

Lakossági lakáshitelezés, 2017. I. félév

Tartalom

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

Bevezetés

2017 első hat hónapjában nőtt az engedélyezett hitelek száma és összege az előző év azonos időszakához képest. Az emelkedés a támogatott és a piaci lakáshitelek körében egyaránt megfigyelhető volt. Az év első felében engedélyezett lakáshitelek 291 milliárd forintot kitevő összege több mint egyharmaddal nőtt 2016 első félévéhez képest.

A lakáshitelek folyósítása ugyancsak bővült 2017 első felében. A folyósított új lakáshitelek száma hatodával, összege több mint negyedével emelkedett 2016 azonos időszakához képest. A hiteleket elsősorban használt lakások vásárlására fordították, de az építéshez és az újlakás-vásárláshoz folyósított hitelek piacán is jelentős volt a bővülés.

2017 június végén a 2917 milliárd forintot kitevő teljes lakáshitel-állomány a GDP 8,3%-át tette ki, ami kismértékű emelkedést mutat a megelőző évhez képest.

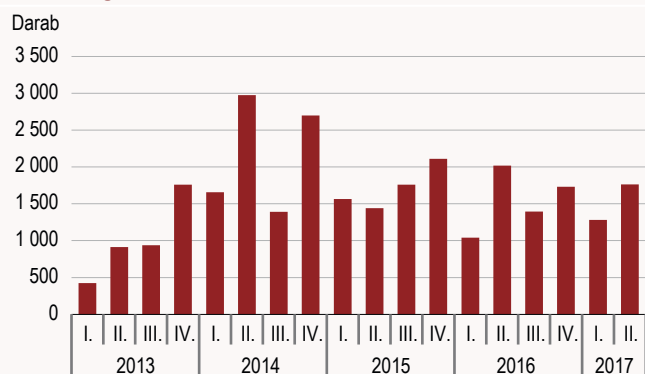
2017 I. félévében összesen közel 13 ezer igénylőnek folyósították a családi otthonteremtési kedvezményt (CSOK)¹, mintegy 27,6 milliárd forint értékben.

A lakáshitelezést érintő egyes intézkedések

A Nemzeti Eszközkezelő létrehozása a nem teljesítő hitelek felszámolása révén hozzájárult a lakáshitelezés újbóli beindulásához. A Magyar Nemzeti Bank adatai szerint 2017 első hat hónapjában a Nemzeti Eszközkezelő 3044 fedezeti lakóingatlan² vásárolt meg.

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, amelyet az építési engedélyek és egyszerű bejelentések gyors emelkedése mellett az év első felében már a felépített lakások számának 46%-os bővülése is jelzett.

2016 I. félévében a hitelintézetek által folyósított **családi otthonteremtési támogatások** száma 7664, összege több mint 14,3 milliárd forint volt, ehhez képest 2017 I. félévében számuk kétharmaddal (12 760-ra), összegük közel kétszeresére (27,6 milliárd forintra) nőtt. A támogatásokat elsősorban használt, másodsorban új lakásokra vették igénybe (az esetek 57, illetve 40%-ában). A folyósított összegek megoszlását tekintve azonban az arány már eltolódik a nagyobb értékű újlakás-támogatások felé: a teljes összeg 37%-át fordították használt, 62%-át pedig új lakásra. Az egy folyósításra jutó átlagos összeg használt lakás vásárlása esetén 1,4, míg új lakás építésékor 2,4, új lakás vásárlásakor pedig 5,5 millió forint volt. A lakásbővítésre igénybe vett támogatások számának előfordulása csekély (2,3%), átlagos összegük 1,4 millió forint.

A CSOK folyósítását háromnegyed részben a bankok intézték, a jelzáloghitel-intézeteken keresztül közel egytized, a takaré- és hitelszövetkezeteken át pedig 17% jutott el az igénylőkhöz.

