

Lakossági lakáshitelezés, 2020

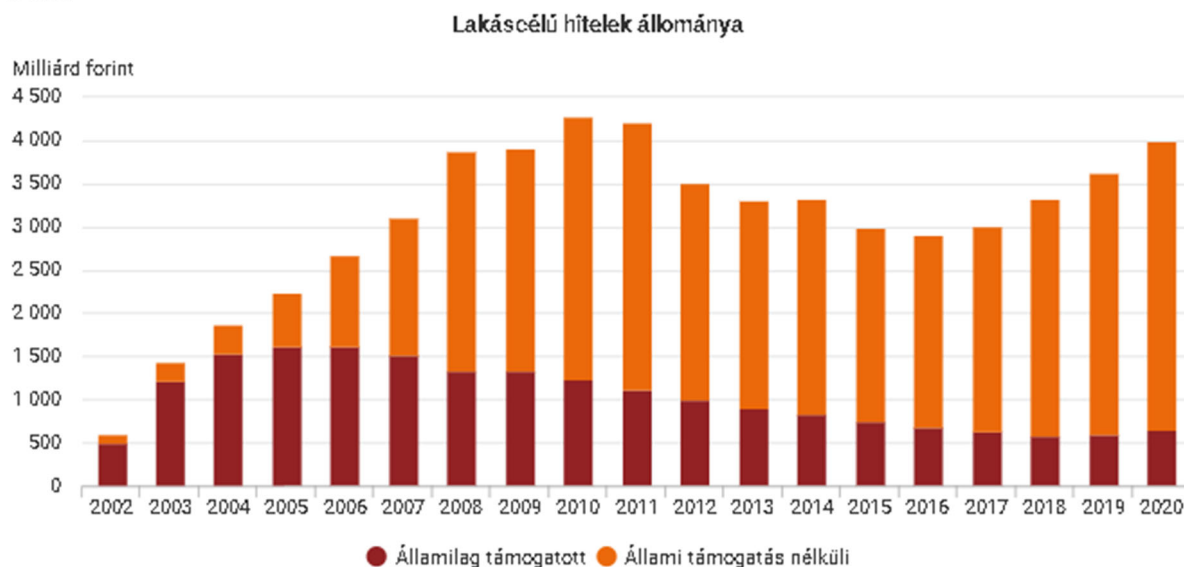
A 2020. december 31-i több mint 4 ezer milliárd forintos lakáshitel-állomány 10%-kal nagyobb volt a 2019. évinél, és a GDP 8,4%-át tette ki. Az engedélyezések és a folyósítások száma egyaránt csökkent, összegük nőtt. A használt lakások vásárlására fordított hitelek dominanciája mellett az új lakásokhoz köthető hitelezés súlya kisebb lett. A CSOK-támogatások száma 18, összege 29%-kal nőtt. A járvány hatásainak enyhítésére bevezetett törlesztési moratóriumot a lakáshitelek 43%-ánál vették igénybe.

Bővült a lakáshitelek állománya

2020. december 31-én a magyarországi lakáshitel-állomány 4004 milliárd forint volt, 10%-kal (373 milliárd forinttal) nagyobb a 2019. év végénél. A háztartási szektor részére nyújtott hitelekben belül közel 49%-ot tett ki, a GDP-hez viszonyított aránya pedig az előző év végi 7,8%-ról 8,4%-ra nőtt.

A hitelállománynak az elmúlt év folyamán történt bővülése egyaránt érintette az **államilag támogatott és a piaci hiteleket: az előző év azonos időszakához képest az államilag támogatott lakáshitelek állománya 9,1, a támogatás nélküli hiteleké 10%-kal nőtt**, miközben a teljes hitelállományon belül arányuk nem változott (16, illetve 84%).

