

## FHB Lakásárindex 2014. II. negyedév

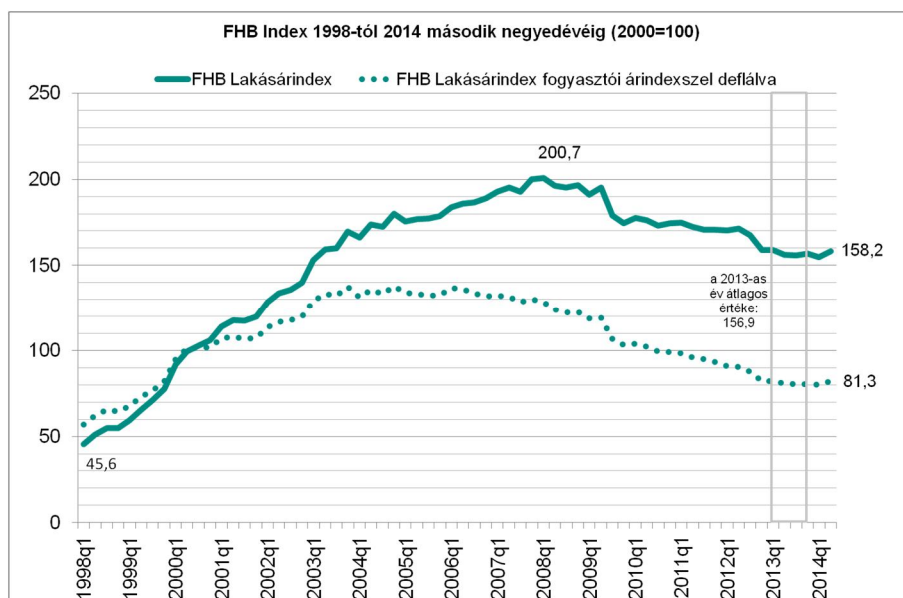
### FHB Lakásárindex

#### Emelkedés országos szinten is

Az FHB Lakásárindex 2014 II. negyedévében 158,2-re nőtt (1. ábra). **Az előző év azonos időszakával összehasonlítva a lakások szintén emelkedtek: mind a nominális, mind a reál értelemben vett növekedés mértéke megközelítette az 1,4%-ot.** Az aktuális mutató előállításához az FHB piaci információinak és saját megfigyeléseinek frissítése mellett felhasználtuk a Nemzeti Adó- és Vámhivatal által 2014 októberéig feldolgozott valamennyi adatot.

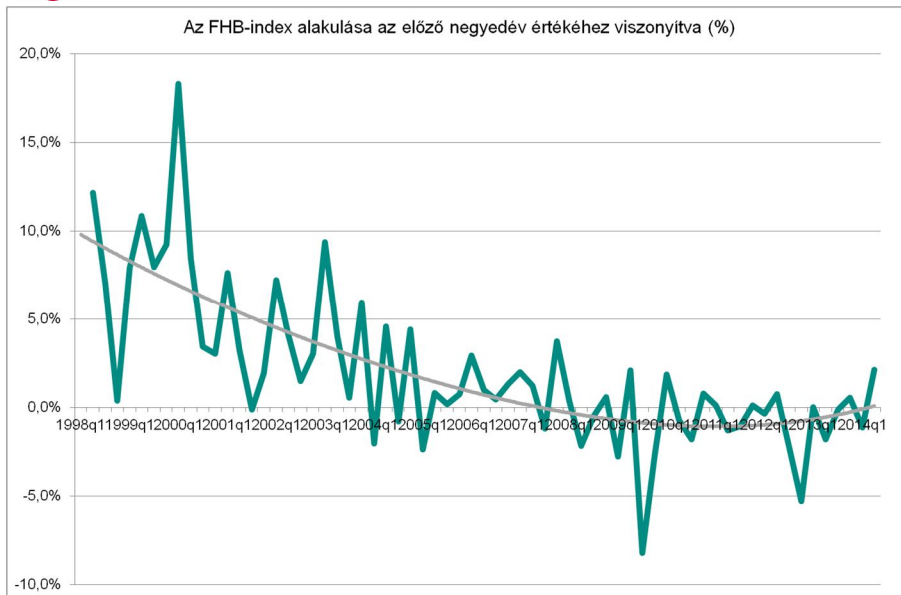
Az FHB Lakásárindex értékei:

