

## FHB Lakásárindex 2013 I. negyedéve és nemzetközi helyzetkép

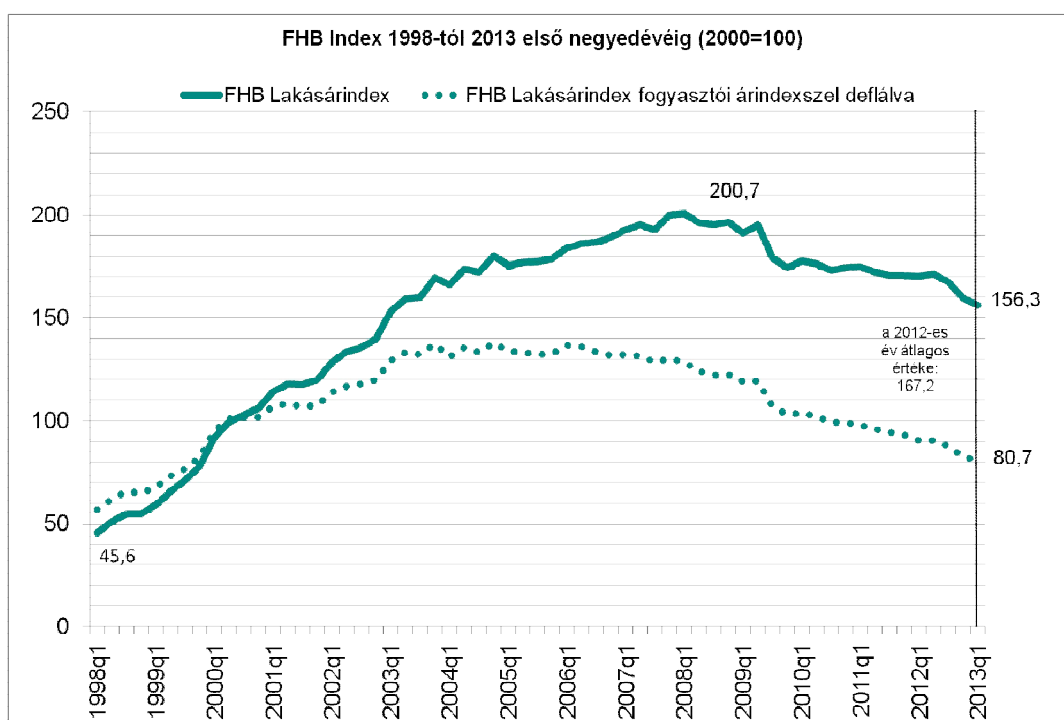
### Az FHB Lakásárindex 2013 első negyedéve

#### Még mindig nincs itt a fordulat

Az FHB Lakásárindex adatai szerint több mint **négy éve csökkennek mérsékelten, de folyamatosan a magyarországi lakásárak**. A NAV informatikai átállása miatt kevésbé támaszkodhattunk az illetékhivataloktól származó információkra. A **korlátozott számban érkező adatok**, és piaci információk alapján becsült FHB Lakásárindex 2013. első negyedévi adatai szerint **a lakásárak 2%-kal (reál értelemben 2,2%-kal) csökkentek az előző negyedévhez képest** (1. ábra), valamint ezzel egy időben a 2012. negyedik negyedéves Index értéket is némileg lefelé revideáltuk. A piaci aktivitásra változatlanul a válságban eddig is tapasztalt alacsony forgalom jellemző.

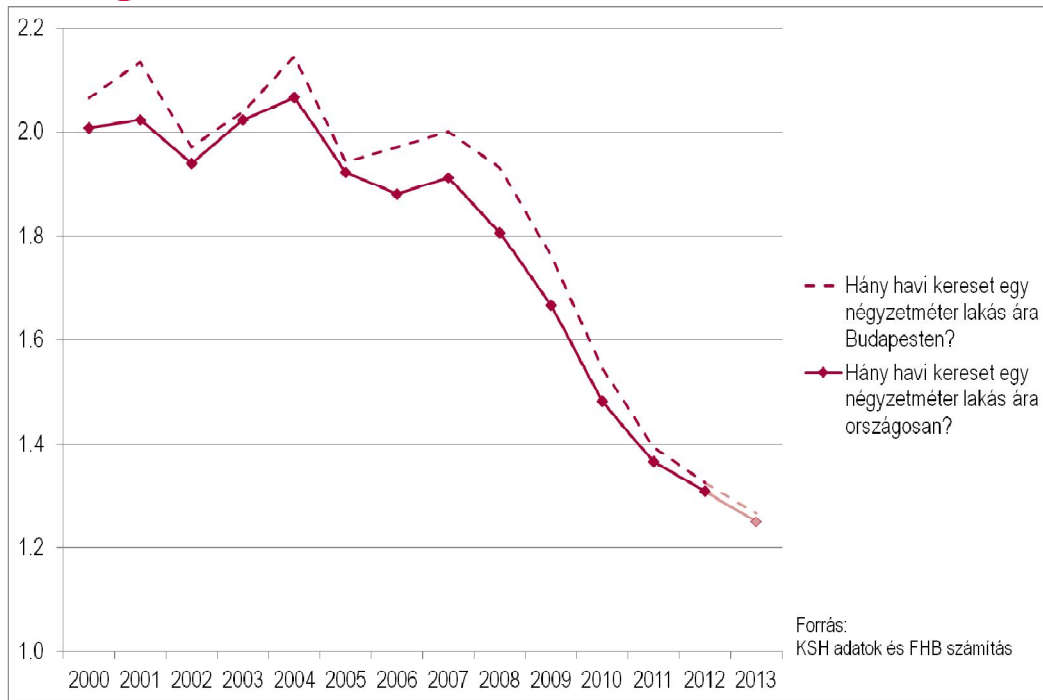
Az FHB Lakásárindex értékei:

