

FHB Lakásárindex 2016. III. negyedév

FHB Lakásárindex

Tovább folytatódik a drágulás a lakáspiacon

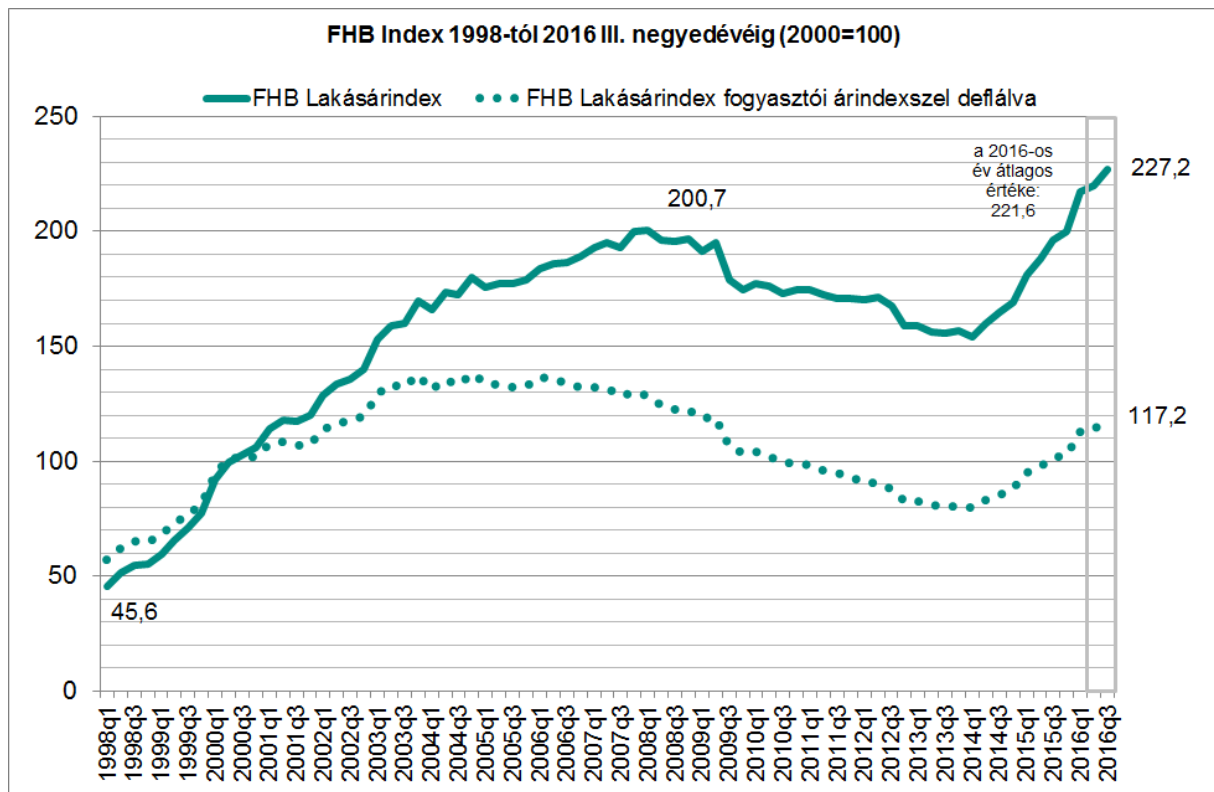
2016. III. negyedévében az FHB Lakásárindex tovább növekedett, a korábbi 220,23-ról 227,21-re változott az index értéke. A drágulás jelentősen nagyobb volt az előző negyedévben tapasztaltnál, ugyanakkor elmaradt az első negyedéves, rekordnak számító lakásár-növekedéstől. 2016 III. negyedévében a lakóingatlanokért átlagosan 3,2 százalékkal kellett többet fizetni, mint az előző negyedévben, reál értelemben pedig a drágulás 2,7 százalékos volt. Az aktuális mutató előállításához az FHB piaci információinak és saját megfigyelései mellett felhasználtuk a Nemzeti Adó- és Vámhivatal által az adott időszakra feldolgozott valamennyi adatot.

Az FHB Lakásárindex jelenleg több mint 13 százalékkal magasabb szinten áll, mint a válság előtti maximum volt, vagyis ennyivel kell többet fizetnie a jelenlegi lakásvásárlóknak az ingatlanokért, mint 2008 közepén. Reál értelemben a 2009 közepi szinten mozognak az árak (1. ábra).

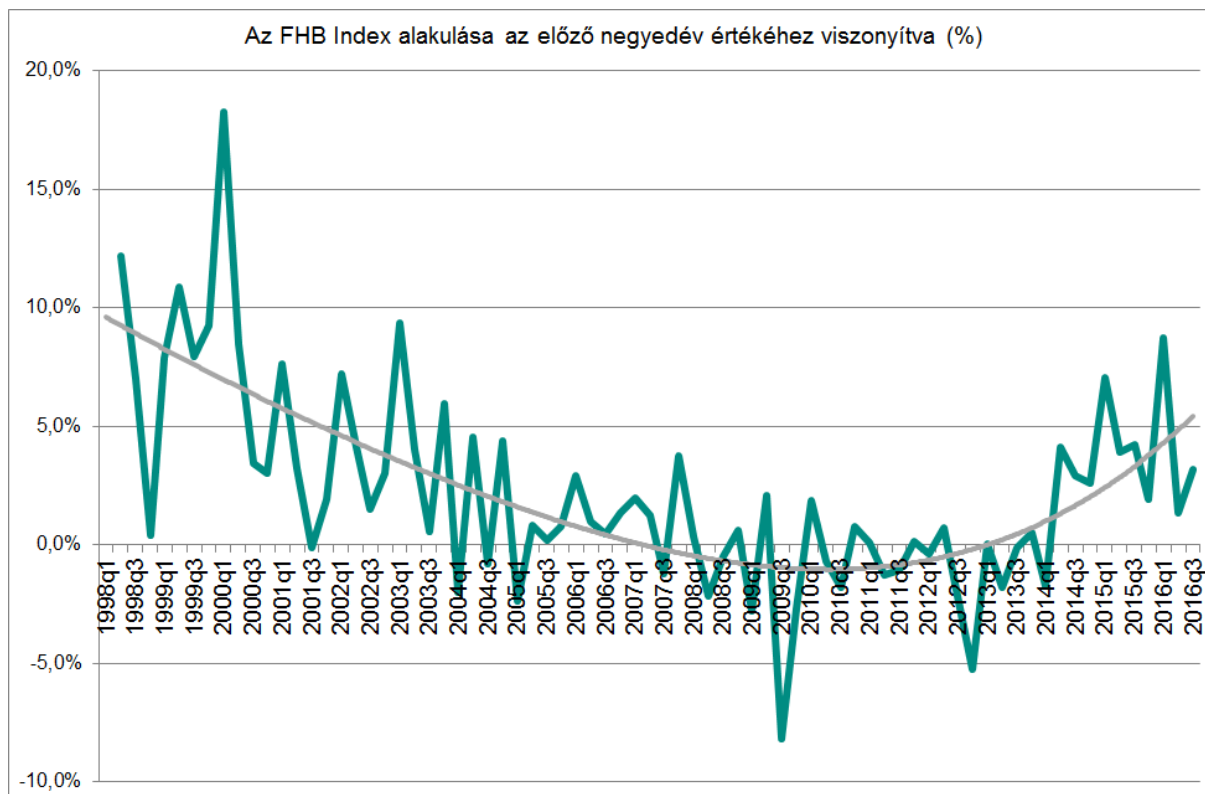
A beérkezett új adatoknak köszönhetően az FHB Lakásárindex 2016. II. negyedéves értékeit az alábbiak szerint véglegesítettük.

