

FHB Lakásárindex 2015. I. negyedév

FHB Lakásárindex

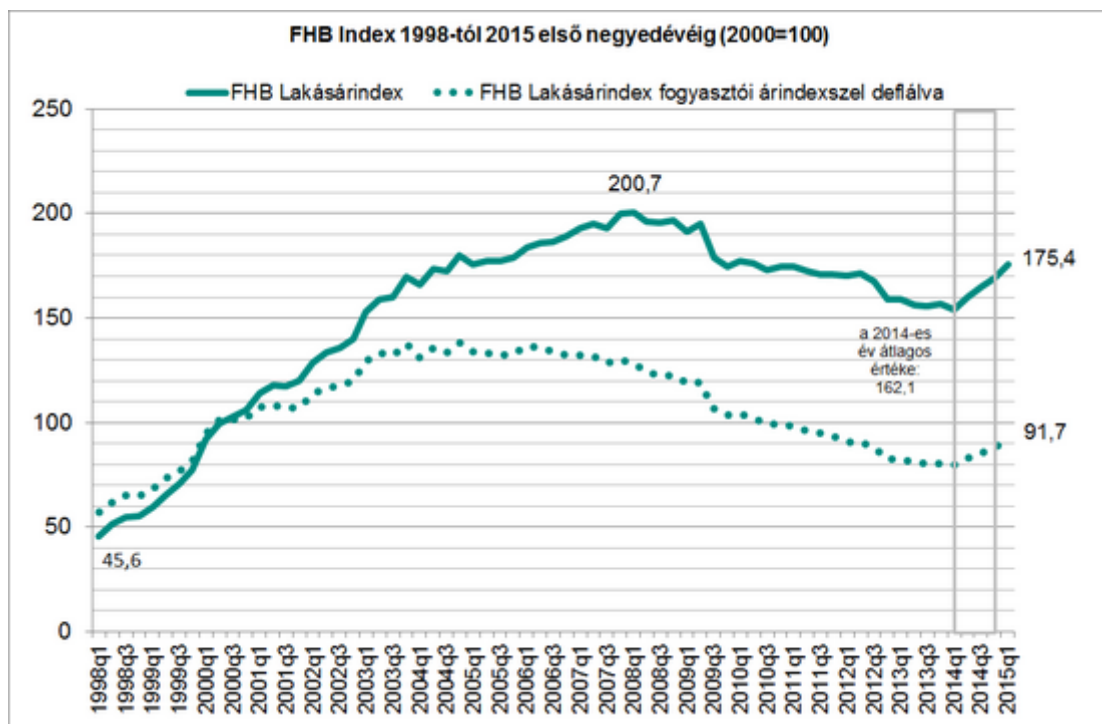
Folytatódott az áremelkedés

Az FHB Lakásárindex **2015. I. negyedévében 175,44-re emelkedett**, 2014 éves átlagához képest a lakások nominálisan 8,2, míg reálértelmben több mint 9 százalékkal drágultak (1. ábra). Az áremelkedés 2014 utolsó negyedévéhez viszonyítva 3,7% nominális értelemben. Az aktuális mutató előállításához az FHB piaci információinak és saját megfigyeléseinek frissítése mellett felhasználtuk a Nemzeti Adó- és Vámhivatal által az adott időszakra feldolgozott valamennyi adatot.

