

Lakossági lakáshitelezés, 2012. I. félév

A tartalomból

- 1 Bevezetés
- 1 Lakáshitel-állomány
- 2 Lakáshitel-engedélyezés
- 2 Lakáshitel-folyósítás

Bevezetés

A lakáshitel-állomány 2010-ig tapasztalható növekedése után 2011-ben elkezdődött, majd 2012 első felében folytatódott a lakáshitelezési piac szűkülése, a hitelek számának és összegének csökkenése. Ennek oka egyrészt a 2011-től bevezetett szabályok áthúzó hatása – vagyis a támogatott források felvételének szigorítása és a devizahitelezés felfüggesztése, másrészt a devizaalapú kölcsönök kedvezményes végtörlesztése az év második felében. A végtörlesztés finanszírozásához lehetőség volt forint hitel igénybevételére is. A törlesztések és a kiváltó hitelek hatására nőtt a forint alapú hitelek állománya, valamint az engedélyezett és a folyósított lakáscélú hitelek száma, összege.

2012. június 30-án a lakáshitelek állománya 3 618 milliárd forint volt – ez a 2011. évi GDP közel 13 százalékának felel meg –, ennek 55 százalékát devizaalapú lakáshitelek tették ki.

Lakáshitel-állomány

A hazai lakáshitel-állomány nagysága és ezen belül a devizahitelek magas aránya a forint leértékelődése után már olyan terheket rótt a hitelfelvevőkre, ami egyre inkább veszélyeztette a kölcsönök visszafizetését. A kialakult helyzet megoldására intézkedések sora látott napvilágot, így a végtörlesztés bevezetése, majd az árfolyamgát, a limitált árverés és az otthonvédelmi kamattámogatás elérhetővé tétele, illetve a Nemzeti Eszközkezelő létrehozása.

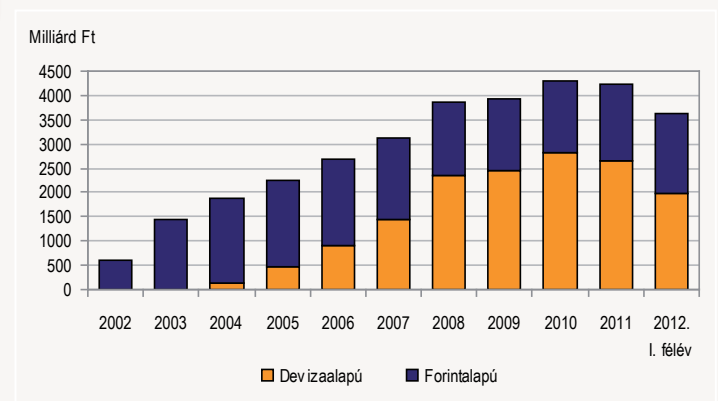
2012 I. félévértől a lakossági lakáshitelezési tevékenységet folytató pénzügyintézetek köréből 25 bank, 3 jelzáloghitel-intézet, 129 takaré- és hitelszövetkezet és 2 lakás-takarékpénztár szolgáltatott adatokat¹. 2002 óta a lakáshitel-állomány összege folyamatosan emelkedett. Tíz év távlatában a legdinamikusabb növekedés 2002 és 2003 között történt, akkor egy esztendő alatt az állomány több mint kétszeresére bővült. 2004 és 2008 között a teljes és a devizaalapú állomány egyenletesen nőtt, majd 2009-ben stagnált. 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 forint és a svájci frank egymáshoz viszonyított árfolyamváltozásával, továbbá a fizetésekre képtelenné váló hitelfelvevők halmozódó adósságával magyarázható.

A lakáscélú hitelek statisztikai megfigyelésének történetében 2011 végén először fordult elő, hogy csökkent a teljes hitelállomány összege. Ez a tendencia folytatódott 2012 első felében: a 2011. év végi adatokhoz viszonyítva

több mint 14, a devizaalapú állományé pedig 25 százalékkal esett vissza. Ezt a csökkenést a 2011-től bevezetett intézkedések – a már említett végtörlesztés, illetve a devizahitelezés felfüggesztése – okozták.

1. ábra

Lakáscélú hitelek állománya



1. tábla

Lakáscélú hitelek állománya, 2012. június 30.

