

Minden kezdet nehéz?

A fiatal elsőlakás-vásárlók támogatásának makroprudenciális lehetőségei

A lakásárak emelkedése az elmúlt évek egyik legintenzívebben követett folyamata szerte a világban. A lakások nehezedő elérhetősége széleskörű társadalmi és gazdasági kérdéseket vet fel, de különösen érzékenyen érinti a fiatal, első lakásukat vásárlókat. A hitelből való lakásvásárláshoz szükséges önerő a lakásárakkal párhuzamosan egyre emelkedik, ami ennek a jellemzően kevés megtakarítással rendelkező szegmensnek kiemelt nehézséget jelent. Ezt felismerve számos országban vezettek be az elsőlakás-vásárlókra vonatkozó kedvezményes adósságfék előírásokat, amelyek hazai alkalmazását az MNB is vizsgálja.

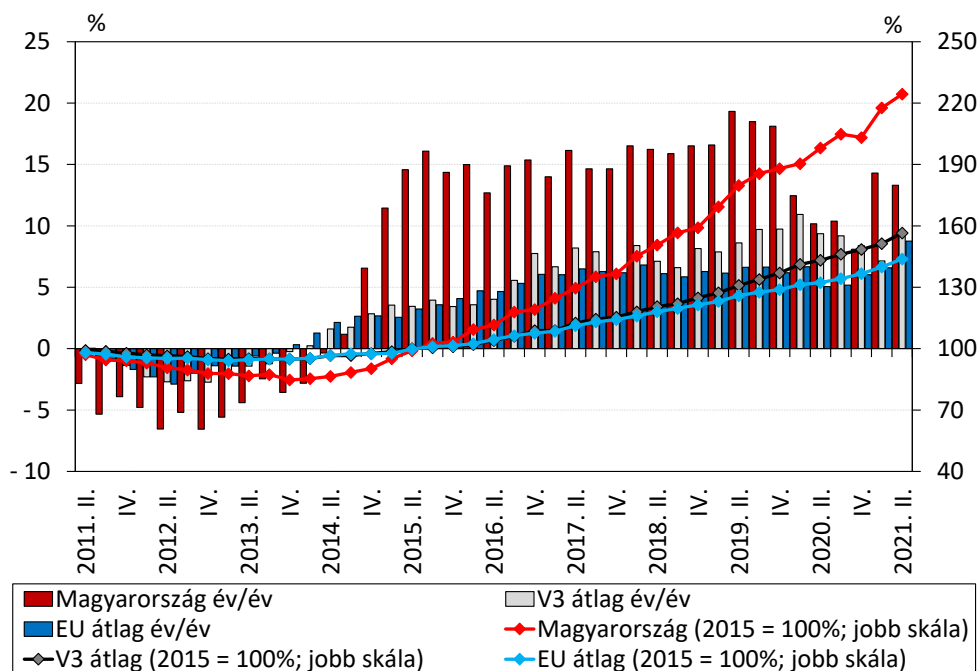
A lakáshoz jutásban mindig fontos szerepe volt a hitelezésnek, hiszen a társadalom jelentős része számára külső finanszírozás szükséges a saját lakáshoz jutáshoz. A túlzott eladósodás azonban az esetleges fizetési problémák miatt jelentős kockázatot is hordoz az adósok és a hitelezők oldalán egyaránt. Ezek mérséklése érdekében a 2008-09-es jelzáloghitel-piaci pénzügyi válság után egyre több országban vezették be a túlzott lakossági hitelfelvételt korlátozó adósságfék jellegű szabályokat. Ezek általában meghatározzák, hogy az adósok a jövedelemükhöz képest maximálisan milyen mértékben adósodhatnak el vagy vállalhatnak fizetési kötelezettséget, ami a nemteljesítés kockázatát mérsékli. Amennyiben mégis bekövetkezne a nemteljesítés, a potenciális hitelezői veszteséget korlátozzák a felvehető hitelösszeget a fedezetként bevont ingatlan értékének arányában limitáló szabályok. Ez utóbbi előírás egyben egy minimum önerő teljesítését is jelenti az adósok oldalán, ami tovább erősítheti elkötelezettségüket a hitel visszafizetése iránt. Magyarországon az MNB 2015 óta alkalmaz adósságfék szabályokat a jövedelemarányos törlesztőrészlet mutatóra (JTM) és a hitelfedezeti mutatóra (HFM) vonatkozó korlátok képében.

A lakásárak globális emelkedése világszerte negatív hatást gyakorol a lakásvásárlás elérhetőségére. A lakásárak globálisan is gyors, az inflációt és béreket meghaladó mértékben emelkednek, különösen a korlátozott lakáskínálattal bíró városias területeken. A széleskörű lakásár-emelkedéssel párhuzamosan az OECD országokban a lakhatásra fordított kiadások részesedése a lakossági kiadásokban a 2008-at követő

időszakban mintegy 10 százalékkal (2 százalékponttal) magasabb (22 százalékpontos) szintet ért el, fontos egyéb kiadási célokat szorítva ki ([OECD, 2021](#)).