2012. II. negyedév	2012. III. negyedév	2012. IV. negyedév	2013. I. negyedév
171,5	167,7	159,5	156,3



1. ábra. Az FHB Lakásárindex alakulása (Forrás: FHB)

Az alkalmazásban állók havi nettó átlagkeresete ezzel párhuzamosan 2,6%-kal növekedett az év első negyedévében, ami együttesen növelheti a lakások iránti keresletet: **2013-ban kevesebbet kell dolgozni egy négyzetméternyi lakásért, mint az utóbbi 13 évben bármikor** (2. ábra).



2. ábra. Lakásárak alakulása a nettó keresetekhez viszonyítva (Forrás: KSH adatok és FHB számítás)

A fenti ábra 2013-as adatpontja már tartalmazza az idei évre vonatkozó várakozásainkat is. E szerint a **jövedelmek emelkedése mellett** a tavalyi év egészéhez viszonyítva továbbra is a **lakásárak lassú csökkenése** zajlik majd le, ez kedvezőbbé teszi a lakásvásárlás feltételeit.

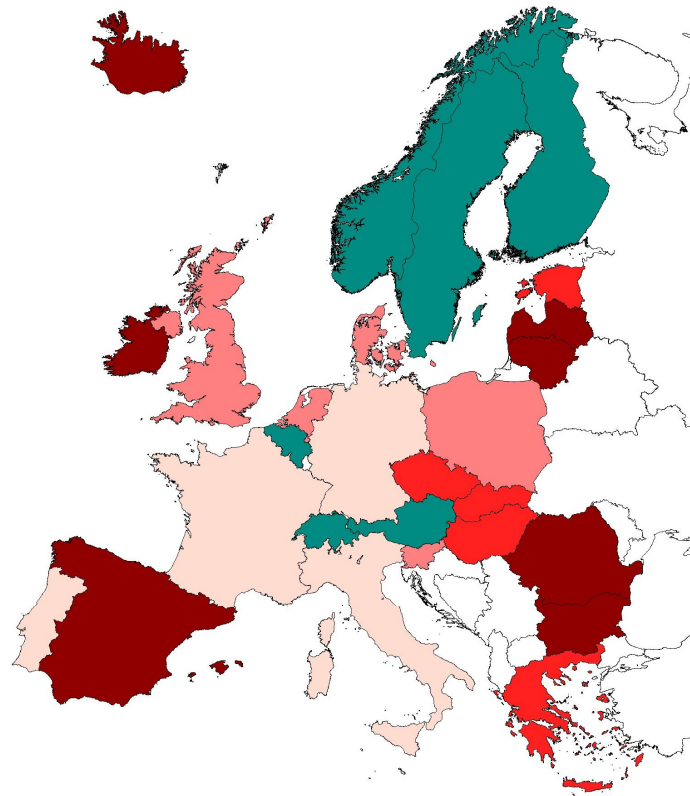
## Nemzetközi helyzetkép

### Magyarországon lassú a kilábalás

A nemzetközi szinten a válság óta történt lakáspiaci árváltozást mutatja be a következő, 3. ábra. **Több országban** összességében növekedés történt 2008 és 2012 között, azaz a **válság okozta árcsökkenés már nem érezteti hatását**. Magyarországon azonban folyamatos a csökkenés, több kelet-európai és válságtól különösen sújtott országhoz hasonlóan.

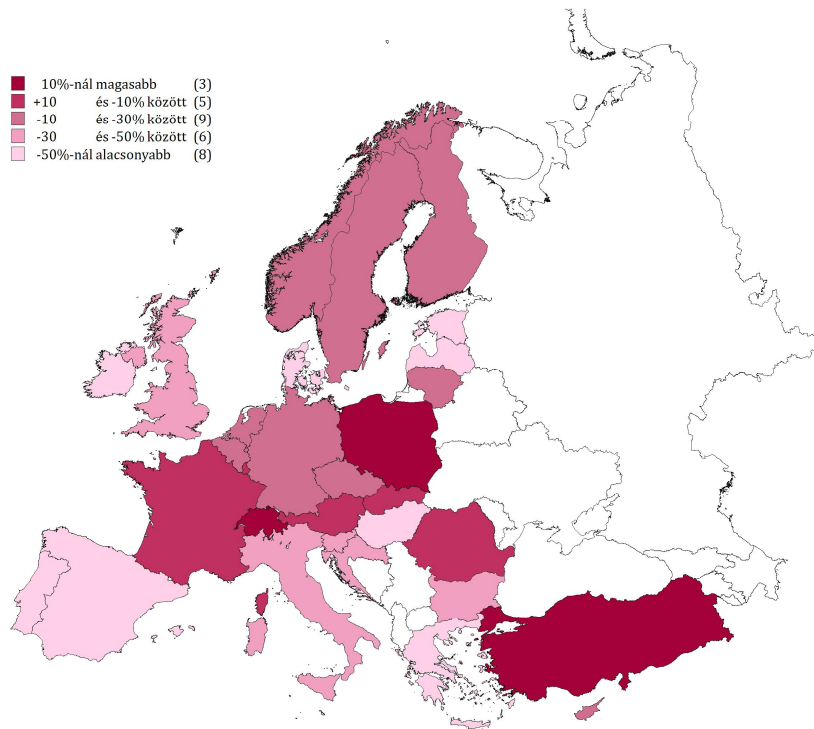
**Lakásárak változásai az európai országokban**  
 (2008 óta, százalék)

