



Lakossági lakáshitelezés, 2018. I. félév

Tartalom

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

Összefoglaló

2018 első hat hónapjában mintegy 53 ezer lakáshitelt engedélyeztek 404 milliárd forint értékben. 2017 első félévéhez képest az engedélyezett hitelek száma 18, összege 39%-kal nőtt. Az emelkedés az állami támogatás nélküli hitelek esetében jelentős volt, míg az állami támogatású hitelek száma és összege kismértékben csökkent.

A lakáshitelek folyósítása ugyancsak bővült 2018 első felében, száma több mint tizedével, összege 48%-kal emelkedett 2017 azonos időszakához képest. A hiteleket elsősorban használt lakások vásárlására fordították, de az építéshez és az újlakás-vásárláshoz folyósított hitelek piacán is bővülés figyelhető meg.

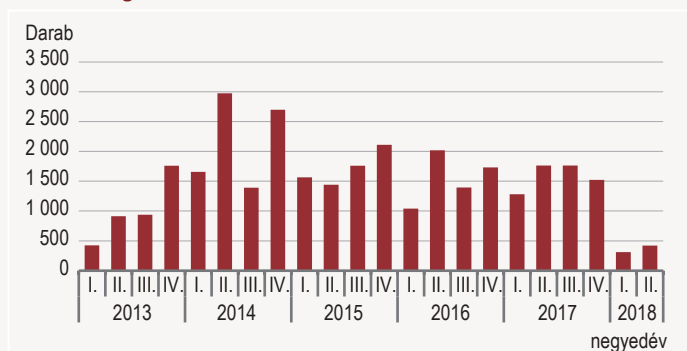
2018 június végén a 3140 milliárd forintot elérő teljes lakáshitel-állomány a GDP 8,2%-át tette ki, ami kismértékű emelkedést mutat a megelőző évhez képest.

2018 I. félévében összesen több mint 14 ezer igénylőnek folyósítottak családi otthonteremtési kedvezményt (CSOK),¹ mintegy 29,8 milliárd forint értékben.

A lakáshitelezést érintő egyes intézkedések

A Nemzeti Eszközkezelő 2011. évi létrehozása a nem teljesítő hitelek felszámolása révén hozzájárult a lakáshitelezés bővüléséhez. A Magyar Nemzeti Bank adatai szerint 2013 és 2018 június 30. között a Nemzeti Eszközkezelő 32 878 fedezeti lakóingatlant² vásárolt meg, ezen belül 2018 első felében 732-t.

A Nemzeti Eszközkezelő által megvásárolt fedezeti lakóingatlanok száma



Forrás: Magyar Nemzeti Bank.

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

² 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 lakáshitelezési piac alakulása szempontjából kiemelt jelentőségű a 2016 elején elindított otthonteremtési program, amelynek legfontosabb elemeit a bővített CSOK, a lakásépítési áfa csökkentése, az áfa-visszaigénylés lehetősége és az államilag támogatott hitel jelentik. Az intézkedések hatására élénkült a lakáspiac, ugrásszerűen nőtt az építési engedélyek száma. A piacra kerülő új lakások száma ezt követően emelkedni kezdett, számottevő további hitelígénnyt generálva.

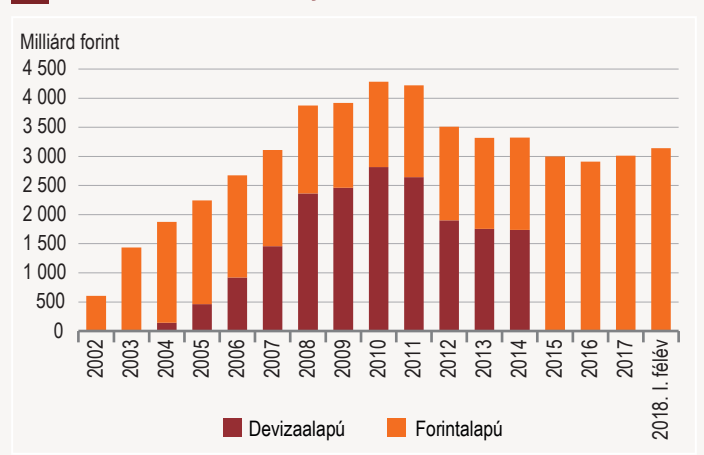
2018 I. félévében a hitelintézetek által folyósított **családi otthonteremtési támogatások** száma 14%-kal (14 523-ra), összegük 8,1%-kal (29,8 milliárd forintra) nőtt 2017 I. félévéhez képest. A támogatásokat elsősorban használt, másodsorban új lakásokra vették igénybe (az esetek 60, illetve 38%-ában). A folyósított összegek megoszlását tekintve az arány eltolódik a nagyobb értékű újlakás-támogatások felé: a teljes összeg 42%-át fordították használt, 58%-át pedig új lakásra. Az egy folyósításra jutó átlagos összeg használt lakás vásárlása esetén 1,4, új lakás építésekor 2,0, új lakás vásárlásakor pedig 5,6 millió forint volt. A lakásbővítésre igénybe vett támogatások számának előfordulása csekély (1,1%), átlagos összegük 600 ezer forintot tett ki.

