

## FHB Lakásárindex 2012 és Lakásárprognózis 2013

### FHB Lakásárindex 2012

#### 2012-ben folytatódott a negyedik éve tartó árcsökkenés

Az FHB Lakásárindex 2012. évi adatai szerint a lakásárak ismét, **2,2%-kal** (reál értelemben 7,4%-kal) csökkentek az előző évhez képest (1. ábra).

Az aktuális mutató előállításához az FHB piaci információinak és saját megfigyeléseinek frissítése mellett a Nemzeti Adó- és Vámhivatal által 2012 decemberéig feldolgozott valamennyi adatot felhasználtuk. Az új adatok alapján az Index harmadik negyedévi értékét utólag kis mértékben lefelé korrigáltuk.

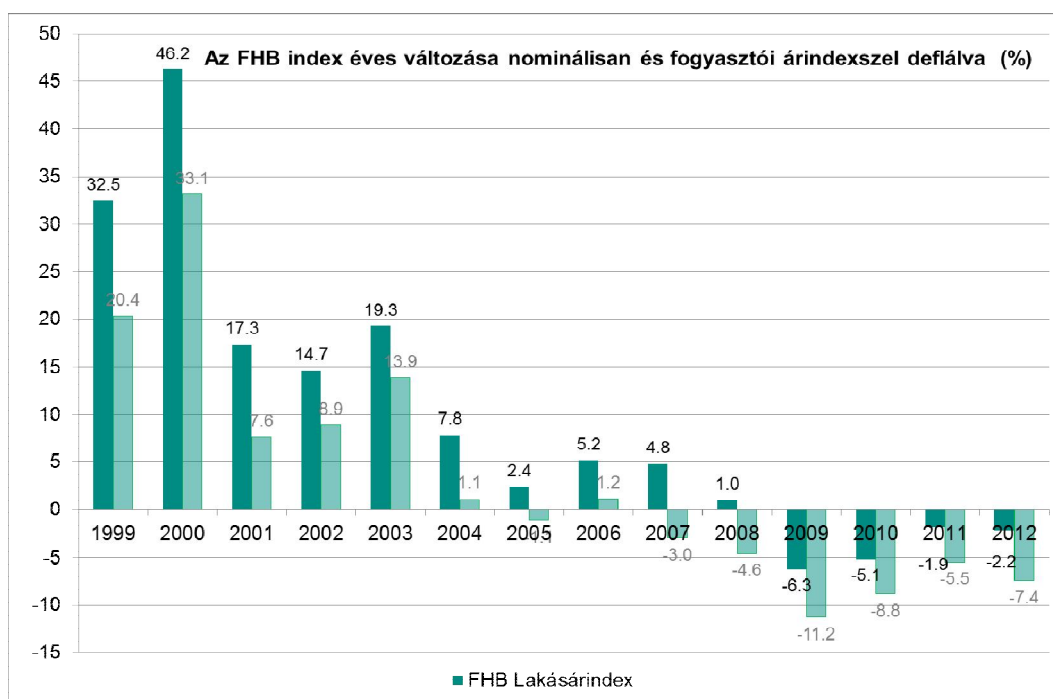
Az FHB Lakásárindex értékei:

2012. I. negyedév  
170,2

2012. II. negyedév  
171,5

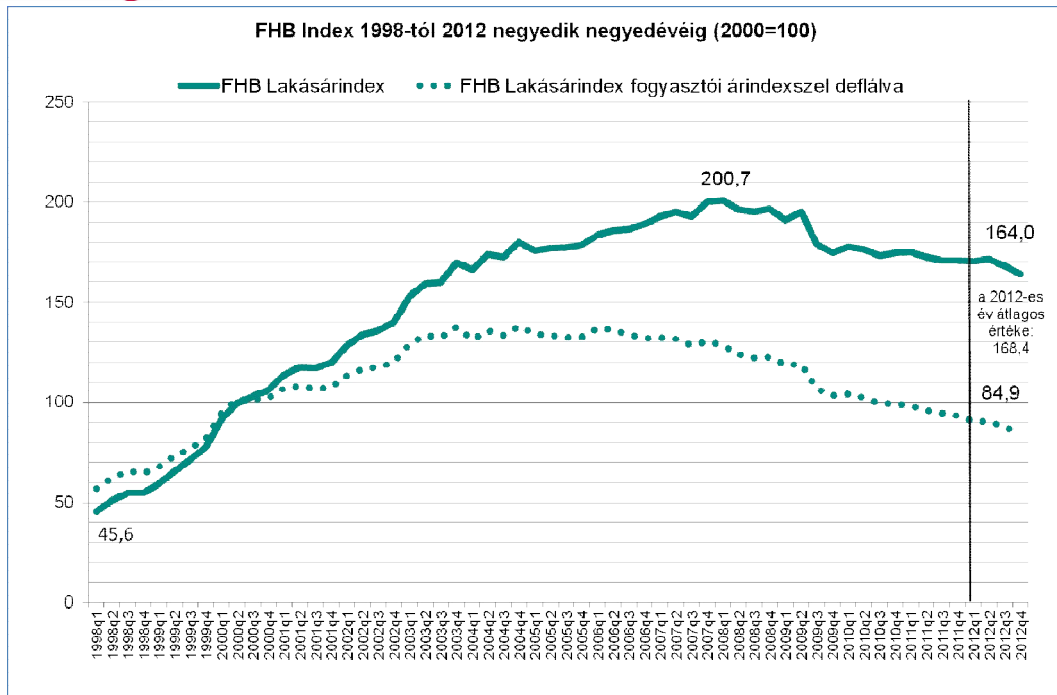
2012. III. negyedév  
169,9

2012. IV. negyedév  
164,0



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

A lakásárak 2008 óta minden évben csökkentek, azonban ennek mértéke 2009 és 2011 között országos szinten mérséklődött. 2012-ben viszont ismét a 2011-ben megfigyelt értékhez közeli, **2,2%-os csökkenést** mértünk. Ugyan a 2012-es év során néhol fordulat jeleit figyelhettük meg, összességében az egész év országos adatai csökkenésbe fordították az Indexet. Az éves változások értékei az 1. ábrán láthatóak, az Index teljes idősorát a 2. ábra mutatja.

