

## Lakossági lakáshitelezés, 2013. I. félév

### A tartalomról

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

### Bevezetés

A lakáshitel-állomány növekedésében 2011-ben beállt fordulatot 2012-ben további jelentős visszaesés követte. 2013 első hat hónapjában már nem folytatódott az állomány korábbi ütemű csökkenése. A devizaalapú kölcsönök végtörlesztésekor<sup>1</sup> lecsökkent devizahitel-állomány a továbbiakban már számottevően nem változott, ezért az állományon belül a forint- és devizahitelek aránya (46, illetve 54 százalék) is változatlan 2012 decembere óta. Az új lakáshitelek folyósításában továbbra is csökkenés figyelhető meg 2012 első feléhez viszonyítva.

2013 első félévében már kimutatható az államilag támogatott lakáshitelek megjelenése az engedélyezett hitelek között, arányuk azonban egyelőre nem jelentős.

### A lakáshitelezés szabályozásának változásai

A devizahitel-válság megoldására több intézkedés született: a végtörlesztés bevezetése, az árfolyamgát, a limitált árverés és az otthonvédelmi kamattámogatás, illetve a Nemzeti Eszközkezelő létrehozása. A felsoroltak közül 2013. január 1-től az állami kamattámogatás területén a hitelfelvétel könnyítése céljából változások történtek. Nőtt az 5 év alatt elérhető támogatás összege, a támogatott hitel felső értéke és használt lakás vásárlása esetén a lakás értékének korlátja. A bevezetett kamattámogatás 2013 első felében már éreztette hatását, de még nem hozott jelentős hitelkeresletet, ennek egyik oka a leendő ügyfelek alacsony eladósodási hajlandósága, ami a háztartások jövedelmi helyzetéből adódhat.

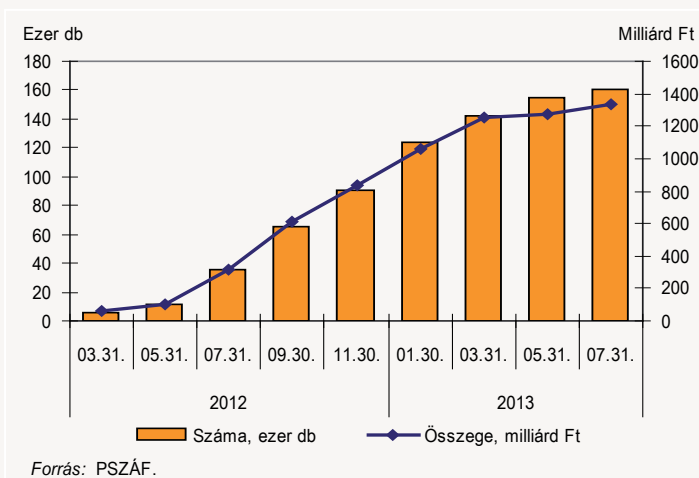
2012-től a végtörlesztést vállalni nem tudó devizahitelesek számára a havi törlesztőrészek csökkentésére a rögzített árfolyamon történő törlesztés (árfolyamgát) igénybevétele nyújthat segítséget. Célja, hogy az adott deviza jelentős árfolyam-ingadozását tompítsa. 2013 májusában fontos szabályváltozás történt; a gyűjtőszámla-szerződések megkötésének határidejét eltörölték, így a hiteladósok továbbra is kezdeményezhetik a konstrukció igénylését. A Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete (PSZÁF) által közzétett adatok alapján 2013. július 31-ig a megkötött szerződések száma meghaladta a 160 ezret, a gyűjtőszámla-hitelek állománya pedig 1 340 milliárd forint volt. A PSZÁF adatai a többféle célból is felvett devizahitel-állományt mutatják, ebből mintegy 60 százalék lehet a lakáscélú szerződések száma és összege.

<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 e szegmenséről. A hitelintézetek megjelenése az állomány számát 74 ezer darabbal, az összegét 123 milliárd forinttal emelte, ez utóbbi az összes hitelállomány 3,6%-át teszi ki.

