

## LAKÁSHITEL-PROGRAMOK, NEMZETI ESZKÖZKEZELŐ

- A lakáshitel-állomány 2000 és 2010 között a 21-szeresére növekedett.
- A 2008-as gazdasági válság hatására megemelkedő törlesztőrészeket egyre többen nem tudják fizetni.
- A bankok és az állam is adósmentő programokat dolgozott ki a törlesztési nehézséggel küzdők számára.
- A téli időszakokban bevezetett kilakoltatási moratórium csak rövidtávon jelent megoldást.
- 2011-2012-ben 170 ezren éltek a kedvezményes végtörlesztés lehetőségével.
- Az árfolyamgát a törleszteni még képes adósoknak nyújt segítséget, eddig 133 ezren igényelték.
- A Nemzeti Eszközkezelő megvásárolja a törleszteni nem képes adósok lakását, de az adós bérlőként a lakásában maradhat. 2014 végéig 25.000 ingatlant vásárolhat meg.
- Az ócsai szociális lakópark a lakásuktól már megfosztott családoknak biztosít lakhatást.

A [T/10402.](#) számon benyújtott törvényjavaslat a hitelszerződésből eredő kötelezettségeiknek eleget tenni nem tudó természetes személyek lakhatásának biztosításáról szóló 2011. évi CLXX. törvényt és kis mértékben öt további törvényt módosít.

A törvénymódosítás célja, hogy

- a nehéz helyzetbe jutott lakáshitelek korábinál szélesebb köre számára váljon elérhetővé lakásuk Nemzeti Eszközkezelő általi, azaz állami felvásárlása; valamint
- az Ócsai Szociális Családiház-építési Program keretében épülő lakásokra való jelentkezés szabályait pontosítsák.

## A LAKOSSÁG ELADÓSODÁSA

Az első devizahitel-konstrukció 2000-ben jelent meg a magyar piacon, de a kereslet csak 2004 után nőtt meg iránta, amikor az államilag támogatott forintbitelek igénybe vétele jelentős mértékben beszűkült, a frankbitelek viszont olcsóbbak voltak a piaci alapú forintbiteleknél. A lakáshitel-állomány 2000 és 2010 között a 21-szeresére növekedett.

A 2008-ban kezdődött gazdasági válság hatására jelentős mértékben megnöttek a devizahitelek törlesztőrészelei, s az eladósodottak egyre nagyobb aránya ezeket már nem tudta kiegyenlíteni:

2012 év végére a lakáscélú devizahitelek minden korábinál magasabb aránya, 15 százaléka halmozott fel 90 napnál régebbi tartozást, s ettől az aránytól a forintalapú bitelek sem sokkal maradtak el: körükben 13 százalékos volt a három hónapon túli elmaradás.

A bankok a törlesztési nehézségekkel küzdő biteleik számára különböző lehetőségeket ajánlottak: a törlesztési időszak meghosszabbítását, a törlesztések időleges mérséklését vagy felfüggesztését, áthidaló hitelt állami kezességvállalás mellett, illetve forintalapú kölcsönné alakítást. Jelenleg a bankok újabb mentőcsomagot dolgoztak ki, s terjesztettek a kormány elé.

Jóllehet még 2012-ben is több mint negyedével növekedett a bankok adósmentő programjait igénybe vevők száma, a terhek megnövekedésének mértéke és az érintett lakosság nagy aránya nyilvánvalóvá tette, hogy a bankok önmagukban képtelenek a helyzet kezelésére, s állami beavatkozásra is szükség van.

**ÁLLAMI ADÓSMENTŐ PROGRAMOK****Kilakoltatási moratórium**

Az első kilakoltatási moratórium 2009-ben lépett életbe, 2010 folyamán – a kormányváltás körüli kis megszakítással – végig, egészen 2011 áprilisáig érvényben volt. A következő években telente ismét bevezették, a legutóbbi 2013. március 1-jéig tartott.

A téli hónapokra számos európai országban hoznak jogszabályt, amely átmenetileg megóvja a tartósan nem fizetőket a kilakoltatástól. Az általános tapasztalat ugyanakkor az, hogy ez az intézkedés csak a problémák elodázását jelenti, csökkenti a törlesztési hajlandóságot, a moratórium alatt tovább nő az adósság, a hitelezőket pedig időlegesen megfosztja a jelzálog felhasználásának lehetőségétől.

**Kedvezményes végtörlesztés**

2011 végétől 2012 februárjáig a devizahittel rendelkezőknek lehetőségük volt rögzített árfolyamon – 180 forint/svájci frank, 250 forint/euró – végtörleszteni, illetve másik hitellel kiváltani adósságukat.

A lakosság devizahitel-állományának mintegy 24 százalékát törlesztette a kedvezményes árfolyamon, s a programban megvalósult minden harmadik végtörlesztés, azaz 170 ezer devizahiteles váltotta forinthitelre tartozását.

