

Takarék Lakásárindex 2018. I. negyedév

Újra nagyobb sebességre kapcsolt a lakás piac

A TAKARÉK Lakásárindex 2018. I. negyedévében, a korábbi 268,97-ről 282,75-re változott.

A drágulás így 5,1 százalékos volt az előző negyedévhez képest, ami ismét jelentős növekedést jelentett a megelőző időszakokhoz képest. Az aktuális mutató előállításához a Takarékcsoport piaci információi és saját megfigyelései mellett felhasználtuk a Nemzeti Adó- és Vámhivatal által az adott időszakra feldolgozott valamennyi adatot.

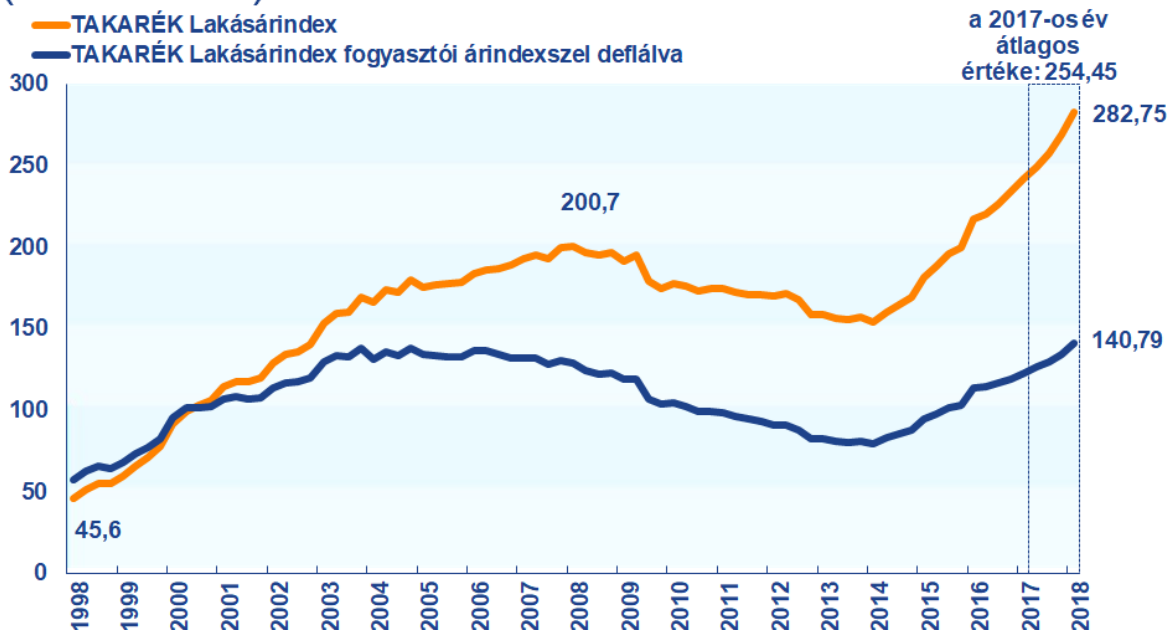
A válság előtti maximumhoz képest jelenleg a TAKARÉK Lakásárindex már több mint 40 százalékkal magasabb értéken áll. Reál értelemben a változás ennél jóval szerényebb, ugyanezen időszakok között (2018 Q1 és 2008 Q1) 10 százalékos a különbség. (1. ábra).

A beérkezett új adatoknak köszönhetően a TAKARÉK Lakásárindex 2017. IV. negyedéves értékét az alábbiak szerint véglegesítettük.

A TAKARÉK Lakásárindex értékei:

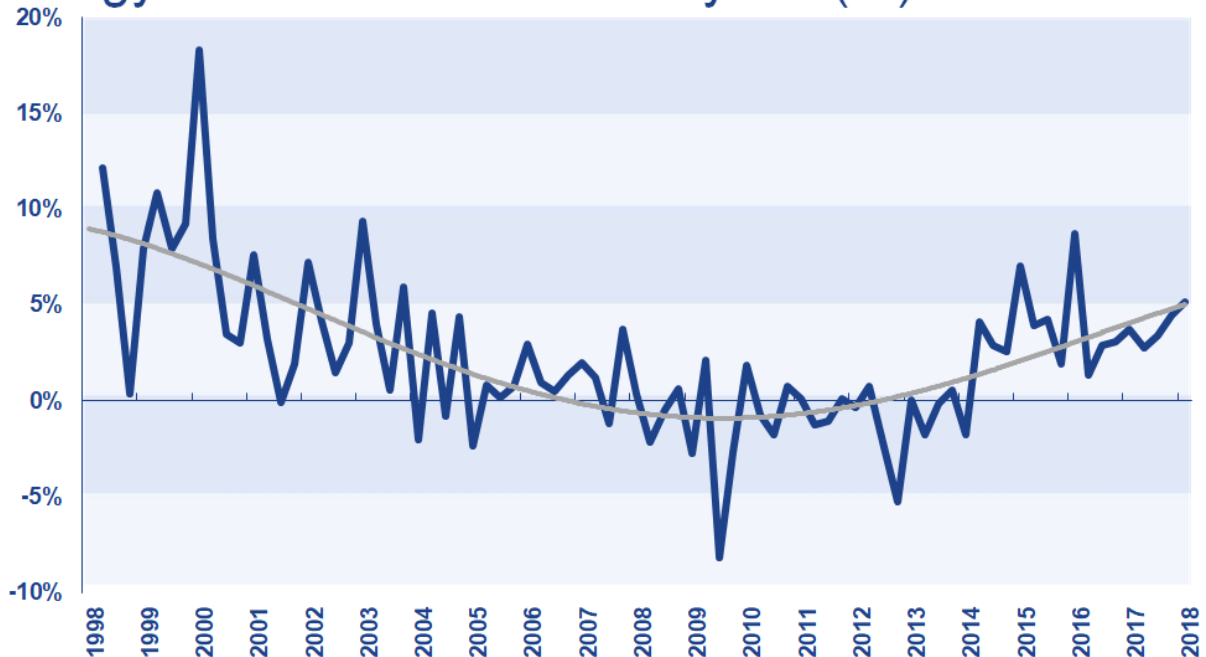
2016. IV. negyedév	2017. I. negyedév	2017. II. negyedév	2017. III. negyedév	2017. IV. negyedév	2018. I. negyedév
233,61	242,34	248,97	257,51	268,97	282,75

TAKARÉK Index 1998-tól 2018 Q1-ig (2000=100)



1. ábra. A TAKARÉK Lakásárindex alakulása (Forrás: Takarékcsoport)

A TAKARÉK Index alakulása az előző negyedév értékéhez viszonyítva (%)



2. ábra. A TAKARÉK Lakásárindex változása az előző negyedévhez képest (Forrás: TakaréK Index)

Úgy tűnik újabb lendületet kapott a hazai lakás piac, a szintén jelentősnek számító 4,45 százalékos 2017 utolsó negyedévi növekedést követően, az árak emelkedése meghaladta az 5 százalékot is az idei első három hónap során, amely mértékű drágulásnál nagyobbra csak 2016 elején volt példa. A reál áremelkedés szintén hasonló szinten, 5 százalék környékén mozgott. (2. ábra).

