

FHB Lakásárindex 2017. III. negyedév

A Takarékcsoporthoz tartozó FHB Bank legfrissebb elemzése szerint 2017 harmadik negyedévében is folytatódott a lakások drágulása. Az FHB Lakásárindex értéke 247,5-ről 253-ra emelkedett. A második negyedévhez képest 2,22 százalékkal növekedtek az árak nominálisan, míg reálértelemben a változás 1,39 százalék volt. Az elmúlt években lezajlott jelentős lakásár-emelkedés hatására 2017 harmadik negyedévében átlagosan 64, míg reálértelemben közel 60 százalékkal állt magasabban az FHB index értéke, mint 2013 végén.

Tovább pörög a lakásépítési piac Magyarországon, 2017-ben több mint 20 százalékkal több építési engedélyt adtak ki, mint az előző évben. Az elkészült új lakások száma is jelentősen bővült tavaly: összesen 14 400 új otthont adtak át, ami 43 százalékos növekedés 2016-hoz képest.

A lakáshitelezés a lakáspiac szempontjából továbbra is kedvezően alakul, a lakosságnak kihelyezett lakáscélú hitelek összege bővült, a kamatok pedig tovább csökkentek.

A lakásárak 2017. első három negyedévében ismét növekedtek Magyarország minden régiójában. A Közép-Magyarország régióban drágultak a leginkább, ahol a medián fajlagos árak közel 15 százalékkal emelkedtek. A települések között továbbra is a fővárosban volt a legnagyobb az ár-növekedés, míg a kisebb községekben és városokban jóval szerényebben mentek feljebb a négyzetméterárak. Ennek hátterében részben az adásvételek összetételének változása áll, a vevők ugyanis sok esetben az olcsóbb környékek felé fordulhattak.

Nemcsak a használtlakás-piacon tapasztalható jelentős ár-növekedés, hanem az új lakások esetében is jelentős volt a drágulás az elmúlt években – 2014 vége és 2017. harmadik negyedéve között az újépítésű ingatlanok tiszta árváltozásának mértéke 35 százalékos volt..

Nem csökken a lendület a lakáspiacon

Az FHB Lakásárindex aktuális értékének előállításához a Takarékcsoport a piaci információi és saját megfigyelései mellett felhasználta a Nemzeti Adó- és Vámhivatal által az adott időszakra feldolgozott valamennyi adatot.

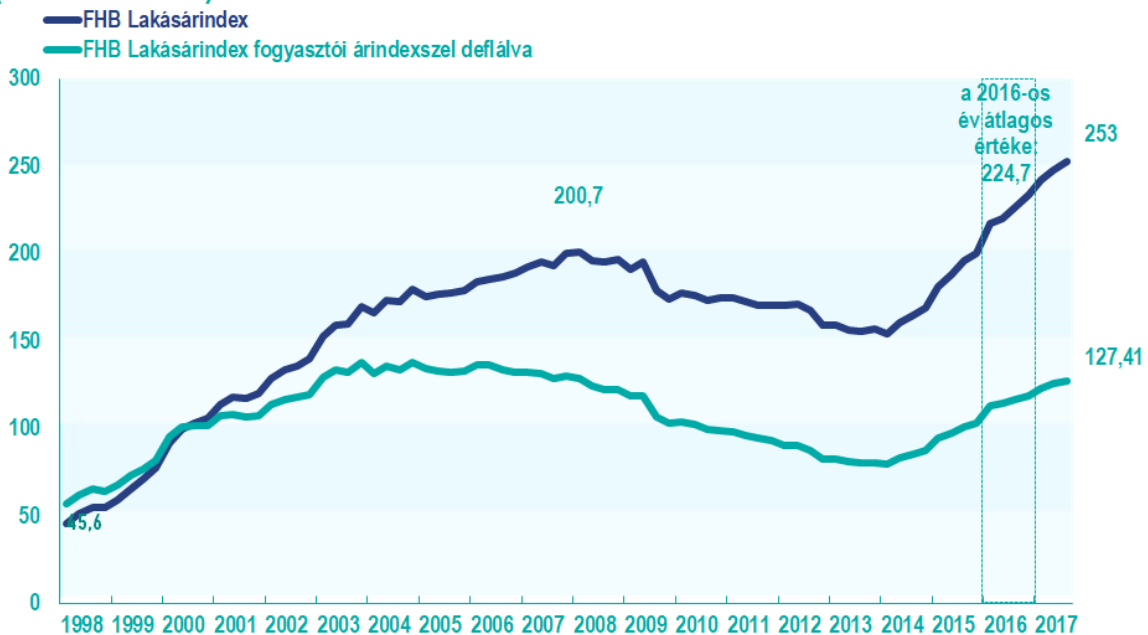
Az FHB Lakásárindex a válság előtti maximumhoz képest több mint 26 százalékkal magasabb szinten áll, ennyivel haladta meg a vásárlók által az otthonokért 2017 harmadik negyedévében fizetendő összeg 2008 első három hónapját. . Reálértelemben a változás az előbb említett időszakban messze nem volt ennyire drasztikus, sőt valójában az otthonok ára reálértelemben a válság előtti szinten mozognak (1. ábra).

A beérkezett új adatoknak köszönhetően az FHB Lakásárindex 2017. II. negyedéves értékét a Takarékcsoport az alábbiak szerint véglegesítette.

