

# FHB Lakásárindex

## Első Lakásukat Vásárlók 2017

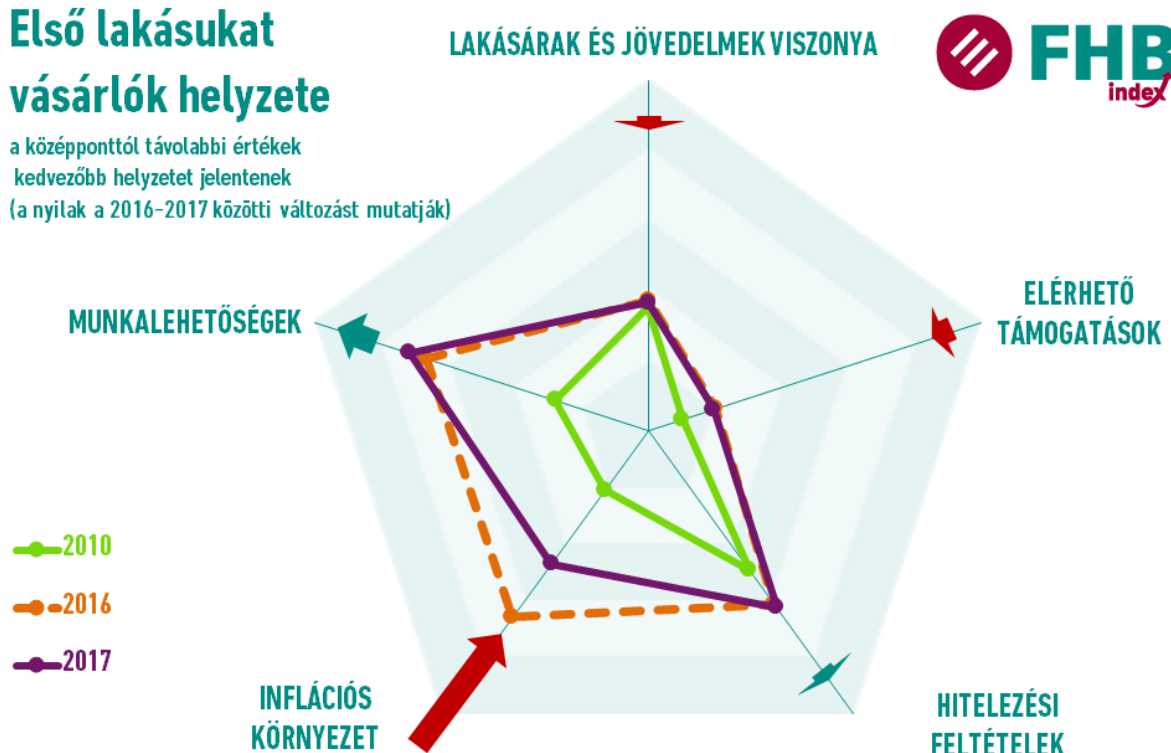
### Továbbra is kedvező az első lakást vásárlók helyzete

Az FHB 2011-től foglalkozik éves elemzéseiben részletesen az Első Lakásukat Vásárlók helyzetével, melynek során az FHB Index eredményei alapján vizsgálja ezen kiemelt csoport lakáshoz jutási lehetőségeit. Mint azt a korábbi kiadványinkban bemutattuk, az első lakás megvásárlására kedvező lehetőségek nyíltak 2014-ben, majd a lakásárak emelkedése ellenére a bővülő támogatási rendszernek és az emelkedő béreknek köszönhetően 2015-ben is. 2016-ban a lakások árai tovább emelkedtek, ami ugyan rontotta a lakáshoz jutás esélyeit, de a hitelezési feltételek javulása, és a bővülő munkalehetőségek részben ellensúlyozták ezt.

Az első lakásukat vásárlók helyzetét befolyásoló 5 legfontosabb tényező (1. ábra) szerint továbbra is sokkal kedvezőbbek a kilátások, mint 2010-ben voltak, mind az 5 vizsgált szempont jelentősen javult 7 év alatt. Az előző évhez képest 2017-ben a **munkalehetőségek javultak**, ugyanakkor a bérek növekedésének üteme némileg alatta maradt a lakásárak változásának, így **a lakásárak jövedelemhez képesti viszonya nagyon enyhén, de romlott 2016-hoz képest**. A magasabb infláció szintén némileg nehezebbé tette az első ingatlanok megvásárlása előtt állók helyzetét. **Összességében tehát továbbra is azt mondhatjuk, hogy az első lakás vásárlás feltételei kedvezőek.**

### Első lakásukat vásárlók helyzete

a középponttól távolabbi értékek kedvezőbb helyzetet jelentenek  
(a nyilak a 2016-2017 közötti változást mutatják)



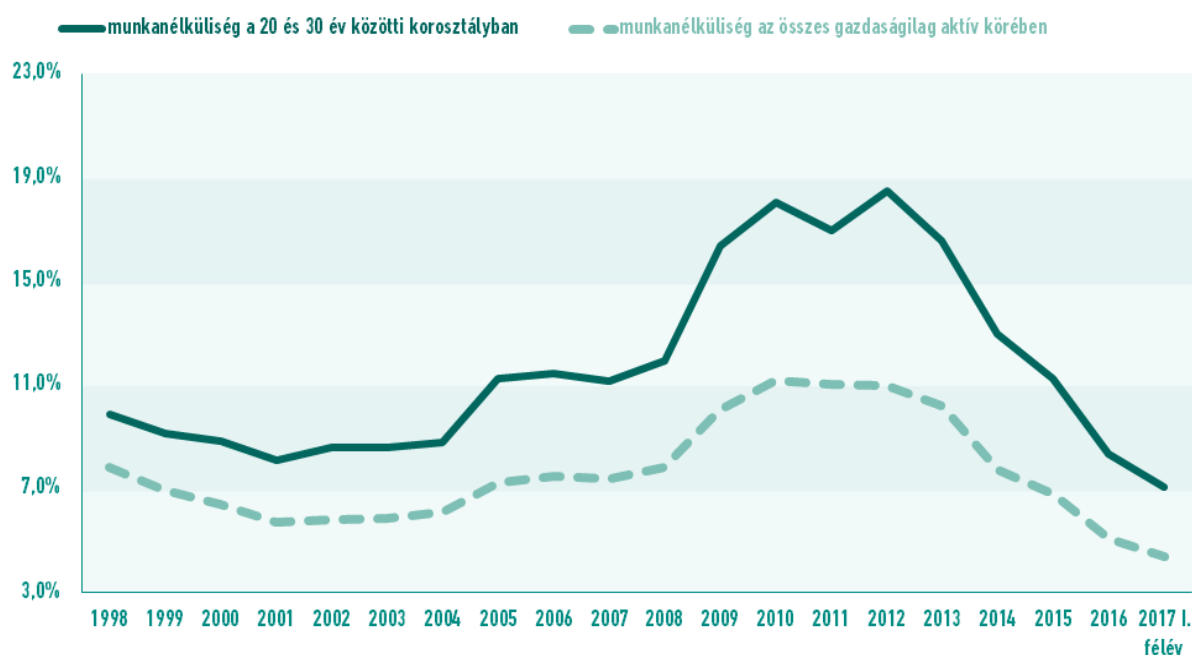
1. ábra. Az Első Lakásukat Vásárlók helyzetét meghatározó szempontok alakulása (Forrás: MNB, KSH, [FHB Index](#))

