

## FHB Lakásárindex 2015. IV. negyedév

### FHB Lakásárindex

#### Mérséklődött az áremelkedés

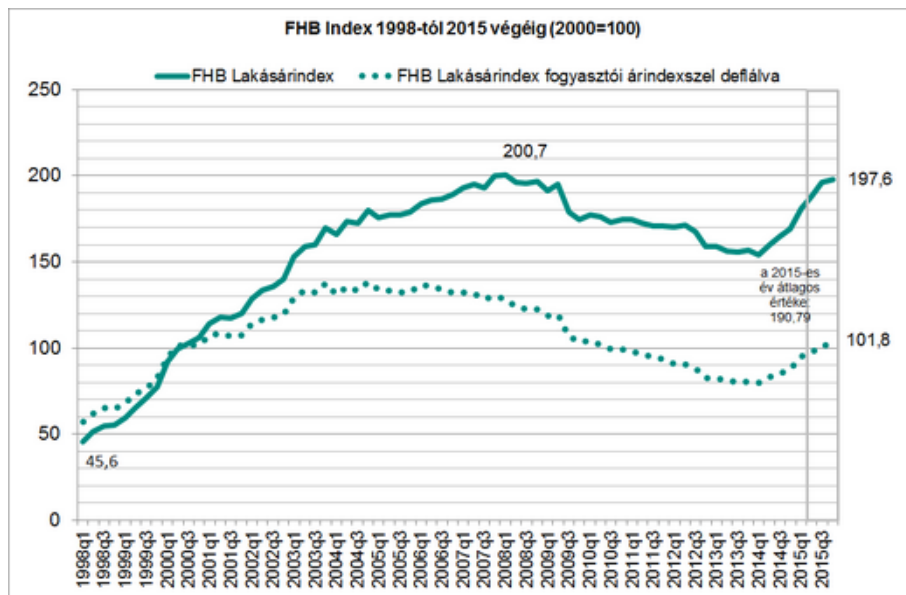
2015. IV. negyedévében tovább növekedett az FHB Lakásárindex, a korábbi 196,16-ról, 197,6-ra változott az index értéke, így a drágulás mértéke a III. negyedévhez képest nominálisan 0,7, míg reál értelemben 0,6 százalékos volt. Az aktuális mutató előállításához az FHB piaci információinak és saját megfigyeléseinek frissítése mellett felhasználtuk a Nemzeti Adó- és Vámhivatal által az adott időszakra feldolgozott valamennyi adatot.

Az FHB Lakásárindex számai alapján a lakásárak jelenleg a 2008 elején tapasztalható szinten állnak, mindössze 1,5 százalékkal maradnak el a válság előtti csúcstól, akkor volt a valaha tapasztalt legmagasabb árat is jelenti a hazai lakáspiacon (1. ábra). A reál lakásárak a 2000-es és a 2010-es évhez hasonló szinten mozognak.

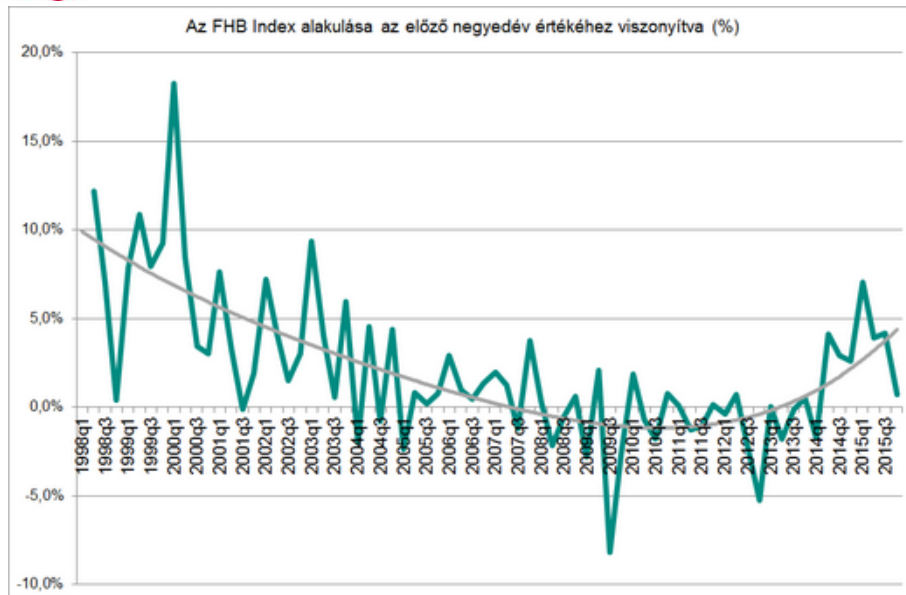
A beérkezett új adatoknak köszönhetően az FHB Lakásárindex 2015. II. és III. negyedéves értékeit az alábbiak szerint véglegesítettük.

