

FHB Lakásárindex 2017. I. negyedév

Nem csökken a növekedés sebessége a lakáspiacon

Tovább növekedett az FHB Lakásárindex 2017. I. negyedévében, a korábbi 233,61-ről 243,03-re változott az index értéke. A drágulás ismét nagyobb volt az előző negyedévben tapasztaltnál, bár a tavalyi év első negyedév rekordnak számító szintjét nem érte el. 2017. I. negyedévében a lakóingatlanokért átlagosan **4 százalékkal kellett többet fizetni, mint az előző negyedévben**. Az aktuális mutató előállításához az FHB piaci információi és saját megfigyelései mellett felhasználtuk a Nemzeti Adó- és Vámhivatal által az adott időszakra feldolgozott valamennyi adatot.

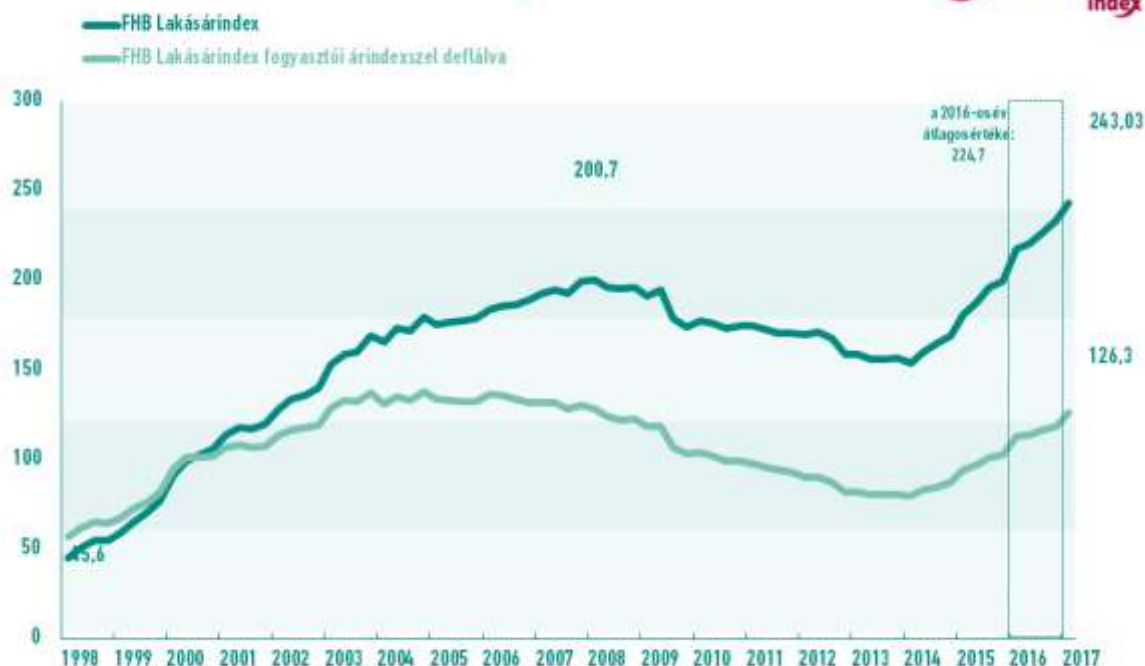
Az FHB Lakásárindex jelenleg több mint 21 százalékkal magasabb szinten áll, mint a válság előtti maximum volt, vagyis több mint ötödével többet kell fizetnie a jelenlegi lakásvásárlóknak az ingatlanokért, mint 2008 első negyedévében. Reál értelemben a 2008 eleji szinten mozognak az árak (1. ábra).

A beérkezett új adatoknak köszönhetően az FHB Lakásárindex 2016. IV. negyedéves értékét az alábbiak szerint véglegesítettük.

