

## Lakossági lakáshitelezés, 2013

### Tartalom

Bevezetés .....	1
A lakáshitelezés szabályozásának változásai .....	1
Lakáshitel-állomány .....	1
Lakáshitel-engedélyezés .....	2
Lakáshitel-folyósítás .....	2

### Bevezetés

A lakáshitelezés 2010-ig tartó bővülése 2011-ben megtorpant, majd 2012-ben nagyarányú csökkenés következett be a lakáshitelek állományában. 2013-ban enyhült a visszaesés mértéke, az év végére a lakáshitel-állomány 5 százalékkal lett alacsonyabb, mint egy évvel korábban.

2012 első hónapjaiban a devizaalapú kölcsönök végtörlesztésekor lecsökkent devizahitel-állomány 2013-ban már nem változott számottevően. Állandósult a forint- és devizahitelek aránya is, előbbiek 47, utóbbiak 53 százalékkal részesednek a teljes hitelállományból.

2013-ban összességében csökkent az engedélyezett hitelek száma és összege, ugyanakkor az államilag támogatott lakáshitelek részesedése nőtt. 2013-ban az engedélyezett lakáscélú hitelek számának 20, összegének 26 százaléka volt államilag támogatott, ez jelentős emelkedést mutat az előző év azonos időszakának 3, illetve 4 százalékos arányához képest.

Az új lakáshitelek folyósítása szintén elmarad az egy évvel korábbitól, mind a hitelek számát, mind pedig összegét tekintve.

### A lakáshitelezés szabályozásának változásai

A devizahitel-válság kezelését célozta a végtörlesztés<sup>1</sup> bevezetése, az árfolyamgát, a limitált árverés és az otthonvédelmi kamattámogatás, illetve a Nemzeti Eszközkezelő létrehozása. 2013. január 1-jétől az állami kamattámogatású hitelek felvételének könnyítése érdekében emelkedett az 5 év alatt elérhető támogatás összege, a támogatott hitel felső értéke és használt lakás vásárlása esetén a lakás értékének korlátja. A bevezetett kamattámogatás 2013 első felében már érezte hatását, az év második felében pedig tovább növelte a hitelkeresletet, bár ennek mértéke még jelentősen elmarad a 2008-ban mért értékektől.

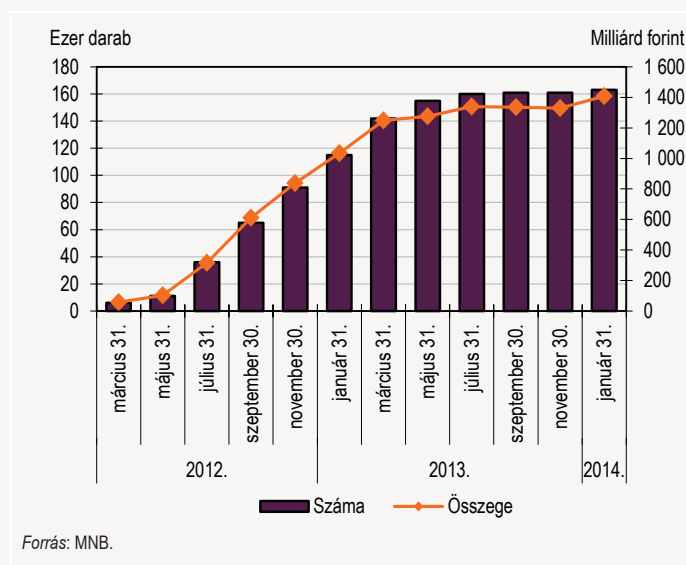
2012-től a végtörlesztést vállalni nem tudó devizahitelesek számára a rögzített árfolyamon történő törlesztés (árfolyamgát) igénybevétele nyújthat segítséget azzal, hogy az adott deviza jelentős árfolyam-ingadozását tompítja. 2013 májusában a gyűjtőszámla-szerződések megkötésének határidejét eltörölték, így a hiteladósok továbbra is igénybe vehetik a konstrukciót. A Magyar Nemzeti Bank (MNB) által közzétett adatok szerint a 2014. január 31-ig megkötött szerződések száma meghaladta a 163 ezret, a rögzített árfolyamon törlesztett devizakölcsönök teljes állománya 1408 milliárd forint volt, míg a gyűjtőszámlahitelek állománya megközelítette a 15 milliárd forintot.