Az éves növekedés 2017 első és 2018 szintén első negyedéve között 16,7 százalékos volt nominálisan, míg reál értelemben 14,4 százalékkal változtak az árak. A TAKARÉK Index értéke 2014 év eleje óta, vagyis a mélypont után 2018 első három hónapjáig 83,7 százalékkal emelkedett, míg reál értelemben a változás 76,8 százalékos volt.

Lakáspiaci folyamatok

A lakásépítések szárnyalása megtorpanni látszik

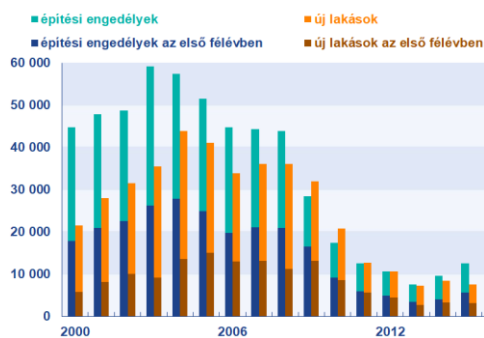
Úgy tűnik, hamarosan **elfogyhat a lendület a hazai lakásépítési piacon**, az első félévben ugyanis kevesebb építési engedélyt adtak ki, mint az előző év azonos időszakában. **Összesen körülbelül 18 ezer engedély született az év első hat hónapjában, míg tavaly ugyanebben az időszakban a 20 ezret közelítette a számuk. A csökkenés így közel 9 százalékos volt.** A kedvezményes áfa 2019. vége utáni kivezetése miatt pedig várhatóan az év hátra lévő részében további visszaesésekre lehet számítani az építési engedélyek számában az előző időszakokhoz képest.

Az átadott lakások száma ugyanakkor növekedést mutat, miután egyre több lakás készül el a korábban megkezdett projektekben. Az év első 6 hónapjában 6500 használatba vételi engedély született, míg 2017 azonos időszakában 5 ezer otthont adtak csak át. Az elkészülő lakások száma az év hátra lévő részében tovább növekedhet. Ugyanakkor a fejlesztések jelentős részénél csúszásokra kell készülni, amely nyomán jelentős számú projekt átadása tolóddhat át 2019-re a 2018-ra tervezettek közül is. (3a. ábra)

A Budapesti Lakáspiaci Riport adatai szerint 1-2 negyedéves tekinthető a tipikusnak a nem időben elkészülő projektek esetében. Több projektnél azonban olyan lassan haladnak a munkálatok, hogy vélhetően nem lesz tartható a kommunikált 2019 év végi dátum. Jelenleg már meghaladja a 3000-t azoknak a lakásoknak a száma, amelyeknek legalább 1 évet csúszik az átadásuk Budapesten.

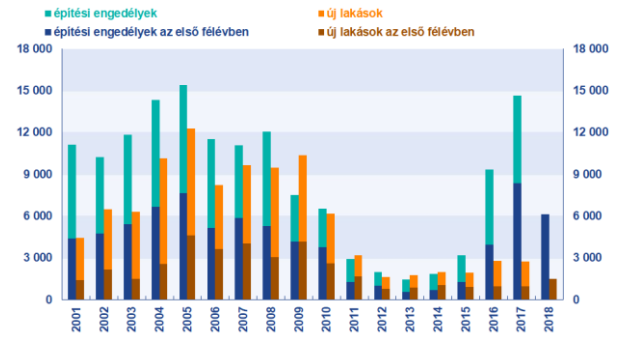
Az elmúlt években Budapesten zajlott a legnagyobb lakásépítési rally, a lendület azonban, úgy tűnik, itt csökken a leginkább, legalábbis az országosnál jóval nagyobb mértékben esett vissza az építési engedélyek száma az első félévben. 2018 első felében csak valamivel több, mint 6 ezret adtak ki a 2017. első féléves több mint 8300 helyett. Az átadott lakások számának bővülésében ugyanakkor jelentős növekedést mutatott a főváros, 51 százalékkal emelkedett az elkészült otthonok száma 2018 első hat hónapjában az előző év azonos időszakához képest. (3b. ábra). A növekedés pedig várhatóan tovább folytatódik majd, a jelentős számú már futó építkezésnek köszönhetően.

Lakásépítési és használatbavételi engedélyek Magyarországon



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

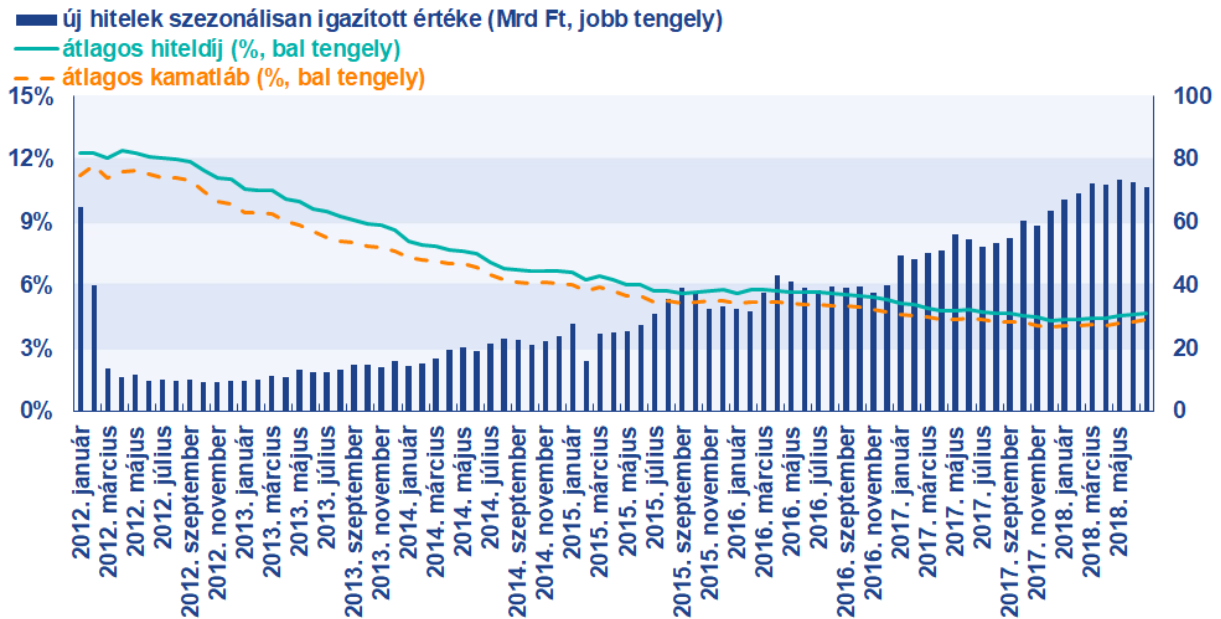
Lakásépítési és használatbavételi engedélyek Budapesten