Az FHB Lakásárindex értékei:

2014. III. negyedév	2014. IV. negyedév	2015. I. negyedév	2015. II. negyedév	2015. III. negyedév	2015. IV. negyedév
164,95	169,21	181,13	188,26	196,16	197,6



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



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

A hazai lakáspiacon az árak folyamatos növekedése figyelhető meg 2014 II. negyedéve óta, a drágulás mértéke ugyanakkor jelentősen csökkent 2015 negyedik negyedévére. Míg az első három hónapban még több mint 7 százalékos áremelkedés volt megfigyelhető, a második negyedévben 3,9 százalékos, és a harmadik negyedévben pedig 4,2 százalékos, **az év utolsó három hónapjában már csak 0,7 százalékkal növekedtek az árak**. Bár az első negyedév kiugró áremelkedésében az FHB Lakásárindex összeállításakor a Nemzetközi Eszközkezelő által végrehajtott tranzakciók kikerülése az adatbázisból is szerepet játszott, az árnövekedés mérséklődése a második és harmadik negyedév eredményeihez képest is szembevetendő (2. ábra). A 2015 utolsó negyedéves drágulás a válság vége óta regisztrált legkisebb növekedést jelenti.

**A felívelés kezdete óta eltelt több mint másfél évben (2014. áprilisától 2015. végéig) a lakóingatlanok nominálisan és reál értelemben is körülbelül 28 százalékkal drágultak.**

## Lakáspiaci folyamatok

### A lakásépítések csak ezután indulnak be

**Az építési engedélyek száma jelentős növekedést mutatott 2015-ben** Magyarországon, **összesen 12 515** darabot adtak ki, ami **30 százalékos bővülést** jelentett, és közel háromezerral haladta meg az előző évben regisztráltat. Bár a növekedés valóban jelentős volt, azért az építési engedélyek száma még továbbra is alacsony szinten mozgott a válság előttihez képest. **2016-ra ugyanakkor még a korábbinál is nagyobb emelkedést várunk**, az áfacsökkenés és a CSOK kibővítésének hatására csak az év eleje óta eltelt pár hónapban tetemes mennyiségű beruházást jelentettek be a fejlesztők, és a sor vélhetően folytatódni fog.

**Tavaly az átadott lakások száma csökkenést mutatott, mindössze 7612 lakás készült el**, míg egy évvel korábban több mint 8300. **2016-ra ezen a téren is javulásra számítunk**, a bejelentett új beruházások jelentős része ugyan várhatóan inkább 2017-ben készülhet el, de az idei évben is több mint 10 ezer lakóingatlan átadása várható. A vállalkozások által megvalósított projektek mellett a családi házépítések is felpöröghetnek a megemelt állami támogatásnak köszönhetően (3. ábra).

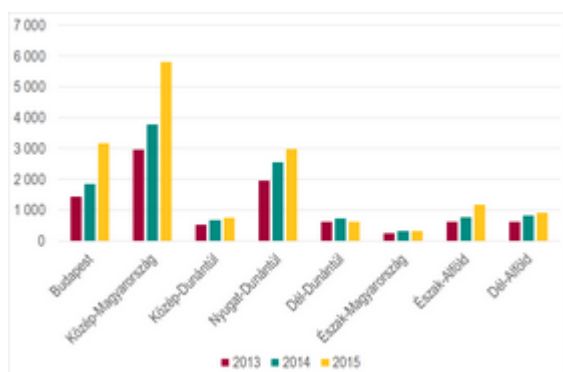


3. ábra. Az épített lakások és lakásépítési engedélyek száma szezonálisan igazítva (Forrás: KSH)

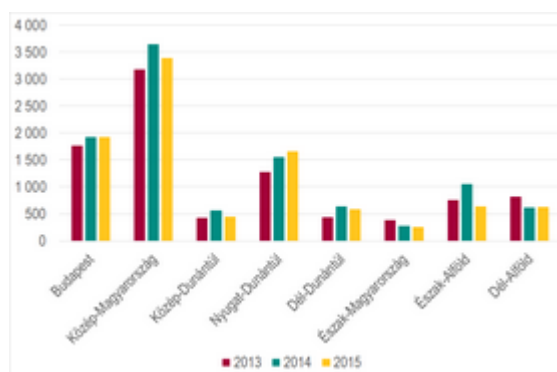
Az építési engedélyek számának növekedésében elsősorban a Közép-Magyarországi régió, azon belül is a Budapesten megfigyelt bővülés játszotta a legnagyobb szerepet. A fővárosi, közel 73 százalékos emelkedés messze meghaladta az ország más területein jellemzőt (4a. ábra). Szintén jelentősen, több mint 50 százalékkal növekedett a Közép-Magyarországi régióban és az Észak-alföldön a kiadott építési engedélyek száma, de akadtak továbbra is zsugorodást elszenvedő régiók: a Dél-Dunántúlon 17, míg az Észak-alföldön 2 százalékkal esett vissza az engedélyezés.

