



HITELEZÉSI FOLYAMATOK



2019
MÁRCIUS



HITELEZÉSI FOLYAMATOK

2019
MÁRCIUS

Hitelezési folyamatok

(2019. március)

Az elemzést készítette: Bálint Máté, Fellner Zita, Hegedűs Sándor, Marosi Anna, Schmidt Brigitta, Szabó Beáta

(Pénzügyi rendszer elemzése igazgatóság)

A kiadványt jóváhagyta: Nagy Márton alelnök

Kiadja: Magyar Nemzeti Bank

Felelős kiadó: Hergár Eszter

1054 Budapest, Szabadság tér 9.

www.mnb.hu

A „Hitelezési folyamatok” című kiadvány célja, hogy átfogó képet mutasson a hitelezés legfrissebb trendjeinek alakulásáról, valamint segítséget nyújtson ezen folyamatok megfelelő értelmezéséhez. Ennek érdekében részletesen bemutatja a hitelaggregátumok, a bankok által észlelt hitelkereslet, valamint a hitelezési feltételek alakulását. A hitelezési feltételeken belül megkülönböztetünk ár és nem ár jellegű feltételeket. A nem ár jellegű feltételek azt befolyásolják, hogyan alakul a bankok által hitelképesnek tartott ügyfelek köre, és azok milyen feltételek mellett juthatnak hitelhez. Az ár jellegű feltételek pedig azt mutatják, hogy a hitelképes ügyfelek milyen áron juthatnak hitelhez.

A vizsgált főbb statisztikák az alábbiak:

- A hitelaggregátumok a gazdasági szereplők hitelállományának mennyiségi alakulását ismertetik a hitelintézeti szektor mérlegstatisztikái alapján. Az új kihelyezések volumene és a hitelintézeti hitelek árfolyamhatásoktól megtisztított nettó állományváltozása egyaránt bemutatásra kerül. 2013 negyedik negyedévéől az elemzés a teljes hitelintézeti szektor (bankrendszer és fiókok, szövetkezeti hitelintézetek) hitelezési folyamatait mutatja be.
- A nem ár jellegű hitelezési feltételek változása kvalitatív módon jelenik meg a „Hitelezési felmérés” alapján, amelyben az adott szegmensben aktív bankok – amelyek együtt 80–90 százalékát fedik le a hitelpiacnak – adnak indikációt a változás irányára a viszonyítási időszakhoz képest. A „Hitelezési felmérés”-ben ár jellegű feltételek – a forrásköltség feletti felár, a kockázatos hiteleken lévő prémium, illetve a felszámolt díjak – is szerepelnek kvalitatív módon.
- A kamatstatisztikák a hitelintézeti új megvalósult kihelyezések szerződésösszegével súlyozott aggregált kamatait, azaz ár jellegű feltételeit tartalmazzák. A hitelkamat felbontható referenciakamatra, illetve referenciakamat feletti felárra.
- A Hitelezési felmérés alapján az adott szegmensben aktív bankok az általuk észlelt hitelkereslet alakulására, várakozásaikra a „Hitelezési felmérés”-ben válaszolnak kvalitatív módon. Hasonlóan a hitelezési feltételekhez, a bankok a változás irányára adnak indikációt.

A hitelezési folyamatokat leíró indikátorok módszertanáról az elemzés végén található „Melléklet” ad részletes tájékoztatást. A kiadványon belül a „Hitelezési felmérés” eredményeit fókuszáltan mutatjuk be, de a kérdésekre adott válaszokat, illetve az eredményeken alapuló ábrakészletet az MNB honlapján a „Hitelezési felmérés” oldalon teljes körűen publikáljuk.

Tartalom

1. Vezetői összefoglaló	5
2. Hitelezési folyamatok a vállalati szegmensben	6
3. Hitelezési folyamatok a háztartási szegmensben	14
4. Melléklet: Módszertani megjegyzések	22

Keretes írások

A 2018-as vállalati hitelezés bővülésének szerkezeti jellemzői	8
A Családi Otthonteremtési Kedvezmény a hitelezésben	20

1. VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

2018 utolsó negyedében a vállalatok tranzakció alapú hitelállomány-növekedése elmaradt a korábbi negyedekben megfigyelttől, amelyet egyedi és átmeneti tényezők okoztak. A közel 180 milliárd forintot elérő bővülés mintegy háromnegyede a kkv-szektorhoz volt köthető. Éves összevetésben 892 milliárd forinttal emelkedett a vállalati hitelállomány a tranzakciók eredőjeként, ami 13,6 százalékos éves bővülésnek felel meg, amely dinamika egyrészt kiemelkedőnek tekinthető a régióban, másrészt az elmúlt 10 év legmagasabb hazai növekedési üteme. A kkv-szektor hitelállománya előzetes adatok alapján közel 12 százalékkal nőtt éves összevetésben, ezen belül a mikrovállalatok esetében volt megfigyelhető a legnagyobb mértékű – éves alapon közel 21 százalékos – emelkedés. A tranzakciós bővüléshez a kkv-szektor hitelfelvétele mellett számos nagyvállalat egyedi és nagy volumenű ügylete is hozzájárult. Az új szerződéskötések 2018. évi értéke az előző évihez közeli, 3400 milliárd forint volt.

A Hitelezési felmérésben részt vevő bankok válaszai alapján a negyedik negyedévben minden vállalati méretkategóriában enyhültek a hitelhez jutás feltételei, amely elsősorban nem ár jellegű feltételeket érintett. Az enyhítés mögötti tényezők között a válaszadók elsősorban a bankok közötti verseny fokozódását említették. A tavalyi évre jellemző erősödő hitelkereslet a hosszabb lejáratú hitelek iránt az utolsó negyedévben megtorpant. Ennek átmeneti jellegét ugyanakkor alátámasztja, hogy a bankok 2019 első félévében egyöntetűen a hitelkereslet újbóli növekedésére számítanak. Ebben feltételezhetően szerepet játszik, hogy egyes vállalkozások az év utolsó negyedében 2019-re halasztották beruházásaikat az NHP fix konstrukció keretében januártól elérhető hosszú futamidejű, fix kamatozású hitelek igénybevétele érdekében.

A háztartások hitelállománya a negyedév során 108 milliárd forinttal, az év egészében összesen 424 milliárd forinttal emelkedett a hiteltranzakciók hatására. Ennek eredményeképpen az állomány 7,3 százalékkal nőtt 2018-ban. A lakás-hitel-kibocsátás 31 százalékkal bővült az év egészében 2017-hez viszonyítva, így 850 milliárd forintot tett ki, ezzel pedig nominálisan elérte a 2008. évi szintet. A jelenlegi hitelciklusban azonban a 2008-as globális pénzügyi válság előtti időszakkal ellentétben a hatályos adóssághék-szabályok gátat szabnak a lakosság túlzott eladósodásának. A személyi kölcsönök éves kibocsátása másfélszeresére emelkedett 2017-hez képest, amiben szerepet játszik a kamatszint csökkenése és a maximális szerződéses összeg emelkedése, amelyek hatására ez a termék versenyképessé vált akár lakáscélhoz kapcsolódó felhasználásra is.

A hitelfeltételek sem a lakáscélú-, sem a fogyasztási hitelszegmensben nem változtak érdemben, és a bankok 2019 első felében sem terveznek lazítani a hitelezési standardokon. A kereslet a két szegmensben eltérően alakult: a lakáshitelek esetében élénkülést, a fogyasztási szegmensben azonban enyhe visszaesést tapasztaltak a bankok. Ez a visszaesés a megkérdezett intézmények szerint átmeneti, és 2019 első felére újabb élénkülést várnak.

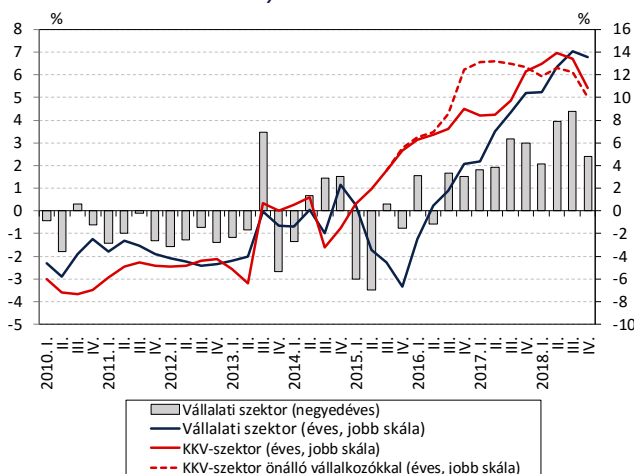
Az év végére a bankok az új lakáshiteleket már szinte kizárólag éven túli kamatfixálás mellett nyújtották, amelyen belül az 5 éven túl fixált kamatozású hitelek aránya is 60 százalék fölé emelkedett a negyedik negyedévben. Az öt évnél hosszabb kamatfixálású lakáshitelek térnyerésében a banki forrásköltségek mérséklését célzó jegybanki programok mellett szerepet játszott a Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitelek növekvő piaci részesedése is. A hitelezés egészséges szerkezetének fenntartásához a 2018. október 1-jétől kamatrögzítési periódusok szerint differenciált jövedelemarányos törlesztőrészlet mutató előírás is hozzájárul.

2. HITELEZÉSI FOLYAMATOK A VÁLLALATI SZEGMENSBEN

2018 utolsó negyedében tovább folytatódott a vállalati hitelezés bővülése, amelynek mértéke tranzakciós alapon közel 180 milliárd forintot tett ki. Így a vállalati hitelállomány az elmúlt 12 hónapban összesen 892 milliárd forinttal emelkedett, ami 13,6 százalékos növekedésnek felel meg. A szűken értelmezett kkv-szegmens hitelezése az előzetes adatok alapján közel 12 százalékkal, az önálló vállalkozókat is figyelembe véve 10 százalékkal bővült éves összevetésben. Az egyes vállalatméret-kategóriákat vizsgálva a mikrovállalatok esetében volt megfigyelhető a legnagyobb mértékű – éves alapon közel 21 százalékos – növekedés. Az új szerződéskötések értéke hasonlóan alakult az előző évhez képest, a 2018. évi kibocsátás – a pénzügyi ügyleteket is figyelembe véve – 3400 milliárd forint volt. Nemzetközi összehasonlításban az elmúlt év során Magyarországon bővült a legnagyobb mértékben a vállalati hitelállomány.

A Hitelezési felmérésben részt vevő bankok válasza alapján tovább enyhültek a vállalatok hitelhez jutásának feltételei, ami a negyedik negyedévben minden vállalati méretkategóriában jelentkezett. A feltételek enyhülése a bankok érzelése szerint elsősorban a fedezeti követelmények lazítását érintette. A hitelezési feltételek ilyen irányú változását ösztönző tényezőként a válaszadók elsősorban a bankok közötti verseny fokozódását azonosították. A tavalyi évre jellemző erősödő hitelkereslet a hosszabb lejáratú hitelek iránt az utolsó negyedévben megtorpant. Ennek átmeneti jellegét ugyanakkor alátámaszthatja, hogy a bankok 2019 első félévében egyöntetűen a hitelkereslet újbóli növekedésére számítanak. A keresletben tapasztalt változásokban feltételezhetően szerepet játszik, hogy egyes vállalkozások az év utolsó negyedében 2019-re halasztották beruházásaikat az NHP fix konstrukció keretében januártól elérhető hosszú futamidejű, fix kamatozású hitelek igénybevétele érdekében.