Az FHB Lakásárindex értékei:

2015.II. negyedév	2015.III. negyedév	2015. IV. negyedév	2016. I. negyedév	2016. II. negyedév	2016.III. negyedév
188,26	196,2	199,93	217,35	220,23	227,21



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



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

2016. III. negyedévében 3,2 százalékos lakásár-emelkedés volt tapasztalható Magyarországon, ami ugyan elmaradt az első három hónapban tapasztalt, rekordnak számító több mint 8 százalékos drágulástól, ugyanakkor jelentősen meghaladta a második negyedévet jellemző 1,3 százalékos növekedést (2. ábra). Így 2016-ban 15,8 százalékkal voltak magasabbak az árak a 2015-ben jellemzőnél.

A felívelés kezdete óta eltelt több, mint két évben (2014. áprilisától 2016. szeptember végéig) az index értéke nominálisan és reál értelemben is körülbelül 47 százalékkal nőtt, vagyis a lakóingatlanokért a korábbi közel másfélszeresét kellett fizetni 2016 szeptember végén.

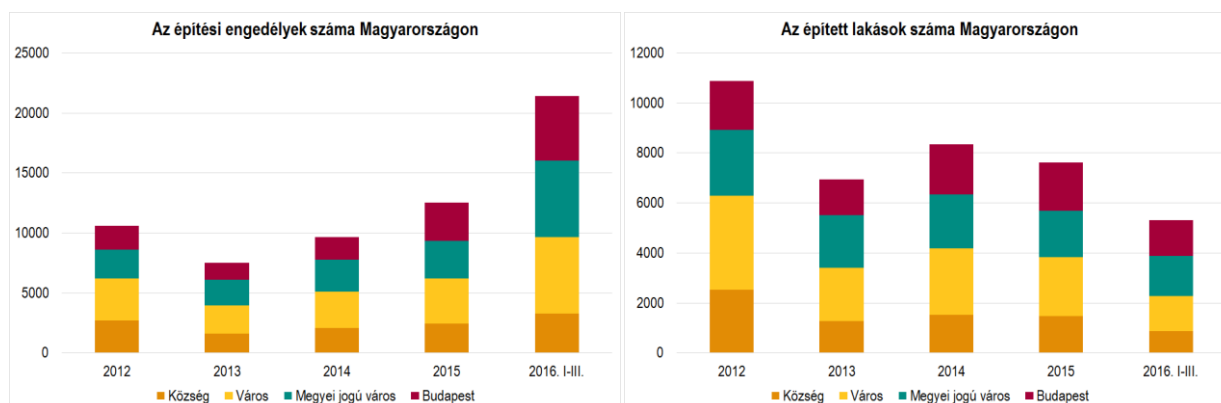
Lakáspiaci folyamatok

Jelentős területi különbségek a lakásépítésekben

2016-ban a lakáspiac építési szegmensében is erős élénkülés mutatkozott. A korábbi évekhez képest rekordot döntött a lakásépítési engedélyek száma, az év első 9 hónapjában több mint 21 400 engedélyt adtak ki, míg 2015 azonos időszakában ez a szám csupán 8600 volt, utoljára 2009-ben adtak ki a 2016-osnál több engedélyt az év első három negyedévében. Az épített lakások száma mutatott már némi növekedést, ugyanakkor még kevés lakás készült el tavaly, január és szeptember között 5 307 lakás készült el, míg egy évvel korábban 4 657 használatbavételi engedélyt adtak ki. A használatba vételi engedélyekben ugrásra az idei évben számítunk.

Jellemző, hogy **a lakásépítések élénkülése elsősorban a nagyobb városokban, a jobb munkaerő-piaci lehetőségekkel jellemezhető térségekben figyelhető meg. A lakásépítési engedélyek száma a megyei jogú városokban ugrott meg leginkább (3a. ábra) az eddig elérhető adatok alapján; 2016 első 9 hónapjában dupla annyi engedélyt adtak ki, mint 2015-ben a teljes év során. Budapesten 2016 január és szeptember között 70 százalékkal magasabb volt az engedélyek száma, mint az előző év 12 hónapjában. A legkisebb bővülést a községek mutatták, bár itt is – vélhetően a CSOK hatására – 30 százalékkal meghaladta az engedélyek száma már az első 9 hónapban a tavalyi előtti teljes éves szintet.**

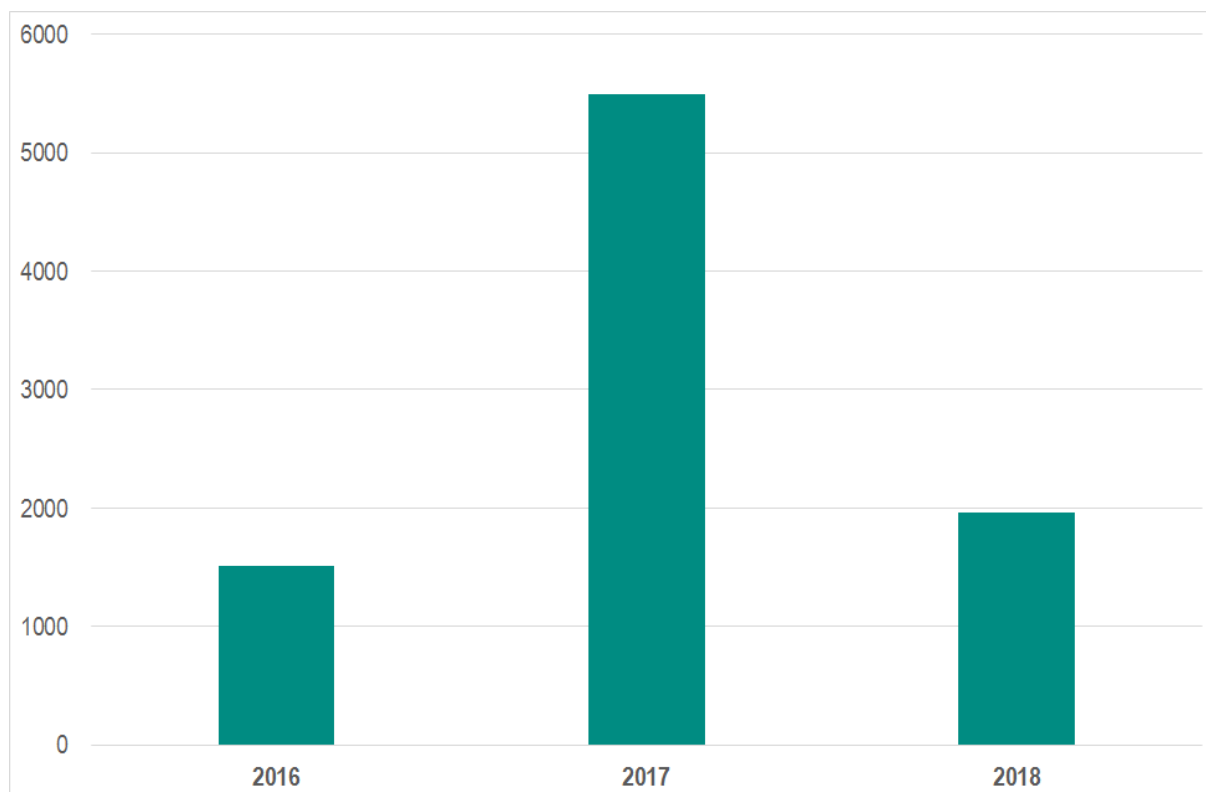
Az épített lakások szintén a megyei jogú városokban mutatták a legnagyobb növekedést, ahol 2015 első 9 hónapjához képest 2016 azonos időszakában közel 30 százalékkal több használatbavételi engedélyt adtak ki. Budapesten a növekedés közel 22 százalékos volt, a városokban pedig közel 6 százalékos. A községekben ugyanakkor visszaesett az épített lakások száma, majdnem 5 százalékkal kevesebb volt az elkészült ingatlan.