- 5%-nál nagyobb
- -5 és 5% között
- -15 és -5% között
- -25 és -15% között
- -25%-nál kisebb
- nincs adat



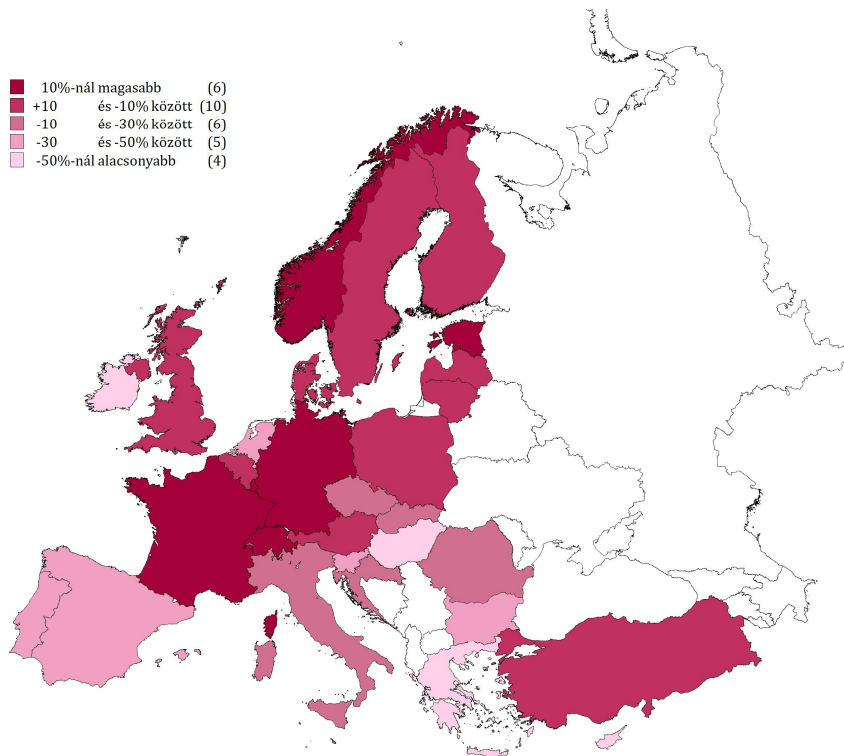
3. ábra. Lakásárak változása nominálisan 2008 és 2012 között (Forrás: FHB gyűjtés, egyes országok statisztikai hivatalaitól, nemzeti bankjaitól)

**A válság továbbra is érzékelhető az európai lakáspiacon.** A kivételt azok az országok jelentik, amelyekben emelkedett a lakásépítések száma az elmúlt öt évben a válság kitörése előtti időszakhoz képest (4. ábra). Törökország folytatja a felzárkózást, Lengyelország pedig jól vészelte át a válságot.



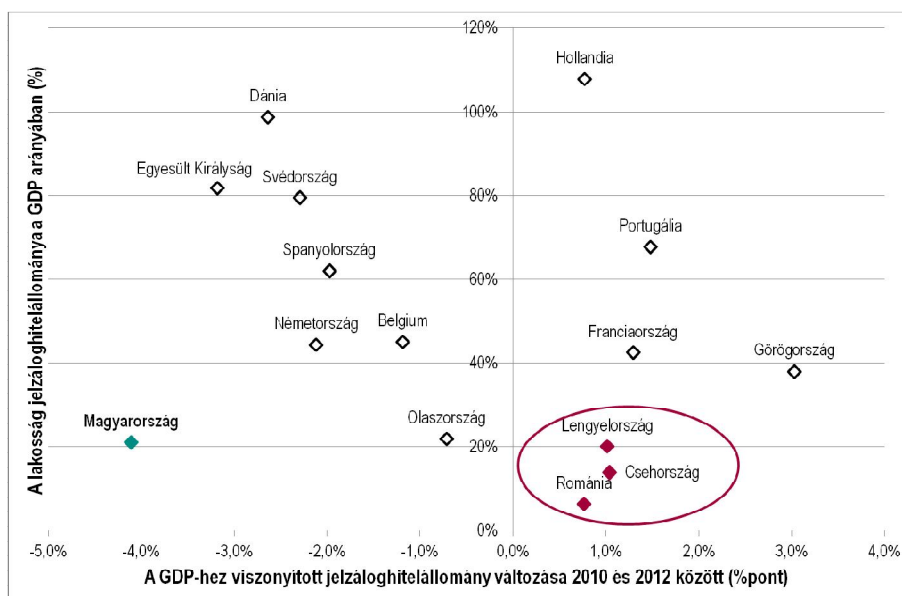
4. ábra. A válság hatása az épített lakások számára: 2008 és 2012 közti átlag a 2003 és 2007 közötti átlaghoz viszonyítva (Forrás: Eurostat)

**A válságból való kilábalás azonban differenciált képet mutat.** A válság első két évéhez képest több országban megindult a fellendülés. Magyarország lakáspiaca sajnos nem tartozik ezek közé: a déli országokkal együtt további lassulást szenvedett el a válság kitörése óta is. Ezzel párhuzamosan Franciaországban, Németországban és a skandináv államokban 2011 óta már megindult a lakásépítés fellendülése (5. ábra).



