



LAKÁSPIACI JELENTÉS



2017
MÁJUS

*„Azokból a kövekből, melyek utunkba gördülnek,
egy kis ügyességgel lépcsőt építhetünk.”*

Gróf Széchenyi István



LAKÁSPIACI JELENTÉS

2017
MÁJUS

Lakáspiaci jelentés

(2017. május)

Az elemzést készítette: Fellner Zita, Kovalszky Zsolt, Winkler Sándor

(Pénzügyi rendszer elemzése igazgatóság, Közgazdasági előrejelzés és elemzés igazgatóság)

A kiadványt jóváhagyta: Nagy Márton alelnök

Kiadja: Magyar Nemzeti Bank

Felelős kiadó: Hergár Eszter

1054 Budapest, Szabadság tér 9.

www.mnb.hu

ISSN 2498-633X (nyomtatott)

ISSN 2498-6704 (on-line)

A lakáspiac mind az egyes gazdasági szereplők (háztartások, pénzügyi intézmények), mind a nemzetgazdaság szintjén kiemelten fontos területet jelent. A lakáspiaci folyamatok nemcsak a pénzügyi stabilitási dilemmákkal állnak szoros kapcsolatban, hanem alapjaiban határozzák meg a gazdaság rövid és hosszú távú konjunkturális kilátásait is. Összességében kijelenthető, hogy a lakáspiac a nemzetgazdaság minden területéhez szervesen kapcsolódik. A lakáspiaci folyamatok – és különösen a lakásárak ingadozása – a háztartások vagyoni helyzetén keresztül befolyással vannak a szektor megtakarítási és fogyasztási döntéseire, míg a jelzáloghitel-fedezetek révén a pénzügyi intézmények portfóliójára, profitabilitására és hitelezési aktivitására is.

A „Lakáspiaci jelentés” kiadvány célja, hogy átfogó képet nyújtson a hazai lakáspiac aktuális trendjeiről, azonosítsa és bemutassa azokat a makrogazdasági folyamatokat, amelyek hatást gyakorolnak a lakáspiac keresleti vagy kínálati oldalára. A Magyar Nemzeti Bank e kiadvány keretein belül ismerteti rendszeresen, féléves gyakorisággal a hazai lakáspiac releváns folyamatait.

A Magyar Nemzeti Bank számára elsődleges feladatai során mind inflációs és konjunkturális, mind pénzügyi stabilitási megfontolások alapján is kiemelten fontos az ingatlanpiac és azon belül a lakáspiac. Az ingatlanpiaci kínálat alakulása közvetlenül hat a növekedésre, miközben a túlkínálatnak és a nem megfelelő kínálatnak is komoly pénzügyi stabilitási következményei lehetnek. A lakásárak növekedése esetén javul a háztartások vagyoni helyzete, fogyasztásuk növelésére ösztönözve őket, ami a gazdasági növekedésre és az inflációra is hatást gyakorol. Az árak emelkedése a pénzügyi intézmények várható veszteségét mérsékelve növeli a hitelezési kapacitásukat, ami a hitelkínálat bővülésén keresztül szintén élénkítően hat a gazdaságra. A lakáscélú jelzáloghitel-piac és a lakásárak közötti kapcsolat kiemelt figyelmet érdemel: az üzleti ciklusok során a banki hitelezés és a lakásárak között egy öngerősítő kölcsönhatás alakulhat ki.

A „Lakáspiaci jelentés” kiadvány komplex és sokoldalú információhalmaz segítségével mélyebb betekintést nyújthat a piaci folyamatok mögött meghúzódó okok és az egyes piaci szereplők közötti kölcsönhatások rendszerébe. A lakáspiac jelenleg a jegybanki kiadványokban – mind a hazai, mind a nemzetközi gyakorlatban – is szerepet kap, azonban jellemzően csak az adott publikáció kiemelt témájának fókuszából. A „Lakáspiaci jelentés” kiadvány ennek tükrében az ingatlanpiaci különböző, makrogazdasági, pénzügyi stabilitási aspektusainak szintetizált bemutatása révén nemzetközi szinten is egyedülálló jegybanki publikációnak tekinthető. A publikáció által felhasznált információhalmaz az alábbi:

- A lakáspiacot befolyásoló makrogazdasági környezet bemutatása az MNB Inflációs Jelentésében¹ megtalálható információkon alapul. A lakáspiac szempontjából a legfontosabb statisztikai változók között a bruttó hozzáadott érték volumenének változása, a reáljövedelmek, a munkanélküliség alakulása, továbbá a hozamkörnyezet változásai szerepelnek.
- A lakáspiac aktuális folyamatainak elemzése elsősorban a Központi Statisztikai Hivatal által biztosított információkra támaszkodik. A lakáspiaci forgalom és a lakásárak alakulására vonatkozó információk megbonthatók az új- és használt lakáspiaci folyamatok közötti eltérésekre. Emellett a lakáspiac területi alapú heterogenitására vonatkozó adatok is felhasználásra kerülnek.
- A lakáscélú jelzáloghitel-piac elemzése elsősorban az MNB által gyűjtött hitelintézeti mérlegadatokra és kamatstatisztikákra támaszkodik, míg a Hitelezési felmérésből² a hitelezési folyamatok kvalitatív jellemzőiről gyűjtött információk is felhasználásra kerülnek.

¹ Magyar Nemzeti Bank, Inflációs jelentés: <http://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/inflacios-jelentes>

² Magyar Nemzeti Bank, Hitelezési felmérés: <https://www.mnb.hu/penzugyi-stabilitas/publikaciok-tanulmanyok/hitelezesi-felmeres>

TARTALOM

1. Vezetői összefoglaló	5
2. Makrogazdasági környezet.....	6
2.1. A hazai lakáspiac keresleti oldala	6
2.2. A hazai lakáspiac kínálati oldala	7
3. Aktuális lakáspiaci trendek	9
3.1. Hazai lakáspiaci folyamatok	9
3.2. Nemzetközi kitekintés	15
4. A lakáscélú jelzáloghitel-piac jellemzői	17
5. A hazai lakáspiac ciklikus pozíciója	21

KERETES ÍRÁSOK JEGYZÉKE

1. KERETES ÍRÁS: A LAKÁSÁRAK ALAKULÁSA A BALATONI ÜDÜLŐKÖRZETBEN	12
2. KERETES ÍRÁS: A BUDAPESTI ÚJLAKÁS PIAC ELEMZÉSE MIKROSZINTŰ ADATOK SEGÍTSÉGÉVEL	14

1. VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

2016 során a hazai lakáspiacot továbbra is a lakásárak emelkedése és a piaci forgalom bővülése határozta meg, mindemellett a piaci ciklus már érettebb szakaszába ért. Az MNB lakásárindex szerint a hazai nominális lakásárak országos átlagban 15,4 százalékos dinamikával bővültek 2016-ban, míg év végére az infláció kismértékű emelkedése a reálárak éves növekedésének lassulását eredményezte. A fővárosban volt a legnagyobb mértékű, mintegy 22,5 százalékos áremelkedés, ami alacsonyabb a korábbi időszakok 25-30 százalékos értékeihez képest. A vidéki városokban 2016 során emellett 13,8, míg a községekben 9 százalékot alig meghaladó mértékű lakásár-emelkedést figyelhattunk meg.

A lakáspiac keresleti oldalán minden tényező az élénkülés irányába hat. A háztartások rendelkezésre álló reáljövedelme évek óta stabil 3-4 százalékos éves növekedést mutat. Mindezek mellett a szektor nettó pénzügyi vagyona folyamatosan emelkedik, valamint a munkanélküliség tartós csökkenésével a munkaerőpiaci kilátások is kedvezőbbek lettek a 2016-os év során. A bővülő reáljövedelmek és a kedvező munkaerőpiaci helyzet együttesen járultak hozzá a lakásberuházások szempontjából kulcsfontosságú hosszabb távú jövedelemvárakozások javulásához. 2016 során a hitelezési folyamatok is tovább támogatták a lakáspiaci kereslet élénkülését. A kedvező finanszírozási költségek mellett mintegy 42 százalékkal nőtt az új lakáscélú hitelkihelyezések volumene. A hitelből történő lakásvásárlások súlya növekedett, és némileg meghaladta a tranzakciók felét. Az adósságfék-szabályok továbbra is korlátozzák a túlzott eladósodást, így új hitelezés bővülése még fenntarthatónak tekinthető. A hitelfelvevők többsége jóval a limitek alatt vett fel hitelt.

A kínálati oldalt nézve 2016 során egyértelmű javulást mutatott a lakáspiac. Az építési engedélyek átfutási idejének elnyúlása az új építések lassabb felfutását eredményezte, 2016-ra azonban a kiadott építési engedélyek megugrása után már az átadott új építésű lakások száma is két számjegyű emelkedést mutatott. A fővárosban számos új lakásprojekt indult, amelyek döntő többsége 2018-ban kerül átadásra, így a kínálat folyamatos bővülésével csökkenhet az árnyomás a budapesti lakáspiacon. A fejlesztések tekintetében továbbra is korlátozó tényezőként léphet fel a szakképzett munkaerő hiánya. Kedvezően hat azonban a fejlesztési kedvre, hogy a lakásárak növekedési üteme már évek óta meghaladja az építési költségek növekedési ütemét.

