



Lakossági lakáshitelezés, 2016. I. félév

Tartalom

Bevezetés	1
A lakáshitelezést érintő egyes intézkedések	1
Lakáshitel-állomány	1
Lakáshitel-engedélyezés	2
Lakáshitel-folyósítás	2

Bevezetés

2016 első felében a teljes lakáshitel-állomány 2953 milliárd forint volt, ami a GDP 8,7%-át teszi ki.

2016 első hat hónapjában az előző év azonos időszakához képest nőtt az engedélyezett hitelek száma és összege. Az emelkedés az állami támogatással és a támogatás nélkül odaítélt hitelek számában és összegében egyaránt megfigyelhető volt.

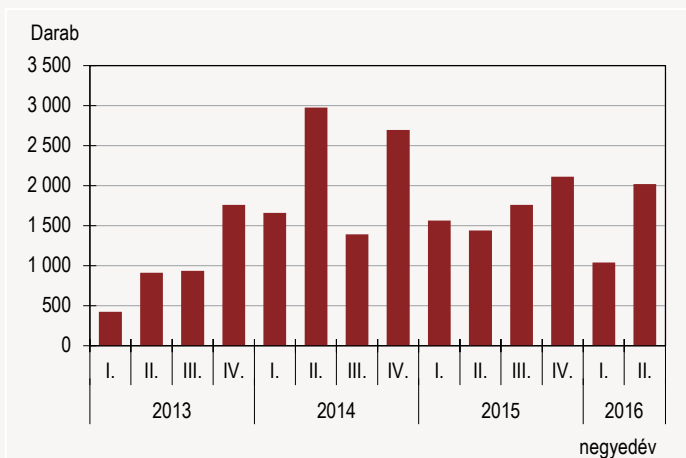
A folyósított új lakáshitelek száma közel egyharmaddal, összegük felével emelkedett 2015 első feléhez képest. Ezeket elsősorban használt lakások vásárlására fordították, de jelentős volt a hitelkiváltások számának és összegének bővülése is.

A lakáshitelezést érintő egyes intézkedések

A lakáshitelezés szabályozása a jelzálogtörlesztés miatt súlyosan eladósodott családok helyzetének rendezésére is kiterjed. Ennek keretében a Nemzeti Eszközkezelő megvásárolja a törlesztési képtelen hiteladósok lakóingatlanát, amit azután az adósok bérlőként tovább használhatnak. A Magyar Nemzeti Bank adatai szerint 2013. január 1. és 2016. június 30. között 22 689 fedezeti lakóingatlant¹ vettek meg.

1. ábra

A Nemzeti Eszközkezelő által megvásárolt fedezeti lakóingatlanok száma



Forrás: Magyar Nemzeti Bank.

Szintén hatással van a hitelpiaci folyamatokra a 2015. július 1-től igényelhető 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. 2016 január 1-től otthonteremtési program indult, ennek legfontosabb elemei a bővített CSOK, a lakásépítési áfa csökkentése, az áfa-visszaigénylés lehetősége és az államilag támogatott hitel.

2016 I. félévében a hitelintézetek által folyósított családi otthonteremtési támogatások száma 7660, összege több mint 14,3 milliárd forint volt, aminek közel háromötödét használt lakás vásárlására fordították. Az egy folyósításra jutó átlagos összeg használt lakás vásárlása esetén 1,3, míg új lakás építésekor 3,9, új lakás vásárlásakor 6,1 millió forint volt.