A CSOK összegének közel 85%-át a bankok folyósították, jelzáloghitelintézeteken keresztül közel 2,3, takaré- és hitelszövetkezeteken át pedig 13% jutott el az igénylőkhöz.

Lakáshitel-állomány

2018 I. félév végén a lakáshitel-állomány 3140 milliárd forint volt, ez 4,1%-os (125 milliárd forintot kitevő) emelkedés a 2017. december 31-én megfigyelthez képest. Eközben a lakáshitel-állomány GDP-hez viszonyított aránya az előző év végi 7,9%-ról 8,2%-ra nőtt. 2014 végén a lakáshitel-állomány 52%-át még a devizaalapú lakáshitelek tették ki, ami a devizahitelek forinthitelre váltása után 2015 decemberére 0,2%-ra – 6,8 milliárd forintra – esett vissza. Ez az érték azóta tovább csökkent, 2018 közepére már csak 3,9 milliárd forintot tett ki.

A lakáscélú hitelállomány alakulása



2. ábra

2010 és 2016 között évről évre kisebb lett a teljes hitelállomány összege. 2017 végére ez a tendencia megfordult, majd a növekedés 2018 első felében is folytatódott. Ennek mértéke nem közelíti meg a 2002–2010 közötti évek látványos felfutását: a teljes hitelállomány 2018 I. félévében 7,6%-kal haladta meg az egy évvel korábbi szintet. Eközben a teljes hitelállományon belül az állami támogatás nélküli hitelek aránya csekély mértékben nőtt, meghaladta a 80%-ot.

1. tábla

A lakáscélú hitelek állománya, 2018. június 30.

(milliárd forint)		
Hitelintézet	Összesen	Ebből: devizaalapú
Bank	1 773	3,3
Jelzáloghitel-intézet	873	0,6
Takarékszövetkezet	109	0,0
Lakás-takarékpénztár	385	–
Összesen	3 140	3,9

A teljes hitelállomány 57%-a a bankoknál koncentrálódott, 28%-a volt jelzáloghitel-intézeteknél és 12%-a lakás-takarékpénztáraknál. A takaré- és hitelszövetkezetek által nyújtott hitelek a teljes állomány mindössze 3,5%-át tették ki 2018 közepén. Ezek az arányok nem változtak a 2017. év végéhez képest.

2018-tól megváltozott a lakáshitelek minősítése,³ az eddigi kategóriákat (problémamentes, külön figyelemre méltó, átlag alatti, kétes, rossz), felváltotta a *teljesítő kitétségi* és a *nem teljesítő kitétségi*. Az új fogalmi rendszerben megjelenik az átstrukturálás szempontja is, vagyis az, hogy az eredeti fizetési feltételekhez képest szükségessé vált-e a megállapodás módosítása.

A problémamentes hitelek aránya 2015 óta folyamatosan javult, 2016-ban 86%-ról 89%-ra emelkedett, 2017-re elérte a 93%-ot. A külön figyelemre méltó és az átlag alatti minősítésű hitelek részesedése együttesen több mint 2 százalékponttal 2,9%-ra csökkent. A kétes vagy rossz minősítésű hitelek együtt 4,0%-ot tettek ki, e hitelek aránya szintén több mint 2 százalékponttal csökkent.

A 2018-as új minősítési kategóriák alapján a teljesítő hitelek aránya elérte a 95,5%-ot, ez lefedi a 2017-es problémamentes hitelek arányát (93%), a nem teljesítő kitétségi 4,5%-os aránya pedig lényegében az átlag alatti, kétes és rossz minősítések együttes arányát követi (4,4%). Az átstrukturált lakáshitelek a teljesítő hiteleknek a 2,1%-át tették ki, míg ez az arány a nem teljesítő hitelek esetében 32% volt (ez utóbbi esetben minden harmadik hitel átstrukturált).

A korábbi minősítési kategóriák szerint év végére 29 ezer hiteladós törlesztési késedelme volt 61 nap fölötti, a 2018-tól alkalmazott új besorolás szerint a nem teljesítő hitelek száma nem változott az előző év végéhez képest.

