

## Lakossági lakáshitelezés, 2014 I. félév

### Tartalom

Bevezető.....	1
A lakáshitelezés szabályozásának változásai .....	1
Lakáshitel-állomány .....	1
Lakáshitel-engedélyezés .....	2
Lakáshitel-folyósítás .....	2

### Bevezető

A lakáshitel-állomány bővülésének 2010-es csúcspontját nagyarányú visszaesés követte. 2013-ban már lassult az állomány csökkenése, 2014 közepére pedig csekély mértékű (1% alatti) emelkedés következett be. Az állományon belül a forint- és devizahitelek aránya (47, illetve 53%) 2013 decembere óta változatlan.

Az előző év azonos időszakához képest 2014 első hat hónapjában összességében nőtt az engedélyezett hitelek száma és összege, ezen belül az államilag támogatottak száma közel háromnegyedével, a támogatás nélküli hiteleké csaknem egynegyedével.

Az új lakáshitelek folyósításában szintén növekedés figyelhető meg 2013 első feléhez viszonyítva.

### A lakáshitelezés szabályozásának változásai

A devizahitel-válság megoldására több intézkedés született: a végtörlesztés<sup>1</sup> bevezetése, az árfolyamgát, a limitált árverés és az otthonvédelmi kamattámogatás, illetve a Nemzeti Eszközkezelő létrehozása. 2013. január 1-től az állami kamattámogatás területén a hitelfelvétel könnyítése céljából változások történtek. Nőtt az 5 év alatt igénybe vehető támogatás összege, a támogatott hitel felső értéke és használt lakás vásárlása esetén a lakás értékének határa. A bevezetett kamattámogatás 2013 második felében hozott jelentősebb hitelkeresletet. 2014 első félévében kisebb növekedés tapasztalható.

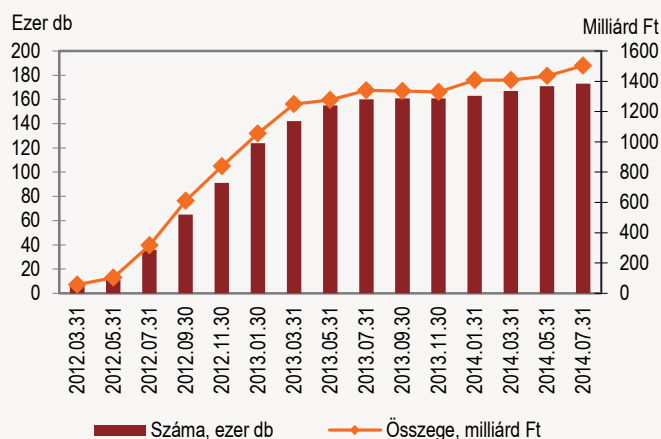
2012-től a végtörlesztést vállalni nem tudó devizahitelesek számára – a havi törlesztő részletek csökkentésére – a rögzített árfolyamon történő törlesztés (árfolyamgát) igénybevétele nyújthat segítséget. Célja, hogy az adott deviza jelentős árfolyam-ingadozását tompítsa. 2013 májusában fontos szabályváltozás történt; a gyűjtőszámla-szerződések megkötésének határidejét eltörölték, így a hiteladósok továbbra is kezdeményezhetik a konstrukció igénylését. A Magyar Nemzeti Bank (MNB) által közzétett adatok alapján 2014. július 31-ig a megkötött szerződések száma meghaladta a 173 ezret, a rögzített árfolyamon törlesztett devizakölcsönök teljes állománya 1 503 milliárd forint volt, míg a gyűjtőszámlahitelek állománya megközelítette a 24 milliárd forintot.

A Nemzeti Eszközkezelő feladata, hogy megvásárolja a törleszteni nem tudó hiteladósok lakóingatlanát, és biztosítsa a bérlet lehetőségét.

Adataink szerint 2013 év folyamán 4207, 2014 első hat hónapjában már 4632 lakóingatlan vásárlása történt meg.<sup>2</sup>

1. ábra

### A rögzített árfolyamon törlesztő devizakölcsönök alakulása



Forrás: MNB

### Lakáshitel-állomány

2014. június 30-án a lakáshitelek állománya 3 325 milliárd forint volt – ez a 2013. évi GDP 11 százalékának felel meg –, aminek több mint 53 százalékát devizaalapú lakáshitelek tették ki.

2014 I. félévében a lakossági lakáshitelezési tevékenységet folytató pénzintézetek köréből 30 bank, 3 jelzáloghitel-intézet, 119 takaré- és hitelszövetkezet és 2 lakás-takarékpénztár adatait használtuk fel.