1. ábra

### Rögzített árfolyamon törlesztő devizakölcsönök időbeli alakulása



### Lakáshitel-állomány

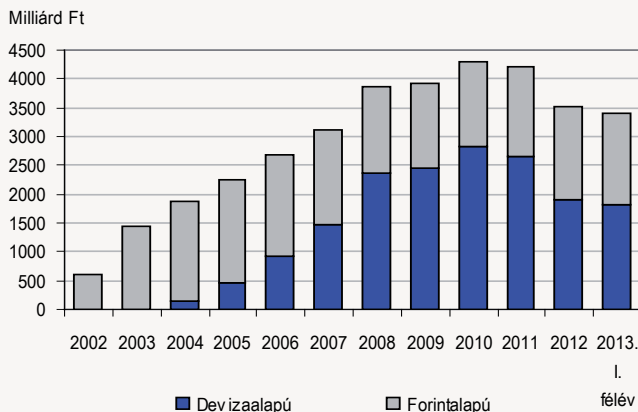
2013. június 30-án a lakáshitelek állománya 3 399 milliárd forint volt – ez a 2012. évi GDP 12 százalékának felel meg –, ennek több mint 53 százalékát devizaalapú lakáshitelek tették ki.

2013 I. félévéről a lakossági lakáshitelezési tevékenységet folytató pénzügyintézetek köréből 26 bank, 3 jelzáloghitel-intézet, 124 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 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-ben: a 2011. év 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. 2013 I. félévében már nem figyelhető meg további jelentős mértékű visszaesés. A teljes hitelállományt vizsgálva 2012 végéhez képest három százalékot (112 milliárd forint) kitevő csökkenés azt mutatja, hogy a lakáshitelezési piacra jelenleg leginkább a stagnálás jellemző.

### Lakáscélú hitelek állománya

2. ábra



### Lakáscélú hitelek állománya, 2013. június 30.

1. tábla

Hitelintézet	Összesen	Ebből: devizaalapú
Bank	2 163	1 481
Jelzáloghitel-intézet	998	332
Takarékszövetkezet	114	9
Lakás-takarékpénztár	124	–
<b>Összesen</b>	<b>3 399</b>	<b>1 822</b>

A teljes hitelállomány több mint 63 százaléka a bankoknál, 29 százaléka a jelzáloghitel-intézeteknél koncentrálódik, a lakás-takarékpénztáraknál, a takaré- és a hitelszövetkezeteknél több mint 3–3 százalék jelenik meg. Ez 2012 végéhez képest a jelzáloghitel-intézeteknél csökkenést, a többi hitelintézetnél növekedést jelent.

2013 első felében a hitelek minősítésében 2011 végéhez képest kisebb változás történt: úgy tűnik, a 2009-től tapasztalható arányeltolódás a problémamentes hitelek irányából a rosszabb minősítésűek felé megállt. A fennálló szerződések 77 százaléka a hitelek minősítése szerint problémamentes volt, 15 százalék külön figyelmet igénylő minősítést kapott. Az átlag alatti, kétes vagy rossz minősítésű hitelek együttesen meghaladták a 8 százalékot. 2012 végéhez képest mindössze annyi változás történt, hogy a problémamentes hiteleknel 4 százalékpontos csökkenés, a külön figyelmet igénylő hiteleknel pedig ugyanekkora növekedés következett be. Az átlag alatti, kétes vagy rossz minősítést kapott hitelek aránya jelentős változást nem mutat. 2013 júniusában 109 ezer hiteladós törlesztési késedelme volt 31–60 nap közötti, 64 ezeré pedig a 61, de akár a 365 napot is meghaladta.

### Lakáshitel-engedélyezés

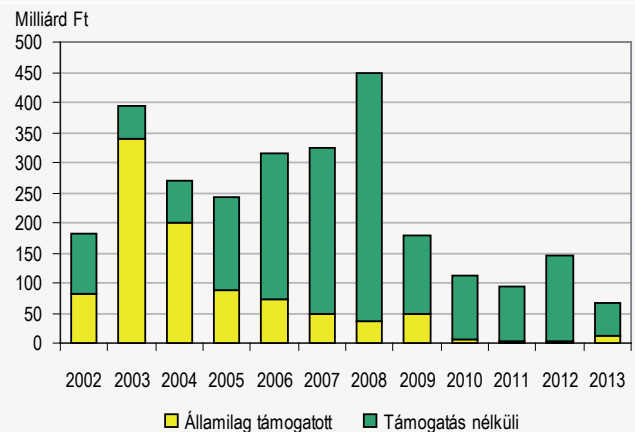
2013 I. félévében több mint 17 ezer lakáshitelt engedélyeztek, összesen 66 milliárd forint értékben. Az engedélyezett hitelek számában az előző év I. félévéhez képest 50, összegét tekintve 54 százalékos csökkenés következett be. A visszaesés mértékét fokozta, hogy a végtörlesztés finanszírozására engedélyezett forintalapú kiváltó hitelek megemelték a 2012 első félévi bázisadatot. 2012 II. félévéhez viszonyítva már nem tapasztalunk ilyen mértékű csökkenést, a hitelek száma 9 százalékkal (1750 darab) mérséklődött, értéke ellenben 7 százalékkal (4380 millió forint) emelkedett.

