



Lakossági lakáshitelezés, 2016

Tartalom

Bevezetés	1
A lakáshitelezést érintő egyes intézkedések	1
Lakáshitel-állomány	1
Lakáshitel-engedélyezés	2
Lakáshitel-folyósítás	2

Bevezetés

2016-ban nőtt az engedélyezett hitelek száma és összege az előző évhez képest. Az emelkedés a támogatott és a piaci lakáshitelek körében egyaránt megfigyelhető volt. Az év folyamán engedélyezett lakáshitelek 477 milliárd forintot kitevő összege több mint kétszerese a 2010–2013 közötti évekre jellemző értékeknek, de a 2009 előtti évek szintjétől még elmarad.

A lakáshitelek folyósítása ugyancsak bővült 2016-ban. A folyósított új lakáshitelek száma több mint tizedével, összege negyedével emelkedett 2015-höz viszonyítva. A hiteleket elsősorban használt lakások vásárlására fordították, de az újlakás-vásárláshoz folyósított hitelek terén is jelentős volt a bővülés.

2016 végén a 2912 milliárd forintot kitevő teljes lakáshitel-állomány a GDP 8,3%-át tette ki, ami kismértékű csökkenést jelent a megelőző évhez képest.

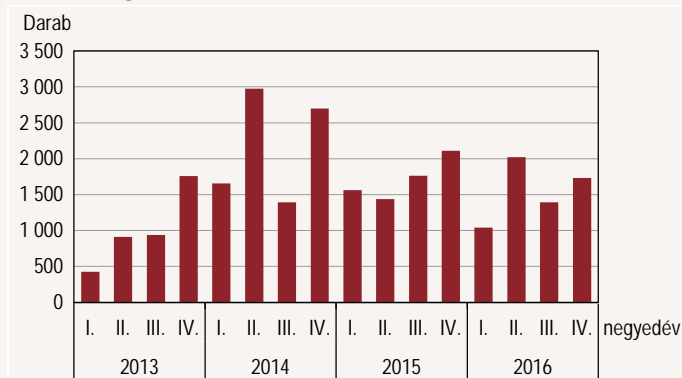
2016-ban összesen közel 21 ezer igénylőnek folyósították a családi otthonteremtési kedvezményt (CSOK)¹, mintegy 47,4 milliárd forint összegben.

A lakáshitelezést érintő egyes intézkedések

A lakáshitelezés újbóli beindulását lehetővé tevő intézkedések egyike a nem teljesítő hitelek felszámolása. Ennek egyik elemét képezte a Nemzeti Eszközkezelő létrehozása. A Magyar Nemzeti Bank adatai szerint 2013 és 2016 között a Nemzeti Eszközkezelő 25 812 fedezeti lakóingatlan² vett meg, ezen belül 2016-ban 6184-et.

1. ábra

A Nemzeti Eszközkezelő által megvásárolt fedezeti lakóingatlanok száma



Forrás: Magyar Nemzeti Bank.

¹ 2015. július 1-től igényelhető a családi otthonteremtési kedvezmény (CSOK). A vissza nem térítendő támogatást új, valamint használt lakás vásárlására, új lakás építéséhez és meglévő lakás bővítéséhez lehet felhasználni.

² 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 lakáshitelezési piac alakulása szempontjából kiemelt jelentőségű a 2016 elején elindított otthonteremtési program, amelynek legfontosabb elemei a bővített CSOK, a lakásépítési áfa csökkentése, az áfa-visszaigénylés lehetősége és az államilag támogatott hitel. Az intézkedések hatására számottevő lakáspiaci élénkülés kezdődött, amely egyelőre az emelkedő használtlakás-eladásokban érhető tetten, de az építési engedélyek és egyszerű bejelentések megugró száma már jelzi a lakásépítés várható bővülését is.

2016 I. félévében a hitelintézetek által folyósított **családi otthonteremtési támogatások** száma 7660, összege több mint 14,3 milliárd forint volt, ehhez képest 2016 II. félévében számuk 71%-kal (13 091-re), összegük több mint kétszeresére (33,1 milliárd forintra) nőtt. 2016-ban összesen közel 21 ezer igénylőnek folyósítottak CSOK-ot, mintegy 47,4 milliárd forint összegben. A támogatásokat elsősorban használt, másodsorban új lakásokra vették igénybe (az esetek 68, illetve 29%-ában). A folyósított összegek megoszlását tekintve azonban az arány már eltolódik a nagyobb értékű újlakás-támogatások felé: a teljes összeg 44%-át fordították használt, 55%-át pedig új lakásra. Az egy folyósításra jutó átlagos összeg használt lakás vásárlása esetén 1,5, míg új lakás építésekor 3,8, új lakás vásárlásakor pedig 5,9 millió forint volt. A lakásbővítésre igénybe vett támogatások számának előfordulása csekély (3,0%), átlagos összegük 1,1 millió forint.

