

FHB Lakásárindex 2015. II. negyedév

FHB Lakásárindex

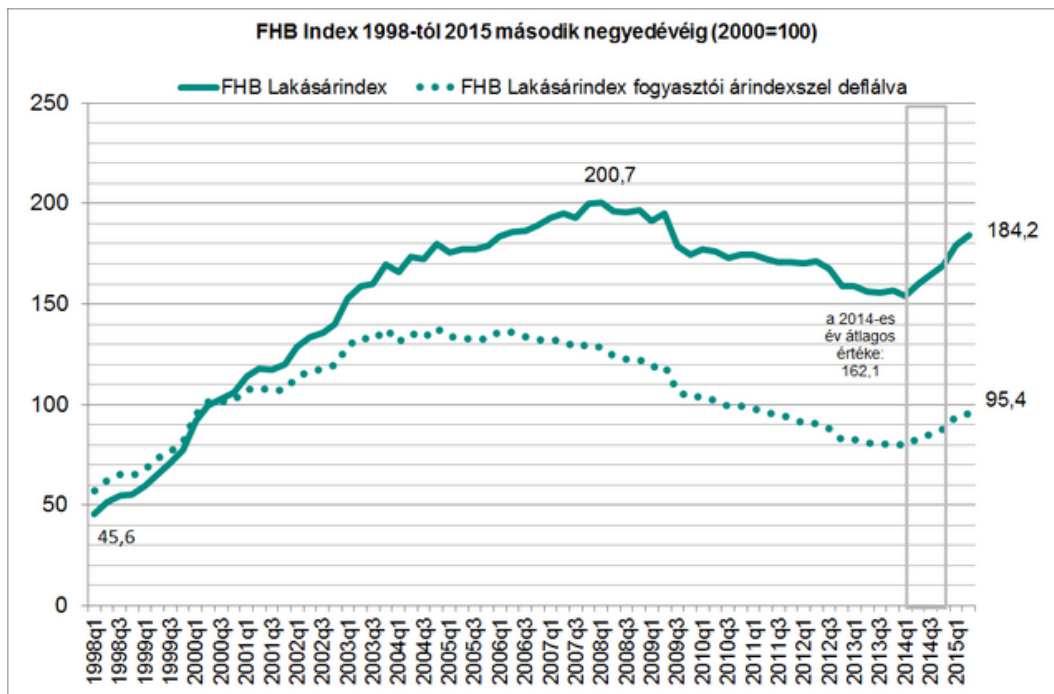
Folytatódott az áremelkedés

Az FHB Lakásárindex **2015. II. negyedévében 184,2-re emelkedett az év eleji 179,36-ról**, így 2015 I. negyedévéhez képest az árak nominálisan 2,7 százalékkal, reál értelemben pedig 1,7 százalékkal növekedtek. Az aktuális mutató előállításához az FHB piaci információinak és saját megfigyeléseinek frissítése mellett felhasználtuk a Nemzeti Adó- és Vámhivatal által az adott időszakra feldolgozott valamennyi adatot.