A lakáscélú hitelek statisztikai megfigyelésének történetében 2011 végén először fordult elő, hogy csökkent a teljes hitelállomány összege, majd ez a tendencia folytatódott 2012-ben is. 2013-ban már nem figyelhető meg további jelentős mértékű visszaesés, ugyanez mondható el 2014 I. félévéről. A teljes hitelállományon belül az államilag támogatott és támogatás nélküli hitelek arányában (26, illetve 74%) sem történt jelentős változás. A támogatás nélküli hitelekben belülről nézve a devizaalapú hitelek 72 százalékban részesednek. A 2014. első félévi csekély növekedés a devizahitel-állománynak tulajdonítható, ami közel egy százalékkal nőtt, feltehetően az árfolyamváltozás hatására.

A teljes hitelállomány közel 65 százaléka a bankoknál, 28 százaléka a jelzáloghitel-intézeteknél koncentrálódik, a lakás-takarékpénztáraknál több mint 4, a takaré- és a hitelszövetkezeteknél 3 százalék jelenik meg. Ezek az arányok 2013 végéhez képest nem mutatnak jelentős eltérést (a jelzáloghitel-intézeteknél 1 százalékpontos csökkenés).

2014 első felében a hitelek minősítésében nem történt változás 2013 végéhez képest: úgy tűnik, a 2009-től tapasztalható arányeltolódás – a

<sup>1</sup> A Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete (PSZÁF – 2013. október 1-je óta a Magyar Nemzeti Bank része) 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 tartalmazza.

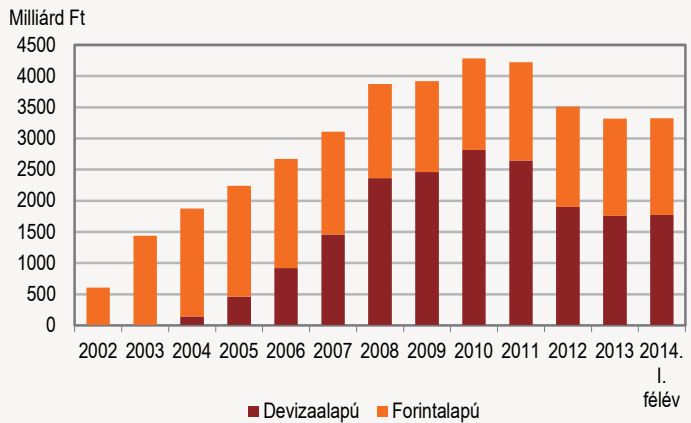
Bővebben: [Statistikai Tükör 2012/24. szám.](#)

<sup>2</sup> A 2014. évi adat forrása az MNB.

problémamentes hitelek irányából a rosszabb minősítésűek felé – megállt. A fennálló szerződések számának 78 százaléka a hitelek minősítése szerint problémamentes volt, 13 százalék külön figyelemre méltó minősítést kapott. Az átlag alatti, kétes vagy rossz minősítésű hitelek együttesen meghaladták a 9 százalékot. Ezen hitelek aránya jelentős változást nem mutat. 2014 júniusában 92 ezer hiteladós törlesztési késedelme volt 31–60 nap közötti, 68 ezeré pedig a 61, de akár a 365 napot is meghaladta.

2. ábra

### Lakáscélú hitelek állománya



1. tábla

### Lakáscélú hitelek állománya, 2014. június 30.

(milliárd Ft)

Hitelintézet	Összesen	Ebből: devizaalapú
Bank	2 157	1 468
Jelzáloghitel-intézet	923	296
Takarékszövetkezet	89	7
Lakás-takarékpénztár	156	–
<b>Összesen</b>	<b>3 325</b>	<b>1 771</b>

