

## Lakossági lakáshitelezés, 2011. II. félév

### A tartalomról

- 1 Bevezető
- 1 Végtörlesztés
- 1 Lakáshitel-állomány
- 2 Lakáshitel-engedélyezés
- 3 Lakáshitel-folyósítás

### Bevezető

2011-ben a pénzügyi válság továbbra is éreztette hatását a lakáshitelezési piacon. Az elmúlt években megszokott – a hitelek számában, valamint az állomány összegében tapasztalható – növekedés és a 2010. évi csúcs után csökkenés figyelhető meg. Ennek oka egyrészt a 2011 első felében az előző évtől bevezetett szabályok áthúzó hatása – vagyis a támogatott forinthelek felvételének szigorítása és a devizahitelezés felfüggesztése –, másrészt a tárgyév második felében bevezetett intézkedés: a devizaalapú kölcsönök kedvezményes végtörlesztése, aminek célja a hitelfelvevők devizában történő eladósodásának megállítása volt. 2011. december 31-én a lakáshitelek állománya 4 222 milliárd forint volt – ez a 2011. évi GDP közel 15 százalékának felel meg –, amelynek 63 százalékát devizaalapú lakáshitelek tették ki.

### Végtörlesztés

2011 második felében a kormány a devizahitelek megsegítésére átmeneti időre lehetővé tette, hogy az adósok az ingatlanfedezetes devizaalapú hitelüket rögzített árfolyamon végtörleszthessék. A kormány és a Magyar Bankszövetség megállapodása alapján a hiteleseknek a végtörlesztéshez rendelkezésre álló fedezetet 2012. január 31-ig kellett igazolniuk, és a végtörlesztést 2012. február végéig kellett teljesíteniük. A devizahitelek a svájci frank esetében 180, az euró esetében 250 és a japán jen esetében 2 forintos rögzített árfolyamon igényelhetik a végtörlesztést 2011. december 30-ig. A törvény szerint azok élhetnek ezzel a lehetőséggel, akiknek a devizahitelük fedezetül ingatlanalapú jelzálog szolgált. A Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete (PSZÁF) által közzétett adatok alapján 2012. február végéig 169 ezer kölcsönt törlesztettek 1 354 milliárd forint értékben<sup>1</sup>. A végtörlesztés finanszírozásához lehetőség volt forinthelek igénybevételére is. A törlesztések és a kiváltó hitelek eredőjeként nőtt a forintalapú hitelek állománya, valamint az engedélyezett és a folyósított lakáscélú hitelek száma, összege.

A végtörlesztéssel visszafizetett ingatlanhitelek átlagos összege (fix végtörlesztési árfolyamon) mintegy 5,8 millió forint volt.

Időbeli lefutását tekintve a végtörlesztések száma és összege január végén tetőzött. A forrását kezdetben a gyorsan mozgósítható pénzügyi megtakarítások jelentették, később egyre inkább a kiváltó forinthelekből származó

végtörlesztés erősödött. Ez a hitelfajta a megvalósult végtörlesztések közel harmadát finanszírozta.