3a. ábra. Az lakásépítési engedélyek száma Magyarországon településtípus szerint (Forrás: KSH)

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

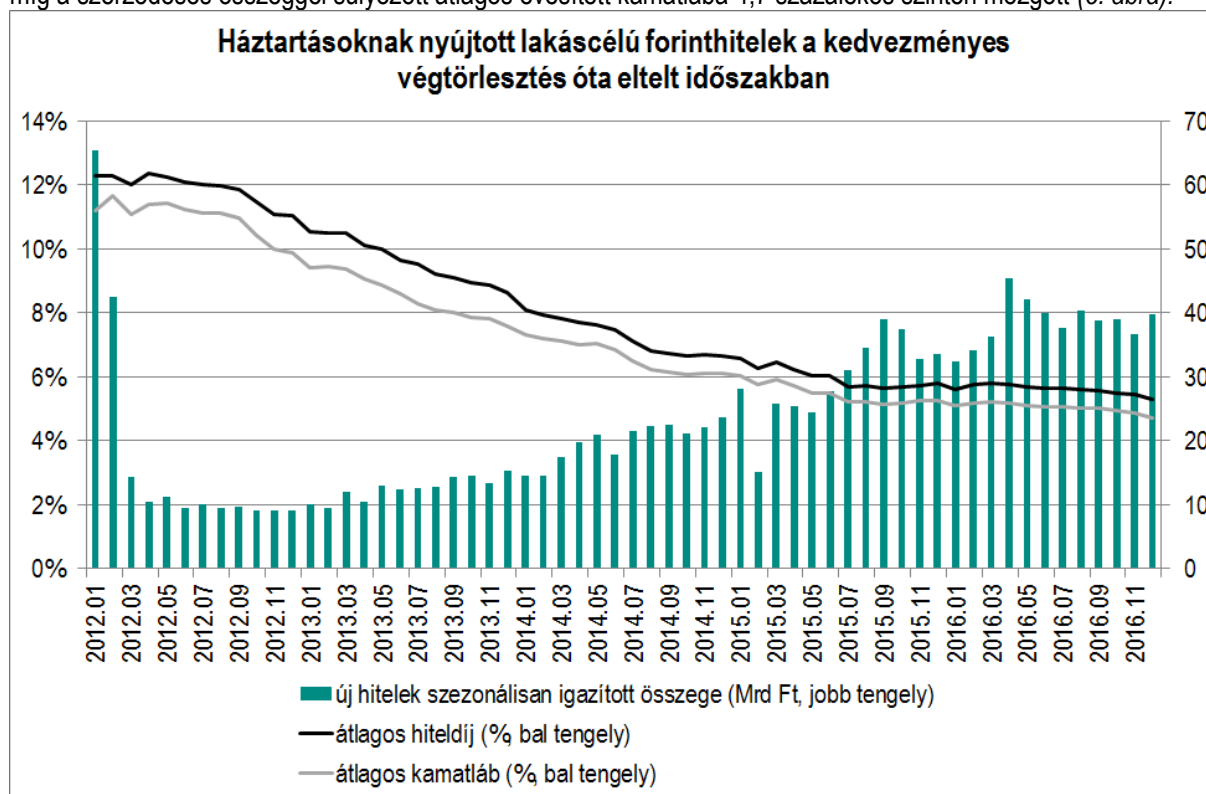
A jövőben a területi különbségek növekedésére számítunk. Az építési engedélyek koncentráltasága az idén a projektek elkészültével tovább gyűrűzhet a használatba vételi engedélyek területére is. Összességében lényegesen több lakás átadására számítunk 2017-ben, mint az előző években, a Budapesti Lakásriport adatai szerint például csak Budapesten a 2016-ra tervezettnél 3,6-szor több lakás elkészülte várható idén (4. ábra).



4. ábra. A Budapesten átadni tervezett lakások száma a várható átadási dátumuk szerint a novemberi ismert adatok alapján (Forrás: Budapesti Lakáspiaci Riport)

A lakás piac szempontjából továbbra is kedvezően alakul a lakáshitelezés, ami támogatja a további bővülést. Az év során 468,4 milliárd forint lakáshitel-kihelyezés történt, ami 29,22 százalékos növekedést jelent 2015-höz képest. A kihelyezett hitelek havi értéke márciustól kezdődően minden hónapban meghaladta a 35 milliárd forintot. A legtöbb hitelt áprilisban vették fel az ügyfelek, több mint 45 milliárd forintot. A lakáscélú

forinthitelek átlagos hiteldíja folyósításkor 2016 decemberében további enyhe csökkenést követően 5,29% volt, míg a szerződéses összeggel súlyozott átlagos évesített kamatlába 4,7 százalékos szinten mozgott (5. ábra).



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

FIX HITELEK? EGYEBEK?

2015-ben közel 18 százalékkal bővült a lakáspiaci tranzakciók száma, összesen 134 ezer lakás cserélt gazdát. A forgalom növekedése azonban nem folytatódott 2016-ban, sőt némi lassulás volt megfigyelhető. Az év első 9 hónapjában regisztrált tranzakciók száma 4,6 százalékkal elmaradt a 2015 azonos időszaki forgalomtól. Ebben azonban egyelőre nincsenek benne az átadás előtt eladott lakások, melyek majd akkor jelennek meg a statisztikákban, ha megkapják a használatbavételi engedélyüket. Az így értékesítettek lakások száma nem elhanyagolható, országosan közelíti a 10 ezret. Az idei évben az adásvételek további jelentős növekedésére nem számítunk, vélhetően inkább stagnálni fog a számuk.