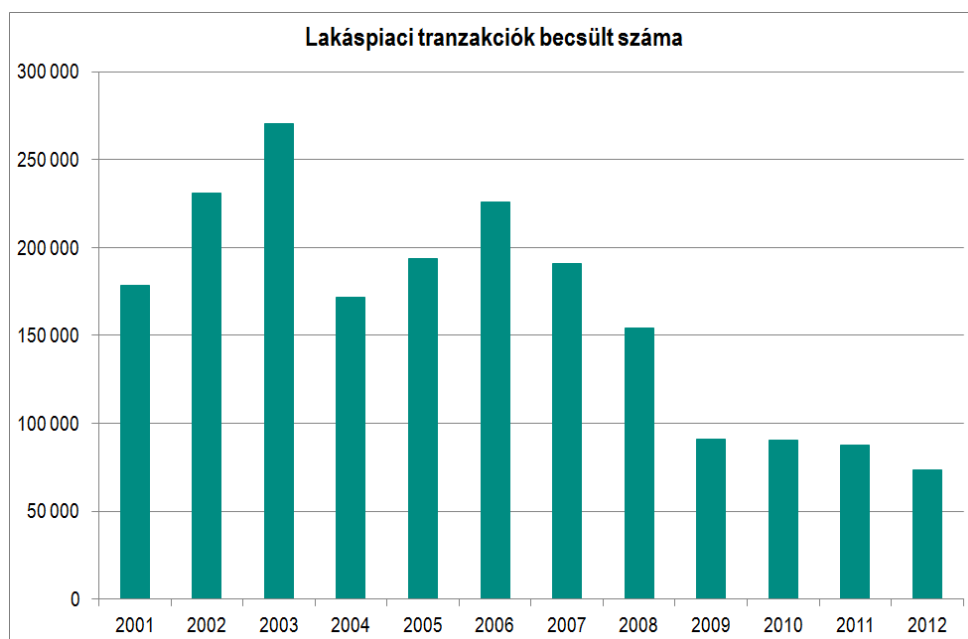


2. ábra. Az FHB Lakásárindex alakulása (Forrás: FHB)

## 2012-es lakáspiaci folyamatok

### Továbbra is évtizedes mélypontján a lakáspiaci forgalom

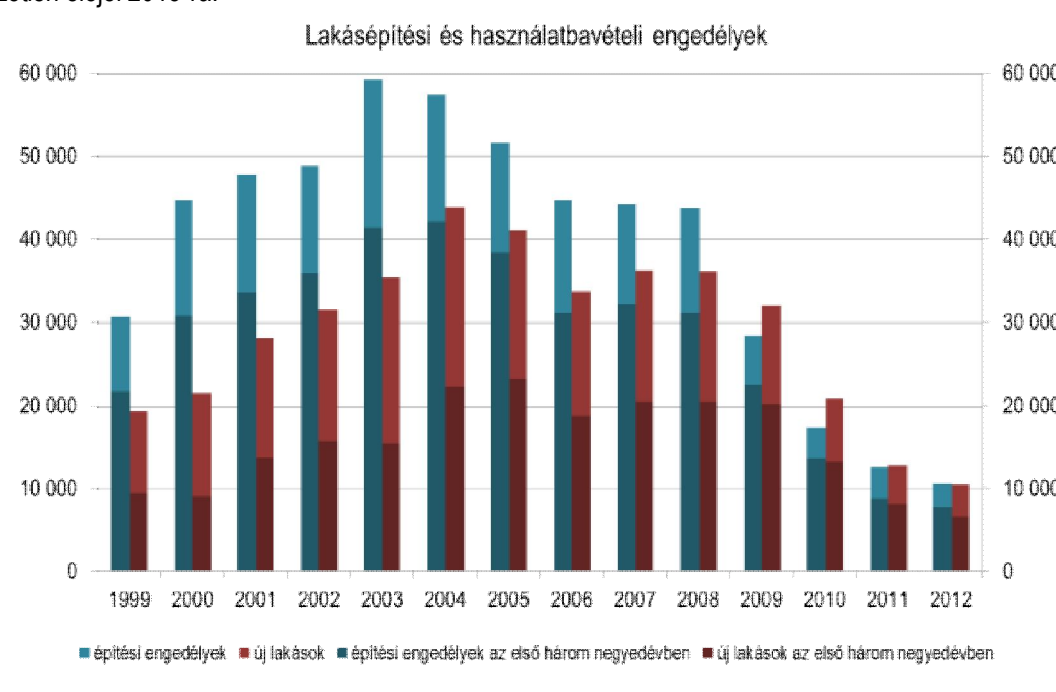
A lakáspiaci forgalom, előrejelzésünknek megfelelően, **alacsony szinten stagnált** (3. ábra). Az adásvételek száma évtizedes mélypontját mutatja, a piac négy éve keresi a kiutat, és az év eleji végtörlesztés miatt bekövetkezett átmeneti forgalomélénkülést követően végül az elmúlt 4 év minimumértékét regisztrálhattuk 2012-ben. Az eddigi információk (KSH) alapján a **2012-ben magánszemélyek között lebonyolított lakáspiaci tranzakciók 73 400 –as becsült értéke** harmadát sem éri el a 2003. évi csúcstérteknek.



3. ábra. Lakáspiaci tranzakciók becsült száma (Forrás: KSH és FHB becslés)

### Az új lakások piaca kimerült

2012 utolsó negyedében kevesebb lakás épült, mint az előző év azonos időszakában, és **2012 egészében is kevesebb építés történt, mint 2011-ben**. Tavaly 10 600 új lakás adtak át Magyarországon, míg Budapesten ugyanebben az időszakban 1972 darabot. A lakásépítések és a használatba vételi engedélyek viszonyát mutatja be a 4. ábra. Látható, hogy továbbra is nagyon alacsony mind a lakásépítési, mind az építési engedélyek száma. 2012 negyedik negyedében ismét meghaladta az épített lakások száma a kiadott engedélyek számát, ami kedvezőtlen előjel 2013-ra.



