

FHB Lakásárindex 2014. III. negyedév

FHB Lakásárindex

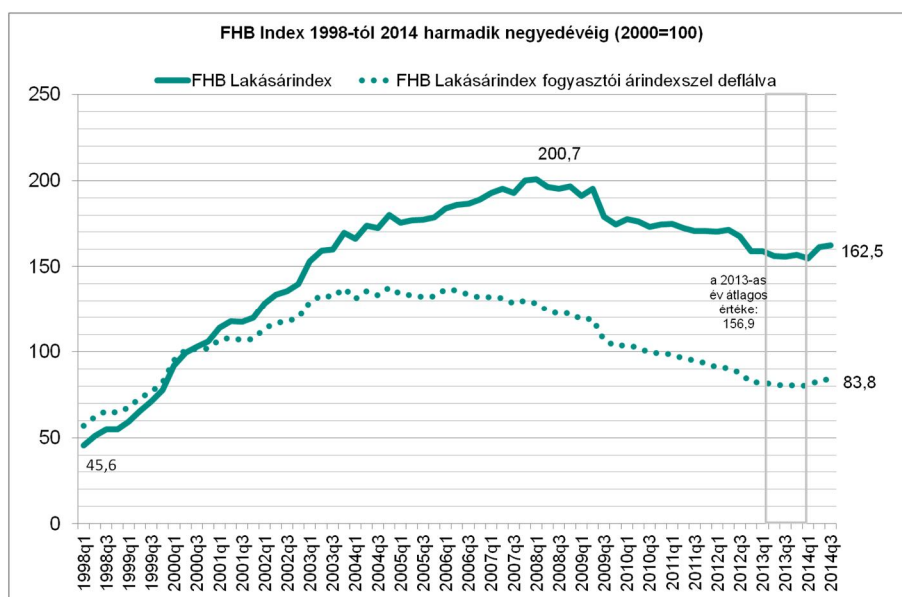
Folytatódott az áremelkedés

Az FHB Lakásárindex **2014. III. negyedévében** 162,5-re növekedett (1. ábra). A 2013. július-szeptemberi időszakhoz képest a lakásárak **nominálisan és reálértelmenben egyaránt 4,25%-os növekedése volt megfigyelhető**. Az aktuális mutató előállításához az FHB piaci információinak és saját megfigyeléseinek frissítése mellett felhasználtuk a Nemzeti Adó- és Vámhivatal által 2014-ben feldolgozott valamennyi adatot.

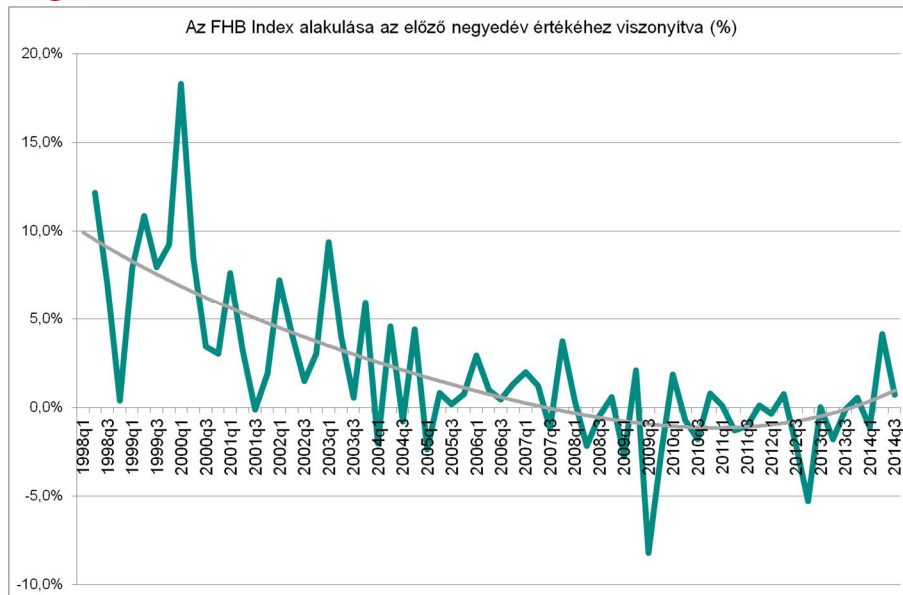
A beérkezett új adatoknak köszönhetően az FHB Lakásárindex második negyedéves értéke módosult, a korábbi 158,2-ről 161,34-re emelkedett, ami azt jelenti, hogy az előző évhez képest az év második három hónapja során a lakóingatlanok értéke nominálisan és reálértelmenben is 3,4 százalékkal nőtt