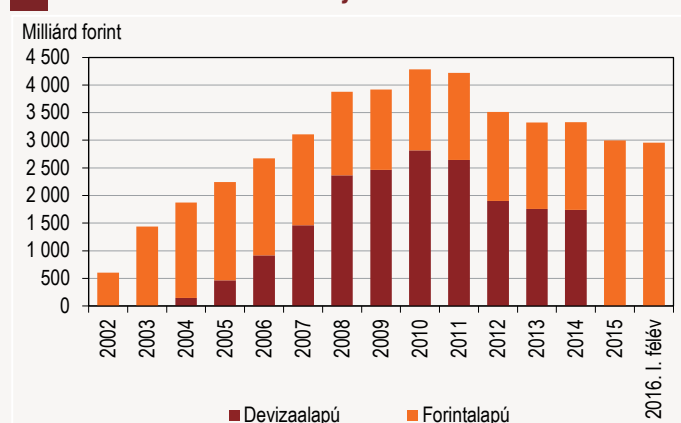
Lakáshitel-állomány

2016 I. félév végén a lakáshitel-állomány értéke 2953 milliárd forint volt, ez kismértékű csökkenést jelent a 2015. december 31-én megfigyelt 2997 milliárd forinthez képest. A lakáshitel-állomány GDP-hez viszonyított aránya ezalatt alig változott, 8,9%-ról 8,7%-ra módosult. 2014 végén a lakáshitel-állomány 52%-át a devizaalapú lakáshitelek tették ki, ez az arány a devizahitelek forinthez való váltása után 2015 decemberére 0,2%-ra – 6,8 milliárd forintra – esett. Az azóta eltelt időszakban ezek az értékek változatlanok maradtak.

2011 óta lényegében folyamatosan csökken a teljes hitelállomány összege. 2015 decemberére közel 10%-kal (327 milliárd forinttal) csökkent a lakáshitelek állománya 2014 végéhez képest. 2015 vége és 2016 júniusa között a lakáshitelek állománya enyhén, mindössze 1,5%-kal csökkent. A teljes hitelállományon belül az államilag támogatott (24%) és támogatás nélküli hitelek (76%) arányában 1 százalékpontos eltolódás történt a támogatás nélküli hitelek javára. A forintosítás után a támogatás nélküli hitelekben belül a devizaalapúak állománya 0,3%-ra esett. (2014 végén ez az arány még 70% volt.)

2. ábra

A lakáscélú hitelek állományának alakulása



¹ Fedezeti 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 állománya, 2016. június 30.

1. tábla

(milliárd forint)

Hitelintézet	Összesen	Ebből: devizaalapú
Bank	1 818	6
Jelzáloghitel-intézet	795	1
Takarékszövetkezet	86	0
Lakás-takarékpénztár	254	–
Összesen	2 953	7

A teljes hitelállomány összegének 62%-a a bankoknál, 27%-a a jelzáloghitel-intézeteknél koncentrálódik, a lakás-takarékpénztáraknál több mint 8, a takaré- és hitelszövetkezeteknél 3%-a van. Ezek az arányok 2015 végéhez képest jelentősen nem térnek el (a bankoknál 1 százalékpontos csökkenés, míg a lakás-takarékpénztáraknál több mint 1 százalékpontos növekedés történt).

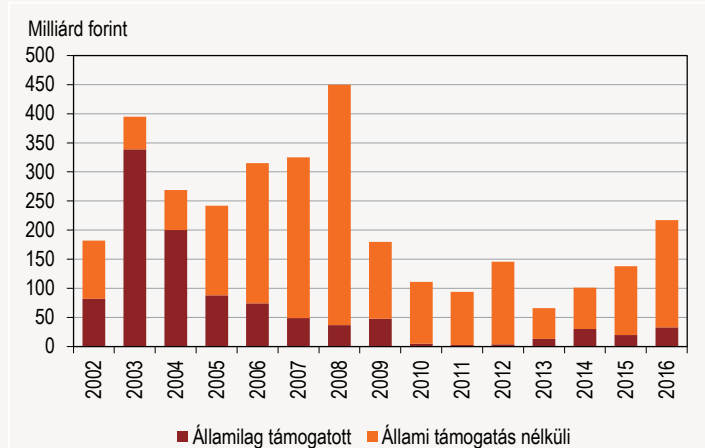
2016 első felében a hitelek minősítését tekintve pozitív változás, hogy a problémamentes hitelek arányának csökkenése nem folytatódott, sőt 1 százalékponttal emelkedett (és megközelítette a 87%-ot), ugyanakkor a külön figyelemre méltó és az átlag alatti minősítésűek együttesen 0,5 százalékponttal csökkentek. A kétes vagy rossz minősítésű hitelek összevontan több mint 7%-ot tettek ki, ezen hitelek aránya kismértékben (0,6 százalékponttal) szintén csökkent. 2016 júniusára 29 ezer hiteladós törlesztési késedelme volt 31–60 nap közötti, 57 ezer adósé pedig a 61 napot is meghaladta.