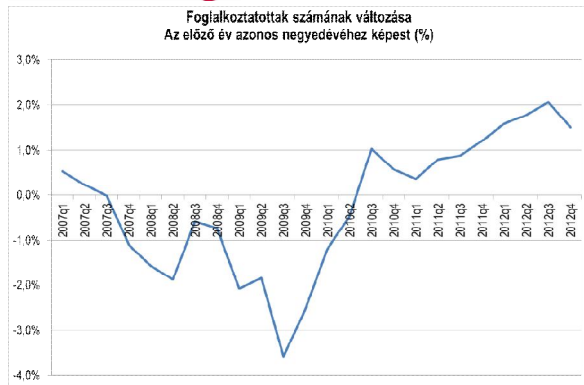
4. ábra. Lakásépítési és használatbavételi engedélyek Magyarországon (Forrás: KSH)

### A lakáspiac keresleti oldalán a háztartások jövedelmi helyzete érezhetően tovább gyengült

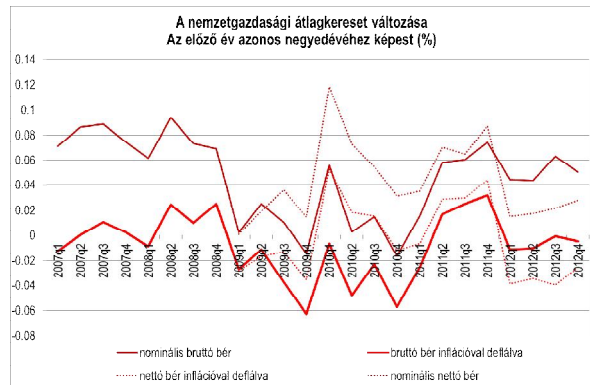
A lakáspiac **keresleti oldalán** álló háztartások **jövedelmi és foglalkoztatási helyzete erős korlátja az árak és a tranzakciószám növekedésének**. A keresleti oldalt meghatározó foglalkoztatás 1%-os emelkedést mutatott 2011-ben, 2012-ben pedig a foglalkoztatás 1,7%-kal nőtt. Az elmúlt évek foglalkoztatás-növekedése meglepő, hiszen nem kíséri látványos konjunkturális javulás. Bár a KSH foglalkoztatási statisztikái az év során fejtörést okoztak az elemzőknek, egyre biztosabban jelenthető ki, hogy a növekedés a közmunkaprogramoknak tudható be. A 5. ábrán a foglalkoztatottak számának százalékos változását láthatjuk az előző év azonos negyedéhez viszonyítva. 2012 utolsó negyedében kisebb mértékben ugyan, de továbbra is növekedés látható az előző év azonos időszakához képest.

A nettó bérek kismértékű növekedést mutatnak az előző év azonos időszakához képest. A bruttó és a nettó bér emelkedése is alacsonyabb volt azonban az inflációnál, így a **reálbérek az egész év során csökkentek** (6. ábra).

**A háztartások beruházási (lakásvásárlási és építési) várakozásait a tartós, több foglalkoztatotti szegmensben és több földrajzi területen egyszerre tapasztalható növekedés alakíthatná optimistán.** Ilyen általános tendenciát egyelőre nem figyelhetünk meg.

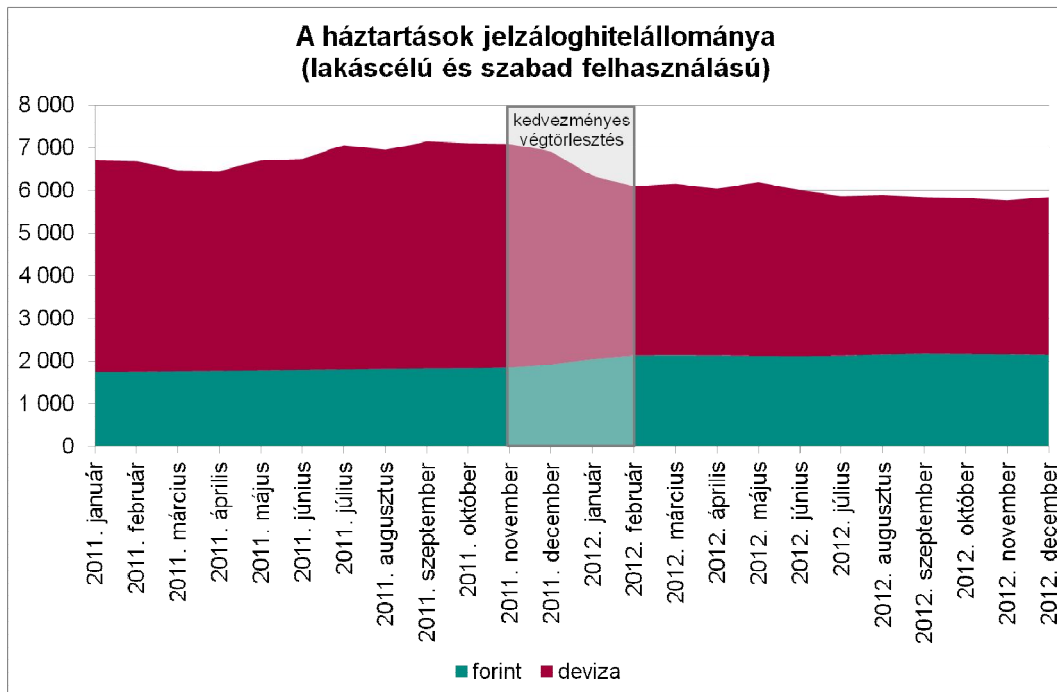


5. ábra. Foglalkoztatottak számának változása (Forrás: KSH)



6. ábra. Bruttó átlagkereset változása (Forrás: KSH)

Elsősorban a kedvezményes végtörlesztés hatására 2012 végére **1 278 milliárd forinttal, 3 700 milliárd forintra csökkent a devizalapú jelzáloghitel-állomány**. Ugyanezen időszakban a forint alapú jelzáloghitelek állománya 214 milliárd forinttal 2 142 milliárd forintra növekedett (7. ábra).



