

FHB Lakásárindex 2016. IV. negyedév

FHB Lakásárindex

Nem csökkent a lendület a lakáspiacon

Tovább növekedett az FHB Lakásárindex 2016. IV. negyedévében, a korábbi 226,6-ról 234,61-re változott az index értéke. A drágulás ismét nagyobb volt az előző negyedévben tapasztaltnál, bár az első negyedéves rekordnak számító szintet nem érte el. 2016 IV. negyedévében a lakóingatlanokért átlagosan **3,5 százalékkal kellett többet fizetni, mint az előző negyedévben**, míg **reál értelemben a drágulás 2,1 százalékos volt**. Az aktuális mutató előállításához az FHB piaci információi és saját megfigyelései mellett felhasználtuk a Nemzeti Adó- és Vámhivatal által az adott időszakra feldolgozott valamennyi adatot.

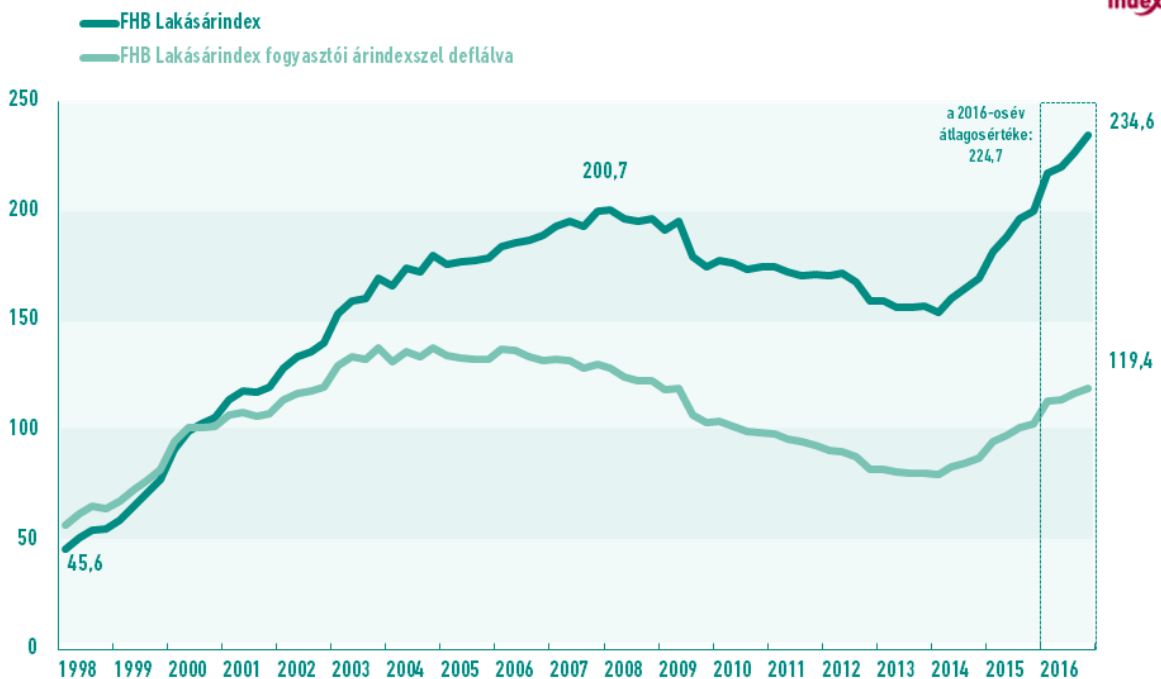
Az FHB Lakásárindex jelenleg közel 17 százalékkal magasabban áll, mint a válság előtti maximum volt, vagyis ennyivel kell többet fizetnie a jelenlegi lakásvásárlóknak az ingatlanokért, mint 2008 első negyedévében. Reál értelemben ugyanakkor továbbra is a 2009 eleji-közepi szinten mozognak az árak, ahogy az elmúlt negyedévekben (1. ábra).

A beérkezett új adatoknak köszönhetően az FHB Lakásárindex 2016. III. negyedéves értékét az alábbiak szerint véglegesítettük.

Az FHB Lakásárindex értékei:

