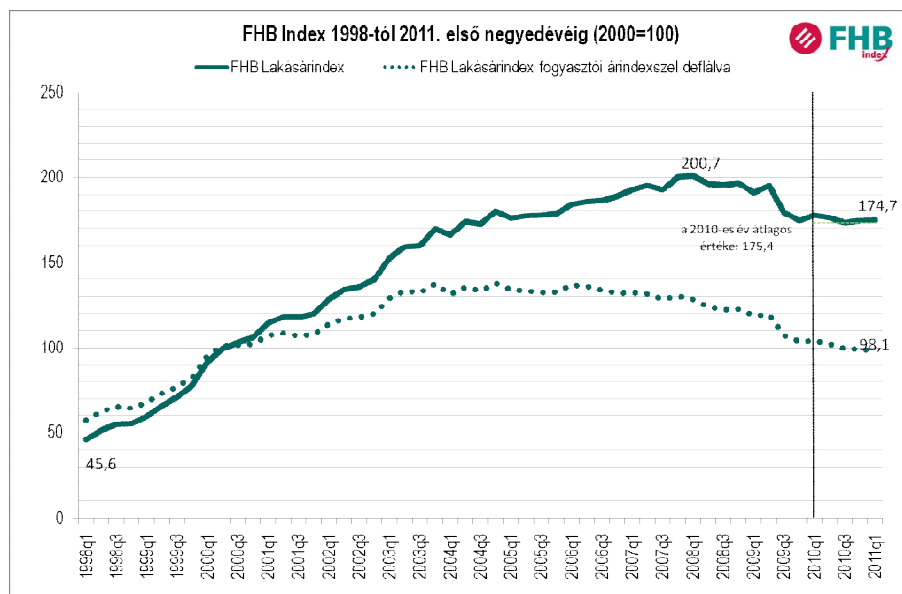


FHB Lakásárindex 2011 első féléves helyzetértékelés

1. FHB Lakásárindex

Tartósan stagnálnak a lakásárak

Az FHB Index 2011 első negyedévi adatai szerint **a lakásárak hozzávetőlegesen a 2009 második felében látott szintjükön stagnálnak**. A válságot követő sokk nagy része 2009 harmadik negyedévében már realizálódott, ezért 2011 első negyedévében az előző év azonos időszakához viszonyítva átlagosan mindössze 1,6%-os (reál értelemben 5,6%-os) árcsökkenést mértünk. A legfrissebb mérés előállításához az FHB piaci információi és saját megfigyelései mellett az APEH által 2011 májusáig feldolgozott valamennyi adatot felhasználtuk, ezek alapján pontosítottuk a 2010-ről szóló eredményeinket is. (Az Index teljes idősorát az *1. ábra* mutatja.)



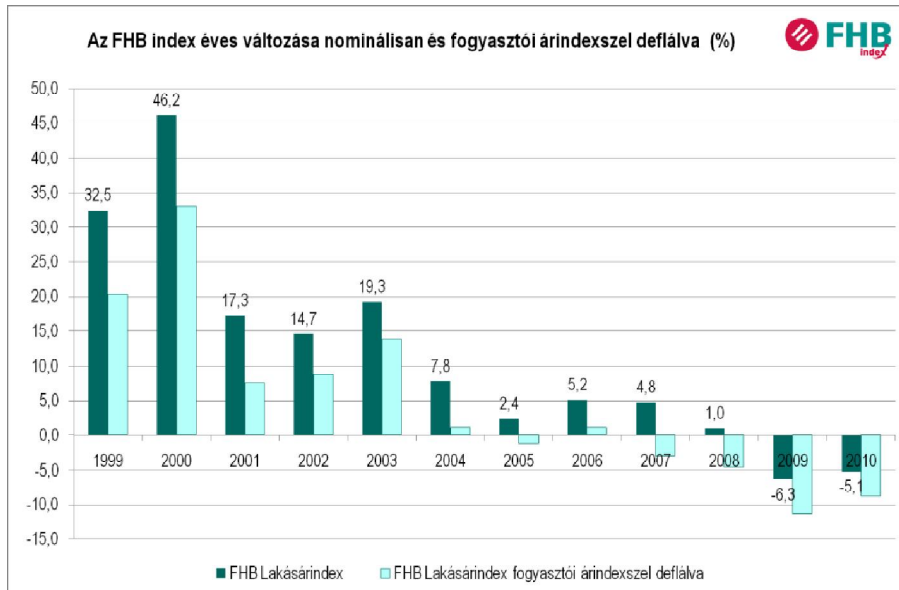
1. ábra. Az FHB Lakásárindex alakulása (Forrás: FHB)