5. ábra. Épített lakások számának változása a válság kitörése óta: 2011 és 2012 átlaga 2009 és 2010 átlagához képest (Forrás: Eurostat)

Számos ország jelzálogpiacát továbbra is meghatározza a lakossági adósság leépítése. Az eladósodottabb országokban általában inkább csökkent a GDP-hez viszonyított állomány mértéke 2010 óta (6. ábra). **Magyarországon a kedvezményes végtörlesztés hatására jelentősen csökkent az állomány, míg kelet-közép-európai régióink többi országában a GDP-hez mérten is növekedett a jelzáloghitelezés.**

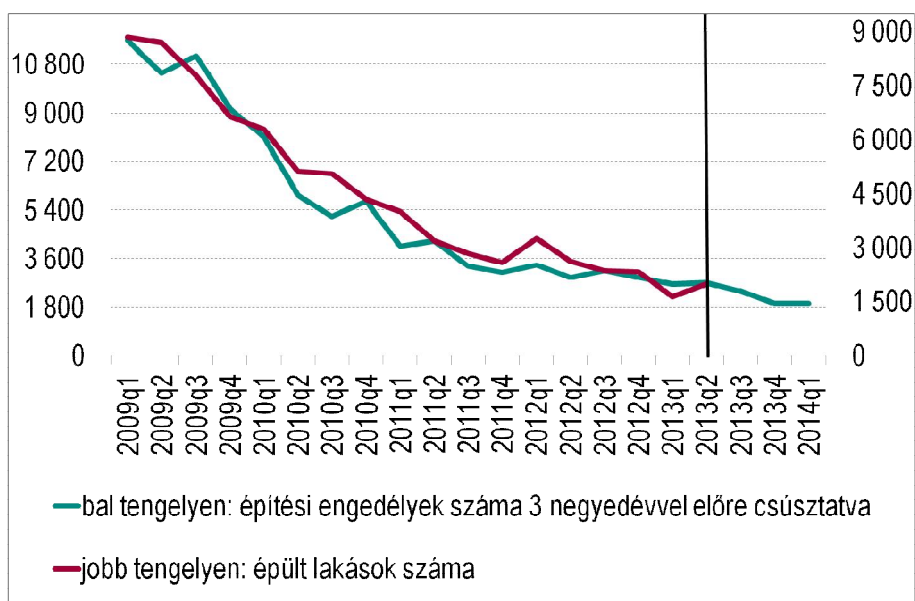


6. ábra. A jelzáloghitelek állománya a GDP arányában 2012-ben, és a 2010 és 2012 között bekövetkezett változás (Forrás: Eurostat)

## Lassú lakáspiaci megújulás

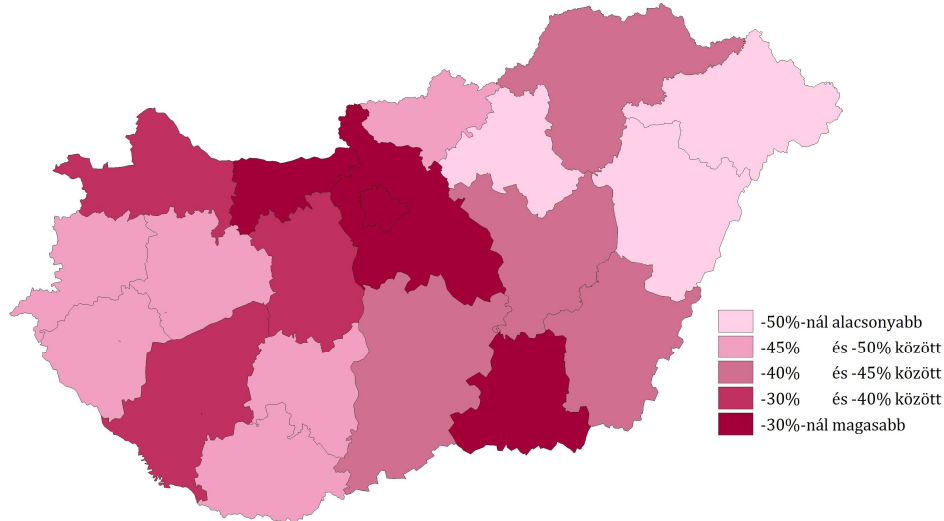
### Az új lakások piaca kimerült

A lakásépítések is tovább csökkentek az év elején: 2013 júniusáig **2680 új lakást adtak át Magyarországon**, ami az előző év első negyedével összehasonlítva további lassulást jelent. A jövőbeni átadások számát igen jól jelzi a kiadott építési engedélyek száma. A 7. ábrán szerepel az új lakás átadások és az építési engedélyek kiadásának mennyiségi alakulása 2009 óta (utóbbi háromnegyed évvel előre csúsztatva). Ennek alapján kijelenthető, hogy a kiadott **építési engedélyek száma nem ad okot a bizakodásra**: számuk továbbra is csökken, az első félélvben mindössze 3401 lakásra adtak építési engedélyt.



