

FELLNER ZITA–MAROSI ANNA–SZABÓ BEÁTA

A Nemzeti Eszközkezelő szerepe a nem fizető adósok lakhatásának megőrzésében

A 2008-as globális válságot követő években a hazai lakossági adósok egy érdemi része nem tudta folytatni hiteleinek törlesztését. A leginkább rászoruló nem teljesítő jelzáloghitel-adósok lakhatásának megőrzése érdekében 2011-ben létrejött a Nemzeti Eszközkezelő (NET) Zrt. és az általa megvalósított eszközkezelői program. Az intézmény 2020 végén megszűnt, az ügyfelek jelentős része pedig kilépett a programból. A tanulmány célja, hogy részleteiben bemutassa a NET működését és ügyfeleit, elsősorban a bérlővé vált adósok helyzetén keresztül értékelve a programot. A kutatásban az intézmény vezetőivel folytatott szakértői interjúkra és a NET adminisztratív adatbázisára, valamint 1068 NET-ügyfél kérdőíves felmérésére támaszkodtunk. Eredményeink szerint a programban részt vevő ügyfeleknek az országos átlagnál alacsonyabb az iskolai végzettségük, és kedvezőtlenebb a jövedelmi helyzetük. Jórészt devizában adósodtak el, és helyzetük a válság miatti törlesztőrészel-emelkedés és a munkaerőpiaci helyzet romlása, illetve a megtakarítások hiánya miatt vált kilátástalanná. Helyzetük javulását érdemben támogatta a NET-program, ugyanis mind a késedelmes lakbérfizetés, mind a lakásvesztés aránya minimális maradt körükben, a 2019-ben bevezetett kedvezményes visszavásárlás révén pedig 86 százalékuk újra ingatlana tulajdonosává vált. A programból vezető kiutak alakulását multinomiális logisztikus regresszióval vizsgáltuk. Eredményeink alapján a magasabb jövedelműek és a programba viszonylag későn belépők tudták nagyobb eséllyel visszavásárolni ingatlanukat. Ezen belül a többkeresős és többgyermekes háztartások, a magasabb iskolai végzettségűek és a kisebb tartozással rendelkezők nagyobb eséllyel tudták egy összegben visszavásárolni a lakást, mint részletre.* *Journal of Economic Literature* (JEL) kód: D14, E51, R20.

* Jelen tanulmány a szerzők nézeteit tartalmazza, és nem feltétlenül tükrözi a Magyar Nemzeti Bank hivatalos álláspontját. Köszönettel tartozunk a Nemzeti Eszközkezelő Zrt. munkatársainak az adatok közreadásában és a kérdőíves felmérés lebonyolításában nyújtott segítségért, valamint *Dancsik Bálint*-nak az előzetes kéziratához fűzött megjegyzéseiért.

Fellner Zita a Magyar Nemzeti Bank közgazdasági elemzője (e-mail: fellnerz@mnbn.hu).

Marosi Anna a Magyar Nemzeti Bank közgazdasági elemzője (e-mail: marosia@mnbn.hu).

Szabó Beáta a Magyar Nemzeti Bank elemzője (e-mail: szabobea@mnbn.hu).

A kézirat első változata 2021. május 17-én érkezett szerkesztőségünkbe.

DOI: <https://doi.org/10.18414/KSZ.2022.2.199>

Bevezetés

A 2008-as globális pénzügyi válság kedvezőtlen hatásai a (deviza)hitellel rendelkező háztartásokra mára már széles körben ismertek.¹ A jelzáloghitellel rendelkező adósok esetében különösen nagy jelentőségűnek bizonyultak azok az intézkedések, amelyek az otthonuk elvesztése nélkül tették lehetővé számukra a túlzott eladósodottságból történő kilábalást. Ennek egyik meghatározó hazai példája a Nemzeti Eszközkezelő Zrt. (NET) létrehozása volt, amelynek célja a leginkább rászoruló nem teljesítő jelzáloghitel-adósok helyzetének javítása, lakhatásának megőrzése volt.

A 2012-ben indult NET-programba való belépéssel a késedelmes jelzáloghitel fedezeteként szolgáló ingatlan az állam tulajdonába került, amelytől azt az adós kedvezményes díj mellett visszabérelhette. 2019-ben az ügyfelek nyilatkozhattak arról, hogy visszavásárolnák-e az ingatlant (részletre vagy egy összegben), vagy továbbra is bérlők maradnak. A kedvezményes visszavásárlási programmal az ügyfelek 86 százaléka vált újra ingatlana tulajdonosává.

Tanulmányunkban a NET által rendelkezésünkre bocsátott anonimizált adminisztratív adatbázis, illetve a NET programjában részt vett ügyfelek körében végzett – szintén anonim – kérdőíves felmérés alapján kívánunk átfogó képet adni a hiteladósok ezen legsérülékenyebb szegmenséről. A szociodemográfiai jellemzőkön túlmenően az eladósodásuk történetét és mértékét, a késedelembe esés okait és következményeit is feltérképeztük. Arról is képet alkottunk, hogy milyen attribútumokkal rendelkeznek a NET-ügyfelek az ingatlan visszavásárlásával kapcsolatos döntésük szerint (azaz milyen szempontok szerint térnek el egymástól azok, akik 2019-ben a bérlés, a részletre történő visszavásárlás, illetve az egyösszegű visszavásárlás mellett döntöttek).

A tanulmány felépítése a következő: a szakirodalmi összefoglalót követően a releváns jogszabályok, a NET adatai és az interjúk alapján a program jogi kereteit, lebonyolítását ismertetjük. Ezt követően a NET-ügyfelek körében végzett kérdőíves felmérés alapján az ügyfelek jellemzőit tárjuk fel. Végül a programból vezető kiutakra (bérlő, egy összegben visszavásárló, részletfizetéssel visszavásárló) vonatkozó multinomiális logisztikus regresszió eredményeit mutatjuk be, amelyet szintén a kérdőívből származó adatokra építettünk.

Szakirodalmi összefoglaló

A 2008-as gazdasági világválságot követően számos országban tettek lépéseket annak érdekében, hogy segítséget nyújtsanak a fizetési nehézségekkel küzdő jelzáloghitel-adósoknak. Az adósok fizetőképességének támogatása a nyilvánvaló szociális szemponton túl makrogazdasági jelentőségű is. *Andritzky* [2014] szerint egy válságot követően a túladósodott – és gyakran munkanélkülivé váló – háztartások visszafoghatják fogyasztásukat annak érdekében, hogy visszafizessék adósságukat, ráadásul

¹ A témában lásd például a *Dancsik és szerzőtársai* [2015], valamint *Lentner* [2015] és *Bodzási* [2019] gyűjteményes köteteket.

túlzott eladósodottságuk gátolhatja, hogy hitelt vegyenek fel a fogyasztásuk simítása érdekében. Másfelől, a túlzott eladósodottság a jelzálog-hitelezést, így a lakáspiaci tranzakciókat is visszafogja, míg a nemteljesítést követő végrehajtások növelik a lakások kínálatát, ezzel áresést és negatív háztartásivagyongyökösödést okozva. Mindezek összességében csökkenő aggregált kereslethez, további jövedelemcsökkenéshez és ármérséklődéshez vezetnek. A fentiek következtében tehát egy illikvid lakáspiacon a nemteljesítést követő fizetéseképtelenségi és végrehajtási eljárások, illetve fedezetértékesítések gyors alkalmazása elmélyíti a recessziót. Az adósok fizetőképességének megőrzésére irányuló lépések ugyanakkor segítik a hitelezőket abban, hogy több átstrukturálásra érdemes hitelt tarthassanak meg mérlegükben.

Az egyik leggyakrabban alkalmazott beavatkozás a *hitelek törlesztőrészeinek csökkentésén* keresztül – hosszabb futamidők, alacsonyabb kamatok stb. – célolta a fizetőképesség megtartását (lásd *Dancsik és szerzőtársai* [2015], *Andritzky* [2014], valamint *Scanlon és szerzőtársai* [2011] példáit). Írorszában például a törlesztési terhek csökkentése érdekében az állam kamattámogatással segítette az adósokat. Izlandon 2008 novemberében új törlesztőrészlet-számítást vezettek be, amely figyelembe vette a munkanélküliségi rátát és az átlagos bérszintet is. Az ezzel elért fizetési könnyítés – melynek mértéke a fogyasztói árindexhez kötött hitelek esetében átlagosan 15–20 százalék, devizaalapú hitelek esetében 30–40 százalék volt – a jelzáloghitelek közel felét érintette. Ha az új törlesztőrészlettel számított konstrukció nem tette lehetővé a tartozás teljes visszafizetését, akkor a fennmaradó tartozást a hitelezők elengedték. További segítséget jelentett a háztartások számára, hogy lehetővé vált a magánnyugdíjpénztárban felhalmozott vagyon hiteltörlesztésre történő felhasználása is. Az Egyesült Államokban a 2009-ben bevezetett *Home Affordable Modification Program* elnevezésű program a nem teljesítő hiteladósokat egy ötéves időszakra szóló törlesztőrészlet-csökkentés elősegítésével támogatta; ezt a bankok a felhalmozott kamat és egyéb költségek tőkésítésével, kamatcsökkentéssel vagy futamidő-hosszabbítással, illetve ideiglenes tartozáselengedéssel érhették el – az adott hitelügylet sajátosságait mérlegelve, az egyes eszközök fokozatos (a fenti sorrend szerinti) alkalmazásával.

Más intézkedések célja kifejezetten a válság következtében *állásukat, így elsődleges jövedelemforrásukat elvesztők* támogatása volt. Például az Egyesült Államokban ugyancsak 2009-ben bevezetett *Unemployment Program* a munkanélküliek számára nyújtott – maximum 12 hónapra szóló – segítséget. A csomag a hiteladós jövedelméhez viszonyított 31 százalékos jövedelemarányos törlesztőrészlet fizetését tette lehetővé ebben az időszakban. Portugáliában 2009-ben vezették be a legalább három hónapja munkanélküliek törlesztőrészeinek mérséklését (maximum 50 százalékkal vagy legfeljebb 500 euróval, akár 24 hónapig). Az Egyesült Királyságban ugyancsak 2009-ben könnyítették az álláskeresők számára a jelzáloghitel-kamattámogatás (*Support for Mortgage Interest*) igénybevételét: az ügyintézési időt a korábbi 39 hétről 13 hétre rövidítették, emellett pedig a kamattámogatásra jogosult hitelösszeget 100 ezer fontról 200 ezer fontra emelték (*Munro és szerzőtársai* [2010]). A *végrehajtás, kila-koltatás, fedezetértékesítés felfüggesztését* is több ország alkalmazta. 2008 októberében az izlandi kormány végrehajtási moratóriumot vezetett be, amely többszöri meghosszabbítással végül 2011-ig tartott. Spanyolország 2012-ben a leginkább rászoruló

társadalmi rétegeket megcélózva a kilakoltatások azonnali felfüggesztéséről és két évig tartó moratórium bevezetéséről rendelkezett. Írországbán 2010 végén vezettek be fedezetértvényesítési moratóriumot egyéves időtartamra.

A NET programjához hasonló *lakásvisszabérlésre* is találhatók nemzetközi példák. Az Egyesült Királyságban és Portugáliában harmadik felek (egy lakásszövetkezet, illetve egy speciális befektetési alap) vásárolták meg az ingatlanokat, akiktől az adósok visszabérelhették azokat. Az adósok mindkét országban visszavásárolhatták ingatlanukat, bár az Egyesült Királyság esetében ehhez a bérbeadó jóváhagyására is szükség volt. A *lakhatást támogató programok* közül megemlíthető még az Egyesült Államokban bevezetett *Home Affordable Foreclosure Alternative Program*, amely a legrosszabb helyzetben lévő hiteladósok számára nyújtott segítséget, akik számára a korábban felkínált átstrukturálások sem bizonyultak fenntarthatónak. Az intézkedés lényege az volt, hogy a fedezet önkéntes értékesítése vagy átadása (fizetés helyetti teljesítés – *datio in solutum*) esetén a hiteladós megszabadul a fennálló követelés eladási ár feletti részének, illetve egyéb fennálló díjaknak a megfizetése alól. Ha az értékesített (vagy átadott) ingatlan a hiteladós elsődleges lakóhelye volt, a program lehetőséget biztosított legfeljebb 10 ezer dollár értékű lakhatási támogatásra is. Spanyolországban 2012-ben a hitelezők közreműködésével és forrásaiból létrejött egy pénzügyi alap, amelyből szociális bérlakásprogramot finanszíroztak.

Ki kell emelnünk továbbá a – jellemzően a kelet-közép-európai régiót érintő – *devizahiteleseket* megsegítő intézkedéseket, ezen belül is a *devizakonverziót* (lásd például Fischer–Yesin [2019]). Magyarországon 2015 márciusában került sor a devizahitelek forintosítására (változó kamatozású forint hitelre váltására) (Kolozsi és szerzőtársai [2015]).² Ezt követően 2015 szeptemberében Horvátország, majd 2016 októberében Románia is hasonló program bevezetéséről döntött, amellyel a svájci frankban denominált hiteleket euróra vagy hazai valutára váltották. Lengyelországban e tanulmány írása közben is folynak a – most már az esetek 95 százalékában az adósok javára szóló döntéssel végződő – devizahiteles perek, miután az Európai Unió Bíróságának 2019. októberi iránymutatása alapot adott a kedvező bírói döntésekhez.

