

Lakossági lakáshitelezés, 2018

Tartalom

Tizedével nőtt a lakáshitel-állomány..... 1
Az engedélyezett lakáshitelek összege egyharmadával nőtt..... 1
A legtöbb hitelt használt lakásokra vették fel 2
A szabályozási környezet ösztönzi a lakáshitelezést..... 3

Tizedével nőtt a lakáshitel-állomány

2018. december 31-én a lakáshitel-állomány 3324 milliárd forint volt, 10,3%-kal (309 milliárd forinttal) nagyobb a 2017. végénél, miközben a GDP-hez viszonyított aránya az egy évvel korábbival megegyező maradt (7,9%). 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. Utóbbi érték azóta tovább csökkent, 2018 végére már csak 3,5 milliárd forintot tett ki.

2010 és 2016 között évről évre kisebb lett a teljes hitelállomány összege. 2017 végére a tendencia megfordult, és a növekedés 2018-ban is folytatódott: bár mértéke elmarad a 2002–2010 közötti látványos felfutástól, megközelíti a 2014-es értéket. Eközben a teljes hitelállományon belül az állami támogatás nélküli hitelek aránya a 2017. végi 79%-ról tovább nőtt, és meghaladta a 82%-ot.

A teljes hitelállomány 56%-a bankoknál koncentrálódott, 28%-a volt jelzáloghitel-intézeteknél és 13%-a lakás-takarékpénztáraknál. A takarékos hitelszövetkezetek által nyújtott hitelek a teljes állomány 3,4%-át tették ki 2018 végén. Az arányok nem jeleznek számottevő elmozdulást a 2017. végéhez képest.

2018-tól megváltozott a lakáshitelek minősítése,¹ az eddigi kategóriákat (*problémamentes, külön figyelendő, átlag alatti, kétes, rossz*) felváltotta a *teljesítő kitétség* és a *nem teljesítő kitétség* kategóriája. Az új fogalmi rendszerben megjelenik az átstrukturálás szempontja is, vagyis az, hogy az eredeti fizetési feltételekhez képest szükségessé vált-e a megállapodás módosítása.

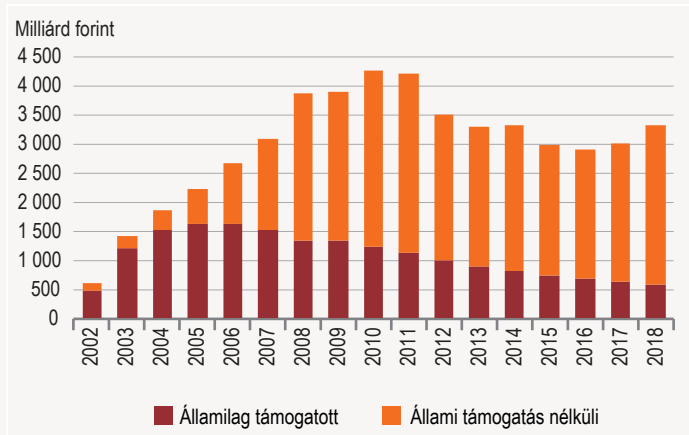
A problémamentes hitelek aránya 2015 óta folyamatosan javult, 2016-ban 86%-ról 89%-ra emelkedett, 2017-re elérte a 93%-ot. A külön figyelendő és az átlag alatti minősítésű hitelek részesedése együttesen több mint 2 százalékponttal, 2,9%-ra csökkent. A kétes vagy rossz minősítésű hitelek együtt 4,0%-ot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

A 2018-as új minősítési kategóriák alapján a teljesítő hitelek aránya elérte a 95%-ot, ez lefedi a 2017-es problémamentes hitelek arányát (93%), a nem teljesítő kitétség 5,1%-os aránya pedig lényegében követi az átlag alatti, kétes és rossz minősítések együttes arányát (4,4%). Az átstrukturált lakáshitelek a teljesítő hitelek 1,4%-át tették ki, miközben ez az arány a nem teljesítő hitelek esetében 33% volt (ez utóbbi esetben minden harmadik hitel átstrukturált).

A korábbi minősítési kategóriák szerint 2017 decemberére 16 ezer hiteladós törlesztési késedelme volt 31–60 nap közötti, 29 ezer adósé 61 nap fölötti, a 2018-tól alkalmazott új besorolás szerint pedig a nem teljesítő hitelek száma 34 ezer volt.