### A háztartások jövedelmi helyzete

A munkanélküliség alakulását mutatjuk be a 2. ábrán a fiatalok illetve az összes gazdaságilag aktív körében. Az elmúlt években a munkanélküliség jelentősen csökkent mind a két csoportban, és ez folytatódott az idei első negyedévében is. **Az első lakás vásárlás szempontjából leginkább érintett 20-30 év közötti korosztályban szintén tapasztalható ez a visszaesés, amelynek mértéke ráadásul meg is haladta a gazdaságilag aktívak**

körében megfigyelhető. Míg 2010-2013-ban e csoport 16-19 százaléka volt munkanélküli, addig 2017 első félévére a ráta 7,1 százalékra csökkent.

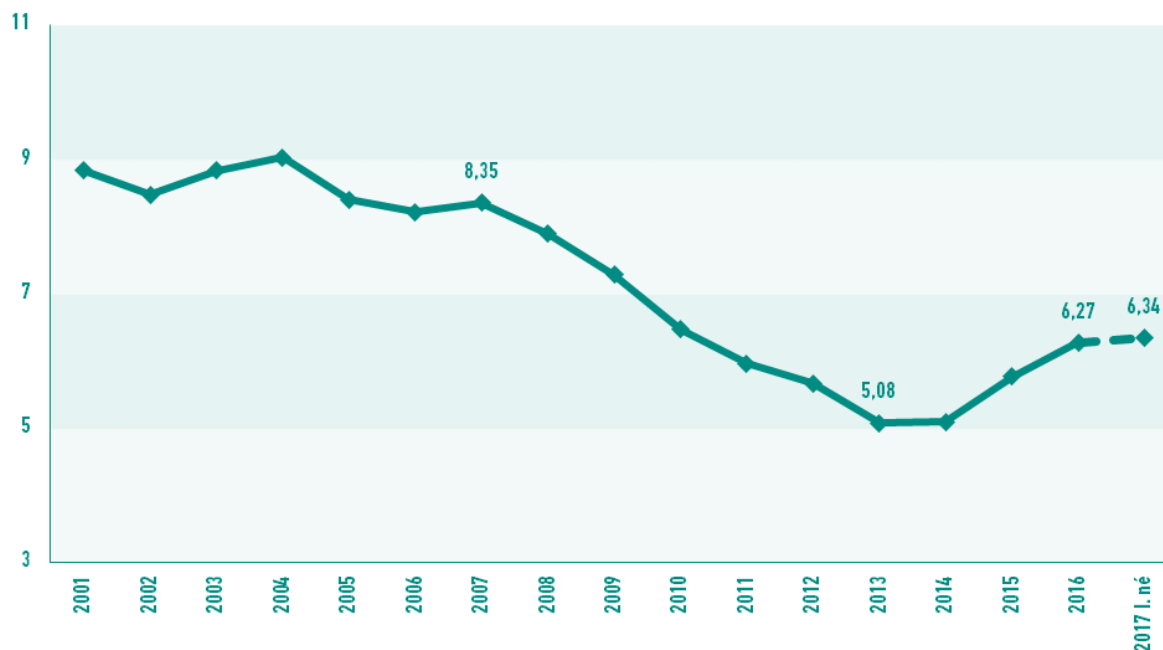
## A munkanélküliség országosan és a 20-30 éves korosztályban



2. ábra. A munkanélküliség alakulása országosan és a 20-30 év közötti korosztályban (Forrás: KSH)

A 3. ábrán azt tüntettük fel, hogy hány évi keresetből vásárolható meg egy tipikus lakás (a tipikus lakás, olyan ingatlan, mely medián lakásáron vásárolható meg) Magyarországon. **A lakásárak jövedelmekhez képesti aránya folyamatosan csökkent a válság éveiben**, míg 2007-ben több mint 8 évig kellett minden keresetet félre tenni egy tipikus lakás megvásárlásához, a piac mélypontján elég volt valamivel több mint 5 évig takarékoskodni. **Azóta azonban a lakások árai jelentősen megemelkedtek, bár a jövedelmek esetében is volt növekedés, ám ez nem tudott lépést tartani a lakáspiaci drágulással**, így 2016-ban már közel 6,3 évnyi jövedelmet kellett félretenni a lakásvásárláshoz. 2017 elején ugyan a jövedelem bővült, **de a lakásárak is jelentős növekedést produkáltak, ami meghaladta a jövedelem emelkedés mértékét**, így a lakásár-jövedelem arány, ha enyhe mértékben is, de romlott, mintegy **6,33 évig kellene minden nettó keresetet félre tenni egy tipikus lakás vásárlásához**.

## Hány évi kereset egy tipikus lakás ára?



3. ábra. Lakásárak és jövedelmek egymáshoz viszonyított alakulása (Forrás: [FHB Index](#) és KSH)

## Hitelezési környezet

### Bővülő hitelezés, tovább csökkenő kamatok

A lakáshitelezés piaca tovább növekedett: 2016 első félévében a háztartásoknak nyújtott új lakáscélú forinthitelek szerződéses összege 217 milliárd forint volt, addig az idén január és június között megközelítette az értékük a 295 milliárd forintot. **A hitelek terhe tovább csökkent, ami még kedvezőbb helyzetbe juttatta a hitellel lakást vásárlókat.** A Magyar Nemzeti Bank adatai szerint a piaci kamatozású lakáscélú forinthitelek szerződéssel súlyozott THM szintje átlagosan 4,77% volt 2017 júliusában, míg a szerződéses összeggel súlyozott átlagos évesített kamatlába 4,5 százalékos szinten mozgott (4. ábra).

