

Lakossági lakáshitelezés, 2015

Tartalom

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

Bevezetés

A devizahitelek forintra váltása következtében teljesen átalakult a lakáshitel-állomány szerkezete: a forinthitelek aránya – a 2014. év végi 48%-ról – 2015 végére megközelítőleg 100%-ra emelkedett. A teljes lakáshitel-állomány 2997 milliárd forint volt, a GDP 8,9%-a.

Az előző évhez képest 2015-ben nőtt az engedélyezett hitelek száma és összege. A hitelek egyre nagyobb hányada támogatás nélküli, az állami támogatással odaitélt hitelek száma és összege egyaránt csökkent.

A folyósított új lakáshitelek száma 2, összegük viszont 42%-kal emelkedett 2014-hez képest. Ezeket elsősorban használt lakások vásárlására fordították, de jelentős volt a hitelkiváltások számának és összegének bővülése is.

A lakáshitelezés szabályozásának változásai

2013. január 1-től az állami kamattámogatások rendszerében a hitelfelvétel könnyítését célzó változások léptek életbe. Nőtt az öt év alatt igénybe vehető támogatás összege, a támogatott hitel felső értéke és – használt lakás vásárlása esetén – a lakás értékének felső határa. A bevezetett kamattámogatás hatására 2013 második felétől növekedett a hitelkereslet, ami 2014–2015-ben is folytatódott.

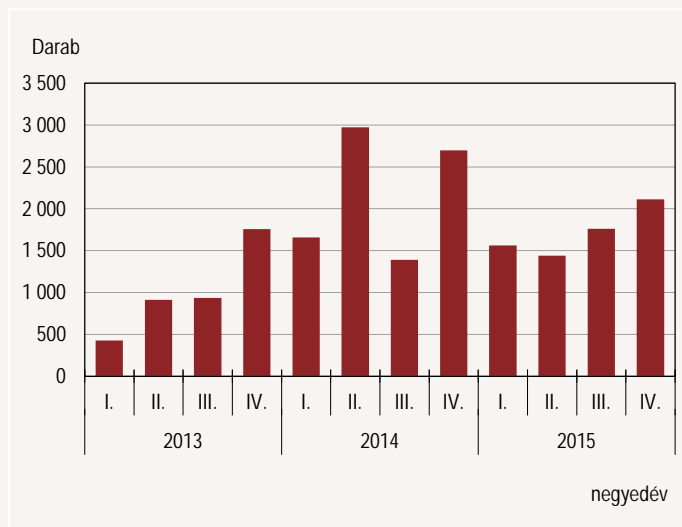
A 2014 novemberében elfogadott jogszabály kötelezte a pénzügyi intézményeket, hogy 2015 első felében a deviza- vagy devizaalapú jelzálogkölcsönök fennálló teljes állományát forintkövetelésre váltsák.

A kormányzati intézkedésekkel összefüggésben a Nemzeti Eszközkezelő megvásárolja a törleszteni képtelen hiteladósok lakóingatlanát, amit azután az adósok bérlőként tovább használhatnak. Az MNB adatai szerint 2013. január 1. és 2015. december 31. között 19 628 fedezeti lakóingatlan¹ vásároltak meg.

2015. július 1-től igényelhető a családi otthonteremtési kedvezmény (CSOK). A vissza nem térítendő támogatást – meghatározott feltételekkel – új, valamint használt lakás vásárlására, új lakás építéséhez és meglévő lakás bővítéséhez lehet felhasználni.

1. ábra

A Nemzeti Eszközkezelő által megvásárolt fedezeti lakóingatlanok száma



Forrás: Magyar Nemzeti Bank.

Lakáshitel-állomány

2014. december 31-én a lakáshitel-állomány (3324 milliárd forint) a 2014. évi GDP 10,4%-ának felelt meg, míg 2015 végére a 2997 milliárd forintos állomány aránya 8,9%-ra mérséklődött. 2014 végén a lakáshitel-állomány 52%-át a devizaalapú lakáshitelek tették ki, ez az arány a devizahitelek forinthitelre váltása után 2015 decemberére 0,2%-ra – 6,8 milliárd forintra – esett vissza.

