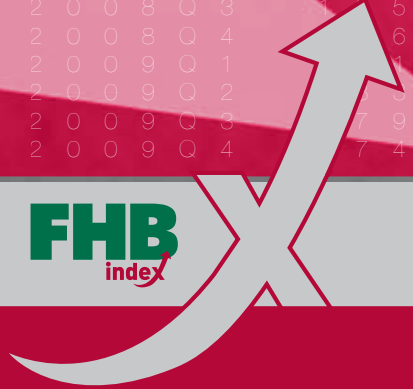
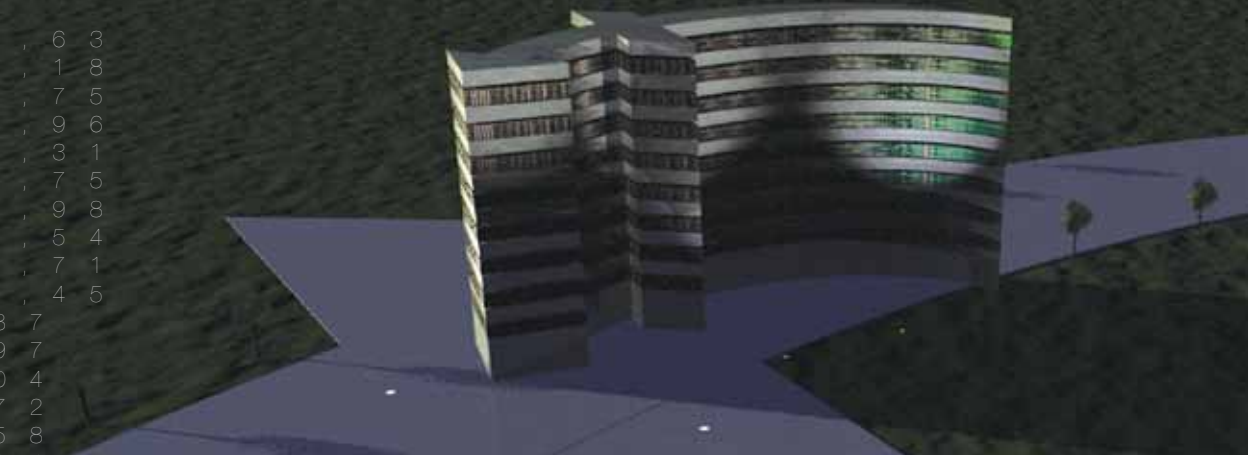


