

FHB Lakásárindex 2016. I. negyedév

FHB Lakásárindex

Rekord árnövekedés

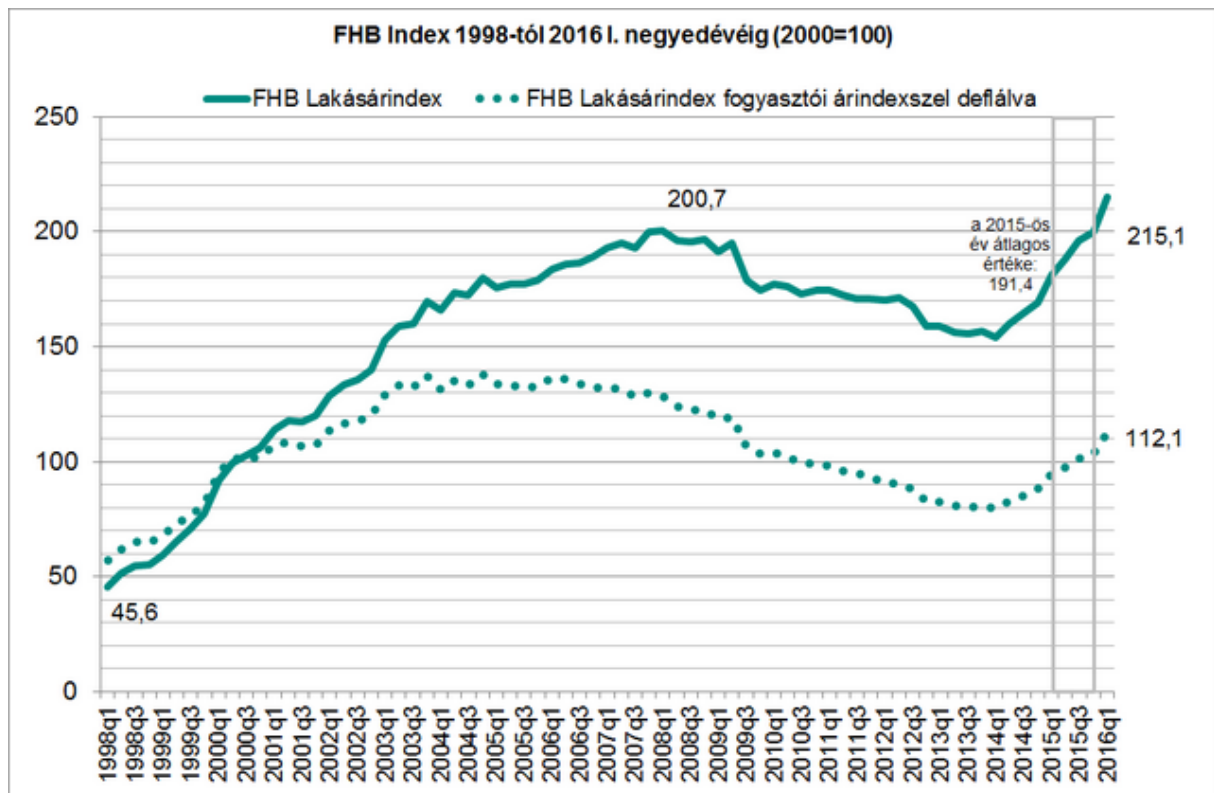
2016. I. negyedévében az FHB Lakásárindex tovább növekedett, a korábbi 199,93-ról, **215,06-ra változott az index értéke**, így a drágulás mértéke a tavalyi utolsó negyedévhez képest nominálisan 7,6, míg reál értelemben 8,8 százalékos volt, ami a **válság utáni felívelés során mért legmagasabb negyedéves árnövekedést** jelentette. 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 történelmi csúcstól érték el 2016 első negyedévére, nominálisan: a lakásárak már meghaladják a **2008 elején tapasztalható maximumot (200,7)**, jelenleg **7,15 százalékkal kell átlagosan többet fizetni, mint a válság előtti csúcson**. Reál értelemben a 2009 közepi szinten mozognak az árak (1. ábra).

