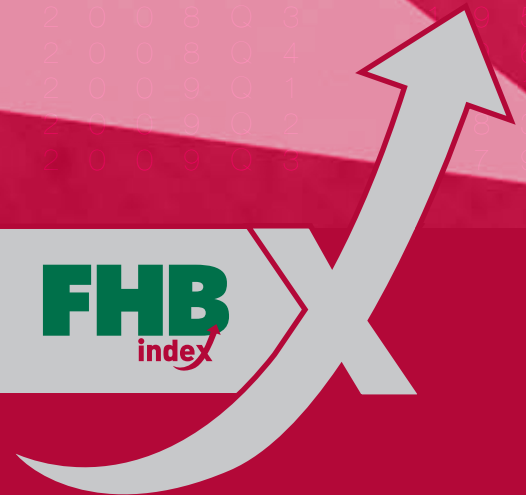


FHB Lakásárindex 1998-2009

FHB Lakásárprognózis 2010

1 9 9 8 0 1 4 5
1 9 9 8 0 2 5 1
1 9 9 8 0 3 5 4
1 9 9 8 0 4 5 4
1 9 9 9 0 1 5 9
1 9 9 9 0 2 6 5
1 9 9 9 0 3 7 0
1 9 9 9 0 4 7 7
2 0 0 0 0 1 9 1
2 0 0 0 0 2 9 9
2 0 0 0 0 3 1 0 2
2 0 0 0 0 4 1 0 5
2 0 0 1 0 1 1 4
2 0 0 1 0 2 1 7
2 0 0 1 0 3 1 7
2 0 0 1 0 4 1 9
2 0 0 2 0 1 2 8
2 0 0 2 0 2 1 3 3
2 0 0 2 0 3 1 3 5
2 0 0 2 0 4 1 3 9
2 0 0 3 0 1 1 5 3
2 0 0 3 0 2 1 5 9
2 0 0 3 0 3 1 6 0
2 0 0 3 0 4 1 6 9
2 0 0 4 0 1 1 7 3
2 0 0 4 0 2 1 7 2
2 0 0 4 0 3 1 7 9
2 0 0 4 0 4 1 7 9
2 0 0 5 0 1 1 7 5
2 0 0 5 0 2 1 7 7
2 0 0 5 0 3 1 7 8
2 0 0 5 0 4 1 7 8
2 0 0 6 0 1 1 8 3
2 0 0 6 0 2 1 8 5
2 0 0 6 0 3 1 8 6
2 0 0 6 0 4 1 8 9
2 0 0 7 0 1 1 9 2
2 0 0 7 0 2 1 9 5
2 0 0 7 0 3 1 9 2
2 0 0 7 0 4 2 0 0
2 0 0 8 0 1 2 0 0
2 0 0 8 0 2 1 9 6
2 0 0 8 0 3 1 9 8
2 0 0 8 0 4 1 9 8
2 0 0 9 0 1 1 9 6
2 0 0 9 0 2 1 9 6
2 0 0 9 0 3 1 9 9