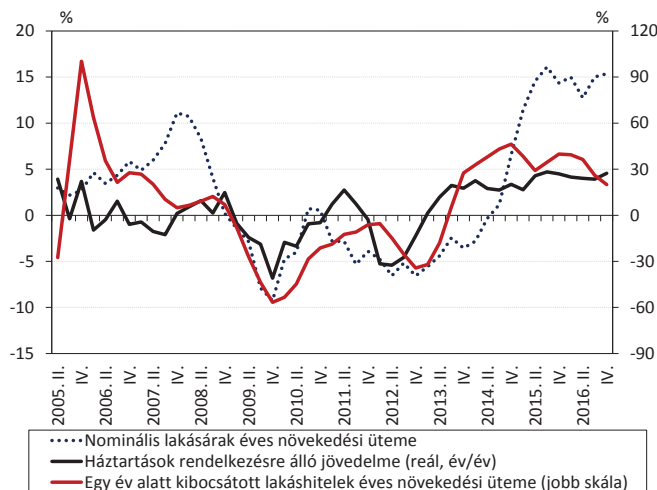
A fővárosi lakáspiac mellett kiemelkedő a balatoni üdülőkörzet ingatlanpiaca mind a méretét tekintve, mind pedig turisztikai szempontból, így az aktuális jelentés kiemelt témaként foglalkozik a balatoni lakásárak alakulásával. A balatoni lakásárak hosszabb távon nagyobb stabilitást mutatnak, vagyis a válságot követően az országos átlaghoz képest kisebb mértékben veszítettek az értékükből, viszont jelenleg sem tapasztalható utóbbinál nagyobb mértékű áremelkedés.

Össességében a lakáspiac aktuális folyamatai alapján megállapítható, hogy a piac élénkülése túljutott kezdeti szakaszán, és a lakáspiaci ciklus egy érettebb szakaszába jutott, ahol már a megemelkedett lakáspiaci keresletre reagáló kínálati alkalmazkodás is zajlik. Számításaink szerint országos átlagban a hazai lakásárak szintje elmarad a makrogazdasági fundamentumok által indokolt szinttől, így a lakásárak folyamatos emelkedése még fenntarthatónak tekinthető. A fővárosi folyamatokat azonban továbbra is szorosan nyomon kell követni.

2. MAKROGAZDASÁGI KÖRNYEZET

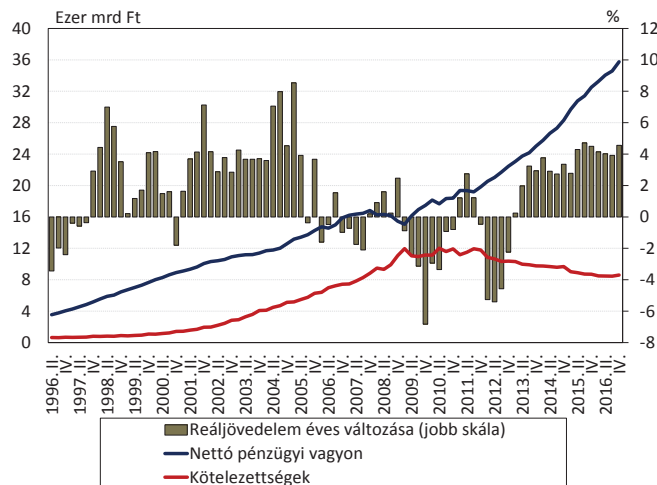
A lakáspiac keresleti oldalát befolyásoló tényezők tovább javultak 2016 második feléve során, így a piac további élénkülése a háztartások kedvező jövedelmi és munkaerő-piaci helyzete és az új hitelezés bővülése mellett ment végbe. A háztartási szektor vagyoni helyzetének javulásával, a reáljövedelmek növekedésével és a hosszú távú munkanélküliség csökkenésével párhuzamosan a szektor rövid és hosszú távú jövedelmi kilátásai is egyaránt kedvezőbb képet festenek. A lakáspiac kínálati oldala szintén javul, bár az előző ingatlanpiaci ciklushoz képest lassabban alkalmazkodik. A lakásárak már meghaladják a lakásépítési költségeket, így a kínálati árrés emelkedése kedvezően hat a fejlesztési kedvre.

1. ábra: A lakásárak, a rendelkezésre álló jövedelem és az új kibocsátású lakáshitelek éves dinamikája



Forrás: MNB.

2. ábra: A lakosság pénzügyi eszközeinek és kötelezettségeinek, valamint reáljövedelmének alakulása



Forrás: KSH, MNB.

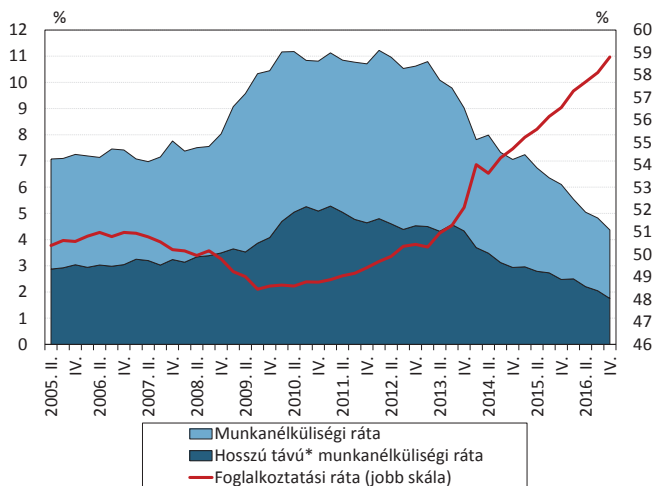
2.1. A hazai lakáspiac keresleti oldala

A lakáspiaci folyamatok a háztartások jövedelmi helyzetével és a hitelpiac aktuális helyzetével szorosan összefüggenek és együtt is mozognak. Mindez arra vezethető vissza, hogy a lakásvásárlás elérhetőségét a jövedelmek mellett sok esetben – a finanszírozás szükségessége miatt – a hitelkondíciók határozzák meg. 2016 második feléve során a lakáspiac folytatódó élénkülését figyelhetjük meg. A lakásárak folytatódó emelkedést mutatnak, míg a háztartások rendelkezésre álló jövedelme és az új lakáscélú hitelkihelyezések volumene is tovább bővült (1. ábra).

Számos keresleti tényező támogatja a lakáspiac fellendülését. A hazai lakáspiacon a 2008 óta tartó negatív trend 2013-ban érte el a mélypontját. 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 kedvező foglalkoztatási folyamatok mellett az elmúlt években a nominális bérek is jelentős mértékben emelkedtek, ami az alacsony inflációs környezetben érdemi reálbér-emelkedéssel is együtt járt. A reálbérek emelkedését tovább erősítette az idei évtől megemelt minimálbér és garantált bérminimum, melynek köszönhetően az idei év elején erős bérkiáramlás alakult ki, a nominális bértömeg növekedési üteme 10 százalék köré emelkedett. A kedvező jövedelmi folyamatoknak köszönhetően 2013-at követően a szektor jövedelme reálértelemben folyamatos, éves alapon stabil 3-4 százalékos emelkedést mutat (2. ábra).

A háztartások nettó pénzügyi vagyona és jövedelmei is folyamatos növekedést mutatnak. A lakosság rendelkezésre álló jövedelmének emelkedése, valamint a vagyoni helyzetének javulása az elmúlt időszakban érdemben serkentette a lakások iránti keresletet, ami kezdetben a lakáspiaci tranzakciók számának bővülését és – ezzel összhangban – az árak emelkedését eredményezte. A lakáspiaci tendenciákat erősen meghatározzák továbbá a munkapiaci kilátások, így a versenyszféra munkakeresletének fokozatos növekedése és ezzel összhangban a tartós munkanélküliség csökkenése a hosszabb távú jövedelemkilátásokon keresztül javítja a háztartások beruházási hajlandóságát (3. ábra). A növekvő fog-

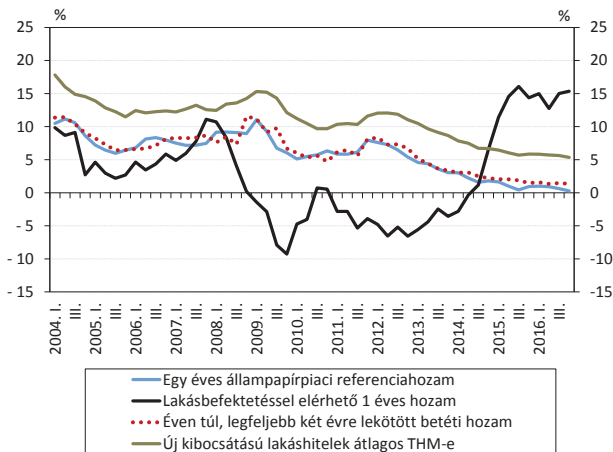
3. ábra: Munkanélküliség és foglalkoztatottság



Megjegyzés: * 1 évnél hosszabb ideig munkanélküliek.

Forrás: KSH.

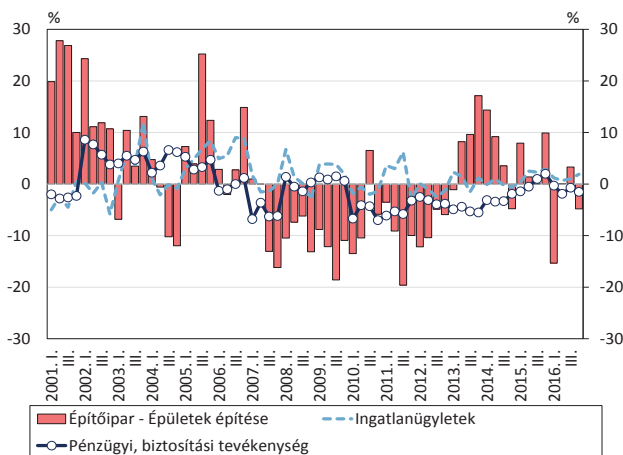
4. ábra: A lakásvásárlásból elérhető visszatekintő hozam és az alternatív befektetések hozamai



Megjegyzés: A lakásbefektetéssel elérhető hozam kizárólag az MNB lakásár-index növekedési üteme alapján számítva.

Forrás: ÁKK, MNB.

5. ábra: A hazai ingatlanszektor és a hozzá köthető ágazatok teljesítményének alakulása



Forrás: KSH, MNB.

lalkoztatás és a bővülő reáljövedelmek összességében érdemben javították a lakásberuházások szempontjából meghatározó hosszabb távú jövedelemvárakozásokat.