Az FHB Lakásárindex értékei 2010-től kezdődően:

2010.q1: 177,6 2010.q2: 176,3 2010.q3: 173,1 2010.q4: 174,5 **2010.q1: 174,7**

Az FHB Index legfrissebb adatai szerint **Magyarországon 2010-ben (2009-hez képest) átlagosan 5,1%-kal csökkentek a lakásárak** (lásd. *2. ábra*), ami reál értelemben 8,8%-os csökkenést jelent.

Az FHB Index 2010-re vonatkozó publikált előrejelzése 6%-os nominális csökkenéssel számolt. A tényadatok birtokában elmondható, hogy a jelentős bizonytalansági tényezők (ld. pl. kilakoltatási moratórium, szabályozási változások) ellenére **az FHB Lakásár-prognózis előrejelzése betöltötte a várakozásokat és az általa adott prognózis pontossága kiváló volt.**

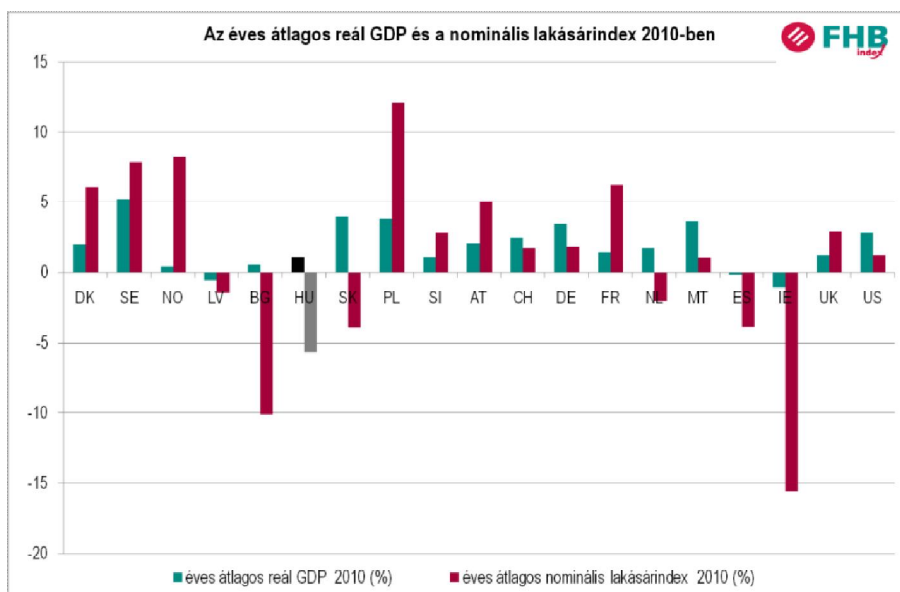


2. ábra. Az FHB Lakásárindex éves változása (Forrás: FHB)

2. Lakáspiaci folyamatok

Az európai gazdaságok és lakáspiacok is ébrednek a válság után

Az 3. ábra az előzőhöz hasonlóan a 2010-es évet mutatja. Az országok sorát tekintve látható, hogy a magyar GDP fordulata nem járt együtt lakásár-emelkedéssel.



3. ábra. A lakásárak és a konjunktúra változása 2010-ben (FHB gyűjtés)

Ennek oka a 2010-ben továbbra is gyengélkedő belső keresletben, valamint a bajba került adósok miatti bizonytalanságban keresendő. Az is elmondható, hogy nemcsak Magyarországon, hanem nemzetközi szinten sem várható gyors fellendülés a mélypontról.