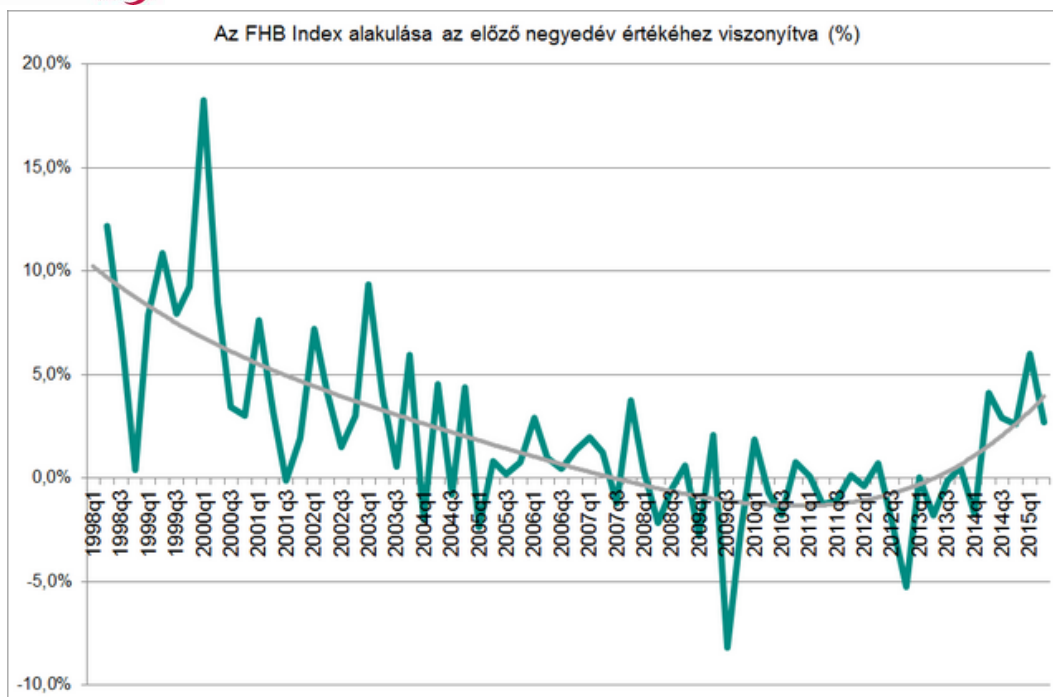
Az FHB Lakásárindex legfrissebb számai szerint a lakások jelenlegi szintje megegyezik a 2006 év elején tapasztalhatóval, illetve 2009 közepén lehetett a mostanihoz hasonló árakon lakóingatlanhoz jutni. Az átlagos árak a másfél éve tartó országos növekedés ellenére még nem érték el a válság előtti szintet, **a korábbi maximumnál jelenleg valamivel több, mint 8 százalékkal kell kevesebbet fizetni az ingatlanokért**.

A beérkezett új adatoknak köszönhetően az FHB Lakásárindex 2015. I. negyedéves értékeit az alábbiak szerint véglegesítettük. Az FHB Lakásárindex értékei:

2014. I. negyedév	2014. II. negyedév	2014. III. negyedév	2014. IV. negyedév	2015. I. negyedév	2015. II. negyedév
153,92	160,28	164,95	169,21	179,36	184,2



1. ábra. Az FHB Lakásárindex alakulása (forrás: [FHB Index](#))



2. ábra. Az FHB Lakásárindex rövid bázisú változása (Forrás: [FHB Index](#))

A drágulás több mint egy éve folyamatos a hazai lakáspiacon, **a második negyedévben ugyanakkor nem sikerült megismételni az előző negyedévet jellemző kiugró, 6 százalékos árnövekedést**. Az árak emelkedésének mértéke 2015 második negyedévében **visszatért a korábban megfigyelt 2-3 százalékos szintre**. Az első negyedév kimagasló eredménye részben azonban azzal is magyarázható, hogy az FHB Index összeállításakor a Nemzeti Eszközkezelő (NET) által végrehajtott tranzakciók kikerültek az adatbázisból, míg a korábbi években ezek az adatok között szerepeltek (2. ábra). Ez a módszertani változás önmagában 3% körüli emelkedést eredményezhetett az FHB Index értékeiben. A NET-es vásárlásokkal egy külön elemzésünkben részletesen foglalkoztunk, ami az FHB Index honlapján olvasható.

