

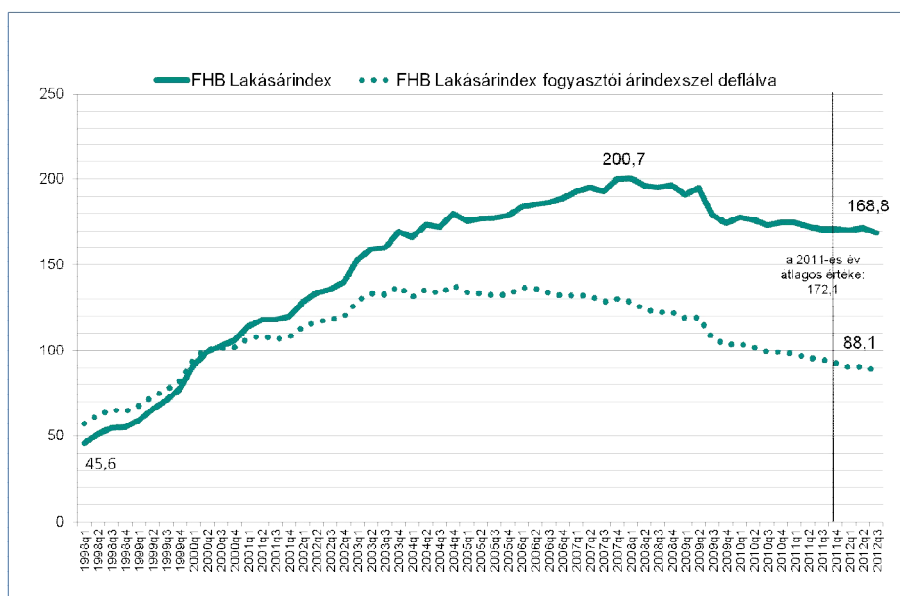
## FHB Lakásárindex 2012 harmadik negyedéves helyzetkép

### FHB Lakásárindex

#### Lefelé mozdult az Index

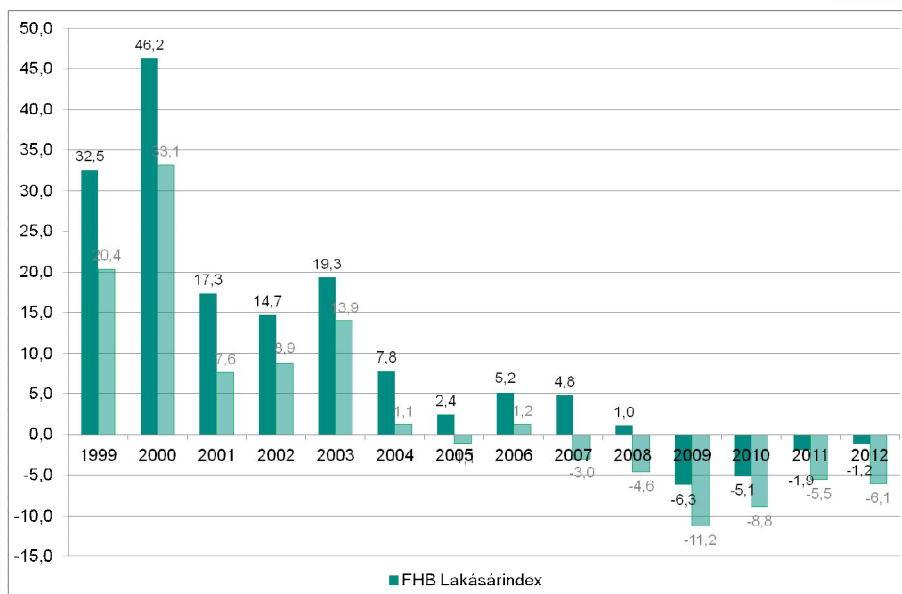
Az FHB Lakásárindex legújabb, feldolgozott adatai szerint **2012 harmadik negyedévében csökkentek a lakásárak** Magyarországon mind az előző negyedévhez, mind 2011 hasonló időszakához képest. Az 1. ábráról a 2000-es évhez viszonyított indexértékek olvashatóak le 1998 és 2012 harmadik negyedéve között, míg a 2. ábra az FHB index éves változását mutatja nominálisan és fogyasztói árindekszel deflálva.

A 2010-es 5,1%-os csökkenés után 2011-ben 1,9%-kal mentek le a lakásárak, reál értelemben pedig 5,5%-kal. 2011. második felében az első félévhez képest további 1,6%-kal mérséklődtek az árak, majd ez a negatív tendencia némileg változott 2012 második negyedévében, amikor kismértékű növekedés látszott alacsony forgalmi adatok mellett. A harmadik negyedéves csökkenés ellentétes a 2012 első felében mért **kedvezőbb** folyamatokkal, inkább a lakáspiac fundamentumai által indokolt lassú lejtmenethez illeszkedik. **2012 harmadik negyedévében nominálisan 1,5%-kal csökkentek a lakásárak az előző negyedévhez képest. 2011 hasonló időszakához képest a mért érték 1%-os csökkenést jelent.**