1. ábra



A takaré- és hitelszövetkezetek 2019 I. félévében a teljes lakáshitel-állomány 3,0%-át folyósították, majd 2019 II. félévében beolvadtak a Takarékbank Zrt.-be, így hitelállományuk 2020-ban már a bankokéban jelent meg. Ennek megfelelően 2020-ban nőtt a bankok részesedése a teljes lakáscélú hitelállományból, és elérte az 58%-ot. A jelzáloghitel-intézetek és a lakás-takarékpénztárak esetében nem történt számottevő elmozdulás, részesedésük 29, illetve 12% volt 2020 végén.

1. tábla

Lakáscélú hitelek állománya hitelfolyósító szerint, 2020. december 31.

Hitelintézet	Lakáscélú hitelek száma, darab	Lakáscélú hitelek összege, milliárd forint
Bank	324 063	2 327
Jelzáloghitel-intézet	212 134	1 178
Lakás-takarékpénztár	131 503	499
Összesen	667 700	4 004

A problémamentes hitelek aránya 2015 óta folyamatosan nőtt, a 2015. évi 86%-ról 2019-ben 97%-ra, 2020-ban pedig meghaladta a 97%-ot. A nem teljesítő kitettség aránya (2020-ban 2,4%) szintén kedvezően alakult az egy évvel korábbi állapothoz képest (2,7%). **A nem teljesítő hitelek száma** 2020 végére az előző év azonos időszaki 18 ezerről **16 ezerre csökkent**. Az átstrukturált lakáshitelek a teljesítő hitelek 0,8%-át tették ki, a nem teljesítő hitelek 30%-ában történt átstrukturálás.

2020 márciusában a koronavírus okozta járvány hatásainak enyhítése érdekében bevezették a törlesztési moratóriumot,^[1] amit 2020. márciustól december végéig a **lakáshitelek 43%-ánál**, mintegy 286 ezer esetben **vettek igénybe**. **Az érintett hitelek összege 1803 milliárd forint volt**, a lakáshitel-állomány 45%-át tette ki. A törlesztési moratóriummal érintett állomány 53%-át a bankoknál, 38%-át a jelzáloghitel-intézeteknél, 8,9%-át lakás-takarékpénztáraknál igényelték.

A lakáshitel-állomány bővülésében meghatározó szerepe volt a törlesztési moratórium miatt meg nem fizetett törlesztőrészeknek, és annak, hogy a lejáró hitelek lezárása későbbre tolódott, tehát ezek összege sem csökkentette a lakáshitelek állományát.^[2]

2 tábla

Törlesztési moratóriummal érintett lakáshitelek állománya, 2020. december 31.

Hitelintézet	Lakáshitelek száma, darab	Lakáshitelek összege, milliárd forint
Bank	124 689	954
Jelzáloghitel-intézet	122 402	688
Lakás-takarékpénztár	38 508	161
Összesen	285 599	1 803

Az engedélyezett hitelek között nőtt az államilag támogatottak aránya

2020-ban **90 ezer lakáshitelt engedélyeztek, 918 milliárd forint értékben**. 2019 azonos időszakához képest az engedélyezett hitelek száma 6,7%-kal csökkent, összegük 1,2%-kal nőtt. Az egy engedélyezésre jutó átlaghitel összege 2020. december végére elérte a 10,2 millió forintot, ez 800 ezer forinttal több, mint 2019 végén.

Az engedélyezett lakáshitelek közül **az államilag támogatott hitelek száma 41, összegük 16%-kal emelkedett**, miközben az átlagos hitelösszeg az egy évvel korábbi 10,1 millió forintról 8,3 millió forintra mérséklődött.