A lakáscélú hitelállomány alakulása

1. ábra



1. tábla

A lakáscélú hitelek állománya, 2018. december 31.

(milliárd forint)

Hitelintézet	Összesen	Ebből: devizaalapú
Bank	1 857	3,0
Jelzáloghitel-intézet	919	0,5
Takarékszövetkezet	113	0,0
Lakás-takarékpénztár	436	–
Összesen	3 324	3,5

Az engedélyezett lakáshitelek összege egyharmadával nőtt

2018-ban az engedélyezett hitelek száma 13%-kal, összege egyharmaddal nőtt a megelőző évhez képest. Az egy engedélyezésre jutó átlaghitel összege 2018-ban elérte a 7,9 millió forintot, ami 1,2 millió forinttal több, mint 2017-ben.

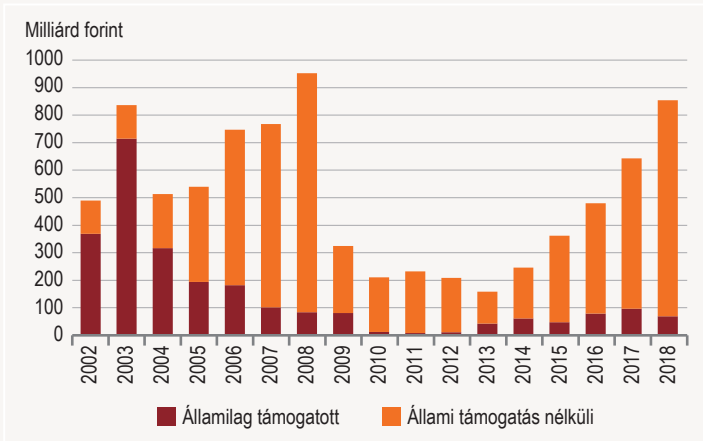
A hitelezés az év folyamán is bővült: az év első felében 53 ezer lakáshitelt engedélyeztek, összességében 404 milliárd forint értékben, míg a II. félévben ennél közel 1700-zal (3,2%-kal) és 45 milliárd forinttal (11%-kal) többet.

2018-ban az engedélyezett lakáscélú hitelek számának 8,4, összegének 7,8%-a volt államilag támogatott, arányuk az előző évihez képest csökkent, akkor 14, illetve 15%-ot tett ki. 2017 óta az államilag támogatott hitelek száma közel egyharmaddal, összege 29%-kal mérséklődött, ezalatt a támogatás nélküli hitelek száma közel 17 ezerrel (20%-kal), összege 238 milliárd forinttal (43%-kal) emelkedett. A hitelintézetek jelentése szerint 2018-ban sem volt számottevő a devizaalapú lakáshitelek engedélyezése.

¹ 39/2016. (X.11.) MNB rendelet a nem teljesítő kitétségekre és az átstrukturált követelésre vonatkozó prudenciális követelményekről.

2. ábra

Az engedélyezett lakáscélú hitelek összegének alakulása



2. tábla

Engedélyezett lakáscélú hitelek, 2018

Lakáshitel	Száma, darab	Összege, milliárd forint
Államilag támogatott	9 074	67
Állami támogatás nélkül	98 930	786
Összesen	108 004	853

2018 II. félévében a lakáshitelezésben a bankok, a jelzáloghitel-intézetek és a takaré- és hitelszövetkezetek részesedése jelentősen nem változott, a lakás-takarékpénztáraké, kismértékben nőtt az egy évvel korábbihoz képest. Az év második felében az engedélyezett lakáscélú hitelek összegének 52%-át bankok, a jelzáloghitel-intézetek 26%-át adták. A lakás-takarékpénztárak részesedése ez idő alatt 18%-ról 20%-ra nőtt.

A legtöbb hitelt használt lakásokra vették fel

2018 folyamán közel 109 ezer lakáshitelt folyósítottak, összesen 823 milliárd forint értékben. Az előző évhez képest a hitelek száma több mint 4 ezerrel (4,1%-kal), összege 218 milliárd forinttal (36%-kal) nőtt.

