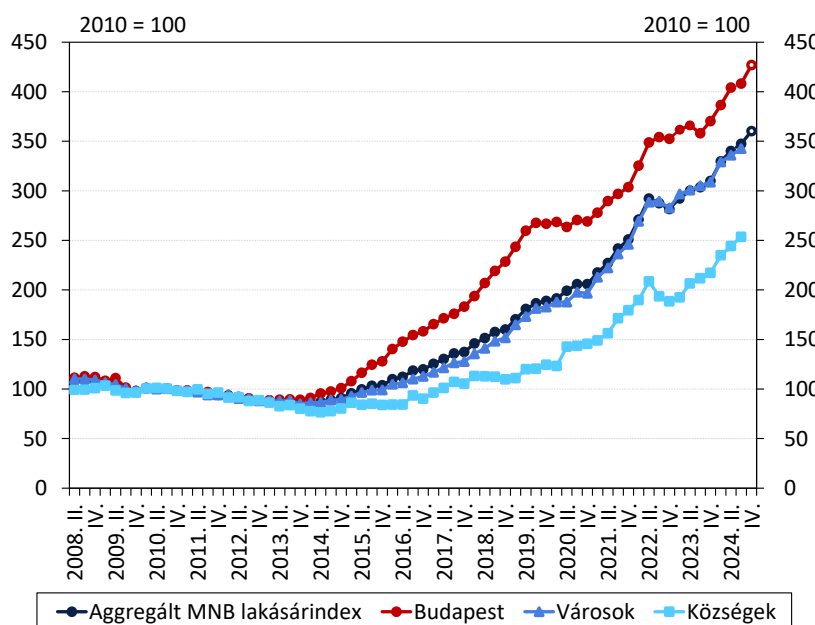


Az MNB alacsonyabb önerőelvárása a hitelkockázatok növelése nélkül támogatja a fiatal elsőlakás-vásárló hitelfelvevőket

Az MNB 2024. január 1-jétől az elsőlakás-vásárlókra vonatkozóan alacsonyabb, 10 százalékos önerőelvárást vezetett be. A kedvezőbb önerőelvárás bevezetése óta eltelt időszak eredményei alapján elmondható, hogy a módosítás a hitelezési és lakáspiaci kockázatok érdemi növekedése nélkül, célzottan támogatta a fiatalok saját tulajdonú ingatlanhoz jutását. A tapasztalatok alapján tehát az általános jelleggel alkalmazott adóssághékek természetes negatív mellékhatásai megfelelő célzottsággal a kockázatok emelkedése nélkül minimalizálhatók.

Az MNB által a túlzott mértékű eladósodás megakadályozása érdekében alkalmazott [adóssághék-szabályok](#) az elmúlt 10 év során hatékonyan gátolták a túlzott lakossági eladósodás kialakulását és a bankok túlzott hitelkockázat-vállalását. Az egyszerű alkalmazhatóság érdekében általános limitekkel operáló szabályok azonban természetüknél fogva egyes fogyasztói csoportokat nagyobb mértékben érinthetnek akkor is, ha hitelkockázatuk valójában alacsonyabb az átlagnál: tipikusan ilyen az elsőlakás-vásárló, jellemzően fiatal hitelfelvevők köre. A lakásárak és így a hitelfelvételhez szükséges minimális önerő mértéke 2015 óta országosan több mint három és félszeresére, Budapesten pedig több mint négyszeresére nőtt. Ez a fiatal, ingatlantulajdonnal, valamint önerőként felhasználható, nagyobb mértékű saját megtakarítással még nem rendelkező lakásvásárlók hitelfelvételi lehetőségeit különösen súlyosan szűkítette, miközben ezen adósok hitelkockázata az átlagosan gyorsabban emelkedő jövedelmük, valamint az otthonteremtési hitelcéljuk miatt az átlagosnál alacsonyabb lehet.