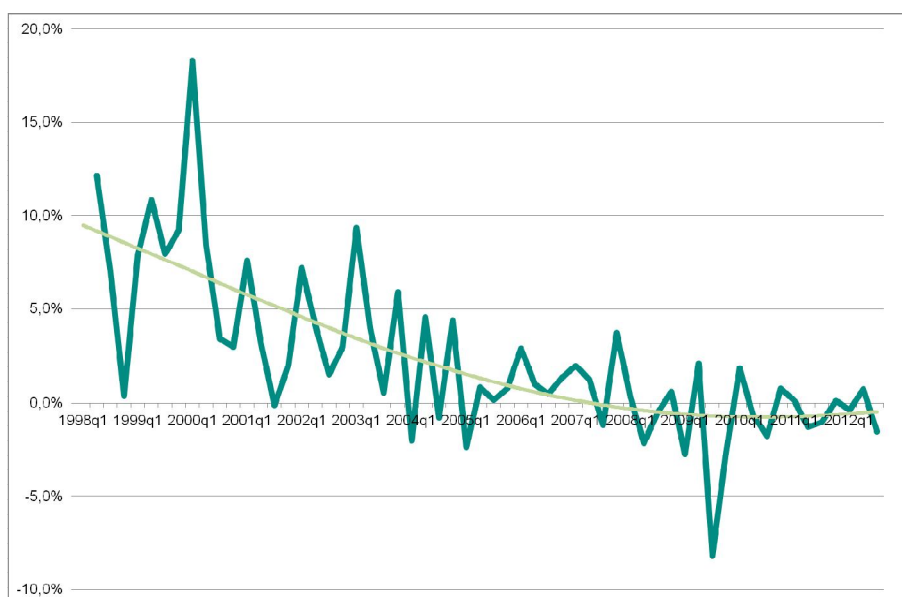
1. ábra. Az FHB Lakásárindex alakulása (Forrás: FHB)

Az adatok alapján tehát elmondható, hogy bár 2012-ben néhol fordulat jelei figyelhetők meg és a lakásárak csökkenésének üteme 2009-2011 között országos szinten lényegesen mérséklődött, az alacsony forgalom melletti árnyomás még enyhén lefelé mutató. 2012 első félévében a korábban feltárt fordulat tartósságának valószínűségét csökkentette, hogy az elmúlt 10 év legalacsonyabb lakásforgalma mellett zajlott le. A 2012-es év egészében ezért még nem köszöntött be a fordulat, és a piacot továbbra is a makrogazdasági környezet gyengesége határozta meg. Legkorábban 2013 év végére lehet mérhető hatása a 2013 januárjától még kedvezőbb feltételekkel nyújtott állami támogatású Otthonteremtő lakáshiteleknek.



2. ábra. Az FHB Lakásárindex éves változása nominálisan és fogyasztói áridexszel deflálva (1999-2012, előző év %-ában, Forrás: FHB)

Az FHB Lakásárindex alakulása az előző negyedévhez viszonyítva (3. ábra):



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

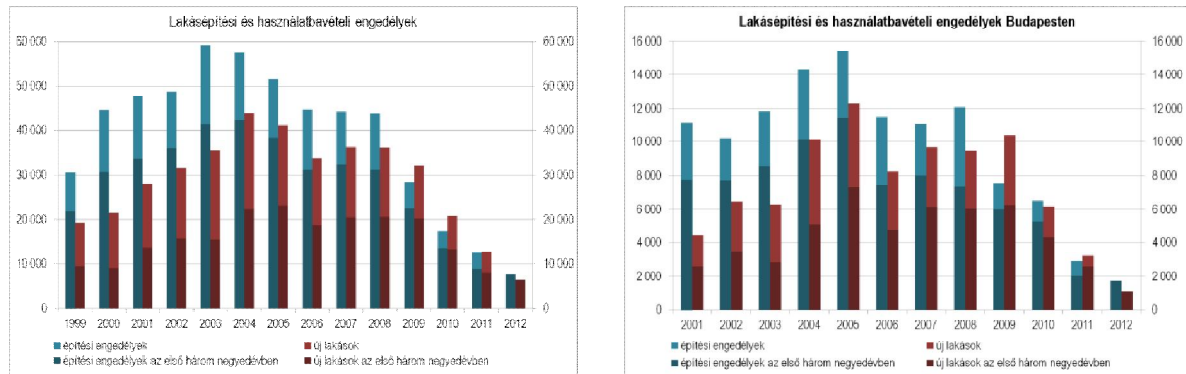
A válság időszakához képest, a legutóbbi negyedéves adatokat is figyelembe véve, az év első felében megfigyelt biztató változás után **elbizonytalanodó fordulat látszik**. Az továbbra is igaz azonban, hogy az ábrán is megfigyelhetően, 2006 óta tartó „völgyből” – a kereslet élénkülése esetén – erősen valószínűsíthetően emelkedő szakaszba fordulnak az árak.