2013. I. negyedév	2013. II. negyedév	2013. III. negyedév	2013. IV. negyedév	2014. I. negyedév	2014. II. negyedév
158,91	156,05	155,86	156,69	154,94	158,21



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

Ha az aktuális negyedévi FHB Lakásárindex értéke nem csak egy kiugró értéknek bizonyulna, hanem a hátralévő két negyedévben is hasonló értékeket figyelhetnénk meg, akkor **a teljes 2014-es évet tekintve reál értelemben stagnálást vetíthetünk előre, így országos szinten is vége szakadhatna az évek óta tartó lejtmenetnek.**



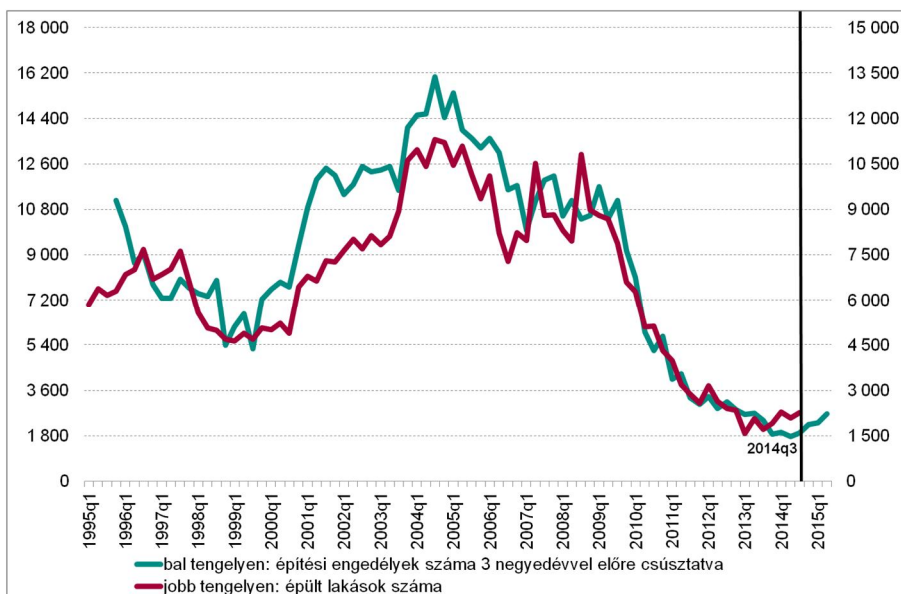
2. ábra. Az FHB Lakásárindex rövid bázisú változása (Forrás: FHB)

A 2008 I. negyedévi csúcsot megelőzően kevés olyan negyedév volt, amikor az Index értéke ne nőtt volna az előző negyedévi értékéhez viszonyítva, a növekedés mértéke pedig több esetben is kiugró volt. A válságot követően több időpontban is erősen csökkent az Index értéke, és a növekedések is inkább stagnálásokká szelődültek. **Az aktuálisan feldolgozott negyedév növekménye meghaladta a 2 százalékot is, ekkora növekedésre pedig a válságot követően nem akadt példa (2. ábra).** Ha a folyamatok továbbra is kedvezően alakulnak, akkor valószínűsíthető, hogy a stagnálás hamarosan tartós növekedésbe válthat.

