

## Lakossági lakáshitelezés, 2012

### A tartalomból

- 1 Bevezetés
- 1 A lakáshitelezés szabályozásának változásai
- 1 Lakáshitel-állomány
- 2 Lakáshitel-engedélyezés
- 2 Lakáshitel-folyósítás

### Bevezetés

A lakáshitel-állomány 2010-ig tapasztalható növekedése után 2011-ben csökkent, majd 2012-ben jelentősen visszaesett. A támogatott forinthitelek felvételének szigorítása és a devizahitelezés felfüggesztése után tovább csökkent az engedélyezett és folyósított hitelek száma. A devizaalapú kölcsönök kedvezményes végtörlesztése<sup>1)</sup> hatására a teljes lakáshitel-állomány is tovább zsugorodott, miközben összetétele átrendeződött: számottevően csökkent a devizahitel-állomány, a forintban nyújtott lakáshitelek pedig kissé nőtt.

### A lakáshitelezés szabályozásának változásai

A devizahitel-válság megoldására több új lehetőség vált elérhetővé: a végtörlesztés bevezetése, az árfolyamgát, a limitált árverés és az otthonvédelmi kamattámogatás, illetve a Nemzeti Eszközkezelő létrehozása.

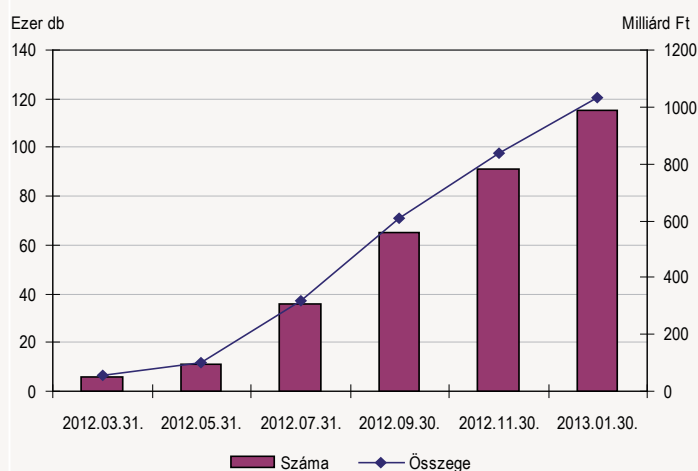
2012-től a végtörlesztést vállalni nem tudó devizahitelek számára a havi törlesztőrészek csökkentésére a rögzített árfolyamon történő törlesztés (árfolyamgát) igénybevétele nyújthat segítséget. Célja, hogy az adott deviza jelentős árfolyam-ingadozását tompítsa. A hiteladósok a gyűjtőszámlaszerződések megkötését 2013. május végéig írásban kezdeményezhetik. A Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete (PSZÁF) által közzétett adatok alapján 2013. január 30-ig a megkötött szerződések száma meghaladta a 115 ezret, a gyűjtőszámla-hitelek állománya pedig 1 034 milliárd forint volt. A PSZÁF adatai a több célból felvett devizaállományt mutatják, ebből mintegy 60 százalék lehet a lakáscélú szerződések száma és összege.

### Lakáshitel-állomány

2012. december 31-én a lakáshitelek állománya 3 511 milliárd forint volt – ez a 2012. évi GDP több mint 12 százalékának felel meg –, ennek 54 százalékát devizaalapú lakáshitelek tették ki.

### Rögzített árfolyamon törlesztő több célból felvett devizakölcsönök időbeli alakulása

1. ábra



Forrás: PSZÁF.

