

## Lakossági lakáshitelezés, 2019. I. félév

- Dinamikusan bővült a piaci lakáshitelek állománya
- Ötödével nőtt az átlagos engedélyezett hitelösszeg
- A legtöbb hitelt használtlakás-vásárlásra vették fel
- A CSOK hatása elsősorban az új lakások piacán érvényesül

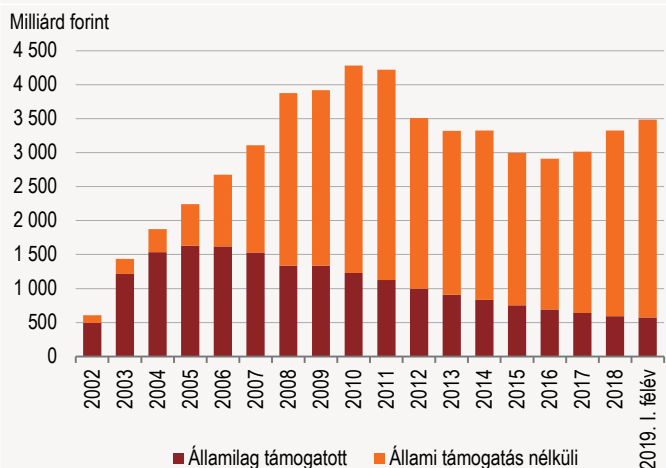
### Dinamikusan bővült a piaci lakáshitelek állománya

2019. június 30-án a lakáshitel-állomány 3488 milliárd forint volt, 4,9%-kal (164 milliárd forinttal) nagyobb a 2018. végénél, GDP-hez viszonyított aránya pedig az előző év végi 7,8%-ról 8,2%-ra nőtt. A háztartási szektor részére nyújtott hitelekben belül a lakáshitelek állománya közel 58%-ot tett ki.

A hitelállomány bővülése teljes egészében a kedvező feltételekkel elérhető piaci hiteleknek tulajdonítható. **Az államilag támogatott hitelek állománya** az előző év azonos időszakához képest 7,6%-kal csökkent, **a támogatás nélküli hiteleké viszont 16%-kal nőtt.** Ennek hatására a teljes hitelállományon belül az állami támogatás nélküli hitelek aránya egy év alatt 80%-ról 84%-ra emelkedett.

1. ábra

### A lakáscélú hitelállomány alakulása



1. tábla

### A lakáscélú hitelek állománya, 2019. június 30.

(milliárd forint)		
Hitelintézet	Összesen	Ebből: devizaalapú
Bank	1 964	3,0
Jelzáloghitel-intézet	958	0,5
Takarékszövetkezet	105	0,0
Lakás-takarékpénztár	462	-
<b>Összesen</b>	<b>3 488</b>	<b>3,5</b>

A teljes hitelállomány 56%-a bankoknál koncentráldott, 28%-a volt jelzáloghitel-intézeteknél, 13%-a pedig lakás-takarékpénztáraknál. A takaré- és hitelszövetkezetek által nyújtott hitelek a teljes állomány 3,0%-át tették ki 2019. I. félévében. Ezek az arányok nem jeleznek számottevő elmozdulást az előző év azonos időszakához képest.

**A problémamentes hitelek aránya 2015 óta folyamatosan javul, a 2016. évi 89%-ról 2018 végére 95%-ra emelkedett.**

2019. I. félévére a teljesítő hitelek aránya megközelítette a 97%-ot, a nem teljesítő kitétség 3,2%-os aránya pedig már kevesebb, mint a korábbi, 2017-ig érvényben lévő minősítési kategóriák (átlag alatti, kétes és rossz minősítések) együttes aránya (4,4%). Az átstrukturált lakáshitelek a teljesítő hitelek 1,9%-át tették ki, miközben ez az arány a nem teljesítő hitelek esetében 31% volt (utóbbi esetben csaknem minden harmadik hitel átstrukturált).

