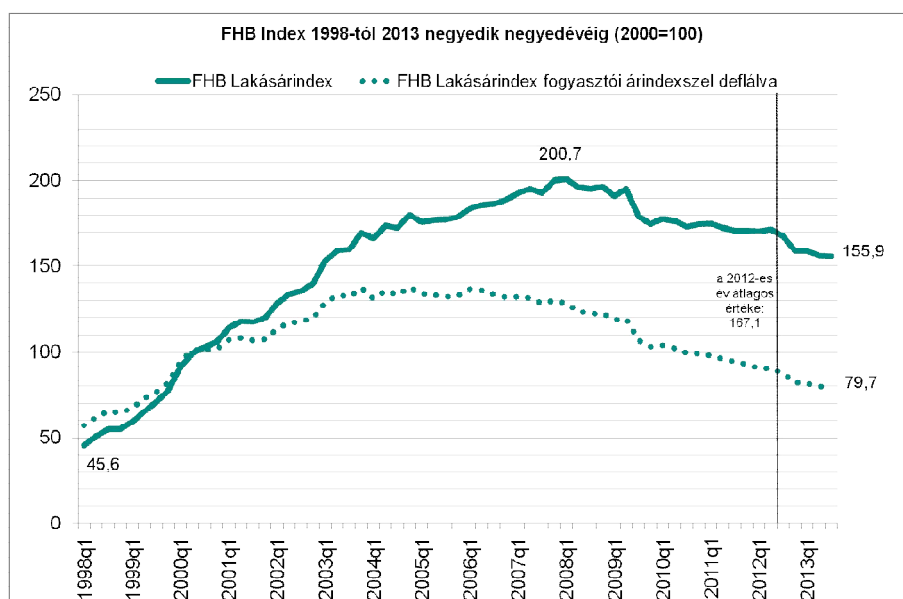


## FHB Lakásárindex - 2013 III. negyedév

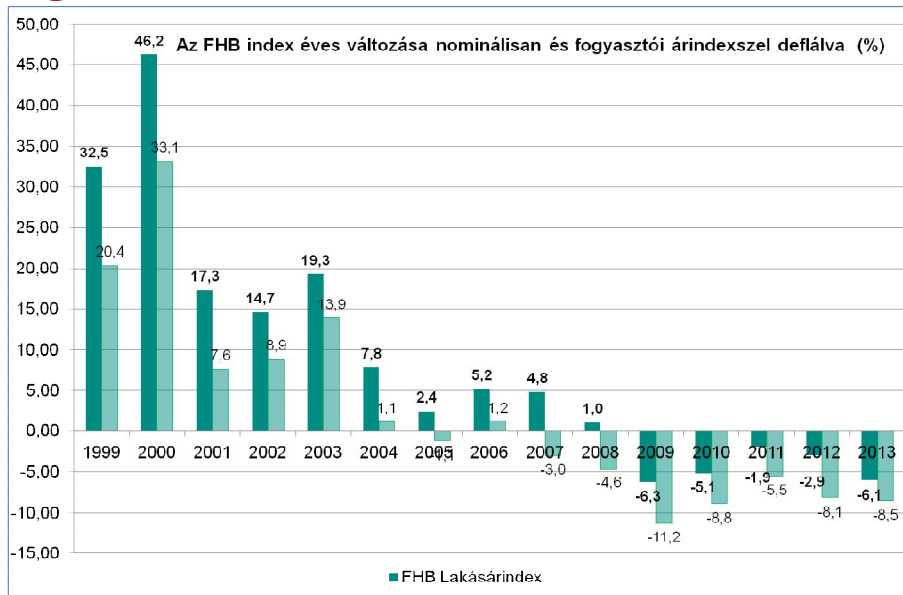
### Folytatódott az árcsökkenés

Készedelmes adatszolgáltatása miatt megcsúsztak az FHB Lakásárindex 2013-as évi adatközlései. A legfrissebben elérhető adatok feldolgozása alapján kijelenthető, hogy **2013 első három negyedévében csökkentek a lakásárak** Magyarországon. Az 1. ábráról a 2000-es évhez viszonyított indexértékek olvashatóak le 1998 első és 2013 harmadik negyedéve között, míg a 2. ábra az FHB index éves változását mutatja nominálisan és fogyasztói árindexszel deflálva.



