

Nagy Tamás – Winkler Sándor

Lakás- és hitellázban ég a lakosság – az MNB fokozottan figyel

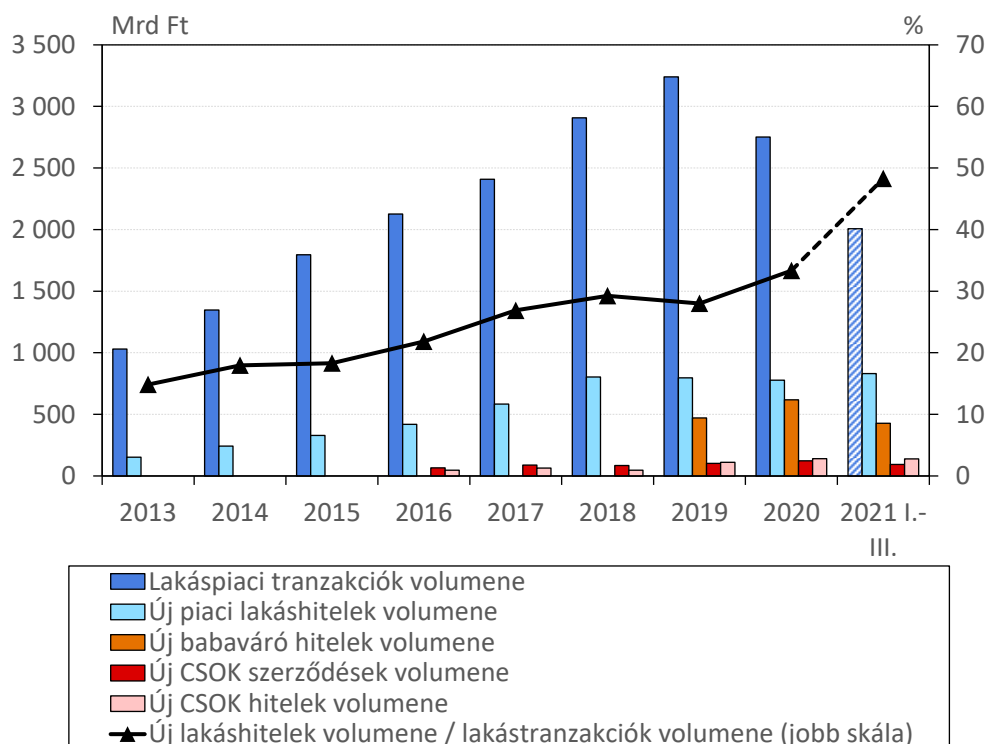
A járvány első hullámát rövid időn belül leküzdve a hazai lakás- és hitelpiac az elmúlt években jelentős élénkülésen ment keresztül. A 2020-as év megtorpanása után 2021-től a koronavírus újabb hullámai ellenére is jelentősen nőtt az aktivitás a lakáspiacon, miközben a lakáshitelek piaca hónapról hónapra rekordokat döntött. Az erős kereslet ugyanakkor évek óta korlátos újlakás-kínálattal találkozik, így a piacot jelentős drágulás jellemzi. A lakás- és hitelpiac együttes, túlzott mértékű élénkülése tankönyvi példákön pénzügyi stabilitási kockázatokat eredményezhet, így a két piac együttes, szoros monitoringja az MNB legfontosabb feladatai közé tartozik. Elemzésünk szerint egyelőre ugyan nem azonosíthatók olyan jelek, ami alapján a túlzott hitelpiaci kockázatvállalás térnyerése fűtené a lakáspiaci konjunktúrát, a fokozott figyelem és a középtávú kockázatok mérséklési lehetőségeinek vizsgálata ugyanakkor indokolt.

Az elmúlt években a hazai lakás- és hitelpiac párhuzamosan élénkültek egymás mellett, a banki finanszírozás és a támogatások szerepe a lakáspiacon egyre erősödött. 2013-ban a lakáspiaci ciklus mélypontján az adásvételek összértéke mintegy 1000 milliárd forintot tett ki, a piac ugyanakkor 2014-től kezdődően jelentős élénkülésnek indult, és a gazdát cserélt lakóingatlanok összértéke a 2019-es csúcán meghaladta a 3000 milliárd forintot is. Ebben az adásvételek számának érdemi bővülése mellett az is közrejátszott, hogy az átlagos lakáspiaci árszint ez idő alatt több mint duplájára emelkedett.

