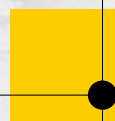


PERIFÉRIA TANULMÁNYOK - 2.

A háztartások
eladósodása
Magyarországon

**BRÓDY LUCA SÁRA
PÓSFAI ZSUZSANNA**



PERIFÉRIA
KÖZPOLITIKAI ÉS
KUTATÓKÖZPONT



PERIFÉRIA
KÖZPOLITIKAI ÉS
KUTATÓKÖZPONT



BERTHA
FOUNDATION

Periféria Tanulmányok / Periféria Working Papers
2. kötet

Írta: Bródy Luca Sára, Pósfai Zsuzsanna
Kutatáskoordináció: Pósfai Zsuzsanna
Workshopszervezés: Bródy Luca Sára
Az interjúkat készítette: Pósfai Zsuzsanna, Szarvas Márton, Vigvári András. Az interjúkészítéssel kapcsolatban külön köszönet Hranek Ferencnek.
Adatelemzések, adatbázis-építés: Benyák Barnabás, Reveland Péter
Sorozatszerkesztő: Czirfusz Márton
Korrektúra: Balikáné Bognár Mária
Borítóképek: Varsányi Kata
Felhasznált ikonok: Berkah Icon | Noun Project

A kutatás és a kiadvány elkészítését finanszírozta:
Bertha Foundation
www.berthafoundation.org

Köszönjük a projekt keretében 2019 decemberében szervezett műhelybeszélgetés résztvevőinek a kutatási anyagunk véleményezését, az arról való beszélgetéseket, mellyel hozzájárultak jelen kiadvány tartalmának véglegesítéséhez. A szöveg véleményezésében, javításában való közreműködést köszönjük Czirfusz Mártonnak és Jelinek Csabának.

Kiadja a Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont
1074 Budapest, Barát u. 8.
Felelős kiadó: Czirfusz Márton
Budapest, 2020

Nyomdai munkák: Prime Rate Kft.
1044 Budapest, Megyeri út 53.
Felelős vezető: Tomcsányi Péter

ISBN 978-615-00-7741-3 (nyomtatott)
ISBN 978-615-00-7742-0 (PDF)
ISSN 2677-1233 (nyomtatott)

www.periferiakozpont.hu
www.periferiacenter.com

info@periferiakozpont.hu

Ez a Mű a Creative Commons Nevezd meg! - Ne add el! 4.0 Nemzetközi Licenc feltételeinek megfelelően felhasználható.

TARTALOMJEGYZÉK

Bevezető	3
<i>Mi ez a kiadvány</i>	3
<i>Mire jó a kiadvány</i>	4
<i>Mire nem jó a kiadvány</i>	4
Az eladósodás körülményei és a lakhatás	9
<i>Hogyan befolyásolják a gazdasági folyamatok a lakhatást</i>	10
<i>A háztartások lakhatásra fordított kiadásainak alakulása</i>	12
<i>A háztartások adósságának főbb tételei</i>	15
A piaci szereplők és az eladósodás	21
<i>A követeléskezelők mint kulcsfontosságú köztes szereplők</i>	22
<i>A végrehajtók mint folyamat végi szereplők</i>	28
Az eladósodás mintázatai a magyar háztartások szempontjából	33
<i>Kormányzati intézkedések és egyenlőtlen esélyek</i>	33
<i>Az eladósodott háztartások viszonya a közbenjáró intézményekkel</i>	37
<i>Megélhetési stratégiák az eladósodás után</i>	38
Javaslatok és követelések: az adósság politikája	43
<i>A háztartási adósság legitimitásának megkérdőjelezése</i>	44
<i>Mozgalmak a háztartási adósság ellen</i>	45
<i>Lakhatási mozgalmak</i>	47
<i>Állami beavatkozások az eladósodás ellen</i>	47
Hasznos oldalak és hivatkozások	51
<i>Hasznos oldalak, források</i>	51
<i>Hivatkozások</i>	52

1



BEVEZETŐ

Mi ez a kiadvány

Ez a kiadvány azt járja körbe, hogy **milyen módon függ össze a háztartások adóssága és lakhatási körülményeik**. Ezt a kapcsolatot két irányból közelítjük:

- (1) egyrészt, hogy lakhatásuk biztosítása érdekében hogyan adósnak el – sokszor kockázatos módon – a magyar háztartások,
- (2) másrészt, hogy a különböző típusú adósságok hogyan vezethetnek a lakhatás elvesztéséhez vagy veszélyeztetéséhez.

Az adósság itt jelenthet hitelt (lakáshitelt, személyi kölcsönt) vagy valamilyen hátralékot (közműcégek vagy más szolgáltatók felé).

Az eladósodási folyamatban fontosnak tartjuk, hogy azokról a piaci szereplőkről is szó essen, akikkel a háztartások kapcsolatba kerülnek az adósságuk kapcsán. Mivel ma Magyarországon a háztartási eladósodással kapcsolatban az állami szerepvállalás nagyon csekély, **az eladósodás**

folyamatának különböző szakaszaiban a háztartások a leggyakrabban piaci szereplőkkel állnak szemben. A kiadványban ábrákkal igyekeztünk érthetőbbé tenni az eladósodás folyamatát és benne az egyes intézmények szerepét.

A kiadvány egyes részeiben egy általunk 2019-ben végzett kutatás eredményeire támaszkodunk. A kutatás során interjúkat készítettünk háztartásokkal (10 db), helyi szociális intézmények munkatársaival (3 db és egy fókuszcsoport), hitelintézetek helyi kirendeltségeivel (3 db) és követeléskezeléssel vagy ehhez kapcsolódó ügyletekkel foglalkozó vállalatokkal (5 db). Az interjúk nagy része három magyarországi középvárosban készült, melyből kettő volt iparváros (egy északkeleten, egy pedig délnyugaton), egy pedig egy alföldi város. Mindhárom település hasonló méretű. A vállalati interjúk nagy része a budapesti cégközpontokban készült. A kutatásban az interjúkon felül széles körű adatelemzést is végeztünk. Egyrészt elemeztük a Magyar Bírósági Végrehajtói Kar interneten elérhető árverési adatait,

másrészt pedig a Magyar Nemzeti Bank (szintén online elérhető) adatait a pénzügyi vállalatokról.

A kiadványban először körüljárjuk, hogy a tágabb gazdasági környezet hatására **miért** nő a háztartások adóssága. Majd feltárjuk, hogy a lakhatáshoz kapcsolódóan **hogyan, milyen formában** halmozódik ez az adósság, és hogy az állam – ellentmondásos módon – milyen szerepet játszik ebben a folyamatban. Ezek után olyan **piaci szereplők** működési mechanizmusait tekintjük át, melyek a fizetéseképtelenné vált adósok tartozásának behajtásában játszanak szerepet. A piaci szereplők után azt foglaljuk össze, hogy a **háztartások** milyen megküzdési stratégiákat alkalmaznak az eladósodásra válaszként. Végül pedig arra térünk ki, hogy **mit lehet tenni**, milyen politikai követelések fogalmazódnak meg és milyen, az eladósodás folyamatába való beavatkozási formák léteznek.

Mire jó a kiadvány

A kiadvánnyal az a célunk, hogy szélesebb körben segítsen megérteni a háztartások eladósodásának körülményeit, folyamatát. Persze minden helyzet más és más, de az általánosabb trendek megértése hozzájárulhat ahhoz, hogy lássuk, a folyamat mely szakaszában járunk; illetve abban is segíthet, hogy ne az adósságot „hibáztassuk” a helyzetért, amibe került. **A kiadvány elsősorban olyan szervezetek munkatársainak, tagjainak lehet hasz-**

nos, akik munkájuk során valamilyen módon találkoznak a háztartási adósság kérdésével.

Mire nem jó a kiadvány

A kiadvány nem nyújt áttekintést az elérhető önkormányzati adósságkezelési szolgáltatásokról. Ezek (különösen 2015 óta) teljesen különbözőek az egyes településeken, ezért mindenképp érdemes megkeresni a helyi családsegítő szolgálatot. A kiadvány tehát nem egy segítségnyújtási kézikönyv, hanem inkább szemléletformáló oktatási eszköz, ami az eladósodás tágabb folyamatairól nyújt áttekintést.

A háztartási adósság világszerte **a kapitalista gazdasági növekedés egyik motorja** az utóbbi évtizedekben, mivel ezzel lehet növelni a fogyasztást akkor is, ha a jövedelemszintek nem, vagy csak lassan nőnek (Pariboni, 2017). Ennek következtében egyre magasabb a háztartások adóssága a GDP-hez viszonyítva. A McKinsey globális tanácsadó cég adatai szerint a háztartási adósság már 2014 végén 40 ezer milliárd dolláros csúcspontot ért el, 10%-kal meghaladva a 2008-as válság előtti legmagasabb volument (Lum, 2015).

2020 elején az ENSZ államadósságért és más nemzetközi pénzügyi követelésekért felelős független szakértője kiadott egy tanulmányt a magánadósság és az emberi jogok kapcsolatáról (ENSZ Közgyűlés, 2020). Ebben az anyagban – mely összes-

ségében hasznos képet ad a háztartási adósság jelenlegi állapotáról – a független szakértő kiemeli, hogy a háztartási eladósodás globális problémává vált, illetve azt, hogy **a háztartási adósság jelentősen csorbítja a különböző típusú emberi jogok érvényesülését, különösen a szegény vagy marginalizált háztartásokban.**

Az ENSZ független szakértőjének jelentése szerint a háztartási adósságállomány megugrásának két fő oka van:

(1) a pénzügyi logika a gazdaság és a társadalom egyre több szegmensére terjed ki (amit a finanszírozási folyamatának szokás nevezni), és ennek következtében a háztartások is „befektetési célponttá” válnak, és **a pénzügyi tökefelesleg a háztartások lakhatásának és fogyasztásának finanszírozásába csatornázódik;**

(2) ezzel párhuzamosan **az állam egyre inkább kivonul az alapvető szolgáltatások biztosításából,** ezért a háztartásokra hárított költségek növekednek.

A háztartási eladósodás tehát egy olyan jelenség, ami alapvetően tágabb politikai és gazdasági folyamatok eredményeként mélyül világszerte. A mélyülő háztartási eladósodás pedig azt képezi le, ahogy a gazdaság növekedési szempontjainak és az államok csökkenő felelősségvállalásának következményeit végső soron a háztartások viselik. A hitelezéstől való függést erősíti, hogy a 2008-as válság óta

a munkabérek lassabban nőnek, mint az árak (különösen a lakásárak). A fogyasztási hitelek és lakáshitelek egyre gyakoribb felvétele viszont ahhoz vezetett, hogy sokan adósságcsapdába estek. A jelentés kiemeli továbbá, hogy a magánadósság és a növekvő egyenlőtlenség közötti összefüggés széles körben bizonyított, ezért a bővülő háztartási hitelezés hatására nőni fognak az egyenlőtlenségek is (ENSZ Közgyűlés, 2020).

Összességében a lakhatással kapcsolatos nehézségek egyszerre lehetnek (1) az eladósodás okai és (2) következményei:

(1) Ha a lakáshoz jutás vagy a lakás fenntartásának költségei nagyon magasak, akkor **a háztartások csak az eladósodás vállalásával tudják megoldani a lakhatásukat.** Ez jelentheti lakáshitel felvételét, de azt is, hogy az albérlés kauciójának kifizetésére személyi kölcsönt vesznek fel, vagy akár azt, hogy a magas lakhatási költségek miatt kevés pénz marad megélhetésre, ezért fogyasztási kölcsönhöz folyamodnak. A különböző típusú hitelfelvételeken túl az eladósodás másik forrása, ha egy háztartás **megcsúszik a rezsifizetéssel** a magas lakásfenntartási költségek vagy a magas energiaárak miatt.

(2) A háztartások adósságának nagy része valamilyen módon a lakhatási költségekhez kapcsolódik, de természetesen egyéb okokból is

tud halmozódni. **Minden adósságban közös viszont, hogy veszélyezteti a lakhatás biztonságát,** mert a végrehajtási folyamat utolsó stádiuma akkor is az ingatlan elárverezése, ha eredetileg nem jelzáloghitelről volt szó.

A hitelek esetében fontos kérdés, hogy hol húzódik az a „frontvonal”, ami a jól teljesítő hitelesek (a hitelt mint lehetőséget használni tudók) és az adósságcsapda által veszélyeztetett kiszolgáltatott helyzetű hitelesek között húzódik. A piaci szereplők (és gyakran az állami szereplők) szerint a hiteleket „demokratizálni” kell, vagyis minél szélesebb rétegek számára hozzáférést kell biztosítani a hitelekhez. Ezek a politikák az 1970-es évek óta a fogyasztási és eladósodási boomot táplálták, és a rendszer ezt egyfajta „kompenzációként” képzelte el a stagnáló bérekért cserébe (Pariboni, 2017). A jövedelmek hitelből való kompenzálása miatt **a jövedelemhez viszonyított adósság világszinten sokkal nagyobb mértékben nőtt az alacsony jövedelmű csoportokban.** Ahogy azonban erre az utolsó fejezetben majd kitérünk, a hitelalapú megoldások nem fogják tudni megoldani a megélhetési és lakhatási gondokat, és már középtávon is nagy kockázatot rejtenek.

Magyarországon a háztartási eladósodottság és a hátralékosság a lakásszegénység központi elemei, és a kilakoltatások (valamint a lakásvesztés ennél kevésbé jól látható formáinak, mint például az adósságok törlesztéshez szükséges lakáseladás, vagy az emelkedő bérleti

díjak miatti elköltözés) fő okai. Az alacsony jövedelmű háztartások körében a hitel gyakran csapdává válik, és együtt jár más típusú adóssággal is (például rezsihátralékokkal). Ilyen formában az eladósodás sokkal tágabb probléma, mint csak a hitel.



AZ ELADÓSODÁS KÖRÜLMÉNYEI ÉS A LAKHATÁS

A lakhatási körülmények és az eladósodás közötti összefüggéseket a magyarországi kontextusban három fontosabb szempont szerint vizsgáljuk:¹

- milyen **gazdasági folyamatok** alakítják a lakáshoz jutás lehetőségeit,
- hogyan alakulnak a **lakhatás költségei**, és
- melyek az **eladósodás** főbb **összetevői**.

Először a gazdasági folyamatok szempontjából lényeges változásokat tekintjük át a rendszerváltás óta. **A megfelelő lakhatáshoz jutást nagyban befolyásolja a lakásállomány szerkezete**, amire ha-

zánkban a magántulajdon túlsúlya jellemző. Továbbá a hitelezés elterjedése és a piaci megoldások előtérbe helyezése a lakhatásban erősen leszűkíti sok háztartás mozgásterét abban, hogy megfelelő lakhatáshoz jusson.

Másodsorban, **a gazdasági tényezők jelentős hatással vannak a lakhatás költségeinek alakulására**. A háztartásoknak egyre nehezebb a lakhatásukat megfizetniük, amihez a hitelezés kibővülése és a befektetési célú lakásvásárlás által is hajtott lakásár-emelkedés, az albérletárak megugrása és a növekvő energiaárak mind-mind jelentősen hozzájárultak.

Harmadrészt, a fenti két jelenség eredményeképpen, **a háztartások adóssága főleg a jelzáloghitelek általi eladósodásból, a rezsitartozások emelkedéséből, a személyi kölcsönök iránti időszakos megnövekedett keresletből és a nem lakhatásból fakadó adósságokból tevődik össze**.

A gazdasági folyamatok egyrészt korlátozzák a megfelelő lakhatáshoz való

1 A háztartások eladósodásának körülményeiről és következményeiről 2013-ban készült az Európai Bizottság számára egy átfogó, az egész Európai Unióra kiterjedő kutatás. Ebből többek között kiderül, hogy Magyarország a háztartási eladósodás szempontjából a leginkább kritikus helyzetű országok csoportjába tartozik, de a tanulmány számos fontos megállapítást tartalmaz a válság utáni évekre vonatkozóan. A tanulmány a következő linken érhető el: https://ec.europa.eu/info/sites/info/files/final-report-on-over-indebtedness-of-european-households-synthesis-of-findings_december2013_en.pdf

hozzáférést (erről szól ez a fejezet), **másrészt viszont ennek a korlátozásnak a mértéke befolyásolható az adott ország intézményi és szabályozási környezetének átalakításával** (amire a 4. és 5. fejezetben fogunk kitérni).

Hogyan befolyásolják a gazdasági folyamatok a lakhatást

Az elmúlt évtizedekben a magyar lakáspiac jelentős változáson ment keresztül, beágyazódva a világgazdasági folyamatokba. Az 1970-es évek óta tartó változás két fontos jellemzője, hogy a lakhatás terén egyre nagyobb befolyást nyert a pénzügyi logika, illetve, hogy az állam egyre inkább piacbarát és egyenlőtlenségeket növelő eszközökkel avatkozott be a lakhatási folyamatokba (Gagyai et al., 2019). Ilyen módon a lakhatás egyre inkább kitétté vált a piaci folyamatoknak. A pénzügyi logika térnyerésében két fontos fordulópontot emelünk ki: egyrészt az 1990-es évek elejének drasztikus lakásprivatizációját, másrészt pedig a 2000-es évek elejének hitelboomját, mely folyamatok fontos tényezők abban, hogy a magyar háztartások jelenlegi eladósodottságát megértsük.

