

Takarék Indexhez kapcsolódó szolgáltatásaink**Adatforrások, módszertan**

A TakaréK Lakásárindex a magyarországi lakóingatlan árak alakulását méri 1998. óta. Az index készítése során olyan nagy múltú, nemzetközileg is ismert példákat tartottunk szem előtt, mint a Halifax vagy a Hypoport AG ingatlanár-indexe.

Az Index számításakor a szakirodalomban szokásos hedonikus módszeren alapuló eljárás került alkalmazásra. A módszerrel az egyszerű mutatók (átlagár, mediánár) megfigyeléseiben megjelenő összetételhatás került kiszűrésre, amely a felhasznált minta reprezentativitásának hiányából ered. A 2018-ig FHB Index, azt követően TakaréK Index néven publikált elemzésekre kiemelt lakáspiaci mutatóként hivatkozott már többek között az MNB, az RICS, az IMF, az EMF és az Európai Bizottság is.

Jogi nyilatkozat

Jelen elemzés szerzői jogainak jogosultja a TakaréK Jelzálogbank Nyrt. Az elemzés újrafelhasználása, reprodukálása vagy bármely más módon történő megosztása kizárólag az eredeti forrás feltüntetése mellett lehetséges. Az elemzés általános jellegű információkat tartalmaz, múltbeli információk alapján. A múltbeli teljesítmény nem jelent útmutatást a jövőbeli teljesítmény vonatkozásában. Felhívjuk a figyelmet, hogy az elemzés tartalma nem jelent olyan pénzügyi, jogi, számviteli vagy adó tanácsadást vagy információ megosztást, amely alkalmazható lenne az elemzés olvasóinak saját pénzügyi helyzetére vonatkozásában. A TakaréK Csoport bármely tagja hozhat olyan döntéseket, amelyek nem konzisztensek jelen elemzésben foglaltakkal. További információért keresse fel honlapunkat: www.takarekindex.hu Kiadó: TakaréK Jelzálogbank Nyrt. (Székhely: 1082 Budapest, Üllői út 48.)

Kapcsolat**Értékesítés**

Incze Zsombor

+36 (1) 452 6487

Incze.Zsombor@takarek.hu**Szakmai kérdések**

Molnár Zsolt

+36 (1) 452 9208

Molnar.Zsolt@takarek.hu

Az **ELTINGA** a TakaréK Index kizárólagos kutatási partnere.

**TAKARÉK
LAKÁSÁR
PROGNÓZIS
2019**

Mi várható 2019-ben?

Vezetői összefoglaló

Mind a keresleti, mind pedig a kínálati hatások továbbra is erőteljes lakóingatlan árnövekedést vetítenek előre 2019-ben. A TakaréK Lakásárprognózis szerint 2019-re országosan 10% alatti, Budapesten inkább 10-15% közötti lakásár növekedést várható. Budapest mellett az országosnál nagyobb növekedés jellemezheti a nagyobb, jó munkaerő-piaci adottságokkal rendelkező, elsősorban ipari szempontból kiemelt jelentőségű városokat. A községek tekintetében azonban mérsékeltbb árdinamikára számíthatunk, kivételt képezhetnek a jól teljesítő városok agglomerációjába tartozó települések.

A hazai lakáspiac immáron 5 éve száguld felfelé, sokakban merül fel a kérdés, hogy vajon meddig tarthat még ez a lendület, meddig emelkedhetnek még tovább az árak. A kérdés megválaszolásához a piac keresleti oldalát és kínálati oldalát is megvizsgáltuk, hogy prognózist adhassunk arra, mi várható az idei évben.