1. ábra: A teljes vállalati és a kkv-szektor hitelállományának növekedési üteme



Megjegyzés: Tranzakció alapú, a kkv-szektor 2015. negyedik negyedév előtt bankrendszeri adatok alapján becsülve. Forrás: MNB.

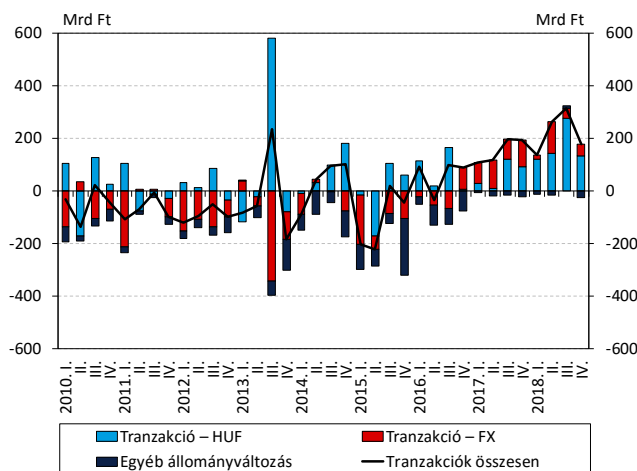
Hazai vállalati hitelezés

Közel 14 százalékkal bővült a vállalati hitelezés 2018-ban.

Az elmúlt egy évben a nem pénzügyi vállalatok hitelállománya tranzakciós alapon 892 milliárd forinttal növekedett, ami 13,6 százalékos éves bővülésnek felel meg (1. ábra). A szűken értelmezett mikro-, kis- és középvállalati szektor hitelállománya éves viszonylatban – előzetes adatok alapján – közel 12 százalékkal emelkedett, míg az önálló vállalkozókkal bővített kkv-szektor¹ hitelállományának éves növekedési üteme 10 százalék volt. A bővüléshez a kkv-szektor növekvő hitelfelvétele mellett számos nagyvállalat kiugró összegű tranzakciója is hozzájárult. A nagyvállalati hitelállomány éves szinten 17 százalékkal bővült. A kkv-szegmensben a mikrovállalkozások hitelállománya nőtt legnagyobb mértékben, közel 21 százalékkal, míg a középvállalatoké 8 százalékkal, a kisvállalatoké 4 százalékkal emelkedett a tranzakciók eredőjeként. A teljes hitelállomány éves bővülésének háromnegyedét a forinhitelek, a fennmaradó hányad döntő

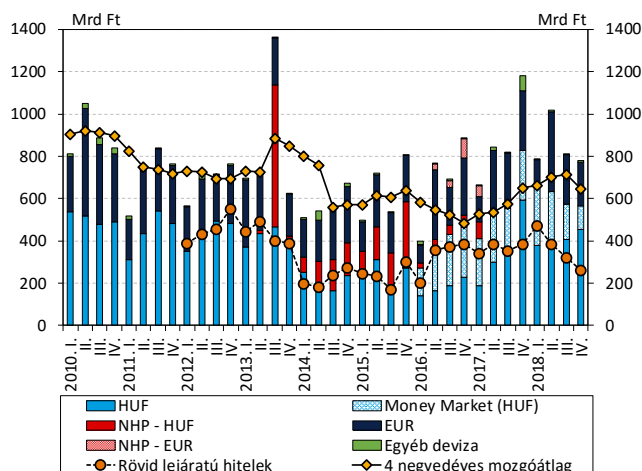
¹ Az önálló vállalkozók statisztikai értelemben a háztartási szektor részét képezik, ugyanakkor gazdasági aktivitásuk és jogi meghatározásuk alapján kkv-nak is tekinthetők. Hitelezési dinamikájuk átmenetileg, jellemzően földvásárlásokhoz köthető tranzakciók miatt szakadt el az alapfolyamattól 2016–2017-ben.

2. ábra: A vállalati hitelállomány nettó negyedéves változása denomináció szerint



Megjegyzés: Szezonálisan nem igazított, egyedi intézményi hatásoktól szűrt és árfolyamhatással gördítetten korrigált nettó hitelállomány-változás. A 2017 elején egyes bankok számviteli sztenderdjeiben bekövetkezett változás hatása korrigálásra került. Forrás: MNB.

3. ábra: Új vállalati hitelek a teljes hitelintézeti szektorban



Forrás: MNB.

részét pedig az eurohitelek tették ki. A kvv-k hitelezését 2018-ban is támogatta a jegybank Piaci Hitelprogramja (PHP), amelynek keretében a hitelintézetek 230 milliárd forintnyi hitelezési növekményt vállaltak. A vállalat a hitelintézetek szektorszánten a tavalyi évhez hasonlóan több mint kétszeresen felülteljesítették.

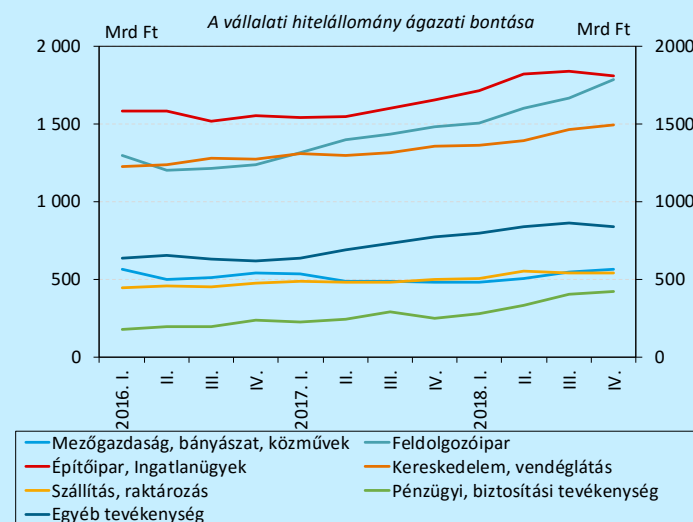
A robusztus növekedési ütem a tranzakciók decemberi visszaesése miatt enyhén mérséklődött az utolsó negyedévben. A folyósítások és a törlesztések eredőjeként a hitelintézetek hitelállománya közel 180 milliárd forinttal bővült a negyedik negyedévben (2. ábra), amelyből mintegy 142 milliárd forint köthető a kvv-szegmenshez (ezen belül a mikrovállalkozásokhoz 98 milliárd, a kisvállalatokhoz 20 milliárd, a középállalatokhoz pedig 24 milliárd forint kapcsolódott). A december havi, nagyvállalati szegmenshez kötődő tranzakciós csökkenés mérséklően hatott az éves növekedési ütemre. A szezonalitást figyelembe véve alacsonynak tekinthető negyedik negyedéves bővülés döntő hányada az előző negyedévekhez hasonlóan a forint-hitelekhez volt köthető.

A 2018-ban kötött új vállalati hitelszerződések volumene a 2017. évihez hasonlóan alakult. A hitelintézetek – a pénzügyi ügyleteket is figyelembe véve – összesen közel 3400 milliárd forintnyi új szerződést kötöttek a nem pénzügyi vállalatokkal. A megelőző negyedévekhez viszonyítva 2018 utolsó negyedévében az új kibocsátások értéke enyhén mérséklődött, a hitelszerződések teljes volumene mintegy 780 milliárd forintot tett ki (3. ábra). A megszokottnál alacsonyabb kibocsátáshoz hozzájárulhatott a jegybank Növekedési Hitelprogramjának 2019-ben induló új, NHP fix konstrukciójához köthető kivárás. A vállalkozások egy része ugyanis az év utolsó negyedévében vélhetően elhalasztotta hitelfelvételét az NHP fix konstrukció keretében elérhető kedvezőbb lehetőség igénybevétele érdekében.

1. KERETES ÍRÁS: A 2018-as vállalati hitelezés bővülésének szerkezeti jellemzői

2018 során a magyar gazdaság kiemelkedő ütemben, az elemzői várakozásokat is meghaladó mértékben bővült. A hazai GDP dinamikus emelkedéséhez jelentős mértékben hozzájárult a vállalati beruházások bővülése is. A vállalatok GDP-arányos beruházásának szintje így már meghaladja a válság előtt jellemző értéket. A kibocsátással és a beruházásokkal párhuzamosan a vállalatok által felvett hitelállomány is az előrejelzéseket meghaladó mértékben nőtt az év során. A nem pénzügyi vállalatok finanszírozási igényét a beruházásokon felül a magas bérkiáramlás mellett mérséklődő működési eredmény is növelte. A válság óta nem látott hitelbővülés pontosabb megértése érdekében a következőkben áttekintjük az állomány változásának szerkezetét.

Az elmúlt egy évben a nem pénzügyi vállalatok hitelintézetekkel szemben fennálló hitelállománya tranzakciós alapon 892 milliárd forinttal növekedett, míg a leírásokat, átsorolásokat és egyéb állományváltozásokat is figyelembe véve, a bruttó állományváltozás 964 milliárd forintot tett ki. Az bővülés elsősorban az éven túli hitelekben jelentkezett, a növekedés esetükben 661 milliárd forintot tett ki, míg a rövid lejáratú hitelek körében 303 milliárd forintot. Devizális bontásban is hasonló arányokat figyelhetünk meg, a forinthitelek állománya 643, míg a devizahiteleké 321 milliárd forinttal nőtt. A forinthitelekben belül a hosszú és rövid lejáratú hitelek közel azonos arányban nőttek, míg a devizahitelekben belüli bővülést szinte teljes egészében a hosszú lejáratú hitelek növekedése eredményezte.



Ágazati bontásban vizsgálva megállapítható, hogy a gazdasági bővüléshez hasonlóan a vállalati hitelállomány növekedése is széles bázisú volt. Legnagyobb mértékben a feldolgozóipar hitelállománya bővült, 307 milliárd forinttal (21%), míg a pénzügyi, biztosítási tevékenységet végző vállalatokat tömörítő ágazat hitelállománya mintegy 170 milliárd forinttal (68%). Az építőipari és ingatlanügylekkel foglalkozó ágazat állománya 154 milliárd forinttal (9%), a kereskedelem és vendéglátás ágazatának állománya 136 milliárd forinttal (10%), míg a többi ágazatnak összesen 197 milliárd forinttal (10%) nőtt. A feldolgozóipar hitelbővülésében szerepet játszott több nemzetközi nagyvállalat magyarországi beruházásához

köthető hazai hitelfelvétele is. A pénzügyi tevékenységet végző ágazat hitelbővülésében meghatározó volt az állami tulajdonossal rendelkező holding vállalatok hitelfelvétele. A vállalatfelvásárlással kapcsolatos hitelfelvétel emellett több ágazatban is kiugró méretű hitelekkel járult hozzá az állománybővüléshez. Az építőipari és ingatlanügyletekkel foglalkozó ágazat állománynövekedésében a lakóparkok és ipari ingatlanok építését finanszírozó hitelek növekedése egyaránt megjelent, ugyanakkor az irodaházak, kereskedelmi központok, szállodák építését finanszírozó hitelek állománya csökkent 2018 során. Az ingatlanvásárlási céllal felvett hitelek emellett mind az öt szegmensben növekedtek az elmúlt évben.