Az FHB Lakásárindex értékei:

| 2013. II. negyedév | 2013. III. negyedév | 2013. IV. negyedév | 2014. I. negyedév | 2014. II. negyedév | 2014. III. negyedév |
|--------------------|---------------------|--------------------|-------------------|---------------------------|----------------------------|
| 156,05 | 155,86 | 156,69 | 154,94 | 161,34 | 162,48 |



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



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

2014 második három hónapjában a lakásárak növekedése több mint 4 százalékos volt, ami a válság óta nem látott emelkedést jelentett (2. ábra). Ezt a kiugró értéket a harmadik negyedévben ugyan nem sikerült megismételni, de biztató, hogy az árak, ha enyhén is, de a Nemzeti Eszközkezelő aktivitása mellett is tovább növekedtek. 2014. III. negyedévében a második három hónaphoz képest a lakóingatlanokért nominálisan 0,7 százalékkal, míg reálértelmenben 0,2 százalékkal kellett többet fizetni.

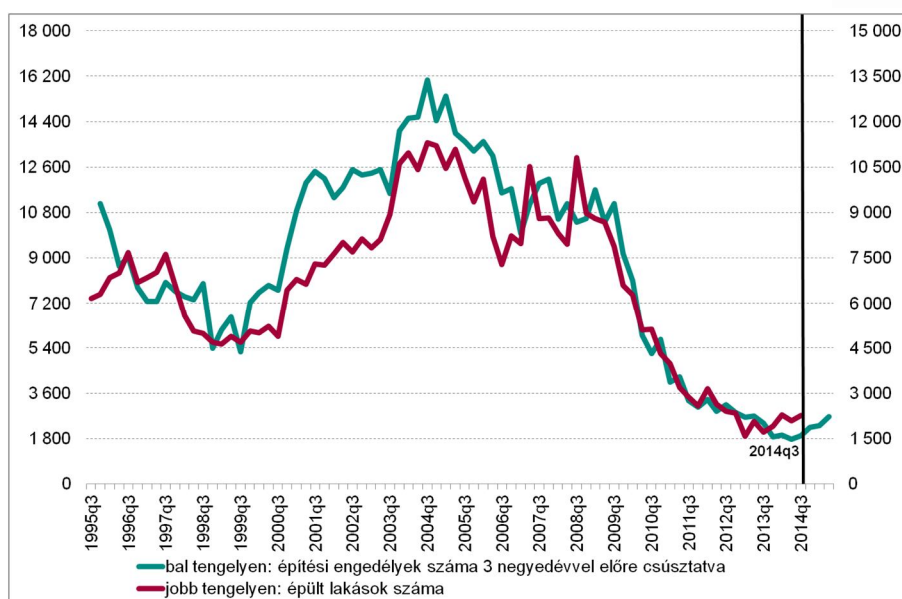
A 2014-re vonatkozóan rendelkezésre álló adatok azt mutatják, hogy a lakásárak növekedése 2013 vége óta valóban beindult, megfordult az évek óta tartó lejtmenet: **2014 első kilenc hónapjában a lakóingatlanok értéke 3,7 százalékkal (reálértelmenben 4 százalékkal) emelkedett.**