A program bemutatása

Az Országgyűlés a hitelszerződésből eredő kötelezettségeiknek eleget tenni nem tudó, rászorult természetes személyek lakhatási problémáinak megoldása, valamint a gazdasági válság hatásainak tompítása érdekében fogadta el a 2011. évi CLXX. törvényt (NET-törvény). Ennek keretében jött létre 2011-ben a Nemzeti Eszközkezelő Zrt., amelynek az volt a célja, hogy az állam nevében és javára megvásárolja a hiteladós által megvételre felajánlott lakóingatlan, és az általa megvásárolt lakóingatlan felett vagyongerővel jogot gyakoroljon. A következőkben a program bemutatásához használt joganyagokat

² Az átváltási árfolyam 2014. őszi időpontban került megállapításra, így a svájci jegybank árfolyamküböbének 2015. januári eltörlése miatt bekövetkező drasztikus árfolyam-erősödés már nem érintette a hazai adósok törlesztőrészleteit (Dancsik és szerzőtársai [2017]).

a *Hivatkozások* után tüntettük fel. A Nemzeti Eszközkezelőnek mint intézménynek az alaposabb megismerése érdekében a nyilvánosan is elérhető információk feldolgozásán túl szakértői interjúkat is készítettünk, ezeknek az interjúknak a tapasztalatait és az intézményi környezetet a *Függelék* első részében foglaltuk össze.

A programba szociálisan rászoruló,³ késelembbe esett jelzáloghitel-adósok kerülhettek, amennyiben az ingatlan az adós bejelentett lakóhelye volt, az adós nem rendelkezett más ingatlannal, valamint a jelzáloghitel-szerződésnek a felajánlott ingatlan volt az egyetlen fedezete. Az *ingatlan forgalmi értéke* a jelzáloghitel-szerződés megkötésekor nem haladhatta meg Budapesten, az agglomerációban és a megyei jogú városokban a 25 millió forintot, egyéb településeken a 20 millió forintot. A hitelszerződés megkötésekor a *kölcsön összege* az ingatlan forgalmi értékének 25 és 90 százaléka között (állami készítő kezességvállalás esetén azonban 100 százalék is) lehetett.

A programba való bekerülést egyaránt kezdeményezhette az adós és a hitelező intézmény. Pozitív elbírálás esetén a bank közreműködésével az adós és a NET között létrejött az *adásvételi szerződés*. A szerződés melléklete tartalmazott egy vételár-felosztási tervet és egy tartozáselengedő nyilatkozatot.⁴ Az ingatlanért fizetett vételár nem haladhatta meg a jelzáloghitel-szerződésben megállapított forgalmi érték 47 százalékát, de legfeljebb 9,4 millió forintot tehetett ki, amennyiben az ingatlan Budapesten, az agglomerációban vagy megyei jogú városban található.⁵ Egyéb városokban 43 százalék, de maximum 6,45 millió forint, míg a községekben 29 százalék volt ez az arány, 4,35 millió forintos összeggel. A vételár-maximalás következtében az ingatlanok területi elhelyezkedésében a megyei egyenlőtlenségek is visszatükröződnek: a NET-programban részt vevő ügyfelek ingatlanai között felülreprezentáltak a Pest megyei, illetve az egy főre jutó vásárlóerő tekintetében az átlagtól elmaradó északkeleti megyékben található ingatlanok (*Függelék F4. ábra*).

A NET Zrt. által fizetett vételár jellemzően nem érte el az 5 millió forintot (*1. ábra*). Mindez arra utal, hogy a NET-programba kerülő ingatlanok többségének az eredeti forgalmi értéke sem volt magas.

Az adós a program időtartama alatt bármikor *visszavásárolhatta* az otthonát. Ebben az esetben a vételár az az összeg volt, amit az Eszközkezelő fizetett az ingatlanért, a jegybanki alapkamattal, az Eszközkezelő által az ingatlanra költött értéknövelő beruházások értékével, valamint az Eszközkezelő által a bérlő helyett megfizetett kötelezettségek összegével növelve.

Az Eszközkezelő az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg a hiteladóssal *határozatlan idejű lakásbérleti szerződést* kötött.⁶ A bérlőt terheltek az ingatlan hasz-

³ A szociálisan rászorulókat a 128/2012. (VI. 26.) kormányrendelet definiálja.

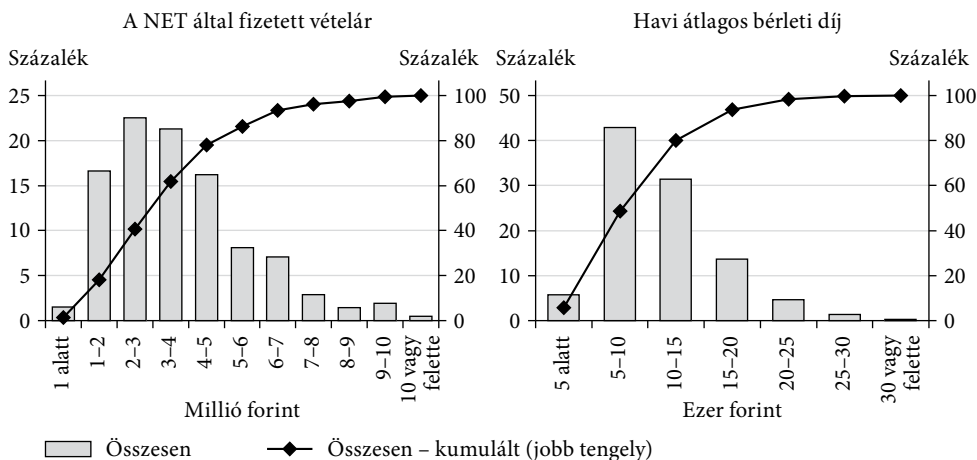
⁴ Ezt követően a NET az illetékes építésügyi hatóság segítségével felmérte a lakóingatlan *műszaki állapotát*. Ha az ingatlan állapotát életveszélyesnek minősítették, vagy az ingatlan teljes mértékben vagy jelentős részben elbontásra került, akkor a NET megtagadhatta a szerződéskötést.

⁵ 2015. szeptember 1. napjától került be a korábbi NET-törvénybe az a rendelkezés, hogy az ingatlan vételára maximum 9,4 millió forint lehet. Így a korábban indult ügyek esetében előfordulhatott, hogy ennél nagyobb összeget fizetett a NET Zrt.

⁶ Ha a megvásárolt ingatlannak több tulajdonosa is volt, a NET a lakásbérleti szerződést valamennyi tulajdonossal mint bérlőtársakkal megkötötte. A lakásbérleti szerződés értelmében a bérlő az ingatlanban csak a házastársát vagy élettársát, saját vagy élettársa családi pótlékra jogosító gyermekét, va-

1. ábra

Az Eszközkezelő ügyfeleinek eloszlása a NET által fizetett vételár és a havi átlagos bérleti díj szerint



Megjegyzés: 37 747 fő adatai alapján. Az adatok azon ügyfeleket is tartalmazzák, akik korábban kiléptek a programból. Forrás: NET Zrt.

nálátával kapcsolatos közüzemi költségek – amelyek megfizetéséről a NET adatszolgáltatást kérhetett a közüzemi szolgáltatótól –, valamint társasházi lakás esetében a közös költség fizetése. A NET évente legalább egy alkalommal ellenőrizte az ingatlan állapotát és rendeltetésszerű használatát.

A NET ügyfeleinek helyzetét az alacsony bérleti díjak érdemben támogatták. A bérlő által fizetendő *lakbér* egy hónapra számított mértéke a jelzáloghitel-szerződés megkötésekor megállapított forgalmi érték 1,5 százalékának egytizenketted része, amely érték évente az infláció mértékével emelkedett. A NET Zrt. által szolgáltatott adatok alapján az ügyfelek többsége havonta átlagosan 5 és 15 ezer forint közötti bérleti díjat fizetett (1. ábra). Az alacsony bérleti díjak következtében a késedelmes lakbérfizetés és a lakásvesztés aránya is mérsékelt maradt: a NET Zrt. közel 38 ezer ügyfél kezelése mellett mintegy ezer lakáskiürítési eljárást folytatott le.

Az Eszközkezelő a *bérleti szerződést felmondhatta*, ha a bérlő lakbérfizetésből vagy társasházi közösköltség-fizetésből eredő tartozásainak összege elérte vagy meghaladta előbb a háromhavi, később a hathavi lakbér összegét. Ebben az esetben a NET felajánlotta a bérlőnek a *határozott idejű bérleti szerződés* kötésének lehetőségét. Amennyiben ezt a bérlő megszegte, a lakásbérleti szerződés megszűnését követő 15 napon belül köteles volt kiköltözni az ingatlanból.⁷

lamint a zálogkötelezettet, illetve a hiteladóst fogadhatta be a NET előzetes írásbeli hozzájárulásával. A bérlő halála esetén az addig az ingatlanban lakók folytathatták a lakásbérleti jogot.

⁷ A határozott idejű bérleti szerződés megkötésének feltétele volt, hogy a bérlő adósságkezelési és együttműködési megállapodást köt a NET-tel, amelynek kötelező tartalmi eleme volt, hogy a bérlő vállalta az esedékes tartozásainak megfizetését a szerződés lejártáig, valamint vállalta az együttműködést a segítőszervezetekkel, azaz a Magyar Máltai Szeretetszolgálattal vagy a Magyar Református Szeretet-

Az Eszközkezelő-programban részt vevő természetes személyek otthonteremtési és lakhatási problémáinak hosszú távú megoldása érdekében az Országgyűlés megalkotta a 2018. évi CIII. törvényt, amely 2019. január 1-jén lépett hatályba. Ennek értelmében a fizetési kötelezettségeinek eleget tevő bérlok az általuk *bérelt lakóingatlant kamatmentesen megvásárolhatták* azzal, hogy a vételárba a bérleti jogviszony fennállása során megfizetett lakbér beszámításra került.

A bérlok három lehetőség közül választhattak: egy összegben visszavásárolják az ingatlant, részletfizetéssel vásárolják vissza, vagy továbbra is bérlok maradnak. Az ezzel kapcsolatos tájékoztató levelet a NET 2019. március 31-ig küldte el a bérloknek, akiknek a tájékoztatás kézhezvételétől számított 60 napon belül kellett nyilatkozniuk az Eszközkezelő számára, és a döntésük csak a bérloktársak egybehangzó nyilatkozata mellett volt érvényes.

Amennyiben az *egyösszegű visszavásárlást* választotta a bérlo, az *ingatlanért fizetett vételár* az Eszközkezelő által fizetett vételár, csökkentve a bérlo által 2018. december 31-ig megfizetett lakbér összegével. A bérlo *további vételárkedvezményt* is igénybe vehetett az egyösszegű visszavásárlás során [274/2018. (XII. 21.) kormányrendelet]. A vételárból 15 százalékos kedvezményt kaphatott a vevő, ha az ingatlan Budapesten, az agglomerációban vagy megyei jogú városban található, 25 százalékos, ha vidéki városban, és 35 százalékos, ha egyéb településen lévő ingatlant kívánt visszavásárolni.

Ha a bérlo a *részletfizetéssel történő vásárlás* mellett döntött, tulajdonjoga keletkezett a bérelt ingatlanon. Hasonlóan az egy összegben visszavásárlókhoz, az ingatlan vételára az Eszközkezelő által fizetett vételár, csökkentve a bérlo által 2018. december 31-ig megfizetett lakbér összegével. Ezt az összeget a részletre vevő havonta, a NET által meghatározott összegű részletekben fizeti meg. A NET a részlet összegét a bérlo által fizetett lakbért alapul véve úgy határozta meg, hogy a részletek megfizetésének határideje nem haladhatja meg a 30 évet. A részletre vásárlók által fizetendő törlesztőrészletek nem jelentettek érdemi tehernövekedést a vásárlást megelőző lakberekhez képest. Az érintettek negyötöde esetében változatlanok maradtak a fizetendő havi terhek az utoljára fizetett bérleti díjhoz képest, 6 százalékos esetében pedig minimális csökkenés következett be (1. táblázat). Ha a részletre vevő a részletfizetés során hathavi késedelembe esik, a vételár hátralévő részének megfizetése egy összegben válik esedékessé.

Az eleve alacsony forgalmi érték, a befizetett bérleti díjak vételárcsökkentő hatása és az egyösszegű vásárlók visszavásárlási kedvezménye összességében azt eredményezte, hogy az ügyfél által fizetendő visszavásárlási árak is mérsékeltek maradtak. Az egyösszegű visszavásárlók háromnegyede esetében a visszavásárlási ár nem haladta meg a 3 millió forintot, a részletvételesek háromnegyede pedig maximum 5 millió forintot fizet(ett) (2. ábra). A visszavásárlási árak érdemben az országos piaci árak alatt maradtak: a medián tranzakciós ár 2020 első negyedében Budapesten 30 millió forintot, a városokban 14 millió forintot, a községekben pedig 7 millió forintot tett ki (MNB [2020] 21. o.).

szolgálattal. A segítőszervezet az adósságrendezési és cselekvési tervben rögzített feladatok megvalósulását folyamatosan figyelemmel kísérte, legalább háromhavonta értékelte, és beszámolt róla a NET-nek. A határozott idő elteltével, amennyiben az adós a megállapodásban vállalt kötelezettségeinek eleget tett, vagy a segítőszervezet írásbeli javaslata alapján a bérlo méltánylást érdemlő élethelyzete az ingatlanban való maradást indokolta, a lakásbérleti szerződés határozatlan időtartamú lakásbérleti szerződéssé alakult át. Az ezt követő két éven belül a bérlo nem köthetett ismét határozott idejű bérleti szerződést.

