



OECONOMUS  
GAZDASÁGKUTATÓ  
ALAPÍTVÁNY

OECONOMUS ELEMZÉSEK

## MAGYAR LAKÁSPIACI HELYZET ÁTTEKINTÉSE NEMZETKÖZI ÖSSZEGETÉSSEN

*Ebben az írásban bemutatásra kerülnek a magyar lakáspiaci fejlemények. Az elmúlt években az ingatlanárak magasan emelkedtek, miközben a lakáshitelezés európai összehasonlításban is alacsonynak mondható. A magyarok döntő többsége saját tulajdonú ingatlanban él, így a lakásárak emelkedése jelentős mértékben növelte a háztartások nettó pénzügyi vagyonát. Az írásban felhasznált adatok és információk a KSH, MNB, AKK, EKB, Duna House és Eurostat forrásaiból származnak.*

2020. DECEMBER

# Magyar lakáspiaci helyzet áttekintése nemzetközi összevetésben

*Flór Nándor*

Magyarországon az elmúlt évek egyik sikertörténete a lakáspiac, amely valóban meglehetősen erősen teljesített. Folyamatosan arról érkeztek az újabb és újabb hírek, hogy mind az építkezések, mind pedig a használt lakáspiac várakozáson felül teljesít. A lakásárak emelkedése mindig is fontos volt a magyar társadalom számára. Jelentőségét az adja, hogy a társadalom többségének nem csak az otthont jelenti, hanem a megtakarítást is. Sok család számára az ingatlan, a vagyon legjelentősebb részét adja, ráadásul sokaknak ez az egyetlen jelentősebb vagyoneleme.

Magyarországra régóta jellemző, hogy a saját tulajdonban lévő ingatlanok aránya nemzetközi összehasonlításban is magas, jelenleg közel 92 százalékos. Ingatlanpiaci szempontból hazánk fővárosa kissé eltérő képet mutat az ország többi részéhez képest. Az elmúlt években az áremelkedés jelentős mértékű volt mindenhol, de a budapesti lakásárak emelkedése messze meghaladta a városok és községek értékét. A magas tulajdonosi arány miatt az ingatlanok áremelkedésére kedvezően hatott a háztartások nettó pénzügyi vagyonának növekedésére. 2014 és 2017 között átlagosan közel 50 százalékkal növekedett a nettó vagyon az országban.

## Lakáspiaci fejlemények áttekintése

**Az ingatlan, mint befektetési lehetőség, az otthonteremtési cél mellett, remekül hasznosítható.** Az elmúlt évtizedben az alacsony, nulla közeli betéti kamatok a megtakarítással rendelkező magánszemélyeket az ingatlan-befektetések felé terelték. Számos család számára a saját tulajdonú lakás nem csak a családi otthont jelenti, hanem egyfajta befektetésként is értelmezhető. A 2008-as pénzügyi válságot követően

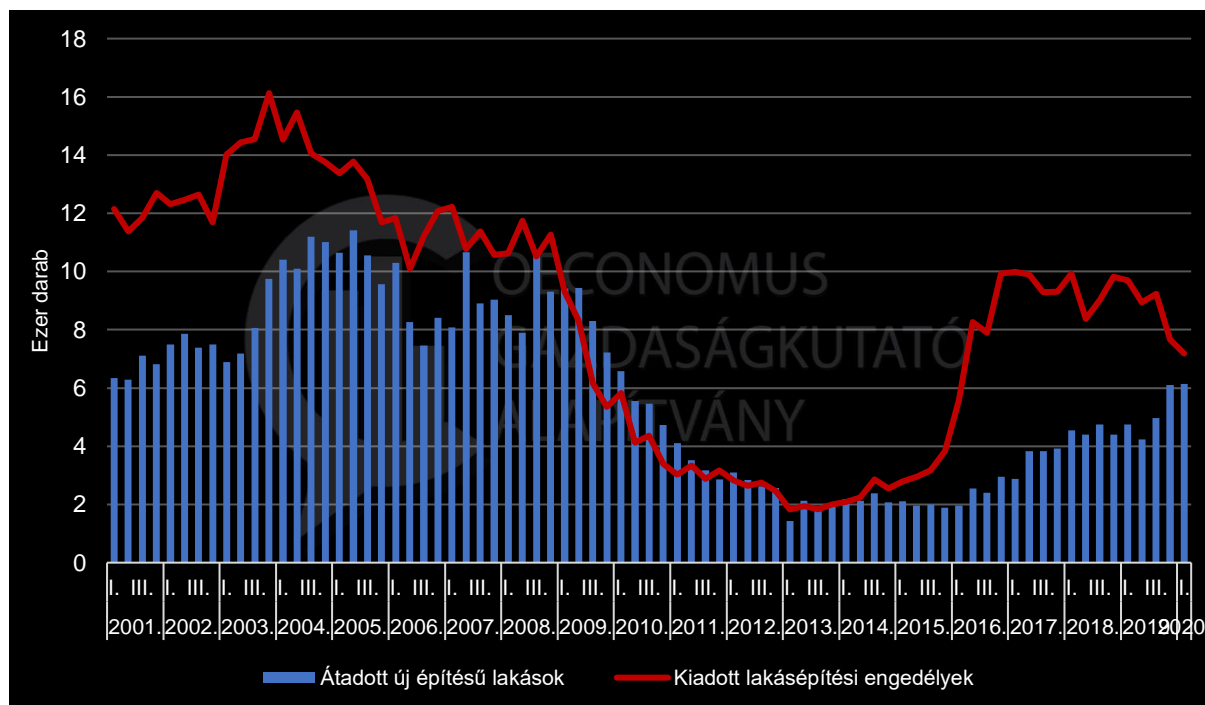
nem épült kellő számban új lakás a fővárosban. A lakóingatlan beruházási részarány a 2008 és 2013 között a felére esett vissza. A visszaesést követően 2014-től kezdődően az ingatlanpiaci aktivitás növekedésnek indult, de még 2017-ben sem haladta meg a 2008-as részarány 70 százalékát.

**A GKI Gazdaságkutató megállapítása alapján a lakóingatlan beruházások volumene a régiós országokkal egyetemlegesen, meglehetősen alacsony szinten mozog hazánkban.** Budapesten a 2000-es években még átlagosan több mint 9 000 új lakást építettek negyedévente. A 2010-es évekre negyedéves szinten ez az érték harmadára, alig 3 000 darabra csökkent. Miközben Budapesten az egy háztartásra jutó lakosok száma elmarad az országban tapasztalható átlagtól. A fővárosban a háztartások kétharmadában élnek csak családok, a fennmaradó közel 33 százalékban egyedülálló személyek élnek. Az egyedül élés terjedésével a háztartások elaprózódása történik, és így Budapesten egyre jobban növekszik az igény a lakások száma iránt.

**A rendszerváltás óta számos kormányzati intézkedés került bevezetésre, amelyek minden esetben hatottak a lakóingatlanok mennyiségére és minőségére. A magyar lakáspiacra ható fontosabb események és intézkedések a rendszerváltást követően az alábbiak:**

- **1994:** új lakáshoz igénybe vehető szociálpolitikai támogatás (szocpol) elindítása,
- **1995:** szocpol megemlése,
- **1996:** lakástakarék-pénztárak elindulása,
- **2000:** önkormányzati bérlakás építési program elindítása, kedvezményes forint lakáshitelek,
- **2004:** szocpol megemlése, fiatalok számára a Fészekrakó Program elindítása, a deviza-alapú hitelezés felfutása,
- **2008:** gazdasági válság felerősíti a lakhatási problémákat, tömeges kilakoltatások kezdődnek, a lakáshitelek törlesztőrészelei jelentős mértékben emelkednek,
- **2011:** végtörlesztés lehetőségének megteremtése, Nemzeti Eszközkezelő megalapítása, árfolyamgát bevezetése, deviza-alapú hitelek forintosítás lehetőségének a megteremtése

- **2015:** Családi Otthonteremtési Kedvezmény (CSOK) bevezetése, deviza-alapú hitelek forintosításának a megvalósítása
- **2016:** új lakás áfa csökkentése 27 százalékról 5 százalékra,
- **2018:** CSOK kiterjesztése,
- **2019:** Családvédelmi Akcióterv elindítása,
- **2020:** új lakás áfa csökkentése 5 százalékra 2023-ig, Otthonfelújítási program.

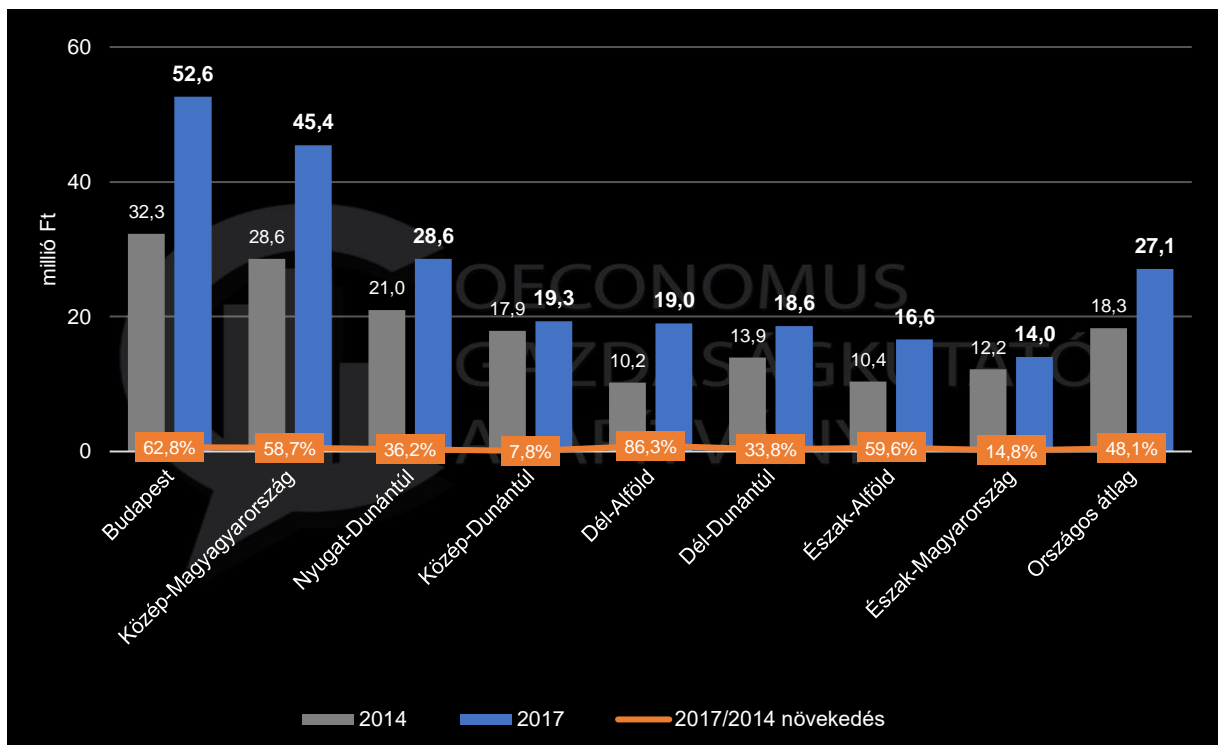


1. ábra: Kiadott lakásépítési engedély és átadott új építésű lakások számának alakulása Magyarországon. Megjegyzés: Szezonálisan kiigazított adatok. Forrás: Központi Statisztikai Hivatal (KSH), Magyar Nemzeti Bank (MNB).