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

A lakáshitelezés bővülése tovább folytatódott hazánkban 2018-ban, az év első 7 hónapjában több mint 480 milliárd forintnyi lakáscélú hitelt helyeztek ki a bankok a háztartásoknak, ami az előző év azonos időszakához képest több mint 37 százalékos növekedést jelentett. De nem csak az előző évvel összehasonlítva jelentős ez az összeg, ugyanis az új lakossági lakáshitelek értéke így már közelítette a 2008 azonos időszakit is. A nyújtott forint lakáshitelek értéke júniusban és júliusban is meghaladta a 80 milliárd forintot, amelyhez hasonlóan magas számokat utoljára szintén csak a válság előtt láttunk. A lakáscélú forinthelek folyósításkori átlagos hiteldíja és a szerződéses összeggel súlyozott átlagos évesített kamatlába emelkedett az utóbbi időszakban, előbbi 2018. júliusában 4,7 utóbbi pedig 4,4 százalékon állt. (4. ábra).

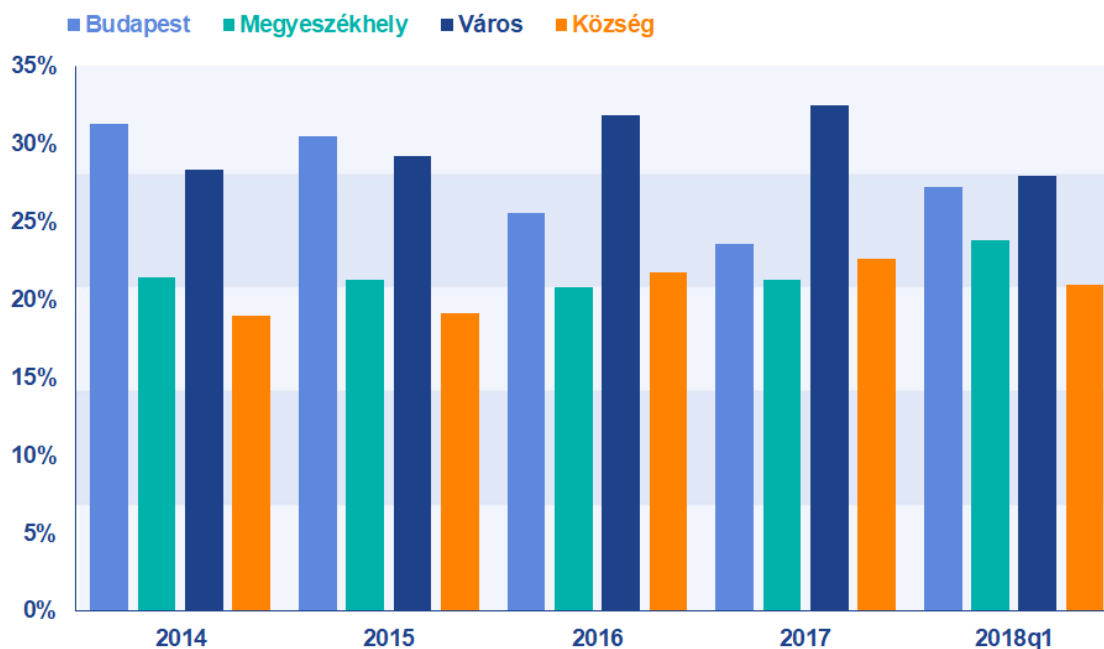
Háztartásoknak nyújtott lakáscélú forinthitelek - a kedvezményes végtörlesztés óta eltelt időszakban



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

2018 első 3 hónapjában több mint 22 ezer lakáspiaci tranzakcióra került sor Magyarországon, de a szám vélhetően ennél magasabb, a még csak tervszintű vagy építési fázisban lévő új lakások adásvétele ugyanis nem szerepel a statisztikákban. Ez főként a budapesti tranzakciószámokra lehet hatással, ahol a legtöbb ilyen lakást adják el. 2018 év elején úgy tűnik, hogy a fővárosnak sikerült megfordítania az eddigi csökkenő tendenciát, a korábbi időszakokhoz képest ugyanis **emelkedett részesedése a tranzakciókból**, amiben az egyre nagyobb számban elkészülő új lakások is szerepet játszhattak. Szintén növekedett a megyeszékhelyeken bonyolított adásvételek aránya, míg a városok és községek esetében csökkenés volt megfigyelhető. (5. ábra).

A tranzakciók megoszlása - településtípus szerint



5. ábra. A tranzakciószámok megoszlása település típus szerinti bontásban 2013-2018 Q1 között (Forrás: KSH)