1. táblázat

A részletvételesek törlesztőrészletének és utolsó bérleti díjának különbsége

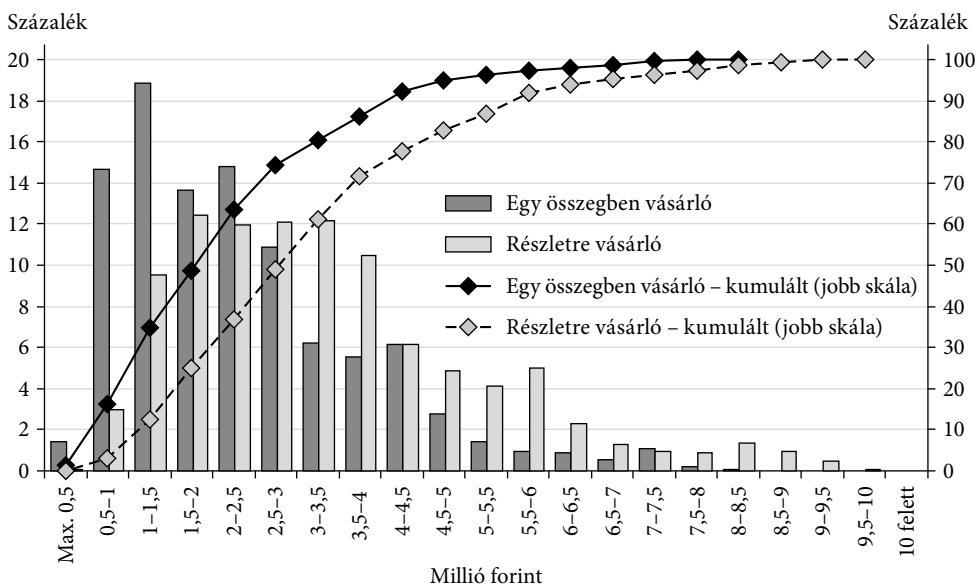
	Ügyfelek (fő)	Megoszlás (százalék)
Törlesztőrészlet az utolsó bérleti díjnál több mint 5 ezer forinttal nagyobb	3	0,0
Törlesztőrészlet az utolsó bérleti díjnál 3–5 ezer forinttal nagyobb	24	0,1
Törlesztőrészlet az utolsó bérleti díjnál legfeljebb 3 ezer forinttal nagyobb	3 229	14,9
Nincs különbség	17 171	79,4
A törlesztőrészlet az utolsó bérleti díjnál kisebb	1 199	5,5
Összesen	21 626	100

Megjegyzés: a törlesztőrészlet és az utolsó bérleti díj különbségének maximuma 8 ezer forint, minimuma –1,1 ezer forint volt.

Forrás: NET Zrt.

2. ábra

Visszavásárlási ár a részletre és az egy összegben visszavásárló NET-ügyfelek esetében

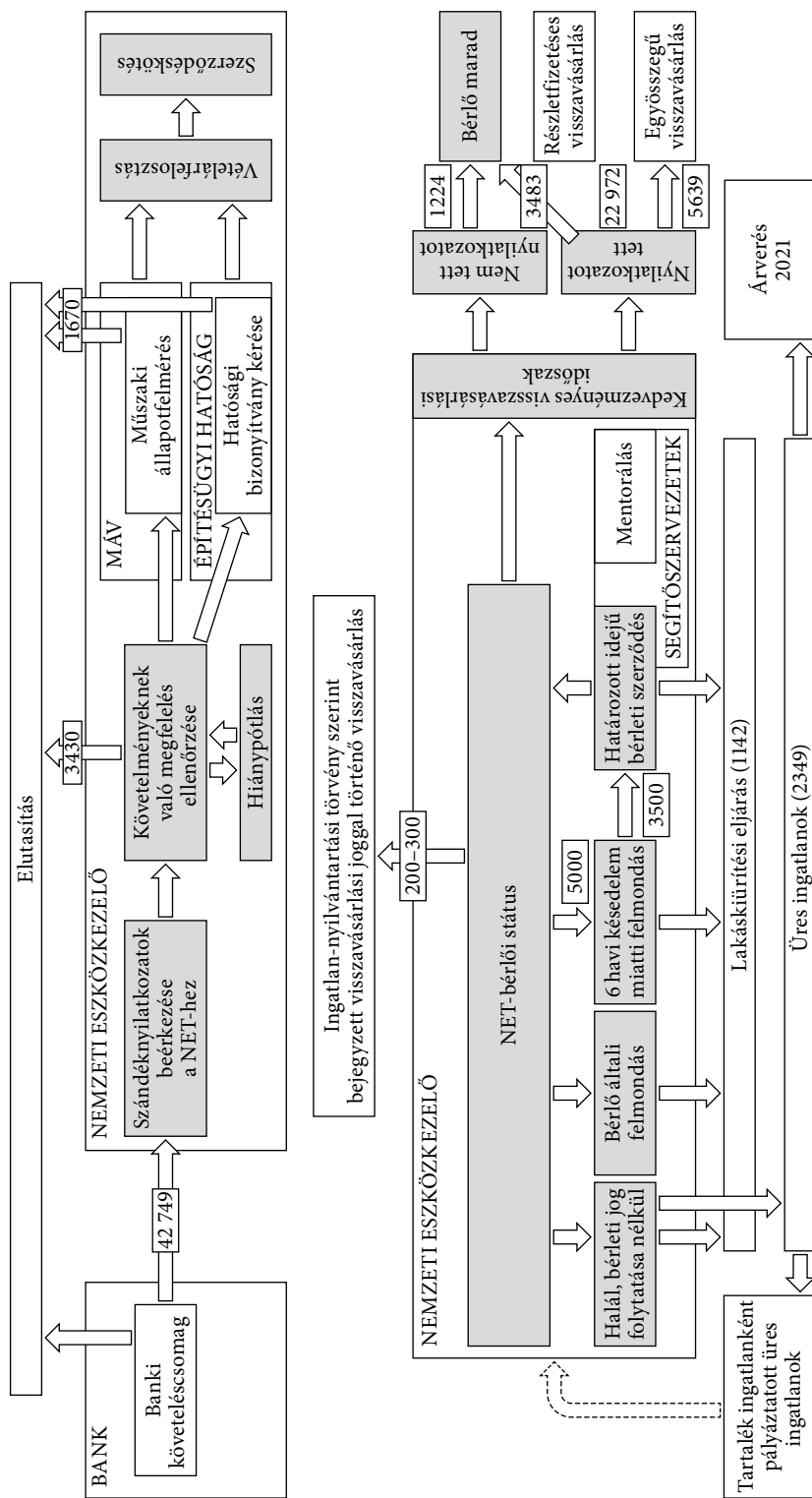


Forrás: saját számítás a NET Zrt. adatai alapján.

A bérlők számára fennállt a lehetőség a *bérleti jogviszony folytatására* is, a korábbiaknak megfelelő feltételek mellett. Ha a bérlő nem élt a nyilatkozattétel lehetőségével, akkor automatikusan fennmaradt a lakásbérleti jogviszonya, azonban a lakbére 2019. július 1-jétől a háromszorosára emelkedett, és évente az infláció mértékével tovább nő.

3. ábra

A Nemzeti Eszközkezelő Program áttekintése



Megjegyzés: a számok az ügyletszámokat jelzik.

Forrás: NET Zrt.

A NET programjában összesen 37,7 ezer háztartás vett részt. Közülük 33,5 ezren voltak bérlők 2019-ben is,⁸ amikor valamennyi résztvevő számára lehetővé vált az ingatlan visszavásárlása. Ekkor az ügyfélkör 14 százaléka nyilatkozott úgy, hogy továbbra is bérlő marad, míg 17 százaléuk az egyösszegű, 69 százaléuk pedig a részletekben történő visszavásárlás mellett döntött (3. ábra).

A NET-ügyfelek jellemzői

Az eszközkezelői programban részt vevő háztartások szociodemográfiai jellemzőiről, eladósodásának történetéről, valamint jelenlegi életkörülményeiről a NET Zrt. által rendelkezésünkre bocsátott nyilvántartás nem ad átfogó képet. Ezért az MNB közvetlenül a részt vevő háztartások körében telefonos (*Computer Assisted Telephone Interviewing, CATI*) közvélemény-kutatást végzett 2020 novemberében.⁹ Az adatfelvétel 1068 háztartás esetében lett sikeres.¹⁰ A lekérdezett mintát a NET Zrt. adatai alapján településtípus és vásárlói/bérlői státus szerint súlyoztuk, így e két szempont együttes eloszlása szerint a minta reprezentálja a sokaságot (lásd a *Függelék F3. táblázatát*). Az egyes kérdésekre adott válaszok eloszlását az *F4. táblázat* tartalmazza.

Az ügyfelek szociodemográfiai helyzete

A háztartások életkörülményeit befolyásoló szociodemográfiai jellemzők, valamint a vagyoni és jövedelmi helyzet feltárására irányuló kérdések révén kirajzolódik a lakosságnak egy olyan szegmense, amely állami beavatkozás nélkül, önerőből nem lett volna képes kilábalni a túlzott eladósodottságból.

Életkorukat tekintve a NET-programban részt vevők a jelenleg idősebb korosztályból kerülnek ki: harmaduk 60 év feletti. Figyelembe véve, hogy a hitelfelvétel 2013 előtt, tehát legalább nyolc évvel korábban történt, valamint azt, hogy a jelzáloghitel felvételéhez szükséges erőforrásokkal (jövedelemmel, önerővel) jellemzően a középkorúak rendelkezettek (MNB [2019] 29. o.), érthető a mára nyugdíjassá vált idősebbek magas aránya.

Az eszközkezelői programban részt vett háztartások átlagos mérete (2,9 fő) meghaladja a teljes népességre jellemző értéket (2,3 fő). Eloszlását tekintve ez azt jelenti, hogy az ügyfelek mindössze 15 százaléka él jelenleg egyedül. A keresők számát tekintve az érintett háztartások kétharmada két- vagy többkeresős, és mindössze

⁸ A fennmaradó 4,2 ezer esetben a bérleti szerződés más okból szűnt meg, például NET általi felmondás, bérlő általi felmondás, a bérlő elhalálozása vagy korábbi, nem kedvezményes visszavásárlás miatt.

⁹ A válaszadók telefonos elérhetőségét a NET Zrt. bocsátotta az MNB rendelkezésére, miután ehhez minden véletlenszerűen kiválasztott személytől hozzájárulást kért.

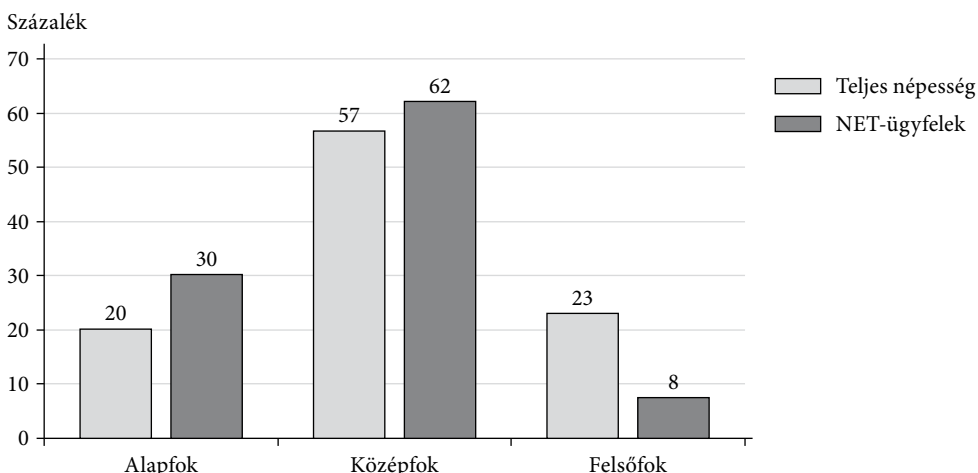
¹⁰ Anonimizált listából 4025 ügyfelet választottunk ki, akikről a NET Zrt. hozzájárulást kért. Közülük a kutatásban való részvételbe 1739 fő (43 százalék) egyezett bele. A beleegyezők mindegyikével legalább három alkalommal próbáltuk felvenni a kapcsolatot, és ennek eredményeképpen alakult ki az 1068 fős minta. Így a válaszadási arány összességében 27 százalék volt.

1 százalékukban nincs egyetlen kereső sem. A programban részt vett háztartások több mint felében jelenleg nincs kiskorú gyermek, amit szintén magyaráz az ügyfelek magas életkora.

A NET ügyfeleinek iskolai végzettsége összességében alacsonyabb, mint a teljes népesség körében: mindössze 8 százalékuk rendelkezik felsőfokú végzettséggel, és 30 százalékuk csak alapfokú képzésben vett részt (4. ábra). Ha nemcsak a válaszadó iskolázottságát vizsgáljuk – mivel arra nézve nem volt megkötés, hogy a háztartás mely tagja töltse ki a kérdőívet –, hanem a háztartás egészét, akkor a háztartások 13 százalékában van felsőfokú iskolai végzettségű személy.