Az FHB Lakásárindex értékei:

2016. II. negyedév	2016. III. negyedév	2016. IV. negyedév	2017. I. negyedév	2017. II. negyedév	2017. III. negyedév
220,23	226,6	233,61	242,34	247,5	253

FHB Index 1998-tól 2017 Q3-ig (2000=100)



1. ábra. Az FHB Lakásárindex alakulása (forrás: FHB Index)

Az FHB Index alakulása az előző negyedév értékéhez viszonyítva (%)



2. ábra. Az FHB Lakásárindex rövid bázisú változása (Forrás: FHB Index)

A hazai lakásárak 2017. II. és III. negyedéve között 2,2 százalékkal emelkedtek, reálértelmenben azonban ennél szerényebben, 1,39 százalékkal. A drágulás tendenciája jelentősen nem módosult, a második negyedévben is hasonló 2,13 százalékos ütemet

követően továbbra is azt lehet mondani, hogy az adatok alapján egyelőre nem látszik törés a lakásár-emelkedés lendületében (2. ábra).

A magyarországi lakóingatlanokért 2017 harmadik negyedévében, 2016 azonos időszakához képest, 11,65 százalékkal kellett többet fizetni átlagosan, míg az éves különbség a második negyedévben 12,38, az elsőben pedig 11,5 százalék volt. Reálértelemben ennél kevésbé emelkedtek a lakásárak, 2016 és 2017 harmadik negyedéve között 9 százalékkal. **A 2014. eleje óta tartó felívelés során az index értéke nominálisan több mint 64 százalékkal nőtt, míg a reálemelkedés közel 60 százalékos volt.**

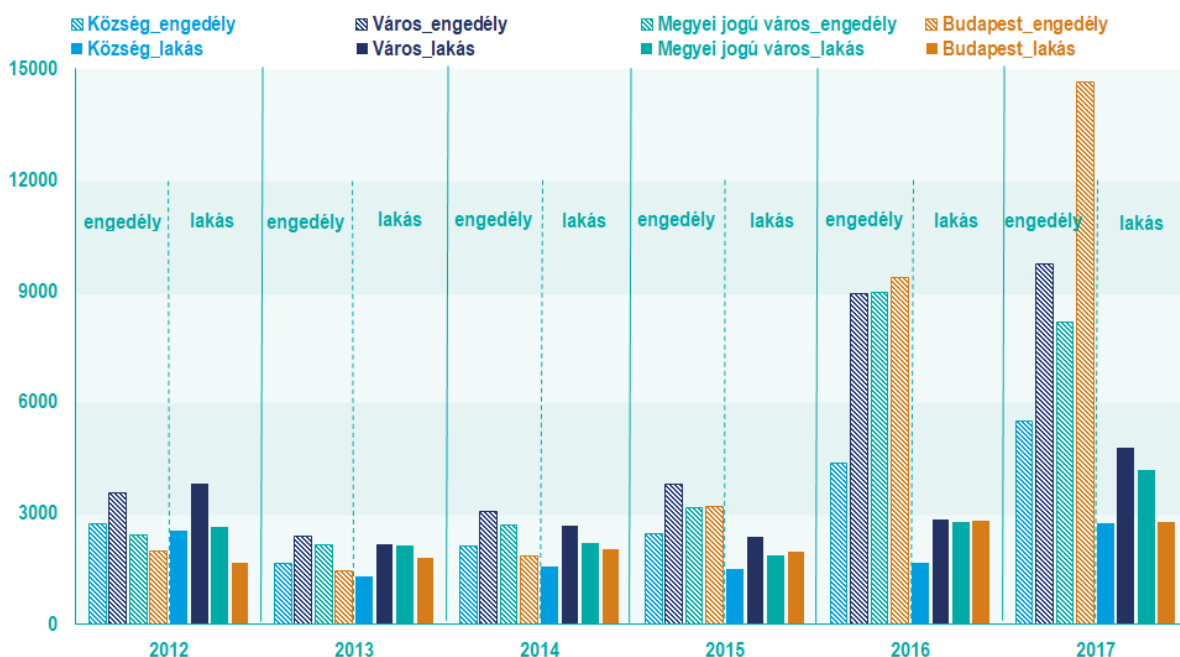
Lakáspiaci folyamatok

Dübörög a lakásépítés, de vajon meddig?

Továbbra is aktívak a lakásépítők hazánkban. Például a kiadott építési engedélyek száma 2016-hoz képest jelentősen, 20 százalékkal növekedett tavaly. Míg 2017-ben közel 38 ezer építési engedélyt adtak ki, addig egy évvel korábban 31 600-at. Az utolsó negyedévben ugyanakkor a növekedés némileg lassult, az utolsó három hónap során kevesebb engedélyt adtak ki, mint az előző év azonos időszakában. Bár az engedélyek száma még így is jelentősen meghaladta a korábbi évek utolsó negyedéveinek hasonló adatait.