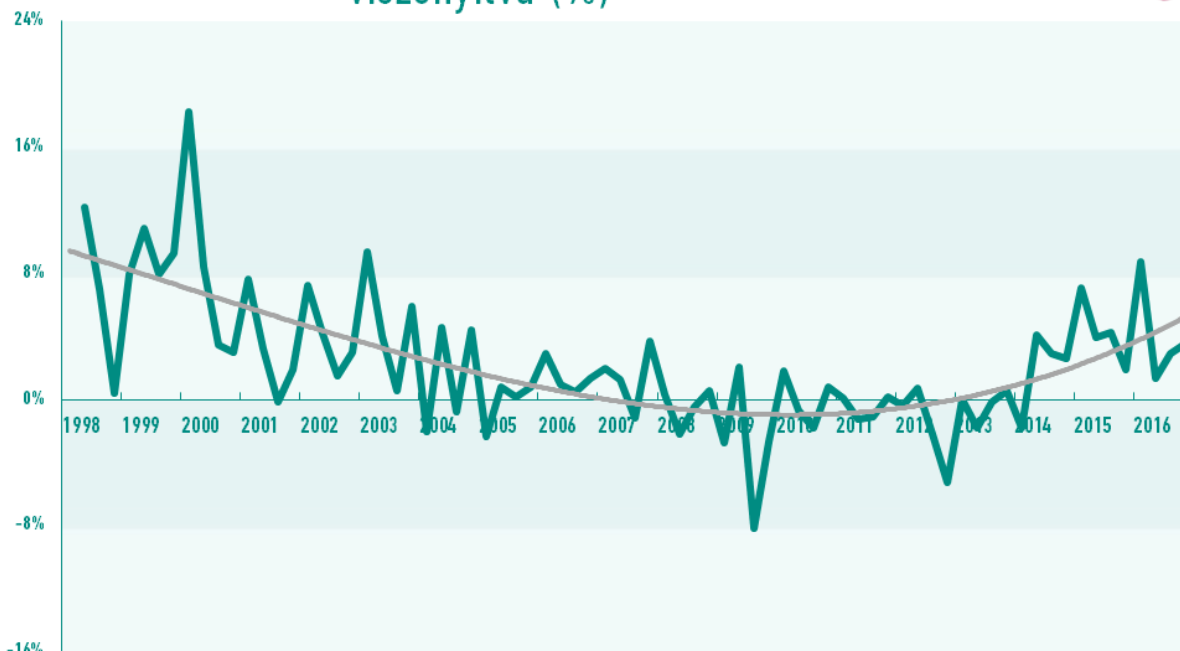
2015.III. negyedév	2015. IV. negyedév	2016. I. negyedév	2016. II. negyedév	2016.III. negyedév	2016.IV. negyedév
196,2	199,93	217,35	220,23	226,6	234,61

FHB Index 1998-tól 2016 végéig (2000=100)



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

Az FHB Index alakulása az előző negyedév értékéhez viszonyítva (%)



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

2016. IV. negyedévében 3,5 százalékkal voltak magasabbak a lakásárak, mint az előző negyedévben Magyarországon. Vagyis az emelkedés a III. és IV. negyedévben gyorsult, bár messze elmaradt az első három hónapban tapasztalt, több mint 8 százalékos rekordtól (2. ábra). **2016 végén összesen 17,3 százalékkal kellett többet fizetni a lakóingatlanokért hazánkban, mint egy évvel korábban.**

A 2014. második negyedéve óta tartó felívelés során az index értéke nominálisan több mint 52 százalékkal emelkedett, míg reál értelemben közel 50 százalékkal nőtt, ami azt jelenti, hogy három évvel a fordulat után a lakóingatlanokért átlagosan több mint másfélszeres annyit kell fizetnie a vásárlóknak.

Lakáspiaci folyamatok

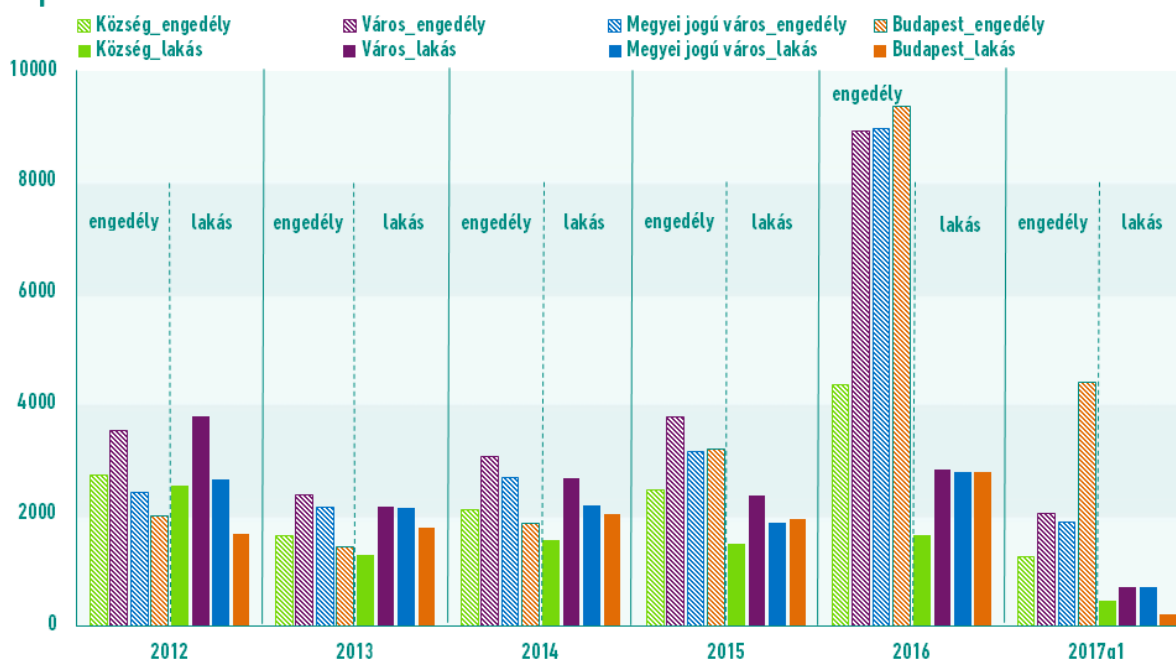
Jelentős területi különbségek a lakásépítésekben

