

**AZ EURÓPAI RENDSZERKOCKÁZATI TESTÜLET ÁLTAL KIADOTT FIGYELMEZTETÉS****(2021. december 2.)****a magyarországi lakóingatlan-szektorban mutatkozó középtávú sérülékenységekről****(ERKT/2021/15)**

(2022/C 122/06)

AZ EURÓPAI RENDSZERKOCKÁZATI TESTÜLET IGAZGATÓTANÁCSA,

tekintettel az Európai Unió működéséről szóló szerződésre,

tekintettel a pénzügyi rendszer európai uniós makroprudenciális felügyeletéről és az Európai Rendszerkockázati Testület létrehozásáról szóló, 2010. november 24-i 1092/2010/EU európai parlamenti és tanácsi rendeletre <sup>(1)</sup> és különösen annak 3. cikke (2) bekezdésének c) pontjára, valamint 16. és 18. cikkére,tekintettel az Európai Rendszerkockázati Testület eljárási szabályzatának elfogadásáról szóló, 2011. január 20-i ERKT/2011/1 európai rendszerkockázati testületi határozatra <sup>(2)</sup> és különösen annak 20. cikkére,

mivel:

- (1) A lakásszektor a reálgazdaság kulcsfontosságú ágazata, és a háztartások vagyonának és a banki hitelezésnek a jelentős részét képviseli. A lakóingatlanok nagymértékben jelen a háztartások eszközállományában, és a lakáscélú hitelek gyakran nagy részt képviselnek a bankok mérlegében. A lakásépítés ezen túlmenően jellemzően a reálgazdaság fontos összetevője, a foglalkoztatás, a beruházás és a növekedés forrása.
- (2) Az elmúlt pénzügyi válságok és több ország tapasztalata megmutatták, hogy az ingatlanpiacokon jelentkező, nem fenntartható fejlemények súlyos hatással járhatnak a pénzügyi rendszer és a gazdaság egészének stabilitására nézve bármely országban, amely határokon átnyúló kedvezőtlen tovaggyűrűző hatásokhoz is vezethet. A pénzügyi stabilitásra gyakorolt hatás közvetlen és közvetett is lehet. A közvetlen hatás a jelzáloghitel-portfóliókból eredő hitelezési veszteség a kedvezőtlen gazdasági és pénzügyi körülmények és a lakóingatlan-piac párhuzamos negatív tendenciái miatt. A közvetett hatás a háztartások fogyasztásának kiigazításához kapcsolódik, a reálgazdaságot és a pénzügyi stabilitást érintő további következményekkel.
- (3) Az ingatlanpiacok hajlanak a ciklikus fejlődésre. A túlzott kockázatvállalás, a túlzott tőkeáttétel és az összehangolatlan ösztönzők az ingatlanciklus felfelé ívelő szakaszában súlyos negatív hatással lehetnek a pénzügyi stabilitásra és a reálgazdaságra egyaránt. Mivel a lakóingatlanok szerepe a pénzügyi és makrogazdasági stabilitás szempontjából jelentős, különösen fontos a sérülékenységek felhalmozódásának megelőzésére törekedni a lakóingatlan-piacon a makroprudenciális politika segítségével, amellyel, hogy azt a rendszerszintű kockázatok csökkenésének eszközeként használják.
- (4) Jóllehet a ciklikus tényezők fontos szerepet játszanak az Európai Gazdasági Térség (EGT) országainak lakóingatlan-piacain azonosított sérülékenységek fokozásában, szerkezeti tényezők is előmozdították ezeket a sérülékenységeket. Ezek közé a szerkezeti tényezők közé tartozik a lakáskínálati hiány – amely felfelé nyomja a lakóingatlanárakat és a saját ingatlant vásárló háztartások adósságát –, és más olyan közpolitikák, amelyek túlzott kölcsönfelvétellel ösztönözhetik a háztartásokat. Mivel e tényezők túlmutatnak a makroprudenciális politikán, a más szakpolitikai területekről származó intézkedések kiegészíthetők és támogathatják a jelenlegi makroprudenciális intézkedéseket az egyes országok lakóingatlan-piaci sérülékenységeinek hatékony kezelésében, anélkül, hogy túlzott költségek keletkeznének a reálgazdaság és a pénzügyi rendszer számára.
- (5) A Covid19-világjárvány 2020. évi kitörése és az ahhoz kapcsolódó válság nem vezetett a lakáspiacok ciklikus hanyatlásához. A fokozatos növekedés időszakát követően és az alacsony kamatkörnyezet közepette a lakóingatlanárak és a hitelezés növekedése több országban sokkal inkább tovább gyorsult, jelentősen meghaladva a háztartások jövedelmének növekedését. A világjárvány hatásának és az abból eredő gazdasági bizonytalanságnak az enyhítése érdekében különböző intézkedéseket és szakpolitikákat – például moratóriumokat és állami garanciákat –