## Új lakások kínálata

### Lassú a kiút a gödör aljáról

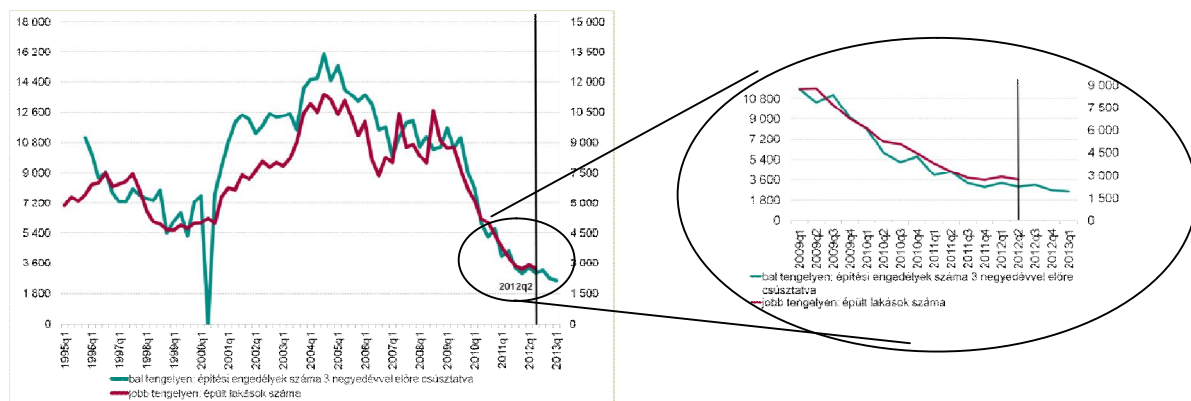
Bár tovább csökkent a lakásépítések száma az előző év hasonló időszakához képest – 2011 első három negyedévében 8147 új lakást adtak át Magyarországon, 2012-ben eddig csak 6509-et – itt is felfedezhetőek

biztató jelek. A lakásépítések és a használatba vételi engedélyek viszonyát mutatja be a 4. a és b ábra, országosan, illetve Budapestre vonatkozóan. Látható, hogy továbbra is nagyon alacsony mind a lakásépítési, mind a használatbavételi engedélyek száma. **2012-ben bekövetkezett lényeges fordulat azonban, hogy míg a 2008 óta eltelt években az építési engedélyek száma rendre meghaladta az átadott új lakások számát, 2012 első felében ismét fordított a helyzet.** Budapest tekintetében remélhetőleg szintén mélypontot jelez a hasonló fordulat.



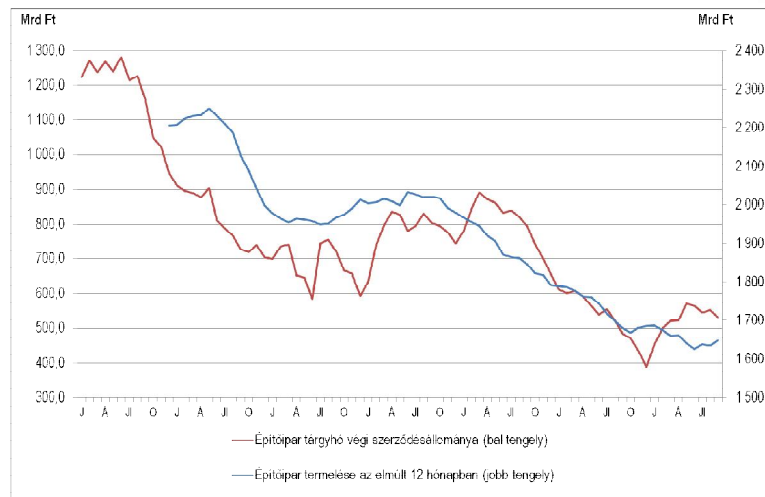
4. a-b ábrák. Lakásépítési és használatbavételi engedélyek száma országosan és Budapesten (Forrás: KSH)

Mivel az építési engedélyek és a lakásépítés között három negyedéves távolság figyelhető meg (5. ábra), így **2013 második feléve előtti fordulatra kevés esély látszik. Az újlakás-piac kínálata elérte a mélypontot.**



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

Az építőiparban továbbra is úgy tűnik, hogy az infrastruktúra-felújítások tartják életben az iparágat. A szerződésállomány még növekedésnek is indult az utóbbi időszakban ennek tulajdoníthatóan (6. ábra). A **piaci szektorok oldaláról** továbbra sincs olyan hír, amely alapján jelentős fordulatot lehetne várni az épületek építésének volumenében.



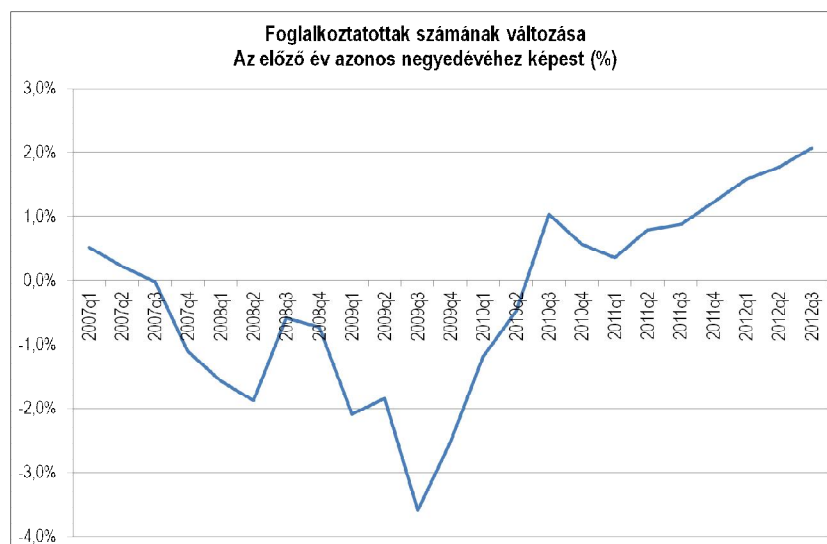
6. ábra. Építőipari termelés és szerződésállomány (Forrás: KSH)