FHB Lakásárindex 1998-2009

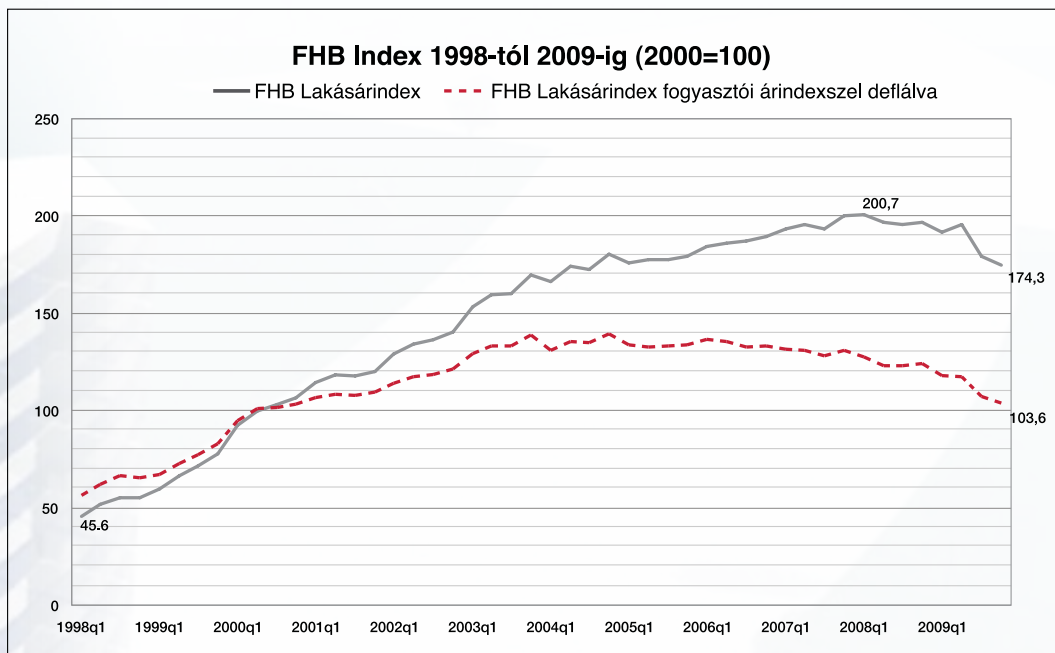
1 9 9 8 Q 1	4 5
1 9 9 8 Q 2	5 1
1 9 9 8 Q 3	5 4
1 9 9 8 Q 4	5 4
1 9 9 9 Q 1	5 9
1 9 9 9 Q 2	6 5
1 9 9 9 Q 3	7 0
1 9 9 9 Q 4	7 7
2 0 0 0 Q 1	9 1
2 0 0 0 Q 2	9 9
2 0 0 0 Q 3	1 0 2
2 0 0 0 Q 4	1 0 5
2 0 0 1 Q 1	1 1 4
2 0 0 1 Q 2	1 1 7
2 0 0 1 Q 3	1 1 7
2 0 0 1 Q 4	1 1 9
2 0 0 2 Q 1	1 2 8
2 0 0 2 Q 2	1 3 3
2 0 0 2 Q 3	1 3 5
2 0 0 2 Q 4	1 3 9
2 0 0 3 Q 1	1 5 3
2 0 0 3 Q 2	1 5 9
2 0 0 3 Q 3	1 6 0
2 0 0 3 Q 4	1 6 9
2 0 0 4 Q 1	1 6 6
2 0 0 4 Q 2	1 7 3
2 0 0 4 Q 3	1 7 2
2 0 0 4 Q 4	1 7 9
2 0 0 5 Q 1	1 7 5
2 0 0 5 Q 2	1 7 7
2 0 0 5 Q 3	1 7 7
2 0 0 5 Q 4	1 7 8
2 0 0 6 Q 1	1 8 3
2 0 0 6 Q 2	1 8 5
2 0 0 6 Q 3	1 8 6
2 0 0 6 Q 4	1 8 9
2 0 0 7 Q 1	1 9 2
2 0 0 7 Q 2	1 9 5
2 0 0 7 Q 3	1 9 2
2 0 0 7 Q 4	2 0 0
2 0 0 8 Q 1	2 0 0
2 0 0 8 Q 2	1 9 6
2 0 0 8 Q 3	1 9 6
2 0 0 8 Q 4	1 9 6
2 0 0 9 Q 1	1 9 6
2 0 0 9 Q 2	1 9 6
2 0 0 9 Q 3	1 9 6
2 0 0 9 Q 4	1 9 6