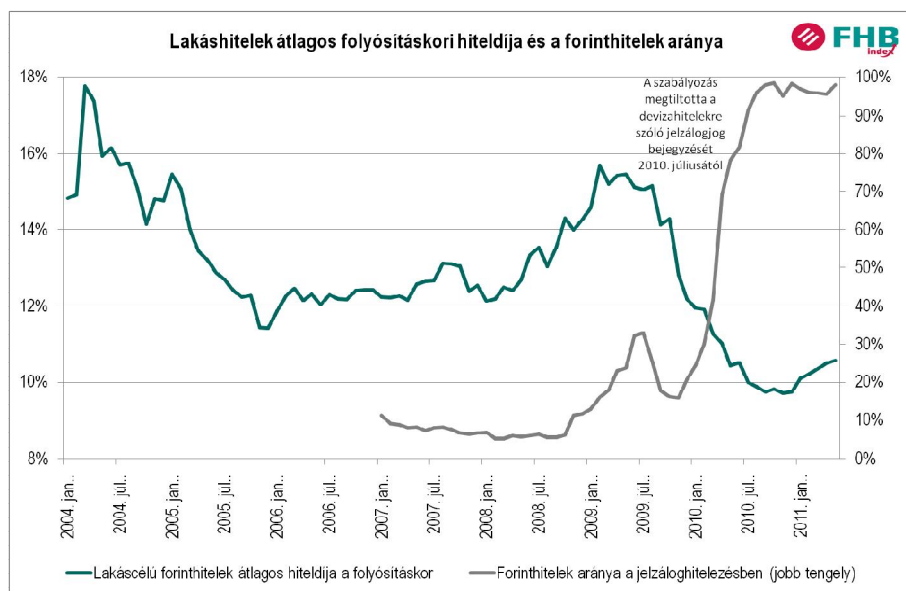
A lakáspiacok lassú kapaszkodásán az államadósságok növelésének kockázata miatt csak olyan stimulusokkal érdemes a kormányzatoknak segíteniük, amelyek fiskálisan fenntarthatóak, a magánszektor tehervállalását is tartalmazzák, és a fajlagos hatékonyságuk mind az adminisztratív költségek oldaláról, mind multiplikátor hatásuk miatt a legjobb.

A háztartások jövedelmi folyamatai visszafogottak

A lakáspiac keresleti oldalán stabilizálódott az alacsony szint. A háztartások reáljövedelme nem emelkedik, és a foglalkoztatottság továbbra sem javul, a munkanélküliség 11 % körül stagnál. Az év elejétől átforgalmazott személyi jövedelemadó rendszer összességében kisebb elvonást jelent, de az alacsonyabb és közepes kereseti szinteken, a jelenlegi foglalkoztatási és bérviszonyok mellett e rétegekben nem ösztönzi a lakáskeresletet.

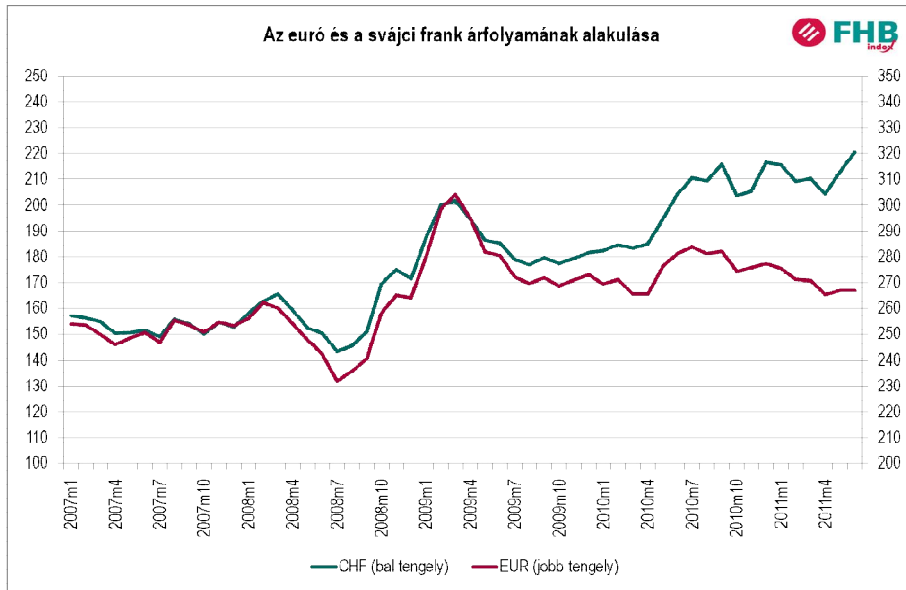
Tartósan pangó hitelpiac

2011 elején továbbra is alacsony volt a hitelpiaci aktivitás, havonta mindössze néhány tíz milliárd forintnyi folyósítás történt, amelynek egy kisebb része devizahitel konverzió, így nem jelent új hitelforrást a piacon. A szabályozás változása és a kereslet a forinthitelek felé terelte a mérsékelt hitelfelvételt (4. ábra). Az újonnan felvett forinthitelek átlagos hiteldíja követte az MNB kamatemeléseit. Az új szabályozás (ld. később) alapján nagyon korlátozott azok köre, akik devizában denominált hitelek fedezetére jegyeztethetnek be jelzálogjogot, így **az euró alapú hitelek relatív kamatelőnye továbbra sem fog érvényesülni, ugyanakkor változatlanul fennállnak az euró alapú lakáslízing előnyei. Az újlakások piacán, valamint nagyobb értékű lakások esetén e finanszírozási forma várhatóan lényeges piaci részt szerez.**