## Jövedelmi folyamatok

### Változatlanul gyenge makrogazdasági környezet

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

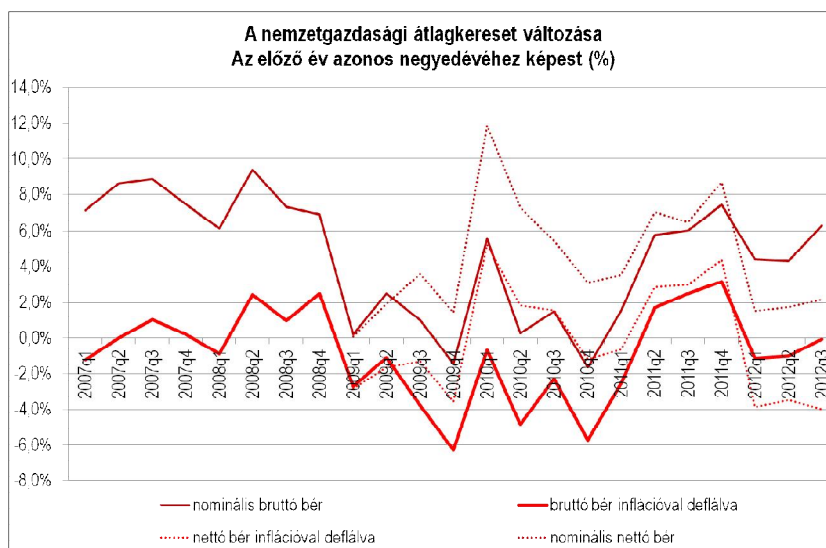
A keresleti oldalt meghatározó foglalkoztatás 1%-os emelkedést mutatott 2011-ben (7. ábra), és 2012 első három negyedévében is pozitív elmozdulást közölt a KSH. Az utóbbi időben az elemzők számára fejtörést okozott, hogy a foglalkoztatottak száma annak ellenére nőtt, hogy érezhető konjunkturális javulás mutatkozott volna. A legújabb munkapiaci adatok alapján úgy tűnik, hogy a növekedés nagyobb részben a közmunkaprogramoknak tulajdonítható, így kevésbé ad okot az optimizmusra. Továbbra is érvényes lehet azért az a derülátóbb magyarázat is, hogy a vállalatok meghozzák eddig halasztott munkaerő felvételi döntéseiket, de még ebben az esetben is törékeny lehet a foglalkoztatottsági változás.



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

A 8. ábrán a nominális és a fogyasztói indexszel deflált bérváltozások láthatóak. A háztartási reáljövedelmek 2011-es egyenlőtlen növekedése után 2012 III. negyedévéig csökkentek.

A háztartási reáljövedelmek csökkenése, a végtörlesztés megtakarításokat apasztó hatásával együtt érdemi keresleti csökkenést jelentett a 2012 évi a lakáspiacra nézve.

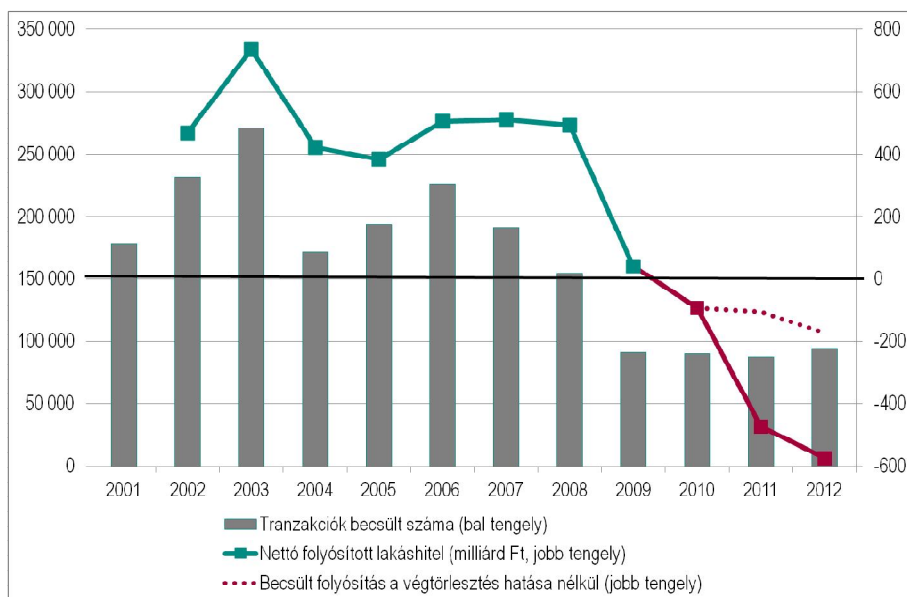


8. ábra. A nemzetgazdasági átlagkereset változása (az előző év azonos negyedévéhez képest, %, forrás: KSH)

