

Lakossági lakáshitelezés, 2022

A lakáshitel-állomány 2022. évi 7,5%-os növekedési üteme lassult az előző négy évhez képest. Az engedélyezett és folyósított hitelek száma és értéke is elmaradt az előző évitől. A használtlakás-vásárlás súlya csökkent, ugyanakkor az új lakások hitelezése – különösen értékben – bővült. 2022 II. félévében a lakáshitelezés feltételei romlottak, az újlakás-hitelezés növekedése mellett a használtlakás-vásárlásra folyósított összeg alig haladta meg az előző év azonos időszaki érték felét.

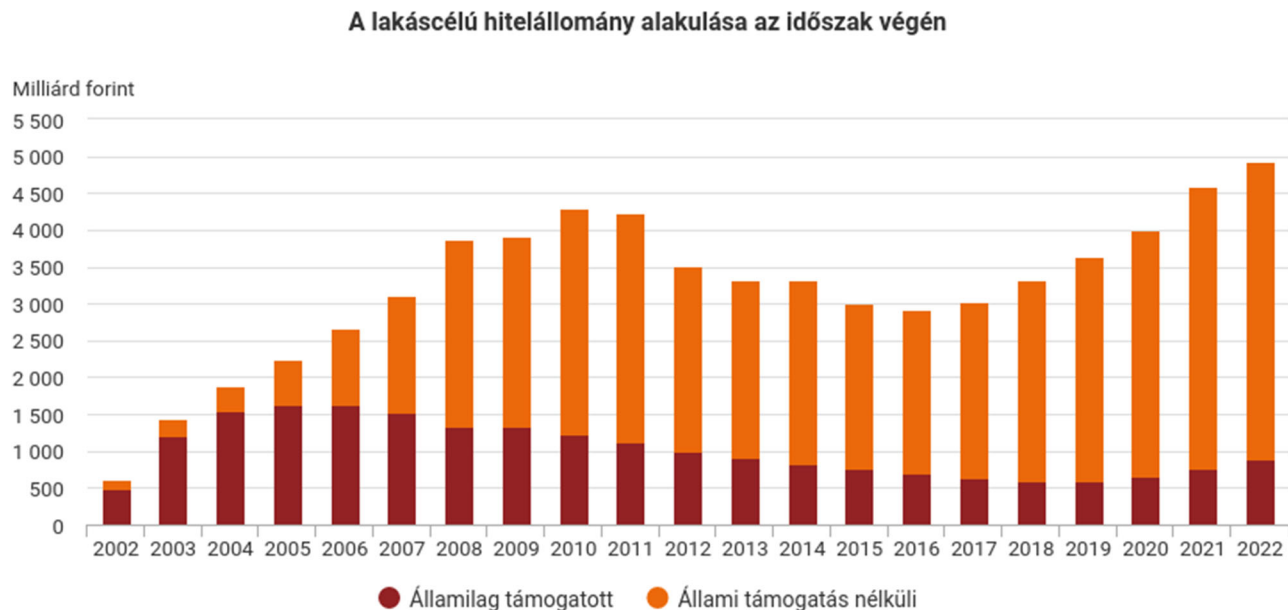
Bővült a lakáshitelek állománya

2022 végén a magyarországi lakáshitel-állomány 4928 milliárd forint volt, 7,5%-kal magasabb a 2021. évinél. A növekedési ütem jelentősen lassult a 2021. évi 15%-hoz képest. A lakáscélú hitelállomány GDP-hez viszonyított aránya az előző év végi 8,3-ről 7,4%-ra csökkent.

A lakáshitel-állomány bővülésében egyre nagyobb lett az újonnan folyósított hitelek szerepe, a törlesztési moratórium 2022-ben már nem befolyásolta érdemben az állomány alakulását.

2022-ben az **államilag támogatott lakáshitelek állománya 16, a támogatás nélküli hiteleké 5,8%-kal nőtt** az előző év végéhez képest, miközben a teljes lakáshitel-állományon belül arányuk lényegében változatlan maradt (18, illetve 82%).

1. ábra



2022 végén a bankok részesedése a teljes lakáscélú hitelállományból elérte az 59%-ot. A jelzáloghitel-intézetek és a lakás-takarékpénztárak részesedése 30, illetve 11% volt, nem történt számottevő elmozdulás.

1. tábla

A lakáscélú hitelek állománya hitelfolyósító szerint, 2022. december 31.