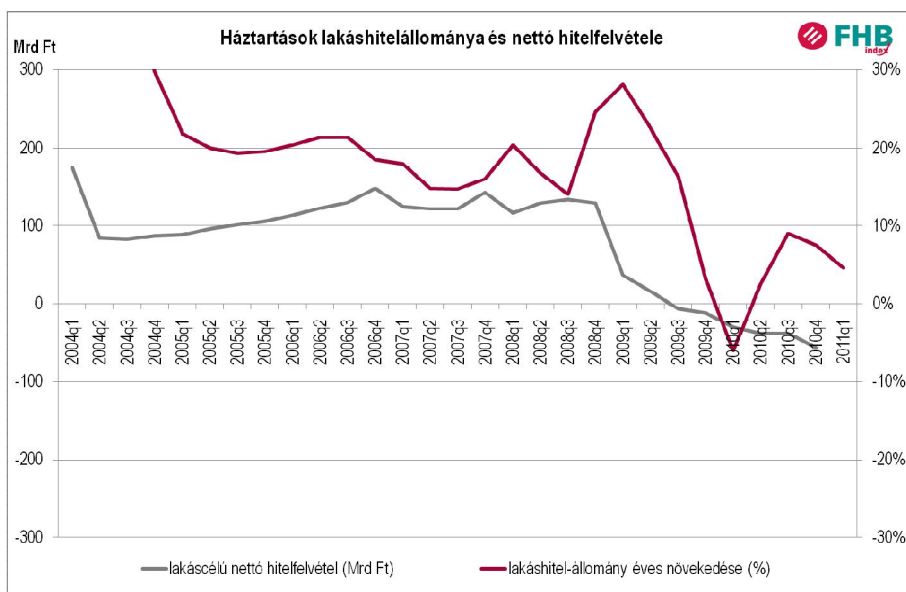
4. ábra. Lakáscélú hitelek jellemzői a folyósításkor (Forrás: MNB)

A forint az euróhoz képest az utóbbi háromnegyed évben erősödött, de a svájci frank árfolyama továbbra is 200 forint felett maradt (5. ábra).



5. ábra. Az euró és a svájci frank árfolyamának alakulása (Forrás: MNB)

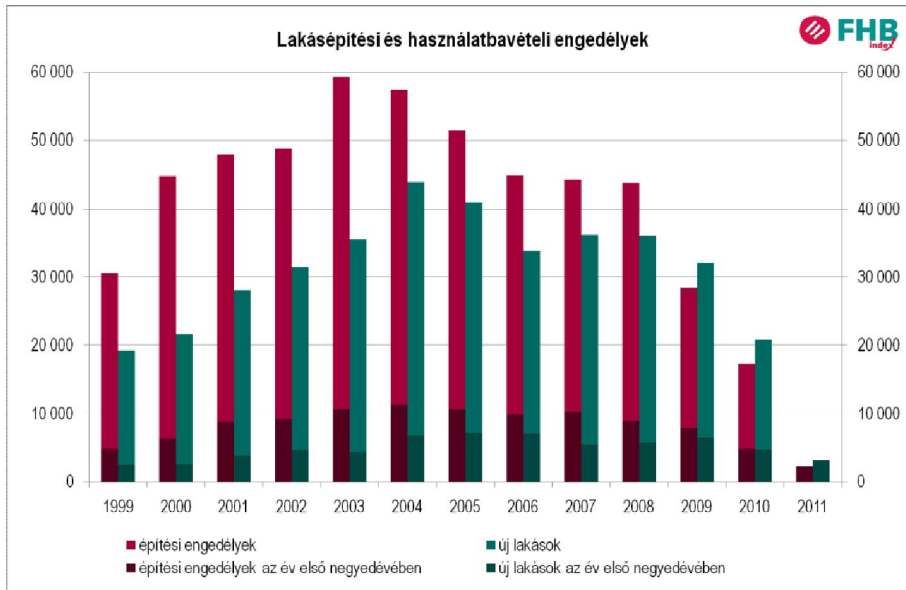
A teljes lakosságra jutó összes hitelteher és a forintban mért adósság a svájci frank erősödése miatt nem mérséklődik, pedig a lakosság továbbra is törleszti hiteleit, és a fizetési késedelmek mellett előtörlesztések is történtek. (6. ábra).