A lakáspiac működését egyre inkább meghatározza a pénzügyi logika. Ez azért is történik, mert a világgazdaságban egyre több pénz áll rendelkezésre, ami megtérülő befektetést keres. En-

nek a pénznek egy jelentős része az ingatlanpiacra, azon belül is a lakáspiacra áramlik. Mivel a lakások egyre inkább befektetési célponttá válnak, háttérbe szorul az a szempont, hogy a lakhatás egy mindenki számára alapvető szükséglet. Vagyis nem az fogja meghatározni a lakások árát, hogy milyen szükségleteket elégítenek ki, hanem inkább az, hogy mennyi pénz áll rendelkezésre a megvásárlásukra. A lakhatás terén a pénzügyi logika térnyerésének többféle formája lehet: a lakáshitelezés bővülése, a növekvő számú befektetési célú lakásvásárlás, vagy a követeléskezelő cégek belépése az ingatlanfedezett követelések piacára.

A lakhatás finanszírozásáról részletesebben „A lakhatás finanszírozása és ennek következményei a háztartásokra” című kiadványban írtunk. A fent említett folyamatokat ebben fejtjük ki részletesebben.²

Lakásprivatizációs hullám az 1990-es években

Magyarországon a lakáspiacra való befektetések keretét alapvetően az határozza meg, hogy **a lakáshoz jutás elsődlegesen magántulajdon-szerzéssel valósul meg.** A rendszerváltás utáni lakáspolitikát a lakások tömeges privatizálása jellemezte, és ma Magyarországon a lakosság nagyjából 90%-a saját tulajdonú lakásban él, miközben nagyon kevés a bérelhető lakások száma, az önkormányzati lakások száma

² A kiadványt a honlapunkon tesszük elérhetővé: www.periferiakozpont.hu.

pedig folyamatosan csökken (vö. Czirfusz – Pósfai, 2015).

A lakásprivatizáció ahhoz vezetett, hogy nagyon kevés, megfizethető áron bérelhető lakás áll rendelkezésre, önkormányzati tulajdonban pedig jellemzően a rosszabb állapotú lakások maradtak.

A magánkézbe került lakások a szerencsések egyéni vagyonát növelték. Az alacsonyabb jövedelmű háztartások viszont nehéz helyzetbe kerültek, mert a kedvezményes áron megvett bérelt lakásuk felújítási költségei a későbbiekben őket terhelték. A nagyobb felújítások szükségessé válása és a megnövekedett lakásfenntartási költségek sokak számára kezelhetetlen mértékű terhet jelentettek.

A hitelállomány növekedése a 2000-es években

Az 1990-es évek végére világossá vált, hogy önerőből a háztartások jelentős része nem tudja megoldani a lakhatását, ezért a lakáspolitikai intézkedések egyre erőteljesebben nyitottak a piaci megoldások felé. A lakáshitelezési hullám a 2000-es évek elején indult meg Magyarországon, miután 1997-től kezdve lehetővé vált a jelzáloggal fedezett kereskedelmi banki lakáshitelezés, 2001 után pedig a kormány bevezette a kamattámogatott hiteleket. 2004-ben ezt a támogatási konstrukciót kivezették, utána rohamos gyorsasággal elterjedtek a devizahitelek. Pár év múlva, 2008-ban már a lakáshitelek 63%-át tették ki a devizahi-

telek, meghaladva a forinthitelek állományát (Csizmady et al., 2019).

A Magyarországon belüli folyamatokon kívül a **világszintű hitelezési boom** – a világgazdaságban egyre halmozódó tőkefelesleg befektetési szükséglete – is hajtotta a hitelállomány növekedését (Kolozsi et al., 2015; Pósfai, 2018). Mindezek hatására a háztartási hitelállomány a 2001 és 2008 közötti időszakban gyors ütemben növekedett, megnyitva az alacsonyabb jövedelmű háztartások előtt is annak a lehetőségét, hogy hitelből finanszírozzák a lakáshoz jutásukat.

**A HÁZTARTÁSI
HITELÁLLOMÁNY
A 2001 ÉS
2008 KÖZÖTTI
IDŐSZAKBAN
GYORS ÜTEMEN
NÖVEKEDETT**

A hitelezés felduzzadása a közvetlen állami szerepvállalás csökkenését jelezte a lakhatás terén, és a lakhatás biztosításának felelősségét és költségeit az állam egyre inkább a piaci szereplőkre és a háztartásokra hárította. A létező állami támogatások szintén a tulajdonszer-

zést támogatják évtizedek óta, előnyben részesítve bizonyos társadalmi csoportokat. A lakásfinanszírozás legnagyobb része így piaci alapon történik (banki hitelek formájában), miközben az állami tulajdon jelentősen lecsökkent a privatizáció által, a szociális alapú állami programok pedig rendre háttérbe szorultak.

A 2008-as válság hatása

Az EU-csatlakozás (2004) utáni években a lakáshitelezés az olcsón elérhető devizahitelekkel bővült: ekkor úgy tűnt, hogy a kormány ki tudja szervezni a bankszek-

tornak a családok lakhatási igényeinek a megoldását. A 2008-as válság azonban összedöntötte ezt a sérülékeny rendszert. A csökkenő bérek, a szűk évtizedre bezuhanó lakásárak és a devizahitelek törlesztőrészleteinek megugrása sok háztartásnál a hiteltörlesztés tartós késedelméhez, több esetben fizetési képtelenséghez vezetett. **A devizahitelek felpörgése, majd a 2008-as gazdasági válság utáni bedőlése a mai napig fontos tényező a magyar városok lakáspiaci folyamataiban.** A devizahitel-válság következtében rengeteg háztartás veszítette el lakását és került adósságspirálba. Ezt a helyzetet az elmúlt években tovább nehezíti, hogy a háztartások jövedelme lassabban bővül, mint amilyen mértékben növekednek a lakásárak. Az önerőből elérhető lakhatási lehetőségei így folyamatosan szűkülnek, amit újabb hitelekkel vagy a tágabb rokonság erőforrásaival pótolnak a háztartások. Mindeközben az adósságkezelés a követeléskezelők piaci mechanizmusaira lett hagyva (3. fejezet), tovább fokozva a háztartások kiszolgáltatott helyzetét, ami különböző túlélési stratégiákhoz vezetett (4. fejezet).

A háztartások lakhatásra fordított kiadásainak alakulása

Az előző szakaszban vázolt gazdasági folyamatok a lakhatási költségekre is hatással voltak. A következőkben áttekintjük, hogy a hitelek elterjedése, az albérletárak

növekedése és az energiaárak emelkedése hogyan teszi a lakhatási kiadások után fennmaradó jövedelmet egyre szűkösebbé.

A lakhatási költségek és a hitelezési boom összefüggései

Azon háztartások, amelyek nem tudják saját forrásból megoldani a lakásvásárlást, banki kölcsönökhöz kell hogy folyamodjanak. Ezenkívül, az állami támogatások is elsősorban a bankokon keresztül érhetőek el (hiszen a bankokon keresztül kell igényelni például a családok otthontermelési kedvezményét, vagy korábban a lakáshitel-támogatásokat is), ami egyúttal azt is jelenti, hogy **az alapvető banki, piaci logika döntő érvényű szerephez jut abban, hogy mely háztartások milyen forrásokhoz jutnak hozzá.** A piaci logika veszélye pedig abban rejlik, hogy a hitelintézetek üzletpolitikája diktálja a feltételeket, illetve szűri meg, hogy ki milyen lakáshoz juthat hozzá.

A válság utáni évek megtorpanását kivéve a 2000-es évek óta folyamatosan nő a lakáspiacra kihelyezett hitelek mennyisége. A lakáspiacra áramló pénzmennyiséget tovább növelik a lakásvásárlási célú állami támogatások, illetve a befektetési célú lakásvásárlások. Mindezek hatására a lakásárak folyamatosan emelkednek, hiszen az árszinteket korlátozó intézkedések nélkül kerül több forrás a lakáspiacra. A több forrás viszont jellemzően a jobb helyzetű háztartásokhoz kerül, a többiek pedig csak az emelkedő árakkal szembeülnek. A lakásárak emelkedése azért is

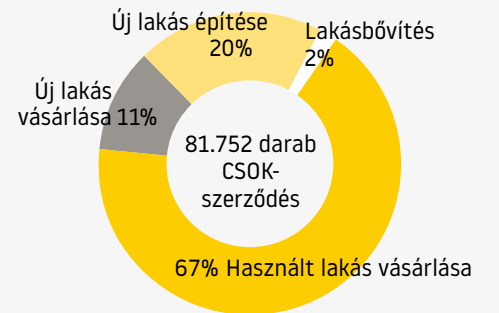
hat különösen erősen a háztartások lakhatási kilátásaira, mert a bérlakáspiac korlátozottsága és alulszabályozottsága miatt a tulajdonszerzés tűnik ma Magyarországon az egyetlen „racionális” stratégiának.

A lakáshittel rendelkező háztartások aránya jelentősen megnőtt a 2000-es években: 2001 és 2007 között megduplázódott az arányuk, 7,5%-ról 15%-ra emelkedve (Medgyesi, 2008). 2011-ben összesen 805 827 háztartás rendelkezett lakáscélú hitellel, melynek 36%-a devizaalapú volt (KSH, 2011).

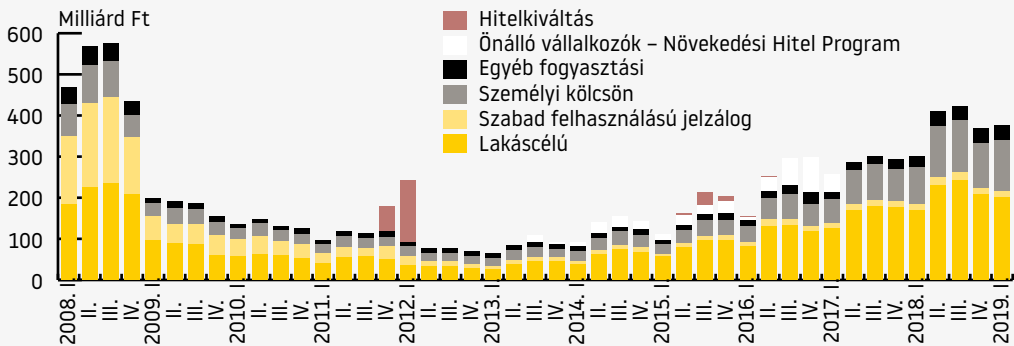
A válság csúcspontját követően, **2009-től lecsökkent a kihelyezett lakáscélú hitelek volumene, de 2015-től ismét növekedésnek indult, és ma már megközelítően annyi új lakáshitel-kihelyezés történik, mint a válságot megelőző években** (MNB, 2019b). A lakáshitel-kihelyezések számát fokozta a 2016 óta elérhető családi otthonteremtési kedvezmény (CSOK), amely a gyermekvállalás és a lakáspiac fellendítésének eszköze, és a régi szociálpolitikai kedvezmény (szocpol; lakásépítési és lakásvásárlási támogatás) sokadik megreformálásaként értelmezhető. Megközelítőleg 82 ezer CSOK-támogatási szerződés született 2019 tavaszáig, melyek nagy részét (67%) használt lakás vásárlására fordították, míg a szerződések ötöde esetében új lakások építésére költötték a támogatást.

Mindezek ellenére sokak számára nehézséget okoz a lakásvásárlás, hiszen a CSOK és az állami támogatások, valamint a lakáshitelek is csak egy viszonylag szűk társadalmi csoport számára elérhetőek (vagy számukra a leginkább kedvezőek). Megfelelő alternatívák híján

Mindezek ellenére sokak számára nehézséget okoz a lakásvásárlás, hiszen a CSOK és az állami támogatások, valamint a lakáshitelek is csak egy viszonylag szűk társadalmi csoport számára elérhetőek (vagy számukra a leginkább kedvezőek). Megfelelő alternatívák híján



2. ábra: Új CSOK-szerződések darabszáma, 2016 I. negyedév–2019 I. negyedév.
Forrás: MNB



1. ábra: Új lakáshitel-kihelyezések, 2008–2019.

Forrás: MNB

egyre többen kényszerülnek nem megfelelő lakáskörülmények közé.

Emelkedő albérletárak a válság utáni időszakban

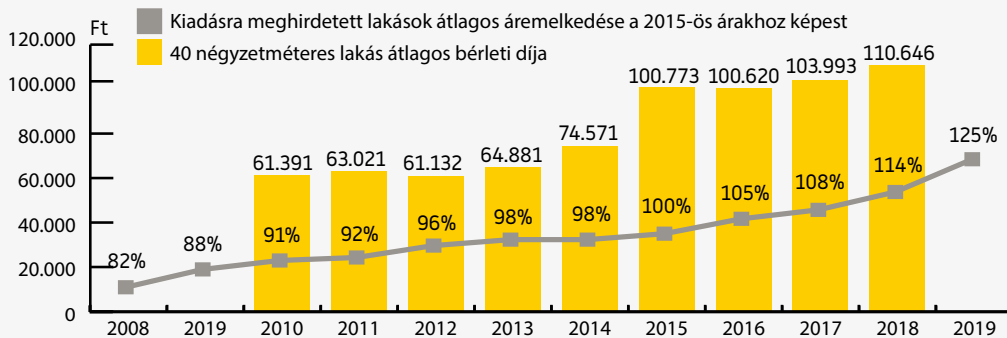
Azoknak, akik az albérleti piacon próbálják megoldani a lakhatásukat, a válság után megfigyelhető nagyívű albérletár-növekedéssel kell számolniuk, miközben egyre nagyobb a kereslet a bérelhető lakások iránt – a saját tulajdonhoz jutás nehézségei miatt egyre többen bérelnek lakást. Ugyanakkor **az albérletárak a 2010-es években jelentős emelkedésnek indultak, országos átlagban 2011-ről 2019-re majdnem 90%-kal nőttek** (Ámon – Balogi, 2019), de csak a 2015–2019-es időszakot nézve is 25%-os emelkedés volt tapasztalható.

Az albérletárak jelentős növekedését a gyakran emlegetett nagyobb kereslet mellett számos tényező magyarázza. Egyrészt a gazdasági tevékenységek jelentős része a nagyvárosokban koncentrálódik, ezért itt a nagy kereslet miatt jó befektetés a lakáskiadás; a lakástulajdo-

nosok egyre nagyobb hasznot próbálnak realizálni a lakásaikon. Másrészt a felsőoktatásban (a külföldi hallgatók számának növekedése miatt) és a turizmusban (a lakások szállásként való kiadása és az Airbnb térnyerése) zajló átalakulások is felfelé tolják az amúgy is magas árakat (Kováts, 2017). Mindez jelentős terhet rak az albérletben élők havi költségvetésére, ami jól mutatja, hogy az albérlők több mint fele (53%) küzd megfizethetőségi gondokkal, ami leginkább a lakhatási kiadások után fennmaradó elégtelen jövedelemben nyilvánul meg, kiegészülve a rossz lakásminőséggel (Hege-düs – Somoyi, 2018) – ami a magasabb rezsiköltségek szempontjából jelent plusz terhet.

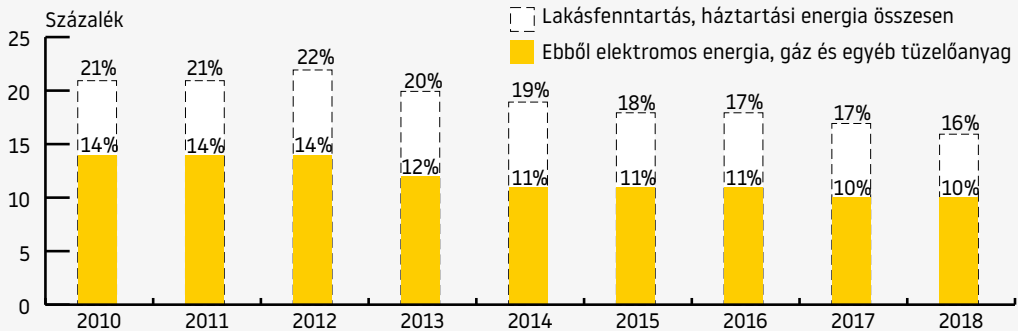
Az energiaforrások költségének alakulása

A rendszerváltást követően a közműszolgáltatások árai nagymértékben megemelkedtek, jelentős terhet rakva a lakosság vállára. A háztartási energia ára 1990 és 1994 között a 3,5-szeresére nőtt, miközben az 1989–1995-ös időszak



3. ábra: Kiadó lakások árváltozása és átlagos négyzetméter-ára Magyarországon, 2008–2019.

Forrás: Eurostat, Jófogás



4. ábra: A lakásfenntartás és a háztartási energia az egy főre eső nettó jövedelem arányában, 2010–2018.

