

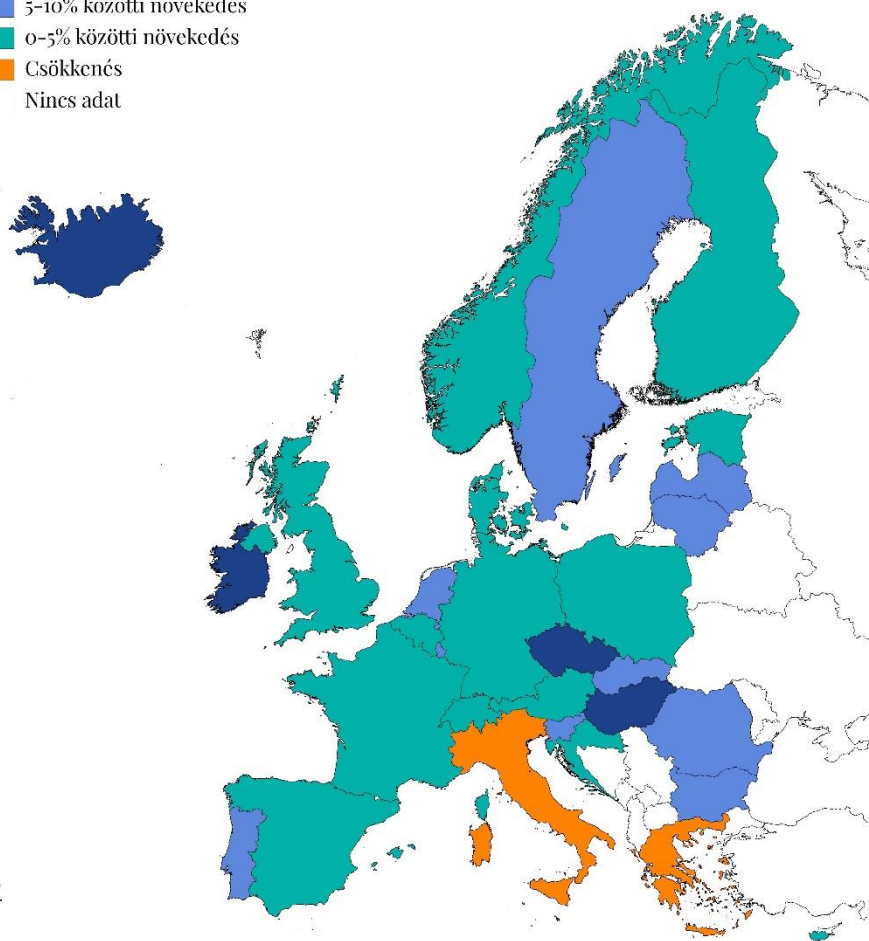
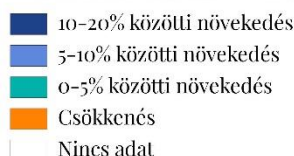
Nemzetközi lakáspiac - Összefoglaló

Hogyan teljesítenek az európai lakáspiacok?

A magyar lakáspiac szárnyalásával már többször foglalkoztunk, most a nemzetközi helyzetre nyújtunk egy kis kitekintőt. Összességében megállapítható, hogy nem csak a magyar piac sajátossága a jelentős áremelkedés, **Európa legtöbb országában a lakásárak növekedési fázisban vannak, csak Görögország és Olaszország kivétel, ahol még mindig nem indult el a piac. Görögországban azonban, a hosszú évek zuhanását követően már látszanak a fordulat jelei. Olaszországban azonban erről nem lehet beszélni, és az idei év kilátásait is erősen kérdésessé teszik a politikai bizonytalanságok.**

Az előbb bemutatott két országot leszámítva azonban növekvő árakat találunk Európában, hol kisebb, hol pedig nagyobb mértékben, de a kontinenst az ingatlanok drágulása jellemzi. **A legnagyobb árnövekedés a 2017-re elérhető adatok alapján az előző évhez képest Izlandot jellemezte, ahol az éves drágulás már megközelítette a 20 százalékot. A második Málta, közel 12 százalékos drágulásával, a harmadik pedig Írország, mintegy 11 százalékkal. Magyarország némileg rontott pozícióján a drágulási versenyben a korábbi évekhez képest, a 2017. első három negyedévére elérhető információk alapján Európában az 5. helyen állt, 10,3 százalékos árnövekedésével, míg egy évvel korábban még az élen volt a több mint 17 százalékos áremelkedéssel (1. térkép).**

A lakásárak változása 2016 és 2017* között



1. térkép. A lakásárak változása 2017 és 2016 között Európa egyes országaiban (Forrás: BIS, [Takarék Index](#), *a 2017-re elérhető információk alapján)

A korábbi maximumot még sok ország nem érte el

Bár az olasz és görög piacot leszámítva az európai lakáspiacokra már mindenhol a növekedés jellemző, a korábban hatalmas visszaesést tapasztalt országokban továbbra is nagyon messze vannak az árak a korábbi maximum értékektől. Ezen országok közé tartozik, Lettország, Litvánia, Írország, Bulgária és Spanyolország, ahol a válság előtti mélyponthoz képest 31-50 százalékkal zuhantak az árak a mélypontig. Spanyolország kivételével ugyan a minimumhoz képest nagy növekedés jellemezte az elmúlt években ezeket az országokat, de még ezzel együtt sem tudták behozni a korábbi jelentős csökkenést.

Az országok másik csoportját azok alkotják, amelyek bár a válság előtti maximumot még nem érték el, de már közel járnak hozzá. Ide tartozik Franciaország, Szlovákia, Portugália, Hollandia, Szlovénia, Horvátország, Lengyelország és Románia is. Jellemző, hogy ezekben az országokban a válság nem okozott olyan hatalmas károkat a lakáspiacon, mint a korábban említettek esetében, a csökkenés a korábbi maximumhoz képest 8-28 százalék között mozgott.

Túl a maximumon

Több országban azonban a lakásárak már meghaladták a korábbi maximum értékeket. Ezek közé tartozik hazánk mellett Észtország, Málta, az Egyesült Királyság, Csehország, Finnország, Norvégia és Dánia (valamint az USA.). A válság előtti maximumhoz képest Magyarországon mutatták 2017-ben a legnagyobb különbséget az ingatlanárak az országcsoporton belül, ahol a tavalyi év harmadik negyedévében már 26 százalékkal többet kellett fizetni, mint 2008 ugyanezen időszakában a TakaréK Index alapján. Az árak maximum fölé emelkedése szintén jelentős az Egyesült Királyságban és Csehországban, ahol 19 illetve 18 százalékkal múlták felül a korábbi legmagasabb értéket. Érdekesség, hogy a maximum értékeket több ország esetében is annak ellenére haladta meg a piac, hogy a válság jelentős zuhanást hozott az árakban.

Ahol a lakáspiacokat csupán a válság szele csapta meg, vagy még erre sem került sor, ott az árak szinte folyamatosan emelkedő pályán mozognak már hosszú évek óta, egyes esetekben több mint 15 éve. Ebbe a csoportba tartozik Svédország, Ausztria, Luxemburg, Németország, Svájc és Belgium. Luxemburgban az elérhető adatok alapján már 1990 óta folyamatos drágulás, amiben a 2008-as válság mindössze egy kis megtorpanást okozott. Svédországban pedig a 90-es évek közepétől ívelnek felfelé a lakásárak. Németországban 2007-2008-ban, vagyis a válság előtt megindultak az árak felfelé, és a növekedés azóta is tart. A Bundesbank februári figyelmeztetése szerint pedig a lakások az országban 15-30 százalékkal túlértékelték.¹

Egyszer azonban minden szárnyalásnak vége szakad. A belga piac hamarosan gondokkal küzdhet, és itt lehet a fordulat ideje Svájcban is, ahol 15 éves folyamatos növekedést igyekezett hűteni a kormányzat.

Kétsebességű növekedés

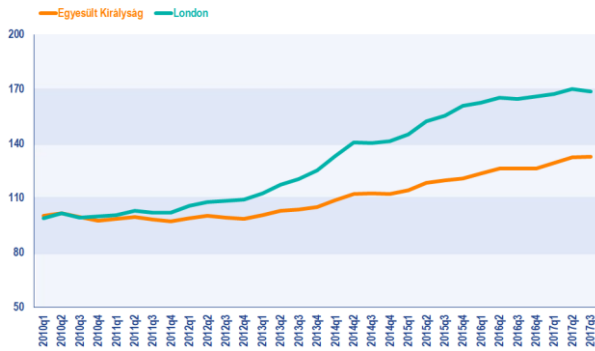
Magyarországon a válság utáni felívelés erősen kétpólusú volt, a vezető szerepet Budapest (és néhány népszerű város) drágulása játszotta. Ez a kettősség nemcsak nálunk, hanem Európában is jellemző, a nagyobb városok, főként a fővárosok kitüntetett helyzetben vannak, és nagyon sok helyen ezek viszik a prímet a drágulásban.

Míg Franciaországban a lakások ára mindössze 4,1 százalékkal változott 2010 harmadik és 2017 harmadik negyedéve között, addig Párizsban az emelkedés mértéke 23,7 százalékos volt, vagyis az országosnak közel a hatszorosa. Szintén nagy a különbség az Egyesült Királyság és London esetében tapasztalt áremelkedésben, előbbinél 35,2 százalékkal emelkedtek az árak 2011 harmadik negyedévéhez képest, míg a fővárosban 65,7 százalékkal. Írországban pedig a 6 év alatt bekövetkező 52,1 százalékos országos emelkedés áll szemben a Dublinban tapasztalt 85,1 százalékkal (7. ábra).