## Lakáspiaci folyamatok

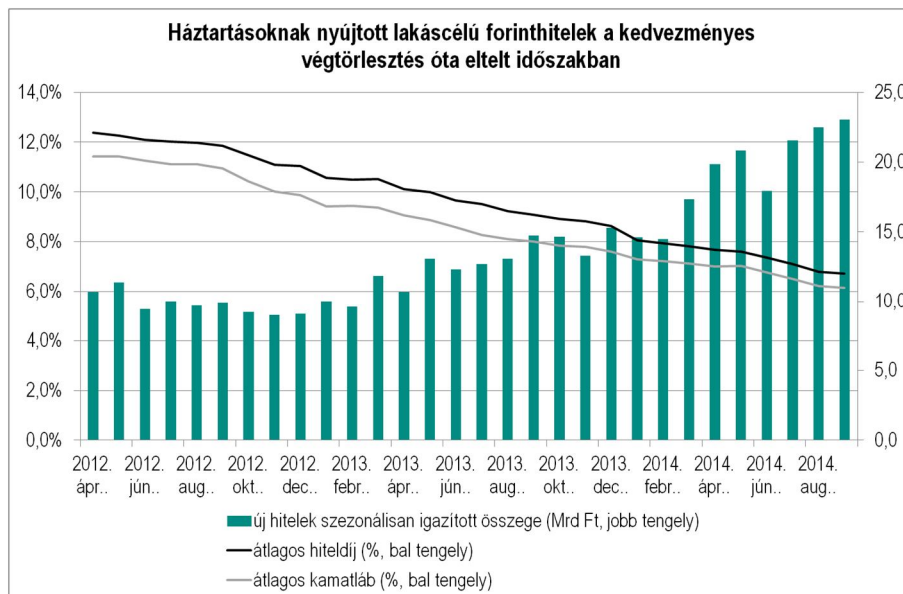
### Minden a lassú fordulat irányába mutat

Az aktuális negyedéves Index adat azért is ad bizakodásra okot, mert a lakáspiac más mutatói is valószínűsítik a fordulatot. A legfrissebb, 2014. III. negyedévéről szóló új lakás építésre és építési engedélyre vonatkozó statisztikák is ezt erősítik meg. **Mind az építések, mind az engedélyek száma 30% körüli növekedést mutat 2013 azonos időszakához viszonyítva.** A 3. ábrán az is látható, hogy ez a szint továbbra is alacsonyabb annál, amit a lakáspiac válság előtti 15 évében megfigyelhettünk.



3. ábra. Az épített lakások és lakásépítési engedélyek száma szezonálisan igazítva (Forrás: KSH)

A fejlesztői aktivitáson kívül a lakáshitelek piaca is tartós erősödést mutat. **A kamatok folyamatos csökkenése is hozzájárult ahhoz, hogy a hitelfelvételi kedv újra erősödjön.** Jelenleg elérhető jelzáloghitel a piacon 6% alatti THM-mel is. Az **FHB Bank** lakáshitel választékában a **kamatok** szélső értékei: **3,44-7,28%**, a **THM-ek** esetében pedig: **5,16-8,94%** (1. táblázat vagy [www.fhb.hu](http://www.fhb.hu)). Az év második felére havi 20 milliárd forintos szintre emelkedett a bankszektor hitelkihelyezése.