4. ábra

Az Eszközkezelő ügyfeleinek eloszlása a válaszadó iskolai végzettsége szerint (százalék)



Megjegyzés: 1067 fő válasza alapján. A mintában a válaszadók között a teljes népességhez viszonyítva nagyobb volt a nők aránya, ez az összetételhatás azonban mindössze 1-2 százalékpontot magyaráz a teljes népességtől való eltérésből.

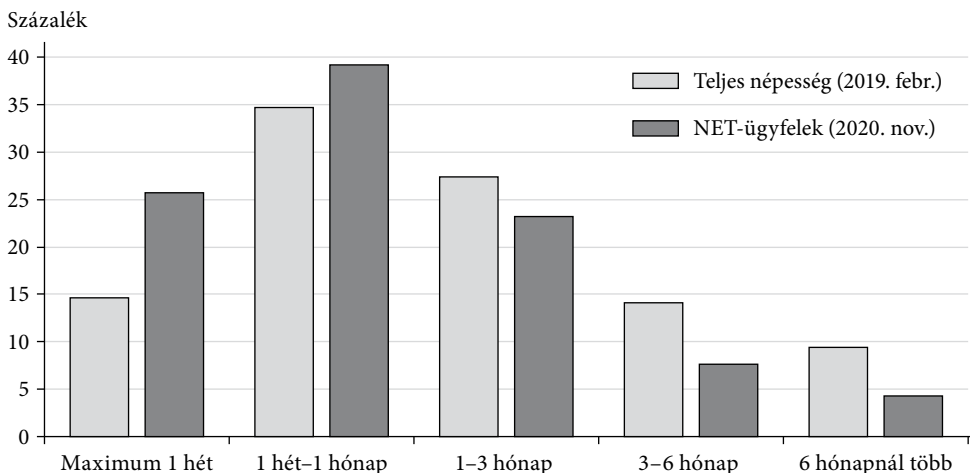
Forrás: KSH, az MNB 2020. novemberi NET-kutatása.

Mivel az iskolai végzettség szoros kapcsolatban áll a jövedelmi helyzettel, nem meglepő, hogy az ügyfelek háztartás-jövedelme is alacsony. A programban részt vett háztartások 30 százaléka havonta legfeljebb 150 ezer forintból gazdálkodik, 45 százalékuk ennél magasabb, de maximum 300 ezer forintos költségvetésből él, és mindössze 25 százalékuk esetében haladja meg a nettó 300 ezer forintot a háztartás havi összjövedelme.

A NET-ügyfelek körében felmértük, hogy az összes jövedelem váratlan megszűnése esetén mekkora tartalékkal rendelkezik a háztartás, amelyből még fenntartható az addigi életszínvonal. Összehasonlítva más kutatások eredményeivel, a NET ügyfeleinek az átlagosnál lényegesen kevesebb a megtakarításuk: kétharmaduknak legfeljebb egy hónapra elegendő, míg ez a teljes népesség felére igaz. Három hónapot meghaladó tartalékkal a NET ügyfeleinek mindössze 12 százaléka rendelkezik, a teljes népesség esetében ez 23 százalék (5. ábra).

5. ábra

A háztartások megtakarítása



Megjegyzés: 1001 fő válasza alapján. A kérdés a kérdőívben így szerepelt: „Ha a háztartásában minden kereső elveszítené az állását, mennyi ideig lenne képes fenntartani a jelenlegi életszínvonalát?”

Forrás: teljes népesség: az MNB 2019. februári kamatkockázat-felmérése; NET-ügyfelek: az MNB 2020. novemberi NET-kutatása.

Az ügyfelek adóستörténete a Nemzeti Eszkökezelőig

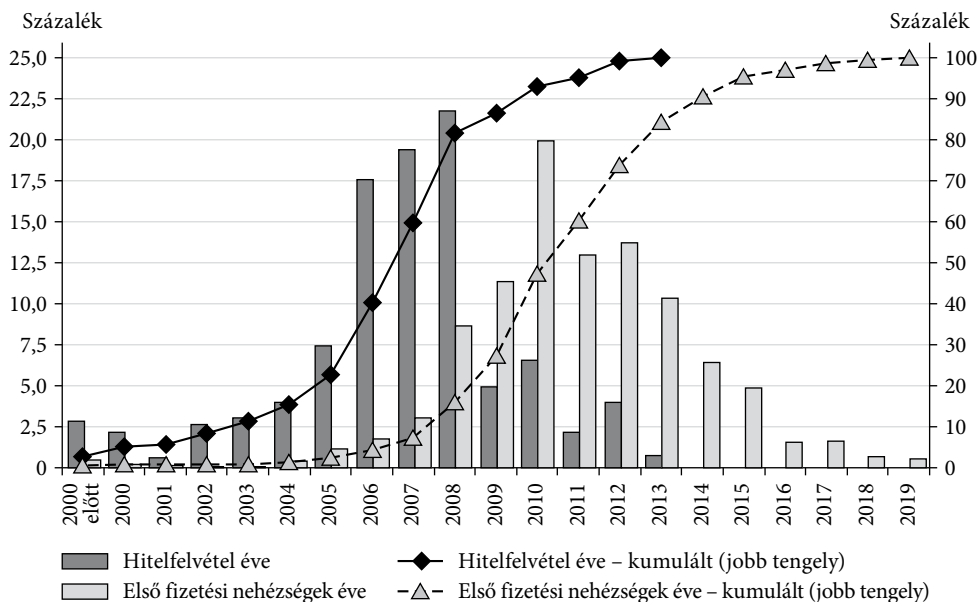
A megkérdezettek válasza alapján a NET-ügyfelek döntő többsége a 2000-es években, ezen belül is különösen a devizahitelezés elterjedésétől a 2008-as válság kitöréséig tartó időszakban vette fel a később kritikussá váló jelzáloghitelét. Csupán az ügyfelek 3 százaléka vette fel hitelét 2000 előtt, a 2005 és 2008 közötti eladósodás viszont az adósok kétharmadára volt jellemző (6. ábra).

A hitelfelvétel időpontja tükrözi az eredeti jelzáloghitel tulajdonságait is. Az ügyfelek 88 százalékának ugyanis devizaalapú volt azon hitele, amellyel késedelembe esett. Terméktípus szerint az látható, hogy valamelyest gyakoribb volt a szabad felhasználású (így statisztikai értelemben fogyasztási célú) jelzáloghitelek aránya, mint a lakáshiteleké. Összességében a NET ügyfeleinek mintegy fele devizaalapú, szabad felhasználású jelzáloghitellel adósodott el, amelyet később nem tudott törleszteni; jelentős továbbá a devizaalapú lakáshitelt felvevők részaránya, forinthitelek pedig csak kis arányban kerültek a programba.

A felmérésben kitértünk arra is, hogy az eredeti jelzáloghitel mellett a háztartásnak milyen más, banki és nem banki tartozásai álltak fenn a NET programjába való belépéskor. Az ügyfelek 56 százalékának volt más banki tartozása is. Leggyakrabban – az esetek 30 százalékában – személyi kölcsön társult az eredeti hitelhez, de aránylag széles körű volt a folyószámlahitel- vagy hitelkártya-tartozás (19 százalék) és a gépjárműhitel (16 százalék) is.

6. ábra

Az Eszközkezelő ügyfeleinek eloszlása az eredeti jelzáloghitel felvételének és az első fizetési nehézségek éve szerint



Megjegyzés: 909 fő válasza alapján.

Forrás: az MNB 2020. novemberi NET-kutatása.

Nem banki adósságok összességében nem jellemezték az ügyfeleket, 76 százalékuknak nem volt egyéb típusú tartozása. A leggyakoribb a közműtartozás megléte volt, amely az ügyfelek 15 százalékát érintette. Az adósok 6 százalékának volt telefon-, tévé- vagy internetszámla-tartozása. Elenyésző volt ugyanakkor az adórtartozás (3 százalék), a családi-baráti kölcsön (3 százalék), a diákhitel (2 százalék), az egyéb ismerőstől kapott kölcsön (1 százalék alatt) és a társasházi közösköltség-tartozás (1 százalék alatt) is. Összességében az ügyfelek 37 százalékának nem volt sem banki, sem egyéb tartozása azon a jelzáloghitelen felül, amelynek a törlesztését nem tudta folytatni, és amely miatt jogosulttá vált a NET-programban való részvételre.

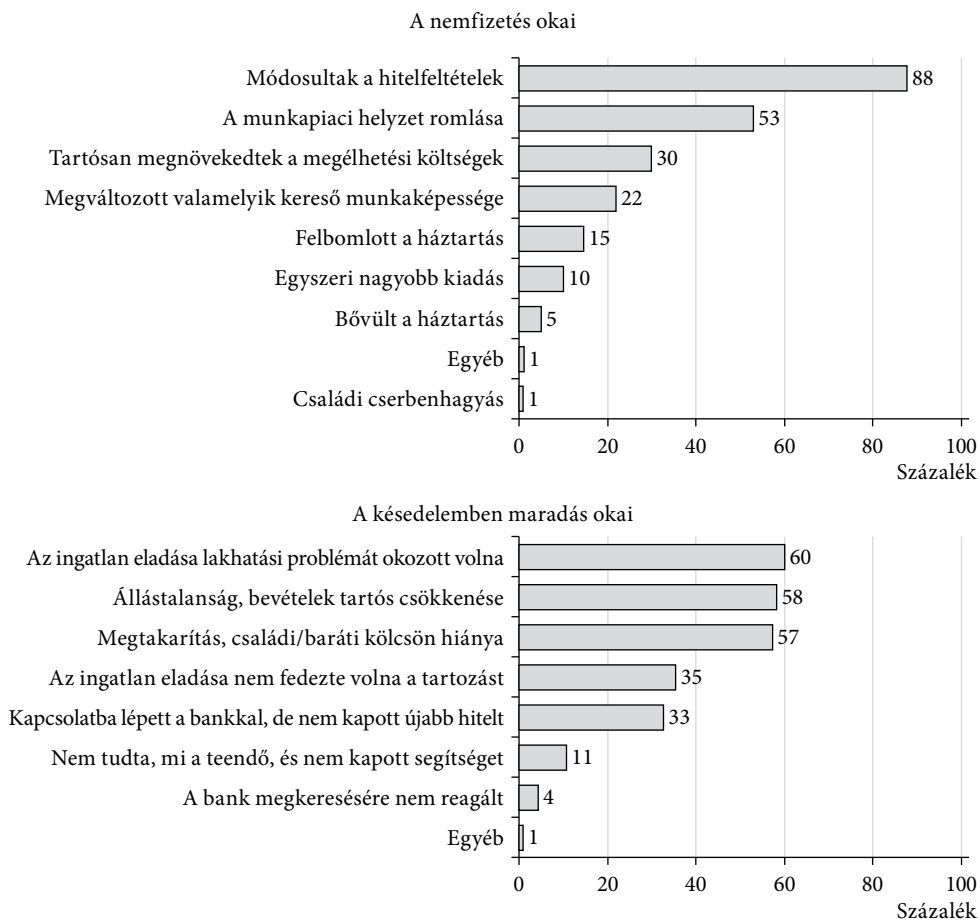
A fizetési nehézségek a 2008-as gazdasági válság hatására váltak általánossá az adósok körében: míg 2007-ig a válaszadók 7 százaléka számára vált problémássá a hitel-törlesztés, 2008 és 2013 között 77 százalékuk számolt be róla (6. ábra). A válaszokból az is kiderült, hogy a NET-ügyfelek 21 százaléka az első fizetési nehézségek megélése előtt már több mint öt éve folyamatosan törlesztett, 17 százalékuk esetében azonban már a hitelfelvétel után egy évvel felléptek a törlesztési problémák.

A fizetési nehézségek forrása az adósok válasza alapján – összhangban a szakirodalomban gyakran megjelenő tényezőkkel – elsősorban a törlesztőrészek emelkedése (88 százalék) és a munkaerőpiaci helyzet romlása (53 százalék) volt. A kérdőíves felmérésben azt is megkíséreltük felmérni, hogy az adósok saját bevalása szerint mi vezetett ahhoz, hogy az átmeneti fizetési problémák tartósakká

váltak, és másképp nem sikerült rendezni a törlesztési helyzetet, mint a NET-programba való belépéssel. A válaszok alapján a munkaerőpiaci problémák tartósága, a megtakarítások hiánya és a lakhatási gondok együttesen okozták az ügyfelek késedelemben maradását, de az esetek harmadában hozzájárult az is, hogy *walk away* opció¹¹ hiányában a fedezet értékesítésével sem tudták volna minden adósságukat rendezni (7. ábra).

7. ábra

Az Eszközkezelő ügyfelei késedelembe esésének és késedelemben maradásának okai



Megjegyzés: 1059, illetve 1034 fő válasza alapján. Több válasz is megjelölhető volt, így a kategóriák összege nem 100 százalékot ad.

Forrás: az MNB 2020. novemberi NET-kutatása.

¹¹ Az Egyesült Államok bizonyos tagállamaiban (ahol ezt a jogszabályok megengedték) az úgynevezett stratégiai nemteljesítést választhatták azok az adósok, akiknek a fennálló jelzáloghitel-tartozása meghaladta a fedezetül szolgáló ingatlan értékét. Ekkor felfüggesztették a törlesztőrészeket (walk away), ennek következtében a bank lefoglalta az ingatlant, ellenben a hiteltartozás megszűnt.

