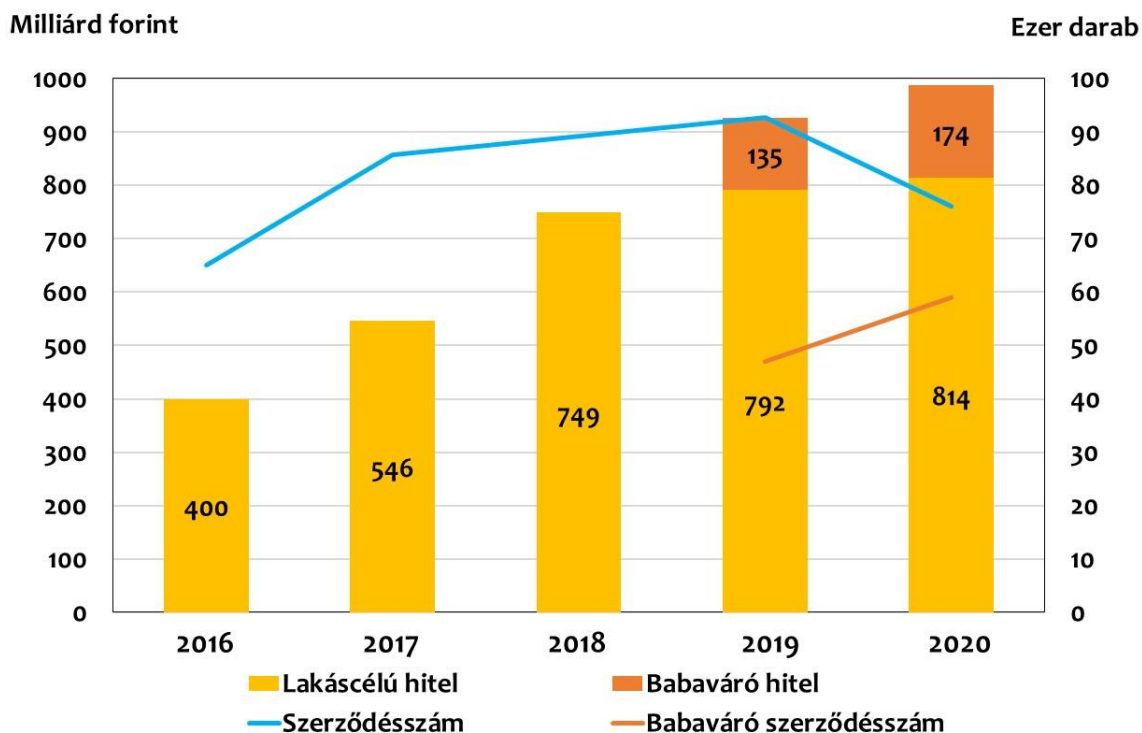


2021-ben csökkenhet a lakáshitel felvevők száma

Egy lakás vásárlása komoly anyagi megterhelést jelent a legtöbb háztartás számára. Nemcsak az önerő előteremtése, hanem a lakáshitel törlesztése is nehézséget okoz. A **KSH és az MNB adatai alapján Magyarországon a teljes lakáshitel-állomány 2016 után 4 év alatt 41%-kal** (2,9 ezer milliárdról forintról 4,1 ezer milliárdra forintra) **emelkedett**, a **lakáshitelek darabszáma viszont stagnált**. A Családi Otthontermelési Kedvezmény (CSOK) 2015-ös, majd a Babaváró kölcsön 2019-es bevezetése nagyban hozzájárult a lakáscélú hitelek iránti kereslet növekedéséhez. 2020-ban a CSOK szerződések állománya 390 milliárd forint volt, míg a Babaváró hitelek állománya 1090 milliárd forintot tett ki (ez a teljes lakossági hitelállomány 13%-a). A babaváró hitelek negyede szolgál lakásvásárlásra vagy építésre, így a járvány alatt nagyban hozzájárultak a lakáspiaci kereslet fenntartásához. **Így a valóban lakáscélra felhasznált hitelek összege 20%-kal magasabb lehetett 2020-ban, mint ami a statisztikában szerepel.**

Adott évben lakásépítésre vagy vásárlásra felhasznált lakás- és babaváró hitelek összege és darabszáma, 2016 és 2020 között