<sup>1</sup> A Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete (PSZÁF – 2013. október 1-je óta a Magyar Nemzeti Bank része) által közzétett adatok alapján 2012 február végéig 169 ezer kölcsönt végtörlesztettek, 1 354 milliárd forint értékben. A PSZÁF adatai 27 részvénytársasági hitelintézet, 99 szövetkezeti hitelintézet, 3 hitelintézeti fióktelep és 36 pénzügyi vállalkozás adatait tartalmazzák.

Bővebben: [Statistikai Tükör 2012/24. szám.](#)

<sup>2</sup> 2011 januárjától két lakás-takarékpénztárral bővült a lakossági lakáshitelezéssel foglalkozó adatszolgáltatók száma. Ez elősegíti, hogy pontosabb képet kapjunk a hitelezés e szegmenséről. A hitelintézetek megjelenése az állomány számát 79 ezer darabbal, az összegét 141 milliárd forinttal emelte, ez utóbbi az összes hitelállomány 4,2%-át teszi ki.

1. ábra  
**A rögzített árfolyamon törlesztő devizakölcsönök alakulása**



### Lakáshitel-állomány

2013 II. félévértől a lakossági lakáshitelezési tevékenységet folytató pénzintézetek köréből 26 bank, 3 jelzáloghitel-intézet, 123 takaré- és hitel-szövetkezet és 2 lakás-takarékpénztár szolgáltatott adatokat.<sup>2</sup>

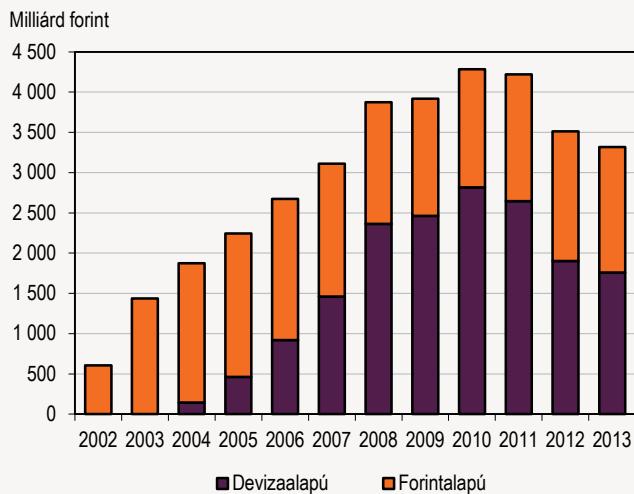
2013. december 31-én a lakáshitelek állománya 3 318 milliárd forint volt, ami a 2013. évi GDP több mint 11 százaléka felel meg. Ennek 53 százalékat devizaalapú lakáshitelek tették ki.

2002 után a lakáshitel-állomány összege folyamatosan emelkedett. Tíz év távlatában a legdinamikusabb növekedés 2002 és 2003 között történt, akkor egy esztendő alatt az állomány több mint kétszeresére bővült. 2004 és 2008 között a teljes és a devizaalapú állomány egyenletesen nőtt, majd 2009-ben stagnált. 2010-ben a teljes hitelállomány összege több mint 9, a devizaalapú állományé 14 százalékkal emelkedett. Ez a növekedés azonban már nem a devizaalapú hitelezés további terjedésével, hanem a forint és az euró, de főleg a forint és a svájci frank egymáshoz viszonyított árfolyamváltozásával, továbbá a fizetéképtelenné váló hitelfelvevők halmozódó adósságával volt magyarázható.

A lakáscélú hitelek statisztikai megfigyelésének kezdete óta 2011 végén először fordult elő, hogy csökkent a teljes hitelállomány összege. Ez a tendencia folytatódott 2012-ben: a 2011. év végi adatokhoz viszonyítva 17, a devizaalapú állományban pedig 28 százalékos visszaesés következett be, amit a 2011-től bevezetett végtörlesztés, illetve a devizahitelezés szigorítása okozott. 2013-ban már nem figyelhető meg ilyen jelentős mértékű visszaesés, 2012 végéhez képest az év végére 5 százalékkal (192 milliárd forinttal) lett kisebb a teljes hitelállomány összege.