Az alacsony kamatkörnyezet és a dinamikusan emelkedő lakásárak vonzó befektetéssé teszik a lakóingatlanokat. A ciklus felívelő szakaszának elején a lakáspiaci fordulat elsősorban a használt lakások piacán volt azonosítható (a használtlakás-piaci tranzakciók a 2013-as 83 ezer körüli szintről 2015-re 135 ezer fölé emelkedtek, miközben a használt lakások árai közel 25 százalékkal drágultak éves alapon). Az árak emelkedése pedig az alacsony kamatkörnyezet mellett a lakásberuházáson realizálható hozamok emelkedését eredményezte, ami további keresletet generált a használt lakások piacán (4. ábra). Az alacsony kamatkörnyezet a kedvező finanszírozási feltételek mellett egy másik csatornán keresztül a befektetési célú keresletet is növeli.

2.2. A hazai lakáspiac kínálati oldala

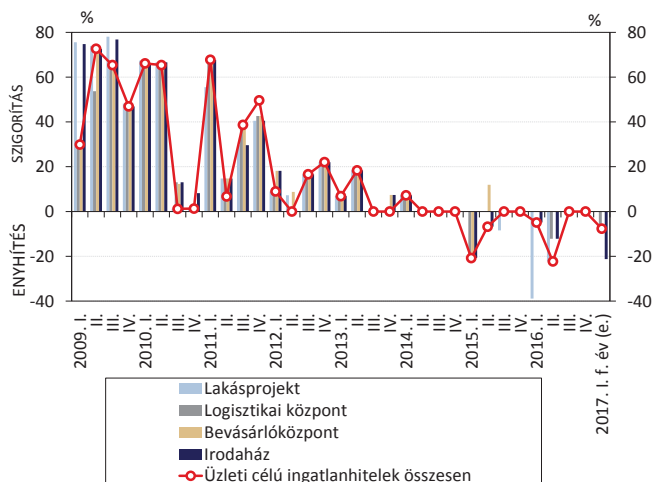
A lakáspiac kínálati oldalát elsősorban a meglévő lakásállomány mennyisége és minősége, valamint az építőipar helyzete és teljesítménye befolyásolja (5. ábra). Érdemi szerepe van továbbá a lakásépítések költségének és az ingatlanszektor finanszírozási helyzetének is.

Keresleti oldalon számos tényező az élénkülés irányába hat, ugyanakkor az ingatlanpiacon a kínálati feltételek jellemzően csak késve reagálnak. A lakáspiac keresleti oldalának élénkülése és ezzel párhuzamosan az árszint emelkedése fokozatosan a kínálat alkalmazkodását is életre hívta, mely már a lakáspiaci ciklus érettebb szakaszát jelenti. A tavalyi évben számos ingatlanfejlesztői projekt indult el, és várhatóan az idei évben már jelentős mértékben emelkedni fog az átadott, többlakásos lakóépületek száma is. A lakáspiaci élénkülés előtt a kínálati oldalon azonban továbbra is vannak még korlátok.

Lassult a kínálat alkalmazkodása a jelenlegi ingatlanpiaci ciklusban. 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 engedélyek 2014 óta tartós és jelentős bővülését tapasztalhattuk, addig a lakásépítések száma csupán az idei évben kezdett érdemben emelkedni. A lakásépítési engedélyek számának változását korábbi tapasztalatok – az előző ingatlanpiaci cikluson végzett empirikus vizsgálatok – alapján 5-7 negyedévvél követte a lakásépítések emelkedésének megindulása, ami a jelenlegi ciklusra 8-9 negyedévre lassult.³

³ További részletekért lásd Magyar Nemzeti Bank: Lakáspiaci jelentés, 2016. október, 3. keretes írás ([link](#)).

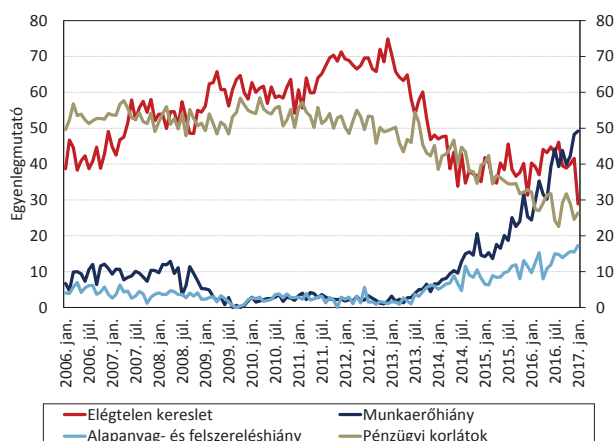
6. ábra: Az üzleti célú ingatlanhitelek feltételeinek változása



Megjegyzés: Pozitív érték a feltételek szigorítását, míg negatív a feltételek enyhítését jelenti.

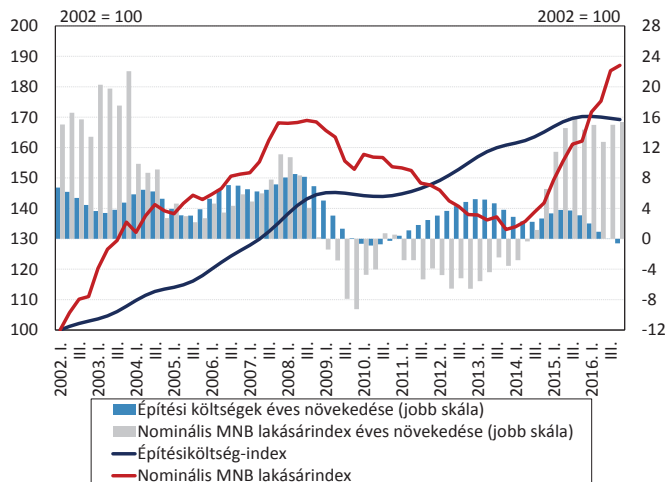
Forrás: MNB, Hitelezési felmérés.

7. ábra: A hazai építőiparban a termelést gátló tényezők (ESI)



Forrás: Európai Bizottság.

8. ábra: Az építési költségek és a lakásárak alakulása



Forrás: KSH, MNB.

Az ingatlanhitelek finanszírozási feltételein érdemben még nem enyhítettek a pénzügyi intézmények. A válság előtti túlzott hitelezés következtében a kereskedelmi bankok mérlegéhez fedezetként továbbra is jelentős lakásállomány kapcsolódik, ami potenciális bizonytalansági tényezőt jelent a kínálati alkalmazkodás számára. A Hitelezési felmérésre adott válaszok alapján a bankok 2016-ban már enyhítettek az üzleti ingatlanhitelek, különösen a lakásprojektek feltételein, a válságot követő években azonban érdemben visszafogták az ingatlanszektor finanszírozását, és jelentősen szigorították is annak feltételeit (6. ábra), ami még szintén a kínálati oldal alkalmazkodásának korlátja lehet. Mindezek alapján a pénzügyi rendszert tekintve maradt még tér a kínálati korlátok oldódására.

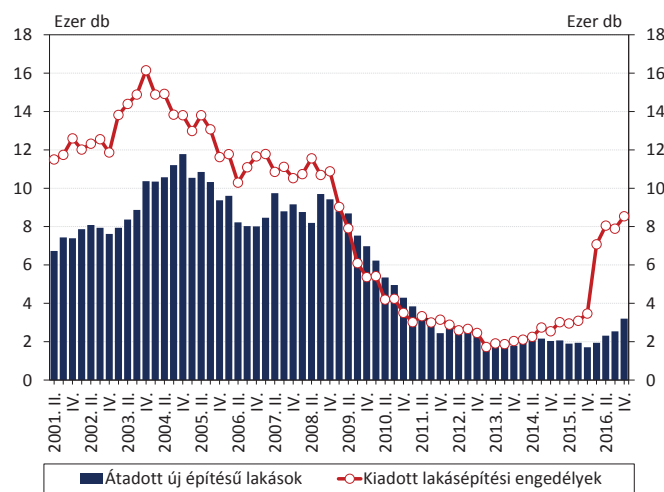
A lakáspiaci fellendülés ütemét emellett a szakképzett munkaerővel való ellátottság is érdemben befolyásolja. Az építőiparra az elmúlt években egyre jellemzőbbé vált a kedvező keresleti feltételek mellett, hogy a termelést elsődlegesen akadályozó tényezőnek a munkaerő- és az alapanyaghiány tekinthető. Mindezek közül a munkaerőhiány jelent meg a legerősebb termelést gátló tényezőként az Európai Bizottság által megkérdezett építőipari vállalatok válaszai közül (7. ábra). A lakáspiac felfutásának várt ütemét e korlátozó tényező így érdemben visszafoghatja.

A lakásárak növekedése az elmúlt negyedévek során meghaladta az építési költségek dinamikáját, ami kedvező feltételt jelent az ingatlanfejlesztők és a kínálat számára. Míg a lakásárak éves összehasonlításban 2008 és 2013 között jellemzően csökkentek, az építési költségek ezzel párhuzamosan az ezredforduló óta nem mérséklődtek. Így a lakásárak szintje érdemben elmaradt a lakásépítési költségszinttől. Az elmúlt években azonban fordulatot láthattunk: a lakásárak növekedési üteme érdemben és tartósan meghaladja az építési költségek növekedési ütemét, vagyis a tapasztalt lakásár-emelkedés az említett elnyílás oldódását eredményezte (8. ábra). A kínálat élénkülését összességében érdemben segíti az ár- és költségdinamika relációjának megváltozása, a költségek alakulására azonban előretekintve nyomást helyezhet a bérinfláció.

3. AKTUÁLIS LAKÁSPIACI TRENDÉK

A hazai lakáspiacon a 2008 óta tartó negatív trend 2013-ban érte el a mélypontot, ezt követően a lakáspiac folyamatos élénkülését figyelhetjük meg. 2016-ban országos átlagban 15 százalékkal nőttek a lakásárak, területi alapon azonban heterogén képet kapunk. A fővárosban 22,5 százalékkal voltak magasabbak 2016 végén a lakásárak az egy évvel korábbi szinthez képest, míg a vidéki városokban éves alapon 13,8, a községekben pedig 9 százalékos lakásár-emelkedés volt megfigyelhető. Az új lakáspiaci kínálat alkalmazkodása késve követte a keresleti feltételek javulását, így az új építkezések csupán az idei évtől mutatnak érdemi emelkedést. A magas építési engedélyszint mellett az idei évben már az új építések is két számjegyű növekedést mutatnak. A fővárosi piacon a nagymértékben megemelkedett árak következtében 2016-ban már csökkent a forgalom éves alapon. Az új budapesti lakásfejlesztések 2018 során kerülnek átadásra nagyobb mennyiségben, ami tompíthatja a fővárosi árnyomást. A lakáspiaci ciklus összességében egyre inkább egy érettebb szakaszába lépett, ahol már a megemelkedett lakáspiaci keresletre reagáló kínálati alkalmazkodás zajlik.