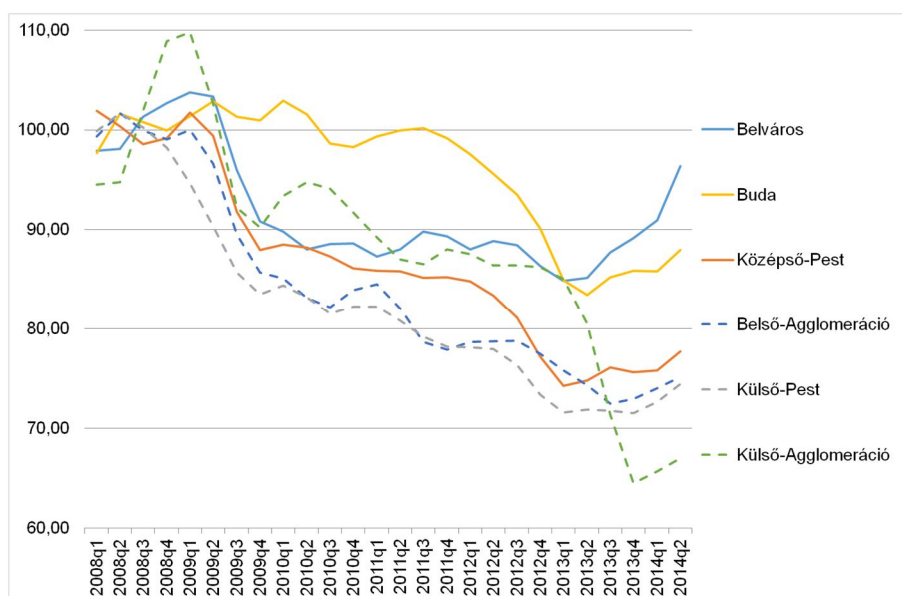
4. ábra. Lakáshitelek kamatszintje és a kihelyezés mértéke (Forrás: KSH és FHB becslés)

A kedvező folyamatok az adásvételek számában is jelentkeznek. A Statisztikai Hivatal és a közvetítői hálózatok információi szerint a forgalom 10-15%-os emelkedésére lehet számítani idén.

## Regionális folyamatok

### Szegmentálódó lakáspiac

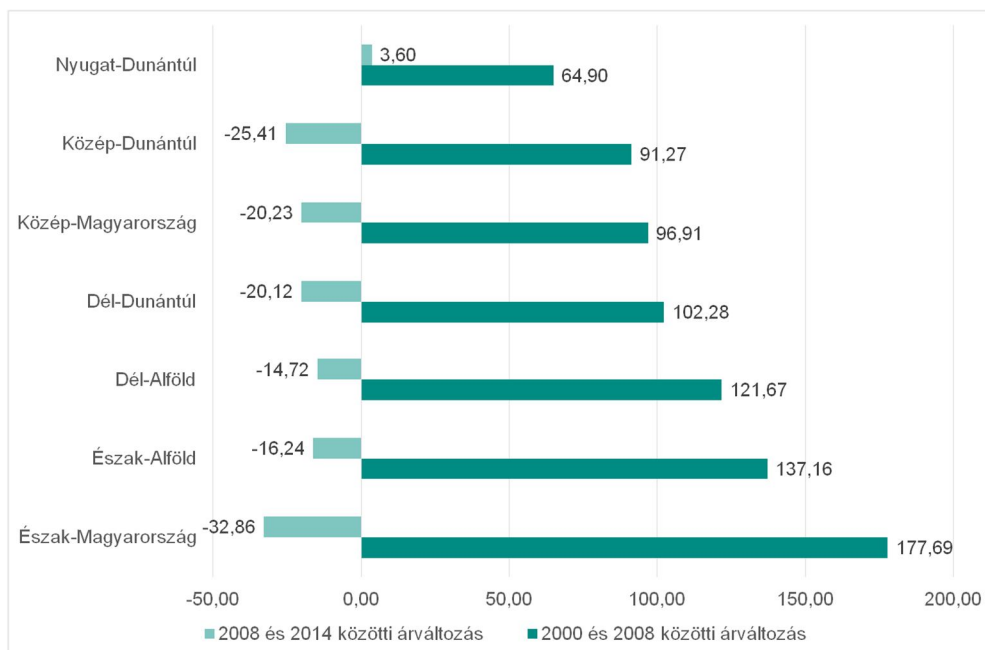
Korábbi kiadványainkban is hangsúlyoztuk, hogy **a fordulat nem egyszerre, és nem azonos ütemben fog lejátszódni a különböző helyszíneken.** Ezért fokozott figyelemmel kísérjük a részpiacok alakulását, amiből a továbbiakban kiemeljük a legfontosabb tanulságokat.



