



Lakossági lakáshitelezés, 2014

Tartalom

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

Bevezető

A lakáshitel-állomány 2010 óta tartó csökkenése 2013-ban már lassult, 2014 végére pedig kismértékben, közel 6 milliárd forinttal emelkedett. A lakáshitel-állományon belül a forint- és devizahitelek aránya (48, illetve 52%) gyakorlatilag változatlan 2013 decembere óta.

Az előző év azonos időszakához képest 2014-ben már nőtt az engedélyezett hitelek száma és összege, az államilag támogatott és a támogatás nélküli hitelek száma egyaránt közel egyharmaddal bővült.

2014-ben 61%-kal több új lakáshitelt folyósítottak, mint egy évvel korábban. Ez a növekedés elsősorban a használt lakások vásárlására fordított hitelek folyósításával függött össze.

A lakáshitelezés szabályozásának változásai

A devizahitel-válság megoldására több intézkedés született: a végtörlesztés¹ bevezetése, az árfolyamgát, a limitált árverés és az otthonvédelmi kamattámogatás, illetve a Nemzeti Eszközkezelő létrehozása.

2013. január 1-jétől a hitelfelvétel könnyítését célzó változások léptek életbe az állami kamattámogatások rendszerében. Nőtt az öt év alatt igénybe vehető támogatás összege, a támogatott hitel felső értéke és használt lakás vásárlása esetén a lakás értékének felső határa. A bevezetett kamattámogatás hatására 2013 második felétől jelentősen bővült a hitelkereslet, majd ez a folyamat 2014-ben is folytatódott.

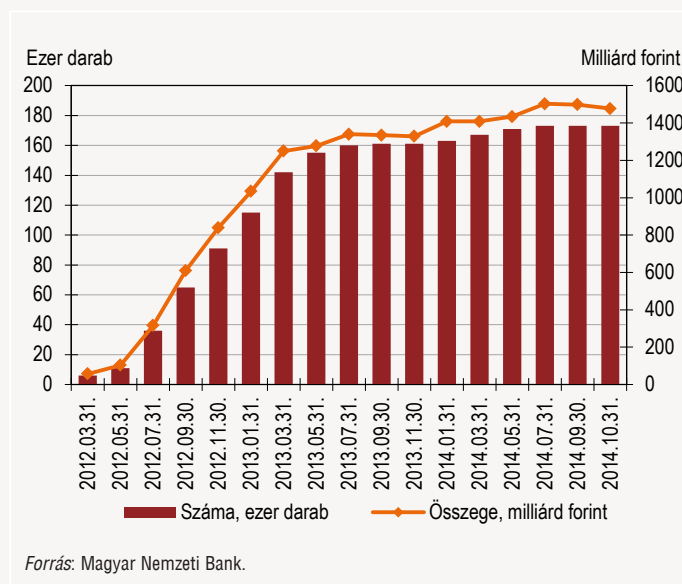
2012-től a végtörlesztést vállalni nem tudó devizahitelesek számára a rögzített árfolyamon történő törlesztés (árfolyamgát) – a havi törlesztőrészek csökkentése – igénybevétele nyújtott segítséget. Célja, hogy az adott deviza jelentős árfolyam-ingadozását tompítsa. 2013 májusában a gyűjtőszámla-szerződések megkötésének határidejét eltörölték, így a hiteladósok továbbra is kezdeményezhették a konstrukció igénylését. A Magyar Nemzeti Bank (MNB) által közzétett adatok alapján 2014. október 31-ig a megkötött szerződések száma megközelítette a 173 ezret, a rögzített árfolyamon törlesztett devizakölcsönök teljes állománya 1477 milliárd forint volt, míg a gyűjtőszámlahitelek állománya megközelítette a 28 milliárd forintot. Az ebben részt vevő hiteladósok közel 50 milliárd forint rögzített árfolyam feletti kamat megfizetése alól mentesültek.

A 2014 novemberében született jogszabály szerint a pénzügyi intézmények kötelesek a deviza vagy devizaalapú jelzálogkölcsönök fennálló teljes állományát forintkövetelésre átváltani.

A Nemzeti Eszközkezelő megvásárolja a törleszteni nem tudó hiteladósok lakóingatlanát, amit azután bérlőként tovább használhatnak. 2013-ban 4207, 2014-ben már 9119² lakóingatlan vásárlása történt meg.

1. ábra

A rögzített árfolyamon törlesztő devizakölcsönök alakulása



Lakáshitel-állomány

2014. december 31-én a lakáshitelek állománya 3324 milliárd forint volt – ez a 2014. évi GDP több mint 10%-ának felelt meg. A lakáshitel-állomány 52%-át devizaalapú lakáshitelek tették ki.