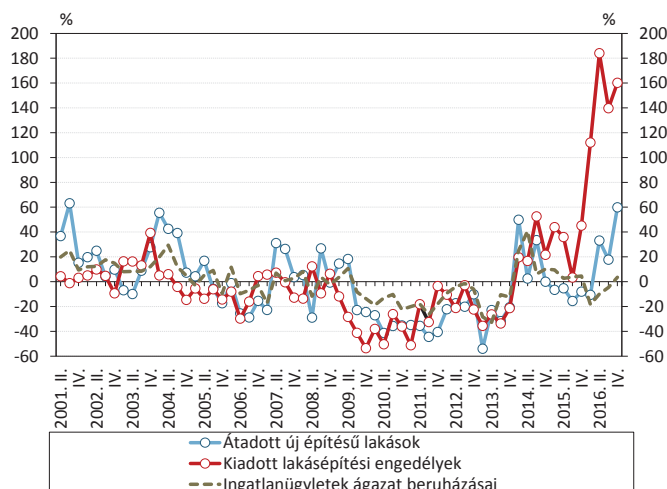
9. ábra: A kiadott lakásépítési engedélyek és az átadott lakások száma



Megjegyzés: Szezonálisan igazított adatok.

Forrás: KSH, MNB.

10. ábra: A kiadott lakásépítési engedélyek számának, az átadott új építésű lakások számának és az ingatlanügyletek ágazat beruházásainak éves dinamikája



Megjegyzés: Szezonálisan igazított adatok.

Forrás: KSH, MNB.

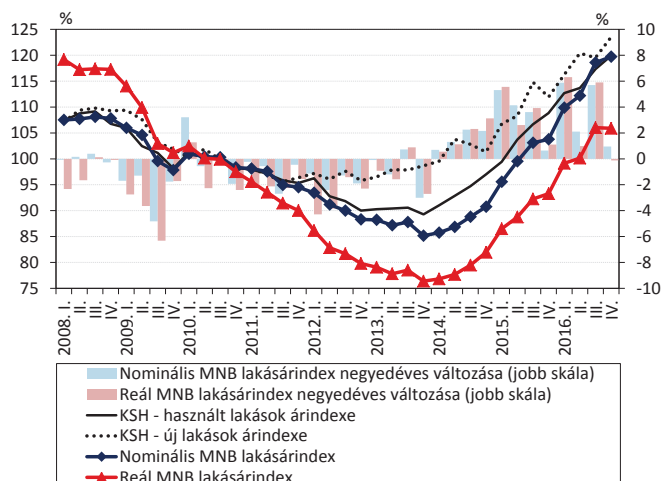
3.1. Hazai lakáspiaci folyamatok

A 2013-ban indult pozitív trend a lakáspiacon elsősorban a használt lakások forgalmához volt köthető. A használtlakáspiac felfutásával párhuzamosan megállt az új lakásépítések számának csökkenése, és fokozatos emelkedés figyelhető meg. 2016 során az előző évi 7612 lakással ellentétben 2016-ban már csaknem 10 000 új lakás került átadásra (9. ábra). Az építési engedélyek száma 2013-at követően dinamikus növekedést mutatott, 2016 év végén már a válságot megelőző szintekre emelkedett. 2016 egészében az összesített lakáspiaci adatok alapján az értékesített lakások száma és az új kínálat is bővült az előző évhez képest. A tranzakciókon belül emellett növekszik az újlakás-értékesítések aránya, ami a kínálati oldal alkalmazkodásán keresztül előretekintve a tranzakciószám bővülésének alapja lehet.

A korábban kiadott építési engedélyekkel párhuzamosan, 2016 negyedik negyedévében az átadott új építésű lakások száma is jelentősen megugrott. 2016 végén több mint 4700 új lakás került átadásra, ami majdnem 60 százalékos bővülést jelent éves összevetésben. 2016 egészében az átadott lakások mennyisége 31,3 százalékkal emelkedett 2015-höz képest, a kiadott lakásépítési engedélyek pedig 152,2 százalékkal nőttek (10. ábra). Becsléseink alapján az engedélyezéstől az átadásig tartó idő 8-9 negyedév lehet, így a kiadott építési engedélyek bővülése alapján az új építésű lakások számának további növekedése várható.

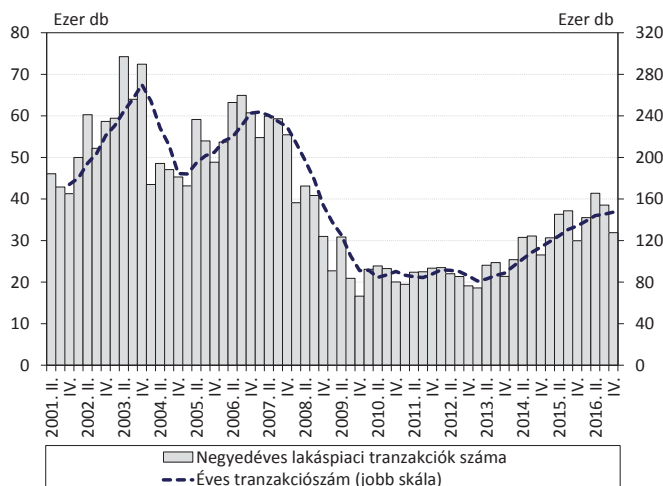
Év végére reálértelemben megállt a lakásárak növekedése, az éves dinamika azonban továbbra is magas. 2016 második feléve során a hazai lakásárak folytatódó emelkedését figyelhetjük meg. A lakásárak változását országos átlagban kifejező aggregált MNB lakásárindex 2016 harmadik negyedéve során mintegy 5,7 százalékkal emelkedett nominális alapon, a negyedik negyedévben azonban már csupán 1 százalékos növekedés volt tapasztalható. Az év végére megemelkedő infláció következtében reálértelemben azonban lelassult a lakásárak növekedése 2016 végére. Az aggregált

11. ábra: A lakásárak alakulása



Forrás: MNB, KSH.

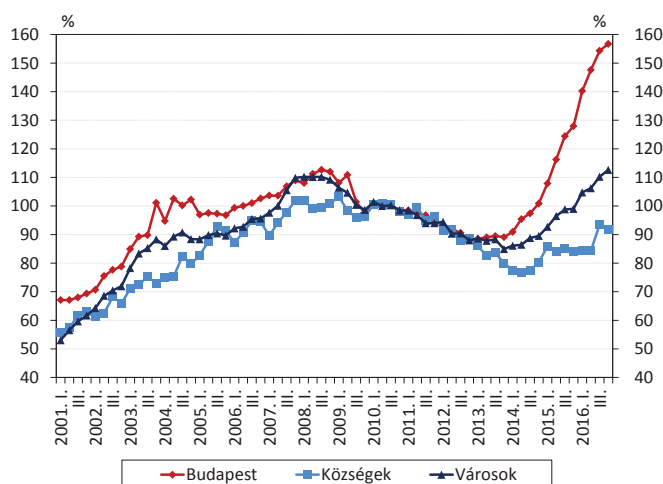
12. ábra: A lakáspiaci tranzakciók negyedéves és éves száma



Megjegyzés: 2016 becslés a KSH előzetes adatai alapján.

Forrás: NAV, KSH, MNB.

13. ábra: Az MNB lakásárindex településtípusonként (2010=100%)



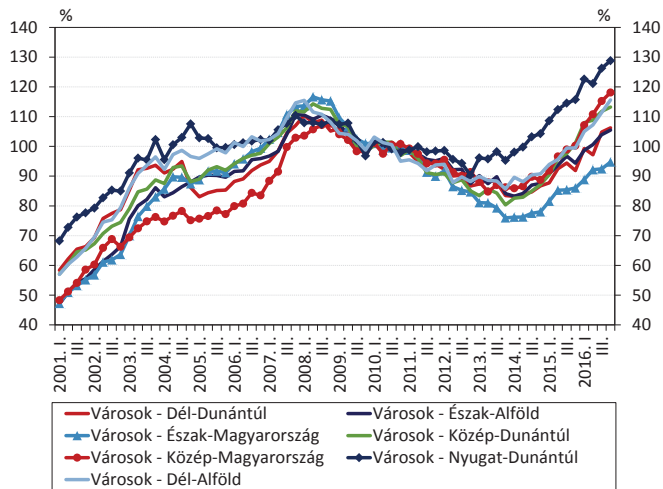
Forrás: MNB.

reál MNB lakásárindex a harmadik negyedév során még 5,9 százalékkal növekedett, míg a negyedik negyedév során már nem emelkedett tovább, 0,1 százalékponttal csökkent. Az MNB lakásárindex alapján összességében a lakásárak éves dinamikája nem változott érdemben 2016 második félévében, utóbbi nominálisan 15,4, míg reálértelemben 13,5 százalék. A Központi Statisztikai Hivatal (KSH) által közzétett új és használt lakásokra vonatkozó lakásárindexek rendre 3,4 és -1 százalékos változást mutattak a harmadik, míg 1,5 és 2,5 százalékos változást a negyedik negyedévben (11. ábra). A KSH számításai szerint a használt lakások ára a 2014-es lakáspiaci fordulatot követően nagyobb mértékben emelkedett az új lakásokéhoz képest, viszont az utóbbi ingatlanok ára nem is esett vissza olyan nagymértékben a válságot követően, mint a használt lakóingatlanoké.