Hitelintézet	Lakáscélú hitelek száma, darab	Lakáscélú hitelek összege, milliárd forint
Bank	334 070	2 893
Jelzáloghitel-intézet	218 618	1 492
Lakás-takarékpénztár	122 452	544
Összesen	675 140	4 928

A problémamentes hitelek aránya 2015 és 2021 között 86-ról 97%-ra emelkedett, majd ez az arány 2022-ben nem változott számottevően. A nem teljesítő kitettség 2021 II. félévében 3,7% volt, ez 2022-ben 3,2%-ra mérséklődött. A nem teljesítő hitelek száma az előző év végi 25 ezerről 21 ezerre csökkent.

Az átstrukturált lakáshitelek a teljesítő hitelek 2,7%-át tették ki 2022 II. félévében, ami jelentős csökkenés az egy évvel korábbi 7,7%-hoz képest, és a törlesztési moratórium részleges kivezetésével hozható összefüggésbe. A nem teljesítő hitelek 59%-ában történt átstrukturálás, ez 12 százalékpontos emelkedés az előző év végéhez viszonyítva.

A törlesztési moratórium elérhetőségét korlátozó 2021. novemberi intézkedések hatására 2022. június végére a moratóriummal érintett lakáshitelek száma 39 ezerre, értéke pedig 267

milliárd forintra csökkent. Ez a trend folytatódott 2022 végéig: a moratóriummal érintett lakáshitelek száma ekkor 27 ezer, értéke pedig 165 milliárd forint volt, így a törlesztési moratórium az év végén már csak az összes lakáshitel 4,0 és a lakáshitel-állomány 3,3%-át érintette.

2022 végén a bankoknál 3,2, a jelzáloghitel-intézeteknél 3,8, a lakás-takarékpénztáraknál 2,7% volt a törlesztési moratóriummal érintett hitelek összegének aránya. Az érintett hitelek száma a bankoknál 5,0, a jelzáloghitel-intézeteknél 3,4, míg a lakás-takarékpénztáraknál 2,0% volt.

2. tábla

A törlesztési moratóriummal érintett lakáshitelek állományának alakulása

Hitelintézet	Lakáshitelek száma, darab	Lakáshitelek összege, milliárd forint	Lakáshitelek száma, darab	Lakáshitelek összege, milliárd forint
	2021. december 31.		2022. december 31.	
Bank	25 515	171,0	16 785	93,4
Jelzáloghitel-intézet	16 782	115,5	7 528	56,7
Lakás-takarékpénztár	4 023	22,6	2 390	14,4
Összesen	46 320	309,1	26 703	164,5

Jelentősen csökkent az engedélyezett hitelek összege

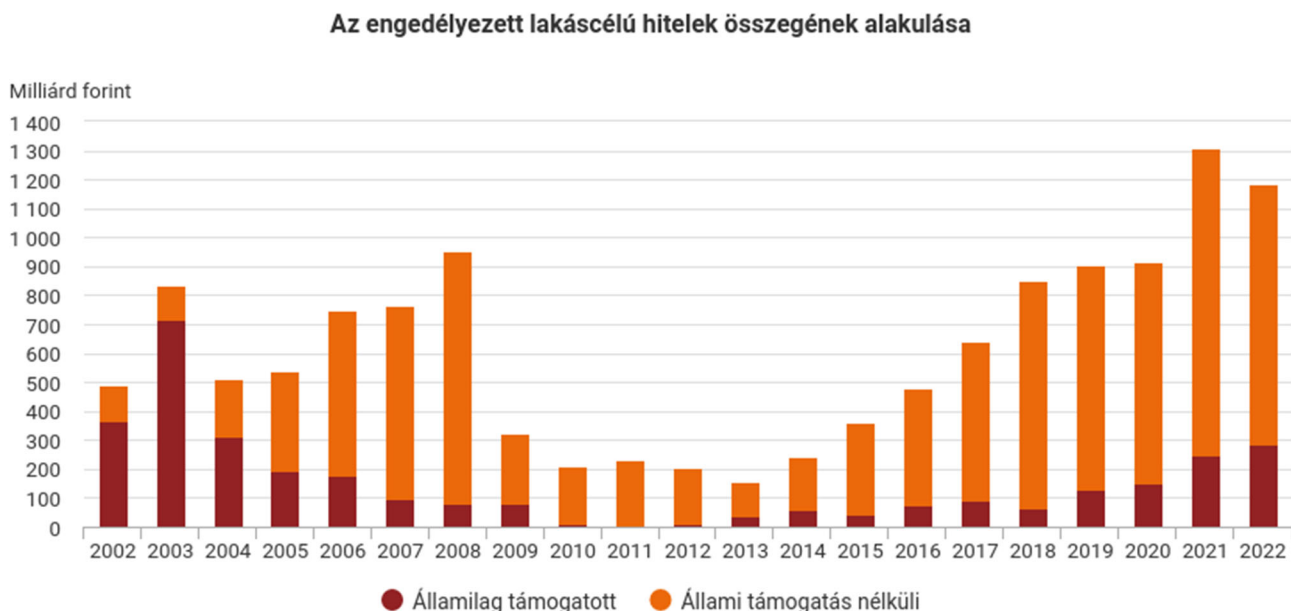
2022-ben 93,6 ezer lakáshitelt engedélyeztek, 1187 milliárd forint értékben. A megelőző évhez képest az engedélyezett hitelek száma 15, összege 9,3%-kal csökkent. Az I. félévben még mindkét mutató értéke emelkedett. A fordulat a II. félévben következett be, amikor az engedélyezett hitelek száma 33, összege 39%-kal maradt el az előző év azonos időszakától.