Lakáshitel-engedélyezés

2016 I. félévében több mint 39 ezer lakáshitelt engedélyeztek, összesen 217 milliárd forint értékben. 2015 azonos időszakához képest az engedélyezett hitelek száma 39, összege 57%-kal nőtt. (Ezzel szemben 2015 II. félévéhez viszonyítva enyhén visszaesett, akkor ugyanis az engedélyezett lakáshitelek száma 40 ezer, összege 222 milliárd forint volt.) Nemcsak az engedélyezett hitelek száma és összege emelkedett a megelőző év azonos időszakához képest, hanem az egy engedélyezésre jutó átlaghitel is, ami 2016 közepére 600 ezer forinttal magasabb, 5,5 millió forint lett.

2016 első hat hónapjában az engedélyezett lakáscélú hitelek számának és összegének egyaránt 15%-a volt államilag támogatott. Az előző év azonos időszakában a támogatott hitelek száma 12, összege még 14% volt. 2015 első félévéhez képest az államilag támogatott hitelek száma kétharmaddal, összege 70%-kal nőtt, ezalatt a támogatás nélküli hitelek száma is több mint egyharmaddal, összege 55%-kal emelkedett. A 2010-ben felfüggesztett devizahitelezést 2012 első felétől – meghatározott feltételekkel – újból engedélyezték, viszont 2016 első félévében a hitelintézetek nem jelentettek engedélyezett devizaalapú lakáshitelt.

3. ábra

Az engedélyezett lakáscélú hitelek összegének alakulása az I. félévben**Engedélyezett lakáscélú hitelek, 2016. I. félév**

2. tábla

Lakáshitel	Száma, darab	Összege, milliárd forint
Államilag támogatott	5 831	33
Állami támogatás nélküli	33 699	184
Összesen	39 530	217

2016 I. félévében a lakáshitelezésben a jelzálog-intézetek, valamint a takaré- és hitelszövetkezetek részesedése nőtt, a lakás-takarékpénztáraké csökkent, a bankoké nem változott. Az év első felében az engedélyezett lakáscélú hitelek összegének több mint 27%-a összpontosult a jelzálogintézeteknél, szemben a 2015. I. félévi 25%-kal. A takaré- és hitelszövetkezetek részesedése ez idő alatt megduplázódott (1,8-ről 3,6%-ra nőtt), a lakás-takarékpénztáraké négy százalékponttal, a negyedére csökkent.

Lakáshitel-folyósítás

2016 első hat hónapjában több mint 40 ezer lakáshitelt folyósítottak, 209 milliárd forint értékben. 2015 I. félévéhez képest a hitelek száma 9000-rel (29%-kal), összege 69 milliárd forinttal (50%-kal) nőtt.

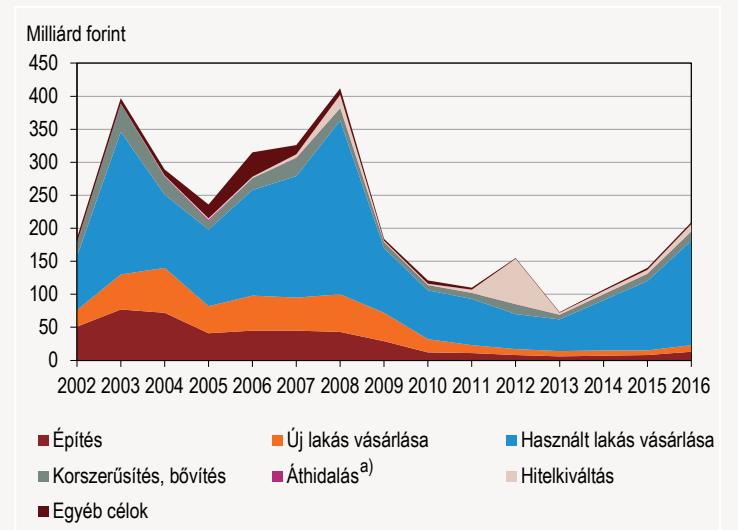
A lakáshitelezésben továbbra is a használt lakások vásárlása dominált, három folyósított lakáshitelből kettő ezt a célt szolgálta. 2016 I. félévében a használtlakás-vásárláshoz folyósított hitelek összege 158 milliárd forintra bővült, ami 52%-kal több, mint egy évvel korábban.