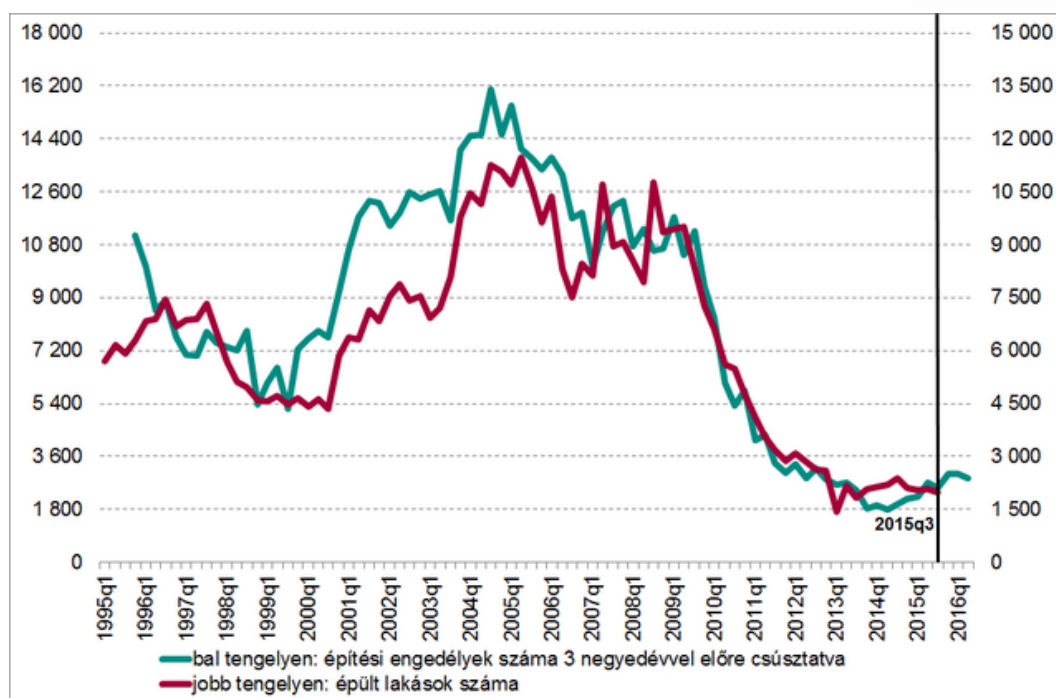
Összességében az látható, hogy a hazai lakáspiacnak töretlen a lendülete, **a felívelés kezdete óta eltelt több mint egy évben – 2014 áprilisától 2015 júniusáig – a lakásárak nominálisan 14,9 százalékkal, reálértékben pedig 14,6 százalékkal drágultak**.

Lakáspiaci folyamatok

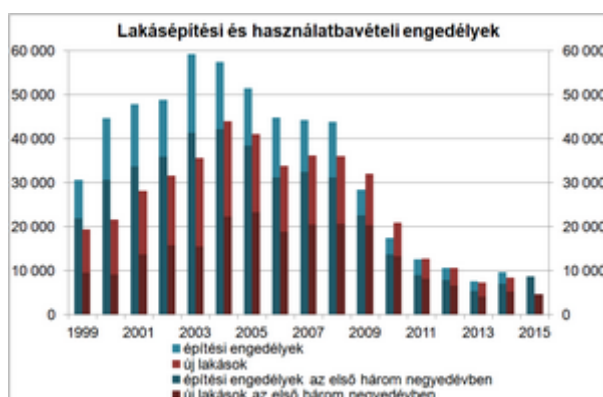
A lakásépítés nehezen akar beindulni

2015. harmadik negyedévében bő 3000 lakásépítési engedély született, míg idén január és szeptember között összesen 8616 engedélyt adtak ki, ami ezerral meghaladja a 2014 első kilenc hónapjában regisztráltat, és így 24 százalékos növekedést jelentett. Ugyanakkor ez nagyrészt a második negyedévben tapasztalt jelentős javulásnak köszönhető, míg a július és szeptember közötti periódusban csak +3,3 százalékos volt. **A növekedés ugyan látszik az engedélyek számában, de ez továbbra is messze elmarad a válság előtti szintektől.**

Az átadott lakások száma nagyjából a megelőző két negyedév szintjén alakult a július és szeptember közötti időszakban, 2014 azonos időszakához hasonlítva azonban csökkenést mutatott. **Az év első kilenc hónapjában összesen 4657 új lakás készült el**, ami ugyan meghaladta a mélypontnak számító 2013-as év azonos időszakban használatba vett lakóingatlanok számát, de **elmaradt a tavaly átadott 5144 friss otthontól**. A fejlesztések tehát nagyon lassan indulnak be, de a lakáspiaci felívelésnek előbb-utóbb el kell hoznia a beruházások megkezdését is.