Forrás: KSH

alatt a reáljövedelmek 14%-ot zuhantak (KSH, 2018d; Marton, 2012). **A háztartási energiaárak 2012-ben voltak a csúcson, ezen évhez viszonyítva 2019-re 19%-os csökkenést értek el** (KSH, 2018c). A csökkenéshez **a 2012 végén bevezetett rezsicsökkentés** is hozzájárult, de ezzel az intézkedéssel kapcsolatban fontos megjegyezni, hogy **arányaiban jobban támogatta a tehetősebb, tehát többet fogyasztó háztartásokat**, illetve, hogy a globálisan csökkenő energiaárak közepette lett bevezetve – a jelenlegi, hatóságilag szabályozott árak emiatt bizonyos időszakokban még magasabbak is, mint amit a piaci árak indokoltá tennének.³

A háztartások adósságának főbb tételei

A lakhatási költségek emelkedése és a lakáshoz jutás nehézségei többféle módon is hozzájárulnak a háztartások eladóso-

dásához. Egyrészt a stabil jövedelemmel és megfelelő önerővel rendelkezők **lakáshitelt** vesznek fel, hogy a megemelkedett lakásárakat ki tudják fizetni. Másrészt, ha a rezsiköltséget nem fizetik ki időben, a **hátralékon** keresztül adósságot hoz létre. Harmadrészt pedig egyre nagyobb teret nyernek a **személyi kölcsönök**, melyek a lakáshitelekhez képest a hitelfelvétel költségesebb formáját jelentik, viszont az alacsonyabb jövedelmű háztartások számára könnyebben elérhetőek, és többféle lakhatási költség fedezésére lehet őket használni. E folyamatok halmozódása különösen nagy kockázatot jelent a háztartásoknak.⁴

Jelzáloghitel-tartozások

A válság előtti lakáshitelezési politikák következményeként, valamint a devi-

3 <https://24.hu/fn/gazdasag/2018/03/24/rezsicsokkent-es-energiaarak-szemfenyvesztes/>.

4 A háztartási adósság lakhatással kapcsolatos felhalmozódásáról részletesebben lásd a Habitat for Humanity „Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2018” című kiadványának az „Eladósodottság és hátralékosság” című fejezetét: <https://habitat.hu/mivel-foglalkozunk/lakhatasi-jelentesek/lakhatasi-jelentes-2018/eladosodottsag-es-hatralékosság/>.

zahitelek „túlterjeszkedő” jellege miatt a válság előtt ugrásszerűen megnőtt a háztartások adósságállománya, a válság hatására és a hitelek kockázatos jellege miatt pedig ezen adósságállományból a nem teljesítő hitelek aránya is jelentősen emelkedett. A Magyar Nemzeti Bank (MNB) 2019-es adatai szerint **2018 végén több mint 110 000 bedőlt jelzáloghitel volt**, és további 210 000 jelzáloghitelről jelezték a bankok, hogy gondok adódhatnak a törlesztésükkel. Ez azt jelenti, hogy **továbbra is százezrek lakhatása van veszélyben**.

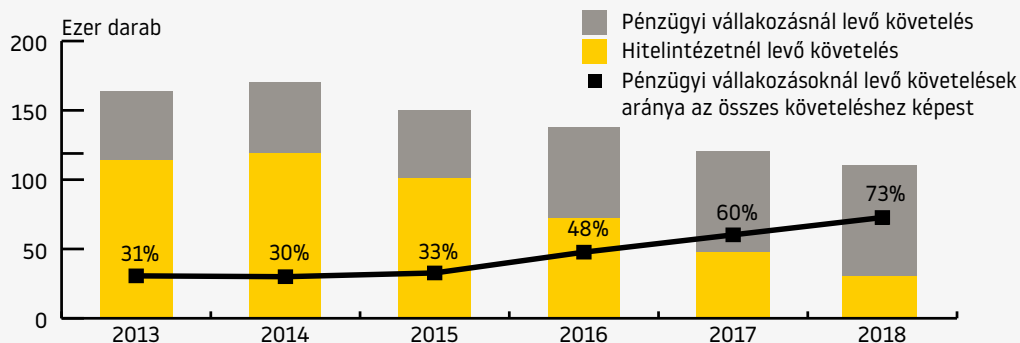
Miközben 2013 végén a nem teljesítő szerződések többsége – majd 70%-a – volt hitelintézeteknél, ez az arány 2018 végére 27%-ra csökkent (MNB, 2019b). Azonban attól, hogy a bankok túladtak a bedőlt hiteleken, azok még nem szűntek meg, csak a **hitelintézetek helyett a követeléskezelő cégekhez kerültek**. Ez a folyamat jelentős költségekkel növeli a hátralékokat, sokszor az adósok nem kapnak kellő tájékoztatást, és előfordulhat az is, hogy a korábban befizetett össze-

geket az új adósságkövetelő figyelmen kívül hagyja.

Rezsihátralékok

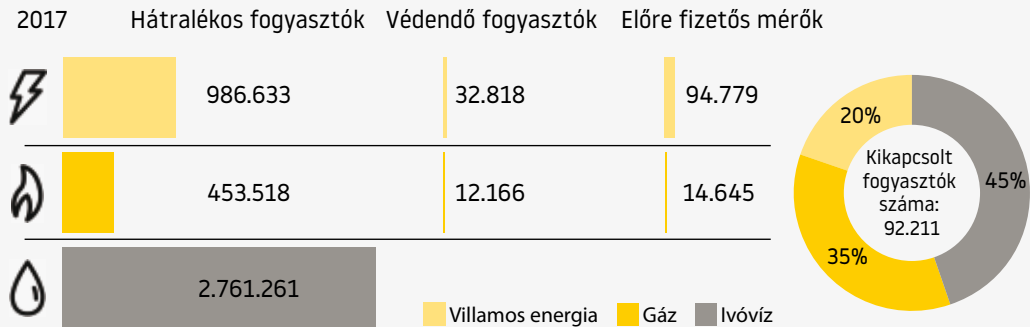
Az eladósodásban az is fontos tényezővé vált, hogy a magas lakhatási költségek miatt nehezebben tudnak megélni a háztartások, és emiatt elmaradnak különböző szolgáltatások díjainak a befizetésével (közművek, telefon stb.). A késedelmi díjak és kamatok miatt folyamatosan emelkedik a tartozás összege, 60 nap fizetési mulasztás után kikapcsolhatják a szolgáltatást, illetve, **ha az adósság végrehajtóhoz kerül, az a hátralék jövedelemből való levonását vagy végső soron a lakás elárverezését is okozhatja**. Fizetési késedelem esetén lehetséges védendő fogyasztói státuszt igényelni, ugyanakkor, a védendő fogyasztói státusztól függetlenül az adósság mértéke továbbra is emelkedik, ami végső soron ugyanúgy növeli a lakásvesztés esélyét.

Az 1990-es években egyre nőtt azoknak a száma, akik önerőből nem voltak képesek



5. ábra: A késedelmes háztartási jelzáloghitel-követelések számának változása, 2013–2018.

Forrás: MNB



6. ábra: A késedelmes háztartási jelzáloghitel-követelések számának változása, 2013–2018.

Forrás: MNB

rezsizsámláik kiegyenlítésére. **A háztartások kiadásainak mind nagyobb hányadát képviselték a közüzemi kiadások.** A 2008 után megindult gazdasági válság csak ráerősített erre a folyamatra a munkanélküliség emelkedésén, a hiteltörlesztő részletek megugrásán és a fogyasztói árak növekedésén keresztül.

A válság kezdetén a népesség 14%-ának volt rezsihátraléka. Ez az arány a válság kiteljesedésével emelkedni kezdett, és 2013-ra már a lakosság negyedének volt közműdíj-hátraléka, majd az arány fokozatosan csökkenve 2017-ben elérte a válság előtti szintet (Bajomi – Pinkasz, 2018; Eurostat, 2018).

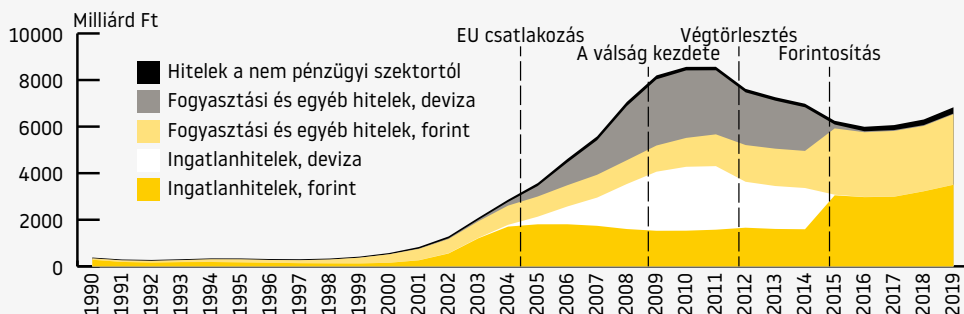
A Magyar Energetikai és Közmű-szabályozási Hivatal (MEKH) adatai szerint az elmúlt években csökkent a földgáz-tartozások száma, viszont 2018-ban a több mint 3 millió felhasználó közül 386 ezren rendelkeztek tartozással, ebből 96 ezren 60 napon túlival. A távhő esetében a 659 ezer felhasználóból 73 ezer tartozása haladta meg a 60 napot, míg az 5 mil-

lió villamosenergia-felhasználó közül 534 ezernek volt 60 napon túli tartozása.⁵ E legutóbbi felmérések szerint 98 272 fogyasztónál van kikapcsolt állapotban a szolgáltatás, a legtöbb esetben ez a víz- és csatornaszolgáltatást jelenti, melyet a földgázos szolgáltatás követ; legkisebb mértékben a villamosenergia- és távhőszolgáltatás kikapcsolása érinti a háztartásokat.

A lakhatási költségeket fedező személyi kölcsönök

A lakáshiteleken kívül a háztartások – különösen az alacsonyabb jövedelműek – **lakhatási költségeik fedezésére gyakran vesznek fel személyi kölcsönöket.** Ezek a hitelek szolgálhatnak önerőként egy nagyobb lakáshitelhez, fedezhetnek felújítást vagy bővítést, esetleg háztartási gépek vásárlását. Gyakori, hogy egy másik hitelt váltanak ki. Az is előfordul, hogy

5 A Habitat for Humanity adatkérése alapján: <https://habitat.hu/sites/lakhatasi-jelentes/adattar/>.



7. ábra: A háztartások hitelállományának alakulása, 1990–2019.

Forrás: MNB, Bajomi – Pinkasz 2018

az albérlési kaucióra vesznek fel személyi kölcsönt vagy az egyéb tartozások fizetése miatt a háztartás költségvetésén keletkezett lyukak betömésére.⁶ Ezeket a hiteleket jellemzően magasabb kamattal és rövidebb futamidőre folyósítják (ezért költségesebbek és kockázatosabbak), viszont igénylésükhöz nem kell anynyi feltételt teljesíteni, mint egy lakáshitel esetében.

A fedezetlen hitelek⁷ a jelzáloghitelekhez jutás feltételeinek szigorítása miatt nagyobb szerepet kaptak a válság utáni években. A lakáshitelek és szabad felhasználású jelzáloghitelek helyett könnyebb és gyorsabb hitelhez jutást biz-

tosítanak, ám fennáll a veszélye, hogy az adósok adósságspirálba kerülnek.

A lakhatásból fakadó adósságokon túl

A fent leírt lakhatással kapcsolatos költségeken kívül is halmozódik az alacsonyabb jövedelmű háztartások adóssága. Ilyenek például a különböző díjak, fogyasztási kölcsönök, mobilszolgáltató felé való tartozások. Egy esetleges végrehajtási eljárás esetén végső soron ezek a tartozások is vezethetnek lakásvesztéshez, illetve gyakran összekapcsolódnak a lakással kapcsolatos tartozásokkal.

Társadalomtudományi és közpolitikai szempontból is probléma, hogy nem létezik olyan adatbázis, amely egységben kezelné a háztartások különböző típusú adósságait. Vagyis csak reprezentatív felmérésekből lehet megállapítani, hogy hány háztartást érint a súlyos eladósodottság Magyarországon, és hogy egy-egy eladósodott háztartásnak pontosan milyen adósságai vannak. A teljes körű információk nagyon fontosak lennének a megoldás felé vezető lépések keresésében.

6 Arról nincs adatszolgáltatás, hogy a személyi kölcsönöket milyen célokra fordítják, de utólagos és önkéntes felmérések alapján a szerződések háromnegyede nem kifejezetten fogyasztási célhoz kötődik, hanem lakáscélra, hitelkiváltásra vagy gépjárművásárlásra fordítódik: <https://www.portfolio.hu/bank/20190403/uj-szerepben-a-fogyasztasi-hitelek-mi-magyarazza-a-szemelyi-kolcsonok-felfutasat-319351>.

7 A fedezetlen és fedezett hitelekről a 3. fejezetben írunk bővebben; az alapvető különbség közöttük, hogy a hitel „biztosítékeként” az ingatlanra be van-e jegyezve jelzálogjog vagy sem.

3



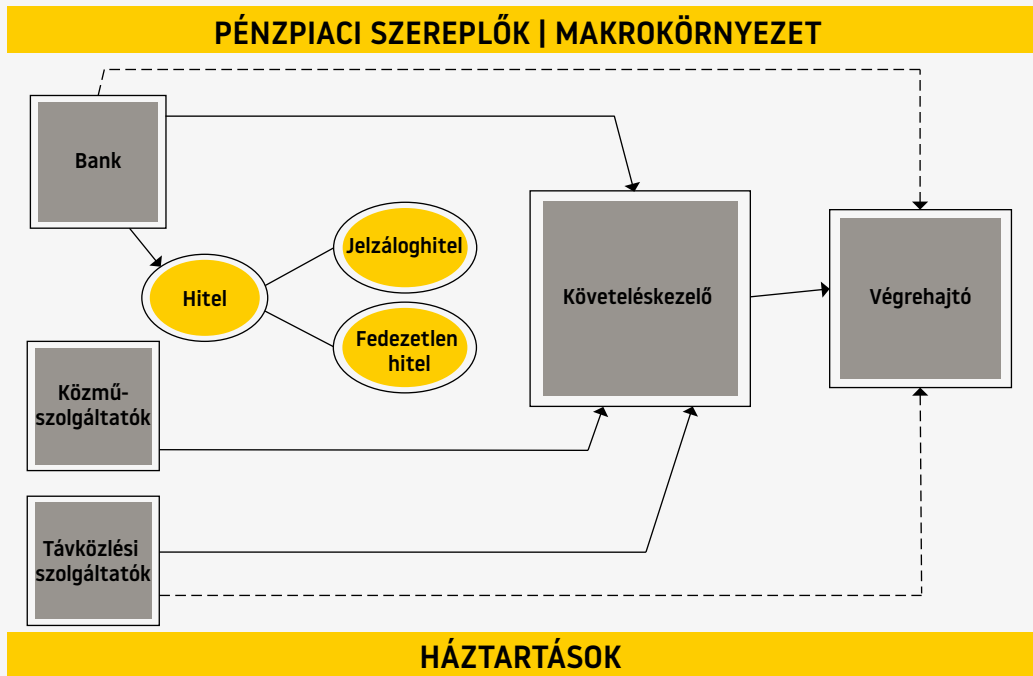
A PIACI SZEREPLŐK ÉS AZ ELADÓSODÁS

A háztartások eladósodásával kapcsolatban azért fontos vizsgálni a piaci szereplők szerepét, mert az állami adósságkezelési beavatkozások hiányosságai miatt a háztartások velük kerülnek kapcsolatba, amikor a hiteleiket nem tudják fizetni vagy hátralékaik keletkeznek. **Ahogy az állam visszavonult az elmúlt évtizedekben az alapvető szolgáltatások biztosításából (többek között a lakhatás terén), és ezzel erőteljesen hozzájárult a háztartások eladósodásához, úgy a háztartási eladósodás kezeléséből is kimarad. Az „adósságkezelés” meghatározó része piaci alapokon zajlik ma Magyarországon.**

A 8. ábrán szemléltetjük, hogy milyen tipikus piaci szereplők jelennek meg egy háztartás eladósodási folyamatában.

Ha az adós nem tud törleszteni egy hitelt, háromhavi nemfizetés után a **pénzintézet** felmondhatja azt. A **szolgáltatók, közműcégek** esetében minden fogyasztó, aki elmulasztotta a fizetési határidőt, hátralékosnak minősül. Ezek után a pénzintézet vagy a szolgáltató belső üzletpo-

litikáján múlik, hogy saját hatáskörben kezeli-e a késedelmes fogyasztókat és nem teljesítő hitelesek, vagy a tartozásokat egy idő után eladja egy követeléskezelő cégnek. Innentől kezdve a **követeléskezelő** felé tartozik az adós, vele áll szerződéses kapcsolatban, az eredeti hitelintézetnek vagy szolgáltatóknak pedig jogi értelemben semmi köze nincs már a tartozáshoz. A követeléskezelők piaci alapon működő cégek, melyek azzal foglalkoznak, hogy tartozásokat hajtanak be. Ezeket a tartozásokat általában a hitelintézetektől vagy közműszolgáltató, telekommunikációs cégektől veszik meg és helyettük hajtják be. Ha a követeléskezelő és az adós nem tudnak megállapodni a fizetésről, a követeléskezelő elindítja a jogi eljárást, vagyis végrehajtóhoz adja az ügyet. A **végrehajtók** azok, akik az adós fizetéséből, ingó vagy ingatlan vagyontárgyainak árverésével, hatósági kényszerítő eszközöket is alkalmazva tudnak a folyamat végén fellépni. A végrehajtó feladata, hogy a teljes tartozás összegét követelje az adóson, ebben nincs mozgástér. Ebben a szakaszban a követelés tulajdo-



8. ábra: A piaci szereplők a háztartások eladósodásának folyamatában.

Forrás: saját szerkesztés

nosa viszont továbbra is a végrehajtást kéri (ebben az esetben a követeléskezelő cég), ezért továbbra is vele kell meg egyezni, amennyiben az adós törleszteni szeretne. A végrehajtó a folyamatban szó szerint csak végrehajt. Van arra is lehetőség, hogy a hitelintézet vagy a szolgáltató közvetlenül kérje a végrehajtást (ezt jelölik a 8. ábrán a szaggatott vonalak), ám gyakoribb forgatókönyv, hogy már a folyamat egy korábbi pontján átadják követeléskezelő cégeknek az adósság behajtását.

