

Lakossági lakáshitelezés, 2017

Tartalom

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

Összefoglalás

2017-ben mintegy 96 ezer lakáshitelt engedélyeztek összesen 642 milliárd forint értékben. Az év folyamán engedélyezett lakáshitelek összege több mint háromszorosa a 2010–2013 közötti évekre jellemzőnek, de a 2009 előtti évek szintjétől még elmarad. 2016-hoz képest a hitelek száma 18, összege 35%-kal nőtt. Az emelkedés a támogatott és a piaci lakáshitelek körében egyaránt megfigyelhető volt.

A lakáshitelek folyósítása ugyancsak bővült 2017-ben, száma több mint ötödével, összege közel harmadával emelkedett 2016-hoz képest. A hiteleket elsősorban használt lakások vásárlására fordították, de az építéshez és az újlakás-vásárláshoz folyósított hitelek piacán is jelentős volt a bővülés.

2017 végén a 3015 milliárd forintot elérő teljes lakáshitel-állomány a GDP 7,9%-át tette ki, ami kismértékben csökkent a megelőző évhez képest.

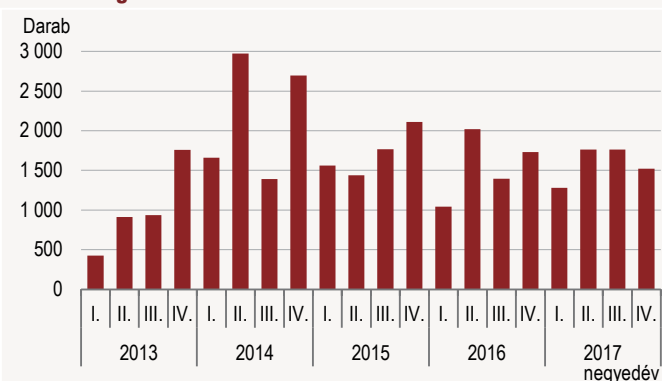
2017-ben összesen több mint 29 ezer igénylőnek folyósítottak családi otthonteremtési kedvezményt (CSOK)¹, mintegy 70 milliárd forint értékben.

A lakáshitelezést érintő egyes intézkedések

A Nemzeti Eszközkezelő létrehozása a nem teljesítő hitelek felszámolása révén hozzájárult a lakáshitelezés bővüléséhez. A Magyar Nemzeti Bank adatai szerint 2013 és 2017 között a Nemzeti Eszközkezelő 32 146 fedezeti lakóingatlan² vásárolt meg, ezen belül 2017-ben 6328-at. Ez 2,3%-kal több, mint egy évvel korábban.

1. ábra

A Nemzeti Eszközkezelő által megvásárolt fedezeti lakóingatlanok száma



Forrás: Magyar Nemzeti Bank.

¹ 2015. július 1-től igényelhető a családi otthonteremtési kedvezmény. 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 elemeit a bővített CSOK, a lakásépítési áfa csökkentése, az áfa-visszaigénylés lehetősége és az államilag támogatott hitel jelentik. Az intézkedések hatására számottevően élénkült a lakáspiac, amit az építési engedélyek és egyszerű bejelentések gyors emelkedése mellett 2017-ben már a felépített lakások számának 44%-os bővülése is jelzett.

2016-ban a hitelintézetek által folyósított **családi otthonteremtési támogatások** száma 20 755, összege 47,4 milliárd forint volt, ehhez képest 2017 végére számuk kétötödével (29 104-re), összegük 48%-kal (70,1 milliárd forintra) nőtt. A támogatásokat elsősorban használt, másodsorban új lakásokra vették igénybe (az esetek 58, illetve 40%-ában). A folyósított összegek megoszlását tekintve az arány eltolódik a nagyobb értékű újlakás-támogatások felé: a teljes összeg 35%-át fordították használt, 65%-át pedig új lakásra. Az egy folyósításra jutó átlagos összeg használt lakás vásárlása esetén 1,4, új lakás építésre 3,0, új lakás vásárláskor pedig 6,2 millió forint volt. A lakásbővítésre igénybe vett támogatások számának előfordulása csekély (1,9%), átlagos összegük 1,1 millió forint.

A CSOK összegét közel négyötöd részben bankok folyósították, jelzáloghitel-intézeteken keresztül közel 8, takaré- és hitelszövetkezeteken át pedig 14% jutott el az igénylőkhöz.