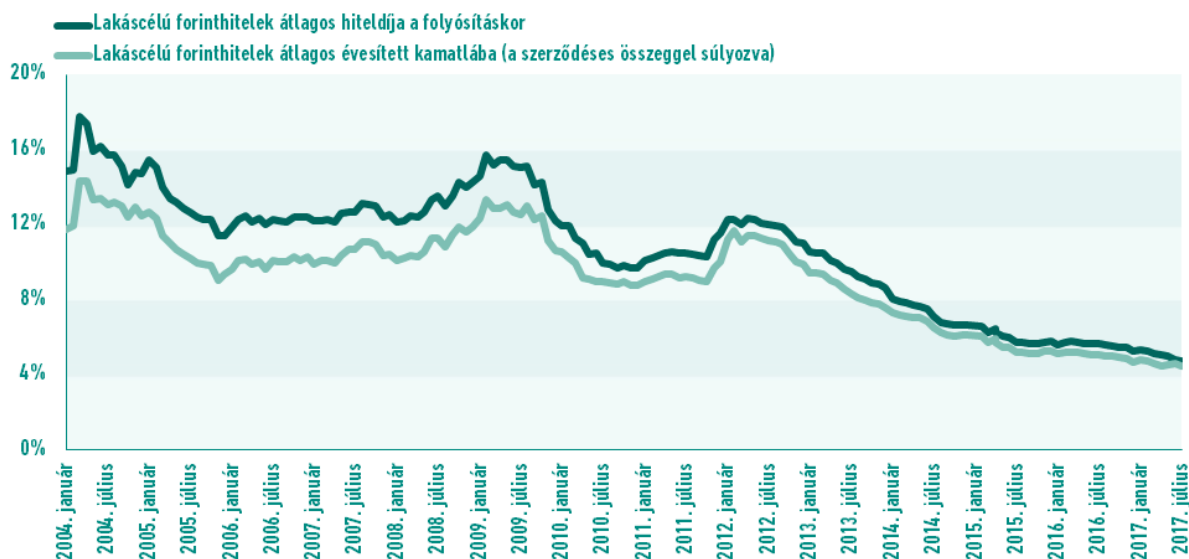
Az alacsony kamatkörnyezetnek köszönhetően az év második felében még alacsonyabb szinten mozog a THM, vagyis egyre olcsóbbak a lakáshitelek. Az **FHB Banknál az előírt feltételek teljesítése esetén már akár 2,00% közeli THM** mellett is igénybe lehet venni piaci kamatozású lakáshitelt<sup>1</sup>.

Az FHB Bank kínálatában a legalacsonyabb kamat és THM az FHB Hatós Referencia Kölcsön ingatlanlancélra konstrukcióval érhető el, amelyhez **már akár 2,11%-os kamattal** is hozzájuthatunk, **THM: 2,40%–5,28%**. Ebben a kamatkörnyezetben azonban a **kamatok – és ezáltal a törlesztőrészek – fixálása** is egy ugyancsak megfontolandó választás lehet. Az 5 évre rögzített kamatozású FHB Ötös Fix Kölcsön ingatlanlancélra például **már akár 3,74%-os kamattól** igényelhető, **THM: 4,10%–6,76%**<sup>1</sup>, a még ennél is hosszabb, 10 évre rögzített kamattól és a törlesztőrésztől pedig választhatjuk az FHB Tízés Fix Kölcsönt **4,74%-os kamattól, THM: 5,15%–8,11%**<sup>1</sup>.

A hitelpiaci folyamatokra hatással van a **Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel** megjelenése is, ami az FHB Banknál 5, illetve 10 évre rögzített kamatozással igényelhető. Itt a legkedvezőbb ajánlatot az 5 évre rögzített kamatozású Ötös Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitellel kaphatjuk, ami már **3,49%-os induló kamattól, THM: 3,82%–4,98%** is elérhető<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> A THM-ek meghatározása az aktuális feltételek, illetve a hatályos jogszabályok figyelembevételével történt, a 2017. novemberi adatok alapján. A feltételek változása esetén a THM mértéke módosulhat. A THM mutató értéke nem tükrözi a [www.fhbindex.hu](http://www.fhbindex.hu), e-mail: [fbindex@fhb.hu](mailto:fbindex@fhb.hu)

## Lakáshitelek átlagos folyósításkori hiteldíja és átlagos évesített kamatlába a szerződéses összeggel súlyozva

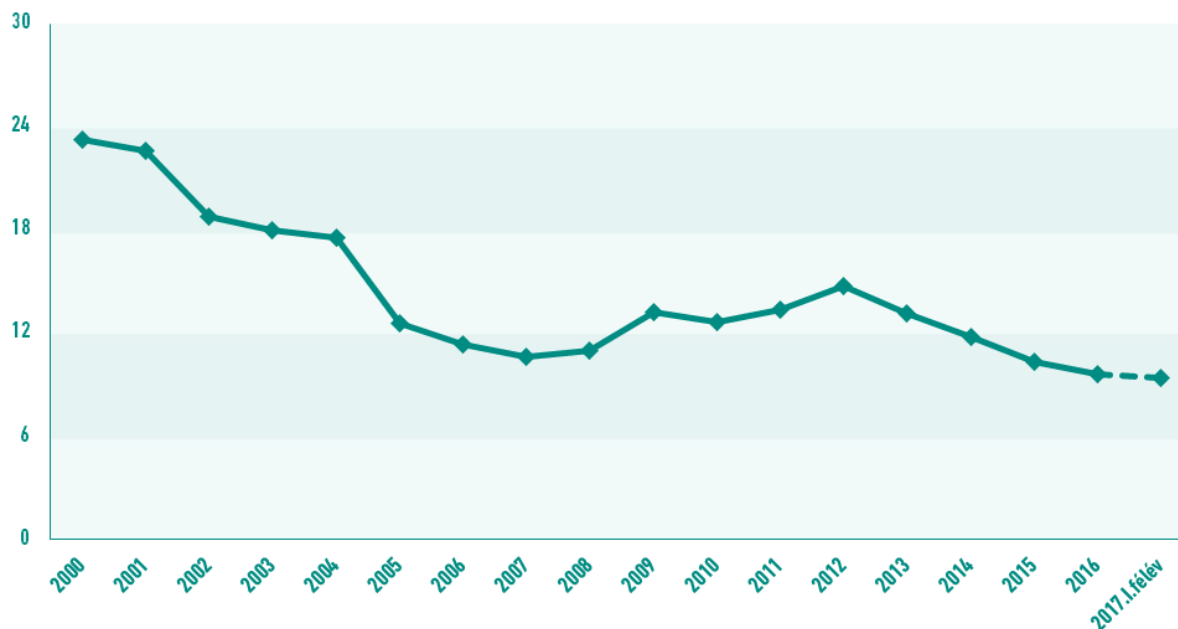


4. ábra. Lakáshitelek átlagos folyósításkori hiteldíja és átlagos évesített kamatlába a szerződéses összeggel súlyozva (Forrás: MNB)

változó kamatozású hitel kamatkockázatát. Jelzáloghitel igényléséhez a fedezetül bevont ingatlanra vonatkozóan vagyonbiztosítás megkötése vagy megléte szükséges. A tájékoztatás nem teljes körű, a további részleteket és feltételeket a <http://www.fhb.hu> honlap termékoldalai, valamint a vonatkozó Lakossági Jelzáloghitel Hirdetmények, Általános Szerződési Feltételek és az Üzletszabályzat tartalmazzák.