Lakáshitel-állomány

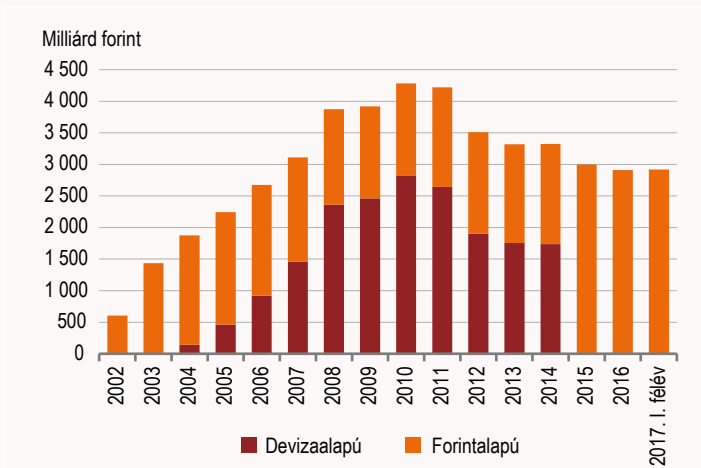
2017 I. félév végén a lakáshitel-állomány 2917 milliárd forint volt, ez kismértékű, 5 milliárd forintot kitevő emelkedés a 2016. december 31-én megfigyelthez képest. Ez a csekély mértékű változás nem befolyásolta a lakáshitel-állomány GDP-hez viszonyított arányát, ami az előző év végéhez hasonlóan 8,3%-on maradt. 2014 végén még a lakáshitel-állomány 52%-át a devizaalapú lakáshitelek tették ki, ez az arány a devizahitelek forinthatlra váltása után 2015 decemberére 0,2%-ra – 6,8 milliárd forintra – esett vissza. Ezt követően 2016 végéig a devizahitelek összege valamelyest mérséklődött (6,1 milliárd forint), majd 2017 közepére 4,7 milliárd forintra csökkent.

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, majd 2017 június végére már nem történt jelentős változás. Eközben a teljes hitelállományon belül az államilag támogatott (23%) és támogatás nélküli hitelek (77%) arányában 1 százalékpontos eltolódás történt az utóbbiak javára.

A teljes hitelállomány 58%-a a bankoknál koncentráldott, 28%-a volt jelzáloghitel-intézeteknél és 10% a lakás-takarékpénztáraknál. A takaré- és hitelszövetkezetek által nyújtott hitelek a teljes állomány mindössze 3%-át tették ki 2017 közepén. Ezek az arányok nem jeleznek számottevő elmozdulást 2016 végéhez képest – a bankoknál 1 százalékpontos csökkenés, míg a lakás-takarékpénztáraknál 1 százalékpontos növekedés történt.

A lakáscélú hitelek állományának alakulása

2. ábra



A lakáscélú hitelek állománya, 2017. június 30.

1. tábla

(milliárd forint)

Hitelintézet	Összesen	Ebből: devizaalapú
Bank	1 693	4
Jelzáloghitel-intézet	814	1
Takarékszövetkezet	94	0
Lakás-takarékpénztár	315	–
Összesen	2 916	5

A problémamentes hitelek számának aránya a válság kezdete óta általában 80% alatt maradt. A mutató 2015 óta folyamatosan javult: 2016-ban 86%-ról 89%-ra emelkedett, majd 2017 júniusára elérte a 92%-ot. A külön figyelendő és az átlag alatti minősítésű hitelek részesedése együttesen közel 2 százalékponttal 3,4%-ra csökkent. A kétes vagy rossz minősítésű hitelek együtt 4,5%-ot tettek ki, e hitelek aránya szintén közel 2 százalékponttal csökkent. 2017 június végén 19 ezer hiteladós törlesztési késedelme volt 31–60 nap közötti, 32 ezer adósé pedig a 61 napot is meghaladta.