1. ábra: Nominális MNB-lakásárindexek településtípus szerint (2010 = 100%)



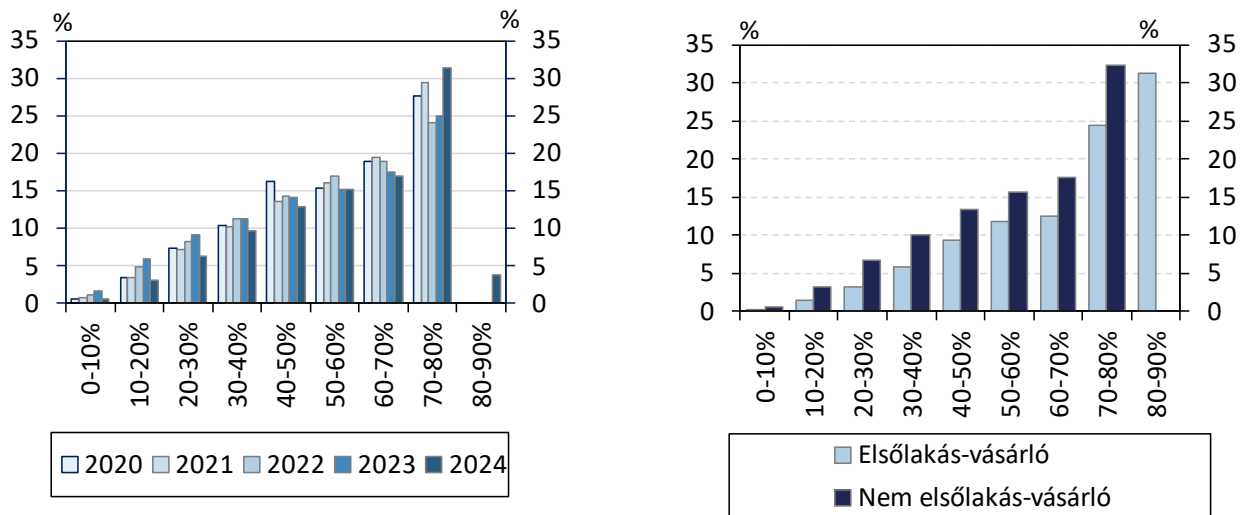
Megjegyzés: 2024 negyedik negyedéve közvetítői adatok alapján. Forrás: NAV, MNB, lakáspiaci közvetítői adatbázis

Az elsőlakás-vásárlókat érintő negatív mellékhatások ellensúlyozása érdekében az MNB 2024. január 1-jétől a fiatal elsőlakás-vásárlók tekintetében magasabb, 90 százalékos hitelfedezeti mutató korlátot (HFM) [vezetett be](#), ezzel lehetővé téve, hogy a kevesebb megtakarítással, de megfelelő jövedelemmel rendelkező fiatal adósok akár évekkal hamarabb saját ingatlantulajdonhoz jussanak. A 10 százalékos önerőelvárás azon 41 év alatti ügyfelekre terjed ki, akiknek korábban nem volt legalább 50 százalékot elérő lakástulajdona, illetve kizárólag olyan lakástulajdonnal rendelkeztek, amely – a tulajdoni hányad mértékétől függetlenül – jogszabályon alapuló haszonélvezeti joggal terhelt (pl. öröklés által). A módosítás nyomán a feltételeknek megfelelő hitelfelvevők esetén a lakáshitel-felvételhez szükséges minimális önerő a felére csökkent, ami akár több évvel is lerövidíthette az annak megtakarításához szükséges időszakot.

Az elmúlt egy év tapasztalatai alapján az elsőlakás-vásárlói magasabb HFM limitek kihasználtsága korlátozott maradt. Az ügyfelek nyilatkozata, életkora és lakáshitel-felvételi előzményük hiánya alapján 2024-ben mintegy 5-10 ezer ügyfél vehette meg hitelből első lakását. Az ezen, 90 százalékos HFM limitre jogosult hitelfelvevőknek nyújtott hitelekben belül is csak 24, volumenalappon 31 százalékot tett ki a magasabb limiteket ténylegesen kihasználó, 80 százalékot meghaladó HFM-mel nyújtott hitelek aránya. Ez a 2024-ben folyósított összes lakáshitel-kihelyezésnek mintegy 3 százalékát tette ki (2. ábra bal panel). Az elsőlakás-vásárlók által a HFM-korlát növelése okán elért hitelösszeg emelkedését kismértékben a bankok által

esetlegesen alkalmazott belső, 80 százalék alatti HFM limitek potenciális emelése is támogathatta (2. ábra jobb panel).