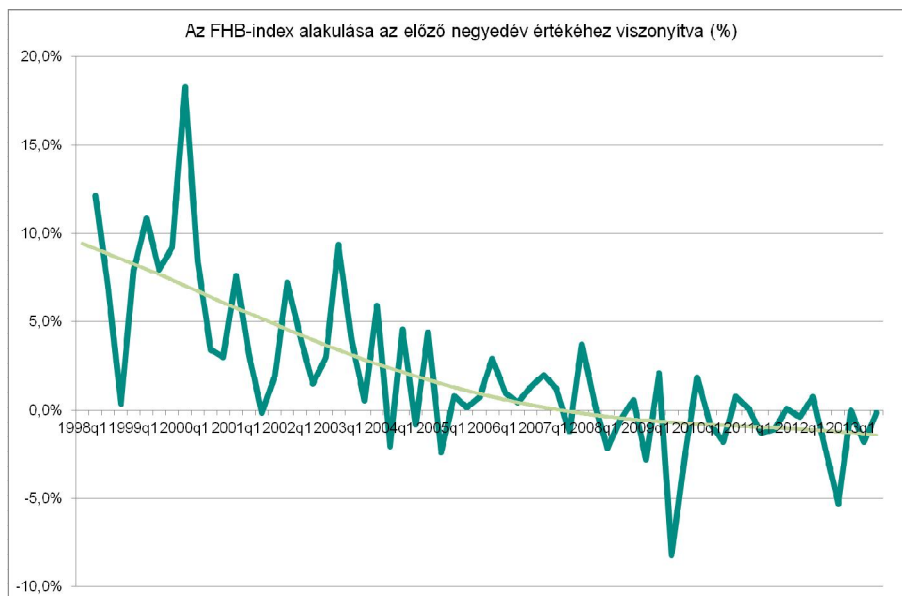
1. ábra. Az FHB lakásárindex alakulása (Forrás: FHB)

Az éves árváltozást mutatja a 2. ábra. A lakásárak 2008 óta minden évben csökkentek. A nominális értékek szerint 2010-ben 5,1%-kal, míg 2011-ben kisebb mértékben, 1,9%-kal, 2012-ben pedig 2,9%-kal alacsonyabb a lakásárindex. Az adatok alapján elmondható, hogy a lakásárak csökkenése 2009 és 2011 között országos szinten mérséklődött, azonban a trend nem érvényesült 2012-ben. **A jelenlegi adatok alapján 2013-ban sem fordultak meg az utóbbi időkben uralkodó folyamatok.** Fontos megjegyezni azt is, hogy az adatok feldolgozása során nem szűrjük ki a Nemzeti Eszközkezelő Társaság által vásárolt lakások adatait sem. A jogszabályoknak megfelelően ezek a tranzakciók az eredeti hitel nyújtásának idején becsült ingatlanár diszkontált értékei: Budapesten és a megyei jogú városokban a forgalmi érték 55 százaléka, egyéb városokban 50, községekben 35 százaléka. Tekintve, hogy a NET 2013-ban mintegy tízezerrel több lakást vásárolt, mint 2012-ben, és az éves lakáspiaci összeforgalom 90-100 ezerre becsülhető 2013-ban, 2013-ban az előző évhez képesti NET-es tranzakció-emelkedés mintegy 10% az összeforgalomhoz képest. Becsléseink szerint ezek a tranzakciók mintegy 3%-kal csökkentették az Index értékét.



2. ábra. Az FHB index éves változása nominálisan és fogyasztói árindexszel deflálva (1999-2013q1, előző év %-ában, Forrás: FHB)

Az FHB Lakásárindex alakulása látható rövid bázison, azaz **az előző negyedévhez viszonyítva**, a 3. ábrán. 2013 első felében a lassuló csökkenést erős visszaesés törte meg, amely a harmadik negyedévben korrigálódott (a harmadik negyedéves adatot egyelőre csak kevés tranzakcióra alapozva számítottuk). A 2010 és 2012 között kifulladás árcsökkenés újra elindult.