2014 II. félévében a lakossági lakáshitelezési tevékenységet folytató pénzintézetek köréből 30 bank, 3 jelzáloghitel-intézet, 114 takaré- és hitelszövetkezet, valamint 2 lakás-takarékpénztár szolgáltatott adatokat.

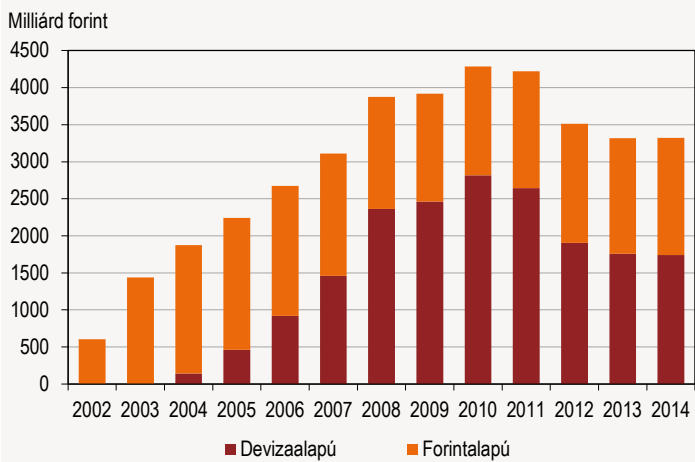
2011 végén először fordult elő, hogy csökkent a teljes hitelállomány összege, majd ez a tendencia 2012-ben és 2013-ban is folytatódott. 2014-ben azonban 0,2%-kal (6 milliárd forint) emelkedett. A teljes hitel-állományon belül az államilag támogatott és támogatás nélküli hitelek között kisebb arányeltolódás történt: míg előbbieik aránya 27-ről 25%-ra mérséklődött, addig utóbbiaké 73-ról 75%-ra nőtt. A támogatás nélküli hitelek összegének 70%-a volt devizaalapú, 3 százalékponttal (18 milliárd forint) kevesebb, mint 2013 végén.

¹ A Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete (PSZÁF – 2013. október 1. óta Magyar Nemzeti Bank része) által közzétett adatok alapján 2012 február végéig 169 ezer kölcsönt végtörlesztettek 1354 milliárd forint értékben. A PSZÁF adatai 27 részvénytársasági hitelintézet, 99 szövetkezeti hitelintézet, 3 hitelintézeti fióktelep és 36 pénzügyi vállalkozás adatait tartalmazzák. Bővebben: [Statisztikai Tükör 2012/24. szám.](#)

² A 2014. évi adat forrása: Nemzeti Eszközkezelő.

Lakáscélú hitelek állománya

2. ábra



Lakáscélú hitelek állománya, 2014. december 31.

1. tábla

(milliárd forint)

Hitelintézet	Összesen	Ebből: devizaalapú
Bank	2 155	1 449
Jelzáloghitel-intézet	904	283
Takarékszövetkezet	84	6
Lakás-takarékpénztár	181	–
Összesen	3 324	1 738

A teljes hitelállomány összegének közel 65%-a a bankoknál, 27%-a a jelzáloghitel-intézeteknél koncentrálódik, a lakás-takarékpénztáraknál több mint 5, a takaré- és a hitelszövetkezeteknél 3% van. Ezek az arányok 2013 végéhez képest nem mutatnak jelentős eltérést (a bankoknál és a lakás-takarékpénztáraknál 1–1 százalékpontos növekedés, a jelzáloghitel-intézeteknél több mint 1 százalékpontos csökkenés történt).

2014-ben a hitelek minősítésében nem következett be változás 2013 végéhez képest: a 2009-től tapasztalható arányeltolódás – a problémamentes hitelek irányából a rosszabb minősítésűek felé – megállt. A fennálló szerződések számának 78%-a a hitelek minősítése szerint problémamentes volt, 12% külön figyelemre méltó, míg 3% átlag alatti minősítést kapott. A kétes vagy rossz minősítésű hitelek együttesen 7%-ot tettek ki, e hitelek aránya közel egy százalékponttal emelkedett. 2014 decemberében 84 ezer hiteladós törlesztési késedelme volt 31–60 nap közötti, 72 ezeré pedig a 61, de akár a 365 napot is meghaladta.