## Lakáscélú hitelek állománya

2. ábra



## Lakáscélú hitelek állománya, 2013. december 31.

1. tábla

(milliárd forint)

Hitelintézet	Összesen	Ebből: devizaalapú
Bank	2 128	1 447
Jelzáloghitel-intézet	948	302
Takarékszövetkezet	101	8
Lakás-takarékpénztár	141	–
<b>Összesen</b>	<b>3 318</b>	<b>1 757</b>

A teljes hitelállomány több mint 64 százaléka a bankoknál, 29 százaléka a jelzáloghitel-intézeteknél koncentrálódik, a lakás-takarékpénztáraknál több mint 4, a takarékszövetkezeteknél 3 százalék jelenik meg. Ez 2012 végéhez képest a jelzáloghitel-intézeteknél csökkenést, a többi hitelintézetnél növekedést jelent.

A hitelek minősítésében 2012 végéhez képest kisebb változás történt 2013 végéig: a 2009-től tapasztalható arányeltolódás a problémamentes hitelek irányából a rosszabb minősítésűek felé megállt. A fennálló szerződések 78 százaléka a hitelek minősítése szerint problémamentes volt, 13 százalék külön figyelendő minősítést kapott. Az átlag alatti, kétes vagy rossz minősítésű hitelek együttesen meghaladták a 9 százalékot. 2012 végéhez képest mindössze annyi a változás, hogy a problémamentes hiteleknel több mint 2 százalékpontos csökkenés, a külön figyelendő hiteleknel pedig ugyanekkora növekedés következett be. Az átlag alatti, kétes vagy rossz minősítést kapott hitelek aránya nem változott jelentősen. 2013 decemberében 92 ezer hiteladós törlesztési késedelme volt 31–60 nap közötti, 67 ezeré pedig a 61, de akár a 365 napot is meghaladta.

## Lakáshitel-engedélyezés

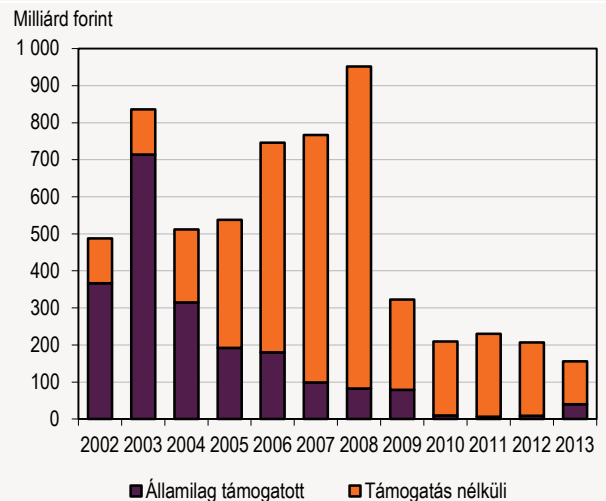
Az állami támogatású lakáshitelezésben a 2003-as év volt a csúcspont, ekkor a támogatott hitelek összegének az aránya elérte a 85 százalékot, majd a hitelfeltételek szigorítása hatására 2004-ben ez az arány 62 százalékra esett vissza. Az ezt követő időszakban további lassú csökkenés figyelhető meg. Ekkor jelentek meg a lakáshitelezésben a devizaalapú hitelek, így 2005-től folyamatosan nőtt a támogatás nélküli hitelek aránya – egészen 2008 végéig. 2009-ben a devizahitelezés válságának kibontakozásával harmadára zuhant az engedélyezett hitelek összege. 2010-ben – számát és összegét tekintve is – folytatódott a hitelezés csökkenése. A 2011-ben megfigyelt növekedést nem a hitelezés, hanem az adatszolgáltatói kör bővülése (a lakás-takarékpénztárak belépése) eredményezte. A lakás-takarékpénztárak adatait figyelmen kívül hagyva mind a hitelek száma, mind pedig az összege csökkent (12, illetve 13 százalékkal).

2013-ban több mint 40 ezer lakáshitelt engedélyeztek, összesen 157 milliárd forint értékben. Az engedélyezett hitelek száma az előző évről képest 25, összege 24 százalékkal csökkent. Enyhíti a visszaesés mértékét, ha figyelembe vesszük, hogy a végtörlesztés finanszírozására engedélyezett forintalapú kiváltó hitelek megemelték a 2012. évi bázisadatot. 2013. II. félévében már az engedélyezések száma 5700-al, összege több mint 24 milliárd forinttal magasabb, mint az első félévben.