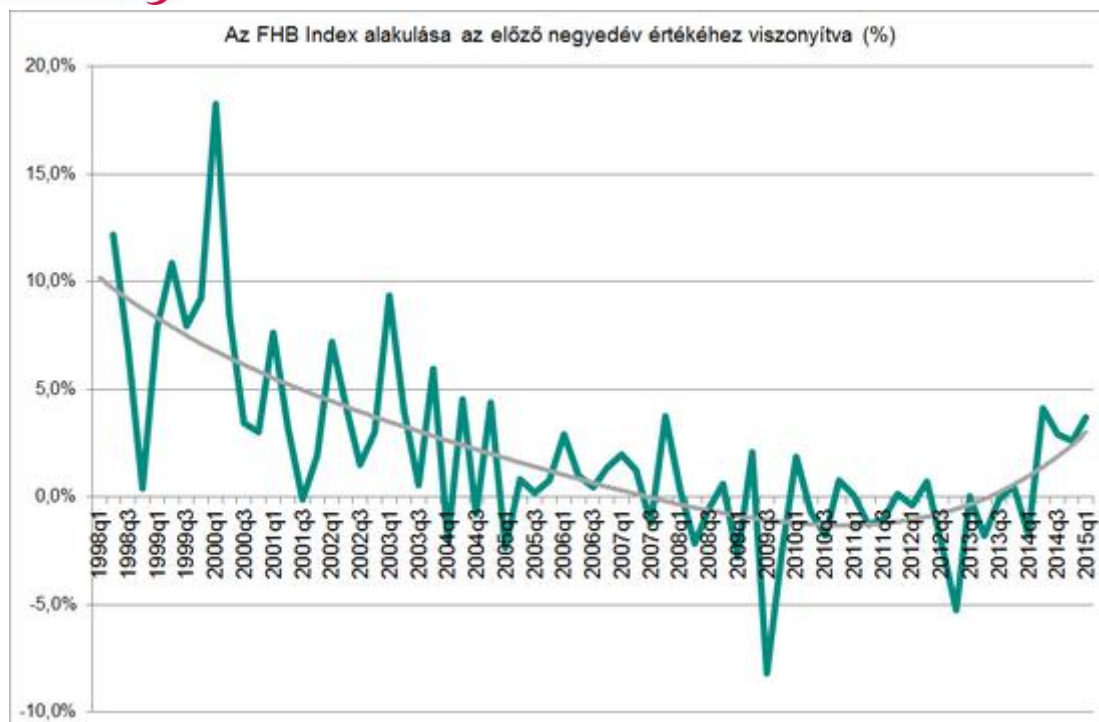
A legfrissebb indexált lakásárak értéke **nominálisan közel megegyezik a 2005 elején tapasztalhatóval, illetve 2010 végén és 2011 elején** is a mostanihoz **hasonló árakon lehetett lakóingatlant vásárolni**. Az elmúlt negyedévekben tapasztalat árnövekedés hatására **a válság előtti maximumhoz képest jelenleg már csak 10 százalékkal lehet kevesebért otthonhoz jutni, szemben a mélypontot jellemző több mint 21 százalékos árkülönbséggel**. Reál értelemben az árszint a 2000-es év végét, illetve a 2011 végét-2012 elejét jellemzővel egyezik meg.

A beérkezett új adatoknak köszönhetően az FHB Lakásárindex 2014-es értékeit az alábbiak szerint véglegesítettük. Az FHB Lakásárindex értékei:

2013. IV. negyedév	2014. I. negyedév	2014. II. negyedév	2014. III. negyedév	2014. IV. negyedév	2015. I. negyedév
156,69	153,92	160,28	164,95	169,21	175,44



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



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

Az árnövekedés több mint egy éve folyamatos a hazai lakáspiacon, ráadásul a tavalyi év utolsó negyedében megfigyelt, a korábbiaknál valamivel alacsonyabb növekedési ütem után, **az év elején fokozódott a drágulás. Az emelkedés mértéke 2015 első negyedévében 4 százalékra emelkedett** a 2014 július és szeptember valamint október november közötti 2,5–3 százalékos emelkedést követően, bár némileg elmaradt a felívelés kezdetén, 2014. második negyedévében megfigyelttől (2. ábra).

A tavalyi, átmeneti lassulás ellenére a piac továbbra is lendületben van, hiszen az idei első negyedévben a drágulás ismét megközelítette az eddigi legmagasabb értéket. **A lakáspiaci felívelés kezdete óta eltelt egy évben** (2014. áprilisától 2015 márciusáig) **a lakásárak nominális értelemben 14, míg reálértelemben 15 százalékkal emelkedtek.**