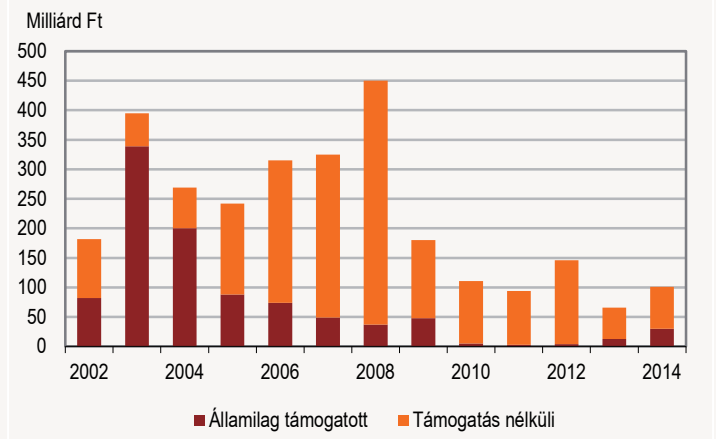
### Lakáshitel-engedélyezés

2014 I. félévében több mint 23 ezer lakáshitelt engedélyeztek, közel 101 milliárd forint értékben. Az engedélyezett hitelek számában az előző év első félévéhez képest 33, összegét tekintve 53 százalékos növekedés következett be. Ez részben az alacsony bázis hatása, mivel 2013 első felében negatív csúcspontot döntött az engedélyezés száma és összege, ugyanakkor jelzi, hogy a hitelintézetek hitelezési tevékenysége is erősödött. 2013 II. félévéhez képest 2014 első hat hónapjában már nem tapasztalunk ilyen mértékű növekedést, a hitelek száma alig változott, értéke ellenben 12 százalékkal (10,45 milliárd forinttal) emelkedett. Ennek következtében az engedélyezett átlaghitel 4,3 millió forintra nőtt, ez az előző év azonos időszakában megfigyeltnél 500 ezer forinttal több.

2014 első felében az engedélyezett lakáscélú hitelek számának 23, összegének 29 százaléka volt államilag támogatott. Ez emelkedést mutat az előző év azonos időszakának 18, illetve 20 százalékos arányához képest. A növekedést a támogatott forinthitelek újbóli bevezetése magyarázza. Ezáltal a támogatás nélküli hitelek aránya csökkent, de számuk 24, összegük 35 százalékkal nőtt az egy évvel ezelőtti adatokhoz képest. A 2010-ben felfüggesztett devizahitelezést 2012 első felétől – meghatározott feltételekkel – újból engedélyezték, de ennek az adatok alakulására továbbra sincs kimutatható hatása (2014 első felében 6 darab devizaalapú hitelt engedélyeztek 36 millió forint értékben).

3. ábra

### Engedélyezett lakáscélú hitelek az első félévben



2. tábla

### Engedélyezett lakáscélú hitelek, 2014. I. félév

Lakáshitel	Száma, darab	Összege, milliárd Ft
Államilag támogatott	5 359	30
Állami támogatás nélküli	17 911	71
<b>Összesen</b>	<b>23 270</b>	<b>101</b>

2014 I. félévében a lakáshitelezésben a bankok részesedése nőtt, a takaré- és hitelszövetkezetek és a lakás-takarékpénztárak részesedése csökkent, a jelzálog-intézeteké nem változott. Az év első felében az engedélyezett lakáscélú hitelek összegének 41 százaléka összpontosult a bankoknál, szemben a 2013 első félévi 29 százalékkal. A lakás-takarékpénztárak részesedése ez idő alatt 34-ről 29-re, a takaré- és hitelszövetkezeteké 10-ről 3 százalékra csökkent. Ezt az arányeltolódást részben magyarázza, hogy 2013 második felében négy takarékszövetkezet bankká alakult, néhány pedig megszűnt.

### Lakáshitel-folyósítás

A vizsgált időszakban nőtt a folyósított lakáshitelek száma és összege. Az elmúlt években tapasztalható emelkedés 2008 I. felétől megtört, 2009-ben további csökkenés következett be, egészen 2011 I. feléig. 2011 II. felétől a hitelkiváltások hatására ismét növekedés kezdődött, amely 2012 I. félévében érte el csúcspontját (43 ezer darab, illetve 155 milliárd forint), majd 2013 közepére ennek a felére csökkent.

2014 I. félévében közel 33 ezer lakáshitelt folyósítottak, 107 milliárd forint értékben. 2013 I. félévéhez képest a hitelek számában 64, összegében 47 százalékos növekedés következett be.

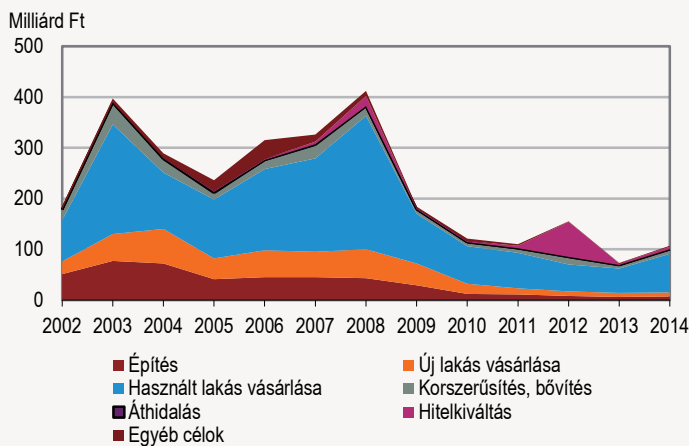
A hitelek célja szerint vizsgálva 2012 első felében a végtörlesztéshez kapcsolódóan kiemelkedett a hitelkiváltás, akkor számuk 12 ezer, összegük 69 milliárd forint volt, ekkor ugyanis a hiteladósok egy része forintalapú hitellel váltotta ki devizahitelét. 2013 közepére ez a hitelcél 1 ezerre, összege mintegy két és fél milliárdra esett és ebben 2014 júniusáig csak kisebb változás volt megfigyelhető (1600 folyósított hitel négy és fél milliárdot meghaladó összegben).