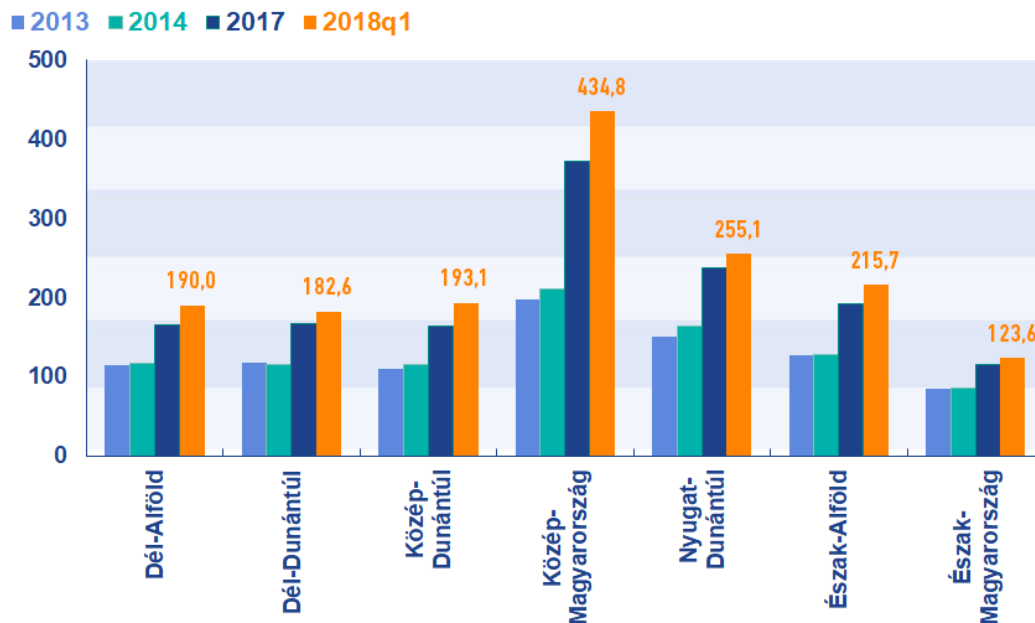
Regionális folyamatok

Közép-Dunántúl állt az élre a drágulásban

A fajlagos medián lakásárak 2017 átlagos értékeihez képest 2018 első negyedévére a Közép-Dunántúlon emelkedtek a leginkább, ahol a különbség több mint 18 százalékos volt. Ezzel a terület vezet az évekig első helyen álló, és most a második helyre szoruló Közép-Magyarország előtt, amelyet 17 százalékos növekedés jellemezett. Szintén jelentősen emelkedtek az árak a Dél-Alföldön (15%) és az Észak-Alföldön (12,2%), míg a többi régióban 10 százalék alatt maradt a drágulás mértéke. A legkisebb mértékben Észak-Magyarországon változtak a fajlagos medián árak (6,3%) - a TAKARÉK Lakásárindex adatai szerint. (6. ábra).

Település szerinti bontás alapján is egyre kisebb Budapest előnye a vidékhez képest, a megyeszékhelyeknek a 2017-es év átlagos medián négyzetméteráraihoz képesti drágulásban 2018 első negyedévéét nézve sikerült behozniuk a fővárost, a 12,2 százalékos drágulásuk megegyezett a Budapesten megfigyelhetővel. A városok és községek esetében ugyanakkor minimális emelkedés illetve utóbbi esetben csökkenés volt megfigyelhető a medián fajlagos árakban. Ennek háttérében azonban vélhetően jelentős részben az összetételhatás áll, vagyis a vásárlók olcsóbb helyszínek és ingatlanok felé fordulása.

A lakásárak medián értéke - Magyarország régióiban (e Ft)

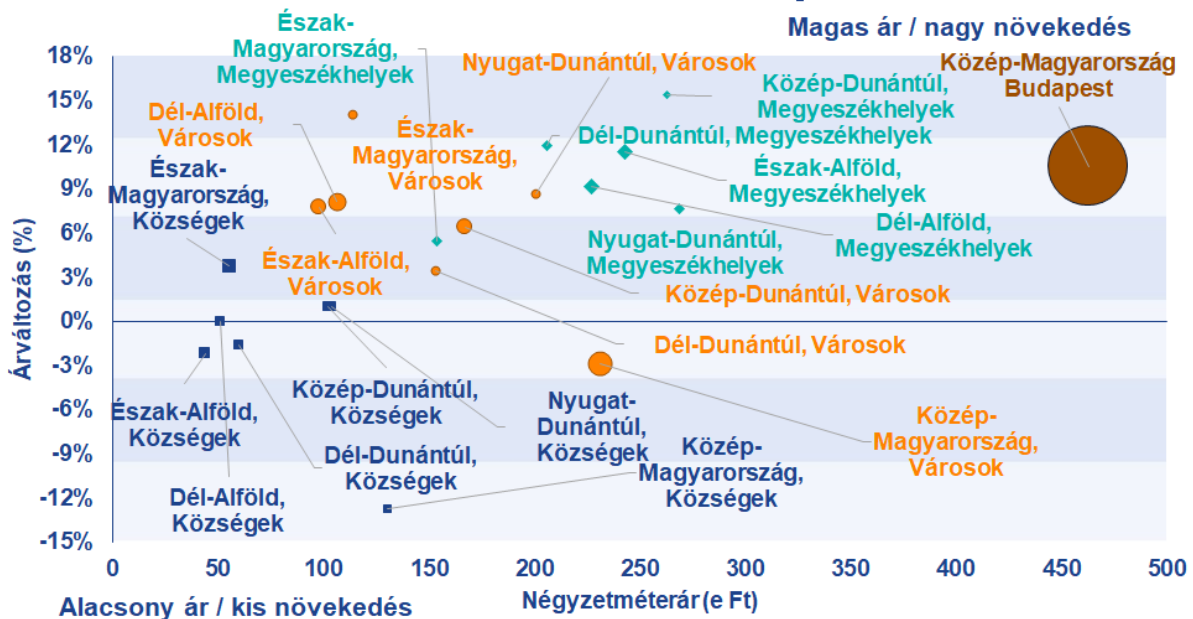


6. ábra. Medián négyzetméter ár alakulása az ország régióiban (Forrás: TakaréK Index)

A megyeszékhelyek az élen a drágulásban

Ha a régiós változásokat tovább bontjuk a település típusok szerint, akkor egyértelműen látszik a megyeszékhelyek jó szereplése, **több régió megyeközpontjai ugyanis le is hagyták a fővárost a fajlagos átlagárak növekedésében.** A Közép-Dunántúl megyeszékhelyein például 2017 átlagos fajlagos áraihoz képest több mint 15 százalékkal drágultak a lakóingatlanok, a Dél-Dunántúl megyeszékhelyei esetében 12 százalékos, míg az Észak-Alföld megyeszékhelyei esetében 11,5 százalékos fajlagos átlagár-emelkedés volt tapasztalható. Érdekesség, hogy a fajlagos átlagár-változás Észak-Magyarország városaiban is jelentős volt, 14 százalékos. A városokat jellemzően 6-9 százalék közötti áremelkedés jellemezte, a kivételt ez alól az előbb említett Észak-Magyarország régió mellett a Dél-Dunántúl (3,4%) és Közép-Magyarország régió városai (-2,9%) jelentették. A községeknél a fajlagos átlagárak növekedése mérsékelt volt, sőt több helyen csökkenés volt mérhető. Ennek hátterében azonban vélhetően az olcsóbb ingatlanok nagyobb arányú vásárlása állt, és nem az árak tényleges csökkenését jelentette. (7. ábra).