Az FHB Lakásárindex értékei:

2015. IV. negyedév	2016. I. negyedév	2016. II. negyedév	2016. III. negyedév	2016. IV. negyedév	2017. IV. negyedév
199,93	217,35	220,23	226,6	233,61	243,03

FHB Index 1998-tól 2017 Q1-ig (2000=100)



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

Az FHB Index alakulása az előző negyedév értékéhez viszonyítva (%)



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

2017. I. negyedévében 4 százalékkal voltak magasabbak a lakásárak, mint az előző negyedévben Magyarországon. Ez azt jelenti, hogy az emelkedés az előző év harmadik, negyedik, és az idei év első negyedévében is gyorsult. Ugyanakkor a 2016 első negyedéve során tapasztalt több mint 8 százalékos rekord emelkedéstől messze elmaradt (2. ábra). 2017 első negyedévének végén összesen 21,6 százalékkal kellett többet fizetni a lakóingatlanokért hazánkban, mint 2015 végén, és közel 12 százalékkal többet mint a tavalyi év azonos időszakában (reál és nominális értelemben egyaránt).

A 2014. második negyedéve óta tartó felívelés során az index értéke nominálisan közel 58 százalékkal, míg reál értelemben közel 59 százalékkal emelkedett, ami azt jelenti, hogy jelenleg a három évvel ezelőttihez képest átlagosan több, mint másfélszer annyit kell fizetnie a lakásvásárlóknak az otthonokért.

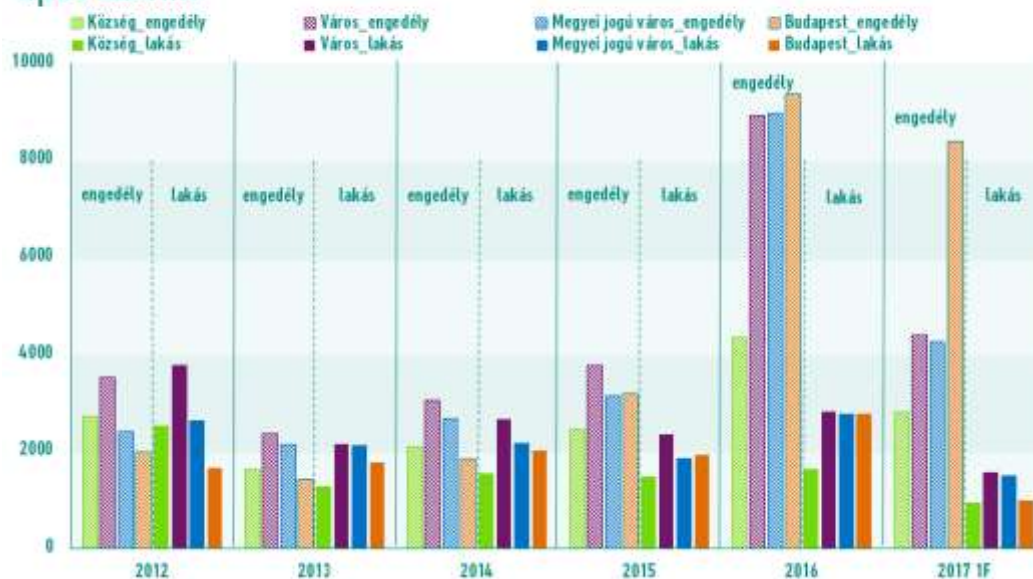
Lakáspiaci folyamatok

Dübörgő lakásépítések

A lakásépítési engedélyek száma jelentősen növekedett 2016-ban, a szárnyalás pedig 2017 első felében is folytatódott. Közel 20 ezer építési engedélyt adtak ki hazánkban, amely magasabb a 2012-2015 közötti egyes teljes éveket jellemző szintnél, és megközelíti a tavalyi éves érték kétharmadát. Az építési engedélyek számát tekintve továbbra is Budapest vezet, előnye pedig 2017 első hat hónapjában még tovább növekedett, közel 8400 engedély született, ezzel szemben 2016-ban a teljes év során valamivel kevesebb, mint 9400.

Az épített lakások száma szintén növekedett az idei év első 6 hónapjában, de az itt tapasztalt bővülés elmarad az építési engedélyeket jellemzőtől. 2017 első félévében több mint 5000 lakás készült el, aminél utoljára csak 2011-ben adtak át többet az év azonos időszakában. A használatba vételi engedélyek száma ugyanakkor idén jelentősen megugorhat, az elkezdett projektek jelentős részét tervezik befejezni 2017 második felében. A lakásépítések településtípus szerint erős differenciát mutatnak, a legtöbb lakás a fővárosban és a városokban épül (3. ábra).