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



4. ábra Az épített lakások és lakásépítési engedélyek száma Magyarországon (Forrás: KSH)



5. ábra Az épített lakások és lakásépítési engedélyek száma Budapesten (Forrás: KSH)

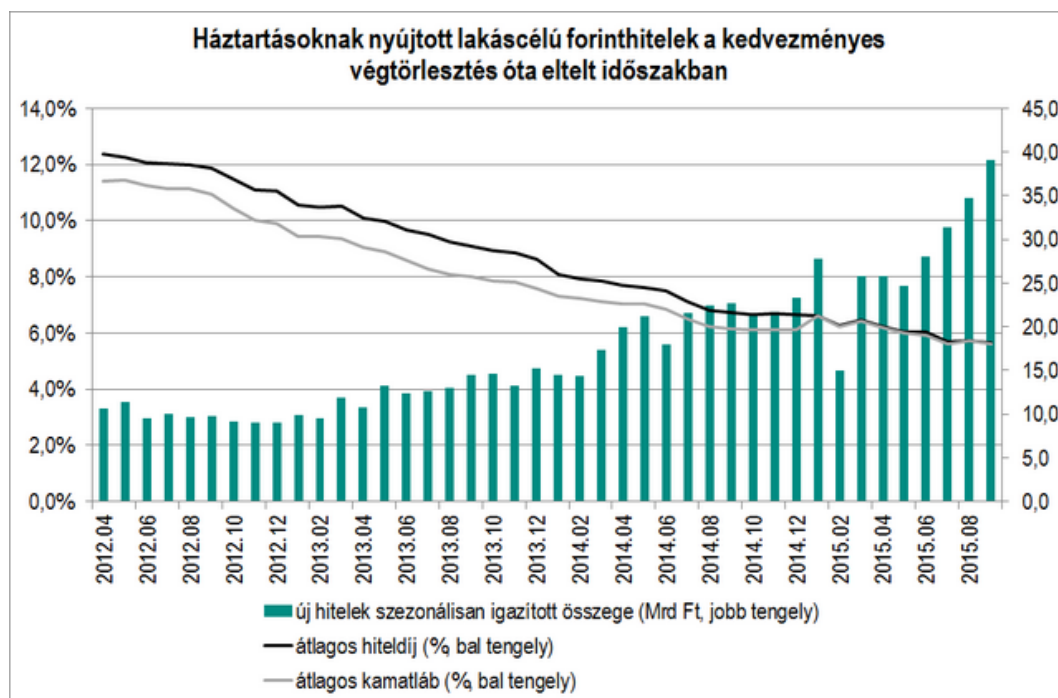
Budapesten az országos átlagnál nagyobb mértékben növekedett az építési engedélyek száma az év első kilenc hónapjában, a bővülés több mint 73 százalékos volt 2014 azonos időszakához képest. Ebben nagy szerepet játszott az első negyedévben tapasztalt engedélyszám megtriplázódása, illetve a harmadik negyedévben is 45 százalék fölötti emelkedés. **Új lakások azonban továbbra sem nagyon épültek a fővárosban**, mindössze 1163 használatbavételi engedély született január és szeptember között, ami 21 százalékkal elmarad a tavalyi év azonos időszakától (4. és 5. ábra).