Jelentősen, 43 százalékkal bővült 2017-ben a felépített lakások használatbavételi engedélyek száma az előző évhez képest. Tavaly közel 14 400 lakást adtak át, ami a 2016-os 10 ezer alatti számhoz képest valóban jelentős, ám a válság előtti használatbavételi engedélyek számától még mindig messze elmarad. **Az idei évben azonban az új lakások további robbanásszerű növekedésére lehet számítani,** amit előrevetít, hogy a Lakáspiaci Riport adatai szerint csak Budapesten 10 ezer lakást adhatnak át, a tavalyi nem egészen 2800 után (3. ábra).

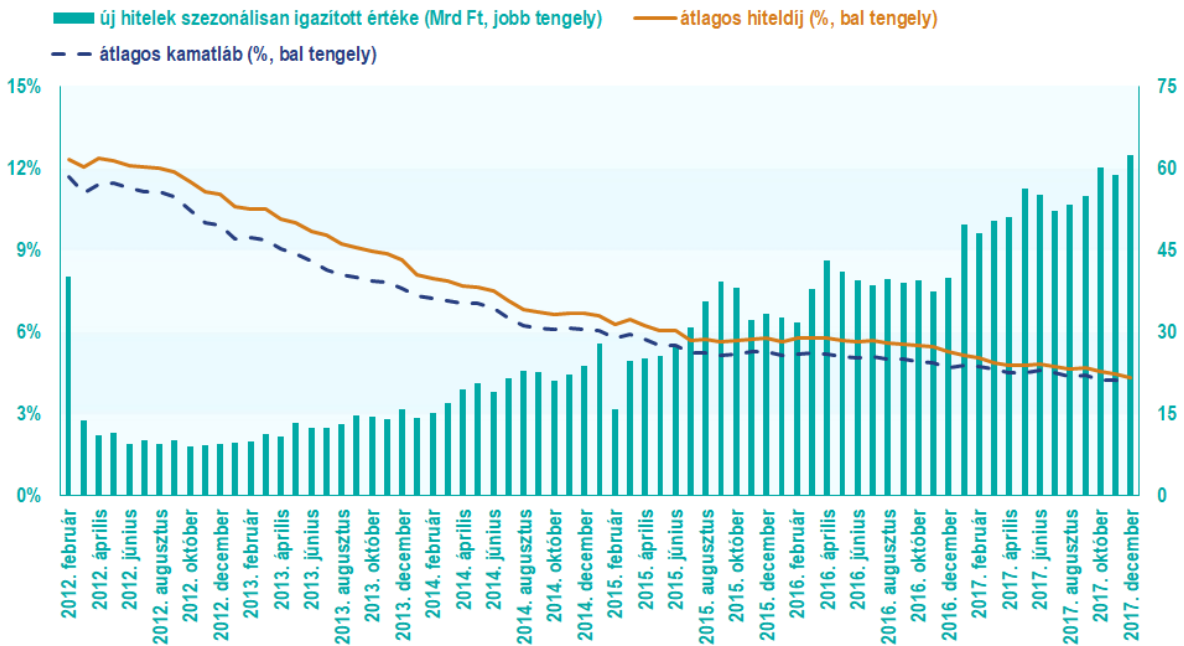
Az épített lakások és építési engedélyek - település típus szerint



3. ábra. Az épített lakások és az építési engedélyek száma Magyarországon településtípus szerint (Forrás: KSH)

A lakáspiac felfutását szintén támogatja a lakáshitelezés bővülése. A háztartásoknak nyújtott forint lakáshitelek összege 2017-ben már meghaladta a 650 milliárd forintot, ami közel 39 százalékos növekedés 2016 kevesebb mint 470 milliárd forintjához képest. A lakáscélú forinthitelek átlagos hiteldíja folyósításkor 2017 decemberében – további enyhe csökkenést követően – már csak 4,3 százalékvolt, míg a szerződéses összeggel súlyozott átlagos évesített kamatláb 4,17 százalékon mozgott (4. ábra).

Háztartásoknak nyújtott lakáscélú forinthitelek - a kedvezményes végtörlesztés óta eltelt időszakban