2013-ban az engedélyezett lakáscélú hitelek számának 20, összegének 26 százaléka volt államilag támogatott. Ez jelentős emelkedés az előző év azonos időszakának 3, illetve 4 százalékos arányához képest. A növekedést a támogatott forint-hitelek újbóli bevezetése magyarázza. Ugyanakkor a támogatás nélküli hitelek visszaszorultak: számuk 52 ezerről 33 ezerre, összegük 198 milliárd forintról 116 milliárd forintra csökkent. A 2010-ben felfüggesztett devizahitelezést 2012 első felétől – meghatározott feltételekkel – újból engedélyezték, 2013-ban 14 devizalapú hitelt engedélyeztek 148 millió forint összértékben.

3. ábra

## Engedélyezett lakáscélú hitelek



2. tábla

## Engedélyezett lakáscélú hitelek, 2013

Lakáshitel	Száma, darab	Összege, milliárd forint
Államilag támogatott	8 144	40
Állami támogatás nélküli	32 519	116
<b>Összesen</b>	<b>40 663</b>	<b>156</b>

2013. II. félévében a lakáshitelezésben a bankok részesedése nőtt, a lakás-takarékpénztáraké csökkent, a jelzáloghitel-intézeteké nem változott jelentősen. Az év második felében az engedélyezett lakáscélú hitelek összegének 37 százaléka volt a bankoknál, szemben a 2012 második félévi 34 százalékkal. A lakás-takarékpénztárak részesedése ezalatt 35-ről 33 százalékra csökkent, a jelzáloghitel-intézeteké pedig 26-ról 27 százalékra nőtt.

A tárgyévben egy ügyfél részére átlagosan 3,8 millió forint összegű lakáshitelt engedélyeztek, ez azonos az előző évvel.

## Lakáshitel-folyósítás

A 2013-as év folyamán közel 46 ezer lakáshitelt folyósítottak 168 milliárd forint értékben, a hitelek száma az előző évhez képest 33, összege 29 százalékkal volt alacsonyabb.

A hitelek célja szerint 2012-ben kiemelkedett a hitelkiváltás, akkor számuk 12 ezer, összegük 72 milliárd forintra növekedett annak hatására, hogy a végtörlesztők egy része devizahitelét forintalapú hitellel váltotta ki. 2013-ra e hitelcél jelentősége csökkent, száma 2 ezerre, összege közel 6 milliárd forintra zsugorodott.

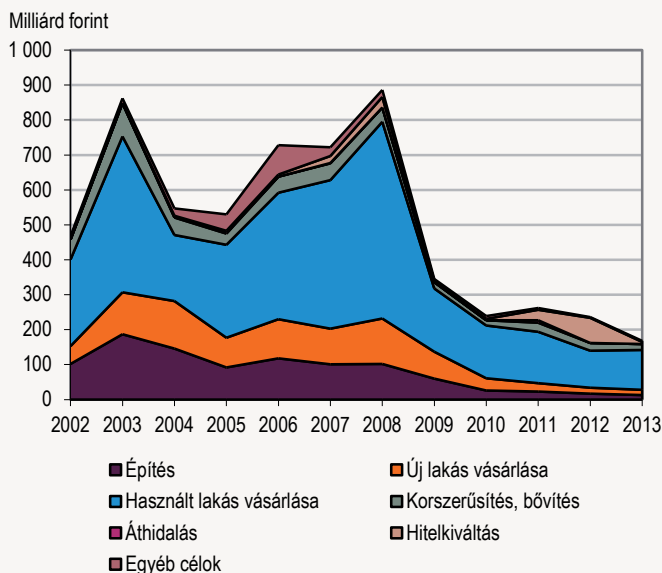
Az előző évhez képest az építéshez nyújtott hitelek száma 53, összege 20 százalékkal esett vissza. Az új lakásvásárláshoz nyújtott hiteleknél kisebb arányú volt a csökkenés, számuk 13, összegük 8 százalékkal mérséklődött.

2012-ben számát és összegét tekintve is a használt lakások vásárlása dominált, akkor 28 ezer lakásra összesen 106 milliárd forint hitelt folyósítottak. A tárgyévben ennek a hitelcélnek az előfordulási gyakorisága tizedével mérséklődött, míg összege 8 százalékkal nőtt. Ennek ellenére a használt lakás vásárlása, mint hitelcél mind számában, mind összegében továbbra is meghaladta az építés és az új lakás vásárlására együttesen folyósított értéket.