FHB
index





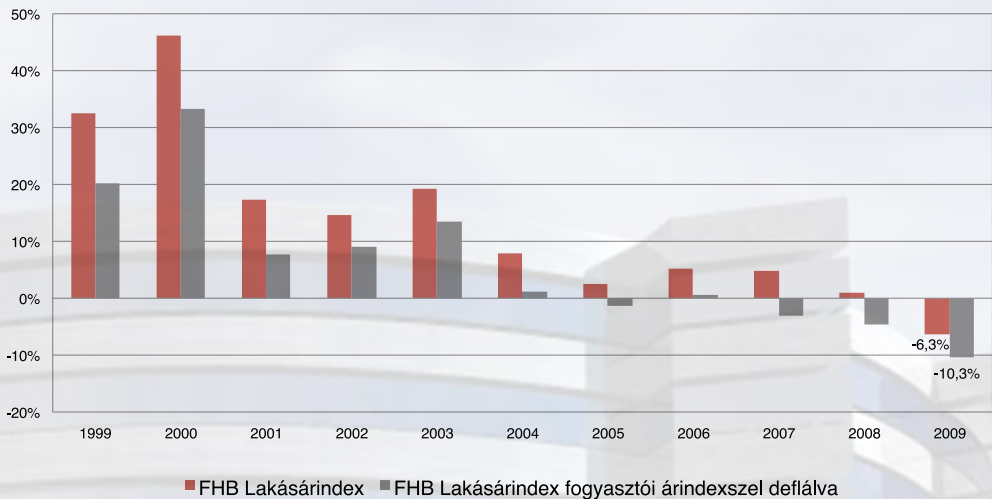
1. FHB Index



Az FHB Index 2009. IV. negyedévi adatai alapján is csökkentek az árak a hazai lakáspiacon, ezzel visszatértek a 2005 elején megfigyelt árszintre. A legfrissebb méréshez az FHB piaci információi és saját megfigyelései mellett az illetékhivatalokhoz 2009. negyedik negyedévéig beérkezett valamennyi adatot feldolgoztuk.

Az újonnan beérkezett adatok alapján immár teljessé vált a 2009-es évről alkotott képünk. A második negyedévben kismértékű emelkedés volt megfigyelhető, amelyet az állami támogatások előre bejelentett szűkítéséből adódó előrehozott kereslettel magyarázunk. A támogatási rendszer megváltozása után jelentős árcsökkenést tapasztalhattunk, az **előző évhez képest átlagosan 6,3%-os 2009. évi áresés megfelelt előzetes várakozásunknak. Az FHB Lakásárindex értéke 2009. IV. negyedévében: 174,34.**

Az FHB Index éves százalékos változása nominálisan és fogyasztói árindekszel deflálva



2. Lakásiaci helyzetértékelés

A lakásiaci szinte valamennyi szegmensében visszaesés volt megfigyelhető 2009-ben. A válság két csatornán keresztül vezetett a kereslet visszaeséséhez: az elbocsátások és a béralkalmazkodás a lakosság reáljödelmének erős csökkenését eredményezte, a pénzügyi szektorban lejátszódó korrekció miatt pedig eleinte drágult és szűkült a hozzáférhető hitelek köre. A pénzügyi sokkhoz fokozatosan alkalmazkodott a pénzügyi szektor, a lakosság jövedelmi helyzete pedig fokozatosan romlott, így a lakások iránti kereslet folyamatosan csökkent. A kereslet csökkenése a forgalom közel 50%-os visszaesését eredményezte a lakásiaci 2009-ben az előző évhez képest. A kereslet mellett a fejlesztői oldalon is visszaesés volt: az új lakások építése 2009-ben mintegy 11%-kal esett vissza 2008-hoz képest, és az eladatlan lakások továbbra is gondot okoznak a fejlesztőknek.