A CSOK összegének folyósítása háromnegyed részben a bankokon keresztül történt, a jelzáloghitel-intézeteknél közel kétharmad, a takaré- és hitelszövetkezeteknél 7% jelent meg.

Lakáshitel-állomány

2016 végén a lakáshitel-állomány 2912 milliárd forint volt, ez 2,8%-os mérséklődést jelent a 2015. december 31-én megfigyelthez képest. Ezzel a lakáshitel-állomány GDP-hez viszonyított aránya 8,8%-ról 8,3%-ra csökkent. 2014 végén még a lakáshitel-állomány 52%-át a devizaalapú lakáshitelek tették ki, ez az arány a devizahitelek forinthitelre váltása után 2015 decemberére 0,2%-ra – 6,8 milliárd forintra – esett vissza. Ezt követően 2016 végéig a devizahitelek összege valamelyest tovább mérséklődött (6,1 milliárd forint).

2011 óta évről évre kisebb lett a teljes hitelállomány összege. A 2015-ben bekövetkezett közel 10%-os (327 milliárd forint) visszaesést 2016 végéig már csak enyhébb, 2,8%-os csökkenés követte. A teljes hitelállományon belül az államilag támogatott (24%) és támogatás nélküli hitelek (76%) arányában eközben 1 százalékpontos eltolódás történt a támogatás nélküli hitelek javára.

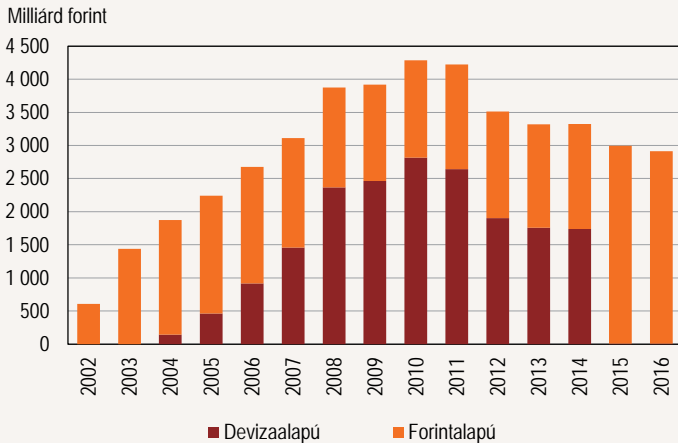
A teljes hitelállomány összegének 59%-a a bankoknál, 28%-a a jelzáloghitel-intézeteknél koncentrált, a lakás-takarékpénztáraknál több mint 9, a takaré- és hitelszövetkezeteknél 3%-a volt 2016 végén. 2016 folyamán a bankok részesedése 3,2 százalékponttal csökkent, míg a lakás-takarékpénztáraké 2,1 százalékponttal nőtt.

A problémamentes hitelek aránya a válság kezdete óta általában 80% alatt maradt. A 2015-ben kezdődött kedvező fordulat 2016-ban folytatódott, a problémamentes hitelek aránya 86, illetve 88%-ra emelkedett.

A külön figyelendő és az átlag alatti minősítésű hitelek részesedése együttesen 0,8 százalékponttal 5,3%-ra csökkent. A kétes vagy rossz minősítésű hitelek együtt 6,2%-ot tettek ki, ezen hitelek aránya szintén csökkent (2 százalékponttal). 2016 decemberére 27 ezer hiteladós törlesztési késedelme volt 31–60 nap közötti, 48 ezer adósé pedig a 61 napot is meghaladta.

A lakáscélú hitelek állományának alakulása

2. ábra



A lakáscélú hitelek állománya, 2016. december 31.