Lakáspiaci folyamatok

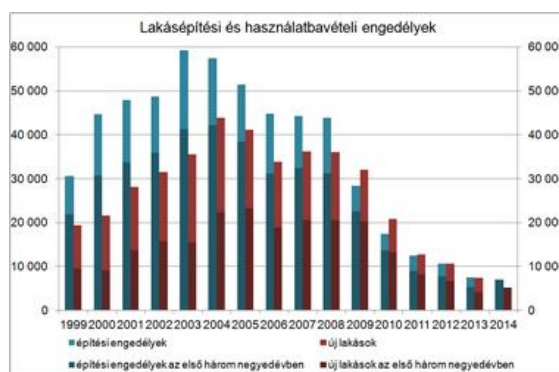
Kedvező kilátások

Mint arról már korábbi kiadványunkban beszámoltunk, a lakáspiaci fordulattal kapcsolatos reményeket az új lakás építési és az építési engedélyekre vonatkozó statisztikák is táplálják. A számok ugyan a válság előtti szintekhez képest továbbra is nagyon alacsonyok, de a **2014. III. negyedévében** – az előző év azonos időszakával összehasonlítva-, **az építési engedélyek esetében a 30 százalékos, míg az új lakások esetében a 26 százalékos körüli növekedés** figyelemre méltó volt (3. ábra). Októberben és novemberben egyaránt több építési engedélyt adtak ki országosan, mint 2013. azonos hónapjaiban, a különbség 10-15 százalékos volt.

A lassan elinduló fejlesztésnek köszönhetően vélhetően folytatódik a pozitív irányú folyamat, **és az új lakások száma is tovább növekedhet 2015-ben.**



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



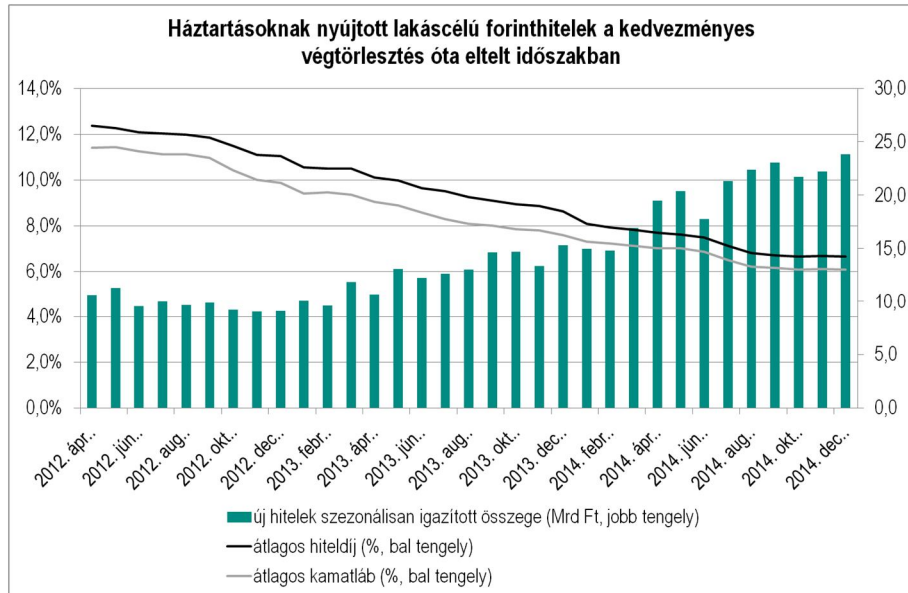
4. ábra Az épített lakások és lakásépítési engedélyek száma Magyarországon (Forrás: KSH)



5. ábra Az épített lakások és lakásépítési engedélyek száma Budapesten (Forrás: KSH)

