

Téma:

**A Nemzeti Eszközkezelő
működésével kapcsolatos
politikai kockázatok**

Időszak:

2012. szeptember

Dátum:

2012. szeptember 28.



SZÁZADVÉG
ALAPÍTVÁNY



SZÁZADVÉG
Gazdaságkutató zrt.



STRATEGOPOLIS
KÖMPÖLTASZAKASZ, TÁRSADALOM- ÉS STRATÉGIAI ELEMZŐ KFT.

Az anyag az NFM_SZERZ/378/1 (2012) számú
szerződés teljesítésére készült.

A Nemzeti Eszközkelező működésével kapcsolatos politikai kockázatok

A Századvég Gazdaságkutató Zrt. által 2012. július végén elkészített „az Otthonvédelmi Akcióterv keretében létrehozott Nemzeti Eszközkelező működésének felülvizsgálata” című tanulmánynak nem képezte tárgyát a Nemzeti Eszközkelező (továbbiakban: NET) működésével kapcsolatos politikai kockázatok bemutatása. Ezen összefoglaló célja a NET működését meghatározó jövőbeni vezetői döntéseket várhatóan jelentősen befolyásoló kockázatok ismertetése, illetve figyelemfelhívás ezek kezelésének szükségességére. Összefoglalónk legfontosabb üzeneteként, illetve a NET tevékenységéből eredő legjelentősebb politikai kockázatként kiemelendő, hogy várhatóan **2013. márciusában a NET többszázas nagyságrendben lesz kénytelen a korábbi kedvezményezettek bérleti szerződését felmondani és – az immáron állami tulajdonú lakásukból – kilakoltatásukról gondoskodni.**

A probléma háttere az alábbiakban foglalható össze. Az Otthonvédelmi Akcióterv egyes elemei között (a kilakoltatási moratórium mellett) a NET-ben volt legerősebben felfedezhető a kormány szociálpolitikai céljai közül a jelzáloghitel-adósok leginkább rászorult rétegének megsegítésére való intézményes törekvés. Mint az ismeretes a kormányzati szándék a jogosultsági feltételek meghatározásával a *hitelszerződésből eredő kötelezettségeiknek eleget tenni nem tudó természetes személyek lakhatásának biztosításáról* szóló 2011. évi CLXX. törvényben (Továbbiakban: NET Tv.) illetve a *Nemzeti Eszközkezelő Zrt. működésével kapcsolatos egyes szabályokról* szóló 128/2012. (VI. 26.) Korm. rendeletben (Továbbiakban: NET Rendelet) ölt testet. A NET által megvásárlásra kerülő lakóingatlanok tulajdonosaival szembeni szociális rászorultsági kritériumok (esetünkben kiemelten az aktív korúak ellátására, illetve lakásfenntartási támogatásra való jogosultság) meghatározásával volt biztosítható a hiteleiket törleszteni képtelen, vagy azzal leginkább fenyegetett adósok elérése. Bár a hiteladósok szociális profiljára vonatkozóan a tanulmányunkban is bemutatott okok miatt csak részleges információ áll rendelkezésre, az általános jelzálogpiaci (elsősorban hiteltörlesztési) helyzet, valamint a NET jogosultsági kritériumok ismeretében a NET potenciális ügyfélköre szociális helyzetét tekintve megalapozottan hasonlítható az önkormányzati szociális bérlakásokban élőkhez. Az önkormányzati szövetségektől származó információ alapján ezen körben **igen jelentős (több mint 50%) a bérleti díj, illetve közös költség fizetési elmaradás. Erre halmozódik sok esetben a közüzemi szolgáltatókkal szemben felhalmozott tartozás.**

