



Lakossági lakáshitelezés, 2015. I. félév



Tartalom

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

Összefoglaló

2015 I. félévében a devizahitelek forintra váltása következtében teljesen átalakult a lakáshitel-állomány szerkezete: a forinthitelek aránya – a 2014. év végi 48-ról – 2015 június végére megközelítőleg 100%-ra emelkedett.

Az előző év azonos időszakához képest 2015 első hat hónapjában nőtt az engedélyezett hitelek száma és összege. A hitelek egyre nagyobb hányada támogatás nélküli, az állami támogatással odaítélt hitelek száma és aránya egyaránt csökkent.

A folyósított új lakáshitelek száma egyelőre stagnál, ám a már folyósított hitelek összege 30%-kal emelkedett 2014 első feléhez képest, elsősorban a használt lakások vásárlására fordított hitelekkel összefüggésben.

A lakáshitelezés szabályozásának változásai

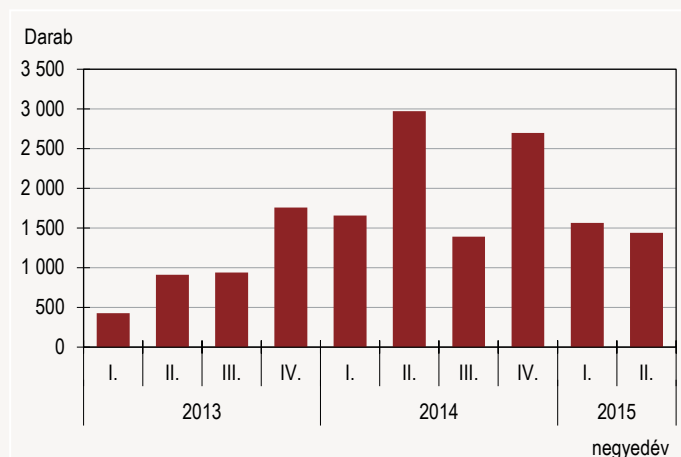
2013. január 1-jétől a hitelfelvétel könnyítését célzó változások léptek életbe az állami kamattámogatások rendszerében. Nőtt az öt év alatt igénybe vehető támogatás összege, a támogatott hitel felső értéke és – használt lakás vásárlása esetén – a lakás értékének határa. A bevezetett kamattámogatás hatására 2013 második felétől bővült a hitelkereslet, ez a folyamat 2014-ben és 2015 első felében is folytatódott.

A 2014 novemberében elfogadott jogszabály kötelezte a pénzügyi intézményeket, hogy 2015 első felében a deviza- vagy devizaalapú jelzálogkölcsonök teljes állományát forintkövetelésre váltsák át.

A Nemzeti Eszközkezelő megvásárolja a törlesztési képtelen hiteladósok lakóingatlanát, amit azután az adósok bérlőként tovább használhatnak. Az MNB adatai szerint 2013. január 1. és 2015. június 30. között 15 755 fedezeti lakóingatlan¹ vásároltak meg.

1. ábra

A Nemzeti Eszközkezelő által megvásárolt fedezeti lakóingatlanok száma



Forrás: Magyar Nemzeti Bank.

Lakáshitel-állomány

2014. december 31-én a lakáshitel-állomány (3324 milliárd forint) a 2014. évi GDP 10,4%-ának felelt meg, 2015. június 30-ára a 3070 milliárd forintos állomány aránya 9,6%-ra csökkent. 2014 végén a lakáshitel-állomány 52%-át a devizaalapú lakáshitelek tették ki, ez az arány a devizahitelek forintheletre váltása következtében 2015 közepére 1% alá – 26 milliárd forintra – esett.