**A magyarok lakásépítési kedve az elmúlt 20 évben jelentősen változott.** 2000-es évek elején a kormányzati intézkedések hatására a lakásépítések száma meredeken emelkedett. A 2008-as devizahitel válság kirobbanásának következtében a lakáspiaci aktivitás összeomlott. 2008 után mind a lakásépítési engedélyek, mind pedig az átadott új építésű lakások száma meredeken csökkent. 2013-as mélypontban kevesebb mint kétezer új ingatlant adtak át az országban, amely hatoda a 2000-es évek közepi értéknek. A lakásépítési engedélyek kiadása 2014-től kezdett magához térni és a 2010-es évek második felére megközelítette a 2000-es évek aktivitásának

alsó határát (közel évi 10 ezer darab). Ugyanakkor az elmúlt években átadott ingatlanok száma még elmarad a 2000-es években látott számoktól.

## Lakosság nettó vagyona történelmi rekordot ért el



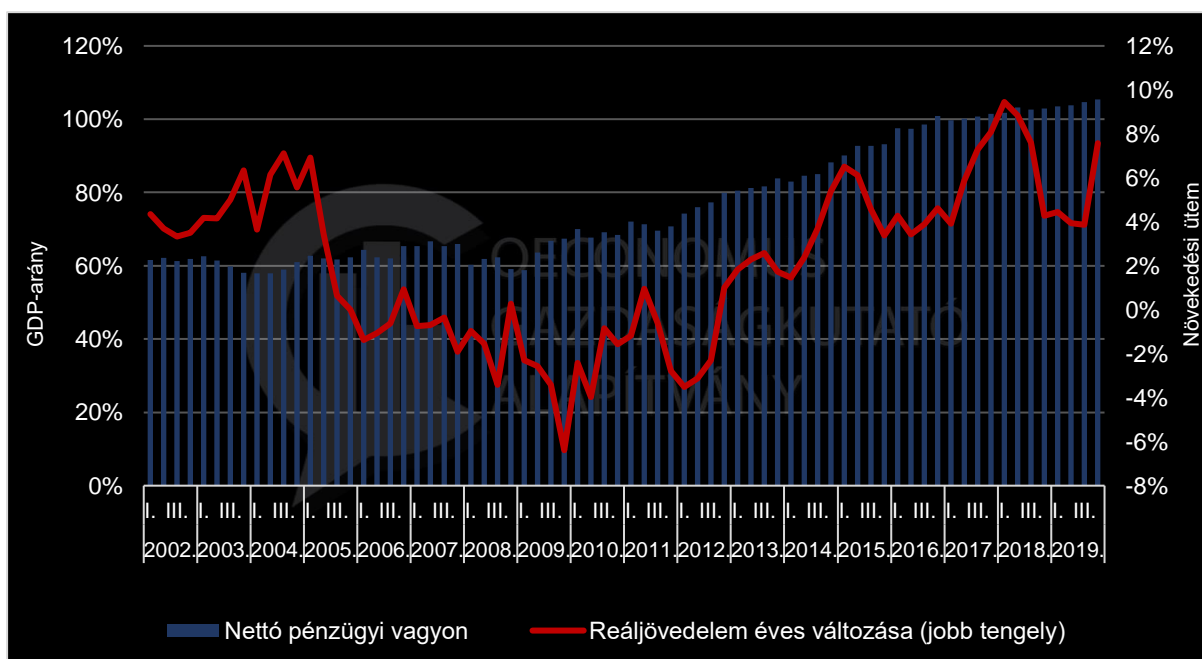
2. ábra: Egy háztartásra jutó átlagos nettó vagyon alakulása és változása a 7 magyarországi régióban és Budapesten 2014 és 2017 között. Forrás: MNB.

A háztartások nettó vagyona megegyezik a pénzügyi és nem-pénzügyi eszközök összértékével, melyet korrigálunk a kötelezettségek aktuális értékével. A nem-pénzügyi eszközök (reáleszközök) között a legnagyobb kategóriát a lakóingatlanok alkotják, amelyek megjelenhetnek különálló ház vagy lakás formájában is. Számos háztartás rendelkezik egyéb ingatlannal is, mint például garázzsal vagy éppen beépítetlen telekkel. Egyéb reáleszközök között döntően olyan ingóságokat kell érteni, mint a személygépjármű, haszongépjármű, műszaki berendezés vagy valamilyen háztartási eszköz (például hűtő vagy mosogatógép).

Egy átlagos család vagyonának tekintetében a legjelentősebb tételt az ingatlan értéke, illetve ehhez kapcsolódó kötelezettség, a jelzáloghitel alkotja. A KSH

adatai alapján egy átlagos háztartás reáleszközei között a legjelentősebb tételt a lakóingatlan jelenti, amely 67,5 százalékot tesz ki. Kötelezettségek között (a reáleszközökhöz hasonlóan) a lakóingatlanhoz kapcsolódó tétel a legjelentősebb, amelynek aránya 66 százalék. Mindkét esetben látható, hogy a lakóingatlan elég jelentős tételt tesz ki a háztartások életében, mivel vagyonuk egyértelműen ebben a kategóriában koncentrálódik.

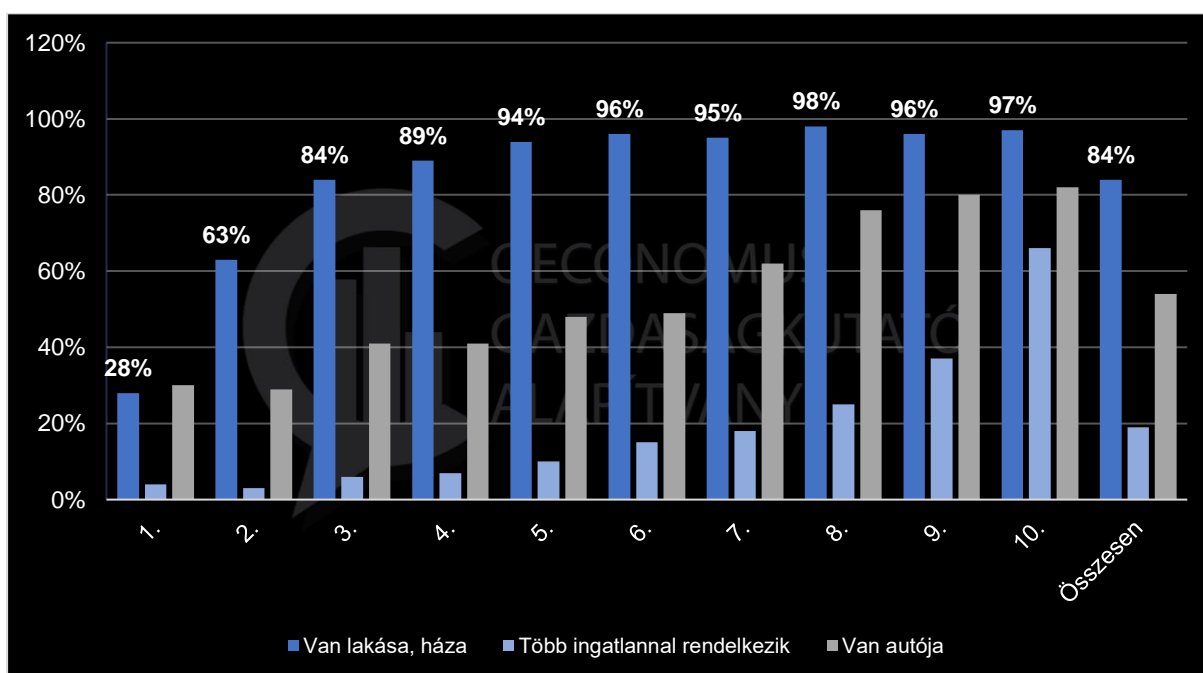
**A magyar lakosság jelentős mértékű vagyongyarapodást tapasztalt 2014 és 2017 között, amikor is egy átlagos háztartás nettó vagyona több mint 48 százalékkal növekedett.** Az országos átlag 2017-ben már meghaladta a 27 millió forintos összeget. Nagy arányú különbség figyelhető meg az egyes régiók, valamint a főváros kimagasló értéke között. A budapesti átlag 52,6 millió forint volt 2017-ben, amely közel duplája az országos átlagnak. Az időszakban a dél-alföldi régióban volt a legjelentősebb növekedési ütem (több mint 86 százalék), ahol a nettó vagyon 10 millióról 19 millió forintra növekedett. Az időszak során tapasztalt vagyonnövekedés elsősorban az ingatlanok értékének jelentős mértékű növekedésének volt köszönhető. Mindemellett számottevően növekedett a pénzügyi eszközök értéke is, de a devizaalapú adósságok leépítése is nagy mértékben támogatta a folyamatot.



3. ábra: A magyar lakosság pénzügyi vagyonának negyedéves és reáljövedelmének éves változása. Forrás: KSH, MNB.