2016-ban a piaci forgalom tovább bővült. A KSH előzetes adatai alapján becsült tranzakciószámok alapján tovább nőtt a lakáspiacra lebonyolított adásvételek száma az év során. 2016 negyedik negyedévé során közel 32 ezer tranzakciót számlálhattunk, ami mintegy 6,4 százalékkal magasabb az előző év azonos időszakánál. A KSH előzetes tranzakciószámadatai alapján becslésünk szerint az egy év alatt létrejött adásvételek száma elérte a 147 ezer tranzakciót, ami 10 százalékos növekedést jelent az előző évhez képest. A 2016-os teljes forgalom már közel – bár még valamivel alatta – tartózkodik a 2001-től számított hosszú távú éves átlagos mintegy 157 ezer adásvételhez. Előretekintve az utóbbi három évben megfigyelt jelentős mértékű lakásár-emelkedés lassíthatja a piaci forgalom emelkedését (12. ábra).

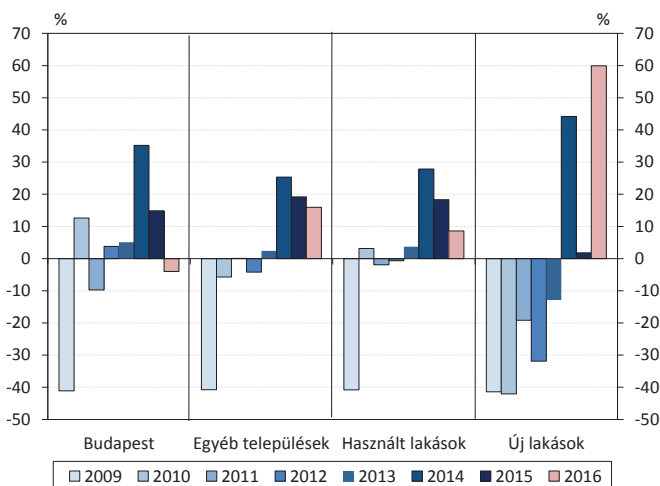
A települések méretét tekintve heterogén képet mutat a hazai lakáspiac. 2016 második félévé során továbbra is megfigyelhető a hazai lakáspiac azon jellegzetessége, amely szerint különösen a fővárosban, de a nagyobb településeken is a lakásárak nagyobb mértékű növekedését lehet tapasztalni a kisebb méretű községekkel ellentétben. 2016 harmadik, illetve negyedik negyedévében a budapesti lakásárak rendre 4,5, illetve 1,6 százalékkal emelkedtek nominálisan, azaz jelentősen lelassult az év végére a lakásárak növekedése. Még szembetűnőbb a fővárosi dinamika lassulása, ha a teljes 2016-os évet tekintjük. Az első negyedéves 9,6 százalékos lakásár-növekedést követően negyedévről negyedévre lassabb lakásár-emelkedést figyelhattunk meg. A városi lakások ára folyamatos emelkedést mutatott a vizsgált félév során, a községekben elhelyezkedő lakóingatlanok ára azonban míg a harmadik negyedévben nagymértékben, csaknem 11 százalékkal nőtt, addig az év végére kismértékben visszaesett. A lakásárak éves dinamikája a lassulás ellenére még mindig a fővárosban a legnagyobb, 2016 végén mintegy 22,5 százalék, míg a vidéki városokban

14. ábra: Az MNB lakásárindex városokra régióként
(2010=100%)



Forrás: MNB.

15. ábra: A lakáspiactranzakciók számának éves változása
egyedülálló szegmensekben



Megjegyzés: 2016 a KSH előzetes adatai alapján becsült tranzakciószámok szerint.

Forrás: KSH, MNB.

és községekben csupán rendre 13,8 és 9,3 százalék volt az év végén (13. ábra).

A lakások változása az ország egyes régiói között is eltérő.

2016 második felében során az ország minden régiójában emelkedtek a lakások, a drágulás mértéke azonban nem volt teljes mértékben egyöntetű. A vizsgált időszak alatt a dél-alföldi városokban emelkedtek a lakások a legnagyobb mértékben, míg a legkisebb drágulást az észak-magyarországi városok mutatták. Még szembetűnőbb azonban a lakások változásában fellelhető régiós heterogenitás, ha hosszabb időtávon nézzük azt. A nyugat-dunántúli városokban a lakások válságot követő csökkenése már 2013 elején megállt, míg az ország többi területén 2014 elején kezdődött a lakások újbóli emelkedése. 2014 kezdetétől fogva a legnagyobb mértékben a Közép-Dunántúlon és Közép-Magyarországon drágultak a lakások, három év alatt mindkét régióban mintegy 40 százalékkal, míg ugyanezen időszak alatt a legkisebb növekedést (24 százalék) Észak-Magyarországon tapasztalhattuk. 2016 során szintén Közép-Magyarországon drágultak a városi lakások a legnagyobb mértékben, amiben vélhetően jelentős szerepet játszik a régió fővárosi agglomerációs elhelyezkedése (14. ábra).

A piaci forgalom változása több szempontból is heterogén.

2014-ben a lakáspiactranzakciók számát követően a fővárosban igen nagymértékben megnőtt a piaci forgalom, az egy év alatt lebonyolított tranzakciók száma mintegy 35 százalékkal haladta meg az előző, 2013-as év egészét. A fővároson kívüli településeken azonban ugyanebben az időszakban mindössze 25 százalékkal bővült az egy év alatt lebonyolított adásvételek száma. 2015-től azonban Budapesten lelassult a piaci forgalom bővülése, a 2016-ban lebonyolított fővárosi lakáspiactranzakciók száma pedig már alacsonyabb volt az előző év azonos időszakához viszonyítva. Mindezekkel ellentétben 2016 során az egyéb településeken összesen mintegy 16 százalékkal bővült a forgalom (15. ábra).

1. KERETES ÍRÁS: A LAKÁSÁRAK ALAKULÁSA A BALATONI ÜDÜLŐKÖRZETBEN

A hazai lakáspiac területi alapon és településtípusok szerint is jelentős heterogenitást mutat. Láthatjuk, hogy a fővárosban és a nagyobb településeken nem pusztán az ingatlanpiaci élénkülés utóbbi években tapasztalt mértéke nagyobb, hanem a lakóingatlanok négyzetméterára is jelentősen meghaladja az egyéb vidéki és kisebb településeken lévőkéit. Az ingatlanok árát azonban jelentős mértékben növeli, ha azok üdülőkörzetben helyezkednek el. Magyarországon a Központi Statisztikai Hivatal (KSH) besorolása szerint hét üdülőkörzetet különböztetünk meg, amelyek közül a Balaton partközeli, a Dunakanyar és a Velencei-tó–Vértes körzetekben az országos átlagnál jelentősen magasabb négyzetméterárakkal szembesülünk.

A Balaton partközeli körzet két szempontból is kiemelkedő a hazai üdülőkörzetek közül. Egyrészt jelentős méretével szignifikáns részt képvisel a hazai lakáspiacból, és részben ebből eredően a piaci forgalomból is, továbbá turisztikai szempontból is az ország egyik kiemelt területe. Másrészt a 2015 és 2016 között megkötött adásvételek alapján ebben az üdülőkörzetben a legmagasabbak a városi négyzetméterárak. A Balaton-parti városokban az elmúlt két évben az átlagos négyzetméterár valamivel 280 ezer forint felett tartózkodott, ami a szintén itt elhelyezkedő községekben sem volt sokkal alacsonyabb. A Balaton partközeli lakóingatlanok átlagos négyzetméterára mintegy 74 százalékkal volt magasabb a nem üdülőkörzetben elhelyezkedő városi lakások, 54 százalékkal a megyeszékhelyeken lévő lakások négyzetméteráránál, és csupán 15 százalékkal maradt el az átlagos fővárosi négyzetméterárnál (1. táblázat). A balatoni üdülőkörzetben fekvő ingatlanok piaca mindezek következtében a fővárosi lakáspiac után az egyik legfontosabbnak tekinthető.

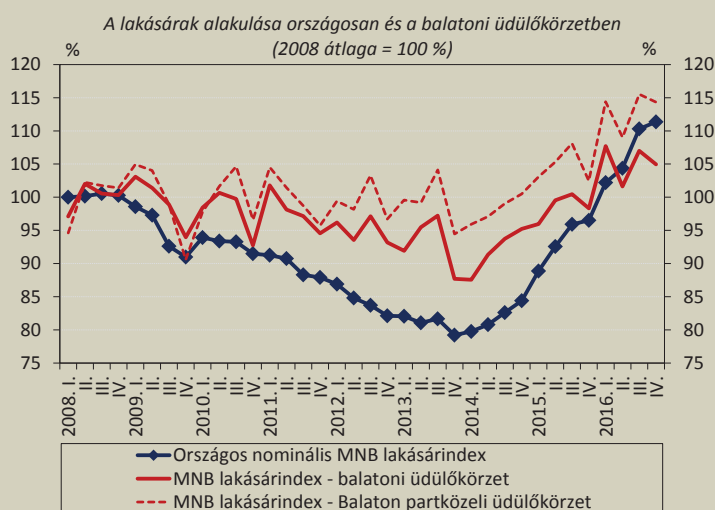
1. táblázat: Átlagos négyzetméterárak 2015-2016-ban az egyes üdülőkörzetekben és településtípusokon

ezer Ft	Nem üdülőkörzet	Üdülőkörzetek							Összesen
		Balaton - partközeli	Balaton - további	Dunakanyar	Mátra-Bükk	Sopron-Kőszeghegyalja	Tisza-tó	Velencei-tó-Vértes	
Budapest	332	-	-	-	-	-	-	-	332
Megyei jogú városok	183	-	-	-	136	236	-	-	180
Városok	162	282	132	270	127	190	96	192	179
Községek	118	279	109	453	95	165	56	303	140

Forrás: NAV, KSH, MNB.