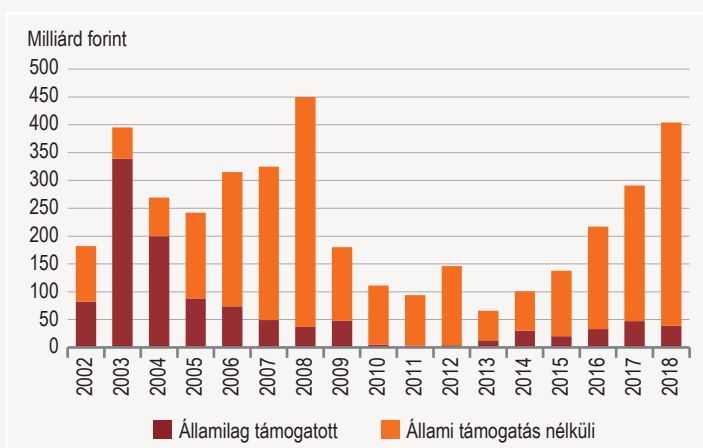
Lakáshitel-engedélyezés

2018 I. félévében 53 ezer lakáshitelt engedélyeztek 404 milliárd forint értékben. 2017 azonos időszakához képest az engedélyezett hitelek száma 18, összege 39%-kal nőtt. 2018 közepére az egy engedélyezésre jutó átlaghitel összege – 7,6 millió forint – több mint 1 millió forinttal volt magasabb a 2017. I. félévinél.

2018 első hat hónapjában az engedélyezett lakáscélú hitelek számának 10, összegének 9,6%-a volt államilag támogatott, ami csökkent az előző évihez képest, amikor is arányuk 14, illetve 16%-ot tett ki. 2017 első féléve óta az államilag támogatott hitelek száma 14, összege 17%-kal csökkent, ezalatt a támogatás nélküli hitelek száma 9 ezerrel (24%-kal), összege 121 milliárd forinttal (49%-kal) emelkedett. A hitelintézetek jelentése szerint 2018 első félévében sem volt számottevő a devizaalapú lakáshitelek engedélyezése.

3. ábra

Az engedélyezett lakáscélú hitelek összegének alakulása, I. félév



2. tábla

Engedélyezett lakáscélú hitelek, 2018. I. félév

Lakáshitel	Száma, darab	Összege, milliárd forint
Államilag támogatott	5 493	39
Állami támogatás nélkül	47 664	365
Összesen	53 157	404

2018 I. félévében a lakáshitelezésben a bankok részesedése nőtt, a jelzálog-intézeteké jelentősen nem változott, a lakás-takarékpénztáraké, valamint a takaré- és hitelszövetkezeteké kismértékben csökkent az egy évvel korábbihoz képest. Az év első felében az engedélyezett lakáscélú hitelek összegének 52%-át bankok adták, szemben a 2017. I. félévi 47%-kal. A lakás-takarékpénztárak részesedése ez idő alatt 21-ről 17%-ra, a takaré- és hitelszövetkezeteké több mint egy százalékponttal csökkent.

Lakáshitel-folyósítás

2018 első hat hónapjában több mint 52 ezer lakáshitelt folyósítottak, 390 milliárd forint értékben. 2017 I. félévéhez képest a hitelek száma 5 ezerrel (11%-kal), összege 126 milliárd forinttal (48%-kal) nőtt.

A lakáshitelezésben továbbra is a használt lakások vásárlása dominált, három folyósított lakáshitelből kettő ezt a célt szolgálta. 2018 I. félévében a használtlakás-vásárláshoz folyósított hitelek összege 277 milliárd forintra bővült, ami 42%-kal több, mint egy évvel korábban.

2017 I. félévéhez képest az építéshez nyújtott hitelek száma 15, összegük 24%-kal nőtt. Az átlagos hitelösszeg 400 ezer forinttal 4,8 millió forintra emelkedett. Az újlakás-vásárláshoz nyújtott hitelek száma háromnegyedével, összegük 2,5-szeresére nőtt, miközben az egy új lakás vásárlására folyósított hitel összege átlagosan 7,7-ről 11 millió forintra emelkedett.