A lakásárak változása (2017*- 2018 Q1 között) és a 2018 Q1-es árak közötti kapcsolat



7. ábra. A lakásárak változása (2016 és 2017 között) és a fajlagos 2017-es átlagárak közötti kapcsolat Magyarország egyes régióiban, településtípus szerinti bontásban, a körök mérete a forgalomból való részesedést mutatja (Forrás: KSH)

Bár - mint az előzőekben írtuk- a budapesti lakásár-emelkedést beérték a vidéki nagyobb városok is, a válság utáni összdrágulásban továbbra is messze a főváros vezet. Míg az országos TAKARÉK index változása nem éri el a 84 százalékot a 2014-es mélypont és 2018 Q1 között, addig Budapest esetében a fajlagos medián árak közel 118 százalékkal nőttek 2013 és az idei év eleje között. A változás azonban a főváros egyes kerületeit illetően is jelentős különbségeket mutatott. A legnagyobb drágulással jellemezhető helyszíneken 130-152 százalékkal emelkedtek a fajlagos medián árak a mélyponthoz képest, míg a gyengébben teljesítő kerületekben 75 és 100 százalék között alakult a növekedés.

Ez a jelentős drágulás azt eredményezte, hogy a hazai és a fővárosi lakásárak is magasan meghaladták a válság előtti 2008-as szintet 2018 első negyedében. Az országos TAKARÉK index a 10 évvel korábbihoz képest 2018 első három hónapjában 41 százalékkal magasabban állt. Budapesten két kerületet (XX. és XXIII.) leszámítva ennél nagyobb növekedés jellemezte a fajlagos medián árakat. Ahogy az 1. térkép mutatja, a leginkább a budai illetve az észak-, és a belső-pesti kerületek árai változtak. Hozzájuk csak a XIX. kerület és a XXI. tudott csatlakozni, mely kerületek esetében is 60 százalék felett alakult a medián fajlagos árak emelkedése. A változást illetően a versenyt a belvárosi kerületek nyerték, ahol 95-120 százalékos volt a különbség a 2018 Q1-es és a 10 évvel korábbi fajlagos medián árak között.

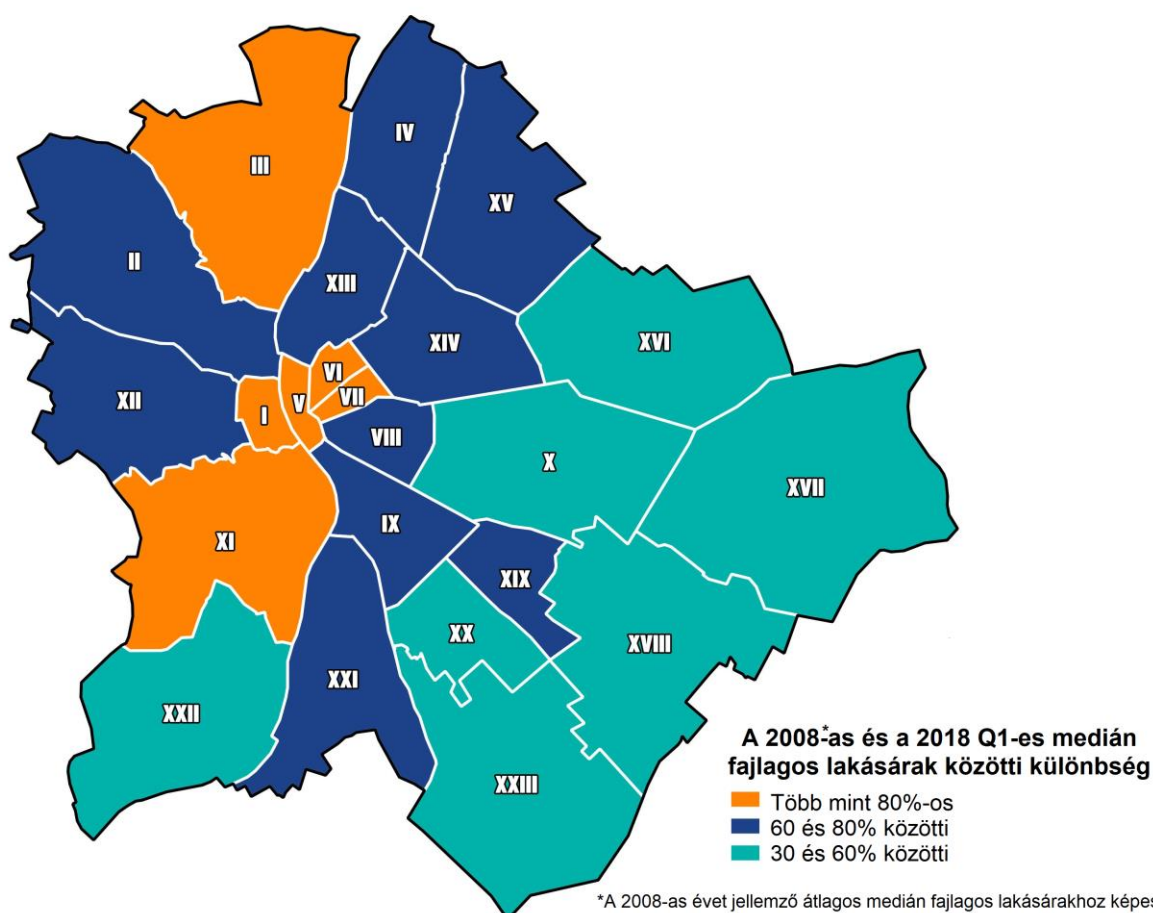
Mint a korábbiakban írtuk, Budapest esetében az árváltozás 2018 első negyedévére 2017 átlagos áraihoz képest, ha nem is volt a legnagyobb országos szinten, de továbbra is jelentősnek számított.

A legtöbbet drágult kerületek 2017-es átlagos értékeihez képest 2018 Q1-re

Helyezés	Kerület	Drágulás
1.	XXI.	17%
2.	IV.	16%
3.	XVIII.	15,2%
4.	XIX.	14,7%
5.	V.	13,2%

1. táblázat. A legtöbbet drágult kerületek 2018 Q1-re 2017 átlagos lakásáraihoz képest (Forrás: *Takarék Index*)

A különböző kerületek közül a fajlagos medián árak drágulásában kiemelkedett a XXI., a IV., a XVIII., a XIX., és az V. kerület. A legkisebb változás pedig a IX., és a XXIII. kerületeket jellemezte, előbbi esetében 3,4%-os volt a változás, utóbbinál pedig 3,8%.