5. ábra. A főváros gyűréinek áralakulása (Forrás: FHB becslés)

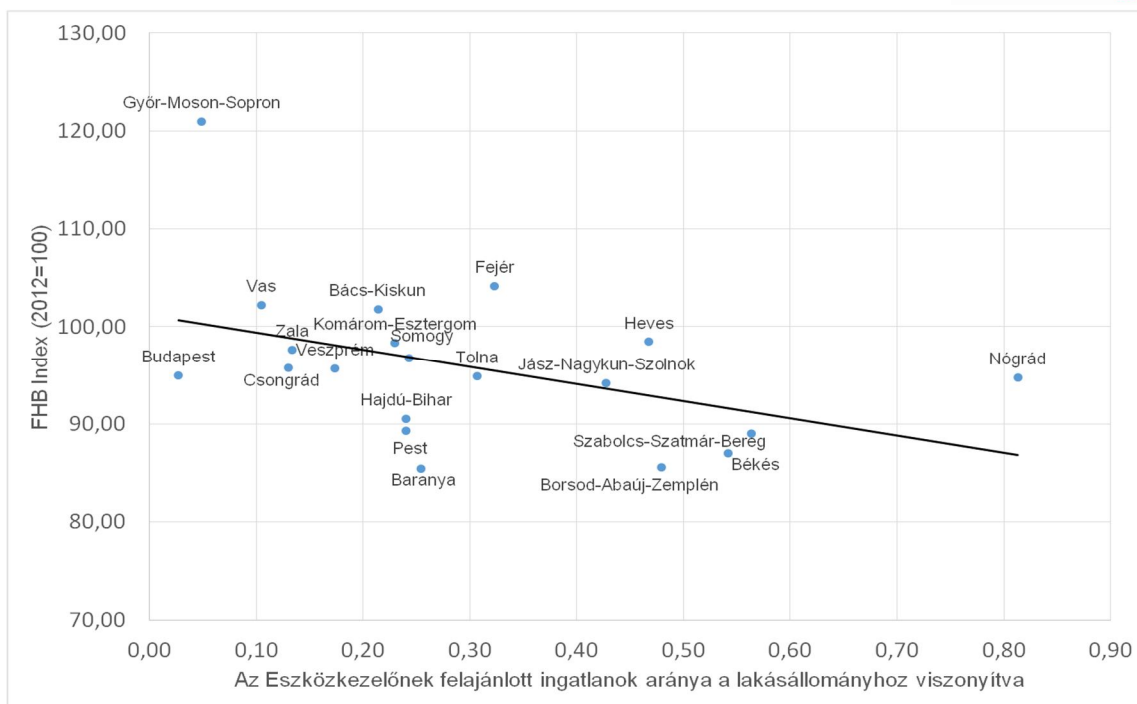
Elsőként a **középső országrész válságbeli** folyamatait mutatjuk be: Budapestet és agglomerációját osztottuk fel több részre (5. ábra). Mint látható, az idei évben induló fordulat legerősebben a Belvárost érinti. Érdekesség, hogy ennek eredményeként a forgalomba kerülő ingatlanok fajlagos ára már a budai ingatlanok árát is meghaladta. Ez a két terület kiemelkedik a fővárosi agglomerációban, Középső- és Külső-Pest, valamint a Belső-Agglomeráció árai ezektől leszakadva, de szorosan együtt mozognak. Az elmúlt negyedévben kisebb drágulás volt tapasztalható ezeken a területeken is. A Külső-Agglomeráció (a Budapesttől közúton 30 kilométernél távolabbi települések) mutatták a legnagyobb áresést a vizsgált időszakban. Az utóbbi pár negyedévben jócskán alacsonyabb volt az itt eladott ingatlanok értéke, mint a referenciának számító 2008-as évben, az árak a 6 évvel korábbi szint 70%-a körül mozognak.