Lakáspiaci folyamatok

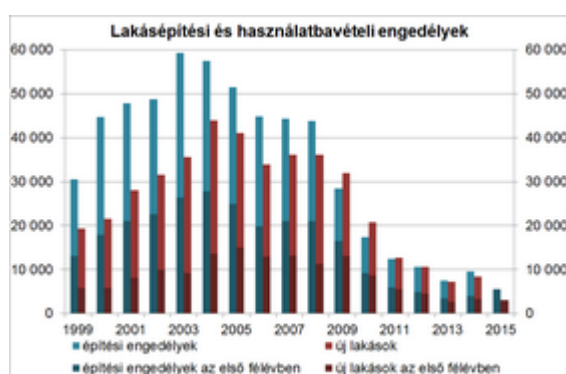
Lassan indulnak be az építkezések

A lakáspiac kilátásai kedvezőek, ha a lakásépítési engedélyek számának alakulását nézzük. **2015 első félévében több mint 5500 építési engedély született, ennél többet legutóbb 2011 azonos időszakában adtak ki.** 2015 első negyedévében a 2014 első három hónapjához képest 44 százalékkal növekedett az engedélyek száma, míg 2015 második három hónapjában 36 százalékos volt az emelkedés az egy évvel korábbiakhoz képest. **Az engedélyek száma azonban a jelentős növekedés ellenére továbbra is töredéke a válság előtti szinteknek.**

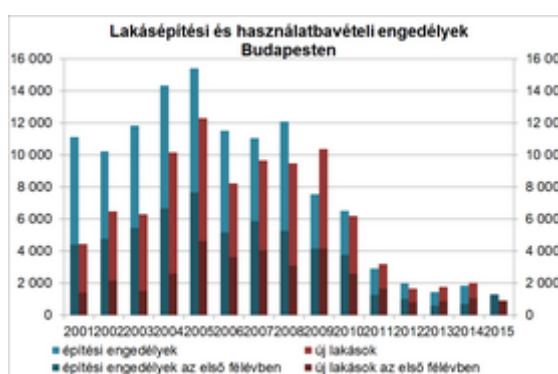
Az átadott lakások száma csökkenést mutatott az első félévben tavalyhoz képest, az év első hat hónapjában kevesebb lakás készült el, mint a tavalyi év azonos időszakában, bár a mélypontnak számító 2013-as évet meghaladta az átadott otthonok száma. A lakásátadások volumene már a harmadik negyedéve csökken, 2014 utolsó, 2015 első és második három hónapjában is kevesebb lakás készült el, mint egy évvel korábban (3. ábra). Továbbra is azt mondhatjuk, hogy az országosan növekvő építési engedélyszámok alapján **a fejlesztéseknek hamarosan be kell indulnia.**



3. ábra. Az épített lakások és lakásépítési engedélyek száma szezonálisan igazítva (Forrás: KSH)



4. ábra Az épített lakások és lakásépítési engedélyek száma Magyarországon (Forrás: KSH)