6. ábra. Háztartások lakáshitel-állománya és hitelfelvétele (Forrás: MNB)

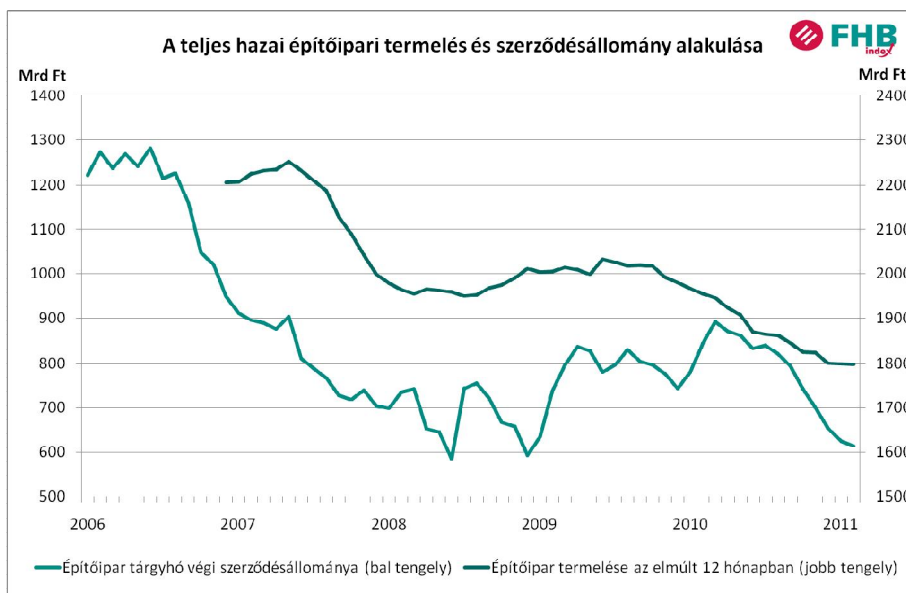
Szűkülő kínálat

Korábbi prognózisunkkal összhangban nagyon visszaesett: az épített új lakások száma: az első negyedévben újabb évtizedes mélypontra jutott. Összesen 3141 használatbavételi engedélyt adtak ki 2011. első negyedévében, (2010-ben 4824, 2009. első negyedévében 6617, 7.ábra). Ugyanakkor **a használt lakások piacát visszafogta a kilakoltatási moratóriummal kapcsolatos elhúzódozó bizonytalanság**, előzetes véleményünk alapján a forgalom nagyjából a tavalyi év hasonló időszakának szintjén stagnál, annak ellenére, hogy az érdeklődések növekvő számáról számolnak be a közvetítők és a hirdetőik.



7. ábra. Lakásépítési és használatbavételi engedélyek Magyarországon (Forrás: KSH)

Az építőipar számai alapján még nem látszik a válság vége. Az ágazati szerződések állománya még alacsonyabb, ami a közeljövő teljesítményét is csökkenőnek vetíti előre. (A 8. ábra. a teljes építőipar, a magas- és mélyépítés átfogó helyzetképét mutatja).



8. ábra. A teljes hazai építőipari termelés és szerződésállomány alakulása (forrás: KSH)

3. Az állam lakáspiaci szerepvállalása

A csökkenő bizonytalanság jó hír a lakáspiacnak

A Bankszövetséggel hónapokon át folytatott tárgyalások után a Kormány javaslata¹ alapján az Országgyűlés törvényt fogadott el a bajba jutott adósok helyzetének rendezésére.