A lakásépítési engedélyek száma jelentős növekedett az elmúlt időszakban, míg 2015-ban még csak 12,5 ezer, 2016-ban több mint 30 ezer engedélyt adtak ki. **A szárnyalás 2017 első negyedévében is folytatódott,** a válság után nézve ebben az évben a második legmagasabb volt a kiadott engedélyek száma, **meghaladta a 9500-at.** Az épített lakások száma szintén növekedett, de az itt tapasztalt bővülés messze elmarad az építési engedélyeket jellemzőtől. 2016-ban valamivel több, mint 10 ezer lakást adtak át, míg 2015-ben csak 7600-at, **2017 első negyedévében pedig kicsit több mint 2000 lakás készült el, aminél utoljára csak 2012-ben adták át több lakást az év azonos időszakában.** **A használatba vételi engedélyek száma ugyanakkor idén jelentősen megugorhat, az elkezdett projektek jó részét tervezik befejezni az év második felében.**

A lakásépítések területileg erős differenciát mutatnak, a legtöbb lakás a fővárosban és a városokban épül. Az engedélyek számának növekedésében is különbség mutatkozik az ország különböző területei között, míg 2016-ban például Budapesten és a megyei jogú városokban szinte megháromszorozódott az engedélyek száma a megelőző évhez képest, addig a városok és községek esetében jóval enyhébb volt az élénkülés, utóbbi esetében 78 százalékkal növekedett az engedélyek száma. Az idei év első három hónapjában még tovább mélyült a szakadék az ország különböző részei között az építési engedélyek terén, az engedélyek 46 százalékát a fővárosban adták ki (3. ábra).

Az **épített lakások számát** nézve szintén hasonló különbség figyelhető meg Magyarországon, a **legnagyobb bővülés a fővárost és a nagyobb városokat jellemezte 2016-ban**, és a különbség várhatóan tovább nőhet, ha a megkezdett építkezések befejeződnek (3. ábra).

Az épített lakások és építési engedélyek – település típus szerint

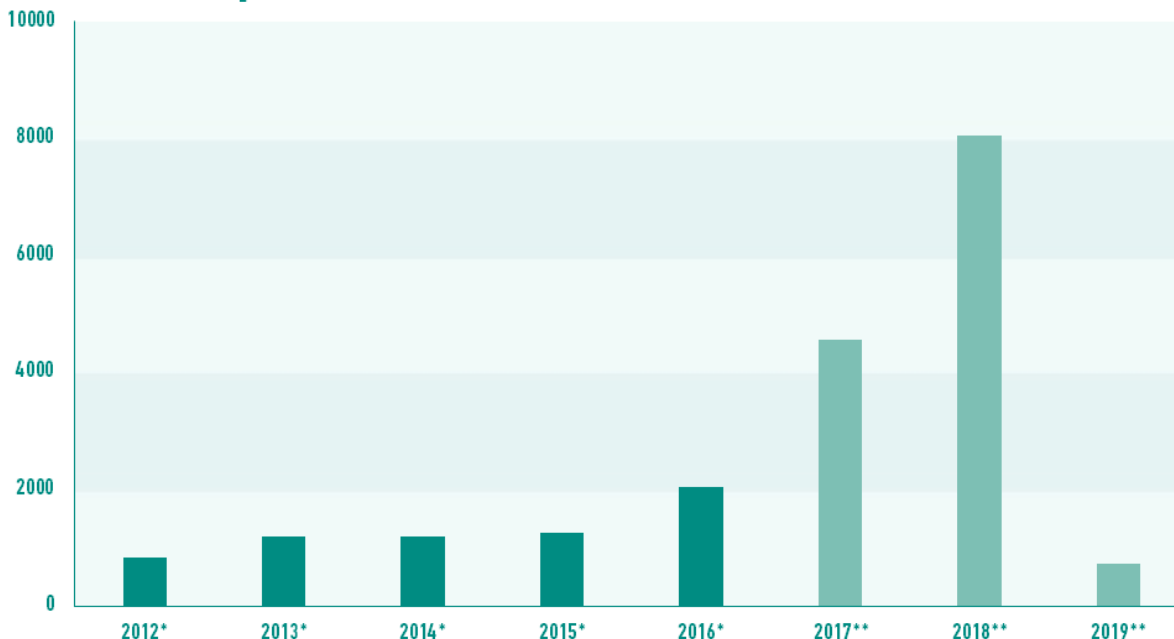


3. ábra. Az épített lakások és az építési engedélyek száma Magyarországon településtípus szerint (Forrás: KSH)