A lakáshitelek piaca továbbra is erős, sőt 2015 harmadik negyedévében az előzőekhez képest is jelentős bővülést mutatott. A kihelyezett forint lakáshitelek értéke a negyedévben meghaladta a 110 milliárd forintot, ami 43,5 százalékos emelkedés a második negyedévhez képest. Szeptemberben a lakáshitel kihelyezés túllépte a 40 milliárd forintos értékhatárt, de az előző hónapban is stabilan 30 milliárd forint felett alakult.

A lakáscélú forinthelek átlagos hiteldíja tovább csökkent az idei év harmadik negyedévében is. **2015 szeptemberében a lakáscélú forinthelek átlagos hiteldíja folyósításkor 5,6% volt**, és szintén ugyanezen a szinten állt a szerződéses összeggel súlyozott átlagos évesített kamatláb (6. ábra).

Az FHB Bank által nyújtott, a 6 havi BUBOR-hoz mint referenciahozamhoz kötött árazású **FHB Hatos Referencia lakáscélú kölcsön kamatai 3,60-5,85% (THM: 4,22-6,59%)**, míg az 5 évig fix kamatozású **FHB**

Ötös Fix kölcsöné 5,25-7,50% (THM: 5,95-8,36%). Az államilag kamattámogatott hiteleknél **4,00-6,00%** közötti az ügyfél által fizetendő nettó kamat (THM: **4,97-7,71%**). A 2015. 07. 01-től igényelhető CSOK („szocpol”) iránti érdeklődés töretlen, legalább 40%-ban igényeltek hozzá hitelt is.



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

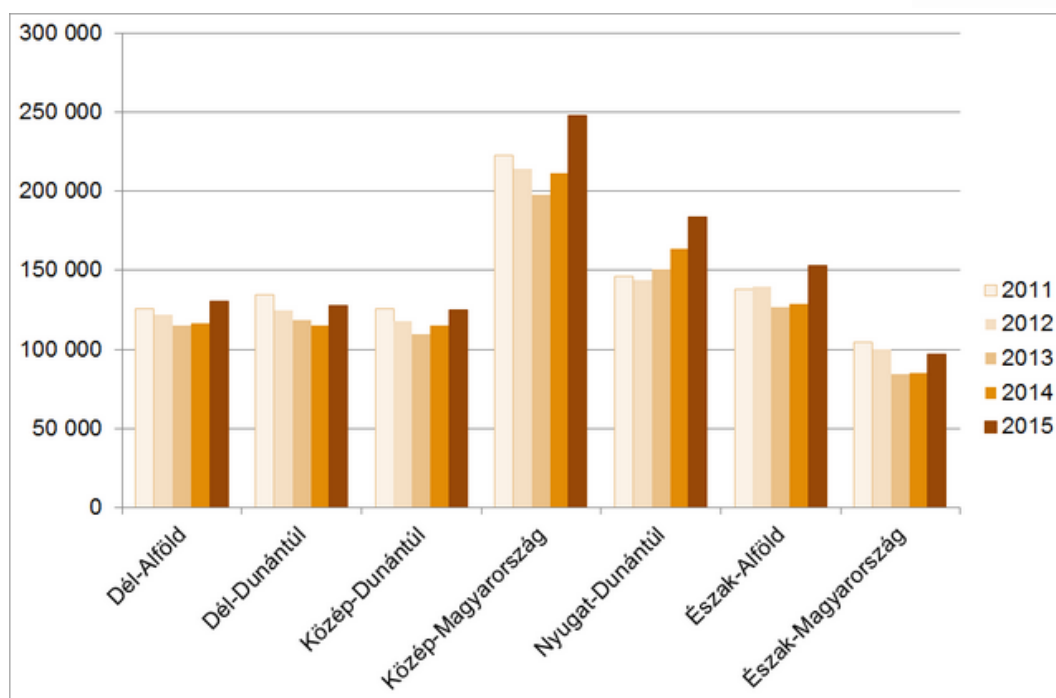
A lakáspiac lendülete több mint egy éve tart, ennek köszönhetően a tavaly gazdát cserélt ingatlanok száma meghaladta a 100 ezret, amire már nagyon régen nem volt példa, idén pedig az ingatlanközvetítő hálózatok előrejelzése szerint 150 ezer ingatlan adásvételére számíthatunk, ami megfelel a 2008-ban mért értéknek. **A várakozások szerint a jövőben az élénkülés tovább folytatódhat, a tranzakciók száma növekedhet, ami további pozitív hatással lehet az árakra is.**