7. ábra. Lakásépítési és használatbavételi engedélyek Magyarországon (Forrás: KSH)

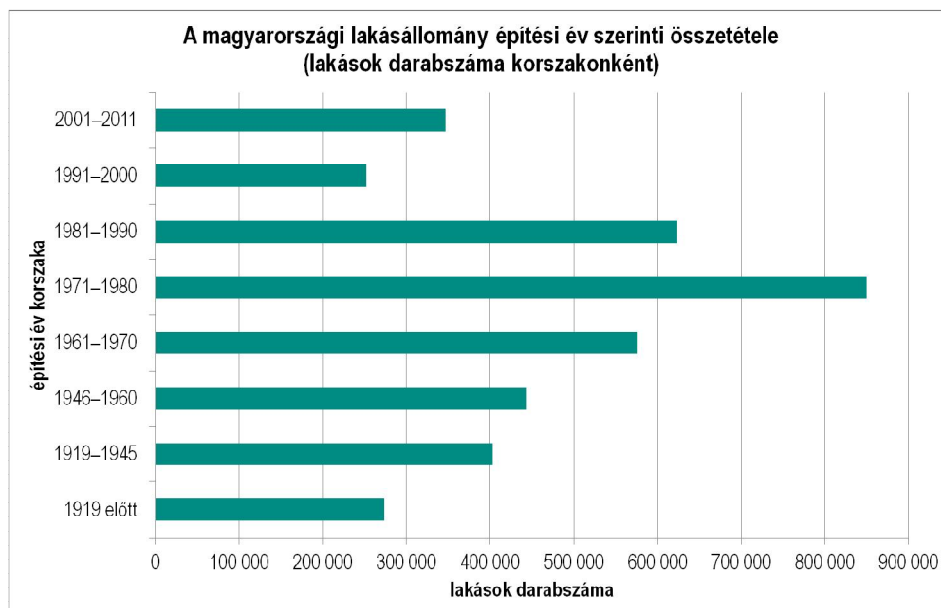
A csökkenés ugyanakkor **nem egyenletes az országban**. A 8. ábra azt mutatja, hogy a válság négy évében (2008-11) hogyan változott az újonnan épített lakások száma a válság előtti négy évhez képest (2004-2007) a megyékben. Az **élénkebb színek** mutatják azokat a megyéket, amelyekben inkább **tartotta magát a piac**. Megfigyelhető, hogy az ország nyugati-középső tengelye mentén lévő megyékben volt kisebb a csökkenés, míg az ország három keleti megyéje: Hajdú-Bihar, Heves és Szabolcs-Szatmár-Bereg újlakás-piacra mutatta a legnagyobb visszaesést.



8. ábra. Lakásépítési és használatbavételi engedélyek Magyarországon: 2008-11-es időszak átlaga a 2004-07-es időszak átlagához képest (Forrás: KSH)

### A lakásállomány korszerűsítésre szorul

A 2011-es **népszámlálás** számos információval szolgál a **lakásállományról** is. A lakók által szolgáltatott adatok megerősítik a szakmai közhelyet, miszerint a hazai **lakásállomány korszerűsítésre szorul**. A fentiekből azonban látható, hogy a magyarországi **lakásállomány megújulása** nem elsősorban az újonnan épített lakások mennyiségétől, hanem a meglévő állomány **korszerűsítésétől** várható. A 9. ábrán a **lakásállomány életkori megoszlása** látható.



9. ábra. A magyarországi lakásállomány életkorának állapota (Forrás: KSH Népszámlálás 2011)

Bár magas a '70-es, '80-as években, **gyenge szigeteléssel épült panellakások** aránya az állományon belül, az utóbbi években jelentős **hányaduk megújult**. Téli, a **lakóingatlanok energiahatékonyságáról** szóló kiadványunkban már részletesen ismertettük az **Energiaklub Negajoule** című kutatásának eredményeit. E szerint a hazai lakóházak **egyik típusában sem éri el a korszerű hőszigetelés az 50%-os arányt**. A panel társasházak állományának negyede kapott új hőszigetelést nagyrészt a különböző támogatásokat felhasználva. **A legnagyobb megtakarítási lehetőség a családi házak állományában** valósulhat meg. A felújítások, korszerűsítések továbbra is megalapozhatják az energiateljesítmény mérséklését, az aktív rezsi-csökkentést.

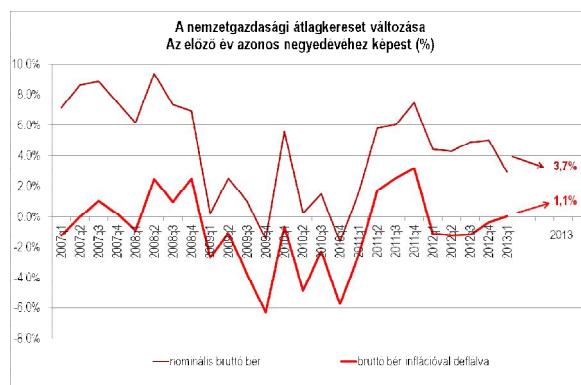
## A keresleti oldal változásai

### A háztartások jövedelmi helyzete stabilizálódik

A lakáspiac **keresleti oldalán** álló háztartások **jövedelmi és foglalkoztatási helyzete erős korlátja az árak és a tranzakciószám növekedésének**. A keresleti oldalt meghatározó foglalkoztatás az utóbbi időben emelkedést mutatott, az éves növekedés a pozitív tartományban mozog (10. ábra). Azonban az emelkedés nagy része a közmunkaprogramoknak tulajdonítható, és a foglalkoztatottak ezen köre csak csekély mértékben növelheti a lakáskeresletet.