Lakáshitel-állomány

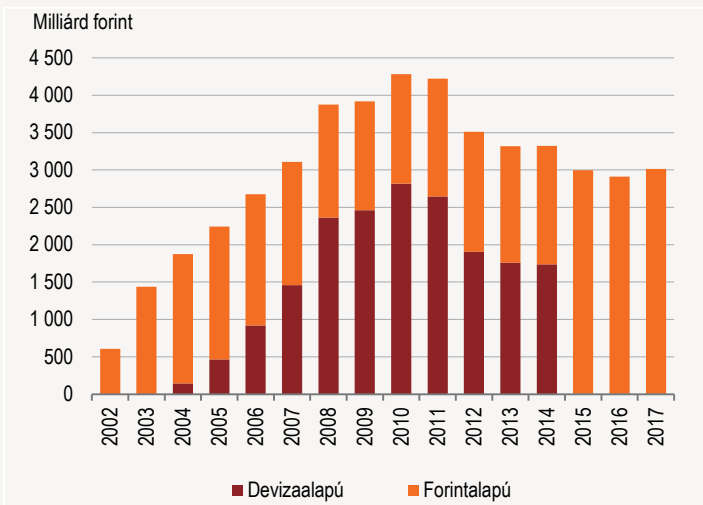
2017 végén a lakáshitel-állomány 3015 milliárd forint volt, ez 3,5%-os (102 milliárd forint) emelkedés a 2016. december 31-én megfigyelt-hez képest. Ugyanakkor a lakáshitel-állomány GDP-hez viszonyított aránya az előző év végi 8,3%-ról 7,9%-ra csökkent. 2014 végén a lakáshitel-állomány 52%-át még a devizaalapú lakáshitelek tették ki, ez az arány a devizahitelek forinthitelre váltása után 2015 decemberére 0,2%-ra – 6,8 milliárd forintra – esett vissza, és ez az érték azóta tovább csökkent, 2017 végére 4,3 milliárd forintot tett ki.

2010 és 2016 között 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, míg 2017 végére ez a tendencia megfordult. Eközben a teljes hitelállományon belül az államilag támogatott (21%) és támogatás nélküli hitelek (79%) arányában 3 százalékpontos eltolódás történt az utóbbiak javára.

A teljes hitelállomány 57%-a a bankoknál koncentrált, 28%-a volt jelzáloghitel-intézeteknél és 12%-a lakás-takarékpénztáraknál. A takaré- és hitelszövetkezetek által nyújtott hitelek a teljes állomány mindössze 3,4%-át tették ki 2017 végén. Ezek az arányok nem jeleznek számottevő elmozdulást a 2016. év végihez képest – a bankoknál 2 százalékpontos csökkenés, míg a lakás-takarékpénztáraknál 2 százalékpontos növekedés történt.

A lakáscélú hitelek állományának alakulása

2. ábra



A lakáscélú hitelek állománya, 2017. december 31.

1. tábla

Hitelintézet	(milliárd forint)	
	Összesen	Ebből: devizaalapú
Bank	1 723	3,8
Jelzáloghitel-intézet	838	0,6
Takarékszövetkezet	101	–
Lakás-takarékpénztár	352	–
Összesen	3 015	4,3

A problémamentes hitelek aránya 2011 és 2014 között általában 80% alatt maradt. A mutató 2015 óta folyamatosan javult, 2016-ban 86%-ról 89%-ra emelkedett, 2017-re elérte a 93%-ot. A külön figyelendő és az átlag alatti minősítésű hitelek részesedése együttesen több mint 2 százalékponttal 2,9%-ra csökkent. A kétes vagy rossz minősítésű hitelek együtt 4,0%-ot tettek ki, e hitelek aránya szintén több mint 2 százalékponttal csökkent. 2017 decemberére 16 ezer hiteladós törlesztési késedelme volt 31–60 nap közötti, 29 ezer adósé pedig 61 nap fölötti.