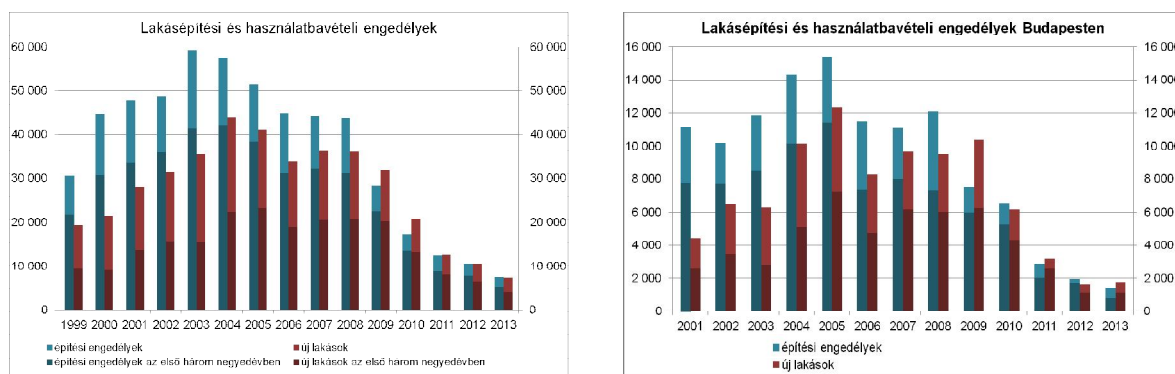


3. ábra. Az FHB Lakásárindex alakulása az előző negyedéves értékhez viszonyítva (1998-2012, %, Forrás: FHB)

A korábban vártnál kedvezőtlenebb folyamatok játszódtak le 2013-ban a lakáspiacon. Előrejelzéseinkben úgy véltük, hogy a – következő fejezetben bemutatandó – kínálati visszaesés már ellensúlyozza a kereslet csökkenését, és így megállítja az árak kedvezőtlen alakulását. Ez a várakozás csak részben igazolódott. A válság időszakához képest a tavalyi év elején már stabilizálódó árakat tapasztaltunk, de úgy tűnik, ez a folyamat megtört.

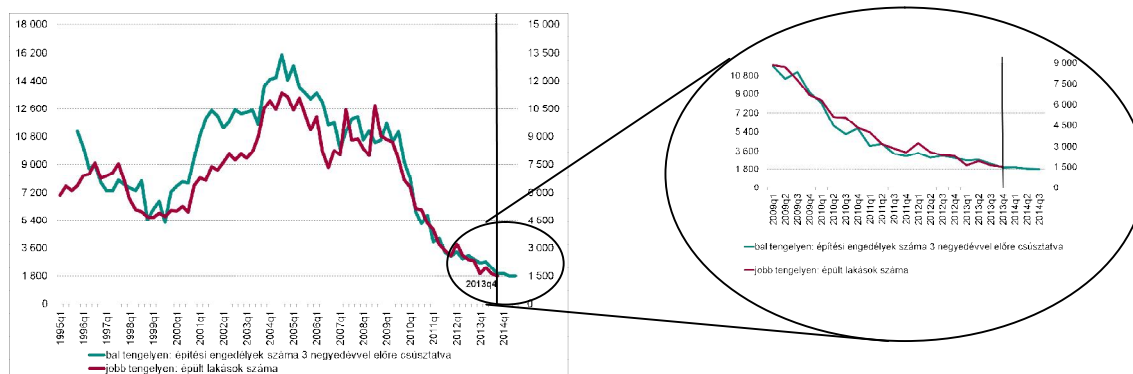
## Új lakások kínálata

**2013-ban újabb negatív rekordot produkált a lakásépítések száma:** kevesebb lakást adtak át, mint 2012-ben, folytatva így a 2007 óta, azaz hat éve tartó tendenciát. A lokális helyzetet jól jellemzi, hogy Nógrádban összesen 34 új lakást adták át 2013-ban. Budapesten is hasonló a helyzet, azzal a különbséggel, hogy ott 2009-ben még mérsékelt növekedés volt megfigyelhető az átadott új lakások számában, viszont azóta a piac 2000 alatti lakásszámra zsugorodott. A lakásépítések és a használatba vételi engedélyek viszonyát mutatja be a 4. a-b) ábra, országosan, illetve Budapestre vonatkozóan.