Össességében lényegesen több lakás átadására számítunk 2017-ben, mint az előző években, a Budapesti Lakásriport adatai szerint csak Budapesten közel 4600 lakás átadása várható 4 vagy több lakást tartalmazó projektekben, 2018-ben a számuk meghaladhatja a 8 ezret. Szintén **jellemző, hogy egyes projektekre némi halasztás a 2017-re tervezett átadásúak közül több 2018-ra tolódtott át, emiatt csökkent az idén várható átadások száma.** (A 4. ábrán a korábbi években vállalkozások által épített lakások számát vetettük össze, a legalább 4 lakást tartalmazó projektekben átadni tervezett otthonok számával. A jövőben elkészülő vállalkozások által épített lakások száma ettől eltérő lehet, mivel a kisebb projekteket nem vettük figyelembe.)

Lakáspiaci szempontból továbbra is kedvezően alakul a lakáshitelezés, meglehetősen erősen kezdődött az év, a hazánkban kihelyezett forinthitelek összege januárban és márciusban is meghaladta a 40 milliárd forintot. Így az év első három hónapjában összesen közel 125 milliárd forint értékben helyeztek ki új forint lakáshiteleket, vagyis közel 50 százalékkal többet, mint az előző év azonos időszakában. A lakáscélú forinthitelek átlagos hiteldíja folyósításkor 2017 márciusában további enyhe csökkenést követően 5,14% volt, míg a szerződéses összeggel súlyozott átlagos évesített kamatlába 4,6 százalékos szinten mozgott (5. ábra). Az FHB Bank piaci lakáshiteleinek THM értéke 2017 júniusában: 2,77-8,39%.

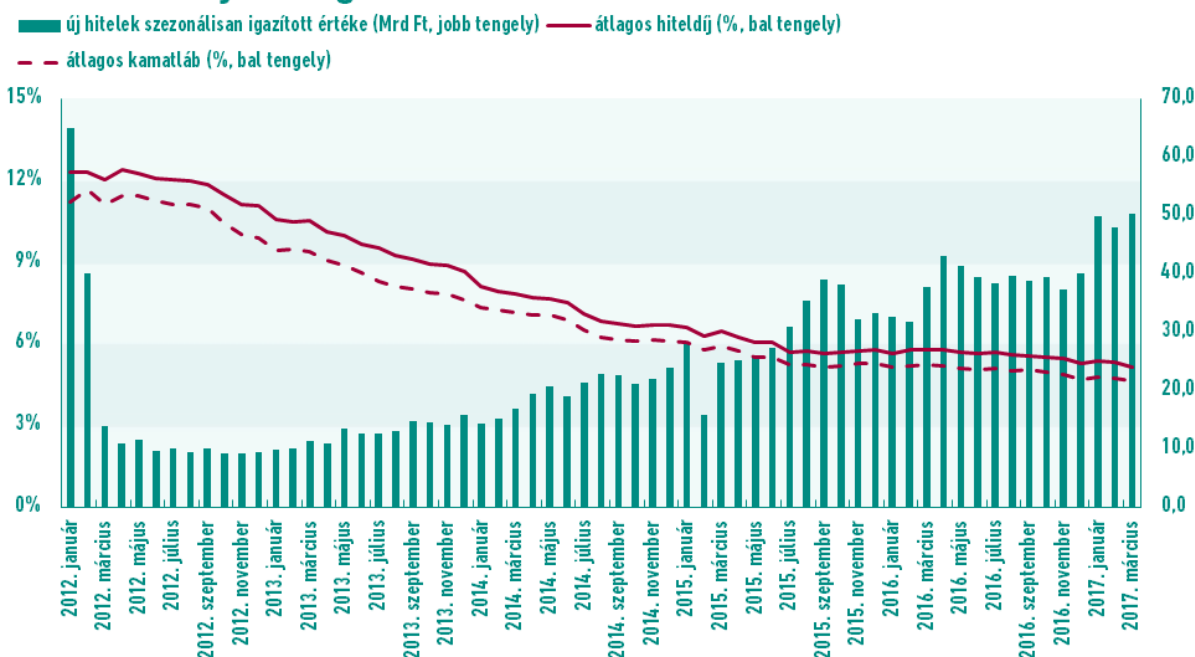
Az átadott és jövőben átadni tervezett lakások száma Budapesten



4. ábra. A Budapesten a korábbi években átadott és a jövőben átadni tervezett lakások száma az átadási dátumok szerint a márciusi ismert adatok alapján (Forrás: Budapesti Lakáspiaci Riport)