A lakáshitelezés I. félévi bővüléséhez az otthonteremtési támogatások mellett a 2021 októberében elindult Zöld Otthon Program is hozzájárult, azonban 2022 második felében a program lezárult, és az emelkedő kamatok miatt is visszaesett a lakáshitelek iránti kereslet. Az egy engedélyezésre jutó átlaghitel összege 2022 végére 11,2 millió forintra csökkent, ez 2,5 millióval kevesebb, mint 2022 I. félévében, és 1,1 millióval kevesebb, mint 2021 végén volt.

Az engedélyezett lakáshitelek közül az államilag támogatott hitelek száma éves szinten 3,2%-kal csökkent, összege ugyanakkor 16%-kal nőtt. A hitelek számának több mint háromnegyedét kitevő állami támogatás nélküli hitelek mind számukban, mind értékükben visszaszorultak (19, illetve 15%-kal), a lassuló tendencia ez esetben is az év második felében felerősödött.

A támogatás nélküli hitelek erőteljesebb visszaesésével tovább nőtt a támogatott lakáshitelezés az engedélyezésen belül, így a támogatott hitelek aránya 29-ről 32%-ra nőtt, összegük pedig 24%-os arányt ért el, szemben az előző évi 19%-kal.

2. ábra



3. tábla

Lakáshitel típusa	Lakáshitelek száma, darab	Lakáshitelek összege, milliárd forint
Államilag támogatott	30 385	286
Állami támogatás nélkül	63 215	901
Összesen	93 600	1 187

A legtöbb hitelt használtkás-vásárlásra folyósították

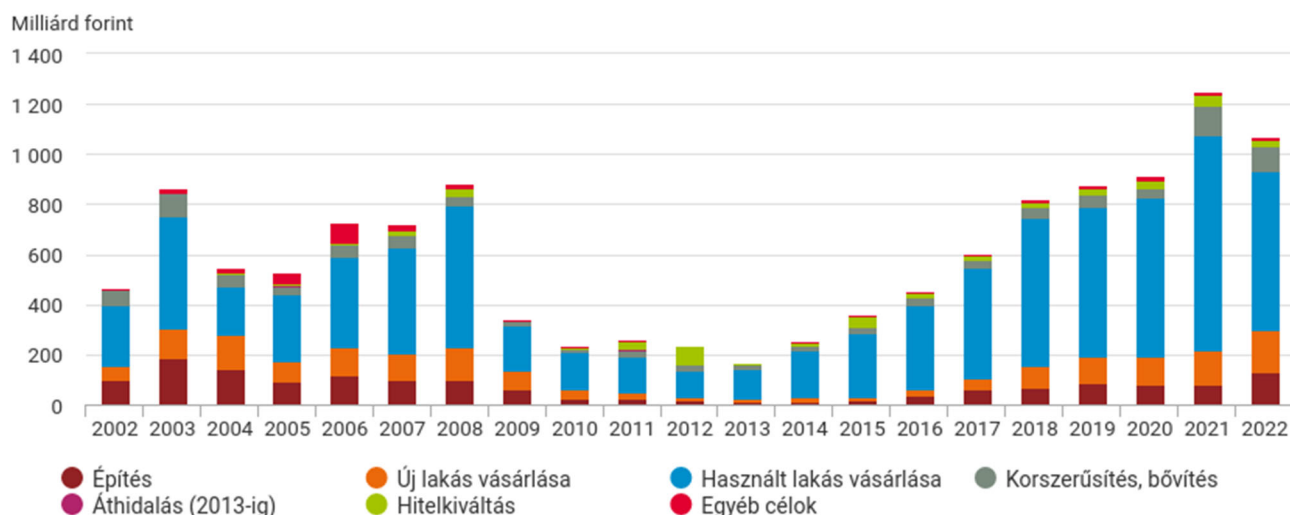
2022-ben 93 ezer lakáshitelt folyósítottak, 23%-kal kevesebbet, mint egy évvel korábban. Az év során folyósított 1069 milliárd forint 14%-kal elmaradt a korábbtól. A II. félévben folyósított 43 ezer lakáshitel ugyanakkor már 31%-os visszaesést jelent a megelőző év azonos időszakához képest.