10. ábra. Foglalkoztatottak számának változása (Forrás: KSH)



11. ábra. Bruttó átlagkereset változása és időre várható értéke (Forrás: KSH)

Új tendencia, hogy a csökkenő infláció következtében a reálbérek növekedésére lehet számítani (11. ábra). Amennyiben ez a folyamat tartósnak bizonyul, illetve a stabilan foglalkoztatottak tartósan gondolják, akkor ez növelheti a keresleti oldal erejét, ahogy ezt elemzésünk 2. ábrája is bemutatta.

## Élénkül a hitelezés

A csökkenő inflációval párhuzamosan folyamatosan csökkennek a betéti és hitelkamatok is. A Magyar Nemzeti Bank legfrissebb adatai szerint a piaci kamatozású hitelek **THM szintje már átlagosan 10% alá csökkent** (12. ábra). Egyes, – elemzésünk következő pontjában részletezendő – támogatást felhasználó hiteltermékek akár 6-7% induló kamattal is igényelhetőek. **Az FHB Állami Támogatott Hitel konstrukciója új lakás építésére, vásárlására például 6,00% induló kamattal igényelhető, 6,62-8,17% THM<sup>1</sup> mellett.**

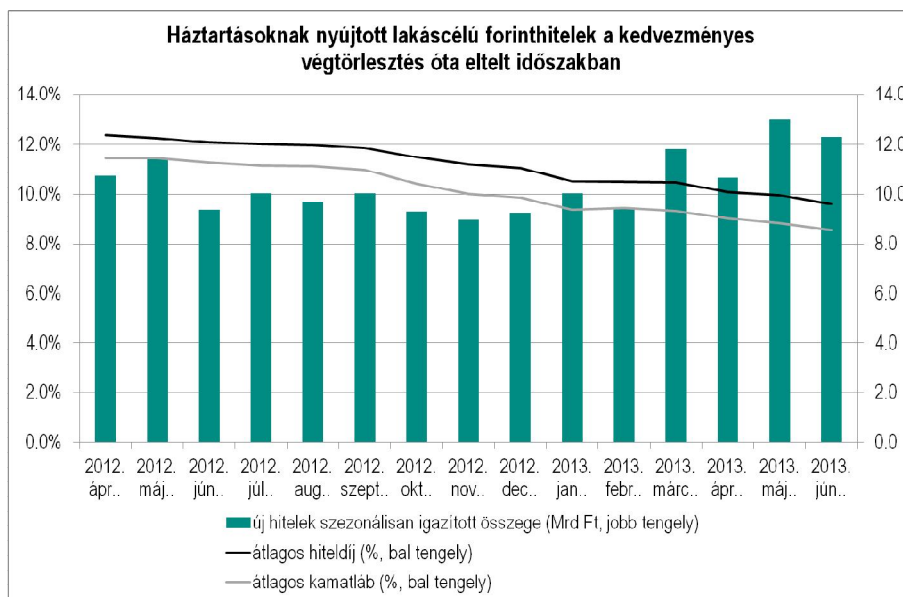
<sup>1</sup> A THM-ek meghatározása az aktuális feltételek, illetve a hatályos jogszabályok figyelembevételével történt, 5 millió forint hitelösszeg és 20 éves futamidő feltételezésével, 2013. augusztusi adatok alapján. A feltételek változása esetén a THM mértéke módosulhat. A THM értéke nem tükrözi a változó kamatozású hitel kamatkockázatát. Jelzáloghitel igényléséhez a fedezeti ingatlanra vagyonszükséglet szükséges. A tájékoztatás nem teljes körű, a további részleteket és feltételeket a [www.fhb.hu](http://www.fhb.hu) honlap termékoldalai, valamint a vonatkozó Hirdetmények, Általános Szerződési Feltételek és az Üzletszabályzat tartalmazzák.





12. ábra. Lakáshitelek átlagos folyósításkori hiteldíja a szerződéses összeggel súlyozva (Forrás: MNB)

Valószínűleg a kedvező támogatási és kamatfolyamatoknak tulajdoníthatóan a **hitelezés is élénkült az év első részében**. A kedvezményes végtörlesztés óta alacsony szinten mozgó **kihelyezés megnőtt**, és várhatóan tovább emelkedik az év folyamán (13. ábra). Az év második fele általában is élénkebb a lakáspiacon az egyetemi tanulmányaik miatt költözők és a felújítási szezon miatt is.



13. ábra. Háztartásoknak folyósított lakáscélú bitelek (Forrás: MNB)