A támogatott lakáshitelezés térnyeréséhez több intézkedés is hozzájárult:

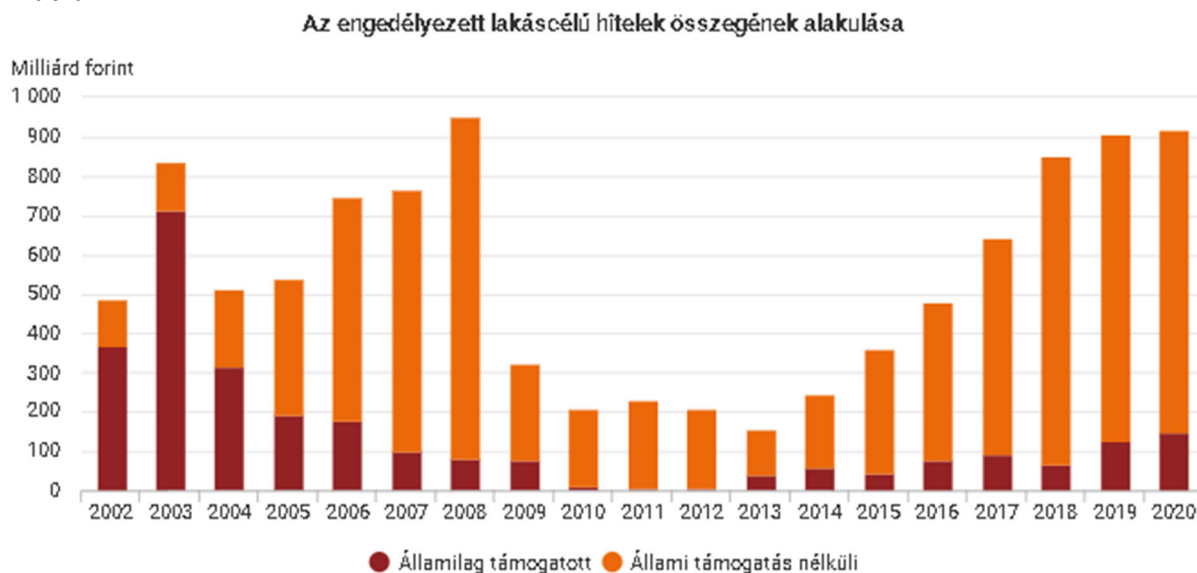
- 2018 végétől emelkedett az új lakáshoz igénybe vehető családi otthonteremtési támogatás (CSOK) összege, és bővült a jogosultak köre is.
- 2019 júliusától a használt lakások vásárlásához is elérhető lett a CSOK-hoz kapcsolódó támogatott hitel, és megszűnt a 35 milliós értékhatár, ezzel a támogatott hitel a nagyvárosi igénylők szélesebb köre számára vált elérhetővé.
- Ugyanekkor elindult a falusi CSOK is, ami együttesen kínál támogatott hitelt lakásvásárlásra és -felújításra.

Az engedélyezett állami támogatás nélküli hitelek száma 14, összegük 1,3%-kal csökkent, ugyanakkor átlagos összegük 2019-hez képest 9,3 millió forintról 10,6 millió forintra nőtt.

A támogatott és a támogatás nélküli hitelek engedélyezésének ellentétes irányú alakulása miatt jelentős arányeltolódás következett be az állami támogatású hitelek javára: míg 2019-ben a támogatott hitelek számának aránya 13% volt, addig 2020-ra ez 20%-ra módosult. Összes értékét tekintve 14%-ról 16%-ra nőtt a támogatott hitelek súlya.

2020-ban a hitelintézetek nem engedélyeztek devizaalapú lakáshitelt.

2. ábra



3. tábla

Engedélyezett lakáscélú hitelek, 2020

Lakáshitel	Lakáshitelek száma, darab	Lakáshitelek összege, milliárd forint
Államilag támogatott	17 926	150
Állami támogatás nélkül	72 222	768
Összesen	90 148	918