Alig akadt olyan régió a tavalyi évben, ahol több lakást adtak át, mint egy évvel korábban, egyedül a Nyugat-Dunántúlon volt tapasztalható 7,2 százalékos, a Dél-alföldön pedig 1,6 százalékos növekedés, míg a többi területen a csökkenés volt a főszerep. A legnagyobb esés az Észak-alföldön és a Közép-Dunántúlon zajlott le, közel 40 illetve több mint 21 százalékkal kevesebb lakást adtak át 2015-ben, mint 2014-ben (4b. ábra).

A jövőben, mint arra már kitértünk, az építési engedélyek és a lakásátadások felfutása várható, a növekedés azonban területileg differenciált lehet, különösen a vállalkozások által épített lakások esetében. Ez utóbbi esetében a jelentősebb bővülés főként a fővárosban és környékén várható, de a Nyugat-Magyarországi régióban, illetve csekélyebb mértékben a többi régió nagyvárosaiban is növekedhet az átadott lakások száma. A kisebb településeken a családi ház építések élénkülhetnek meg.



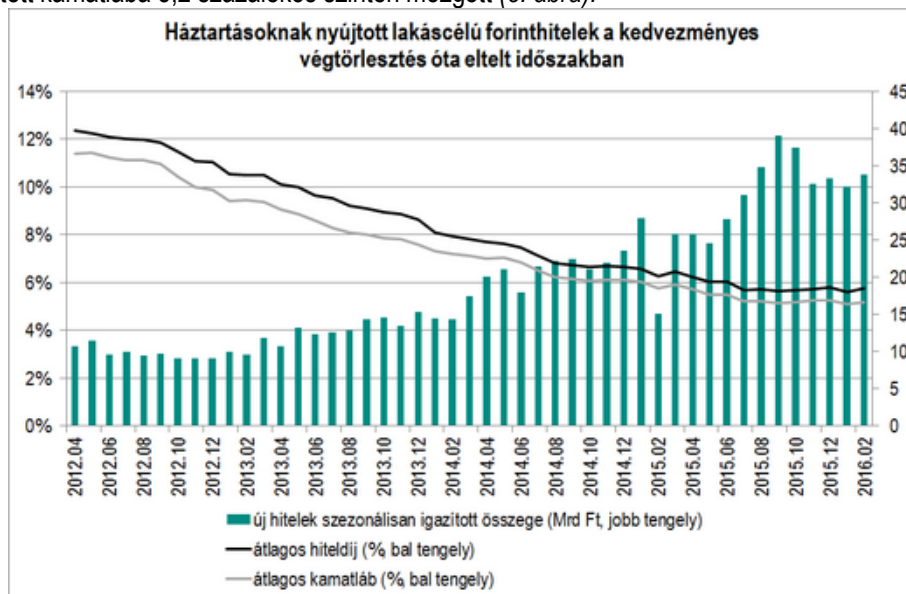
4a. ábra. Az építési engedélyek számának alakulása régiók szerint (Forrás: KSH)



4b. ábra. Az épített lakások számának alakulása régiók szerint (Forrás: KSH)

A lakáspiaci felívelést támogatja a lakáshitelezés felfutása is. 2015 harmadik és negyedik negyedévében meghaladta a 100 milliárd forintot a kihelyezett forint lakáshitelek értéke. 2014 azonos időszakához képest a tavalyi év utolsó negyedévében a bővülés 57 százalékos volt, a havi kihelyezett lakáshitelek összege mind a három hónapban meghaladta a 30 milliárd forintot. Az idei év első két hónapja ugyan némi visszaesést mutatott (ez szezonálitással is magyarázható), de továbbra is több mint 20 milliárd forint volt a kihelyezett hitelek

összege havonta, bővült az előző év azonos időszakához képest. A lakáscélú forinthitelek átlagos hiteldíja az MNB összegzése szerint folyósításkor 2016 februárjában 5,76% volt, míg a szerződéses összeggel súlyozott átlagos évesített kamatlába 5,2 százalékos szinten mozgott (5. ábra).