1. tábla

(milliárd forint)

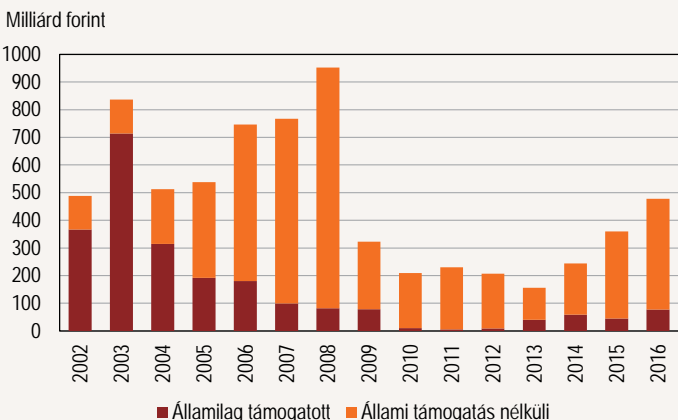
Hitelintézet	Összesen	Ebből: devizaalapú
Bank	1 729	5
Jelzáloghitel-intézet	808	1
Takarékszövetkezet	92	0
Lakás-takarékpénztár	283	–
Összesen	2 912	6

Lakáshitel-engedélyezés

2016 első hat hónapjában 40 ezer lakáshitelt engedélyeztek 217 milliárd forint értékben, míg a második félévben ennél 2 ezerrel (5,4%-kal) és 43 milliárd forinttal (20%-kal) többet. 2016-ban az engedélyezett hitelek száma közel egyötöddel, összege egyharmaddal nőtt a megelőző évhez képest. Nemcsak az engedélyezett hitelek száma és összege emelkedett, hanem az egy engedélyezésre jutó átlaghitel összege is, ami 2016-ban 600 ezer forinttal magasabb, 5,9 millió forint lett.

3. ábra

Az engedélyezett lakáscélú hitelek összegének alakulása



Engedélyezett lakáscélú hitelek, 2016

2. tábla

Lakáshitel	Száma, darab	Összege, milliárd forint
Államilag támogatott	12 491	76
Állami támogatás nélküli	68 693	401
Összesen	81 184	477

2016-ban az engedélyezett lakáscélú hitelek számának 15, összegének 16%-a volt államilag támogatott, míg a megelőző évben 12, illetve 13% volt az arány. 2015-höz képest az államilag támogatott hitelek száma másfélszeresére, összege 70%-kal nőtt, ezalatt a támogatás nélküli hitelek száma is több mint 8 ezerrel (14%-kal), összege 86 milliárd forinttal (27%-kal) emelkedett. A 2010-ben felfüggesztett devizahitelezést 2012 első felétől – meghatározott feltételekkel – újból engedélyezték, viszont 2016-ban a hitelintézetek nem jelentettek engedélyezett devizaalapú lakáshitelt.

2016 II. félévében a lakáshitelezésben a jelzálog-intézetek, valamint a takaré- és hitelszövetkezetek részesedése nőtt, a lakás-takarékpénztáraké csökkent, a bankoké nem változott az egy évvel korábbihoz képest. Az év második felében az engedélyezett lakáscélú hitelek összegének több mint 28%-a összpontosult a jelzálogintézeteknél, szemben a 2015. II. félévi 26%-kal. A takaré- és hitelszövetkezetek részesedése ez idő alatt 3,8-ről 4,7%-ra nőtt, a lakás-takarékpénztáraké közel 3 százalékponttal az ötödére csökkent.

Lakáshitel-folyósítás

2016 folyamán több mint 85 ezer lakáshitelt folyósítottak, 456 milliárd forint értékben. Az előző évhez képest a hitelek száma közel 10 ezerrel (13%-kal), összege 94 milliárd forinttal (26%-kal) nőtt.

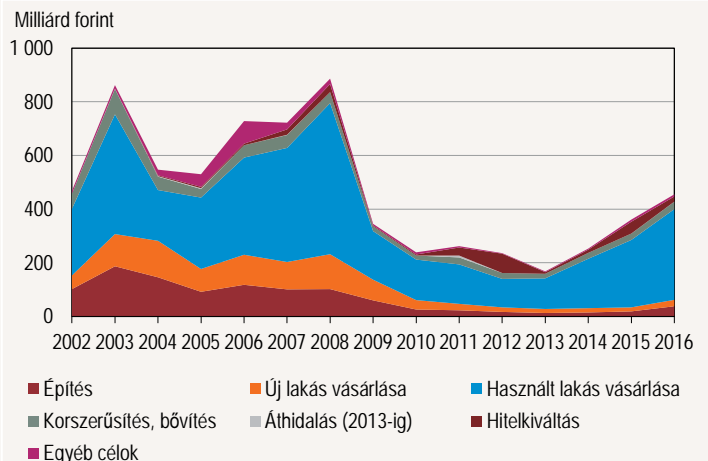
A lakáshitelezésben továbbra is a használt lakások vásárlása dominált, három folyósított lakáshitelből kettő ezt a célt szolgálta. 2016-ban a használtlakás-vásárláshoz folyósított hitelek összege 338 milliárd forintra bővült, ami 35%-kal több, mint egy évvel korábban.