A lakáspiac folyamatos bővülését keresleti oldalról a lakossági jövedelmek emelkedése mellett természetesen a hitelpiac is támogatta. Az alacsony kamatkörnyezet következtében kedvező áron lehetett lakáshitelhez jutni, a kihelyezett lakáscélú hitelek volumene is folyamatosan bővült. A banki finanszírozás emelkedő szerepét mi sem mutatja jobban, hogy míg 2013-ban az új lakáshitelek volumene a tranzakciók volumenének 15 százalékára rúgott, addig ez az arány 2019-re 28 százalékra nőtt, 2020-ban pedig a 33 százalékot is elérte (1. ábra). A lakásárak emelkedése miatt egyre kevésbé megfizethető ingatlanok miatt a finanszírozások és támogatási programok szerepe még jobban felértékelődött. Az új CSOK szerződések és CSOK hitelek együttes volumene a 2016-os 112 milliárd forintról 2020-ra 262 milliárd forintra emelkedett. Az elmúlt éveket összességében erős kereslet jellemezte a lakáspiacon,

a kínálati oldalt ugyanakkor korlátok jellemezték, és még a 10 éves rekordot jelentő 2020-as évben felépült mintegy [28 ezer új lakás is elmarad a régiós országok újlakás-kínálatától](#).

1. ábra: A lakáspiaci tranzakciók, a lakáscélú hitelek, valamint az otthonteremtési- és családtámogatások volumene



Megjegyzés: A lakáspiaci tranzakciók volumene a magánszemélyek között létrejött adásvételek alapján. A tranzakciók volumene 2021 első három negyedévére előzetes adat, a később beérkező tranzakciók miatt várhatóan még emelkedik. Forrás: NAV, MNB, Pénzügyminisztérium.

A koronavírus-járvány okozta 2020-as megtorpanás után 2021-től az induló új otthonteremtési támogatások hatására is a lakás- és hitelpiac ismét jelentős élénkülésbe kezdett. 2020-ban a világjárvány megjelenésének – időben koncentrált és átmenetinek bizonyult – hatására 16 százalékkal csökkentek a lakáspiaci tranzakciók, és 12 százalékkal visszaesett a megkötött lakáshitel-szerződések száma is, ugyanakkor utóbbi volumene nem csökkent a 2020-as évben sem. A visszafogottabb aktivitásban a 2021 év elejétől induló új otthonteremtési támogatások miatti kiválás is szerepet játszhatott. 2021-től többek között a CSOK mellett igénybevehető illetékmentesség és új lakások esetén a nulla százalékos áfa jelentős keresletet generáltak a lakás- és hitelpiacon, a tranzakciók száma az első negyedévben éves alapon 29 százalékkal bővült, de magas szinten maradt az év további részében is. A lakáspiac rekordot is döntött az első negyedévben, a vidéki városokban a 2000-es évek eleje óta