Az ügyfelek helyzetének alakulása a NET-programban

Az eszközkezelői programban részt vevő ügyfelek társadalmi átlaghoz mért kedvezőtlenebb jövedelmi-megtakarítási helyzetét tükrözi, hogy bár a bérleti díjuk jóval kisebb volt a piacinál, legnagyobb részük (69 százalékuk) saját bevallása szerint egyszer sem tudott félretenni a bérleti időszak alatt, és mindössze 7 százalékuk tudott rendszeresen megtakarítani.

Az ügyfelek 1 százaléka rendszeresen, 16 százaléka alkalmanként nem tudta fizetni a bérleti díjat. A NET Zrt. a rendszeresen vagy alkalmanként hátralékos ügyfelek 23 százalékával kötött határozott idejű bérleti szerződést. Ezen ügyfelek 51 százaléka alapfokú iskolai végzettségű, 58 százaléka legalább négyfős háztartásban él, illetve 62 százaléka gyermeket nevel.

Az ügyfelek valamivel kevesebb mint felére (44 százalékára) jellemző, hogy jelenleg is van valamilyen banki vagy nem banki adóssága (2. táblázat). Azok körében, akiknek van valamilyen tartozása, a személyi kölcsön a legjellemzőbb (24 százalék). A NET-ügyfelek 34 százalékának van két különböző típusú, 10 százalékának pedig három vagy több különböző típusú tartozása.

2. táblázat

Az Eszközkezelő ügyfeleinek tartozásai, 2020. november

Tartozás típusa	Az ügyfelek aránya (százalék)
Nincs tartozása	56
Személyi kölcsön	24
Folyószámlahitel/hitelkártya	9
Áruhitel	5
Közműtartozás	4
Gépjárműhitel	4
Lakáshitel	3
Telefon-, tévé-, internetszámla-tartozás	2
Családi, baráti kölcsön	1
Diákhitel	1
Társasházi közös költség	1
Adótartozás	1
Egyéb jelzáloghitel	1
Egyéb ismerőstől kapott, magas kamatozású kölcsön	0
Babaváró kölcsön	0

Megjegyzés: 1060 fő válasza alapján.

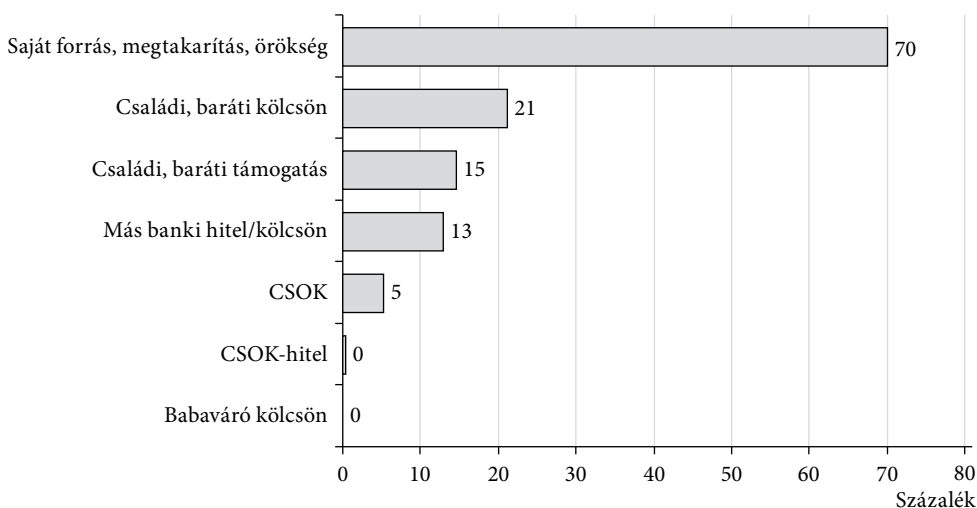
Forrás: az MNB 2020. novemberi NET-kutatása.

Az alacsony bérleti díjak javították a bérlők helyzetét: az ingatlant egy összegben visszavásárlók legnagyobb része, 70 százaléka saját forrásokat, megtakarításokat is be

tudott vonni a visszavásárlásba (8. ábra), amihez az is hozzájárulhatott, hogy a lényegesen alacsonyabb bérleti díjak következtében 50 százalékuk legalább alkalmanként félre tudott tenni. A bérlők egyötödének családi, baráti kölcsönre, 15 százalékuknak pedig családi, baráti támogatásra (is) szüksége volt a visszavásárláshoz. Az egy összegben visszavásárlók 13 százaléka jelölt meg forrásként banki hitelt.

8. ábra

A vásárlás forrása az egy összegben visszavásárlók esetében



Megjegyzés: 181 fő válasza alapján. Több válasz is megjelölhető volt, így a kategóriák összege nem ad 100 százalékot.

Forrás: az MNB 2020. novemberi NET-kutatása.

Az egyösszegű visszavásárlásnál gyakoribb, hogy nem (csak) az eredeti ügyfél maradt a tulajdonos: az egy összegben visszavásárlók 69 százaléka jelezte, hogy ő maga is tulajdonos maradt, míg a részletre vásárlók esetében ez az arány 92 százalék. Mindennek részben az is az oka lehet, hogy a vételár egy összegben történő kigazdálkodása nagyobb anyagi terhet jelentett a háztartás számára, mint a részletfizetés, és lehetséges, hogy ez a nagyobb összeg csak más családtagok számára vagy más családtagokkal közösen állt rendelkezésre. Ez összhangban van az interjúkkal, amelyek szerint előfordult, hogy az ingatlant más családtagok (például felnőtt gyermekek) vásárolták vissza a szülők számára. Az egy összegben történő visszavásárlás esetében a bérló és a polgári törvénykönyv szerinti *közeli hozzátartozója* együttesen lehetett vevő, és nyilatkozhatott a visszavásárlásról (a részletre vásárlók esetében ezt csak a bérló tehetette meg).

A kérdőíves adatfelvétel tanúsága szerint az ingatlant egy összegben vagy részletre visszavásárlók túlnyomó többsége (94 százalék) továbbra is tulajdonos kívánt maradni, és az ingatlanban kívánt élni, azaz az ingatlant saját lakhatási, nem pedig befektetési célból vásárolta vissza. Az ügyfelek mindössze 4 százaléka nyilatkozta azt, hogy értékesíteni kívánja az ingatlant.

Kiutak a programból

Kutatásunk során arra is kerestük a választ, hogy az Eszközkezelő ügyfeleinek szocio-demográfiai, jövedelmi-vagyoni és eladósodási helyzete hogyan függ össze azzal, hogy 2019-ben, a nyilatkozattételkor milyen lehetőséget választottak: az egyösszegű vásárlást, a részletre vásárlást vagy a bérleti státus fenntartását.

Az eredményváltozó kategoriális, így multinomiális logisztikus regresszióval vizsgáltuk a választásra (státusra) ható tényezőket. A maximum likelihood elven becsült multinomiális logit modell regressziós függvénye:

$$\ln(\widehat{\text{odds}}_{g:m}) = \text{konstans} + \sum_j \beta_j X_j,$$

ahol

- m jelöli a referenciacsoporthoz (esetünkben a bérleti státust),
- g jelöli a fennmaradó (jelen esetben két) csoport valamelyikét (egy összegben visszavásárló, részletre visszavásárló),
- az odds jelöli a g csoportnak az m csoporthoz viszonyított esélyhányadosát: $\text{odds}_{g:m} = P(x=g)/P(x=m)$,
- X_j jelöli a felhasznált magyarázó változókat,
- β_j pedig a magyarázó változókhoz tartozó becsült együtthatókat.

A logit függvény e regresszióban a magyarázó változók lineáris függvénye, az esélyhányados pedig azok exponenciális függvénye. A felhasznált magyarázó változók az alábbiak:¹²

- Településtípus: annak a településnek a típusa, ahol az ingatlan található. A négy kategória: Budapest (referenciacsoporthoz), megyeszékhely és megyei jogú város, város, község.
- Iskolai végzettség: a válaszadó legmagasabb befejezett iskolai végzettsége. A három kategória: alapfokú (referenciacsoporthoz), középfokú, felsőfokú.
- A keresők aránya: a háztartásban élő keresők aránya a háztartás létszámához viszonyítva (százalék, folytonos változó).
- A gyermekek száma: a háztartásban élő, legfeljebb 18 éves gyermekek száma (fő, folytonos változó).
- Az eredeti jelzáloghitel típusa. A két kategória: lakáshitel, szabad felhasználású jelzáloghitel (referenciacsoporthoz).
- Az eredeti jelzáloghitel devizaneme. A két kategória: forint hitel, deviza hitel (referenciacsoporthoz).
- Belépés időpontja: a NET programjába való belépés éve (év, folytonos változó).
- Jelenlegi tartozások: a háztartástagok jelenleg fennálló banki és nem banki tartozásainak száma (darab, folytonos változó).

¹² A következő magyarázó változók végül nem bizonyultak szignifikánsnak, ezért a végső modellbe nem kerültek be annak érdekében, hogy csökkentjük a becsült paraméterek számát: szubjektív jólét (a jövedelemmel való korrelációja miatt); felsőfokú iskolai végzettségű jelenléte a háztartásban; eredeti jelzáloghitel felvételének éve; az első fizetési nehézségek éve; eredeti egyéb banki és nem banki tartozások száma; megtakarítások mértéke.

– Jövedelem: a háztartás aktuális havi nettó jövedelme. A hat kategória: 100 ezer forint alatt (referenciacsoport), 100–150 ezer forint, 150–200 ezer forint, 200–250 ezer forint, 250–300 ezer forint, 300 ezer forint felett.

Az eredményeket 5 százalékos szignifikanciaszinten értékeltük (3. táblázat). A három csoport nem különbözik egymástól településtípus szerint, és nem bizonyult szignifikánsnak az eredeti jelzáloghitel típusa (lakáshitel vagy szabad felhasználású jelzáloghitel) és devizaneme (forint- vagy devizahitel) sem.

3. táblázat

A multinomiális logisztikus regressziós modell (referenciacsoport: bérlők)

	Együttható	RRR*	Standard hiba	z-érték	p-érték	95 százalékos konfidenciaintervallum	
						alsó határa	felső határa
EGYÖSSZEGŰ VISSZAVÁSÁRLÁS							
TELEPÜLÉSTÍPUS (referenciacsoport: Budapest)							
Megyeszékhely, megyei jogú város	–0,189	0,828	0,581	–0,330	0,745	–1,327	0,949
Város	–0,416	0,660	0,549	–0,760	0,449	–1,491	0,659
Község	0,633	1,883	0,549	1,150	0,250	–0,444	1,710
ISKOLAI VÉGZETTSÉG (referenciacsoport: alapfokú)							
Középfokú	0,899	2,458	0,263	3,420	0,001	0,384	1,415
Felsőfokú	1,766	5,850	0,445	3,970	0,000	0,894	2,638
KERESŐK ARÁNYA	0,013	1,013	0,005	2,490	0,013	0,003	0,023
GYERMEKEK SZÁMA	0,356	1,427	0,142	2,500	0,012	0,077	0,634
EREDETI JELZÁLOGHITEL TÍPUSA (referenciacsoport: szabad felhasználású jelzáloghitel)							
Lakáshitel	0,292	1,339	0,217	1,340	0,179	–0,134	0,718
AZ EREDETI JELZÁLOGHITEL DEVIZANEME (referenciacsoport: devizahitel)							
Forinthitel	–0,261	0,770	0,336	–0,780	0,437	–0,920	0,398
BELÉPÉS IDŐPONTJA	0,141	1,152	0,054	2,630	0,009	0,036	0,247
JELENLÉGI TARTOZÁSOK	–0,446	0,640	0,137	–3,250	0,001	–0,715	–0,177
JÖVEDELEM (referenciacsoport: 100 ezer forint alatt)							
100–150 ezer forint	0,167	1,182	0,416	0,400	0,688	–0,648	0,982
150–200 ezer forint	0,703	2,019	0,375	1,870	0,061	–0,032	1,437
200–250 ezer forint	0,466	1,594	0,414	1,130	0,260	–0,345	1,277
250–300 ezer forint	1,173	3,232	0,417	2,810	0,005	0,355	1,991
300 ezer forint felett	1,748	5,742	0,387	4,520	0,000	0,990	2,506
Konstans	–287,432	0,000	108,357	–2,650	0,008	–499,807	–75,056

A 3. táblázat folytatása

	Együttható RRR*		Standard hiba	z-érték	p-érték	95 százalékos konfidenciaintervallum	
						alsó határa	felső határa
RÉSZLETFIZETÉSES VISSZAVÁSÁRLÁS							
TELEPÜLÉSTÍPUS (referenciacsoport: Budapest)							
Megyeszékhely, megyei jogú város	-0,614	0,541	0,473	-1,300	0,194	-1,541	0,313
Város	-0,688	0,503	0,444	-1,550	0,121	-1,558	0,182
Község	-0,642	0,526	0,452	-1,420	0,155	-1,528	0,244
ISKOLAI VÉGZETTSÉG (referenciacsoport: alapfokú)							
Középfokú	0,125	1,133	0,195	0,640	0,520	-0,256	0,506
Felsőfokú	0,297	1,346	0,395	0,750	0,452	-0,476	1,070
KERESŐK ARÁNYA	0,008	1,008	0,004	1,890	0,058	0,000	0,015
GYERMEKEK SZÁMA	0,214	1,238	0,119	1,800	0,072	-0,019	0,446
EREDETI JELZÁLOGHITEL TÍPUSA (referenciacsoport: szabad felhasználású jelzáloghitel)							
Lakáshitel	0,019	1,019	0,181	0,100	0,918	-0,336	0,373
AZ EREDETI JELZÁLOGHITEL DEVIZANEME (referenciacsoport: devizahitel)							
Forint	-0,006	0,994	0,264	-0,020	0,981	-0,524	0,511
BELÉPÉS IDŐPONTJA	0,108	1,114	0,045	2,420	0,015	0,021	0,196
JELENLEGI TARTOZÁSOK	-0,146	0,864	0,104	-1,400	0,161	-0,351	0,058
JÖVEDELEM (referenciacsoport: 100 ezer forint alatt)							
100–150 ezer forint	0,995	2,705	0,291	3,420	0,001	0,424	1,566
150–200 ezer forint	0,703	2,019	0,295	2,380	0,017	0,124	1,281
200–250 ezer forint	0,713	2,041	0,325	2,200	0,028	0,077	1,350
250–300 ezer forint	1,325	3,761	0,338	3,920	0,000	0,662	1,987
300 ezer forint felett	1,489	4,431	0,325	4,580	0,000	0,851	2,126
Konstans	-218,623	0,000	90,012	-2,430	0,015	-395,044	-42,203

RRR (relative risk ratio): az Euler-féle szám (e) a becsült regressziós együttható hatványára emelve.
 Megjegyzés: az 5 százalékon szignifikáns változók dőlten szedve. $N = 812$, pszeudó- $R^2 = 0,0900$.
 Forrás: saját számítás.