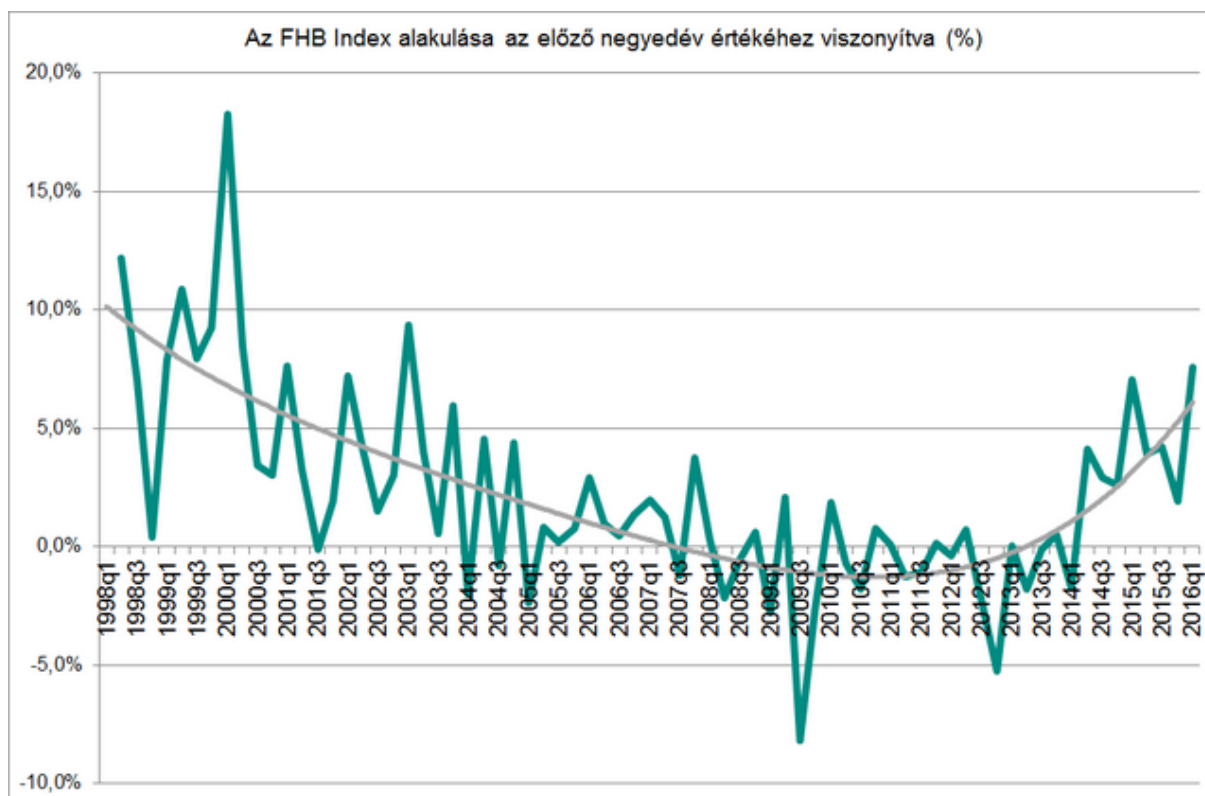
A beérkezett új adatoknak köszönhetően az FHB Lakásárindex 2015. III. és IV. negyedéves értékeit az alábbiak szerint véglegesítettük.