2013 első felében az engedélyezett lakáscélú hitelek számának 18, összegének 20 százaléka volt államilag támogatott, ez emelkedést mutat az előző év azonos időszakának 2, illetve 2,5 százalékos arányához képest. A növekedést a támogatott forinthitelek újbóli bevezetése magyarázza.

A támogatás nélküli hiteleknel fordított tendencia érvényesült, míg 2012 első felében számuk 34 ezer, összegük 142 milliárd forint volt, 2013 közepére számuk 14 ezerre összegük 53 milliárd forintra csökkent. A 2010-ben felfüggesztett devizahitelezést 2012 első felétől meghatározott feltételekkel újból engedélyezték, ennek az adatok alakulására továbbra sincs kimutatható hatása (2013 első felében 8 darab devizalapú hitelt engedélyeztek 55 millió forint értékben).

3. ábra

### Engedélyezett lakáscélú hitelek az első félévben



### Engedélyezett lakáscélú hitelek, 2013. I. félév

2. tábla

Lakáshitel	Száma, db	Összege, milliárd Ft
Államilag támogatott	3 088	13
Állami támogatás nélkül	14 399	53
<b>Összesen</b>	<b>17 487</b>	<b>66</b>

2013 I. félévében a lakáshitelezésben a lakás-takarékpénztárak és a jelzáloghitel-intézetek részesedése nőtt a bankok rovására. Az év első felében az engedélyezett lakáscélú hitelek összegének 29 százaléka összpontosult a bankoknál, szemben a 2012 első félévi 46 százalékkal. A lakás-takarékpénztárak részesedése ezalatt 26-ról 34-re, a jelzáloghitel-intézeteké 22-ről 27 százalékra nőtt.

A tárgyévben egy ügyfél részére átlagosan 3,8 millió forint összegű lakáshitelt engedélyeztek, ez az előző év azonos időszakában megfigyeltnél 400 ezer forinttal kevesebb.

### Lakáshitel-folyósítás

A vizsgált időszakban tovább csökkent 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 a már említett hitelkiváltások hatására ismét növekedés kezdődött, amely 2012 I. félévében érte el csúcspontját.

2013 I. félévében több mint 20 ezer lakáshitelt folyósítottak, 73 milliárd forint értékben. A hitelek számában és összegében 2012 I. félévéhez képest 53 százalékos csökkenés következett be.

A hitelek célja szerint vizsgálva 2012 első felében kiemelkedett a hitelkiváltás, akkor számuk 12 ezer, összegük 69 milliárd forintot tett ki. Ez a végtörlesztéshez kapcsolódott, ugyanis a hiteladósok egy része devizahitelét forintalapú hitellel váltotta ki. 2013 közepére ez a hitelcél 1 ezerre, összege mintegy két és fél milliárdra esett vissza.

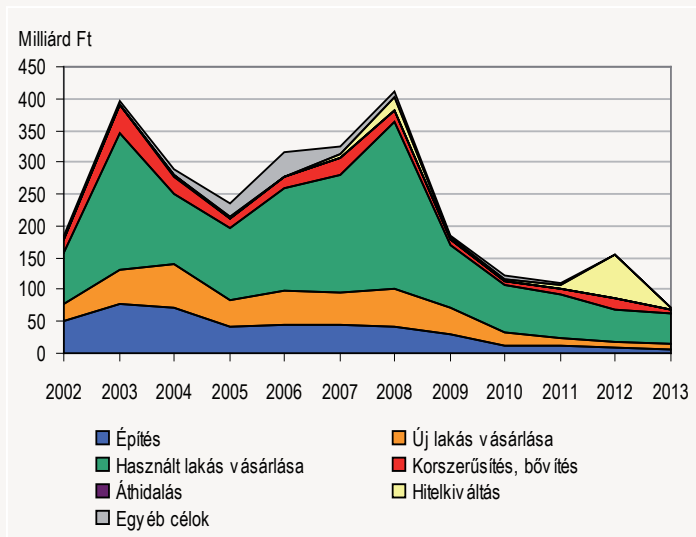
2012 I. félévéhez képest az építéshez és új lakásvásárláshoz nyújtott hitelek száma 27, összege 15 százalékkal csökkent.