1. térkép. A 2008-as évet jellemző átlagos medián fajlagos lakásárak és a 2018 Q1-et közötti különbség Budapest egyes kerületeiben (Forrás: *Takarék Index*)

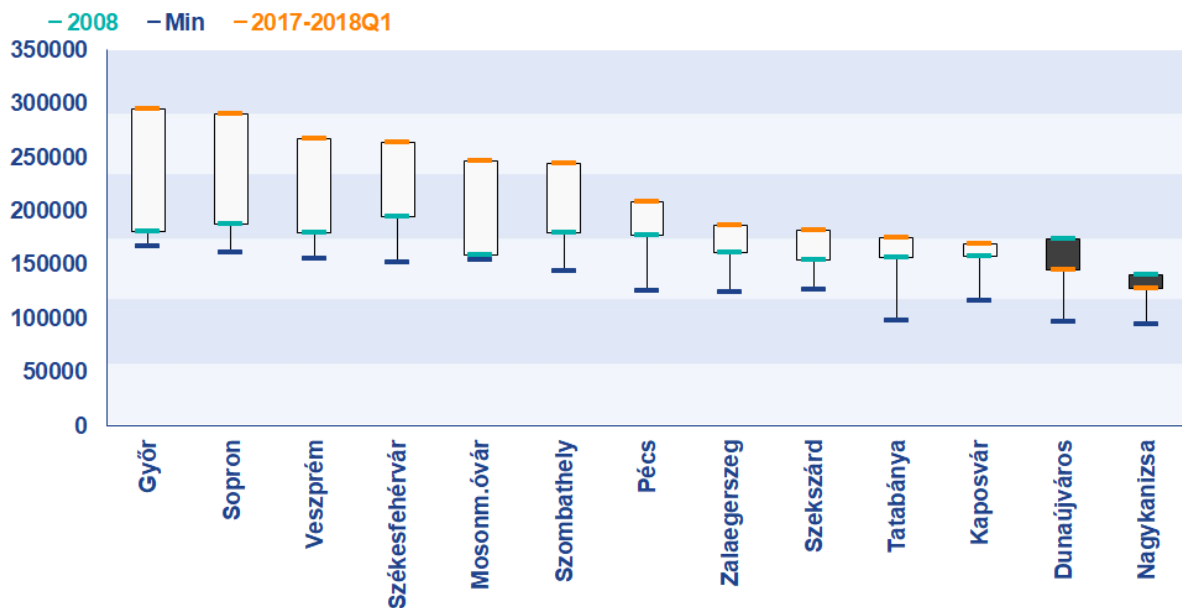
Nyugat-Magyarország városai jól teljesítenek

Nyugat-Magyarország nagyvárosaiban folyamatosan emelkedtek a lakásárak az elmúlt években. Ennek köszönhetően alig van olyan, ahol a fajlagos medián árak nem érték el a válság előtti 2008-as szintet 2017/2018 Q1-re, mindössze Dunaújváros és Nagykanizsa jelentett kivételt, ahol 16 illetve 9 százalékkal még alacsonyabb szinten álltak az árak. Győrben, Sopronban, Mosonmagyaróváron és Tatabányán volt a legnagyobb a különbség a 2017/2018q1-es és a 2008-as medián fajlagos árak között, a változás

mértéke az elsőnél 63 a következő kettőnél 55 százalékos volt, míg Tatabányán 49 százalékkal emelkedtek a gazdát cserélt ingatlanok medián négyzetméterárai. (8.ábra)

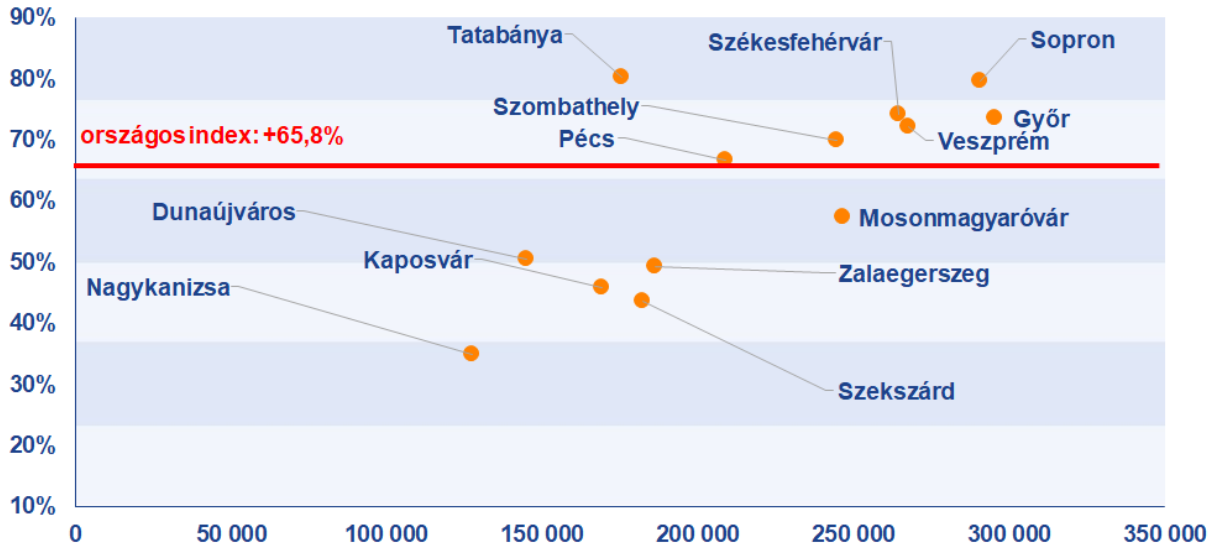
A mélyponthoz képest összességében 35 és 80 százalék között alakult a városok árváltozása, a drágulás mértékében tehát jelentősek a különbségek. A települések jó része tapasztalt az országosnál nagyobb mértékű árváltozást, az élen Tatabánya (80%), Sopron (80%) és Győr (77%) állt, de Székesfehérvár, Veszprém és Szombathely esetében is meghaladta a fajlagos medián árak növekedése a 70 százalékot, illetve még Pécs is az országosnál valamivel magasabb drágulás volt tapasztalható. (9.ábra)

A fajlagos medián árak alakulása Nyugat-Magyarország nagyobb városaiban



8. ábra. A fajlagos medián lakásárak változása Nyugat-Magyarország nagyobb városaiban (Forrás: TakaréK Index)

A fajlagos medián lakásárak változása **TAKARÉK index** (mélypont-2017/2018 Q1) és a 2017/2018 Q1-es árak kapcsolata



9. ábra. A fajlagos medián lakásárak változása Nyugat-Magyarország nagyobb városaiban a mélyponthoz képest 2017/2018 Q1-re és a változás kapcsolata a 2017/2018 Q1-es árakkal (Forrás: *Takarék Index*)

A 2017 és 2018 első negyedéves adatok alapján Nyugat-Magyarországon **a legmagasabb fajlagos medián árak Győrt jellemezték**, ahol körülbelül 300 ezer forintot kellett fizetni négyzetméterenként a lakóingatlanokért, a második helyre Sopron került több, mint 290 ezer forinttal, míg a harmadik Veszprém lett közel 270 ezer forinttal. **A legalacsonyabb árakon Nyugat-Magyarországon Nagykanizsán és Dunaújvárosban lehetett lakást vásárolni**, ahol a fajlagos medián árak 128 és 145 ezer forint körül alakultak.