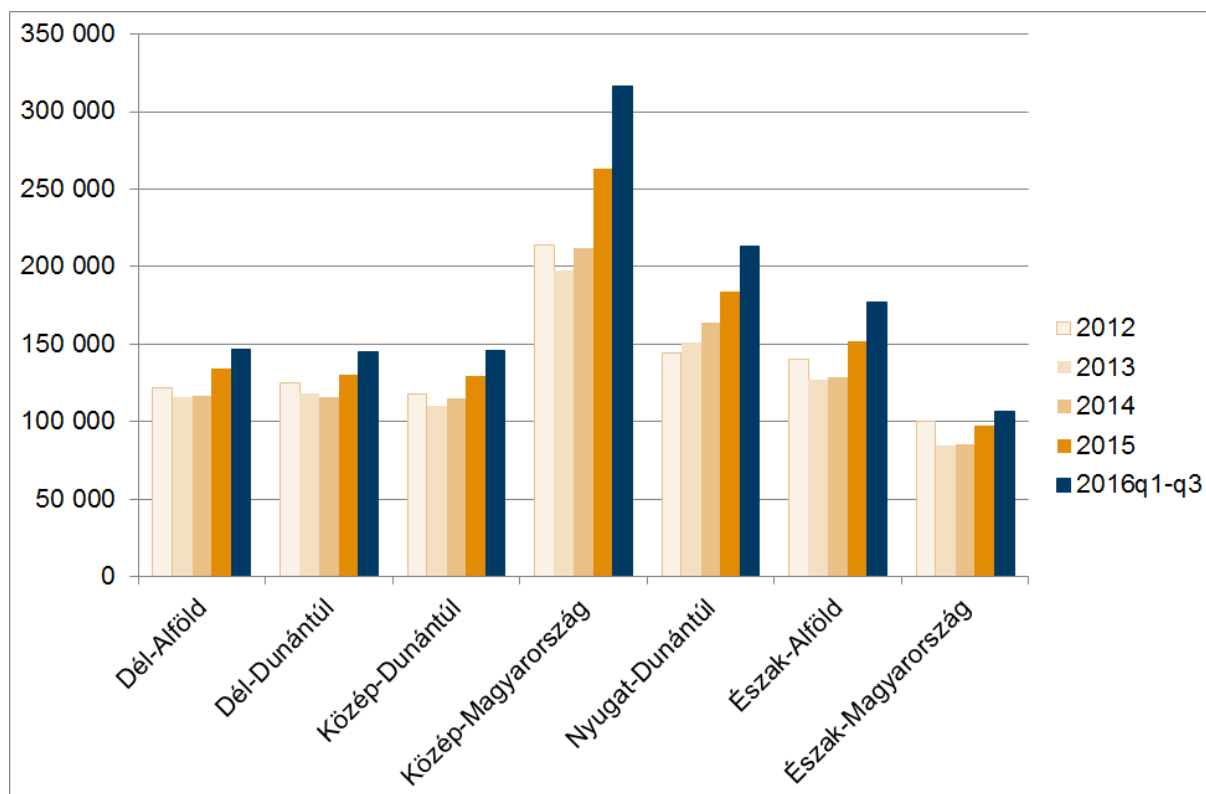
Regionális folyamatok

Növekvő árak országszerte

Tavaly szinte az ország egészére a lakásárak növekedése volt jellemző, bár ennek mértékében azért jelentős területi különbségek mutatkoztak. A fő húzóerőnek Budapest számított, amely Közép-Magyarország eredményét is jelentősen javította, így a régiók közül ismét Közép-Magyarország állt az első helyen a drágulási versenyben a 2016. első három negyedéves eredmények alapján. 2015-höz képest több mint 20 százalékkal növekedett a lakások tipikus ára. A Nyugat-Dunántúlt illetve az Észak-Alföldet 16-17 százalék közötti lakásár-emelkedés jellemezte, ugyanakkor az országos átlagot nem érte el már a Dél- és Közép-Dunántúlon tapasztalható drágulás, ahol 11 és 13 százalék között mentek fel az árak, míg a Dél-Alföldön és az Észak-Alföldön 10% alatt maradt az áremelkedés 2015 jellemző értékeihez képest (6. ábra).

A településtípusok szerinti bontásban Budapest őrzi vezető helyét 20,6 százalékos lakásár-emelkedésével 2015 jellemző értékeihez képest, míg a többi településtípusnál a növekedés az országos átlag alatt maradt. A községekben és városokban a 10 százalékot sem érte el a drágulás mértéke, míg a nem megyeszékhely megyei jogú városok esetében némi csökkenésre is sor került. Ugyanakkor azt is meg kell jegyezzük, hogy a

községek jó teljesítménye mögött részben az áll, hogy az árak nagyon alacsony bázisról indultak, valamint igen nagy területi különbségek jellemzőek, a lakáspiacon lemaradtabb vidékeken sokkal kisebb növekedésre kerülhetett sor.



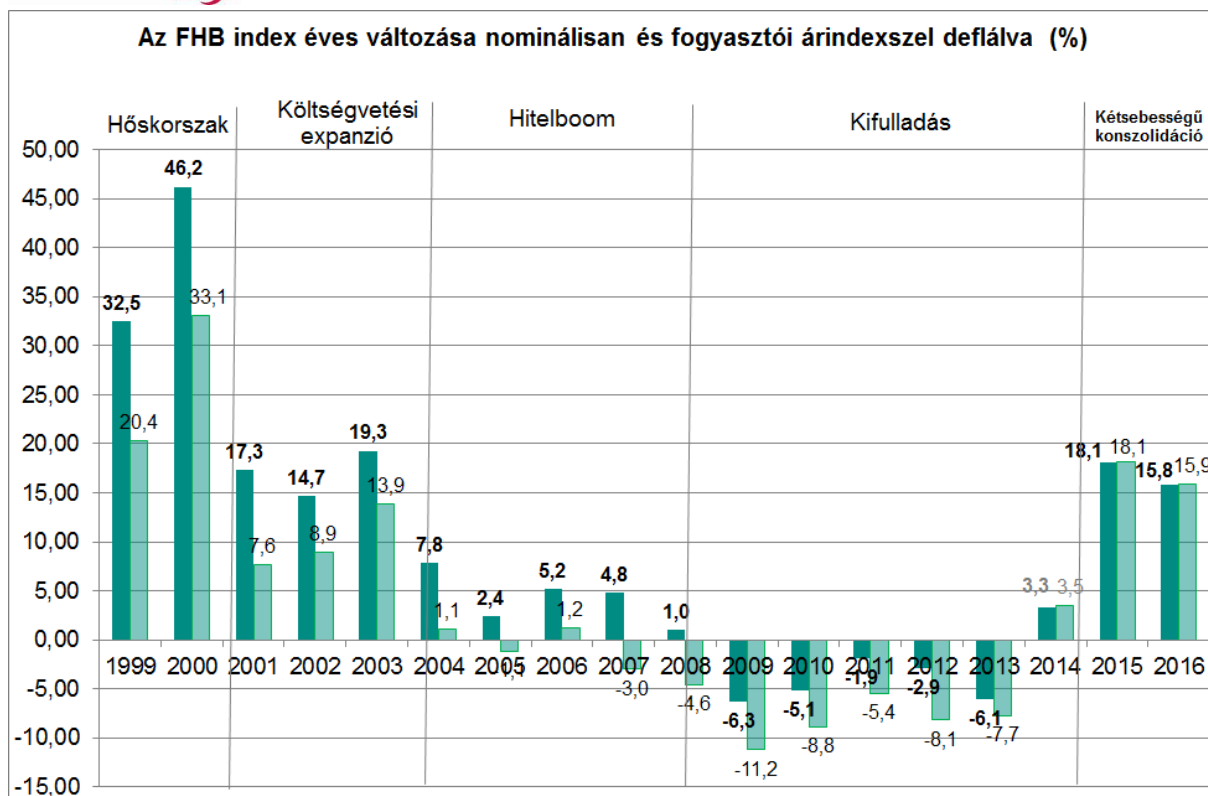
6. ábra. Medián négyzetméter ár alakulása az ország régióiban (Forrás: FHB Index)

Prognózis

A vártnál is gyorsabban emelkedett az FHB Lakásárindex

Az FHB Lakásárindex adatai és elemzése alapján évente tesszük közzé Lakásárprognózisunkat. Tavaly év elején az árak mérsékelt emelkedésére számítottunk 2016-ban, ezzel együtt pedig arra, hogy az FHB Index megdönti a 2008 első negyedévében elért rekordját, a 200,7-es értéket. Most egy évvel visszatekintve értékeljük az akkori elemzésünket.

