

Lakossági lakáshitelezés, 2010. II. félév

A tartalomról

- 1 Bevezető

- 1 Lakáshitel-állomány

- 2 Lakáshitel-engedélyezés

- 2 Lakáshitel-folyósítás

Bevezető

A lakáshitelezési piacon 2010-ben jelentős változások történtek, új szabályozók léptek életbe. 2010 tavaszán a jelzálogkölcsönök esetében a hitel aránya a forintalapú hiteleknel a fedezetként felajánlott ingatlan értékének legfeljebb 75 százaléka, az eurókölcsönöknél maximum 60 százalék, az egyéb devizahiteleknel pedig maximum 45 százalék lehetett, majd a tárgyév második felében felfüggesztették a devizahitelezést. Ennek eredményeként visszaesés következett be az engedélyezett és a folyósított lakáscélú hitelek számában és összegében.

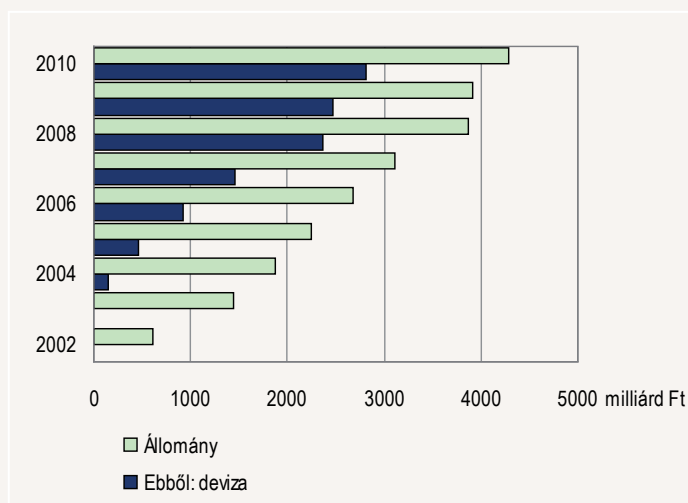
A tárgyidőszakot vizsgálva megállapítható, hogy az elmúlt években megszokott, a hitelek számában és az állomány összegében tapasztalható növekedés és a 2009. évi stagnálás után, 2010-ben – újra – kismértékű emelkedés figyelhető meg, amely azonban döntően az árfolyamváltozásokkal, illetve a halmozódó adósságokkal magyarázható.

Lakáshitel-állomány

2010 II. félévéről a lakossági lakáshitelezési tevékenységet folytató pénzintézetek teljes köre (22 bank, 3 jelzáloghitel-intézet, 136 takaré- és hitelszövetkezet) szolgáltatott adatokat. 2010. december 31-én a lakáshitelek állománya 4284 milliárd forint volt – ez a 2010. évi GDP közel 16 százalékának felel meg –, amelynek 66 százalékát devizaalapú lakáshitelek tették ki. 2002 óta az állomány összege folyamatosan emelkedik. Kilenc év távlatában a legdinamikusabb növekedés 2002 és 2003 között történt, akkor egy év alatt az állomány megduplázódott. A 2004-ben bevezetett devizahitelek száma és összege 2008-ig szintén jelentős növekedést mutat: 2004-ben az összes hitelállomány összegének egytizedét sem érte el, míg 2008 végére már meghaladta a háromötödét. 2009-re ez a dinamikus növekedés megállt: amíg 2007-ről 2008-ra a teljes hitelállomány összege közel 25 százalékkal, a devizaalapú állomány pedig 62 százalékkal emelkedett, addig 2008 és 2009 között a teljes hitelállomány és a devizaalapú állomány összege gyakorlatilag stagnált. A 2009. év végi adatokkal összehasonlítva a teljes hitelállomány összege több mint 9 százalékkal, a devizaalapú állományé 14 százalékkal emelkedett. Ez a növekedés azonban nem a devizaalapú hitelezés további terjedésével, inkább a forint és az euró, és főleg a svájci frank egymáshoz viszonyított árfolyamváltozásának eredményével, továbbá a fizetésektelenné váló hitelfelvevők halmozódó adósságával magyarázható.

1. ábra

Lakáscélú hitelek állománya



1. tábla

Lakáscélú hitelek állománya, 2010. december 31.