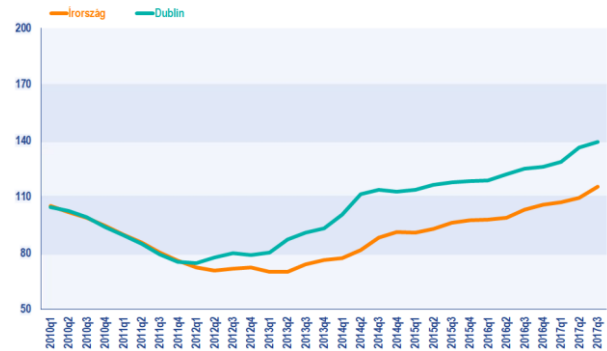
¹ <http://www.businesstimes.com.sg/real-estate/german-property-prices-up-to-35-overvalued-bundesbank>
Az FHB a TakaréK Csoport tagja.
www.takarekindex.hu

Németország példája pedig jól mutatja, hogy a szintén jelentős népességű nagyvárosok is hasonlóan kiemelt helyzetben vannak, mint a fővárosok. A Knight Frank elemzése szerint például **2017-ben Berlinben több mint 20 százalékkal, míg Hamburgban és Münchenben 13-14 százalékkal emelkedtek az árak, szemben az országos 5 százalékos változással. De Hollandiában is az országos 8 százalékos növekedés állt szemben Rotterdam több mint 13 százalékaival.**²

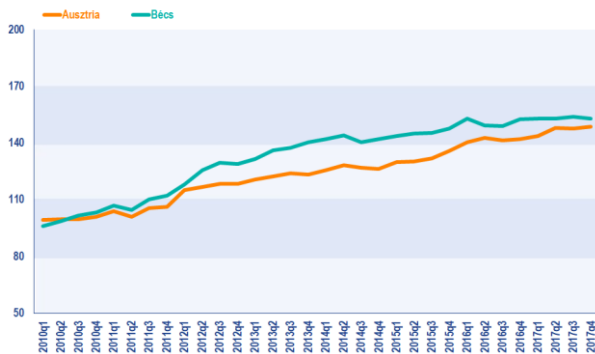
Egyesült Királyság - London - (2010=100)



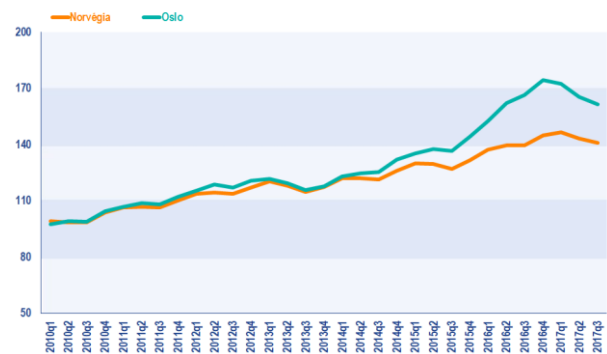
Írország - Dublin - (2010=100)



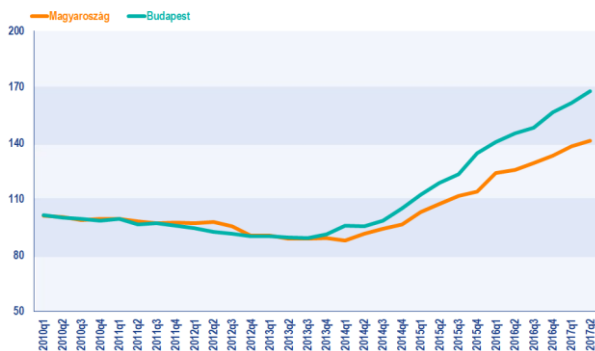
Ausztria - Bécs - (2010=100)



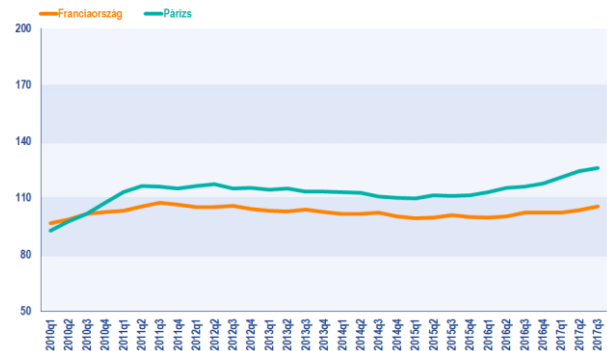
Norvégia - Oslo - (2010=100)



Magyarország - Budapest - (2010=100)

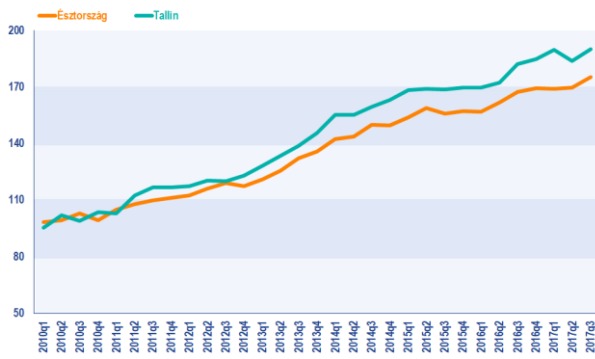


Franciaország - Párizs - (2010=100)

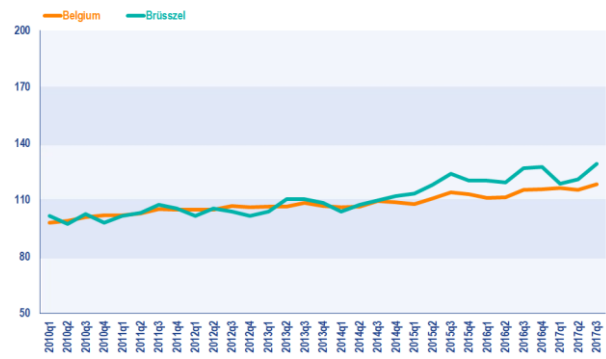


² <https://www.theguardian.com/world/2018/apr/10/berlin-world-fastest-rising-property-prices>

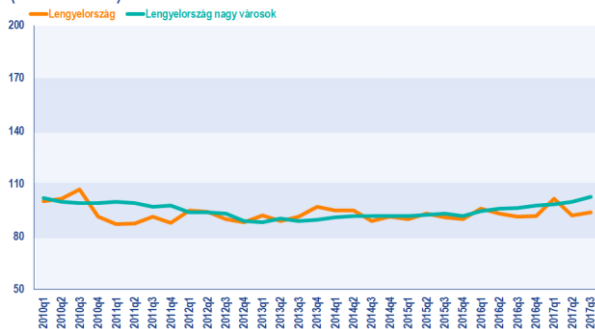
Észtország - Tallin - (2010=100)



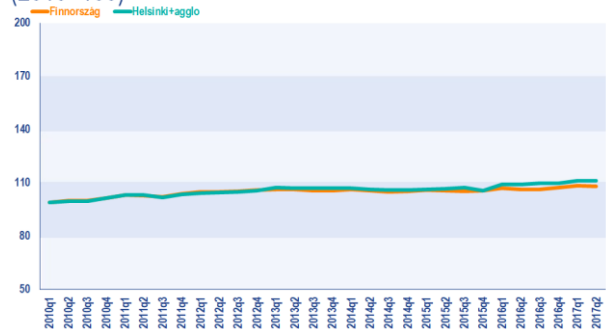
Belgium - Brüsszel - (2010=100)



Lengyelország - Lengyel nagyvárosok - (2010=100)



Finnország - Helsinki és környéke - (2010=100)



7. ábra. A lakásárak alakulása Európa egyes országában és azok fővárosaiban, vagy nagy városaiban (Forrás: BIS)

Jellemző ugyanakkor, hogy a lakáspiaci mérséklődést átélt országokban, a legnagyobb keresletet és forgalmat koncentráló fővárosok a drágulás csökkenésében szintén élen járnak, például London, Oslo és Bécs esetében is ez volt tapasztalható.

Nemzetközi lakás piac - részletes

Szárnyalnak a lakás piacok

Olasz és görög fordulat következik?

A magyar lakás piac szárnyalásával már többször foglalkoztunk, most a nemzetközi helyzetre nyújtunk egy kis kitekintőt. Összességében megállapítható, hogy nem csak a magyar piac sajátossága a jelentős áremelkedés, **Európa legtöbb országában a lakásárak növekedési fázisban vannak, csak Görögország és Olaszország kivétel, ahol még mindig nem indult el a piac. Görögországban azonban, a hosszú évek zuhanását követően már látszanak a fordulat jelei.** A turizmus fellendülésének köszönhetően a gazdaság kezd növekedésnek indulni, így a lakás piac is erőre kaphat. 2017. 4. negyedévében már enyhén, 0,4 százalékkal emelkedtek az árak, és mivel a várható gazdasági növekedésük idén meghaladhatja a 2 százalékot is, ez kedvezően hathat a lakás piacukra is. **Olaszországban tavaly sem látszottak a fordulat jelei,** és erősen kérdésesek az idei év kilátásai is a politikai bizonytalanságok miatt.³

A leggyorsabban növekvők

Az előbb bemutatott két országot leszámítva azonban növekvő árakat találunk Európában, hol kisebb, hol pedig nagyobb mértékben, de a kontinenst az ingatlanok drágulása jellemzi. **A legnagyobb árnövekedés a 2017-re elérhető adatok alapján az előző évhez képest Izlandot jellemezte,** ahol az éves drágulás már megközelítette a 20 százalékot. **A második Málta, közel 12 százalékos drágulásával,** a harmadik pedig Írország, mintegy 11 százalékkal. Magyarország némileg rontott pozícióján a drágulási versenyben a korábbi évekhez képest, a 2017. első három negyedévére elérhető információk alapján Európában az 5. helyen állt, 10,3 százalékos árnövekedésével, míg egy évvel korábban még az élen volt a több mint 17 százalékos áremelkedéssel (1. táblázat).