A következő szakaszban részletesebben írunk a **követeléskezelők** és a **végrehajtók** gyakorlatáról a háztartások adósságának behajtásában.

A követeléskezelők mint kulcsfontosságú köztes szereplők

A követeléskezelés mindig is része volt a hitelezési piacnak: ahhoz, hogy a lakások finanszírozása vagy a közművek üzemeltetése piaci alapon tudjon működni, piaci értelemben szükség van arra, hogy a nem fizető háztartásoktól be lehessen hajtani a követelt pénzt. Viszont nagyon könnyen problémássá válik, ha egy állam kizárólag a követeléskezelés piaci mechanizmusára hagyja a háztartási eladósodás „kezelését”. Ennek eredménye jelenleg, hogy **ahelyett, hogy az adósság keletkezésének okait kezelnék, csupán a fizetőkép-**

telenné vált háztartások tartozásainak adásvétele és könyveléstechnikai átszabása történi. Ez pedig a jelenség gyökereénél levő társadalmi problémákon nem változtat, így az adósságcsapdából sem segít kikerülni.

A követeléskezelés mint piaci gyakorlat a lakáshitelek (vagyis ingatlannal fedezett jelzáloghitelek) esetében a válság utáni években vált igazán fontossá. Azelőtt a magyarországi követeléskezelő cégek többnyire csak a fedezetlen követelések (például közműdíj-tartozások) behajtásával foglalkoztak. A válság utáni időszakban épült fel egy olyan méretű nem teljesítő hitelállomány, illetve alakult úgy a szabályozói környezet, hogy a bankoknak jobban megérje csomagokban eladni a követeléseiket, mint saját maguknak behajtaniuk a tartozásokat.

A követeléskezelő cégek üzleti modelljének alapja, hogy a kintlévőségekkel rendelkező vállalatoktól megveszik a követeléseiket kevesebb pénzért, mint amennyit azok a könyvekben érnek. Az egyszerűség kedvéért vegyük a lakáshitelek példáját: 100 egységet érő lakáshitelcsomagot (vagyis olyan szerződéseket, ahol összesen ennyi pénzzel tartoznak a banknak az ügyfelek) elad a bank 30-40 egységért egy követeléskezelő cégnek, amelyik azután 40 és 100 közé eső összeget hajt be az adósoktól. A bankok jellemzően olyan hitelek követeléseit adják el, melyeket hosszabb ideje nem törlesztenek, és amelyek behajtása és könyvekben tartása költségesebb, mint ha letesznek arról, hogy teljes egészében

visszakapják ezt a pénzt. Ilyen esetekben általában vagy „leírják” (vagyis kivezetik a könyvelésükből) a tartozást, vagy eladják egy követeléskezelőnek. A követelések eladásának eredményeként az adós már nem a banknak tartozik, hanem a követeléskezelő cégnek (ugyanazzal az összeggel, mint korábban a bank felé), a bank kiszáll az ügyletből és törölheti a tartozást a könyveiből (ECB, 2006). Miután a banknak ilyen módon sikerült csökkentenie a kintlévőségeit, lehetővé válik számára, hogy újabb, „jobb” adósoknak célzott hiteleket helyezzen ki.

2014–2015 után mind európai, mind magyar szinten fontossá vált a nem teljesítő hitelek arányának csökkentése egyrészt gazdasági, másrészt politikai okokból. 2016-ban az Európai Központi Bank és a Magyar Nemzeti Bank felszólította a bankokat a nem teljesítő hitelállomány csökkentésére. Gazdasági szempontból addigra (a válság évei után, és részben épp a központi bankok válságkezelési stratégiája miatt) ismét megnőtt a piacon rendelkezésre álló, befektetésre váró tőke mennyisége. A forrásbőség következtében a pénzügyi intézetekre is nagyobb nyomás nehezedett, hogy hitelezzenek, a befektetőket pedig a forrásbőség a lakáspiac felé toltta. A hitelezés új hullámának Magyarországon politikai okai is voltak. A kormány egyrészt növelni akarta a lakosság fogyasztását, másrészt mérsékelni kívánta a lakáspiaci feszültségeket a jobb gazdasági helyzetű háztartások lakásszerzésének támogatásával, illetve az építőipari termelés növelésével.

Ezek a tényezők is hozzájárultak ahhoz, hogy 2015-ben a kormány és az MNB új lakáspiaci ösztönző eszközöket (pl. CSOK) vezetett be.

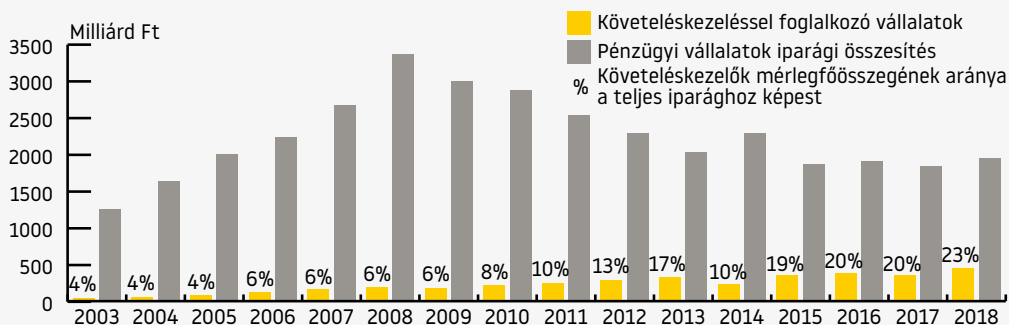
A követeléskezelő cégek piaca az utóbbi években különösen azokban az országokban ugrott meg, ahol a válság nyomán sok hitel bedőlt, és ezektől a bedőlt hitelektől a bankok szabadulni akartak. Ezért Európában **jellemzően az európai periférián, vagyis Dél- és Kelet-Európában ívelt fel a legnagyobb európai követeléskezelő cégek tevékenysége.**

Magyarországra vonatkozóan az MNB közöl adatokat a pénzügyi tevékenységgel foglalkozó vállalatokról. Ezek tanulsága egyrészt, hogy a követeléskezelési piac 2003 óta egyre nagyobb, másrészt, hogy a pénzügyi vállalatok iparágán belül is egyre jelentősebb a követeléskezelő cégek részesedése (9. ábra). A követeléskezelő cégek térnyerését nagyon szemléletesen mutatja az is, hogy éves adózott eredményük (vagyis profitjuk) az elmúlt

néhány évben ugrásszerűen megnőtt (10. ábra).

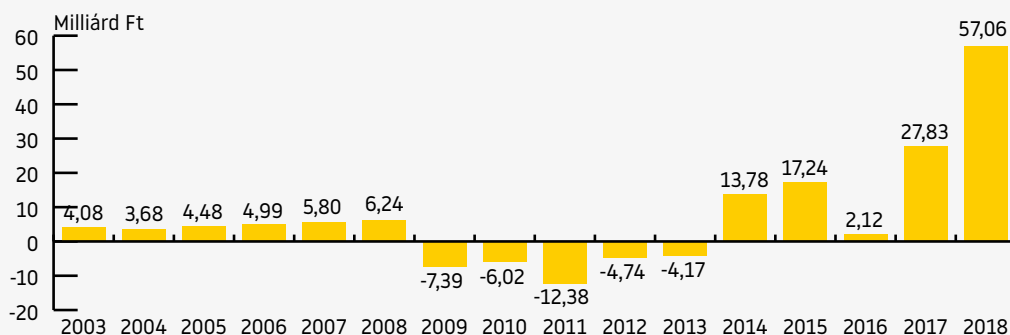
Fedezett és fedezetlen követelések

Alapvető különbség van a fedezett (jelzáloghitelekből származó) és a fedezetlen követelések között. A **fedezetlen követelések** között a leggyakoribbak a közműdíj-tartozások, a telekommunikációs szolgáltatásokkal kapcsolatos tartozások és a nem törlesztett személyi kölcsönök vagy fogyasztási hitelek. A fedezetlen követelések jellemzően kisebb összegűek és nagyobb mennyiséget kezel belőlük egy követeléskezelő, ezért statisztikai számítások alapján, csoportosítva igyekszik kezelni őket. Mivel a tartozásoknál nem lehet tudni, hogy a végrehajtási folyamat milyen eredménnyel jár, ezért **a követeléskezelő célja, hogy valamilyen mértékű törlesztést elérjen.** A törlesztés érdekében így nagyobb a tere az adósoknak a megállapodásra. Viszont valószínűbb, hogy a követeléskezelő kevesebb megkereséssel kevesebb munkát fordít a köve-



9. ábra: A követeléskezelő cégek mérlegfőösszegének változása a pénzügyi vállalatok teljes iparágához képest, 2003–2018.

Forrás: MNB



10. ábra: A követeléskezelő cégek adózott eredményének változása, 2003–2018.

Forrás: MNB

telés behajtására, ezért érdemes az adósoknak saját kezdeményezésre is lépni.

Magyarországon az **ingatlannal fedezett követelések** piacának „megnyílásában” fontos tényező volt a devizahitelesekre vonatkozó részleges kilakoltatási moratórium megszüntetése 2015 elején. A követeléskezelőknek ekkortól érte meg belépni erre a piacra; ettől a ponttól kezdve jelentettek számukra „értelmezhető” piacot a nemteljesítő lakáshitelek, mivel a kilakoltatás lehetőségének biztosításával könnyebben eladhatóvá váltak egy árverésen az ingatlanok. Ezenkívül a 2014 után gyorsan emelkedő ingatlanárak is fontos tényezőt jelentettek a fedezett követelések piacának élénkülésében. Emelkedő lakásárak esetén egy árverés bevétele nagyobb arányban fedezte az ingatlanon levő tartozásokat, másrészt pedig az adósok is könnyebben belemettek az eladásba, hiszen kevésbé volt valószínű, hogy lakásuk elvesztése után is marad hiteltartozásuk.

Magyarországon a követeléskezelő cégek 2016-ban kezdtek nagyobb számú ingat-

lannal fedezett követelést venni, tevékenységük ekkortól **kapcsolódott össze közvetlenebb módon a lakhatással**. Míg a más típusú tartozások esetében zajló végrehajtási eljárásnál csak sok lépés után következhet be az ingatlan árverése, **a fedezett követeléseknél a végrehajtás megindítása után akár az első lépés is lehet az árverezés**. Ezenkívül fontos szempont, hogy ingatlannal fedezett hitelek esetében pénzügyi értelemben a követeléskezelő célja az ingatlan megszerzése, hiszen azon keresztül térül meg leggyorsabban a követelés, amit megvett. Ezért **a fedezett követelések esetében a követeléskezelők általában hamarabb kezdeményezik a végrehajtási eljárást**. Kivéve, ha az ingatlant nem vagy nehezen eladhatóknak ítélik: ilyen esetekben nagyobb tér van a részletfizetésről való megegyezésre.

Az árverés elvben abból a szempontból megérheti a követeléskezelő cégnek, hogy ingatlantulajdonhoz tud jutni – ez azonban nagyon ritkán szokott előfordulni, ugyanis a követeléskezelő üzleti modelljé-

be nem illik az ingatlankezelés. Előfordulnak esetek, amikor a piacon való eladás céljával vagy egy-egy kisebb településen a „piaci dinamika” fenntartása érdekében (hogy ne lehessen abban bízni, hogy úgysem veszi meg senki a lakásokat) vásárolnak az árveréseken, azonban ez nem rendszerszintű stratégia náluk.

A követeléskezelők típusai

A különböző típusú követeléskezelők más-más stratégiával igyekeznek behajtani a kint levő tartozásokat. Az egyik jellemző csoport a nagy nemzetközi cégek, melyek forrásai általában az anyacégtől származnak, nemzetközi szintű stratégiában gondolkodnak, és erőteljesen automatizált követelésbehajtási módszerekkel dolgoznak (amit a nemzetközi tapasztalatok alapján folyamatosan finomítanak).

A következő csoportba a hazai nagyok tartoznak, melyek jellemzően egy hazai hitelintézet vagy közműszolgáltató követeléskezelő cégei, és a követeléseket elsősorban nem a piacon veszik, hanem a tulajdonostól veszik át. Mivel nagy méretűek, itt is jellemző az automatizált, saját módszertan alapján való behajtás. A tulajdonos cég hírneve miatt körültekintőbbek az eljárásaik az ügyfelekkel való kapcsolattartás során.

Végül a követeléskezelési piac legnépesebb (de a kezelt tartozások száma szerint kevésbé jelentős) csoportját a hazai

kicsik képezik, melyek kisebb pénzügyi vállalatok vagy faktoringcégek. Ezek a cégek saját forrásból vagy hitelből vesznek követeléseket; gyakori, hogy nincs országos lefedettségük, helyi piacra szakosodnak, és nem jellemző rájuk sem a digitális ügykezelés, sem az automatizált behajtás.

A követeléskezelési folyamat

Az „engedményezőtől” (vagyis a követelést eladótól) való megvásárlástól kezdve cégpolitikától függ, hogy mennyi ideig marad egy tartozás a követeléskezelőnél.

Vannak olyan cégek, ahol néhány hónap alatt eldöntik, érdemes-e házon belül kezelni a tartozást, részletfizetési megállapodást kötni vagy a követelést végrehajtónak átadni. Néhány alkalommal megkeresik az adóst (egyéb információ híján gyakran csak postai úton), és ha nem érkezik érdemi válasz,

megkezdik a végrehajtási folyamatot. A nagyobb összegű követeléseknél személyesen is felkeresik az adóst, de ez függ az adott cég kapacitásaitól is. Bizonyos vállalatoknál ez a szakasz hosszabb ideig tart (egy évig, ritkán akár több évig is), ilyenkor több idő van a megegyezésre. Ha az adós nem kommunikál a követeléskezelővel, akkor tartozása hamarabb kerül végrehajtás alá. A válság óta, illetve a nagyobb cégekre vonatkozóan elmondható, hogy általában gyorsabban megindítják a végrehajtási eljárást.

AZ ADÓSOK NEM RENDELKEZNEK ELÉG INFORMÁCIÓVAL, HISZEN NEHÉZ ÁTLÁTNI A KÖVETELÉSVÁSÁRLÁSI ÉS VÉGREHAJTÁSI FOLYAMATOT

A végrehajtási szakasz előtt lehetséges a kölcsönösen leginkább előnyös megegyezés, mert ilyenkor használható ki a követeléskezelés működésének rugalmassága. A lehetséges engedmények érinthetik a futamidőt, a havi törlesztési összegeket vagy a teljes követelés összegét, melyekről a belső szervezeti hierarchia szerint döntenek (a nagyobb kedvezményekről csak vezetői szinten lehet dönten). Ha fedezett hitelről van szó, az elérhető engedmények köre elsősorban az ingatlan jellemzőitől függ, és akkor van nagyobb esély megegyezésre, ha a piacon nehezebben értékesíthető az ingatlan.

Amennyiben nincs megegyezés, a követeléskezelő jogi útra tereli az ügyet, azaz **elindítja a végrehajtási eljárást. Az esetek több mint 50%-ában ez történik.** A folyamat a végrehajtást kérőnek pénzbe kerül; a díj a követelés összegének 10–15%-át is eléri. Ezt hozzáadják a teljes követelés összegéhez, ezért végső soron az adós tartozását növeli. A végrehajtó (meglehetősen magas) költségei is hozzáadódnak az eredeti adósság összegéhez. A végrehajtási eljárásban csak a teljes tartozási összeget lehet követelni. Ebben a szakaszban kevésbé van lehetőség csökkentett összegű kifizetésről való megegyezésre. A végrehajtási folyamat leállításáról a követeléskezelő céggel (mint végrehajtást kérővel) lehet megegyezni, de jóval kisebb valószínűséggel, mint a korábbi szakaszban.

**A HÁZTARTÁSI
ELADÓSODÁS A
KILAKOLTATÁSOK
FŐ OKA
MAGYARORSZÁGON**

A nagyobb cégeknél bonyolult számítási és csoportosítási módszerekkel döntenek el, hogy mikor melyik szakaszba léptetnek egy-egy ügyfelet. Az ügyfélszegmentálási módszerek átláthatatlanok a háztartások (vagy más külső szereplők) számára, pedig ebből következhetnek azok a megoldási lehetőségek, melyekre nyitott lehet a követeléskezelő cég. **A háztartások szempontjából véletlenszerűnek tűnő megkeresések, valamint az újabb és újabb megegyezési javaslatok is ezekből a szegmentálási stratégiákból következnek.**

A tartozások követeléskezelőkhöz való átkerülése elvben nagyobb rugalmasságot is jelenthet az adósok szempontjából, hiszen meg lehet állapodni részletfizetésről, futamidő-módosításról vagy a tartozás részleges elengedéséről. Ugyanakkor az adós háztartások egy követelésbehajtásra szakosodott, professzionális szervezettel állnak szemben, mely gyorsabban és hatékonyabban elindítja a végrehajtási eljárást, mint egy hírnevét és későbbi üzleti lehetőségeit féltő pénzügyintézet. Ideális esetben a háztartások gyorsan és határozottan lépnek, amivel kihasználják a követeléskezelési „ablakot” (amelynek hossza függ az adott cég üzletpolitikájától). Az adósok azonban nem rendelkeznek elég információval, hiszen nehéz átlátni a követelésvásárlási és végrehajtási folyamatot. Ráadásul **a követeléskezelő cégek kommunikációja gyakran érthetetlen vagy fenyegető az**

adósok számára, akik ezért nem tudják, mik a valós lehetőségeik.