Az FHB Lakásárindex értékei:

2014. IV. negyedév	2015. I. negyedév	2015. II. negyedév	2015. III. negyedév	2015. IV. negyedév	2016. I. negyedév
169,21	181,13	188,26	196,2	199,93	215,06



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



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

2015 első feléhez képest lassulás volt megfigyelhető a lakásárak emelkedésében 2015 utolsó negyedévében a hazai piacon, a drágulás 1,9 százalékosra csökkent a korábbi 3-4 százalékról. Ugyanakkor az idei első negyedévben az emelkedés ismét rekordot döntött, és az eddigi legmagasabb növekedést produkálta a piac a 2014-től kezdődött felívelési időszakban. A lakásokért fizetendő összeg átlagosan 7,6 százalékkal emelkedett, meghaladva a tavalyi első negyedéves, eddigi legmagasabbnak számító 7 százalékos emelkedést. Ez azért is jelentős, mivel a 2015-ös első negyedév kiugró áremelkedésében szerepet játszott a Nemzetközi Eszközkezelő által végrehajtott tranzakciók kikerülése az adatbázisból (2. ábra).

A felívelés kezdete óta eltelt két évben (2014. áprilisától 2016. március végéig) a lakóingatlanok nominálisan és reál értelemben is körülbelül 40 százalékkal drágultak.

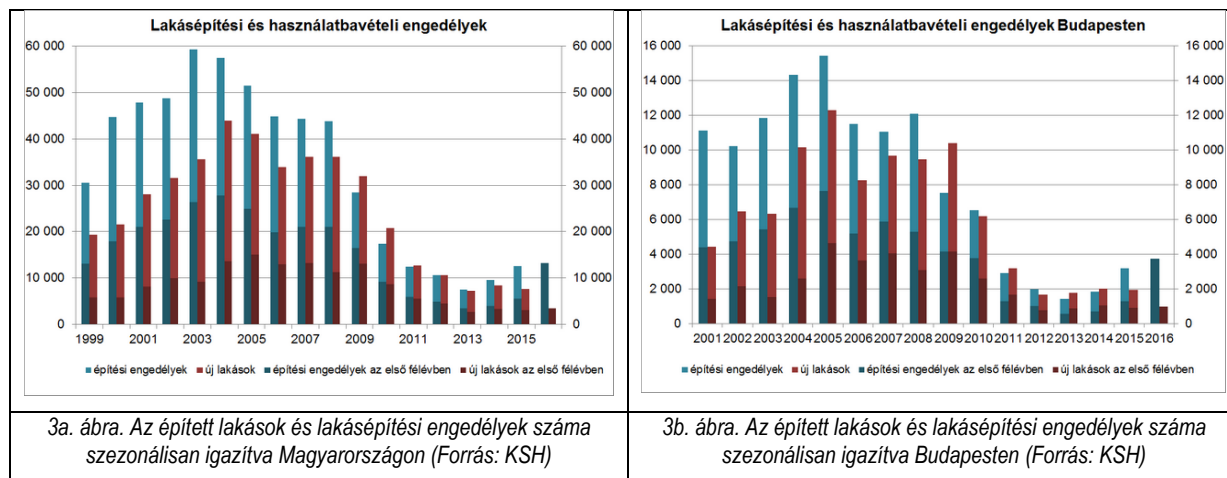
Lakáspiaci folyamatok

Meglódulhat a lakásépítés

Az építési engedélyek száma jelentősen növekedett 2016 első, de különösen a második negyedévében Magyarországon. Az első félévben összesen több mint 13 ezer építési engedélyt adtak ki, ami így meghaladta a tavalyi év teljes engedélyszámát, 2015-ben ugyanis összesen csak valamivel több, mint 12,5 ezer új építési engedély született. A bővülés az első negyedévben az egy évvel korábbihoz képest 100 százalékos volt, vagyis az engedélyek megduplázódtak, míg a második negyedévben a növekedés még jelentősebb volt, a számuk 2,65-szorosra volt a 2015 azonos időszakának. A jelentős bővülés háttérben az idei év elejétől élő változások állnak, az áfa kulcs 5 százalékosra csökkenése beindította a fejlesztéseket, míg a magánépítkezéseket az áfa-csökkenés mellett a CSOK összegének jelentős megemlése is támogatja.