(milliárd Ft)

Hitelintézet	Összesen	Ebből: devizaalapú
Bank	2 818	2 222
Jelzáloghitel-intézet	1 332	578
Takarékszövetkezet	134	18
Összesen	4 284	2 818

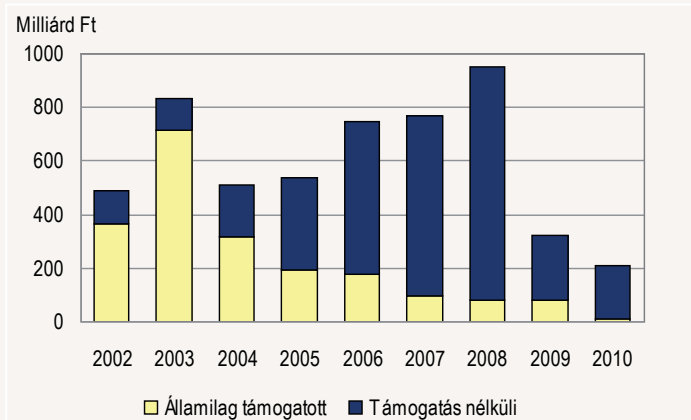
Az összes hitelállomány közel 66 százaléka a bankoknál, 31 százaléka a jelzáloghitel-intézeteknél koncentrált, 3 százaléka pedig a takaré- és a hitelszövetkezeteknél jelent meg. Évek óta megfigyelhető tendencia, hogy a hitelállomány a bankoknál növekszik, a jelzáloghitel-intézeteknél és a takarékszövetkezeteknél pedig csökken. 2010 második félévében a hitelek minősítésében folytatódott a gazdasági válság negatív hatása. Az állomány 86 százaléka a hitelek minősítése szempontjából ugyan problémamentes volt, de közel 8 százaléka külön figyelemre méltó minősítést kapott. Az átlag alatti, kétes, vagy rossz minősítésű hitelek 6 százalékot tettek ki. Figyelemre méltó változás, hogy 2009 végéhez képest csökkent a problémamentes hitelek aránya, ugyanakkor majdnem duplájára nőtt a külön figyelemre méltó, és másfélszeresére az átlag alatti, kétes, vagy rossz minősítésű hiteleké. Ez azt jelenti, hogy 2010 decemberében a fennálló 818 és fél ezres hitelállományból 64 ezer követelésnél a törlesztési késedelem 31–60 nap közötti, 48 ezer esetben pedig a 61, de akár a 365 napot is meghaladhatja.

Lakáshitel-engedélyezés

2010-ben 41 és fél ezer lakáshitelt engedélyeztek, 209 milliárd forint értékben. Az előző évhez képest az engedélyezett hitelek számában 26, összegében 35 százalékos csökkenés következett be. A 2009 első felétől kezdődő visszaesés tehát tovább folytatódott, ami együttesen tükrözi a pénzügyi válság hatását a hitelintézetek hitelpolitikájára és a lakosság hitelfelvevő képességére. Az engedélyezésen belül az államilag támogatott hitelek száma 84 százalékkal, összege 88 százalékkal csökkent. A támogatás nélküli hiteleknél szintén változás következett be – de itt nem ekkora mértékű a visszaesés (6, illetve 18%). Az államilag támogatott kategóriában a 2003-as év volt a kiemelkedő, amikor a hitelek összegének az aránya elérte a 85 százalékot, majd 2004-ben kevesebb, mint felére csökkent. Ekkor jelentek meg a lakáshitel-piacon a devizaalapú hitelek, amelyek versenyképes kamataikkal és törlesztő részletükkel alternatívát nyújtottak a támogatott forintalapú hitelekkel szemben – így az ezt követő időszakban további csökkenés figyelhető meg a támogatott forintalapú finanszírozásban. Ezzel szemben 2005-től folyamatosan nőtt a támogatás nélküli hitelek aránya egészen 2008 végéig. 2009-ben harmadára zuhant az engedélyezett hitelek összege, amit a támogatás nélküli, ezen belül a deviza-hitelek visszaesése okozott.

2. ábra

Engedélyezett lakáscélú hitelek



2. tábla

Engedélyezett lakáscélú hitelek, 2010

Lakáshitel	Száma, db	Összege, milliárd Ft
Államilag támogatott	2 274	10
Állami támogatás nélkül	39 310	199
Összesen	41 584	209

2010 II. félévében közel 21 ezer lakáshitelt engedélyeztek, 98 milliárd forint értékben. Az engedélyezett hitelek számában az első félévhez képest 2 százalékos, összegét tekintve 12 százalékos csökkenés következett be. A 2010 II. félévében engedélyezett lakáscélú hitelek összegének 5 százaléka volt államilag támogatott, szemben az előző év azonos időszakának 22 százalékos arányával. A csökkenést a támogatott forinthitelek felvételének szigorítása magyarázza. A devizaalapú hitelezés visszaszorulása is folytatódott: az ilyen típusú kölcsönök a tárgyidőszakban engedélyezett hitelek számának 9 százalékát, összegének 4 százalékát tették ki, szemben a 2009. II. félévi 57, illetve 69 százalékkal. A devizaalapú hitelezés csökkenését a 2010 második felében bevezetett új szabályok okozták, ami ennek a hitelfajtának a felfüggesztését jelentette.