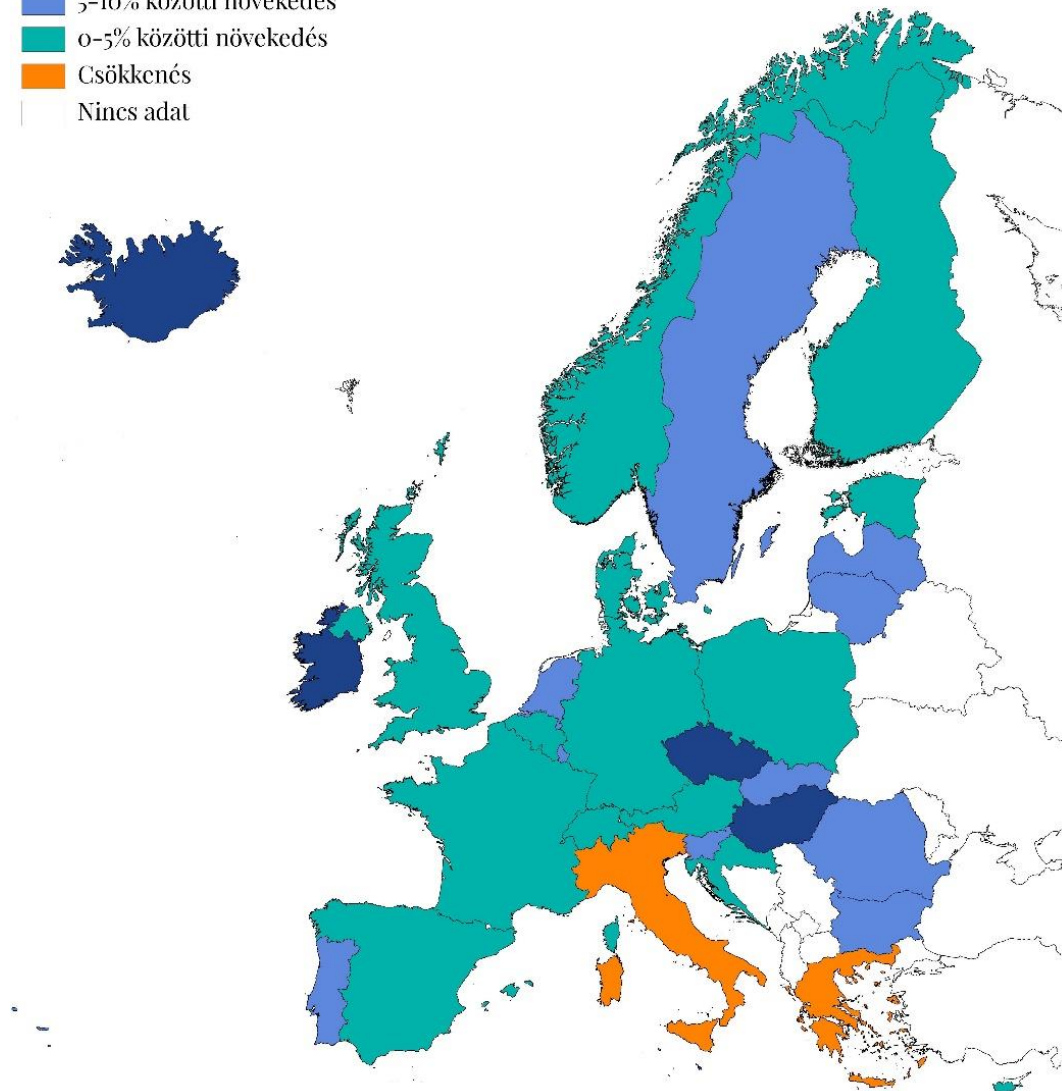
A lakásárak változása Európa országaiban				
Ország	Helyezés 2017	Árváltozás 2016-2017	Helyezés 2016	Árváltozás 2015-2016
Izland	1	18,9%	3	11,1%
Málta	2	11,8%	2	11,3%
Írország	3	10,9%	7	7,5%
Csehország	4	10,8%	9	7,2%
Magyarország	5	10,3%	1	17,3%
Lettország	6	8,8%	6	8,5%
Bulgária	7	7,7%	11	7,0%
Hollandia	8	7,6%	18	5,1%
Portugália	9	6,9%	17	5,1%
Svédország	10	6,7%	5	8,6%

1. táblázat. A lakásárak változása Európa egyes országaiban 2015 és 2016 illetve 2016 és 2017 között (Forrás: BIS, [Takarék Index](#) számítás)

³ <https://www.gate-away.com/news/2018-predictions-will-happen-italy-property-market/>

A lakásárak változása 2016 és 2017* között

- 10-20% közötti növekedés
- 5-10% közötti növekedés
- 0-5% közötti növekedés
- Csökkenés
- Nincs adat



1. térkép. A lakásárak változása 2017 és 2016 között Európa egyes országaiban (Forrás: BIS, [Takarék Index](#), *a 2017-re elérhető információk alapján)

Hol tartanak a piacok?

Még a válság előtti szint alatt

Érdeemes azt is megnézni, hogy az egyes piacok hol tartanak a növekedésben. A jelenlegi lakásárak szintjét a korábbi maximummal és a válság alatti minimummal vetettük össze. A még mindig csökkenő, de talán már **a mélypontra táncoló görög és olasz lakáspiacon természetesen az árak a korábbi maximumtól elmaradnak, Olaszországban azonban a piac visszaesése nem volt olyan drasztikus**, 17 százalékkal voltak alacsonyabbak csak az árak 2017 harmadik negyedében a 9 évvel korábbinál, Görögországban azonban a 9 éves csökkenés már 42 százalékos értékvesztést idézett elő (1. ábra).

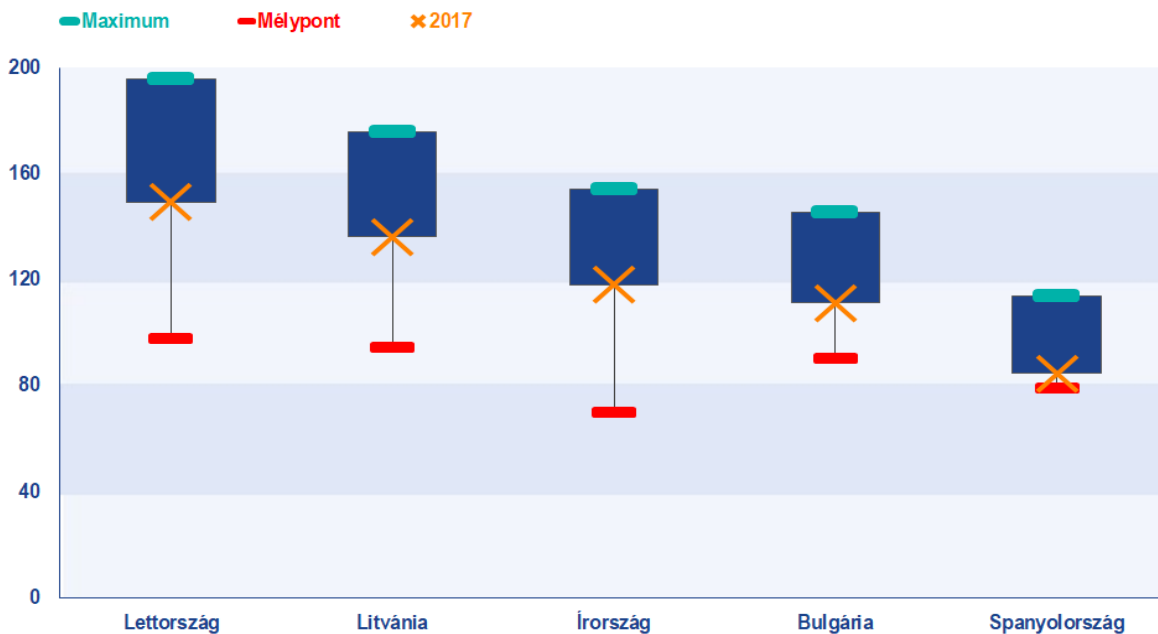
Fordulóponthoz közel



1. ábra. A lakásárak szintje a korábbi maximumhoz és minimumhoz képest Európa egyes országaiban (Forrás: BIS)

Bár az olasz és görög piacot leszámítva az európai lakáspiacokra már mindenhol a növekedés jellemző, **a korábban hatalmas visszaesést tapasztalt országokban továbbra is nagyon messze vannak az árak a korábbi maximum értékektől.** Ezen országok közé tartozik, **Lettország, Litvánia, Írország, Bulgária és Spanyolország, ahol a válság előtti mélyponthoz képest 31-50 százalékkal zuhantak az árak a mélypontra.** Spanyolország kivételével ugyan a minimumhoz képest nagy növekedés jellemezte az elmúlt években ezeket az országokat, és a mélyponthoz képest 23-68 százalékkal drágultak a lakások, de még ezzel együtt **sem tudták behozni a korábbi jelentős csökkenést.** Spanyolországban pedig mindössze egy éve fordult a piac, ez okozza a mérsékelt növekedés mellett a nagy lemaradást (2. ábra).