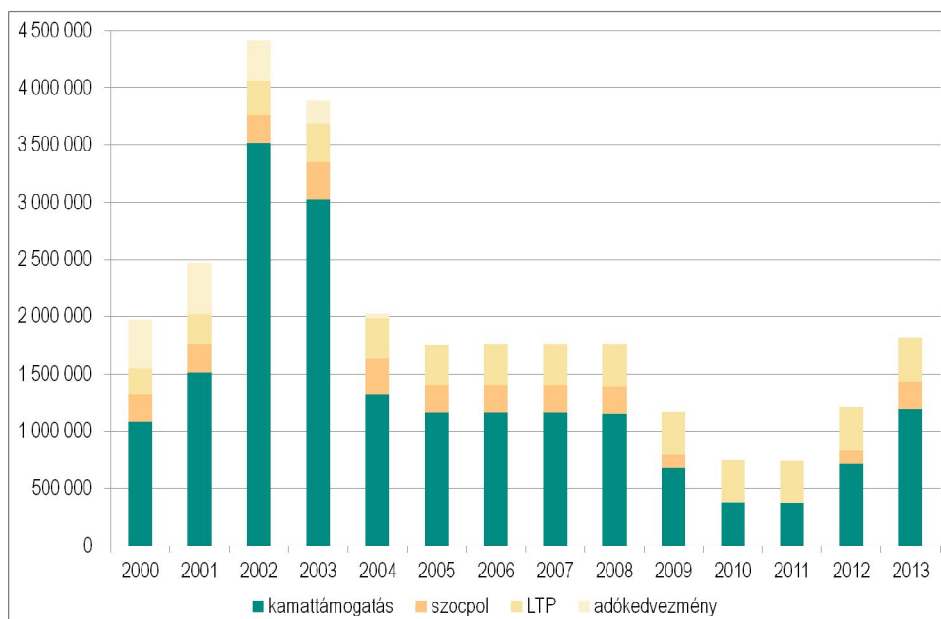
## A támogatási rendszer

### Emelkedő kamattámogatás és lakásvásárlási kedvezmény

Már tavaly is némi fellendülést vártak a szakértők a támogatási rendszer bővítésétől. A jelenleg elérhető támogatási lehetőségek jóval kedvezőbbek, mint az utóbbi években. Számításaink szerint, melyekben egy tipikus család által egy tipikus lakás vásárlásához<sup>2</sup> felvett hitel kapcsán összegeztük a lehetséges támogatások értékét, **a jelenleginél kedvezőbb lehetőségek legutóbb 2004-ben kínáltak** (14. ábra).

<sup>2</sup> Tipikus lakást” vásárló „tipikus család”: kétgyermekes család vásárol, B energetikai besorolású, 75 és 90 négyzetméter közötti alapterületű lakást 10 millió Ft hitellel.





14. ábra. Állami támogatás mértéke egy tipikus lakás esetén, 10 millió forintos hitelre (Forrás: FHB becslés)

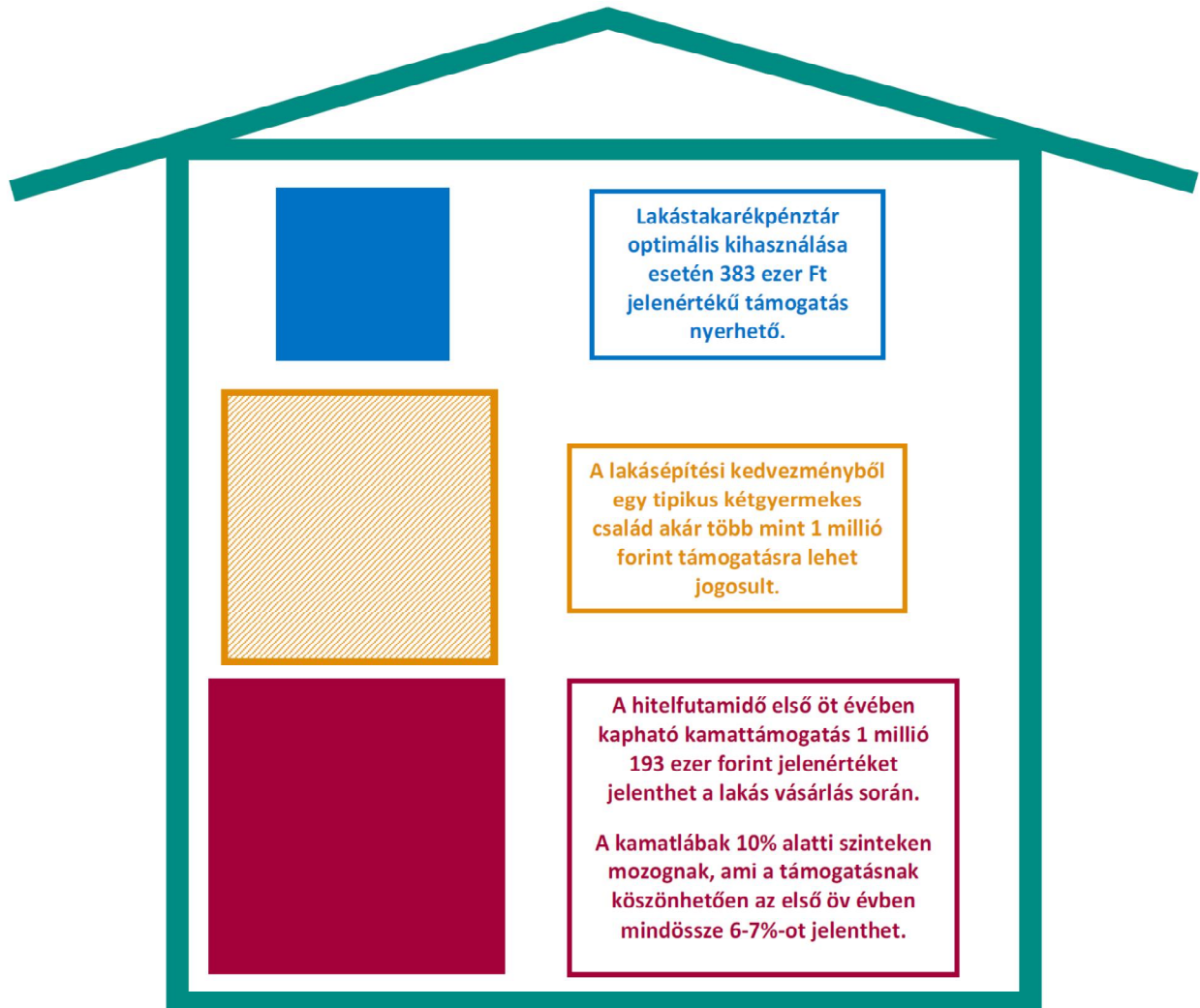
Az ábrán figyelembe vesszük a kamattámogatás, a „szocpol” néven ismert lakásépítési támogatás (illetve korábban a „félszocpol”), a (ma már nem elérhető) adókedvezményt és a lakástakarékpénztári megtakarításokra vonatkozó állami támogatások jelenértékét is. A támogatási rendszer fontosabb változásait az alábbi, 1. táblázatban foglaltuk össze.