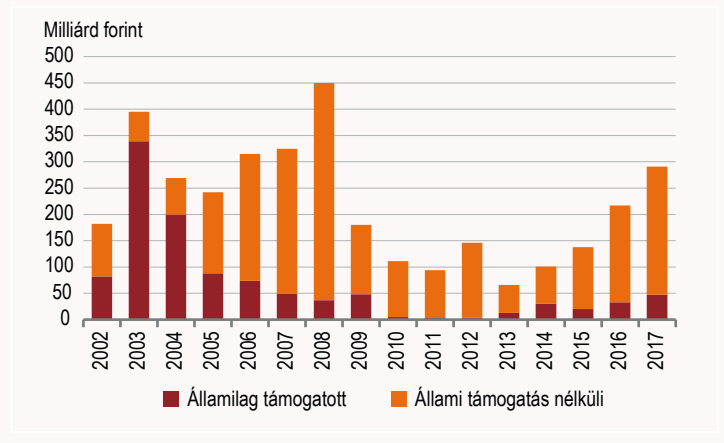
Lakáshitel-engedélyezés

2017 I. félévében 45 ezer lakáshitelt engedélyeztek 291 milliárd forint értékben. 2016 azonos időszakához képest az engedélyezett hitelek száma 14, összege 34%-kal nőtt. Nemcsak az engedélyezett hitelek száma és összege emelkedett, hanem az egy engedélyezésre jutó átlaghitel összege is, ami 2017 közepére 1 millió forinttal magasabb, 6,5 millió forint lett.

2017 első hat hónapjában az engedélyezett lakáscélú hitelek számát tekintve 14, összegének 16%-a volt államilag támogatott, ami nem jelent lényeges elmozdulást a megelőző év 15% körüli adatához képest. 2016 első féléve óta az államilag támogatott hitelek száma tizedével, összege kétötödével nőtt, ezalatt a támogatás nélküli hitelek száma is közel 5 ezerrel (14%-kal), összege 61 milliárd forinttal (33%-kal) emelkedett. 2017 első félévében a hitelintézetek nem jelentettek engedélyezett devizaalapú lakáshitelt.

Az engedélyezett lakáscélú hitelek összegének alakulása, I. félév

3. ábra



Engedélyezett lakáscélú hitelek, 2017. I. félév

2. tábla

Lakáshitel	Száma, darab	Összege, milliárd forint
Államilag támogatott	6 416	47
Állami támogatás nélküli	38 480	244
Összesen	44 896	291

2017 I. félévében a lakáshitelezésben a bankok, valamint a jelzálog-intézetek részesedése nőtt, a lakás-takarékpénztáraké csökkent, a takaré- és hitelszövetkezeteké kismértékben emelkedett az egy évvel korábbihoz képest. Az év első felében az engedélyezett lakáscélú hitelek összegének 47%-a összpontosult a bankoknál, szemben a 2016. I. félévi 44%-kal. A jelzálogintézetek részesedése ez idő alatt 27-ről 28%-ra emelkedett, a lakás-takarékpénztáraké 4 százalékponttal, az ötödére csökkent.

Lakáshitel-folyósítás

2017 első hat hónapjában közel 47 ezer lakáshitelt folyósítottak, 264 milliárd forint értékben. 2016 I. félévéhez képest a hitelek száma közel 7 ezerrel (17%-kal), összege több mint 54 milliárd forinttal (26%-kal) nőtt.

A lakáshitelezésben továbbra is a használt lakások vásárlása dominált, három folyósított lakáshitelből kettő ezt a célt szolgálta. 2017 I. félévében a használtlakás-vásárláshoz folyósított hitelek összege 195 milliárd forintra bővült, ami 23%-kal több, mint egy évvel korábban.

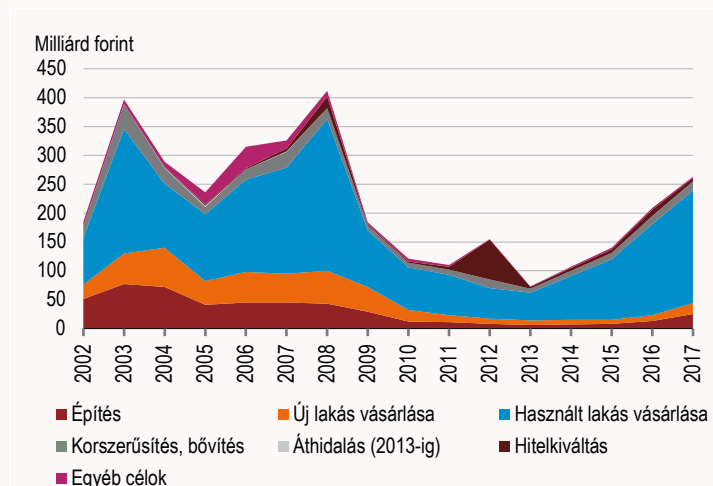
2016 I. félévéhez képest az építéshez nyújtott hitelek száma több mint kétszeresére, összegük szintén közel a duplájára nőtt. Az átlagos hitelösszeg 700 ezer forinttal, 4,4 millió forintra csökkent. Az újlakás-vásárláshoz nyújtott hitelek száma közel kétharmaddal emelkedett, összegük majdnem megkétszereződött, miközben az egy új lakás vásárlására folyósított hitel összege átlagosan 6,3-ról 7,7 millió forintra nőtt.