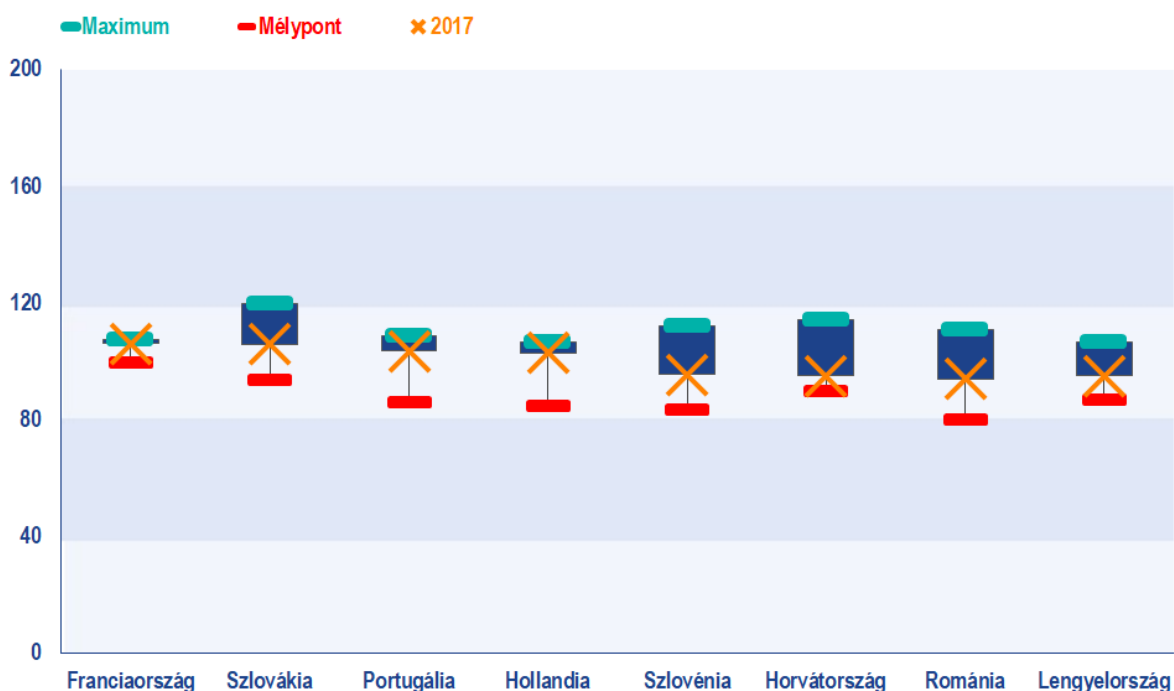
Növekvők, maximum még messze



2. ábra. A lakásárak szintje a korábbi maximumhoz és minimumhoz képest Európa egyes országaiban (Forrás: BIS)

Az országok másik csoportját azok alkotják, amelyek bár a válság előtti maximumot még nem érték el, de már közel járnak hozzá. Ide tartozik Franciaország, Szlovákia, Portugália, Hollandia, Szlovénia, Horvátország, Lengyelország és Románia is. Jellemző, hogy ezekben az országokban a válság nem okozott olyan hatalmas károkat a lakáspiacon, mint a korábban említettek esetében, a csökkenés a korábbi maximumhoz képest 8-28 százalék között mozgott. A legkisebb csökkenést Franciaország produkálta, azonban itt speciális a helyzet: a 2008-as válság után visszaesett a piacuk, ám gyorsan javulni kezdett, és az árak meg is haladták a korábbi maximumot; aztán 2011-től ismét egy lejtmenet vette kezdetét, amiből még nem regenerálódott teljesen a piac, hiába indult meg 2017-ben ismét a növekedésük (3. ábra). **A piac még Hollandiában sem érte el a korábbi maximumot, pedig a növekedés közel 4-5 éve tart, és az European Systemic Risk Board 2016 őszén figyelmeztetést adott ki a piac túlhevülése miatt.** Az árak növekedése a tavalyi évben fokozódott, 7,5 százalékos volt a drágulás a 2016-os 5 százalékos, és a 2015-ös 2,8 százalékos mértékkel szemben.

Közel a maximum



3. ábra. A lakásárak szintje a korábbi maximumhoz és minimumhoz képest Európa egyes országaiban (Forrás: BIS)

Túl a maximumon

Több országban a lakásárak már meghaladták a korábbi maximum értékeket. Ezek közé tartozik hazánk mellett Észtország, Málta, az Egyesült Királyság, Csehország, Finnország, Norvégia és Dánia (valamint az USA.). A válság előtti maximumhoz képest Magyarországon mutatták 2017-ben a legnagyobb különbséget az ingatlanárak az országcsoporton belül, ahol a tavalyi év harmadik negyedévében már 26 százalékkal többet kellett fizetni, mint 2008 ugyanezen időszakában a TakaréK Index alapján. **Az árak maximum fölé emelkedése szintén jelentős az Egyesült Királyságban és Csehországban, ahol 19 illetve 18 százalékkal múlták felül a korábbi legmagasabb értéket (4. ábra).**

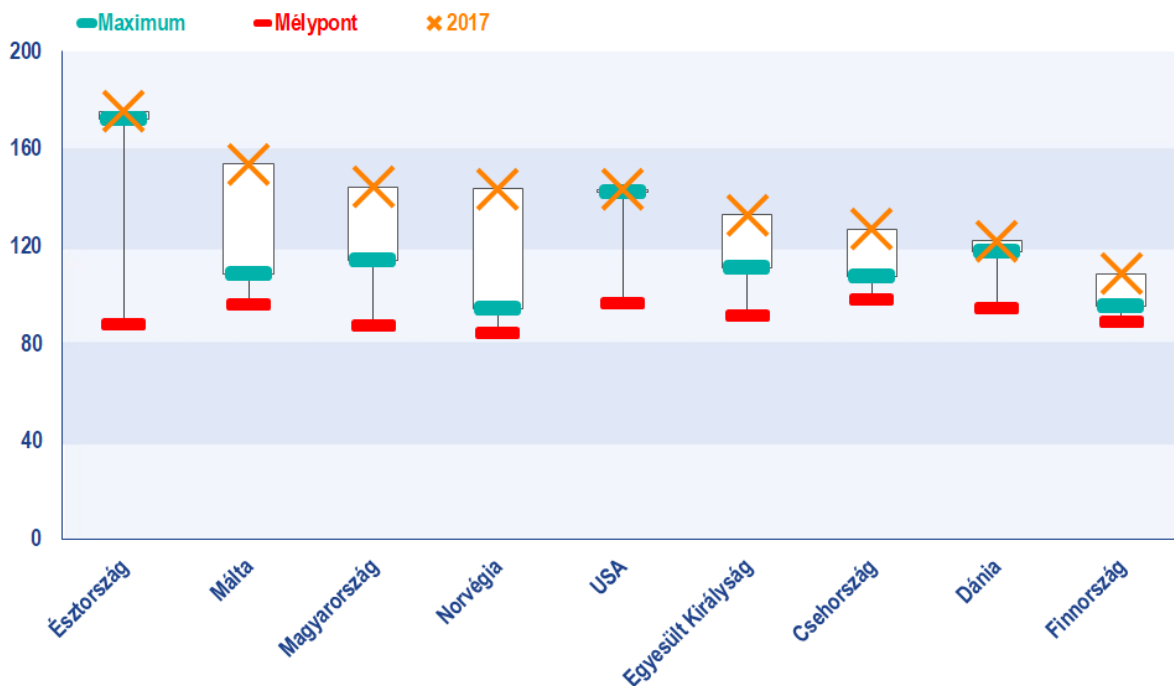
Érdekes, hogy a maximum értékeket több ország esetében is annak ellenére haladta meg a piac, hogy a válság jelentős zuhanást hozott az árakban. Észtországban például az ingatlanok értéke 49 százalékkal esett vissza, de a csökkenés az USA-ban is meghaladta a 30 százalékot. Természetesen a korábbi legmagasabb értékek túlszárnyalásához ennek megfelelően itt igen dinamikus emelkedésre volt szükség, a mélyponthoz képest Észtországban például duplázódtak az árak, de az USA-ban is közel 50 százalékos volt az emelkedés. **Az országcsoporton belül hazánk**

is az előkelő helyen állt az elmúlt évek növekedésében, 64 százalékkal nőttek az árak, de a korábbi mélyponthoz képest jelentős volt az emelkedés az említettek mellett az Egyesült Királyságban (45%) és Máltán (58%) is.

2016 végén Máltára, Észtországra, Finnországra, az Egyesült Királyságra és Dániára adott ki a lakáspiac túlhevülése miatt figyelmeztetést az European Systemic Risk Board. Finnországot és az Egyesült Királyságot kivéve azonban egyelőre nem látszik a mérséklődés. Máltán például a jó gazdasági eredményeknek köszönhetően 2017-ben is 10 százalék fölött maradt a drágulás mértéke, amely meghaladta a 2016-ban mértet is. Dániában és Észtországban valamelyest csökkent tavaly a lendület az előző évhez képest, a mérséklődés azonban elenyésző volt, a korábbi 4,7 százalékos szintről csökkent 4,4 illetve 4,6 százalékra az áremelkedés.

Finnországon azonban már a lassulás jeleit mutatja a piac, az ország fővároson kívüli területein a növekedés mértéke mindössze 0,08 százalékos volt 2017-ben. Norvégiában pedig fordulni látszik a piac, bár 2017 még összességében drágulást hozott 2016-hoz képest, az utolsó két negyedévben már csökkenni kezdtek az árak, a piac visszahűlése pedig az országon belül erősen érinti Oslót, a fővárost. Az Egyesült Királyságban szintén látszanak fordulatra utaló sajátosságok a lakáspiacon, 2018 áprilisában az elmúlt közel 8 év legnagyobb csökkenését produkálta az országos átlag: a lakásárak 3,1 százalékkal mérséklődtek a márciusihoz képest.⁴ Ráadásul a negyedéves mérések is esést mutatnak, 0,1 százalékkal csökkentek az árak.