* A vállalkozások által épített lakások száma, ** A legalább 4 lakást tartalmazó projektekben található lakások száma

Háztartásoknak nyújtott lakáscélú forintHITELEK – a kedvezményes végtörlesztés óta eltelt időszakban



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

A lakástranzakciók száma nem bővült tovább 2016-ban, bár a piac számos szereplője arra számított, hogy a tavalyi évben a megkötött adásvételek száma elérje a 150 ezret. A gazdát cserélt ingatlanok száma azonban mindössze 131 ezer volt a KSH előzetes adatai szerint, némileg kevesebb tehát, mint 2015-ben. Hozzá kell azonban tenni, hogy az újlakás-adásvételek nem látszódnak a statisztikában, ezek akkor jelennek majd meg, amikor az ingatlanok megkapják a használatbavételi engedélyt. Mivel az így értékesített lakások száma nem elhanyagolható, ezért valószínűleg több adásvételre kerülhetett sor 2016-ban, mint 2015-ben, de a vártat még így sem érhetette el a tranzakciók száma. Idén az adásvételek további jelentős növekedésére nem számítunk, vélhetően inkább stagnálni fog a számuk.

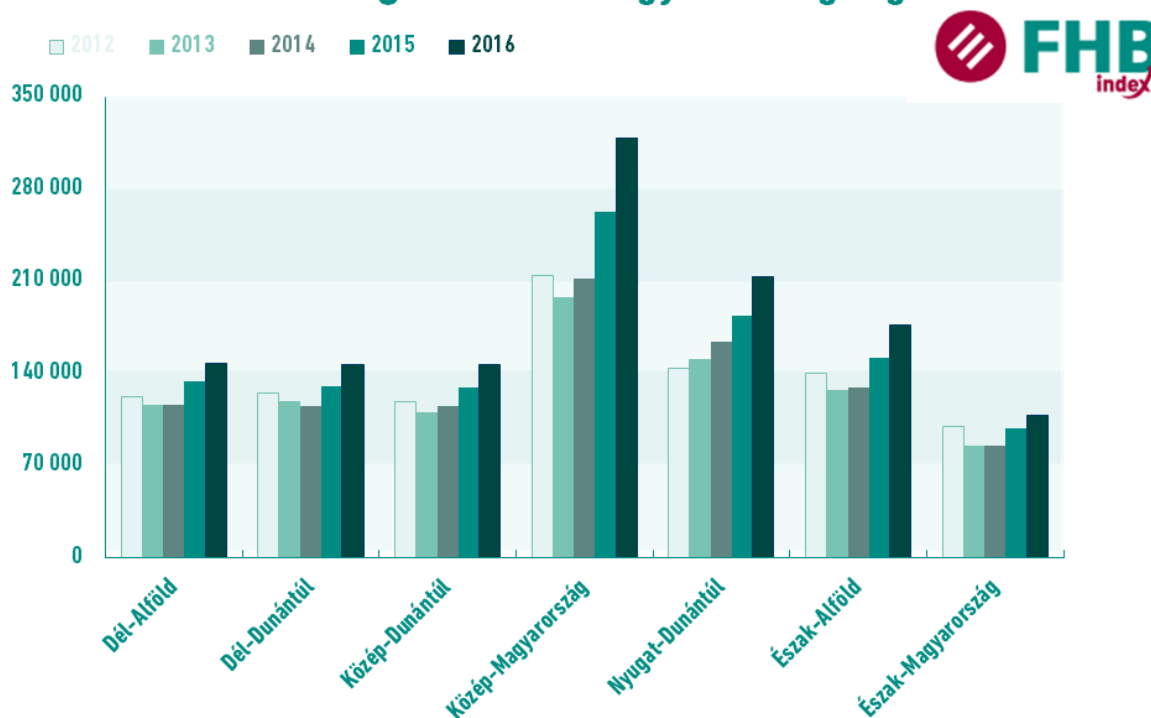
Regionális folyamatok

Az árak tovább növekednek

Tavaly Magyarország minden régiójában az árnövekedés volt a főszerep a lakáspiacon, az emelkedés szintjében azonban továbbra is jelentősek a különbségek. A legnagyobb drágulás a Közép-Magyarország régiót jellemezte, ahol több mint 21 százalékkal magasabb volt a tipikus árak szintje 2016-ban, mint az azt megelőző előző évben. A legkisebb drágulásra pedig a Dél-Alföldön és Észak-Magyarországon került sor, ahol 10 százalék körüli mértékben emelkedtek a lakásárak 2015 tipikus szintjéhez képest (6. ábra).