<sup>(1)</sup> HL L 331., 2010.12.15., 1. o.<sup>(2)</sup> HL C 58., 2011.2.24., 4. o.

vezettek be. E tágabb szakpolitikai összefüggésben néhány országban ideiglenesen enyhítették a korábban tervezett makroprudenciális intézkedéseket, vagy elhalasztották azok aktiválását. A gazdasági helyzet jelenleg megfigyelhető javulása lehetővé teszi a makroprudenciális politika kiigazítását azokban az országokban, ahol folytatódott a lakóingatlanokhoz kapcsolódó sérülékenységek felhalmozódása.

- (6) Az Európai Rendszerkockázati Testület (ERKT) nemrég befejezte a lakóingatlanokhoz kapcsolódó sérülékenységek szisztematikus és előzetekintő, az EGT egészére kiterjedő elemzését.
- (7) Magyarország tekintetében e közelmúltbeli elemzés a következőket tárta fel:
- a) A reál lakásárak éves növekedése 2015 és 2019 között megközelítette vagy meghaladta a 10 %-ot, és ez különösen Budapesten volt tapasztalható. A Magyar Nemzeti Bank (MNB) becslései szerint ez a dinamizmus jelentős felülrétekeléshez vezetett, amely 2019 harmadik negyedévében Budapesten 18 %-os, országos szinten 3 %-os csúcserőtelért ért el. Az MNB adatai azt mutatják, hogy az ország különböző részein nagyon eltérően alakultak az árak. Egyrészt a budapesti lakásárak reálértékben 2019 végén lassulni kezdtek, 2020-ban stagnáltak vagy kissé csökkentek, majd 2021 első felében mérsékeltek maradtak. Másrészt az árak két számjegyű növekedést mutattak más területeken, különösen a kisebb településeken és a vidéki térségben, ahol a háztartások jogosultak voltak állami lakásvásárlási támogatásra. Előzetekintve, a nemzetközi turizmus visszatérése fontos meghatározó tényező lesz a budapesti lakásárak alakulásában. Az ország egészét tekintve a különböző kormányzati támogatási programok <sup>(3)</sup> további mozgósítása hozzájárulhat a lakásárakra nehezedő keresleti nyomáshoz, míg az új építkezésekre kivetett kedvezményes általános forgalmi adó <sup>(4)</sup> középtávon enyhítheti a kínálati korlátokat.
- b) A lakáscélú jelzáloghitelek száma 2018 közepe óta erőteljesen nő, az éves reálnövekedési ütem meghaladja vagy megközelíti az 5 %-ot. Bár az MNB becslései szerint 2020-ban az ingatlantranzakciók csak mintegy fele valósult meg banki hitelek révén, a lakáscélú jelzáloghitelek éves reálnövekedése 2021 januárja és augusztusa között átlagosan 6,8 %-ra gyorsult. Időközben a háztartási hitelek reálnövekedése átlagosan 10 % volt az előző év azonos időszakához viszonyítva. Bár ez a növekedés meghaladta a lakáscélú jelzáloghitelek reálnövekedését, mindezt a babaváró hitelek növekedése, valamint a moratóriumban lévő háztartási hitelek aránya váltotta ki (2021 júniusában az összes lakáshitel 31 %-a és a támogatható lakáshitelek 42 %-a még mindig ebben a moratóriumban volt, és ezért nem törlesztették azokat). A moratórium hatása nélkül a lakáscélú jelzáloghitelek és a háztartási hitelek éves reálnövekedése 2021 első felében az MNB becslései szerint 0,7 %-ot, illetve 2,7 %-ot ért el. Szintén hozzájárult a háztartási hitelek növekedéséhez a kormányzati támogatási programok széles köre, ideértve a 2021 elején bevezetett kiegészítő kormányzati támogatási programot <sup>(5)</sup> is.