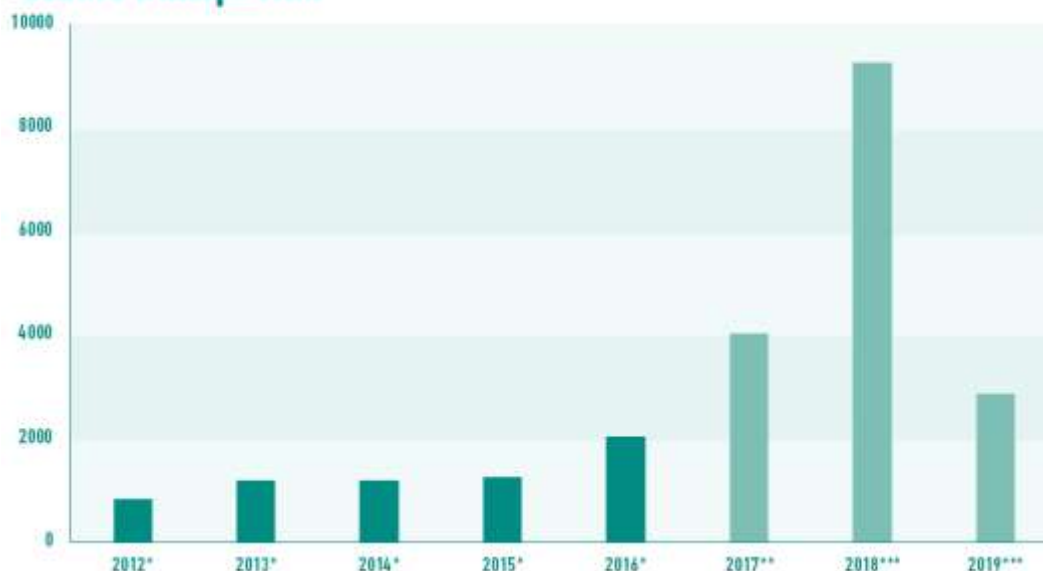
Az épített lakások és építési engedélyek - település típus szerint



3. ábra. Az épített lakások és az építési engedélyek száma Magyarországon településtípus szerint (Forrás: KSH)

2017-ben jelentősen több lakást adhatnak át, mint a megelőző években, de a 2018-ban várhatóan elkészülő lakások száma még ezt is jelentősen túlszárnyalhatja: több mint 9200, négy-nél több lakást tartalmazó projektben található otthon átadását időzítették erre az évre a fejlesztők. Látszik továbbá, hogy a 2019-re tervezett lakásszám is meghaladja az elmúlt években átadott lakások számát. Ugyanakkor a kivitelezői kapacitás hiánya több projekt elkészültét is eltolhatja, az induláskor tervezett átadási határidő már a lakások felénél toledott a Budapesti Lakáspiaci Ríport adatai szerint (4. ábra).