Az Index rekordot döntött, 2016. harmadik negyedévének végén már 227,21 ponton állt. A növekedés ugyanakkor gyorsabb volt az általunk vártnál: **a harmadik negyedévben 15,8 százalékkal haladta meg az árak szintje a 2015-ös évet jellemzőt (7. ábra).** A növekedési statisztikát elsősorban Budapest és a nagyvárosok húzták. A gyorsabb bővülésben több tényező játszott szerepet, köztük a jövedelmek vártnál erősebb növekedése, és a befektetők továbbra is jelentős aktivitása a piacon.



7. ábra. Az FHB Index éves változása nominálisan és fogyasztói árindexszel deflálva (%) (Forrás: FHB Index)

Mi áll a várnál gyorsabb növekedés hátterében?

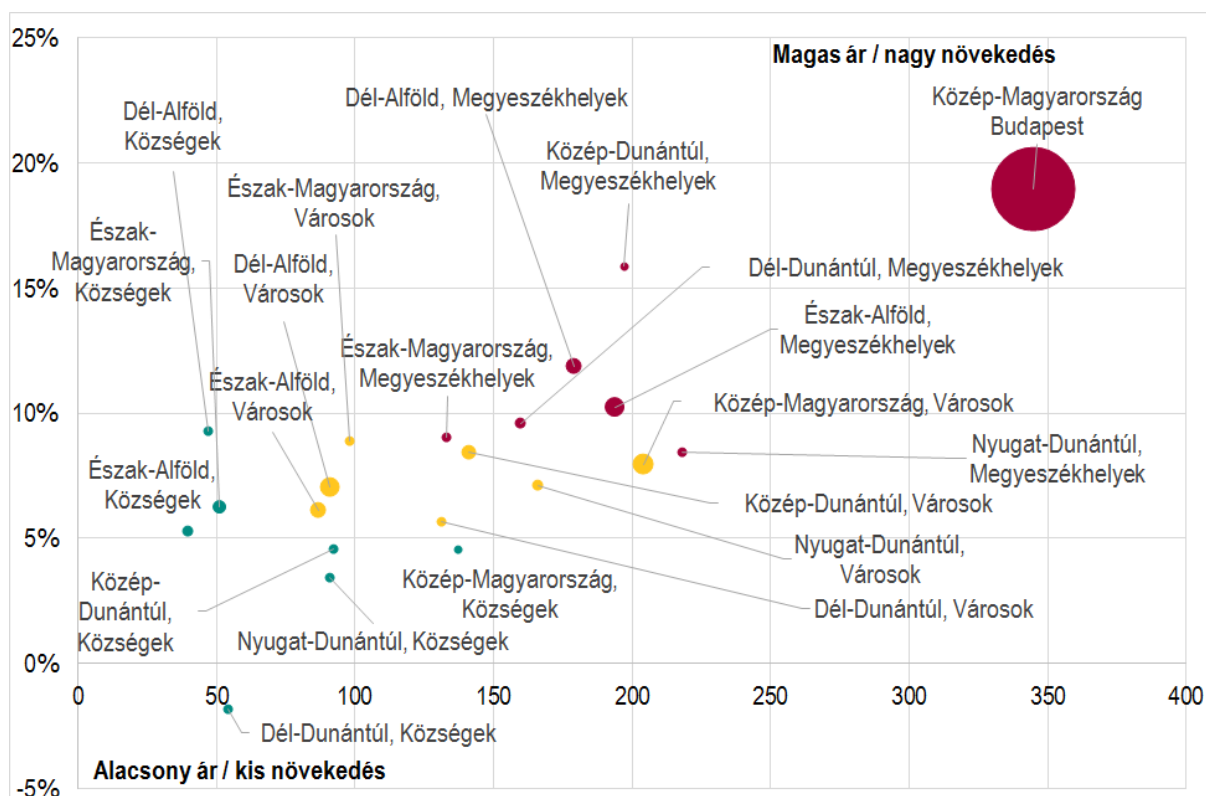
A nagyobb jövedelembővülés

A gazdasági növekedés ugyan elmaradt a korábbi várakozásoktól, és 1,8 százalékos eredménnyel zártuk az évet, ugyanakkor kedvezőnek számított, hogy **Magyarország az év során kikerült a befektetésre nem ajánlott országok közül**; a Fitch Rating 2016. májusban, a Standard & Poor's szeptemberben, a Moody's pedig novemberben emelte vissza a befektetésre ajánlott kategóriába hazánkat.

A lakáspiacra szintén pozitív hatással volt a nemzetgazdasági átlagkeresetek jelentősen bővülése, a 2016 január és november közötti időszakban az átlagos nettó bérek 6,8 százalékkal voltak magasabbak, mint 2015-ben. **Az MNB becslése szerint 2016-ban a lakossági reáljövedelem 4,5 százalékkal növekedett**, a munkanélküliségi ráta pedig 6,8-ról 5,2 százalékra csökkent.