Keresleti oldal

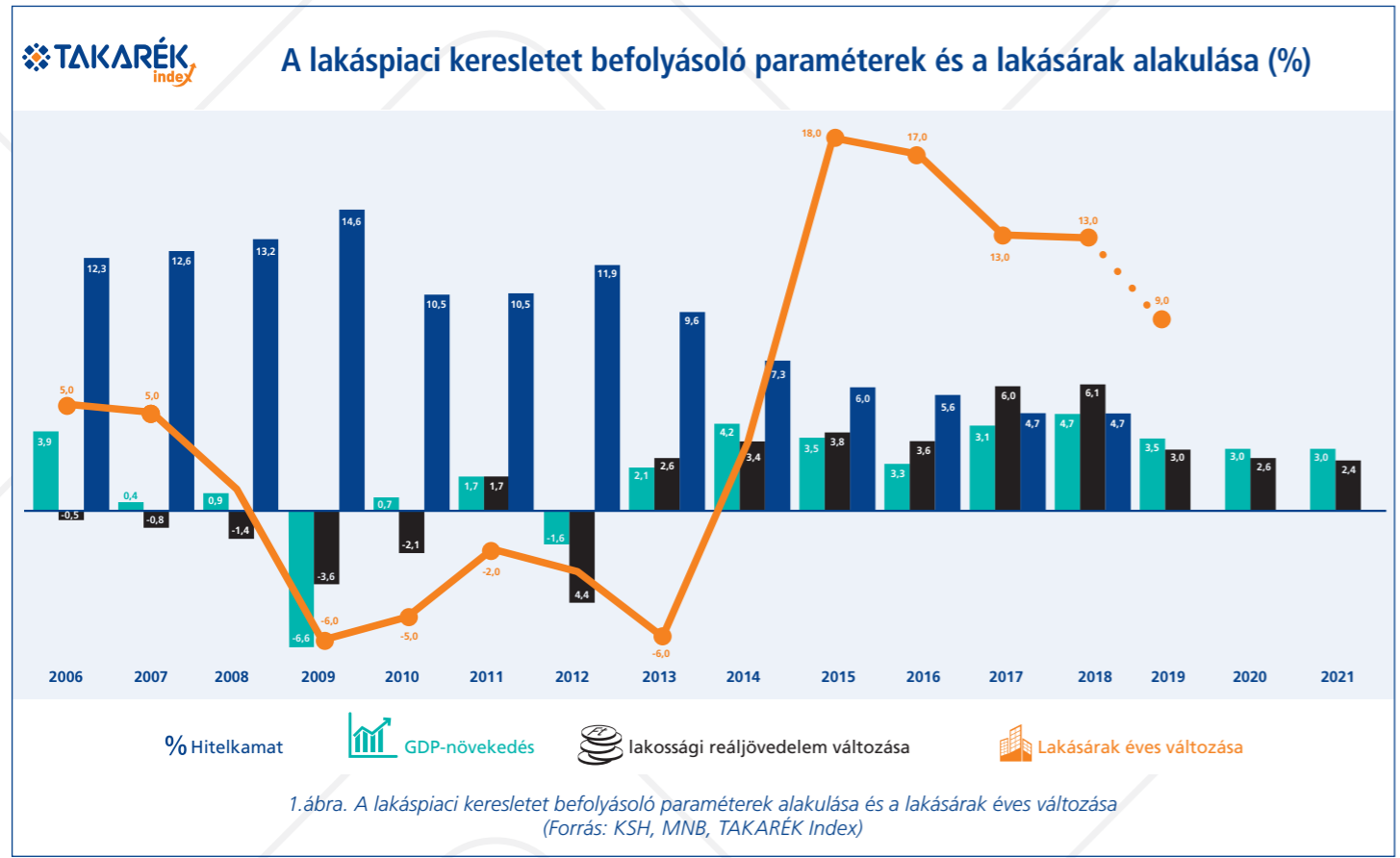
Az MNB decemberi inflációs jelentése szerint 2019-ben lassul a gazdasági növekedés 2017-2018-hoz képest, azonban a GDP változása továbbra is 3,5 százalékos lehet, míg 2020-2021-re 3 százalékos bővülés várható.

Szintén a lakáspiac keresleti oldalát erősítik a kedvező munkaerőpiaci feltételek. A munkavállalókért harcot folytatnak a cégek, ami tovább csökkenti a munkanélküliséget. Mindez azt is eredményezi, hogy a lakosság biztonságban érezheti munkahelyét, illetve annak elvesztése esetén gyorsan találhat munkát. Ráadásul az elmúlt évek jelentős bérnövekedését követően ismét a jövedelmek emelkedésére lehet számítani. 2019-ben az MNB decemberi inflációs jelentése szerint a lakossági reáljövedelem 3 százalékkal növekedhet, a 2017-2018-as 6,1 százalék után.

A lakáspiac szempontjából fontosnak számító finanszírozási környezet is kedvezően alakul az idén. A bankok szívesen hiteleznek, 2018 január és novembere között közel 800 milliárd forint volt a kihelyezett új lakossági lakáscélú hitelek összege, ami messze meghaladta a 2017-es év számait, és a hitelkihelyezés az idén is erős maradhat. Az MNB egyértelmű

célja, hogy a biztonságosabb, hosszabb kamatfixálási periódusú hitelek felé terelje a lakosságot, de összességében az ennek érdekében a tavalyi évben megváltoztatott, a jövedelemarányos törlesztőrészekre vonatkozó új szabályozás nem csökkenti a hitelezési kedvet. A hitelkamatok továbbra is alacsony szinten állnak, ami mind kedvez a lakáspiacnak az erős keresletnek. A jövőt illetően a hitelkamatok esetében nem számítunk jelentős változásra, így a hitelkihelyezés tovább düböröghet, ami a lakáspiacra is pozitívan hat.