**Reprezentatív példa:** 2017. november 01. napján hatályos feltételek alapján: **FHB Hatos Referencia Kölcsön ingatlancélra** esetén: 5.000.000 Ft összegű, változó kamatozású forint hitel esetén, 20 éves futamidővel, legalább 150.000 Ft vállalt havi rendszeres jóváírás mellett a hitelkamatláb éves mértéke 3,11%. A havi törlesztőrészlet 28 119 Ft, az ügyfél által visszafizetendő teljes összeg 6.876.016 Ft, a hitel teljes díja 1.876.016 Ft, a THM: 3,44%. **FHB Ötös Fix Kölcsön ingatlancélra** esetén: 5.000.000 Ft összegű, változó kamatozású forint hitel esetén, 20 éves futamidővel, legalább 150.000 Ft vállalt havi rendszeres jóváírás mellett a hitelkamatláb éves mértéke 4,74%. A havi törlesztőrészlet 32.470 Ft, az ügyfél által visszafizetendő teljes összeg 7.923.376 Ft, a hitel teljes díja 2.923.376 Ft, a THM: 5,15%. **FHB Tízés Fix Kölcsön ingatlancélra** esetén: 5.000.000 Ft összegű, változó kamatozású forint hitel esetén, 20 éves futamidővel, legalább 150.000 Ft vállalt havi rendszeres jóváírás mellett a hitelkamatláb éves mértéke 5,74%. A havi törlesztőrészlet 35.311 Ft, az ügyfél által visszafizetendő teljes összeg 8.607.376 Ft, a hitel teljes díja 3.607.376 Ft, a THM: 6,22%. **Ötös Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel vásárlásra** esetén: 5.000.000 Ft összegű, 5 éves kamatperiódusokban rögzített kamatozású forint hitel esetén, 20 éves futamidővel, legalább 150.000 Ft vállalt havi rendszeres jóváírás mellett a hitelkamatláb éves mértéke 3,99%. A havi törlesztőrészlet 30.424 Ft, az ügyfél által visszafizetendő teljes összeg 7.748.628 Ft, a hitel teljes díja 2.748.628 Ft, a THM: 4,88%. A hitelt az FHB Bank Zrt. nyújtja. Törlesztőrészletek száma: 240 db. Jelen tájékoztatás nem minősül ajánlattételnek. **A Bank a bírálát jogát fenntartja.**

## 100 egységnyi kölcsön esetén mennyit kell fizetni az első évben?



5. ábra. 100 egységnyi kölcsön első évi hitelterhe a tipikus kamat és futamidő alapján (Forrás: MNB, KSH, [FHB Index](#))

Az 5. ábra a hitelek első évi részleteinek terheit mutatja a tipikus kamat (a háztartásoknak nyújtott lakáscélú forinthitelek aktuálisan jellemző szerződéssel súlyozott átlagos hitelköltség mutatója) illetve az aktuálisan jellemző átlagos futamidő mellett 100 egységnyi kölcsön esetén. **A fentiek alapján meghatározott tipikus hitel első évi törlesztésének terhe már 4 és fél éve folyamatosan csökken**, az idei év elején pedig további mérséklődésre került sor. Ennek köszönhetően azt mondhatjuk, hogy jelentősen kedvezőbb feltételek mellett lehet hitelt felvenni jelenleg Magyarországon, mint a devizahitelezés korszakában, és az is megállapítható, hogy **a hitelfizetés terhe eddig soha nem volt ilyen alacsony hazánkban.**

Az Első Lakásukat Vásárlók számára a hitel nyújtotta lehetőségek mellett rendelkezésre állnak az állam által nyújtott támogatások is, a következő pontban ezeket mutatjuk be részletesebben.

### Lakásvásárlási támogatások

#### Jelentős bővülés a támogatásokban

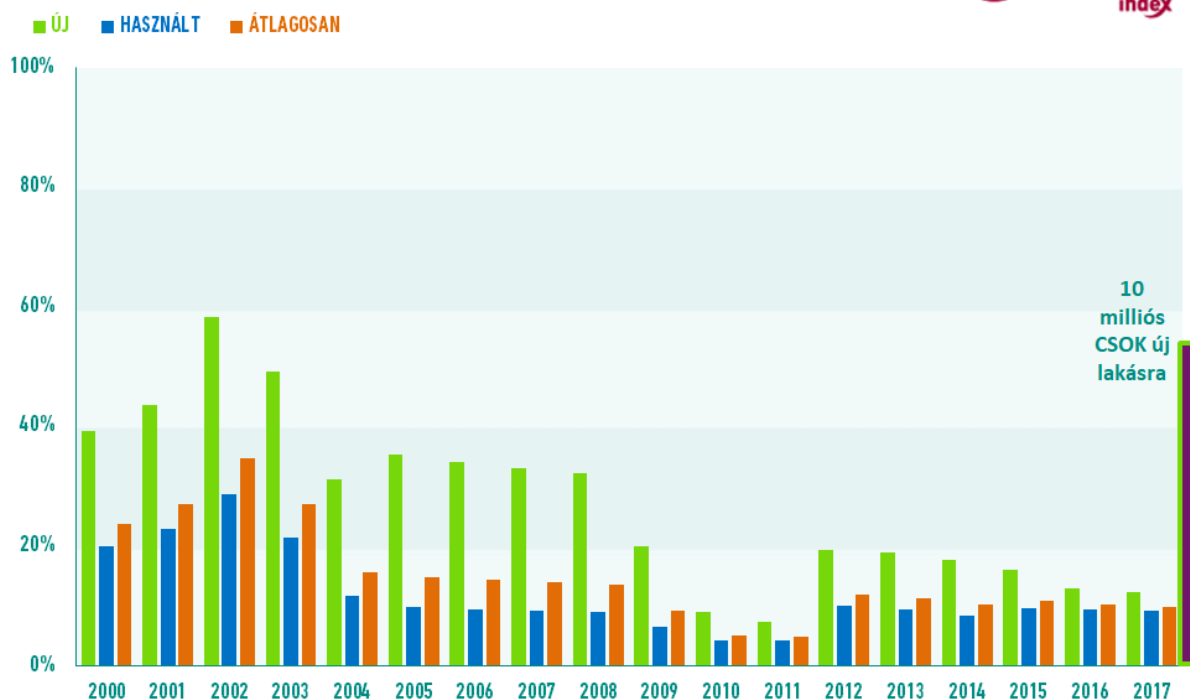
Az elmúlt években jelentősen növekedett a korábbiakhoz képest a lakásvásárlók számára elérhető támogatások összege az új CSOK-nak köszönhetően. Elsőként 2015. július elsejétől (az FHB Bankban) vált igénybe vehetővé az új vagy használt lakás vásárlásához, építéshez és bővítéshez az otthonteremtési támogatás, majd 2016. január elsejétől kezdve ez a rendszer is jelentősen kibővült: az új lakást vásárló vagy építő több gyermekkel rendelkező vagy gyermeket előre vállaló családokat kiemelten magas összegek illetik meg. Jelenleg az egy gyermekes családok (meglévő vagy vállalt) a használt lakással kapcsolatos lakáscélra - bizonyos megkötések mellett - **600 ezer és 2,75 millió forint közötti összeget igényelhetnek.** Új lakás vásárlásához vagy építéséhez a 2 gyermekes családok 2,6 millió forintot, a 3 vagy több gyermekesek pedig 10 millió forint összegű támogatásra jogosultak. Utóbbiak esetében pedig a 10 milliós vissza nem térítendő támogatáson felül, szintén 10 millió forint összegű kedvezményes, 3,00%-os kamatú kamattámogatott hitel felvételére is lehetőségük van (1. táblázat).