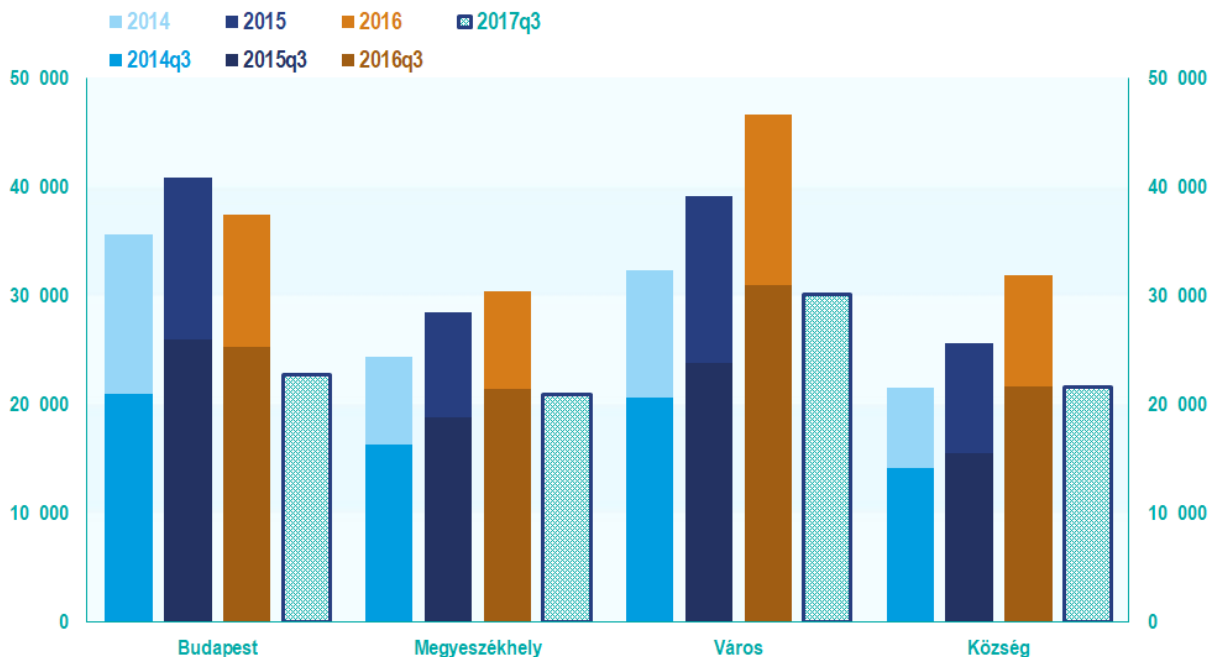


4. ábra Lakáshitelek kamatszintje és a kihelyezés mértéke (Forrás: MNB)

Valamivel több, mint 93 ezer adásvételt kötöttek Magyarországon 2017 első 9 hónapjában, ami kevesebb a 2016 azonos időszakáénál. Míg a községekben növekedett, addig Budapesten valamelyest visszaesett a vásárlási kedv 2016-hoz és 2015-höz képest. A fővárosban 22 700 adásvételre került sor a korábbi évek első három negyedévre publikált 25-26 ezres számával szemben. Ugyanakkor hozzá kell tenni, hogy az új lakástranzakciók majd csak az új otthonok tényleges elkészülte után jelennek meg a statisztikákban, így a fenti szám még módosulhat. Budapesten ugyanis jelentős e tranzakciók nagysága, a Budapesti Lakáspiaci Riport adatbázisa például 2018 végén 18 000¹ lakást listázott, melyekből mindössze 7450 volt szabad (5. ábra).

¹ Ezek olyan fejlesztésekben találhatóak, amelyek 2017 nyarán vagy őszén legalább egy szabad lakást tartalmaztak

A tranzakciószámok alakulása - településtípus szerint



5. ábra. A tranzakciószámok alakulása település típus szerinti bontásban 2013-2017 III. negyedéve között (Forrás: KSH)

Regionális folyamatok

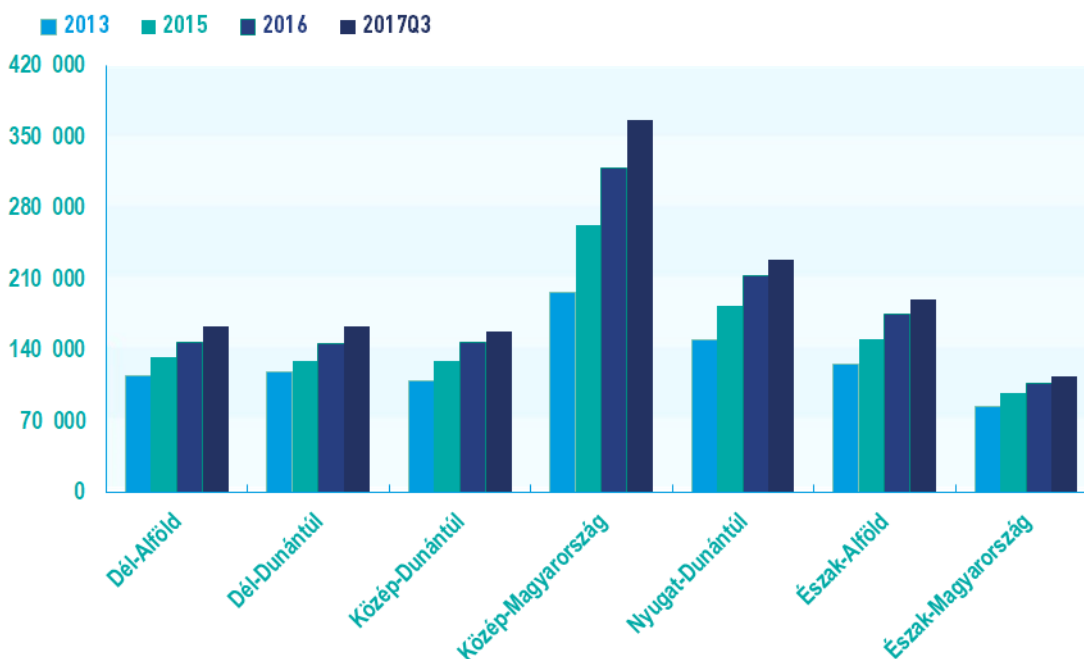
A Közép-Magyarország régió még az élen

A lakásárak Magyarország minden régiójában növekedtek 2017 első három negyedévében. A legjobban a Közép-Magyarország régióban, ahol átlagosan 14,8 százalékkal kellett többet fizetni a lakásokért, mint 2016-ban. A második helyen a medián fajlagos árak emelkedésében a Dél-Dunántúl állt, 11,8 százalékos áremelkedésével, a harmadik pedig a Dél-Alföld (10,7 százalék) volt. A legkisebb mértékben Észak-Magyarországon mentek fel a medián négyzetméterárak: 6,9 százalékkal (6. ábra).