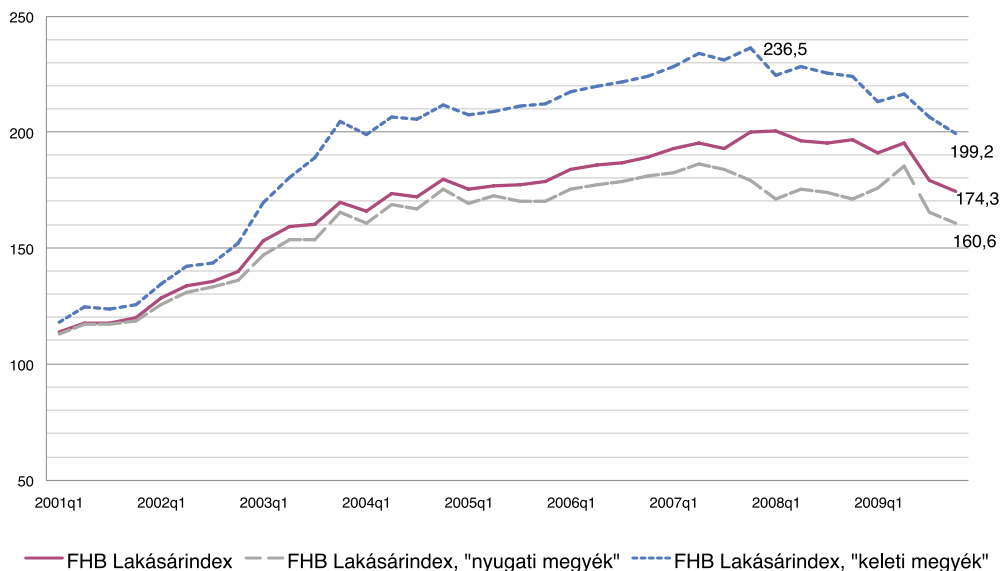
Míg vannak arra utaló jelek, hogy a reálgazdasági helyzet stabilizálódott, és lassú növekedésnek indult (erre utal például a 2009 végére ismételtelen növekvő export), a hitelkereslet továbbra is szűk és 2009-ben a lakás célú hitelállomány stagnált, annak ellenére, hogy a bővülő hitelkínálat új termékekkel és kedvezőbb kamatkörnyezetben kínál finanszírozási lehetőségeket. Lakás- és hitelkínálat tapasztalható, a kereslet mértéke jelenti a piaci korlátot, fontos a háztartási várakozások szerepe. Az ingatlan reálárak 2004 óta megfigyelhető stagnálása, majd csökkenése egyre vonzóbb befektetéssé teszi az ingatlant, különösen az erősen volatilis tőkeiaci környezetben, illetve az alacsony betéti kamatok mellett. A háztartások (és a befektetők) így egyre inkább megfontolják az ingatlant, mint befektetési alternatívát. Megítélésünk szerint számos lokációban ugyan még nem érték el a nominális ingatlanárak a mélypontjukat, mindemellett az inflációs környezet vélhetően azt fogja eredményezni, hogy az ingatlanok reál ára kevésbé fog csökkenni.



3. Regionális és területi megfigyelések

Az országos áralakuláson túl mérjük a regionális ingatlanpiac működését tükröző megyék áralakulását is. Az elmúlt évtized megfigyeléseiből kirajzolódott tendencia szerint az ország keleti felében az átlagosnál magasabb, a nyugatiban többnyire az átlagosnál alacsonyabb áremelkedés volt megfigyelhető az ezredforduló óta. A keleti megyék ingatlanárjai közelítettek, helyenként fel is zárkóztak a nyugati megyékhez.

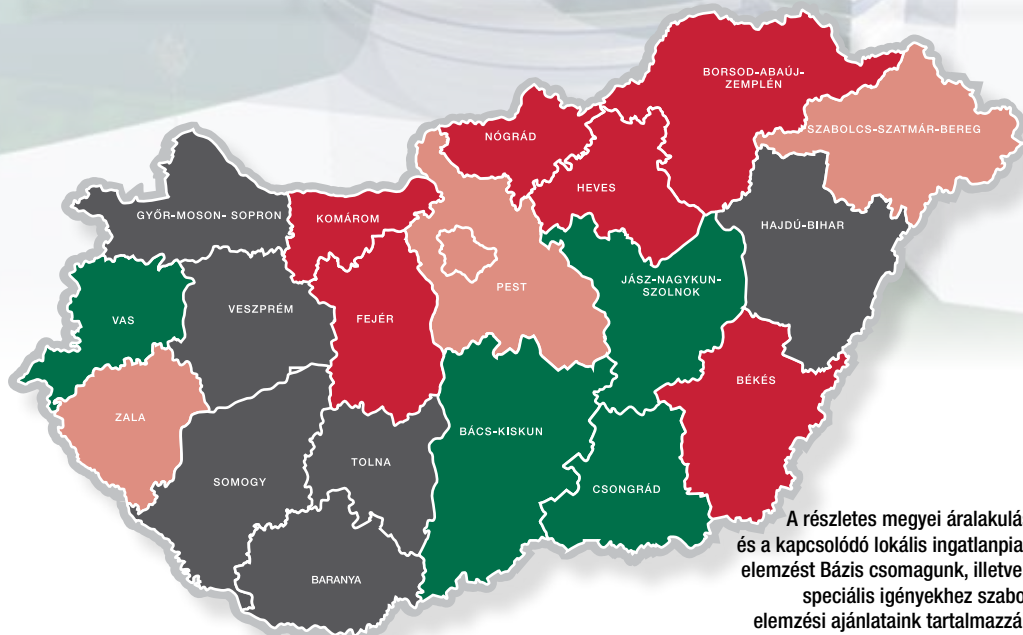
FHB Index területi megbontásban: keleti és nyugati megyék (2000=100)