2012 II. félévéről a lakossági lakáshitelezési tevékenységet folytató pénzintézetek köréből 25 bank, 3 jelzáloghitel-intézet, 128 takaré- és hitelszövetkezet és 2 lakás-takarékpénztár szolgáltatott adatokat.<sup>2)</sup> A 2002-t követő években 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 már nem a devizaalapú hitelezés további terjedésével, hanem a forint és az euró, de főleg a forint és a svájci frank egymáshoz viszonyított árfolyamváltozásával, továbbá a fizetési-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-ben: a 2011. évi végi adatokhoz viszonyítva 17, a devizaalapú állományban pedig 28 százalékos visszaesés következett be. Ezt a csökkenést a 2011-től bevezetett végtörlesztés, illetve a devizahitelezés szigorítása okozta. A forintalapú hitelek állományát vizsgálva 2011-hez viszonyítva közel 2 százalékos növekedés következett be. Ezt egyrészt a 2012 első felében lezárult végtörlesztés finanszírozásához kapcsolódó

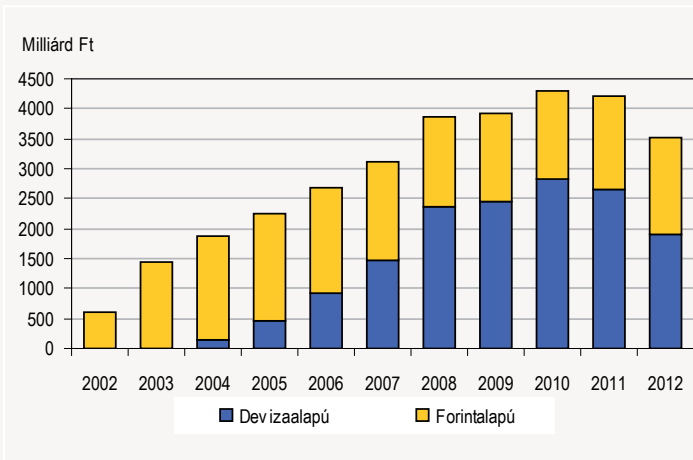
<sup>1)</sup> A Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete (PSZÁF) által közzétett adatok alapján 2012. február végéig 169 ezer kölcsönt végtörlesztettek 1 354 milliárd forint értékben. A PSZÁF adatai 27 részvénytársasági hitelintézet, 99 szövetkezeti hitelintézet, 3 hitelintézeti fióktelep és 36 pénzügyi vállalkozás adatait tartalmazzák. Bővebben: Statisztikai Tükör 2012/24. szám.

<sup>2)</sup> 2011 januárjától két lakás-takarékpénztárral bővült a lakossági lakáshitelezéssel foglalkozó adatszolgáltatók száma. Ez elősegíti, hogy pontosabb képet kapjunk a hitelezés és szegmenséről. E hitelintézetek megjelenése az állomány számát 71 ezer darabbal, az összegét 110 milliárd forinttal emelte, ez utóbbi az összes hitelállomány 3,1 %-át teszi ki.

forinthitelek felvétele, másrészt a késedelmes devizahitelek forintra váltása magyarázza.

### Lakáscélú hitelek állománya

2. ábra



1. tábla

### Lakáscélú hitelek állománya, 2012. december 31.

Hitelintézet	Összesen	Ebből: devizaalapú
Bank	2 222	1 523
Jelzáloghitel-intézet	1 060	369
Takarékszövetkezet	118	11
Lakás-takarékpénztár	110	–
<b>Összesen</b>	<b>3 510</b>	<b>1 903</b>

Az összes hitelállomány összegének 63 százaléka a bankoknál, 30 százaléka a jelzáloghitel-intézeteknél koncentrálódik, több mint 3 százaléka pedig a takaré- és a hitelszövetkezeteknél, míg a lakás-takarékpénztáraknál 3 százalék jelenik meg. A hitelek arányát tekintve a jelzáloghitel-intézeteknél csökkenést a többi hitelintézetnél növekedést figyelhetünk meg. 2012 második felében a hitelek minősítésében jelentős változás 2011 végéig képest nem történt, úgy tűnik a 2009-től tapasztalható arányeltolódás a problémamentes hitelek irányából a rosszabb minősítésűek felé megállt. Az állomány számának 81 százaléka a hitelek minősítése szerint problémamentes volt, 10 százaléku külön figyelendő minősítést kapott. Az átlag alatti, kétes vagy rossz minősítésű hitelek 9 százalékot tesznek ki. A problémamentes hitelek aránya gyakorlatilag stagnált, 2 százalékponttal csökkent a külön figyelendő, és több mint 1 százalékponttal nőtt az átlag alatti, kétes vagy rossz minősítést kapott hiteleké. 2012 decemberében 77 ezer hiteladós törlesztési késedelme volt 31–60 nap közötti, 68 ezer pedig a 61, de akár a 365 napot is meghaladta.