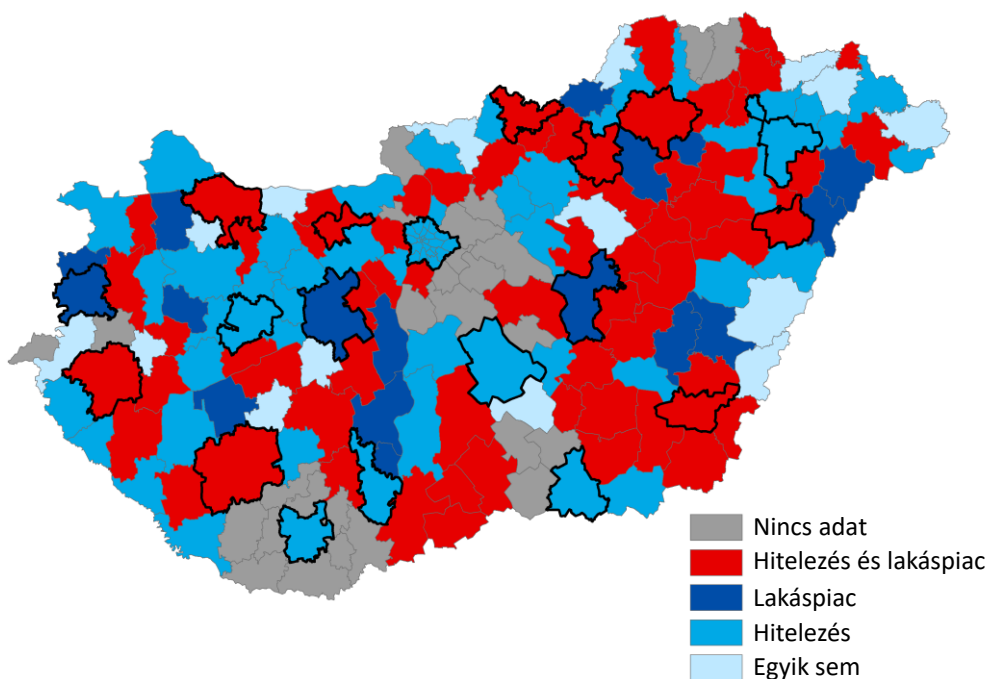
nem látott mértékben, 8,9 százalékkal drágultak a lakóingatlanok egy negyedév alatt. A lakáspiaccal együtt a hitelezés is erőteljesen élénkült, 2021 második negyedévében történelmi csúcsot jelentő összegben vettek fel a háztartások lakáshiteleket, így éves összevetésben 81 százalékkal nőtt a lakáshitelek volumene. A második negyedév során emellett 68 százalékkal emelkedett a CSOK keretében igényelt támogatások összege is, és lakáshitel-szerződéseknek már 28 százaléka kötődött a CSOK-hoz (CSOK hitel felvétele vagy piaci hitel felvétele CSOK támogatással).

A lakáspiaci és hitelpiaci élénkülés között egy kölcsönös, egymást erősítő folyamat alakulhat ki, ami pénzügyi stabilitási szempontokból káros lehet. Az élénkülő lakáspiacra a növekvő kereslet a lakásárak fokozatos emelkedéséhez vezet. A piac bővülését ugyanakkor képes az is fűteni, ha a bankok oldják a hitelfeltételeket, és egyre kockázatosabb adókat finanszíroznak meg, egyre kifeszítettebb hitelfeltételekkel. A lakáshitelekhez való egyre könnyebb hozzáférés tovább fűtheti a lakáspiacot emelve az árakat, ami visszacsatolva további magasabb banki finanszírozási összegeket kíván meg a lakosság részéről. Ez a káros egymást erősítő folyamat nemcsak a lakásárak túlzott – a makrogazdasági folyamatok által indokoltól elszakadó – mértékű emelkedéséhez, de túlzott hitelezéshez is vezethet. Egy esetleges gazdasági recesszió és egy ezt követő lakáspiaci korrekció esetén így a bankok és a háztartások is bajba kerülhetnek. A lakosság magas eladósodottsággal szembesül, míg a bankok nem csupán a háztartások csökkenő fizetőképessége miatt, de az ingatlanfedezetek értékének visszaesése miatt is veszteségeket kénytelenek elkönyvelni. A lakás- és hitelpiac együttes túlzott mértékű élénkülésének elkerülése így a jegybank fontos feladata stabilitási szempontból.