Kamatfixálás szerinti bontásban megállapítható, hogy az éves állománybővülés főként a változó kamatozású hiteleknek tulajdonítható, az állománynövekmény több mint 80 százaléka az egy éven belüli kamatperiódussal rendelkező

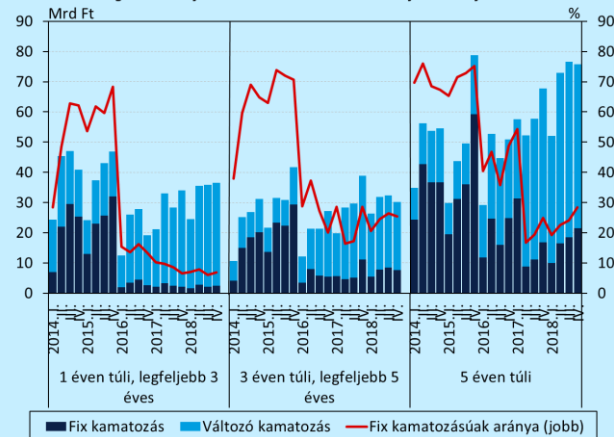
hitelek bővülésével magyarázható. Míg a változó kamatozású hitelek állománya mind a nagyvállalati mind a kkv szegmens esetében 15 százalékot meghaladó mértékben bővült, addig a rögzített kamattal rendelkező kkv hitelek állománya stagnált. Az új szerződéskötések között szintén magas a változó kamatozású hitelek aránya.

Ez a jelenlegi alacsony kamatkörnyezet mellett főleg azon ügyfelek esetében jelent kockázatot, amelyek nem rendelkeznek tartalékokkal az esetlegesen megváltozó hozamkörnyezet esetén a magasabb kamatok fizetésére, illetve annak terheit nem megfelelően mérik fel. A kkv-hitelpiacon 2018-ban kevesen jutottak hosszú távon rögzített kamatozású finanszírozáshoz. A Hitelezési felmérésben ráadásul a bankok arról számoltak be, hogy a fix kamatozású hitelek magasabb kamatszintje az ügyfeleket a rövid távon

kedvezőbbnek tűnő változó kamatozású konstrukciók felé tereli. A hosszú lejáratú és fix kamatozású hitelek részarányának növelése érdekében az MNB 2019 januárjától 1000 milliárd forintos keretösszeggel elindította a Növekedési Hitelprogram Fix (NHP fix) konstrukciót. A konstrukció várakozásunk szerint elsősorban a szerződéskötések szerkezetére gyakorol majd hatást, míg az addicionális hitelkiáramlás mértéke limitált marad.

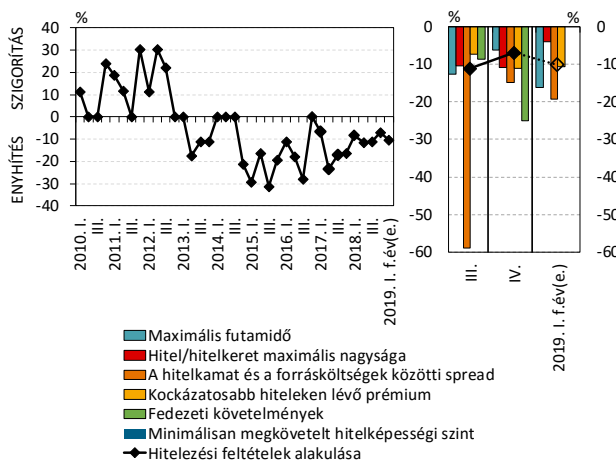
Amellett, hogy a hitelezési alapfolyamatok kedvezőbben alakultak a 2017 végi adatok alapján kialakított várakozásainknál, a hitelbővüléséhez hozzájárult néhány olyan egyedi nagyvállalatokhoz köthető tétel is amelyek nem képezik az alapfolyamatok részét. Az egyes nagyvállalati ügyletek hitelállomány-változásra potenciálisan gyakorolt hatását érzékelteti, hogy az elmúlt évben mintegy 26 ezer ügyféllel kötött szerződésből, csupán 61 vállalat vett fel 5 milliárd forint feletti összegben hitelt. Ez az ügyfelek 0,24 százalékát jelenti, miközben ezekben a szerződésekben koncentrálnak a teljes szerződéses volumen közel 40 százaléka. Ezen tételek esetében nem alapozhatunk arra, hogy az elkövetkező években is azonos nagyságrendben megvalósulnak. Jóllehet a nagyszámú tételek kiszámíthatatlansága nehezíti a pontos előrejelzést, az elkövetkező években a vállalati hitelállomány további növekedésére számítunk, ami várakozásunk szerint a hiteldinamika lassulása mellett valósulhat meg.

A kisösszegű vállalati forintbitelek kibocsátása kamatfixálás és futamidő szerint



Megjegyzés: A legfeljebb 1 éves futamidejű hitelek az ábrán nem kerültek feltüntetésre tekintettel arra, hogy legfeljebb 1 évre fixált kamatozású hitelek – a korábbi és a nemzetközi definíciókból kiindulva – technikailag a változó kamatozású hitelekhez csoportosíthatók, így nem indokolt a kamatfixálás szerinti megbontásuk. Forrás: MNB.

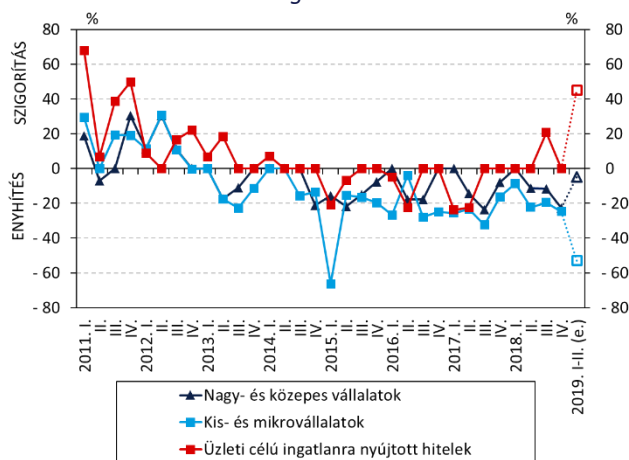
4. ábra: Hitelezési feltételek változása a vállalati szegmensben



Megjegyzés: A szigorítást és enyhítést jelző bankok arányának különbsége piaci részesedéssel súlyozva. Forrás: MNB, a bankok válaszai alapján.

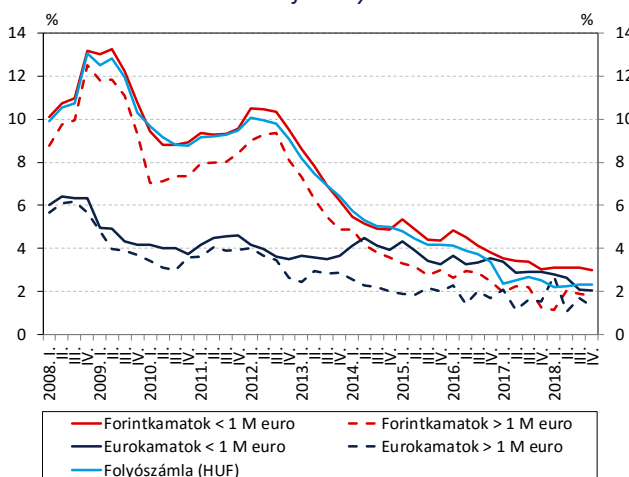
2018 negyedik negyedében is enyhültek a hitelezési feltételek a vállalati szegmensben. A válaszadó hitelintézetek nettó értelemben vett 7 százaléka nyilatkozott arról, hogy a vállalkozások könnyebben jutottak hitelhez (4. ábra). A felmérés során a részfeltételek közül az év utolsó három hónapjában a fedezeti követelmények enyhüléséről számoltak be. A kondíciók lazítása mögötti tényezőként a hitelintézetek többsége a bankok közötti verseny fokozódását és a piaci részesedési célok elérését említette. A válaszadók – elsősorban a piaci versenynek köszönhetően – 2019 első felében is a hitelezési feltételek enyhülését várják, amely a teljes vállalati szegmens tekintetében a kamatfelár csökkenésében és a maximális futamidő kitolódásában jelentkezhet.

5. ábra: Hitelezési feltételek változása a vállalati részszegekben



Megjegyzés: A szigorítást és enyhítést jelző bankok arányának különbsége piaci részesedéssel súlyozva. Forrás: MNB, a bankok válaszai alapján.

6. ábra: A vállalati új kihelyezések kamatlába



Megjegyzés: Változó kamatozású vagy maximum egyéves kamatfixálással rendelkező hitelek. 2015-től az 1 millió euro feletti money market hitelektől szűrt adatok alapján. Forrás: MNB.

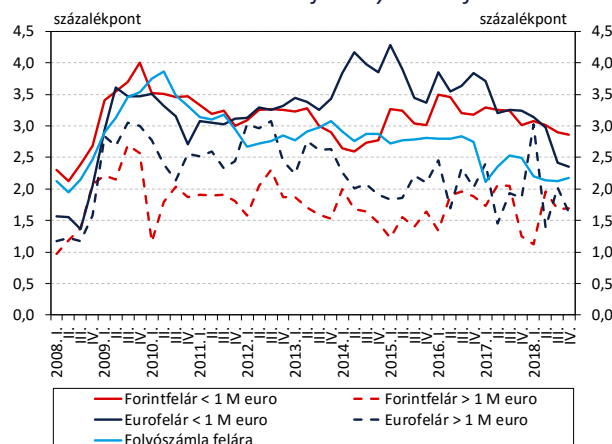
A hitelhez jutás feltételei valamennyi vállalati méret-kategóriában enyhültek. 2018 utolsó negyedében a bankok nettó értelemben vett egynegyede számolt be a kondíciók enyhüléséről mindkét vállalatméret szerinti kategóriában (5. ábra). 2019 első felévére vonatkozóan a bankok várakozásai alapján különösen a mikro- és kisvállalkozások körében enyhülhetnek a hitelhez jutás feltételei, amely valószínűsíthetően az NHP fix keretében elérhető kedvező hitelek iránti fokozott érdeklődésnek is köszönhető. 2019 első felévére előretekintve a bankok nettó értelemben vett mintegy fele vár szigorítást az üzleti célú ingatlanok finanszírozása céljából nyújtott hitelek feltételeiben, amit az ingatlanok túllértékelttségének veszélyével, illetve – a tőke megfelelési szabályok miatt – az ilyen hitelek portfólión belüli túlsúlyának elkerülésével indokoltak.