Átadott lakásból ugyanakkor továbbra is kevés van, 2016 első félévben 3400 lakás készült el, ami ugyan jelentős bővülést jelentett a tavalyi év azonos időszakához képest, de 2013 és 2015 után a legalacsonyabb szám a válság kirobbanása óta. Az átadott lakások száma azonban a beindult fejlesztéseknek köszönhetően jelentősen emelkedhet a következő időszakban. A javulás 2016 második felében is egyre inkább

érzékenyebb lesz, várhatóan az idén is meghaladja már a 10 ezret. Mivel azonban a kormányzati intézkedések hatására elkezdett építkezések 2017-2018-ban készülnek majd el tömegével, a használatba vételi engedélyek ugrásszerű növekedésére is ekkor lehet számítani (3a. ábra).



Az építési engedélyek számának növekedése az országoshoz képest még jelentősebb Budapesten. Az első negyedév 77 százalékos bővülését a második negyedévben több mint 333 százalékos emelkedés követte, vagyis 2015 második három hónapjához képest idén április-júniusban több mint 4-szer annyi engedélyt adtak ki a fővárosban (3b. ábra). Az épített lakások száma ugyanakkor az országoshoz hasonlóan Budapesten is alacsony, az első félévben kevesebb, mint 1000 lakás készült el, ami alig haladta meg a 2015-ös év első félévi eredményét.

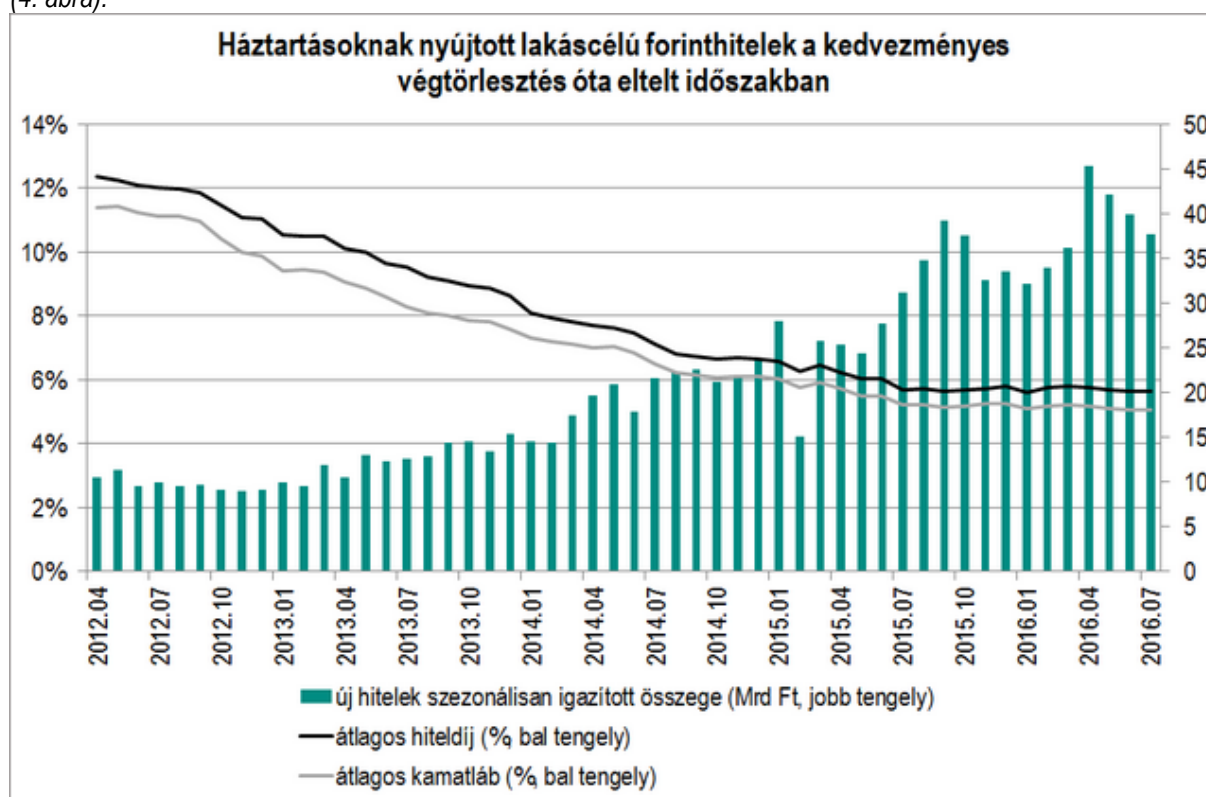
A jövőben az építési engedélyek számának további növekedése várható Magyarországon, az elkezdett projektek befejeződésével párhuzamosan pedig az engedélyekhez hasonlóan a használatba vételi engedélyek számában is ugrásra számíthatunk. A növekedés azonban – ahogy arra korábbi kiadványunkban is felhívtuk a figyelmet - erős területi differenciát mutathat, különösen a vállalkozások által épített lakások esetében. A vállalkozások által felhúzott lakások száma elsősorban a fővárosban és környékén, valamint a nagyobb, jobb munkalehetőségekkel rendelkező vidéki városokban növekedhet nagyobb mértékben. A kisebb településeken a családi ház építések élénkülhetnek a CSOK hatására.