**A lakosság GDP-arányos nettó pénzügyi vagyona 2016 óta tartósan meghaladja a 100 százalékos értéket.** A háztartások nettó vagyonyarapodását jelentős mértékben támogatta, hogy az elmúlt évtized során a reáljövedelem folyamatosan nőtt. A reáljövedelem növekedése (azaz az inflációval korrigált jövedelem nagysága) 2014 óta meghaladja a 4 százalékos éves növekedési szintet. A reáljövedelmek emelkedése lehetővé tette, hogy a háztartások akár új lakás vásárlásán keresztül finanszírozhassák az életmódjukat,



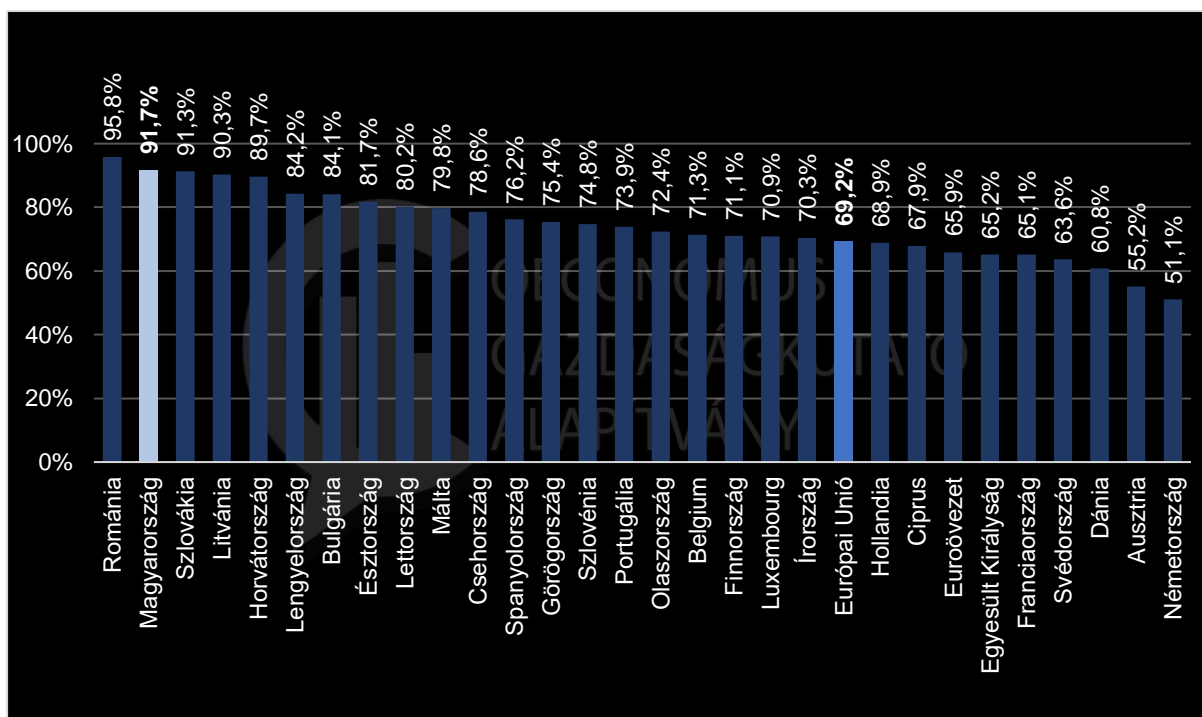
4. ábra: Egyes eszközökkel rendelkező háztartások aránya a nettó vagyon szerint képzett decilisekben. Forrás: MNB – Miből élünk? A 2017-es háztartási vagyonfelmérés első eredményeinek bemutatása<sup>1</sup>.

**A lakástulajdonosi arány a teljes népességben belül képzett csoportok, decilisek alapján eltérő képet mutat.** 2017-ben átlagosan 84 százalékos volt a lakástulajdon arány. Az 1. és 2. decilisekben az átlagnál jelentősen kevesebb, rendre 28 illetve 63 százalékos a lakástulajdonlasi arány. Több tulajdonnal jellemzően csak a magasabb nettó vagyonnal jellemző csoportokban jellemző, a 7.-10. decilisekben a háztartások több mint 60 százalékának van több ingatlanja. A gépjármű, mint jellemző vagyonelem

<sup>1</sup> <https://www.mnb.hu/letoltes/vagyonfelmeres-2017-web.pdf>

átlagosan csak a háztartások 19 százalékának van. A több ingatlannal rendelkező háztartásokhoz hasonlóan autóval jellemzően csak inkább a magasabb vagyonnal rendelkező csoportok rendelkeznek. Egyedül a 10. decillis esetében haladja meg a 60 százalékos értéket.

## Ingtalan, mint a lakosság legjelentősebb befektetése

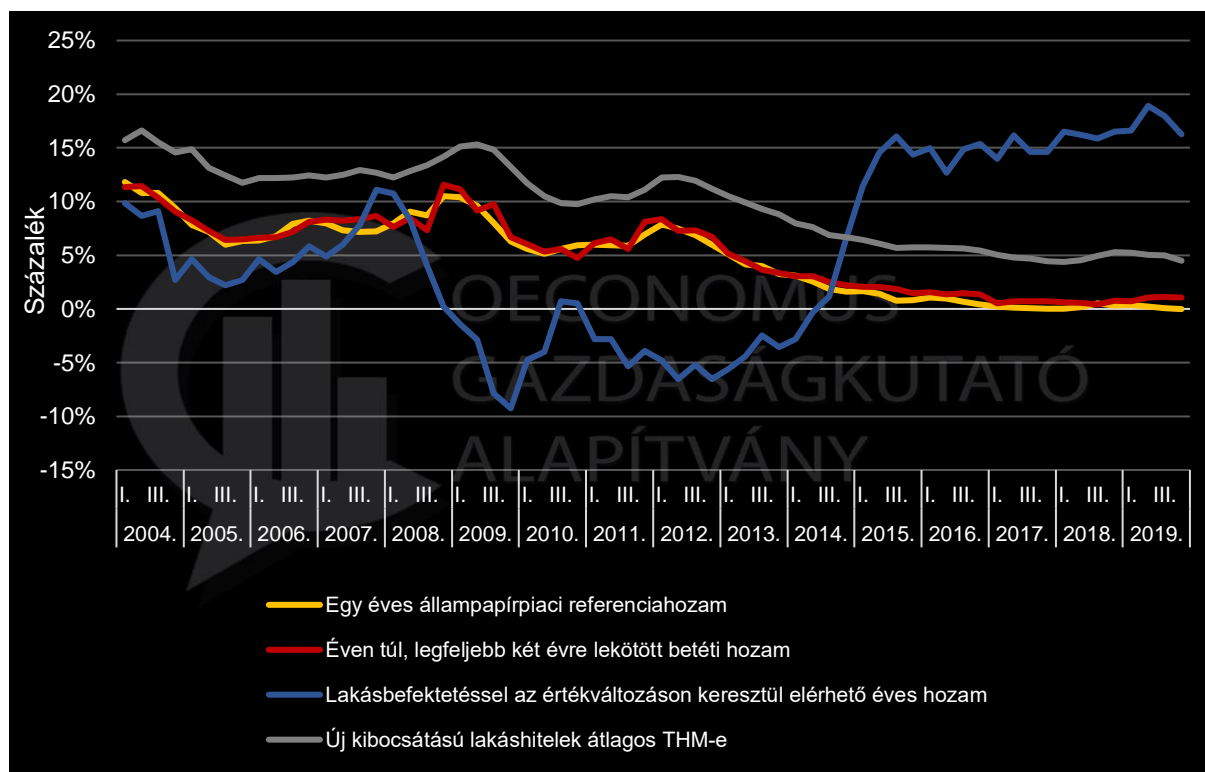


5. ábra: Lakástulajdonosi arány az Európai Unió egyes országában 2019-ben. Megjegyzés: Szlovákia, Olaszország, Írország, Franciaország és az Egyesült Királyság esetében az adatok 2018-as értékek. Forrás: Eurostat.

**Magyarországon az Európai Unión belül a második legmagasabb, 91,7 százalékos a lakástulajdonlási arány.** A magyar lakosság számára az egyik legjelentősebb vagyonelem a lakóingatlan. Sok háztartás esetén az egyetlen jelentősebb vagyonelem kategória. Európában egyedül Romániában magasabb a tulajdonosi arány, ahol ez az érték 95,8 százalék volt 2019-ben. Az EU-s átlag alig 69,2 százalék. Elsősorban a nyugat-európai országok esetében alacsony ennek a mutatónak az értéke. Főleg Dániában, Ausztriában és Németországban, ahol 60 százalék körüli vagy az alatti a háztulajdonosok aránya. Ezzel szemben a közép-kelet-európai országok a listavezetők. Románia és Magyarországot követően Szlovákia és