(milliárd forint)

Hitelintézet	Összesen	Ebből: devizaalapú
Bank	2 286	1 580
Jelzáloghitel-intézet	1 113	396
Takarékszövetkezet	122	11
Lakás-takarékpénztár	97	–
Összesen	3 618	1 987

Az összes hitelállomány összegének 63 százaléka a bankoknál, 31 százaléka a jelzáloghitel-intézeteknél koncentrálódik, több mint 3 százaléka pedig a takaré- és a hitelszövetkezeteknél, míg a lakás-takarékpénztáraknál közel 3 százalék jelenik meg. A hitelek arányát tekintve a bankoknál csökkenést a többi hitelintézetnél növekedést figyelhetünk meg. 2012 első felében a hitelek minősítésében folytatódott a pénzügyi válság negatív hatása. Az állomány számának 83 százaléka a hitelek minősítése szempontjából problémamentes volt, 9 százalékuk külön figyelendő minősítést kapott. Az átlag alatti, kétes vagy rossz minősítésű hitelek 8 százalékot tesznek ki. Figyelemre méltó változás, hogy 2011 I. félévéhez képest 4 százalékponttal csökkent a problémamentes hitelek aránya, 2 százalékponttal nőtt a külön figyelendő, és több mint 2 százalékponttal az átlag alatti, kétes vagy rossz minősítést kapott hiteleké. Ez azt jelenti, hogy 2012 júniusában 69 ezer követelésnél a törlesztési késedelem 31–60 nap közötti, 61 ezer esetben pedig a 61, de akár a 365 napot is meghaladhatta.

¹ 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 68 ezer darabbal, az összegét 97 milliárd forinttal emelte, ez utóbbi az összes hitelállomány 2,7 %-át teszi ki.

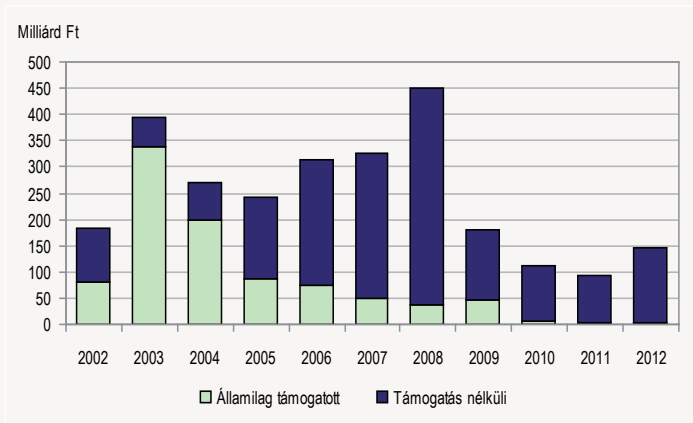
Lakáshitel-engedélyezés

2012 I. félévében több mint 34 ezer lakáshitelt engedélyeztek, összesen 145 milliárd forint értékben. Az engedélyezett hitelek számában az előző év I. félévihez képest 42 százalékos, összegét tekintve 55 százalékos növekedés következett be, ez azonban nem a hitelezés bővülésének, hanem a végtörlesztés finanszírozására engedélyezett forintalapú kiváltó hitelek hatása.

A 2012 első felében az engedélyezett lakáscélú hitelek összegének 2,5 százaléka volt államilag támogatott, ez újabb mélypont az előző év azonos időszakának 3 százalékos arányához képest. A csökkenést a támogatott forinthyitelek felvételének szigorítása magyarázza. A devizaalapú hitelezés gyakorlatilag leállt: az ilyen típusú kölcsönök a tárgyidőszakban engedélyezett hitelek számának és összegének fél százalékát sem érték el, visszatekintve 2011 I. félévére ez az arány fél és egy százalék között mozgott. A devizaalapú hitelezés ilyen mértékű csökkenését az okozta, hogy 2010 második felétől lényegében felfüggesztették ennek a hitelfajtának az engedélyezését. 2012 első felétől meghatározott feltételekkel újból engedélyezték a devizaalapú hitelek felvételét, de ennek az adatok alakulására egyelőre nincs kimutatható hatása.

Engedélyezett lakáscélú hitelek az első felében

2. ábra



Engedélyezett lakáscélú hitelek, 2012. I. félév

2. tábla

Lakáshitel	Száma, db	Összege, milliárd Ft
Államilag támogatott	689	4
Állami támogatás nélkül	34 009	142
Összesen	34 698	146

2012 I. félévében az engedélyezett lakáscélú hitelek összegének 46 százaléka a bankoknál összpontosult, 22 százaléka a jelzáloghitel-intézeteknél, 6 százaléka a takaré- és hitelszövetkezeteknél, 26 százaléka a lakás-takarékpénztáraknál jelent meg. A 2011-től belépő új hitelintézetek az arányok megváltozását idézték elő. Ezért a takaré- és hitelszövetkezetek, valamint a lakás-takarékpénztárak részesedése nőtt a lakáshitelezésben, elsősorban a bankok, és a jelzáloghitel-intézetek rovására.