A **Budapesti Lakáspiactól (BLR) adatai** szintén alátámasztják a korábban ismertetett tapasztalatokat, a fejlesztések meglődését, és Budapest különleges szerepét. A BLR adatbázisa szerint **2016 májusában két és félszer annyi új eladó lakás volt Budapesten, mint februárban**. Szintén látható, hogy a lakásokra nagy igény mutatkozik, a korábban már piacon lévő projektek lakásai gyorsan fogynak. Az építési engedélyek hatalmas növekedése azonban egyelőre elmaradt a kínált lakások számának bővülésétől a fővárosban, e mögött vélhetően az áll, hogy több fejlesztő még az engedélyek megszerzése előtt „a tervezőasztalról” kezdi el az értékesítést, kihasználva a mostani keresleti hullámot. Ezt a trendet erősítheti a **Családi Otthontermelési Kedvezmény** (a CSOK) mai, 2016. szeptember 16-tól hatályos módosítása. **Már az ingatlan használatbavétele előtt igényelhetővé vált a CSOK, amely az FHB Bank hálózatában 2016. szeptember 16-tól igényelhető.**

A CSOK és az áfacskéntés hatására meginduló családi ház építések körében, továbbra is a téglateherhordó szerkezetű épületek a legelterjedtebbek, **egyre nagyobb szerephez juthatnak a jövőben könnyű szerkezetes épületek** is, különösen a passzív és aktív házak előretörésével párhuzamosan. Passzív háznak azok az épületek számítanak, melyek fűtési, hűtési energiaigénye nem több mint 15 kWh négyzetméterenként, aktív háznak pedig az számít, mely több energiát állít elő, mint amennyit felhasznál.

Ugyan Magyarországon a családok körében a könnyűszerkezet szó első hallásra enyhe ellenérzést kelt, a fiatalabb generáció már pozitívabban tekint erre az építési rendszerre, **az állami támogatást igénybe vevők körében pedig egyre népszerűbb lehet.** Előnye, hogy a hagyományos ingatlanoknál jelentősen rövidebb idő alatt készül el, a hagyományos kivitelezés 1-1,5 évével szemben 5-8 hónap alatt felhúzható egy ilyen ház. Szintén a könnyűszerkezetes épületek mellett szól az alacsonyabb beruházási költség. Piaci információk szerint, egy fa profú rendszerrel készült épület 145-210 ezer Ft/nm-es, egy acélváz 155-195 ezer Ft/nm-es, egy konténer ház 155-210 ezer Ft/nm-es (+alapozási sík) egy üzemben előreszerelt rendszerű épület (passzív ház) esetében pedig 200-330 ezer Ft/nm-es fajlagos építési költséggel lehet kalkulálni.