- A lakáshitelezésben továbbra is a használt lakás vásárlására fordított hitelek domináltak, minden második lakáshitelt erre a célra folyósítottak. Éves számuk 45 ezret, összegük 632 milliárd forintot tett ki, mindkét érték jelentősen (38, illetve 26%-kal) kevesebb a korábbinál. Fokozódott a visszaesés a II. félévben, amikor a használtkás-vásárláshoz folyósított hitelek száma 49, összege 44%-kal csökkent. Az átlagos hitelösszeg a 2021. évi 11,9 millióról 14,0 millió forintra emelkedett 2022-ben, ez az összeg az I. és a II. félévben megegyező volt.

- A lakásépítéshez nyújtott hitelek éves száma 37, értéke 61%-kal nőtt. Ez a hiteltípus az év második felében is bővült, ekkor számuk 27, összegük 30%-kal emelkedett. Az átlagos hitelösszeg ugyanakkor az I. félévben érte el a csúcst (7,2 millió forintot), majd az év második felében csökkent (6,7 millió forintra).
- Az újlakás-vásárláshoz kapcsolódó hitelezés az év folyamán már alig bővült (3,1%), a folyósított összeg azonban az újlakás-árak emelkedésével párhuzamosan 26%-kal nőtt. Az átlaghitel ebben a kategóriában volt a legmagasabb: 2022 I. félévében 18 millió forintot tett ki, az év második felében 21 millióra emelkedett.
- A korszerűsítési, bővítési hitelek száma a lakásfelújítási támogatások és az ezekhez kapcsolódó előfinanszírozási hitelek hatására 2021-ben ugrásszerűen megemelkedett. 2022-ben még mindig jelentős, de már mérséklődő számban folyósítottak erre a célra hiteleket. Az átlagos felújítási hitel az I. félévi 5,9-ről 5,5 millió forintra csökkent az év második felében.

3. ábra

A folyósított lakáscélú hitelek összege célok szerint
(folyó áron)



4. tábla

A folyósított lakáshitelek célok és hitelintézetek szerint, 2022

Megnevezés	Bankok	Jelzáloghitel- intézetek	Lakás- takarékpénztárak	Összesen
Hitelek száma, darab				
Építés	5 789	12 437	454	18 680
Új lakás vásárlása	4 765	3 385	535	8 685
Használt lakás vásárlása	26 939	12 370	5 724	45 033
Korszerűsítés	4 277	5 672	6 119	16 068
Bővítés	782	436	52	1 270
Hitelkiváltás	1 604	–	903	2 507
Egyéb célok	433	130	251	814
Összesen	44 589	34 430	14 038	93 057
Hitelek összege, millió forint				
Építés	53 656	72 284	3 676	129 616
Új lakás vásárlása	89 553	77 389	3 332	170 274
Használt lakás vásárlása	430 173	156 475	45 806	632 454
Korszerűsítés	36 607	26 160	30 668	93 435
Bővítés	3 068	1 703	336	5 107
Hitelkiváltás	22 528	–	5 532	28 060
Egyéb célok	7 388	2 110	581	10 079
Összesen	642 973	336 121	89 931	1 069 025

Mérséklődött a csoktámogatások folyósítása

2016 és 2022 között a hitelintézetek által folyósított családi otthonteremtési támogatások száma közel 230 ezer, összege 560 milliárd forint volt. Egy folyósításra átlagosan 2,4 millió forint jutott. Új lakás építésére és vásárlására együtt 73 ezer csoktámogatást folyósítottak, ez az esetek 32%-át tette ki, ugyanakkor a kiutalt támogatások teljes összegének 49%-át fordították új lakások megszerzésére.