- c) Bár a lakáscélú jelzáloghiteleket 2008 előtt nagyon magas hitelfedezeti mutatóval (LTV-mutató) nyújtották, 2021 első felében a hitelállomány 90 %-a 80 %-nál alacsonyabb LTV-mutatóval rendelkezett. Ez bizonyos mértékig a lakásárak gyors növekedésének és a régi hitelek amortizációjának az eredménye. Emellett az új hitelek LTV-mutatója 2015 óta 80 %-ra korlátozódik. Ami azonban a jövedelemarányos adósságszolgálati rátákat (DSTI-mutató) illeti, 2021 első felében a meglévő lakáscélú jelzáloghitelek mintegy 22 %-a és az új lakáscélú jelzáloghitelek közel 25 %-a (volumenben kifejezve) 40 % és 60 % közötti DSTI-mutatóval rendelkezett. Ez részben annak az eredménye, hogy a magas jövedelmű hitelfelvevők esetében – akiknek az új hitelek közül való részesedése nőtt – magasabb a DSTI-mutatóra vonatkozó korlát: 2021 első felében az új lakáshitelek mintegy 60 %-a volt jogosult a magasabb, 60 %-os korláttal rendelkező DSTI-mutatóra (ahol a hitelfelvevők havi nettó jövedelme meghaladja az 500 000 HUF jogszabályban rögzített küszöbértéket), és az új lakáshitelek 5 %-a rendelkezett 50 % feletti DSTI-mutatóval. Bár az új hitelek futamideje kissé meghosszabbodott, az MNB szerint a bizonyítékok nem utalnak arra, hogy a hosszabb futamidőket fokozottabban használják a DSTI-mutatóra vonatkozó meglévő korlátok megkerülésére.
- d) A fix kamatlábak gyakoribbá váltak a háztartási hitelek esetében, miután az MNB 2017-ben minősítő védjegyet vezetett be. Ez csak a legalább öt évre rögzített kamatozású lakáshitelek számára elérhető. A hosszabb időre rögzített kamatozású lakáshitelek elterjedését tovább fokozta a 10 évnél rövidebb időre rögzített kamatozású jelzáloghitelekre 2018 októbere óta alkalmazandó DSTI-mutatók alacsonyabb korlátja. 2021 februárjától az új

<sup>(3)</sup> Az otthonteremtési kedvezmény és a babaváró hitel, amely egy szabad felhasználású kamatmentes kölcsön.

<sup>(4)</sup> 2021 januárjában újra bevezették az új építkezésekre vonatkozó kedvezményes általános forgalmi adót, amely a 2026-ig befejezett (2022-ig kiadott építési engedéllyel rendelkező) lakások számára biztosít előnyt.

<sup>(5)</sup> A kiegészítő kormányzati támogatási program költségvetési támogatást nyújt a lakásvásárlási támogatási programban már részt vevő háztartásoknak.

hitelek mintegy 75 %-át, illetve 25 %-át 10, illetve 5 évre rögzítették. Figyelembe véve azonban a hitelállományt, az egy évnél rövidebb időre rögzített kamatozású hitelek még mindig a kibocsátott hitelek közel 40 %-át tették ki, bár ez az arány fokozatosan csökken.