2015-höz képest az építéshez nyújtott hitelek száma több mint négyötödével, összegük a duplájára, az átlagos hitelösszeg 300 ezer forinttal 4,7 millió forintra nőtt. Az újlakás-vásárláshoz nyújtott hitelek száma 39%-kal, összegük közel kétharmaddal emelkedett, miközben az egy új lakás vásárlására folyósított hitel összege átlagosan 5,8-ről 6,8 millió forintra nőtt.

A korszerűsítési, bővítési hitelek száma 2016-ban 11 ezerről 12 ezerre (7%-kal), összegük több mint 4,5 milliárd forinttal (19%-kal) nőtt az egy évvel korábbihoz képest, és az átlagos hitel értéke 2,2-ről 2,4 millió forintra emelkedett. A hitelcél jellegéből adódóan az egy folyósításra jutó átlagos összeg kevesebb mint fele a teljes állomány 5,4 millió forintos átlagának.

4. ábra

A folyósított lakáscélú hitelek összege célok szerint



Folyósított lakáscélú hitelek célok szerint, 2016

3. tábla

Cél	Száma, darab	Összege, milliárd forint
Építés	8 109	38
Új lakás vásárlása	3 551	24
Használt lakás vásárlása	55 305	338
Korszerűsítés, bővítés	11 720	29
Hitelkiváltás	3 768	19
Egyéb célok	2 634	8
Összesen	85 087	456

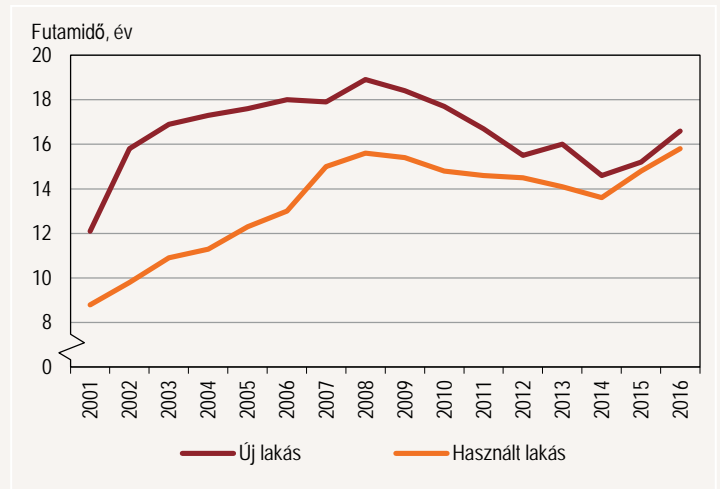
Az említett főbb hitelcélok mellett a hitelkiváltások száma 42%-kal, összege 57%-kal csökkent az előző év azonos időszakához képest, ugyanakkor átlagos összegük szintén jelentősen visszaesett. A 2015. évi 6,9 millió forinthez képest 2016-ban átlagosan 5 millió forint jutott egy e célból hitelt felvevő ügyfélre.

A 2015-ben folyósított lakáscélú hitelek átlagos futamideje 13,9 év volt, ez 2016 végére fél évvel emelkedett. Az új lakások vásárlásához kapcsolódó hitelek futamideje a leghosszabb, elérte a 16,6 évet, ezt a lakásépítési hitelek követik közel 16,4 évvel, de a futamidő a használt lakások hiteleinél is meghaladta a 15 évet.

2001 és 2015 között az új és a használt lakások hiteleinek futamideje közötti különbség tendenciájában csökkent, 2016-ban az eltérés kis mértékben nőtt, de nem érte el az egy évet.

5. ábra

A lakáscélú hitelek átlagos futamideje



További adatok, információk (linkek):

[Táblázatok](#)

[Táblák \(stadat\)](#)

[Módszertan](#)

Elérhetőségek:

kommunikacio@ksh.hu

[Lépjön velünk kapcsolatba!](#)

Telefon: (+36-1) 345-6789

www.ksh.hu