A kis összegű forinthitel kamata nem változott, az euróhitel kamata enyhén csökkent. Az egymillió euró alatti forinthitel és a folyószámlahitelek átlagos kamatszintjében nem történt érdemi változás, amelyek rendre 3,1, illetve 2,3 százalékot tettek ki. A kis összegű euróhitel kamata ugyanakkor 0,6 százalékpontos csökkenéssel 2 százalékra mérséklődött az elmúlt két negyedévben (6. ábra). A nagy összegű forint-hitel-szerződések² kamatlába – a pénzpiaci ügyletek³ kiszűrésével – az év végére 1,8 százalékra csökkent. A nagy összegű euróhitel átlagos kamatlába 1,3 százalékra mérséklődött. Mindkét devizanem esetében jelentős szerepet játszottak egyedi, nagy volumenű tételek is a kamatszint alakulásában. A kamatlábak változása mind a forint-, mind az euróhitel esetében főként a felárak változásának tudható be. A folyószámlahitelek esetében a kamatfelár 0,1 százalékponttal emelkedett, a többi termék esetében a felárak – hitel-mérettől függetlenül – enyhén mérséklődtek az utolsó negyedévben (7. ábra).

² Az új szerződések esetében a változó kamatozású vagy maximum egyéves kamatfixálással rendelkező hiteleket vizsgáljuk.

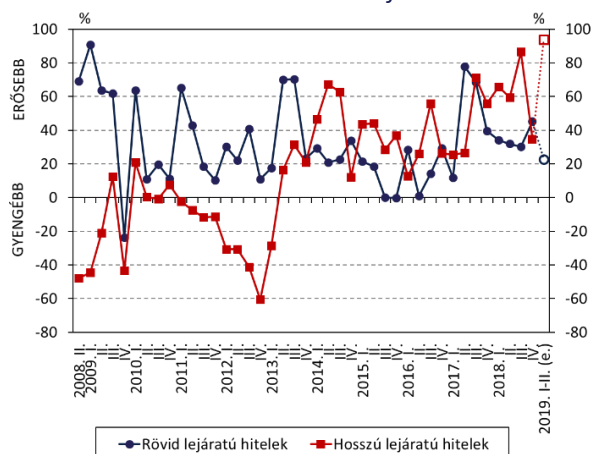
³ A money market ügyletek olyan, nem pénzügyi vállalatok számára nyújtott hitelek, amelyek értéke meghaladja az 1 millió eurót, rövid futamidővel rendelkeznek – jellemzően 1 hónapon belülivel –, és valamilyen pénzügyi művelet finanszírozására szolgálnak. 2015-től van lehetőség a money market ügyletek kiszűrésére, ugyanakkor az ezt megelőző időszakban alacsony súlyukból adódóan nem torzították jelentősen a megfigyelt átlagos kamatokat.

7. ábra: A vállalati új kihelyezések felára



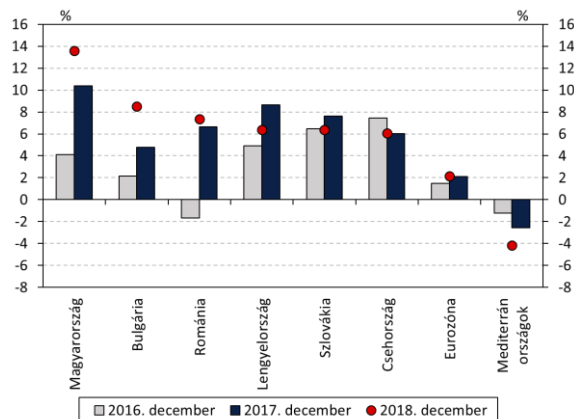
Megjegyzés: 3 hónapos BUBOR, illetve EURIBOR feletti felár. Változó kamatozású vagy maximum egyéves kamatfixálással rendelkező hitelek. 2015-től az 1 millió euro feletti money market hitelektől szűrt adatok alapján. Forrás: MNB.

8. ábra: A hitelkereslet változása futamidő szerint



Megjegyzés: Az erősebb és gyengébb keresletet jelző bankok arányának különbsége piaci részesedéssel súlyozva. Forrás: MNB, a bankok válaszai alapján.

9. ábra: Vállalati hitelek tranzakció alapú éves növekedési üteme nemzetközi összehasonlításban



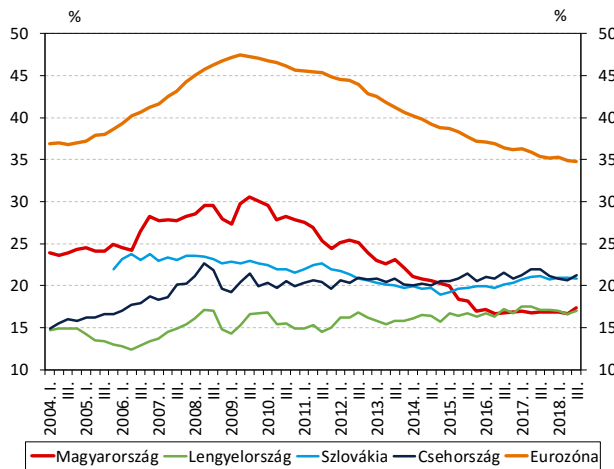
Megjegyzés: A mediterrán országok Görögország, Olaszország, Portugália és Spanyolország. Forrás: EKB, MNB.

A bankok szűkebb köre érzekelte a hitelkereslet emelkedését a negyedik negyedévben. A legutóbbi Hitelezési felmérés eredményei szerint a részt vevő bankok nettó értelemben vett közel fele érzekelte a rövid futamidejű hitelek iránti kereslet erősödését, míg a hosszú futamidejű hitelek iránti kereslet élénküléséről mindössze egyharmaduk számolt be (8. ábra). A korábbi negyedévekhez képest szűkebb körben érzékelt keresletélénkülés mögött az állhat, hogy az NHP fix konstrukció 2018. szeptemberi bejelentésének hatására a vállalkozások elkezdtek elhalasztani beruházásaikat 2019-re. Ezzel összhangban a kis- és mikrovállalkozások körében a bankok kisebb aránya, nettó értelemben vett 36 százaléka érzékelt keresletbővülést, míg a nagy- és középvállalati szegmensben ez az arány 52 százalék volt. A forintbitelek esetében a válaszadók mintegy fele jelzett keresletnövekedést, míg a devizahitelek iránt nem érzékelték érdemi változást. A bankok megítélése szerint a jelentkező hitelkereslet elsősorban a tárgyi eszközökbe történő befektetési igényeknek, valamint a követelés- és készletfinanszírozási szükségleteknek köszönhető. 2019 első félévére vonatkozóan az egyre növekvő finanszírozási igények folytán a bankok egyöntetűen a hosszú lejáratú hitelek iránti kereslet növekedésére számítanak, amely magában foglalhatja a 2019. januárban elindított NHP fix keretében elérhető hosszú futamidejű, fix kamatozású hitelek iránti magas érdeklődést is. Az üzleti célú ingatlanok építésére felvenni kívánt hitelek iránti kereslet növekedését a válaszadó bankok nettó értelemben vett közel negyede várja a következő félév során, amely megítélésük szerint leginkább irodaházakhoz, legkevésbé pedig – a lakásáfa-emelés bejelentése miatt – a lakásprojektekhez lesz köthető.

Nemzetközi kitekintés a vállalati hitelezésben

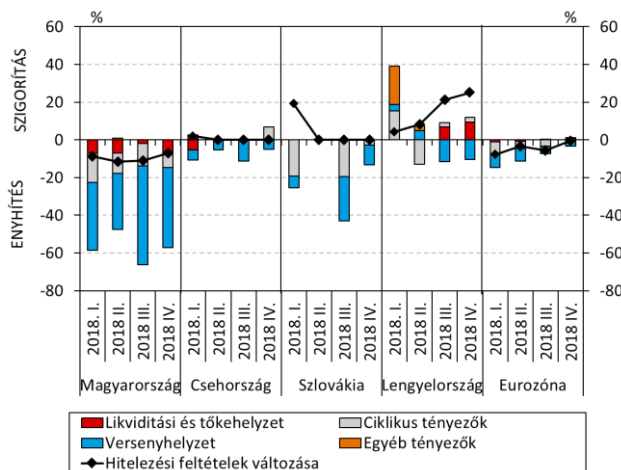
A régióban kiemelkedő a vállalati hitelezés hazai növekedési üteme. A régiós országok mindegyikében dinamikus bővülés volt megfigyelhető a vállalati hitelezésben 2018-ban. Míg Magyarországhoz hasonlóan Bulgáriában és Romániában is gyorsult a hitelállomány bővülése az elmúlt egy év során, addig a többi visegrádi ország esetében kismértékben lassult a hitelezés növekedési üteme. 2018 egészét tekintve Magyarországon több mint 13 százalékkal, Bulgáriában mintegy 8 százalékkal, Romániában több mint 7 százalékkal, Lengyelországban, Szlovákiában és Csehországban pedig 6

10. ábra: A GDP-arányos vállalati hitelállomány nemzetközi összehasonlításban



Forrás: EKB, MNB.

11. ábra: Vállalati hitelek feltételeinek változása és a változás irányába ható tényezők nemzetközi összehasonlításban



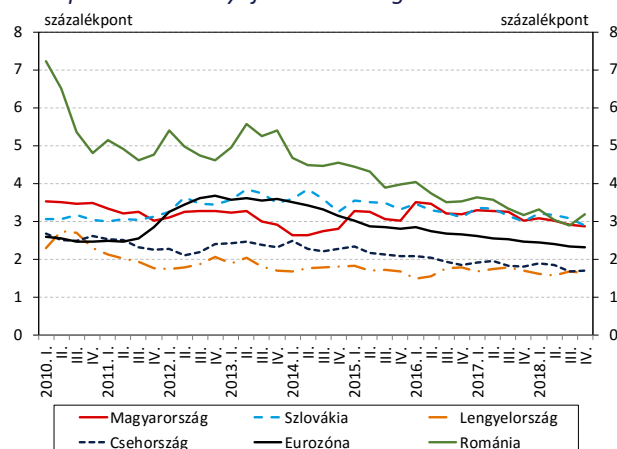
Megjegyzés: Az egyes kategóriák értékei a tematikusan odatartozó tényezők számtani átlagaként adódnak. A pozitív értékek a feltételek szigorodását, a negatívak az enyhítést jelölik. Forrás: MNB, EKB, nemzeti jegybankok.

százalékkal bővült a vállalati hitelezés (9. ábra). Az eurózónában megfigyelhető 2 százalékos éves növekedés mellett a mediterrán országokban továbbra is a hitelállomány leépülése valósul meg, amely mögött elsősorban az olasz bankok erőteljes portfóliótisztítása állt.

GDP-arányosan is nőtt a régiós országok vállalati hitelállománya. A régiós országokban megfigyelt dinamikus hitelállomány-bővülés hatására az év végére a vállalatok GDP-arányos hitelállománya is növekedett. A vállalatok finanszírozási igényének növekedése a szektor beruházásainak emelkedését tükrözte. A beruházások emelkedése a magyar és cseh vállalatok esetén tovább emelte a vállalkozások nettó finanszírozási igényét. Lengyelországban az elmúlt negyedévekben kialakult pozitív finanszírozási képesség kismértékben mérséklődött, ami szintén az emelkedő beruházásokra vezethető vissza. A fejlettebb országokhoz történő felzárkózás érdekében azonban a hitelállomány további emelkedése szükséges (10. ábra).