A regressziós függvény alapján az egy összegben visszavásárlók rendelkeznek a legmagasabb jövedelemmel: a 250 ezer, illetve a 300 ezer forint feletti havi jövedelem rendre 3,2-szeresére és 5,7-szeresére növelte átlagosan az ilyen visszavásárlás esélyhányadosát. Ez a csoport tipikusan többkeresős és többgyermekes háztartásokat jelent, amelyek a NET programjába később léptek be, mint a bérlők (minden egyéb tényező változatlansága mellett).

A modell eredménye tükrözi a csoportok között megfigyelhető jövedelmi különbségeket. Azok az ügyfelek, akik a nyilatkozattételt követően továbbra is bérlők maradtak, saját bevallásuk szerint jóval szerényebb jövedelmi helyzetben vannak: negyediknek 100 ezer forint alatti havi jövedelemből kell megélnie, 300 ezer forint feletti havi jövedelemmel pedig csak 11 százalékuk rendelkezik (az egy összegben vásárlók esetében rendre 8 és 37 százalék). Alacsonyabb jövedelmükkel összhangban a bérlők 83 százaléka úgy nyilatkozott, hogy soha nem tudott megtakarítani a bérlési időszakban. Ezzel szemben az egy összegben visszavásárlók 20 százaléka nyilatkozta azt, hogy rendszeresen tudott félretenni a NET-es bérlési időszaka alatt, ami érdemben hozzájárulhatott ahhoz, hogy később visszavásárolja az ingatlanát.

A keresők magasabb száma és az ebből fakadó nagyobb vásárlóerő visszavásárlásra gyakorolt pozitív hatása összhangban áll előfeltevéseinkkel. A gyermekszám növekedésének hatása ugyanakkor kevésbé magától értetődő: ebben az esetben részben a családtámogatások is kompenzálhatták a gyermekek magasabb számából fakadó költségnövekedést, és a többgyermekesek esetében hozzájárulhattak a relatíve nagyobb megfigyelt nettó jövedelemhez.

A programba történő későbbi belépés visszavásárlásra gyakorolt pozitív hatása egyfelől tükrözheti a programra jogosult, szociálisan rászoruló körének fokozatos kibővítését. Másfelől ugyanakkor azt is jelezheti, hogy aki a válságot követően később került bajba, azaz tovább meg tudta őrizni fizetőképességét – később vesztette el munkahelyét, rendelkezésére állt családi támogatás vagy megtakarítás, stb. –, az a későbbiekben is nagyobb eséllyel tudott talpra állni.

Az egy összegben visszavásárlók mindemellett átlagosan magasabb iskolai végzettségűek, és kevesebb típusú fennálló tartozásuk van, mint a bérlőknek (minden egyéb tényező változatlansága mellett). A felsőfokú iskolai végzettség átlagosan majdnem hatszorosára növeli az egy összegben visszavásárlás esélyhányadosát a bérléshez képest. Az alapfokú végzettségűek aránya felmérésünk alapján a bérlők körében 40 százalék, míg az egy összegben visszavásárlók esetében jóval alacsonyabb, csupán 18 százalék. Az egyösszegű visszavásárlások esetében a háztartások 19 százalékában van felsőfokú iskolai végzettségű személy, míg a bérlők között ez az arány csupán 10-11 százalék. A fennálló tartozások és az azokból fakadó törlesztési terhek, illetve hátralékok mérséklék egy adott háztartás vásárlóerejét (és hitelképességét is), így belátható, hogy ezek magasabb száma csökkenti az egy összegben visszavásárlás esélyét a bérléshez képest. A kérdőíves felmérés alapján az egy összegben visszavásárlók 62 százalékának jelenleg nincs más tartozása, ami a bérlők 49 százalékára jellemző. A jelenleg is bérlők körében egyébként a személyi kölcsön és a közműtartozás előfordulása relatíve gyakoribb az egy összegben visszavásárlókhoz képest.

A részletre vásárlókat eredményeink alapján kizárólag a kedvezőbb jövedelmi helyzet (már a 100 ezer forint feletti jövedelemnek is van hatása) és a programba való későbbi belépés különbözteti meg a bérlőktől, a többi tényezőre való kontrollálás mellett. Tehát a keresők és a gyermekek számának, az iskolai végzettségnek, valamint a jelenleg fennálló tartozások számának 5 százalékos szignifikancia-szinten nincs hatása.

Összegzés

A Nemzeti Eszközkezelő (NET) Zrt. tevékenysége Magyarországon egyedinek tekinthető a 2008-as globális pénzügyi válságot követően kiszolgáltató helyzetbe kerülő jelzáloghitel-adósok megsegítésében. A 2012-ben induló program szociális rászorultsági alapon tette elérhetővé az ügyfelek relatíve széles körének, hogy megőrizze lakhatását a devizaárfolyam-kockázat materializálódása miatt megemelkedett törlesztőrészek és a válság éveiben növekvő munkanélküliség kettős szorításában. A program több mint 37 ezer háztartásnak nyújtott lehetőséget arra, hogy később újra tulajdonosa legyen az ingatlanuk. A 2019-ben még részt vevő 33,5 ezer ügyfélből mintegy 29 ezren tudtak élni az egyösszegű vagy részletre történő visszavásárlás lehetőségével.

Kutatásunk apropóját az adta, hogy a NET Zrt. 2020. október végén megszűnt mint önálló intézmény, és a 2019. évi nyilatkozattétel, valamint a kedvezményes visszavásárlási lehetőségek elérhetővé tétele is azt a célt szolgálta, hogy a programban való részvétel az ügyfelek jelentős része számára véget érhesen. A tanulmányban felhasznált források között megtalálhatók a joganyagokon és egyéb nyilvános információkon túl az intézmény vezetőivel folytatott szakértői interjúk, a NET saját ügyfeleire vonatkozó nyilvántartásának kivonatai és az ügyfelek körében végzett telefonos közvéleménykutatás is. Ezek a források a későbbiekben – jóval a program lezárultát követően – nem vagy csak korlátozottan álltak volna rendelkezésre kutatási célra.

Kutatásunk lezárását követően is vannak azonban még nyitott kérdések. Érdekes nyomon követni annak a 4500 háztartásnak a további sorsát, amelyek lakásbérlet maradtak. A bérletre és a részletre vevőkre is kiterjed a 2020 márciusában bevezetett fizetési moratórium,¹³ amelynek hatására a részletre vevők között 1 százalékról novemberre már 35 százalékra emelkedett a legalább hathavi „késelelemben” esők aránya. Adatfelvételünk alapján a részletre vásárlók és a bérletre 37-38 százaléka számolt be a koronavírus-válság hatására bekövetkező romlásról a háztartás munkaerőpiaci státusát illetően, leggyakrabban átmeneti vagy tartós állásvesztésről. Mindezek felvetik a jövőbeli fizetéseketelenség kockázatát ezekben a csoportokban.

Tanulmányunkkal szerettünk volna hozzájárulni az eszközkezelő intézmények eredményességének árnyaltabb megítéléséhez a program szociálpolitikai hasznosságának középpontba helyezése révén. A gazdaságossági és hatékonysági szempontok szintén fontos tényezők az eszközkezelők megítélésében, amelynek számszerűsítése további kutatásokat igényel.

Hivatkozások

ANDRITZKY, J. R. [2014]: Resolving Residential Mortgage Distress: Time to Modify? IMF Working Paper, WP/14/226. <https://doi.org/10.5089/9781484395745.001>.

¹³ A Nemzeti Eszközkezelőre való vonatkoztatást a 62/2020. (III. 24.) kormányrendelet szabályozza.

- BODZÁSI BALÁZS [2019]: Devizahitelezés Magyarországon. A devizahitelezés jogi és közgazdasági elemzése. Budapesti Corvinus Egyetem, Budapest, <http://unipub.lib.uni-corvinus.hu/4108/1/devizahitelezes2019.pdf>.
- DANCSIK BÁLINT–FÁBIÁN GERGELY–FELLNER ZITA–HORVÁTH GÁBOR–LANG PÉTER–NAGY GÁBOR–OLÁH ZSOLT–WINKLER SÁNDOR [2015]: A nemteljesítő lakossági jelzáloghitel-portfólió átfogó elemzése mikroszintű adatok segítségével. MNB-tanulmányok különszám, <https://www.mnb.hu/letoltes/mnb-tanulmanyok-kulonszam-a-nemteljesito-lakossagi-jelzaloghitel-portfolio-atfogo-elemzese.pdf>.
- DANCSIK BÁLINT–KOLOZSI PÉTER PÁL–WINKLER SÁNDOR [2017]: A devizahitelek forintosításának pénzügypolitikai szempontjai: növekvő stabilitás és jegybanki mozgástér. Megjelent: *Lehmann Kristóf–Palotai Dániel–Virág Barnabás* (szerk.): A magyar út – célzott jegybanki politika. Magyar Nemzeti Bank, Budapest, 420–463. o.
- FISCHER, A. M.–YEŞİN, P. [2019]: Foreign currency loan conversions and currency mismatches. SNB Working Papers, No. 4. <https://doi.org/10.1016/j.jimonfin.2021.102499>.
- KOLOZSI PÁL PÉTER–BANAI ÁDÁM–VONNÁK BALÁZS [2015]: A lakossági deviza-jelzáloghitelek kivételése: időzítés és keretrendszer. Hitelintézeti Szemle, 14. évf. 3. sz. 60–87. o. <https://www.mnb.hu/letoltes/3-kolozsi-banai-vonnak-1.pdf>.
- LENTNER CSABA (szerk.) [2015]: A devizahitelezés nagy kézikönyve. Nemzeti Közszoigálati és Tankönyvkiadó, Budapest.
- MNB [2019]: Pénzügyi stabilitási jelentés, 2019. december. Magyar Nemzeti Bank, <https://www.mnb.hu/letoltes/penzugyi-stabilitasi-jelentes-2019-december.pdf>.
- MNB [2020]: Lakáspiaci jelentés, 2020. november. Magyar Nemzeti Bank, <https://www.mnb.hu/letoltes/lakaspiaci-jelentes-2020-november-hu.pdf>.
- MUNRO, M.–SMITH, S.–FORD, J. [2010]: An evaluation of the January 2009 arrangements for Support for Mortgage Interest. Department for Work and Pensions Research Report, No. 740.
- SCANLON, K.–LUNDE, J.–WHITEHEAD, C. [2011]: Responding to the housing and financial crises: mortgage lending, mortgage products and government policies. International Journal of Housing Policy, Vol. 11. No. 1. 23–49. o. <https://doi.org/10.1080/14616718.2011.548585>.

Jogszabályok

2011. évi CLXX. törvény a hitelszerződésből eredő kötelezettségeiknek eleget tenni nem tudó természetes személyek lakhatásának biztosításáról. <https://mkogy.jogtar.hu/jogszabaly?docid=a1100170.TV>.
- 128/2012. (VI. 26.) kormányrendelet a Nemzeti Eszközkezelő Zrt. működésével kapcsolatos egyes szabályokról. http://www.netzrt.hu/wp-content/uploads/2015/01/2012_128_Kormrendelet_2015_01_01.pdf.
- 385/2012. (XII. 19.) kormányrendelet a Nemzeti Eszközkezelő Zrt. működésével kapcsolatos egyes kormányrendeletek módosításáról. <https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=A1200385.KOR&txtreferer=A0700254.KOR>.
- 245/2015. (IX. 8.) kormányrendelet a Nemzeti Eszközkezelő Zrt. működésével kapcsolatos egyes szabályokról szóló 128/2012. (VI. 26.) kormányrendelet módosításáról. <http://www.kozlonyok.hu/nkonline/MKPDF/hiteles/mk15125.pdf>.
2018. évi CIII. törvény a Nemzeti Eszközkezelő Programban részt vevő természetes személyek otthonteremtésének biztosításáról. <https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=A1800103.TV>.