Az átadott és jövőben átadni tervezett lakások száma Budapesten

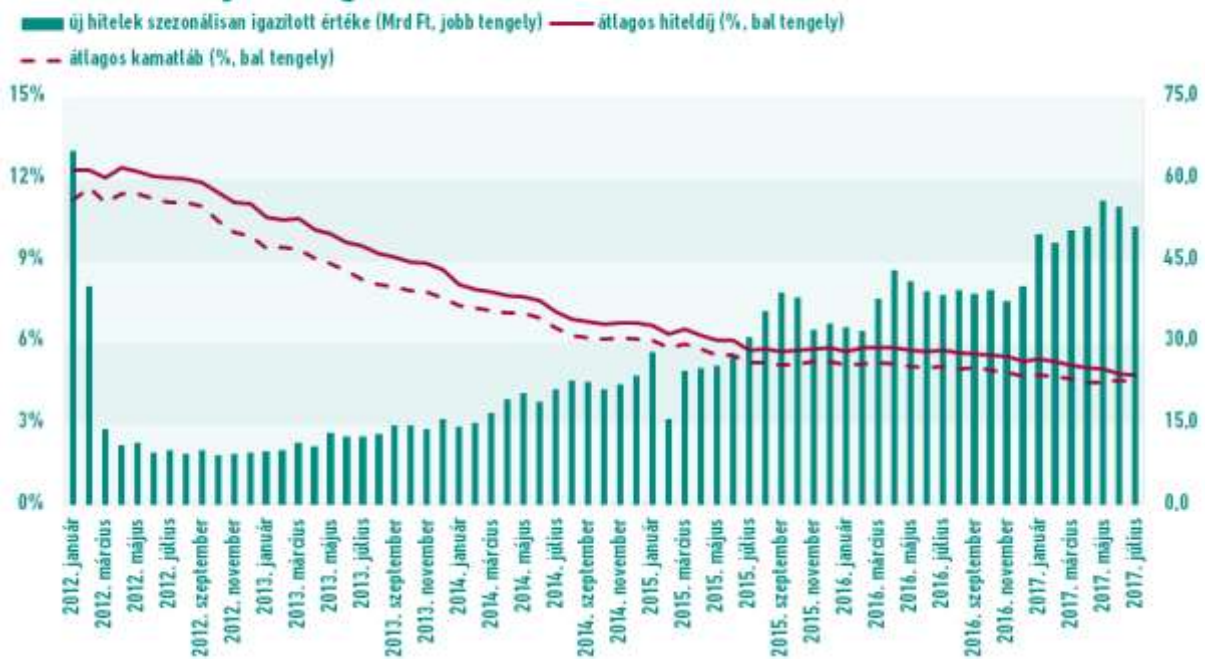


4. ábra. A Budapesten a korábbi években átadott és a jövőben átadni tervezett lakások száma az átadási dátumok szerint a második negyedéves adatok alapján (Forrás: KSH, Budapesti Lakáspiaci Ríport)

*A vállalkozások által épített lakások száma. **A KSH adatai szerint az első félévben átadott, és a Budapesti Lakáspiaci Ríport szerint várhatóan az év második felében elkészülő, legalább 4 lakást tartalmazó projektben található lakások száma. ***A Budapesti Lakáspiaci Ríport szerint várhatóan elkészülő, legalább 4 lakást tartalmazó projektben található lakások száma.

A lakáspiac szempontjából továbbra is kedvezően alakul a lakáshitelezés, az új hitelek összege jelentős növekedést mutat 2013-2014-hez képest. A hazánkban kihelyezett forint lakáshitelek összege már tavaly is 30-40 milliárd forint között mozgott havonta, az idén pedig tovább emelkedett. Az idei évben a háztartásoknak nyújtott lakáscélú forinthitelek szezonálisan igazított havi értéke március és július között minden hónapban meghaladta az 50 milliárd forintot, de januárban és februárban is közelítette azt. A lakáscélú forinthitelek átlagos hiteldíja folyósításkor 2017 júliusában további enyhe csökkenést követően 4,77% volt, míg a szerződéses összeggel súlyozott átlagos évesített kamatlába 4,5 százalékos szinten mozgott (5. ábra).

Háztartásoknak nyújtott lakáscélú forinthitelek – a kedvezményes végtörlesztés óta eltelt időszakban

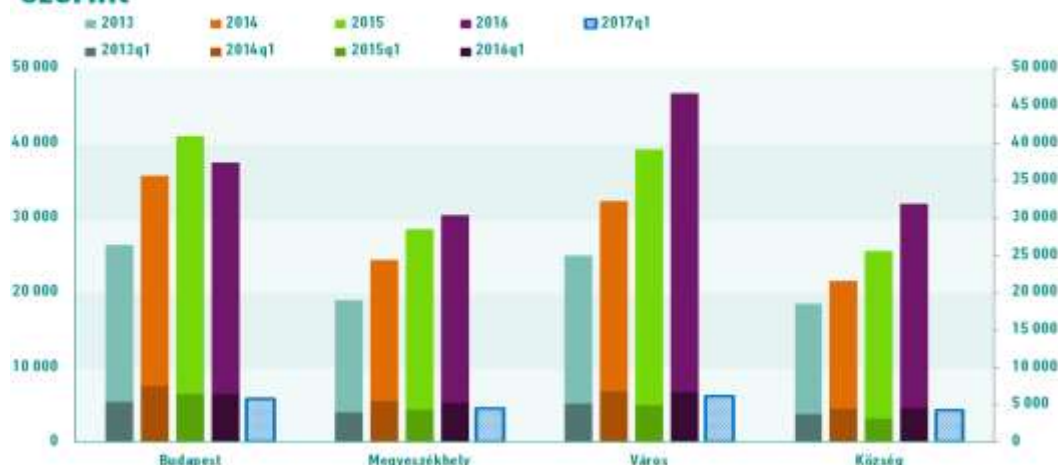


5. ábra Lakáshitelek kamatszintje és a kihelyezés mértéke (Forrás: MNB)