Bár sok esetben nem a végrehajtás a leginkább kedvező kimenetel a követeléskezelő szempontjából, az esetek többségében mégis ez történik. Különösen fontos lenne megegyezéseket ösztönözni szervezetek és intézmények létrejöttére, amelyek minden szereplő szempontjából előnyösen tudnának beavatkozni a folyamatba.

A végrehajtók mint folyamat végi szereplők

A végrehajtók (hivatalos nevükön önálló bírósági végrehajtók) ellentmondásos szerepe abból adódik, hogy nekik van az államtól felhatalmazásuk arra, hogy az adóssággal, kint levő követelésekkel kapcsolatos bírósági döntéseket végrehajtsák, akár a rendőrség igénybevételével. Másrészt a rendszerváltás után „az önálló bírósági végrehajtó a privatizáció által egy csapásra állami alkalmazottból munkáltatóvá, cégtulajdonossá, ezáltal nyereségérdekeltté vált” (Pataki, 2014, p. 6). Pataki kiemeli, hogy a „nyereségérdekelte vállalkozó” és az „állami, bírósági tisztségviselő” szerepe között feloldhatatlan ellentét feszül, ami kihatással van arra, hogy milyen szempontok alapján dolgoznak (Pataki, 2014). Bár 2015-ben szigorúbban szabályozták

**AZ ESETEK 60%-
ÁBAN AZ ADÓST A
LAKÁSA ELVESZTÉSE
UTÁN IS TERHELI
MÉG ADÓSSÁG**

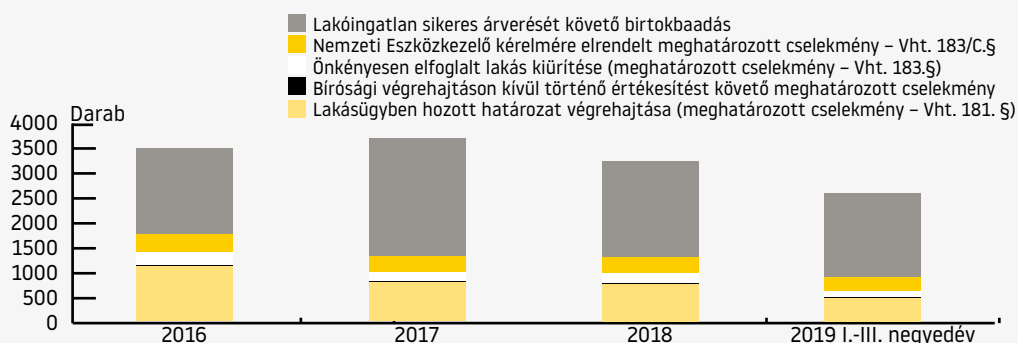
a bírósági végrehajtók tevékenységét (például bevezették, hogy 2022-ig jogi végzettséget kell szereznük és az ellenőrzésüket is szigorították)¹, az alapvető ellentmondást nem szüntették meg. Vagyis a bírósági döntések végrehajtását továbbra is piaci alapon működő vállalkozók végzik. **Ezzel pedig végső soron egy eladósodott háztartással szembeni eljárásban nem a társadalmi szempontok érvényesülnek, hanem a gazdasági megtérülés szempontjai.**

A végrehajtás az eladósodott háztartások lakásvesztés felé vezető útjának utolsó lépése. A magyarországi kilakoltatások kb. 60%-a árverés következményeként történik – az árverésre pedig szinte mindig valamilyen adósság (70%-ban hitel, de gyakran valamilyen díjtartozás vagy hátralék) miatt kerül sor. Vagyis a háztartási eladósodás a kilakoltatások fő oka Magyarországon.

Az esetek túlnyomó többségében (92%-ában!) az adósnak több tartozása is van.

Ezek először a végrehajtónál futnak össze, itt lesznek sorrendbe állítva a különböző jogosultságok szerint. A korábbi szakaszokban az egyes tartozások külön utakon járnak, általában nincs összekapcsolva, hogy egy-egy adóshoz milyen adósságok tartoznak. Az alábbiakban az MBVK árverési oldalán 2019 augusztusá-

1 <https://www.origo.hu/jog/20150612-a-vegrehajtoknak-jogi-vegzettseget-kell-szerezniuk-2022-re.html>



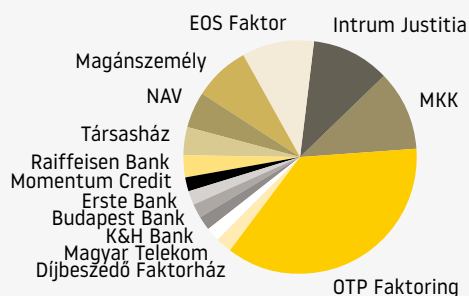
11. ábra: Ingatlannal kapcsolatos végrehajtási cselekmények, 2016–2019 I.-III. negyedév.

Forrás: MBVK

ban és szeptemberében szereplő árverési hirdetések alapján összesítjük az árverések jellemzőit. Elemzésünk több mint 3000 árverés alatt álló ingatlan adatain alapul.

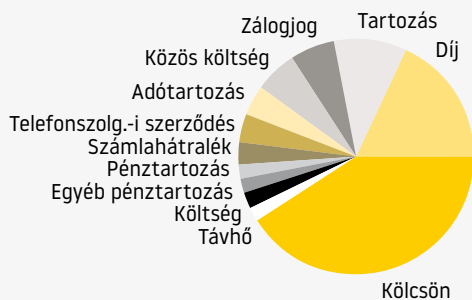
A fedezetlen tartozásokat a végrehajtási eljárás során először a jövedelemből próbálják levonni, majd az ingó vagyontárgyakat árverezik, és csak ezután árverezik az ingatlant. Az ingatlannal fedezett tartozások esetében közvetlenül az ingatlan árverésével lehet a tartozást behajtani – akkor is, ha az ingatlan értékéhez képest alacsony összegű tartozásról van szó. **Ezért fordulhat elő, hogy az árverések nagyjából felét ötmillió forint alatti tartozás miatt indítják meg.** A hitelezők kifizetésének sorrendjében a hitelintézet (vagy aki a követelést megvette a hitelintézettől) szerepel az első helyen. A többi szereplő akkor jut az árverés után pénzhez, ha a jelzáloghitel kifizetése után van fennmaradó összeg. Ezért **a végrehajtási eljárást általában a hitelintézet (jelzáloghitelt) követelő indítja el.** Az árverési hirdetések alapján készített 12.

ábrán látszik, hogy a leggyakrabban néhány nagy követeléskezelő cég kéri a végrehajtást. A néhány nagy cég után következő szereplők magánszemélyek és a NAV, valamint a társasházak. A bankok és más pénzintézetek kevesebb esetben indítanak végrehajtást (mivel addigra már jellemzően eladták követeléseiket).



12. ábra: A megindított ingatlanárverési eljárások esetében a végrehajtást kérők megoszlása, 2019.
Forrás: MBVK, saját szerkesztés

Mivel a válság előtt gyakran a (túlbecsült) ingatlan teljes értékében vagy akár azon túl is hiteleztek, **előfordul, hogy az árverésen befolyt összeg még a (díjakkal növelt) lakáshitel sem fedezi.** Ezenfe-



13. ábra: A fő követelés utáni „további tartozások” megoszlása a jogcímek gyakorisága szerint, 2019.
Forrás: MBVK

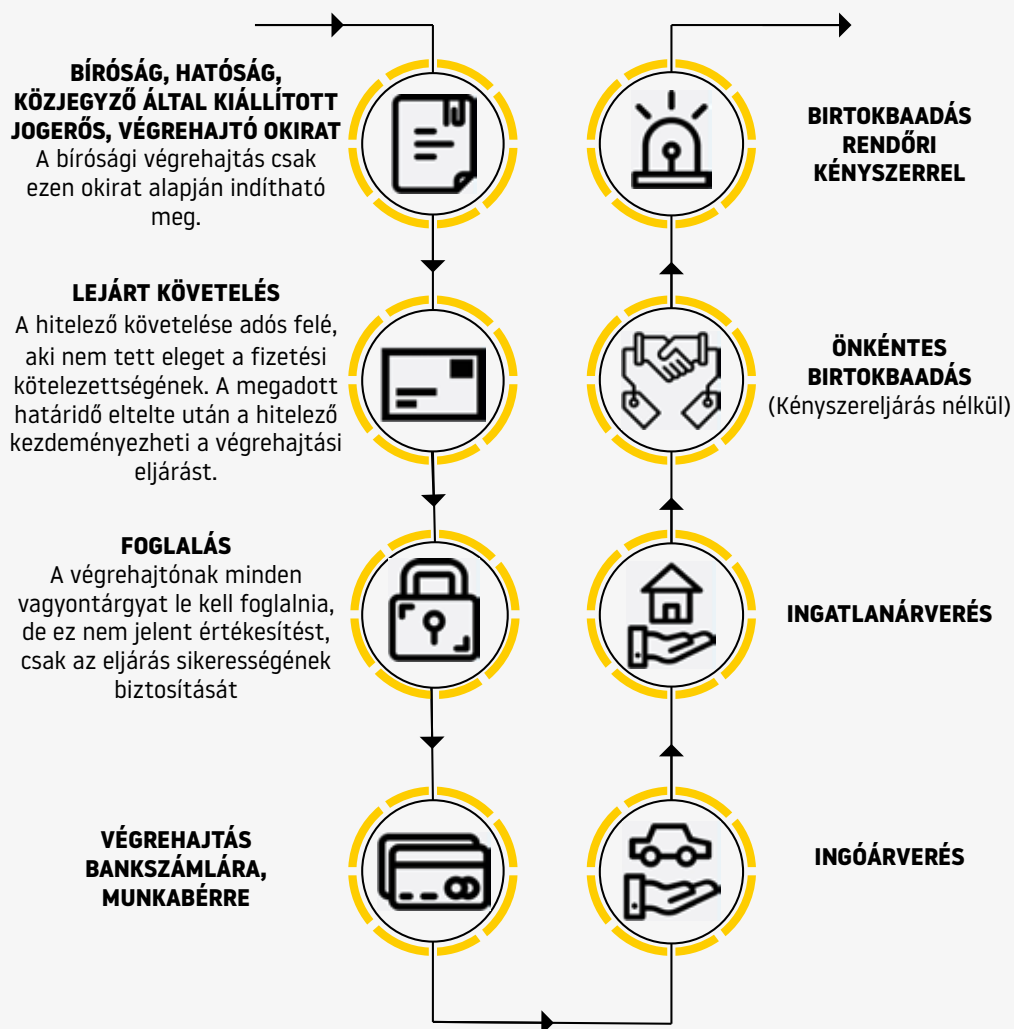
lül szinte mindig vannak további tartozások is. Ezért az esetek 60%-ában az adóst a lakása elvesztése után is terheli még adósság – ami a megélhetési nehézségeken túl a további lakhatás biztosítását is megnehezíti.

Az árverés után fennmaradó tartozás legnagyobb része általában valamilyen kölcsön, viszont az elsődleges tartozáshoz képest megnő a díjak és egyéb tartozások súlya. Vagyis **sokat ront az adósok helyzetén, hogy a hitel nemfizetése után díjak és késedelmi kamatok halmozódnak fel.** Mivel az ingatlanárak az utóbbi években nem azonos mértékben emelkedtek, ezért a városokban (és különösen Budapesten) a végrehajtott árverések nagyobb eséllyel fedezik a teljes tartozás összegét. Ezzel szemben kisebb településeken nehezebb eladni egy tartozásokkal teli ingatlant, valamint általában jóval alacsonyabbak az ingatlanárak, így az adósoknak otthonuk elvesztése után nagyobb eséllyel maradnak további tartozásaik.

Hosszú és jogilag bonyolult folyamat eredményeként jut el egy háztartás a közműdíj-tartozástól vagy hitellel való fizetési késedelemtől a kilakoltatás végső állomáskáig. A végrehajtás ennek a folyamatnak az utolsó fázisa, viszont még ezen a fázison belül is sok lépcsőfok van, melyeket a 14. ábra szemléltet.

A VÉGREHAJTÁS FOLYAMATA

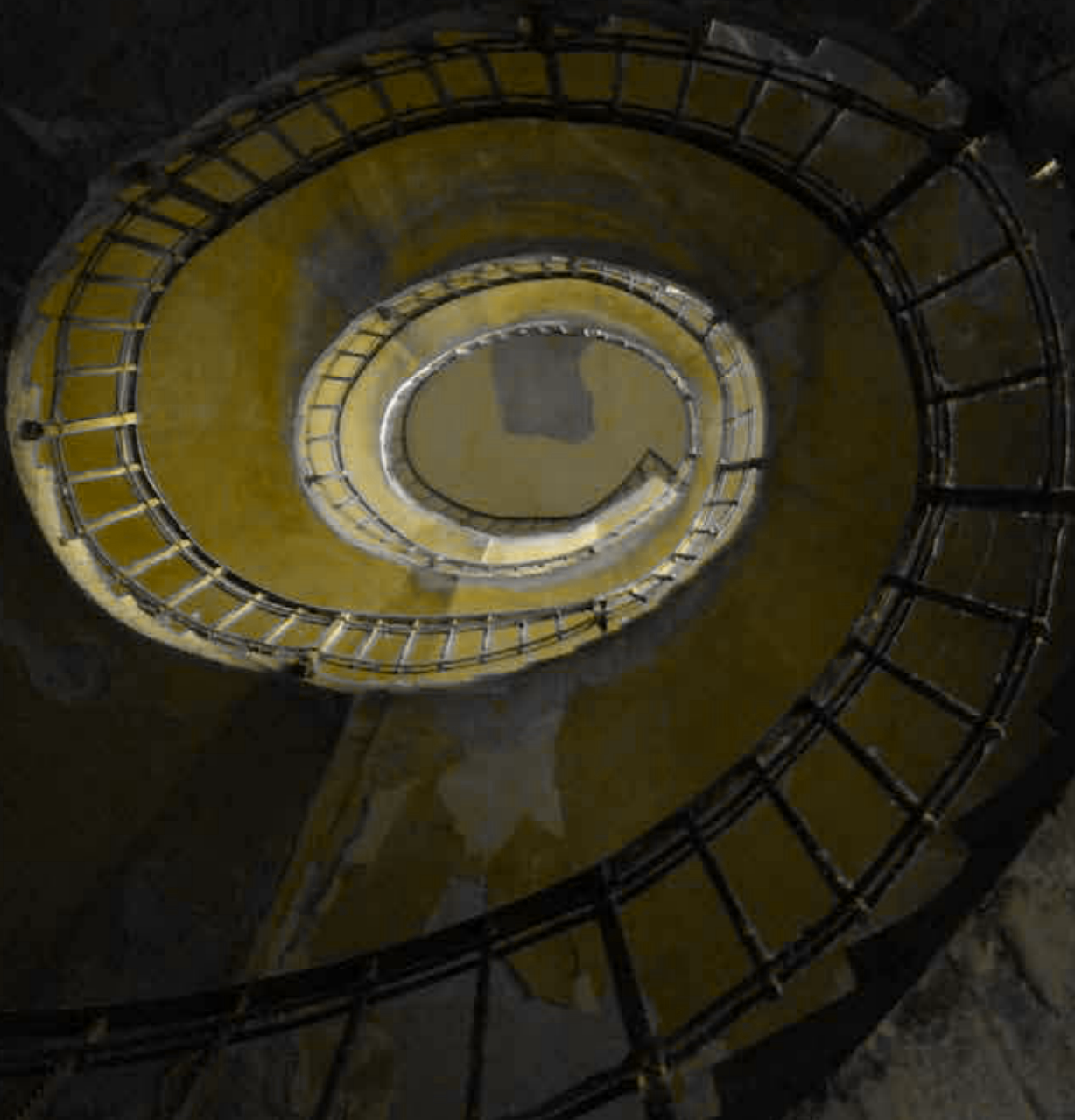
A végrehajtás az elmaradt tartozások behajtásának utolsó lépése.
Az árverési folyamat megindításáig részletfizetési lehetőség kérhető.
Az egész eljárás során biztosított a lehetőség a tartozás kiegyenlítésére.



14. ábra: A végrehajtás folyamata.

Forrás: MBVK

4



AZ ELADÓSODÁS MINTÁZATAI A MAGYAR HÁZTARTÁSOK SZEMPONTJÁBÓL

Jelen fejezetben az eladósodás folyamatának fontosabb következményeit tekintjük át a háztartások szemszögéből. Hogyan vált az eladósodás lehetősége és kényszere csapdahelyzetté? **A nehéz helyzetbe került háztartásokat az állam nem segíti, sorsukat az adósságbehajtók működése határozza meg.** Az adóssággal való küzdelem nemcsak a rezsihátralékok, a jelzálog- és személyi kölcsönök törlesztésében nyilvánul meg, hanem kihat az élet más területeire is a munkavállalástól a költözési döntésekig.