**A nem teljesítő hitelek száma 2019 közepére az előző év végi 34 ezerről 21 ezerre csökkent.**

### Ötödével nőtt az átlagos engedélyezett hitelösszeg

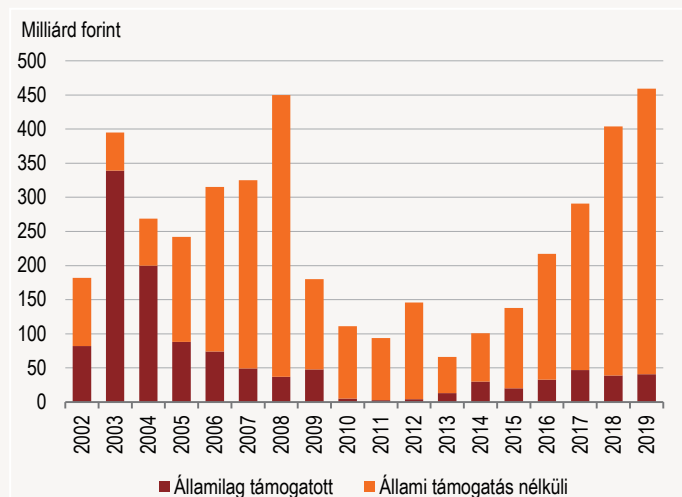
2019. I. félévében 50 ezer lakáshitelt engedélyeztek, 460 milliárd forint értékben. 2018 azonos időszakához képest az engedélyezett hitelek száma 5,3%-kal mérséklődött, ugyanakkor összegük 14%-kal emelkedett. Az egy engedélyezésre jutó átlaghitel összege 2019. június végére elérte a 9,1 millió forintot, ami 1,5 millió forinttal több, mint 2018. I. félévében.

2019 első hat hónapjában több mint negyedével **kevesebb államilag támogatott lakáskölcsönt engedélyeztek, összegük azonban emelkedett:** az átlagos hitelösszeg az egy évvel korábbi 7,1 millió forintról 10,2 millió forintra nőtt. **Hasonló folyamat játszódott le az állami támogatás nélküli hitelezésben is,** ahol a 2,8%-kal kevesebb lakáshitel átlagos összege 7,7 millió forintról 9,0 millió forintra emelkedett.

2019. I. félévében a hitelintézetek nem engedélyeztek devizaalapú lakáshitelt.

2. ábra

### Az engedélyezett lakáscélú hitelek összegének alakulása, I. félév



2. tábla

**Engedélyezett lakáscélú hitelek, 2019. I. félév**

Lakáshitel	Száma, darab	Összege, milliárd forint
Államilag támogatott	4 047	41
Állami támogatás nélkül	46 311	418
<b>Összesen</b>	<b>50 358</b>	<b>460</b>

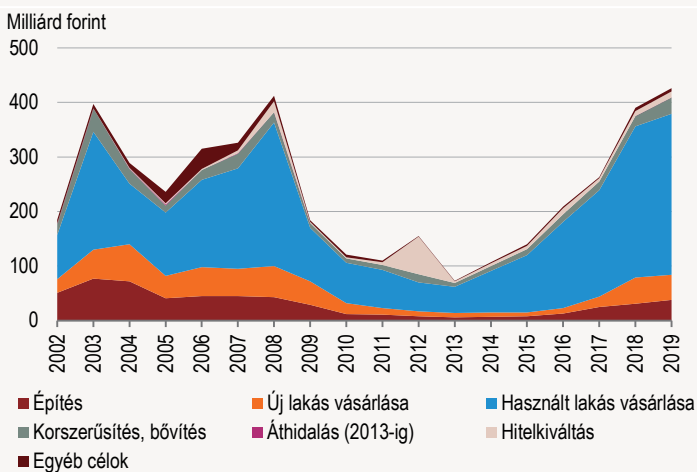
2019 I. félévében az egy évvel korábbihoz képest a lakáshitelezésben a bankok részesedése nőtt, ugyanakkor a jelzáloghitel-intézeteké, a takarékos hitelközvetítőké, valamint a lakás-takarékpénztáraké kismértékben csökkent. Az év első felében az engedélyezett lakáscélú hitelek összegének 55%-át a bankok adták, szemben a 2018. I. félévi 52%-kal. A jelzáloghitel-intézetek részesedése számottevően nem változott, a lakás-takarékpénztáraké pedig 17%-ról 14%-ra csökkent.

**A legtöbb hitelt használtlakás-vásárlásra vették fel**

2019 első hat hónapjában közel 58 ezer lakáshitelt folyósítottak, összesen 426 milliárd forint értékben. A folyósított hitelek száma 11, összege 9,2%-kal nőtt az előző év azonos időszakához képest.