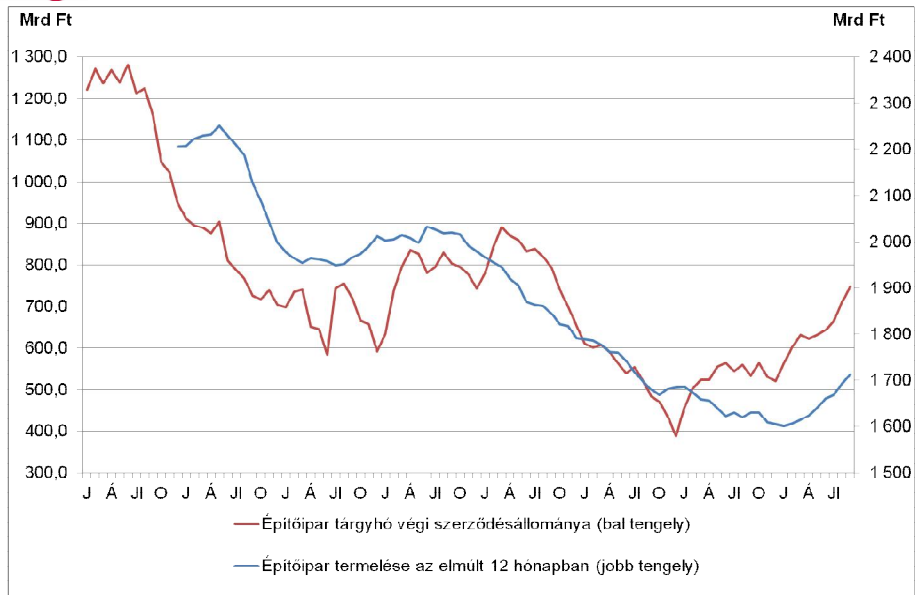
4. a-b) ábrák. Lakásépítési és használatbavételi engedélyek száma országosan és Budapesten (Forrás: KSH)

2013-ban 7293, míg az egy évvel azelőtti időszakban 10560 lakás épült. Az építési engedélyek száma továbbra is jó indikátora a jövőbeni lakásépítéseknek. A két mutató között három negyedéves csúszás figyelhető meg. Az 5. ábra mutatja az újonnan épült lakások számát és az építési engedélyek három negyedével előre csúsztatott idősorát. Az ábra azt sugallja, hogy 2014 sem hoz jelentős fordulatot az építések számában.



5. ábra. Lakásépítések számának előrejelzése (Forrás: KSH, szezonálisan kiigazított adatok)

Az építőipar termelése 2013-ban növekedésnek indult (6. ábra). A KSH gyorsjelentéseiből arra lehet következtetni, hogy ez elsősorban az **Európai Unió támogatási pénzeire támaszkodó állami megrendelésű kivitelezéseknek köszönhetőek**, amelyek jelentős arányban infrastrukturális jellegűek, a mélyépítési szektorban valósultak meg.



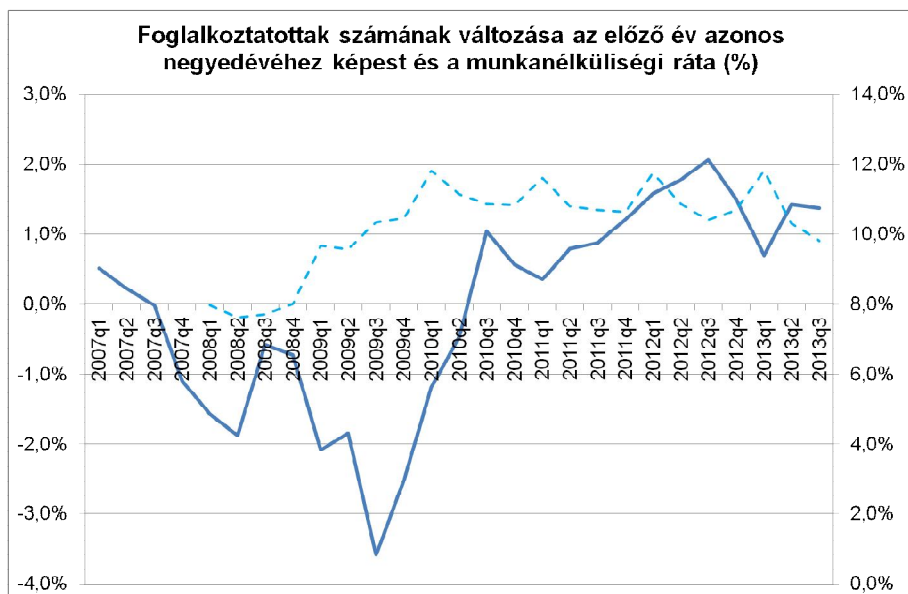
6. ábra. Építőipari termelés és szerződésállomány (Forrás: KSH)