A településtípusok szerinti bontásban Budapest teljesít továbbra is a legjobban, a lakásárak növekedése meghaladta a 22 százalékot. A drágulási versenyben szintén előkelő helyen végeztek a megyeszékhelyek, ahol több mint 16 százalékkal emelkedett a lakóingatlanok tipikus ára. A városok esetében ennél már jóval szerényebb növekedés volt tetten érhető, valamivel 9 százalék fölött volt a drágulás mértéke. A községeknél pedig valamivel több, mint 11 százalékkal növekedtek az árak. Ez utóbbiak jó teljesítményét látva, azonban meg kell jegyezni, hogy az árak nagyon alacsony bázisról indultak, valamint az ország különböző tájegységein található községek esetében egymás között is jelentősek lehetnek a különbségek a lakásárak változásában. Az elmaradottabb régiókban ennél sokkal kisebb áremelkedésre kerülhetett sor.

A lakásárak éves átlagos értéke Magyarország régióiban

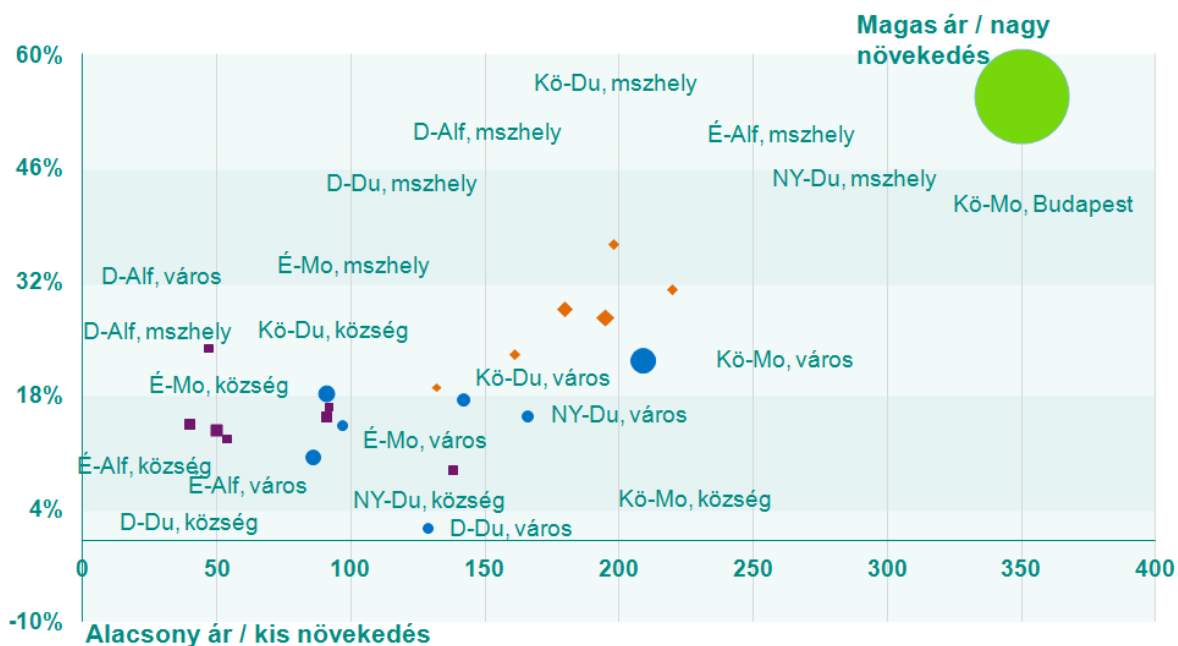


6. ábra. Medián négyzetméter ár alakulása az ország régióiban (Forrás: FHB Index)

Budapest húzta fel az átlagot

A vártnál nagyobb lakásár-emelkedésben a drágább területek erősebb növekedése is szerepet játszott. A legdrágábbnak számító Budapesten az emelkedés messze meghaladta a többi településtípusét, ráadásul a főváros részesedése a tranzakciókban is kiemelkedő volt, így jelentősen felfelé húzta az országos átlagot (7. ábra).