7. ábra. Háztartások jelzáloghitelállománya (Forrás: MNB)

A lakosság a forinthitelekben is visszafizető, a kis mértékű növekedés a végtörlesztéshez felvett forinthiteleknek tudható be (1. táblázat).

	darab	kiváltó forinthitelek (millió forint)
2011.	16 865	88 546
2012.	34 993	224 190
összesen	51 858	312 736

1. táblázat. Végtörlesztést kiváltó forinthitelek adatai (Forrás: PSZÁF)

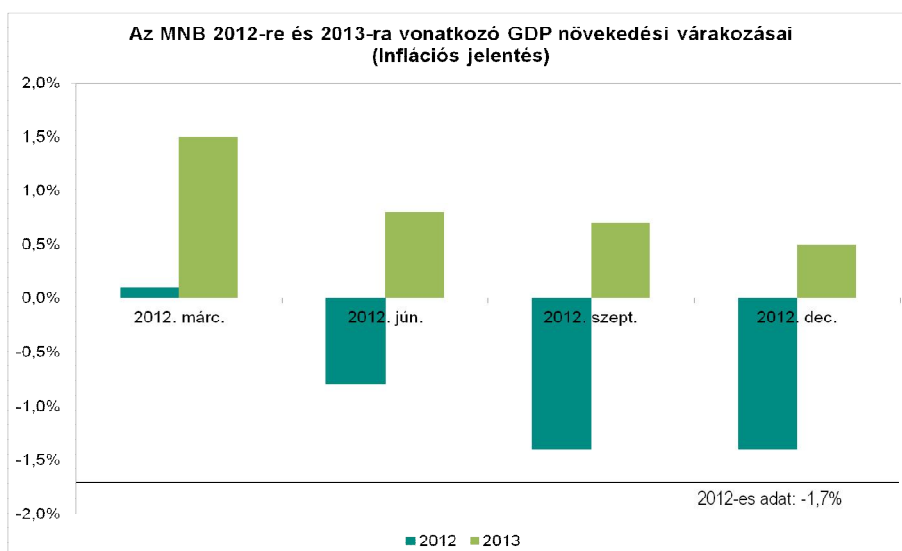
## A 2012-es FHB Lakásárprognózis értékelése

### A konjunktúra tartós gyengélkedése és a kilátások folyamatos romlása csökkentette az árakat

A tavalyi év elején publikált FHB Lakásárprognózis 2012-re stagnálással számolt, az év második felére várva a lakásárak emelkedését. A **konjunktúra kilátások folyamatos, nagymértékű romlása** miatt prognózisunkat az év második felében csökkenésre módosítottuk. Összességében azonban az év egészére mért 2,2%-os csökkenés némileg alulmúlta várakozásainkat.

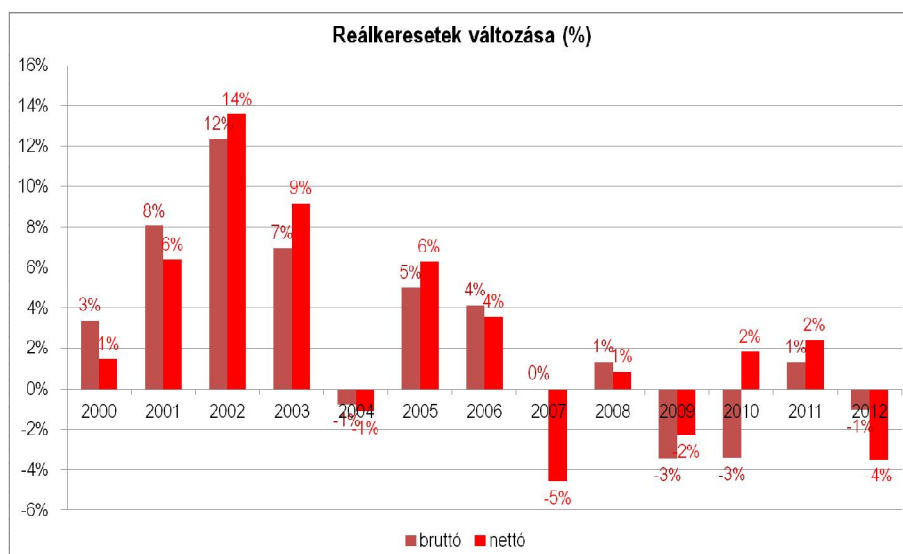
Tavalyi prognózisunkban azzal számoltunk, hogy a **kínálati oldal történelmi léptékű visszaesése, valamint a korlátozás (az árvezetési szabályozás) megtámasztja a kereslet gyengeségének árcsökkentő hatását, az év második felére így megfordítva az országos áralakulást. Úgy véltük, hogy a lakásárak alacsony szintje megindítja a befektetési célra vásárló keresletet is. A második félévben megerősített támogatási rendszertől is érezhető pozitív hatást vártunk. A piacról érkező információk alapján mindhárom hatás érvényesült, de kisebb mértékben annál, mint amire számítottunk.**

Az év során azonban folyamatosan romlottak a konjunktúra kilátások (8. ábra), nem csak 2012-re, hanem közép és hosszú távra vonatkozóan is.



8. ábra. A Magyar Nemzeti Bank 2012-es és 2013-as konjunktúrára vonatkozó előrejelzései (Forrás: MNB Inflációs jelentések)

A nettó reálkeresetek rég nem látott, 4%-os csökkenéssel zártak a tavalyi évben (9. ábra), ami erősen meghatározta a keresleti oldalt.