## A lakáspiacot érintő makrogazdasági és pénzügyi helyzet értékelése

### Jövedelmi folyamatok

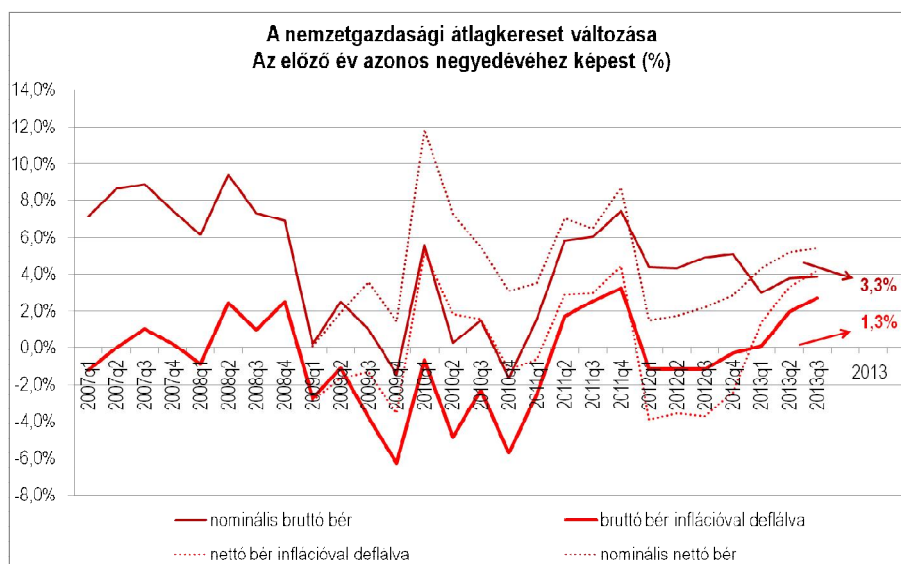
A lakáspiacot meghatározó keresleti tényezők közül a jövedelmi és hitelezési folyamatok és kilátásaik a meghatározóak.

**A foglalkoztatási statisztika 2011 óta folyamatosan 1%-os növekedést mutat.** A 9. ábrán a foglalkoztatottak számának százalékos változását mutatjuk be az előző év azonos negyedévéhez viszonyítva. 2013 eddigi részében 1% feletti növekedést regisztrált a KSH. A foglalkoztatás bővülése döntő részben a közmunkaprogramoknak tulajdonítható. Mérsékelt vásárlóerejükkel a közmunkaprogramokban dolgozók kevésbé befolyásolják a lakáspiac keresleti oldalát.



7. ábra. A foglalkoztatottak számának változása (az előző év azonos negyedévéhez képest, %, forrás: KSH)

