

Alacsonyabb önerőelvárással támogatja az MNB a fiatal elsőlakás-vásárlók lakáshitel-felvételi lehetőségeit

Az elmúlt évek dinamikus lakásár-emelkedése nyomán a lakáshitel-felvételhez minimálisan szükséges önerő is gyors emelkedést mutatott. Emiatt a tipikusan kevés megtakarítással bíró, fiatal elsőlakás-vásárló ügyfelek lakhatási lehetőségeit túlzott mértékben korlátozhatják a jelenlegi szabályok. Ezen ügyfelek potenciálisan alacsonyabb hitelkockázatát figyelembe véve az MNB az elsőlakás-vásárló ügyfelekre vonatkozóan magasabb, 90 százalékos hitelfedezeti korlátot vezet be 2024. január 1-jétől.

Az MNB 2015 óta alkalmazza adósságfék előírásait, amelyek a hitelfelvevők jövedelme (jövedelemarányos törlesztőrészlet mutató - JTM) és fedezett hitelek esetén a fedezet forgalmi értéke (hitelfedezeti mutató - HFM) alapján korlátozzák a maximálisan vállalható törlesztőrészletet, illetve a maximálisan felvehető hitelösszeget. Az előírások az elmúlt években biztosították a banki hitelportfóliók magas minőségének fenntartását és meggátolták a lakosság túlzott eladósodását.

Az elmúlt évek lakásár-emelkedésével párhuzamosan a lakáshitel-felvételhez szükséges minimális önerő összege is jelentősen megnövekedett, ami a tipikusan kevés saját megtakarítással rendelkező fiatal elsőlakás-vásárlókat különösen negatívan érintette. Az elmúlt években emiatt a fiatal lakáshitel-felvevők fokozott fedezeti kifizetettsége volt azonosítható, ami arra utal, hogy érdemben nehezebb megfelelniük az önerőre vonatkozó elvárásoknak a többi adóshoz képest. A fiatal elsőlakás-vásárló ügyfelek hitelkockázata az otthonteremtési céljuk és életkoruk miatt várhatóan gyorsan emelkedő jövedelmük okán alacsonyabb lehet, amit több nemzetközi tanulmány is megerősít. Erre is tekintettel számos európai országban alkalmaznak rájuk alacsonyabb önerőelvárásokat.

A fiatal elsőlakás-vásárlók potenciálisan alacsonyabb hitelkockázata és a hitel- és lakáspiaci kockázatok elmúlt negyedévekben látott enyhülése alapján, a számos nemzetközi szabályozói gyakorlatot is figyelembe véve az MNB az adósságfék előírások elsőlakás-vásárlókra vonatkozó, kockázatarányos módosítása mellett döntött. A módosítás alapján az elsőlakás-vásárlókra vonatkozó kritériumoknak való megfelelés esetén a maximális hitelfedezeti limit a főszabály szerinti 80 százalékról 90 százalékra emelkedik jelzáloghitel és pénzügyi lízing esetén is. A kedvezményes önerőelvárás azon 41 év alatti ügyfelekre terjed ki, akiknek jelenleg nincs és korábban sem volt legalább 50 százalékot elérő lakástulajdona. Ha az érintett ingatlanokon jogszabályon alapuló haszonélvezeti jog áll fenn (pl. öröklés által), úgy az adósok továbbra is élhetnek a kedvezménnyel. Több adós esetén az adóstársak mindegyikének teljesítenie kell e feltételeket.

A módosítással a korábbi 20 százalékról 10 százalékra mérséklődik a jegybank által elvárt minimális önerő mértéke a feltételeknek megfelelő ügyfelek esetén. Ezzel számos fiatal elsőlakás-vásárló ügyfél lakásvásárláshoz szükséges minimális önereje jelentősen mérséklődhet, akár évekkal rövidítve az önerő előteremtéséhez szükséges megtakarítási időszakot. A hitelfelvételhez szükséges önerő pontos mértéke függ a bankok egyedi kockázatvállalásától is, amelynek keretében a jogszabálynál szigorúbb elvárásokkal is élhetnek.

A lakáscélú jelzáloghitel- és pénzügyi lízing felvételre vonatkozó HFM előírások

Kategória	HUF	EUR	Egyéb FX
Elsőlakás-vásárlók – jelzáloghitel	90%	50%	35%
Elsőlakás-vásárlók – pénzügyi lízing	90%	55%	40%

Egyéb hitelfelvevők – jelzáloghitel 80% 50% 35%

Egyéb hitelfelvevők – pénzügyi lízing 85% 55% 40%

Forrás: MNB

Az elsőlakás-vásárlókra vonatkozó magasabb HFM limit alkalmazásának részletszabályait az adósságfék-rendelet 2024. január 1-jétől hatályba lépő módosítása és a kapcsolódó [Gyakran Ismételt Kérdések](#) gyűjteménye tartalmazza.

Sajtókapcsolat:

- +36 1 428 2600
- sajt@mnbb.hu

Eredeti tartalom: Magyar Nemzeti Bank

Továbbította: Helló Sajtó! Üzleti Sajtószolgálat

Ez a sajtóközlemény a következő linken érhető el:

<https://hellosajto.hu/9688/alacsonyabb-oneroelvarassal-tamogatja-az-mnb-a-fiatal-elsolakas-vasarlok-l-akashitel-felveteli-lehetosegeit/>