A Balaton-parti lakóingatlanok magas ára felveti azt a kérdést, hogy a nagyobb településekhez hasonlóan itt is az árak dinamikus emelkedése figyelhető-e meg jelenleg. A kérdés megválaszolásához az MNB lakásárindex módszertanát⁴ alkalmazva elkészítettük a teljes Balatoni üdülőkörzetre (partközeli és további együtt), valamint azon belül külön a Balaton partközeli területre vonatkozó lakásárindexeket. Utóbbiak alapján látható, hogy a válságot követően a Balaton mellett nem estek vissza a lakásárak olyan mértékben, mint azt országos átlagban tapasztalhattuk, valamint jelenleg is alacsonyabb az árak növekedési

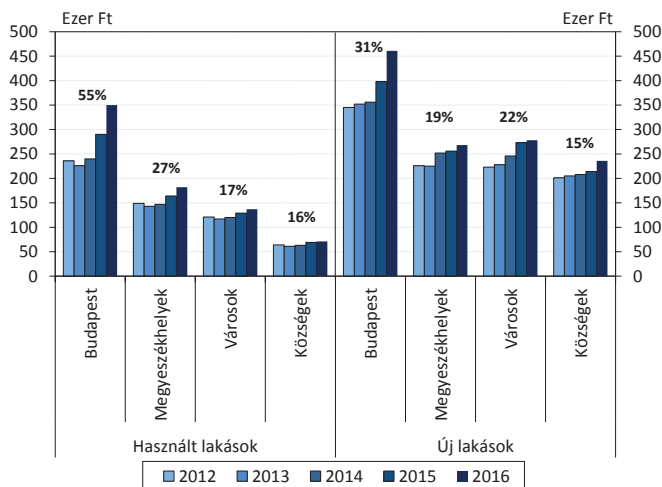
üteme (ábra). A lakásárak tehát a balatoni régióban – bár rövidebb távon volatilisabbak – a vizsgált hosszabb időtávon nem mutatnak az országos átlaghoz hasonló mértékű változékonyságot. A válságot követően egyrészt nem figyelhető meg az országos átlaghoz hasonló mértékű trendszerű csökkenés, másrészt a 2014-es lakáspiaci fordulatot követően is kevesebbet emelkedtek a balatoni üdülők árak (ábra). Mindennek az okát vélhetően olyan tényezőkkel lehet jól magyarázni, melyek a nyaralóvásárlók és -tulajdonosok motivációival függenek össze, de kétségtelenül szerepe lehet annak is, hogy a balatoni indexeket a kevesebb tranzakciószám miatt az országos MNB lakásárindexhez képest kisebb mintán lehetett becsülni. A nyaralóvásárlások során



⁴ Banai Ádám – Vágó Nikolett – Winkler Sándor (2017): Az MNB lakásárindex módszertana, MNB-tanulmányok, MT 127. [Link a tanulmányra.](#)

megjelenhet erősen a befektetési motiváció, ami rövid távon az ingatlanárak változékonyságát eredményezi. Mindezek mellett a Balaton-parti ingatlanok nagy része nyaraló, mely nem közvetlenül lakhatási célt szolgál, és többnyire második ingatlanként lehet jelen a háztartások vagyonán belül. Emiatt a jövedelmi helyzet romlását a háztartások egy része a nyaralók hirtelen eladásával kompenzálhatja, ami rövid távon maga után vonja az árak volatilitását. A nyaralót vásárlók mellett hosszabb távon rugalmatlanabban reagálhatnak a gazdasági ciklusok változására, a nyaralóvásárlásra irányuló motivációjuk független is lehet azoktól. Mindez jó magyarázattal szolgálhat arra, hogy a válságot követően miért nem esett vissza olyan mértékben a Balaton-parti üdülők ára. Összességében elmondható, hogy a Balaton partközeli üdülők a fővároshoz hasonlóan magas négyzetméterárral rendelkeznek, a lakások a válságot követően azonban itt kisebb mértékben csökkentek, valamint jelenleg sem tapasztalható kiemelkedő lakásár-növekedés.

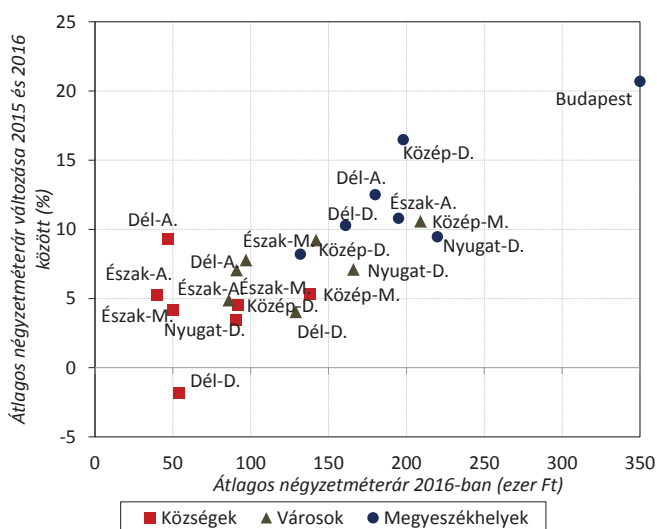
16. ábra: A lakások átlagos négyzetméterára településtípus szerint



Megjegyzés: Az egyes kategóriák felett az átlagos négyzetméterárak változása látható 2013 és 2016 között.

Forrás: KSH.

17. ábra: Az átlagos négyzetméterárak szintje és változása 2016-ban



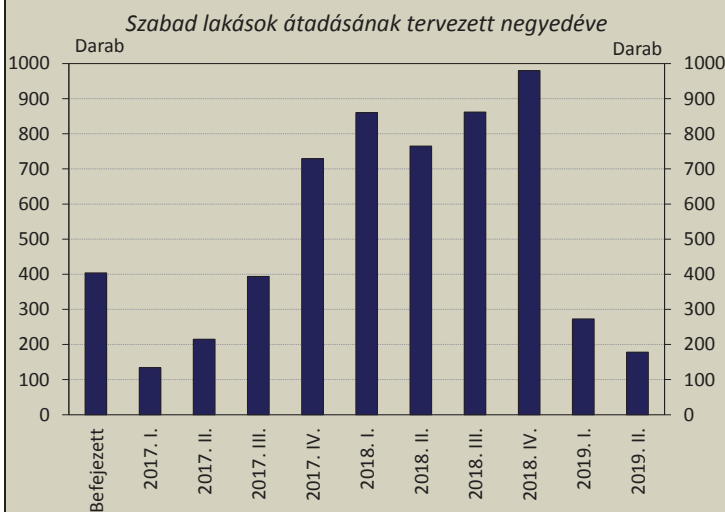
Forrás: KSH.

A négyzetméterárakat tekintve a fővárosi használt lakások esetén tapasztalhattuk a legnagyobb növekedést.

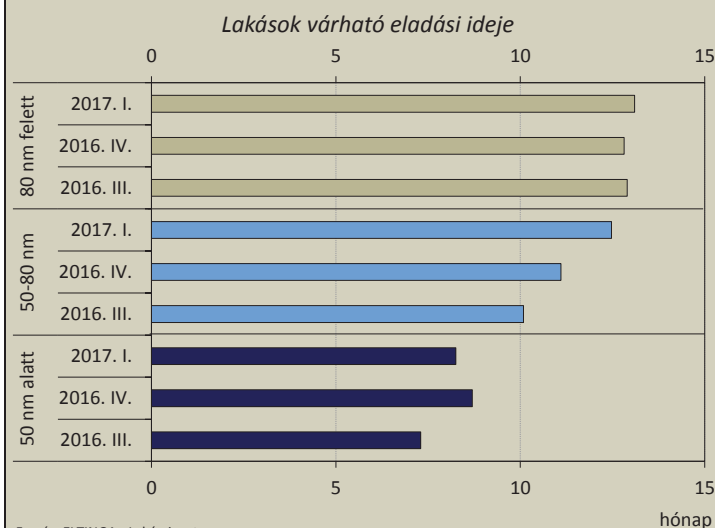
2016 során mind a használt, mind pedig az új lakások átlagos négyzetméterára tovább emelkedett, a legnagyobb növekedést azonban a fővárosban lehetett tapasztalni. A fővárosi használt lakások átlagos négyzetméterára elérte a fővárosban két éve tapasztalt új lakások átlagos négyzetméterárának szintjét, továbbá már jelentősen meghaladja a kisebb településeken található új lakások négyzetméterárát. A budapesti használt lakások átlagos négyzetméterára mintegy 60 ezer forinttal 350 ezer forintra emelkedett 2016 során, és ezzel közel kétszeresét teszi ki a megyeszékhelyeken elhelyezkedő használt lakóingatlanok árának. A használt lakásokat tekintve azonban nagy különbség mutatkozik a kisebb településtípusok között is. 2016-ban a megyeszékhely státusszal nem rendelkező városokban a használt lakások átlagos négyzetméterára 137 ezer forint volt, míg a községekben ugyanezen lakások esetén a 71 ezer forintot sem érte el egy négyzetméter ára. Az új lakások átlagos négyzetméterárában a fővároson kívül már nem mutatkozik ilyen mértékű különbség, a fővárosban 2016 során tapasztalt átlagos 461 ezer forintos négyzetméterárak azonban már kiugróan mondhatóak (16. ábra).

Az átlagos négyzetméterárakat tekintve szintén jelentős különbségeket tapasztalhatunk az egyes régiók között. A használt lakások átlagos négyzetméterára 2016 folyamán a dél-dunántúli régió községein kívül az ország minden területén emelkedett régiós és településtípus szerinti bontásban. A legnagyobb arányú növekedés Budapesten volt megfigyelhető, ahol 21 százalékos éves dinamika után 2016 végére 350 ezer forint a használt lakások fajlagos ára. A megyeszékhelyeken az átlagos négyzetméterár az év során 11 százalékkal, az egyéb városokban 6 százalékkal, a községekben pedig mindössze 3 százalékkal nőtt. Továbbra is igaz tehát az a korábbiakban megfigyelt összefüggés, hogy azokon a településtípusokon és régiókban volt nagyobb arányú áremelkedés, amelyekben eleve nagyobbak az átlagos négyzetméterárak (17. ábra).