Lakáshitel-engedélyezés

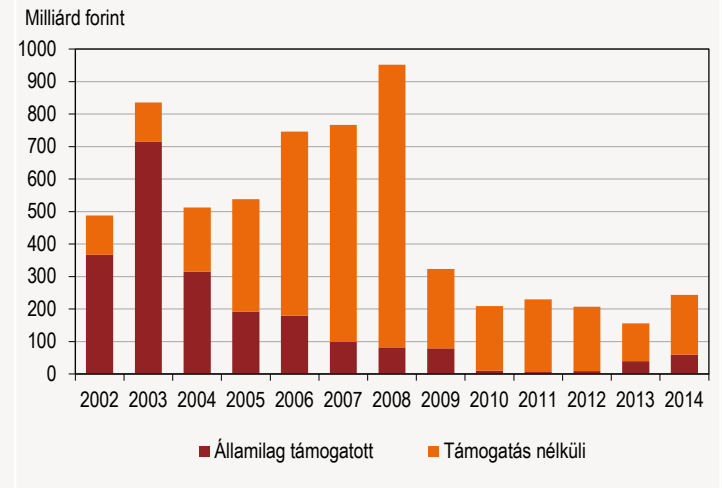
2014-ben több mint 54 ezer lakáshitelt engedélyeztek, 244 milliárd forint értékben. Az engedélyezett hitelek száma az előző évhez képest 32, összege 56%-kal nőtt. Ez az alacsony bázis hatása, mivel 2013-ban negatív csúcspont döntött mindkét mutató. 2014 első hat hónapjában 23 ezer lakáshitelt engedélyeztek 101 milliárd forint értékben, a második félévben 30 ezerre (31%-kal), illetve 144 milliárd forint (42%-kal) nőttek. Nemcsak az engedélyezett hitelek száma és összege emelkedett 2013 óta, hanem az egy engedélyezésre jutó átlaghitel is, ami 2014-re 800 ezer forinttal magasabb, 4,6 millió forint lett.

2014-ben az engedélyezett lakáscélú hitelek számának 20, összegének 24%-a volt államilag támogatott. Ezek az arányok nem változtak jelentősen az előző év azonos időszakához képest. A támogatott hitelek száma közel 2700-zal (33%-kal), összegük 19 milliárd forinttal (47%-kal), a támogatás nélküli hitelek száma 10 300-zal (32%-kal), összegük 69 milliárd forinttal

(59%-kal) emelkedett 2013 végéhez képest. A növekedést a támogatott forinthitelek újbóli bevezetése, illetve a nem támogatott hitelek kamatainak csökkenése magyarázza. A 2010-ben felfüggesztett devizahitelezést 2012 első felétől – meghatározott feltételekkel – újból engedélyezték, ennek azonban továbbra sincs kimutatható hatása (2014 első felében 6 darab devizaalapú hitelt engedélyeztek 36 millió forint értékben, a második félévben nem történt engedélyezés).

Engedélyezett lakáscélú hitelek

3. ábra



Engedélyezett lakáscélú hitelek, 2014

2. tábla

Lakáshitel	Száma, darab	Összege, milliárd forint
Államilag támogatott	10 807	59
Állami támogatás nélküli	42 857	185
Összesen	53 664	244

2014 II. félévében a lakáshitelezésben a bankok részesedése nőtt, a takaré- és hitelszövetkezetek és a lakás-takarékpénztárak részesedése csökkent, a jelzáloghitel-intézeteké nem változott. Az év második felében az engedélyezett lakáscélú hitelek összegének 42%-a összpontosult a bankoknál, szemben a 2013 második félévi 37%-kal. A lakás-takarékpénztárak részesedése ez idő alatt 33-ról 28-ra, a takaré- és hitelszövetkezeteké 3-ról 2,4%-ra csökkent. Ezt az arányeltolódást részben magyarázza, hogy 2013 második felében négy takarékszövetkezet bankká alakult, néhány pedig megszűnt.

Lakáshitel-folyósítás

2014 folyamán közel 74 ezer lakáshitelt folyósítottak, 254 milliárd forint értékben. Az előző évi alacsony bázishoz képest a hitelek száma 61, összege 51%-kal nőtt.

A hitelek célját vizsgálva 2012-ben a végtörlesztés lehetősége miatt a hitelkiváltások száma 13 ezer, összege 72 milliárd forint (ugrott). 2013-ra e hitelcél jelentősége csökkent, száma 2 ezerre, összege közel 6 milliárdra zsugorodott, de 2014-ben a hitelkiváltások száma 4 ezerre, összege közel 12 milliárdra emelkedett.