- e) A Covid19-világjárványhoz kapcsolódó hitelmoratóriumot a közelmúltban 2022 júniusáig meghosszabbították. Mindazonáltal a moratóriumra való jogosultságot korlátozták, és a moratóriumban maradó háztartásihitel-állomány a teljes háztartásihitel-portfólió mintegy 5 %-át teszi ki. Az MNB elemzése szerint a kiszolgáltató szektorokban foglalkoztatott háztartásihitel-felvevők korábbi, tágabb hatályú moratórium alatt álló hitelei az összes hitel mintegy 10 %-át teszik ki.
- f) Az ERKT elismeri a Magyarországon érvényben lévő, a lakóingatlanokhoz kapcsolódó sérülékenységeket enyhítő makroprudenciális intézkedéseket, nevezetesen a LTV-mutatóra és a DSTI-mutatóra vonatkozó korlátokat. Az ERKT továbbá elismeri, hogy a bankok megfelelően mutatták ki a hitelkockázat meghosszabbított moratórium miatti növekedését azáltal, hogy a hitelek egy részét Stage 2-esként sorolták be.
- g) Előretételezve és a középtávú kockázati kilátásokat figyelembe véve a jelenlegi makroprudenciális politikai kombináció részben megfelelőnek és részben elégségesnek tekinthető. Ha a lakóingatlanokhoz kapcsolódó sérülékenység tovább nő, a DSTI-mutató korlátjának szigorítása és futamidő-korláttal való kiegészítése és/vagy rendszerkockázati tőkepuffer vagy anticiklikus tőkepuffer bevezetése hozzájárulna e sérülékenységek enyhítéséhez. A makroprudenciális politikákat ki kellene egészíteni tágabb szakpolitikai cselekvésekkel, amelyek célja a háztartások fokozódó eladósodottságát vagy a lakáshoz jutás nem kiegyensúlyozott megfizethetőségét ösztönző vagy elősegítő tényezők csökkentése vagy megszüntetése. Ezeknek a szakpolitikáknak támogatniuk kellene a jelenlegi makroprudenciális intézkedéseket abban, hogy hatékonyan kezeljék a magyarországi lakóingatlan-piacon azonosított fennmaradó sérülékenységeket, anélkül, hogy túlzott költségek keletkeznének a magyarországi reálgazdaság és pénzügyi rendszer számára. Magyarországon a kormányzati támogatások és a támogatott hitelek hozzájárulhatnak a saját tulajdonú lakás iránti kereslet élénkítéséhez, ami a lakásárak fokozottabb felülértékeléséhez és a háztartások magasabb eladósodottságához vezet az elégtelen lakáskínálat mellett. A további szakpolitikák közé tartozhatna ezért a háztartások nagyobb eladósodottságát ösztönző tényezők, különösen a kormányzati támogatások és a támogatott hitelek megszüntetése, valamint a megfelelő lakáskínálat és a hatékony bérleti piac biztosítása. A következő negyedévekben tanácsos lenne, ha a nemzeti hatóságok továbbra is figyelemmel kísérik a moratórium alatt álló háztartások adósságállományának hitelminőségét, és megfelelő céltartalék-képzést biztosítanak a várható veszteségekre.
- (8) Az azonosított sérülékenységek kezelését célzó bármely intézkedés aktiválásakor annak kalibrálása és ütemezése során figyelembe kell venni Magyarország helyzetét a gazdasági és pénzügyi ciklusban, és az esetleges implikációkat a kapcsolódó költségek és előnyök tekintetében,

ELFOGADTA EZT A FIGYELMEZTETÉST:

Az ERKT a magyarországi lakóingatlan-szektorban középtávú sérülékenységeket azonosított, amelyek a pénzügyi stabilitást érintő rendszerszintű kockázat forrását képezik, és amelyek a reálgazdaság számára jelentős negatív következményekkel járhatnak. Makroprudenciális szempontból az ERKT úgy véli, hogy a fő sérülékenység a lakásárak felülértékelésének növekvő kockázata, és ehhez társul a lakáscélú jelzáloghitel- és háztartásihitel-nyújtás gyors növekedése, valamint a magas adósságszolgálatlal rendelkező hitelfelvevőkkel kapcsolatos sérülékenységek.

Kelt Frankfurt am Mainban, 2021. december 2-án.

az ERKT titkárságának vezetője,  
az ERKT igazgatótanácsa nevében  
Francesco MAZZAFERRO