A devizaárfolyam változásai, a gazdasági válság és a lakásárak csökkenése tartós veszteséget okoz a lakáshitelezésben részt vevőknek. Ez a **veszteség nem tűntethető el, a helyzet kezelése viszont megosztja az érintett szereplők között a tehervállalást**. A hitelüket törleszteni képtelen adósoknak azzal a helyzettel kell megbirkózniuk, hogy a devizaárfolyam és a kamatszint emelkedése miatt megnövekedett az adósságuk, ráadásul előfordulhat, hogy a hitel fedezeteként szolgáló ingatlanjuk leértékelődött. A hitelezők veszteségei abból adódnak, hogy a tartozások részben nem térülnek meg, továbbá jelentős költségeik merülnek még fel a hitelezettekkel történő egyeztetésekre.

Az elhúzódtott kilakoltatási moratórium – azaz a banki árverezések nehezítése – nagyobb részben terhelte a bankokra a károkat, hiszen nem juthattak hozzá követeléseikhez, illetve csökkentette az adósok készletét arra, hogy fizessék a részleteiket, nehézség esetén pedig a bankkal együttműködve keressenek megoldást.

A törvény következtében a bankok helyzete valamelyest javul. A kilakoltatási moratórium kvótarendszerrel szabályozott feloldása lehetővé teszi, hogy a – korlátozott mértékben – de a tartozásokra fedezetet nyújtsanak a jelzáloghitellel terhelt ingatlanok. Ezzel véget ér az az időszak, hogy a jelzáloghitelek kamatszintjén ugyan átmeneti ideig, de gyakorlatilag akár fedezet nélküli hitelek forogjanak.

A szabályozás a lakáspiac keresleti és kínálati oldalára egyformán hatással van. A 2012-től jelentősebb **árverezés növeli a kínálatot a lakáspiac**on, ami a **forgalom növekedése mellett az árak csökkenésének irányába hat. Valószínűsíthető azonban az is, hogy a szabályozás a keresleti oldalt is pozitívan érinti**. Az eddigi bizonytalanság, amely a kilakoltatási moratórium feloldásának módjára és idejére vonatkozott, véget ért. A lakásvásárlók a bejelentett intézkedések alapján alakíthatják viselkedésüket.

4. A bajba jutott adósok lehetőségei

A bajba jutott adósok a hitelezőjükkel együttműködve járhatnak a legjobban

Az újonnan elfogadott törvény és a felelős banki gyakorlat alapján érdemes áttekinteni, hogy milyen helyzetbe kerülnek a hiteleiket nehezen törlesztő adósok.

A hitelintézetek a válság során kialakult helyzetre az ügyfelek számára nyújtott jóval rugalmasabb lehetőségekkel reagáltak. Számos bank ajánlott fel többek között futamidő-hosszabbítást vagy – a mostani államilag szabályozotthoz hasonló - ideiglenesen maximalizált részleteket, áthidaló kölcsönöket a problémákkal küszködő adósoknak. **A megoldások tárháza nagyon széles, hiszen a hitelezők érdeke is az, hogy a törleszteni kívánó adósok átmeneti nehézségeik ellenére is megmaradjanak ügyfélként**. Ezért változatlanul az javasolható, hogy az ügyfél már a probléma felmerülésekor forduljon hitelező bankjához megoldási lehetőségekért.

Azok az adósok, akik nem működnek együtt bankjukkal a törlesztési nehézségek megoldásában, vagy azok, akik minden próbálkozás dacára képtelenek fizetni tartozásukat, számíthatnak arra, hogy a hitel fedezeteként szereplő ingatlant eladva igyekszik pénzéhez jutni a hitelező bank. Ebben az esetben is **kisebb költséggel jár az együttműködő magatartás**. Amennyiben az adós nem működik együtt, a fájdalmas folyamat lebonyolítása még drágábbá válik (magasabb végrehajtói és közjegyzői díjak), tovább növelve ezzel a tartozást.

¹ T/3498. számú törvényjavaslat a devizakölcsönök törlesztési árfolyamának rögzítéséről és a lakóingatlanok kényszerértékesítésének rendjéről

A jelzáloggal terhelt ingatlanok értékesítése erősen szabályozott, a vevőket egymással versenyeztető folyamat, amely segíti **a lehetőségekhez képest elérhető ár emelését**. A folyamat azzal zárul, hogy az árvezett ingatlanokat egy-két hónapon belül birtokba veszi az új tulajdonos. Az ingatlan értékesítésekor az adós és a bank közös érdeke a minél magasabb ár elérése. A hitelező bank így juthat hozzá a tartozás ellenértékéhez, az adósnak pedig így marad több pénze (így marad kisebb tartozása).

