

**Kormanik Márton-Kovalszky Zsolt-Schindler István**  
**Érett szakaszába lép a hazai lakáspiac felívelése**

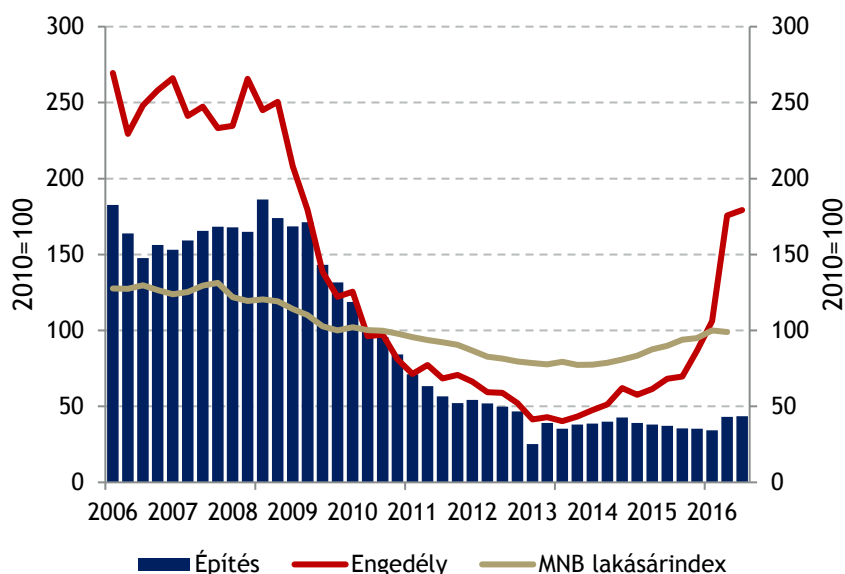
*A hazai lakáspiacon a 2008 óta tartó negatív trend 2013-ban érte el a mélypontot, ezt követően a kedvező jövedelemi folyamatokkal összhangban a lakáspiaci kereslet élénkülését figyelhettük meg. A lakáspiac ciklus felívelése kezdetben a lakásárak emelkedését és a használt lakáspiaci tranzakciók felfutását eredményezte. Az újlakáspiaci kínálat alkalmazkodása késve követte a keresleti feltételek javulását, így az új építkezések csupán az idei évtől mutatnak érdemi emelkedést. A lakáspiaci ciklus egyre inkább egy érettebb szakaszába lépett, ahol már a megemelkedett lakáspiaci keresletre reagáló kínálati alkalmazkodás zajlik. Fontos leszögezni, hogy a ciklikus fellendülése alapvetően nem az egyensúly megbomlását, sokkal inkább annak helyreállítását jelenti. A magas építési engedélyszint mellett az idei évben már az új építések is kétszámjegyű növekedést mutatnak, így érdemes áttekinteni a lakáspiaci ciklus jelenlegi állapotát és a ciklus folytatódására ható tényezőket.*

A hazai lakáspiacon a 2008 óta tartó negatív trend 2013-ban érte el a mélypontját, azóta az építési engedélyk dinamikizálódó élénkülését és az új lakásépítések lassú felfutását tapasztalhattuk. A mélypontot követően **a lakáspiaci kereslet alapvető tényezőinek fokozatos javulását figyeltük meg: a foglalkoztatottság és így a jövedelmek emelkedtek, miközben a finanszírozási feltételek enyhültek.** A ciklus felívelő szakaszának elején a lakáspiaci fordulat elsősorban a használt lakások piacán volt azonosítható (a használt lakáspiaci tranzakciók a 2013-as 83 ezer körüli szintről 2015-re 135 ezer fölé emelkedtek, miközben a használt lakások árai közel 25 százalékkal drágultak). Az elmúlt negyedévekben már az új lakások piaca is kedvezőbb képet fest. A lakosság rendelkezésre álló jövedelmének emelkedése, valamint a vagyoni helyzetének javulása érdemben serkentette a lakások iránti keresletet, ami kezdetben a lakáspiaci tranzakciók számának bővülését és ezzel összhangban az árak emelkedését eredményezte. Az árak emelkedése pedig az alacsony kamatkörnyezet mellett a lakásberuházáson realizálható hozamok emelkedését eredményezte, ami további keresletet generált a használt lakások piacán. **Az árszint emelkedése és a tovább javuló keresleti környezet fokozatosan a kínálat alkalmazkodását is életre hívta, mely már a lakáspiaci ciklus érettebb szakaszát jelenti.**