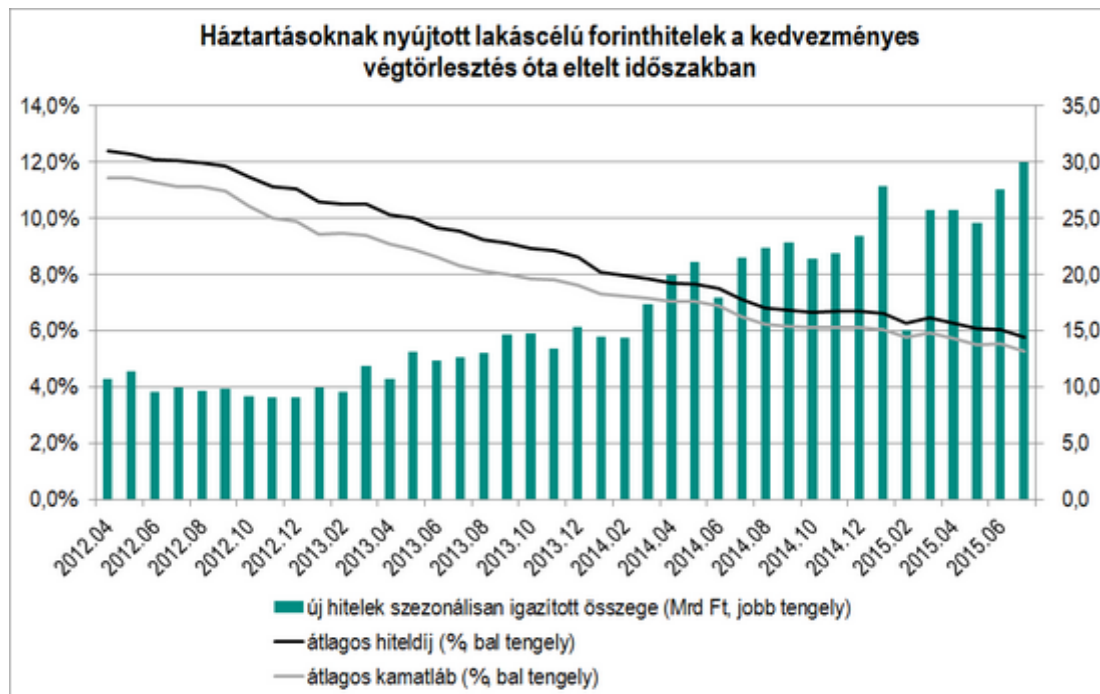


5. ábra Az épített lakások és lakásépítési engedélyek száma Budapesten (Forrás: KSH)

Budapest veszített vezető szerepéből az idei év második három hónapjában, a hazai lakáspiaci felívelését tekintve. Az első negyedévben kiadott fővárosi engedélyek kimagasló számait nem sikerült megismételni a második három hónapban: az előző évhez képest az országos átlagnál kisebb mértékben, 27 százalékkal növekedett az itt kiadott engedélyek száma. Egyelőre a lakásfejlesztések beindulására is várni kell még Budapesten, az átadott új lakások száma több mint 27 százalékkal alacsonyabb volt a tavalyi év azonos időszakához képest a második három hónapban (4. és 5. ábra).

A lakáshitelek piaca erős maradt, az idei év második negyedévében a hazánkban kihelyezett forint lakáshitelek összértéke április és június között meghaladta a 80 milliárd forintot. Az előző negyedévekhez képest jelentős növekedés elsősorban a júniusi eredményeknek köszönhető, mikor az új hitelek összege átlépte a 32,5 milliárd forintot, de a másik két hónapban is stabilan meghaladta a 20 milliárd forintot. **A hitelkihelyezés növekedése júliusban folytatódott, sőt fokozódott.** 2014 júliusához képest közel 40 százalékkal emelkedett az új hitelek összege, júniushoz képest pedig szintén jelentősen, közel 10 százalékot bővült. A lakáscélú forinthitelek átlagos hiteldíja folyamatos csökkenést mutat, 2015 júliusában a szerződéses összeggel súlyozott átlagos évesített kamatláb 5,3 százalékos volt, míg a lakáscélú forinthitelek átlagos hiteldíja folyósításkor 5,75%-on állt (6. ábra).

Az [FHB Bank által nyújtott](#), a 6 havi BUBOR-hoz, mint referenciahozamhoz kötött FHB Hatos Referencia kölcsön lakáscélú kamata 3,62-5,87% (THM: 4,24-6,61%) közötti, míg az 5 évig fix kamatozású FHB Ötös Fix kölcsöné 5,25-7,50% (THM: 5,95-8,36%) mértékű. Az államilag kamattámogatott, Otthonteremtő hitelek esetén az ügyfél által fizetendő nettó kamat 4,34-6,00% (THM: 5,15-7,71%). Az elmúlt 3 hónapban folyósított lakáscélú FHB-hitelek átlagos összege meghaladja a 8,4 millió forintot. A 2015. július elsejétől igényelhető [CSOK](#) iránt töretlen az érdeklődés, ami a forgalomra és a hitelezésre is egyértelműen kedvezően hat.



6. ábra Lakáshitelek kamatszintje és a kihelyezés mértéke (Forrás: KSH és FHB becslés)

A lakáspiac országos élénkülése egy éve tart, és a továbbiakban is folytatódhat, az ingatlanközvetítők szerint a várt tranzakciószám a tavalyi több mint 100 ezerrel szemben 2015-ben elérheti a 150 ezret. **A piac nem vesztett a lendületből** a tavalyi évhez képest, keresletet tovább növeli, hogy a magas albérelti díjak miatt többen fontolgatják a lakásvásárlást, az idén [júliustól igényelhető CSOK](#) szintén támogatja a vásárlást.