Lakásárindexét negyedéves gyakorisággal teszi közzé a Takaréknél Jelzálogbank. Az elmúlt majd tíz évben az FHB Index elnevezéssel publikált mutatók 2018 júniusától már a Takaréknél Index márka alatt jelennek meg, ezzel is jelezve a Takaréknél Csoportba történt integrálódás folyamatát. 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 a Takaréknél Indexre.

Rendszeresen publikálja a Jelzálogbank az egyedi témát feldolgozó speciális lakáspiaci elemzéseit, a Termőföldindexet és a Lakásárprognózist. Lakáspiaci előrejelzése modellen alapuló módszertana az alábbi pillérré támaszkodik:

- I. Nemzetközi és magyar tapasztalatok alapján azonosítanak összefüggéseket a kiválasztott magyar makrogazdasági indikátorok, pénzügyi 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 alakítják ki képüket.)
- II. A Jelzálogbank két évtizede egyik meghatározó szereplője a magyar lakásfinanszírozási piacnak. Működése földrajzilag lefedi az országot, ingatlanértékelők széles körétől jutunk információkhoz, melyhez hozzájárul a Takaréknél Csoport saját szakértői tapasztalata. Ezért előrejelzéseikben egyaránt felhasznál feldolgozott és ellenőrzött lokális helyzetértékeléseket.

A Takaréknél Index teljes körű magyarországi adatbázisa és az Index előállításához elvégzett módszertani fejlesztés a névváltást követően is lehetővé teszi, hogy a pénzügyi szektor számára kötelező, a fedezeti portfólióban lévő ingatlanok értékének monitorozására, és felülvizsgálatára, gyors és költségkímélő 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), előírja a fedezeti portfólióban lévő ingatlanok értékének monitorozását, és a rendeletben meghatározott időközönkénti érték felülvizsgálatát. A Takaréknél Csoport büszke arra, hogy a Jelzálogbank szolgáltatását több jelentős hazai pénzintézet igénybe veszi. A bankoknak a jövőben is meg kell felelniük a szigorú felügyeleti követelményeknek, ezért hasznos alkalmazni a nemzetközi standardok szerinti, a hatóságok felé is megfelelően dokumentálható módszertannak megfelelő eljárást.

Számos egyedi igényre készülő elemzési megbízást teljesít a Jelzálogbank. Ezekben a lakás-, telek- és termőföldpiacról szóló helyi információkat, a prognózisa mértékére, dinamikájára vonatkozó részletesebb magyarázatot, valamint a teljesülést övező kockázatok vizsgálatát is kínálja.

Az Takaréknél Jelzálogbank Nyrt. a szövetkezeti hitelintézeti integráció tagja.

Készséggel áll rendelkezésükre részletes ajánlattal és további kérdésekkel kapcsolatban:

Molnár Zsolt
főosztályvezető
Takarék Jelzálogbank Nyrt.
Telefon: +36 (1) 452-9208
E-mail: molnar.zsolt@takarek.hu

Incze Zsombor
Takarék Index projektvezető
Takarék Jelzálogbank Nyrt.
Telefon: +36 (1) 452-6487
E-mail: incze.zsombor@takarek.hu

Az 

az Takaréknél Index kizárólagos kutatási partnere.

Felelősségi nyilatkozat

Adatforrások

Az TakarékJelzálogbank Nyrt.-t vagy a TakarékJelzálogbank Csoport bármely más tagjának saját adatait érintő, valamint a Nemzeti Adó és Vámhivatal ingatlantranzakciós adatbázisából származó információkat leszámlítva az TakarékJelzálogbank Index elemzések (továbbiakban: TI) nyilvános vagy a nyilvánosság által megvásárolható információkra alapulnak. Habár a TI meggyőződése, hogy ezek az információforrások hitelesek és megbízhatóak, sem az TI sem pedig a TakarékJelzálogbank Csoport bármely más tagja nem feltételez bármilyen felelősséget vagy kötelezettséget az információk pontosságával, teljességével, méltányosságával, illetve az esetleges kihagyásokkal kapcsolatban. Az TakarékJelzálogbank Nyrt. mindent megtesz annak érdekében, hogy megbízható, átfogó információt használjon, de nem állítjuk, hogy minden felhasznált információ pontos és teljes.

A felhasznált információ (beleértve a tényeket, véleményeket, becsléseket vagy előrejelzéseket is) pénzügyi, gazdasági, piaci és egyéb olyan feltételeken alapul, amelyek az elemzés dátumáig rendelkezésre álltak. Ebből adódóan az információ a jövőben bármikor változás tárgya lehet. TI nem vállal kötelezettséget arra, hogy bármilyen frissítést vagy kiegészítést nyújtson jelen elemzéshez a jövőben, az új információk megjelenése okán.

Az elemzést készítő elemzők

Az elemzést készítő elemzők kijelentik, hogy az elemzésben a nézeteik pontosan kifejtésre kerültek, valamint hogy nem kaptak és nem is fognak kapni semmilyen közvetlen vagy közvetett ellentételezést azért, hogy bizonyos ajánlásokat tettek vagy nézeteket kommunikáltak ebben az elemzésben.

A TI kutatások elkészítéséért elsősorban felelős elemzők és közgazdászok munkájának ellentételezése számos tényezőtől függ, beleértve az elemzések minőségét, pontosságát és értékét. A TI elemzéseket készítő elemzők és közgazdászok ellentételezése nem kapcsolódik a TakarékJelzálogbank Nyrt. által végzett refinanszírozási, hitelezési vagy tőkepiaci tranzakciókhoz, és nem függ közvetlenül a TakarékJelzálogbank Nyrt. illetve a TakarékJelzálogbank Csoport más tagja által működtetett üzleti terület jövedelmétől vagy profitabilitásától.