A kedvező gazdasági környezet ellenére **a lakásépítések élénkülése jelenleg a korábbi epizódoknál lassabb ütemben zajlik, ami a jelenlegi lakáspiaci ciklusban a kínálat lassabb alkalmazkodását mutatja.** Miközben a lakásépítési engedélyk

2014 óta tartós és jelentős bővülését tapasztalhattuk, addig a lakásépítések száma csupán az idei évben kezdett érdemben emelkedni. 2014-ben az építési engedélyek éves szinten átlagosan 30,3 százalékkal bővültek, amit a lakásépítések nem követtek, sőt a rákövetkező évben 8,7 százalékkal zsugorodtak (1. ábra). Ez a **lakásépítési engedély változók között korábban megfigyelt kapcsolat változását mutatja**, mely 2015-ben kifejezetten látványos volt.

1. ábra: Lakásépítés, építési engedély és lakásárindex (2010=100)



Forrás: KSH, MNB

A lakásépítési engedélyek számának változását korábbi tapasztalatok – az előző ingatlanpiaci cikluson végzett empirikus vizsgálatok – alapján 5-7 negyedévvél követte a lakásépítések emelkedésének megindulása. Azonban 2015-ben az engedélyek számának jelentős bővülése ellenére a lakásépítésekben nem történt érdemi elmozdulás, mely több, adott évben tapasztalt változáshoz is köthető:

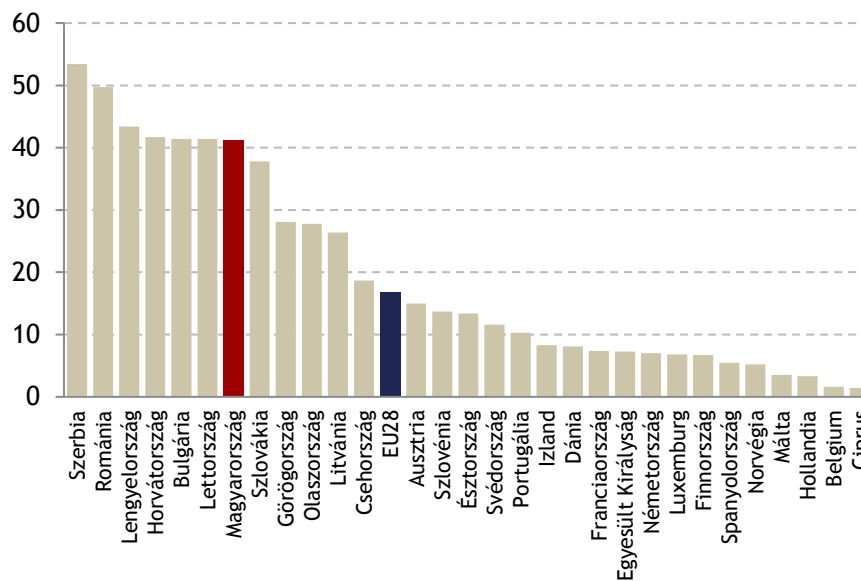
- Egyrészt a lakáspiacot érintő gazdaságpolitikai lépések, így az **otthonteremtési támogatási rendszer átalakításra és kibővítésre** került. Ez a lakosság és a piaci szereplők kiválásához vezetett a lakásépítések megkezdése tekintetében.
- Mindemellett a **szabályozási környezet is megváltozott**<sup>1</sup>, ami hozzájárult az építésekkel nem összefüggő engedélykérelmek emelkedéséhez.