A maximum felett

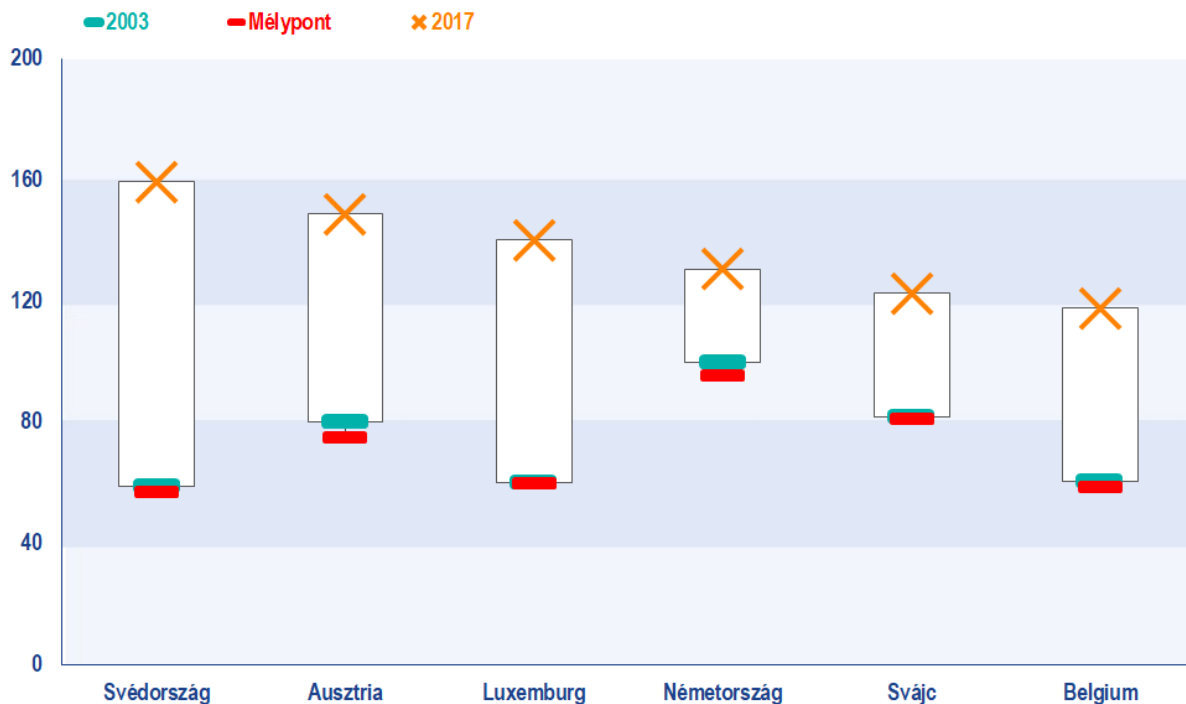


4. ábra. A lakásárak szintje a korábbi maximumhoz és minimumhoz képest Európa egyes országaiban (Forrás: BIS)

Ahol a lakáspiacokat csupán a válság szele csapta meg, vagy még erre sem került sor, ott az árak szinte folyamatosan emelkedő pályán mozognak már hosszú évek óta, egyes esetekben több mint 15 éve. Ebbe a csoportba tartozik Svédország, Ausztria, Luxemburg, Németország, Svájc és Belgium, melyek közül előbbi 3-ra már élt a túlfűtöttségi figyelmeztetéssel 2016 végén az European Systemic Risk Board (5. ábra).

⁴ https://www.bloomberg.com/news/articles/2018-05-08/u-k-house-prices-plunge-3-1-as-market-continues-to-soften?utm_content=business&cmpid==socialflow-facebook-brexit&utm_medium=social&utm_source=twitter&utm_campaign=socialflow-organic&cmpid=socialflow-twitter-business

Akiket elkerült a válság



5. ábra. A lakásárak szintje a 2003-hoz és az ezt követő minimumhoz képest Európa egyes országaiban (Forrás: BIS)

Ráadásul van, ahol már 2003 előtt kezdődött az arany időszak. **Belgiumban például néhány kisebb törést (1-2 negyedévet érintő csökkenést) leszámítva már az 1980-as évek óta felfelé tartanak az árak.** Hasonló a helyzet **Luxemburgban is**, ahol az elérhető adatok alapján már **1990 óta folyamatos a drágulás**, amiben a 2008-as válság mindössze egy kis megtorpanást okozott. **Svédországban a 90-es évek közepétől ívelnek felfelé a lakásárak.** Ugyan a 2008-as évek környékén egy pár negyedévet gyengélkedett a lakás piac, ám a csökkenés így is csupán 6,5 százalék volt, hogy aztán újra begyűjtsa a rakétákat. Összességében a svéd lakásárak 2000-től 232 százalékkal nőttek, vagyis több mint háromszorosukra emelkedtek.

Németországban a 2007-2008-ban, vagyis a válság előtt megindultak az árak felfelé, és a növekedés azóta is tart, eddig összesen 37 százalékkal drágultak a lakások. A Bundesbank februári figyelmeztetése szerint pedig a lakások az országban **15-30 százalékkal túlértékelték.**⁵

Egyszer minden szárnyalásnak vége szakad. Több erre utaló jelet is felfedezhetünk. **A belga piac hamarosan gondokkal küzdhet**, bár az árak még emelkednek, a csökkenő kereslet a korábbi buborékra való figyelmeztetéssel együtt nem vetít előre túl pozitív jövőt az ország lakás piacára.

A válság által csak meglegyintett, aztán ismét jelentős árnövekedést maguk mögött tudó országok közül itt lehet a fordulat ideje Svájcban is, ahol 15 éves folyamatos növekedést igyekezett hűteni a kormányzat. Beavatkozásuk részben már sikeresnek tűnik, legalábbis a bérlakások ára csökkent, bár a saját tulajdonú ingatlanok ára tovább emelkedett a Svájci Nemzeti Bank adatai szerint.⁶

Kétébességű növekedés

Magyarországon a válság utáni felívelés erősen kétpólusú volt, a vezető szerepet Budapest (és néhány népszerű város) drágulása játszotta, míg a vidék, különösen a kis községek rosszul teljesítettek. Sokkal később, és sokkal kisebb mértékű áremelkedés jellemezte őket. Míg 2013 utolsó

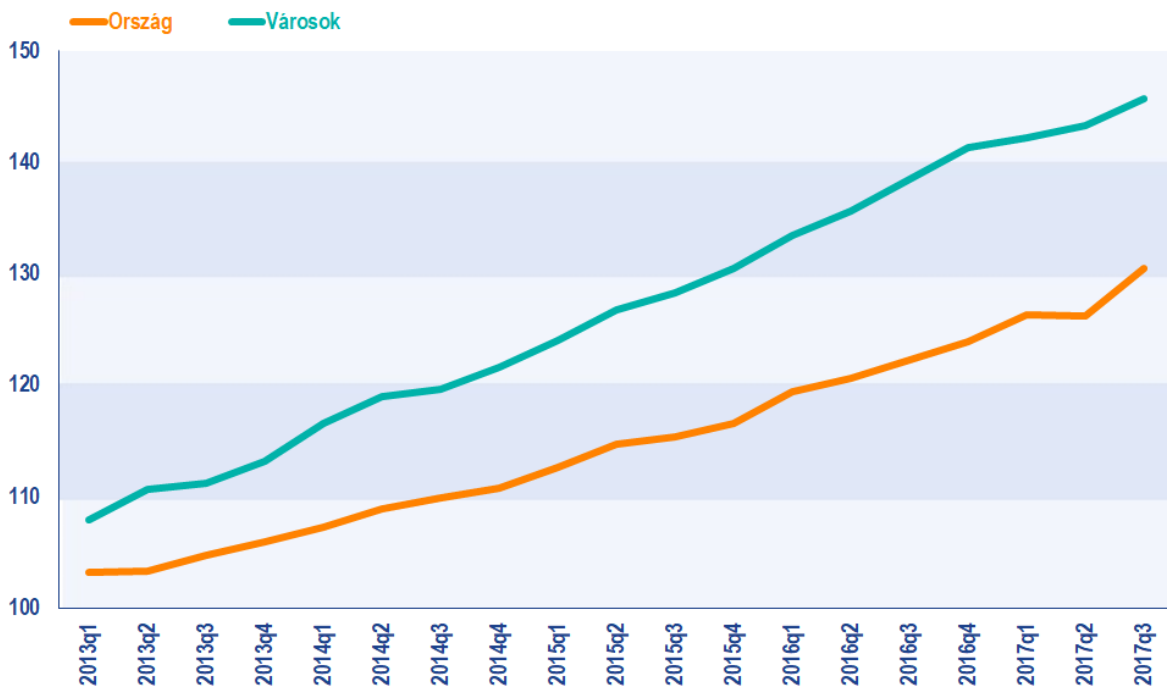
⁵ <http://www.businesstimes.com.sg/real-estate/german-property-prices-up-to-35-overvalued-bundesbank>

⁶ [https://data.snb.ch/en/topics/uvo#!/cube/plimoinreg?fromDate=2008&toDate=2017&dimSel=D0\(MW\),D1\(GS,RZ,RO,RI,RN,RB0,RS,RG0,RW,RB1,RG1,US\)](https://data.snb.ch/en/topics/uvo#!/cube/plimoinreg?fromDate=2008&toDate=2017&dimSel=D0(MW),D1(GS,RZ,RO,RI,RN,RB0,RS,RG0,RW,RB1,RG1,US))

negyedévéhez képest Budapesten közel 90 százalékkal növekedtek az árak, addig az országos növekedés 50 százalék körül alakult.

Ez a kettősség nemcsak nálunk, hanem Európában is jellemző, a nagyobb városok, főként a fővárosok kitüntetett helyzetben vannak, és nagyon sok helyen ezek viszik a prímet a drágulásban (6. ábra). Ebben több tényező mellett a rövid távú szálláshely szolgáltatás felfutása is szerepet játszhatott. Az alacsony kamatkörnyezet miatt sokan léptek befektetési céllal a lakás piacra, a turisztikailag keresettebb nagyobb városokban a lakások rövid távú kiadása magas hozamokkal kecsegtetett. Így az országokon belül a nagyvárosok irányába még nagyobb kereslet irányult, ami hozzájárulhatott a nagyobb sebességű árnövekedéshez.