### Lakáshitel-engedélyezés

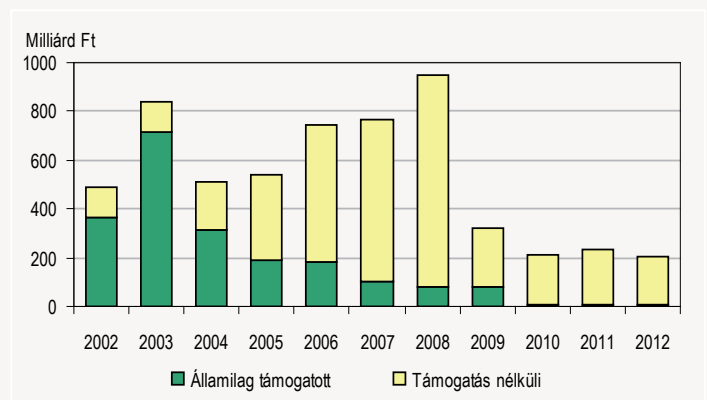
Az állami támogatású lakáshitelezésben a 2003-as év volt a csúcspont, ekkor a támogatott hitelek összegének az aránya elérte a 85 százalékot, majd a hitelfeltételek szigorítása hatására 2004-ben ez az arány 62 százalékra esett vissza. Az ezt követő időszakban további lassú csökkenés figyelhető meg. Ekkor jelentek meg a lakáshitel-piacon a devizaalapú hitelek, aminek hatására 2005-től folyamatosan nőtt a támogatás nélküli hitelek aránya – egészen 2008 végéig. 2009-ben a devizahitelezés válságának kibontakozásával harmadára zuhant az engedélyezett hitelek összege. 2010-ben számát és összegét tekintve folytatódott a hitelezés csökkenése. A 2011-ben megfigyelt növekedést nem a hitelezés, hanem az adatszolgáltatói kör bővülése (a lakás-takarékpénztárak belépése) eredményezte. A lakás-takarékpénztárak adatait figyelmen

kívül hagyva mind a hitelek száma, mind pedig az összege csökkent 12, illetve 13 százalékkal.

2012 II. félévében több mint 19 ezer lakáshitelt engedélyeztek, összesen 62 milliárd forint értékben. Az engedélyezett hitelek számában az első félévhez képest 45, összegét tekintve 58 százalékos csökkenés következett be. A visszaesés mértékét fokozta, hogy a végtörlesztés finanszírozására engedélyezett forintalapú kiváltó hitelek megemelték az első félévi bázisadatot. 2012 második felében az engedélyezett lakáscélú hitelek összegének 8,8 százaléka volt államilag támogatott, ez emelkedést mutat az előző félév azonos időszakának 2,5 százalékos arányához képest. A növekedést a támogatott forinthitelek újbóli bevezetése magyarázza. A devizaalapú hitelezés gyakorlatilag leállt: az ilyen kölcsönök a második félévben engedélyezett hitelek számának és összegének egytized százalékát sem érték el. Bár a 2010-ben felfüggesztett devizahitelezést 2012 első felétől meghatározott feltételekkel újból engedélyezték, ennek az adatok alakulására nincs kimutatható hatása. 2012-ben 54 ezer lakáshitelt engedélyeztek, 207 milliárd forint értékben. Az engedélyezett hitelek számában az előző évhez képest 6, összegében 10 százalékos csökkenés következett be. Az engedélyezésen belül az államilag támogatott hitelek száma továbbra is alacsony volt (1821), de a megelőző félévhez képest növekedést mutat, ami feltehetően már a támogatások kiterjesztésének hatását mutatja. A támogatott hitelek összege ugyancsak emelkedett, mintegy 3 milliárd forinttal. Ugyanakkor a támogatás nélküli hitelek számában 7, összegében 11 százalékos csökkenés történt.