Regionális folyamatok

Növekvő árak országszerte

Korábbi kiadványainkban szintén foglalkoztunk az országos részpiacokat továbbra is jellemző polarizáltsággal. A fordulat lassan minden területi szegmenshez elér, 2015-ben csaknem az ország egészére jellemző a lakáspiaci növekedés (7. ábra).

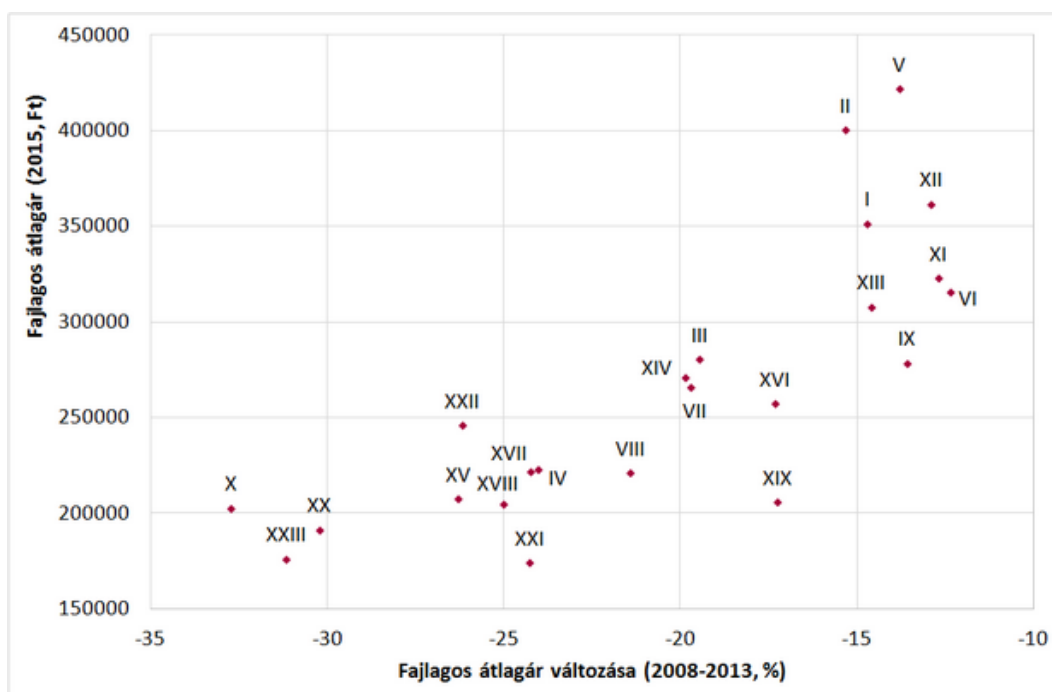
Élen jár Közép-Magyarország, ahol az idei év eddigi árnövekedése meghaladhatja a 17 százalékot. Az Észak-Alföldön és Észak-Magyarországon ugyancsak jelentős a drágulás, bár itt némileg árnyalja a képet a NET tranzakciók kiszűrése az adatok közül, így a valós változás kisebb a fenti számnál. A legkisebb növekedésre a Közép-Dunántúl lakáspiaci számíthat, de még itt is közel 9 százalékos javulásra számíthatunk idén. A régiós bontással ellentétben a különböző település típusok között még mindig akad, ha nem is jelentős csökkenést, de stagnálást mutató. A nagyközségeket kivéve azonban a többi településfajtánál már erős árnövekedéssel lehet számolni az idei évben. A legnagyobbra Budapest számíthat, 17,1 százalékkal, de a községek és megyeszékhelyek esetében is meghaladhatja a 10 százalékot az áremelkedés. Fontos azonban kiemelni, hogy mivel az idei évben az adatok között nem szerepelnek a NET vásárlásai, ezért a növekedés a fent említettnél alacsonyabb lehet, különösen a községekben, ahol a korábbi években nagyobb arányt képviseltek az eszközkezelős adásvételek.