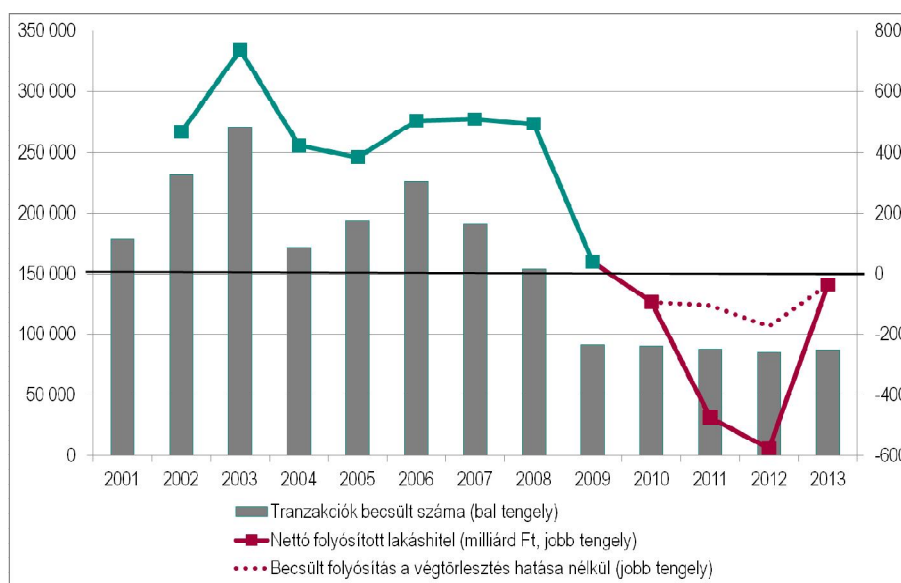
2012-ben a bruttó bérjövdelem határozott növekedése mellett az adózás változása és az infláció miatt a nettó reálbérek csökkenést mutattak. 2013-ban alig alacsonyabb a bruttó béremelkedés (8. ábra), a nettó bérek növekedése még erősebb lehet, és az infláció történelmi mélypontra süllyedése mellett a nettó reálbérek már érzékelhető, 2% körüli növekedést mutathatnak. **A bérkomponens emelkedése, és a foglalkoztatási helyzet – nem közmunkaprogramhoz köthető – stabilizálódása egyaránt a jövedelmi helyzet fordulatának irányába mutat, ami kedvez a lakáspiacnak.**



8. ábra. A nemzetgazdasági átlagkereset változása (az előző év azonos negyedéhez képest, %, forrás: KSH)

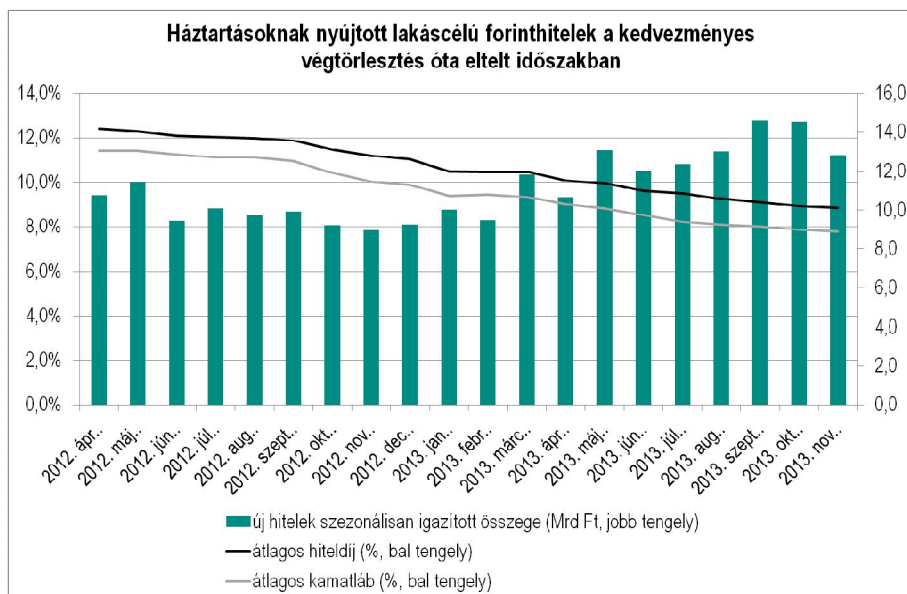
## Hitelkínálat

Korábbi elemzéseinkben többször használtuk illusztrációként az alábbi, ezúttal 9. ábrát, amely bemutatja, hogy a lakástranzakciók és a folyósított lakáshitelek közt igen szoros az összefüggés. A piaci környezetet jól jellemzi egyrészt, hogy a válság alatt csökkenő lakáspiaci tranzakciók számával együtt lényegesen csökkent a folyósított lakáshitelek mennyisége is. **Azaz, a lakáspiac fordulata valószínűtlen a lakáshitelezés élénkülése nélkül.**