## Hitelezés

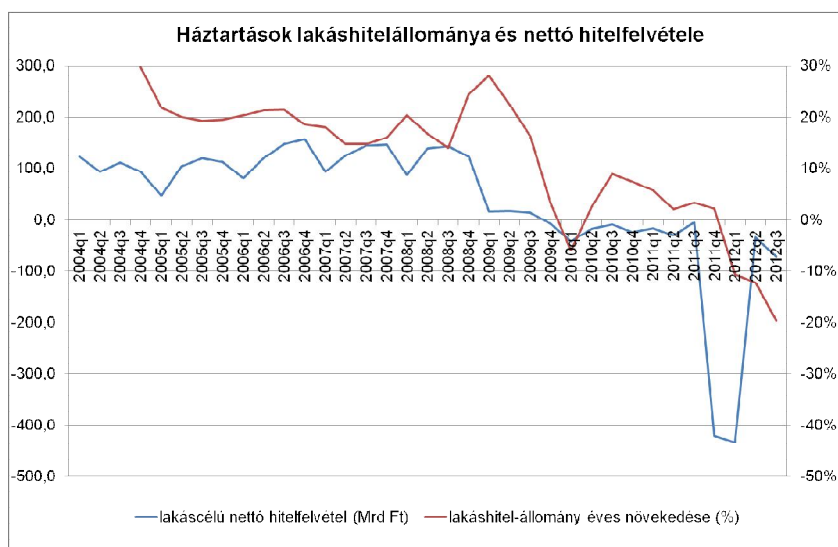
### A végtörlesztés után tovább gyengült a keresleti oldal

A folyósított lakáshitelek és a lakástranzakciók közt igen szoros az összefüggés, ahogy azt korábbi kiadványainkban is bemutattuk (9. ábra). A piaci környezetet jól jellemzi egyrészt, hogy a válság alatt csökkenő lakáspiaci tranzakciók számával együtt lényegesen **csökkent a folyósított lakáshitelek nettó (új folyósítás – visszafizetés) összege is. Ez a kijelentés még úgy is igaz, ha a 2011 és 2012 során lezajlott kedvezményes végtörlesztés hatását kiszűrjük a hitelezési adatokból.** Ennek illusztrációjaként a 9. ábrán a végtörlesztés hatása nélküli becsült folyamatokat is megjelenítettük.



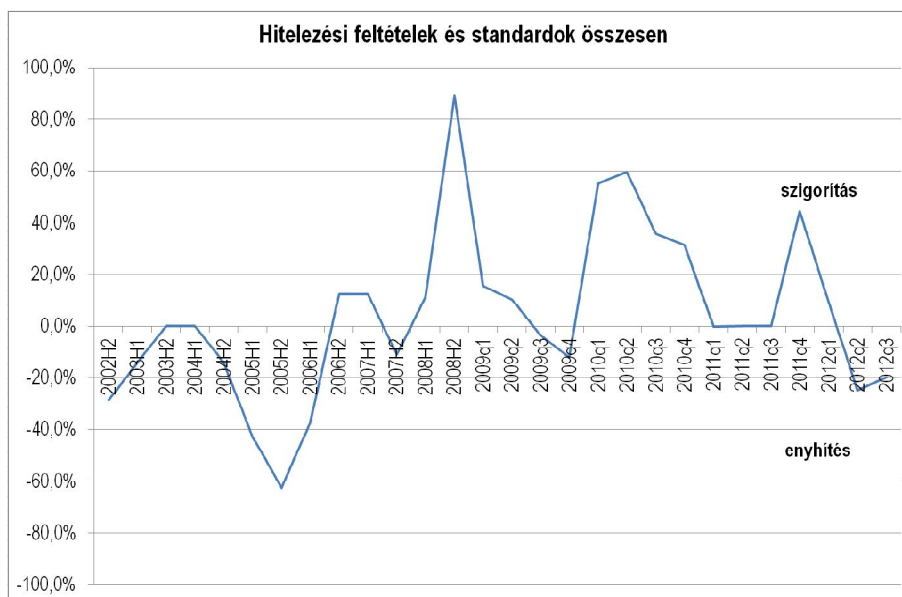
9. ábra. Lakástranzakciók becsült száma és a nettó folyósított lakáshitel (Forrás: KSH adatok, FHB becslés)

Nincs változás azon a fronton sem, hogy a magyar háztartások több éve nettó hitel-visszafizetők (10. ábra), és a végtörlesztés rohama után is hitel-visszafizetők maradtak. Ezzel párhuzamosan – a devizaárfolyamok alakulásától is befolyásolva – a hitelállomány is csökkent.



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

A támogatott forinthitelek visszatérése a piacra ténylegesen jelentkezik a hozzáférhető hitelek árában. A harmadik **negyedévben tovább enyhültek a hitelezési feltételek a Magyar Nemzeti Bank Hitelezési felmérése** szerint, így elmondhatjuk, hogy bankszektor lakáshitelezési hajlandósága lényegesen nőtt 2012-ben (11. ábra).