FHB
index

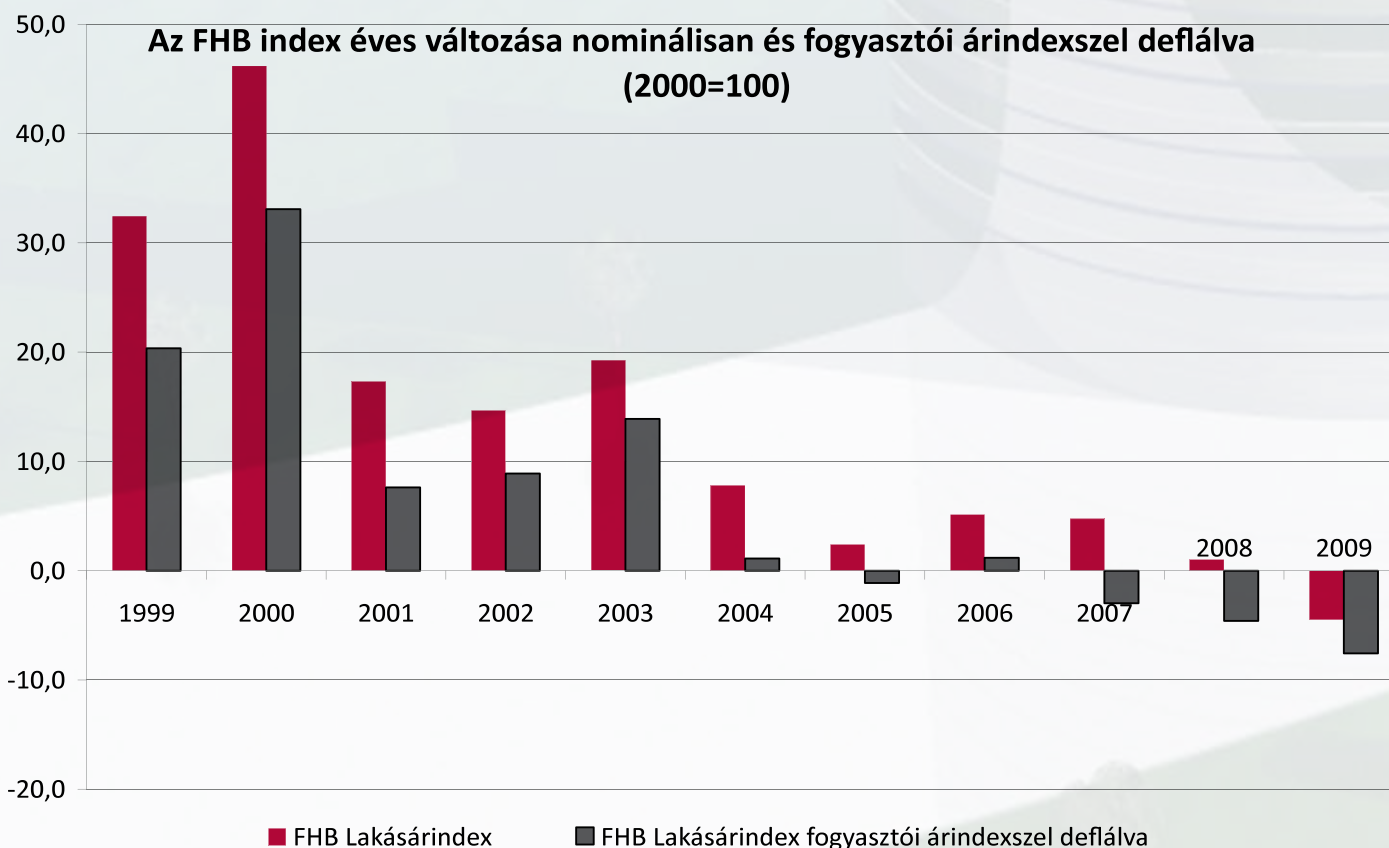