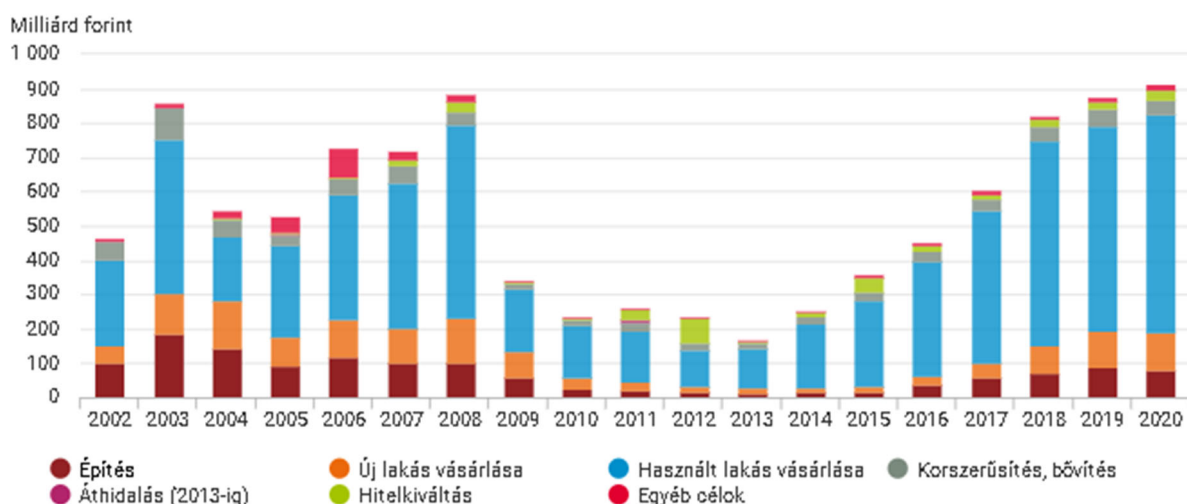
A legtöbb hitelt használtlakás-vásárlásra folyósították

2020 folyamán több mint **104 ezer lakáshitelt folyósítottak, összesen 917 milliárd forint értékben**. A folyósított hitelek száma 6,6%-kal csökkent, összege kismértékben (4,6%-kal) nőtt az előző év azonos időszakához képest.

- A **lakáshitelezésben** továbbra is a **használt lakás vásárlására fordított hitelek domináltak**, a folyósított hitelek számának 58, összegének 69%-a ezt a célt szolgálta. 2020-ban a használtlakás-vásárláshoz folyósított hitelek száma 4,9%-kal csökkent, összege 6,1%-kal nőtt az előző év azonos időszakához viszonyítva. Az átlagos hitelösszeg az egy évvel korábbi 9,4 millió forintról 10,5 millió forintra emelkedett.
- Az **építéshez nyújtott hitelek száma 9,7, összegük 9,8%-kal csökkent 2019-hez mérten**. Az átlagos hitelösszeg nem változott, 4,5 millió forint volt. **Az újlakás-vásárláshoz nyújtott hitelek száma 14%-kal kisebb**, összegük viszont több mint 4,7%-kal nagyobb lett. Erre a célra átlagosan 13,8 millió forint hitelt folyósítottak, az egy évvel korábbinál 2,4 millió forinttal többet. **2020-ban kismértékben csökkent az új lakásokhoz kapcsolódó hitelezés súlya. Az új lakások építésére és vásárlására folyósított hitelek összesített értéke a használtlakás-vásárlásra fordított hitelek összegének 30%-a**, ami 2 százalékpontos csökkenés az előző évi arányhoz képest.
- A **korszerűsítési, bővítési hitelek** száma 2020-ban 8,6%-kal emelkedett, **összesített értéke 15%-kal visszaesett** az egy évvel korábbihoz képest, miközben az átlagos hitel összege 4,2 millióról 3,3 millió forintra mérséklődött.
- A kisebb súlyú hitelkiváltások száma 43%-kal kisebb, összegük pedig kétötödével nagyobb lett az előző év azonos időszakához mérten, miközben az átlagos hitelösszeg 9,2 millió forintra nőtt.