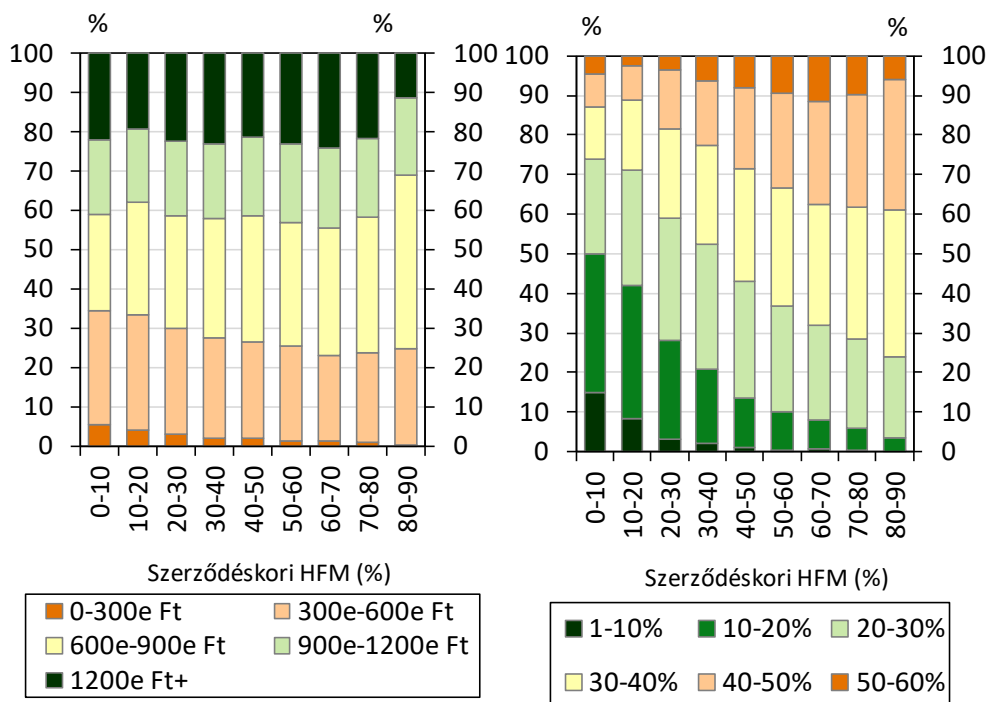
2. ábra: Az új lakáshitel-kihelyezés HFM szerint (bal panel) és a 2024. évi lakáshitel-kihelyezés HFM és elsőlakás-vásárlói státusz szerint (jobb panel)



Megjegyzés: Az elsőlakás-vásárlói státuszt a hitelfelvevők önbevallása, első hitelfelvétele és életkora alapján becsültük. Volumen szerinti eloszlások.

Az elsőlakás-vásárlói magasabb HFM limit érdemben támogathatta a kevés önerővel, de megfelelő jövedelemmel rendelkező fiatal hitelfelvevőket lakáscéljaik elérésében. A 2024-es lakáshitel-nyújtási adatok alapján a 80 százalék feletti HFM limitet kihasználók nagyrészt a közepes jövedelmű háztartások teszik ki (3. ábra bal panel, 600-900 ezer forintos jövedelműek részaránya), valamint ezen adósok jövedeleमारányos törlesztőrészlet mutató (JTM) szerinti eloszlásában sem látható érdemi kifeszítettség, miután a magas JTM-mel rendelkező ügyfelek aránya érdemben nem nagyobb a magasabb HFM érték mellett sem (3. ábra jobb panel). Ezt magyarázza, hogy az elsőlakás-vásárlók között nagyobb az aránya a korábbi (lakás- vagy egyéb) hitellel nem rendelkező adósoknak, emiatt a jövedelmük kevésbé megterhelt, ami hozzájárul az alacsonyabb JTM szinthez.