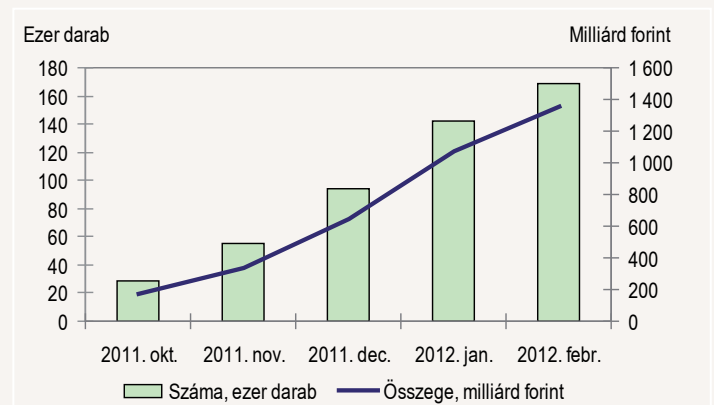
1. tábla

### Kedvezményesen végtörlesztett deviza alapú kölcsönök, 2012. február 28.

Devizakölcsön	Száma, darab	Összege, millió forint	
		aktuális árfolyamon	végtörlesztési árfolyamon
Euróalapú	1 938	10 164	8 369
Svájci frank alapú	163 555	1 300 778	946 554
Japán jen alapú	3 763	43 432	29 286
<b>Összesen</b>	<b>169 256</b>	<b>1 354 374</b>	<b>984 209</b>

1. ábra

### Végtörlesztett devizaalapú kölcsönök számának és összegének időbeli alakulása a hónap végén



### Lakáshitel-állomány

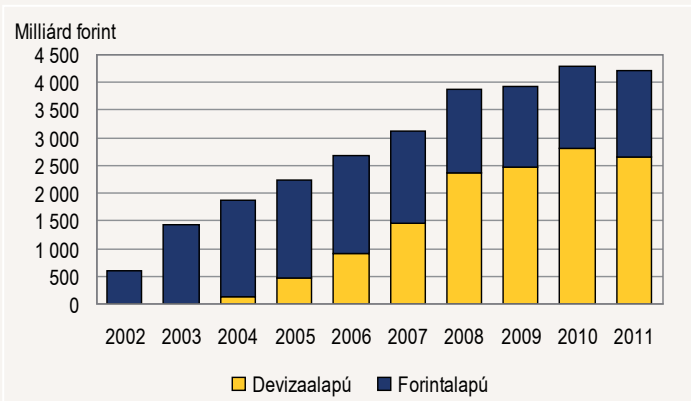
2011 II. félévéről a lakossági lakáshitelezési tevékenységet folytató pénzügyi intézetek köréből 25 bank, 3 jelzáloghitel-intézet, 132 takaré- és hitelszövetkezet, valamint 2 lakás-takarékpénztár szolgáltatott adatokat<sup>2</sup>. 2002 óta az állomány összege folyamatosan emelkedett. Kilenc év távlatában a legdinamikusabb növekedés 2002 és 2003 között történt, akkor egy év alatt megduplázódott az állomány. A 2004-ben bevezetett devizahitelek száma és összege 2008-ig szintén jelentős növekedést mutatott: 2004-ben az összes hitelállomány összegének egytizedét sem érte el, 2008 végére azonban meghaladta a felét. 2009-re ez a dinamikus növekedés megállt. Míg 2007-ről 2008-ra a teljes hitelállomány összege közel 25 százalékkal, a devizaalapú állomány pedig 62 százalékkal emelkedett, addig 2008 és 2009 között mind a teljes hitelállomány, mind a devizaalapú állomány összege

<sup>1</sup> A PSZÁF adatai 27 részvénytársasági hitelintézet, 99 szövetkezeti hitelintézet, 3 hitelintézeti fióktelep és 36 pénzügyi vállalkozás adatait tartalmazzák.

<sup>2</sup> 2011 januárjától két lakás-takarékpénztárral bővült a lakossági lakáshitelezéssel foglalkozó adatszolgáltatók száma. Ez elősegíti, hogy pontosabb képet kapjunk a hitelezés e szegmenséről. A hitelintézetek megjelenése az állomány számát 61 ezer darabbal, az összegét 69 milliárd forinttal emelte, ez utóbbi az összes hitelállomány 1,6 százalékát teszi ki. 2011 szeptemberében alakult meg az Erste Lakás-takarékpénztár Zrt., amely elsőként 2012. I. félévéről szolgáltat adatot.