3. ábra

A folyósított lakáscélú hitelek összege célok szerint



4. tábla

A folyósított lakáshitelek célok és hitelintézetek szerint, 2020

Megnevezés	Bankok	Jelzálog- hitelintézetek	Lakástakarék- pénztárak	Összesen
Hitelek száma, darab				
Építés	4 623	11 876	874	17 373
Új lakás vásárlása	3 767	3 422	869	8 058
Használt lakás vásárlása	31 964	16 861	11 861	60 686
Korszerűsítés	1 182	1 460	8 700	11 342
Bővítés	742	480	328	1 550
Hitelkiváltás	1 448	–	1 691	3 139
Egyéb célok	1 329	376	169	1 874
Összesen	45 055	34 475	24 492	104 022
Hitelek összege, millió forint				
Építés	32 945	40 649	5 145	78 739
Új lakás vásárlása	55 007	51 587	4 821	111 415
Használt lakás vásárlása	385 140	193 598	57 329	636 067
Korszerűsítés	8 793	3 135	24 003	35 931
Bővítés	3 516	1 655	1 025	6 196
Hitelkiváltás	21 899	–	7 108	29 007
Egyéb célok	13 941	5 092	382	19 415
Összesen	521 241	295 716	99 813	916 770

Jelentősen bővült a CSOK-támogatások folyósítása

A 2016. januártól 2020. decemberig tartó időszakban a hitelintézetek által folyósított **családi otthonteremtési támogatások** száma közel 156 ezer, **összege 386 milliárd forint volt**. Egy folyósításra átlagosan 2,5 millió forint jutott. **Új lakás építésére és vásárlására együtt 54 ezer CSOK-támogatást folyósítottak**, ez az esetek több mint 34%-át tette ki. Ugyanakkor a kiutalt támogatások teljes összegének 55%-át fordították új lakások megszerzésére.

5. tábla

A családi otthonteremtési támogatások célok szerint, 2016–2020

Cél	A folyósítások	
	száma, darab	összege, milliárd forint
Új lakás építésre	37 354	111,6
Új lakás vásárlására	16 873	98,9
Használt lakás vásárlására	92 264	162,9
Lakásbővítésre	9 332	12,7
Összesen	155 823	386,1

A 2016 és 2019 között realizált 655 ezer lakástranzakcióból átlagosan közel minden **hatodiknál igénybe vették a CSOK-ot**. A támogatást felhasználók aránya az újlakás-vásárlók körében 42, a használtlakás-vásárlók esetében 12%-ra becsülhető.

2020-ban a már említett, a CSOK-ot bővítő intézkedések hatására a folyósított támogatások száma 18, összege 29%-kal emelkedett az előző év azonos időszakához képest.

6. tábla

A családi otthonteremtési támogatások alakulása

Év	A folyósítások	
	száma, darab	összege, milliárd forint
2016	20 755	47,4
2017	29 104	70,1
2018	31 202	71,3
2019	34 232	86,3
2020	40 530	111,0
Összesen	155 823	386,1

2020-ban a támogatások több mint felét (59%-át) használt, 27%-át új lakások építésére vagy vásárlására vették igénybe. A folyósított támogatások összesített értékének közel kétötödét fordították új lakásra.