A következő ábrán az **FHB Lakásárindex alakulását mutatjuk be a 2000-es évektől kezdve a régiók szintjén** (6. ábra). A válság előtti időszakban a legnagyobb áremelkedést Észak-Magyarországon tapasztalhattuk, ahol az FHB Lakásárindex értéke a 280-at is meghaladta, azaz majdnem háromszor drágábban keltek el a régióban a lakások a 2008 év végi csúcspont idején, mint 2000-ben. A legtöbb régióban 2008 végén vagy 2009 elején voltak az árak a csúcson, kivételt képez ez alól Közép-Magyarország és Nyugat-Dunántúl, az egy főre jutó GDP alapján legfejlettebbnek számító régiókban az árak már egy évvel korábban esésnek indultak. A legnagyobb emelkedés tehát Észak-Magyarországon képződött, míg az időszak egészét tekintve **a legstabilabb a nyugat-dunántúli alpiac volt**. Az elmúlt negyedévekben biztató jelek látszódtak több régióban is. **Különösen a Nyugat-Dunántúlon látható tartós árnövekedés**, az FHB Index értéke már majdnem eléri a válság előtti csúcspontot. Közép-Dunántúl és Közép-Magyarország is megkezdte a „visszakapaszkodást” az utóbbi pár negyedév adatai alapján, de az árak továbbra is messze vannak a korábbi csúcstól. Dél-Dunántúl és Dél-Alföld esetén viszont továbbra is folytatódott az árak csökkenése.



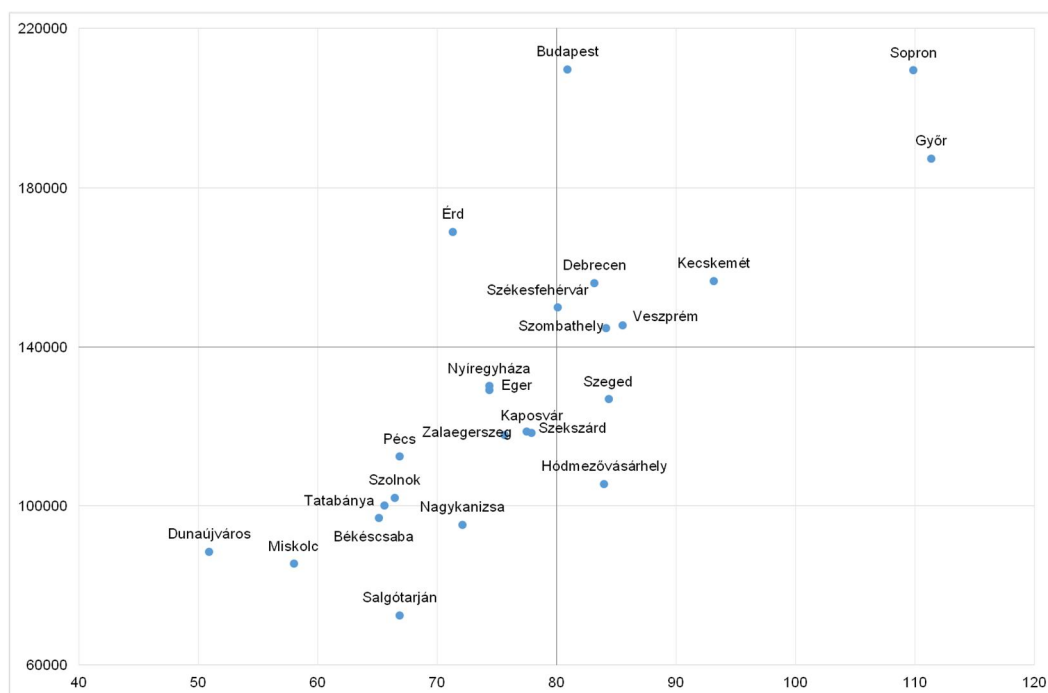
6. ábra. Régiós áralakulások a válság kitörése előtt és utána (Forrás: FHB becslés)

