014. április 8.
- Privátbankár (2014): *Miért veszik a házat? Itt vannak a számok*, <http://m.privatbankar.hu/cikk/miert-viszik-a-hazat-itt-vannak-a-szamok-268174>, Letöltve: 2014. április 5.