Az építési engedélyek és új lakás építések növekedése Budapesten a harmadik negyedévben felülmúlta az országos átlag szintjét, bár az első kilenc hónapban átadott lakások száma még mindig csak negyede a 2008 január–szeptember közötti időszakban mértnek. (4. és 5. ábra)

A lakáshitelek piaca 2014. III. negyedévében is erős maradt. A teljes bankszektor hitelkihelyezései több hónapja stabilan 20 milliárd forint fölött alakulnak. A hitelfelvételi kedvet fokozzák a jelenleg alacsony szinten álló kamatok, az **átlagos hiteldíj mutató és az átlagos kamatláb is folyamatosan csökkent** az év első 9 hónapjában, de ez folytatódott októberben és novemberben is. 2015 februárjában 6 százalékos THM alatti szinten is számos jelzáloghitel érhető el. Az FHB Bank lakáshitel választékában a kamatok szélső értékei: 3,24-7,05%, a THM-ek esetében pedig: 4,51-8,69%.



6. ábra Lakáshitelek kamatszintje és a kihelyezés mértéke (Forrás: KSH és FHB becslés)

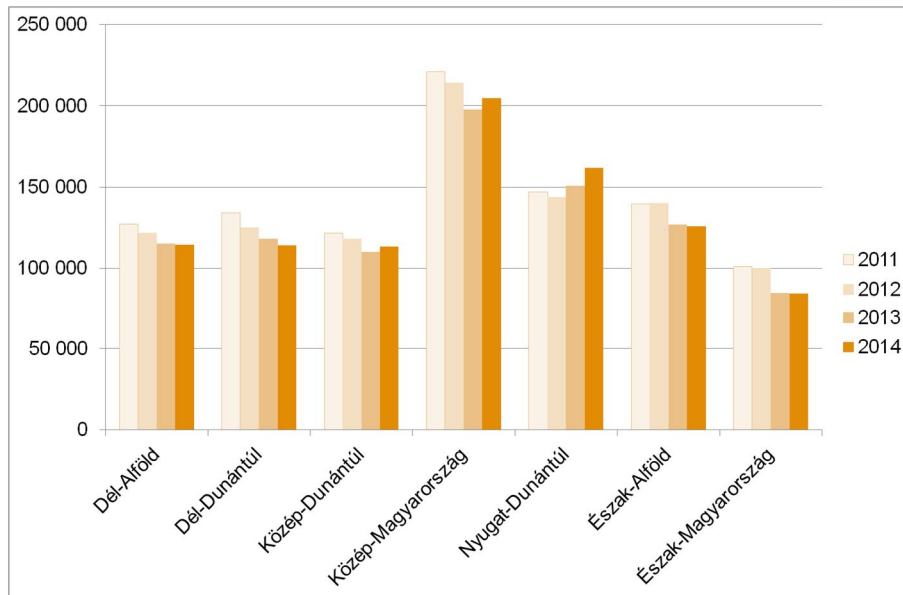
A kedvező folyamatok az adásvételek számában is megmutatkoznak, a közvetítő hálózatok becslései szerint **2014-ben a lakóingatlan eladások száma átlépte a bűvös 100 ezres számot¹**, amire a válság kirobbanása óta nem volt példa.

Regionális folyamatok

Több helyen már beindult a piac

A lakáspiaci fordulat, mint azzal már korábbi kiadványainkban foglalkoztunk, nem egyformán érinti az ország különböző területeit. **A lakásárak növekedése főként Közép-Magyarországon és a Nyugat-Dunántúlon tetten érhető (7. ábra).** A középső régióban 2014-ben indult meg a visszakapaszkodás, a lakóingatlanok medián ára 3,5 százalékos emelkedést mutatott, amelynek háttérében a **közel 4 százalékos budapesti mediánár növekedés** állt. Az egy főre jutó GDP alapján szintén a fejlettebb régiók közé számító **Nyugat-Dunántúlon** az emelkedés már 2013 óta tart, a **medián árak a 2012-es szinthez képest több mint 12 százalékkal magasabbak** a több mint 7 százalékos 2014-es növekedést követően. Szintén látszik a fordulat a Közép-Dunántúli régióban, ahol a medián négyzetméterárak emelkedtek 2014-ben. A többi régió esetében egyelőre a stagnálás jellemző, egyedül a Dél-Dunántúl átlagaiban volt még megfigyelhető jelentősebb, további 3,5 százalékos árcsökkenés. A dunántúli régiók kiemelkedő húzóereje a tartósan, a válság során is jól teljesítő Balaton.