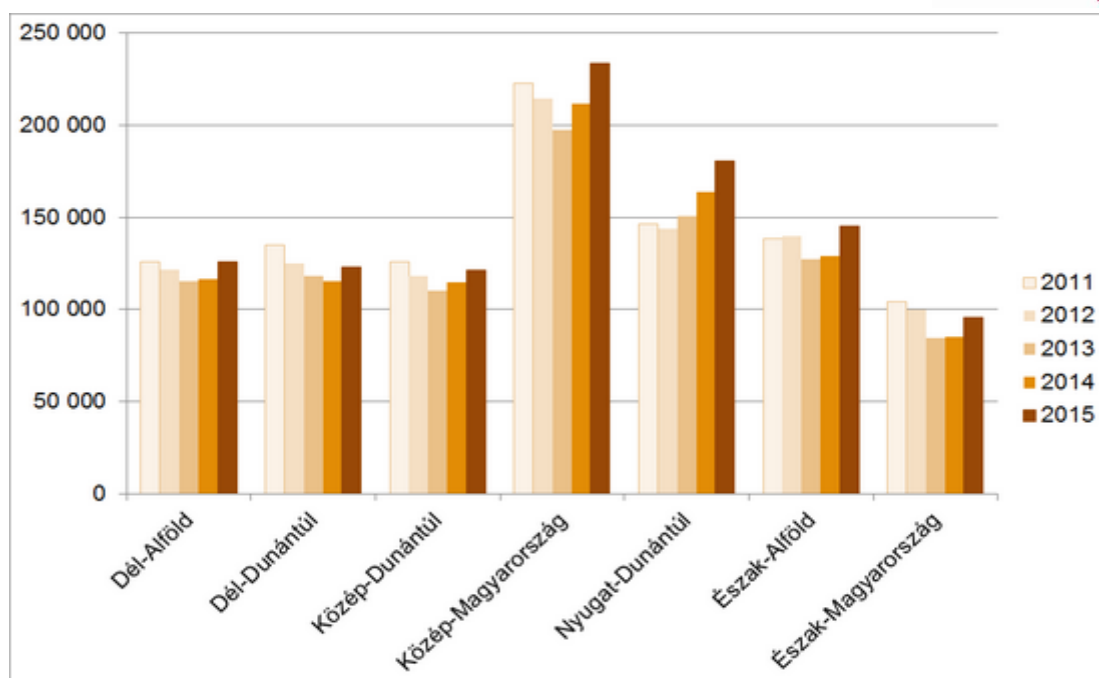
Regionális folyamatok

Növekvő árak országszerte

Korábbi kiadványainkban több módszerrel is bemutattuk, hogy **a lakás részpiacokra polarizáltság jellemző**, és annak ellenére, hogy egyes régiókban már az országos átlagot is látványosan felfelé mozdító növekedést mutatnak a lakásárak, máshol még inkább stagnálnak. **Úgy tűnik, a lakáspiaci fordulat immár elérte az ország nagyobb részét, mert valamennyi régióban árnövekedés volt tapasztalható 2015 elején.**

A drágulásban az élen jár a korábban a lakáspiaci felívelésben lemaradt észak-alföldi és észak-magyarországi régió. De több mint 10 százalékkal magasabbak már az árak az eddig is élvonalnak számító közép-magyarországi és nyugat-dunántúli régióban. A legszerényebb növekedést a Közép-Dunántúl érte el, ám itt is meghaladta a drágulás mértéke az 5 százalékot.