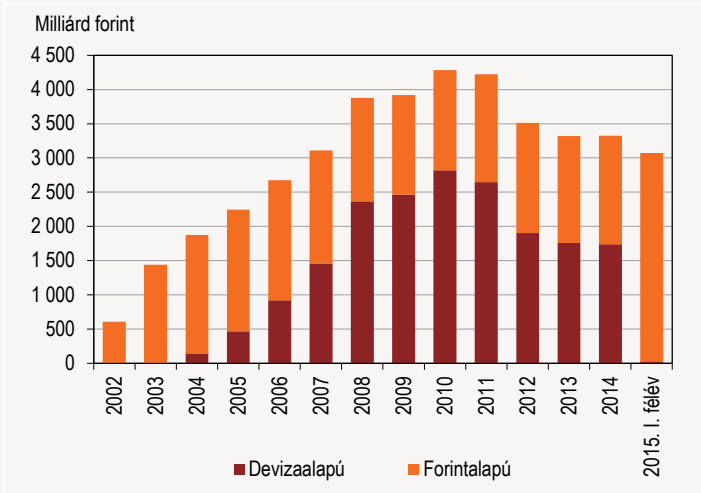
2015 I. félévében a lakossági lakáshitelezési tevékenységet folytató pénzintézetek köréből 30 bank, 3 jelzáloghitel-intézet, 112 takaré- és hitelszövetkezet, valamint 2 lakás-takarékpénztár szolgáltatott adatokat.

Egy kisebb, 2014. évi emelkedéstől eltekintve 2011 vége óta folyamatosan csökkent a teljes hitelállomány összege. 2015 első félévében több mint 7%-kal (254 milliárd forint) csökkent a lakáshitelek állománya 2014 végéhez képest. Ez a devizahitelek 1713 milliárd forintos csökkenésének, valamint a forinthitelek 1459 milliárd forintos növekedésének eredője. A teljes hitelállományon belül az államilag támogatott (26%) és az állami támogatás nélküli hitelek (74%) aránya változatlan. A forintosítás után az állami támogatás nélküli hitelek mindössze 1,1%-a volt devizaalapú. 2014 végén ez az arány még 70% volt.

¹ Fedezeti lakóingatlan: a lakáshitel-szerződésből eredő hiteltartozás biztosítására jelzálogjoggal terhelt lakóingatlan, ha a lakáshitel-szerződésből eredő lejárt tartozás megfizetése tekintetében több mint 90 napos késedelem áll fenn.

A lakáscélú hitelek állományának alakulása

2. ábra

**A lakáscélú hitelek állománya, 2015. június 30.**

1. tábla

(milliárd forint)

Hitelintézet	Összesen	Ebből: devizaalapú
Bank	1 958	25
Jelzáloghitel-intézet	829	1
Takarékszövetkezet	81	0
Lakás-takarékpénztár	202	-
Összesen	3 070	26

A teljes hitelállomány összegének 64%-a a bankoknál, 27%-a a jelzáloghitel-intézeteknél koncentrálódik, a lakás-takarékpénztáraknál több mint 6, a takaré- és a hitelszövetkezeteknél 3%-a van. Ezek az arányok 2014 végéhez képest alig változtak (a bankoknál 1 százalékpontos csökkenés, a lakás-takarékpénztáraknál 1 százalékpontos növekedés történt).

2015 első felében a hitelek minősítése változatlan volt 2014 végéhez képest: a 2009-től tapasztalható arányeltolódás – a problémamentes hitelektől a rosszabb minősítésűek felé – megállt. A fennálló szerződések számának 78%-a a hitelek minősítése szerint problémamentes volt, 12%-a külön figyelmet igénylő, 2,4%-a átlag alatti minősítést kapott. A kétes vagy rossz minősítésű hitelek együttesen változatlanul 7,2%-ot tettek ki. 2015 júniusában 84 ezer hiteladós törlesztési késedelme volt 31–60 nap közötti, 65 ezer adósé pedig a 61 napot meghaladta.