11. ábra. Hitelezési feltételek és standardok (Forrás: MNB hitelezési felmérés)

**2013 januárjától a tavaly újjáélesztett támogatási rendszer több eleme tovább javult.** Az Otthonteremtő lakáshitel öt évig nyújtott állami kamattámogatás mértéke jelentősen növekedett és állandóvá vált (nem csökken az öt év során). A támogatott hitelösszeg is emelkedett: új lakás vásárlása esetén 10 millió forintról 15 millió forintra, használt lakás vásárlása és korszerűsítés esetén 6 millió forintról 10 millió forintra. Bővült a kamattámogatott hitelre megvásárolható ingatlanok köre, a támogatott Otthonteremtő hitellel elérhető lakások értékhatára is magasabb: használt ingatlanra a tavalyi 15 helyett 20 millió forintos a maximális vételár, míg az új ingatlan értéke most már telekár és áfa nélkül lehet legfeljebb 30 millió forint (korábban az adóval növelt értéke sem léphette át ezt a határt).

A lakáshitel-piac beindulásához az állami hozzájárulás a közvetlen támogatásokon (ld. „szocpol”) és kamattámogatáson keresztül már adott, több bank versengve kínálja ezeket a termékeket. A lakáspiac élénkítésének hitelkínálati pillére tehát működik. Az újlakás-kínálat esetén is lényegesen eltér a helyzet a 2000-es évek elejétől, hiszen egyrészt vannak eladatlan új lakások, másrészt a fejlesztői kapacitások sokkal rugalmasabbak, mint akkor voltak, így itt sem beszélhetünk korlátról. **A lakáspiac élénkülésének a kulcsa tehát a háztartások várározásainak és reáljövedelmének pozitív irányba fordulása.**

Az éves lakástranzakciók számának az lakásállományhoz viszonyított jelenlegi hozzávetőlegesen 2%-os aránya **mind nemzetközi összevetésben, mind historikusan nagyon sekély valós tranzakciós piacot mutat**, melynek duplázódása esetén sem beszélhetnénk túlfűtött állapotról. **Ez egyrészt azt jelenti, hogy a háztartások esetében igen nagy az elhalasztott lakáskeresleti döntés, másrészt azt, hogy az ártrend megváltozása gyorsan, pár negyedév alatt is megtörténhet.** A keresleti piac egyik legfontosabb szegmense az első lakásukat vásárlók piaca, az itt tapasztalható állapotok a többi szegmensre is kihatnak.

## Az első lakásukat vásárlók helyzete

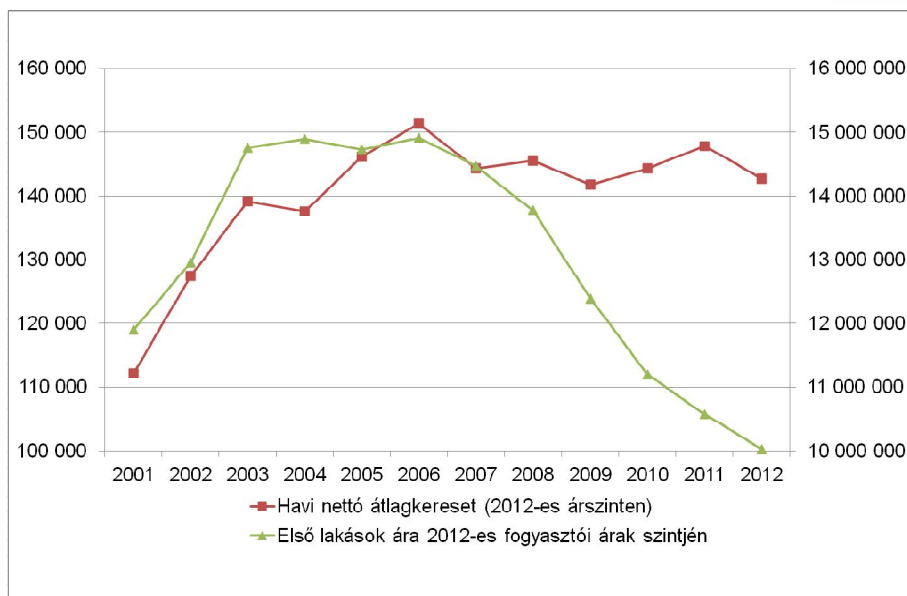
### A kamattámogatás és a reál lakásárak csökkenése elérhetőbbé tette a lakásokat fiatalok részére

Az **Első Lakást Vásárlókként megkülönböztethető csoport** kulcsfontosságú a lakóingatlanok piacán, mivel az ő elvárásaiknak és lehetőségeiknek megfelelő ingatlanok keresletében meghatározó szerepet töltenek be. Erre a csoportra jellemző, hogy **kevesebb saját lakásvásárlói, fenntartói tapasztalattal, rövid munkapiaci múlttal rendelkeznek, jellemzően karrierjük elején járó 19-35 éves fiatalok.** Erről a csoportról az FHB Lakásárindex 2011 őszi kiadványában szerepelt először külön elemzés.