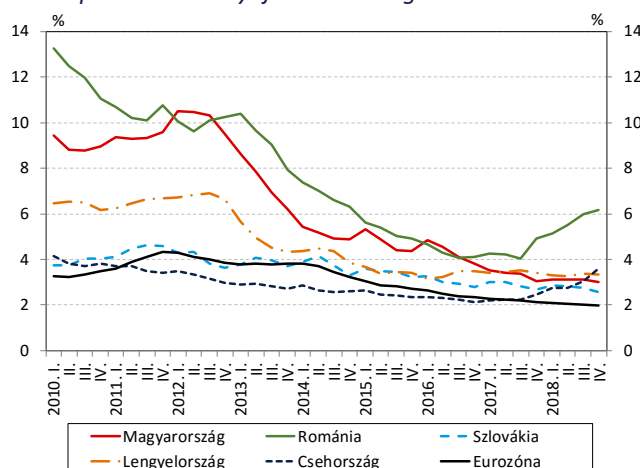
A visegrádi országokban és az eurózónában sem enyhültek a vállalati hitelfeltételek 2018-ban. Míg Csehországban és Szlovákiában három negyedéve közel változatlanok a hitelezési feltételek, addig Lengyelországban a bankok likviditási- és tőkehelyzetének változása, valamint iparág-specifikus problémák járultak hozzá a hitelhez jutás feltételeinek szigorításához. Az eurózónában az utóbbi negyedévben közel változatlanok maradtak a hitelezési feltételek, azonban a tavalyi év egészét tekintve megfigyelhető kismértékű enyhítés elsősorban a bankok közötti verseny erősödésének tudható be (11. ábra).

12. ábra: Kamatfelárak nemzetközi összehasonlítása hazai pénznemben nyújtott kisösszegű vállalati hitelekénél



Megjegyzés: 1 millió euro alatti, éven belül változó kamatozású hitelek, így a legfeljebb 2,5 százalékpontos felárú NHP-hiteleket nem tartalmazza. Forrás: MNB, EKB, nemzeti jegybankok.

13. ábra: Kamatok nemzetközi összehasonlítása hazai pénznemben nyújtott kisösszegű vállalati hitelekénél



Megjegyzés: 1 millió euro alatti, éven belül változó kamatozású hitelek, így a legfeljebb 2,5 százalékpontos felárú NHP-hiteleket nem tartalmazza. Forrás: MNB, EKB, nemzeti jegybankok.

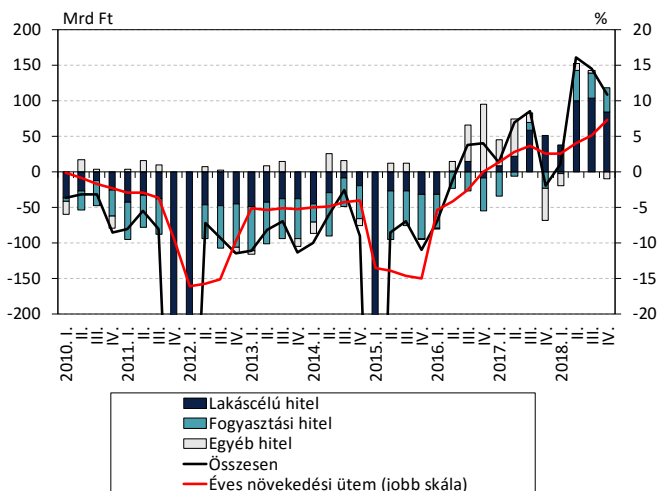
Érdemben nem változott a vállalati hitelek átlagos kamatfelára, ugyanakkor a hitelek már drágulnak a régió egyes országában. Az utolsó negyedévben az 1 millió eurónál kisebb összegű vállalati hitelek átlagos kamatfelára Romániában 0,3 százalékponttal emelkedett, Szlovákiában 0,2 százalékponttal csökkent, míg a régió többi országában és az eurózónában csak marginális csökkenés következett be (12. ábra). Míg Szlovákiában az erős versenynek köszönhető felárscsökkenés mérsékelte a vállalati hitelek kamatlábát, Romániában 6,2 százalékra emelkedett a vállalati hitelek átlagos kamatlába, amelyhez a felár növekedése mellett az is hozzájárult, hogy a gazdaságot érintő kockázatok fokozódásával az elmúlt két évben közel ötszörösére, 0,6 százalékról 2,9 százalékra emelkedett a 3 havi ROBOR. Csehországban szintén drágultak a vállalati hitelek, az átlagos hitelkamat 3,6 százalékra nőtt a negyedik negyedévben. A cseh referenciakamat fokozatos emelkedését – erősödő inflációs nyomás és kamatemelési várakozások mellett – csak mérsékelten kompenzálja a felár szűkülése. A többi régiós országban és az eurózónában a kamatlábak nem változtak érdemben (13. ábra).

3. HITELEZÉSI FOLYAMATOK A HÁZTARTÁSI SZEGMENSZEN

2018 negyedik negyedében a háztartások hitelállománya 108 milliárd forinttal emelkedett, döntően a lakáshitel-tranzakcióknak köszönhetően. Ezzel az éves hiteltranzakciók értéke 424 milliárd forint volt, ami a hitelállomány 7,3 százalékos növekedését segítette elő. A lakáshitelek kibocsátása 31 százalékkal haladta meg 2018-ban az előző év volumenét, ezzel pedig nominálisan elérte a 2008. évi szintet, ugyanakkor a jelenlegi hitelciklusban az adósságfék-szabályok gátat szabnak a túlzott lakossági eladósodásnak. A lakáshitelezés élénkülését a fogyasztási hitelek szegmense is követi, a személyi kölcsönök éves kibocsátása másfélszeresére emelkedett 2017-hez képest. A személyi kölcsönök volumennövekedésében szerepet játszanak a csökkenő hitelkamatok és növekvő elérhető szerződéses összegek, amelyek versenyképessé tették lakáscélokra is ezt a terméket.

A hitelfeltételek változatlansága mellett a lakáshitelek esetében a kereslet élénkülését, a fogyasztási szegmensben azonban enyhe visszaesést tapasztaltak a bankok. Ez utóbbi ugyanakkor a megkérdezett intézmények szerint átmeneti, és 2019 első felére újabb élénkülést várnak. Az új lakáshitelek 94 százaléka éven túli kamatfixálással került kibocsátásra a negyedévben, az 5 éven túl fixált hitelek aránya pedig 62 százalékra emelkedett. Az öt évnél hosszabb kamatfixálású lakáshitelek térnyerésében a banki forrásköltségek mérséklését célzó jegybanki programok mellett szerepet játszott a Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitelek növekvő piaci részesedése is. A hitelezés egészséges szerkezetének fenntartásához a 2018. október 1-jétől kamatrögzítési periódusok szerint differenciált jövedelemarányos törlesztőrészlet mutató előírás is hozzájárul. A kamatfixált lakáshitelek átlagos kamatfelára az év második felében folyamatosan a változó kamatozású hiteleké alatt volt.

14. ábra: A háztartási hitelállomány negyedéves tranzakciói hitelcél szerint



Megjegyzés: A tranzakciók tartalmazzák az elszámolás hatását. Forrás: MNB.

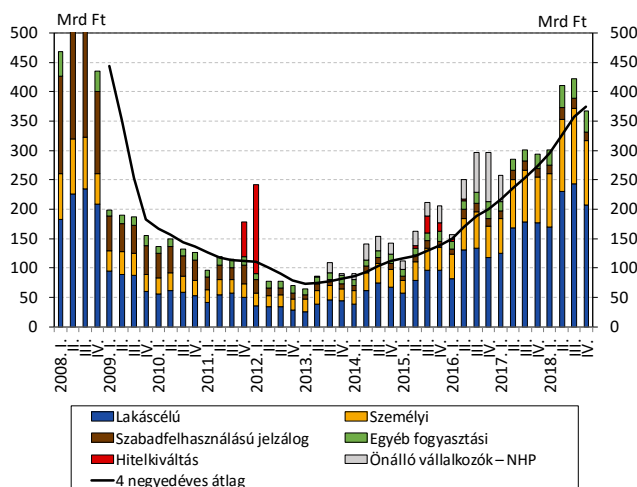
Hazai háztartási hitelezés

2018-ban a hiteltranzakciók hatására 7,3 százalékkal bővült a háztartások hitelállománya. A negyedik negyedévben 108 milliárd forinttal bővült a hitelintézetek háztartási hitelállománya a folyósítások és törlesztések eredőjeként (14. ábra). Ennek legnagyobb részét a lakáscélú hitelek állománynövekedése adta (84 milliárd forint), de a fogyasztási hitelek állománya is bővült az utolsó negyedévben (34 milliárd forint).⁴ Az állomány a tranzakciók hatására a tavalyi évben összességében 424 milliárd forinttal nőtt, ami 7,3 százalékos éves növekedésnek felel meg.

Az új lakáshitel-kibocsátás 31 százalékkal emelkedett 2017-hez képest. 2018 utolsó negyedében a háztartásokkal kötött hitelszerződések értéke 367 milliárd forintot tett ki, ami 37 százalékos emelkedést jelent 2017-hez viszonyítva (15. ábra). Az előző negyedévekhez képest némileg mérsékeltebb év végi aggregált kibocsátás vélhetően szezonális hatásoknak tudható be. A negyedik negyedévben az újonnan

⁴ A fennmaradó mintegy 10 milliárd forint értékű tranzakció az egyéb háztartási hitelek és a folyószámlahitelek bővüléséből adódik.

15. ábra: Új háztartási hitelek a teljes hitelintézeti szektorban



Megjegyzés: A hitelkiváltás csak a végtörlesztéssel és a forintosítással összefüggő kiváltásokat jelöli. Az egyéb fogyasztási hitelek a gépjármű-, áruvásárlási- és egyéb hitelek tartalmazzák. Forrás: MNB.