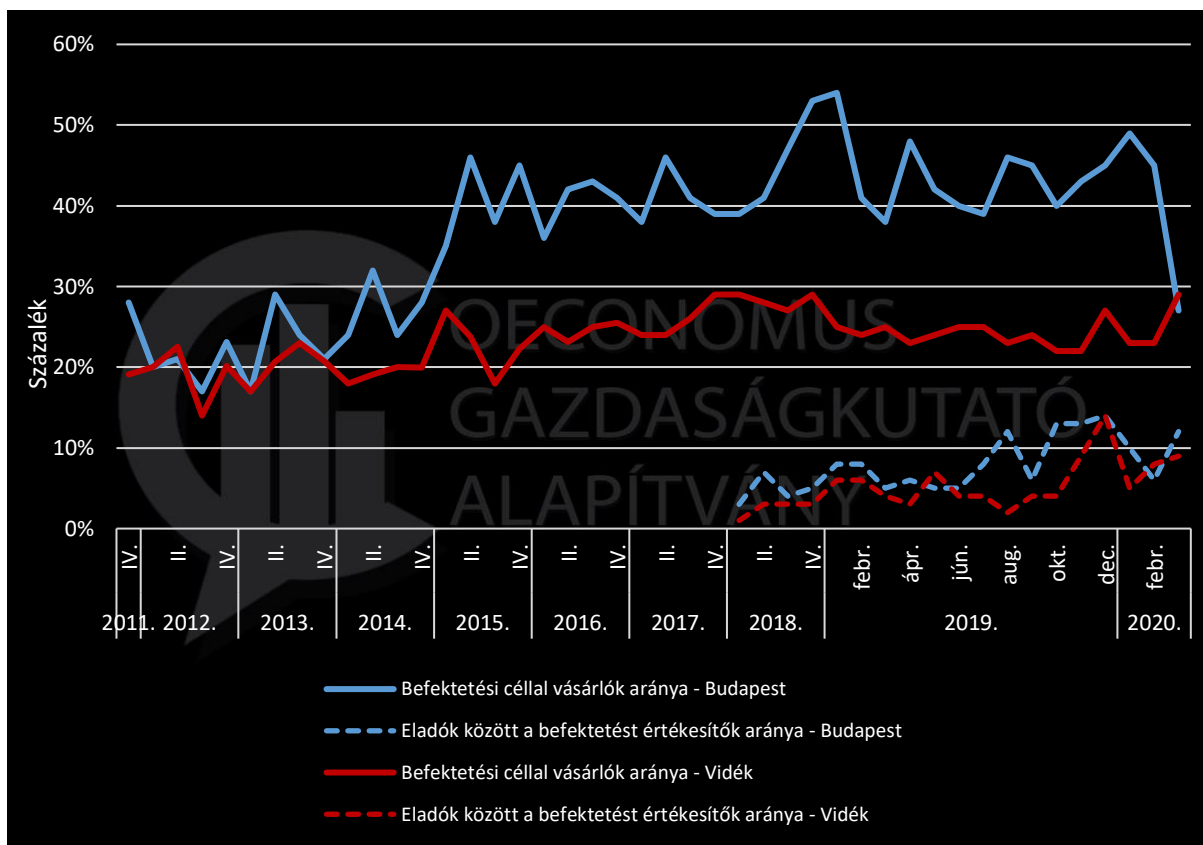


Litvánia is 90 százalék feletti értékkel rendelkezik. A szomszédos államaink közül egyedül Szlovénia lóg ki kis mértékben a sorból, ahol közel 75 százalékos a lakástulajdonosi arány.



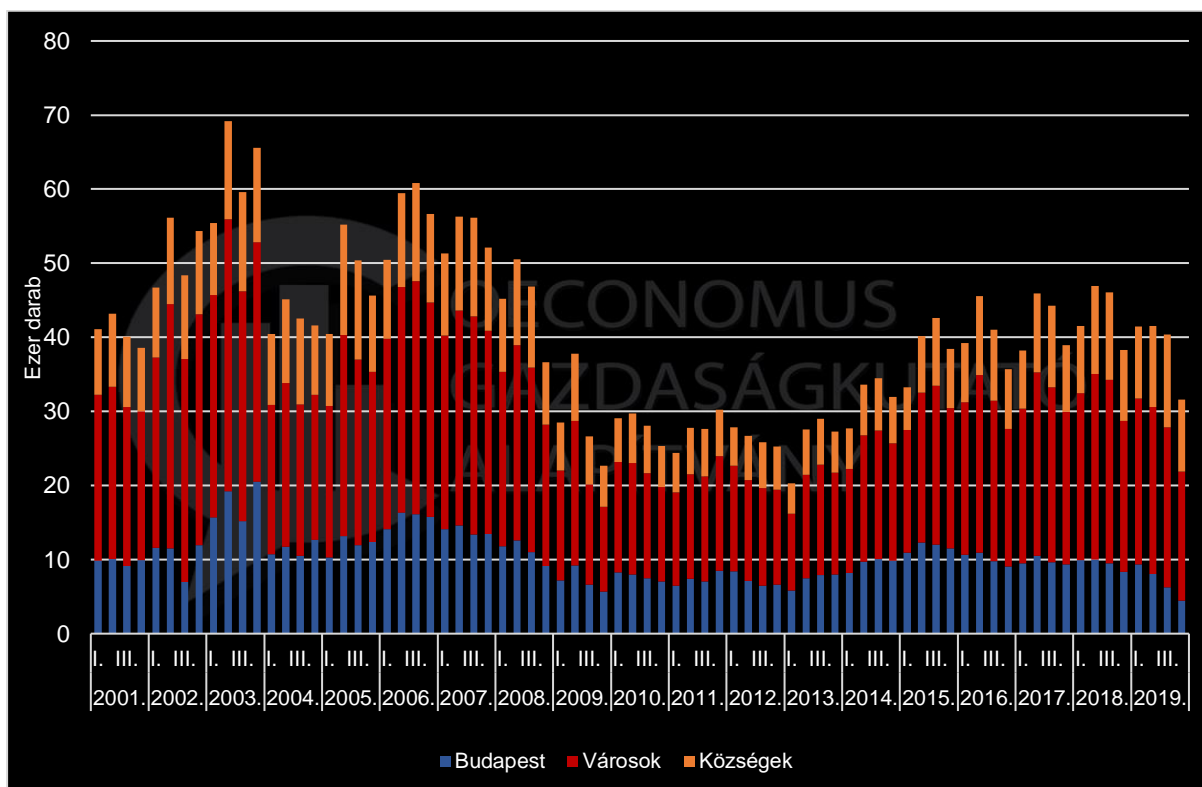
6. ábra: Lakásvásárlásból, az értéknövekedésen keresztül elérhető hozamprémium és a betéti hozam alakulása Magyarországon. Megjegyzés: A lakásbefektetéssel elérhető hozam egyedül az MNB lakásárindex növekedése alapján lett számolva. Forrás: AKK, MNB.

**Az ingatlan, mint befektetési lehetőség iránti keresletet hajtotta, hogy az egyéb befektetési lehetőségeken elérhető hozam jelentősen csökkent.** 2014-ben hatalmas mértékben emelkedett a lakásárak felfutásából származó éves hozam mértéke. Egy év leforgása alatt, tehát 2015-re 15 százalékos szintre növekedett. 2019-ig pedig szinte folyamatosan 15 százalék felett alakult az ingatlanár növekedésén keresztül elérhető hozam és megközelítette 20 százalékos értéket is. A lakáspiaci fejleményeket erősítette, hogy az állampapírpiazi és lekötött betéti hozam ezzel párhuzamosan, a 2010-es évek elejétől kezdve folyamatosan csökkent és 0 százalék közeli szintre süllyedt. Ráadásul a lakáshitelek átlagos kamatszintje rendkívül kedvező, 5 százalékos szintre mérséklődött, amely támogatta az ingatlanba történő befektetés lehetőségét.



7. ábra: Befektetési céllal vásárlók és a befektetést értékesítők aránya Budapesten és vidéken. Forrás: Duna House, MNB.

**Az új típusú koronavírus megjelenését követően 2020 márciusától az látszik, hogy a befektetési célú ingatlan vásárlás Budapesten jelentős mértékben visszaesett.** Nem csupán a tranzakciók számában mérséklődött a fővárosi ingatlanpiac intenzitása, hanem az adás-vételi célok is változtak. Az elmúlt közel egy évtizedes időszakban a befektetési céllal vásárolt lakások aránya egyre növekedett. Különösen 2014-től kezdődően, amikor is a korábbi 20-30 százalékos sávból kitört és az átlagos arány inkább a 40-50 százalékos sávba helyeződött át Budapesten. Vidéken is megfigyelhető volt emelkedés, ugyanakkor szerényebb mértékben. A vidéki településeken a jellemző 20 százalékos arány szerényen, és lassabb ütemben növekedett 30 százalékig 2019-ig.

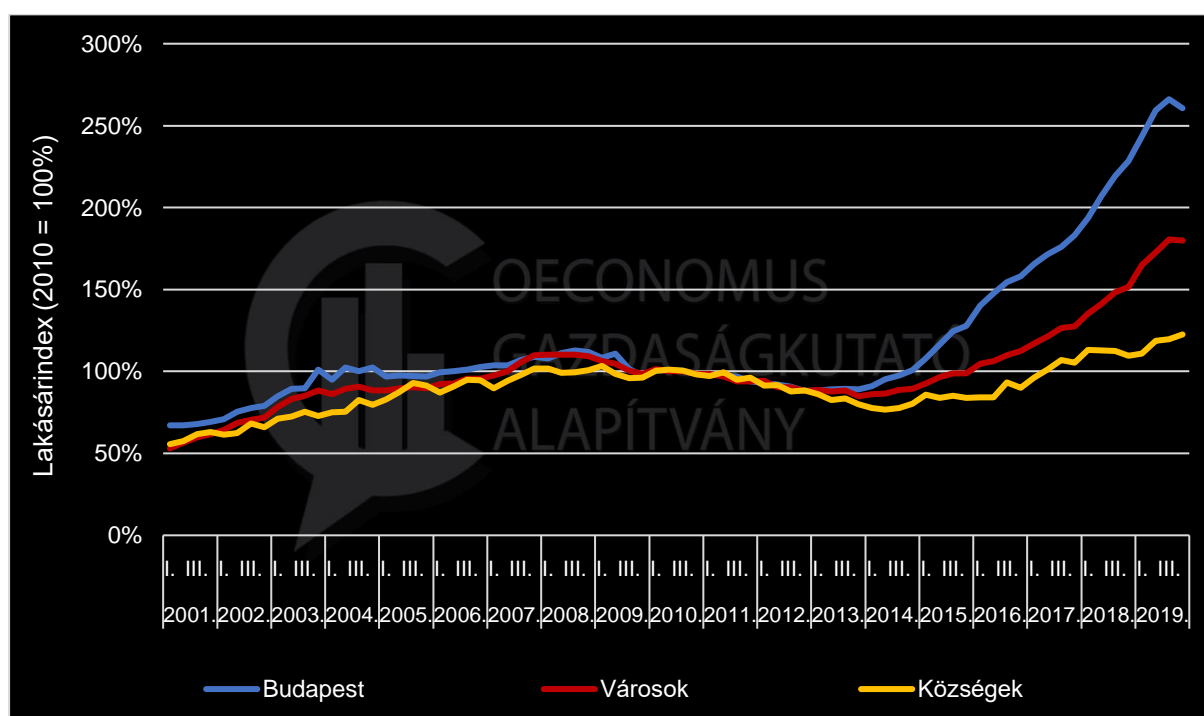


8. ábra: A magánszemélyek között létrejött lakáspiaci tranzakciók alakulása negyedévente Megjegyzés: Kizárólag az 50 és a 100 százalékos tulajdonszerzéseket tartalmazzák az adatok. A 2019 I.–2019 IV. negyedév becslés alapján került meghatározásra. Hosszú távú átlag: 2001 I.–2019 IV. negyedév alapján évi 163 ezer. Forrás: MNB.