**Az első lakásukat vásárolni tervezők lehetőségei javultak az elmúlt év során a támogatási rendszer újjáélesztésének és idén januári bővítésének következtében.** Az új és használt lakás vásárlására, építésére és korszerűsítésére igénybe vehető állami kamattámogatású forinthitelhez lakásépítési támogatás („szocpol”) is társítható. A 2013 januárjától még kedvezőbb kamatok és törlesztőrészletek reális alternatívát kínálnak a fiataloknak az albérleti díjak helyett.

**Bár a gazdasági válság tartósan csökkentette a jövedelmeket, az ezzel párhuzamosan zajló reál lakásárakban megfigyelhető csökkenés következtében a lakások elérhetőbbé váltak.** A 12. ábrán a nettó reáljövedelmek és a reál lakásárak alakulása látható. **A KSH adataiból az FHB számításai alapján az is figyelemreméltó, hogy jelenleg a fiataloknak hat évet kellene dolgoznia egy tipikus első lakásért.** Ez az előző évek magasabb értékeihez viszonyítva javuló helyzetet jelez.

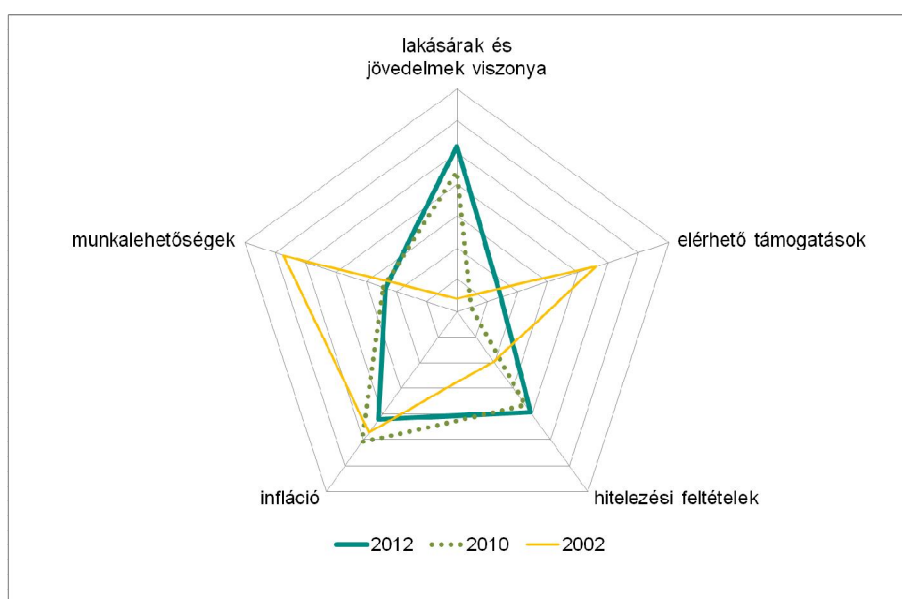




12. ábra. Nettó reáljövedelmek és reál lakásárak alakulása (Forrás: KSH adatok és FHB számítás)

Az FHB Lakásárindex kutatásában **öt olyan lényeges szempontot vizsgál, amely meghatározza e fiatal vásárlók döntését: (1) munkalehetőségek, (2) lakásárak, (3) állami támogatás, (4) hitelezési feltételek, (5) infláció.** Ezek közül az elmúlt egy év alatt egyetlen változás volt az első lakásvásárlók számára **kedvezőtlen irányú: az infláció.** Az ezúttal megnövekedett pénzromlás a hitelterhek futamidő alatti egyenletes eloszlását befolyásolja. Ezt a viszonylag kedvező, de összetett helyzetet pókháló-ábrán érzékeltetjük (13. ábra). Az első lakásukat vásárlók szempontjából a lakástámogatások bővülése és igénybevételi feltételeinek könnyítése egyértelműen kedvező elmozdulást hozott, és ez a helyzet korábban említetteknek megfelelően 2013-tól tovább javult.

**2013 az illetékszabályokban is változást hozott. Az általánosan némileg emelkedő illetékhez képest az Első Lakásukat Vásárlók helyzete javult.** A 35. évüket még be nem töltött fiatalok 15 millió forintnál olcsóbb első lakásának megszerzésére 50%-os illetékkedvezményt kap (eddig mind a kedvezmény mértéke, mind a maximális lakásérték alacsonyabb volt).