Gyermekek száma	Minimum lakásterület	Használt lakás vásárlás/Bővítés	Új lakás vásárlás/Építés
	40 nm	600 000	600 000
	50 nm	1 430 000	2 600 000
	60 nm	2 200 000	10 000 000 + 10 000 000 (hitel)
	70 nm	2 750 000	10 000 000 + 10 000 000 (hitel)

1. táblázat. A Családok Otthonteremtési Kedvezménye (CSOK) támogatási mértéke

Ez azt jelenti, hogy ha **jelenleg egy 2 gyermekkel rendelkező család egy 55 négyzetméteres használt lakást vásárol Budapesten, akkor ehhez 1,43 millió forint értékű CSOK-ot vehet igénybe**, ami – átlagos lakással számolva – a vételár 6,5 százalékának megfelelő összeget jelent. Ugyanakkor, ha az 55 négyzetméteres ingatlant Nyugat-Magyarország megyeszékhelyein vásárolja meg, a vételár közel 11 százalékát lehet az állami támogatással fedezni, de az ország legolcsóbb vidékein az 50 százalékot is meghaladhatja a CSOK vételárhoz képesti aránya.

## Támogatások a lakás értékének arányában



6. ábra. Állami támogatás mértéke a lakás értékének arányában (Forrás: FHB Index becslés)

Az állami támogatás mértékét a lakások értékének arányában mutatjuk be a 6. ábrán. 2016-ban egy tipikus (medián) lakás megvásárlásához a lakás értékének körülbelül 10 százaléka volt elérhető támogatás formájában. Új lakások esetében ez az arány némileg magasabb volt, egy tipikus (medián) új lakás esetében 13 százalékot tett ki, míg a használt lakások esetében 9,6 százalékos összeg volt elérhető. **A lakásárak emelkedésének következtében azonban a támogatások lakásárhoz viszonyított aránya csökken, 2017-ben már nem érte el átlagosan a 10 százalékot, az új lakások esetében 12,4 százalékra mérséklődött, a használtak esetében pedig 9,2 százalékra csökkent.** Különleges esetnek számít azonban a 2016 elejétől élő, a 3 gyermekes új lakást vásárló, vagy új ingatlant építő családok számára nyújtott CSOK, ebben az esetben ugyanis a

lakástámogatások a lakásértékének arányában több mint 50 százalékosra nőnek, ami **2004 után a valaha volt legmagasabb támogatási arányt jelenti.**

Az első lakást vásárlókat nem csak a támogatásokkal segíti az állam a lakáshoz jutáshoz, hanem a lakásvásárláshoz kapcsolódó teher mérséklésével is. Ilyen például az **illetékkifizetési kedvezmény**. A 35 év alatti, legfeljebb 15 millió forint teljes vételárú, első lakást megvásárló személyek esetében az illeték összegének felét elengedi az állam, vagyis a 4 százalékos ráta helyett a fizetendő összeg a vételár 2 százaléka. Egy 10 millió forintos ingatlan esetében ez azt jelenti, hogy 400 ezer forint helyett 200 ezret kell fizetnie a fiataloknak illetékként. Amennyiben a 15 millió forintot azonban meghaladja a teljes vételár, a kedvezmény nem vehető igénybe. Ugyanakkor mind a két esetben kérvényezhető a 12 havi részletfizetési kedvezmény.

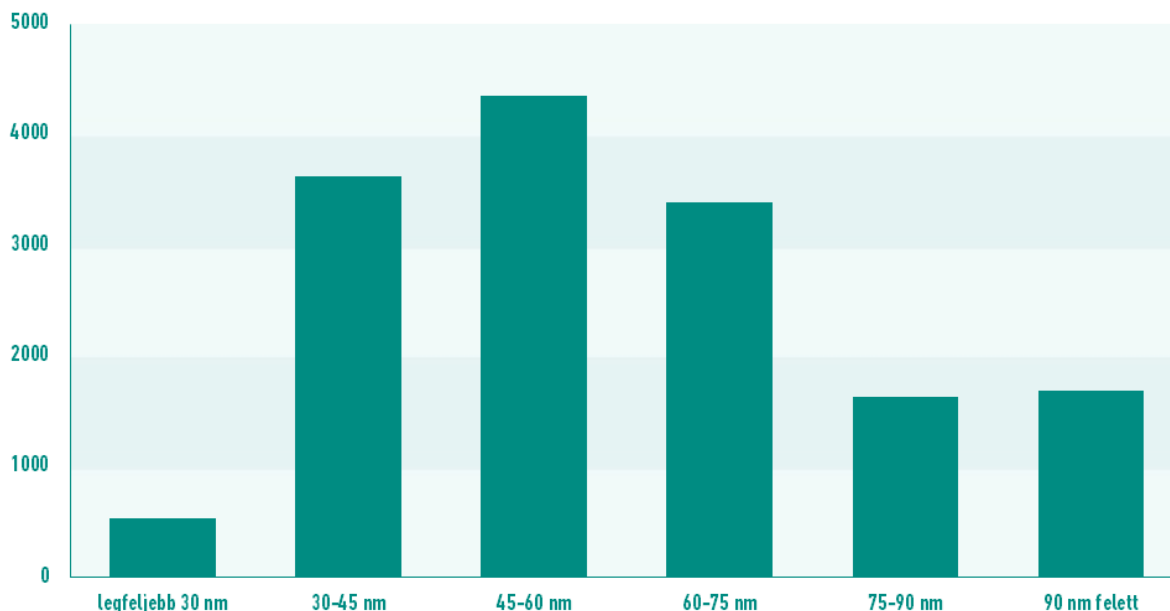
**Illetékkifizetési kedvezmény új lakás vásárlásához** is kapcsolódik, amellyel természetesen az első lakás vásárlás előtt állók is élhetnek, így csökkentve a terheiket. 15 millió forintig új lakás vétele esetén az illetékkifizetési kötelezettség 2 százalék és csak e felett kell a 4 százalékos rátával számolni, ami 300 ezer forint spórolást jelenthet, egy legalább 15 millió forintos vételárú ingatlan esetében.