A lakáshitelezésben továbbra is a használt lakások vásárlása dominált, tíz folyósított lakáshitelből 7 ezt a célt szolgálta (tíz folyósításra 6 jutott). 2018-ban a használtlakás-vásárláshoz folyósított hitelek összege 596 milliárd forintra bővült, 35%-kal többre, mint egy évvel korábban.

2017-hez képest az építéshez nyújtott hitelek száma 4,8, összegük 17%-kal nőtt. Az átlagos hitelösszeg 500 ezer forinttal, 4,8 millió forintra emelkedett. Ennél gyorsabban nőttek az újlakás-vásárláshoz nyújtott hitelek, számuk közel egyharmaddal, összegük majdnem a duplájára. Az egy új lakás vásárlására folyósított hitel összege ennek megfelelően egy év alatt 7,6 millióról 11 millió forintra nőtt. Az új lakások építésére vagy vásárlására folyósított hitelek összege együttesen megközelítette a használtlakás-vásárlásra felvett hitelösszeg egynegyedét.

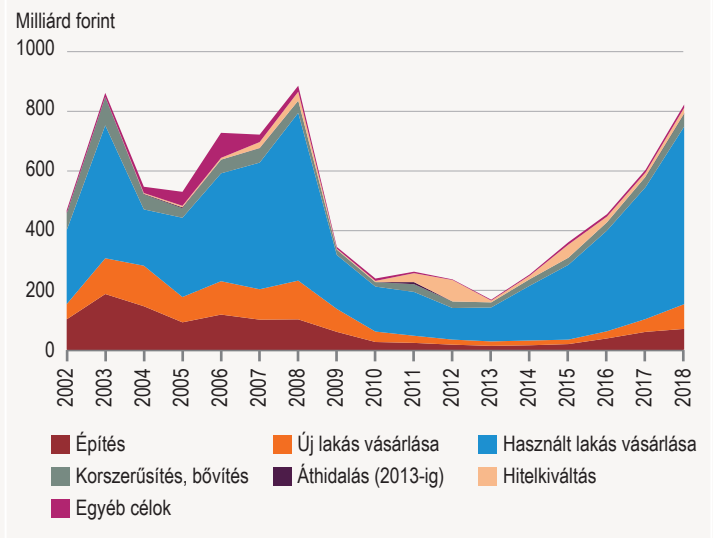
2018-ban a használtlakás-vásárlásra folyósított hitelek és a használtlakás-tranzakciók éves számának összevetése alapján a lakáshitelből megvalósuló vásárlások aránya meghaladja a 40%-ot.

A korszerűsítési, bővítési hitelek száma 2018-ban 1533-mal (11%-kal), összegük 8,8 milliárd forinttal (negyedével) nőtt az egy évvel korábbihoz képest, miközben az átlagos hitel értéke 2,6 millióról 2,9 millió forintra emelkedett.

Az említett főbb hitelcélok mellett a hitelkiváltások száma kismértékben (2%-kal), összege közel egyharmaddal nőtt az előző év azonos időszakához mérten, mialatt átlagos összegük szintén emelkedett. 2018-ban egy igénylőre átlagosan – a 2017. évi 4,4 millió forinttal szemben – 5,7 millió forint jutott.

3. ábra

A folyósított lakáscélú hitelek összege célok szerint (folyó áron)



3. tábla

Folyósított lakáscélú hitelek célok szerint, 2018

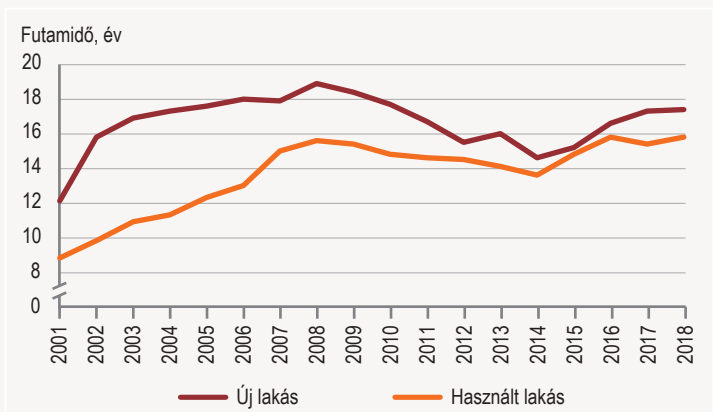
Cél	Száma, darab	Összege, milliárd forint
Építés	14 633	70
Új lakás vásárlása	7 544	83
Használt lakás vásárlása	67 189	596
Korszerűsítés, bővítés	15 011	44
Hitelkiváltás	3 297	19
Egyéb célok	1 171	11
Összesen	108 845	823