A korszerűsítési, bővítési hitelek száma 2017 első felében 477-el (8%-kal), összegük közel 1,9 milliárd forinttal (13%-kal) nőtt az egy évvel korábbihoz képest, és az átlagos hitel értéke 2,4-ről 2,5 millió forintra emelkedett. A hitelcél jellegéből adódóan az egy folyósításra jutó átlagos összeg kevesebb mint fele egy átlagos lakáshitelnek, ami 5,6 millió forintot tesz ki.

Az említett főbb hitelcélok mellett a hitelkiváltások száma 35%-kal, összege 45%-kal csökkent az előző év azonos időszakához képest, ugyanakkor átlagos összegük szintén visszaesett. A 2016. I. félévi 4,8 millió forinthoz képest 2017 első felében átlagosan 4,1 millió forint jutott egy ügyfélre.

4. ábra

A folyósított lakáscélú hitelek összege célok szerint, I. félév (folyó áron)



A 2016 első felében a folyósított lakáscélú hitelek átlagos futamideje 14,3 év volt, ez 2017 közepére 15,1 évre emelkedett. A lakásépítési hitelek futamideje a leghosszabb, elérte a 17,8 évet, ezt az új lakások vásárlásához kapcsolódó hitelek követik közel 17,5 évvel, de a futamidő a használt lakások hiteleinél is meghaladta a 15 évet.

2001 és 2016 I. féléve között az új és a használt lakások hiteleinek futamideje közötti különbség 2014-ig 0,7 évre csökkent, majd 2017 első felév végére az eltérés közel két évre emelkedett.

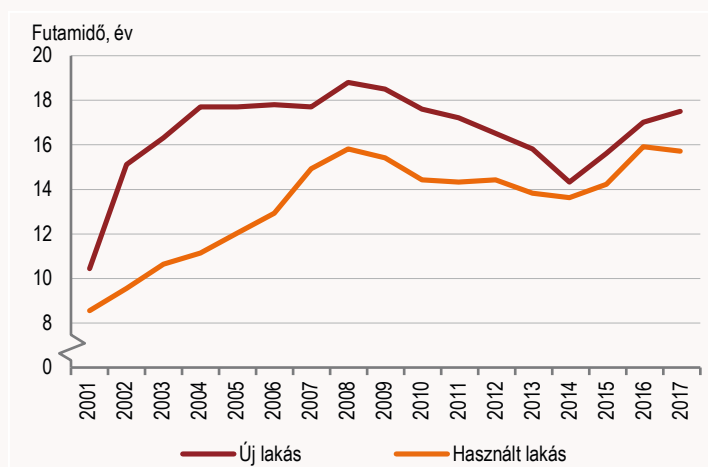
3. tábla

Folyósított lakáscélú hitelek célok szerint, 2017. I. félév

Cél	Száma, darab	Összege, milliárd forint
Építés	5 751	25
Új lakás vásárlása	2 464	19
Használt lakás vásárlása	30 403	195
Korszerűsítés, bővítés	6 387	16
Hitelkiváltás	1 421	6
Egyéb célok	536	2
Összesen	46 962	264

5. ábra

A lakáscélú hitelek átlagos futamideje, I. félév



További adatok, információk (linkek):

[Táblázatok](#)

[Táblák \(stadat\)](#)

[Módszertan](#)

Elérhetőségek:

kommunikacio@ksh.hu

[Lépjen velünk kapcsolatba!](#)

Telefon: (+36-1) 345-6789

www.ksh.hu