Az augusztus közepén bevezetendő, törlesztési árfolyamkorlátot biztosító 3 éves védelmi program esetén **a belépő háztartás számára mérlegelni kell, hogy az így szerzett törlesztőrészlet-könnyítés ára egy új, szintén a lakást terhelő forint hiteladósság megjelenése** a devizahitel mellett, amely a védelmi időszak után piaci kamatozású. Az igénybevétel indokoltságára **nincsen általános recept, ebben az esetben is a bankkal közösen, minden következményt mérlegelve érdemes döntést hozni**.

A folyamatok jellegéből adódóan az adós és a bank érdeke a legtöbb esetben közös, vagy összeegyeztethető, **így az együttműködő magatartás relatíve mindenki számára jobb eredményhez vezethet**.

Tisztelt Érdeklődő!

Engedje meg, hogy bemutassuk az FHB Indexhez kapcsolódó szolgáltatásainkat.

Az FHB Lakásárindexet negyedéves gyakorisággal tesszük közzé. A hazai ingatlanpiaci gyakorlatban korábban nem volt elérhető ilyen jellegű adat, a mutató mind időintervallumában, mind adatminőségében, mind módszertani megalapozottságában kiemelkedik a magyar lakáspiaci adatok közül, nemzetközi szintet nyújt hazai piaci környezetben. Az első, 2009-es publikálás óta az MNB (Magyar Nemzeti Bank) és az RICS nemzetközi szervezete (The Royal Institution of Chartered Surveyors)

is kiemelt lakáspiaci mutatóként hivatkozik az FHB Indexre.

Az FHB Lakásárprognózist rendszeresen frissítve publikáljuk, modellen alapuló módszertana három pilléren támaszkodik:

- I. Nemzetközi és magyar tapasztalatok alapján összefüggéseket azonosítunk 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 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 beépítetjük előrejelzésünkbe.

Prognózisunk fontos viszonyítási alappá vált a magyar lakáspiacot követők számára, a szakmai fórumokon és gazdasági szaklapokban érdemi párbeszédet generált a szakemberek között.

Az FHB Indexhez felhasznált teljes körű magyarországi adatbázis és az Index előállításához elvégzett módszertani fejlesztés lehetővé teszi, hogy a pénzügyi szektor számára kötelező, Bazel II-ként ismert szabályozás [196/2007. (VII. 30.) Korm. rendelet a hitelezési kockázat kezeléséről és tőkekövetelményéről] fedezetátértékelési kötelezettségeihez nyújtsunk segítséget. Büszkék vagyunk rá, hogy szolgáltatásunkat már több jelentős nemzetközi pénzügyi hazai bankja 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 módszertanú eljárást. A fejlett, belső minősítésen alapuló módszer bevezetéséhez célszerű az ingatlanok előírt átértékelésére, olyan tranzakciós adatokon nyugvó, dokumentált metodikával rendelkező eljárást alkalmazni, amely hatékonyan és nagy tömegben képes az átértékelést elvégezni. Ezen módszer alkalmazásának eredményeként a hitelezési kockázat tőkekövetelménye jelentősen csökkenthető, így tőke szabadítható fel. Az FHB Jelzálogbank Nyrt. a fejlett, belső minősítésen alapuló módszer igényeit is kielégítő ingatlan monitoring eljárást 2008-tól alkalmazza.

Számos egyedi igényre készülő elemzési megbízást teljesítünk. Ezekben lakás- és telekpiacról szóló helyi információkat, a prognózisunk mértékére, dinamikájára vonatkozó részletesebb magyarázatot, valamint a teljesülést övező kockázatok vizsgálatát is kínáljuk.

A következő megjelenést 2011 őszén tervezzük. Addig is készséggel állunk rendelkezésükre részletes ajánlással és további kérdésekkel kapcsolatban.

Üdvözléssel:

Molnár Zsolt
vezérigazgató-helyettes

FHB Ingatlan Zrt.
Ingatlan értékelési Igazgatóság
1082 Budapest, Üllői út 48.
Telefon: +36 (1) 452-9208
Fax: +36 (1) 329-0986
Mobil: +36 (30) 748-3913
E-mail: molnar.zsolt@fhb.hu

Dr. Nagy Gyula
FHB Index projekt vezető

FHB Jelzálogbank Nyrt.
1082 Budapest, Üllői út 48.
Telefon: + 36 (1) 452-5930
Mobil: +36 (30) 964-6087
E-mail: nagy.gyula@fhb.hu

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