De nem csak az állam támogatja a fiatalok otthonhoz jutását, egyes településeken, és Budapest bizonyos kerületeiben az **önkormányzatok támogatásokkal segíthetik a fiatalokat a letelepedésben**, ennek formái a vissza nem térítendő támogatások, illetve a visszatérítendő kamatmentes kölcsönök. Ezek igénybevételéhez kapcsolódóan az önkormányzatok általában kikötik, hogy a fiatal házaspár egyik tagjának életkora sem haladhatja meg a 40 évet, illetve bizonyos ideje már az adott településen, vagy kerületben kell rendelkeznie tartózkodási vagy állandó lakhellyel, valamint többnyire a lakásméretre, vételárra is alkalmaznak megkötéseket. Az összegek nagyon változatosak, 500 ezer és 1 millió forintos vissza nem térítendő támogatás összegek egyaránt megtalálhatóak, de több helyen ennél nagyobb, ugyanakkor visszafizetendő kamatmentes kölcsönnel próbálják segíteni és csábítani a fiatalokat.

## **Sok lakás épül – az első lakásvásárlók válogathatnak**

Úgy tűnik, hogy az új lakások fejlesztői gazdag választékot nyújtanak az első lakásukat vásárlóknak Budapesten. Magas **azon lakásoknak a száma, melyeket kimondottan fiataloknak szánnak, 30 négyzetméter alatt is hirdetnek például több mint 500 lakást.** Aki ennél kicsit nagyobb otthonra vágyik is bőven válogathat, a **30-45 négyzetméteres hirdetett lakások száma meghaladja a 3600-at, de 45 és 60 négyzetméter közötti otthonból is sok épül a fejlesztésekben, több mint 4300.** Hozzá kell azonban tenni, hogy a kisebb méretű lakások nem csak a fiatalokat célozzák, különösen a belvárosi projekteknél a magas árazás jelzi, nagyban számítanak a befektetési célú vásárlókra is a beruházók (7. ábra).

## A hirdetett új lakások száma a lakásterülete szerint Budapesten



7. ábra. Az épülő lakások megoszlása terület szerint a 2017. első féléves adatok alapján (Forrás: Budapesti Lakáspiaci Riport becslés)

### Fedezeti időtáv (béreljünk, vagy vásároljunk?)

A *ZillowSztorik – Tények és tévhitek a lakáspiacról* című könyvben<sup>2</sup> bevezetett fedezeti időtáv fogalmának használatával mutatjuk be, hogy viszonylag rövid időre - mindössze pár évre - történő lakásvásárlás is racionális választás lehet az első lakásukat megvásárlók számára. **A fedezeti időtáv azt az időtartamot jelenti, melyet legalább az adott lakásban élni szükséges ahhoz, hogy a lakásvásárlást legyen érdemes választani a bérlet helyett.**

Egy átlagos árú és ugyancsak átlagos bérleti díj mellett kivethető lakást feltételezve megállapítható, hogy a jelenlegi lakásár és bérleti díj adatok alapján, 80 százalékos hitelarányt feltételezve **a fővárosban 2-4 évre is megéri a tervezett lakásvásárlást megvalósítani. Vidéken pedig még ennél is rövidebb ideig kell a lakásban élni, ahhoz, hogy a vásárlás mellett legyen érdemes dönteni. A vidéki első lakásvásárlók kedvező helyzetében az is szerepet játszik, hogy ők nagyobb eséllyel tudják kihasználni a vásárlás a fiatalok illetékkedvezményét, ami a kezdeti költségek csökkentésével hozzájárul a kisebb fedezeti időtávokhoz.** Mint korábban ismertettük, az első lakásvásárlók számára 2 százalékos illetékfizetési kötelezettség keletkezik a lakásvásárlás során az általános 4 százalékkal szemben, amennyiben a vásárlók 35 év alattiak, illetve az ingatlan vételi ára 15 millió forint alatt marad. Míg Budapesten sok kerületben egy 50 négyzetméteres lakás ára ennél magasabb, addig vidéken már lehet ennél alacsonyabb vételár mellett lakáshoz jutni.

**A fedezeti időtávot jelentősen csökkentheti, ha egy fiatal pár él a korábban ismertetett önkormányzatok vagy állam által nyújtott otthonteremtési támogatásokkal,** bár ez esetben az ingatlan csak szigorú szabályok mellett értékesíthető, a fedezeti időtáv alacsony szintje azonban mutatja, hogy a bérlet kontra vásárlás vitában

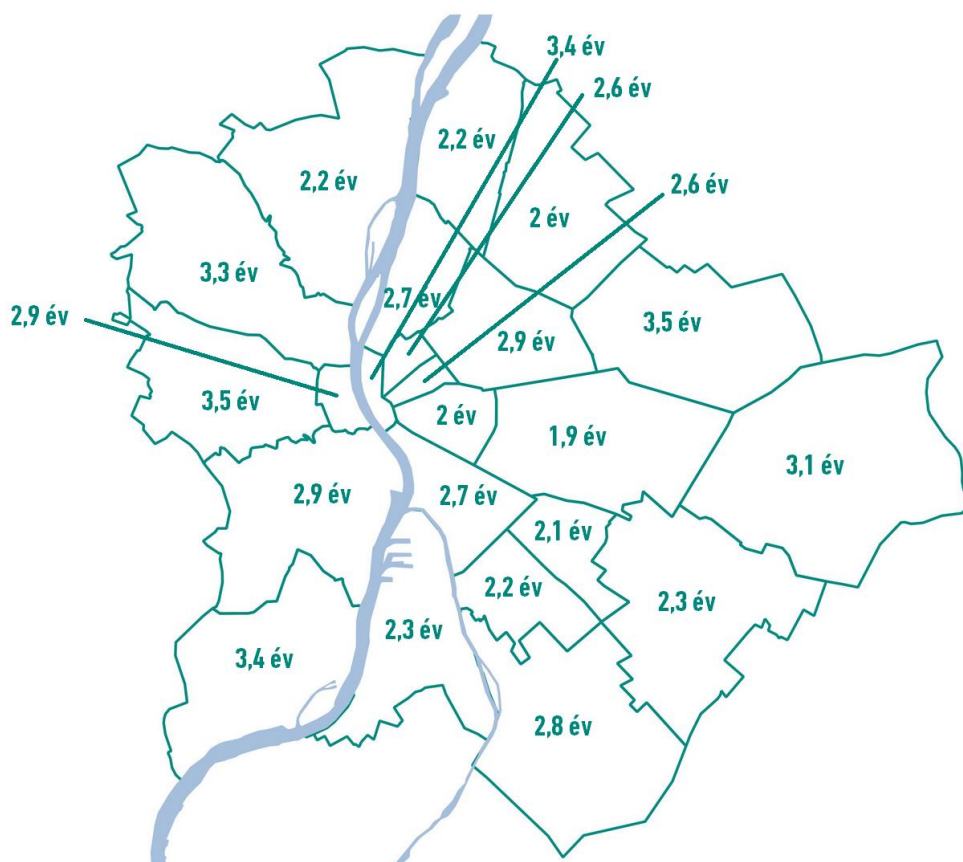
<sup>2</sup> A *ZillowSztorik – Tények és tévhitek a lakáspiacról* című könyv 2017 tavaszán jelent meg.  
<http://a4cbooks.hu/termek/zillowsztorik/>