A gyors lakásár-emelkedés és a hitelfelvételi lehetőségeket prudenciális célokból korlátozó adósságfék szabályok együttesen nem szándékolt, káros hatásokkal is járhatnak, és egyes társadalmi csoportokat a kockázatok által indokoltnál súlyosabban érinthetnek. A lakásárak emelkedése nyomán emelkedő hitelpiaci belépési korlátok, mint a minimum önerő vagy minimum jövedelem a fiatal elsőlakás-vásárlókat különösen súlyosan érinti. Ezek a lakásvásárlók még megfelelő jövedelmük esetén is, többnyire elégtelen önerejük miatt jelentős negatív alkalmazkodásra kényszerülnek például kisebb, rosszabb elhelyezkedésű, alacsonyabb komfortfokozatú vagy kevésbé energiahatékony lakást kénytelenek megvásárolni, elhalaszthatják a családalapítást vagy akár ki is szorulhatnak a lakáspiacról ([Kelly et al., 2019](#)). A túlzottan magas lakásárak és a prudenciális szempontú hitelpiaci korlátok így megnehezíthetik a versenyképességi, demográfiai, de a klímavédelmi célok elérését is, miközben a negatívan érintett adósok hitelfelvétele érdekében nem növeli a rendszerkockázatokat.

Nominális lakásárak alakulása Európában



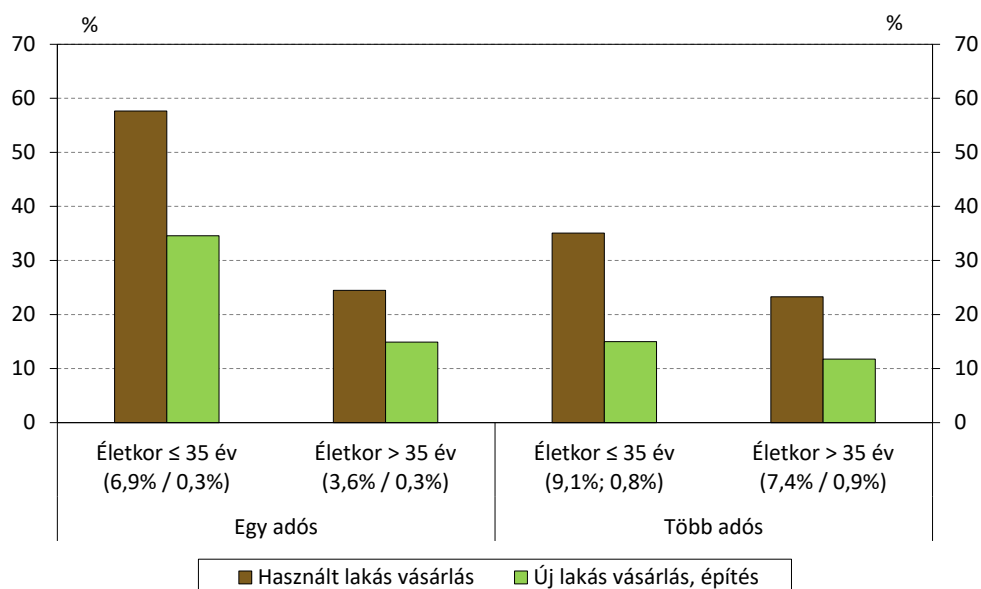
Forrás: Eurostat, MNB.

A hazai lakásárak az elmúlt években nemzetközi viszonylatban is erősnek számító növekedést mutattak. A lakásárak 2014 óta a visegrádi országok és az EU országainak átlagos növekedési ütemét meghaladó mértékben nőttek. 2021 második felére a

hazai lakásárak a visegrádi országokhoz képest 2,2-szer, az EU átlagához képest 2,5-szer nagyobb mértékben nőttek. A lakáspiaci folyamatok eredményeként a lakásárak 2021 végére országosan megduplázódtak, Budapesten pedig háromszorosukra emelkedtek.

A lakásár-emelkedéssel párhuzamosan Magyarországon is egyre nagyobb a lakáspiacról potenciálisan kiszoruló vásárlók köre. A lakáscéljukat hitelből finanszírozók között a hazai adósságfék szabályok jelenleg leginkább az ingatlan forgalmi értékének 20 százalékát kitevő önerő elvárása tekintetében jelentenek effektív korlátot. Az új vásárlási és építési célú lakáshitelek mintegy 30 százalékát alacsony – 30 százalék alatti – önerővel, a maximálisan felvehető hitelösszeg közelében vették fel az elmúlt években. Az önerő szerinti kifizetettségi arányok azonban az egyes hitelfelvevői szegmensektől és hitelcélaktól függően jelentős eltérések láthatók: a fiatal, 35 év alatti és a hitelt egyedüli adósként – feltehetően egyedülálló – felvevők jellemzően kevesebb önerővel vesznek fel lakáshitelt. Körülbelül a 70 százalék feletti HFM-mel nyújtott hitelek aránya megközelíti a 60 százalékot. Emellett az önerő szerint kifizetett hitelfelvevők szinte egésze, több mint 90 százaléka használt lakást vásárol, ami az érintett vásárlók újlakás-vásárlási piacról való kiszorulását jelezheti.