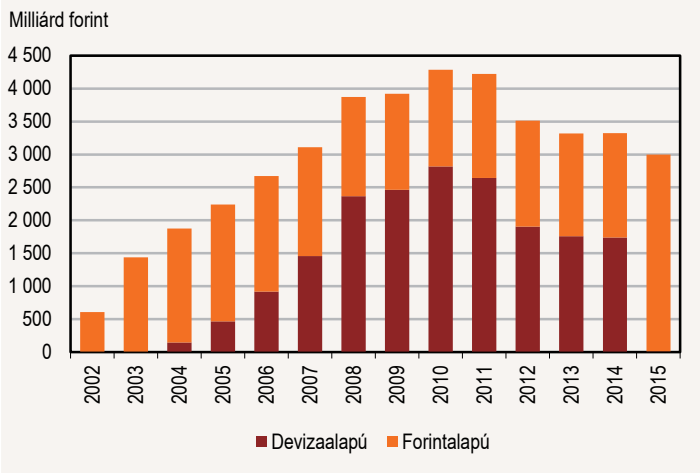
2015-ben a lakossági lakáshitelezési tevékenységet folytató pénzügyi szervezetek köréből 30 bank, 3 jelzáloghitel-intézet, 91 takaré- és hitelszövetkezet, továbbá 2 lakás-takarékpénztár szolgáltatott adatokat.

Egy kisebb, 2014. évi emelkedéstől eltekintve 2011 vége óta folyamatosan csökken a teljes hitelállomány összege. 2015 decemberére közel 10%-kal (327 milliárd forint) csökkent a lakáshitelek állománya 2014 végéhez képest. Ez a devizahitelek 1732 milliárd forintos csökkenésének, valamint a forinthitelek 1405 milliárd forintos növekedésének eredője. (2014 végén 1585 milliárd forint volt devizahitelek nélkül a lakáshitelek állománya.) A teljes hitelállományon belül az államilag támogatott (25%) és támogatás nélküli hitelek (75%) aránya változatlan. A forintosítás után a támogatás nélküli hitelek összegének devizaalapú állománya 0,3%-ra esett, míg 2014 végén ez az arány 70% volt.

¹Fedezeti lakóingatlan: a lakáshitel-szerződésből eredő hiteltartozás biztosítására jelzálogjoggal terhelt lakóingatlan, ha a lakáshitel-szerződésből eredő lejárt tartozás megfizetése tekintetében több mint 90 napos késedelem áll fenn.

A lakáscélú hitelek állományának alakulása

2. ábra



A lakáscélú hitelek állománya, 2015. december 31.

1. tábla

(milliárd forint)

| Hitelintézet | Összesen | Ebből: devizaalapú |
|-----------------------|--------------|--------------------|
| Bank | 1 877 | 6 |
| Jelzáloghitel-intézet | 811 | 1 |
| Takarékszövetkezet | 81 | 0 |
| Lakás-takarékpénztár | 228 | – |
| Összesen | 2 997 | 7 |

A teljes hitelállomány összegének 63%-a a bankoknál, 27%-a a jelzáloghitel-intézeteknél koncentrálódik, a lakás-takarékpénztáraknál több mint 7, a takarékszövetkezeteknél 3%-a van. Ezek az arányok 2014 végéig képest jelentősen nem térnek el (a bankoknál 2 százalékpontos csökkenés, míg a lakás-takarékpénztáraknál több mint 2 százalékpontos növekedés történt).

2015-ben a hitelek minősítésében pozitív változás történt 2014 végéig képest: a 2009-től tapasztalható arányeltolódás – a problémamentes hitelek irányából a rosszabb minősítésűek felé – megállt. A problémamentes hitelek száma 7 százalékponttal emelkedett (és megközelítette a 86%-ot), ugyanakkor a külön figyelendők közel 7 százalékponttal, 5%-ra, az átlag alatti minősítésűek 1,5 százalékponttal csökkentek. A kétes vagy rossz minősítésű hitelek együttesen 8%-ot tettek ki, ezen hitelek aránya 1 százalékponttal emelkedett. 2015 végére 31 ezer hiteladós törlesztési késedelme volt 31–60 nap közötti, 62 ezer adósé pedig a 61 napot is meghaladta.