2015 I. félévéhez képest az építéshez nyújtott hitelek száma 42%-kal, összegük háromnegyedével, az átlagos hitelösszeg 1 millió forinttal nőtt. Az újlakás-vásárláshoz nyújtott hitelek száma 23%-kal, összegük több mint egyharmaddal emelkedett, miközben az egy új lakás vásárlására folyósított hitel összege átlagosan 5,7-ről 6,3 millió forintra nőtt.

A korszerűsítési, bővítési hitelek száma 2016 I. félévében ötezerről hat-ezerre (19%-kal), összegük több mint 3 milliárd forinttal (34%-kal) nőtt az egy évvel korábbi időszakhoz képest, és az átlagos hitel értéke a korábbi 2,1-ről 2,4 millió forintra emelkedett. A hitelcél jellegéből adódóan az egy folyósításra jutó átlagos összeg kevesebb mint fele a teljes állomány 5,2 millió forintos átlagának.

Az említett főbb hitelcél mellett a hitelkiváltások száma és összege 62%-kal nőtt az előző év azonos időszakához képest, ugyanakkor az átlagos összegük nem változott jelentősen. A 2015. I. félévi 4,9 millió forinthez képest átlagosan 4,8 millió forint jutott egy e célból hitelt felvevő ügyfélre 2016 első hat hónapjában.

4. ábra

A folyósított lakáscélú hitelek összege célok szerint az I. félévben (folyó áron)

a) 2014-től nem folyósítják.

Folyósított lakáscélú hitelek célok szerint, 2016. I. félév

3. tábla

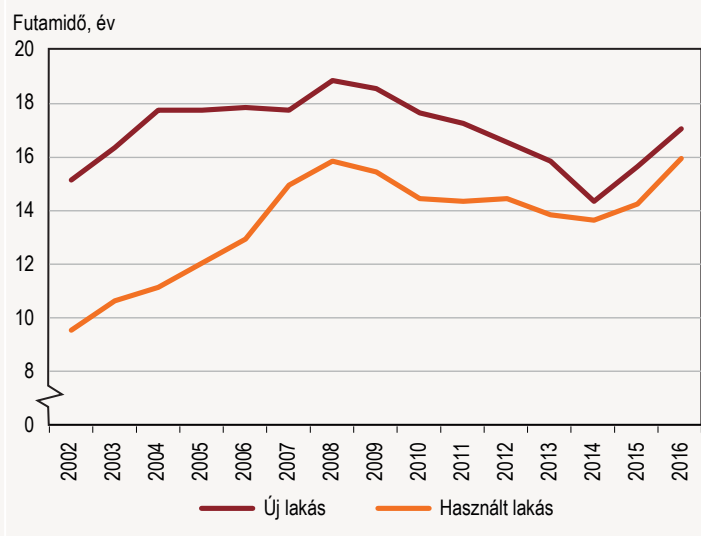
Cél	Száma, darab	Összege, milliárd forint
Építés	2 605	13
Új lakás vásárlása	1 522	10
Használt lakás vásárlása	27 064	158
Korszerűsítés, bővítés	5 910	14
Hitelkiváltás	2 201	11
Egyéb célok	969	3
Összesen	40 271	209

A lakáscélú hitelek átlagos futamideje 2015 első felében 13,9 év volt, ez 2016 közepére közel fél évvel emelkedett. Az új lakások vásárlásához kapcsolódó hitelek futamideje a leghosszabb, elérte a 17 évet, ezt a használt lakások hitelei követik közel 16 évvel, de a futamidő a lakásépítési hiteleknél is több mint 15 év.

2002 és 2006 I. féléve között az új és a használt lakások hiteleinek futamideje közötti különbség 5 és 7 év között változott, 2007-től két évvel, majd 2014-ben ismét egy évvel csökkent és 2016 I. félévében egy év körül alakult.

A lakáscélú hitelek átlagos futamideje az I. félévben

5. ábra



További adatok, információk (linkek):

[Táblázatok](#)

[Táblák \(stadat\)](#)

[Módszertan](#)

Elérhetőségek:

kommunikacio@ksh.hu

[Lépjön velünk kapcsolatba!](#)

Telefon: (+36-1) 345-6789

www.ksh.hu