A hazai települések közül továbbra is Budapesten volt a legnagyobb drágulás 2017 első három negyedévében 2016 átlagos értékeihez képest, ahol a medián fajlagos árak közel 15 százalékkal emelkedtek. A növekedés mértéke azonban jelentősen csökkent, 2016 átlagai ugyanis még 22,6 százalékkal voltak magasabbak a 2015-ösnél.

A fővároshoz hasonlóan a megyeszékhelyeken is jelentősen növekedtek a medián négyzetméterárak, 13,3 százalékos volt a változás. Sokkal csekélyebb volt azonban drágulás a kisebb városokban és a községekben, ahol a fajlagos medián árak mindössze 2,6 illetve 0,7 százalékkal emelkedtek. Továbbra is igaz, hogy az egyes településtípusokon belül az ország különböző tájegységei között jelentős különbségek vannak az árak alakulásában. De szintén fel kell hívni a figyelmet arra, hogy a fenti változások a fajlagos medián négyzetméterárakra vonatkoznak, vagyis az alacsony növekedésben a községek és városok esetében szerepet játszhat az is, hogy a vásárlók az olcsóbb települések felé fordultak, vagyis részben az összetétel változásának hatása áll a mérsékelt drágulás hátterében.

A lakásárak medián értéke - Magyarország régióiban

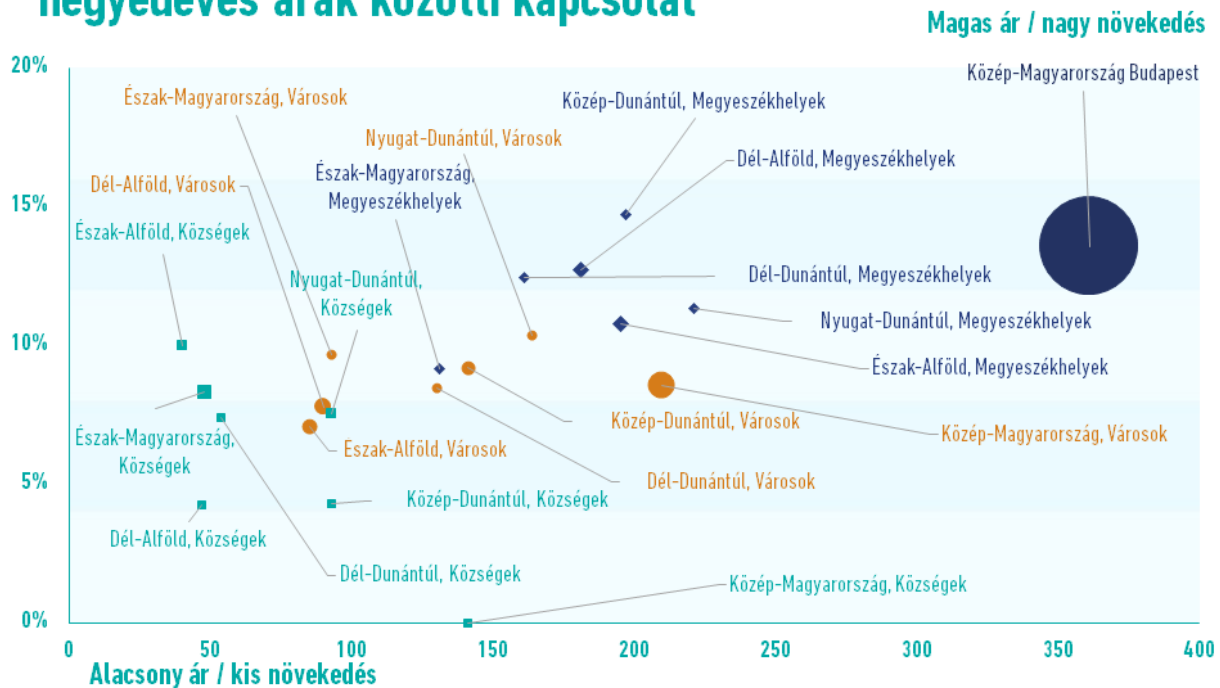


6. ábra. Medián négyzetméter ár alakulása az ország régióiban (Forrás: FHB Index)

Budapest nehezen, de átadta az első helyet a drágulásban

Évekig Budapesten emelkedtek a legjobban a lakásárak Magyarországon, ez azonban változik. A fővárosban ugyan még mindig erőteljes volt a drágulás 2017-ben, ám Budapestet már több vidéki helyszín is beérte. A legnagyobb, 14,7 százalékos átlagos árnövekedés 2017 első 9 hónapjában 2016 azonos időszakához képest a Közép-Dunántúl megyeszékhelyeit jellemezte. Budapest a második helyre csúszott az árnövekedési listán, a harmadik helyen pedig a Dél-Alföld megyeszékhelyei álltak, 12,7 százalékos áremelkedéssel. Jellemző továbbá, hogy Közép-Magyarország községeinek kivételével a kistelepülések is a korábbiaknál gyorsabb árnövekedéssel szembesültek 2017 első 9 hónapjában (7. ábra).