A lakástranzakciók száma tovább bővült 2016-ban, a megkötött adásvételek száma meghaladta a 146 ezret, míg az előző évben 134 ezer volt. Ez a szám is azonban némileg magasabb lehet, ha figyelembe vesszük, hogy az értékesített új lakások csak akkor jelennek majd meg a statisztikákban, ha az otthonok teljesen elkészülnek. Idén az adásvételek további jelentős növekedésére nem számítunk, vélhetően inkább stagnálni fog a számuk.

A tranzakciószámokat településtípus szerinti bontásban megvizsgálva (6. ábra) a bővülés területi különbségeket mutat. Míg Budapesten 2016-ban a forgalom visszaesett a 2015-öshöz képest (-8,4%), addig a városokban és községekben jelentősen növekedett az adásvételek száma, előbbiekben 19 százalékkal, utóbbiaknál 24,5 százalékkal.

A tranzakciószámok alakulása településtípus szerint



6. ábra. A tranzakciószámok alakulása település típus szerinti bontásban 2013-2017 I. negyedéve között (Forrás: KSH)

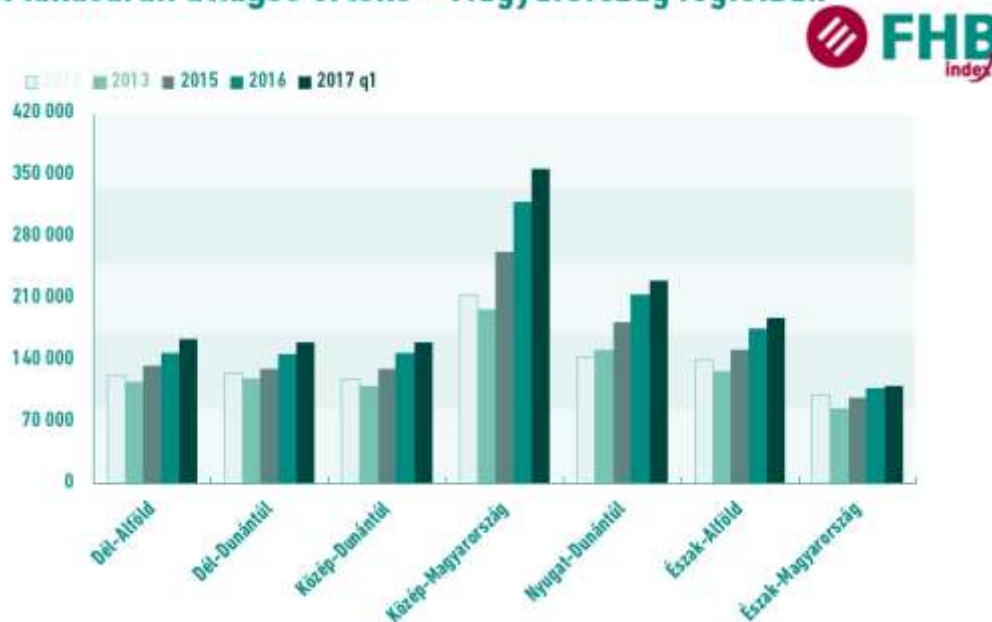
Regionális folyamatok

Jelentős különbségek az árnövekedésben

Az idei év első negyedévében is tovább folytatódott az áremelkedés Magyarország minden régiójában. A legnagyobb drágulás a medián árak alapján Közép-Magyarországot és a Dél-Alföldet jellemezte, míg a legkisebb mértékben továbbra is Észak-Magyarországon emelkedtek az árak (7. ábra).

A településtípusok szerinti bontásban sem változott a helyzet, továbbra is Budapestet jellemzi a legnagyobb drágulás, de szintén jelentősen mentek fel az árak a megyeszékhelyeken – 2016 átlagos értékeihez képest a növekedés meghaladta a 10 százalékot – míg a községeket a stagnálás vagy enyhe csökkenés jellemzi, de a városok is mérsékelt drágulással (3,8%) jellemezhetők. Meg kell azonban jegyezni, hogy az egyes településtípusokon belül az ország különböző tájegységei között is jelentős különbségek vannak az árak alakulásáról.

