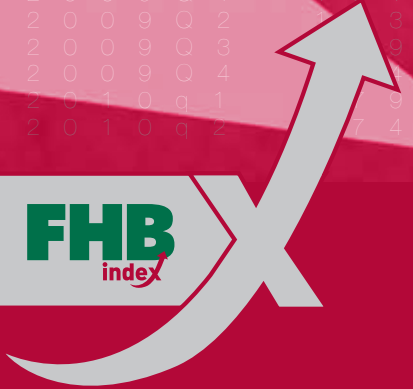


# FHB Lakásárindex 2010

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



**FHB**  
index



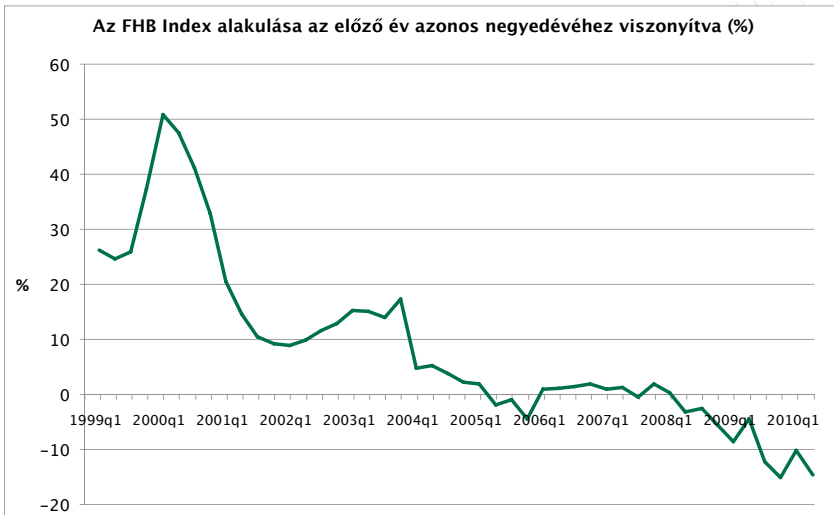
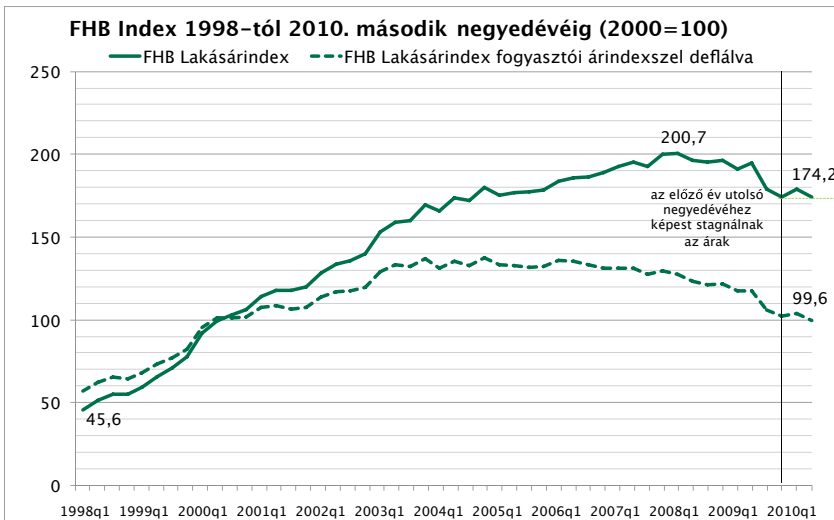
# 1. FHB Lakásárindex

## Stagnáló lakásárak

Az FHB Index 2010. I. és II. negyedévi adatai alapján **megállt a hazai lakásárak csökkenése.**

A válságot követő sokk nagy része 2009 harmadik negyedévében realizálódott, ezért 2010 első félévében az előző év azonos időszakához viszonyítva átlagosan 8,5%-os (reál értelemben 13,6%-os) árcsökkenést mértünk, míg 2009 negyedik negyedévéhez viszonyítva – a 2005 elején megfigyelt szinten – stagnálnak a lakásárak. A legfrissebb mérés előállításához az FHB piaci információi és saját megfigyelései mellett az APEH által 2010 szeptemberéig feldolgozott valamennyi adatot felhasználtuk.