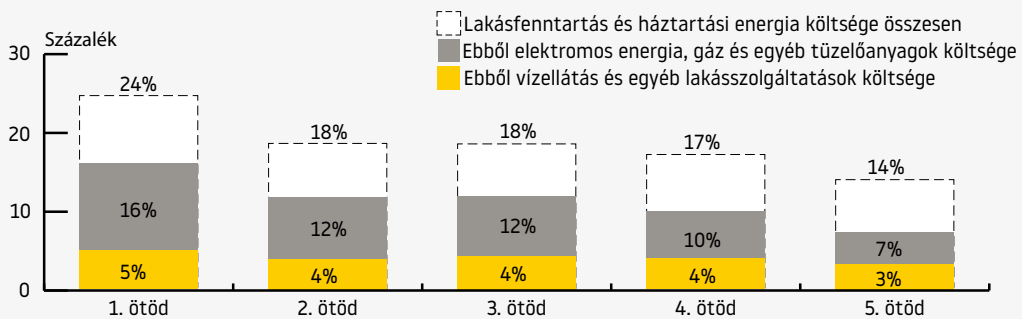
Kormányzati intézkedések és egyenlőtlen esélyek

A háztartások adósságának kezelésére számos intézkedés született az elmúlt években, viszont ezek nem mindenkinek tették lehetővé az adósságtól való megszabadulást. **A devizahiteles mentőcsomagok, a rezsicsökkentés, a CSOK és egyéb lakástámogatások leginkább a kedvezőbb anyagi helyzetű családokat**

segítették, míg a nehezebb helyzetben lévő háztartások számára kevés állami támogatás kínálkozik. Az adósságkezelési támogatás állami, központosan finanszírozott kereteit 2015-től megszüntették, és azóta ez a támogatási forma sokkal esetlegesebb jelleggel és jellemzően kisebb összegekben érhető csak el a helyi önkormányzatoknál (Kováts, 2015; Missetics, 2017). Ettől kezdve az ilyen típusú juttatások biztosítása a települési önkormányzatokra van bízva, aminek következtében ma már sokkal kevesebb háztartás jut hozzá bármilyen állami vagy önkormányzati támogatáshoz (és területileg jóval egyenlőtlenebb módon), ha lakásfenntartási költségeivel kapcsolatban eladósodik.

A fizetőképesség egyenlőtlenségei

A lakásprivatizáció a háztartások szempontjából a korábbinál nagyobb felelősséggel és teherrel párosult: a magánlakások (különösen, ha társasházi lakásokról van szó) fenntartása és felújítása nagy költségekkel jár, ami a tulajdonosokra



15. ábra: Lakásfenntartás és háztartási energia költségei az egy főre eső nettó jövedelem százalékában, jövedelmi ötödek szerint, 2018.

Forrás: KSH

hárul. A lakhatásra fordított növekvő kiadások mellett ezekre a felújítási és fenntartási költségekre a rosszabb anyagi helyzetű tulajdonosoknak gyakran kevesebb a lehetősége, az eladósodás ezáltal is egyre inkább nő. A KSH adatai alapján a lakásfenntartási költségek 2003-ban átlagosan a jövedelem 22%-át tették ki, 2010-ben 25%-on tetőzött az arány, 2017-re 20%-ra csökkent (KSH, 2018b). A kedvező tendencia nem egyforma mértékben érinti a tehetősebb és szegényebb családokat.

A közüzemi és lakásfenntartási költségek aránya a jövedelemből annál magasabb, minél alacsonyabb jövedelmi csoportba sorolható az egyén. Míg a legkevesebbet kereső jövedelmi ötöd nettó jövedelmének 24%-át költi lakásfenntartásra, addig a leggazdagabb ötöd nettó jövedelmének csupán 14%-át költi ugyanerre éves szinten (KSH, 2018a).

A két volt iparvárosban végzett kutatás során az önkormányzati családsegítő szolgálat szakemberei elmondták, hogy a közösköltség-hátralékok más és más ok-

ból eredhetnek. Egyrészt sok ember számára eleve magasak a lakhatási költségek, ezért a közös költségen spórolnak, hiszen a befizetés elmulasztása nem jár azonnali következményekkel, mint a közüzemi számlák esetében. Viszont a sok elmaradozó közös költség miatt a szakértők beszámolóí szerint „nemfizetési morál” alakulhat ki azoknak a lakóknak a körében is, akik egyébként megengedhetnék, hogy befizessék az összeget. Tovább rontja a helyzetet, hogy a válság után megemelkedett az üres, banki árverezés alatt álló lakások száma, ahol a tulajdonosok és követeléskezelők közötti kommunikáció hiánya miatt nem rendeződnek a közüzemi számlák sem.

A kormány szerint a lakások 80%-a nem felel meg a mai energiahatékonysági követelményeknek (NFM, 2015). Az elmúlt években az energiaszegénységen és lakásminőségen javító állami és EU-s beavatkozások, támogatások főleg a magasabb jövedelmű lakosok számára jelentettek segítséget. A támogatások elosztása egyenlőtlen volt, a megvalósult

beruházások pedig magasabb megtakarítást biztosítottak a jobb módú háztartásoknak, mint a kevésbé tehetőseknek.

Hitelek és mentőcsomagok

A **devizahitelek megsegítésére** 2011 után ugyan **számos intézkedést vezetett be a kormány, de ezeknek nagy része a tehetősebb, megtakarításokkal rendelkező adósoknak nyújtott részleges megoldást** (Hegedűs – Somogyi, 2016). A „végtörlesztés” 2012-ben azoknak segített, akik egy összegben vissza tudták fizetni a tartozást – akár új forintbitelek felvételén keresztül. A végtörlesztők nagy többsége a késedelem nélküli adósok közé tartozott. A szintén 2012-es árfolyamgát lehetővé tette, hogy a végtörlesztéssel azonos, rögzített árfolyamra váltsák át a törlesztőrészleteket, viszont ezt azok nem vehették igénybe, akiknek 90 napon túli késedelmük volt. Másoknak a 2014-es „forintosításig” várniuk kellett a látszólagos megoldásra. Ekkor a devizahiteles problémák forintbiteles problémákká alakultak át.

A legkevesebbet keresőkön, akik jövedelmük legnagyobb százalékát költötték törlesztésre, az eladósodási kilátásokat nézve nagyrészt nem segítettek az intézkedések. **A 2014-es forintosítás évében a jövedelmi helyzet szerinti legalsó ötödbe tartozók jövedelmük 52%-át költötték hiteltörlesztésre;¹ ilyen magas**

arányt a mai jogszabályok új hitel felvétele esetén nem is engedélyeznek.

Az általunk végzett kutatás többek között arra mutatott rá, hogy **sokan a gondoskodó munkán keresztül, a családon belül elfoglalt szerepük miatt váltak adóssá**, például anyaként. A felvett hitelek nagy része lakásvásárlásra, -bővítésre vagy -felújításra felvett jelzáloghitel volt. Valamilyen formában mindegyik hitel a családon belül újra volt osztva, és a gondoskodás, család és háztartás újratermeléséhez kapcsolódott: új család alapítása, családtag számára felvett hitel, kezességvállalás, az unokákról való gondoskodás volt a cél. Az is jellemző, hogy élettársak között nem született formális vagy informális megállapodás arról, hogy a hitel törlesztését hogyan osztják meg. A kutatásban szereplő háztartások nagyobb informális hitelezők segítségére kevésbé szorulnak rá, általában családtagtól kapnak valamekkora pénzüsszeget, páran kisebb baráti vagy ajándék jellegű segítségről számoltak be. A háztartások azokat a hiteleket fizetik vissza hamarabb, amelyek sürgősebbek, vagy ahol súlyosabbak a nemfizetés következményei.

Hiába volt még 2018 végén is több mint százezer nem teljesítő jelzáloghitel az MNB adatai szerint (MNB, 2019a), **a kormány a devizahiteles problémát megoldottnak tekinti, és a következő évek gazdasági növekedését ismét a háztartási hitelezés bővítésével kívánja folytatni**, csakúgy, mint a válságot megelőző években.

¹ <https://bankmonitor.hu/cikk/jovedelem-megtakaritas-hitel-hol-allnak-a-magyarok/>.

Új hitelkihelyezések: CSOK és fogyasztási hitelek

Az új hitelfolyósítások a 2008-as válság után mélypontra zuhantak, viszont 2015 után ismét bővülni kezdett a hitelezés. 2016-tól az újonnan kihelyezett hitelek állománya meghaladta a hitelintézeteknek törlesztett hitelek állományát. Az újonnan kihelyezett hiteleket döntően a magasabb jövedelműek veszik fel. Így ugyan kisebb eséllyel kerülnek adósságcsapdába háztartások, viszont **továbbra sincsenek kormányzati megoldások a kevésbé tehető háztartások lakhatási és megélhetési problémáira**. Akik nem jutnak hitelhez az új, szigorúbb hitelezési feltételek miatt, valószínűleg rosszabb feltételekkel juthatnak más forrásokhoz.

A kutatásunkban szereplő **családsegítő szolgálat munkatársai** a háztartások eladósodásának két fő forrását különböztették meg: egyrészt a korábbi devizahitel-válság máig húzódoó következményei okozzák a problémát, másrészt a személyi kölcsönök általi eladósodás, amely főként a szegényebb társadalmi csoportokban érhető tetten, és az utóbbi időben folyamatosan bővül a kihelyezésük. Véleményük **szerint a CSOK által beindult lakáspiaci folyamatok kísértetiesen hasonlítanak a devizahitel-kihelyezés során tapasztaltakra**: megindult a lakásvásárlási kedv, amely az adásvételek és az ingatlanárak irreális megugrását eredményezte az elmúlt években. Az emberek komoly gazdasági fedezet nélkül

**AZ ÚJONNAN
KIHELYEZETT
HITELEKET DÖNTŐEN
A MAGASABB
JÖVEDELMŰEK
VESZIK FEL**

ugranak bele adásvételekbe, ami súlyos problémákat okozhat egy következő válság beköszöntével.

A lakáshitelek mellett ma Magyarországon (és a világon máshol is) a fogyasztási hitelek teszik ki a háztartások hiteleinek másik nagy csoportját. Ezeknél általában jóval kisebb hitelösszegekről és rövidebb futamidőről beszélhetünk, mint a lakáshitelek esetében. A válságot megelőző években a fogyasztási hitelek 60%-át a szabad felhasználású jelzáloghitelek tették ki,² **az újonnan meginduló hitelkihelyezés időszakában viszont a személyi kölcsönök vették át a szabad felhasználású jelzáloghitelek szerepét, amelyek főleg az alacsonyabb jövedelmi csoportokban lettek népszerűek.** Az MNB Pénzügyi stabilitási jelentése szerint (MNB, 2019a) a személyi kölcsönök száma a lakáshitelek alternatívájaként indult növekedésnek.

Az alacsonyabb jövedelmű háztartásokban magasabb kamattal és rosszabb feltételekkel kell számolniuk a hitelfelvevőknek. A fogyasztási hitelek piacán a szegényebb régiókban élők – a magasabbnak ítélt hitelkockázat által – magasabb kamatok mellett jutnak finanszírozáshoz. A készpénzben fizetést kapó, bankszámlával nem rendelkező háztartások sokszor

2 <https://www.portfolio.hu/bank/20190403/uj-szerepben-a-fogyasztasi-hitelek-mi-magyarazza-a-szemelyi-kolcsonok-felfutasat-319351>.

csak a mini- és gyorskölcsönöket nyújtó pénzügyi vállalkozások „házhoz vitt termékeire” támaszkodhatnak, vagy rosszabb esetben a hitelpiacról való kiszorulás miatt uzsorahitelezésre szorulnak (MNB, 2019a). Az uzsorahitelezésnek kitett háztartások arányát az MNB 2019-ben 3–13% körülire becsülte.

Az eladósodott háztartások viszonya a közbenjáró intézményekkel

Csak kevés településen érhető el önkormányzati vagy civil adósságkezelési támogatás, ami miatt a hátralekös háztartások jelentős része nem kap érdemi segítséget (Misetics, 2017). A háztartások nem tudják pontosan, melyik intézménynek és mennyivel tartoznak, nehezen követik a különböző pénzügyi szervezetek eljárásait. **Az érdemi tájékoztatás elmaradása miatt sokszor megszakítják a kapcsolatot a hitelező vagy a követelést kezelő vállalatokkal**, nem reagálnak a megkeresésekre.

Követeléskezelő cégek

A követeléskezelő cégeknek eladott tartozások eltűnnek a banki statisztikákból, és nincs információnk arról, hogyan alakul az ezekkel rendelkező háztartások sorsa. 2009–2018 között 775 milliárd forintnyi hitelt írtak le a bankok vagy értékesítettek követeléskezelőknek (Bajomi – Pinkasz, 2018). A háztartások szem-

pontjából azonban ez nem jelenti a tartozásuk „eltűnését”, hiszen továbbra is törleszteniük kell, viszont már egy másik szereplő felé.

A kutatás során megkérdezett háztartásoknak döntően rossz tapasztalatuk van a követeléskezelőkkel és végrehajtókkal, „azok csak adják-vezik a tartozásokat és lehetetlen ajánlatokkal bombáznak, alkudoznak, és újabb és újabb ajánlatokat tesznek”. Nemigen foglalkoznak a személyes problémákkal, és úgy érzik, csak a pénzt próbálják behajtani. A háztartások szempontjából a cégek piaci stratégiái és módszerei ilyen módon lépnek működésbe. Előfordul, hogy a követeléskezelési szakaszban **több különböző cég is részt vesz a folyamatban, akik egymásnak adták át a hitel és a hitellel kapcsolatos járulékos költségek behajtásának jogát, amely folyamatot a háztartások nehezen tudják követni**. A végrehajtókkal való tapasztalatok szintén rosszak. Egy háztartási interjúalany elmondása alapján a végrehajtók volt, hogy hétvégén, a vasárnapi ebéd közben jelentek meg és pakolták ki a lakás vagyontárgyait (csak a törvény által meghatározott használati tárgyakat hagyták a lakásban). A végrehajtók gyakran nem a helyzetnek megfelelően léptek fel, figyelmen kívül hagyták a háztartások kiszolgáltatott helyzetét. Előfordult olyan eset, hogy semmilyen kapcsolat nem volt a követeléskezelő és az adós között, a végrehajtás elindításáról nem tájékoztatták az adóst, és a követeléskezelő cégek közötti átadásokról sem mindig kaptak megfelelő információt.

Nemzeti Eszközkezelő

A NET Zrt. 2012 óta segíti a hitelek által bajba jutott háztartásokat. A NET Zrt. létrehozása az egyetlen jelentős intézkedéscsomag, amely a szegényebb háztartásokat célozta meg. Az állam szigorú feltételrendszer alapján az eszközkezelőn keresztül megvásárolta az adósságcspadába került háztartások lakásait, majd felajánlotta nekik, hogy bérleti díj fizetése ellenében a lakásban maradhassanak. Így mintegy 36 000 lakás jutott állami tulajdonba (Csizmady et al., 2019), és ezek a háztartások el tudták kerülni a kilakoltatást. A NET Zrt. átmeneti segítségként szolgál, mivel a bérlakásként történő üzemeltetés nem szerepel a kormány hosszú távú tervei között. Egy 2018-as törvénymódosítás alapján a NET Zrt. felajánlotta a bérelt ingatlan visszavásárlásának lehetőségét. A bérlők döntő többsége élni kíván a kedvezményes visszavásárlás lehetőségével. Amíg 2017-ben még 33 milliárd forint költségvetési forrást kapott az eszközkezelő, addig 2020-ra már csak 4 milliárd forintot irányoztak elő (Jelinek, 2019).

A kutatásban szereplő családsegítő szolgálatnak a NET Zrt.-vel kapcsolatos tapasztalata jellemzően az volt, hogy a budapesti székhelyű intézmény sokkal kulturáltabb, rugalmasabb, mint a helyi: jelentős segítséget nyújt az adósságterhektől való megszabadulásban, és empatikus a tárgyalások során. Ebben a konstrukcióban a háztartásoknak

az eredeti törlesztőrészeknél lényegesen kisebb bérleti díjat kell fizetniük, így mindannyiuk számára felszabadító a megállapodás.

Közműszolgáltató cégek

Az eladósodás folyamatában a pénzügyi vállalatokhoz hasonlóan a közműcégek kommunikációja is problémát okoz: az ügyintézés menete még egy hozzáértő személy számára is sokszor nehezen átlátható. A közműcégek szerepe fontos lenne az adósság halmozódásának elkerülésében, ami nem csak a felszólító levelek és ügyintézéssel kapcsolatos információk közvetítésén kell, hogy alapuljon. A hatékony, közvetlen kommunikáció elengedhetetlen feltétele annak, hogy az adóssal megmaradjon a kapcsolat a teljes adósságkezelési eljárás során.

Összességében a háztartások nagyon kevés támogatást kapnak az adósságból való kikeveredés során. Főként civil szervezetek végzik ezt a munkát és mutatnak jó példákat és megoldási javaslatokat ahelyett, hogy az önkormányzatok töltenék be ezt a szerepet vagy önkormányzati-civil együttműködések születnének.

**A HÁZTARTÁSOK
NAGYON KEVÉS
TÁMOGATÁST KAPNAK
AZ ADÓSSÁGBÓL
VALÓ KIKEVEREDÉS
SORÁN. FŐKÉNT CIVIL
SZERVEZETEK VÉGZIK
Ezt a munkát**

Megélhetési stratégiák az eladósodás után

Az eladósodott háztartások különböző módszerekkel igyekeznek a hátralékok fizetése és a kilakoltatás veszélye mellett megteremteni a megélhetéshez szükséges minimumot. Kulcsfontosságú stratégiák a „rejtőzködés” a követeléskezelő és végrehajtó intézmények előtt, a lakás elvesztése vagy elárverezése után is, ha a háztartásoknak maradnak ki nem fizetett tartozásaik. Rendkívül kevés adat áll rendelkezésre az adós háztartásokról, ami megnehezíti életpályájuk követését, pedig az adósság hosszú távon meghatározhatja megélhetésüket. A „rejtőzködő” stratégiáknak számtalan formája van, amelyek elsősorban a munkaviszonyban (feketemunka, a munkajövedelem családtagnak való utaltatása) és a lakhatásban (fiktív lakcímek, nem bejelentett lakhatás, rosszabb lakáskörülmények) jelentkeznek.