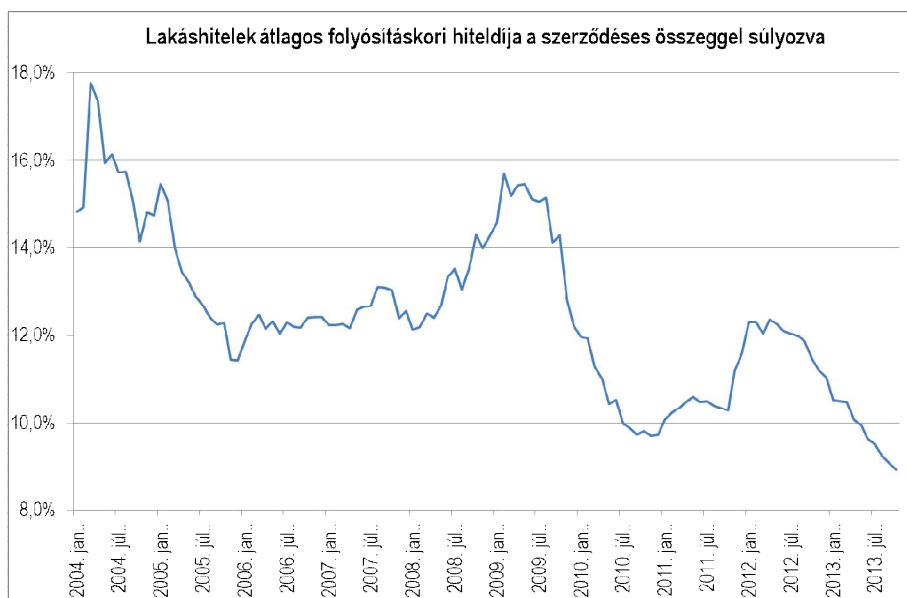
9. ábra. Lakástranzakciók becsült száma és a nettó folyósított lakáshitel (Forrás: KSH adatok és FHB becslés)

A lakáshitelezés havi adatai alapján úgy tűnik, hogy **a támogatási rendszer változásai, és a makrogazdasági környezet lassú fordulatot eredményez a hitelezésben**. Az egy évvel ezelőtti 9 milliárd forintos folyósítási mélyponthoz képest fokozatos emelkedéssel 14-15 milliárd körüli számot mutat a **10. ábra**. A folyamat nemcsak lassú üteme, hanem szezonálisága miatt is bizonytalan. A hitelezés tényleges fordulata 2014-ben dől el.



10. ábra. A háztartások hitelállománya és nettó hitelfelvétele (forrás: MNB és FHB becslés)

A támogatott forinthitel terjedése a piacon, jelentkezik a hozzáférhető hitelek árában. A következő, **11. ábra** a felvett lakáshitelek folyósításkori hitelkamatját mutatják. 2012-ben az átlagos hitelkamat is 10% alattira csökkent, **2013-ban pedig több lakáshitel elérhető volt a piacon 6-7%-os kamattal**.

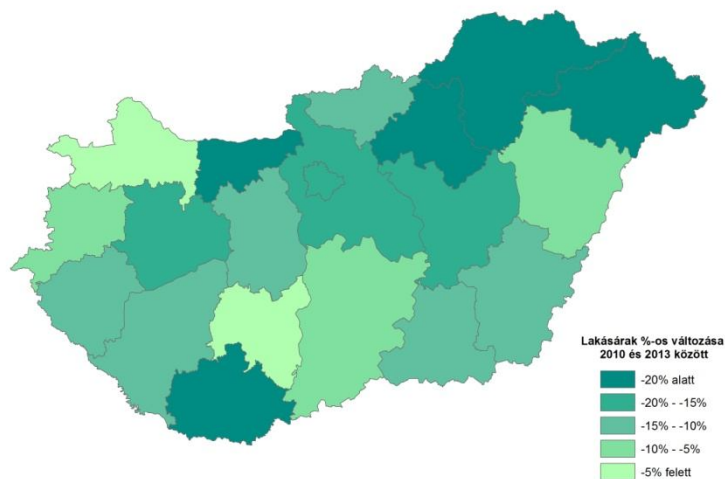


11. ábra. A lakáshitelek hitelkamatjának alakulása (forrás: MNB)