¹ Forrás: Duna House



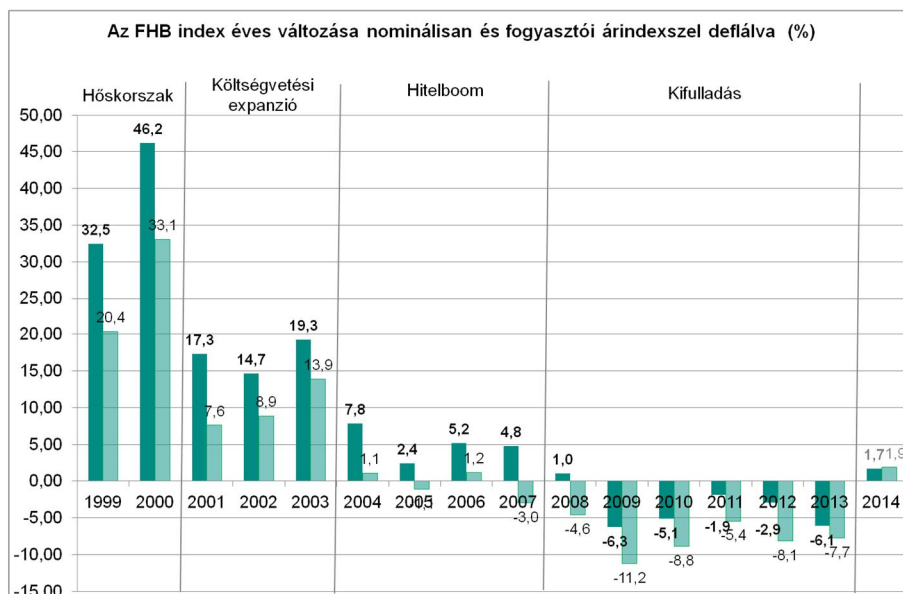
7. ábra. Medián négyzetméter ár alakulása az ország régióiban (Forrás: FHB Index)

A fenti eredményeket ugyanakkor torzízza a Nemzetközi Eszközkezelő Zrt. programja, amelynek keretében megvásárolt lakások általában alacsonyabb áron kelnek el. Azokon a területeken, (például Szabolcs-Szatmár-Bereg, Békés, Nógrád, Borsod-Abaúj-Zemplén megye) ahol az eladott lakóingatlanokon belül magasabb a programban résztvevők aránya, az árak lefelé torzulhatnak.