még inkább a vásárlás felé billen a mérleg nyelve. A fedezeti időtáv egy gyermek előre vállalása esetén 1-3 évre csökken, 2 gyermek tervezésekor pedig 0-2,5 év használt lakásvásárlás esetén.

Bár a fiatalok általában a nagyobb rugalmasság miatt választják a bérletet a lakásvásárlással szemben, a fenti időtávok jelzik, hogy azok sem feltétlenül kötik le magukat hosszú időtávra, akik saját tulajdonú lakásukban kezdik meg az önálló életüket.

## A fedezeti időtáv Budapest kerületeiben



1. térkép. A fedezeti időtáv alakulása Budapesten (a támogatások figyelembe vétele nélkül) (A számításhoz az [FHB Index](#) adatai mellett, a Duna House bérleti díj információit használtuk fel.)

Bár a fedezeti időtávok alapján könnyen a vásárlás irányába billen a mérleg nyelve az önálló életet kezdő fiatalok számára, mindenképpen érdemes körültekintően eljárni a döntéskor. Ezek mindössze egy átlagot mutatnak, egy túl magas áron vásárolt ingatlan esetében például sokkal magasabb lehet a fedezeti időtáv. **A vételárak jövőbeli további növekedése azonban növelheti azt a minimum időtartamot, amit a lakásban kell élni ahhoz, hogy megérje a vásárlást választani a bérlet helyett. Az általunk bemutatott modell arra hívja fel a figyelmet, hogy a lakásvásárlás jelenleg is jó alternatívája lehet a lakásbérletnek, de körültekintően kell dönteni!**

A **vásárlás mellett** szóló érv továbbá, hogy jelenleg nagyon kedvező feltételekkel lehet hitelhez jutni, így akár a részben kölcsönből finanszírozott befektetési célú lakásvásárlás is megfontolandó lehet. Ha például egy 25 millió forintos, újonnan felújított, de használt ingatlan megvásárlását tervezzük, amelyhez 10 millió forint hitelre van szükségünk, akkor 20 éves futamidőre számítva már akár 2,11%-os kamatot is elérhetünk az FHB Bank által kínált, 6 havi kamatperiódusokban rögzített terméke esetén – amennyiben legalább 150.000 Ft havi rendszeres jóváírás teljesítését tudjuk vállalni. Ez 2,32%-os THM-et és 51.000 Ft körüli havi törlesztőrészletet jelent<sup>1</sup>. Érdemes lehet összevetni a kinézett környéken a kiadó lakások bérleti díjaival.

## Hol vegyünk lakást?

**Az első lakást rendszerint egy kisebb ingatlant jelent, amit aztán később, a családalapításkor nagyobbra cserélnék a fiatalok.** Vagyis nagyjából olyan 5-15 év közötti időt töltenek ott. Mivel egy kis lakás megvásárlásánál szinte biztosak lehetünk benne, hogy később értékesíteni fogjuk, fontos, hogy **olyan ingatlant vegyünk, amelynek nem csak tartja az értékét, de adott esetben, még felértékelődésre is sor kerülhet.**

Arról már többször is írtunk, hogy a környezet erősen befolyásolja az ingatlanok értékét, ezek közül számszerűsítve a vízpartok, kötött pályás közlekedéssel rendelkező elővárosok és a családbarát környékek árbefolyásoló szerepére tértünk ki<sup>3</sup> részletesebben. Az élhetőbb környezete jellemzően magasabb lakásárakat is eredményez a környezeti prémium révén, ez azt is jelenti, hogy egy területen egy új beruházás, ami az élhetőséget javítja, olyan új árfelhajtó tényezőt eredményezhet, ami beépülhet a lakások értékébe. Minél közelebb található egy ingatlan az adott fejlesztés pozitív hatású részeihez, annál jobban érvényesülhet az árban.

A közelmúltban megjelent *ZillowSztorik – Tények és tévhit a lakáspiacról* című könyv amerikai adatokon tesztelte, hogy miként alakul egy város egyes részeinek egymáshoz képesti árazása, az eredmények alapján a városközponttal szomszédos területek hajlamosak a felértékelődésre, amely azt is jelenti, hogy azok járnak a legjobban, akik olyan helyen vásárolnak lakást, amely a város idővel legfelkapottabb része lesz. A könyv mellékleteként megjelent **Lakáspiaci Mozaikban<sup>4</sup> a szerzők Budapest egyes területeire nézték meg, hogy hazánkban miként érvényesül ez a hatás. Az eredmények szerint, Budapesten, az elmúlt közel 20 évben a népszerű illetve a jelentősen fejlesztett városrészek komolyan felértékelődtek a város más részeihez képest.**

### Mi értékelődött fel?

Budapesten a városközponttal közelebbi területeken általánosságban valóban a felértékelődés volt jellemző az elmúlt közel 20 évben (8. ábra). **A főváros átlagos lakásárához képest az időközben bulinegyedként presztízst szerző Belső-Erzsébetvárosban 38 százalékkal, illetve a Belső-Terézvárosban 31 százalékkal nagyobb áremelkedés volt megfigyelhető. De a fentiek mellett a rendszerváltozás után jelentős átalakuláson átesett, és rozsdaovezetből irodanegyeddé váló XIII. kerületben, és a szintén jelentős átalakuláson átesett Középső-Ferencvárosban és a Corvin-sétány környékén is nagyot változott a lakások értéke.**