7. ábra. Medián négyzetméter ár alakulása az ország régióiban (Forrás: FHB Index)

Kétszámjegyű konszolidáció

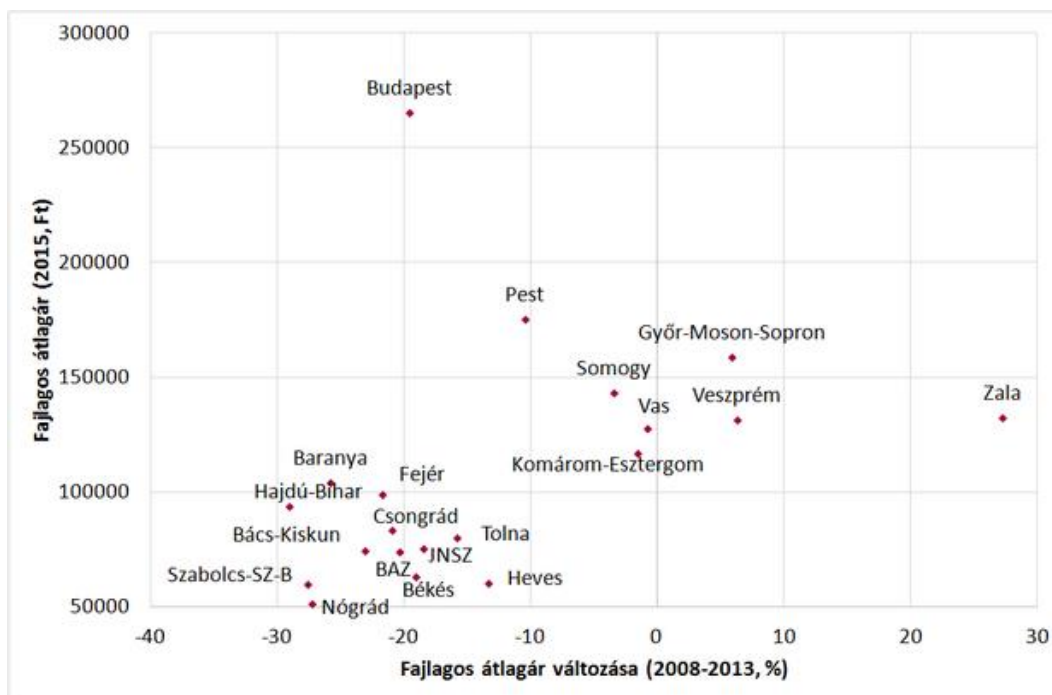
A válság évei úgy tűnik, jóval kevésbé viselték meg Budapest drágább kerületeit (8. ábra), a magasabb árú kerületekben kisebb mértékű volt az árcsökkenés, mint az olcsóbbakban. Számos kerületben – főként a korábban is magasabb árú lokációkban – a jelenlegi árak meghaladják a 2008-as szintet is. Ugyanakkor az olcsóbb, áresését elszenvedő helyszíneken az árak még messze elmaradnak a válság előttiől.