Lakáshitel-engedélyezés

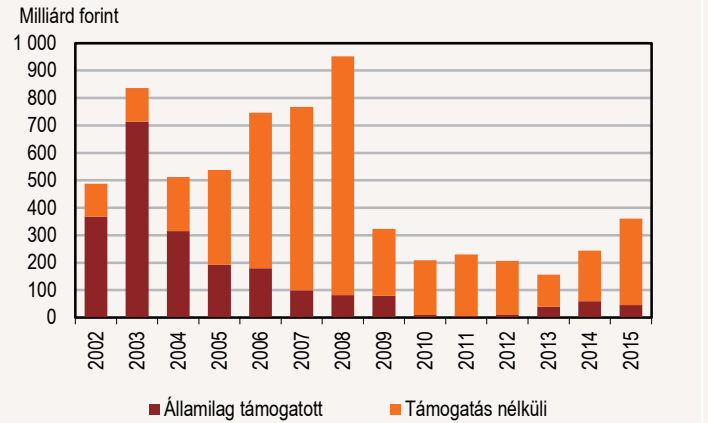
2015-ben több mint 68 ezer lakáshitelt engedélyeztek, összesen 360 milliárd forint értékben. Az előző évhez képest az engedélyezett hitelek száma 28, összege 47%-kal nőtt, ez a növekedés 6 év után meghaladta a válság első évében, 2009-ben mért értékeket. 2015 első hat hónapjában 28 ezer lakáshitelt engedélyeztek 138 milliárd forint értékben, míg a második félévben 12 ezerrel (42%-kal), és 84 milliárd forinttal (61%-kal) többet. Nemcsak az engedélyezett hitelek száma és összege emelkedett, hanem az egy engedélyezésre jutó átlaghitel is, ami 2015 végére 700 ezer forinttal magasabb, 5,3 millió forint lett.

2015-ben az engedélyezett lakáscélú hitelek számának 12, összegének 13%-a volt államilag támogatott. Ez jelentős csökkenés az előző év azonos időszakának 20, illetve 24%-os arányához képest. Míg az államilag támogatott hitelek száma 23%-kal, összege több mint 14 milliárd forinttal csökkent, addig a támogatás nélküli hitelek száma 40%-kal, összege 130 milliárd forinttal emelkedett 2014 végéig képest. Az arányeltolódást a jegybanki

alapkamat folyamatos csökkenése okozta, ami hatással volt a lakáshitelek kamataira, így a piaci kamatozású hitelek sok esetben kedvezőbb feltételeket kínáltak, mint az állami támogatású konstrukciók. A 2010-ben felfüggesztett devizahitelezést 2012 első felétől – meghatározott feltételekkel – újból engedélyezték, ennek azonban továbbra sincs kimutatható hatása.

3. ábra

Az engedélyezett lakáscélú hitelek összegének alakulása



2. tábla

Engedélyezett lakáscélú hitelek, 2015

| Lakáshitel | Száma, darab | Összege, milliárd forint |
|--------------------------|---------------|--------------------------|
| Államilag támogatott | 8 299 | 45 |
| Állami támogatás nélküli | 60 135 | 315 |
| Összesen | 68 434 | 360 |

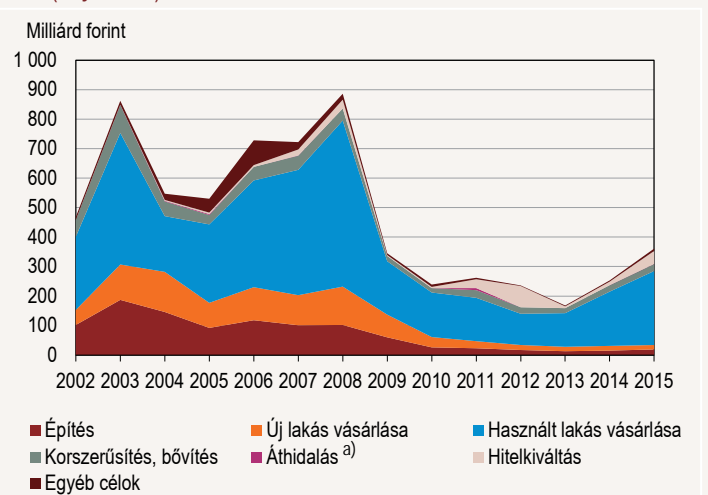
2015 II. félévében a lakáshitelezésben a bankok, valamint a takarékszövetkezetek részesedése nőtt, a jelzálog-intézeteké és a lakás-takarékpénztáraké csökkent. Az év második felében az engedélyezett lakáscélú hitelek összegének 48%-a összpontosult a bankoknál, szemben a 2014. II. félévi 42%-kal. A jelzálogintézetek részesedése ez idő alatt 28-ról 26%-ra, a lakás-takarékpénztáraké 28-ról 22%-ra csökkent.

Lakáshitel-folyósítás

2015 folyamán több mint 75 ezer lakáshitelt folyósítottak, 361 milliárd forint értékben. Az előző évhez képest a hitelek száma 1264-gyel (2%-kal), összege 108 milliárd forinttal (42%-kal) nőtt.