**Árfolyamgát**

2012 áprilisától azok a devizahitelesek, akik

- 20 millió forintnak megfelelő devizánál kisebb összeget vettek fel; és

- nincs 90 napot meghaladó tartozásuk; és
- nem vesznek részt más fizetéskönnyítő programban

kérhetik, hogy a végtörlesztési program esetében már említett, rögzített árfolyamon törleszthessenek legfeljebb öt éven keresztül, illetve legkésőbb 2017 júniusáig.

A havi törlesztőrészletek árfolyamgát feletti részéből az adósnak csak a tőkereszt kell utólag megfizetnie, ennek összege egy erre a célra nyitott gyűjtőszámlán gyűlik (kamatát a bank és az állam vállalja át). Ha az árfolyam svájci frank esetében 270 forint, euró esetében 340 forint fölé menne, az e feletti részt teljes egészében az állam egyenlíti ki.

*Az állam az elmúlt évek során több különböző fizetéskönnyítő, illetve a bajba jutott lakáshitelesek lakhatását biztosító intézkedést alkalmazott:*

- kilakoltatási moratórium;
- kedvezményes végtörlesztés;
- árfolyamgát;
- árverési kvóta;
- devizahitelek forintra váltása;
- Nemzeti Eszközkezelő létrehozatala;
- ócsai szociális lakópark építése.

2013 január végéig a jogosultak 29 százaléka, azaz mintegy 133 ezer devizahiteles élt a lehetőséggel és igényelte az árfolyamgátat, a jelentkezési határidő pedig 2013. március 29.

**Árverési kvóta**

Az állam 2011 júniusa óta kvótarendszert vezetett be, s így korlátozta a pénzügyintézetek által negyedévente elérvethető lakások számát. A kvóta mértéke évente nő, jelenleg a kényszerértékesítésre kijelölt ingatlanok négy, 2014-ben öt százaléka.

A bankok a tapasztalat szerint nem merítik ki kvótájukat, mert csak nagy veszteséggel vagy egyáltalán nem tudják ily módon értékesíteni ingatlanjaikat, s jobban járnak, ha valamilyen törlesztési konstrukcióban állapodnak meg az adóssal, vagy az ő segítségével értékesítik a lakást.

2012-ben 250 alatt maradt a kilakoltatással elérvethető lakások száma, becslések szerint idén sem fogja meghaladni a háromszázat.

## Devizahitelek forintra váltása

A 2012-ben lezajlott programba azok a devizahiteles adósok jelentkeztek, s kérhették hitelük forintra váltását, akiknek a hitellel terhelt ingatlanuk értéke legfeljebb 20 millió forint, rendelkeztek már legalább három hónapos, legalább 78 ezer forintos törlesztési késedelemmel, de végrehajtási eljárás még nem indult ellenük.

A bankok az átváltás napján a tartozás negyedét elengedték, így keletkezett veszteségük 30 százalékát viszont leírhatták a különadójukból.

A lehetőséggel a 60 ezer jogosult körülbelül 20 százaléka élt.

## ÁLLAMI LAKÁSFELVÁSÁRLÁS: A NEMZETI ESZKÖZKEZELŐ

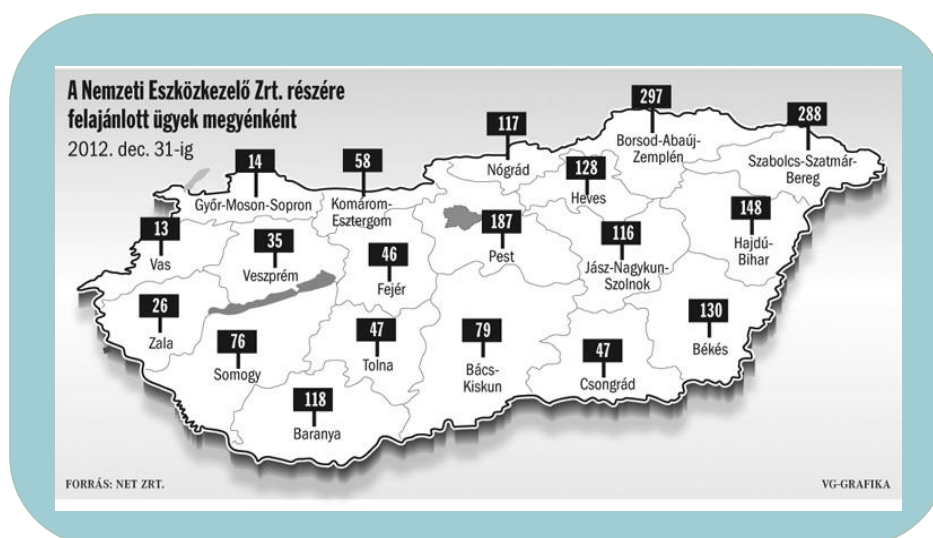
A Nemzeti Eszközkezelő Zrt. 2012 elején jött létre azzal a céllal, hogy rajta keresztül az állam megvásárolja mindazok ingatlanait, akik már 2012. január 1-jén legalább fél éves elmaradásban voltak a törlesztőrészeket kiegyenlítésével.