A vizsgált időszakban az engedélyezett lakáscélú hitelek összegének 63 százaléka a bankoknál, 33 százaléka a jelzáloghitel-intézeteknél koncentrálódott, 4 százaléka pedig a takaré- és a hitelszövetkezeteknél jelent

meg. Ebben a félévben jelentős elmozdulás következett be a jelzálogintézetek javára, miközben a bankoknál csökkent az engedélyezett lakáscélú hitelek összegének aránya. 2010 második felében egy-egy ügyfél részére átlagosan 4,8 millió Ft összegű lakáshitelt engedélyeztek, az előző év azonos időszakához viszonyítva 13 százalékos csökkenés figyelhető meg.

Lakáshitel-folyósítás

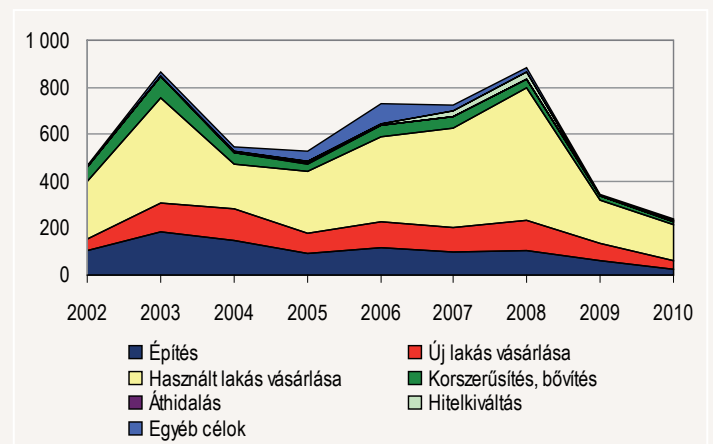
A folyósított lakáshitelek számában és összegében jelentős változás 2009-ben történt, amikor 2008-hoz képest a folyósított hitelek száma a felére, összege majdnem egyharmadára csökkent. 2010-ben ez a tendencia folytatódott, és a folyósítások száma 21 százalékkal, összege 30 százalékkal esett a 2009-es értékekhez képest.

A hitelek célja szerint vizsgálva 2009 végén az építésre és új lakás vásárlására folyósított hitelek összegének aránya 40 százalék volt, 2010-ben ez az arány 25 százalékra változott. A használt lakás vásárlásához nyújtott hitelek aránya az előző év végi 52 százalékról 63 százalékra emelkedett. A folyósított lakáshitelek számában és összegében szintén a már említett 2003-as év volt a kiemelkedő, ezt követően csökkenés, majd 2005-től ismét növekedés következett be. 2004-től 2008-ig az összes hitelcélon belül az építésre adott összeg aránya 27 százalékról fokozatosan 12 százalékra, az új lakás vásárlása céljából felvett hitel esetében 25 százalékról 15 százalékra csökkent, míg a használt lakás vásárlására fordított folyósítás 35 százalékról 64 százalékra nőtt.

Az előbb említett hitelcéllok megoszlásánál 2009-ben változás történt. Az építésre adott összeg aránya 18, az új lakás vásárlása cél esetében 22 százalékra emelkedett, míg a használt lakások esetében 52 százalékra csökkent.

3. ábra

A folyósított lakáscélú hitelek és támogatások összege célok szerint, milliárd Ft (folyó áron)



3. tábla

Folyósított lakáscélú hitelek és támogatások célok szerint, 2010

Cél	Száma, db	Összege, milliárd Ft
Építés	9 502	26
Új lakás vásárlása	6 087	35
Használt lakás vásárlása	30 217	151
Korszerűsítés, bővítés	9 563	15
Áthidalás	38	0
Hitelkiváltás	741	4
Egyéb célok	2 987	9
Összesen	59 135	240

2009 és 2010 második félévi adatait összehasonlítva, összegét tekintve a használt lakások vásárlása dominált. Ennek a hitelcélnek az előfordulási gyakorisága növekedett, a használt lakás vásárlása, mint hitelcél számában és összegében felülmúlta az építés és az új lakás vásárlásának együttesét.

A lakáscélú hitelek futamideje meghaladta a 14, az egyes hitelcélok közül a lakásépítés és az új lakás vásárlás esetén megközelíti a 18 évet. Az előbbi célokat és a használt lakás vásárlását tekintve az átlagos futamidő kis mértékben csökkent.

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

[Táblázatok](#)

[Módszertan](#)

Elérhetőségek:

Laszlo.Sandorfi@ksh.hu

Telefon: (+36-1) 345-6510

[Információs szolgálat](#)

Telefon: (+36-1) 345-6789

www.ksh.hu