Az alacsony önerővel felvett hitelek aránya különböző ügyfélszegmenseken belül (2021)









Megjegyzés: Alacsony önerővel felvett hitelként a 70 százalékot meghaladó HFM-mel nyújtott hiteleket tekintettük. Az első lakásvásárlók jellemzően a fiatalabb korosztályokból kerülnek ki, ezért a 35 év alatti életkorral közelítettük ezt a szegmenst. Zárójelben a vizsgált szegmensek teljes új lakáshitel-kihelyezésén belüli



részesedése látható, előbb a használt lakás vásárlás, majd pedig az új lakás vásárlás, építés súlya. Felújítási és bővítési célú lakáshitelek nélkül, szerződésszám szerinti arányok. Forrás: MNB

Az adósságfék előírások nem szándékolt negatív hatásait például kivételek beépítésével lehet javítani, amennyiben az prudenciális szempontból is indokolható. A nemzetközi gyakorlatban legtöbbször a hitelfedezeti korlát enyhítésével, vagyis kisebb önerő elvárásával igyekeznek támogatni az elsőlakás-vásárlókat. Ezt az érintett adósok jellemzően növekvő keresete és a lakhatási célból adódó magasabb fizetési fegyelme, így kisebb kockázata tesz lehetővé.

Az elsőlakás-vásárlók körének meghatározását Európában jellemzően a lakástulajdonlasi feltételhez (FI, IS, RO, MT), 35 év alatti életkorhoz (EE) és/vagy megelőző hitelfelvétel hiányához kötik (BE, IE, LU, MT). Az érintett célcsoport kedvezményes kezelése 5-10 százalékponttal magasabb HFM limitek alkalmazását jelenti, jellemzően a 90-95 százalékos sávban (FI, IS, IE, EE, RO, MT), amit néhány országban állami kezességvállalás egészít ki (EE, RO). Ezen kívül néhány országban a hitelfelvételhez elvárt jövedelemre vonatkozó limitek megsértését tolerálják (IE, SK), magasabb korlátokat engedélyeznek (RO) vagy mentesítik őket a szabályozás alól (MT). Az állami garanciavállalással kiegészített kedvezményes HFM szabályok tovább növelhetik az elsőlakás-vásárlók támogatását, mivel a kockázatok további csökkenésével párhuzamosan lazítani lehet az önerőelváráson is. Ezen túl az önerő előteremtésének problémáját kívánja kezelni Lengyelországban a májustól életbelépő új törvény is, amely alapján állami garanciavállalással, önerőelvárás nélkül nyújtott lakáshitelek útján növelik a lakások elérhetőségét.

Az elsőlakás-vásárlók HFM előíráson belüli kedvezményes kezelése Európában

ORSZÁG	FELTÉTEL	ÁLTALÁNOS LIMIT	ELSŐLAKÁS-VÁSÁRLÓKRA VONATKOZÓ KEDVEZMÉNYES LIMIT
 FI	Nem rendelkezik ingatlantulajdonnal	85%	95%
 IZ		80%	90%
 RO		85%	95% (garanciavállalással)
 BE	Nem rendelkezik és nem is rendelkezett lakáscélú hitellel	90%	35%-os portfólió szintű limit/100% felett 5%-os portfólió szintű limit
 IE		80%	90%
 LU		90% saját használat esetén, 80% bérbeadásnál	100%

 MT	Elsőlakás-vásárló vagy nincs más hitele vagy nincs más ingatlana	75% (értékhatártól függetlenül)	Elsőlakás-vásárlókra 175 000 EUR értékű hitelösszeg felett 90% HFM/ ezen összeg alatt nincs HFM
 EE	Fiatal család (35/45 év alatti szülő és 1-2 gyermek), fiatal szakember, energiatakarékos lakásvásárló	85%	90% (garanciavállalással)

Megjegyzés: 2022. március 22-i állapot. Forrás: Central Bank of Ireland, ESRB, FIN-FSA, Fjármálaeftirlitid

Az elsőlakás-vásárlók számára az energiahatékonyabb, jellemzően újabb építésű, magasabb árú ingatlanok megvásárlása még nagyobb problémákba ütközhet. A zöld ingatlanok potenciálisan magasabb értékállósága és az alacsonyabb fenntartási költségek miatt az ezek fedezetével folyósított hitelek kockázatai alacsonyabbak lehetnek, ami alátámasztja az ilyen hitelek kedvezményes kezelését is. A zöld hitelcélok szerinti adósságfék differenciálásra nemzetközi gyakorlat egyelőre még nem látható a jelenleg még korlátozott mértékben rendelkezésre álló adatokra tekintettel.

A MNB folyamatosan monitorozza a hazai lakáshitel-piaci folyamatokat és az adósságfék szabályok effektivitásának alakulását. Ennek keretében szükséges vizsgálni a lakáshitel-piacról esetlegesen kiszoruló ügyfélkör jellemzőit és a potenciálisan fellépő, nem szándékolt negatív mellékhatások enyhítésének szabályozói lehetőségeit.

„Szerkesztett formában megjelent a Pénzcentrum.hu oldalon 2022. április 19-én.”