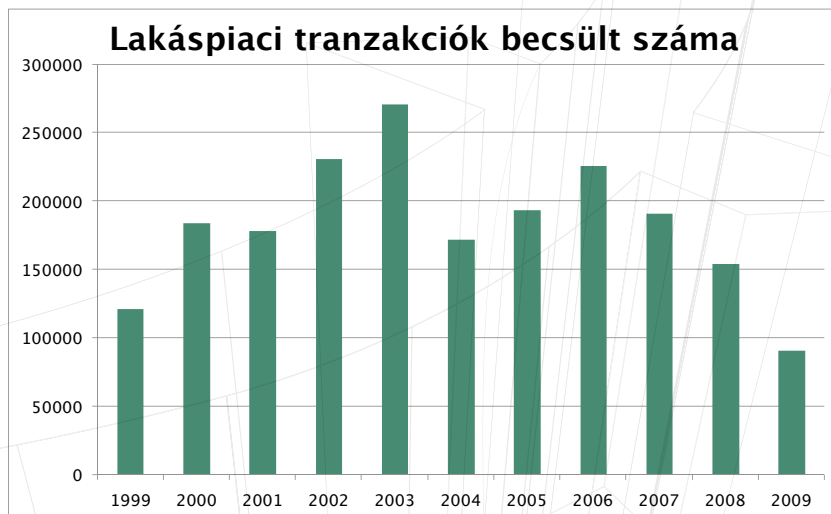
**Az áresés mértéke némileg elmarad előzetes várakozásainktól.** Így is, amennyiben az általunk Kifulladásnak elnevezett időszakot vizsgáljuk (amely 2008 elejétől kezdve tapasztalható az ingatlanpiacon) nominálisan 13%-os, míg reál értelemben 23%-os árcsökkenés következett be. **Az FHB Lakásárindexének értéke 2010. I. negyedévében: 179,1; 2010. II. negyedévében 174,2**



