

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.

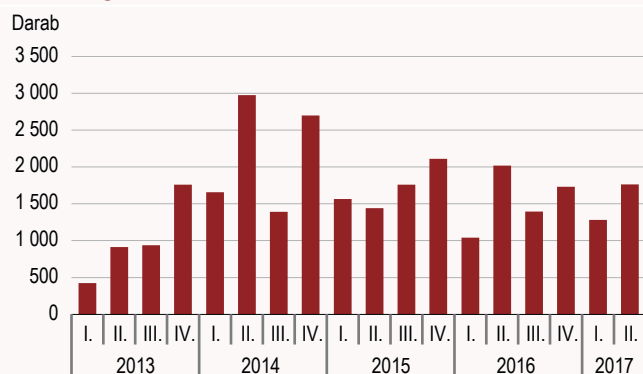
2017 I. félévében összesen közel 13 ezer igénylőnek folyósították a családi otthonteremtési kedvezményt (CSOK)¹, mintegy 27,6 milliárd forint értékben.

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

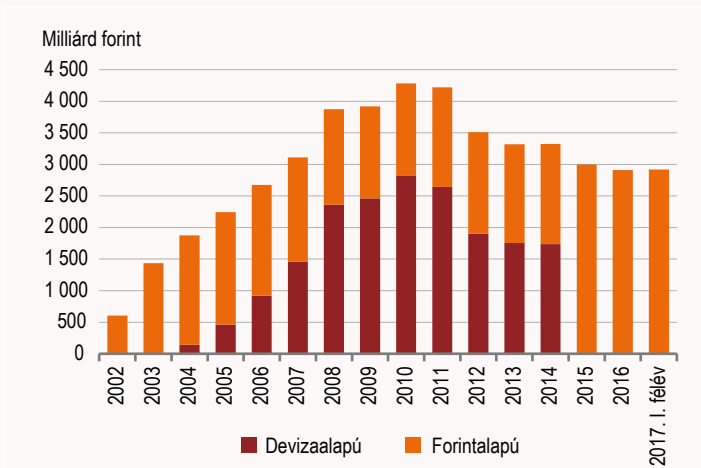
2017 I. félév végén a lakáshitel-állomány 2917 milliárd forint volt, ez kismértékű, 5 milliárd forintot kitevő emelkedés a 2016. december 31-én megfigyelhető képest. Ez a csekély mértékű változás nem befolyásolta a lakáshitel-állomány GDP-hez viszonyított arányát, ami az előző év végéhez hasonlóan 8,3%-on 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.

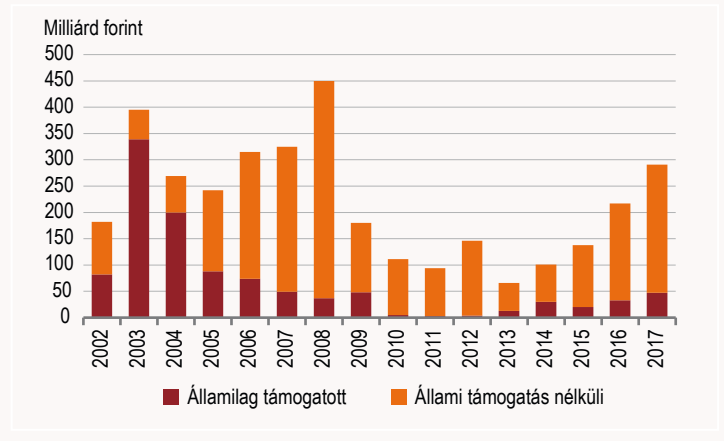
A lakáscélú hitelek állományának alakulása

2. ábra



Az engedélyezett lakáscélú hitelek összegének alakulása, I. félév

3. 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 kétötöddel 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.

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%-ról 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.

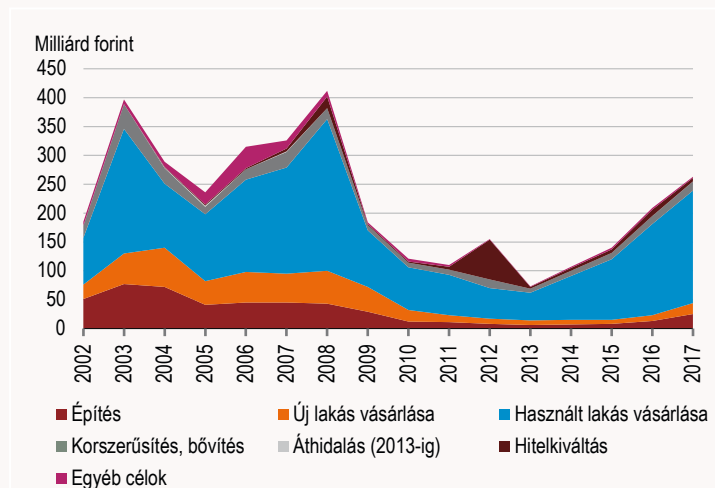
2016 I. félévéhez képest az építéshez nyújtott hitelek száma több mint kétszeresére, összegük szintén közel a duplájára nőtt. Az átlagos hitelösszeg 700 ezer forinttal, 4,4 millió forintra csökkent. Az újlakás-vásárláshoz nyújtott hitelek száma közel kétharmaddal emelkedett, összegük majdnem megkétszereződött, 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.

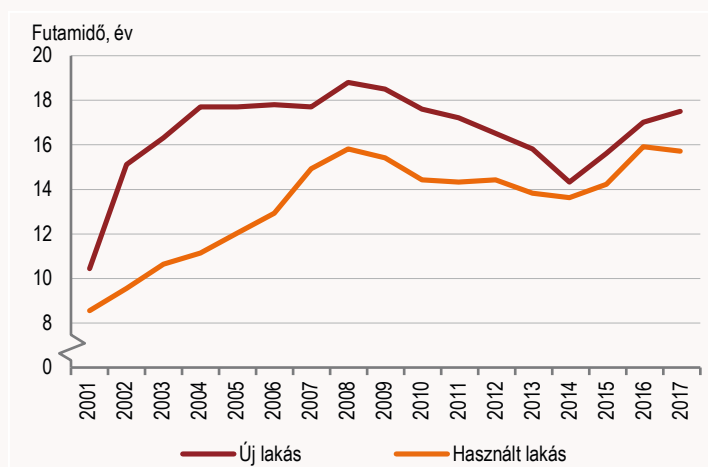
3. tábla

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