## Megyei folyamatok

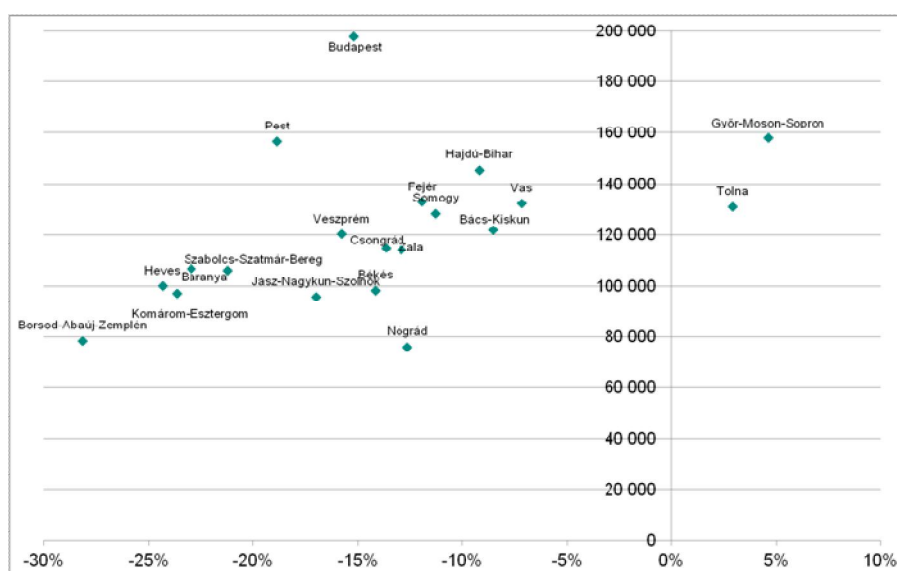
Az ország megyéit vizsgálva arra utaló megfigyeléseket tehetünk, hogy a megyei piacokat jellemző folyamatok elváltak egymástól: az országos áralakulás mögött ellentétes irányú területi folyamatok zajlanak. A következő, 12. ábrán a megyénkénti áralakulás látható 2010 óta.



12. ábra. A megyei árváltozások (2010-2013, Forrás: FHB)

Nem mindenhol érvényesül az országban a kedvezőtlen tendencia. **Az ország nyugati megyéi jobban vészelik át a válságot, viszont az északi országrészben érzékelhető erős csökkenés az országos átlagot is folyamatosan rontja.**

Az 13. ábra arról tanúskodik, hogy a földrajzi mintázat csak egy megjelenése a gazdasági és lakáspiaci különbségeknek. Az árszintek és a változások között világos kapcsolat látszik: **azok a megyék általában rosszabbul jártak a válság kitörése óta, amelyekben alacsonyabb a lakások árszintje.**



13. ábra. Megyei árváltozások (2010-2013) és 2013-as árszintek (Forrás: FHB)

A lakásárak elemzéséből azt a következtetést vonhatjuk le, a legkisebb településeken és a gazdaságilag fejletlenebb régiókban a figyelhető meg leginkább a lakásárak csökkenése, illetve a tranzakciók elmaradása. **A kereslet ilyen jellegű eltérései egyrészt abból származnak, hogy a rosszabb minőségű lakások kereslete romlott leginkább.**

## 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 csak a legfontosabb referenciákat felsorolva többek között az MNB (Magyar Nemzeti Bank), az RICS nemzetközi szervezete (The Royal Institution of Chartered Surveyors) European Housing Review címmel évente megjelenő kiadványaiban, az EMF (European Mortgage Federation) rendszeresen megjelenő piaci elemzéseiben (Hypostat és EMF Quarterly review), a Global Property Guide piaci összefoglalóiban kiemelt lakáspiaci mutatóként hivatkozik 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, 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 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, Bázeli 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  az FHB Index kizárólagos kutatási partnere.