Ország - Nagyváros - (2010=100)



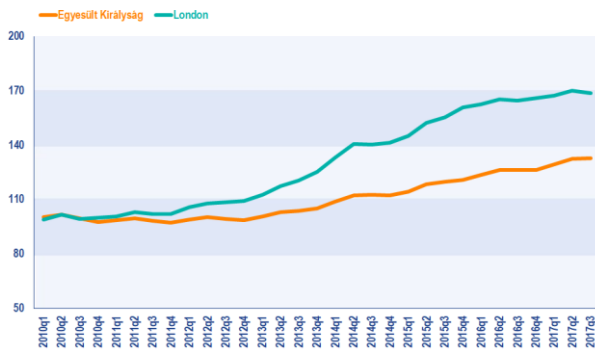
6. ábra. A lakásárak változásában megfigyelhető kettős sebesség Európa egyes országaiban és azok fővárosaiban, vagy nagy városaiban (Ausztria, Magyarország, Belgium, Norvégia, Finnország, Lengyelország, Litvánia, az Egyesült Királyság, Írország és Franciaország példáján) (Forrás: BIS, [Takarék Index](#), MNB)

Míg Franciaországban a lakások ára mindössze 4,1 százalékkal változott 2010 harmadik és 2017 harmadik negyedéve között, addig Párizsban az emelkedés mértéke 23,7 százalékos volt, vagyis az országosnak közel a hatszorosa. Szintén nagy a különbség az Egyesült Királyság és London esetében tapasztalt áremelkedésben, előbbinél 35,2 százalékkal emelkedtek az árak 2011 harmadik negyedévéhez képest, míg a fővárosban 65,7 százalékkal. Írországban pedig a 6 év alatt bekövetkező 52,1 százalékos országos emelkedés áll szemben a Dublinban tapasztalt 85,1 százalékoskal (7. ábra).

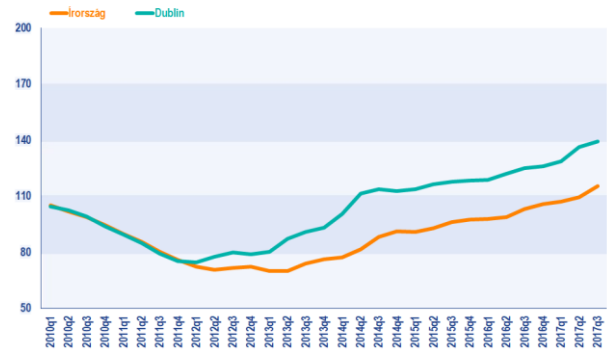
Németország példája pedig jól mutatja, hogy a szintén jelentős népességű nagyvárosok is hasonlóan kiemelt helyzetben vannak, mint a fővárosok. A Knight Frank elemzése szerint például **2017-ben Berlinben több mint 20 százalékkal, míg Hamburgban és Münchenben 13-14 százalékkal emelkedtek az árak, szemben az országos 5 százalékos változással. De Hollandiában is az országos 8 százalékos növekedés állt szemben Rotterdam több mint 13 százalékaival.** ⁷

⁷ <https://www.theguardian.com/world/2018/apr/10/berlin-world-fastest-rising-property-prices>

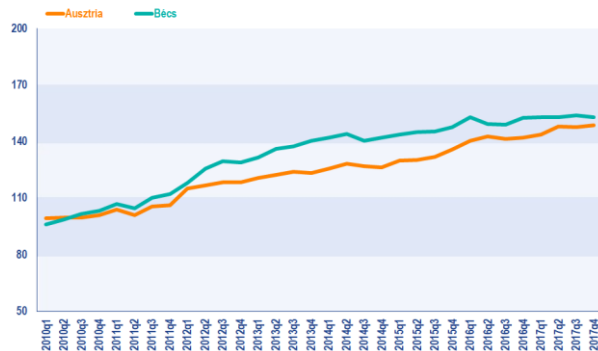
Egyesült Királyság - London - (2010=100)



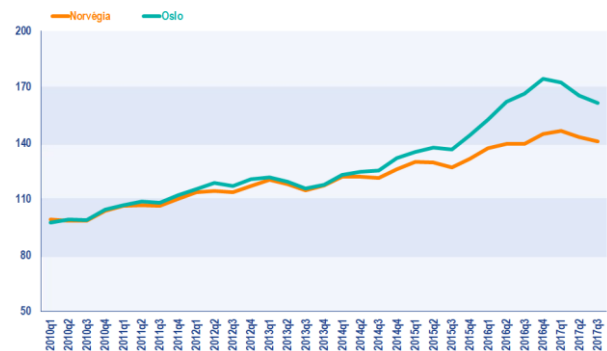
Írország - Dublin - (2010=100)



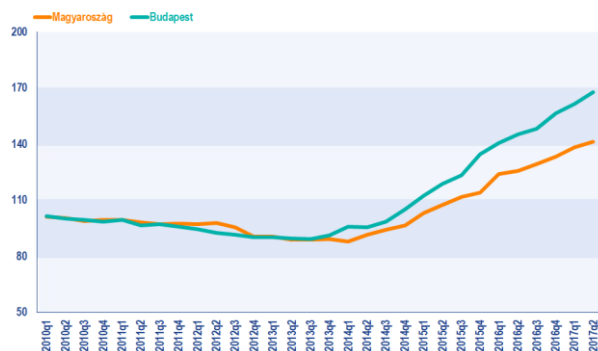
Ausztria - Bécs - (2010=100)



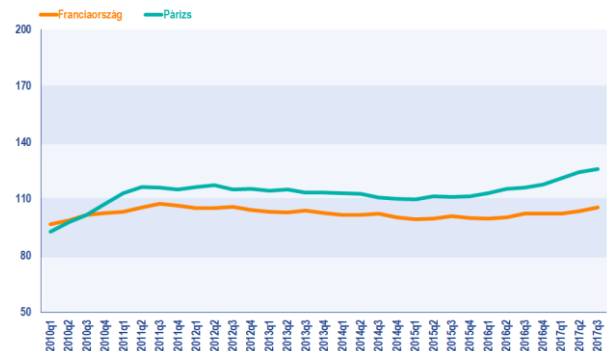
Norvégia - Oslo - (2010=100)



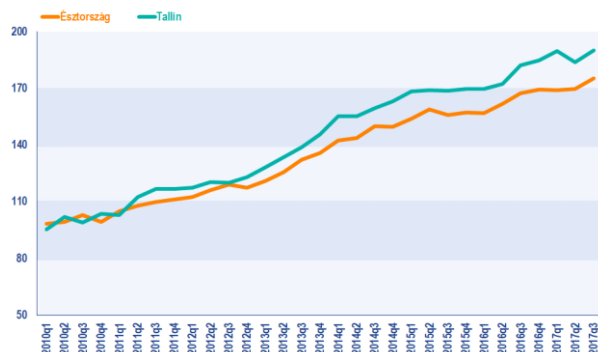
Magyarország - Budapest - (2010=100)



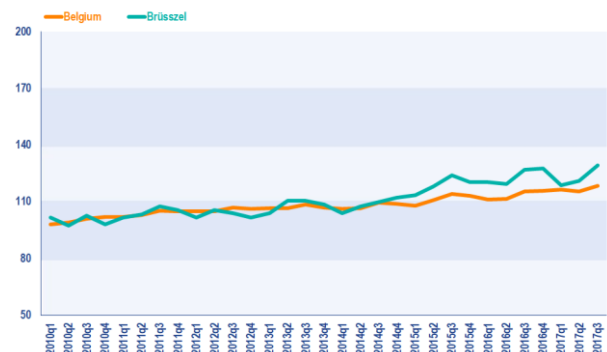
Franciaország - Párizs - (2010=100)



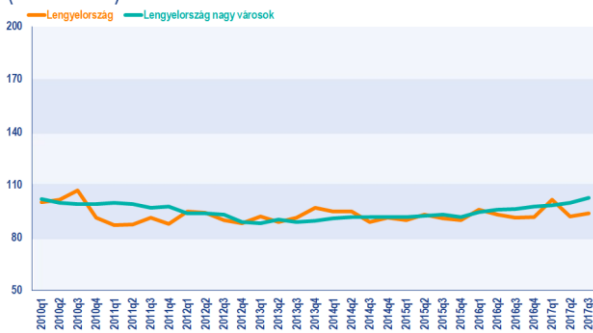
Észtország - Tallin - (2010=100)



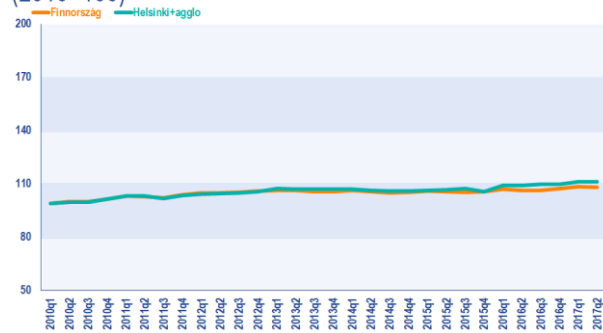
Belgium - Brüsszel - (2010=100)



Lengyelország - Lengyel nagyvárosok - (2010=100)



Finnország - Helsinki és környéke - (2010=100)



7. ábra. A lakásárak alakulása Európa egyes országaiban és azok fővárosaiban, vagy nagy városaiban (Forrás: BIS)