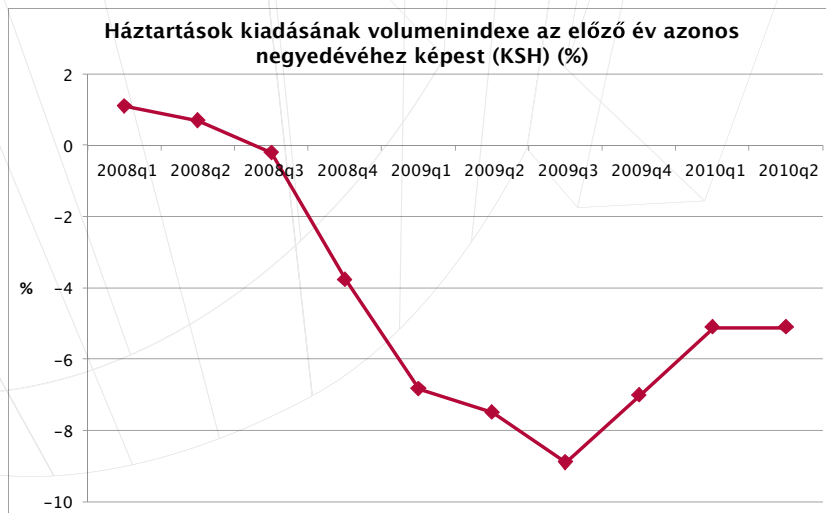
## 2. Lakáspiaci helyzetértékelés

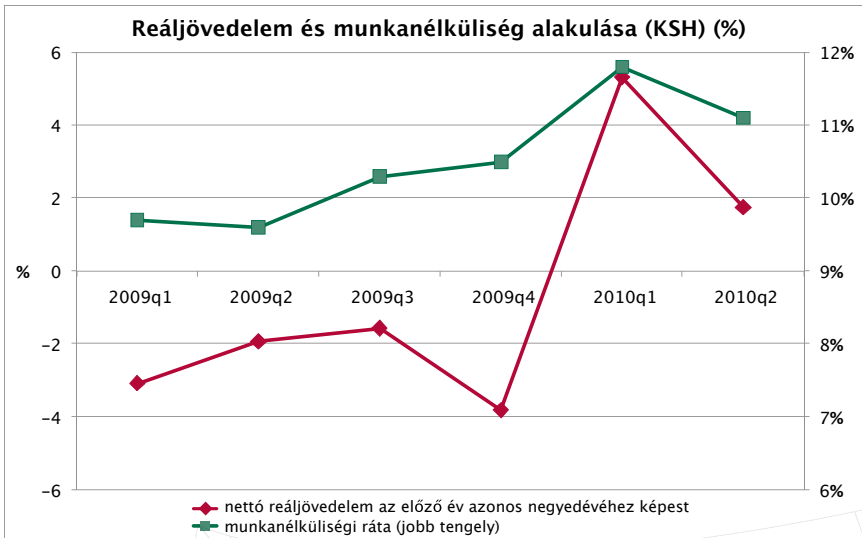
*Alacsony forgalom, visszaeső építés*

A lakáspiacon várakozásainknak megfelelően lelassult az árcsökkenés. Az újonnan beérkezett adatok az áralakulás szempontjából némileg kedvezőbb képet mutatnak korábbi előrejelzésünknél, ugyanakkor a lakáspiaci forgalom az utóbbi évtized legalacsonyabb szintjére esett.

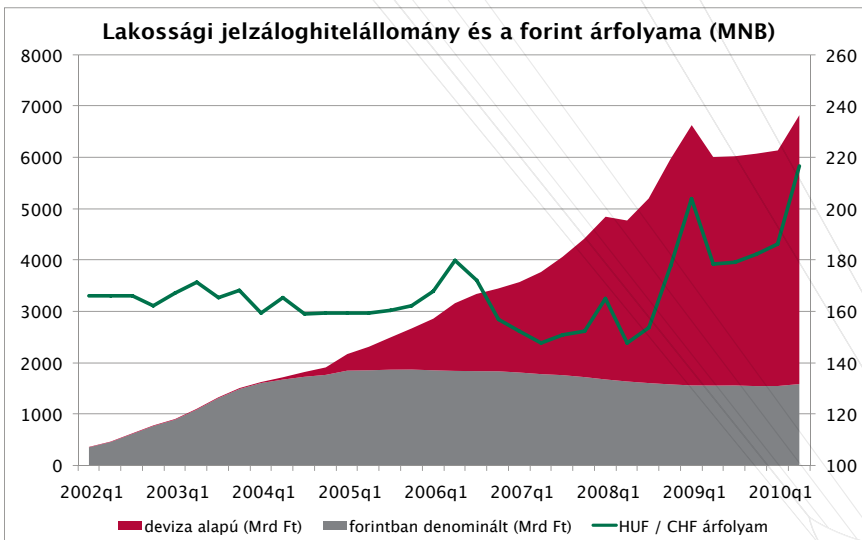


A világ gazdasága lassan stabilizálódik, de állapota még törékeny, és a makrogazdasági elemzők véleménye megoszlik az állami gazdaságélénkítő csomagok hatásosságáról. A magyar gazdaság elsősorban az exportteljesítménynek köszönhetően lendül túl mélypontján, a belső keresletet továbbra is a válság alatti korrekció jellemzi. A háztartások reáljödelmének év eleji növekedése valószínűleg csak egyszeri hatásoknak tulajdonítható (a közszféra első negyedében fizetett bérkiegészítésének és az adószabályok változásának), és az emelkedés már a második negyedéves adatok alapján is csak átmenetinek tűnik. Erre utal az is, hogy a stagnáló lakossági megtakarítási szint mellett a fogyasztás továbbra is csökken.