**2019-ben a tranzakciók száma – elsősorban a fővárosi aktivitás visszaesésének köszönhetően – hosszú időt követően először, több mint 10 százalékkal mérséklődött 2018-hoz képest.** Az ingatlanpiaci aktivitás 2013-tól kezdett ismételten felpörögni, amit jól szemléltet, hogy a lakáspiaci tranzakciók száma a 2000-es éveket követően ismételten a hosszú távú átlag fölé emelkedett. Magyarországon tavaly 155 ezer magánszemélyek közötti tranzakció történt, amely az elmúlt két évtized átlagos, 163 ezer darabszáma alatt alakult. Budapesten közel 26 százalékkal mérséklődtek a tranzakciók száma 2019-ben az egy évvel korábbi számhoz képest. A tranzakciószámok visszaesésével összekapcsolódik az ingatlanok áremelkedése. Minél kisebb a kereslet a használt vagy új ingatlanok iránt az áremelkedés dinamikája azzal arányosan mérséklődhet.

## Az ingatlanárak növekedését elsősorban Budapest vezérli

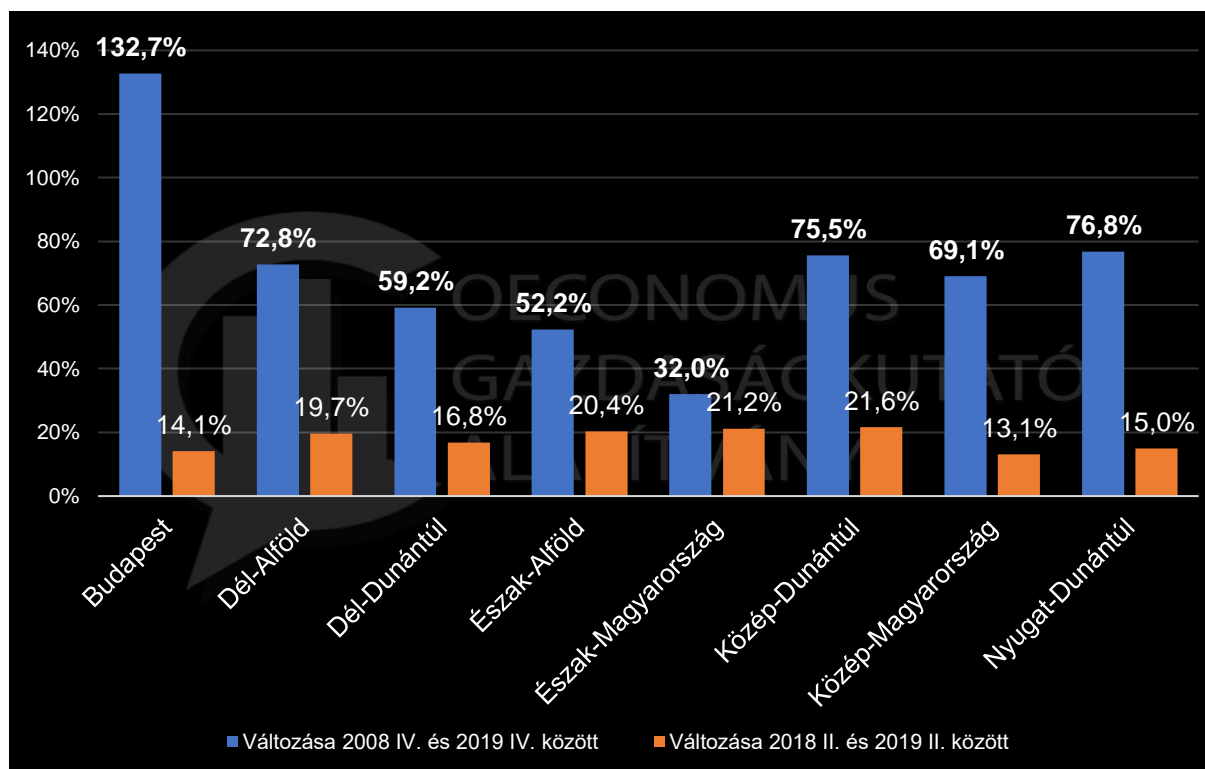
**2014 óta a lakásárak folyamatosan és exponenciális mértékben emelkednek, de a növekedés mértéke eltér az egyes településtípusokban.** Budapesten a 2010-es értékhez képest nominálisan több 1,5- szeres árnövekedés volt megfigyelhető 2019 év végéig. Ugyanezen időszak alatt a városokban több mint 80 százalékos, a községekben pedig több mint 20 százalékos áremelkedés volt megfigyelhető. 2019 utolsó negyedében a községeket leszámítva egy kismértékű visszaesés történt.



9. ábra: Nominális MNB lakásárindex alakulása településtípusok szerint. Forrás: MNB.

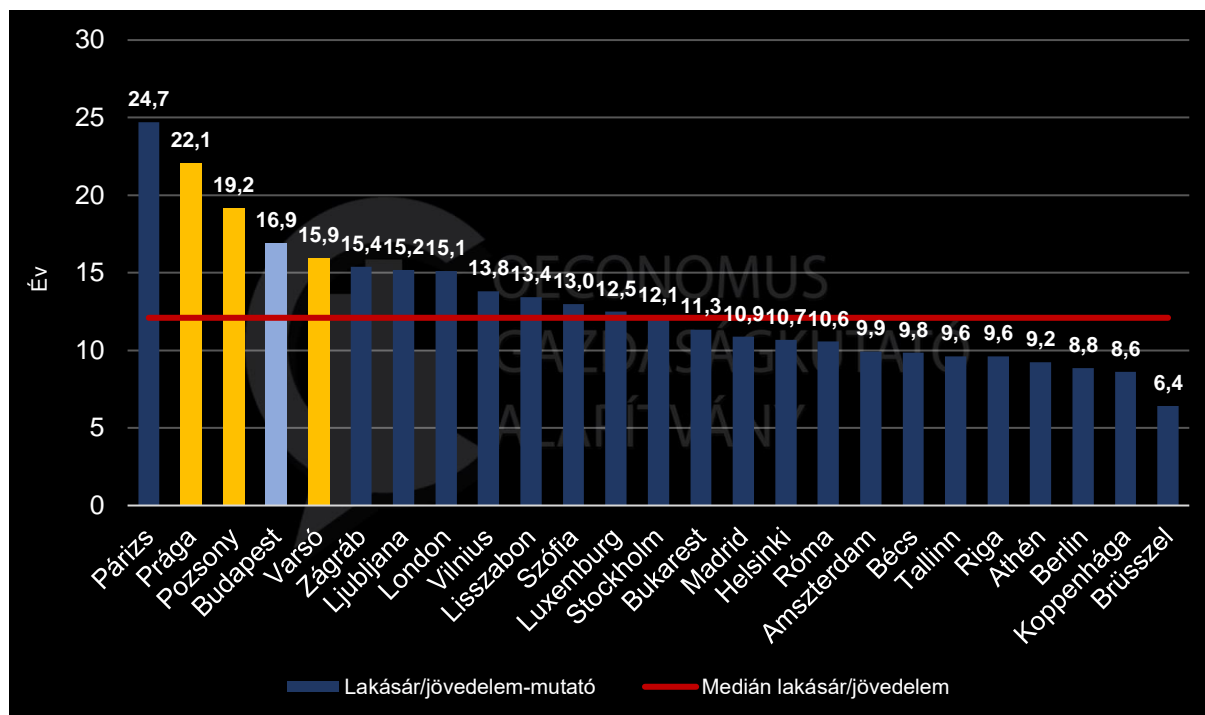
Hosszú távún az áremelkedésben vezető szerepe volt Budapestnek az egyes régiókhoz képest, de rövid távon változást láthatunk. Nem kizárólag a településtípusok vonatkozásában, hanem az egyes magyarországi régiók tekintetében is eltérő képet látunk a lakásárak növekedésében. 2008 és 2019 közötti nominális árváltozás esetében, közel 133 százalékos áremelkedéssel Budapest vezeti a növekedést. Rövid távon, 2018 és 2019 második negyedévei között Budapest árváltozásának az üteme alább hagyott a régiókhoz képest. Közép-Dunántúl és Észak-

Magyarország vette át az áremelkedés vezetését rendre 21,6 és 21,2 százalékos növekedéssel. Budapesten a második legkisebb növekedési ütem, közel 14 százalék volt tapasztalható.



10. ábra: Ingatlanpiaci árváltozás üteme Budapesten és a magyarországi régióként. Forrás: MNB.

**Az Európai Unióban átlagosan 13 évet kell dolgozni azért, hogy a fővárosban saját tulajdonú ingatlant vásároljon az ember.** Párizsban tart a legtovább megszerezni egy ingatlant, összesen majdnem 25 évnyi munkabért kell összespórolni rá. A visegrádi országok közül Prága és Pozsony követi Párizs helyezését, ahol rendre több mint 22, illetve 19 évet kell dolgozni egy 90 négyzetméteres ingatlan megszerzéséhez. Budapesti ingatlan megvételéért átlagban 17 éven keresztül kell dolgozni. Ebből látható, hogy jelenleg a V4 országokban az ingatlanárak relatív magas értéken mozognak. A magas árak támogatják a háztulajdonosok nettó pénzügyi vagyonának az emelkedését.



11. ábra: Lakásár/jövedelem-mutató alakulása az európai fővárosokban 2019 utolsó negyedévében. Megjegyzés: A mutató a medián ingatlanárak és az országos átlagkereset hányadosából áll elő. Az ingatlanárak egy 90 négyzetméteres lakással került kiszámításra. Eltérő színnel a visegrádi országok fővárosai látható. Forrás: MNB.