A lakáshitelezés továbbra is támogatja a lakáspiaci felívelést. Az idei évben január és július között a kihelyezett forint lakáshitelek összértéke 260 milliárd forint volt, míg 2015 azonos időszakában a kihelyezett hitelek összértéke 176,5 milliárd forint volt. 2016 április és július közötti időszakban a felvett hitelek összege 40-50 milliárd forint között mozgott havonta. A lakáscélú forinthitelek átlagos hiteldíja folyósításkor 2016 júliusában 5,66% volt, míg a szerződéses összeggel súlyozott átlagos évesített kamatlába 5,08 százalékos szinten mozgott (4. ábra).



4. ábra Lakáshitelek kamatszintje és a kihelyezés mértéke (Forrás: MNB)

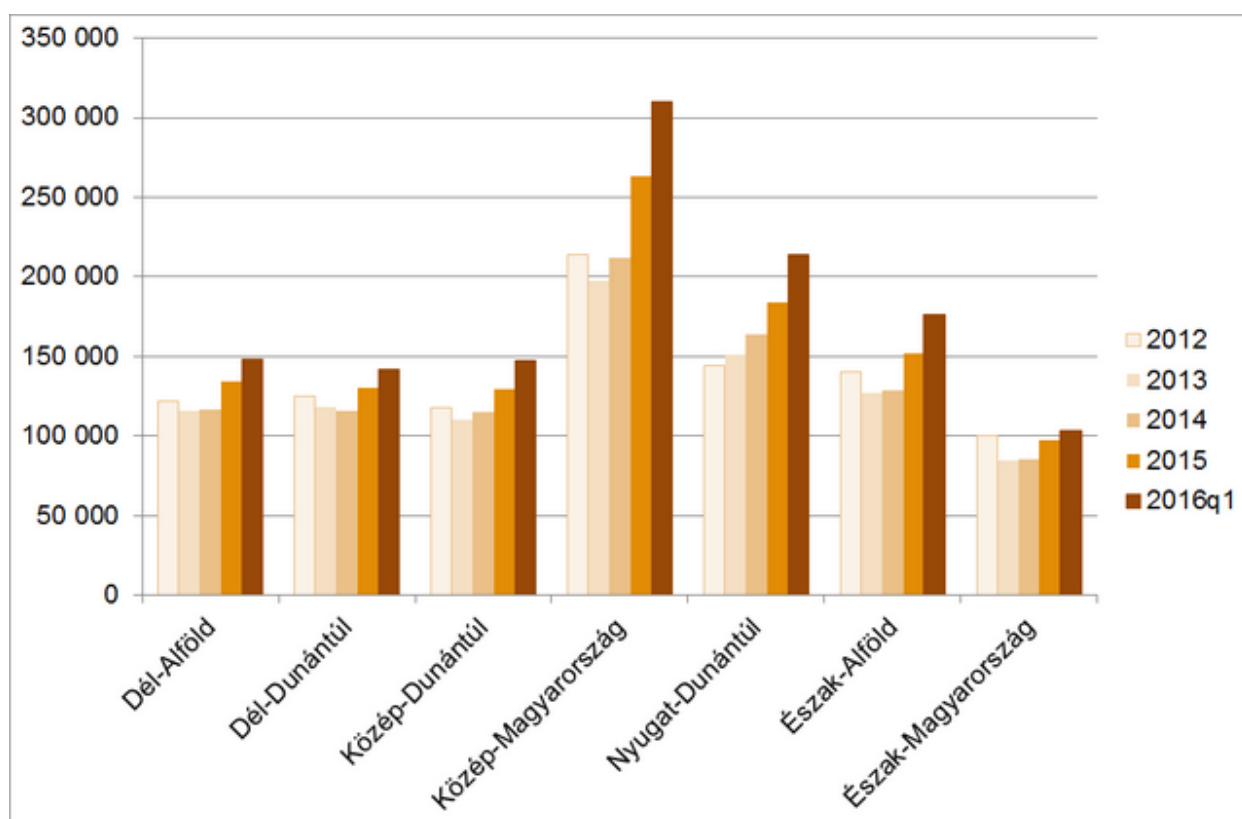
2015-ben 134 ezer lakás és ház cserélt gazdát a KSH adatai szerint, ami 18 százalékos bővülést jelentett a 2014-es tranzakciószámhoz képest. A forgalom további növekedése az idén is folytatódott, az első negyedében 22,76 ezer lakóingatlan-adásvétel történt magánszemélyek között, ami 22 százalékos növekedést jelentett az előző év azonos időszakához képest. Az idei év további hónapjaiban is aktív maradhat a piac, az újlakás-értékesítések terén jelentős bővülésre lehet számítani, ami a használt piacra is hatással lehet, mivel az új lakást vásárlók, vélhetően a használt piacon eladóként jelennek meg.