Prognózis

Új, konszolidációs korszak indult

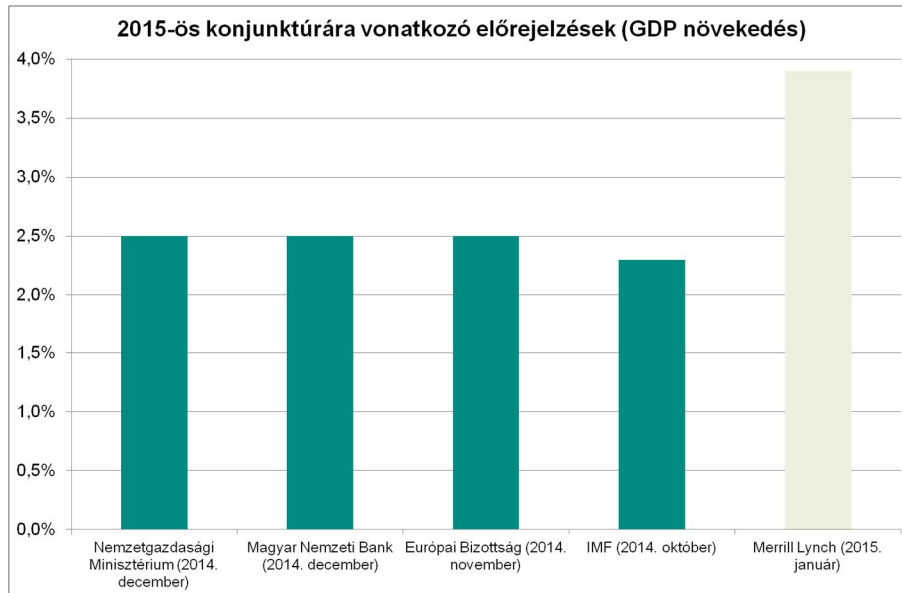
Az FHB Lakásárindex történetében 2014-ben új korszak kezdődött. A már 2008-tól tartó **Kifulladás korszaka véget ért**, és a lakásárak a legerősebb piacok teljesítményének köszönhetően országosan is emelkedésnek indultak (8. ábra). Ez a **tendencia várhatóan 2015-ben hasonló ütemben folytatódik** a keresleti oldalon várt további erősödésnek köszönhetően. A piacok differenciált talpra állása, élénkülése továbbra is meghatározó lesz, ezért az új korszakot a **Kétsebességű konszolidáció** néven illelhetjük.



8. ábra. Az FHB Index korszakai (Forrás: FHB Index)

A kilátások idén is kedvezőek

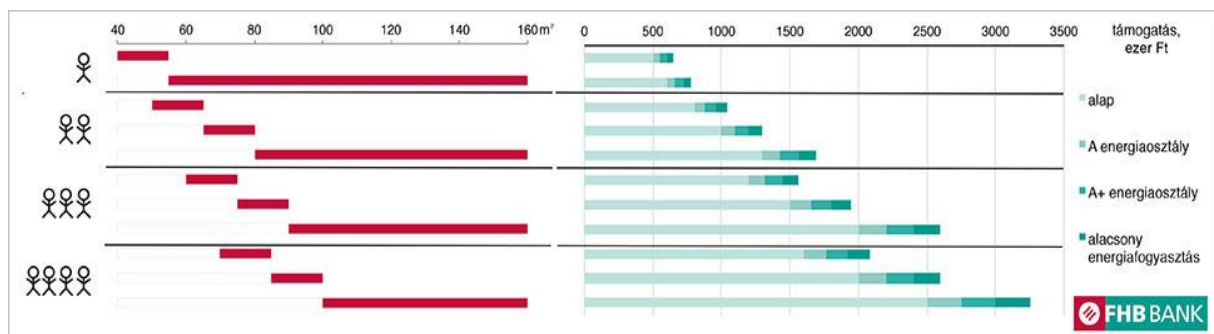
A makrogazdasági kilátások 2015-ben is kedvezőek, alacsony inflációs környezetben **2%-ot meghaladó gazdasági növekedés**, és **érezhető reáljövedelem-emelkedésre** számítanak az elemzők (9. ábra). Mi több, a kockázatok inkább felfelé mutatóak, amit jól jelez, hogy Merrill Lynch januári előrejelzés a 4%-os értékhez közelít.