Budapest húzta fel az átlagot

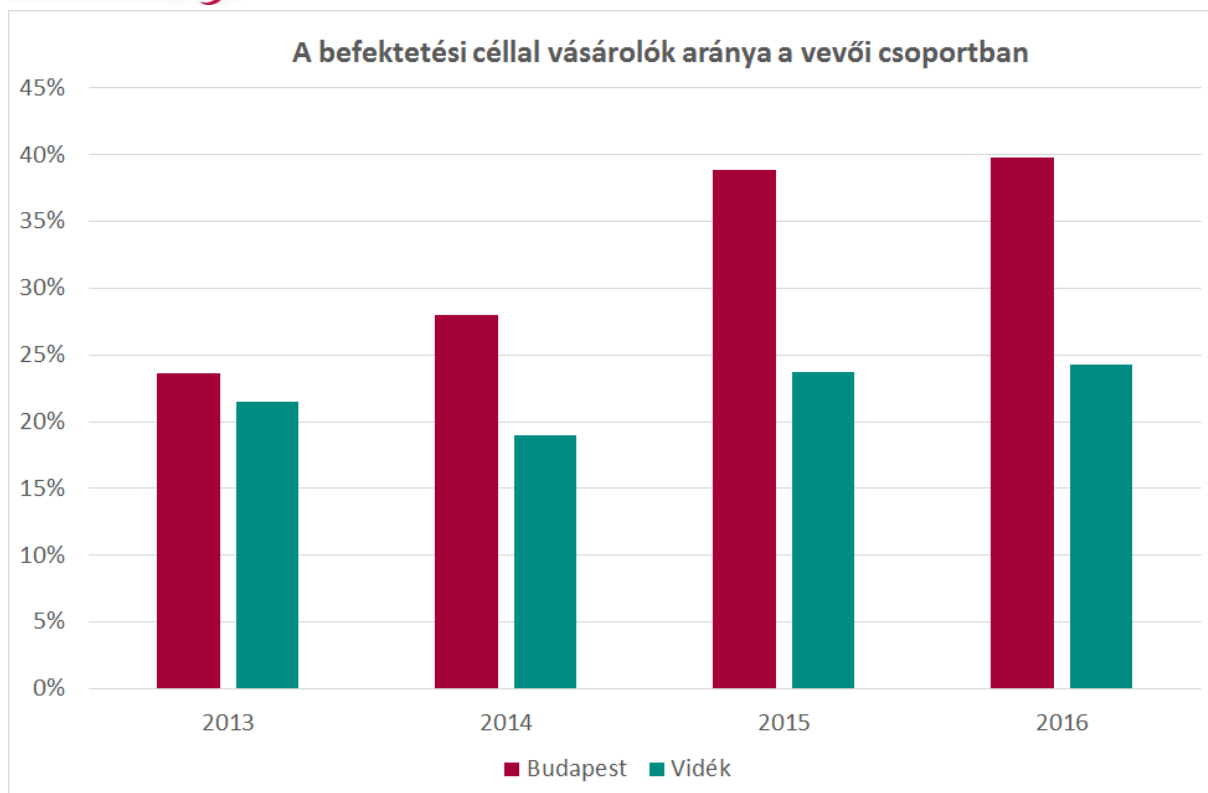
A várnál nagyobb lakásár-emelkedésben a drágább területek erősebb növekedése is szerepet játszott. **A községek nagy részében 5 százalék körüli vagy ez alatti volt a drágulás**, illetve a városok és megyeszékhelyek esetében is 5 és 10 százalék között maradt a növekedés. Ugyanakkor a legdrágábbnak számító Budapesten az emelkedés 19 százalékos volt, ami már önmagában is felfelé húzta az országos átlagot, de különösen azért volt jelentős a hatása, mivel a tranzakciók több, mint a negyedét itt kötötték meg (8. ábra).



8. ábra. A lakásárak változása (2015 és 2016 harmadik negyedév) és a fajlagos 2016-os árak közötti kapcsolat Magyarország egyes régióiban, településtípus szerinti bontásban, a körök mérete a forgalomból való részesedést mutatja (Forrás: [FHB Index](#))

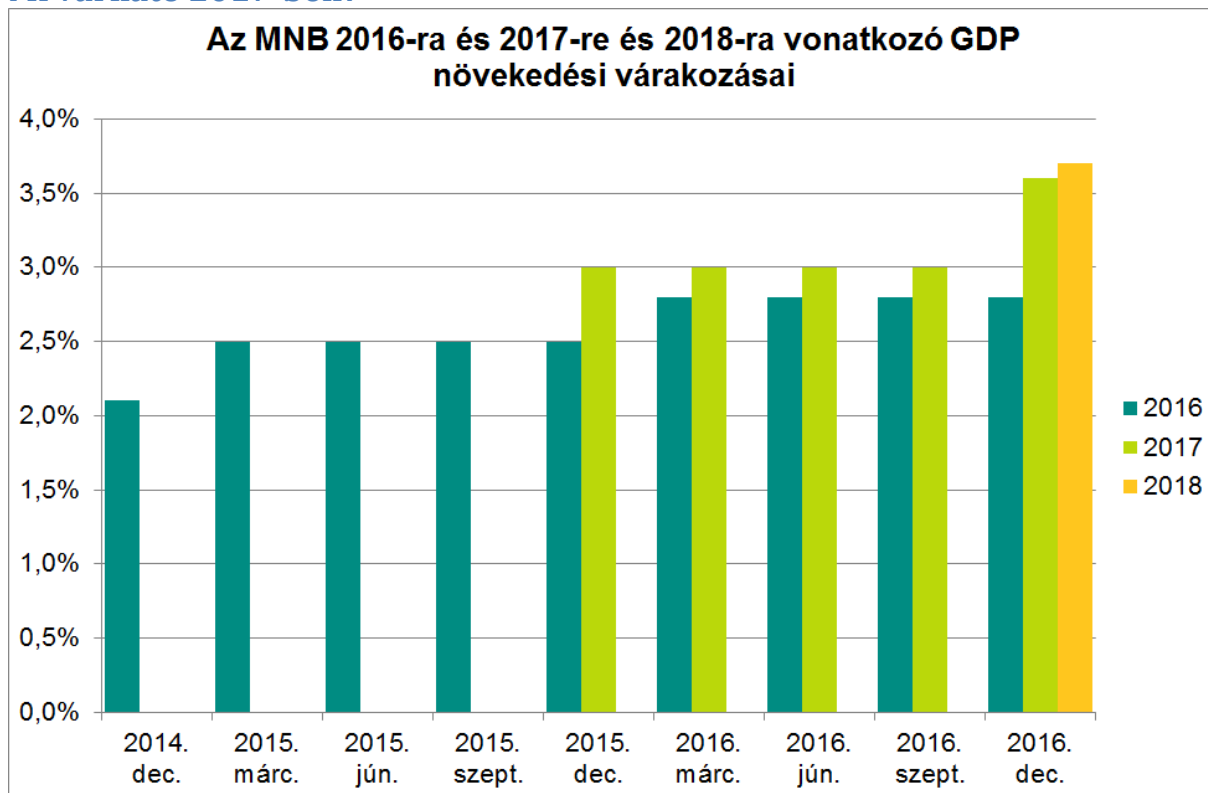
A befektetők aktívak maradtak a piacon

A tavalyi lakásár-változás prognózisunk során a legnagyobb kockázatként a befektetői érdeklődés ütemét jelöltük meg, mivel a befektetést kereső likvid vagyon nagyságának megállapítása sok bizonytalanságot tartalmazott. Az előrejelzés készítésekor szerényebb befektetői érdeklődést valószínűsítettünk, így a prognosztizálnál nagyobb növekedésben az is közrejátszott, hogy **a befektetők a vártnál aktívabbak maradtak a hazai piacon, különösen Budapesten. A Duna House adatai szerint a befektetők aránya – a havi adatok alapján számolva – relatíve magasabb volt még a 2015-ös szintnél is.** A havi befektetői vásárlók arányának átlaga 2016-ban elérte a 40 százalékot. Vidéken összességében ezt meg sem közelítette a befektetők jelenléte a piacon, de itt is megfigyelhető volt némi emelkedés a befektetési célú lakásvásárlások arányában (9. ábra).