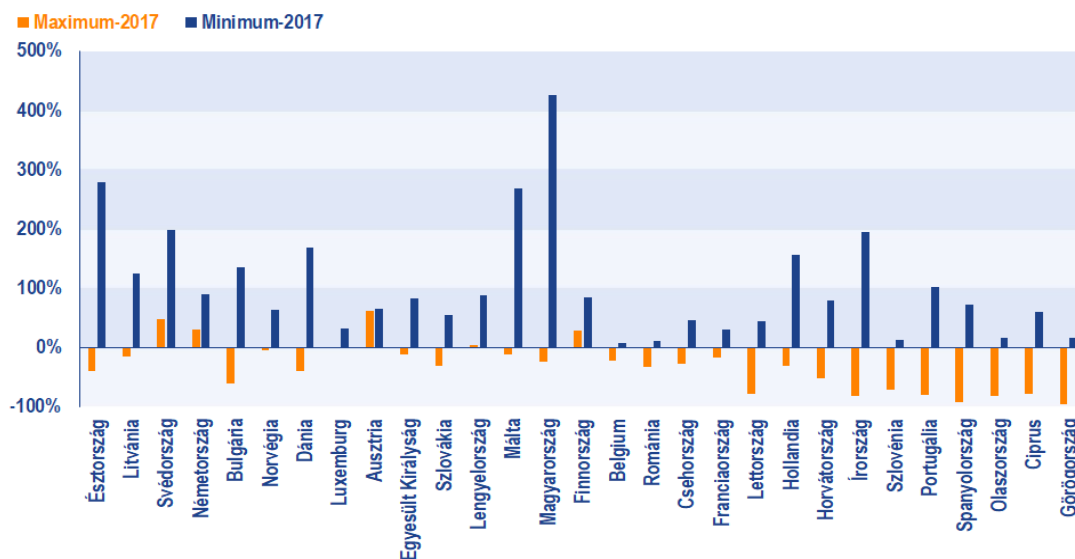
Jellemző ugyanakkor, hogy a lakáspiaci mérséklődést átélt országokban, a legnagyobb keresletet és forgalmat koncentráló fővárosok a drágulás csökkenésében szintén élen járnak, például London, Oslo és Bécs esetében is ez volt tapasztalható.

Lakásépítések

Nem csak a lakásárak jelentős növekedése mutatja a lakás piac magára találását, hanem a lakásépítések beindulása is alátámasztja ezt. A válság alatti mélyponthoz képest Európa sok országában jelentős növekedés következett be a kiadott építési engedélyek számában az elmúlt időszakban. A bővülés mértékében élen áll Magyarország, ahol több mint ötszörösére nőtt a kiadott engedélyek száma 2017-re a korábbi minimum szinthez képest. Szintén nagy növekedés volt tapasztalható Észtországban, Máltán, Svédországban, Írországon, Dániában, Hollandiában, Bulgáriában, Litvániában és Portugáliában, 2-4 szeresére növekedett a kiadott építési engedélyek száma a mélyponthoz képest (8. ábra).

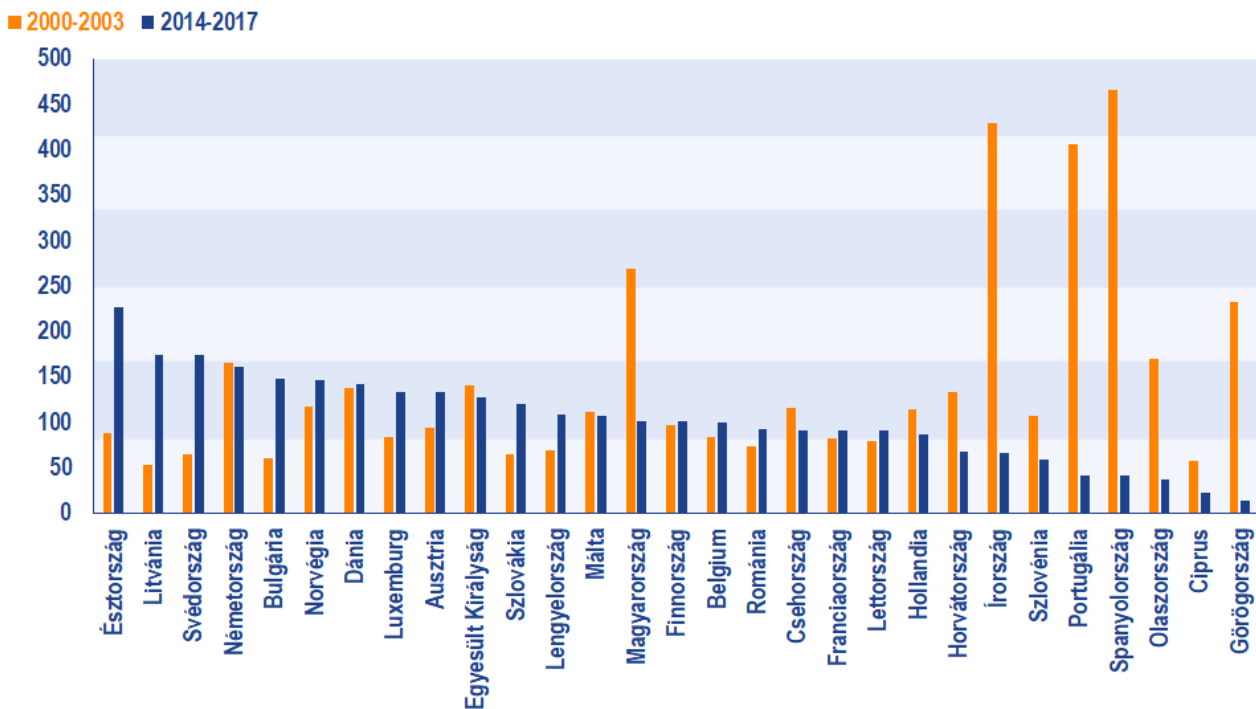
Azokban az országokban azonban, ahol a válság hatalmas korábbi építési boom végére tett pontot, a már megkezdődött bővülés ellenére továbbra is jelentősen kevesebb lakás épül, mint a válság előtti, 2000-2007-es időszakban.

Az építési engedélyek alakulása a válság előtti maximumhoz és a mélyponthoz képest 2017-ben



8. ábra. A lakásépítési engedélyek alakulása a válság előtti maximumhoz és a mélyponthoz képest Európa egyes országaiban 2017-ben (Forrás: BIS)

Az építési engedélyek szintje 2000-2003 és 2014-2017 között - (időszaki éves átlagok, 2010=100)



9. ábra. A lakásépítési engedélyek alakulása a 2000-2003 és a 2014-2017 közötti időszakban, éves átlagban Európa egyes országáiban (Ausztria esetében a 2005-ös szint szerepel, Szlovákia esetében pedig a 2003-as; Forrás: BIS)

Szintén megvizsgáltuk, hogy a válság előtti boom időszakát megelőző kiegyensúlyozottabb piaci környezetben kiadott építési engedélyszámok fényében hogyan alakulnak a lakásépítések napjaink felívelése során. **Összességében Európa nagyon sok országában a lakásépítések volumene már beérte, sőt akár meg is haladta a boom korszakát megelőző időszakra jellemzőt (9. ábra).** Azokban az országokban, ahol speciális körülmények (hazánkban például az EU-konvergencia és a támogatott hitelek, egyes országokban pedig a befektetői roham) miatt ennél is korábban vette kezdetét a lakásépítési boom, jelenleg jelentősen elmarad a lakásépítési engedélyek szintje a korábitól. Ezen országok közé tartozik például Portugália, Írország, és Spanyolország, Olaszország és Görögország. Bár az elmaradás 2014-2017 átlagos építési engedély számait a 2000-2003 időszakhoz viszonyítva Magyarországon is jelentős volt, de a kiadott engedélyek számában a 2016-os lakásépítést támogató intézkedések nyomán 2017-ben már csak 23,4 százalékos volt az elmaradás⁸ a 2008-as maximumhoz képest.

⁸ A számokat árnyalhatja, hogy Magyarországon közben változott az építési engedélyezési eljárás és az egyszerűbb családi házak kikerültek az engedélyköteles kategóriából.

A TakaréK Indexhez kapcsolódó szolgáltatásaink

Lakásárindexét negyedéves gyakorisággal teszi közzé az FHB Jelzálogbank. Az elmúlt majd tíz évben az FHB Index elnevezéssel publikált mutatók 2018 júniusától már a TakaréK Index márka alatt jelennek meg, ezzel is jelezve a TakaréK Csoportba történt integrálódás folyamatát. Június végén az FHB Jelzálogbank Nyrt. (Jelzálogbank) szintén nevet vált, onnantól kezdve a tőzsdei társaság TakaréK Jelzálogbank Nyrt. néven folytatja működését. 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 publikálja a Jelzálogbank az egyedi témát feldolgozó speciális lakáspiaci elemzéseit, a Termőföldindexet és a Lakásárprognózist. Lakáspiaci előrejelzése modellen alapuló módszertana az alábbi két pillérré támaszkodik:

- I. Nemzetközi és magyar tapasztalatok alapján azonosítanak 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 alakítják ki képüket.)
- II. A Jelzálogbank két évtizede egyik meghatározó szereplője a magyar lakásfinanszírozási piacnak. Működése földrajzilag lefedi az országot, ingatlanértékelők széles körétől jutunk információkhoz, melyhez hozzájárul a TakaréK Csoport saját szakértői tapasztalata. Ezért előrejelzéseikben egyaránt felhasznál feldolgozott és ellenőrzött lokális helyzetértékeléseket.

A TakaréK Index teljes körű magyarországi adatbázisa és az Index előállításához elvégzett módszertani fejlesztés a névváltást követően is 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), előírja a fedezeti portfólióban lévő ingatlanok értékének monitorozását, és a rendeletben meghatározott időközönkénti érték felülvizsgálatát. A TakaréK Csoport büszke arra, hogy a Jelzálogbank szolgáltatását több jelentős hazai pénzintézet igénybe veszi. A bankoknak a jövőben is meg kell felelniük a szigorú felügyeleti követelményeknek, ezért hasznos alkalmazni a nemzetközi standardok szerinti, a hatóságok felé is megfelelően dokumentálható módszertannak megfelelő eljárást.

Számos egyedi igényre készülő elemzési megbízást teljesít a Jelzálogbank. Ezekben a lakás-, telek- és termőföldpiacról szóló helyi információkat, a prognózisa mértékére, dinamikájára vonatkozó részletesebb magyarázatot, valamint a teljesülést övező kockázatok vizsgálatát is kínálja.