A lakásárak átlagos értéke - Magyarország régióiban

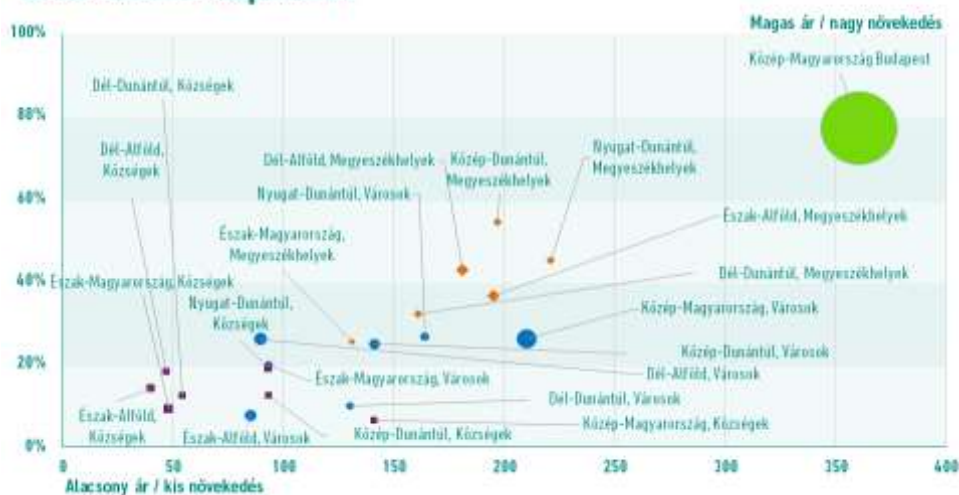


7. ábra. Medián négyzetméter ár alakulása az ország régióiban (Forrás: FHB Index)

Budapest még vezet

A mélyponthoz képest az eddigi drágulásban egyértelműen Budapest vezet, ahol 2017 első negyedében a válságkori legalacsonyabb árakhoz képest már közel 80 százalékkal kellett többet fizetni a lakásokért. A sor másik végén a községek állnak: ahol a mélyponthoz képest 6-20 százalékkal mentek fel az árak (8. ábra).

A lakásárak mélyponthoz képesti változása és a 2017 Q1-es árak közötti kapcsolat



8. ábra. Az átlagos lakásárak változása (a válság mélypontja és 2017 első negyedéve között) és a fajlagos 2017 első negyedéves árak közötti kapcsolat Magyarország egyes régióiban, településtípus szerinti bontásban, a körök mérete a forgalomból való részesedést mutatja (Forrás: KSH, FHB Index)

Egyes régiók nagyvárosai az elmúlt évben egyre inkább veszélyeztetik Budapest vezető szerepét a drágulásban. A 2017 első negyedéves adatokat összehasonlítva 2016 átlagos értékeivel már nem a fővárosban volt a legnagyobb a lakásár-növekedés. Közép-Dunántúl megyeszékhelyein (13,7%) meghaladta a Budapesten (10,8%) regisztráltat, Dél-Alföld megyeszékhelyei (10,5%) szintén felzárkóznak (9. ábra). A községekben is jelentősen bővült a forgalom, ám továbbra is itt a legalacsonyabb a lakásár-emelkedés.