- 274/2018. (XII. 21.) kormányrendelet a Nemzeti Eszközkezelő Programban részt vevő természetes személyek otthonteremtésének biztosításával kapcsolatos egyes szabályokról. <https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=a1800274.kor>.
- 47/2020. (III. 18.) kormányrendelet a koronavírus világjárvány nemzetgazdaságot érintő hatásának enyhítése érdekében szükséges azonnali intézkedésekről. <https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=A2000047.KOR&txtreferer=00000001.txt>.
- 62/2020. (III. 24.) kormányrendelet a koronavírus világjárvány nemzetgazdaságot érintő hatásának enyhítése érdekében szükséges azonnali intézkedésekről szóló 47/2020. (III. 18.) Korm. rendelet fizetési moratóriumra vonatkozó részletszabályairól. https://adozona.hu/jogtar/458011_62_2020_III_24_Korm_rendelet_koronavirus.

Függelék

A NET Zrt. mint intézményi környezet bemutatása

A Nemzeti Eszközkezelőnek mint intézménynek az alaposabb megismerése érdekében a nyilvánosan is elérhető információk feldolgozásán túl szakértői interjúkat is készítettünk. 2020 novemberében a NET Zrt. három vezető tisztségviselőjével, valamint a Máltai Szeretetszolgálat egy munkatársával folytattunk interjút. A következőkben ezeknek az interjúknak a tapasztalatai alapján mutatjuk be a program intézményi környezetétől szolgáló NET Zrt.-t.

A Nemzeti Eszközkezelő az állam által alapított egyszemélyes, zártkörűen működő részvénytársaság volt, amely felett az állami vagyon felügyeletéért felelős miniszter a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. (MNV) útján gyakorolta az alapítói jogokat (2011. évi CLXX. törvény – NET-törvény). A NET megalapítására 2011. augusztus 29-én került sor. A koncepció szerint nem volt cél állami bérlet-konstrukció létrehozása, így a program lebonyolítása során kerülni kellett új intézmények létrehozását, és ehelyett partnercégeket, lehetőség szerint állami cégeket kellett bevonni a szervezet működtetésébe. A program kialakításánál a NET szoros együttműködésben dolgozott a Nemzeti Fejlesztési Minisztériummal, a Nemzetgazdasági Minisztériummal, az Emberi Erőforrások Minisztériumával, továbbá a Bankszövetséggel.

A Nemzeti Eszközkezelő eredetileg projektszervezetként jött létre, *kezdetben 5 ezer ingatlan* megvásárlására, majd ezek 2014-ig történő önkormányzati tulajdonba adására. A 2011 decemberében megjelent első törvénytervezetben ugyanakkor már *25 ezer ingatlanra bővült a kvóta*, és ebből az első évben *8 ezer* ingatlant kellett megvásárolni. A megnövekedett keret a szervezeti működés gyors átalakítását vonta maga után, továbbá a programban való részvétel kritériumrendszerének többszöri módosítással történő átalakítása is szükségessé vált annak érdekében, hogy a jogosultak köre összhangba kerüljön a 25 ezres ügykerettel. Mivel 2011 decemberében mindössze 9 főből állt a NET Zrt., és 2012. január 1-jétől meg kellett kezdeni a működést, rendkívül gyors szervezeti bővítést kellett végrehajtani.

Az ingatlanok tömeges megvásárlása 2012 őszétől indult, 2012 végén már 600 ingatlan adásvételi szerződését kötötték meg. Mivel az ingatlanátvétel folyamata

jelentős adminisztratív terheket vont maga után, a gördülékeny ügyintézés érdekében számos adminisztratív munkatárs gyors bevonása vált szükségessé.

A legnagyobb kihívást a szerződéskötések tömeges lebonyolítása jelentette, amelyhez ügyvédi pályázati kiírást alkalmaztak. Minden megyében ügyvédi listákat hoztak létre, az ügyvédek pedig a Nemzeti Fejlesztési Minisztérium bevonásával választották ki. Közel 200 ügyvéd közreműködésével zajlott az adásvételi szerződések megkötése, melyek helyszíne az adóst hitelező pénzügyi intézmény bankfiókja volt. Az ingatlanok üzemeltetésére egy országos hálózattal rendelkező ingatlanüzemeltetőre volt szükség, így esett a választás a MÁV Magyar Államvasutak Zrt. erre szakosodott cégére, a MÁV Ingatlankezelő Kft.-re. Az informatikai háttér kialakításához és üzemeltetéséhez szintén állami szolgáltatót (NISZ, Nemzeti Infokommunikációs Szolgáltató Zrt.) választottak. A bérleti díjak számlázását és beszedését, valamint az érintettek tömeges értesítésével kapcsolatos feladatokat a Díjbeszedő Holding Zrt. látta el.

2015-ben az ingatlanvásárlási keretet megemelték 35 ezer ingatlanra (F1. táblázat), majd a végső keret 36 ezer lett, hogy a már beérkezett igényeket ne kelljen elutasítani. 2015 őszétől újabb szervezeti átalakulások mentek végbe, a korábbi műszaki osztályból három, a követeléskezelési osztályból pedig két terület jött létre. Később a vásárlások kifizetésével áttérlődött a hangsúly az üzemeltetésre, ahol egy igazgatói pozíciót is létrehoztak.

F1. táblázat

A Nemzeti Eszközkezelő által megvásárolható ingatlanok kumulált maximális darabszáma évenként

Év	Darab
2012	8 000
2013	15 000
2014–2015	25 000
2016–2017	35 000

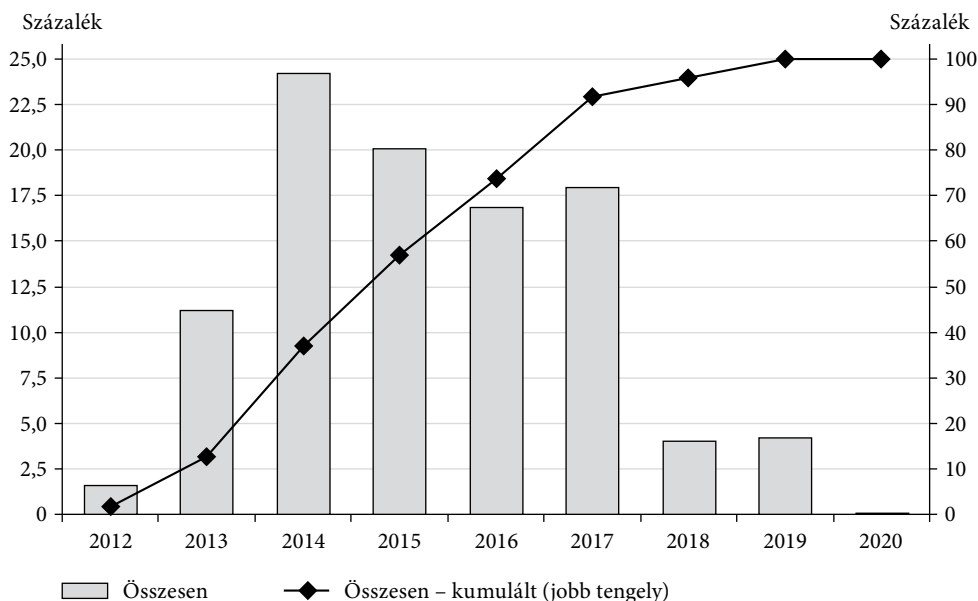
Forrás: saját számítás a 245/2015. (IX. 8.) kormányrendelet alapján.

A NET Zrt. adatai alapján a programban összesen 37,7 ezer ügyfél vett részt. Az ügyfelek többsége 2014 és 2017 között lépett be a programba (F1. ábra).

2018-ban jelentették be a kedvezményes ingatlan-visszavásárlási programot, amelynek lebonyolítására 2019. január 1-jétől egy év állt a NET Zrt. rendelkezésére. Ennek lebonyolítására egy alternatív projektszervezetet állítottak fel, egyéves határozott idejű szerződéssel vettek fel ügyfélkapcsolati munkatársakat. A szervezet 2019-ben érte el a legmagasabb dolgozói létszámát, ekkor a NET Zrt. alkalmazottainak száma 229 fő volt (F2. táblázat). Az ingatlanállomány csúcán 37 ezer ingatlant tulajdonoltak 2400 településen, ezzel a bérlők száma elérte a 150 ezer főt.

F1. ábra

A Nemzeti Eszközkezelő ügyfeleinek eloszlása a programba bekerülés éve szerint



Megjegyzés: 37 747 fő adatai alapján. Az adatok azokat az ügyfeleket is tartalmazzák, akik közben kiléptek a programból.

Forrás: NET Zrt.

F2. táblázat

A NET Zrt. létszámának alakulása

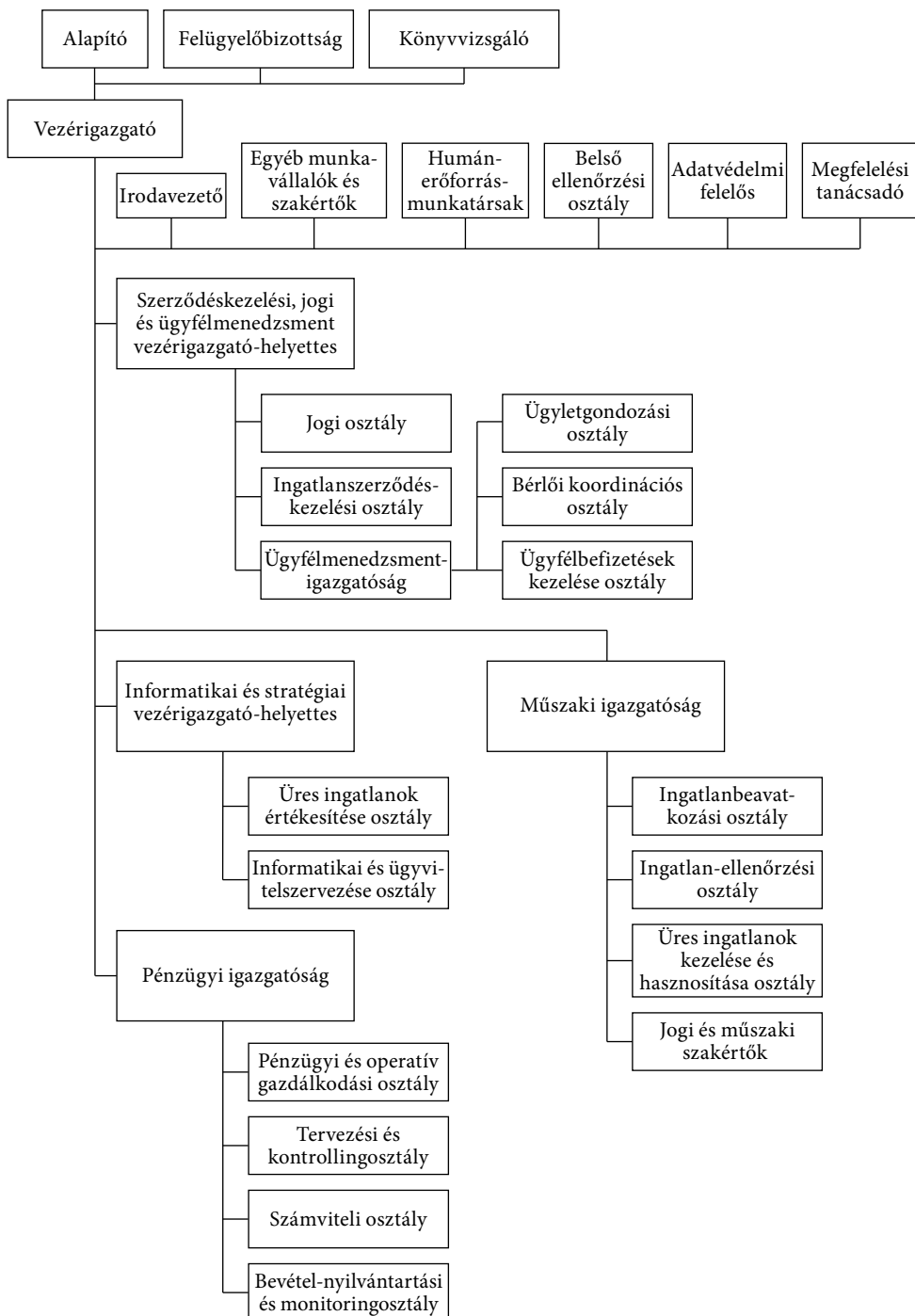
Év	Záró intézményi létszám (fő)	Év	Záró intézményi létszám (fő)
2011	9	2016	185
2012	55	2017	205
2013	93	2018	223
2014	127	2019	229
2015	142	2020	178

Forrás: NET Zrt.

2020 tavaszán nyilvánvalóvá vált, hogy a nyilatkozatok megtételét követően a szervezetnek át kell alakulnia. Nyáron megszülettek a szükséges jogszabályok, és a NET részvénytársaságból – lásd az F3. ábra szervezeti sémáját – korlátolt felelősségű társasággá alakult. Az interjúk alapján nehézséget okozott, hogy a szervezetnek egy háromfős Kft.-be (TLA Vagyonkezelő és -hasznosító Kft.) kellett beolvadnia, a legnagyobb kihívást a számvitel és a költségvetési forrás felhasználásának szabályozása jelentette. Az új szervezetben két divíziót hoztak létre egy-egy ügyvezetővel, amelyből az egyik

F2. ábra

A NET Zrt. szervezeti ábrája (2020. szeptember 1. – október 31.)