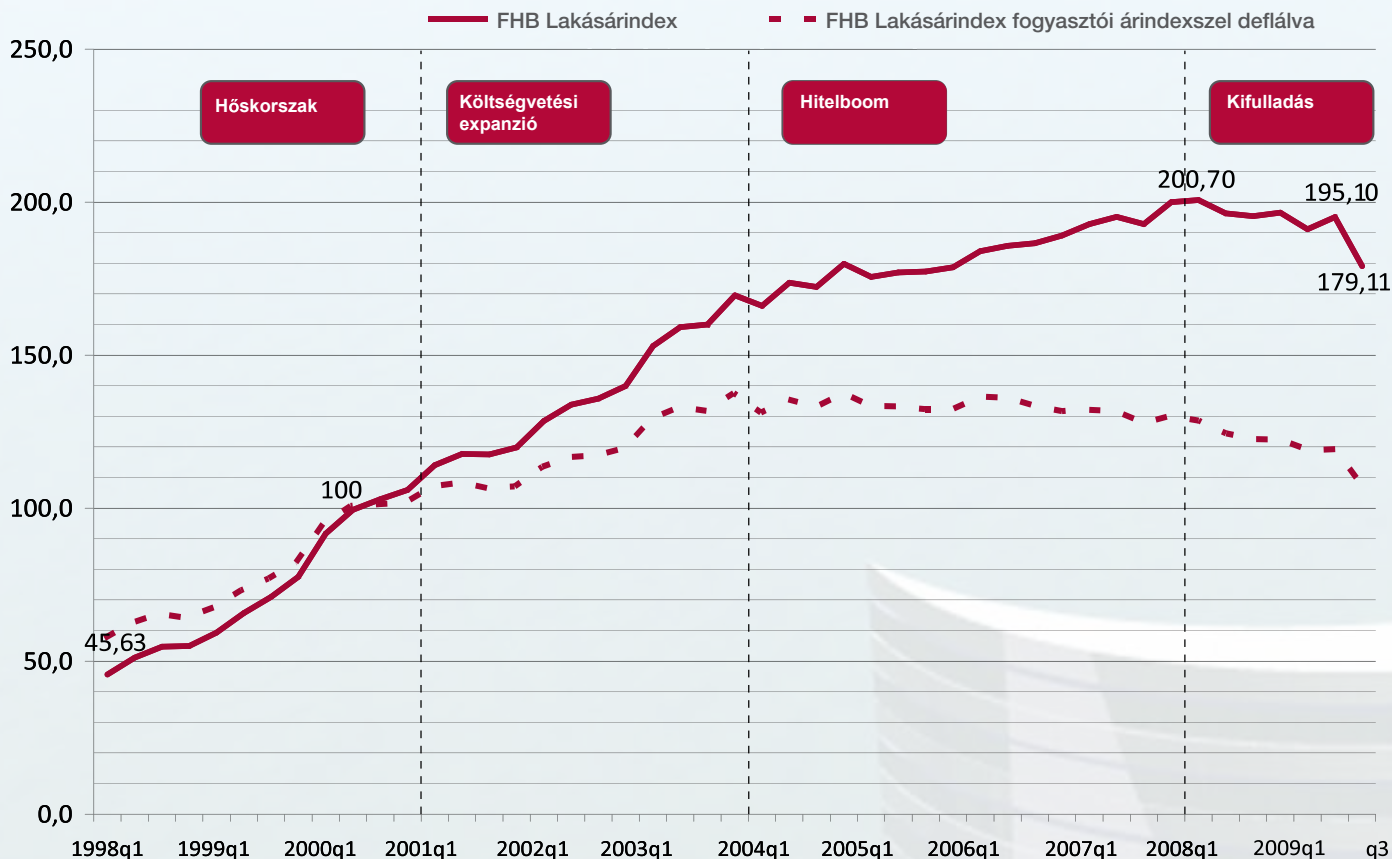