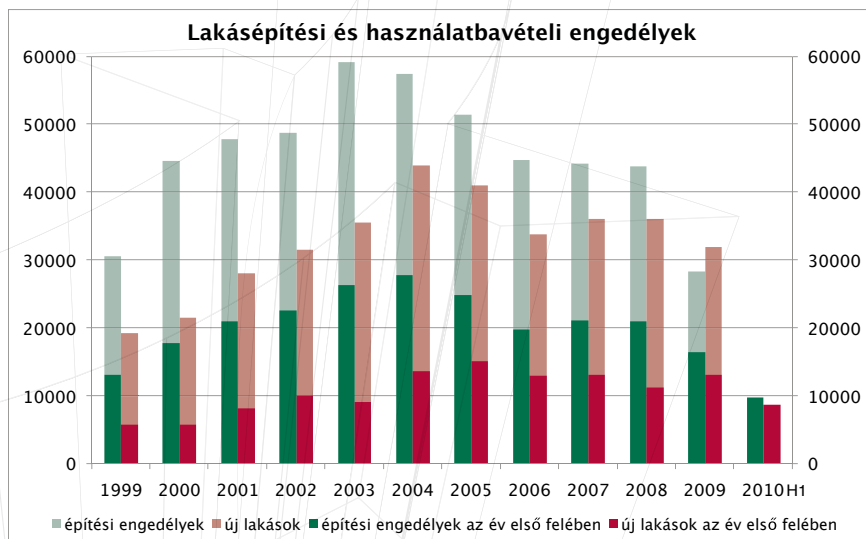


A hitelezési adatok még mindig egy évtizeddel ezelőtti állapotot idéznek, annak ellenére, hogy a Magyar Nemzeti Bank még sosem látott szintre állította a jegybanki alapkamatot. A hitelkínálatok terén 2010-re fokozott banki aktivitás ellenére úgy tűnik, hogy a szabályozások változásai (a szigorodó hitelgénylői vizsgálat, továbbá tisztán fedezet alapú hitelezésnek és a devizaalapú jelzáloghiteleknek a megszűnése) negatívan hatottak a hitelkínálatra. A hitelezési adatokban sem látjuk még az élénkülés egyértelmű jeleit.

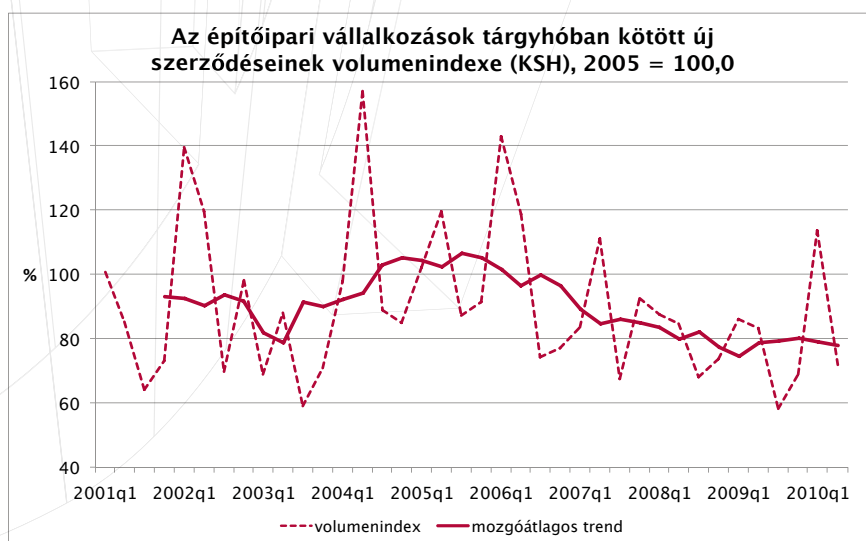


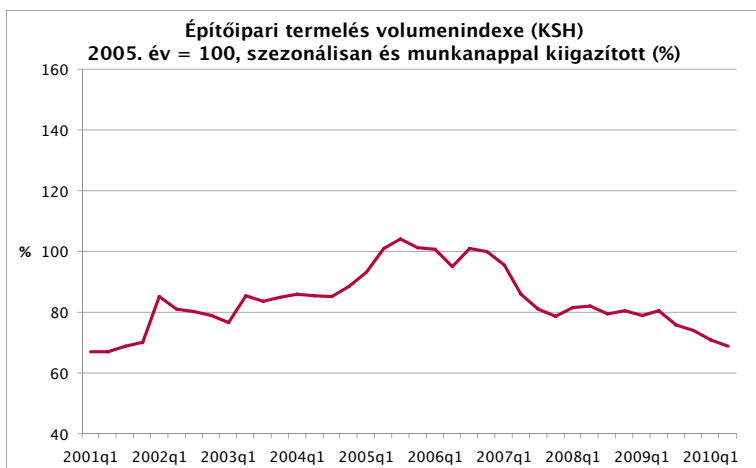
Bár az év első felében még nem realizálódott a vásárlói érdeklődés, de utalhat a vevői oldal készenlétére, fokozottabb tájékozódási igényére, hogy az ingatlanhirdetések iránti érdeklődés a tavalyi visszaesés után jelentősen egyaránt emelkedett 2010 elejétől az FHB Ingatlanközvetítőnél és a piacon meghatározó hirdetési felületeken.