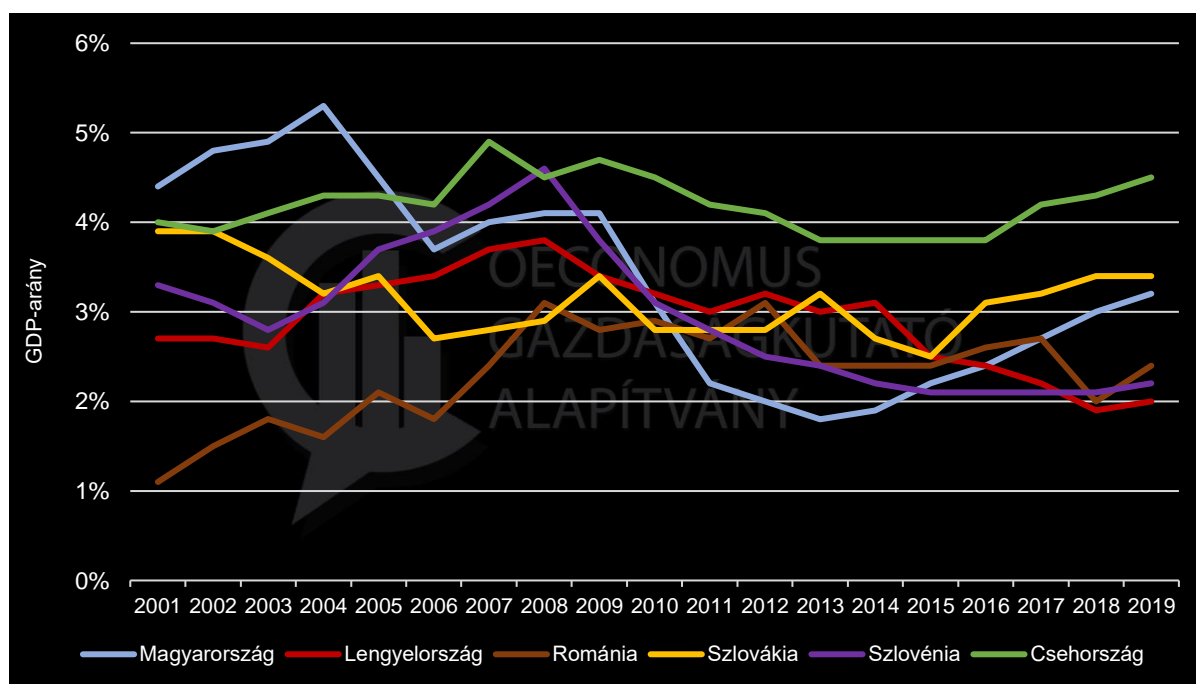
**2014 óta tartó jelentős ingatlanpiaci áremelkedés volt tapasztalható az országban, amely elsősorban a budapesti árakra volt kiemelkedő hatással.** A használt ingatlanok esetében Budapesten a 2014-es 240 ezer forintos négyzetméterár 2019-re 623 ezer forintra növekedett. Az új építésű ingatlanok esetében ez az érték rendre 356 ezer és 687 ezer forintot tett ki az egyes években. A városok tekintetében az árszínvonal alulmarad mindkét ingatlantípus esetében. A városokban 2014-ben még 120 ezer forint volt a használt ingatlanok egységára (fele a budapesti értéknek), amely 2019-re 202 ezer forintra növekedett (ekkorra már csak a budapesti érték harmadát jelentette). A községek esetében a használt lakások négyzetméterára a városokhoz viszonyítva arányában nem változott az utóbbi évek során. A községek esetében az árak mind 2014-ben, mind pedig 2019-ben a városi árszínvonal körülbelül felét tette ki.

**2019 során látott ármérséklődést követően 2020 második negyedévében már árcsökkenést lehetett tapasztalni.** 2019 utolsó negyedévében az 5 évig tartó



konjunktúrát követően először volt tapasztalható ármérséklődés Budapesten. 2020 első negyedében a lakásárak dinamikájának a mérséklődése történt mind országosan, mind pedig Budapesten. Az új lakások piaci ára mérsékelten, de tovább tudott növekedni 1,8 százalékkal, ugyanakkor a használt ingatlanok esetében 6,7 százalékos csökkenés volt tapasztalható 2020 második negyedében. Budapesten 2020 első félévében együttesen még átlagosan 40,3 millió forintba került egy ingatlan, amely 2,5 millióval volt magasabban, mint 2019-ben.

## Lakásépítés fellendülése



12. ábra: Lakossági építkezésre fordított összeg alakulása a GDP arányában a közép-kelet-európai országokban. Forrás: Eurostat.

**A közép-kelet-európai országok lakosai átlagosan a GDP kb. 3 százalékát fordították építkezésre az elmúlt két évtized során.** Az egyes években az országban a GDP 2 és 5 százalék közötti értékét fordították lakásépítkezésre. A 2000-es években a magyar gazdaság volt a régió vezetője ezen a téren. 2004-ben ért csúcsra a teljesítmény, amikor a magyar GDP 5,3 százalékát tette ki. Ezt követően azonban a magyar érték jelentős csökkenésnek indult. 2013-as mélypontján alig 1,8 százalék volt, és a régiós országokhoz képest sereghajtókká váltunk. Ezt követően 6

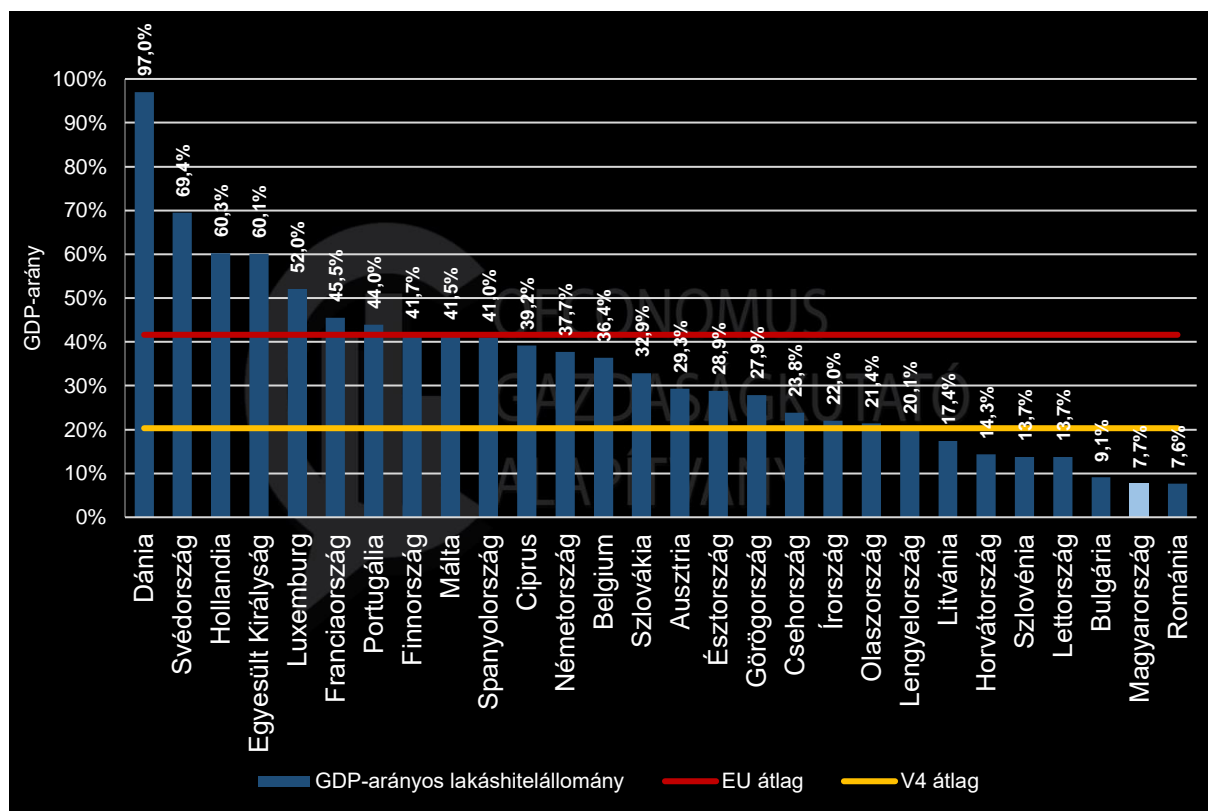
év folyamatos emelkedése figyelhető meg, aminek eredményeképpen hazánk ismételten a 3 százalékos átlag felé emelkedett és az országokat tekintve a középmezőnybe kerültünk.

**2019-ben 20 százalékkal több lakást építettek Magyarországon a kormányzati intézkedéseknek köszönhetően, mint 2018-ban.** Az elmúlt 6 évben az építkezések száma folyamatosan meredeken emelkedett az országban. Tavaly már több mint 21 ezer új lakás épült. 2015-ben alig 7 600 lakást építettek. Budapesten jelentős, 51 százalékos bővülés, míg a községekben 21 százalékkal több lakás épült. Varga Mihály 2020 februárjában összegezte a 2019 év fő számait. A pénzügyminiszter megerősítette, hogy 2016. januárja óta 318 milliárd forintot meghaladóan adtak otthonteremtési támogatást a családoknak. Ezáltal több mint 100 ezer magyar családot támogattak. Varga Mihály pénzügyminiszter megerősítette, hogy több kormányzati intézkedéseknek is köszönhetően a lakásépítések száma emelkedni kezdett az elmúlt évek folyamán. A lakáspiaci felpörgését a tartósan emelkedő reálbéreken felül az alacsony kamatkörnyezet és a családi otthonteremtési kedvezmény is támogatta.