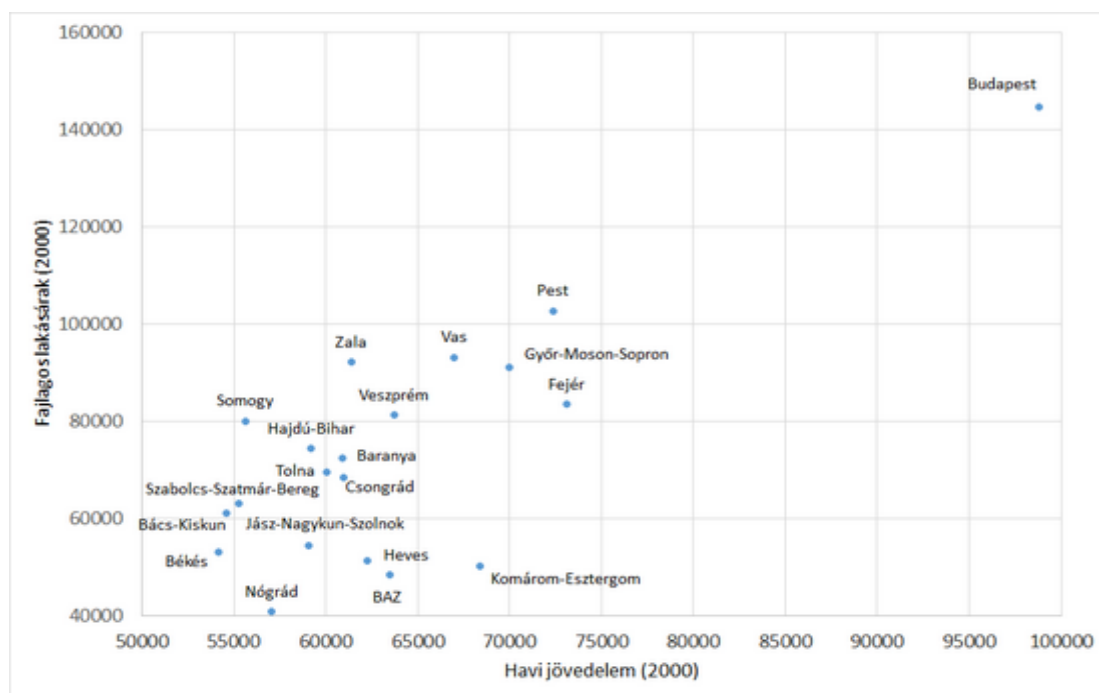
A régiós bontással ellentétben a különböző település típusok között azonban még mindig akad csökkenést mutató csoport, országos átlagban a megyei jogú városokban a lakására több mint 6 százalékkal csökkentek az év elején. A tavalyi még jelentős, 12 százalékos árzuhanást elszenvedő nagyközségekben viszont a legmagasabb, 18 százalékos mértékben emelkedtek az árak az év első három hónapjában.



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

Regionális különbségek

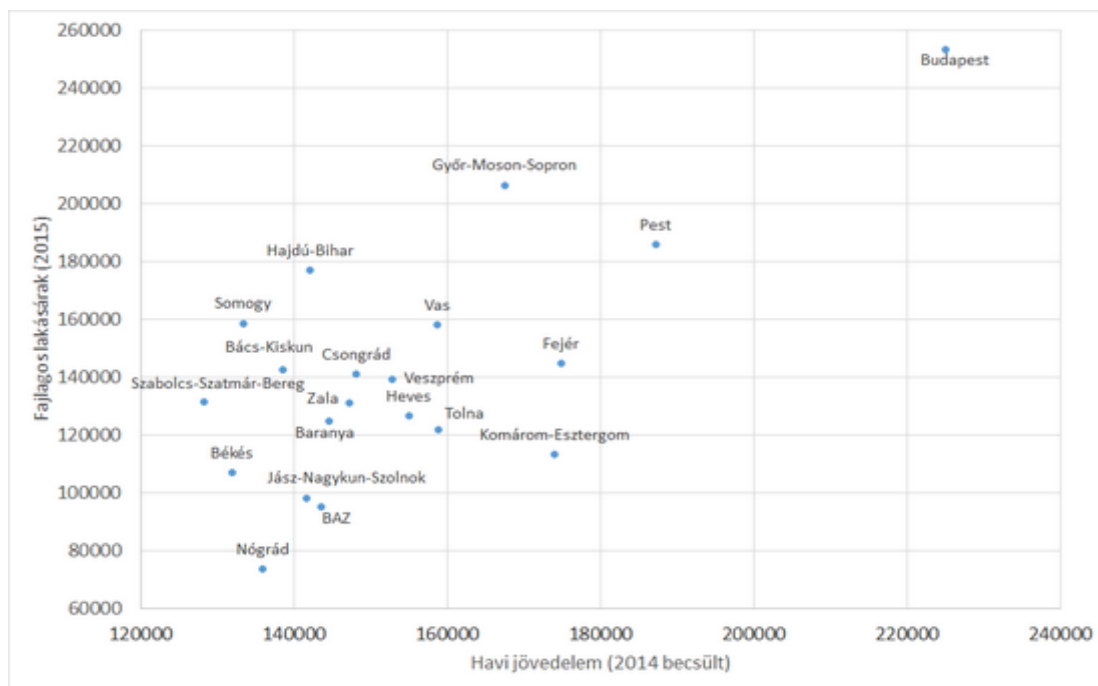
A havi jövedelmek és a fajlagos lakásárak közötti kapcsolatot mutatja a 2010-es helyzetről a 8., és a 2015-ös viszonyokról a 9. ábra. **Kelet-Magyarország hátrányosabb régióiban**, mint például Nógrád és Borsod-Abaúj-Zemplén megyében, **az alacsonyabb havi jövedelemhez alacsonyabb lakásárak tartoznak**, míg a **jobb anyagi helyzetben lévő megyékben magasabb jövedelemből, de drágábban lehet lakást venni**. A főváros mind a lakásárak, mind pedig a havi jövedelmek tekintetében messze kiemelkedett 2010-ben.