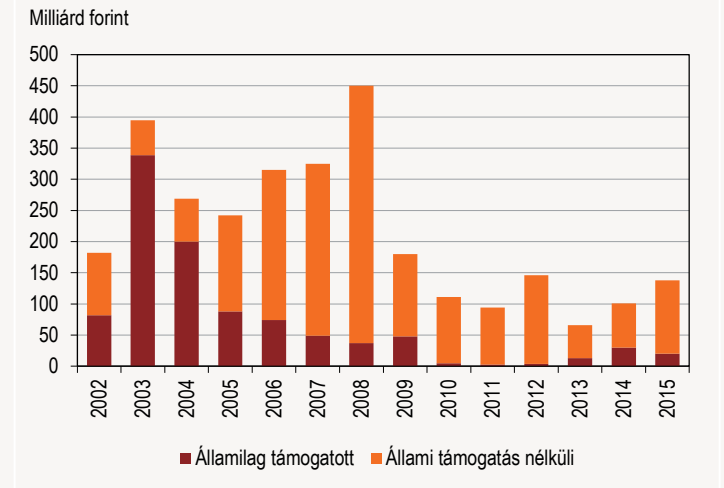
Lakáshitel-engedélyezés

2015 I. félévében több mint 28 ezer lakáshitelt engedélyeztek, összesen 138 milliárd forint értékben. 2014 I. félévéhez képest az engedélyezett hitelek száma 22, összege 37%-kal nőtt, de még elmaradt 2014 II. félévétől, amikor is az engedélyezett lakáshitelek száma 30 ezer, összege 144 milliárd forint volt. 2015 I. félévére 600 ezer forinttal magasabb, 4,9 millió forint lett az egy engedélyezésre jutó átlaghitel.

2015 első hat hónapjában az engedélyezett lakáscélú hitelek számának 12, összegének 14%-a volt államilag támogatott. Az előző év azonos időszakában 23, illetve 29% volt. Míg az államilag támogatott hitelek száma 34%-kal, összege közel 10 milliárd forinttal csökkent, addig az állami támogatás nélküli hitelek száma 39%-kal, összege 47 milliárd forinttal emelkedett 2014 első félévéhez képest. A növekedést a jegybanki alapkamat folyamatos csökkenése okozta, ami hatással volt a lakáshitelek kamataira, így a piaci kamatozású hitelek sok esetben kedvezőbb feltételeket kínáltak, mint az állami

támogatású konstrukciók. A 2010-ben felfüggesztett devizahitelezést 2012 első felétől – meghatározott feltételekkel – újból engedélyezték, ennek azonban továbbra sincs kimutatható hatása.

3. ábra

Az engedélyezett lakáscélú hitelek állományának alakulása, I. félév**Engedélyezett lakáscélú hitelek, 2015. I. félév**

2. tábla

Lakáshitel	Száma, darab	Összege, milliárd forint
Államilag támogatott	3 527	20
Állami támogatás nélküli	24 812	118
Összesen	28 339	138

2015 I. félévében a lakáshitelezésben a bankok részesedése nőtt, a jelzáloghitel-intézetek, valamint a takaré- és hitelszövetkezetek részesedése csökkent, a lakás-takarékpénztáraké nem változott. Az év első felében az engedélyezett lakáscélú hitelek összegének 44%-a összpontosult a bankoknál, szemben a 2014 I. félévi 41%-kal. A jelzálogintézetek részesedése ez idő alatt 27-ről 26%-ra, a takaré- és hitelszövetkezeteké 3,0-ről 1,8%-ra csökkent.

Lakáshitel-folyósítás

2015 első hat hónapjában több mint 31 ezer lakáshitelt folyósítottak, 140 milliárd forint értékben. 2014 I. félévéhez képest a hitelek száma 1600-zal (5%-kal) csökkent, összege viszont több mint 32 milliárd forinttal (30%-kal) nőtt.

A lakáshitelezésben továbbra is a használt lakások vásárlása dominál, három lakáshitelből kettőt erre a célra folyósítottak. 2015 I. félévében tovább bővült a használtlakás-vásárláshoz folyósított hitelek összege 105 milliárd forintra, ami 38%-kal több, mint egy évvel korábban.

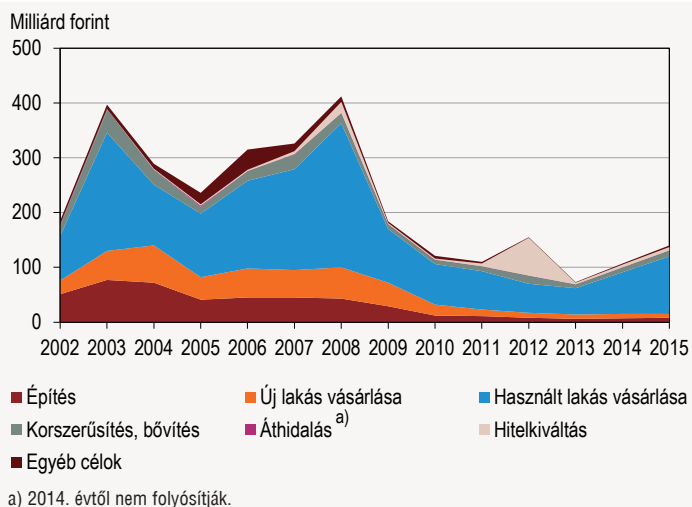
2014 I. félévéhez képest az építéshez nyújtott hitelek száma 7%-kal csökkent, míg az átlagos hitelösszeg 600 ezer forinttal nőtt. Az újlakás-vásárláshoz nyújtott hitelek száma 46%-kal csökkent, ugyanakkor az egy új lakás vásárlására folyósított hitel összege átlagosan 3,6-ről 5,7 millió forintra nőtt.