A tárgyidőszakban egy ügyfél részére átlagosan 4,2 millió forint összegű lakáshitelt engedélyeztek, ez az előző év azonos időszakában megfigyelt 400 ezer forinttal több.

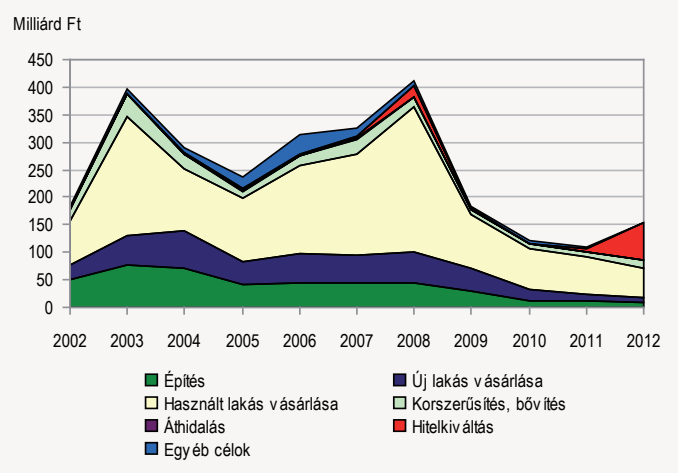
Lakáshitel-folyósítás

A vizsgált időszakban nőtt a folyósított lakáshitelek száma és összege. Az elmúlt években tapasztalható emelkedés 2008 I. félévétől megtört, 2009-ben további csökkenés következett be, egészen 2011 I. félévéig. 2011 II. félévétől növekedés kezdődött, amely 2012 I. félévében tovább folytatódott. Ennek megfelelően jelen tárgyidőszakban a folyósítások száma 35, összege 41 százalékkal emelkedett 2011 I. félévéhez képest.

A hitelek célja szerint vizsgálva 2012 I. félévében kiemelkedik a hitelkiváltás, amely számaránya több mint hétszeresére, összege tizennégyszeresére növekedett 2011 I. félévéhez képest. Ez az emelkedés a végtörlesztés bevezetéséhez kapcsolódott, mivel a végtörlesztők egy része devizahitelét forintalapú hitellel váltotta ki. Közel 12 ezer darab hitelkiváltás történt 69 milliárd forint értékben. 2011 I. félévében az építéshez és új lakásvásárláshoz nyújtott hitelek aránya a számukat tekintve 20 százalék volt, ez 2012. I. félévben 11 százalékra mérséklődött. Az előző év azonos időszakában összegét tekintve a használt lakások vásárlása dominált; ennek a hitelcélnek az előfordulási gyakorisága több mint 29 százalékponttal csökkent, ennek ellenére a használt lakás vásárlása, mint hitelcél mind számában, mind összegében továbbra is meghaladta az építés és az új lakás vásárlása összesített mennyiségét. Az előzőekben említett hitelcéllok után következik a korszerűsítés, bővítés, amelynek aránya 2001-től 2005-ig fokozatosan csökkent, az elmúlt öt évben számát tekintve 15, összegét nézve 5-6 százalék körül mozgott. 2011 első félévétől kezdődően a lakás-takarékpénztárak hitelezési sajátosságaiból eredően a folyósítások céljai között a korszerűsítés, bővítés számaránya 2012 I. félévére 21, összege megközelítőleg 10 százalékra nőtt. A hitelcél jellegéből adódóan az egy folyósításra jutó átlaghitel értéke kisebb, mint a már vizsgált célok esetében, ez okozza a folyósítások száma és összege közötti arányeltolódást.

3. ábra

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



3. tábla

Folyósított lakáscélú hitelek és támogatások célok szerint, 2012. I. félév

A lakáscélú hitelek futamideje meghaladta a 14 évet, az egyes hitelcélok közül a lakásépítés és az új lakás vásárlás esetén 16 és 17 év körül állandósult. Az előbbi célokat tekintve az átlagos futamidő kismértékben csökkent, a használt lakás vásárlása esetén nem változott.

Cél	Száma, darab	Összege, milliárd forint
Építés	2 704	8
Új lakás vásárlása	2 154	9
Használt lakás vásárlása	16 277	53
Korszerűsítés, bővítés	9 087	15
Áthidalás	2	0
Hitelkiváltás	11 761	69
Egyéb célok	804	1
Összesen	42 789	155

További információk, adatok (linkek):

[Táblák \(stadat\)](#)

[Módszertan](#)

Elérhetőségek:

Laszlo.Sandorfi@ksh.hu

Telefon: (+36 1) 345 6510

[Információs szolgálat](#)

Telefon: (+36-1) 345-6789

www.ksh.hu