Az alacsony kamatkörnyezet nem csak a finanszírozás oldaláról, hanem a befektetések szempontjából is támogatja a lakáspiaci keresletet. Az állampapír és bankbetét hozamok alacsony szintje ugyanis sokakat terel az alternatív befektetések irányába, így az ingatlanpiac felé, ahol pusztán az árak több mint 10 százalékos éves növekedése is vonzóvá teszi ezt a befektetési módot, amelyet a bérbeadásból származó jövedelem tovább növelhet. Mivel a kamatokban nem várható jelentős változás, a lakásárak növekedése pedig továbbra is meggyőző lehet, a befektetők érdeklődés táplálhatja 2019-ben is a lakáspiaci keresletet. A befektetők érdeklődés nem csak a használtpiacon jelenik meg, de sokan vesznek újépítésű lakást is ilyen célból.



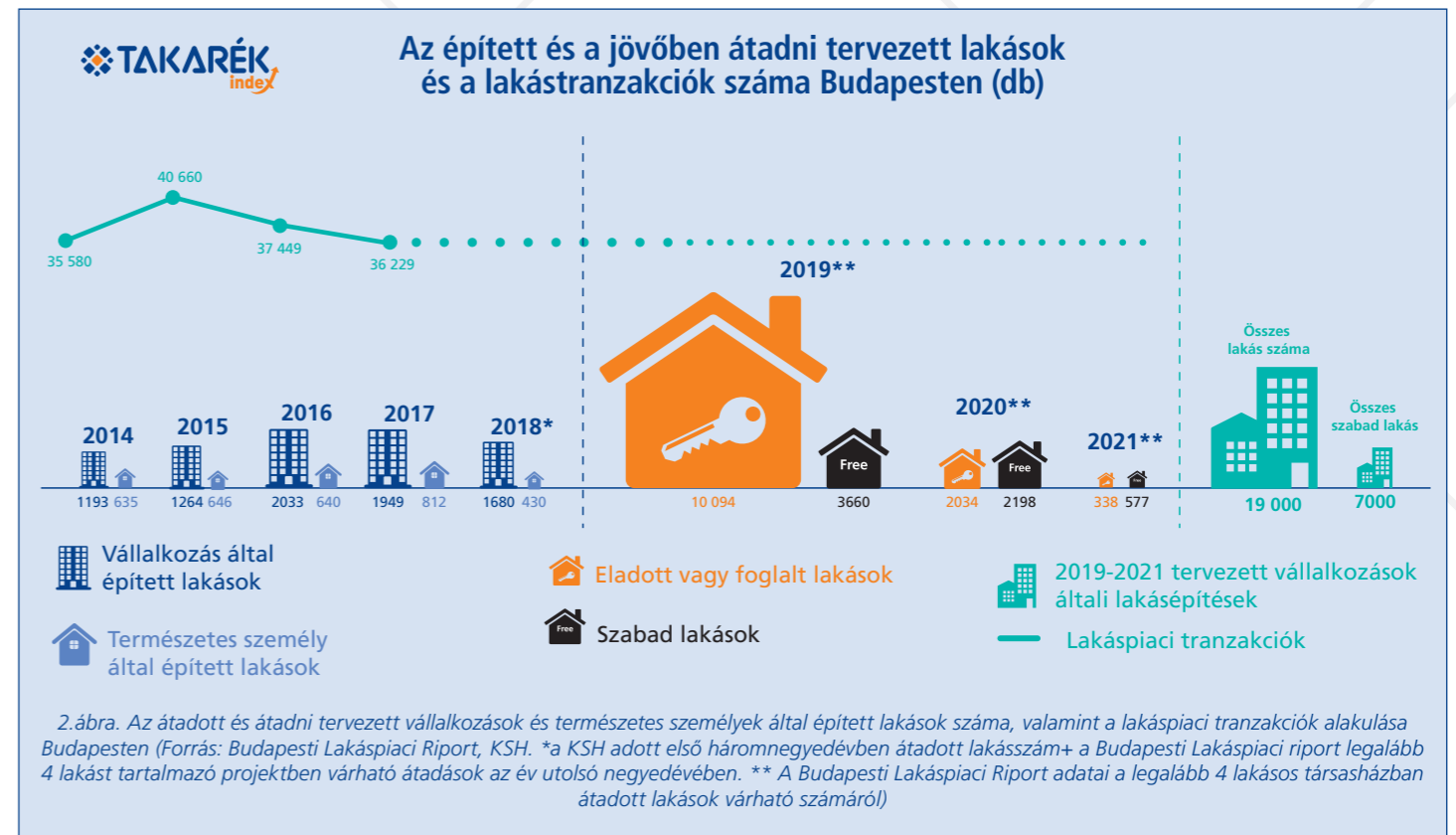
Kínálati oldal

2018 első három negyedében csökkent a kiadott lakásépítési engedélyek száma az előző év azonos időszakához képest, ami előre vetíti, hogy a következő években alábbhagyhat a lendület a lakásépítési piacon. A novemberi új áfaszabályok szerint a már november 1-én építési engedéllyel rendelkező lakások még az 5 százalékos áfakulcs mellett értékesíthetők 2023 végéig, a 2018. november 1-et követően engedélyt szerző lakásokra azonban már a 27 százalékos kulcsot kell alkalmazni.

Az új lakáspiac mindez azt jelentheti, hogy a 2019-es befejezési idejű építkezések egy része a szoros korábbi időbeli korlát eltűnését követően 2020-ra tolódhat át, de az idén is tömegével készülhetnek el új lakások hazánkban. Az új lakások elkészülése a használt lakásokból újba költözések okán a használt lakáspiacra is növelheti a kínálatot, sok új lakást azonban

befektetők vásárolnak meg, ami nem jelent aztán később használt lakás értékesítést, így nem enyhít a keresleti nyomáson. Szintén jellemző, hogy a következő években elkészülő lakások jelentős része már értékesítésre került, a csökkenő újlakás kínálat miatt pedig, a vásárlók ismét nagyobb számban fordulhatnak a használt piac felé.