- A lakáshitelezésben továbbra is a **használt lakások vásárlására fordított hitelek domináltak**, a folyósított hitelek több mint fele ezt a célt szolgálta. 2019 I. félévében a használtlakás-vásárláshoz folyósított hitelek összege 6,6%-kal, 295 milliárd forintra bővült egy év alatt. Az átlagos hitelösszeg az egy évvel korábbi 8,7 millió forintról 9,0 millió forintra emelkedett.
- Az építéshez nyújtott hitelek száma kétötödével, összegük egyötödével nőtt 2018 I. félévéhez mérten. Az átlagos hitelösszeg 700 ezer forinttal, 4,1 millió forintra csökkent. Az újlakás-vásárláshoz nyújtott hitelek száma 13%-kal bővült, összegük viszont kismértékben (3,5%-kal) csökkent. Erre a célra átlagosan az egy évvel korábbinál 1,6 millió forinttal kevesebb, 9,4 millió forintnyi hitelt folyósítottak. 2019 I. félévében az új lakások építésére és vásárlására folyósított hitelek együttes összege – az előző év azonos időszakához hasonlóan – megközelítette a használtlakás-vásárlásra felvett hitelösszeg háromtizedét.
- A korszerűsítési, bővítési hitelek száma 2019 első felében 7,4%-kal csökkent, összegük az egy évvel korábbi másfélszeresére nőtt, miközben az átlagos hitel értéke 2,8 millió forintról 4,7 millió forintra emelkedett.
- Az említett főbb hitelcél mellett a **hitelkiváltások száma több mint duplájára, összegük pedig ötödével nőtt** az előző év azonos időszakához mérten, miközben az átlagos hitelösszeg (2,8 millió forint) a felére esett vissza.

3. ábra

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

3. tábla

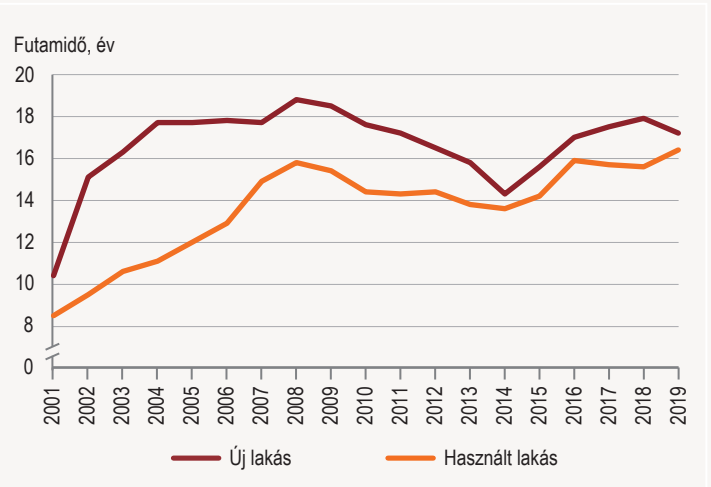
**Folyósított lakáscélú hitelek célok szerint, 2019. I. félév**

Cél	Száma, darab	Összege, milliárd forint
Építés	9 254	38
Új lakás vásárlása	4 894	46
Használt lakás vásárlása	32 608	295
Korszerűsítés, bővítés	6 411	30
Hitelkiváltás	3 885	11
Egyéb célok	730	6
<b>Összesen</b>	<b>57 782</b>	<b>426</b>

A folyósított lakáscélú hitelek átlagos futamideje egy év alatt fél évvel, 15,8 évre emelkedett. A lakásépítési hitelek futamideje volt a leghosszabb, elérte a 18,6 évet, ezt az új lakás, valamint a használt lakás vásárlásához kapcsolódó hitelek követték (átlagosan 17,2, illetve 16,4 éves futamidővel).

Az új és használt lakások hiteleinek futamideje közötti különbség a 2000-es évek első felében még jelentősebb volt, ami 2016 I. félévére számottevően csökkent. 2017–2018-ban ugyan ellentétes tendencia érvényesült, 2019 I. félévére azonban kevesebb mint 1 évre mérséklődött az eltérés a két hiteltípus futamideje között.

4. ábra

**A lakáscélú hitelek átlagos futamideje, I. félév****A CSOK hatása elsősorban az új lakások piacán érvényesül**

A lakáshitelezési piac alakulása szempontjából kiemelt jelentőségű a 2016 elején elindított otthonteremtési program, amelynek legfontosabb elemei a bővített Családi Otthonteremtési Kedvezmény (CSOK), a lakásépítési áfa csökkentése, az áfa-visszaigénylés lehetősége és az államilag támogatott hitel. 2018-ban tovább bővült a program; bevezették a kétgyermekes családok számára a kamattámogatott kölcsön lehetőségét, valamint a három és annál több gyermekes családok jelzáloghitel-csökkentő támogatását.