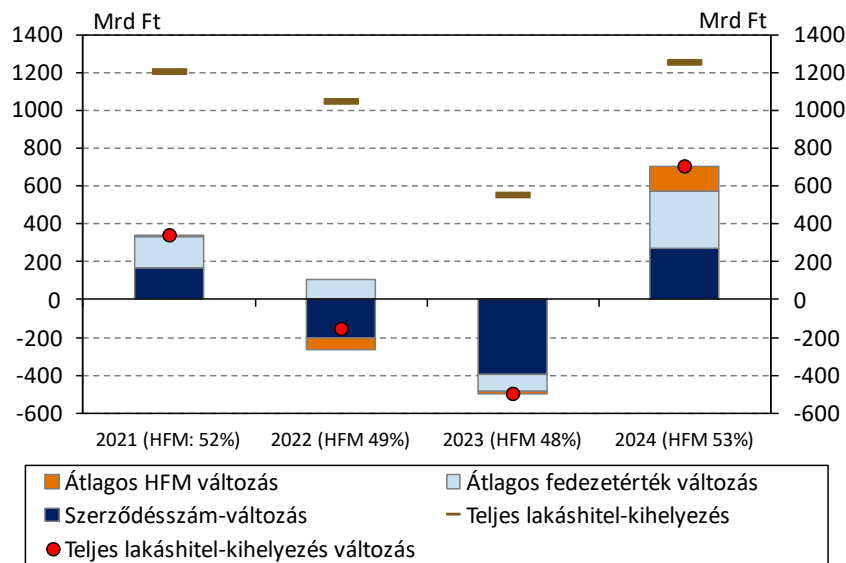
3. ábra: Az új lakáshitel-kihelyezés HFM szerinti alakulása szerződéskötés kori jövedelem (bal panel) és JTM (jobb panel) szerint



Megjegyzés: Volumen szerinti megoszlás.

A hitelezés erőteljes élénkülést, a lakáshitel-fedezetek megterheltsége pedig lassú növekedést mutat ugyan, de ezek a folyamatok legnagyobb részt nem a szabályok célzott lazításából erednek. Becslésünk szerint (4. ábra) a 2024. évi lakáshitel-kihelyezés növekedésének csak mintegy ötödét okozta a 2023-hoz képest növekvő fedezeti megterheltség (magasabb átlagos HFM), és a hitelezés erősödését valójában a kereslet (szerződésszám) és a lakásárak (fedezeti érték) növekedése hajtotta. A fedezeti megterheltség növekedése pedig elsősorban a 2022-2023. évi, a lakáshitelezés erős bezuhanásához társuló átlagos HFM visszaeséshez viszonyított jelentős korrekció eredménye, és csak kisebb részben magyarázza az elsőlakás-vásárlók számára elérhetővé vált 80 százalékos feletti HFM limit. Az intézkedés tehát a hitelpiacon nem járt érdemi kockázatonövekedéssel, míg a potenciális lakáspiaci hatásait tovább mérsékli a hitelből finanszírozott vásárlások továbbra is alacsony, 40-50 százalékos körüli aránya.

4. ábra: A lakáshitel-kihelyezés előző évhez viszonyított változásának dekomponálása



Megjegyzés: A hitelkihelyezés változásának dekomponálását a szerződések száma, az átlagos HFM és az átlagos fedezetérték szorzataként számítottuk, olyan módon, hogy az egyes tényezők parciális hatásának számszerűsítéséhez a másik kettő változatlanságát feltételeztük az előző évhez viszonyítva. Zárójelben az adott év súlyozatlan átlagos HFM értéke.

Az adósságfékek célzott, az adósok szűk körét érintő, a hitelkockázati jellemzők eltéréseit is figyelembe vevő lazítása tehát az első éves tapasztalatok alapján hatékonyan, a rendszerkockázatok növelése nélkül minimalizálhatja a korlátok esetleges mellékhatásait. Az MNB ennek megfelelően az elsőlakás-vásárlók mellett 2025. január 1-jétől a zöld ingatlanvásárlások és felújítási célú hitelek esetében is kedvezőbb JTM, illetve HFM limitek alkalmazásáról döntött, ezzel is támogatva a zöld lakáshitel-termékek szélesebb körű elterjedését, valamint növelve a zöld fedezetek és hitelcélok iránti fogyasztói keresletet.

„Szerkesztett formában megjelent a portfolio.hu oldalon 2025. május 19-én.”