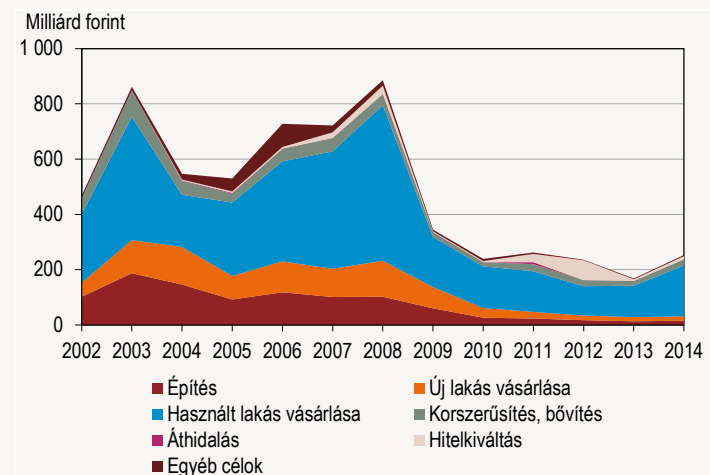
2013-hoz képest az építéshez nyújtott hitelek száma és összege 13%-kal nőtt. Az új lakás vásárlásához nyújtott hitelek száma nagyobb (34%), összege kisebb (6%) arányban emelkedett, ennek megfelelően e hitelcél egy folyósításra jutó átlaga 1 millió forinttal csökkent.

2013-ban számát és összegét tekintve a használt lakások vásárlása dominált, akkor 26 ezer lakásra, 114 milliárd forint értékben folyósítottak hitelt. 2014-ben e hitelcél előfordulása 72 (44 ezer darab), összege pedig 61%-kal (184 milliárd forint) bővült.

A hitelcélok közül a korszerűsítés, bővítés aránya a 2011-et megelőző években a hitelek számát tekintve 15, összegüket nézve 5–6% körül mozgott. 2013-ra számarányuk 21, összegük több mint 10%-ra nőtt, ami a lakás-takarékpénztárak adatgyűjtésbe való bevonása után az általuk gyakran nyújtott kisebb összegű, de többször igénybe vett felújítási hitelekkel magyarázható. 2014 végére a folyósított korszerűsítési hitelek száma 16, összege közel 9%-ra mérséklődött a hitelcélok között. Az egy folyósításra jutó hitel átlagos értéke korszerűsítés, bővítés esetén – a hitelcél jellegéből adódóan – kisebb, mint a lakásvásárláshoz kapcsolódó célok esetében (1,9, szemben a 3,4 millió forintos átlaggal).

4. ábra

A folyósított lakáscélú hitelek összege célok szerint (folyó áron)

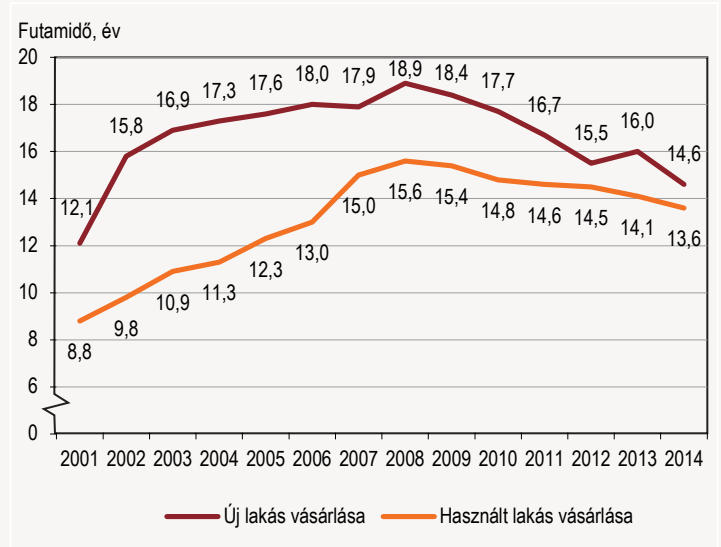


A lakáscélú hitelek átlagos futamideje 2013-ban 13 és fél év volt, ez 2014-re kismértékben csökkent. Az egyes hitelcélok közül a lakásépítésnél egy, az új lakások vásárlásánál közel másfél évvel csökkent, így ezek futamideje a vizsgált időszakban 15, illetve 14 és fél év körül alakult. A használt lakások vásárlásánál szintén csökkent (fél évvel), míg a korszerűsítés, bővítés esetén több mint másfél évvel nőtt a futamidő.

2001 óta az új és a használt lakások hiteleinek futamideje közötti különbség egyre csökkent.

5. ábra

Az új és használt lakáscélú hitelek futamideje



3. tábla

Folyósított lakáscélú hitelek célok szerint, 2014

Cél	Száma, darab	Összege, milliárd forint
Építés	4 434	15
Új lakás vásárlása	4 592	16
Használt lakás vásárlása	44 114	184
Korszerűsítés, bővítés	11 860	22
Áthidalás	–	–
Hitelkiváltás	3 803	12
Egyéb célok	5 142	4
Összesen	73 945	253

További információk, adatok (linkek):

[Táblázatok](#)

[Táblák \(stadat\)](#)

[Módszertan](#)

Elérhetőségek:

kommunikacio@ksh.hu

[Információs szolgálat](#)

Telefon: (+36-1) 345-6789

www.ksh.hu