5. tábla

A családi otthonteremtési támogatások célok szerint, 2016–2022

Cél	A folyósítások	
	száma, darab	összege, milliárd forint
Új lakás építésére	46 362	138,4
Új lakás vásárlására	26 422	136,1
Használt lakás vásárlására	138 105	256,3
Lakásbővítésre	19 106	29,0
Összesen	229 995	559,8

2022-ben 3,6%-kal kevesebb csoktámogatást folyósítottak 1,0%-kal nagyobb összegben. A II. félévben a folyósított támogatások száma 13, összege 5,8%-kal csökkent az előző év azonos időszakához képest.

6. tábla

A családi otthonteremtési támogatások alakulása

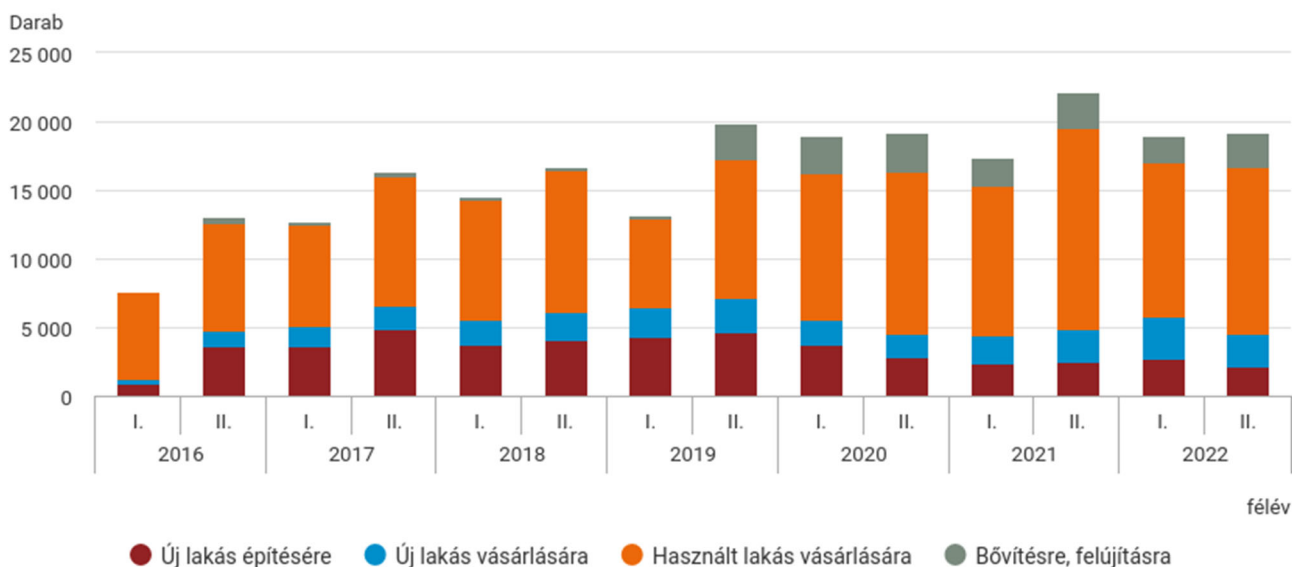
Év	A folyósítások	
	száma, darab	összege, milliárd forint
2016	20 755	47,4
2017	29 104	70,1
2018	31 202	71,3
2019	33 064	83,4
2020	38 172	103,8
2021	39 555	91,4
2022	38 143	92,4
Összesen	229 995	559,8

2022-ben a támogatások 73%-át használt lakások vásárlására vagy bővítésére, 27%-át új lakások építésére vagy vásárlására vették igénybe. A folyósított támogatások összege magasabb volt az új lakásoknál, ennek megfelelően az új lakások részesedése a teljes folyósított összegből már 43%-ot tett ki.

A csok egy folyósításra jutó átlagos összege 2022-ben: * új lakás építése esetén 3,4 millió, * új lakás vásárlásakor 3,9 millió, * használt lakás vásárlásakor 2,0 millió, * lakásbővítés esetén 1,7 millió forint volt.

4. ábra

A családi otthonteremtési támogatások számának alakulása



További adatok, információk

[Módszertan](#)

Táblák (STADAT):

[18.1.1.16. Lakáscélú hitelek](#)

[18.2.1.10 Lakáscélú hitelek félévenként](#)

Elérhetőségek:

kommunikacio@ksh.hu

[Lépjen velünk kapcsolatba](#)

Telefon: (+36-1) 345-6789

www.ksh.hu