A korszerűsítési, bővítési hitelek száma 2015 I. félévében 11%-kal csökkent az egy évvel korábbi időszakhoz képest, ugyanakkor az átlaghitel a korábbi 1,7-ről 2,1 millió forintra emelkedett. A hitelcél jellegéből adódóan az egy folyósításra jutó átlagos összeg kevesebb mint fele a 4,5 millió forintos átlagnak.

Az említett főbb hitelcél mellett a hitelkiváltások aránya továbbra sem éri el az 5%-ot, ugyanakkor jelentősen nőtt az átlagos összegük. A 2014. I. félévi 2,8 millió forinthez képest átlagosan 4,9 millió forint jutott egy e célból hitelt felvevő ügyfélre 2015 első hat hónapjában.

A folyósított lakáscélú hitelek összege célok szerint az I. félévben (folyó áron)

4. ábra



Folyósított lakáscélú hitelek célok szerint, 2015. I. félév

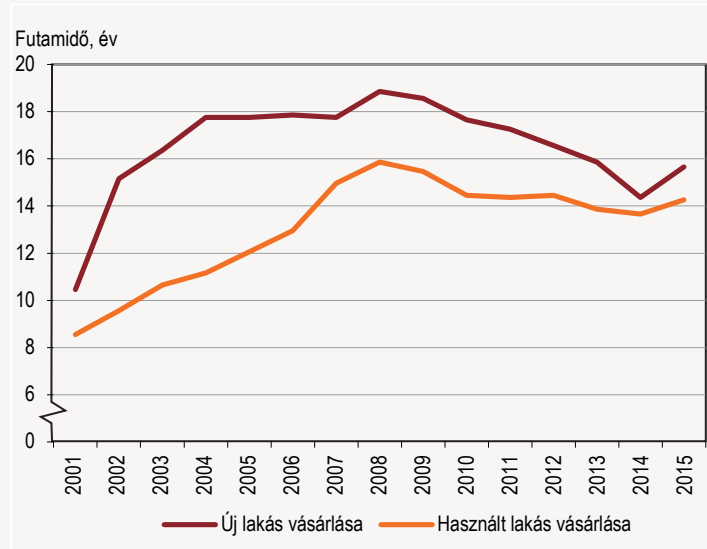
3. tábla

Cél	Száma, darab	Összege, milliárd forint
Építés	1 832	8
Új lakás vásárlása	1 238	7
Használt lakás vásárlása	20 011	105
Korszerűsítés, bővítés	4 768	10
Bővítés	201	1
Hitelkiváltás	1 355	6
Egyéb célok	1 866	3
Összesen	31 271	140

A lakáscélú hitelek átlagos futamideje 2014 első felében 13,4 év volt, ez 2015 közepére fél évvel emelkedett, és megközelítette a 14 évet. A lakásépítési hitelek futamideje a leghosszabb, közel 17 év, ezt az új lakások vásárlására folyósított hitelek követik 15,6 évvel, de a futamidő a használt lakások hiteleinél is meghaladja a 14 évet.

5. ábra

Az új és használt lakáscélú hitelek futamideje az I. félévben



2001 és 2014 I. féléve között az új és a használt lakások hiteleinek futamideje közötti különbség folyamatosan csökkent, majd 2015 I. félévében ismét nőtt.

További adatok, információk (linkek):

[Táblázatok](#)

[Táblák \(stadat\)](#)

[Módszertan](#)

Elérhetőségek:

kommunikacio@ksh.hu

[Információszolgálat](#)

Telefon: (+36-1) 345-6789

www.ksh.hu