A lakáspiacot egyelőre nem a kockázatos hitelezés térnyerése fűti, az MNB makroprudenciális szabályai segítenek egészséges mederben tartani a hitelezést. A hazai lakás- és hitelpiacot közelebbről megvizsgálva egyelőre nem láthatók azok a jelek, ami szerint a lakáspiaci élénkülést a hitelpiaci kockázatvállalás egyre nagyobb térnyerése fűtené. A lakáshitel-finanszírozással megvalósult adásvételek aránya bár fokozatosan emelkedő tendenciát mutat, még mindig 50 százalék alatt tartózkodott 2021 második negyedévében. Az új kibocsátású lakáshitelek a harmadik negyedévben emellett csupán 5,5 százaléka került folyósításra a jövedeleमारányos törlesztőrészlet (JTM) és hitelfedezeti mutató (HFM) szabályozói limitek közelében, és 37,5 százalékuk helyezkedett el legalább az egyik mutató szerint a limitek közelében (40%-nál magasabb JTM és 70%-nál magasabb HFM). Emellett az új lakáshitelek tipikus HFM

értéke nem mutat emelkedő tendenciát. Az átlagos JTM mutató 2015 óta pedig csupán néhány százalékkal lett magasabb, és 2021 harmadik negyedében 30 százalékon állt. Járások szintjén megvizsgálva végül azt járhatjuk, hogy nem mindenhol jár együtt a hitelezés élénkülése lakáspiaci drágulással. A járások többségében 2021 második negyedében érdemi hitelpiaci bővülést láthattunk, ezt ugyanakkor nem mindenhol kísérte a lakóingatlanok drágulása (2. ábra). Összességében a hazai lakáshitelek GDP arányos állománya 8,4 százalékkal az egyik legalacsonyabb az EU-ban, és a magyar háztartások az euróövezeti átlagnál (20,5%) kisebb arányban (15,8%) [rendelkeznek lakáscélú jelzáloghitellel](#).

2. ábra: A lakáshitelezés és a lakáspiac élénkülése járásonként 2021 első félévében



Megjegyzés: A lakáshitelezés élénkülése: az új lakáshitel szerződések száma 2021 II. negyedében éves alapon 25%-nál jobban bővült. Lakáspiac élénkülése: az átlagos négyzetméterárak 2021 I. negyedében negyedéves alapon 5%-nál jobban emelkedtek. A megyeszékhelyek járásai és Budapest bekeretezve. Nincs adat, ha 2021 első negyedében 25-nél kevesebb lakástranzakció állt rendelkezésre. Forrás: [MNB, Pénzügyi stabilitási jelentés, 2021. december](#).

A jelentős mértékű hitelbővülés és lakáspiaci drágulás ugyanakkor középtávon ciklikus rendszerkockázatok kialakulásához vezethet. Európai összehasonlításban a hazai éves háztartási hitelállomány-bővülés – köszönhetően akkor még a moratórium hatásának is – a 2021 júniusi 15,8 százalékkal a legmagasabb, míg az EU országokban átlagosan 5,7 százalékkal nőtt a háztartási hitelállomány egy év alatt. A

lakásárak éves dinamikája 15,3 százalékkal Észtország és Dánia után a harmadik legmagasabb volt 2021 második negyedében itthon, ami a kínálati oldal szélesebb körű és hosszú távú ösztönzésének fontosságára is felhívja a figyelmet. A hazai lakáspiacon potenciálisan felépülő sérülékenységek miatt az Európai Rendszerkockázati Testület (ESRB) már figyelmeztetésben részesítette Magyarországot 2022. februárban. Az ESRB értékelése szerint a kockázatok elsősorban a gyors lakásár-emelkedés, a növekvő túlértékelttség, és a jelzáloghitelezés érdemi bővülése miatt léphetnek fel, a keresletet élénkítő támogatások pedig nem megfelelő újlakás-kínálattal találkoznak. Összességében az MNB mérése szerint a hazai lakáspiacon 2021-ben országosan is emelkedett a túlértékelttség kockázata, ami továbbra is élénk hitelkiáramlással párosulva középtávon ciklikus rendszerkockázatok megemelkedéséhez vezethet. Az MNB ennek megfelelően a továbbiakban is kiemelt figyelmet fog fordítani a lakás- és hitelpiaci folyamatok kölcsönhatásaira, a kialakuló kockázatok feltárására és a rendelkezésére álló kockázatcsökkentő eszközök alkalmazásának lehetőségeire.

„Szerkesztett formában megjelent a Portfolio.hu oldalon 2022 február 11-én.”