1. FHB index

Az FHB-index 2009. III. negyedévi adatai alapján továbbra is visszaesés figyelhető meg a hazai lakáspiacon: az előző év azonos időszakához viszonyítva 8,3%-os árcsökkenést mértünk, a lakásárak a 2005 végi szintre estek vissza. A legfrissebb index előállításához az FHB piaci információi és saját megfigyelései mellett az APEH által 2009. harmadik negyedévéig átadott adatbázist használtuk fel.

A 2009-es év első feléről alkotott képünket, az erre az időszakra újonnan beérkezett mintegy 35 ezer adat alapján pontosítottuk. A második negyedévben kismértékű emelkedés volt megfigyelhető, amelyet az állami támogatások előre bejelentett szűkítéséből adódó előrehozott kereslettel magyarázható, mértéke a trendet nem befolyásolja. A III. negyedévben tapasztalható árcsökkenés eredményeként a 2008 óta tartó – előző kiadványunkban a „kifulladás” ciklusaként azonosított – időszakban már 10%-os árcsökkenés történt, ami -11%-os éves reál növekedési ütemet jelent. **Az FHB Lakásárindex értéke 2009. III. negyedévében: 179,10.**

ábra: FHB-index 1998-tól 2009. III. negyedévéig (2000=100)



2. Lakásiaci helyzetértékelés

A lakásiac minden szegmensében várokozásainknak megfelelően, visszaesés jelentkezik. A válság két csatomán keresztül sokkolta a keresletet: az elbocsátások és a béralkalmazkodás a lakosság reáljövedelmének erős csökkenését eredményezte, a pénzügyi szektorban lejátszóó korrekció miatt pedig drágult a kínált hitelek köre. A pénzügyi sokkhatás következménye stabil, a lakosság jövedelmi helyzete pedig fokozatosan romlik, ezért a lakások iránti kereslet csökkent. A kereslet csökkenése visszaeső forgalmat eredményezett a lakásiacon, és a kínálati oldal (lakáseladók) áralkalmazkodása felgyorsult. Az új lakások építése 2009-ben kezdett el visszaesni, a fejlesztőknél pedig emelkedett az eladatlan új lakások száma.

Bázis csomagunkban részletesen is bemutatjuk a közelmúlt eseményeit, valamint az FHB Indexhez kapcsolódó elemzés két újdonságát: a területi megfigyeléseket és a lakásiaci prognózist.

3. Regionális és területi megfigyelések

Az országos áralakuláson túl felmértük – a figyelembe vett szempontrendszerünknek megfelelően – a regionális ingatlaniac működését tükröző nagyvárosok elmúlt évtizedbeli áralakulását. A megfigyelésekből figyelemreméltó tendencia rajzolódik ki: a keleti városokban az átlagosnál magasabb, a nyugatiakban többnyire az átlagosnál alacsonyabb áremelkedés volt megfigyelhető az ezredforduló óta eltelt időszakban.

az országos indexnél alacsonyabb emelkedés 2000 és 2008 között	az országos indexhez közeli emelkedés 2000 és 2008 között	az országos indexnél magasabb emelkedés 2000 és 2008 között
Győr	Budapest	Békéscsaba
Kaposvár	Eger	Debrecen
Sopron	Érd	Kecskemét
Szombathely	Pécs	Miskolc
Veszprém	Szeged	Nyíregyháza
Zalaegerszeg	Székesfehérvár	Szolnok

A válság hatásainak kapcsán kijelenthető, hogy az ingatlaniac kifulladásáa az árértékek negatív irányú elmozdulása mellett mennyiségi visszaesést is eredményezett. Területi szempontból megfigyelhető, hogy az általános csökkenés a vidéket nagyobb mértékben érintette. A piac a kisebb településeken kevés kivétellel lelassult, több helyütt megállt, mely nem csupán a kereslet hiányára, hanem a kínálat rugalmatlanságára is visszavezethető.

A nagyobb városokban szintén érzékelhető csökkenés, ugyanakkor az ingatlanállomány jellege miatt e területeken a kereslet irányának elmozdulása is megfigyelhető. Keresettebb lett az alacsonyabb árfekvésű lakás, a minőségi elvárások növekedése mellett. A panel lakások esetén ez ott figyelhető meg, ahol a fenntartási költségek nagyságrendje nem tér el jelentősen a hagyományos gázfűtésű lakásokétól, valamint azon városokban, ahol a panelprogrammal érintett felújítások jelentős lakásmennyiséget érintettek.

A társasházi lakások piacán a tranzakciószám csökkenése alacsonyabb mint a családi házak esetén. A válság hatásaként a lakás szegmensben emelkedett az áralku mértéke, többek között ez is hozzájárult ahhoz, hogy a fajlagos lakásárak esése nagyobb, mint a családi házaknál mérhető áresés.

A részletes regionális és nagyvárosi áralakulást és a kapcsolódó lokális ingatlaniaci elemzést Bázis csomagunk illetve speciális, igényekhez szabott elemzési ajánlataink tartalmazzák.