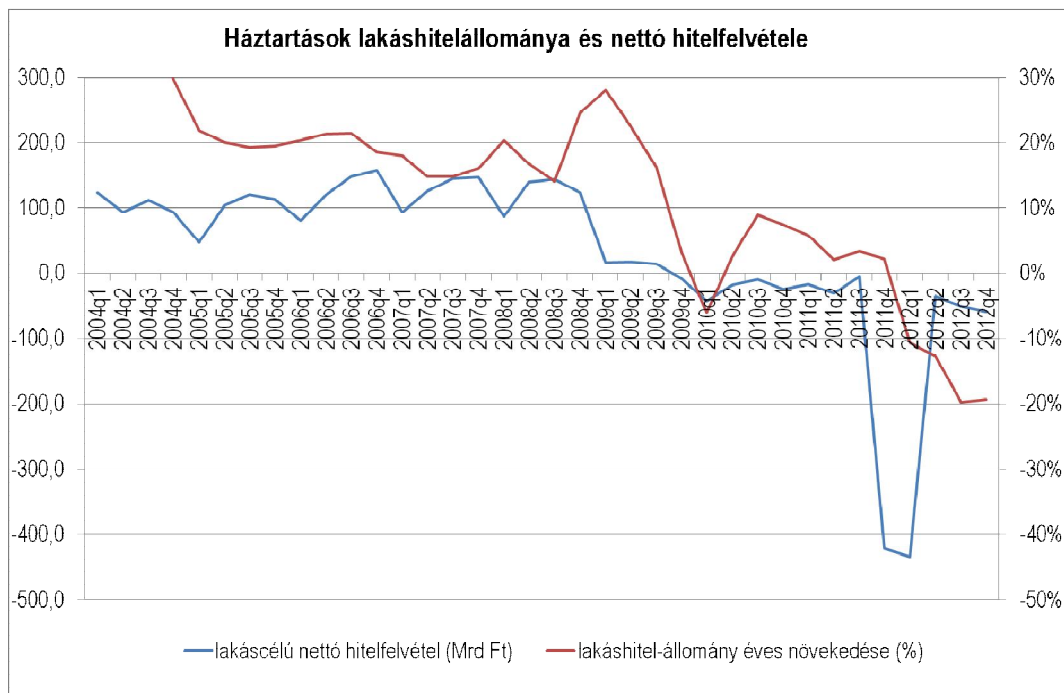
9. ábra. Reálkeresetek alakulása (Forrás: FHB)

**A lakáseladásból (is) finanszírozott kedvezményes végtörlesztések jó része 2012-ben valósulhatott meg.** Bár 2012 elején kevesebb hitel végtörlesztésére került sor, mint 2011-ben, az összesen befizetett összeg magasabb volt. A 2012 év elején törlesztett hitelek átlagos nagysága elérte a 9,5 millió forintot, amihez közel 7 millió forintot kellett befizetni (2. táblázat). **Ekkora összeg előteremtéséhez a megtakarítások és a kiváltó hitelek felvétele mellett az ingatlaneladásokra is szükség volt, ami a kínálati oldalt növelve az árcsökkenés irányába hatott.**

	darab	aktuális árfolyamon (millió forint)	végtörlesztési árfolyamon (millió forint)	átlagos törlesztés (Mft)
2011.	94 337	642 114	468 047	4,96
2012.	74 919	712 259	516 162	6,89
összesen	169 256	1 354 373	984 209	

2. táblázat. Végtörlesztési adatok (Forrás: PSZÁF)

Az év második felében a kereslet tartós gyengélkedése okolható az ár továbbra is negatív változásáért. A kedvezményes végtörlesztés hatása ekkor is érezhető volt, mert részben ennek a folyamatnak következtében **az önerő és a hitelfelvételi hajlandóság egész évben hiányzott a lakáshitelek piacáról.** Nemcsak a hitelállomány fogyatkozott tovább, hanem a hitelfelvétel csökkenésének üteme is gyorsult, még az év második felében is (10. ábra).



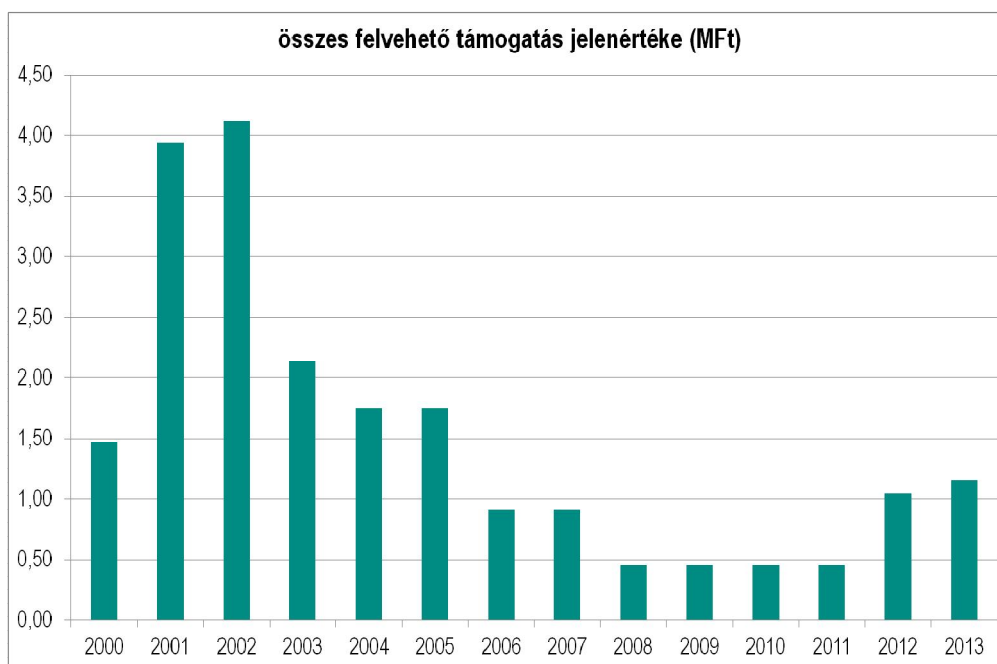
10. ábra. Háztartások lakáshitel-állománya és hitelfelvétele (Forrás: MNB adatok és FHB becslés)