9. ábra. A befektetési lakásvásárlók aránya a vásárlói csoportban (a havi átlagok alapján) (Forrás: Duna House)

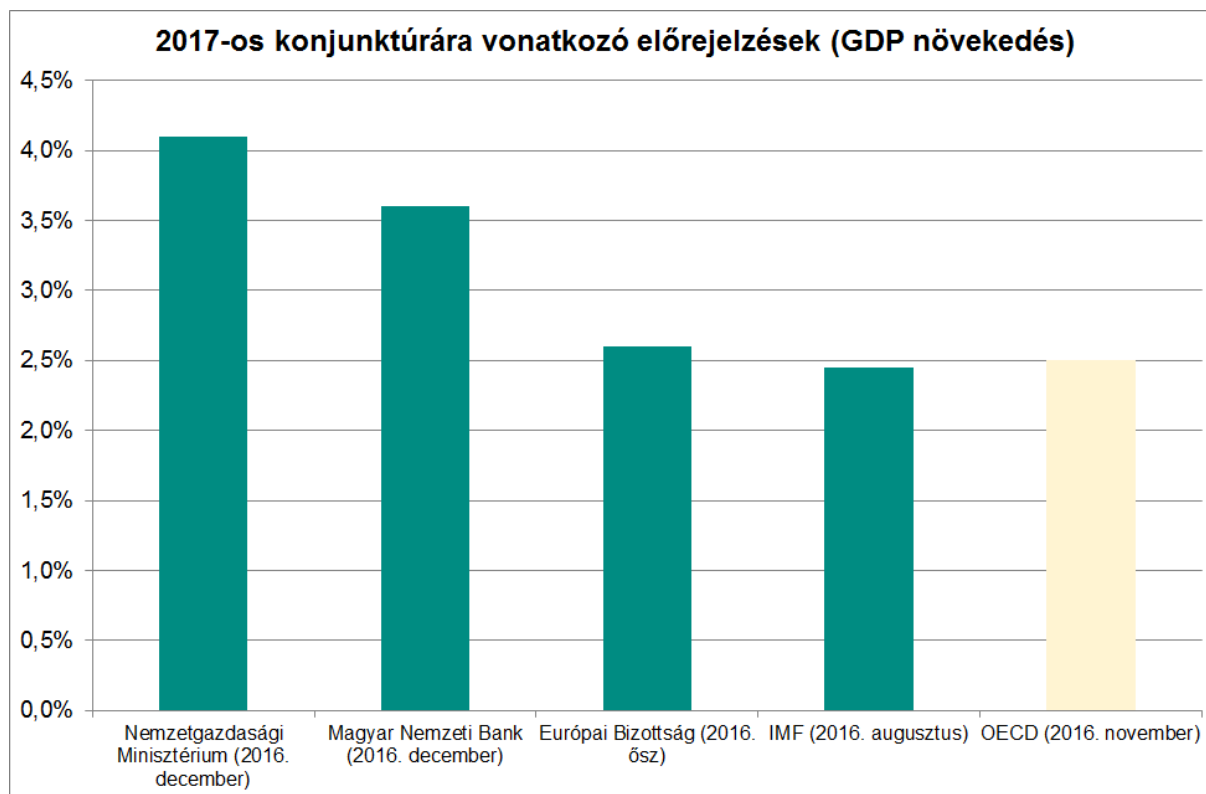
Mi várható 2017-ben?



10. ábra. A Magyar Nemzeti Bank által prognosztizált gazdasági növekedés alakulása az inflációs jelentésekben (Forrás: MNB)

A makrogazdasági kilátások nagyon kedvezőek 2017-ben, a Nemzetgazdasági Minisztérium decemberi közlése szerint 3,5, míg a Magyar Nemzeti Bank szintén decemberi inflációs jelentése szerint 4 százalék fölött

lehet idén a gazdasági növekedés (10-11.ábra). A lakáspiac szempontjából különösen kedvező, hogy a bérek dinamikus bővülése tovább folytatódhat 2017-ben, Az MNB decemberi inflációs jelentése szerint 9 százalékos bruttó bérnövekedésre lehet számítani hazánkban, miközben a munkanélküliségi ráta tovább csökken. A lakossági reáljövedelem – szintén az MNB elemzése szerint – az idén 4,6 százalékkal bővülhet.



11. ábra. Növekedési kilátások (Forrás: felsorolt elemző intézetek)

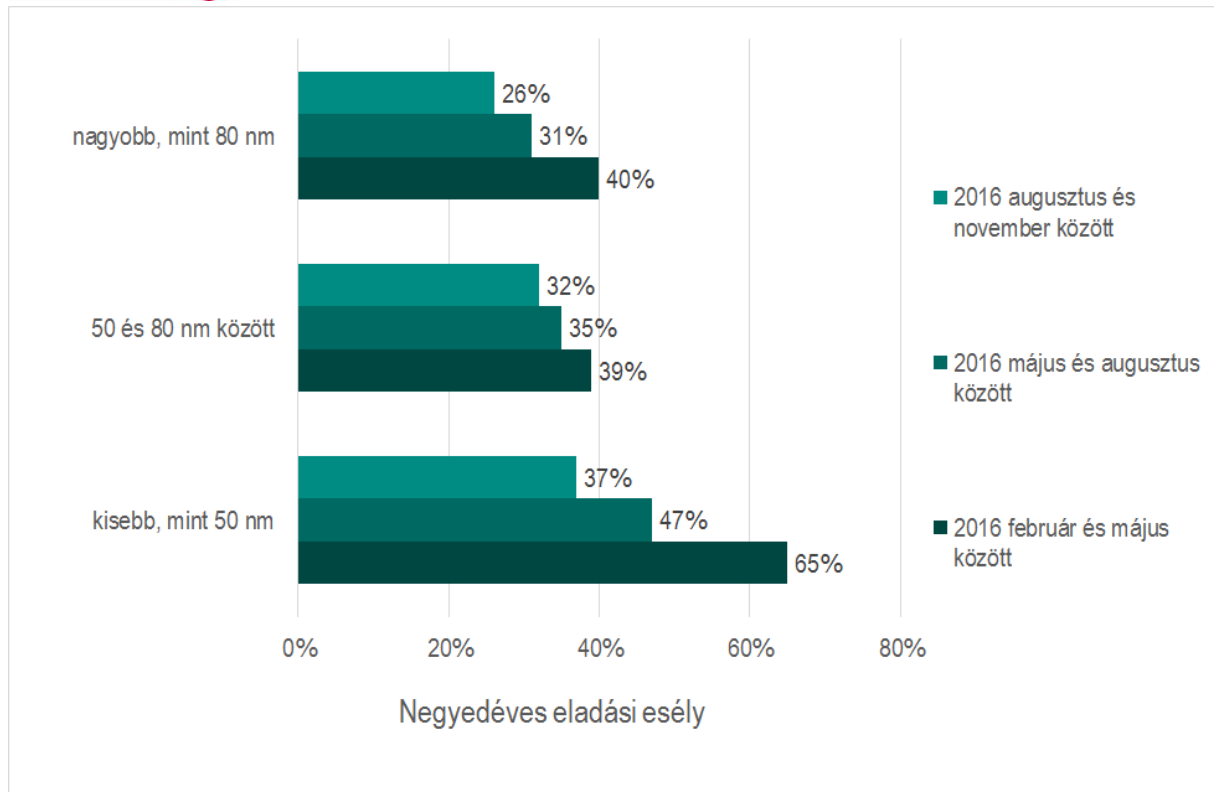
A lakáspiacra szintén pozitív hatással vannak a továbbra is kedvező hitelezési feltételek, a kamatok jelentős emelkedésére pedig idén sem számítunk, így az erős piaci kereslet továbbra is fennmaradhat.