3. ábra

### Engedélyezett lakáscélú hitelek



2. tábla

### Engedélyezett lakáscélú hitelek, 2012

Lakáshitel	Száma, db	Összege, milliárd forint
Államilag támogatott	1 821	9
Állami támogatás nélkül	52 111	198
<b>Összesen</b>	<b>53 932</b>	<b>207</b>

2012 II. félévében a lakáshitelezésben a lakás-takarékpénztárak és a jelzáloghitel-intézetek részesedése nőtt a bankok rovására. Az év második felében az engedélyezett lakáscélú hitelek összegének 34 százaléka összpontosult a bankoknál, szemben az első félévi 46 százalékkal. A lakás-takarékpénztárak részesedése ezalatt 26-ról 35, a jelzáloghitel-intézeteké 22-ről 26 százalékra nőtt.

A tárgyévben egy ügyfél részére átlagosan 3,8 millió forint összegű lakáshitelt engedélyeztek, ez az előző évben megfigyelnél 200 ezer forinttal kevesebb.

### Lakáshitel-folyósítás

A folyósítások számában és összegében ugyancsak a 2003-as év volt a kiemelkedő, azt követően a 2004-től bekövetkezett első visszaesés után, 2008-ig 150 és 170 ezer közötti hitelt folyósítottak évente. Majd 2009-ben az

előző évhez képest számuk a felére, összege majdnem egyharmadára csökkent. 2010-ben ez a tendencia folytatódott, számuk 21, összegük 30 százalékkal esett. 2011-ben – összefüggésben az új hitelintézetek belépésével – a folyósítások száma 19, az összege kisebb mértékben, 9 százalékkal nőtt. 2012-ben közel 69 ezer lakáshitelt folyósítottak, 236 milliárd forint értékben, a hitelek számában az előző évhez képest 2, összegében 10 százalékos csökkenés következett be.

A hitelek célja szerint vizsgálva 2012-ben kiemelkedik a hitelkiváltás, amely számaránya az előző évnek több mint kétszeresére (közel 13 ezer darab), összege közel két és félszeresére (72 milliárd forint) növekedett annak hatására, hogy a végtörlesztők egy része devizahitelét forintalapú hitellel váltotta ki. Ezek az ügyletek számuk szerint 91, összegük szerint 96 százalékban 2012 első félévében zajlottak le.

Az építéshez és új lakásvásárláshoz nyújtott hitelek számaránya 2011-hez képest nem változott (18 százalék körül alakult).

Az előző évben a használt lakások vásárlása dominált, számának és összegének aránya 42,8 illetve 56,3 százalék volt. Ennek a hitelcélknak az előfordulási gyakorisága kevesebb mint 2, összege több mint 11 százalékponttal csökkent. Ennek ellenére a használt lakás vásárlása mind számának, mind összegének aránya továbbra is meghaladta az építés és az újlakás-vásárlás összesített arányát.

A hitelcélok közül a korszerűsítés, bővítés aránya 2001-től 2005-ig fokozatosan csökkent, az elmúlt öt évben számarányát tekintve 15, összegét nézve 5–6 százalék körül mozgott. 2011 első félévétől kezdődően a lakástakarékpénztárak hitelezési sajátosságaiból eredően a folyósítások céljai között számarányuk 2012-re 20, összegük megközelítőleg 9,5 százalékra nőtt. Az egy folyósításra jutó átlaghitel értéke – a hitelcél jellegéből adódóan – kisebb, mint az építéshez vagy vásárláshoz kapcsolódó célok esetében, ez okozza a folyósítások száma és összege közötti arányeltolódást.