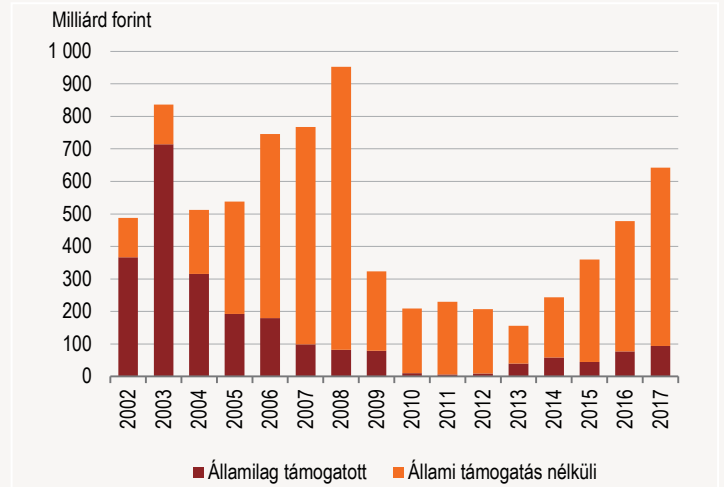
Lakáshitel-engedélyezés

2017 első hat hónapjában 45 ezer lakáshitelt engedélyeztek 291 milliárd forint értékben, míg a második félévben ennél közel 6 ezerrel (13%-kal) és 60 milliárd forinttal (21%-kal) többet. 2017-ben az engedélyezett hitelek száma 18, összege 35%-kal nőtt a megelőző évhez képest. Az egy engedélyezésre jutó átlaghitel összege 6,7 millió forintot ért el, 800 ezer forinttal többet, mint 2016-ban.

2017-ben az engedélyezett lakáscélú hitelek számának 14, összegének 15%-a volt államilag támogatott, ami nem jelent lényeges elmozdulást a megelőző évhez képest, amikor arányuk 15, illetve 16% volt. 2016-hoz képest az államilag támogatott hitelek száma 7,3%-kal, összege 23%-kal nőtt, ezalatt a támogatás nélküli hitelek száma 14 ezerrel (20%-kal), összege 147 milliárd forinttal (37%-kal) emelkedett. A hitelintézetek jelentése szerint 2017-ben sem volt számottevő a devizaalapú lakáshitelek engedélyezése.

Az engedélyezett lakáscélú hitelek összegének alakulása

3. ábra



Engedélyezett lakáscélú hitelek, 2017

2. tábla

Lakáshitel	Száma, darab	Összege, milliárd forint
Államilag támogatott	13 401	94
Állami támogatás nélkül	82 206	548
Összesen	95 607	642

2017 II. félévében a lakáshitelezésben a bankok részesedése nőtt, a jelzálog-intézeteké, a lakás-takarékpénztáraké, valamint a takaré- és hitelszövetkezeteké kismértékben csökkent az egy évvel korábbihoz képest. Az év második felében az engedélyezett lakáscélú hitelek összegének 52%-a összpontosult a bankoknál, szemben a 2016. II. félévi 48%-kal. A jelzálog-intézetek részesedése ez idő alatt 28-ról 26%-ra, a lakás-takarékpénztáraké másfél százalékponttal csökkent.

Lakáshitel-folyósítás

2017 folyamán közel 105 ezer lakáshitelt folyósítottak, 605 milliárd forint értékben. Az előző évhez képest a hitelek száma 19 ezerrel (23%-kal), összege 149 milliárd forinttal (33%-kal) nőtt.

A lakáshitelezésben továbbra is a használt lakások vásárlása dominált, három folyósított lakáshitelből kettő ezt a célt szolgálta. 2017-ben a használtlakás-vásárláshoz folyósított hitelek összege 443 milliárd forintra bővült, ami 31%-kal több, mint egy évvel korábban.

2016-hoz képest az építéshez nyújtott hitelek száma 72%-kal, összegük 58%-kal nőtt. Az átlagos hitelösszeg 400 ezer forinttal 4,3 millió forintra csökkent. Az újlakás-vásárláshoz nyújtott hitelek száma 62%-kal, összegük négyötödével emelkedett, miközben az egy új lakás vásárlására folyósított hitel összege átlagosan 6,8-ról 7,6 millió forintra nőtt.