Személyes adatok védelme

A TI elemzések elérésével és/vagy használatával Ön kifejezett hozzájárulását adja a TakarékJelzálogbank Nyrt. részére az Ön személyes adatainak kezelésére és cookie-k (sütik) alkalmazására az Adatkezelési Nyilatkozatunk (elérhető például a <https://www.takarek.hu/tarsasag/Sajto-szoba/Jogi-nyilatkozat> oldalról) valamint a cookie (süti) kezeléssel kapcsolatos tudnivalóink szerint (https://www.takarek.hu/Dokumentumtar/ContentLink/01b_35_2010_BU <https://www.takarek.hu/maganszemelyek/Fontos-tudnivalok/Cookie>).

Amennyiben Ön nem kíván hozzájárulni ahhoz, hogy a TakarékJelzálogbank Nyrt. személyes adatait kezelje és/vagy sütiket használjon, kérjük, ne látogassa a TI weblapját, ne nyissa meg elemzéseinket.

Szerzői jogok

Jelen elemzés letöltésével illetve fogadásával Ön hozzájárul, hogy az ilyen elemzések (beleértve bármely adat, elemzés, következtetés vagy egyéb információ, valamint minden szóbeli információ, amelyet az TakarékJelzálogbank Nyrt. rendelkezésre bocsát a TI elemzésekkel kapcsolatban) nem kerülnek az eredeti TI forrást nélkülöző reprodukálásra vagy bármely más módon a TI forrás megjelölését nélkülöző megosztásra bármely más természetes vagy jogi személlyel egészben vagy részben, a TI előzetes hozzájárulása nélkül.

A TI elemzések által tartalmazott védjegyek és szolgáltatási védjegyek a tulajdonosaik tulajdonát képezik.

Előrejelzések és előre tekintő információk

A múltbéli teljesítmény nem szükségszerűen jelent bármilyen útmutatást a jövőbeli teljesítmény vonatkozásában. A jövőbeli teljesítményre vonatkozó becslések olyan feltételezéseken is alapulhatnak, amelyek esetlegesen nem válnak valósággá. Az elemzésben kifejtett nézetek és vélemények természetesen spekulatív, változhatnak, esetlegesen nem történnek meg, és semmi esetre sem célozzák bármely befektetés jövőbeni teljesítményének előrejelzését.

Az TI elemzései tartalmaznak előrejelzéseket és egyéb előre tekintő információkat. Bármely olyan állítás, amely nem korábban megtörtént tény, előre tekintő információnak minősül, amely kockázatokat hordoz magában és szükségszerűen bizonytalan. Olyan mondatok vagy kifejezések, amelyek esetlegesen a következő, vagy azokhoz hasonló szavakat tartalmaznak („úgy gondoljuk”, „hiszünk”, „várjuk”, „tervezzük”, „esetleg”, „várhatóan”, „talán”, „fog”, „cél”, „előrejelzés”, „prognózis”, stb.) szintén előre tekintő állításoknak minősülnek, ugyanakkor hiányuk nem szükségszerűen jelenti azt, hogy egy állítás nem előre tekintő.

Az előrejelzések és egyéb előre tekintő állítások, beleértve a TI piaci elemzéseit, szintén természetesen bizonytalanok, hiszen a valós realizált hozamok, átváltozások vagy más előre jelzett eredmények gyorsan változhatnak többek között előre nem látható piaci mozgások, kamatváltozások, jogalkotási vagy szabályozási fejlemények, hibás stratégia végrehajtás, vagy egyéb eszköz szintű fejlemények függvényében.

Semmi nem biztosítja, hogy az előrejelzések és más előre tekintő információk nem fognak megváltozni későbbi (bármilyen értesítés nélkül bekövetkező) fejlemények hatására, így semmilyen bizonyosság nem garantálható az eredmény vonatkozásában. Ennek okán szükséges, hogy az előrejelzések és a piaci elemzések kapcsán Ön ne támaszkodjon indokolatlan mértékben az előre tekintő állításokra, amelyek kizárólag az elemzés kiadásának időpontját megelőző állapotokat tekintve informatívak. Felhívjuk a figyelmet, hogy az elemzés tartalma nem jelent olyan pénzügyi, jogi, számviteli vagy adó tanácsadást vagy információ megosztást, amely szükségszerűen alkalmazható lenne az elemzés olvasóinak saját pénzügyi helyzete vonatkozásában.

Befektetési tanácsadás és befektetési elemzés

A TI elemzéseik kizárólag informatív célokkal kerülnek publikálásra, és nem jelentenek ajánlást, ajánlatot, kérelmet, vagy azokra való felhívást semmilyen ingatlan, értékpapír vagy más eszköz megvásárlására vagy eladására. A TakarékJelzálogbank Nyrt. nem végez befektetési tanácsadást és elemzést, a jelen elemzésben kifejtett vélemények és nézetek így nem alkotnak a Bszt. (2007. évi CXXXVIII. törvény) szerinti befektetési tanácsadást vagy befektetési elemzést.

Egyéb felelősségi kérdések

Bármilyen befektetés hordoz kockázatokat, beleértve a tőke elvesztését is. Az ingatlanbefektetéssel kapcsolatos kockázatok közé sorolható többek között az ingatlanok értékének változása, a bérlők nemfizetése, a piac telítettsége, az általános és/vagy helyi gazdasági feltételekben bekövetkező változások, a piaci bérleti díjak csökkenése, a verseny növekedése, az ingatlanadóztatás változása, tőke vagy operációs költségek, és egyéb gazdasági, politikai vagy szabályozói változások, amelyek befolyásolják az ingatlanszektort.

A TakarékJelzálogbank Nyrt. vagy a TakarékJelzálogbank Csoport más tagja esetlegesen hozhat olyan befektetési döntéseket vagy vehet fel olyan saját pozíciókat, amelyek nem konzisztensek jelen elemzésben foglaltakkal.

A TI elemzések azok olvasóinak egyedi körülményeit és céljait figyelembe nem véve készülnek. A TakarékJelzálogbank Nyrt. azt ajánlja, hogy jelen elemzés minden olvasója keresse fel független pénzügyi tanácsadóját, ügyvédjét, könyvelőjét, adózási szakértőjét a jogi, adózási és esetlegesen ide tartozó ügyekkel kapcsolatban.

A TI elemzéseket a TakarékJelzálogbank Index saját weboldalán, a www.takarekindex.hu címen teszi közzé, valamint elektronikus úton kiküldi azokat a TakarékJelzálogbank Nyrt. és a TakarékJelzálogbank Csoport partnerei, ügyfelei részére. A TI elemzések eléréséhez kérjük, keresse fel tanácsadóját vagy látogassa meg a honlapunkat (www.takarekindex.hu)!