Végeredményben a kedvezőtlenebb makrogazdasági, pénzügyi környezet következtében a **lakásárak tavalyi szintje alulmúlta korábbi várakozásainkat.**

## Támogatások a lakáspiacon

### Emelkedő kamattámogatás és lakásvásárlási kedvezmény

Már a tavalyi évben is némi fellendülést vártunk a támogatási rendszer nyári bővítésétől. A jelenleg elérhető támogatások jóval kedvezőbbek, mint az utóbbi évek lehetőségei. Számításunk szerint, melyek egy tipikus lakás vásárlásához felvett hitel esetén összegeztük a lehetséges támogatások értékét, **a jelenleginél kedvezőbb lehetőségek legutóbb 2005-ben kínálóztak (11. ábra).**



11. ábra. Állami támogatás mértéke egy tipikus lakás esetén (Forrás: FHB becslés)

**Az idén januártól megemelt mértékű kamattámogatás** a hitel futamidejének első 5 évében jelent könnyebbséget. Ebben az időben a fizetendő részletek közel egynegyedét lehet megspórolni. Nézzünk egy példát! 6 millió Ft összegű, használt lakás vásárláshoz nyújtott hitel esetén az alábbi törlesztőrészekkel lehet kalkulálni:

	futamidő	törlesztőrészlet	THM <sup>1</sup>
piaci hitel	15 év	65 391 Ft	11,23%
otthonteremtési kamattámogatással nyújtott hitel		első évben: 48 635 Ft a támogatott időszakot (5 év) követően: 64 923 Ft	8,91%
piaci hitel	20 év	58 891 Ft	11,15%
otthonteremtési kamattámogatással nyújtott hitel		első évben: 41 964 Ft a támogatott időszakot (5 év) követően: 58 445 Ft	9,19%

3. táblázat. 6 millió Ft összegű, használt lakás vásárlásához nyújtott FHB Otthonteremtő és piaci hitelek

<sup>1</sup> A THM meghatározása az aktuális feltételek és hatályos jogszabályok figyelembevételével történt 2013. áprilisi adatok alapján. A feltételek változása esetén a THM mértéke módosulhat. A THM mutatók értéke nem tükrözi a változó kamatozású hitelek kamatkockázatát. A fedezetül bevont ingatlanra vonatkozóan vagyonbiztosítás megléte vagy megkötése szükséges. A THM és a törlesztőrészek számítása 0,25 százalékpont kamatkedvezménnyel történt, melynek feltétele havonta legalább 110.000 Ft rendszeres jóváírás vállalása; e kedvezmény nélküli THM a fenti sorrendben: 11,51%, 9,18%, 11,44%, 9,18%.

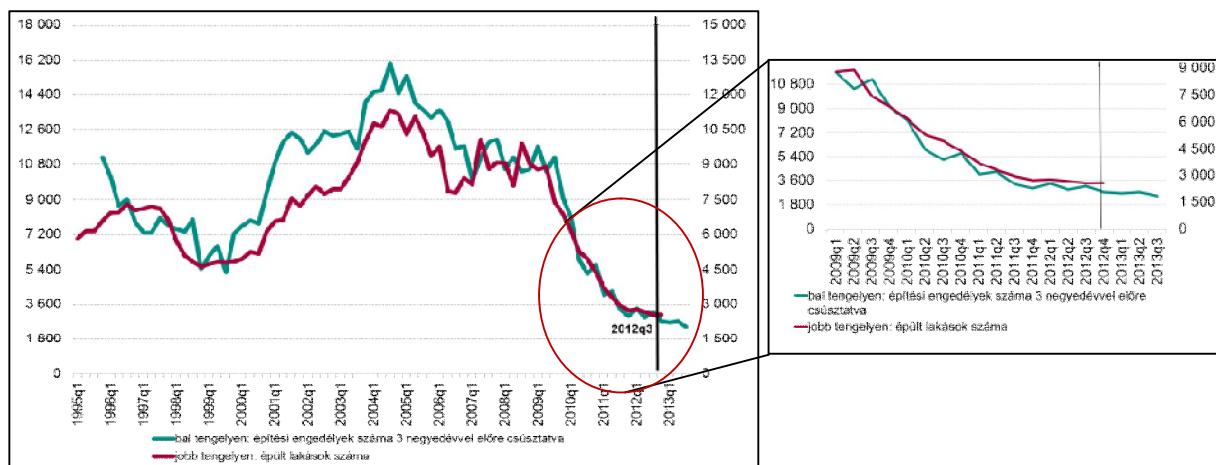
A „szocpólként” ismertebb lakásépítési (lakásvásárlási) támogatás is újra elérhető az első lakásukat vásárlók számára. Ez az állami hozzájárulás jelenleg 800 ezer forinttól indul, és a gyerekek számától, a lakás energetikai besorolásától, valamint a lakás nagyságától függően három millió forintot is meghaladhatja. Sajtóhírek szerint nagysága idén még tovább emelkedhet, felhasználhatósága bővíülhet.

A lakástakarék pénztári megtakarítás állami támogatása további eleme a lakásvásárláson gondolkodóknak, bár az éves támogatás mértéke 72 ezer forintban limitált, ám egy háztartás több tagja is igénybe veheti a lehetőséget, legalább éves megtakarítási periódus esetén.

## FHB Lakásárprognózis 2013

### Az új építésű lakások piacán kisebb fordulat is elképzelhető

Tapasztalataink – és grafikon tanulsága – szerint a kiadott építési engedélyek nagyon jól jelzik előre a háromnegyed év múlva használatbavételi engedélyt kapó lakások számát (12. ábra). 2012-ben a kiadott építési engedélyek száma szinte megegyezett a lakásépítések számával. Az ábra nem sugall 2013-as emelkedést a lakásépítésekben.