A válság óta tartó rövidebb időszakról kijelenthető, hogy az általános csökkenés a vidéket nagyobb mértékben sújtotta, a piac a kisebb településeken kevés kivétellel lelassult. A válság 2009-ben eltérően érintette a megyéket: az ingatlanárak – Pest megye kivételével – tendenciaszerűen az északi megyékben estek leginkább. Megjegyzendő, hogy éppen e megyék körében mértük 2000 és 2008 között a legnagyobb áremelkedést.

Árváltozások megyénként (2009)

Átlagosnál nagyobb esés (<-8%)	Átlagos esés (-8% <<-5%)	Átlagosnál kisebb esés (-5% << 0%)	Stagnálás, növekedés 0% <
Békés	Bács-Kiskun	Baranya	Pest
Borsod	Csongrád	Győr-Moson-Sopron	Szabolcs-Szatmár-Bereg
Fejér	Jász-Nagykun-Szolnok	Hajdú-Bihar	Zala
Heves	Vas	Somogy	
Komárom-Esztergom		Tolna	
Nógrád		Veszprém	



4. Lakáspiaci ár-előrejelzés

Az FHB félévente frissíti az FHB Lakásárprognózist, mely egy évre előretekintő időtávra ad lakásár-előrejelzést egy strukturált modell alapján. Legutóbb 2010 februárjában publikáltunk előrejelzést, mely szerint 2010-re átlagosan 9%-os, lassuló áresést várunk. Előrejelzésünket továbbra is tartjuk, legközelebb 2010 szeptemberében frissítjük.

A prognózis részletes indoklását, az áralakulás mértékére, dinamikájára vonatkozó részletesebb előrejelzést, valamint a teljesülését övező kockázatok elemzését Bázis csomagunkban, illetve ügyfeleinkre szabott speciális ajánlatainkban kínáljuk. Ezen felül 2010 szeptemberében – a Bázis csomag III. negyedévi megjelenésekor – mutatjuk be az FHB Földárindexet.

5. Az FHB Index kínálata

A hazai ingatlanszakmában egyedülálló innováció eredményeként érhető el széles körben az FHB Index, örülünk, hogy felkeltettük érdeklődését e fontos, idén háromtagú piaci irányjelző termékör iránt. A már bemutatott FHB Lakásárindex és az FHB Lakásárprognózis mellett szeptembertől érhető el az FHB Földárindex.

Az FHB Lakásárindex valós tranzakciós adatok alapján, hedonikus regresszió módszerével előállított ingatlanpiaci árindex, mely a hazai lakóingatlanok árának változását mutatja be 1998-tól napjainkig. Hazánkról az FHB Ingatlan Zrt. 2009-ben történt piacra lépése előtt nem volt elérhető ilyen termék, a Magyar Ingatlanszövetség (MAISZ) Innováció az ingatlanértékelésben díjjal jutalmazta az FHB-t. Az eddig elérhető ármutatókkal szemben az FHB Index transzparens módon, publikált metodikai alapokra helyezve, a valós értékesítési árakat tükröző árindex. Az FHB Lakásárindex az elérhető idősoros adatokkal szemben mind időintervallumában, mind adatminőségében kiemelkedő hivatkozási alap, amely ötvözi a nemzetközi gyakorlatot az FHB saját ingatlanpiaci tapasztalataival.