<sup>1</sup> A kormányzat 2016. január elseji hatállyal módosította az épületek energetikai jellemzők tanúsításáról szóló rendeletét. Ennek a módosításnak köszönhetően a 2016. január elseje után igényelt építési engedélyek magasabb költségekhez vezethetnek. Ez a változtatás valószínűsíthető, hogy az építési tervekkel rendelkező szereplőket az építési engedélyek minél gyorsabb megszerzésére ösztönözte, ami szintén magyarázná az építési engedélyek 2015-ben tapasztalt megugrását.

**Becsléseink alapján a válság előtt megfigyelt 5-7 negyedéves átfutási idő az engedélyektől az építésig 8-9 negyedév közötti átfutási időre lassult.** A lakásépítési volumen eddig látott lassú élénkülése a CSOK új lakásépítésekre történő felhasználásának alacsonyabb kihasználtságából is adódik. Emellett az építőipari szektorban jelentkező munkaerőpiaci szűk keresztmetszet az új engedélyek és a lakásépítések közötti átfutási időszak hosszát is megnövelte. A kormány az otthonteremtési program meghirdetését követő hónapok tanulságai alapján szeptemberben könnyítésket vezetett be a támogatási rendszerben. Az átfutási idő elnyúlása tehát a lakáspiaci ciklus kezdeti fázisában az új építések lassú felfutását eredményezte, azonban a dinamikus bővülő építési engedélyszámok alapján a lakáspiaci ciklus érettebb szakaszában a lakásépítések dinamikájának jelentős bővülésére lehet számítani a következő években.

A jelenlegi lakáspiaci ciklus értékelésekor mindemellett fontos figyelemmel kísérni a lakásépítéseket keresleti oldalról, hosszú távon meghatározó tényezőket is, hogy megfelelő képet alkothassunk az aktuális ciklus várható alakulásáról. **A lakásépítéseket hosszú távon a népesség növekedési üteme, a háztartások átlagos létszáma, valamint a rendelkezésre álló lakásállomány és annak amortizációja korlátozhatja.** A hazánkban megfigyelt lassú népességfogyást és a háztartások átlagos létszámának csökkenését figyelembe véve hosszú távon az évente épített lakások száma 22000-40000 között lehet fenntartható. Ez összhangban van más fejlett országokban megfigyelt folyamatokkal, ami alapján évente a teljes lakásállomány 0,5-1 százalékának megfelelő lakásépítés fenntartható. Hazánkban a legfrissebb adatok alapján ez a mutató 0,2 százalék körül alakul, így **a lakásépítések bővülését nem akadályozzák demográfiai folyamatokból eredő természetes korlátok.** Mindemellett a hazai lakásállomány minőségi állapota továbbra is korszerűsítésre szorul, valamint a hazai lakások zsúfoltsági mutatói is magasak nemzetközi összehasonlításban (2. ábra). **Mindezek alapján a hazai lakáspiacon érdemi növekedési tartalék azonosítható, ami alátámasztja a lakás piac élénkülésének folytatódását.** A ciklus fellendülése pedig alapvetően nem az egyensúly megbomlását, sokkal inkább annak helyreállítását jelenti.

2. ábra: Zsúfoltsági mutató alakulása Európában (2015-ös adatok alapján)



Forrás: Eurostat

Összességében a lakáspiac aktuális folyamatai alapján megállapítható, hogy a piac élénkülése túljutott kezdeti szakaszán, amire a tranzakciók és az árszint emelkedése volt jellemző és a lakáspiaci ciklus egy érettebb szakaszába jutott, ahol már a megemelkedett lakáspiaci keresletre reagáló kínálati alkalmazkodás zajlik. A kínálat alkalmazkodását tekintve az építési engedélyek átfutási idejének elnyúlása az új építések lassabb felfutását eredményezte. Az építési engedélyek szintje azonban már közelíti a válság előtti szinteket, ami a **lakáspiaci ciklus egyre erőteljesebb kibontakozását** vetíti előre. Az otthonteremtési program ezzel összefüggő, egyre erősebb keresletöztönző hatásának és a lakáspiacon azonosítható érdemi növekedési tartaléknak köszönhetően **a lakásépítések jelentős bővülésére számíthatunk a következő években.**

„Szerkesztett formában megjelent a Portfolio.hu oldalon 2016. december 20-án.”