stagnált. A 2009 év végi adatokkal összehasonlítva 2010-ben 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, de főleg a svájci frank egymáshoz viszonyított árfolyamváltozásával, továbbá a fizetőkép-telenné váló hitelfelvevők felhalmozódó adósságával magyarázható. A lakáscélú hitelek statisztikai megfigyelésének történetében 2011 végén először csökkent a teljes hitelállomány összege. A 2010 év végi adatokhoz viszonyítva közel 1,5, a devizaalapú állomány pedig 6,2 százalékkal esett vissza. Ezt a megtorpanást a lakáshitelezési piacon a 2010-től bevezetett, de 2011 folyamán is érvényes új szabályozók okozták, amiknek egyik tétele a devizahitelezés felfüggesztése volt. A másik jelentős változás, hogy az adósok részére a tárgyév második felétől lehetővé tették a végtörlesztést.

### Lakáscélú hitelek állománya



2. ábra

### Lakáscélú hitelek állománya, 2011. december 31.

(milliárd forint)

Hitelintézet	Összesen	Ebből: devizaalapú
Bank	2 769	2 098
Jelzáloghitel-intézet	1 257	531
Takarékszövetkezet	127	15
Lakás-takarékpénztár	69	–
<b>Összesen</b>	<b>4 222</b>	<b>2 644</b>

2. tábla

Az összes hitelállomány közel 66 százaléka a bankoknál, 30 százaléka a jelzáloghitel-intézeteknél koncentrált, 3 százaléka pedig a takaré- és a hitelszövetkezeteknél, míg a lakás-takarékpénztáraknál közel 2 százalék jelent meg. Évek óta megfigyelhető tendencia, hogy a hitelintézetek között a hitelállomány eloszlása nem változik.

2011 második félévében a hitelek minősítésében folytatódott a pénzügyi válság negatív hatása. Az állomány 80 százaléka a hitelek minősítése szempontjából problémamentes volt, 12 százalékuk külön figyelendő minősítést kapott, az átlag alatti, kétes vagy rossz minősítésű hitelek pedig 8 százalékot tettek ki. Figyelemre méltó változás, hogy 2010 végéhez képest több mint 6 százalékponttal csökkent a problémamentes hitelek aránya, 4 százalékponttal nőtt a külön figyelendő, és 2 százalékponttal az átlag alatti, kétes vagy rossz minősítést kapott hiteleké. Ez azt jelenti, hogy 2011 decemberében 99 ezer követelésnél a törlesztési késedelem 31–60 nap közötti, 63 ezer esetében pedig a 61, de akár a 365 napot is meghaladhatta. Az arányok eltolódása 2009-től figyelhető meg a problémamentes hitelek irányából a rosszabb minősítésűek felé. Hitelintézetek szerint vizsgálva a bankoknál és a jelzáloghitel-intézeteknél mérhető a nagyobb elmozdulás.

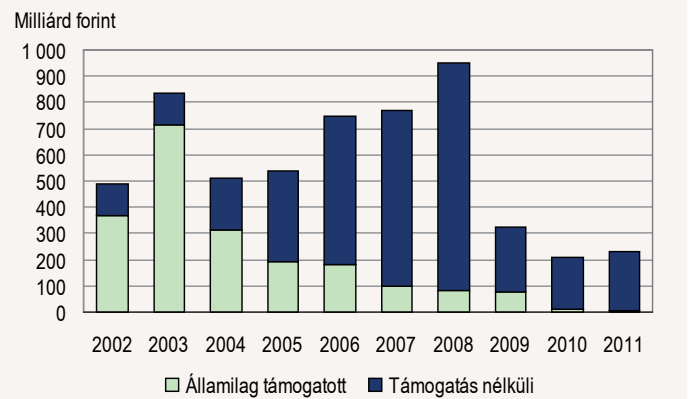
### Lakáshitel-engedélyezés

2011-ben 57 ezer lakáshitelt engedélyeztek, 230 milliárd forint értékben. Az engedélyezett hitelek számában az előző évhez képest 38, összegében 10 százalékos növekedés történt. Ezt azonban nem a hitelezés bővülése okozta, hanem az adatszolgáltatóként most belépő lakás-takarékpénztárak adatai, amelyek az engedélyezett hitelek számát 21 ezer darabbal, az összegét 47 milliárd forinttal emelték meg. Utóbbi az összes engedélyezés 21 százalékát tette ki.