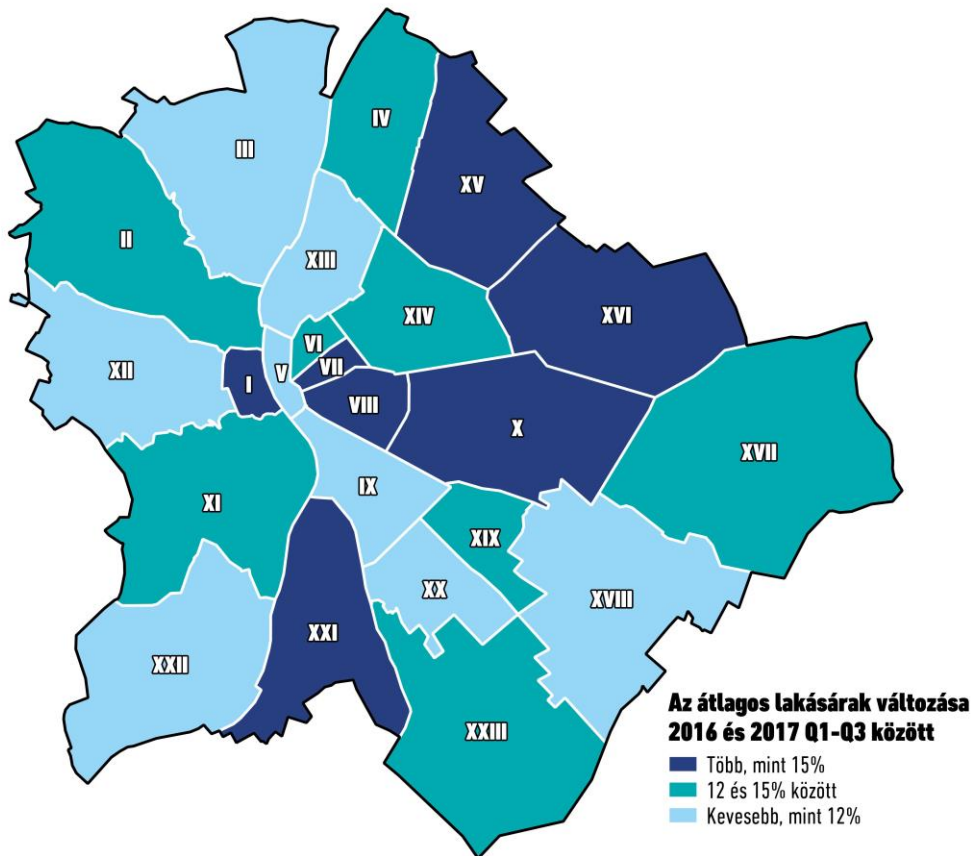
A lakásárak változása (2016 - 2017 1F) és a 2017 I.-III. negyedéves árak közötti kapcsolat



7. ábra. A lakásárak változása (2016 és 2017 első 9 hónapja között) és a fajlagos 2017 első 9 hónapos árak közötti kapcsolat Magyarország egyes régióiban, településtípus szerinti bontásban, a körök mérete a forgalomból való részesedést mutatja (Forrás: KSH, FHB Index)

Budapest belvárosát a válság után hihetetlen drágulás jellemezte, ennek mértéke azonban jelentősen mérséklődött azóta a legdrágább lokációkban. Az V. és VI. kerületben nem volt már kiemelkedőnek nevezhető az emelkedés 2017. első három negyedéve és 2016 átlagos értékei között. Kiemelhető volt ugyanakkor a már eddig is jelentősen drága VIII. kerület esetében az árnövekedés, ahol 2016 és 2017 első három negyedéve között 21 százalékkal emelkedtek az árak, így a mélyponthoz képest átlagosan már 106 százalékkal kellett többet fizetni a kerületben a lakások négyzetméteréért.

Szintén nagyobb mértékű árváltozás jellemzett több külső kerületet is, mint a XVI. és a XXI., ahol a drágulás korábban a fővárosi átlagnál szerényebb volt. De továbbra is kiemelkedően teljesít a XV. kerület is, mely ugyan külső kerületnek számít, ám a válságbeli mélyponthoz képesti drágulásban mégis a 6. helyen áll a kerületek között: területén közel duplázódtak az átlagos fajlagos árak, és még 2017-ben is 17 százalékkal drágultak az ingatlanok.