8. ábra. A fajlagos lakásárak és a havi jövedelmek egymáshoz való viszonya regionálisan (2010) (Forrás: FHB Index)

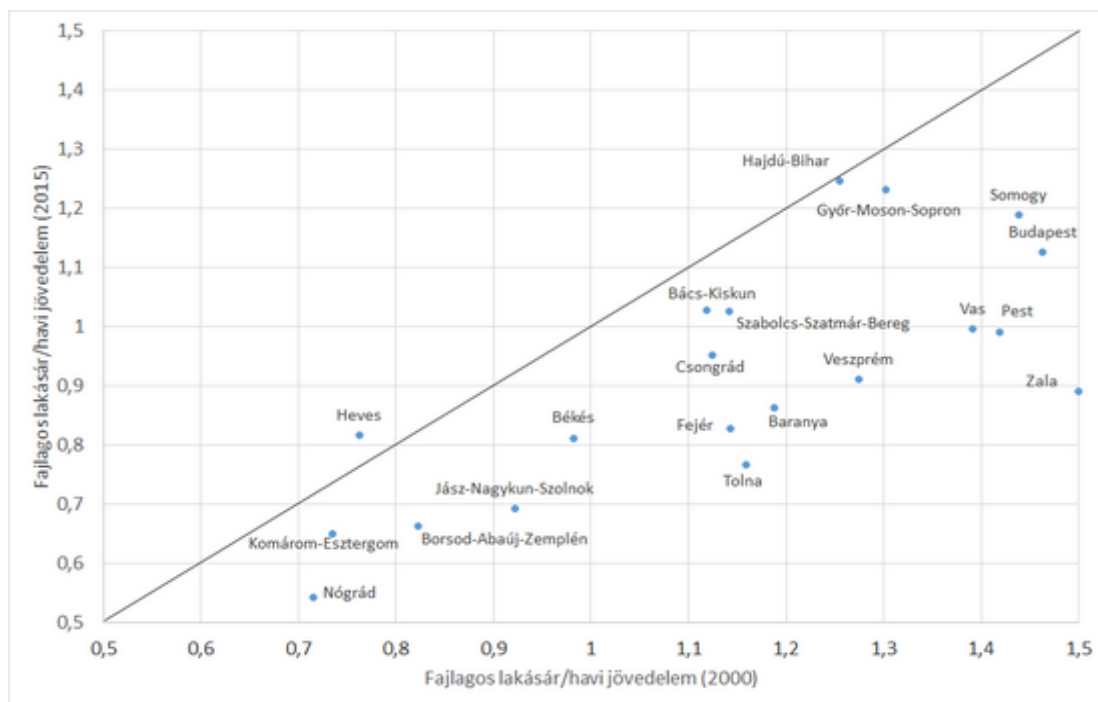
Hasonló összefüggés figyelhető meg a lakásárak és havi jövedelmek között 2015-ben, ugyanakkor relatív elmozdulások történtek az elmúlt 15 évben. **Győr-Moson-Sopron és Komárom-Esztergom megyében a**

többi területhez képest az árak nagyobb mértékben emelkedtek, mint a havi jövedelmek. Az előbbi megerősödése különösen jelentős Vas és Zala megyéhez hasonlítva.