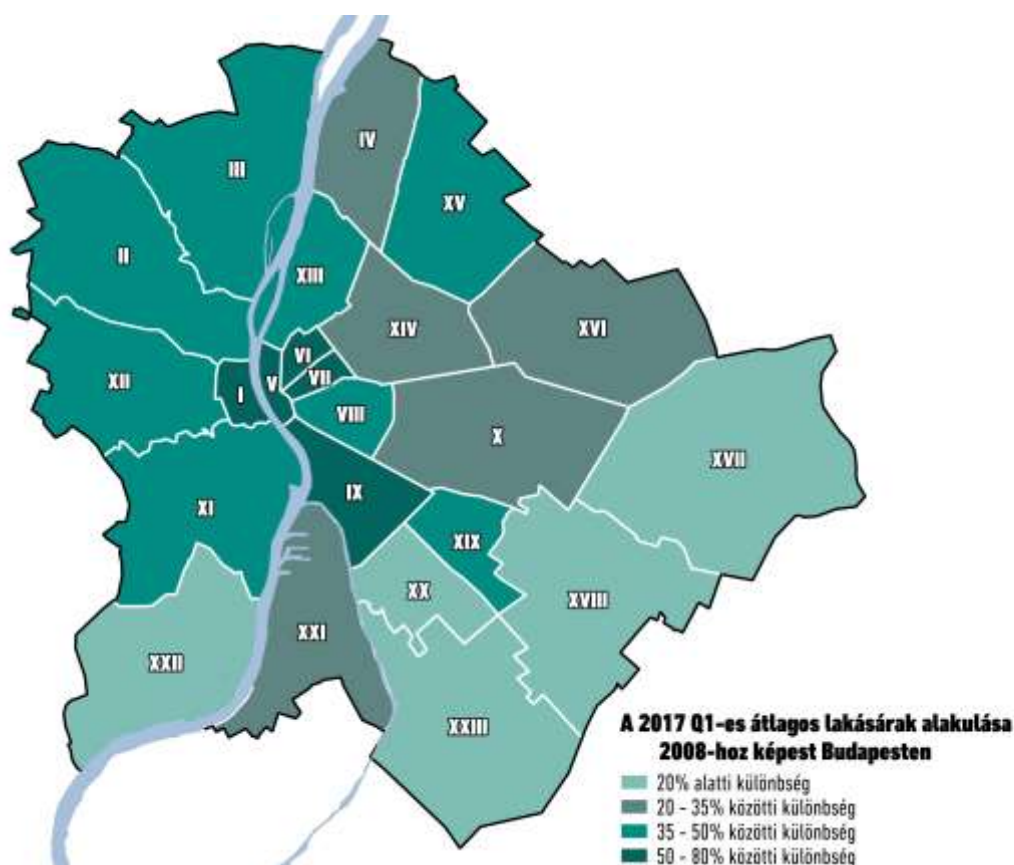
A lakásárak változása (2016 - 2017 Q1) és a 2017 Q1-es árak közötti kapcsolat



9. ábra. A lakásárak változása (2016 és 2017 első negyedéve között) és a fajlagos 2017 első negyedéves árak közötti kapcsolat Magyarország egyes régióiban, településtípus szerinti bontásban, a körök mérete a forgalomból való részesedést mutatja (Forrás: KSH, FHB Index)

Budapesten a válság alatti lakásárak mélypontjához képest a belváros drágulása kiemelkedő. 2017 első három hónapjában a válság alatti minimumhoz képest az V., VI. és VII. kerületekben megduplázták az árak. A központhoz közel található kerületek is jól teljesítettek: az I., XIII., VIII., IX. és X. kerületekben is 75-87 százalékos volt ebben az időszakban a növekedés. **A legkevésbé a pesti peremkerületek árai változtak a mélyponthoz képest**, illetve a szintén a belvárostól távolabb elhelyezkedő XXII. kerületben volt szerényebb a drágulás, bár még így is meghaladta az 50 százalékot.

De nem csak a válság mélypontjához képest vizsgáltuk meg a lakásárak szintjét, hanem a 2008-ban fizetendővel is összehasonlítottuk. Ahogy az 1. térkép mutatja, **a pesti belvárosi rali miatt az V. és VI. és VII. kerületben volt a legnagyobb a lakásárak változása 2008-at és 2017 első negyedét összevetve. De szintén nagy felértékelődés jellemezte az I., a IX., a XIII., a XI., és a II. kerületeket is, ahol 40 százalék körüli vagy ennél magasabb volt a különbség a két időszak lakásárai között. A legkisebb mértékben a XVII., a XVIII., a XX., a XXII., és a XXIII. kerületekben drágultak az lakóingatlanok 2008 és 2017 első negyedéve között, a különbség 10-20% közötti.**