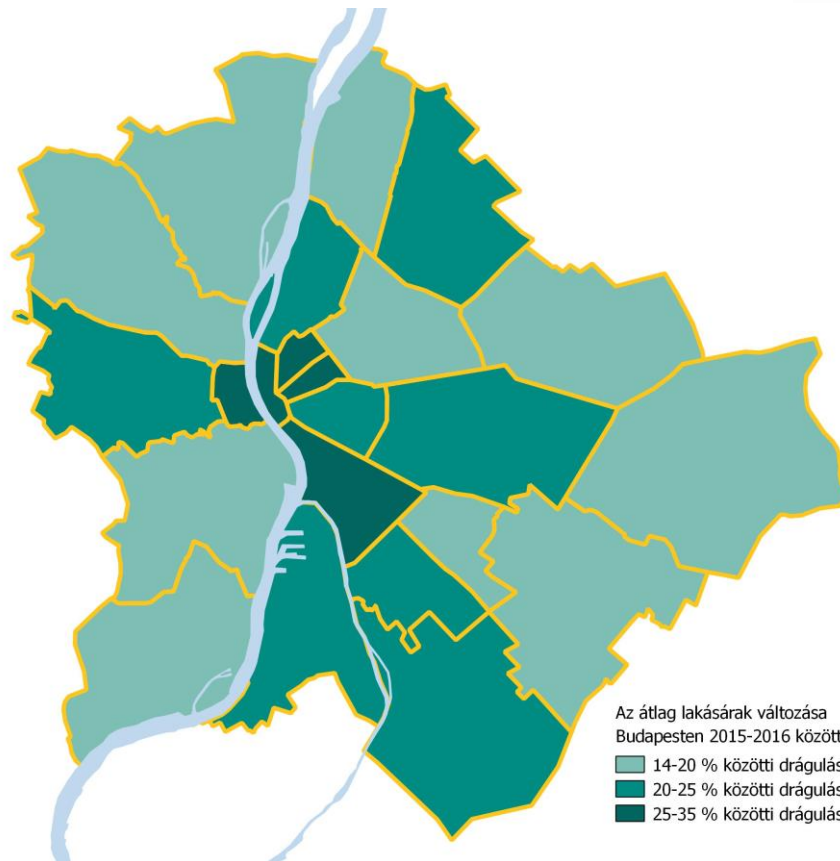
A lakásárak változása (mélypont-2016) és a 2016-os árak közötti kapcsolat



7. ábra. A lakásárak változása (mélypont és 2016 között) és a fajlagos 2016-os árak közötti kapcsolat Magyarország egyes régióiban, településtípus szerinti bontásban, a körök mérete a forgalomból való részesedést mutatja (Forrás: KSH, FHB Index)

Az árak változása azonban Budapesten belül is különbségeket mutat. 2015 és 2016 között az átlagárak alapján a legnagyobb növekedésre a belvárosi részeken került sor. A VII. kerületben 35 százalékkal drágultak átlagosan az ingatlanok, de a VI., IX., I., és V. kerületekben is 25-29 százalék között mozgott az áremelkedés mértéke. A legkisebb arányú növekedés a külsőbb kerületek jellemezte, a XVI., XVII., és XXII. kerületekben 15-16 százalékos volt a drágulás. Voltak azonban jól teljesítő külső kerületek is, például a XXIII., a XXI., és a XX. kerületekben 20-22 százalék között növekedtek az árak. Utóbbiak jó szereplésében azonban az is szerepet játszhatott, hogy itt később indult meg az áremelkedés (1. térkép).

Ez utóbbit mutatja az is, ha az árak mélyponthoz képesti változását vizsgáljuk meg. A külsőbb kerületek ugyanis inkább a mezőny hátsó felében foglalnak helyet, az árak növekedése 37,5-52 százalék között mozgott. Ez alól kivételt a IV. és a XV. kerületek jelentenek, előbbi esetében közel 59 százalékkal nőttek az árak, míg utóbbi a negyedik helyen áll Budapesten a drágulási versenyben, körülbelül 68 százalékos áremelkedésével. A fővárosban a leginkább a pesti belvárosban növekedtek a vevők által fizetendő összegek a piac mélypontjához képest, a VII. kerületben az átlagárak 81,5% az V. kerületben közel 80%, míg a VI. kerületben több mint 73 százalékkal magasabbak.



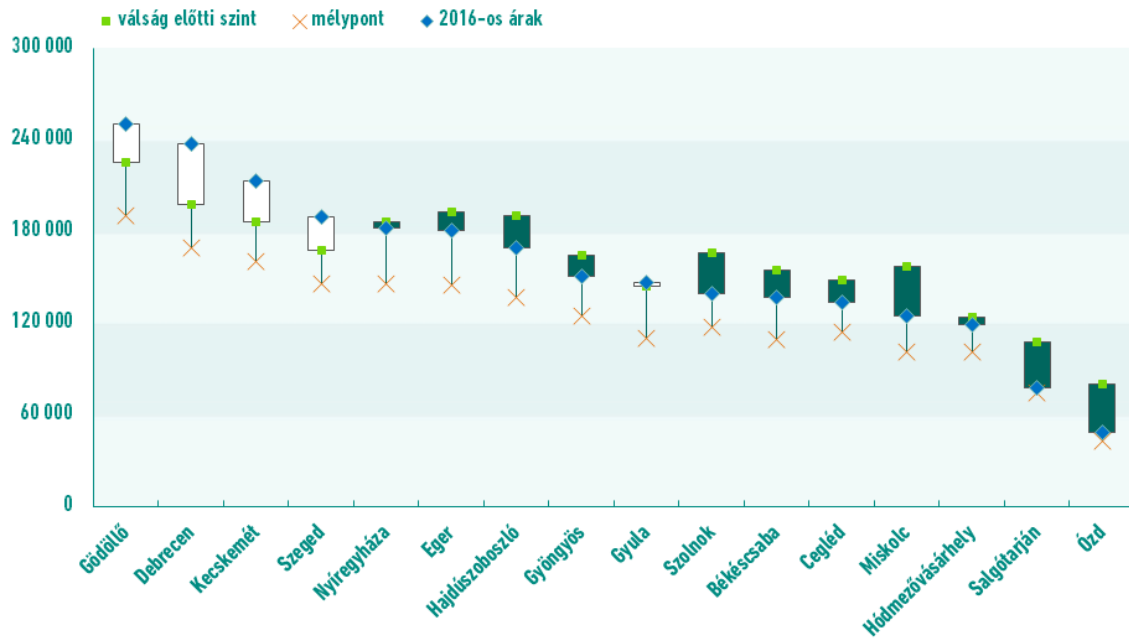
1. térkép. Az átlag lakásárak változása 2015 és 2016 között Budapest egyes kerületeiben. (Forrás: [FHB Index](#))