A lehetőséggel csak azok élhetnek, akik 2010 előtt kötötték hitelszerződésüket; továbbá

- a jelzáloghitel mögött fedezetként csak a megvásárlásra felajánlott ingatlan szerepel;

- az ingatlan forgalmi értéke nagyvárosokban legfeljebb 15 millió, máshol legfeljebb 10 millió forint;
- a banktól kapott kölcsön a hitelszerződés megkötésekor az ingatlan forgalmi értékének 25-80 százaléka közé esett;
- az adós (vagy vele lakó házastársa, élettársa)
  - nyugdíjas vagy ápolási díjat kap;
  - van legalább egy családi pótlékra jogosult gyermeke, s rendszeres szociális segélyt is kap, netán közfoglalkoztatott;
  - folyamatosan a szóban forgó lakásban lakik 2011 szeptembere óta;
  - nincs használati joga más ingatlanon.

Az állami tulajdonba vétel után a lakók bérlőként határozatlan időre a lakásban maradhatnak, s lakbér gyanánt évente a lakás forgalmi értékének 1,5 százalékát kell fizetniük (10 milliós ingatlannál ez havonta 12.500, 15 milliósnál 18.750 forint). Ha ezt hat hónapig nem fizetik, az Eszközkezelő felbonthatja a bérleti szerződést. Arra is lehetőség van ugyanakkor, hogy az egykori lakástulajdonosok fél év múltán, de legfeljebb két éven belül visszavásárolják lakásukat.



2012-ben 1970 ingatlant ajánlottak fel megvásárlásra az Eszközkezelőnek, ám ebből év végéig csak hatszázat vásárolt meg, a többi adásvétel folyamatban van.

A legtöbb felajánlás a tartós munkanélküliségtől leginkább sújtott megyékből érkezett, 80 százalékuk lakóház volt, s nem társasházi lakás. A felajánlott ingatlanok 13 százaléka érkezett megyei jogú városokból, s mindössze 4 százaléka Budapestről.

Az Eszközkezelő 2013-ben 33 milliárd forintot kapott a költségvetésből lakásvásárlásra, s 2014-ig legfeljebb 25 ezer lakást vásárolhat meg. Jelenleg átlagosan 3,2 millió forintot fizet egy-egy lakásért.

#### AZ ÓCSAI SZOCIÁLIS CSALÁDI HÁZ PROGRAM

A kormány 2011-ben hirdette meg Szociális Családi Ház-építési programját azzal a céllal, hogy lakhatást biztosítson mindazoknak, akiknek a lakását elárverezték és

- az elvesztett lakásuk forgalmi értéke 20 millió (Budapesten 25 millió) forint alatt volt;

- az elárverezett lakásra 2010 előtt vette fel a hitelt;
- 2011 októbere óta az elárverezett ingatlan volt az állandó lakóhelye;
- nincs más ingatlanhoz kapcsolódó használati joga; és
- van legalább egy tanuló, legfeljebb 25 éves gyermeke.

Az első ütemben nyolcan ház épült:

- négyfős családoknak ötven darab 50 négyzetméteres ház havi 16.800 forintos lakbérért;
- ötfős családoknak húsz darab 60 négyzetméteres ház havi 19.500 forintos lakbérért; valamint
- hatfős családoknak tíz darab 70 négyzetméteres ház havi 21.100 forintos lakbérért.

A házakra 2013. február 15-ig kellett pályázni a jogosultaknak, a pályázatok kezelésére a Máltai Szeretetszolgálat kapott megbízást, s a nyertes pályázatokról szóló döntést 2013. március 25-én hirdetik ki. A határidőre 588 pályázat érkezett.

#### Jegyzetek:

- [2011. évi CLXX. törvény a hitelszerződésből eredő kötelezettségeiknek eleget tenni nem tudó természetes személyek lakhatásának biztosításáról](#)
- [Otthonvédelmi Akcióterv](#)
- [Nemzeti Eszközkezelő Zrt.](#)
- Holmár Krisztina: [Mérlegen a valóság, avagy a hazai devizahitelezés nyertesei és/vagy vesztesei](#). Hitelin-tézeti Szemle, 2012. Különszám.

Készítette: Dr. Samu Nagy Dániel  
Képviselői Információs Szolgálat



Országgyűlési Könyvtár

E-mail: [infoszolg@parlament.hu](mailto:infoszolg@parlament.hu)  
Intranet: <http://infoszolg.ogvk.hu>  
Tel.: (1) 441-4529; (1) 441-6486

Az információs jegyzet belső felhasználásra, az országgyűlési képviselők tájékoztatása céljából készült. A dokumentum az összeállítás elkészültének időpontjában fennálló aktuális helyzetet mutatja be. Az információs jegyzet szerzői jogvédelem alatt áll.