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

**2015-ben körülbelül 120 ezer lakás és ház cserélt gazdát**, ami így meghaladta a 2014-es 113 ezres tranzakciószámot, és jelentős bővülést jelent a válság éveit jellemző 80-90 ezres adásvételszámhoz képest. Az ingatlanközvetítő hálózatok 2016 első negyedéves tapasztalatai alapján a tranzakciószámok hasonló szinten mozognak, mint a tavalyi év elején, vagyis továbbra is erős a forgalom. **Az év további részében illetve jövőre jelentős bővülést várunk az újlakás-értékesítésekben.** Ezek száma a korábbi években nagyon alacsony szinten mozgott - főként az elégtelen kínálat miatt - a most megindult fejlesztési hullám azonban több ezres növekedést valószínűsíthet az adásvételek számában. Az újlakás-értékesítések felfutása a használt piacra is pozitív hatással lehet, aki új lakást vásárol, a legtöbb esetben a használt piacon is megjelenik eladóként. A tisztán befektetési szándék mellett az elmúlt időszakban egyértelműen megerősödött a családi célra vásárlók támasztotta kereslet.

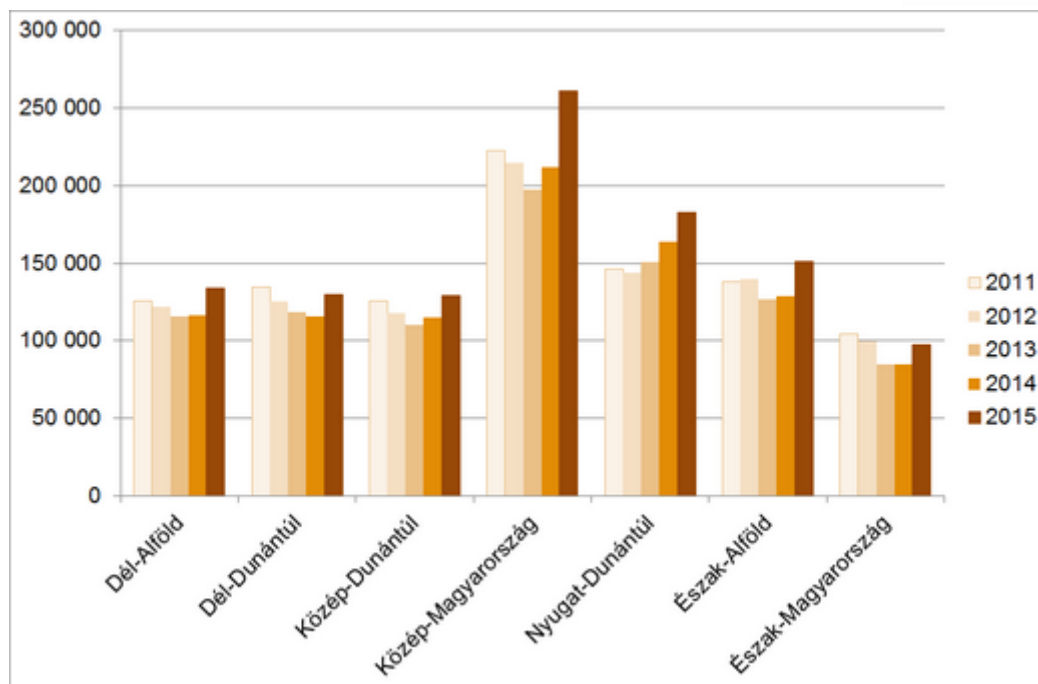
## Regionális folyamatok

### Növekvő árak országsszerte

Mint arra korábbi kiadványunkban is kitértünk, 2015-ben az ország egészét elérte a lakáspiaci fordulat, bár a felívelés sebességében mutatkoznak különbségek (6. ábra).

**A drágulási verseny első helyén Közép-Magyarország áll, ahol 2015-ben a lakásárak több mint 23 százalékkal mentek fel** 2014 átlagos áraihoz viszonyítva. Jelentős volt a növekedés az Észak-Alföldön is, ahol a drágulás 17,5 százalékos volt, de ahogy arra már korábban is felhívtuk a figyelmet, itt a NET adatainak adatbázisból történő kikerülése miatt nagyobboknak mutatkozik a drágulás a valóságnál. Ugyanez igaz lehet Észak-Magyarországra is, ahol a mért 14,3 százaléknál kisebb lehet a tényleges növekedés. 2015-ben **a legkisebb emelkedést a Nyugat-Dunántúlon regisztráltuk, ahol az árak 11,5 százalékkal mentek fel.**

A különböző településtípusok esetében is a növekedésé volt a főszerep, a legnagyobb drágulás Budapestet jellemezte, ahol közel 25 százalékos volt az áremelkedés. Láthatóan a kisebb településeken is beindult a piac, a községek és nagyközségek esetében 8-10 százalékos drágulásra került sor. A városokban és megyeszékhelyeken ingatlant vásárlók 2015-ben 10-14 százalékkal magasabb árakkal szembesülhettek mint egy évvel korábban.



6. ábra. Medián négyzetméter ár alakulása az ország régióiban (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.