Forrás: KSH, MNB

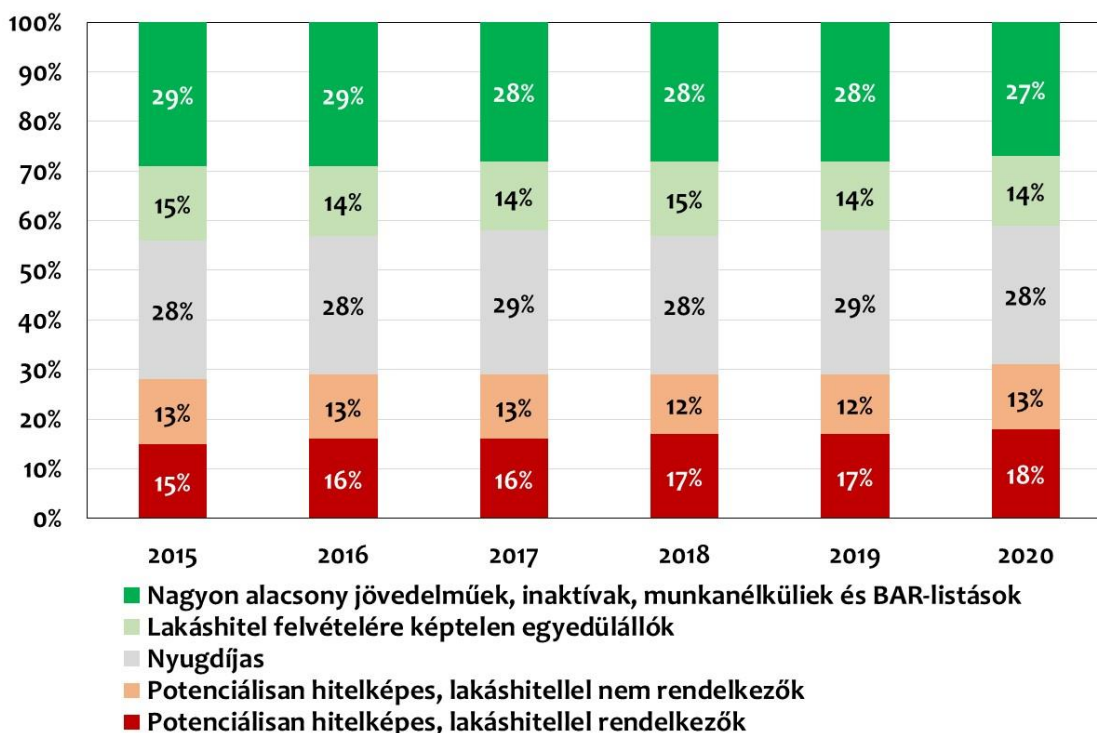
A lakásépítésre vagy vásárlásra felhasznált, újonnan kibocsátott lakáshitelek átlagos összege 11 millió forint volt 2020-ban. Ez 2016-hoz képest 80%-os emelkedés, miközben a lakásárak 76%-kal nőttek, vagyis a hitelvolumen az árak húzták fel. **A jelenlegi árak mellett egyre kevesebben képesek önálló lakás megszerzésére, különösen a nagyobb városokban.**

Ennek oka, hogy a potenciális lakáshitelfelvevők köre limitált. **A KSH 2020-ban 4,1 millió háztartást tartott nyilván Magyarországon, ezekre összesen 680 ezer lakáshitel szerződés jutott.** A háztartások jelentős része nem tud lakáshitelhez jutni (pl. nagyon alacsony jövedelmű, inaktívak, munkanélküliek, BAR-listások, illetve az egyedülállók jelentős része, akik számításaink szerint nem képesek lakáshitel felvételére). Ha velük módosítjuk az adatokat, akkor lakáshitel felvételére potenciálisan 1,3 millió magyar háztartás képes, akiknek **58%-a már rendelkezett ilyen típusú hitellel**



2020-ban. A hagyományos lakáshitelek iránti igényt továbbá jelentősen mérsékli a Babaváró kölcsön lehetősége, mert aki teheti, felveszi ezt a hitelt. Szintén mérsékli a potenciált az egyre nagyobb önerő igény (ami a lakásárak emelkedésének következménye), illetve a tartósan külföldön élő közel félmillió magyar állampolgár (kb. 200 ezer háztartás). Emellett sokan már más módon megoldották lakhatásukat.

Háztartások megoszlása a lakáshitel felvételének potenciális képessége szerint, 2015 és 2020 között (százalék)



Forrás: KSH, BISZ adatok alapján GKI számítás

Ugyanakkor a megállapított hitelképesség sem garancia a fizetési képességre. A nagyfokú kiszolgáltatottságot jól mutatja, hogy **a 2020-ban meghirdetett fizetési moratórium igénybevétele a lakáscélú hiteleknél elérte a 45%-ot** (pedig ezek a háztartások korábban megfeleltek a hitelképességi feltételeknek). Számításaink szerint a moratóriumban résztvevő lakáshitelesek több mint 2/3-ának okoz majd gondot a moratórium megszüntetése, ezen belül 5%-ának jelent majd súlyos problémát. Ez pedig riasztóan hathat a hitelt felvenni szándékozókra is. Mindezek hatására 2021-ben a lakásvásárlási, -építési célú hitelfelvételek számának csökkenésére, illetve a meglévő hitelek egy részének bedőlésére számítunk. Ugyanakkor a választások előtt egy évvel valószínűleg nem vállalja fel a kormány a moratórium eltörlését, így a problémák vélhetően a választások után fognak jelentkezni.

GKI GAZDASÁGKUTATÓ ZRT.

1092 Budapest, Ráday u. 42-44.
Telefon: 06-1-318-1284 E-mail: gki@gki.hu

További információk:

Molnár László, molnar.laszlo@gki.hu, +36-30-577-0832
Hannya Omar, hannya.omar@gki.hu, +36-70-425-7261