12. ábra. Lakásépítések számának előrejelzése (Forrás: KSH, szezonálisan kiigazított adatok)

### Kényszerértékesítés előtt álló lakások

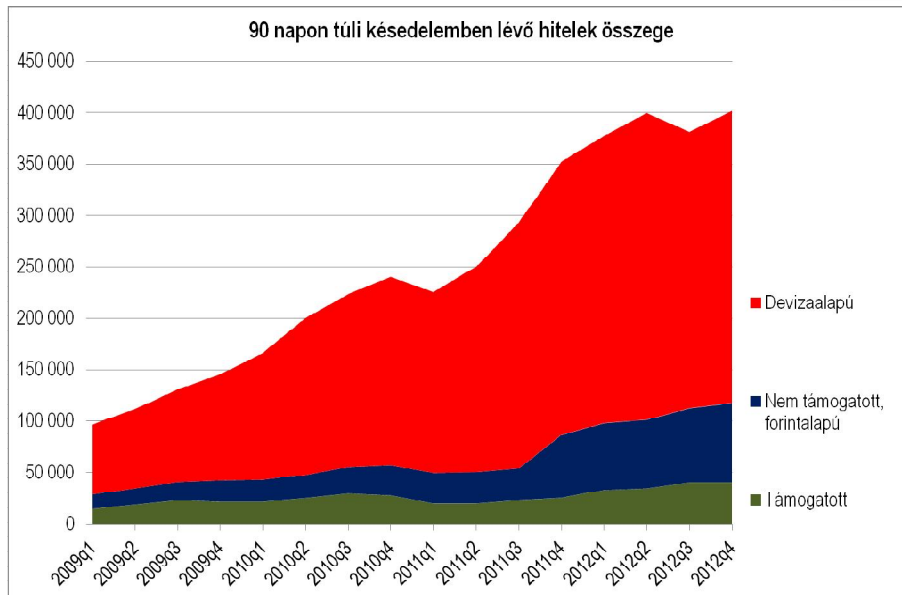
A használt lakások piacán továbbra is jelen lesznek a kényszerértékesítésre kijelölt ingatlanok. 2013 elejétől az értékesíthető lakások kvótája az egyes negyedévekben 4%-ra emelkedett a tavalyi 3%-hoz képest. Az országos forgalomnak már mintegy nyolcadát teszik ki ezek az ingatlanok (4. táblázat), és a nyomott árú értékesítés az országos árszintet is befolyásolhatja.

	országos	Budapest	Pest megye (Budapest nélkül)
2011q4	1 929	224	266
2012q1	2 943	357	408
2012q2	3 177	375	456
2012q3	2 839	354	423
2012q4	2 712	346	411
2013q1	3 560	455	490

4. táblázat. Kényszerértékesítésre kijelölt lakások (Forrás: PSZÁF)

Az érintett ingatlanok száma továbbra sem csökken, a 90 napon túli késedelemben lévő hitelek összege meghaladja a kedvezményes végtörlesztés előtti szintet (13. ábra), és a foglalkoztatási helyzet bizonytalansága, valamint a forint árfolyamának változása nem valószínűsíti a helyzet javulását. **Ezért is ajánlatos a kedvező árfolyamgát konstrukció igénybevétele minden érintett adós számára.**

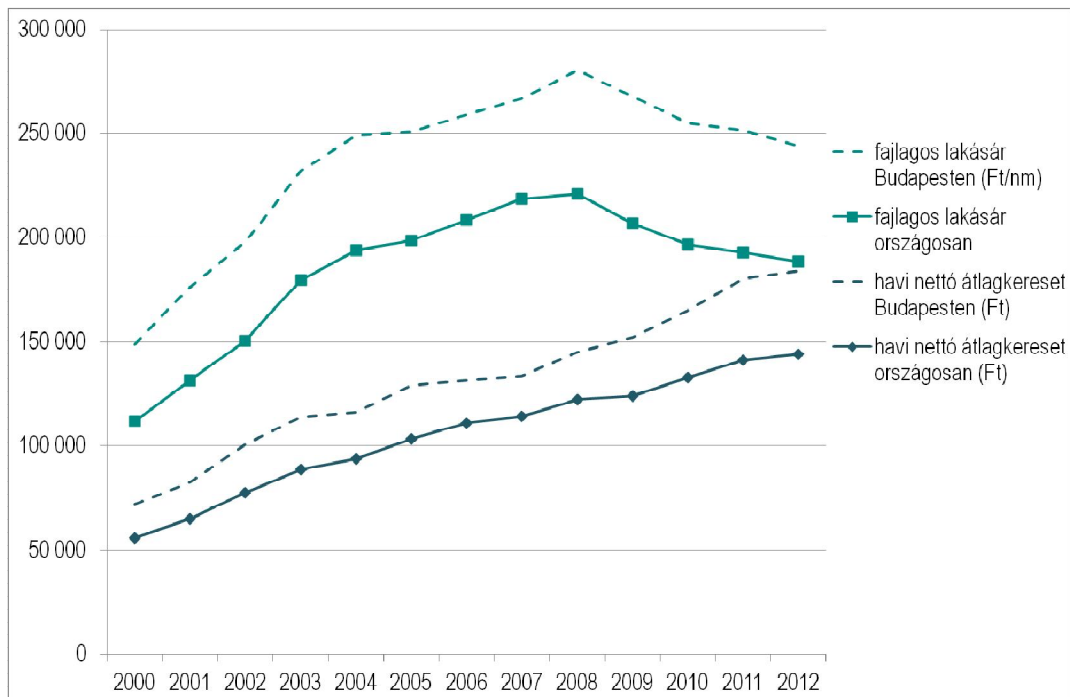




13. ábra. Késedelmes hitelek összege (Forrás: MNB)