Az eladósodott háztartások munkaviszonyának alakulása

Mivel az alacsonyabb társadalmi státuszú, eladósodott csoportoknál a munkabérből levont törlesztés a jövedelem nagy részét elviszi, ezért a legális munkavállalás számukra kevésbé észszerű megoldás. Az adósságokkal küzdők körében **menövedkedhet a feketemunkát végzők száma, ami a társadalombiztosítástól való megfosztottsággal jár.** További lehetsé-

ges következmény, hogy a gyermekeket munkavállalás miatti iskolaelhagyásra kényszerítheti az adósságteher.

A kutatásban elért háztartások a formális munka vagy nyugdíj mellett végzett kiegészítő jövedelemforrásokról számoltak be (használsruha-árusítás, cipőpucolás, takarítás, masszőri állás), melyeket főként feketén végeztek. Viszont olyan esetről is beszámoltak az interjúalanyok, hogy a heteléses és külföldi szezonmunkák jobb kereseti lehetőséget biztosítanak, de állandó munkaszerződés hiányában nem tudnak újabb, a lakhatást biztosító hitelt felvenni, ezért a rosszabbul fizető bejelentett munkát kell elfogadniuk.

Jellemző az is, hogy kizárólag készpénzben bonyolítják a pénzügyeiket: banki utalások helyett személyesen, illetve postai úton veszik át a különböző juttatásokat (otthonápolási díj, nyugdíj, egyéb támogatás). Egy interjúalany esetében miután a nyugdíját zárolták, a gyermeke után járó segélyt sokáig nem érintette a törlesztőrészek fizetésének terhe. Miután egy alkalommal az egész bankszámlája zárolva lett, postai úton kezdte felvenni a támogatást. Az ehhez hasonló döntések annak a következménye, hogy a végrehajtó a bankszámlára érkező jövedelmeknek egy jelentős részét le tudja vonni a tartozás fejében – a végrehajtási törvény szerint ez az összeg legfeljebb a nettó bér 33%-a lehet, kivételes esetekben pedig 50%-

RENDKÍVÜL
KEVEŚ ADAT ÁLL
RENDELKEZÉSRE
AZ ADÓS
HÁZTARTÁSOKRÓL,
AMI MEGNEHEZÍTI
ÉLETPÁLYÁJUK
KÖVETÉSÉT

ot lehet levonni.³ Ezen túl előfordul olyan eset is, amikor az adós munkajövedelmét egy családtag számlájára utaltatja, hogy valamennyi bevételi forrást biztosítsanak a törlesztőrészek levonása mellett is.

Háztartási stratégiák az eladósodás utáni lakhatási viszonyok megteremtésére

Az adósság miatt végrehajtás alá kerülő lakások egyszerre jelentenek veszteséget a korábbi tulajdonosaiknak, a társasházak lakóközösségeinek (hiszen a nem fizetett közös költséghez sokszor csak évek után juthatnak hozzá) és idéznek elő lakáshiányt a városi lakáspiacokon, mivel a rendezetlen számlák miatt üresen maradnak a lakások. A hitelből való lakásvásárlás alternatíváinak hiánya, az emelkedő lakásárak a háztartásokat az alacsonyabb lakásárakkal jellemezhető, a városoktól távolabbi településekre szorítják ki. A tulajdont szerző, vásárlásukat hitelből finanszírozó háztartások nagy arányban költöznek agglomerációs településekre a nagyobb városok környékén (Pósfai, 2018). A lakást bérlők a piaci vagy önkormányzati bérla-

A HITELBŐL VALÓ LAKÁSVÁSÁRLÁS ALTERNATÍVÁINAK HIÁNYA ÉS AZ EMELKEDŐ LAKÁSÁRAK A HÁZTARTÁSOKAT A VÁROSOKTÓL TÁVOLABBI TELEPÜLÉSEKRE SZORÍTJÁK KI

kásokból az általános áremelkedés miatt szorulhatnak ki. **Az eladósodásra adott válaszként négyféle költözési stratégia rajzolódott ki** a kutatásban részt vett háztartásokkal készített interjúk alapján:

(1) **Albérletbe költözés:** bár egyre nehezebb lakást találni a megemelkedett árak miatt, sokan mégis ezt a megoldást választják. Az albérletek jelentős részét feketén adják ki. A vizsgált településeken a családsegítő munkatársai szerint különösen nehéz kiadó lakást találni gyerekkel vagy romaként. A háztartási interjúk alapján az albérletbe költözés az egyik legkiszolgáltatottabb stratégia, ahol meglehetősen rossz állapotú ingatlanokhoz jutnak hozzá az eladósodott háztartások. Ebben az esetben jelentős ráfordítást igényel a lakás komfortfokozatának fenntartása vagy javítása, illetve a növekvő albérletárak további anyagi nehézséget okoznak. Olyan esetről is beszámoltak az interjúalanyok, hogy a lakbéremelés – kihasználva a háztartások kiszolgáltatottságát – esetenként bármiféle korszerűsítési munkálat nélkül nőtt majd a duplájára.

(2) **Családtaghoz, rokonhoz költözés:** a szakértői interjúk tanulságai alapján a háztartások mozgósítják társadalmi kapcsolataikat, és nem várják meg a kiköltöztetéseket. A legtöbb háztartás saját és közvetlen környezete erőforrásaira támaszkodva teremti meg lakhatását, mindenféle piaci forrástól, pénzügyi teremtől függetlenül. Az interjúalanyok be-

3 Mindenképpen mentes a végrehajtás alól a mindenkor legkisebb öregségi nyugdíj összege, ezt sem munkabér letiltással, sem inkasszóval nem lehet beszédni az adóstól. Ez a minimum azonban nem érvényesül például gyermektartás esetén, mert a szülő gyermeke eltartásáról saját tartásának korlátozásával is köteles gondoskodni (1994. évi LIII. törvény a bírósági végrehajtásról).

számolója szerint a terhelt ingatlanok elárverezése után is jellemző a rokonokhoz költözés, ami nagyobb biztonságot jelent, mint az albérletbe költözés, viszont a lakáskörülmények minőségének csökkenésével jár együtt. Előfordult, hogy olyan lakrészbe költöztek be, ahol semmilyen közüzemi szolgáltatás nem volt bevezetve.

(3) **Külterületre, zártkertbe költözés:** akik nem jutnak állami támogatáshoz és hitelhez, illetve akik az eladósodás miatt korábbi lakásukat feladni kényszerülnek, olcsó ingatlanokat és olcsó környékeket keresnek, amelyek viszont nincsenek teljesen elzárva a munkalehetőségektől. Ilyenek a városok környéki külterületek, a zártkertek. Abban az esetben is gyakran a zártkertekre esik a háztartások választása, amikor a lakáspiaci folyamatok nem teszik lehetővé a megfelelő albérletbe költözést. Itt alacsonyabbak a lakásfenntartási költségek, részben amiatt, hogy például nincs szemétszállítás, nincs közös költség, és sokszor bizonyos közművek sincsenek bevezetve. A kiköltözési hullám hatására a zártkertek az elmúlt években átalakultak: a családsegítő szolgálat egyik munkatársa szerint ma már magasabb státuszúak is nagyobb arányban laknak zártkertekben és külterületeken, és e településrészek társadalmi megítélése is javult. Nagy hátrányuk viszont, hogy a családok elesnek egyéb támogatásoktól → mivel a zártkerten levő épület jogilag nem minősül lakásnak, a háztartások nem tudnak települési és egyéb támogatásért folyamodni állandó lakcím

hiányában. Habár a lakcímtörvény a lakásbejelentés szempontjából nem vizsgálja a lakás jellegét, a lakcímbjelentési folyamat mégis gyakran megakad az ügyintézés során.

(4) **Külföldre költözés:** sok adóssággal küzdő háztartás számára jelent megoldást a külföldre költözés. Ez azért logikus választás számukra, mert az ottani fizetésből nem tudják levonni a tartozást. Ilyen esetekben van, hogy az eladósodott háztartások a külföldi fizetésükből törlesztik itthoni hitelüket, de az is előfordul, hogy teljesen hátrahagyják korábbi életüket. Ahogy egy családgondozó munkatárs fogalmazott a kutatás során, „sok esetben külföldre mentek a tulajdonosok, ott élnek az életüket, talán haza sem látogatnak, de gyakorlatilag ezek a lakások, amíg a bank el nem viszi, addig ott állnak üresen”. Az eladósodott háztartások alternatíva híján hátrahagyják minden vagyontárgyukat, és új életet kezdenek, ahol nem érik őket utol a követeléskezelő és végrehajtó cégek.

Összességében tehát az eladósodás alapvetően befolyásolja a háztartások munkaerőpiaci helyzetét abból a szempontból, hogy hol dolgoznak, milyen jogviszonyban, valamint mit és mennyit dolgoznak. Az eladósodott háztartások lakhatási helyzetére egy lefelé mobilis pályára jellemző, amely sok lemondással jár mind az anyagi biztonság és kiszámíthatóság, mind a megfelelő lakhatási körülmények szempontjából.



5

JAVASLATOK ÉS KÖVETELÉSEK: AZ ADÓSSÁG POLITIKÁJA

A háztartások eladósodása politikai és gazdasági döntések következménye, illetve az is politikai kérdés, hogy egy adósságból mennyit és milyen feltételekkel kell visszafizetni.

Az adósság „legitimitásáról” való gondolkodás kapcsán többet lehet hallani a cégek vagy államok adósságának eltörléséről, mint a háztartások adósságának elengedéséről. Például léteznek a harmadik világbeli országok államadósságának eltörlését szorgalmazó mozgalmak, melyek arra hivatkoznak, hogy az adósságok létrejötte a fejlett országok gazdasági uralmának következménye. Ilyen a Jubilee Debt Campaign¹ angliai központú szervezet. Azzal a céllal alakult az 1990-es évek elején, hogy felhívja a figyelmet a harmadik világ országainak kezelhetetlen mértékű államadósságára, és követelje az adósságok részleges vagy teljes eltörlését. Hasonló célok eléréséért dolgozik a francia CADTM² (az illegitim adósságok el-

törléséért küzdő bizottság), az EURODAD³ (az adósság és a fejlődés témáival foglalkozó európai hálózat), és a hasonló elven létrejött, afrikai országokra összpontosító AFRODAD⁴.

Az állami és önkormányzati adósság megértésére és megkérdőjelezésére egy viszonylag bevett eszköz az „állampolgári adósságvizsgálat” (citizens’ debt audit). Ennek célja, hogy a helyi vagy központi kormányzat „számonkérhetőségét és átláthatóságát növelje abban, hogy a közérdeknek megfelelően használja-e a forrásait”.⁵ Az állampolgári adósságvizsgálat során gyűlések sorozatát szervezik meg, ahova eljöhettek az érdeklődő állampolgárok. Az egyes alkalmakon a résztvevők átbeszélnek, hogy az állami vagy önkormányzati adósság hogyan keletkezett, milyen hatással van a lakosok hétköznapi életére, kik húznak belőle hasznot, milyen

1 <https://jubileedebt.org.uk>.

2 <https://www.cadtm.org/About-CADTM>.

3 <https://eurodad.org>.

4 <http://www.afrodad.org/index.php/en/>.

5 <https://researchforaction.uk/project/citizen-debt-audit>.

más politikai döntések születhettek volna, stb. A résztvevők közül az arra vállalkozók kis kutatási, utánanézési feladatokat is elvállalnak az összegyűjtött kérdések alapján. A folyamatot gyakran valamilyen részvételiességgel vagy kormányzati költségvetéssel foglalkozó, politikailag elkötelezett szakértői csoport segíti, de ez nem szükségszerű. Az eredményeiket aztán az adósságvizsgálatot végző lakossági csoport nyilvánosságra hozza. A folyamat célja, hogy széles körben felhívja a figyelmet az államadósság kérdésére, formálja a közvéleményt a témában és progresszív követeléseket fogalmazzon meg (gyakran az adósság eltörlésével vagy csökkentésével kapcsolatban).⁶ Mindezt egy részvételi folyamaton keresztül valósítja meg, ami jelentősen növeli a benne részt vevők politikai tudatosságát és adóssággal kapcsolatos tájékozottságát. **Az állampolgári adósságvizsgálat tehát elsősorban egy oktatási és önszervezési módszer az adósság témájában.**

A háztartási adósság legitimitásának megkérdőjelezése

Az államadósság vagy a cégek adósságának megkérdőjelezéséhez hasonló módon a háztartások adósságának legitimitása

is politikai küzdelmek tárgya lehet. Különkülön a háztartások rossz tárgyalási pozícióban vannak a hitelezőkkel szemben. A tárgyalási pozíció erősíthető mozgalmi szerveződéssel, amivel az adósság politikai jellegét meg lehet jeleníteni, az adóssággal kapcsolatban társadalmi nyomást lehet gyakorolni a hitelezőkre és az államra.

A háztartási adósság körüli vitákban az adósok hibáztatása a meghatározó álláspont. „Minek vette fel, ha aztán nem tudja fizetni?” „Biztosan a lehetőségein túl akart fogyasztani.” „Nincs pénzügyi tudatossága, ezért felelőtlenül cselekszik.” **Ha fel akarunk lépni a háztartások eladósodása ellen, ezeket a leegyszerűsítő álláspontokat fontos újraértelmezni.**

A háztartások mindig gyengébb alkupozícióban vannak, mint a vállalatok vagy az állam, így kevésbé tudják érvényesíteni a saját érdekeiket, szempontjaikat a hitelezővel szemben. A hitelfelvétel a hitelfelvevők szempontjából nem kényszerektől és kompromisszumoktól mentes folyamat: legtöbbször nem azt a hitelt és nem olyan feltételekkel veszik fel, amelyek számukra ideálisak lennének, hanem amelyeket az intézményi, gazdasági és pénzügyi környezet számukra megengedett. A különböző kölcsönök csak olyan feltételekkel lesznek elérhetőek, melyek a bankok számára megtérülővé és biztonságossá teszik a hitelezést. A háztartások pedig mégis okkal veszik ezeket a hiteleket

**A HÁZTARTÁSOK
ADÓSSÁGÁNAK
LEGITIMITÁSA
IS POLITIKAI
KÜZDELMEK
TÁRGYA LEHET**

⁶ <https://www.cadtm.org/Citizen-debt-audits-how-and-why>.

igénybe: ha a stabil lakhatás csak tulajdonszerzéssel biztosítható, akkor sokaknak nem marad más lehetőségük, mint a nagy összegű hitel felvétele. A fogyasztási hitelek, folyószámlahitelek, hitelkártyák elterjedése is inkább a jövedelmek alacsony szintjét és bizonytalanságát, valamint a megtakarítások hiányát jelzi, mintsem a kényszeres fogyasztást. **Tehát az adósok „felelőtlen” gyakorlatainak kihangsúlyozása elfedi a gazdasági és politikai környezetből adódó kényszerket.**

Az alacsonyabb jövedelmű háztartások vannak a leginkább eladósodva, annak ellenére, hogy ők rosszabb feltételekkel jutnak hitelekhez és nagyobb eséllyel kerülnek adósságcsapdába, még nagyobb szegénységbe és kiszolgáltatottságba (ENSZ Közgűlés 2020). Emellett a válság utáni időszakban világszerte kialakuló új jelenség, hogy **az adósság egyre nagyobb részét a kockázatosabb és drágább fogyasztási hitelek és egyéb személyi kölcsönök teszik ki**, amelyek elérhetőbbek az alacsonyabb jövedelmű háztartások számára is. Így a lakáshitelekhez való hozzáférés szűkítésével a döntéshozók nem stabilizálták a gazdaságot, hanem új kockázatok vállalására kényszerítették a lakáshitelhez hozzá nem férő háztartásokat. Az alapvető problémát, a lakhatási válságot pedig nem oldották meg. A könnyen elérhető, kis összegű gyorskölcsönöket nyújtó cégek a banki hitelezésből kiszoruló alacso-

**AZ ALACSONYABB
JÖVEDELMŰ
HÁZTARTÁSOK
VANNAK A
LEGINKÁBB
ELADÓSODVA**

nyabb jövedelmű háztartásokat célozzák meg. A legszegényebb háztartások pedig mindenfajta formális hitelezésből kiszorultak, és csak még költségesebb és kockázatosabb módon, informális csatornákon (pl. uzsora) tudnak szükség esetén kölcsönhöz jutni.

Mozgalmak a háztartási adósság ellen

A 2008-as válság utáni években megjelentek az egyéni és háztartási adósság legitimitását megkérdőjelező kezdeményezések, melyek az Egyesült Államokban és az Egyesült Királyságban váltak különösen láthatóvá – valószínűleg nem függetlenül attól, hogy ezekben az országokban a háztartási adósságállomány történelmi rekord-szinteket ér el, így komoly társadalmi és gazdasági problémákat okoz. A korábban az államadósságra koncentrááló Jubilee Debt Campaign UK újabban fogyasztási hitelekkel kapcsolatban is szervezkedik,⁷ az amerikai Occupy mozgalomból pedig kinőtt a Strike Debt,⁸ amely a háztartási adósság elleni fellépéssel foglalkozik. Az Egyesült Államokban szintén a hitelekkel és az adóssággal foglalkozik a Debt

7 <https://jubileedebt.org.uk/wp/wp-content/uploads/2018/03/The-Case-For-A-Household-Debt-Jubilee.pdf>.