9. ábra. Növekedési kilátások (Forrás: felsorolt elemző-intézetek)

CSOK, Családi Otthontermelési Kedvezmény

A lakásvásárlók helyzetét tovább javítja az **év második felében induló új támogatási rendszer** (10. ábra). 2015. július 1-jétől a családok otthontermelési kedvezménye váltja a korábbi szocpolt (a lakásépítési támogatást). Az új szabályozás számos változást hoz, amelyek mind **a lakás piac élénkülésének irányába hatnak**. Ezek közé tartozik például, hogy az év közepétől már használt lakás-vásárlásokhoz és az ingatlan legalább egy lakószobával történő bővítéséhez is igényelni lehet az állami támogatást. További változás, hogy míg korábban csak két gyermek esetén lehetett igénybe venni a szocpolt, a CSOK-ot az egy gyermekesek vagy egy gyermeket vállalók is megkaphatják. A jelenlegi rendszerhez képest további előny, hogy a méretkategóriák határait lefelé módosították, így kisebb lakással magasabb támogatás érhető el. Az energiahatékonyabb, kedvezőbb energetikai besorolású épülettel pedig még nagyobb összeg járhat.



10. ábra. A Családi Otthontermelési Kedvezmény (CSOK) támogatási mértéke

A megjelent rendelet szerint, új lakóingatlanok esetében a lakóépület nettó alapterületére számított egy négyzetméterre jutó, az általános forgalmi adó nélküli bekerülési érték, vagy vásárlás esetén a forgalmi adó és

telekár nélküli négyzetméterár nem haladhatja meg a 300 ezer, alacsony energiafogyasztású lakás esetén a 350 ezer forintot. Használt, legalább komfortos lakás esetében legfeljebb 350 ezer Ft/négyzetméter lehet a vételár.

A családok otthonteremtési kedvezménye abban az esetben igényelhető, ha a vásárolt lakás vételára nem haladja meg a rendeletben **rögzített maximumokat**, melyek területileg és településenként változnak.

| Vételárra vonatkozó maximumok (millió forint) | | | |
|---|-----------------|---------|-------------------|
| | Budapest | városok | egyéb települések |
| Közép-Magyarország területi egysége | 35 | 28 | 23 |
| | megyeszékhelyek | városok | egyéb települések |
| Dunántúl területi egysége | 28 | 23 | 18 |
| Alföld és Észak területi egysége | 25 | 19 | 16 |

A lakáspiac számára kedvező jövőbeni változások (CSOK) hatására a piac még dinamikusabbá válhat az év közepétől, tovább növekedhet az érdeklődés a lakásvásárlók részéről. Szintén az FHB Lakásárindex emelkedését támogatja, hogy a Nemzeti Eszközkezelő által felvásárolni kívánt – jellemzően alacsonyabb áron elkélő – lakások száma az idén már jelentősen csökken. **A 2015-ös évben a tavaly megkezdődött áremelkedés tovább folytatódhat, a lakások értéke 3 százalékkal lehet magasabb az idei évben, mint a 2014-ben.**

Az előrejelzést övező kockázatok

A fent említett kedvező folyamatok tekintetében néhány kockázati tényezőt is meg kell említeni. Egyrészt a családok otthonteremtési kedvezménye csak idén július 1-jétől lép életbe, ezért **a lakásvásárlók az év első felében kivárhatnak**. A másik kockázati tényezőt a hitelpiac hordozza magában ezen belül is a **hitelszigorítások és a hitelintézetek leterheltsége**. A hitelezési feltételek változása ugyanakkor elsősorban a jövőbeni túlzott eladósodás elkerülését célozza meg, a bankok a válságot követően eddig is óvatos hitelezési politikát folytattak, így az új szabályozásnak a megindult lakáspiaci felívelésre, azt megtörő szerepe aligha lehet, inkább csak annak ütemét csökkentheti. Az is valószínű, hogy a lakáspiac válság során megindult szegmentálódása még évekig meg fogja határozni a piacot, ahogy az új korszak elnevezése is érzékelteti. Hosszabb távra előretekintve elmondható, hogy a gazdasági növekedés lassulása a lakáspiac szempontjából is hátrányos lehet. Az elemzők többsége szerint a **magyar gazdaság potenciális növekedési üteme 2% körüli** átlagos gazdasági bővülést indokol.

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 felüyeleti 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.