**A 2016. januártól 2019. júniusig eltelt időszakban a hitelintézetek által folyósított családi otthonteremtési támogatások száma több mint 94 ezer, összege 218 milliárd forint volt.** Egy folyósításra átlagosan 2,3 millió forint hitelösszeg jutott.

4. tábla

**A családi otthonteremtési támogatások célok szerint, 2016–2019. I. félév**

Cél	A folyósítások	
	száma, darab	összege, milliárd forint
Új lakás építésre	25 307	72
Új lakás vásárlására	10 562	62
Használt lakás vásárlására	56 575	82
Lakásbővítésre	1 761	2
<b>Összesen</b>	<b>94 205</b>	<b>218</b>

Új lakás építésére és vásárlására együtt 35,9 ezer folyósítás történt, ez az esetek közel 40%-át tette ki. Az igényelt támogatási összegek esetében ez az arány éppen fordított volt, a teljes összeg 62%-a új lakások megszerzését támogatta.

A 2016 és 2018 között realizált közel félmillió (486 ezer) lakástranzakcióból átlagosan minden hatodiknál – ezen belül az építkezések 95, az újlakás-vásárlások 42, és a használtlakás-vásárlások 11%-ánál – igénybe vették a CSOK-ot.

5. tábla

**A családi otthonteremtési támogatások alakulása**

Év	A folyósítások	
	száma, darab	összege, milliárd forint
2016	20 755	47
2017	29 104	70
2018	31 202	71
2019. I. félév	13 144	30
<b>Összesen</b>	<b>94 205</b>	<b>218</b>

A támogatások száma és összege 2017-ben az előző évhez képest dinamikusan nőtt, 2018-ban a bővülés mérsékeltebb volt, 2019. I. félévében pedig a folyósított támogatások száma és összege egyaránt elmaradt az előző év azonos időszakától.

2019. I. félévében a támogatásokat közel fele-fele arányban használt, illetve új lakásokra vették igénybe. A folyósított összegek nagysága alapján az arány a nagyobb értékű újlakás-támogatások felé tolódott el: a teljes összeg 31%-át használt, 69%-át új lakásra fordították.

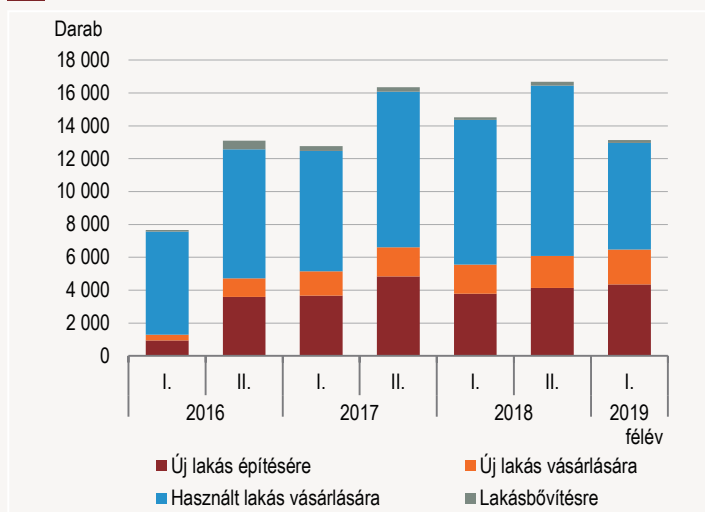
Az egy folyósításra jutó átlagos összeg:

- új lakás építése esetén 2,1 millió,
- új lakás vásárlásakor 5,3 millió,
- használt lakás vásárlásakor pedig 1,4 millió forint volt.

A lakásbővítésre igénybe vett támogatások aránya csekély (1,4%), átlagos összegük 400 ezer forintot tett ki. 2019. I. félévében a CSOK összegének több mint 88%-át bankok folyósították, jelzáloghitel-intézeteken keresztül az összeg 1,8, takaré- és hitelszövetkezetek közreműködésével 9,9%-a jutott el az igénylőkhöz.

5. ábra

**A családi otthonteremtési támogatások számának alakulása**



**További adatok, információk (linkek):**

- [Táblázatok](#)
- [Táblák \(STADAT\)](#)
- [Módszertan](#)

**Elérhetőségek:**

- [kommunikacio@ksh.hu](mailto:kommunikacio@ksh.hu)
- [Lépjön velünk kapcsolatba!](#)
- Telefon: (+36-1) 345-6789
- [www.ksh.hu](http://www.ksh.hu)