4. Lakásiaci ár-előrejelzés

Előrejelzés módszertana

Az FHB Lakásindex kiadványa először jelenteti meg az FHB Lakásárprognózist, melyben egy éves előretekintő időtávra adunk – féléves frissítéssel – lakásár-előrejelzést.

A modellen alapuló előrejelzés módszertana három pillérré támaszkodik:

I. Nemzetközi és magyar tapasztalatok alapján összefüggéseket azonosítottunk kiválasztott magyar makrogazdasági indikátorok, a pénziaci és hiteliaci környezet mutatószámai, a lakásiaci forgalmi adatai és a lakásárak között. (A makrogazdasági és pénzügyi környezet várható alakulásáról főként a Magyar Nemzeti Bank kiadványaiban szereplő előrejelzések alapján alakítottuk 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 előrejelzésünkben felhasználtuk a feldolgozott és ellenőrzött lokális helyzetértékeléseket is.

III: A válság során nem hagyhatóak figyelmen kívül azok az empirikus tények, melyeket a hasonló, ingatlanárakat érintő válságok elemzéséből nyerhetünk. Ezért a hasonló válságok nemzetközi tapasztalatai és a korábbi évek hazai ingatlaniacának ide illeszhető megfigyeléseit is beépítettük a modellbe.

A modell alapján így nem csupán a lakásárak mértékének alakulásáról kapunk képet, hanem az áralakulás várható dinamikájáról a gazdasági válság miatti módosító hatások figyelembevételével.

Folytatódó, de egyszámjegyű áresés

2010 év egészére átlagosan 9 százalékos, lassuló áresést prognosztizálunk. Összefoglalóan megállapíthatjuk, hogy a recesszió hatására a lakossági reáljövedelem tovább esésével a kereslet tovább csökken, a kínálati oldalon lakásépítések további visszaesésével számolunk. Az idei évben előrejelzésünk szerint erőteljesebb lesz a lakásínálat áralkalmazkodása is. Az árscökkenés több lépcsőben következik be, és akkor állhat meg, a keresleti oldal feléléknél a kedvezőnek vélt vásárlási lehetőségek és a hiteliaci helyzet miatt. A lépcsőzetesség az egyes ingatlanitípusok és lokációk közötti különbséggel magyarázható, amely az FHB Lakásárindex alapján egyértelműen megkülönböztethető.

A prognózis részletesebb indoklását, az áralakulás mértékére, dinamikájára vonatkozó részletesebb előrejelzést, valamint a teljesülését övező kockázatok elemzését Bázis csomagunkban, illetve ügyfeleinkre szabott speciális ajánlatainkban kínáljuk.

Tisztelt Érdeklődő!

Örömmel és büszkeséggel tölt el bennünket, hogy felkeltettük érdeklődését az **FHB Index** iránt. Az **FHB Index** tranzakciós adatok alapján, hedonikus regresszió módszerével előállított **ingatlanpiaci árindex**, mely a hazai lakóingatlanok árának változását mutatja be 1997-től napjainkig. A hazai ingatlanpiaci gyakorlatban mindeddig nem volt elérhető ilyen jellegű termék, amely 2009-ben debütált a szakmai nagyközönség előtt. Az eddig elérhető mutatószámokkal szemben az FHB Index transzparens módon, publikált metodikai alapokra helyezve, a valós értékesítési árakat tükröző, hosszú idősorra és nagy (közel 900 000-es) adatbázisra támaszkodó árindex, amely módszertanában és megbízhatóságában megfelel a nemzetközileg elismert ingatlanpiaci mutatószámoktól elvártaknak.

Az elérhető idősoros adatokkal szemben időintervallumában, adatminőségében és adatmennyiségében kiemelkedő árindex bemutatásával, a nemzetközi gyakorlatot az alkotó saját ingatlanpiaci tapasztalataival ötvöző új piaci mérőeszköz, hivatkozási alap vált elérhetővé.