**A koronavírus járvány jelentős mértékben vetette vissza a lakásépítési lendületet.** 2019 első félévéhez képest több mint 30 százalékkal esett vissza a kiadott új lakásépítési engedélyek száma, így összesen közel 12 475 építési engedélyt adtak ki az országban. Mindez azt jelenti, hogy 6 ezerrel kevesebb lakás építése kezdődhet meg az év első felében. A koronavírus járvány márciusban 30, április és májusban közel 50 százalékkal mérséklődött 2019 azonos időszakához képest. Júniusban ugyanakkor már a tavalyi évhez képest közel kétszer annyi lakásépítési engedélyt adtak ki az illetékes hatóságok. 2020 első félévében összesen majdnem 8 700 új lakás átadása valósult meg, amely egyharmaddal több, mint az egy évvel korábbi. A növekedés elsősorban a városokban volt köszönhető. A megyei jogú városokban 40, a többi városban átlagosan 47 százalékkal adtak át több új ingatlant.

## Biztonságos és támogató lakáshitelezés

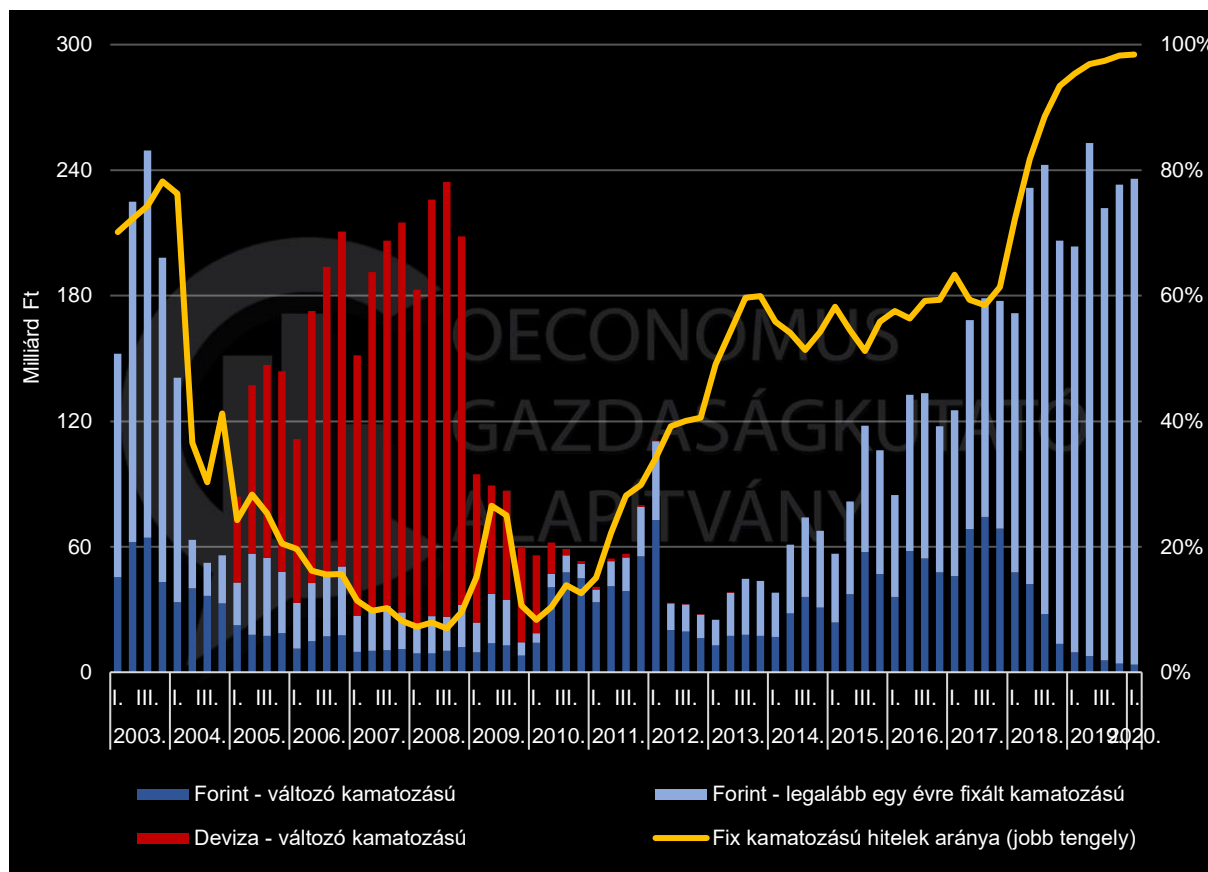
A lakáspiaci aktivitást a lakosság nem feltétlen önerőből, hanem jelzáloghitel felvételén keresztül valósítja meg. Mivel a háztartások legfontosabb vagyonelemének a lakóingatlanok minősülnek, ezért biztonságos finanszírozásuk kiemelt fontossággal bír. A 2000-es évek közepén megjelenő deviza-alapú hitelek sorsfordító válságba terelték a magyar adósokat 2008-at követően. A deviza-alapú lakáshitel konstrukció jelentős kockázatot rejtett a háztartások számára, amely végül súlyos veszteséget okozott az adósoknak. A legjelentősebb vagyonelemnek stabil és biztonságos finanszírozással kell rendelkeznie, hogy ne veszélyeztesse a társadalom megélhetését és nettó vagyonát.



13. ábra: GDP-arányos lakáshitelállomány európai uniós összehasonlítása 2019 negyedik negyedévében. Forrás: EKB, MNB.

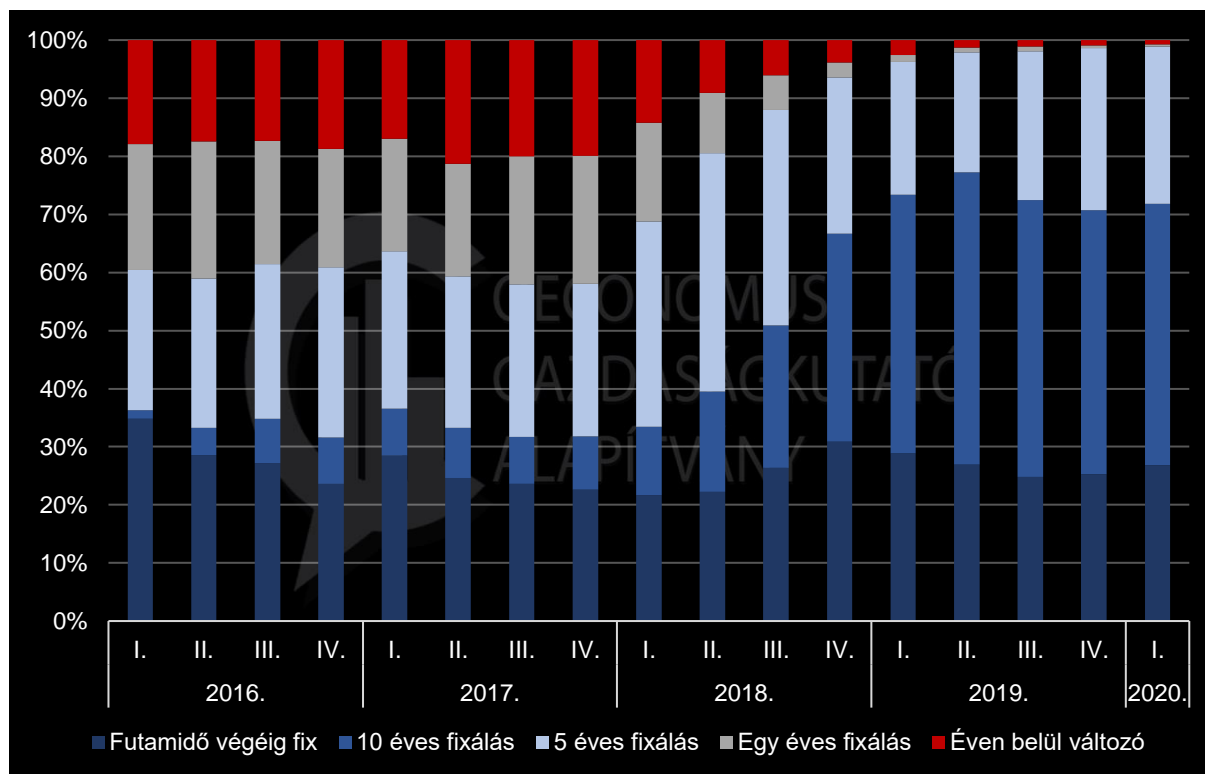
**A lakáshitel-állomány mértéke Magyarországon a gazdaság egészéhez viszonyítva kevesebb mint 8 százalék, nemzetközi összevetésben is rendkívül kedvezőnek tekinthető.** Az Európai Unión belül Magyarországon és Romániában a legalacsonyabb a GDP-hez viszonyított lakáshitel-állomány, mindkét országban kevesebb mint 8 százalék. Miközben ezzel párhuzamosan Romániában és hazánkban a legmagasabb a lakástulajdonosi arány az EU-ban. Hazánk még a Visegrádi 4-ek (V4 országok közé Lengyelország, Szlovákia, Csehország és Magyarország tartozik) 20,8 százalékos értékéhez képest. Európai Unióban az átlagos lakáshitel/GDP arány 41,6 százalékos. A listát elsősorban északi és nyugati országok vezetik. Dánia kimagasló, 97 százalékos értékkel jellemezhető.

**A biztonságos és kiszámítható lakáshitelezés kiemelten fontos a társadalom nettó vagyonának szempontjából.** A lakosságnak minden körülmény között a saját pénznerében szükséges eladósodnia, továbbá célszerű minél hosszabb távon fix kamatozás mellett felvennie a kölcsönt. 2019-ben már a kihelyezett új lakáshitelek állományának közel 100 százaléka fix kamatozású, amely hatalmas előrelépés a 2017-es 60, illetve a 2010-es kevesebb mint 10 százalékos mértékhez képest. A biztonságosnak számító lakáshitelezés 2004-ben, a deviza-alapú hitelezés elterjedésével tűnt el a magyar piacról. A 2000-es évek elején még teljes mértékben forint alapon nyújtottak lakáshiteleket és 70-80 százalék között mozgott a fix kamatozású hitelek aránya. A forint alapú és ráadásul fix kamatozású lakáshitel konstrukcióknak köszönhetően a magyar lakosság ingatlanfinanszírozása biztonságosnak tekinthető. Minimális kockázat mellett nem veszélyezteti a családok nettó vagyonát.



14. ábra: Új lakáshitel kihelyezések Magyarországon 2003 és 2020 első negyedéve között deviza- és kamatperiódus bontásban. Forrás: MNB.