3. tábla

**Folyósított lakáscélú hitelek célok szerint, 2012**

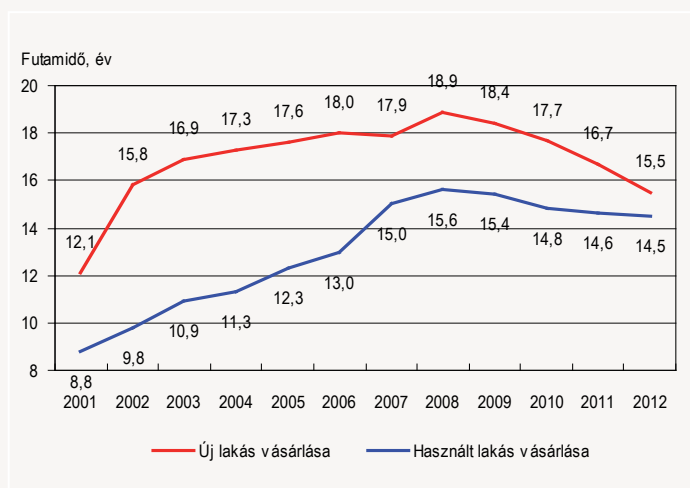
Lakáshitel	Száma, db	Összege, milliárd forint
Építés	8 295	17
Új lakás vásárlása	3 960	17
Használt lakás vásárlása	28 292	106
Korszerűsítés, bővítés	14 085	22
Áthidalás	13	0
Hitelkiváltás	12 876	72
Egyéb célok	1 396	2
<b>Összesen</b>	<b>68 917</b>	<b>236</b>

2001-től az új és a használt lakások hiteleinek futamideje 2008-ig folyamatosan nőtt, miközben a két futamidő közötti különbség egyre csökkent. 2009-től már mindkét hitelcél esetében csökkenés, és a két érték további közeledése figyelhető meg: míg 2002-ben öt év volt a különbség 2012-re ez egy évre csökkent.

A lakáscélú hitelek átlagos futamideje 2012-ben 14 év volt, az egyes hitelcélok közül a lakásépítés és az új lakás vásárlás esetén 16 év körül alakult. E célokat tekintve 2011-hez képest az átlagos futamidő kismértékben csökkent, a használt lakás vásárlása esetén nem változott.

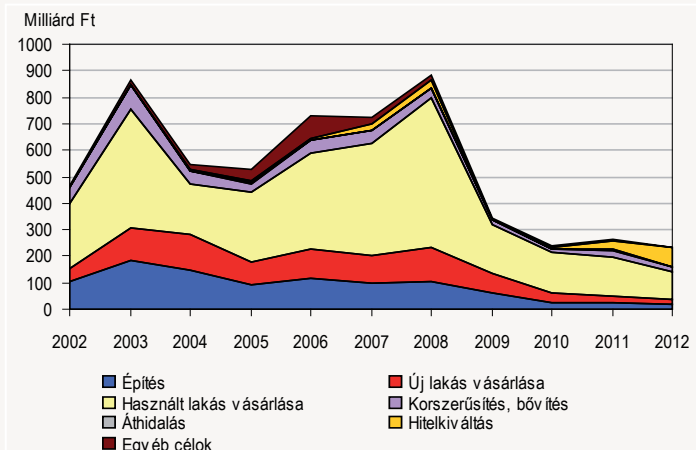
5. ábra

**Az új és használt lakáscélú hitelek futamideje**



**A folyósított lakáscélú hitelek összege célok szerint (folyó áron)**

4. ábra



További információk, adatok (linkek):

[További táblázatok](#)  
[stADAT-táblák: Lakás, közműellátás](#)  
[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)