

A jegybank felülvizsgálta az ingatlanhitelezési eszköztárát

Az MNB az elmúlt évek gyakorlatával összhangban áttekintette a hazai ingatlan- és jelzáloghitelpiacot érintő makroprudenciális eszköztárának megfelelőségét. A jegybank a piaci folyamatok alakulásához illeszkedve több, a pénzügyi stabilitást erősítő célzott intézkedést fogadott el. A hazai lakó- és kereskedelmi ingatlanra fedezett kitétségek esetén is 1-1 százalékos rendszerkockázati tőkepuffert kell képezniük a hitelintézeteknek 2026. január 1-jétől. Az elmúlt évek beralakulását lekövetve 800 ezer forintba emelkedik a magasabb jövedelemarányos eladósodottságra lehetőséget adó jövedelmi küszöbérték. A hitelezési folyamatok gördülékenységének támogatása érdekében a jegybank 2025. szeptemberben eltörli az elsőlakás-vásárlókra vonatkozó kedvezőbb hitelfedezeti előírások (önerőelvárás) alkalmazásához tartozó életkori megkötést. Emellett 2026. októbertől tovább erősödnek a jelzáloghitelek stabil finanszírozására vonatkozó elvárások.

Az emelkedett ingatlanpiaci és kapcsolódó hitelezési kockázatokat figyelembe véve, valamint az évente a hitelintézetekkel folytatott felülvizsgálati egyeztetések tanulságait megfontolva az MNB az ingatlanhitelezési rendszerkockázatokat célzó makroprudenciális eszköztárának módosításáról döntött. Az elfogadott változtatások erősítik a bankok sokkellenálló-képességét és finanszírozási szerkezetét, mérséklik az ingatlanpiaci rendszerkockázatok növekedését és támogatják a hitelezési folyamatok gördülékenységét.

A nagymértékben megemelkedett lakáspiaci aktivitásra és a kereskedelmiingatlan-piacot övező kockázatokra tekintettel az MNB az aktuális rendszerkockázati tőkepuffer követelmény (SyRB) átalakításáról és előretekinthető, szektorális alkalmazásáról döntött. A módosítás alapján a 2024. július 1-jétől aktivált keretrendszert hatályon kívül helyezi a jegybank, és 2026. január 1-jétől a belföldi féllel szemben fennálló, Magyarországon lévő lakóingatlanra vagy kereskedelmi ingatlanra bejegyzett zálogjoggal fedezett kitétségek esetén egyaránt 1-1 százalékos szektorális rendszerkockázati tőkepuffert ír elő. A továbbra is erős banki tőkehelyzet és profitabilitás okán az intézkedés a bankok hitelezési képességét, valamint a hitelezési kondíciókat nem befolyásolja érdemben. Az előírás a bankok sokkellenálló képességét célzottan, az emelkedett kockázattal érintett szegmensekben növeli.

Az MNB az adóssághék előírásai éves felülvizsgálatának részeként a változó jelzáloghitel-piaci folyamatokra, az Otthon Start programmal összefüggésben is erősödő jelzáloghitelezésre és a piaci szereplők visszajelzéseire tekintettel az adóssághék szabályainak módosításáról is döntött. A módosítás alapján az MNB az elsőlakás-vásárlókra vonatkozó 90 százalékos hitelfedezeti mutató limit (legalább 10 százalékos önerőelvárás) kapcsán előírt 41 éves korhatárt a Magyar Közlönyben való megjelenés másnapjától kezdődően hatályon kívül helyezi. A korlát eltörlése támogatja a hitelezési folyamatok gördülékenységét az átalakuló piaci környezetben. Szintén a hitelezési folyamatok hatékonyságát erősíti, hogy a magasabb hitelfedezeti mutató limit igénybevételére jogosult elsőlakás-vásárló ügyfeleket 2025. decembertől jóval kisebb adminisztráció mellett, az ingatlannyilvántartásból való lekérdezés útján lesznek kötelesek azonosítani a hitelnyújtók.

Emellett az MNB az elmúlt évek erős nominális béremelkedése okán az utoljára 2023. júliusban módosított, a magasabb, legfeljebb 60 százalékos jövedelemarányos eladósodottságot lehetővé tevő 600 ezer forintos jövedelmi küszöböt 800 ezer forintba és az adóssághék előírások alkalmazása alól mentesítő, kisösszegű hitelekre vonatkozó limitet 450 ezer forintról 550 ezer forintba emeli, valamint a bankok által javasolt egyéb technikai módosításokat is átvezeti 2026. január 1-jétől.

Az MNB a jelzáloghitelek stabil finanszírozását biztosító előírás erősítéséről is döntött. A jelzáloghitel-finanszírozás megfelelési mutató (JMM) előírás keretében 2026. októbertől a jegybank intézkedéseket

vezet be a bankok egymás közötti jelzáloglevél-vásárlásának visszaszorítására. Ezen felül elvárt lesz az új kibocsátású jelzáloglevelek tőzsdei bevezetése és az új stabil források futamidejének növelése. Ezen túl a kisebb állománnyal rendelkező intézmények terheinek mérséklése érdekében a szabályozás alóli kivételt jelentő, a jelzáloghitel-állományra vonatkozó 40 milliárd forintos küszöbérték 100 milliárd forintra emelkedik, valamint a jelzálogleveleken túl egyéb jelzáloggal fedezett értékpapírok is elfogadásra kerülnek stabil forrásként.

A Pénzügyi Stabilitási Tanács döntése nyomán az adóssághék szabályokat módosító rendelet várhatóan a következő napokban jelenik meg a Magyar Közlönyben. A rendszerkockázati tőkepuffer és a jelzáloghitel-finanszírozás megfelelési mutató szabályozás kapcsán az MNB a következő hetekben véglegesezi a részletszabályokat a hitelintézetekkel való egyeztetésekkel párhuzamosan.

Az elfogadott módosítások részleteit az MNB az egyes eszközökre vonatkozó aloldalain teszi közzé.

Sajtókapcsolat:

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

Eredeti tartalom: Magyar Nemzeti Bank

Továbbította: Helló Sajtó! Üzleti Sajtószolgálat

Ez a sajtóközlemény a következő linken érhető el:

<https://hellosajto.hu/?p=25118>