8 <https://strikedebt.org>.

Collective⁹ mozgalmi csoport. Nemzetközileg is nagyon láthatóvá vált, és sok lakhatási mozgalom számára példaként szolgált a spanyol PAH (a hitelkárosultak platformja) nevű szervezet, mely a válság után bedőlt lakáshiteleket szervezte meg. A szervezet többek között segítette az adósoknak tárgyalni a hitelező bankokkal az adósságuk elengedéséről. De más, nemzetközi szinten esetleg kevésbé látható mozgalmak is léteznek: például a devizahitelek jogszerűségét és legitimitását megkérdőjelező magyarországi mozgalmak, valamint az általuk kezdeményezett bírósági eljárások is ebbe a sorba illeszkednek.

A magyar és spanyol mozgalmakkal szemben az említett amerikai és brit mozgalmak követelései között nem a lakáshitelek hangsúlyosak, hanem a személyi kölcsönök és fogyasztási hitelek. Az Egyesült Államokban a hitelkártyák, diákhitelek, egészségügyi kölcsönök halmozódása időzített bombát jelent. Az alapvető szolgáltatások hitelből való finanszírozása a világ más országaiban is jellemző. Magyarországon is rohamosan nő mind a hitelkártyák száma, mind a kihelyezett személyi kölcsönök volumene. Az új fogyasztási hitelek ellen szerveződő mozgalmak (mint például a Strike Debt) követelései gyakran az igazságtalan hitelekre összpontosítanak, amelyekben kizsákmányolóak a hitelfeltételek, ezáltal

tal nagy eséllyel adósságcsapdába zárják vagy szegénységbe taszítják a hitelfelvevőket. **Összességében a hitelekre támaszkodó hétköznapi fogyasztás és a szolgáltatások igénybevételének hitelekkel való fizetése adósságspirált indít el:** az egyik adósságot a másikkal fizetik ki, a hitelek törlesztése mellett pedig alig marad pénzük a megélhetésre.

Egyes szervezetek az adósságcsapdából konkrét beavatkozásokkal segítenek kikerülni, kihasználva az adósság behajtásának piaci jellegét. A követeléskezelő cégek mintájára előfordul, hogy mozgalmi vagy alternatív „követeléskezelők” veszik meg a nehéz helyzetbe került adósok tartozásait, majd eltörlik azokat. Ezt egyébként egy ilyen céllal létrehozott állami szerv is végezhetné. A lazább pénzügyi szabályozással rendelkező országokban szinte bárki vásárolhat követeléseket. Ezt a rugalmasságot használta ki az angol Bank job¹⁰ és az amerikai Rolling Jubilee¹¹ (a Debt Strike kezdeményezése). Mindkét esetben adományokat gyűjtöttek nagyobb mennyiségű tartozás megvásárlására és eltörlésére. A „Bank job” esetében egy művészeti, figyelemfelhívó kampány egészítette ki a folyamatot. A szigorúbban szabályozott piacokon (köztük Magyarországon) a követelések vásárlása a központi bank engedélyéhez van kötve, ami megnehezíti

**A KIZSÁKMÁNYOLÓ
HITELFELTÉTELEK
NAGY ESÉLLEL
ADÓSSÁGCSAPDÁBA
ZÁRJÁK VAGY
SZEGÉNYSÉGBE
TASZÍTJÁK A
HITELFELVEVŐKET**

9 <https://debtcollective.org>.

10 <https://bankjob.pictures>.

11 <http://rollingjubilee.org>.

az alternatív szereplők belépését a piacra. Állami pénzüzeteknek viszont ilyen esetekben is lenne lehetőségük követelések vásárlására.

Lakhatási mozgalmak

Az alacsony jövedelmű háztartások lakhatásának biztosítására a piaci szereplők és a kormányok a formális hitelezést teszik széles társadalmi rétegek számára hozzáférhetőbbé. Ugyanakkor hitelekkel nem lehet tartós módon javítani a szegény háztartások gazdasági helyzetén, viszont a hitel könnyen adósságspirálba taszítja őket. A valós és átfogó megoldások ezzel szemben olcsóbbá teszik a megélhetést és lakhatást, és függetlenek a piaci működéstől. **A lakhatási mozgalmak követelése általában az, hogy bővüljön a megfizethető lakások állománya, aminek következménye az is, hogy a háztartások kevésbé adósodnak el.**

A megfizethető lakhatást követelő mozgalmaknak számos típusa létezik. Vannak, amelyek jogi változtatásokért gyakorolnak nyomást a kormányra és az önkormányzatokra. A jogi változtatásokon kívül szolgáltatások (például lakhatási támogatás, adósságkezelés) bevezetését, illetve a bérlakások számának növelését követelik a helyi vagy központi kormánytól. Vannak, amelyek gyorsabb, alulról szerveződő megoldásként, illetve az erőteljesebb nyo-

másgyakorlás érdekében lakhatási célra elfoglalnak épületeket. Vannak, amelyek független intézményeket fejlesztenek, melyek közösségi alapokon biztosítják a lakóingatlanok piacról való kivonását (ilyenek például a lakásszövetkezeti mozgalmak vagy a közösségi földalpok).

Valamennyi esetben fontos, hogy a magántulajdonon kívül létezzenek lakhatási formák, melyek nem követelnek jelentős saját tőkét vagy hitelfelvételt a lakhatás biztosításá-

hoz. Az intézményi tulajdonú bérlakások kialakításának különböző formái ebben a törekvésben különösen nagy jelentőségűek.¹²

Állami beavatkozások az eladósodás ellen

Az államnak szerepet kell vállalnia a háztartások eladósodásának megelőzésében, illetve a kialakult adósságcsapda kezelésében. Ennek különböző eszközeit lehet elképzelni.

- A megfizethető bérlakások számának növelésével és széles körű rezsi- és bérletdíj-támogatásokkal meg lehet előzni a háztartások eladósodását. Az állam ezt végezheti

¹² Erről részletesen lásd a Periféria Központ „A bérlői lakásszövetkezeti modell Magyarországon” című kiadványát, mely honlapunkon elérhető.

közvetlenül vagy nonprofit szereplők bevonásával.

- A már kialakult adósság rendezésében fontosak lehetnek:
 - » Az állami vagy önkormányzati adósságkezelési és adósságrendezési programok.
 - » Adósságelengedési programok, ezt szolgáló szabályozások.
 - » Olyan intézmények felállítása, melyek az adósságot a piaci szereplőkkel való egyezségek alapján rendezik (például egy adósságrendezési alaptól adósságokat vásárolnak csökkentett áron).
 - » Az állam közvetíteni tud a háztartások és a piaci szereplők között annak érdekében, hogy az adósság kezelésében erőteljesebben érvényesüljenek a társadalmi szempontok, vagy szabályozni tudja azokat a szereplőket, amelyek felé tartoznak a háztartások.

A háztartások eladósodásának kezelésében a központi kormányzat tud a leghatékonyabban szerepet vállalni, hiszen több forrással rendelkezik, és az országos szintű szereplőkkel szemben is hathatósan tud beavatkozni. Ilyen állami intézkedésre egy Európán kívüli példa, hogy a kizsákmányoló jellegű személyi kölcsönökben való eladósodás kritikussá válása miatt Dél-Afrikában nemrég törvényt hoztak a szegény háztartások adósságának eltörléséről (bizonyos feltételek teljesülése

esetén), melyeket minden piaci szereplőnek teljesítenie kell, ha a kérelmező háztartás megfelel a törvényi kritériumoknak.¹³ Magyarországról példa a háztartási adóssággal kapcsolatos állami intézkedésre a devizahitelek után fennálló tartozások átszámolása bizonyos igazságossági kritériumok figyelembevételével (az ún. elszámoltatás) 2015 elején. Viszont ez az intézkedés nem átfogó módon vonatkozott minden háztartásra, és nem is feltétlenül a legszegényebb háztartások adósságát érintette.

Magyarországon a devizahitelekkel kapcsolatos intézkedéseken kívül az eladósodást érintő leginkább átfogó állami intézkedések az állami lakásfenntartási támogatás és adósságkezelési szolgáltatás voltak, melyek központi költségvetésből való finanszírozását és normatív jellegét 2015 elején megszüntette a kormány (Kováts, 2015; Misetics, 2017). Összességében tehát Magyarországon ma elenyésző mértékű az állami szerepvállalás a háztartások eladósodásának mérséklése érdekében. Ugyanakkor az állami beavatkozások hiánya mellett is tehetnek a helyi önkormányzatok lépéseket lakosaik eladósodásának mérséklése érdekében. Ennek eszközei lehetnek a követeléskezelési vagy végrehajtási folyamatokba való beavatkozás, illetve a lakhatási költségek mérséklése, a megfizethető lakhatás támogatása különböző eszközökkel.

13 <https://www.enca.com/business/debt-relief-some-controversial-bill-signed-law>.

Összességében tehát azt mondhatjuk, hogy a háztartások eladósodása szerves módon összefügg a lakhatás biztosításának költségeivel, illetve általában a megélhetési lehetőségekkel. Ahogy az államok visszavonulnak az alapvető szolgáltatások biztosításából, a háztartások egyre nagyobb számban kerülnek adósságcsapdába. Ennek messzire nyúló negatív következményei vannak az eladósodó háztartások és az egész társadalom szintjén is. **Ha megkérdőjelezzük az eladósodás szükségszerűségét, legitimitását, az egy abban való paradigmaváltással is együtt jár, hogy milyen gazdasági rendszer szerint képzeljük el az életünk alakítását.** Ebben fontos szerepet játszhatnak alulról szerveződő csoportok, mozgalmak, szolidáris gazdasági kezdeményezések, viszont a már meglévő háztartási adósság kezelésében az államnak is szerepet kell vállalnia.



HASZNOS OLDALAK ÉS HIVATKOZÁSOK

Hasznos oldalak, források

A Magyar Bírósági Végrehajtói Kar tájékoztató kiadványa a végrehajtásokról: <https://www.mnb.hu/letoltes/mbvk-kiadvany-0715.pdf>

A Magyar Nemzeti Bank fogyasztóvédelmének Pénzügyi Navigátor oldalán található kiadványok, magyarázatok

- a fizetés elmaradásának következményeiről: <https://www.mnb.hu/fogyasztovedelem/hitel-lizing/fizetesi-nehezsegek/a-fizetes-elmaradasanak-kovetkezmeyei>
- a hitelszerződés felmondásáról: <https://www.mnb.hu/letoltes/6-mit-tegyunk-hitelszerzodes-felmondasakor-3.pdf>
- a hitelekről, adósságrendezésről: <https://www.mnb.hu/fogyasztovedelem/hitel-lizing>
- az eladósodás veszélyeiről: <https://www.mnb.hu/letoltes/02-tajekoztato-eladosodas-nc-3.pdf>.

Az MNB Pénzügyi Navigátor Tanácsadó Irodahálózatot is működtet. Az irodák a megyeszékhelyeken működnek, az elérhetőségeik itt találhatóak: <https://www.mnb.hu/fogyasztovedelem/tanacsado-irodak>.

A Város Mindenkié kilakoltatásellenes kisokosa: https://avarosmindenkie.blog.hu/2018/04/25/kilakoltatas-ellenes_kisokos.

Az Utcajogász tanácsai kilakoltatással veszélyeztetett embereknek: <https://utcajogasz.hu/szakmai-anyagok/lakhas-es-lakcim/hasznos-informaciok-kilakoltatással-mtveszelyeztetett-embereknek/>.

Hivatkozások

Ámon K. – Balogi A. (2019). „Megfizethetőség.” In Jelinek Cs. (szerk.): Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2019. Budapest: Habitat for Humanity Magyarország. <https://habitat.hu/sites/lakhatasi-jelentes/megfizethetoseg/>.

Bajomi A. Zs. – Pinkasz A. (2018). „Eladósodottság és hátralekosság.” In Pósfai Zs. – Jelinek Cs. – Czirfusz M. (szerk.): Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2018. Budapest: Habitat for Humanity Magyarország. <https://habitat.hu/mivelfoglalkozunk/lakhatasi-jelentesek/lakhatasi-jelentes-2018/eladosodottsag-es-hatralekosság/>.

Csizmady A. – Hegedüs J. – Vonnák D. (2019). „Lakásrezsim és a devizahitelválság: intézményi és egyéni stratégiák.” Szociológiai Szemle, 29(1), 4–32.

Czirfusz M. – Pósfai Zs. (2015). „Kritikus ponton? Önkormányzati lakásgazdálkodás a gazdasági világválság után.” Területi Statisztika, 55(5), 484–504.

ECB (2006). Monetary and financial developments. Monthly Bulletin. Európai Központi Bank.

ENSZ Közgyűlés (2020). Private debt and human rights. Report of the Independent Expert, presented at the Human Rights Council, 43rd session. <https://undocs.org/en/A/HRC/43/45>.

Eurostat (2018). Arrears on utility bills - EU-SILC survey. Luxembourg: Eurostat.

http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=ilc_mdcs07&lang=en.

Gagy Á. – Jelinek Cs. – Pósfai Zs. – Vigvári A. (2019). „Lakhatási helyzet a válság után. Financizációs folyamatok, kettészakadó lakáspolitikák és a háztartások túlélési stratégiái. Fordulat, 26, 199–224.

Hegedüs, J. – Somogyi E. (2016). “Moving from an Authoritarian State System to an Authoritarian Market System. Housing Finance Milestones in Hungary between 1979 and 2014.” In Lunde, J. – Whitehead, C. (szerk.): Milestones in European Housing Finance. John Wiley & Sons Ltd, 201–218. doi: 10.1002/9781118929421.ch12.

Hegedüs J. – Somogyi E. (2018). „A lakások megfizethetősége és a társadalmi egyenlőtlenségek – a KSH 2015-ös lakásfelvétele alapján.” In Miben élünk? A 2015. évi lakásfelmérés részletes eredményei. Budapest: Központi Statisztikai Hivatal, 6–25. http://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/pdf/miben_elunk15.pdf.

Jelinek Cs. (2019). „Költségvetési kiadások és közpolitikai változások.” In Jelinek Cs. (szerk.): Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2019. Budapest: Habitat for Humanity Magyarország.

Kolozsi P. P. – Banai Á. – Vonnák B. (2015). „A lakossági deviza-jelzáloghitelek kivezetése: időzítés és keretrendszer.” Hitelintézet Szemle, 14(3), 60–87.

Kováts B. (2015). „Rezsitámogatás-csökkenés. Az új lakásfenntartási célú települési támogatások vizsgálata 31 önkormányzat példáján.” Esély, 6, 29–60.

Kováts B. (szerk.) (2017). A megfizethető bérlakásszektor felé. Javaslatok a bérlakásszektor megfizethetőségének és biztonságának javítására. Budapest: Habitat for Humanity Magyarország. https://habitat.hu/ext-files/hfhh_a_megfizetheto_berlakasszektor_fele_2017.pdf.

KSH (2011). A hitellel rendelkező háztartások szociális jellemzői. Budapest. <http://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/stattukor/hitelesekszocjell.pdf>.

KSH (2018a). A háztartások fogyasztási szerkezete (2003–2018). Budapest: Központi Statisztikai Hivatal.

KSH (2018b). Fizetőképesség (2003–2017). Budapest: Központi Statisztikai Hivatal.

KSH (2018c). Fogyasztóiár-indexek (1960–2019). Budapest: Központi Statisztikai Hivatal.

KSH (2018d). Reáljövedelem – reálbérindex. Budapest: Központi Statisztikai Hivatal.

Lum F. (2015). Canada's household debt: Four potential solutions. *The Globe and Mail*. <https://www.theglobeandmail.com/report-on-business/economy/canadas-household-debt-future-challenges-and-potential-solutions/article24470920/>.

Marton Á. (2012). „Infláció, fogyasztói árak Magyarországon a második világháború után II. (1968–2011).”, *Statisztikai Szemle*, 90(6), 489–520.

Medgyesi M. (2008). „Jut is? Marad is? A háztartások megtakarításai.” In Szívós P. – Tóth I. Gy. (szerk.): *Köz, teher, elosztás*. Budapest: Társki Monitor Jelentések, 155–173.

Misetics B. (2017). „Lakáspolitikai és hajléktalanság.” In Ferge Zs. (szerk.): *Magyar társadalom- és szociálpolitika, 1990–2015*. Budapest: Osiris Kiadó, 338–363.

MNB (2019a). Pénzügyi stabilitási jelentés (2019. december). Budapest: Magyar Nemzeti Bank.

MNB (2019b). Pénzügyi stabilitási jelentés (2019. május). Budapest: Magyar Nemzeti Bank.

NFM (2015). Magyarország Nemzeti Energiahatékonysági Cselekvési Terve 2020-ig. Budapest: Nemzeti Fejlesztési Minisztérium.

Pariboni R. (2017). “Income inequality, household debt and growth.” In Fadda, S. – Tridico, P. (szerk.): *Inequality and Uneven Development in a Post-Crisis World*. London: Routledge, 38–55.

Pataki J. I. (2014). „A bírósági végrehajtás-behajtás ellentéppárról.” *Jogelméleti Szemle*, 2, 216–225. <http://jesz.ajk.elte.hu/pataki58.pdf>.

Pósfai Zs. (2018). *Reproducing uneven development on the Hungarian housing market*. Doktori értekezés. Szegedi Tudományegyetem.