Az engedélyezett hitelekben belül az államilag támogatottak száma 48 százalékkal, összege 37 százalékkal csökkent, a támogatás nélküli hiteleknel a lakás-takarékpénztárak belépésével számában 43, összegében 12 százalékos emelkedés történt. Az államilag támogatott kategóriában a 2003-as év volt a kiemelkedő, amikor a hitelek összegének aránya elérte a 85 százalékot, majd 2004-ben kevesebb mint felére esett vissza. Az ezt követő időszakban további lassú csökkenés figyelhető meg. Ekkor jelentek meg a lakáshitelepiacon a devizaalapú hitelek, amik versenyképes kamataikkal és törlesztőrésztükkel alternatívát jelentettek a támogatott forintalapú hitelekkel szemben, és 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 devizaalapú – hitelek visszaesése okozott. 2010-ben számát és összegét tekintve is folytatódott a hitelezés csökkenése.

3. ábra

### Engedélyezett lakáscélú hitelek



### Engedélyezett lakáscélú hitelek, 2011

Lakáshitel	Száma, darab	Összege, milliárd forint
Államilag támogatott	1 179	6
Állami támogatás nélküli	56 139	224
<b>Összesen</b>	<b>57 318</b>	<b>230</b>

3. tábla

2011 II. félévében közel 33 ezer lakáshitelt engedélyeztek, 136 milliárd forint értékben. Az engedélyezett hitelek számában az első félévhez képest 35 százalékos, összegét tekintve 45 százalékos növekedés következett be. Az új hitelek összegének mindössze 2 százaléka volt államilag támogatott, ami újabb mélypont az előző év azonos időszakának 5 százalékos arányához képest. A csökkenést a támogatott forinthitelek felvételének szigorítása magyarázza. A devizaalapú hitelezés gyakorlatilag leállt: a második félévben engedélyezett hitelek számának fél százalékát sem érte el, összegének is csak közel 1 százalékát tette ki, szemben a 2010. II. félévi 9, illetve 4 százalékkal. A devizaalapú hitelezés ilyen mértékű csökkenését a 2010 második felétől bevezetett új szabályok is okozták, amelyek megakadályozták a hitelezés bővülését.

lyozták, hogy a lakosság további devizaalapú hiteket vegyen fel. A forint árfolyamának az euróval és főleg a svájci frankkal szembeni változása (gyengülése) ugyanis olyan mértékben megemelte a törlesztőrészeket, ami már fizetési nehézségeket okozott az adósok számára.

2011 második felében az engedélyezett lakáscélú hitelek összegének 45 százaléka a bankoknál összpontosult, 25 százaléka a jelzáloghitel-intézeteknél, 5 százaléka a takaré- és hitelszövetkezeteknél, 25 százaléka a lakás-takarékpénztáraknál jelent meg. Ebben a félévben az új hitelintézetek megjelenése a statisztikai számbavételben az arányok megváltozását okozta, ezért elsősorban a bankoknál csökkent az engedélyezett lakáscélú hitelek összegének aránya.

A tárgyidőszakban egy ügyfél részére átlagosan 4,1 millió forint összegű lakáshitelt engedélyeztek, az előző év azonos időszakában regisztráltnál 700 ezer forinttal kevesebbet.