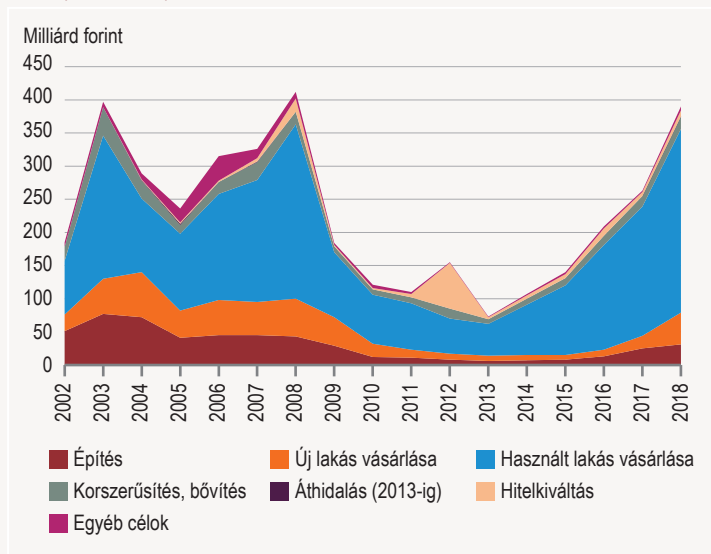
A korszerűsítési, bővítési hitelek száma 2018 első felében 538-cal (8,4%-kal), összegük 3,4 milliárd forinttal (21%-kal) nőtt az egy évvel korábbihoz képest, és az átlagos hitel értéke 2,5-ről 2,8 millió forintra emelkedett. A hitelcél jellegéből adódóan az egy folyósításra jutó átlagos összeg közel kétötöde egy átlagos, 7,5 millió forintos lakáshitelnek.

Az említett főbb hitelcél mellett a hitelkiváltások száma 16%-kal, összege több mint felével nőtt az előző év azonos időszakához képest, mialatt átlagos összegük szintén emelkedett. A 2017. I. félévi 4,1 millió forinthez képest 2018 első felében átlagosan 5,5 millió forint jutott egy igénylőre.

³ 39/2016. (X.11.) MNB rendelet a nem teljesítő kitétségekre és az átstrukturált követelésre vonatkozó prudenciális követelményekről.

4. ábra

A folyósított lakáscélú hitelek összege célok szerint, I. félév (folyó áron)



Folyósított lakáscélú hitelek célok szerint, 2018. I. félév

3. tábla

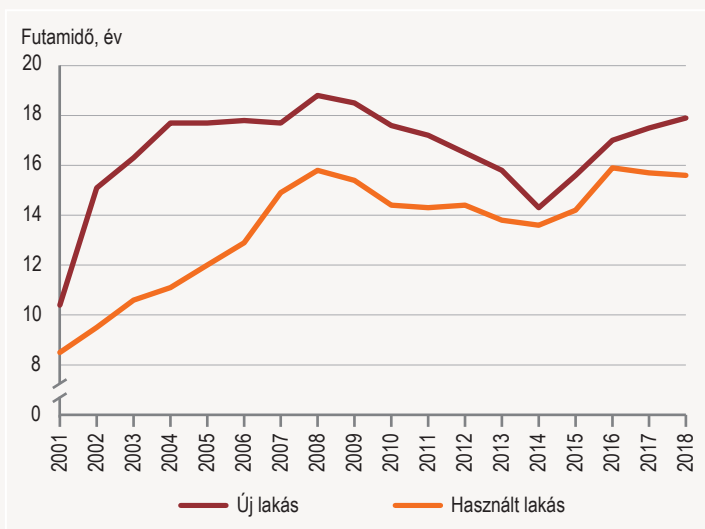
Cél	Száma, darab	Összege, milliárd forint
Építés	6 590	31
Új lakás vásárlása	4 316	48
Használt lakás vásárlása	31 996	277
Korszerűsítés, bővítés	6 925	19
Hitelkiváltás	1 654	9
Egyéb célok	629	6
Összesen	52 110	390

A 2017 első felében folyósított lakáscélú hitelek átlagos futamideje 15,1 év volt, ez 2018 közepére 15,3 évre emelkedett. Az új lakások vásárlásához kapcsolódó hitelek futamideje a leghosszabb, elérte a 17,9 évet, ezt a lakásépítési hitelek követik 17,5 évvel, de a futamidő a használt lakások hiteleinél is meghaladta a 15 évet.

2001 és 2016 I. féléve között az új és a használt lakások hiteleinek futamideje közötti különbség csökkent, majd 2017 közepére nőtt, 2018 első félév végére az eltérés több mint két évre emelkedett.

5. ábra

A lakáscélú hitelek átlagos futamideje, I. félév



További adatok, információk (linkek):

[Táblázatok](#)

[Táblák \(STADAT\)](#)

[Módszertan](#)

Elérhetőségek:

kommunikacio@ksh.hu

[Lépjen velünk kapcsolatba!](#)

Telefon: (+36-1) 345-6789

www.ksh.hu