Az előző év azonos időszakában számát és összegét tekintve a használt lakások vásárlása dominált, akkor 16 ezer lakásra 53 milliárd forint értékben folyósítottak hitelt. Most ennek a hitelcélnek az előfordulási gyakorisága egyharmaddal, összege tizedével csökkent. Ennek ellenére a használt lakás vásárlása, mint hitelcél mind számában, mind összegében továbbra

is meghaladta az építés és az új lakás vásárlására összesített mennyiségét. A hitelcélok közül a korszerűsítés, bővítés aránya 2001-től 2005-ig fokozatosan csökkent, az azt követő öt évben számát tekintve 15, összegét nézve 5-6 százalék körül mozgott. 2011 első félévétől kezdődően – a lakás-takarékpénztárak hitelezési sajátosságai miatt – a folyósítások céljai között számarányuk 2012 I. félévére 21, összegük megközelítőleg 10 százalékra nőtt, 2013 közepére ezek az arányok nem változtak. Az egy folyósításra jutó hitel átlagos értéke – a hitelcél jellegéből adódóan – kisebb, mint az építéshez vagy vásárláshoz kapcsolódó célok esetében, ez okozza a folyósítások száma és összege közötti arányeltolódást.

4. ábra

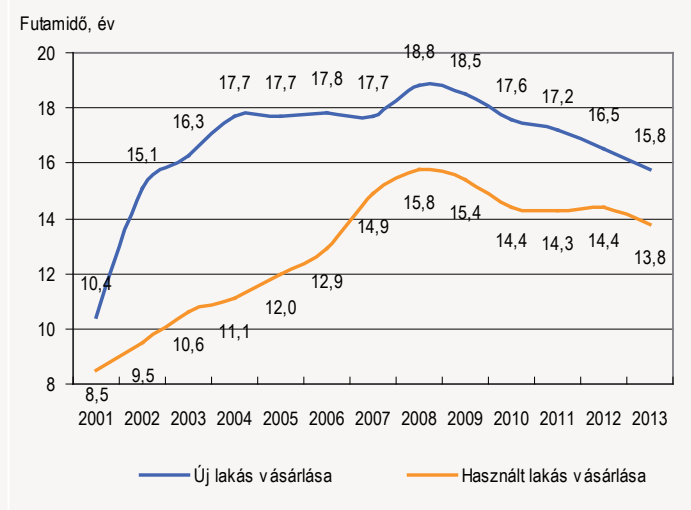
**A folyósított lakáscélú hitelek összege célok szerint az első félévben (folyó áron)**



A lakáscélú hitelek átlagos futamideje 2012 első felében 14 év volt, ez 13 és fél évre csökkent, az egyes hitelcélok közül a lakásépítésnél és az új lakások vásárlásánál 16 év körül alakult. A használt lakás vásárlása és a korszerűsítés, bővítés esetén az átlagos futamidő kismértékben csökkent.

5. ábra

**Az új és használt lakáscélú hitelek futamideje az első félévben**



3. tábla

**Folyósított lakáscélú hitelek célok szerint, 2013. I. félév**

Cél	Száma, db	Összege, milliárd Ft
Építés	1 855	6
Új lakás vásárlása	1 713	8
Használt lakás vásárlása	10 734	48
Korszerűsítés, bővítés	4 296	7
Áthidalás	3	0
Hitelkiváltás	1 015	3
Egyéb célok	449	1
<b>Összesen</b>	<b>20 065</b>	<b>73</b>

További információk, adatok (linkek):

[Táblázatok](#)

[Táblázatok \(stadat\)](#)

[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)