4. ábra

A folyósított lakáscélú hitelek összege célok szerint (folyó áron)



a) 2014-től nem folyósítják.

A lakáshitelezésben továbbra is a használt lakások vásárlása dominált, három folyósított lakáshitelből kettő ezt a célt szolgálta. 2015-ben a használtlakás-vásárláshoz folyósított hitelek összege 251 milliárd forintra bővült, ami 37%-kal több, mint egy évvel korábban.

2014-hez képest az építéshez nyújtott hitelek száma gyakorlatilag nem változott, míg összegük 27%-kal, az átlagos hitelösszeg 1 millió forinttal nőtt. Az újlakás-vásárláshoz nyújtott hitelek száma 44%-kal csökkent, míg az egy új lakás vásárlására folyósított hitel összege átlagosan 3,5-ről 5,8 millió forintra nőtt.

A korszerűsítési, bővítési hitelek száma 2015-ben 8%-kal csökkent az egy évvel korábbi időszakhoz képest, ugyanakkor az átlagos hitel értéke a korábbi 1,9-ről 2,2 millió forintra emelkedett. A hitelcél jellegéből adódóan az egy folyósításra jutó átlagos összeg kevesebb mint fele a 4,8 millió forintos átlagnak.

Az említett főbb hitelcélok mellett a hitelkiváltások száma 70%-kal, összegük három és félszeresére nőtt az előző évhez képest, ennek következtében jelentősen nőtt az átlagos összeg is. A 2014. évi 3,2 millió forinthez képest átlagosan 6,9 millió forint jutott egy e célból hitelt felvevő ügyfélre 2015-ben.

3. tábla

Folyósított lakáscélú hitelek célok szerint, 2015

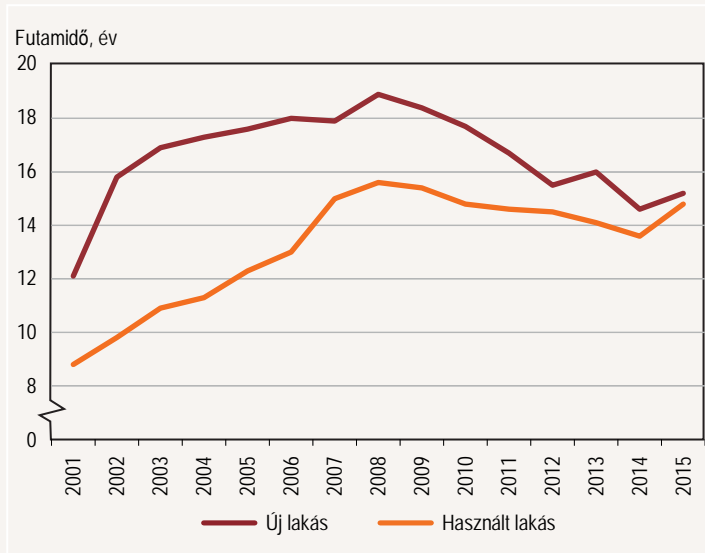
| Cél | Száma, darab | Összege, milliárd forint |
|--------------------------|---------------|--------------------------|
| Építés | 4 410 | 19 |
| Új lakás vásárlása | 2 551 | 15 |
| Használt lakás vásárlása | 46 822 | 251 |
| Korszerűsítés, bővítés | 10 920 | 24 |
| Hitelkiváltás | 6 458 | 44 |
| Egyéb célok | 4 048 | 8 |
| Összesen | 75 209 | 361 |

A lakáscélú hitelek átlagos futamideje 2014-ben 13,3 év volt, ez 2015 végére több mint fél évvel emelkedett, így megközelítette a 14 évet. A lakás-építési hitelek futamideje a leghosszabb, közel 16 év, ezt az új lakások vásárlási hitelei követik 15,2 évvel, de a futamidő a használt lakások hiteleinél is megközelíti a 15 évet.

2001 és 2014 között az új és a használt lakások hiteleinek futamideje közötti különbség folyamatosan csökkent, és ez a tendencia 2015-ben is tovább folytatódott.

5. ábra

A lakáscélú hitelek átlagos futamideje



További adatok, információk (linkek):

[Táblázatok](#)

[Táblák \(stadat\)](#)

[Módszertan](#)

Elérhetőségek:

kommunikacio@ksh.hu

[Információs szolgálat](#)

Telefon: (+36-1) 345-6789

www.ksh.hu