9. ábra. A fajlagos árak és a havi jövedelem egymáshoz képesti viszonya regionálisan (2015) (Forrás: FHB Index)

Összességében **2000 és 2015 között jelentősen javult a hazai lakóingatlanok megfizethetősége**, a 10. ábrán az egyenes vonal a megfizethetőség változatlanóságát jelöli. Egyedül Heves megyében romlottak a lakásvásárlás feltételei, ahol a lakásárak a 2000-es évhez viszonyítva nagyobb mértékben nőttek, mint a havi jövedelmek. A másik, az általános tendenciától eltérő megye Hajdú-Bihar, ahol a feltételek szinte változatlanok maradtak, szemben az ország legtöbb megyéjében mérhető javulással. Könnyebbé vált a lakásvásárlás Tolna és Zala megyében; Baranya, Vas, Fejér és Pest helyi lakásvásárló lakóit is kedvezőbb helyzetbe hozta az elmúlt 15 év.



10. ábra. A fajlagos árak és a havi jövedelem viszonyának változása (2010-2015) (Forrás: FHB Index)

Az FHB Indexhez kapcsolódó szolgáltatásaink

Az FHB Lakásárindexet negyedéves gyakorisággal tesszük közzé. A hazai ingatlanpiaci gyakorlatban ezt megelőzően nem volt elérhető ilyen jellegű adat, 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 publikáljuk a friss FHB Termőföldindexet és az FHB Lakásárprognózist. Lakáspiaci előrejelzésünk modellen alapuló módszertana az alábbi három pillérré támaszkodik:

- I. Nemzetközi és magyar tapasztalatok alapján azonosítunk összefüggéseket a kiválasztott magyar makrogazdasági indikátorok, pénzpiaci 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 alakítjuk ki képünket.)
- II. Az FHB Bankcsoport több mint egy évtizede egyik meghatározó szereplője a magyar lakásfinanszírozási piacnak. Működésünk földrajzilag lefedi az országot, a meghatározó ingatlanértékelők széles körétől jutunk információkhoz, melyhez az FHB Ingatlan Zrt. saját szakértői tapasztalata is hozzájárul. Ezért előrejelzéseinkben felhasználjuk a feldolgozott és ellenőrzött lokális helyzetértékeléseket is.
- III. A válság során nem hagyhattuk figyelmen kívül azokat a megfigyeléseket, melyeket az ingatlanárakat érintő válságok elemzéséből nyerhetünk. Ezért a hasonló válságok nemzetközi tapasztalatait is beépítjük előrejelzésünkbe.

Az FHB Indexhez felhasznált teljes körű magyarországi adatbázis és az Index előállításához elvégzett módszertani fejlesztés lehetővé teszi, hogy a pénzügyi szektor számára kötelező, Bazel II.-ként ismert szabályozás [196/2007. (VII. 30.) Korm. rendelet a hitelezési kockázat kezeléséről és tőkekövetelményéről] fedezetértékelési kötelezettségeihez nyújtsunk segítséget. Büszkék vagyunk rá, hogy szolgáltatásunkat már több jelentős hazai pénzintézet is igénybe vette. A bankoknak a jövőben is meg kell felelniük a szigorú felügyeleti követelményeknek, ezért hasznos alkalmazni a nemzetközi standardoknak megfelelő, a hatóságok felé is megfelelően dokumentálható módszertanú eljárást.

Számos egyedi igényre készülő elemzési megbízást teljesítünk. Ezekben lakás-, telek- és termőföldpiacról szóló helyi információkat, a prognózisunk mértékére, dinamikájára vonatkozó részletesebb magyarázatot, valamint a teljesülést övező kockázatok vizsgálatát is kínáljuk.

Készséggel állunk rendelkezésükre részletes ajánlattal és további kérdésekkel kapcsolatban.

Molnár Zsolt
vezérigazgató-helyettes
FHB Ingatlan Zrt. Ingatlan értékelési Igazgatóság
Telefon: +36(1)452-9208
Fax: +36(1)329-0986
Mobil: +36(30)748-3913
E-mail: molnar.zsolt@fhb.hu

dr. Nagy Gyula
FHB Index projektvezető
FHB Jelzálogbank Nyrt.
Telefon: +36(1)452-5930
Mobil: +36(30)964-6087
E-mail: nagy.gyula@fhb.hu

Az  **ELTINTA** az FHB Index kizárólagos kutatási partnere.