A 2017-ben folyósított lakáscélú hitelek átlagos futamideje 14,8 év volt, 2018 végére 15,3 évre emelkedett. A lakásépítési hitelek futamideje a leg-hosszabb, elérte a 17,5 évet, ezt az új lakás vásárláshoz kapcsolódó hitelek követik (17,4 év), de a futamidő a használt lakások hiteleinél is meghaladta a 15 évet.

2001 és 2016 között az új és a használt lakások hiteleinek futamideje közötti különbség csökkent, majd 2017 végére két évre emelkedett. 2018-ra az eltérés mérséklődött.

4. ábra

A lakáscélú hitelek átlagos futamideje

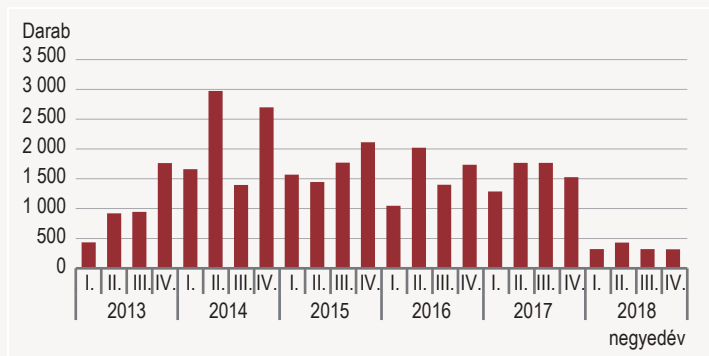


A szabályozási környezet ösztönzi a lakáshitelezést

A 2011-ben létrehozott Nemzeti Eszközkezelő (NET Zrt.) a nem teljesítő hitelek felszámolása révén hozzájárult a lakáshitelezés bővüléséhez. A Magyar Nemzeti Bank adatai szerint 2013 és 2018 között a Nemzeti Eszközkezelő 33 494 fedezeti lakóingatlant² vásárolt meg, ezen belül 2018-ban 1348-at. A NET Zrt 2018 decemberétől beszüntette a lakóingatlanok átvételét.

5. ábra

A Nemzeti Eszközkezelő által megvásárolt fedezeti lakóingatlanok száma



Forrás: Magyar Nemzeti Bank.

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.

2018-ban a hitelintézetek által folyósított **családi otthonteremtési támogatások** száma 7,2%-kal (31 202-ra), összegük 1,8%-kal (71,3 milliárd forint)ra nőtt 2017-hez képest. A támogatásokat elsősorban használt, másodsorban új lakásokra vették igénybe (az esetek 61, illetve 37%-ában). A folyósított összegek megoszlását tekintve az arány eltolódik a nagyobb értékű újlakás-támogatások felé: a teljes összeg 39%-át fordították használt, 61%-át új lakásra. Az egy folyósításra jutó átlagos összeg használt lakás vásárlása esetén 1,4 millió, új lakás építésekor 2,7 millió, új lakás vásárlásakor pedig 6 millió forint volt. A lakásbővítésre igénybe vett támogatások számának előfordulása csekély (1,2%), átlagos összegük 800 ezer forintot tett ki.

A CSOK összegének több mint 85%-át bankok folyósították, jelzáloghitel-intézeteken keresztül az összeg 1,1, takaré- és hitelszövetkezeteken át 13%-a jutott el az igénylőkhöz.

² Fedezeti lakóingatlan: a lakáshitel-szerződésből eredő hiteltartozás biztosítására jelzálogjoggal terhelt lakóingatlan, amennyiben a lakáshitel-szerződésből eredő lejárt tartozás megfizetése tekintében több mint 90 napos késedelem áll fenn.

További adatok, információk (linkek):

[Táblázatok](#)

[Táblák \(STADAT\)](#)

[Módszertan](#)

Elérhetőségek:

kommunikacio@ksh.hu

[Lépjen velünk kapcsolatba!](#)

Telefon: (+36-1) 345-6789

www.ksh.hu