Az FHB Jelzálogbank Nyrt. a szövetkezeti hitelintézeti integráció tagja.

Készséggel áll rendelkezésükre részletes ajánlattal és további kérdésekkel kapcsolatban:

Molnár Zsolt
főosztályvezető
FHB Jelzálogbank Nyrt.
Telefon: +36 (1) 452-9208
E-mail: molnar.zsolt@fhb.hu

Incze Zsombor
Takarék Index projektvezető
FHB Jelzálogbank Nyrt.
Telefon: +36 (1) 452-6487
E-mail: incze.zsombor@fhb.hu



ı TakaréK Index kizárólagos kutatási partnere.

Felelősségi nyilatkozat

Adatforrások

Az FHB Jelzálogbank Nyrt.-t vagy a TakaréK Csoport bármely más tagjának saját adatait érintő, valamint a Nemzeti Adó és Vámhivatal ingatlantranzakciós adatbázisából származó információkat leszámítva az TakaréK Index elemzések (továbbiakban: TI) nyilvános vagy a nyilvánosság által megvásárolható információkra alapulnak. Habár a TI meggyőződése, hogy ezek az információforrások hitelesek és megbízhatóak, sem az TI sem pedig a TakaréK Csoport bármely más tagja nem feltételez bármilyen felelősséget vagy kötelezettséget az információk pontosságával, teljességével, méltányosságával, illetve az esetleges kihagyásokkal kapcsolatban. Az FHB Jelzálogbank Nyrt. mindent megtesz annak érdekében, hogy megbízható, átfogó információt használjon, de nem állítjuk, hogy minden felhasznált információ pontos és teljes.

A felhasznált információ (beleértve a tényeket, véleményeket, becsléseket vagy előrejelzéseket is) pénzügyi, gazdasági, piaci és egyéb olyan feltételeken alapul, amelyek az elemzés dátumáig rendelkezésre álltak. Ebből adódóan az információ a jövőben bármikor változás tárgya lehet. TI nem vállal kötelezettséget arra, hogy bármilyen frissítést vagy kiegészítést nyújtson jelen elemzéshez a jövőben, az új információk megjelenése okán.

Az elemzést készítő elemzők

Az elemzést készítő elemzők kijelentik, hogy az elemzésben a nézeteik pontosan kifejtésre kerültek, valamint hogy nem kaptak és nem is fognak kapni semmilyen közvetlen vagy közvetett ellentételezést azért, hogy bizonyos ajánlásokat tettek vagy nézeteket kommunikáltak ebben az elemzésben.

A TI kutatások elkészítéséért elsősorban felelős elemzők és közgazdászok munkájának ellentételezése számos tényezőtől függ, beleértve az elemzések minőségét, pontosságát és értékét. A TI elemzéseket készítő elemzők és közgazdászok ellentételezése nem kapcsolódik az FHB Jelzálogbank Nyrt. által végzett refinanszírozási, hitelezési vagy tőkepiaci tranzakciókhoz, és nem függ közvetlenül az FHB Jelzálogbank Nyrt. illetve a TakaréK Csoport más tagja által működtetett üzleti terület jövedelmétől vagy profitabilitásától.

Személyes adatok védelme

A TI elemzések elérésével és/vagy használatával Ön kifejezett hozzájárulását adja az FHB Jelzálogbank Nyrt. részére az Ön személyes adatainak kezelésére és cookie-k (sütik) alkalmazására az Adatkezelési Nyilatkozatunk (elérhető például a <https://www.takarek.hu/tarsasag/Sajto-szoba/Jogi-nyilatkozat> oldalról) valamint a cookie (süti) kezeléssel kapcsolatos tudnivalóink szerint (https://www.takarek.hu/Dokumentumtar/ContentLink/01b_35_2010_BU <https://www.takarek.hu/maganszemelyek/Fontos-tudnivalok/Cookie>).

Amennyiben Ön nem kíván hozzájárulni ahhoz, hogy az FHB Jelzálogbank Nyrt. személyes adatait kezelje és/vagy sütiket használjon, kérjük, ne látogassa a TI weblapját, ne nyissa meg elemzéseinket.

Szerzői jogok

Jelen elemzés letöltésével illetve fogadásával Ön hozzájárul, hogy az ilyen elemzések (beleértve bármely adat, elemzés, következtetés vagy egyéb információ, valamint minden szóbeli információ, amelyet az FHB Jelzálogbank Nyrt. rendelkezésre bocsát a TI elemzésekkel kapcsolatban) nem kerülnek az eredeti FHBI forrást nélkülöző reprodukálásra vagy bármely más módon az FHBI forrás megjelölését nélkülöző megosztásra bármely más természetes vagy jogi személlyel egészben vagy részben, a TI előzetes hozzájárulása nélkül.

A TI elemzések által tartalmazott védjegyek és szolgáltatási védjegyek a tulajdonosaik tulajdonát képezik.

Előrejelzések és előre tekintő információk

A múltbeli teljesítmény nem szükségszerűen jelent bármilyen útmutatást a jövőbeli teljesítmény vonatkozásában. A jövőbeli teljesítményre vonatkozó becslések olyan feltételezéseken is alapulhatnak, amelyek esetlegesen nem válnak valósággá. Az elemzésben kifejtett nézetek és vélemények természetesen spekulatív, változhatnak, esetlegesen nem történnek meg, és semmi esetre sem célozzák bármely befektetés jövőbeni teljesítményének előrejelzését.

Az TI elemzések tartalmaznak előrejelzéseket és egyéb előre tekintő információkat. Bármely olyan állítás, amely nem korábban megtörtént tény, előre tekintő információ minősül, amely kockázatokat hordoz magában és szükségszerűen bizonytalan. Olyan mondatok vagy kifejezések, amelyek esetlegesen a következő, vagy azokhoz hasonló szavakat tartalmaznak („úgy gondoljuk”, „hisszük”, „várjuk”, „tervezzük”, „esetleg”, „várhatóan”, „talán”, „fog”, „cél”, „előrejelzés”, „prognózis”, stb.) szintén előre tekintő állításoknak minősülnek, ugyanakkor hiányuk nem szükségszerűen jelenti azt, hogy egy állítás nem előre tekintő.

Az előrejelzések és egyéb előre tekintő állítások, beleértve a TI piaci elemzéseit, szintén természetesen bizonytalanok, hiszen a valós realizált hozamok, átváltozások vagy más előre jelzett eredmények gyorsan változhatnak többek között előre nem látható piaci mozgások, kamatváltozások, jogalkotási vagy szabályozási fejlemények, hibás stratégia végrehajtás, vagy egyéb eszköz szintű fejlemények függvényében.

Semmi nem biztosítja, hogy az előrejelzések és más előre tekintő információk nem fognak megváltozni későbbi (bármilyen értesítés nélkül bekövetkező) fejlemények hatására, így semmilyen bizonyosság nem garantálható az eredmény vonatkozásában. Ennek okán szükséges, hogy az előrejelzések és a piaci elemzések kapcsán Ön ne támaszkodjon indokolatlan mértékben az előre tekintő állításokra, amelyek kizárólag az elemzés kiadásának időpontját megelőző állapotokat tekintve informatívak. Felhívjuk a figyelmet, hogy az elemzés tartalma nem jelent olyan pénzügyi, jogi, számviteli vagy adó tanácsadást vagy információ megosztást, amely szükségszerűen alkalmazható lenne az elemzés olvasóinak saját pénzügyi helyzete vonatkozásában.

Befektetési tanácsadás és befektetési elemzés

A TI elemzések kizárólag informatív célokkal kerülnek publikálásra, és nem jelentenek ajánlást, ajánlatot, kérelmet, vagy azokra való felhívást semmilyen ingatlan, értékpapír vagy más eszköz megvásárlására vagy eladására. Az FHB Jelzálogbank Nyrt. nem végez befektetési tanácsadást és elemzést, a jelen elemzésben kifejtett vélemények és nézetek így nem alkotnak a Bszt. (2007. évi CXXXVIII. törvény) szerinti befektetési tanácsadást vagy befektetési elemzést.

Egyéb felelősségi kérdések

Bármilyen befektetés hordoz kockázatokat, beleértve a tőke elvesztését is. Az ingatlanbefektetéssel kapcsolatos kockázatok közé sorolható többek között az ingatlanok értékének változása, a bérlők nemfizetése, a piac telítettsége, az általános és/vagy helyi gazdasági feltételekben bekövetkező változások, a piaci bérleti díjak csökkenése, a verseny növekedése, az ingatlanadóztatás változása, tőke vagy operációs költségek, és egyéb gazdasági, politikai vagy szabályozói változások, amelyek befolyásolják az ingatlanszektor.

Az FHB Jelzálogbank Nyrt. vagy a TakaréK Csoport más tagja esetlegesen hozhat olyan befektetési döntéseket vagy vehet fel olyan saját pozíciókat, amelyek nem konzisztensek jelen elemzésben foglaltakkal.

A TI elemzések azok olvasóinak egyedi körülményeit és céljait figyelembe nem véve készülnek. Az FHB Jelzálogbank Nyrt. azt ajánlja, hogy jelen elemzés minden olvasója keresse fel független pénzügyi tanácsadóját, ügyvédjét, könyvelőjét, adózási szakértőjét a jogi, adózási és esetlegesen ide tartozó ügyekkel kapcsolatban.

A TI elemzéseket a TakaréK Index saját weboldalán, a www.takarekindex.hu címen teszi közzé, valamint elektronikus úton kiküldi azokat az FHB Jelzálogbank Nyrt. és a TakaréK Csoport partnerei, ügyfelei részére. A TI elemzések eléréséhez kérjük, keresse fel tanácsadóját vagy látogassa meg a honlapunkat (www.takarekindex.hu)!