A hivatkozott jogszabályok, illetve a jogosultsági kritériumok 2012. júniusi módosításával a NET Zrt. által megvásárolt lakások (eddig elhanyagolható) száma 2013. őszétől várhatóan jelentősen emelkedik. Ezt nemcsak a jogszabályváltozás, hanem a kereskedelmi bankok megélnékvált ügyfélkapcsolati tevékenysége is támogatja. A NET Zrt. által jószolt dömpingszerű ingatlanvásárlási ügylettel azonban a **NET a fentieknek megfelelően többbezer**

nagyságrendben vesz át egy jelentős arányban problémás ügyfélkört is. Tekintettel arra, hogy ezen ügyfélkör szociális helyzete várhatóan a közeljövőben nem változik, a nemfizetés az ügylet időpontjától kezdődően a NET-tel szemben ál majd fenn. Az állami vagyonnal való gazdálkodás alapvető célkitűzéseit is szem előtt tartó NET Rendelet alapján a NET Zrt. **a háromhavi lakbér tartozást, illetve a társasházi Tv.-ben meghatározott jelzálogjog bejegyzést lehetővé tevő mértékű közös költség tartozást felhalmozó bérlő bérleti szerződését felmondja.** A NET ZRT-nek ez esetben mérlegelési lehetősége nincs.

Tekintettel a várhatóan ez év szeptemberében megnövekvő ügyletszámra, a NET ügyfélkörben a nemfizetési probléma kialakulására/fennmaradására, valamint a kilakoltatási moratórium hatályára **2013. tavaszán tehát jelentős nagyságrendben kerül sor a bérleti szerződések felmondására és az ügyfelek kilakoltatására, melynek politikai kockázata magas.**

Az érintett ügyfélkör számára a NET általi lakásvásárlás tehát csak igen rövidtávon jelenti a hiteladós problémájának megoldását, ezáltal a kormány szociálpolitikai célkitűzésének megvalósulását. **A nemfizető bérlőkkel szembeni jogos fellépést azonban már az állam képviselőjének (NET Zrt.) kell megtennie,** melynek eredményeként az ingatan tulajdonjoga rá száll, a korábbi hiteladós pedig elveszíti vagyontárgyát, illetve annak visszavásárlási jogát és lakhatása sem lesz biztosított.

A valószínűsíthetően kialakuló feszültséghelyezettel kapcsolatban további kockázatként kell figyelembe venni az alábbiakat:

- a nemfizető ügyfelekkel szembeni kilakoltatás esetleges elmaradása a „**moral hazard**” **valószínűsíthető erősödésével,** azaz a nemfizetési hajlandóság fokozódásával jár. A nemfizetők részére nyújtandó bármilyen kedvezmény a bérleti díjat fizetők körével szemben lenne inkorrekt;
- bár a nemfizető bérlők ingatlanjaival kapcsolatos költségekre a jövő évi központi költségvetés 1 mdFt-val való kiegészítését kezdeményezte a NET Zrt. A teljes állományra vonatkozóan elmondható, hogy az **ingatlanokkal kapcsolatos üzemeltetési feladatok továbbra is gondot okozhatnak** a társaságnak (jelentős adminisztráció, leromlott/heterogén ingatlanportfólió, állami tulajdonból adódó jogi/felelősségi aspektusok);
- a NET lakásállományának NET Tv. által biztosított **ingyenes önkormányzati tulajdonba adásának gyakorlati akadálya,** hogy a bérlő részére biztosítandó, az önkormányzatitól eltérő kedvező bérleti körülmények miatt a portfólió nem tud az önkormányzati bérlakás állományba, illetve bérlakás politikába integrálódni (ingatlangazdálkodás, szankciók, bérleti díj meghatározás, stb). Önkormányzati tulajdonba kerülés esetén továbbá a korábbi NET ügyfelek és önkormányzati ügyfelek részére jelentősen eltérő feltételek alakulnának ki;

- a NET **jogosultsági kritériumainak** a tanulmányunkban vázolt lehetőségek szerinti **változtatása** valószínűsíthetően **arányosan növeli a NET később problémássá váló ügyfeleinek számát.**