A fejlesztői oldalon tartós a depresszió: az új lakások építése 2009-ben mintegy 11%-kal esett vissza 2008-hoz képest, az eladatlan lakások továbbra is gondot okoznak a fejlesztőknek. Az építési engedélyek visszaesése még jelentősebb, 35%-os volt. Idénre mindez az előző évinél is kevesebb lakásépítést vetít előre, amit az első féléves adatok is alátámasztanak.



Az építőipar termelése mélyponton van, az új megrendelések állománya egyelőre nem ígér fordulóponot.





### 3. FHB Lakásárprognózis

#### Elhúzódo áralkalmazkodás

Az FHB Lakásárindex kiadványa félévente frissíti adott évre szóló lakásár-előrejelzését, az FHB Lakásárprognózist. Legutóbb 2010 februárjában publikáltunk előrejelzést, amely szerint 2010-re átlagosan 9,3%-os, lassuló áresést prognosztizáltunk. Az FHB Index 2010. I. és II. negyedéve, valamint a lakáspiaccal kapcsolatos ágazati és pénzügyi indikátorok arra utalnak, hogy a februárban felfelé irányuló kockázatként gondolt forgatókönyv kezd realizálódni. **Előrejelzésünket ezért felfelé módosítjuk, 2010-re a korábban vártnál alacsonyabb, átlagosan 7% körüli áresést prognosztizálunk.** Úgy véljük, hogy az árcsökkenés megállása jelezheti a lakáspiaci dekonjunkcióra alját, de a teljes piacon végbe menő fordulat még mindig bizonytalan. A kilakoltatási tilalom, illetve a kereslet visszaesése miatt a kínálat merevebb, a felfelé irányuló áryomás korlátozottan realizálódhatott. Ha a helyzet stabilizálódik is, **összeszűkült piac elhúzódo áralkalmazkodást sejtet.** Amennyiben a kínálati oldaltól eddig tartózkodók a válság tartóssága miatt lakásaik eladására kényszerülnek, akkor a forgalom növekedése az árak csökkenésével is együtt járhat, ahogy például az Nagy-Britannia lakáspiacán jelenleg is történik.

A modellen alapuló előrejelzés módszertana három pillérré támaszkodik:

I. Nemzetközi és magyar tapasztalatok alapján összefüggéseket azonosítunk kiválasztott magyar makrogazdasági indikátorok, pénzügyi és hitelpiaci környezet mutatószámait, lakáspiac forgalmi adatait és a lakásárak között. (A makrogazdasági és pénzügyi környezet várható alakulásáról főként a Magyar Nemzeti Bank kiadványaiban szereplő előrejelzések alapján alakítjuk ki képünket.)

II. Az FHB Bankcsoport több mint egy évtizede egyik meghatározó szereplője a magyar lakásfinanszírozási piacnak. Működésünk földrajzilag lefedi az országot, a meghatározó ingatlanértékelők széles körétől jutunk információkhoz, melyhez az FHB Ingatlan Zrt. saját szakértői tapasztalata is hozzájárul. Ezért előrejelzéseinkben felhasználjuk a feldolgozott és ellenőrzött lokális helyzetértékeléseket is.

III. A válság során nem hagyhattuk figyelmen kívül azokat a megfigyeléseket, melyeket a hasonló, ingatlanárakat érintő válságok elemzéséből nyerhetünk. Ezért a hasonló válságok nemzetközi tapasztalatait is beépítettük a modellbe.

A modell alapján így nem csupán a lakásárak mértékének alakulásáról kapunk képet, hanem az áralakulás várható dinamikájáról a gazdasági válság miatti módosító hatások figyelembevételével.

**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.**

## Tisztelt Érdeklődő!

Örülünk, hogy az **FHB Index** termékünkkel felkeltettük érdeklődését.