Mint az előző ábrán látható, az árak régiónkénti alakulását tekintve sokféle pálya rajzolódik ki az elmúlt 2 évben. A **Nemzeti Eszközkezelő Zrt. NET-programjában szereplő ingatlanok lefelé torzítják a Lakásárindex értékét**, hiszen ezek a lakások a legtöbb esetben nagy diszkonttal kelnek el. A közelmúltban az Eszközkezelő nyilvánosságra hozta a részére felajánlott ingatlanok megyei megoszlását, így lehetővé vált annak vizsgálata, hogy észlelhető-e negatív kapcsolat az arányaiban jobban érintett megyék és az index értéke között. Mint a következő ábrán látható, azokban a megyékben, ahol a lakásállományhoz viszonyított NET-darabszámok részaránya magasabb, általában a Lakásárindex értéke alacsonyabb (7. ábra). Az ország több keleti megyéjében, Szabolcs-Szatmár-Beregen, Békésben és Nógrádban sokak számára csak a Nemzeti Eszközkezelő nyújtotta lehetőség jelenti a kiutat, míg a lakás piac más részei már itt is élénkülnek.



7. ábra. Megyei áralakulás 2012-14-ben és NET-es aktivitás. (Forrás: FHB becslés)

A megyék után végül a **megyeszékhelyeket és megyei jogú városokat** vizsgáltuk annak alapján, hogy 2008-hoz viszonyítva 2014-ben mekkora volt az index értéke, és mekkorák voltak a medián négyzetméterárak. A következő ábra négy térfelére egyrészt a lakásárak alakulásán mutatja azokat a központokat, ahol még továbbra is válságban van, vagy éppen már talpra állt a piac, másrészt ezen piacok viszonylagos drágasága is jól látszódik (8. ábra). A két legnépesebb térfelére a bal alsó és a jobb felső, mely az alacsony árral bíró, továbbra is a válság előtti csúcsponttól messze lévő központokat, illetve a már jobban teljesítő, és viszonylag magas átlagárral rendelkező alpiacokat ábrázolja. Előbbiek közé tartoznak a volt ipari központok (Salgótarján, Tatabánya, Dunaújváros, Miskolc) mellett a dél-dunántúli központok (Pécs, Szekszárd, Kaposvár) is. Az ellenkező pólust Közép- és Nyugat-Dunántúl városai, valamint Kecskemét, Debrecen és Budapest jelentik. **Különösen látványos a két nyugati város, Sopron és Győr, amelyek szinte „kilőttek” a többi központhoz viszonyítva, és az árak már 10 százalékponttal meghaladják a 2008-as szintet.**



8. ábra. Árszintek és tendenciák a megyeszékhelyeken és megyei jogú városokban. (Forrás: FHB becslés)

## Az FHB Indexhez kapcsolódó szolgáltatásaink

Az FHB Lakásárindexet negyedéves gyakorisággal tesszük közzé. A hazai ingatlanpiaci gyakorlatban ezt megelőzően nem volt elérhető ilyen jellegű adat, 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 publikáljuk a friss FHB Termőföldindexet és az FHB Lakásárprognózist. Lakáspiaci előrejelzésünk modellen alapuló módszertana az alábbi három pilléren támaszkodik:

- I. Nemzetközi és magyar tapasztalatok alapján azonosítunk 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 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 az 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, Bázel 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 hazai pénzintézet 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.

Számos egyedi igényre készülő elemzési megbízást teljesítünk. Ezekben lakás-, telek- és termőföldpiacról 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  **ELTINGA** az FHB Index kizárólagos kutatási partnere.