1. táblázat: Az új kibocsátású lakás- és fogyasztási célú hitelek szerződésszáma és átlagos hitelösszege

		2017.12	2018.12	változás %
Szerződések száma (éven belül kumulált) (Ezer darab)	Lakáscélú hitel: használt lakás vásárlás	62.6	73.3	17.1
	Lakáscélú hitel: felújítás és egyéb	20.2	18.5	-8.3
	Lakáscélú hitel: új lakás építés vagy vásárlás	12.6	13.6	8.0
	Szab.fel. jelzálog	9.2	8.9	-3.5
	Személyi kölcsön	248.1	289.1	16.5
Átlagos hitelösszeg (Millió Ft)	Lakáscélú hitel: használt lakás vásárlás	8.0	8.4	5.2
	Lakáscélú hitel: felújítás és egyéb	4.1	3.8	-6.0
	Lakáscélú hitel: új lakás építés vagy vásárlás	9.5	11.8	23.8
	Szab.fel. jelzálog	7.0	7.8	11.7
	Személyi kölcsön	1.4	1.6	15.2

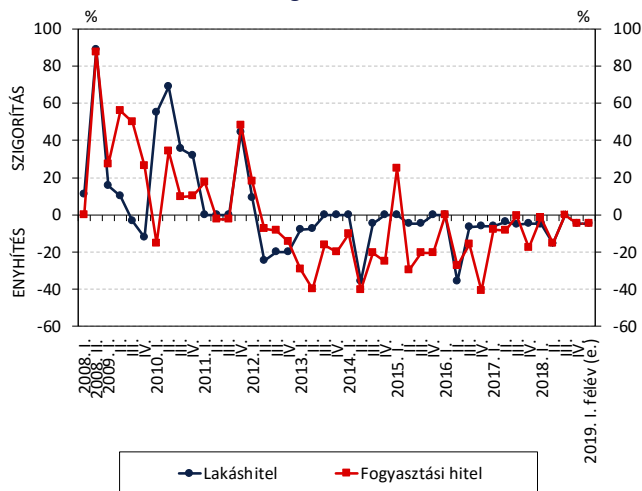
Forrás: MNB.

kibocsátott volumen 57 százaléka volt lakáshitel, éves alapon pedig összességében 31 százalékos bővülés volt megfigyelhető ezen hiteltermék piacán. A lakáshitelek körében továbbra is a használt lakás vásárlás a legnépszerűbb: az utolsó negyedévben kibocsátott lakáshitel-volumen 73 százalékát kötötték ebből a célból, az éves kumulált szerződésszám pedig több mint 10 ezerrel (17 százalékkal) nőtt az év egészében (1. táblázat). Új lakás építéséhez vagy vásárlásához a negyedévben kibocsátott hitelvolumen 18 százaléka kapcsolódott; a jövedelmi és lakáspiaci folyamatokat is jól tükrözi, hogy az átlagos hitelösszeg 24 százalékkal emelkedett egy év alatt ezekben a szegmensekben. A hitelintézetek összesen 850 milliárd forint értékben kötöttek lakáshitel-szerződéseket az elmúlt egy évben, amivel nominálisan elérték a 2008. évi kibocsátást. A lakosság eladósodása ugyanakkor a jelenlegi hitelciklusban az adósságfék-szabályok hatálya és a hosszabb távra fixált hitelek arányának növekedése mellett, prudens módon megy végbe.⁵

A személyi kölcsön egyre versenyképesebb mind a fogyasztási, mind a lakáshitelek piacán. A személyi kölcsön tette ki a negyedik negyedévi új hitelkibocsátási volumen majdnem harmadát (15. ábra), éves alapon pedig 48 százalékos bővülést mutatott. A személyi kölcsön-szerződések száma kumuláltan több mint 40 ezerrel (16,5 százalékkal) nőtt tavaly, a kisösszegű lakáshitelek (lakásfelújítás) esetében ugyanakkor a szerződésszám enyhe csökkenése volt tapasztalható (1. táblázat). A fedezetlen fogyasztási hitelezés térnyerése – a kisösszegű lakáshitelek és a szabadfelhasználású jelzáloghitelezés rovására – részben a terméktípus egyre előnyösebb hitelkondíciójának (kedvezőbb árazási feltételek, a maximálisan igényelhető hitelösszeg emelkedése, gyorsabb banki hitelbírálat) köszönhető.

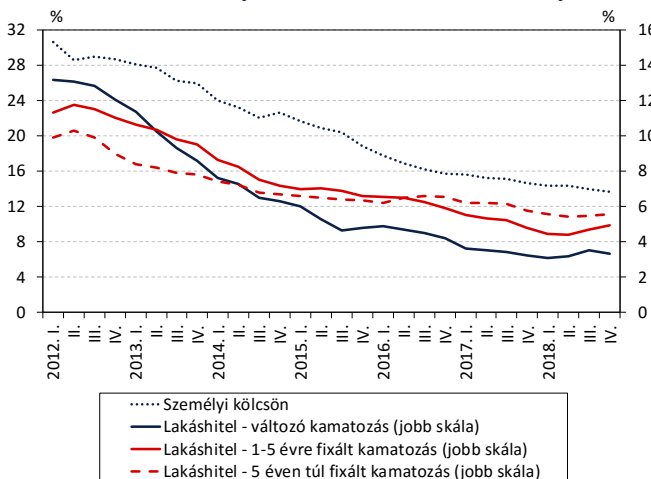
⁵ 2018. október 1-jétől az új, 5 évnél rövidebb kamatperiódusú forint jelzáloghitelek felvétele esetén az adós havi törlesztőrészeinek összege nem haladhatja meg a rendszeres havi nettó jövedelem 25, illetve magasabb jövedelem esetén 30 százalékát. Öt évnél hosszabb, de 10 évnél rövidebb kamatperiódusú új forint jelzáloghitelek esetében az arány a rendszeres havi nettó jövedelem 35, illetve 40 százaléka lehet.

16. ábra: A hitelezési feltételek változása a háztartási szegmensben



Megjegyzés: A nettó arány a szigorítók és enyhítők különbsége piaci részesedéssel súlyozva. Forrás: MNB, a bankok válaszai alapján.

17. ábra: Az új háztartási hitelek THM-szintje

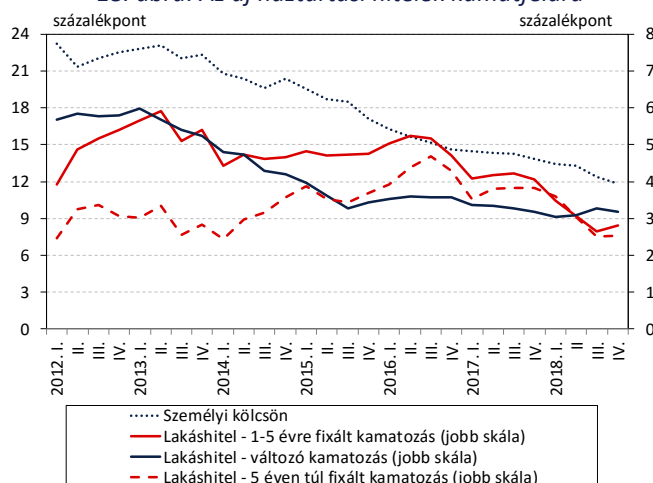


Megjegyzés: Új folyósítású hitelkamatok negyedéves átlaga. Forrás: MNB.

A hitelfeltételek érdemben nem változtak. A Hitelezési felmérésben részt vevő bankok szűk köre, nettó értelemben vett 5 százaléka enyhített a lakáshitelek feltételein 2018 negyedik negyedévében (16. ábra), ami a részfeltételeket tekintve elsősorban a kamatfelárakat érintette. A bankok az enyhítés irányába ható tényezőként azonosították a lakáspiaci folyamatok alakulását és kedvező likviditási helyzetüket, és ezek várakozásai szerint a következő fél évben is hasonlóan alakulhatnak. Ugyanakkor előretekintve sem várható a lakáshitel-feltételek összességének további enyhülése. A fogyasztási hitelek feltételein szintén a bankok nettó értelemben vett 5 százaléka enyhített a negyedik negyedévben, amely elsősorban a személyi kölcsönöket érintette. Az enyhítés a felárak csökkenésében volt tetten érhető, amelyet a bankok piaci részesedési céljaikkal indokoltak. A következő fél évre a bankok nettó értelemben vett 10 százaléka jelezte enyhítési szándékát a személyi kölcsönöket illetően, amelyet továbbra is elsősorban a piaci pozíciók megtartása motivál.

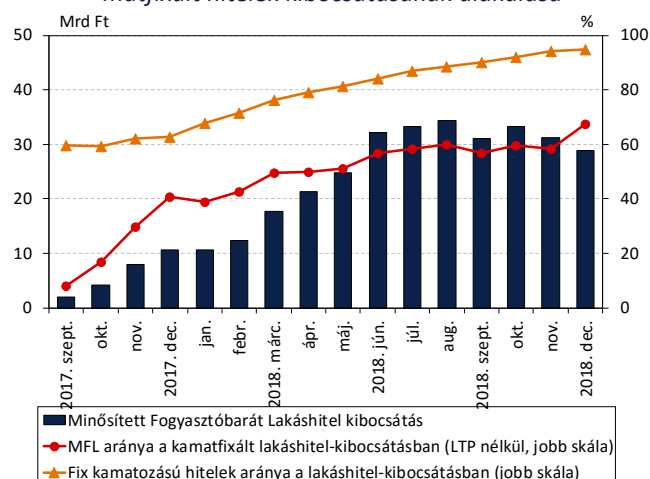
Tovább nőtt a fix kamatozású termékek aránya az új lakáshitel-kibocsátásban. A rövid forrásköltségek (BUBOR) utolsó negyedévben megfigyelt mérséklődésével párhuzamosan 2018 negyedik negyedévében az új lakáscélú forintbitelek átlagos teljes hitelköltsége (THM) a gyorsan átárazódó, változó kamatozású lakáshitelek esetében az előző negyedévhez képest 0,2 százalékponttal csökkent (17. ábra). A hosszabb források (releváns IRS-ek) ugyanakkor negyedéves átlagban nem csökkentek, így az éven túl fixált kamatozású, lassabban átárazódó lakáshitelek kamatában enyhe növekedés volt tapasztalható negyedéves alapon a forrásköltségek nyári változásának hatására (az 1–5 éves kamatperiódusú hiteleknel 0,3 százalékpontos, az 5 éven túl fixált hiteleknel 0,1 százalékpontos növekedés következett be). Tovább nőtt ugyanakkor az éven túl rögzített kamatozású hitelek aránya a lakáshitel-kibocsátásban: a negyedévben megkötött szerződések 94 százaléka volt 1 évnél hosszabb időre fixált (2017 utolsó negyedévében még 61 százalék volt), és az új hitelek 62 százaléka már 5 éven túli kamatperiódussal bírt (2017 év azonos időszakának 27 százalékos arányához képest). A hosszabb távra kamatfixált hitelek növekvő arányával az új kibocsátást egyre alacsonyabb kamatkockázat jellemzi.

18. ábra: Az új háztartási hitelek kamatfelára



Megjegyzés: A változó vagy legfeljebb 1 évig fixált kamatozású lakáscélú hitelek esetében a 3 havi BUBOR, míg az éven túl fixált lakáshitelek esetében a megfelelő IRS feletti, THM-alapú simított felár. A személyi kölcsön esetében 3 havi BUBOR feletti THM-alapú simított felár. Forrás: MNB.

19. ábra: A Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitelek és a kamatfixált hitelek kibocsátásának alakulása



Forrás: MNB.