---

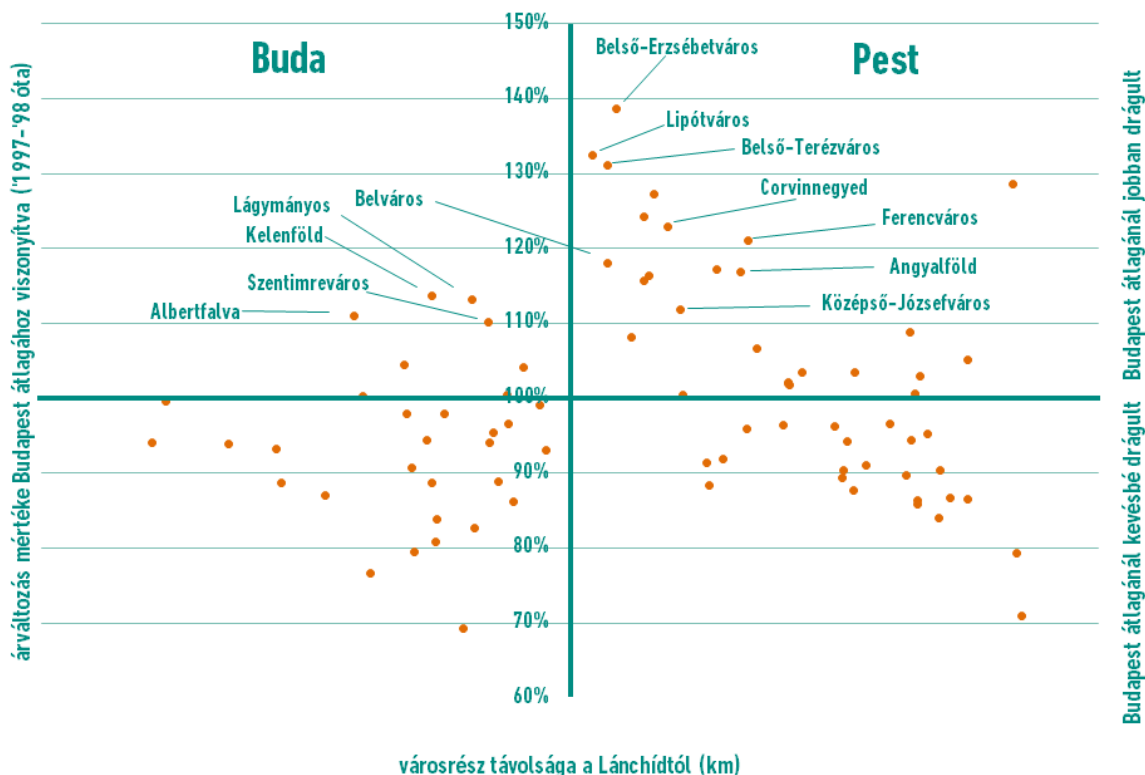
<sup>3</sup> <http://www.fhbindex.hu/FHB-Index/Letoltheto-anyagok/Specialis-indexek-elemzesek/2014.04.17.%20-%20Balatoni%20Tavas.pdf>;

<http://www.fhbindex.hu/FHB-Index/Letoltheto-anyagok/Specialis-indexek-elemzesek/2014.06.18.%20%C3%9Cd%C3%BCl%C5%91piac%20itthon%20%C3%A9s%20k%C3%BClf%C3%B6ld%C3%B6n%20el%C5%91ny%20a%20v%C3%ADzpartokn%C3%A1l.pdf>

<http://www.fhbindex.hu/FHB-Index/Letoltheto-anyagok/Specialis-indexek-elemzesek/2015.02.25.%20-%20FHB%20Duna%20Bp.pdf>

<sup>4</sup> A ZillowSztorik – Tények és tévhit a lakáspiacról című könyv 2017 tavaszán jelent meg, melynek melléklete a magyar adatokat feldolgozó Lakáspiaci Mozaik. <http://a4cbooks.hu/termek/zillowsztorik/>

## A városrészek felértékelődése Budapesten - 1997-'98 óta



8. ábra. A városrészek felértékelődése 1997/98 és 2016 között Budapesten (az árváltozás mértéke Budapest átlagához képest, Forrás: Lakáspiaci Mozaik)

Múltbeli adatokból természetesen nem szabad egy az egyben következtetni egy adott terület lakásárainak jövőbeli alakulására, azt azonban érdemes felderíteni, hogy mi mozgatja a felértékelődéseket, és inkább ezeket a folyamatokat feltárni egy adott városra vetítve.

Ilyen információkat nyerhetünk például a szabályozási tervekből, de érdemes figyelemmel követni a híreket is, hogy hol milyen közösségi vagy magán beruházást hajtanak végre, ami jelentősen átalakíthatja a környék képét. Természetesen nem csak a pozitív, hanem a negatív hatásokat is nyomon kell követni, mint például a fásítás ritkítása, növekedő közúti forgalom, korszerűtlen vasúti környezet, amelyek pont az ellenkező hatást fejthetik ki, és leértékelhetik az adott környék lakásait.

## Az FHB Indexhez kapcsolódó szolgáltatásaink

Az FHB Lakásárindexet negyedéves gyakorisággal tesszük közzé. A hazai ingatlanpiaci gyakorlatban ez 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 az FHB egyedi témát feldolgozó speciális lakáspiaci elemzéseit, az FHB Termőföldindexet és a Lakásárprognózist. Lakáspiaci előrejelzésünk modellen alapuló módszertana az alábbi 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 közel két 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.

Az FHB Indexhez felhasznált teljes körű magyarországi adatbázis és az Index előállításához elvégzett módszertani fejlesztés lehetővé teszi, hogy a pénzügyi szektor számára kötelező, a fedezeti portfólióban lévő ingatlanok értékének monitorozására, és felülvizsgálatára, gyors és költséghatékony megoldást biztosítson.

Az Európai Parlament és Tanács 575/2013/EU rendelete (2013. június 26.) amely a hitelintézetekre és befektetési vállalkozásokra vonatkozó prudenciális követelményeket szabályozza (CRR), írja elő a fedezeti portfólióban lévő ingatlanok értékének monitorozását, és a rendeletben meghatározott időközönkénti érték felülvizsgálatát. 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 módszertannak megfelelő 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.

Az FHB Jelzálogbank Nyrt. a szövetségi hitelintézeti integráció tagja.

Készséggel állunk rendelkezésükre részletes ajánlattal és további kérdésekkel kapcsolatban.

Molnár Zsolt  
vezérigazgató-helyettes  
FHB Ingatlan Zrt.  
Telefon: +36 (1) 452-9208  
E-mail: molnar.zsolt@fhb.hu

Incze Zsombor  
FHB Index projektvezető  
FHB Jelzálogbank Nyrt.  
Telefon: +36 (30) 771-2135  
E-mail: incze.zsombor@fhb.hu

Az  az FHB Index kizárólagos kutatási partnere.