Az **FHB Index Bázis csomagja** egységesített termék, melyet úgy alakítottunk ki, hogy egyaránt hasznos és használható információkat tartalmazzon a vidéki, valamint budapesti ingatlanpiaci szereplők részére. Ennek megfelelően a Bázis csomag az alábbiakat tartalmazza:

- o A publikus változatban megjelenő országos mellett a budapesti lakásárindex,
- o 12-15 hazai nagyváros lakóingatlan piaci indexe,
- o ingatlan típusindexek (lakás, lakóház a fenti lokalizáció szerinti bontásban),
- o 2010 évi előrejelzés az országos index alakulására és az előrejelzési metodika bemutatása,
- o ingatlanpiaci elemzés a piac aktuális folyamatairól, valamint megyei elemzések,
- o nemzetközi összehasonlítás és piaci kilátások elemzése.

A Bázis csomag negyedévre vagy éves időtávra rendelhető meg az FHB Ingatlan Zrt.-től 300.000 Ft/negyedév + áfa áron (éves előfizetés esetén 15% kedvezménnyel, vagyis 1.020.000 Ft + áfa/év áron).

Tekintettel a csomag sokrétűségére a fenti tartalom időben eltoltnak jelenik meg a negyedévek során. Az eddig feldolgozott megrendelői igények felmérése alapján várhatóan az alábbi időszak megosztásban:

- o I. negyedév: előrejelzés + területi indexek (10-12 nagyváros)
- o II. negyedév: területi és típusindexek teljes köre + 2009 teljes év ingatlanpiaci értékelése
- o III. negyedév: előrejelzés felülvizsgálata + nemzetközi kitekintés
- o IV. negyedév: területi elemzések (bemutató: „értéktérkép”)

A 2010 évi megjelenések tervezett időpontjai:

- 2010. február 17.,
- május közepe,
- szeptember első harmada,
- december első harmada.

További kérdésekben készséggel állunk rendelkezésükre,

Üdvözlettel:

Molnár Zsolt

vezérigazgató-helyettes
Telefon: +36(1)452-9208
Fax: +36(1)329-0986
Mobil: +36(30)748-3913
E-mail: molnarzs@fhb.hu

Fischl Ákos

főosztályvezető-helyettes
Telefon: +36(1)452-6441
Fax: +36(1)3290986
Mobil: +36(30)555-9537
E-mail: fischla@fhb.hu

FHB Ingatlan Zrt.

Ingatlan értékelési Igazgatóság
Cím: 1132 Budapest, Váci út 20.

FHB Lakásárindex

negyedév	index értéke
1998Q1	45,63
1998Q2	51,18
1998Q3	54,75
1998Q4	54,96
1999Q1	59,31
1999Q2	65,75
1999Q3	70,98
1999Q4	77,54
2000Q1	91,71
2000Q2	99,45
2000Q3	102,87
2000Q4	105,97
2001Q1	114,04
2001Q2	117,72
2001Q3	117,58
2001Q4	119,84
2002Q1	128,49
2002Q2	133,80
2002Q3	135,78
2002Q4	139,89
2003Q1	153,01
2003Q2	159,14
2003Q3	160,01
2003Q4	169,51
2004Q1	166,08
2004Q2	173,65
2004Q3	172,29
2004Q4	179,87
2005Q1	175,61
2005Q2	177,04
2005Q3	177,35
2005Q4	178,70
2006Q1	183,94
2006Q2	185,73
2006Q3	186,59
2006Q4	189,07
2007Q1	192,82
2007Q2	195,19
2007Q3	192,83
2007Q4	200,03
2008Q1	200,70
2008Q2	196,37
2008Q3	195,40
2008Q4	196,56
2009Q1	191,12
2009Q2	195,10
2009Q3	179,11



FHB Lakásárindex
URL: www.fhbindex.hu
E-mail: fhbindex@fhb.hu
Direkt vonal: +36(1) 452-7999

FHB Sajtókapcsolat
Kappéter Béla
FHB Jelzálogbank Nyrt.
Telefon: +36(1)452-8578
Fax: +36(1)329-1004
Mobil: +36(30)4567-635
E-mail: kappeterb@fhb.hu