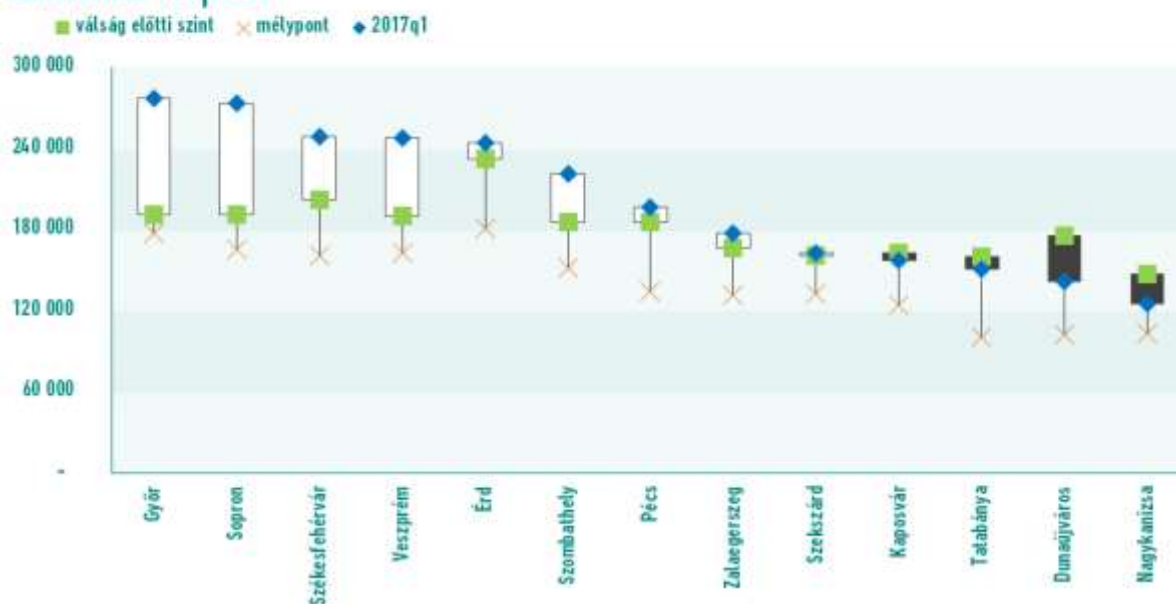
1. térkép. Az átlag lakásárak változása 2008 és 2017 Q között Budapest egyes kerületeiben. (Forrás: FHB Index)

Nyugat-Magyarország városai

Nyugat-Magyarország nagyobb városainak árai (10. ábra) jelentős részben már elérték, sőt meghaladták a 2008-as szintet, mindössze Kaposvár, Tatabánya, Dunaújváros és Nagykanizsa esetében kellett 2017 első negyedében kevesebbet fizetni az ingatlanokért, mint 9 évvel ezelőtt. A válság előtti lakásárakhoz képest a legnagyobb drágulás Győrben volt, ahol 2008 és 2017 első három hónapja között 45 százalékkal mentek fel a lakásárak, míg a második helyen Sopron áll, ahol 43 százalékkal kell többet fizetni, mint 9 évvel korábban. Győr esetében a jelentős különbséghez hozzájárult, hogy a válság sem tépázta meg a lakáspiacát, az árak csökkenése minimális volt. **A mélyponthoz képest Sopron drágult a leginkább, körülbelül 66 százalékkal, de az áremelkedés Győr, Székesfehérvár és Veszprém esetében is meghaladta az 50 százalékot.**

2017 első negyedéve és 2008 között a legnagyobb az elmaradás Dunaújváros lakásáiraiban mérhető, ahol körülbelül 19 százalékkal kellett kevesebbet fizetni, míg a második helyen Nagykanizsa áll, ahol 15% az elmaradás a 9 évvel ezelőtti értékekhez képest. Tatabányán ugyan még egy kicsit kevesebbet kellett fizetni az ingatlanokért 2017 első három hónapjában, mint 9 évvel korábban, de ha a válságban elszenvedett jelentős esését nézzük, akkor látható, hogy ott a lakásárak óriásit javultak, a mélyponthoz képest 50 százalékot emelkedtek.

A lakásárak 2017 Q1-es szintje Nyugat-Magyarországon – a minimumhoz és a válság előtti szinthez képest



10. ábra. A lakásárak 2017 első negyedéves szintje a válság előttihez és a mélyponthoz képest Nyugat-Magyarország egyes városaiban (Forrás: FHB Index)

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, 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 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 szövetkezeti 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  **ELTINSA** az FHB Index kizárólagos kutatási partnere.