8. ábra. A fajlagos lakásárak válság alatti változásának és jelenlegi szintjének kapcsolata Budapesten (Forrás: FHB Index)

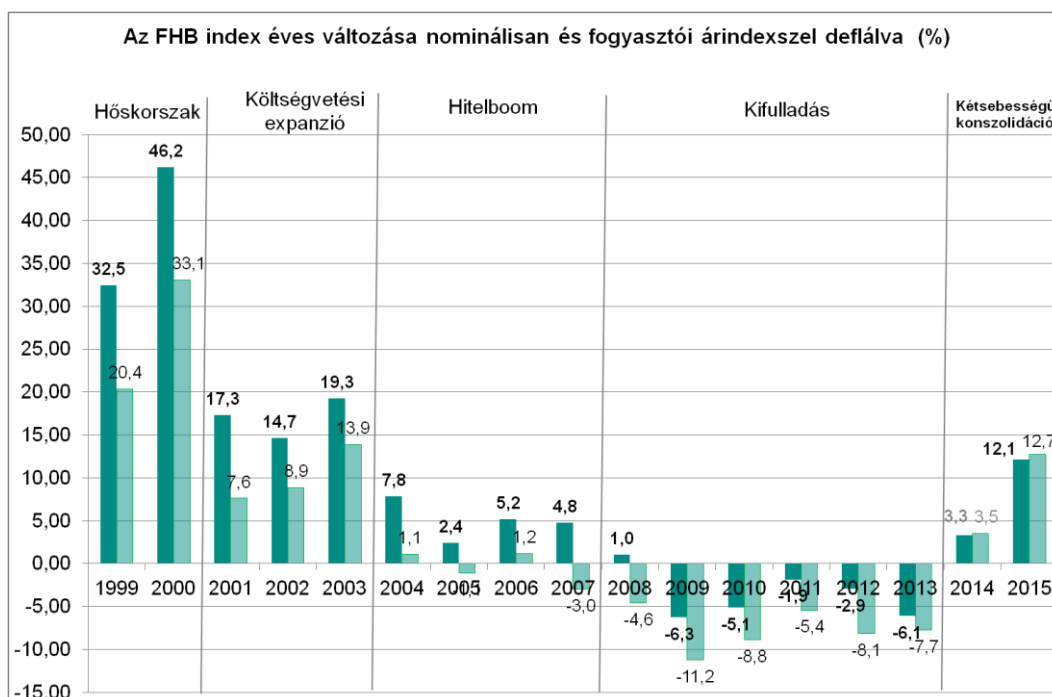
A fővárosi kerületekben megfigyelt tendenciák a megyékre is igazak. A drágább helyszíneket jóval kevésbé érintette a válság, sőt a nyugati megyék kivételével helyzetben vannak, itt a válság éveiben is növekedtek az árak (9. ábra). Az ellenpólust Észak- és Kelet-Magyarország megyéi képviselik, ahol a legkisebb árakhoz a legnagyobb zuhanás társult. Számos megyében a jelenlegi lakásárszintek meghaladják a válság előtti, ezek

közé főként a nyugat-magyarországi megyék tartoznak, míg a keletiekben nagyobb a 2008-as árakhoz viszonyított különbség.



9. ábra. A fajlagos lakásárak válság alatti változásának és jelenlegi szintjének kapcsolata Magyarországi megyékben (Forrás: FHB Index)

Ezeket a tendenciákat figyelembe véve azt mondhatjuk, hogy az új időszakot a **kétebességű talpra állás** jellemzi (10. ábra). A kedveltebb lokációkban az árak gyorsan konszolidálódnak, és a lakásépítések száma hamarosan emelkedhet. Azokon a helyeken, ahol a lakosok jövedelmi nehézségekkel küszködnek, elhúzódozó és lassú fordulatra lehet számítani.



10. ábra. Az FHB Lakásárindex éves alakulása és korszakai (forrás: FHB Index)

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, az Európai Bizottság és további fontos szervezetek, neves elemzők hivatkoznak kiemelt lakáspiaci mutatóként az FHB Indexre.

Rendszeresen publikáljuk az FHB Termőföldindexet és az FHB Lakásárprognózist. Lakáspiaci előrejelzésünk modellen alapuló módszertana az alábbi három pillérré 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 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 több jelentős hazai pénzintézet 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  **ELTINTA** az FHB Index kizárólagos kutatási partnere.