A hitelcélok közül a korszerűsítés, bővítés aránya a 2011-et megelőző években számát tekintve 15, összegét nézve 5-6 százalék körül mozgott. 2011 első félévétől kezdődően a folyósítások céljai közötti számarányuk 2012-re 20, összegük megközelítőleg 10 százalékra nőtt, ami a lakás-takarékpénztárak adatgyűjtésbe való bevonása után az általuk gyakran nyújtott kisebb összegű, de többször igénybe vett felújítási hitelekkel magyarázható. 2013-ban ezek az arányok számottevően nem változtak. 2012-höz képest a folyósított korszerűsítési hitelek száma 4372-vel (31%), összege 5 milliárd forinttal (22%) csökkent. Az egy folyósításra jutó hitel átlagos értéke – a hitelcél jellegéből adódóan – kisebb, mint a lakásvásárláshoz kapcsolódó célok esetében (1,8, illetve 4,5 millió forint).

4. ábra

**A folyósított lakáscélú hitelek összege célok szerint (folyó áron)**



3. tábla

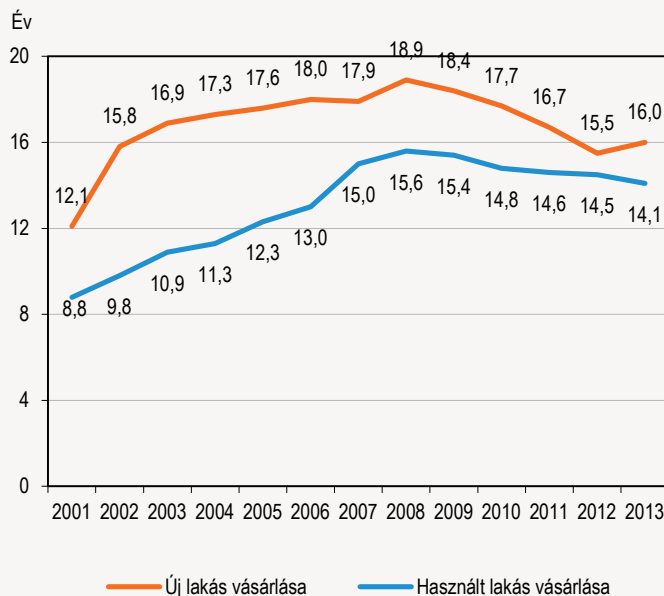
**Folyósított lakáscélú hitelek célok szerint, 2013**

Cél	Száma, darab	Összege, milliárd forint
Építés	3 935	13
Új lakás vásárlása	3 438	15
Használt lakás vásárlása	25 690	115
Korszerűsítés, bővítés	9 713	17
Áthidalás	6	0
Hitelkiváltás	2 090	6
Egyéb célok	1 023	2
<b>Összesen</b>	<b>45 895</b>	<b>168</b>

A lakáscélú hitelek átlagos futamideje 2012-ben 14 év volt, ez 2013-ra 13 és fél évre változott, az egyes hitelcélok közül a lakásépítésnél és az új lakások vásárlásánál 16 év körül alakult. A használt lakás vásárlása és a korszerűsítés, bővítés esetén az átlagos futamidő kismértékben csökkent.

5. ábra

**Az új és használt lakáscélú hitelek futamideje**



2001-től az új és a használt lakások hiteleinek futamideje 2008-ig folyamatosan nőtt, miközben a két futamidő közötti különbség egyre csökkent. 2009-től már mindkét hitelcél esetében csökkenés és a két érték további közeledése figyelhető meg: a 2002 és 2004 közötti időszakban még hat év volt a különbség, 2012-re ez egy évre zsugorodott. 2013-ra megfordulni látszik az eddigi trend, az új lakások vásárlásánál fél évvel nőtt, míg a használt lakás vásárlásánál majd fél évvel csökkent az átlagos futamidő, így a kettő különbsége megközelíti a 2 évet.

**További információk, adatok (linkek):**

[Táblázatok](#)

[Táblák \(stadat\)](#)

[Módszertan](#)

**Elérhetőségek:**

[kommunikacio@ksh.hu](mailto:kommunikacio@ksh.hu)

[Információs szolgálat](#)

Telefon: (+36-1) 345-6789

[www.ksh.hu](http://www.ksh.hu)