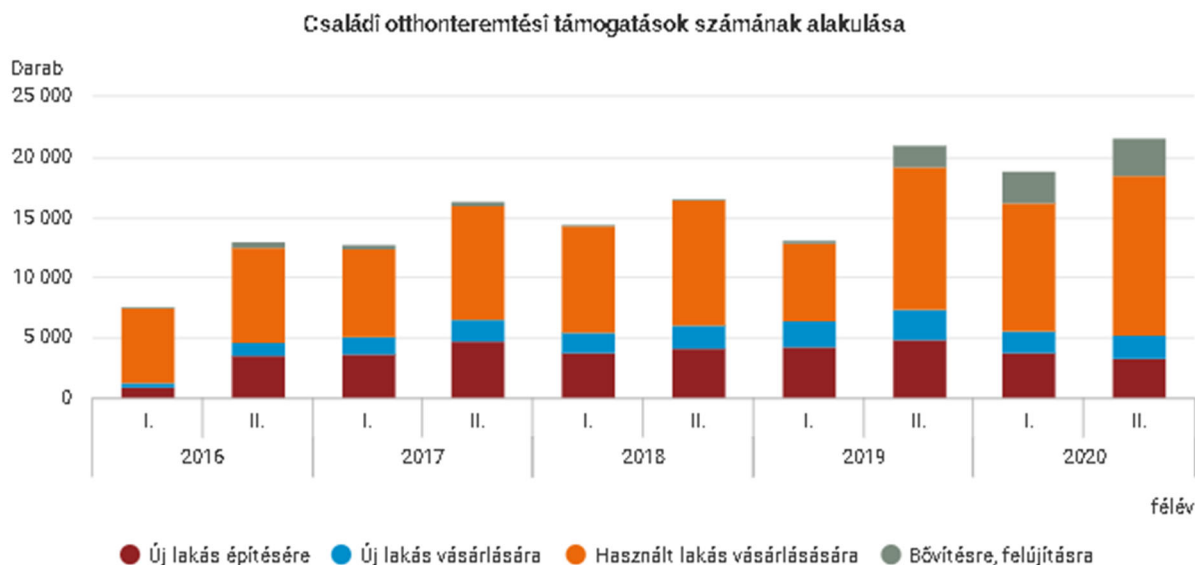
Az egy folyósításra jutó átlagos összeg 2020-ban

- új lakás építése esetén 3,2 millió,
- új lakás vásárlásakor 5,7 millió,
- használt lakás vásárlásakor 2,4 millió forint volt.

A lakásbővítésre igénybe vett támogatások aránya az elmúlt két évben **folyamatosan emelkedett, és 2020 végére meghaladta a 14%-ot.** Az e célra folyósított átlagos összeg 1,6 millió forintot tett ki. 2020-ban a felújításra, lakásbővítésre fordított támogatások száma közel háromszorosára, összegük hatszorosára ugrott az előző év azonos időszakához képest, összefüggésben a 2019 folyamán bevezetett falusi CSOK-kal, amely esetében az igénylők a támogatások felét lakásbővítésre és -felújításra fordíthatják.

2020-ban a CSOK összegének több mint 99%-át bankok folyósították, jelzáloghitel-intézeteken keresztül az összeg 0,3%-a jutott el az igénylőkhöz.

4. ábra



A lakáshitelezés alakulása szempontjából is említésre érdemes, hogy 2019. július 1-jétől vált elérhetővé a **babaváró kölcsön**, ami meghatározott feltételekkel igényelhető, szabad felhasználású hiteltermék. Ehhez kapcsolódóan 2019 júliusa és 2020 decembere között 1090 milliárd forint értékben mintegy 120 ezer szerződést kötöttek. A hitelfelvevők számos különböző célra vehetik fel ezt a hitelt, ugyanakkor feltételezhető, hogy jelentős részük azt lakásberuházásra, a lakásvásárlás során a vételi összeg kiegészítésére, a piacilakáshitel-felvétel helyettesítésére, vagy a korábban felvett lakáshitel előtörlesztésére fordítja.

[1]:↑ A koronavírus okozta világjárvány nemzetgazdaságot érintő hatásának enyhítése érdekében szükséges azonnali intézkedésekről szóló 47/2020. (III. 18.) Korm. rendelet 2020 végéig felfüggesztette a lakossági hitelek törlesztését. Később a moratóriumot fél évvel meghosszabbították.

[2]:↑ <https://www.mnb.hu/letoltes/penzugyi-stabilitasi-jelentes-2020-november.pdf>

További adatok, információk

[Módszertan](#)

[18.1.1.16. Lakáscélú hitelek](#)

[18.2.1.10. Lakáscélú hitelek félévenként](#)

Elérhetőségek:

kommunikacio@ksh.hu

[Lépjen velünk kapcsolatba](#)

Telefon: (+36-1) 345-6789

www.ksh.hu