### Lakáshitel-folyósítás

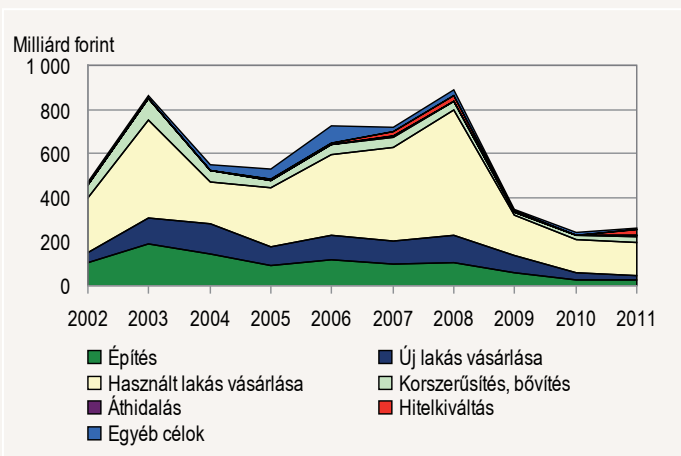
A folyósított lakáshitelek számában és összegében jelentős változás 2009-ben történt, amikor 2008-hoz képest a folyósított hitelek száma felére, összege majdnem egyharmadára csökkent. 2010-ben ez a tendencia folytatódott, és a folyósítások száma 21 százalékkal, összege 30 százalékkal esett a 2009-es értékekhez képest. 2011-ben – összefüggésben az új hitelintézetek belépésével – a folyósítások száma 19, az összege kisebb mértékben 9 százalékkal nőtt.

A folyósított lakáshitelek számában és összegében 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 mérséklődött, viszont ekkortól a használt lakás vásárlására fordított folyósítás 35 százalékról 64 százalékra nőtt. 2009-ben az építésre adott összeg aránya 18, az új lakás vásárlása cél esetében 22 százalékra emelkedett, míg a használt lakások esetében 52 százalékra csökkent. 2010 végén az építésre és új lakás vásárlására folyósított hitelek összegének aránya meghaladta a 25 százalékot, 2011-ben már csak 18 százalék volt. A használt lakás vásárlásához nyújtott hitelek aránya az előző év végi 63 százalékról 56 százalékra csökkent.

Az előzőekben említett hitelcél mellett számottevő a korszerűsítés, bővítés is, melynek aránya 2001-től 2005-ig fokozatosan csökkent, az ezt követő öt évben számát tekintve 15 százalék, összegét nézve 5–6 százalék körül mozgott. 2011-ben a lakás-takarékpénztárak hitelezési sajátosságai-ból eredően a folyósítások céljai között számárányuk 24, összegük több mint 9 százalékra nőtt. Az egy folyósításra jutó átlaghitel értéke – a hitelcél jellegéből adódóan – kisebb, mint az előbbi célok esetében.

4. ábra

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



4. tábla

A folyósított lakáscélú hitelek és támogatások célok szerint, 2011

Cél	Száma, darab	Összege, milliárd forint
Építés	8 017	23
Új lakás vásárlása	4 582	24
Használt lakás vásárlása	30 113	147
Korszerűsítés, bővítés	16 736	26
Áthidalás	2 146	7
Hitelkiváltás	6 269	30
Egyéb célok	2 466	5
<b>Összesen</b>	<b>70 329</b>	<b>262</b>

2010-ig a hitelkiváltás mint cél nem játszott fontos szerepet a hitelfelvételek között. A hitelkiváltás számaránya több mint 7, összege közel 10 százalékponttal növekedett 2010 végéhez képest. Ez az emelkedés a végtörlesztés bevezetéséhez kapcsolódott, mivel a végtörlesztők egy része devizahitelét forint alapú hitellel váltotta ki.

A lakáscélú hitelek átlagos futamideje 14 év, az egyes hitelcélok közül a lakásépítés és az új lakás vásárlás esetén 16 és 17 év körül állandósult, Az átlagos futamidő kismértékben csökkent.

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

[Táblázatok](#)

[Módszertan](#)

#### Elérhetőségek

[Laszlo.Sandorfi@ksh.hu](mailto:Laszlo.Sandorfi@ksh.hu)

Telefon: (+36 1) 345 6510

[Információs szolgálat:](#)

Telefon: (+36-1) 345-6789

[www.ksh.hu](http://www.ksh.hu)