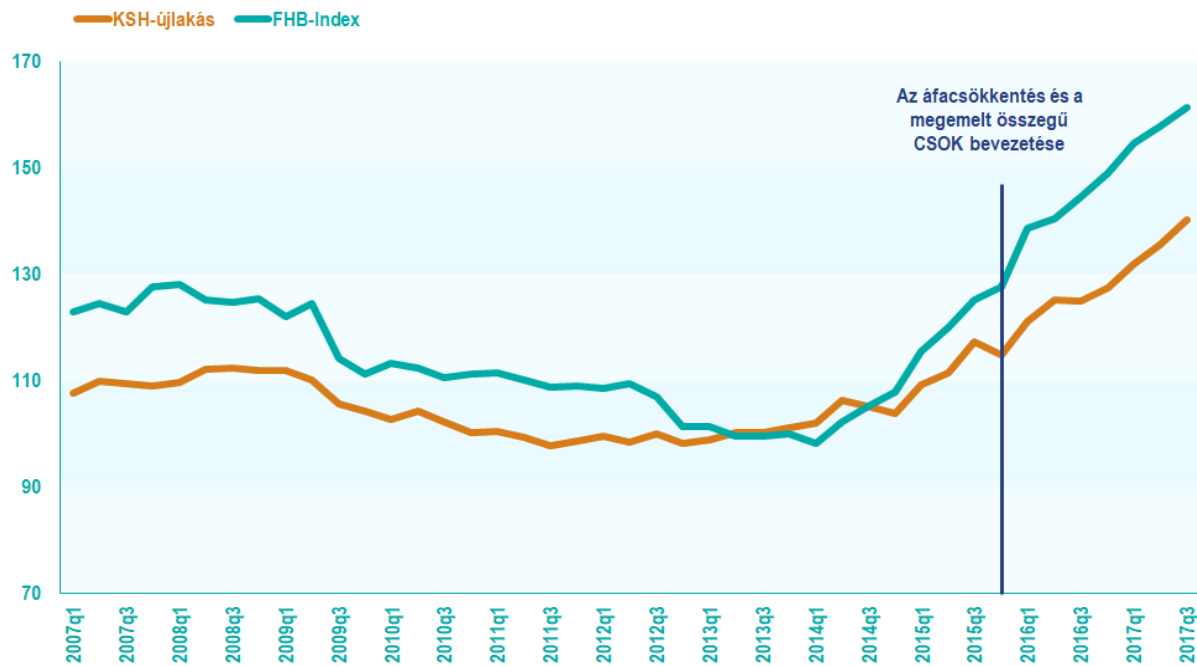


1. térkép. Az átlag lakásárak változása 2016 átlagos értékeihez képest 2017 első három negyedévére Budapest egyes kerületeiben (Forrás: *FHB Index*)

Az új lakások is drasztikusan drágulnak

Ám nemcsak a használt lakások drágultak drasztikusan, az új lakások ára is jelentősen növekedett. 2014 vége és 2017. harmadik negyedéve között 35 százalékos volt az újjépítésű ingatlanok tiszta árváltozásának mértéke, annak ellenére, hogy közben az új lakások áfája a korábbi 27-ről 5 százalékra csökkent. Mint a 8. ábráról leolvasható, az áfa-kulcs mérséklése után hirtelen megugrott az új lakások tiszta árváltozása, majd átmeneti stagnálást követően 2016 végétől ismét meredeken emelkedtek 2016 végétől. Az árak átmeneti stagnálását vélhetően az okozta 2016 elején, hogy elfogytak a már elkészült lakások, s az árak emelkedése csak akkor realizálódhatott, vagyis jelenthetett meg a statisztikákban, amikor az adásvételek és az átadások ténylegesen végbementek.

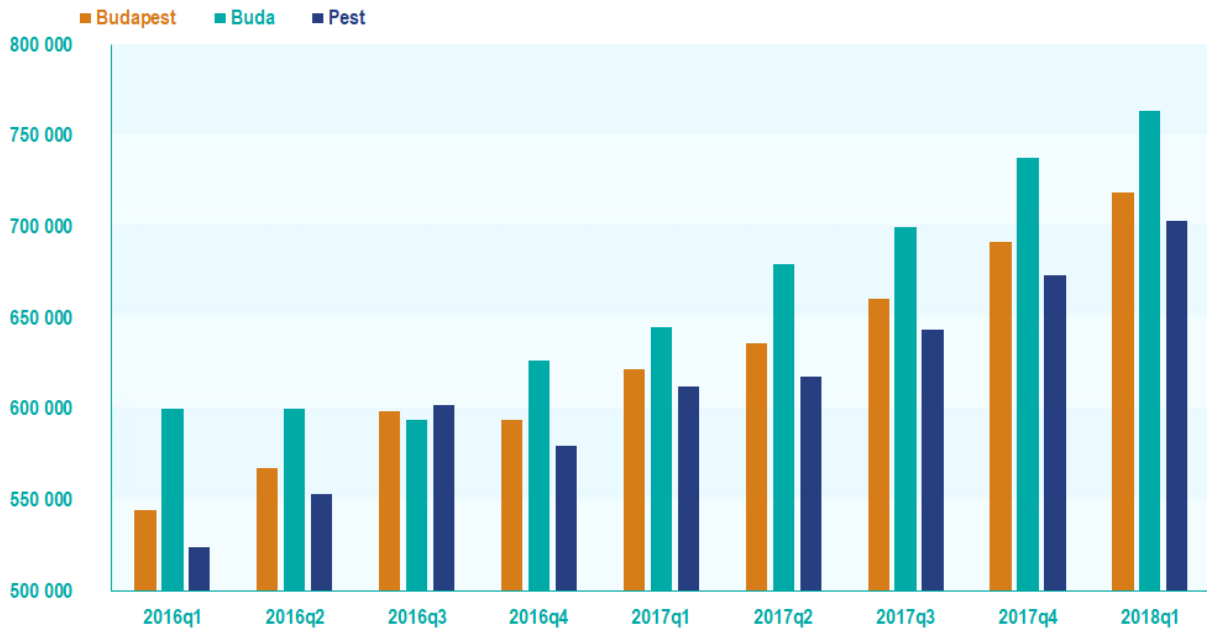
Az új és használt lakások árának változása