Kelet-Magyarországon Debrecen vezet az árversenyt

Kelet-Magyarország nagyobb városainak áralakulását vizsgálva (8. ábra) látható, hogy a városok többségében az árak nem érték még el a 2008-as szintet, mindössze öt helység jelent kivételt ez alól: Gyula, Gödöllő, Debrecen, Kecskemét, és Szeged. Gödöllő részben agglomerációs és a helyi, környékbeli foglalkoztatók szerepe miatt tapasztalhat erős lakáspiaci keresletet, míg utóbbi három városban egyértelműen környékükön jobb munkalehetőségeik és a befektetői kiadási célok kihasználhatósága miatt lehetnek vonzóak a vásárlók számára, ami felfelé nyomta az árakat is. **A legnagyobb arányú növekedés Debrecenben volt tapasztalható, ahol a mélyponthoz képest több mint 40 százalékkal emelkedtek az árak, így 2016-ban a 2008-as szintnél több mint 20 százalékkal többet kellett fizetnie a lakásvásárlóknak.** Kecskeméten, Szegeden és Gyulán 30-33 százalékos drágulást regisztrálhattunk a válság mélypontjához képest.

A legrosszabbul Salgótarján és Ózd áll a lakásárak válság előtti szintjének összehasonlításakor, mind a két településen messze elmaradt a 2016-os átlagárak szintje a 2008-ban megfigyelttől, és a mélyponthoz képest is a legkisebb volt az elmozdulás, előbbi esetében körülbelül 5 százalékkal növekedtek csupán az árak, míg utóbbinál 13 százalékkal. A válság előttihez képest Miskolcon is jóval kevesebbet kellett fizetni 2016-ban a lakásokért, de itt az előbbi két helységgel összehasonlítva jóval nagyobb elmozdulás volt tapasztalható a minimumhoz képest.

A lakásárak 2016-os szintje Kelet-Magyarországon - a minimumhoz és a válság előtti szinthez képes



A 8. ábra. A lakásárak 2016-os szintje a válság előttihez és a mélyponthoz képest Kelet-Magyarország egyes városaiban (Forrás: [FHB Index](http://fhbindex.hu))

Az FHB Indexhez kapcsolódó szolgáltatásaink

Az FHB Lakásárindexet negyedéves gyakorisággal tesszük közzé. A hazai ingatlanpiaci gyakorlatban ez 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 az FHB egyedi témát feldolgozó speciális lakáspiaci elemzéseit, az FHB Termőföldindexet és a Lakásárprognózist. Lakáspiaci előrejelzésünk modellen alapuló módszertana az alábbi 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 közel két 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.

Az FHB Indexhez felhasznált teljes körű magyarországi adatbázis és az Index előállításához elvégzett módszertani fejlesztés lehetővé teszi, hogy a pénzügyi szektor számára kötelező, a fedezeti portfólióban lévő ingatlanok értékének monitorozására, és felülvizsgálatára, gyors és költséghatékony megoldást biztosítson.

Az Európai Parlament és Tanács 575/2013/EU rendelete (2013. június 26.) amely a hitelintézetekre és befektetési vállalkozásokra vonatkozó prudenciális követelményeket szabályozza (CRR), írja elő a fedezeti portfólióban lévő ingatlanok értékének monitorozását, és a rendeletben meghatározott időközönkénti érték felülvizsgálatát. 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 módszertannak megfelelő 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.

Az FHB Jelzálogbank Nyrt. a szövetkezeti hitelintézeti integráció tagja.

Készséggel állunk rendelkezésükre részletes ajánlattal és további kérdésekkel kapcsolatban.

dr. Nagy Gyula
vezérigazgató
FHB Jelzálogbank Nyrt.
Telefon: +36(1)452-9107
E-mail: nagy.gyula@fhb.hu

Molnár Zsolt
vezérigazgató-helyettes
FHB Ingatlan Zrt.
Telefon: +36(1)452-9208
E-mail: molnar.zsolt@fhb.hu

Az  **ELTINGA** az FHB Index kizárólagos kutatási partnere.