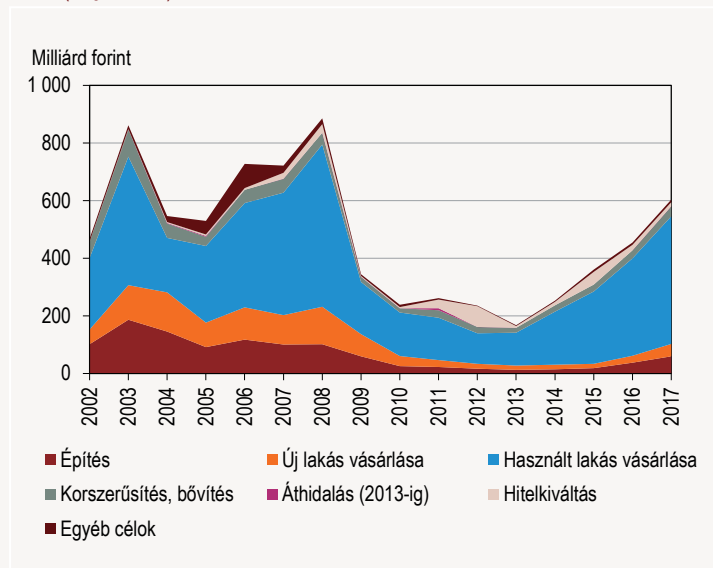
A korszerűsítési, bővítési hitelek száma 2017-ben 1758-al (15%-kal), összegük 6,4 milliárd forinttal (22%-kal) nőtt az egy évvel korábbihoz képest, és az átlagos hitel értéke 2,4-ről 2,6 millió forintra emelkedett. A hitelcél jellegéből adódóan az egy folyósításra jutó átlagos összeg kevesebb mint fele egy átlagos lakáshitelnek, ami 5,8 millió forintot tesz ki.

Az említett főbb hitelcélok mellett a hitelkiváltások száma 14%-kal, összege egynegyeddel csökkent az előző évhez képest, mialatt átlagos összegük

szintén visszaesett. A 2016. évi 5,0 millió forinthez képest 2017-ben átlagosan 4,4 millió forint jutott egy ügyfélre.

4. ábra

A folyósított lakáscélú hitelek összege célok szerint (folyó áron)



A 2016-ban folyósított lakáscélú hitelek átlagos futamideje 14,5 év volt, ez 2017 végére 14,8 évre emelkedett. A lakásépítési hitelek futamideje a leghosszabb, elérte a 17,4 évet, ezt az új lakások vásárlásához kapcsolódó hitelek követik közel 17,3 évvel, de a futamidő a használt lakások hiteleinél is meghaladta a 15 évet.

2001 és 2016 között az új és a használt lakások hiteleinek futamideje közötti különbség csökkent, majd 2017 végére az eltérés két évre emelkedett.

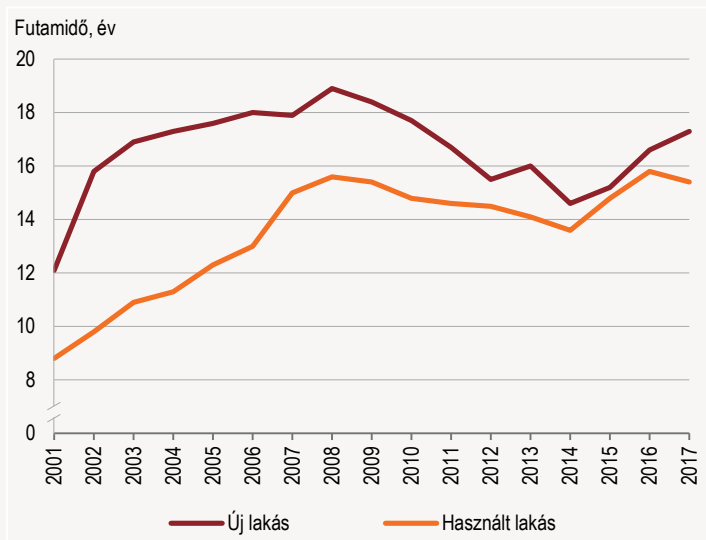
Folyósított lakáscélú hitelek célok szerint, 2017

3. tábla

Cél	Száma, darab	Összege, milliárd forint
Építés	13 958	60
Új lakás vásárlása	5 749	43
Használt lakás vásárlása	65 957	443
Korszerűsítés, bővítés	13 478	35
Hitelkiváltás	3 233	14
Egyéb célok	2 194	9
Összesen	104 569	605

A lakáscélú hitelek átlagos futamideje

5. ábra



További adatok, információk (linkek):

[Táblázatok](#)

[Táblák \(stadat\)](#)

[Módszertan](#)

Elérhetőségek:

kommunikacio@ksh.hu

[Lépjen velünk kapcsolatba!](#)

Telefon: (+36-1) 345-6789

www.ksh.hu