Hogyan változhatnak az árak 2017-ben?

Az új lakások tömeges megjelenése a piacon az új lakásoknál az árnövekedés lassulását, az árak stagnálását idézheti elő. **A szabad lakások árának emelkedése már 2016 végén is jelentős mérséklődést mutatott a Budapesti Lakáspiaci Riport adatai szerint, az értékesítések ideje ezzel párhuzamosan pedig növekedett (12. ábra).**

Az árak mérsékeltebb növekedésének irányába hat a használt lakáspiacon is az új lakások megjelenése, az új ingatlan vásárlók ugyanis a legtöbbször egy korábbi lakásukat értékesítik. Mivel az idén nagyobb tömegben készülhetnek el az új projektek, az ezekben ingatlan vásárlók is erre az évre időzíthetik korábbi otthonuk értékesítését. A növekvő kínálat, a már tavaly évben megfigyelhető enyhe kereslet csökkenés következtében pedig az árak növekedésének mérséklődését hozhatja.

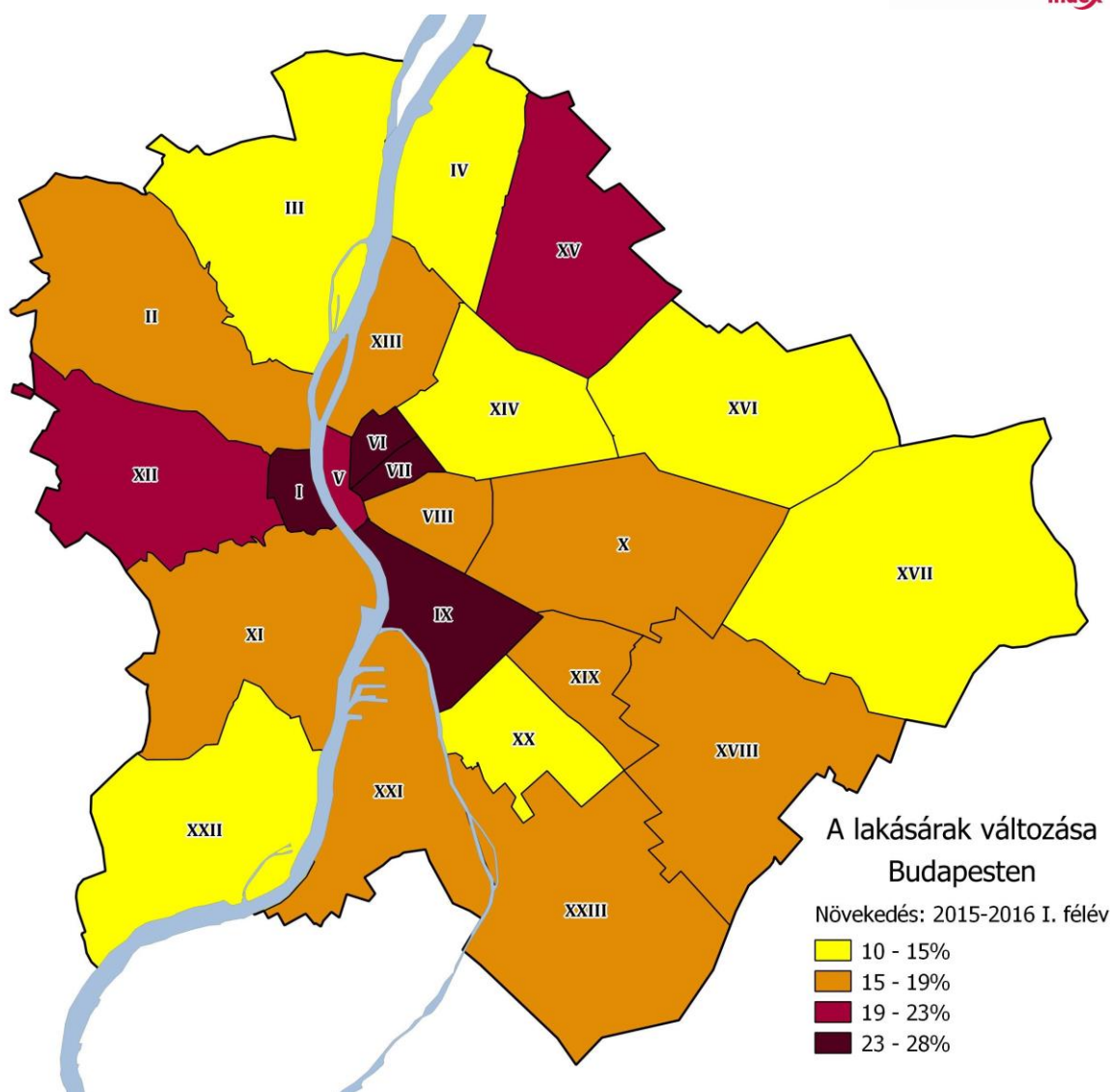
Össességében a kedvező makrogazdasági kilátások, valamint a pozitív hatással bíró hitelezési feltételek és lakástámogatási rendszer következtében a használt lakáspiacon további árnövekedésre számítunk idén, melynek mértéke előrejelzésünk szerint 5-10 százalék közötti lehet, de az országban továbbra is erős területi differencia fog érvényesülni. A növekedés motorja idén is a főváros lehet, lényegében az itt tapasztalt drágulás mértéke fogja meghatározni az országos átlagos növekedést, míg a kisebb településeken ennél szerényebben növekedő forgalomra és árakra számítunk.



12. ábra. A meghirdetett új lakások eladási aránya az adatgyűjtések között eltelt negyedévben (Forrás: Budapesti Lakáspiaci Riport)

Van-e még tartalék a budapesti belvárosban?

Sokakat foglalkoztató kérdés, hogy vajon emelkedhetnek-e még az árak a budapesti belvárosban, vagy esetleg buborék kialakulásától kell tartanunk. A 2016-os lakásár-növekedés továbbra is a belvárosban volt a legmagasabb (1. térkép). A VI. és VII. kerületben a 2015 és 2016. I. félév közötti változás meghaladta a 23 százalékot, de az ötödik kerület is a budapesti átlagnál nagyobb mértékben, közel 20 százalékkal drágult. A bérleti díjakban ugyanakkor némi korrekcióra került sor, az Airbnb-láz mérséklődésével a díjak enyhén csökkentek. **A visszaesés ellenére a hosszú távú lakáskiadással elérhető hozamok továbbra is magasak a legdrágábbnak számító V. kerületben is.** A csak kiadással elérhető nettó hozam itt 2% körül alakul, amelyhez még a lakás várható értéknövekedését (3-4%) hozzáadva, a bérbeadással elérhető teljes nettó hozam 5-7% között mozoghat, ami a jelenlegi kamatkörnyezetben még mindig kedvező.



1. térkép. A lakásárak változása 2015 és 2016. I. félév vége között Budapest egyes kerületeiben.

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 három pillérekre 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.

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 szövetségi hitelintézeti integráció tagja.

Készséggel állunk rendelkezésükre részletes ajánlattal és további kérdésekkel kapcsolatban.

Molnár Zsolt
vezérigazgató
FHB Ingatlan Zrt.
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  **MELTINGA** az FHB Index kizárólagos kutatási partnere.