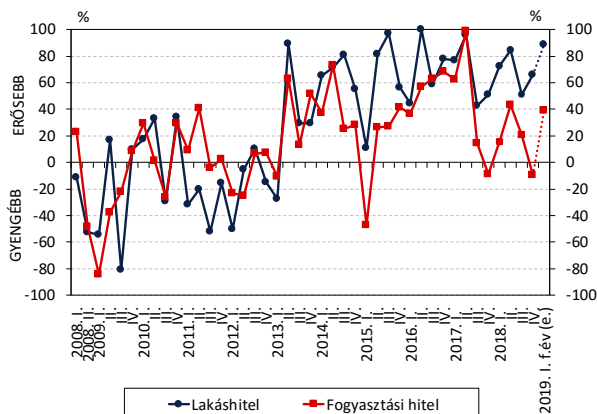
A kamatfixált új lakáshitelek felára alulmúlja a változó kamatozású hitelekét. A legalább egy évre fixált kamatozású hitelek relatív költséghátránya az idei év második negyedévére eltűnt, feláraik ugyanis ekkor a változó kamatozású hitelek felára alá süllyedtek (18. ábra). Az utolsó negyedévben ugyanakkor a változó kamatozású hitelek esetében a forrásköltség csökkenését meghaladó kamatcsökkenés a felárak 0,1 százalékpontos mérséklődéséhez vezetett negyedéves alapon. A lassabban átárazódó 1–5 évre fixált hiteleknél enyhe, 0,2 százalékpontos növekedés, míg az 5 éven túl fixált hiteleknél gyakorlatilag stagnálás volt tapasztalható a felárakban. A személyi kölcsönök hitelkondícióinak egyre kedvezőbbé válása tetten érhető a folyamatos, a negyedik negyedévben 0,6 százalékpontos felárscsökkenésben is, ami hozzájárulhat a termék népszerűségének növekedéséhez.

A kibocsátott lakáshitelek 61 százaléka minősített termék volt a negyedik negyedévben. A negyedév során 93 milliárd forint értékben kötöttek a bankok MNB által minősített lakáshitel-szerződéseket a háztartásokkal, ami az 5 évnél hosszabb kamatperiódusú lakáshitelek 61 százalékát jelenti (19. ábra). A hosszabb távra rögzített kamatozású hitelek növekvő folyósításában szignifikáns szerepet játszik az MFL-hitelek elterjedése, míg az MFL termékminősítés módosítása a kamatperiódus hosszának növekedése irányába hat.⁶

Folytatódott a kereslet élénkülése a lakáshitelek iránt. A negyedik negyedévben a Hitelezési felmérésben részt vevő bankok kétharmada érzékelt kereslet-élénkülést a lakáshitelek iránt, míg a fogyasztási hitelek esetében nettó értelemben vett 9 százalékuk visszaesést tapasztalt (20. ábra). Ez összhangban van az új hitelkihelyezésekben látható szezonális hatással. A következő fél évben azonban mind a lakáscélú, mind a fogyasztási hitelkereslet további növekedése várható a bankok szerint.

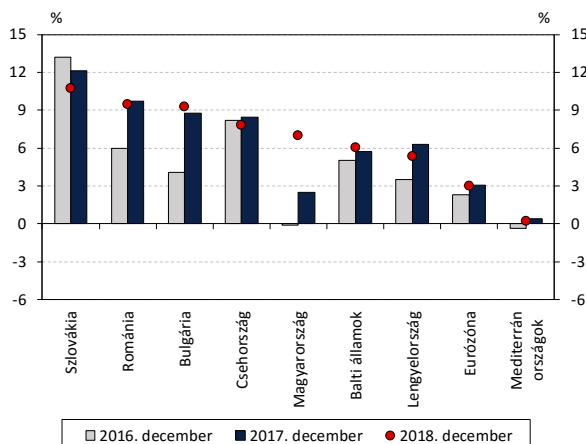
⁶ 2018. október elsejével a 3 éves kamatperiódusú hitelek kikerültek a minősített termékek köréből, a hitelintézetek ugyanakkor megkezdhették a 15 évre fixált kamatozású MFL-termékek forgalmazását.

20. ábra: Hitelkereslet a háztartási hitelezési szegmensben



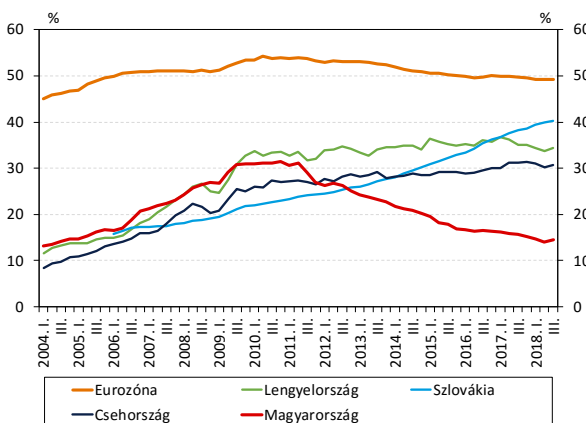
Megjegyzés: Az erősebb és gyengébb keresletet jelző bankok arányának különbsége piaci részesedéssel súlyozva. Forrás: MNB, a bankok válaszai alapján.

21. ábra: Háztartási hitelek tranzakció alapú éves növekedési üteme nemzetközi összehasonlításban



Megjegyzés: A mediterrán országok Görögország, Olaszország, Portugália, Spanyolország; a balti államok Észtország, Litvánia, Lettorság. Forrás: EKB, MNB.

22. ábra: A GDP-arányos háztartási hitelállomány nemzetközi összehasonlításban



Forrás: EKB, MNB.

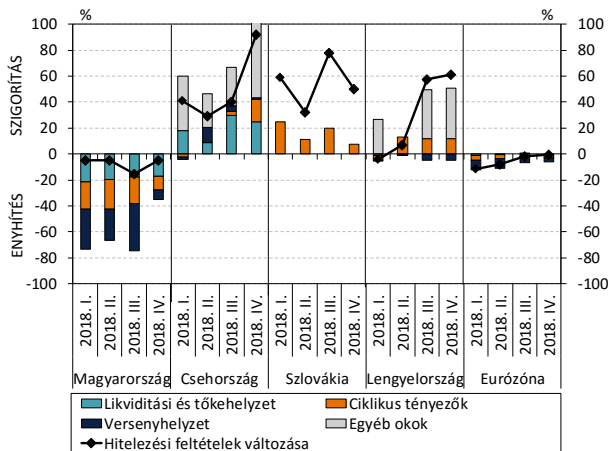
A CSOK szerepe emelkedhet a hitelezésben. 2018 negyedik negyedében a Családi Otthonteremtési Kedvezményhez kötődően 24 milliárd forint értékben vettek fel lakáshitelt a háztartások, amely a negyedéves lakáshitel-kibocsátás 12 százalékát tette ki. Ez az arány visszaesést jelent az előző időszakokhoz képest, ugyanakkor a 2018 decemberével életbe lépő módosítások 2019-ben növelhetik a CSOK szerepét a lakáshitelezésben (2. keretes írás).

Nemzetközi kitekintés a háztartási hitelezésben

A KKE-régió hitelezése továbbra is jelentősen meghaladja az eurózána háztartási adósságnövekedését. 2018-ban az eurózánaiban 3 százalékkal nőtt a háztartási szektor hitelállománya, amely megegyezik a 2017 egészére jellemző bővüléssel. Ez jelentős heterogenitást takar: miközben Görögországban, Hollandiában és Cipruson csökkent a lakosság adóssága a hiteltranzakciók hatására, az olyan meghatározó gazdaságokban, mint Németország vagy Franciaország, 4–6 százalékos emelkedés volt megfigyelhető. Az Európai Unió legnagyobb ütemű éves dinamikai a kelet-közép-európai régióhoz kötődnek: 5 százalék fölötti növekedés valósult meg a visegrádi országokban, Romániában, Bulgáriában, Észtországban és Litvániában is (21. ábra). A legnagyobb növekedés (11 százalék) Szlovákiát jellemezte, ugyanakkor az éves növekedési ütem itt már elmaradt a megelőző két évben megfigyelt dinamiktól. Csehországban a korábbi évekhez hasonlóan 8 százalékkal nőtt a háztartási hitelállomány egy év alatt, Lengyelországban pedig 5 százalékos növekedés valósult meg, amit meghalad a hazai hiteldinamika.

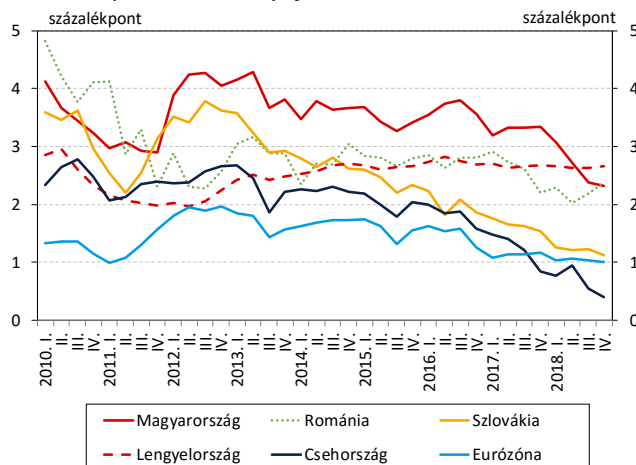
A régiós országokban van még tér a pénzügyi mélyülésre. Az erőteljes növekedés egyelőre nem jelent szignifikáns kockázatot a lakosság eladósodottsága szempontjából, a régióban ugyanis az országok GDP-arányos hitelállománya elmarad az eurózána 49 százalékos átlagától (22. ábra). Magyarországon és Romániában a háztartások hitelintézeti szektorral szembeni hitelállománya 14 százalékot tesz ki a GDP arányában (ezzel sereghajtók az EU-ban), míg Szlovákia, Csehország és Lengyelország esetében 30 és 40 százalék között mozog. A lakáshiteket vizsgálva hasonló különbségek figyelhetők meg: míg az EU-ban a lakáshitel-állomány összességében a GDP 41 százalékát teszi ki, addig a visegrádi országokban 20–30 százalék

23. ábra: Lakáshitel-feltételek változása és a változás irányába ható tényezők nemzetközi összehasonlításban



Megjegyzés: Az egyes kategóriák értékei a tematikusan odatartozó tényezők számtani átlagaként adódnak. A pozitív értékek a feltételek szigorodását, a negatívak az enyhítést jelölik. Forrás: MNB, EKB, nemzeti jegybankok.

24. ábra: A felár nemzetközi összehasonlítása a hazai pénznyomában nyújtott lakáscélú hiteleknel



Megjegyzés: A változó vagy legfeljebb 1 évig fixált kamatozású lakáscélú hitelek esetében a 3 havi bankközi kamat, az 1–10 évre fixált hitelek esetén a megfelelő IRS, míg a 10 éven túl fixált lakáshitelek esetén a 15 éves IRS feletti, kamat alapú simított felár. Forrás: MNB, EKB, EMF, Datastream, nemzeti jegybankok.

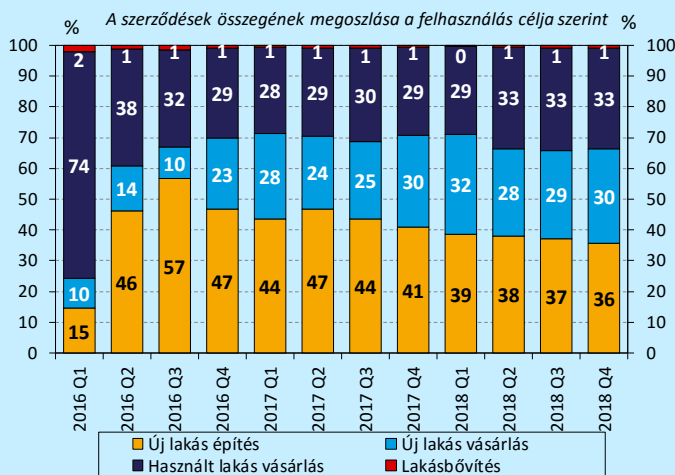
között alakul, Romániában és Magyarországon pedig a legalacsonyabb mértékű az unióban (8 százalékpont).