Regionális folyamatok

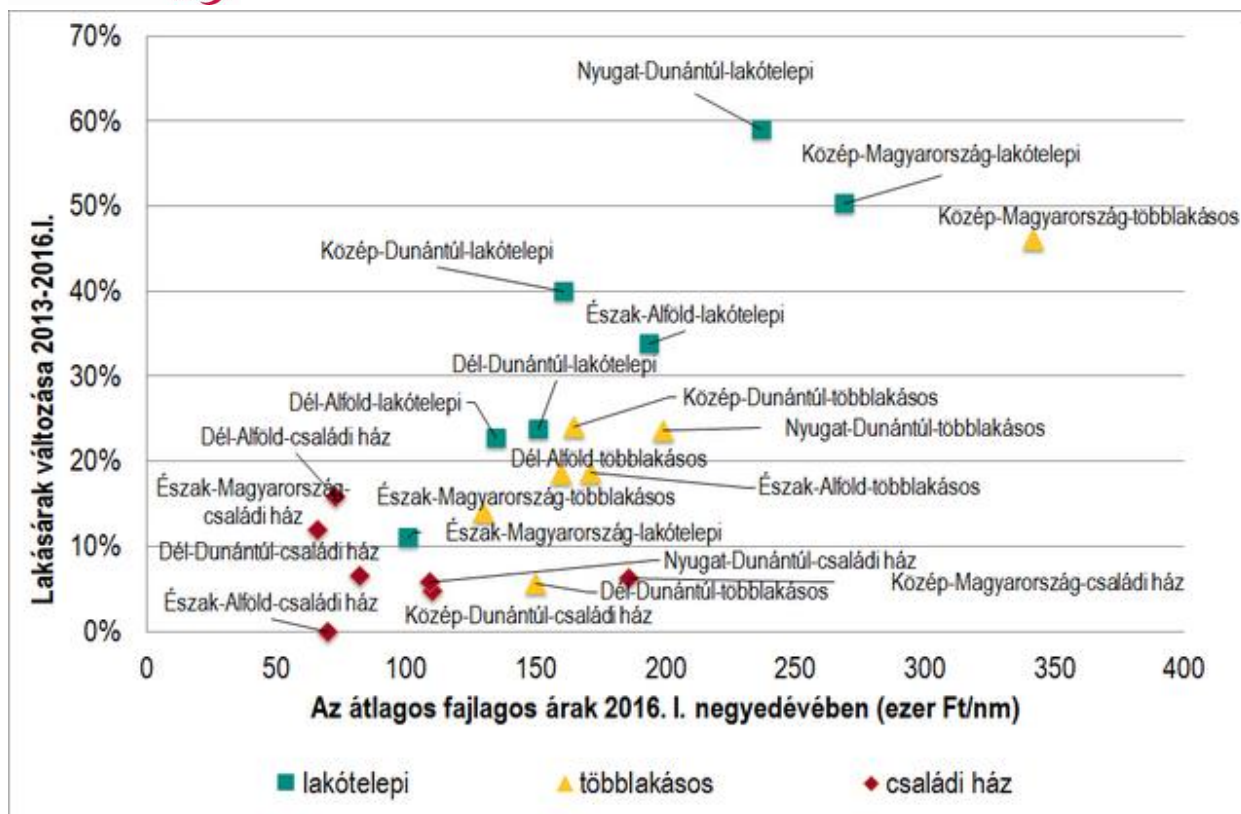
Növekvő árak országszerte

Mint arra korábbi kiadványunkban is kitértünk, 2015-ben az ország egészét elérte a lakáspiaci fordulat, de a növekedés eltérő sebességű volt az ország különböző pontjain. 2016 első negyedévében ugyanakkor a korábban lemaradó területek is jobban teljesítettek (5. ábra).

A drágulási verseny első helyén továbbra Közép-Magyarország áll, ahol 2016 első negyedévében a 2015-ös átlagos értékekhez képest 18 százalékkal növekedtek az árak. Jól teljesített továbbá a Nyugat-Dunántól és az Észak-Alföld, ahol 16,7 és 16,2 százalékos drágulás volt tetten érhető. A legkisebb emelkedés Észak-Magyarországot jellemzi, ahol a medián árak 5,9 százalékkal voltak magasabbak 2016 első negyedévében, mint 2015 átlagos szintje. Ez jócskán elmaradt a 2015-ben megfigyelttől, ami alátámasztja, hogy a tavalyi évben a mért jelentős növekedésben nagy szerepet játszhatott, a NET adatainak adatbázisból történő kikerülése, ami így nagyobbban mutathatta a drágulást a valósánál.



5. ábra. Medián négyzetméter ár alakulása az ország régióiban (Forrás: [FHB Index](#))



6. ábra. A lakásárak változása 2013-2016. I. negyedéve között és a 2016. I. negyedéves fajlagos átlagárak a különböző lakástípusokban
(Forrás: KSH, FHB Index)