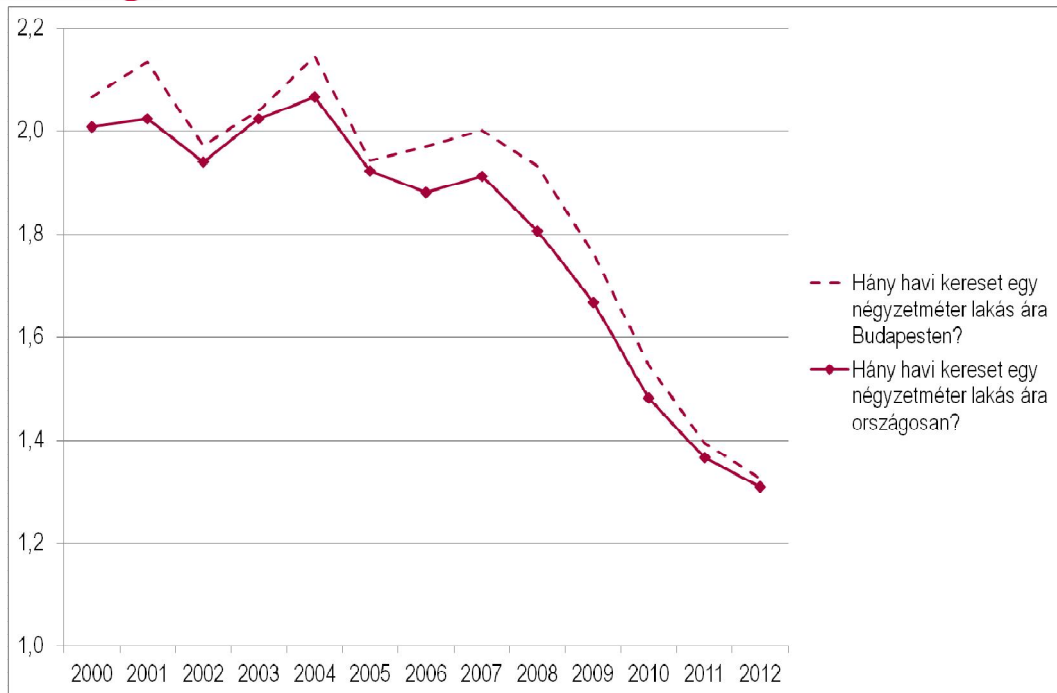
### Az árak szintje vonzó vásárlási lehetőséget kínál

Korábbi elemzéseinkhez hasonlóan most is úgy gondoljuk, hogy a lakások árszintje vonzó a lakásvásárlást fontolgatók számára. A lakásárak az előző évtized első felének szintjére csökkentek, miközben a keresetek nőttek az időszakban. A stabil állással és tipikus jövedelemmel rendelkezők számára a jövedelmek szintjének és a lakásárak pályájának eredőjeként 2013-ban könnyebb lakást vásárolni, mint az utóbbi évtizedben bármikor (14. és 15. ábra).



14. ábra. Lakásárak és nettó keresetek alakulása (Forrás: KSH adatok és FHB becslés)

Érdemes megjegyezni, hogy bár mind a bérek, mind a lakásárak szintje jelentősen eltér a fővárosban és országosan, az egymáshoz viszonyított arányuk, és az időbeli folyamatok nagyon hasonlóak.



15. ábra. Lakásárak alakulása a nettó keresetekhez viszonyítva (Forrás: KSH adatok és FHB becslés)

### A lakásárak idén is stagnálhatnak

**2013-ban a tavalyi folyamatok azonos irányú folytatódására számítunk.** A hitelkínálat növekedésére utal a hitelezési feltételek enyhülése, és a támogatási rendszer megújulásának gyors jelentkezése, ami pozitívan hathat a lakáspiac keresleti oldalára. **A lakáskeresletet ezen túl továbbra is ösztönözheti, hogy a lakásárak alakulása kedvező vásárlási alkalmat kínál. A rövid futamidejű kamatok csökkenésével az alternatív befektetési lehetőségek vonzereje csökkent, ami részben a lakáspiac felé terelheti a megtakarításokat.** A keresleti oldalon azonban csak akkor várunk tartós erősödést, ha a jövedelmi folyamatok stabilizálódnak. Korábbi elemzéseinkkel megegyezően most is úgy véljük, hogy **a válság során a makrogazdasági tényezők meghatározóak.**

**Az új lakások építésének mélypontja továbbra is erős korlátot állít a lakások kínálati oldalán,** és emiatt ez a lakásárak alakulásának alsó támasza is egyben. A kínálati oldalon a kvótával szabályozott kényszerértékesítések a növekedés irányában hatnak, azonban úgy tűnik, hogy ezek a tranzakciók egyelőre csak korlátozott mértékben befolyásolják a piac egészének irányát. Ezért összességében a kínálati korlátot továbbra is effektívnek véljük.

Elsősorban a makrogazdasági helyzetet figyelve rontanánk tavaly ősszel közzétett előrejelzésünkön. Úgy véljük, hogy ezt a hatást csak részben, és elsősorban az év második felében lesz képes ellensúlyozni a vonzó támogatási rendszer ereje. A továbbra is bizonytalan környezetben a tavalyit némileg meghaladó **forgalom mellett, 2013-ban a lakásárak stagnálását várjuk.**

## Az FHB Indexhez kapcsolódó szolgáltatásaink

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 pillérré támaszkodik:

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

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] fedezetértékelési kötelezettségeihez nyújtsunk segítséget. Büszkék vagyunk rá, hogy szolgáltatásunkat már több jelentős nemzetközi pénzintézet 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 kezdve alkalmazza.

Számos egyedi igényre készül 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.

Készséggel állunk rendelkezésükre részletes ajánlattal és további kérdésekkel kapcsolatban.

Molnár Zsolt  
vezérigazgató-helyettes  
FHB Ingatlan Zrt. Ingatlan értékelési Igazgatóság  
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 projektvezető  
FHB Jelzálogbank Nyrt..  
Telefon: +36(1)452-5930  
Mobil: +36(30)964-6087  
E-mail: nagy.gyula@fhb.hu

Az  az FHB Index kizárólagos kutatási partnere.