Az új lakások árai jelentősen növekedtek az elmúlt években, ami folytatódhat, részben a költségnövekedések miatt, másrészt a piaci kiegyenlítődéskorán az 5 százalékkal árukt lakások ára 2023-ig fokozatosan beérheti a 27 százalékos áfakulccsal terhelt otthonokért fizetendő összegeket. Az áremelkedés pedig a használt piacon is a drágulás irányába hat majd. A Budapesti Lakásügyi Riport adatai szerint például már a bejelentést követően megfigyelhető volt egy felfelé árazási hullám a fővárosi újlakások piacán.



Hogyan alakulhatnak az árak 2019-ben?

Ahogy az előzőekben bemutattuk, 2019-ben a keresleti-kínálati folyamatok is támogathatják a hazai lakásárak további növekedését, így az idei évre is drágulást várnak a TAKARÉK Index elemzői, de ennek mértékében némi csökkenésre lehet számítani 2018-hoz képest. Így 2019-ben a lakásárak bővülése a 2018-as 10 százalékos meghaladó szint alatt maradhat várakozásaink szerint. A piacon továbbra is nagy különbségek lehetnek a kisebb és nagyobb települések árdinamikájában, ahogy az az elmúlt években is szinte végig megfigyelhető volt.

A fővárosban annak ellenére, hogy az MNB vizsgálata szerint a lakásárak már a makrogazdasági fundamentumok által indokolt szintet meghaladják, továbbra is az országos átlagnál nagyobb növekedésre lehet számítani az élénk kereslet okán, itt 10-15 százalék közöttire várják a TAKARÉK Index szakértői a drágulás szintjét. Budapest mellett a nagyobb, jó munkaerőpiaci feltételeket és szolgáltatásokat kínáló városok teljesíthetnek jól. Az utóbbi

két évben például jelentősen jöttek fel, vagy le is hagyták drágulásban Budapestet az ország egyes települései például a Közép-Dunántúl, és a Dél-Dunántúl megyeszékhelyei, de az elmúlt hónapokban jól teljesítettek a Nyugat-Dunántúl városai is.

A TAKARÉK Index számításai szerint a megyeszékhelyek közül kiemelkedett a medián lakásárak változása Szekszárd, Zalaegerszeg és Szolnok esetében, ahol a 2018 első félévi medián fajtájos árak szintje nagyobb növekedést mutatott a 2017-es szinthez képest, mint Budapesten. De közelítette a változás mértéke a fővárosit Egerben, Székesfehérváron és Kecskeméten. A megyeszékhelyek, és egyes városok 2019-ben is jól teljesíthetnek, különösen az ipari és egyéb gazdasági beruházások szinthein. Ugyanakkor a községek esetében az országos átlagnál jóval alacsonyabb áremelkedési szint lehet jellemző, mely alól csak a jól teljesítő városok agglomerációjában található települések jelenthetnek kivételt.