A különböző lakástípusok közül a lakótelepi lakások teljesítettek a legjobban a válságot követő időszakban, esetükben volt a legmagasabb az árnövekedés 2013 és 2016. I. negyedév között. A lakótelepi ingatlanok körében a Nyugat-Dunántúlon volt a legnagyobb arányú a növekedés, megközelítette a 60 százalékot (6. ábra). A többlakásos társasházak a Közép-Magyarországi régióban drágultak kimagaslóan, itt 46,15 százalékkal nőttek az árak 2013 és 2016. I. negyedéve között, bár a lakótelepi lakások esetében tapasztalt drágulás ezt is meghaladta, 2016. első három hónapjában 50,3 százalékkal kellett többet fizetni, mint 2013-ban. A legrosszabbul a családi házak teljesítettek, Észak-Magyarországon például a 2013-as szinten álltak az árak 2016. I. negyedévében, de a többi területen is – a Dél-Alföld kivételével – 10 százalék alatt maradt a drágulás.

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 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 Index előállításához elvégzett módszertani fejlesztés lehetővé teszi, hogy a pénzügyi szektor számára a fedezetátértékelési kötelezettségekhez segítséget nyújtsunk. 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.

Az FHB Indexhez felhasznált teljes körű magyarországi adatbázis és az Index előállításához elvégzett módszertani fejlesztés lehetővé teszi, hogy az ingatlanérték monitoringjához teljes körű segítséget nyújtsunk. Az ingatlanértékek rendszeres felülvizsgálata az 575/2013/EU rendelet (CRR) szerint az egyik feltétele annak, hogy a hitelintézetek az ingatlanfedezeteket elismert biztosítékként vegyék figyelembe a hitelezési kockázat tőkekövetelményének számításakor.

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  **ELTENGA** az FHB Index kizárólagos kutatási partnere.