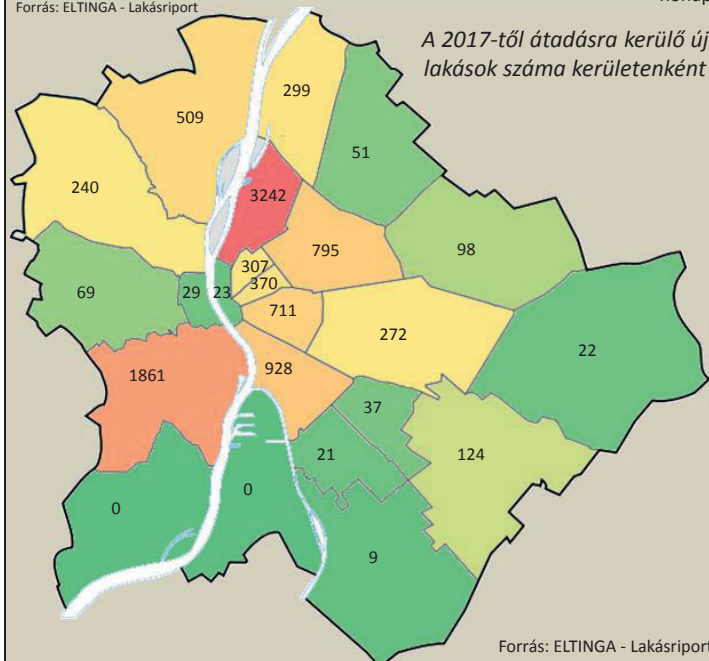
2. KERETES ÍRÁS: A BUDAPESTI ÚJLAKÁS-PIAC ELEMZÉSE MIKROSZINTŰ ADATOK SEGÍTSÉGÉVEL



Forrás: ELTINGA - Lakásriport



Forrás: ELTINGA - Lakásriport



Forrás: ELTINGA - Lakásriport.

A lakóingatlanok építése a kiadott építési engedélyek alakulása alapján 2016 folyamán jelentősen nőtt. Az új lakások kereslete számottevően emelkedett az év folyamán, amit számos tényező együttesen eredményezett: a lakosság a válság óta elhalasztotta lakásberuházásait, azonban ezek a javuló jövedelmi és munkaerő-piaci környezetben újra aktuálissá váltak, valamint a – főleg az új építésű ingatlanok vásárlása és építése céljából kedvező – kibővített CSOK elérhetővé válása is lökést adott az új építésű ingatlanok keresletének.

Az új építésű lakóingatlanok még a lakás átadása előtt lefoglalhatóak, illetve megvásárolhatóak, így ezek a lakások még az átadások előtt megjelennek a lakáspiac kínálati oldalán. Ezért a még építés alatt álló projektek is képesek csökkenteni a kereslet irányából érkező nyomást.

Az Eltinga Kutatóközpont által az MNB rendelkezésére bocsátott adatbázis a budapesti új építésű lakásprojektek adatait tartalmazza lakásszinten. A lakásokról elérhetőek mind a lokációra, mind a lakás tulajdonságaira és árára vonatkozó információk. A negyedéves frekvenciájú gyűjtés eredményeképpen megvizsgálható, hogy a budapesti ingatlanprojektek lakásai mikor kerülnek átadásra és eladásra, mely lakások kelnek el leghamarabb, hogyan változnak a kínálati árak negyedévente, illetve megbecsülhető az egyes lakástípusok eladási ideje.

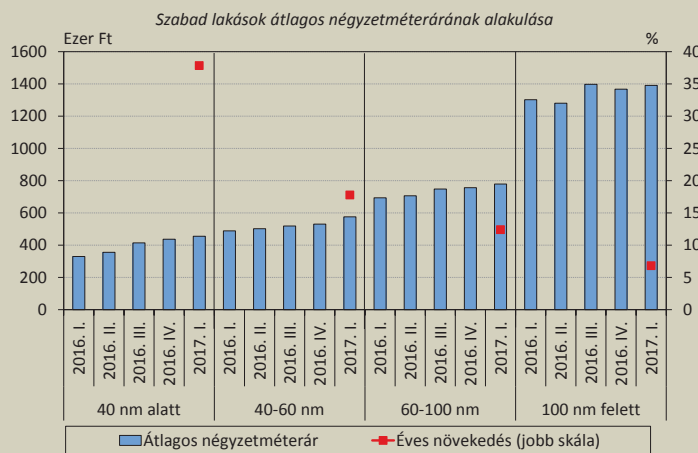
Budapesten a 2017 elején még el nem adott, szabad lakások 60 százaléka, közel 3500 darab 2018 folyamán kerül átadásra. A 2019-ben befejezendő projektek relatíve alacsony számát az 5 százalékos lakásárfakulcs 2019 végére tervezett kivezetése magyarázhatja, amely miatt a kivitelező számára kockázatosabbá válnak azok a projektek, amelyek – ha nem a terveknek megfelelően alakul a kivitelezés vagy az értékesítés – csak 2020-ban fejeződnek be.

A lakásprojektek Budapesten belül koncentráltan jelennek meg: a legtöbb új építésű lakást a XIII. kerületben (itt épül az új lakások 32 százaléka) és a XI. kerületben (19 százaléka) kínálják eladásra. Az új lakások további egynegyede a VIII., IX. és XIV. kerületben épül, így ez az öt kerület fedi le az újlakás-kínálat háromnegyedét.

A kétszobás lakások a leggyakoribbak mind a kínált, mind a megvásárolt ingatlanok között: 2016-ban az értékesített ingatlanok 36 százaléka rendelkezett ezzel a

felosztással. Ennek megfelelően a 40-60 négyzetméteres lakások iránti kereslet a legnagyobb, az értékesített ingatlanok 40 százaléka tartozik ebbe a kategóriába. A 40 négyzetméter alatti ingatlanok részaránya az eladott lakások között 2016 második felében meghaladta a kínált lakások közötti részarányukat, ami azt jelzi, hogy a kínálathoz képest ez a kategória keresettebbnek számít. A legnépszerűbb méretű, közepes alapterületű ingatlanok várható eladási ideje 2016 közepe óta emelkedik, ami a keresleti nyomás csökkenéseként értékelhető.

A 100 négyzetméter alatti szabad lakások átlagos négyzetméterára 2016-ban emelkedő tendenciát mutatott. A kereslet emelkedésére reagálva a 40 négyzetméternél kisebb lakások kínálati ára mutatta a legnagyobb arányú áremelkedést: a legkisebb lakások egységára 2017 első negyedében 38 százalékkal haladta meg a 2016 első negyedében megfigyelt árat,



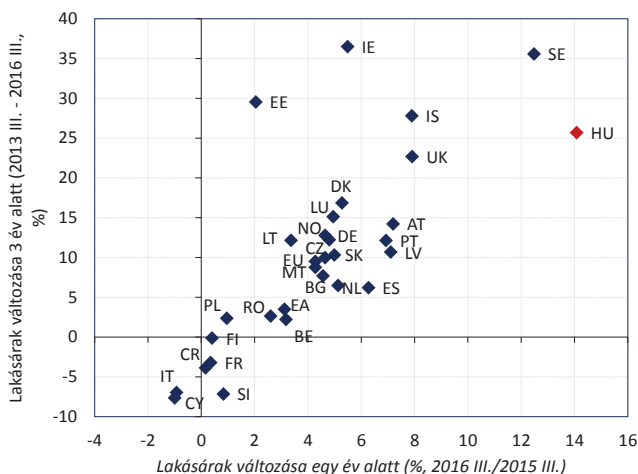
Forrás: ELTINGA - Lakásriport

így jelenleg – a foglalásokat is figyelembe véve – a budapesti új lakások átlagos négyzetméterára közel 455 ezer forint. A legnépszerűbb, 40-60 négyzetméteres lakások egységára 18 százalékos emelkedés után 575 ezer forintot tett ki 2017 elején. A legkeresettebb, 40-60 négyzetméter alapterületű lakások kerületenkénti átlagos négyzetméterára azonban jelentős heterogenitást mutat. Azon kerületek átlagértékei, melyekben legalább 10 kínált lakás van, 485-952 ezer forint között szóródnak.

A budapesti új lakásprojektek összességében jelentősen fellendültek 2016-ban, azonban ez csak késve követte a

kereslet megemelkedését, így az árnyomást nem enyhítette. A projektek ütemezett befejezésével az előretekintő kínálat 2018-ban tetőzik, de a foglalások miatt tulajdonképpen ezek az ingatlanok már jelenleg is szerepelnek a kínálatban. A várható eladási idő emelkedésével és a kínálat növekedésével csökkenhet az eladók erőfölénye, ami csökkenti az árnyomást, anélkül is inkább, mert a négyzetméterárak eddigi emelkedése kevés teret hagy a további bővülésre.

18. ábra: A nominális lakásárak változása egy és három éves időtávon európai összehasonlításban



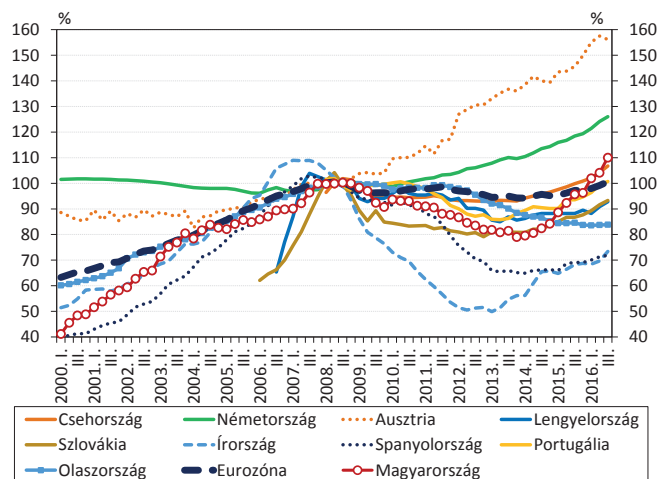
Forrás: BIS, MNB.