**Kormányzati intézkedéseknek is köszönhetően a fix kamatozású hitelek kamatperiódusa is egyre inkább a hosszú távú irányba tolódott el.** Az utóbbi pár évben 25 és 30 százalék között mozgott a futamidő végéig fix törlesztőrészlettel rendelkező hitelek aránya. Jelentős mértékben nőtt a 10 évre rögzített hitelek aránya, és 2018 év eleji kevesebb mint 10 százalékos részaránnyról több mint 45 százalékra növekedett 2020-ig. Ugyanezen idő alatt a változó kamatozású lakáshitelek aránya kevesebb mint 1 százalékra mérséklődött. Mindez jelentősen hozzájárul a lakosság nettó vagyonának védelméhez, mivel rendkívül kiszámíthatóvá teszi az esetleges kötelezettségeiket.

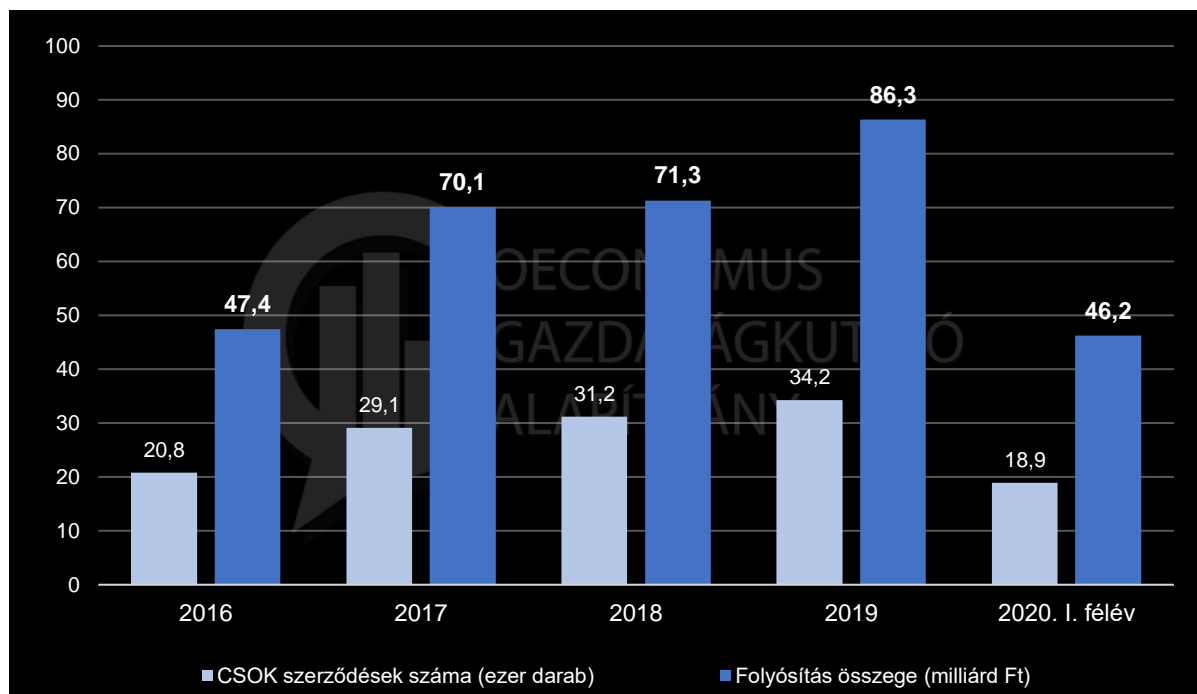


15. ábra: Újra folyósított lakáshitelek kamatperiódus szerinti megbontása az egyes negyedévekben. Forrás: MNB.

**A lakosságnál kint lévő lakáshitel-állomány 2019 év végére megközelítette a 3 700 milliárd forintot a 2016-os mélypontot követően.** 2019 folyamán összesen már több mint 900 milliárd forintnyi összegben folyósítottak lakáshitelt a hazai pénzintézetek a háztartások számára. Összesen 97 ezer lakáshitel igénylés került engedélyezésre. Az átlagos hitelfelvétel mértéke 1,5 millió forinttal növekedett 2018-hoz viszonyítva, és az év végére elérte a 9,4 millió forintos értéket.

**CSOK folyósítások 2016 óta nagy lendületet adtak a lakáshitelezésnek és tavaly év végéig összesen 275 milliárd forintot igényeltek a háztartások.** Míg 2016-ban 20 755 darab igénylés mellett 47,4 milliárd forint összegben folyósítottak, addig 2019-ben már 34 232 darab és 86,3 milliárd forintos összeg folyósítása történt meg. 2016 és 2019 között közel 650 ezer lakáspiaci tranzakcióból átlagosan minden hatodik esetben vették igénybe a CSOK-ot.





16. ábra: Családi Otthonteremtési Kedvezmény szerződések számának és folyósított összegének alakulása. Forrás: KSH.

**2020 első félévének végére további 4,3 százalékkal, közel 3 800 milliárd forintra növekedett a lakáshitel-állomány.** A 155 milliárd forintos bővülés eredményeképpen a lakáshitelek már közel 50 százalékos részarányt képviselnek a lakossági hiteleken belül. Továbbá a GDP-hez viszonyított arány 7,8 százalékról 8,1 százalékra növekedett. Mindez európai összevetésben továbbra is rendkívül alacsonynak számít. 2020 első félévében összesen 42 ezer lakáshitelt engedélyeztek összesen 435 milliárd forint összértékben. Az újonnan kihelyezett lakáshitelek között az államilag támogatott lakáshitelek száma a duplájára növekedett egy év leforgása alatt.

**A koronavírus-járvány okozta gazdasági nehézségek érdemben nem befolyásolták a hitelek teljesítését és minősítését.** Biztonságosnak minősíthető a hitelek, amelyet a KSH statisztikája is alátámaszt. A problémamentes hitelek aránya az elmúlt 5 évben folyamatosan növekedett, a 2015-ös 86 százalékról 2020 első félévére meghaladta a 97 százalékot. A kint lévő lakáshitelek jól teljesítenek, amelyet elősegít a 2020 márciusában, a világon elsők között bevezetett, hiteltörlesztési moratórium. A kormányrendelet alapján 2020 év végéig az érintett adósok számára felfüggesztették a törlesztőrészlet fizetését, amelynek szüneteltetését (az elhúzódó járvány miatt) később további félévvel meghosszabbítottak.

**Hiteltörlesztési moratóriumot mindösszesen 3 hónap leforgása alatt a lakáshitelek 43 százalékánál vettek igénybe.** A moratóriumi rendelet márciusi életbe léptetését követően egészen júniusig összesen több mint 290 ezer lakáshitel esetében vették igénybe. Értékét tekintve pedig 1 703 milliárd forintot tett ki.

## Összefoglalás

**A 2010-es évek folyamán, különösen 2014-től kezdődően, a magyarországi lakásárak jelentős mértékben emelkedtek, ami támogatta a lakosság nettó vagyonának növekedését.** Kimagasló volt Budapest szerepe az ingatlanok piaci értékének növekedésében. A főváros mellett a vidéki városok és községek ingatlan árai is, bár kisebb mértékben, de hasonló trendet követték az elmúlt években. A magyarok egyik legjelentősebb vagyonelemének a lakóingatlanok számítanak. Az európai szinten második legmagasabb lakástulajdonosi arány miatt a háztartások különösen érdekeltek a növekvő ingatlanárakban.

**Magyarországon kiemelt fontossággal bír a lakhatások biztosítása, különös tekintettel a fiatal párok esetében.** Az elmúlt egy évtized során a családvédelmi intézkedéseknek köszönhetően egy komplex támogatási rendszer épült ki. Mindez támogatja a családok megfelelő körülmények között történő együttélését. A legfrissebb kormányzati intézkedésekből az látszik, hogy az otthonteremtési programra továbbra is kiemelt hangsúlyt fektet a jelenlegi Orbán-kormány. A CSOK, valamint a Családvédelmi Akcióterv keretében bevezetett babaváró kölcsön is érdemben hozzájárult a lakáspiaci aktivitás felpörgéséhez. A legfrissebb kormányzati intézkedéseknek köszönhetően, a lakáspiaci aktivitás várhatóan hosszabb távon is fennmaradhat a koronavírus járvány ellenére is.

## Felhasznált források

- MNB: Miből élünk? A 2017-es háztartási vagyonfelmérés első eredményeinek bemutatása, <https://www.mnb.hu/letoltes/vagyonfelmeres-2017-web.pdf>, (2020.11.05.)
- MNB: Lakáspiaci jelentés 2020. június, Magyar Nemzeti Bank, Budapest <https://www.mnb.hu/letoltes/lakaspiaci-jelentes-2020-junius-hu.pdf>, (2020.11.01.)
- GKI: A budapesti lakáspiac helyzete: Kialakulhat-e lakhatási válság?, GKI Gazdaságkutató Zrt, [https://www.gki.hu/wp-content/uploads/2019/10/GKI\\_A-budapesti-lakaspiac-helyzete-1.pdf](https://www.gki.hu/wp-content/uploads/2019/10/GKI_A-budapesti-lakaspiac-helyzete-1.pdf) (2020.10.28.)
- KSH: Lakossági lakáshitelezés, 2020. I. félév, <http://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/lakashitel/20201/index.html> (2020.11.10.)
- KSH: Lakáspiaci árak, lakásárindex 2020. II. negyedév, <http://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/stattukor/lakaspiacar/20202/index.html>, (2020.11.10.)
- VG.hu: Varga Mihály: az elmúlt 10 év legtöbb lakása épült 2019-ben, In: Világgazdaság, <https://www.vg.hu/gazdasag/gazdasagi-hirek/varga-mihaly-az-elmult-10-ev-legtobb-lakasa-epult-2019-ben-2069184/>, (2020.10.29.)
- HERMAN Bernadett: Tavaly nagyon pörgött a lakáshitelezés, In: Napi.hu, <https://www.napi.hu/ingatlan/ksh-lakashitel-2019-hitelezes-bank-felujitas-epitkezes-lakasvasarlas-csok.704725.html>, (2020.11.12.)