Forrás: NET Zrt.

lényegében az egykori Eszközkezelőt takarja. Ez utóbbi divízió továbbra is kizárólag költségvetési támogatásból működik, míg a másik nyereségorientált.

Az *üres ingatlanok* kezelésére a NET-en belül külön osztály működött, mivel a felmondott szerződések következtében sok üres ingatlan keletkezett. Ezeket vagy tartalék ingatlannak használták, vagy pályázatot írtak ki rájuk. Az új szervezetben külön szervezeti egység jön létre az üres ingatlanok értékesítésére, amire 2021-ben az MNV árverési felületén kerül sor.¹⁴ Kihívás, hogy a jelenlegi 2,5 ezer üres ingatlan egy éven belüli értékesítése havonta 200 ingatlant jelent, ami további informatikai fejlesztéseket igényel. Sikeres árverés esetén a vételár rendezése és a birtokba adás pénzügyi-számviteli feladatainak ellátása is megoldandó feladat.

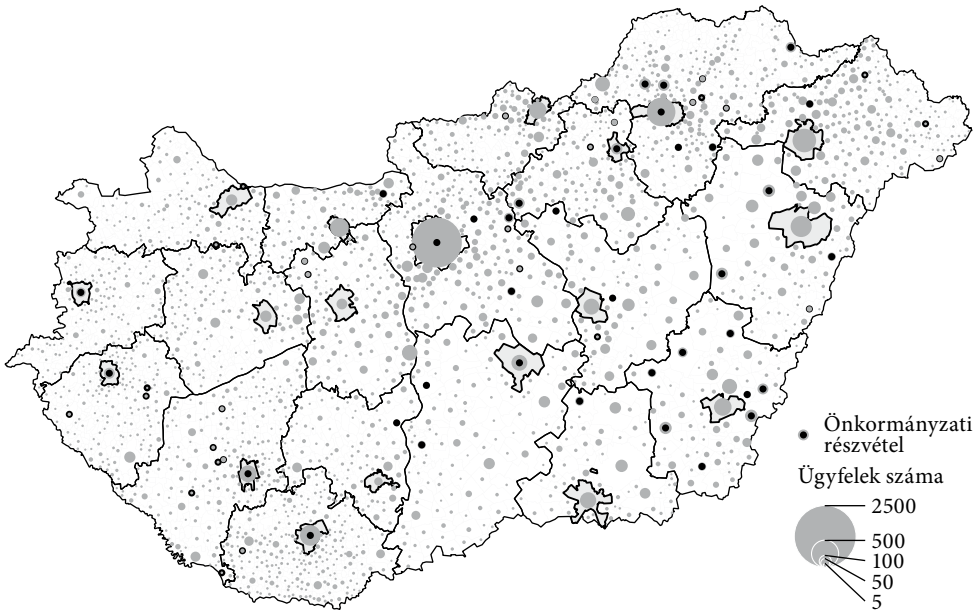
A program minél szélesebb körű megismerése érdekében a NET mellett működő *segítőszervezetek* képviselőjével is beszélgettünk. A Magyar Máltai Szeretetszolgálat a Református Szeretetszolgálattal együtt konzorciumként pályázott a segítőszervezeti feladatok ellátására. Az északkeleti országrész (Borsod-Abaúj-Zemplén, Szabolcs-Szatmár-Bereg, Hajdú-Bihar) és Békés megye tartozott a Református Szeretetszolgálathoz, míg a Máltai Szeretetszolgálathoz az ország többi része került. A két segítőszervezet együtt dolgozta ki a már tárgyalta határozott idejű bérleti szerződés konstrukcióját. Céljuk volt, hogy preventív módon még a bérleti szerződés felmondása előtt segíthessenek az adósoknak. Az interjúkon elhangzott, hogy a határozott idejű bérleti szerződés megkötését követő első hónapban az adóshoz kirendelt mentor legalább háromszor megkísérelte a kapcsolatfelvételt az adóssal, ami az esetek 95 százalékában sikeresnek bizonyult. A mentorok az esetek túlnyomó részében sikeres, bizalomra épülő együttműködést tudtak kiépíteni az adósokkal, akik így vissza tudtak kerülni a programba. Mindezt tükrözi az ezekben az ügyekben nem teljesítő ügyfelek alacsony – néhány száz főt kitevő – száma is.

Az interjúkon elhangzottak alapján a *helyi önkormányzatok* is igyekeztek támogatni a NET-ügyfeleket: néhány tucat önkormányzat rendszeresen fizette az ügyfél bérleti díját a NET-nek, de az egyszeri segítségnyújtás volt a jellemzőbb (F3. ábra). A NET-es ügyfelek túljelentkezés esetén előnyt élveztek a közmunkaprogramban, az önkormányzatok ezzel is igyekeztek támogatni a fizetőképességük helyreállítását. A NET ügyfeleinek megyei megoszlását az ingatlan elhelyezkedése szerint az F4. ábra mutatja be.

¹⁴ 2021. április 20-án nyújtották be azt a törvényjavaslatot, amelynek alapján az állam tulajdonában és a TLA Kft. vagyonkezelésében lévő lakhatási célú és lakásbérleti jogviszony keretében hasznosított ingatlanok 2022. január 1-jén az MR Közösségi Lakásalap Közhasznú Nonprofit Kft. tulajdonába adhatók.

F3. ábra

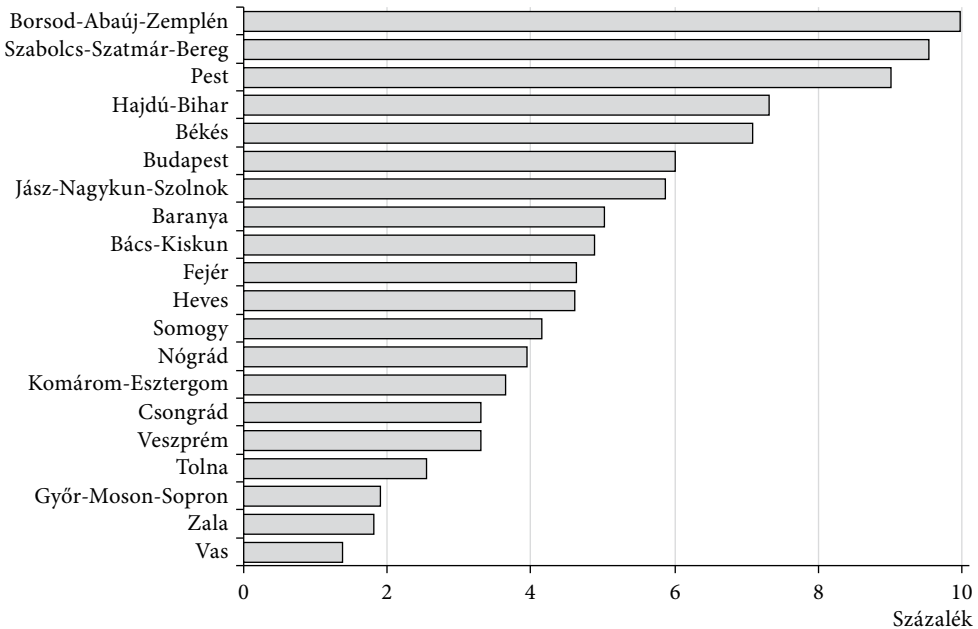
A NET ügyfeleinek száma és a programban segítséget nyújtó önkormányzatok



Forrás: NET Zrt.

F4. ábra

A NET ügyfeleinek megyei megoszlása az ingatlan elhelyezkedése szerint



Forrás: NET Zrt.

A kérdőíves minta reprezentativitása és a NET-ügyfelek megoszlása

A kérdőíves minta településtípus és vásárlói/bérlői státus szerint reprezentálja a sokaságot (F3. táblázat). A NET-ügyfelek megoszlását az F4. táblázat tartalmazza.

F3. táblázat

A sokaság és a minta százalékos megoszlása településtípus és státus szerint, valamint a kétdimenziós súlyok

A település típusa	Egy összegben visszavásárlók	Részletfizetéssel visszavásárlók	Bérlők	Összesen
ALAPSOKASÁG				
Budapest	1,0	3,9	0,6	5,5
Agglomeráció	0,6	3,1	0,3	4,0
Megyeszékhely, megyei jogú város	2,1	11,1	1,7	15,0
Egyéb város	5,4	29,4	4,6	39,3
Község	8,4	24,1	3,6	36,1
Összesen	17,6	71,6	10,9	100,0
MINTA				
Budapest	1,0	3,0	0,8	4,9
Agglomeráció	0,3	1,1	1,1	2,5
Megyeszékhely, megyei jogú város	3,6	8,1	4,5	16,2
Egyéb város	7,7	19,1	12,4	39,1
Község	12,1	15,0	10,2	37,3
Összesen	24,6	46,3	29,0	100,0
SÚLYOK				
Budapest	0,95	1,32	0,73	
Agglomeráció	2,13	2,76	0,30	
Megyeszékhely, megyei jogú város	0,60	1,36	0,39	
Egyéb város	0,70	1,54	0,37	
Község	0,70	1,61	0,35	

Forrás: NET Zrt., az MNB 2020. novemberi NET-kutatása.

F4. táblázat

A NET-ügyfelek megoszlása (százalék)

	Egy összegben visszavásárló	Részletre visszavásárló	Bérlő	Összesen
HÁZTARTÁSMÉRET				
1 fő	14	15	19	15
2 fő	27	25	25	25
3 fő	22	23	24	23
4 fő	18	15	16	16
5 fő	13	12	11	12
6 fő	3	7	3	6
7 vagy több fő	3	3	3	3
Összesen	100	100	100	100
A GYERMEKEK SZÁMA (legfeljebb 18 éves)				
Nincs	56	57	66	58
1 fő	20	22	16	21
2 fő	14	11	12	11
3 fő	9	6	3	6
4 vagy több	1	3	3	3
Összesen	100	100	100	100
AZ EREDETI JELZÁLOGHITEL TÍPUSA*				
Lakáscélú forint hitel	8	5	7	6
Lakáscélú deviza hitel	48	39	41	41
Szabad felhasználású forint hitel	6	8	6	7
Szabad felhasználású deviza hitel	40	49	48	47
EGYÉB BANKI HITELTARTOZÁSA A PROGRAMBA BELÉPÉSKOR*				
Nem volt más hitele	48	44	42	44
Személyi kölcsön	26	31	33	30
Folyószámla hitel/hitelkártya	16	20	17	19
Gépjármű hitel	17	15	17	16
Áru hitel	5	8	8	8
Lakás hitel	6	7	11	7
Egyéb jelzálog hitel	6	4	4	4
EGYÉB NEM BANKI HITELTARTOZÁSA A PROGRAMBA BELÉPÉSKOR*				
Nem volt más tartozása	79	76	77	76
Közmű tartozás	12	16	16	15
Telefon-, tévé- vagy internetszámla-tartozás	3	7	5	6
Társasházi közös költség	3	3	4	4
Adó tartozás	5	3	3	3

Az F4. táblázat folytatása

	Egy összegben visszavásárló	Részletre visszavásárló	Bérlő	Összesen
Családi, baráti kölcsön	1	4	2	3
Diákhitel	2	2	2	2
Egyéb ismerőstől kapott, magas kamatozású kölcsön	1	0	1	0
ELŐFORDULT-E A BÉRLETI DÍJ NEMFIZETÉSE				
Rendszeresen	1	1	1	1
Alkalmanként	11	17	20	16
Soha	88	81	78	82
Összesen	100	100	100	100
KERÜLT-E SOR HATÁROZOTT IDEJŰ BÉRLETI SZERZŐDÉS KÖTÉSÉRE**				
Igen	11	22	37	23
Nem	89	78	63	77
Összesen	100	100	100	100
A VISSZAVÁSÁROLT INGATLAN TULAJDONOSA*				
Saját maga	69	92		78
Más háztartástag	44	37		34
Egyéb családtag	13	8		8
Eladta ismeretlennek	5	0		1
Volt pár	1	1		1
A VISSZAVÁSÁRLÓK TERVE AZ INGATLANNAL				
Tulajdonos kíván maradni, és az ingatlanban kíván élni	88	95		94
Tulajdonos kíván maradni, de kiadja albérlőnek	1	0		0
A háztartása/családja valamely másik tagjának tervezni adni	3	2		2
Szeretné eladni	9	3		4
Összesen	100	100		100
A KORONAVÍRUS MUNKAPIACI HATÁSA*				
Átmenetileg elvesztette a munkáját	10	14	12	13
Tartósan elvesztette a munkáját	10	13	16	13
Átmenetileg csökkent a munkaideje	8	9	6	9
Tartósan csökkent a munkaideje	4	8	8	7
Felbomlott a háztartás	2	2	3	2
Egyik sem	70	62	63	63

* Több válasz is megjelölhető volt, így a kategóriák összege nem 100 százalékot ad.

** 187 fő válasza alapján, akik korábban azt válaszolták, hogy alkalmanként vagy rendszeresen előfordult, hogy nem tudták fizetni a bérleti díjat.

Forrás: az MNB 2020. novemberi NET-kutatása.