Változás időpontja	Változás fő tartalma
2001. január	Forrásoldali kamattámogatás mértéke 3-ról 4,5%-ra nőtt; adókedvezmény maximuma 30-ról 240 ezer Ft-ra nőtt.
2001. június	Forrásoldali kamattámogatás mértéke 4,5-ről 6%-ra nőtt.
2001. október	Forrásoldali kamattámogatás mértéke Jelzáloglevél Kamatára (JK) változott; Kiegészítő kamattámogatás mértéke 2 százalékponttal nőtt, ÁKKH mínusz 2%-ra.
2002. február	Forrásoldali kamattámogatás mértéke JK+2%-ra nőtt.
2002. december	Lakásépítési támogatás (szocpol) mértéke nőtt 200-2400 ezer forintról 500-3200 ezer forintra.
2003. április	Lakástakarékpénztár (LTP) éves maximális támogatási értéke 32 ezer Ft-ról 72 ezer Ft-ra nőtt.
2003. június	Forrásoldali kamattámogatás mértéke különböző új és használt lakásokra: JK, illetve JK-1%; adókedvezmény maximuma 240 ezerről 120 ezer Ft-ra csökkent.
2003. december	Forrásoldali kamattámogatás ÁKKH-tól függővé vált, használt lakások esetén ÁKKH-0,4, új lakások esetén (kiegészítő támogatással együtt) ÁKKH-0,6.
2004. április	Szocpol 500-3200 ezerről 800-4000 ezer Ft-ra nőtt.
2005. január	Szocpol 800-4000 ezerről 900-4600 ezer Ft-ra nőtt.
2009. július	Megszűnt a forrásoldali és kiegészítő kamattámogatás és a szocpol is.
2009. október	Új kiegészítő kamattámogatás, amely függ a gyermekek számától, legfeljebb ÁKKH-0,7.
2012. nyár	Új kiegészítő kamattámogatás, amely függ a hitelcélról, a gyermekek számától, használt lakásokra is érvényes, és 5 éven át csökkenő mértékben érvényesül; legfeljebb ÁKKH-0,7; új szocpol, amely függ a gyermekek számától, az energiaosztálytól és az ingatlan alapterületétől is, 800-3250 ezer Ft.
2013. január	Kiegészítő kamattámogatás már nem csökkenő mértékben érvényesül az 5 év alatt.

1. táblázat. A támogatási rendszer számításunk során figyelembe vett fontosabb változásai (Forrás: vonatkozó jogszabályok)

**Több támogatás** azonban **feltételekhez kötött** (a „szocpol” összege például 800 ezer és 3,25 millió forint közötti is lehet, használt lakásokra azonban egyáltalán nem elérhető), így a számításokat egy „tipikus lakást” vásárló „tipikus család” esetére végezzük el: ez a család két gyereket nevel, B energiaosztályú, 75 és 90 négyzetméter közötti alapterületű lakást vesz 10 millió forintos hitel segítségével.

A következő, 15. ábra a jelenleg érvényes támogatási rendszert mutatja be a tipikus családnak esetére, egy példa segítségével. Az igényelhető **jelentős állami támogatás legnagyobb része kamattámogatott hitelek** révén szerezhető meg, de a lakás-takarékpénztár kihasználása, illetve, új lakások esetén, a „szocpol” is értékes forintokat hozhat a konyhára. A használt lakásokra is felhasználható ún. „**félszocpol**” visszatérése - sajtóértékelések szerint - továbbra is várat magára.



15. ábra: Elérhető támogatások egy tízmillió forintos hitel, a tipikusnak vett család és lakás esetében (2013) (Forrás: FHB becslés)

## Az FHB Indexhez kapcsolódó szolgáltatásaink

Az FHB Lakásárindexet negyedéves gyakorisággal tesszük közzé. A hazai ingatlanpiaci gyakorlatban korábban nem volt elérhető ilyen jellegű adat, a mutató mind időintervallumában, mind adatminőségében, mind módszertani megalapozottságában kiemelkedik a magyar lakáspiaci adatok közül, nemzetközi szintet nyújt hazai piaci környezetben. Az első, 2009-es publikálás óta az MNB (Magyar Nemzeti Bank) és az RICS nemzetközi szervezete (The Royal Institution of Chartered Surveyors) is kiemelt lakáspiaci mutatóként hivatkozik az FHB Indexre.

Az FHB Lakásárprognózist rendszeresen frissítve publikáljuk, modellen alapuló módszertana három pillére támaszkodik:

- I. Nemzetközi és magyar tapasztalatok alapján összefüggéseket azonosítunk 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 a hasonló, 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, Bázel 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 nemzetközi pénzintézet hazai bankja 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- és telekpiacról 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  az FHB Index kizárólagos kutatási partnere.