Az Index tranzakciós adatok alapján, hedonikus regresszió módszerével előállított **ingatlanpiaci árindex**, mely a hazai lakóingatlanok árának változását mutatja be 1997-től napjainkig. A hazai ingatlanpiaci gyakorlatban mindeddig nem volt elérhető ilyen jellegű termék, melyet először az FHB Ingatlan Zrt. publikált 2009-ben. Az eddig elérhető árindexekkel szemben az FHB Index transzparens módon, publikált metodikai alapokra helyezve, a valós értékesítési árakat tükröző árindex.

Az elérhető idősoros adatokkal szemben mind időintervallumában, mind adatminőségében kiemelkedő árindex, mely a nemzetközi gyakorlatot az alkotó saját ingatlanpiaci tapasztalataival ötvözve új léptéket kíván felállítani a hazai piaci környezetben.

**Az FHB Index Bázis csomagja** egységesített termék, melyet úgy alakítottunk ki, hogy egyaránt hasznos és használható információkat tartalmazzon a vidéki, valamint Budapesti ingatlanpiaci szereplők részére. Ennek megfelelően a sztenderd csomag kialakítását tekintve az alábbiakat tartalmazza:

- Publikus változatban megjelenő országos, valamint Budapesti lakásindex
- 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

A Bázis csomag negyedévenként, vagy éves időtávra előre megrendelhető, 300.000Ft/negyedév + Áfa áron (éves előfizetés esetén 15% kedvezménnyel, vagyis 1.020.000Ft+Áfa áron).

Tekintettel a csomag sokrétűségére a fenti tartalom időben eltoltnan jelenik meg a negyedévek során, vagyis a fentiekben foglalt elemzések mindegyike szerepel 2010-es kiadványainkban. Az eddig feldolgozott megrendelői igények felmérése alapján várhatóan az alábbi időszakos 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: „értéktérkép”)

A megfelelő tervezhetőség érdekében tájékoztatjuk, hogy a 2010 évi utolsó megjelenést december elején időpontban tervezzük.

## FHB Lakásárindex

| negyedév | index értéke |
|----------|--------------|
| 1998q1   | 45,6         |
| 1998q2   | 51,2         |
| 1998q3   | 54,8         |
| 1998q4   | 55,0         |
| 1999q1   | 59,3         |
| 1999q2   | 65,8         |
| 1999q3   | 71,0         |
| 1999q4   | 77,5         |
| 2000q1   | 91,7         |
| 2000q2   | 99,5         |
| 2000q3   | 102,9        |
| 2000q4   | 106,0        |
| 2001q1   | 114,0        |
| 2001q2   | 117,7        |
| 2001q3   | 117,6        |
| 2001q4   | 119,8        |
| 2002q1   | 128,5        |
| 2002q2   | 133,8        |
| 2002q3   | 135,8        |
| 2002q4   | 139,9        |
| 2003q1   | 153,0        |
| 2003q2   | 159,1        |
| 2003q3   | 160,0        |
| 2003q4   | 169,5        |
| 2004q1   | 166,1        |
| 2004q2   | 173,7        |
| 2004q3   | 172,3        |
| 2004q4   | 179,9        |
| 2005q1   | 175,6        |
| 2005q2   | 177,0        |
| 2005q3   | 177,4        |
| 2005q4   | 178,7        |
| 2006q1   | 183,9        |
| 2006q2   | 185,7        |
| 2006q3   | 186,6        |
| 2006q4   | 189,1        |
| 2007q1   | 192,8        |
| 2007q2   | 195,2        |
| 2007q3   | 192,8        |
| 2007q4   | 200,0        |
| 2008q1   | 200,7        |
| 2008q2   | 196,4        |
| 2008q3   | 195,4        |
| 2008q4   | 196,6        |
| 2009q1   | 191,1        |
| 2009q2   | 195,1        |
| 2009q3   | 179,1        |
| 2009q4   | 174,3        |
| 2010q1   | 179,1        |
| 2010q2   | 174,2        |

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](http://www.fhbindex.hu)

E-mail: [fhbindex@fhb.hu](mailto: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](mailto:kappeterb@fhb.hu)