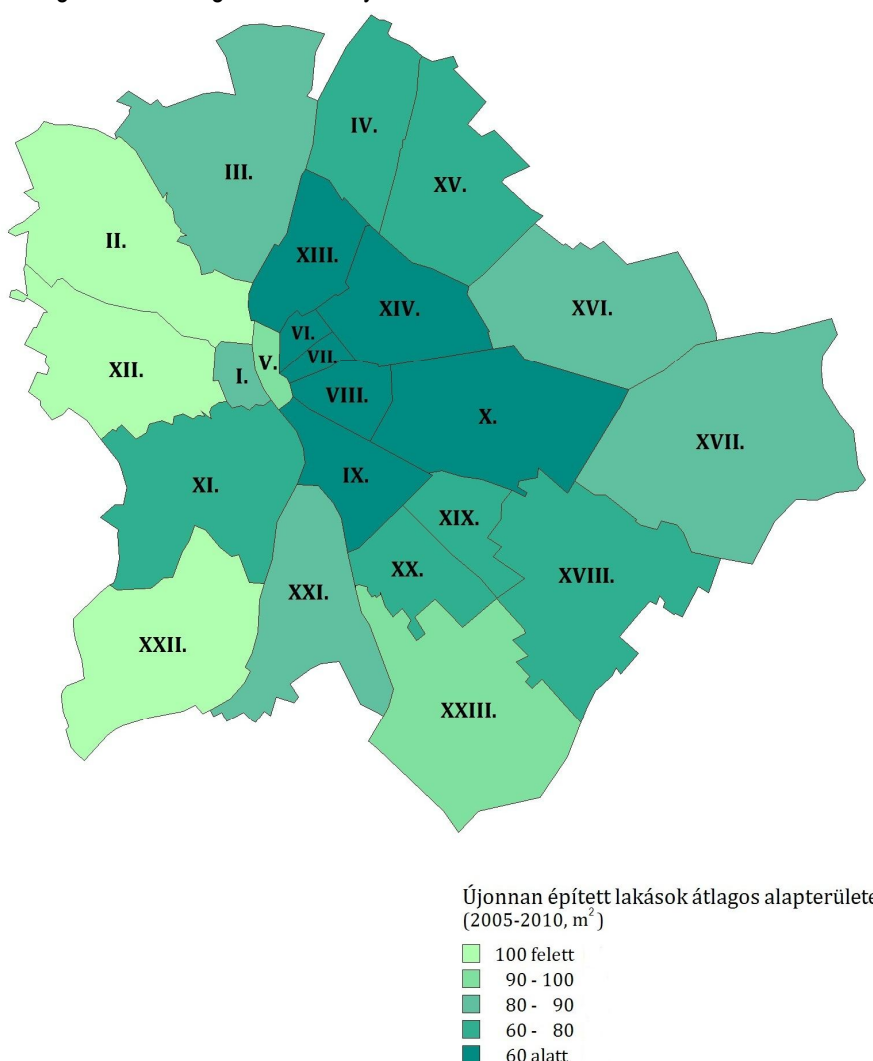


13. ábra Első lakásukat vásárlók helyzete (Forrás: KSH adatok és FHB számítás)



Végezetül megemlítünk néhány fővárosi érdekességet az Első Lakásukat Vásárlók szempontjából. A KSH adatait tekintve, **a lakók életkor szerinti megoszlását vizsgálva látható, hogy a Nagykörúton belüli részeken (VI., VII., VIII. és IX. kerület) és a XIII. kerületben magasabb az átlagosnál a fiatal lakók aránya, és kiemelkedik a fiatalok gyakorisága a IV. kerületben.** Érdekes megfigyelés, hogy Csepelen is magasabb a 30 év alattiak aránya, ennek a fővárosi viszonylatban alacsony árszint az egyik magyarázata.

Az önkormányzati anyakönyvek alapján a Központi Statisztikai Hivatalnak (KSH) lejelentett (2005. és 2010. közötti) házasságkötések gyakoriságát a lakcímek szerint vizsgálva megfigyelhető, hogy a **VII., IX. és XIII. kerület lakói között a leggyakoribb a házassodás**, azaz az itt élők vannak leginkább házasodó helyzetben. A sorban utánuk Újpest (IV.), Terézváros (VI.), Józsefváros (VIII.) és Zugló (XIV.) következnek a pesti oldalon. A budai oldalon inkább a lágymányosi, kelenföldi, őrmezei és gazdagréti városrészek társasházi lakóinak köszönhetően szerepel a XI. kerület is ebben a csoportban. Érdekes, hogy a budai oldalon az I. kerületi lakosok között is magas a házasságkötések aránya.



14. ábra. Újjonnan épített lakások átlagos alapterülete Budapesten (Forrás: KSH adatok és FHB számítás)

A fiatal vásárlóknál jelentős anyagi korlátok miatt leginkább a kis lakásokat keresik. 2005 és 2010 között észrevehető, hogy **az ingatlanfejlesztők reagáltak ezekre az igényekre és a fiatalos belvárosi területekre kisebb lakásokat építettek.** Ezért utolsó, 14. ábránk a fővárosban épített lakások alapterületét mutatja. Az ábra ismét alátámasztja a közkeletű vélekedést arról, hogy a nagykörúthoz közeli kerületekben gyakoriak a kisebb lakások.

## 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 időintervallumban, 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 készítjük el, modellen alapuló módszertana három pillérré 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, 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 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. A fejlett, belső minősítésen alapuló módszer bevezetéséhez célszerű az ingatlanok előírt átértékelésére olyan tranzakciós adatokon nyugvó, dokumentált metodikával rendelkező eljárást alkalmazni, amely hatékonyan és nagy tömegben képes az átértékelést elvégezni. Ezen módszer alkalmazásának eredményeként a hitelezési kockázat tőkekövetelménye jelentősen csökkenthető, így tőke szabadítható fel. Az FHB Jelzálogbank Nyrt. a fejlett, belső minősítésen alapuló módszer igényeit is kielégítő ingatlan monitoring eljárást 2008-tól kezdve alkalmazza.

Számos egyedi igényre készül 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](mailto:nagy.gyula@fhb.hu)

Az  ELTINGA

az FHB Index kizárólagos kutatási  
partnere.