Az FHB Ingatlan Zrt. kínálatában 2010-től érhető el a piacon változatlanul egyedülálló FHB **Lakásárprognózis**, amely az ingatlanpiaci tervezést megbízhatóan támogató éves előretekintést nyújt féléves frissítéssel, strukturált modellen alapuló, transzparens módszertannal. Az érdeklődésre reagálva szeptemberben debütál a szintén fontos hiányt pótló újabb piaci információforrásunk, az FHB elismert szakmai lehetőségeit felhasználva további ügyfeleket kiszolgáló **FHB Földárindex**.

Az **FHB Index Bázis csomagja** egységesített (dobozos) termék, melyet úgy alakítottunk ki, hogy egyaránt hasznos és használható információkat tartalmazzon a vidéki, valamint a budapesti ingatlanpiac iránt érdeklődő hazai és külföldi szereplők széles körének. Ennek megfelelően a Bázis csomag az alábbiakat tartalmazza:

- publikus változatban megjelenő országos, valamint budapesti lakásárindex,
- 12-15 hazai nagyváros lakóingatlan piaci indexe,
- ingatlan típusindexek (lakás, lakóház a fentiek szerinti bontásban),
- 2010 évi előrejelzés az országos index alakulására és előrejelzési metodika bemutatása,
- ingatlanpiaci elemzés a piac aktuális folyamatairól, valamint megyei elemzések,
- nemzetközi összehasonlítás és piaci kilátások elemzése.

Negyedévenként vagy éves időtávra rendelhető meg a Bázis csomag, 300.000 Ft/ negyedév+áfa áron; éves előfizetéskor 15% kedvezménnyel, 1.020.000 Ft+áfa áron. Tekintettel a csomag sokrétűségére a fenti tartalom a negyedévekre szétosztva jelenik meg. A fentiekben említett elemzések összessége szerepel 2010-es kiadványainkban, a feldolgozott megrendelői igényekhez igazodva, az alábbi megosztásban:

- 1. negyedév: előrejelzés + területi indexek (10-12 nagyváros) ✓
- 2. negyedév: területi és típusindexek teljes köre + 2009 teljes év ingatlanpiaci értékelése ✓
- 3. negyedév: előrejelzés felülvizsgálata + nemzetközi kitekintés
- 4. negyedév: területi elemzések (bemutató: ún. értéktérkép)

A tervezhetőség érdekében tájékoztatjuk, hogy a 2010. május 19-ét követő további megjelenéseket 2010. szeptember végére és december elejére tervezzük. Ügyfeleink egyedi igényeire speciális ajánlatokat adunk.

További kérdésekben készséggel állunk rendelkezésre:

Molnár Zsolt

vezérigazgató-helyettes
Telefon: +36(1)452-9208
Fax: +36(1)329-0986
Mobil: +36(30)748-3913
E-mail: molnarzs@fhb.hu

Fischl Ákos

főosztályvezető-helyettes
Telefon: +36(1)452-6441
Fax: +36(1)3290986
Mobil: +36(30)555-9537
E-mail: fischla@fhb.hu

FHB Ingatlan Zrt.
Ingatlan értékelési Igazgatóság
Cím: 1132 Budapest, Váci út 20.



FHB Lakásárindex
URL: www.fhbindex.hu
E-mail: fhbindex@fhb.hu
Direkt vonal: +36(1) 452-7999

FHB Sajtókapcsolat
Kappéter Béla
FHB Jelzálogbank Nyrt.
Telefon: +36(1)452-8578
Fax: +36(1)329-1004
Mobil: +36(30)4567-635
E-mail: kappeterb@fhb.hu