8. ábra. Az új lakások tiszta árváltozása és az FHB Index alakulása (Forrás: KSH, FHB Index)

A Lakáspiaci Riport számai szerint Budapesten egyre nehezebb a dolga az új lakás vásárlását tervezőknek. Miközben 2016 első negyedében a szabad lakások átlagos fajlagos ára 550 ezer forint alatt volt, addig 2018 elején már csak átlagosan közel 720 ezer forintos négyzetméteráron voltak elérhető lakások. A fővároson belül Budán a 2016 eleji 600 ezer forintról több mint 760 ezerre növekedett az aktuálisan szabad lakások fajlagos ára. Pesten pedig ennél is jobban nehezedett az új lakást vásárlók dolga: míg két éve még 525 ezer forint körül mozogtak az átlagos árak, addig most már itt is 700 ezer forint környéki átlagárakra kell számítani (9. ábra).

Az aktuálisan szabad, hirdetett újépítésű lakások átlagos fajlagos ára



9. ábra. Az aktuálisan szabad, hirdetett újépítésű lakások átlagos fajlagos árának változása Budapesten (Forrás: Lakáspiaci Riport)

Az FHB Indexhez kapcsolódó szolgáltatásaink

Az FHB Lakásárindexet negyedéves gyakorisággal teszi közzé az FHB Jelzálogbank. A hazai ingatlanpiaci gyakorlatban ez a mutató mind időintervallumában, mind adatminőségében, mind módszertani megalapozottságában kiemelkedik a magyar lakáspiaci adatok közül. Az első, 2009-es publikálás óta az MNB (Magyar Nemzeti Bank), az RICS nemzetközi szervezete (The Royal Institution of Chartered Surveyors), az IMF, a European Mortgage Federation és az Európai Bizottság is kiemelt lakáspiaci mutatóként hivatkozott már az FHB Indexre.

Rendszeresen publikálja az FHB az egyedi témát feldolgozó speciális lakáspiaci elemzéseit, a Termőföldindexet és a Lakásárprognózist. Lakáspiaci előrejelzése modellen alapuló módszertana az alábbi pillérekre támaszkodik:

- I. Nemzetközi és magyar tapasztalatok alapján azonosítanak összefüggéseket a kiválasztott magyar makrogazdasági indikátorok, pénzügyi és hitelpiaci környezet mutatószámai, lakáspiaci forgalmi adatai és a lakásárak között. (A makrogazdasági és pénzügyi környezet várható alakulásáról főként a Magyar Nemzeti Bank kiadványaiban szereplő előrejelzések alapján alakítják ki képüket.)
- II. Az FHB két évtizede egyik meghatározó szereplője a magyar lakásfinanszírozási piacnak. Működése földrajzilag lefedi az országot, ingatlanértékelők széles körétől jut információkhoz, melyhez hozzájárul a Takarékcsoport saját szakértői tapasztalata. Ezért előrejelzéseiben egyaránt felhasználja a feldolgozott és az ellenőrzött lokális helyzetértékeléseket.

Az FHB Index teljes körű magyarországi adatbázisa és az Index előállításához elvégzett módszertani fejlesztés lehetővé teszi, hogy a pénzügyi szektor számára kötelező, a fedezeti portfólióban lévő ingatlanok értékének monitorozására, és felülvizsgálatára, gyors és költséghatékony megoldást biztosítson.

Az Európai Parlament és Tanács 575/2013/EU rendelete (2013. június 26.) amely a hitelintézetekre és befektetési vállalkozásokra vonatkozó prudenciális követelményeket szabályozza (CRR), előírja a fedezeti portfólióban lévő ingatlanok értékének monitorozását, és a rendeletben meghatározott időközönkénti érték felülvizsgálatát. A Takarékcsoport büszke arra, hogy az FHB Jelzálogbank szolgáltatását több jelentős hazai pénzintézet igénybe veszi. A bankoknak a jövőben is meg kell felelniük a szigorú felügyeleti követelményeknek, ezért hasznos alkalmazni a nemzetközi standardok szerinti, a hatóságok felé is megfelelően dokumentálható módszertannak megfelelő eljárást.

Az FHB Jelzálogbank számos egyedi igényre készülő elemzési megbízást teljesít. Ezekben a lakás-, telek- és termőföldpiacról szóló helyi információkat, a prognózisa mértékére, dinamikájára vonatkozó részletesebb magyarázatot, valamint a teljesülést övező kockázatok vizsgálatát is kínálja.

Az FHB Jelzálogbank Nyrt. a szövetkezeti hitelintézeti integráció tagja.

Készséggel áll rendelkezésre részletes ajánlattal és további kérdésekkel kapcsolatban:

Molnár Zsolt
főosztályvezető
FHB Jelzálogbank Nyrt.
Telefon: +36(1)452-9208
E-mail: molnar.zsolt@fhb.hu

Incze Zsombor
FHB Index projektvezető
FHB Jelzálogbank Nyrt.
Telefon: +36(1)452-6487
E-mail: incze.zsombor@fhb.hu

Az  az FHB Index kizárólagos kutatási partnere.