2013 I. félévéhez képest az építéshez és új lakásvásárláshoz nyújtott hitelek száma 20, összege 8 százalékkal emelkedett.

Az előző év azonos időszakában számát és összegét tekintve a használt lakások vásárlása dominált, akkor 11 ezer lakásra 48 milliárd forint értékben folyósítottak hitelt. Most ennek a hitelcélnak az előfordulása majd duplájára, összege kétharmadával nőtt.

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

4. ábra



ra nőtt, ami a lakás-takarékpénztárak adatgyűjtésbe való bevonása után az általuk gyakran nyújtott kisebb összegű, de többször igénybe vett felújítási hitelekkel magyarázható. 2014 közepére a folyósított korszerűsítési hitelek száma 17, összege közel 9 százalékra mérséklődött a hitelcélok között. Az egy folyósításra jutó hitel átlagos értéke – a hitelcél jellegéből adódóan – kisebb, mint a lakásvásárláshoz kapcsolódó célok esetében (1,7, szemben a 3,8 millió forintos átlaggal).

A lakáscélú hitelek átlagos futamideje 2013 első felében 13 és fél év volt, ez 2014 közepére lényegében változatlan. Az egyes hitelcélok közül a lakás-építésnél és az új lakások vásárlásánál a futamidő kissé csökkent, a vizsgált időszakban 16, illetve 14 év körül alakult. Alig változott a futamidő a használt lakások vásárlásánál, míg a korszerűsítés, bővítés esetén több mint egy évvel nőtt.

2001 óta az új és a használt lakások hiteleinek futamideje közötti különbség egyre csökkent, míg a 2002 és 2004 közötti időszakban még hat év volt a különbség, 2013 első felére ez két évre, 2014 közepére kevesebb mint egy évre csökkent.

5. ábra

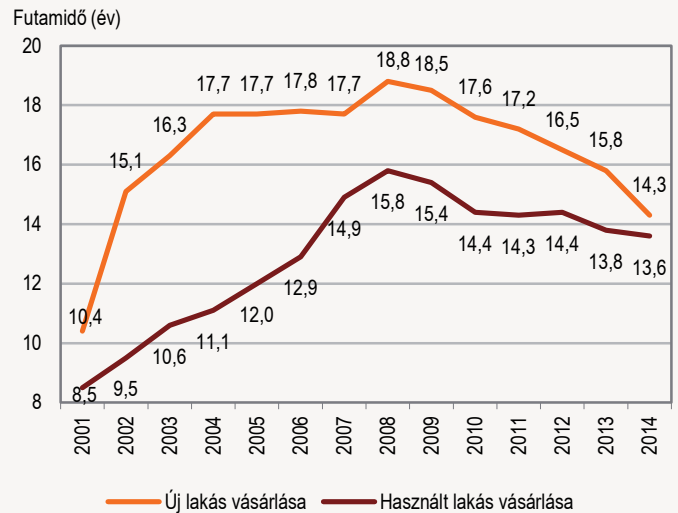
**Az új és használt lakáscélú hitelek futamideje az első félévben**

3. tábla

**Folyósított lakáscélú hitelek célok szerint, 2014. I. félév**

Cél	Száma, darab	Összege, milliárd Ft
Építés	1 980	7
Új lakás vásárlása	2 301	8
Használt lakás vásárlása	19 026	76
Korszerűsítés	5 302	9
Bővítés	262	1
Hitelkiváltás	1 612	4
Egyéb célok	2 410	2
<b>Összesen</b>	<b>32 893</b>	<b>107</b>

A hitelcélok közül a korszerűsítés, bővítés aránya a 2011-et megelőző években a hitelek számát tekintve 15, összegüket nézve 5–6 százalék körül mozgott. 2013 I. félévére arányuk 21, összegük megközelítőleg 10 százalék-



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

[Táblázatok](#)

[Táblák \(stadat\)](#)

[Módszertan](#)

**Elérhetőségek:**

[kommunikacio@ksh.hu](mailto:kommunikacio@ksh.hu)

[Információs szolgálat](#)

Telefon: (+36-1) 345-6789

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