Az eurózónában nem változtak a lakáshitel-feltételek. Az Európai Központi Bank hitelezési felmérése alapján az eurózána bankjai – a hazai helyzethez hasonlóan – 2018 negyedik negyedévében nem változtattak érdemben a lakáscélú hitelek feltételein. A kondíciók lazítása annak ellenére nem történt meg, hogy minden tényező, különösen a piaci versenyhelyzet, a lakáspiaci élénkülés és az adósság hitelképessége ennek irányába hatott. A visegrádi országokban ugyanakkor – Magyarországot leszámítva – szigorodtak a hitelfeltételek: Lengyelországban a bankok nettó értelemben vett 61 százaléka, Csehországban 92 százaléka, Szlovákiában pedig 50 százaléka számolt be szigorításról a negyedik negyedév során. Ezt Lengyelországban a konjunkturális várakozások és olyan egyéb tényezők indokolták, mint az ügyfelek figyelembe vehető jövedelmére vonatkozó számítások szigorítása. Csehországban a jegybanki makroprudenciális (jövedelemarányos törlesztőrésztörlesztésre és jövedelemarányos adósságállományra vonatkozó) szabályok hatályba lépése okozott szigorítást. Szlovákiában az év közepe óta szintén szigorodtak az adósságfék-szabályok, amelyek a hitelfedezeti mutatót és a jövedelemarányos adósság megengedett maximális értékét is érintették (23. ábra).

A visegrádi országokban a kamatfelárak csökkenése volt jellemző. 2018 negyedik negyedévében a hazai pénznyomában kibocsátott lakáshitelek átlagos THM-értéke az eurózána egészében nem változott, és ez volt megfigyelhető a visegrádi országok közül Lengyelországban is. Szlovákiában 0,1 százalékponttal csökkent, Csehországban és Romániában ellenben 0,2 százalékponttal emelkedett az átlagos teljes hitelköltség. A kamatfelárak a forrásköltségek változatlanlansága nyomán a legtöbb országban a hitelköltségnek megfelelően alakultak – ez alól csak a cseh felárscsökkenés volt kivétel (24. ábra). Az elmúlt évben megfigyelt mérséklődés hatására a hazai felárszint a lengyel alá csökkent, a negyedik negyedévben pedig Románia szintjét érte el, ezzel megszűnt a hazai lakáshitelek 2012 óta megfigyelt relatív költséghátránya. Ugyanakkor még mindig elmarad a cseh és szlovák értékektől, valamint az eurózána 1 százalékpontos átlagától.

2. KERETES ÍRÁS: A Családi Otthonteremtési Kedvezmény a hitelezésben

A Családi Otthonteremtési Kedvezmény (CSOK) 2016. februári kibővítését követően jelentős támogatási formát jelentett a magyar családoknak lakhatási céljaik megvalósításában. Azonban a magas ingatlanárak a reálbérek dinamikus emelkedése ellenére kizorító hatással bírtak az alacsonyabb vagyoni és jövedelmi helyzettel rendelkező háztartások körében, így a kormány annak érdekében, hogy továbbra is fenntartsa a kedvezmény támogató szerepét, több lépcsőben enyhítette a CSOK feltételeit. **A támogatási összegekben számottevő változásokat hozott a 2018. december 1-jén életbe lépő módosítás**, melynek értelmében már a kétgyermekes családok is élhetnek a 10 millió forintos kedvezményes (3 százalék) kamattámogatású kölcsön lehetőségével új lakás vásárlása vagy építése esetén, míg a három vagy többgyermekes családok már 15 millió forint összegű hitelt is kaphatnak a piacinál kedvezőbb kamattal. A kormány 2019 februárjában további bővítést helyezett kilátásba, melynek keretében a két- és többgyermekes családok várhatóan használt lakás vásárlása céljából is igénybe vehetik a CSOK kedvezményes hitelét, továbbá egy területi alapon differenciált elemet is tartalmazhat a program a későbbiekben.

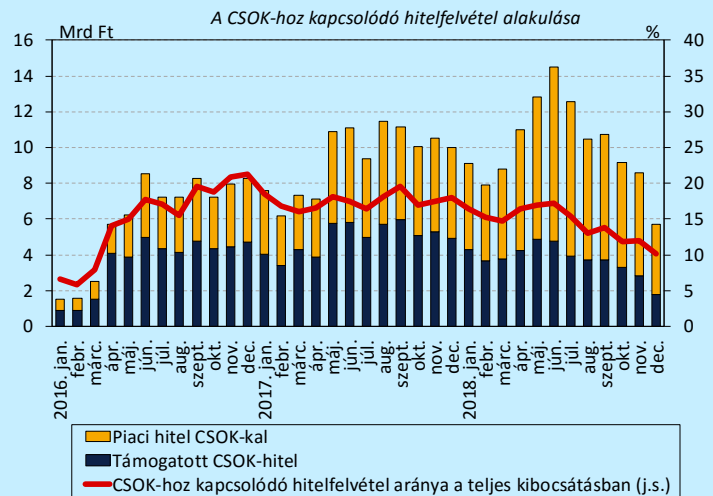


A kibővített CSOK 2016. évi indulása óta, 3 év alatt összesen 265 ezren érdeklődtek a bankoknál a támogatás igénybevételével kapcsolatban. **A 85 ezer befogadott kérelemből 76 ezer esetben valósult meg eddig szerződéskötés, összesen 237 milliárd forint értékben.** A felhasználás célja szerint a szerződések kétharmada használt lakás vásárlása céljából jött létre, 14 százaléka új lakás vásárlásához, 17 százaléka pedig új lakás építéséhez kapcsolódott. Bár a szerződéskötések számában a használt lakás túlsúlya figyelhető meg, ez – köszönhetően az elérhető magasabb támogatásnak – nem áll fenn a szerződéses összeg megoszlására, ugyanis a leszerződött támogatás mintegy kétharmada új lakás építésében vagy vásárlásában hasznosult, és a használt lakásra fordított összeg részesedése mindössze egyharmad körül alakult.

A CSOK-támogatás 16 százalékát egygyermekes, 46 százalékát kétgyermekes, 38 százalékát három- vagy többgyermekes családok igényelték. Volumen alapon azonban ebben a dimenzióban is jelentős eltérés látható, hiszen a legnagyobb támogatási összeg a három- vagy többgyermekesek számára elérhető. Ennek hatására a 2016 februárja óta kötött szerződések összegének mindössze 3 százaléka hasznosult 1 gyermek, 24 százaléka 2 gyermek, és 73 százaléka legalább 3 gyermek után. A támogatást nem csak a már megszületett, hanem a vállalt gyermekek száma alapján is igénybe lehet venni, ebből adódóan eddig 45 ezer gyermeket vállaltak előre a CSOK-felvevők a Pénzügyminisztérium 2018. októberi tájékoztatása szerint. Ez az elmúlt 10 évben született gyermekek számának 5 százalékát jelenti.

A Családi Otthonteremtési Kedvezményhez kapcsolódó hitelfelvétel az új lakáshitel-kibocsátás 16 százalékát tette ki 2016. február óta, mely alapvetően két formában jelenik meg: egyrészt a kormány által a vissza nem térítendő támogatás mellé biztosított kedvezményes, legfeljebb 3 százalékos kamatozású hitel, másrészt a kedvezményes hitel feltételeinek eleget tenni nem tudó háztartások által felvett piaci kamatozású hitel formájában.

A CSOK-hitelek mintegy fele új lakás vásárlása vagy építése céljából került folyósításra, ami az ugyanebben az időszakban új lakás céljára felvett hitelintézeti hitelek 57 százalékát jelenti. 2016 februárja óta mintegy 38 ezer hitelszerződés kapcsolódott a CSOK-hoz 306 milliárd forint értékben. Az új feltételek hatályba lépése óta a megkötött szerződések közel fele piaci hitel volt, másik fele pedig a CSOK-hoz kapcsolódó kedvezményes hitelként valósult meg. A CSOK népszerűsége várhatóan továbbra is magas szinten marad a jövőben, azonban a folytatódó ingatlanpiaci áremelkedés eredményeként a támogatási összegek elsősorban a vidéki településeken fognak tudni hasznosulni.



4. MELLÉKLET: MÓDSZERTANI MEGJEGYZÉSEK

Az elemzés alapját statisztikai adatok és a Hitelezési felmérés eredményei adják.

1. *Hitelaggregátumok és hitelkamatok adatai*

A Magyar Nemzeti Bank törvény által meghatározott feladata statisztikai adatok közlése a hitelintézeti rendszer működésére és az ország pénzügyi helyzetére vonatkozóan. Az MNB honlapján megtalálhatóak az összeállított statisztikák, a fő adatokat bemutató sajtóközlemények és a statisztikák készítésének módszertani leírásai. A weboldal elérési címe: <http://www.mnb.hu/statisztika>

2. *Hitelezési felmérés*

A Hitelezési felmérés segít feltárni, hogy a meghatározó hazai bankok hogyan látják, értékelik a piaci folyamatokat, illetve hogyan alakítják stratégiájukat és azon belül hitelezési politikájukat. A lakáshitelekkel kapcsolatos kérdésekre 9, a fogyasztási hitelezéssel összefüggően 10 bank adott választ. A 2018 negyedik negyedév végi adatok alapján a lakáscélú hitelállományra vonatkozóan a felmért intézmények a bankszektor 80 százalékát fedik le, míg a fogyasztási hitelek piacának 89 százalékát. A vállalati kérdőívet összesen 15 bank töltötte ki, ezek a vállalati hitelek piacának 91 százalékát képviselik, és az üzleti ingatlanhitelekre vonatkozó kérdőívre válaszoló 14 bank piaci részesedése is 84 százalék.

A felmérés minden szegmensben standard kérdőívből áll. A visszatekintő kérdések 2018 negyedik negyedévére (2018 harmadik negyedévéhez képest), az előretekintő kérdések a következő fél éves időszakra, azaz 2019 első félévét lefedő időszakra vonatkoznak (2018 negyedik negyedévéhez képest). A mostani kérdőívet a hitelezési vezetők 2019. január 2. és január 17. között töltötték ki.

A változás jelzésére a válaszadók százalékában kifejezett, úgynevezett nettó változás mutatót használjuk. Ezt úgy kapjuk, hogy a változást (szigorítást/növekedést/erősödést) jelzők piaci részesedéssel súlyozott arányából levonjuk az ellenkező előjelű változást (enyhítést/csökkenést/gyengülést) jelzők piaci részesedéssel súlyozott arányát.

A Hitelezési felmérés részletes eredményei és az ábrakészlet az alábbi linken található: <http://www.mnb.hu/penzugyi-stabilitas/publikaciok-tanulmanyok/hitelezesi-felmeres>

HITELEZÉSI FOLYAMATOK

2019. március

Nyomda: Pauker–Prospektus–SPL konzorcium
8200 Veszprém, Tartu u. 6.

mnb.hu

©MAGYAR NEMZETI BANK

1054 BUDAPEST, SZABADSÁG TÉR 9.