3.2. Nemzetközi kitekintés

A hazai lakásárak növekedése rövid távon európai szinten a legmagasabbak közé tartozik. Magyarországon 2016 harmadik negyedét tekintve a lakásárak egy év alatt mintegy 15 százalékkal, míg három év alatt csaknem 25,7 százalékkal emelkedtek (18. ábra). A hazai lakásárak változása így egy éves időhorizonton a legmagasabbnak számít az európai országok között, hároméves időhorizonton viszont már négy másik országban is magasabb árnövekedést tapasztalhatunk. Mindez ahhoz köthető nagy részben, hogy a válságot követően a hazai lakásárak jelentős mértékben és tartósan csökkentek, így a jelenlegi emelkedés önmagában nem feltétlenül tekinthető kiemelkedőnek.

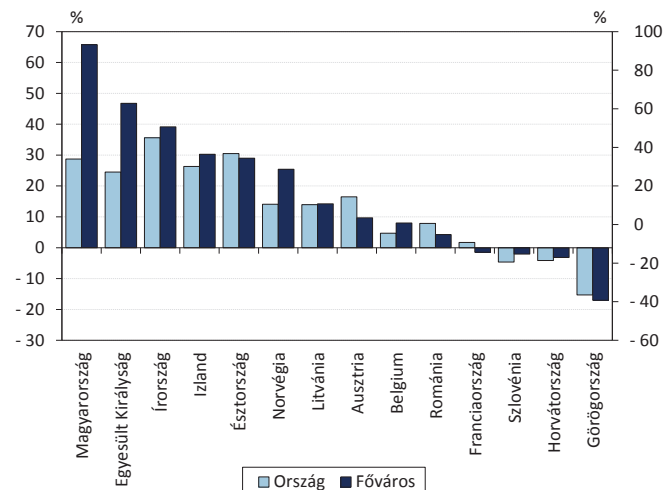
Számos európai országban a lakásárak még nem érték el a válság előtt tapasztalt szintet. Az eurozóna országaiban a lakásárak átlagosan 2016. III. negyedére elérték a 2008-ban tapasztalt szintet. A visegrádi országokat tekintve Csehországban 6,8 százalékos lakásár-emelkedést, míg Lengyelországban és Szlovákiában 7,2 és 6,7 százalékos csökkenést figyelhetünk meg szintén a 2008-as évhez képest. A hazai lakásárak a harmadik negyedében már szintén meghaladták

19. ábra: A lakásárak alakulása európai összehasonlításban,
2008 átlaga = 100%



Forrás: BIS, MNB.

20. ábra: Nominális lakásárak alakulása az európai fővárosokban és országosan 2013. II. és 2016. II. között



Megjegyzés: Az árak változása tiszta árváltozás alapján: Magyarország, Románia, Norvégia, Litvánia, Szlovénia, Horvátország. A többi ország esetén átlagos lakásár vagy átlagos m^2 ár alapján.

Forrás: BIS, MNB.

a 2008-as év átlagát, mintegy 10 százalékkal. A vizsgált európai országok közül Ausztria és Németország emelkedett ki a lakásárak régóta tartó folyamatos emelkedésével. Németországban 2008 első negyedéve óta 26,5 százalékkal, míg Ausztriában ugyanezen időszak alatt még nagyobb mértékben, mintegy 57,3 százalékkal emelkedtek a lakásárak. Több olyan európai ország is van azonban, ahol a válságot megelőző lakásár-emelkedést hirtelen visszaesés jellemezte. 2008-at követően Írországban közel 50 százalékkal estek vissza a lakásárak, bár 2013-at követően valamelyest már korrigáltak, míg Spanyolországban 29,4 százalékos csökkenés volt megfigyelhető 2008-hoz képest (19. ábra).

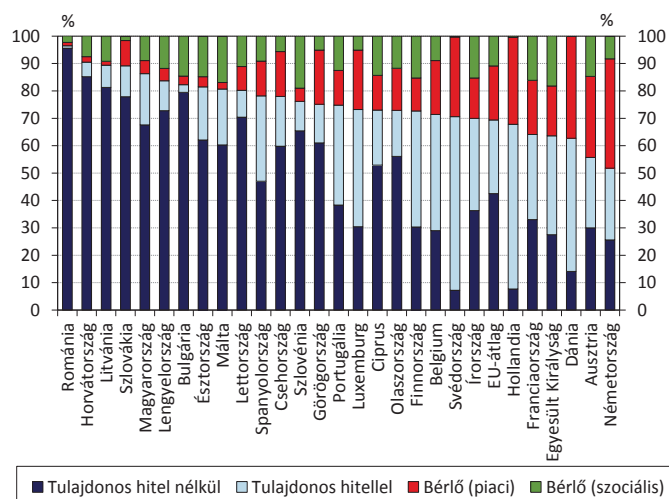
Európai szinten is számottevő a fővárosi és vidéki lakásárak közötti különbség.

A fővárosi lakásárak rendre meghaladják az országos lakásárak növekedését azokban az európai országokban, ahol a fővárosi lakóingatlanok árának emelkedése figyelhető meg. Viszont az országos lakásárak csökkenése jellemzően egy nagyobb fővárosi lakásár-csökkenéssel párosul több országban. Mindezek alapján arra lehet következtetni, hogy a lakásárak európai szinten – a hazai lakáspiac területi alapú heterogenitásával párhuzamosan – nagyobb változékonyságot mutatnak a fővárosokban az adott országok egészéhez képest. Az európai országok közül Magyarország mellett kiemelkedő az Egyesült Királyság. Londonban 47 százalékos lakásár-emelkedés figyelhető meg 2013. II. negyedév óta, amely közel kétszerese az országos lakásárak növekedésének (20. ábra).

4. A LAKÁSCÉLÚ JELZÁLOGHITEL-PIAC JELLEMZŐI

A hitelből történő lakásvásárlás elérhetősége 2016 második feléve folyamán a csökkenő hitelköltségek és a növekvő jövedelmek ellenére is romlott, ami az emelkedő lakásáraknak köszönhető, bár még kedvező szinten tartózkodik a HAI-mutató alapján. Budapesten azonban a lakásárak magas szintje jelentősen rontja a lakásvásárlás elérhetőségét a háztartások számára. A kereslet folyamatos emelkedésével párhuzamosan bővült az új hitelkihelyezések volumene, amelyben immár az új lakás céljából felvett hitelek összege és aránya is nőtt. A hitelfelvételek szerepe a piaci forgalmon belül is emelkedett. A hitelfeltételek a bankok válaszai alapján összességében nem változtak, de a kamatfelárak, a futamidő és a jövedelemarányos törlesztőrészlet átlagos emelkedése alapján a bankok a kockázatosabb ügyfelek lakásvásárlási céljait is finanszírozzák. A hitelfeltételek enyhülése és a kereslet további emelkedése várható 2017 első felében. A keresletet – amely a fix kamatozású termékek felé tolódik – a Családi Otthonteremtési Kedvezmény is támogatja: a támogatás a lakásvásárlás mellett a felvett lakáshitelek mennyiségét is növelte 2016 folyamán.

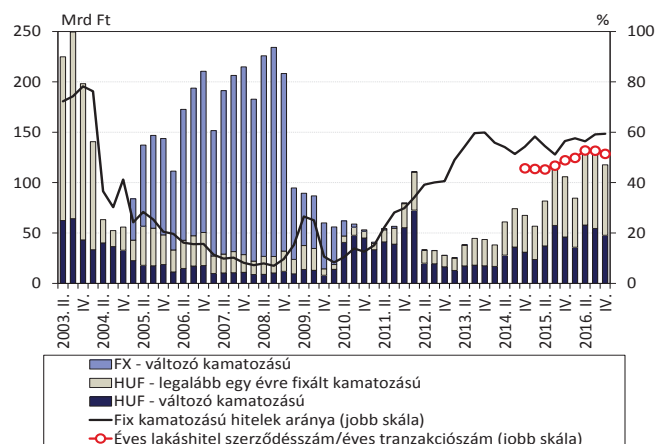
21. ábra: A lakásállomány lakhatási státusz szerinti megoszlása nemzetközi összehasonlításban



Megjegyzés: 2015. évi adatok alapján.

Forrás: Eurostat EU SILC felmérés.

22. ábra: Új lakáscélú hitelszerződések volumene kamatozás és denomináció szerint

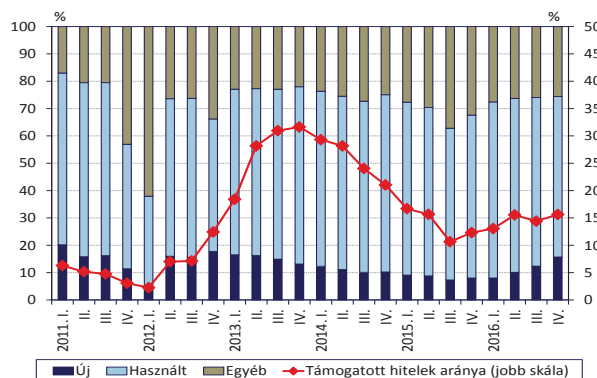


Forrás: MNB.

Nőtt a hitelfelvétel szerepe a lakásvásárlásban. A hazai lakáspiaci folyamatok értékelése során kiemelt figyelemmel kell kísérni a jelzáloghitel-piac alakulását. Magyarországon meghatározó a lakóingatlanok tulajdonlása a bérlettel szemben, bár 3 százalékponttal 14 százalékra nőtt 2014-ről 2015-re a bérelt lakásban élők aránya a teljes népességen belül (21. ábra). Az emelkedés fele-fele arányban történt a piaci és a szociális bérlők javára – a szociális bérlemények szerepének növekedéséhez a Nemzeti Eszközkezelő működése is hozzájárult, míg a piaci alapon bérlők aránya nemzetközi viszonylatban továbbra is alacsony (a 20 százalékos uniós átlaggal szemben 5 százalék). Az Eurostat legutóbbi éves felmérése szerint hazánk az 5. legnagyobb arányú lakástulajdonnal rendelkező ország európai uniós ország Románia, Horvátország, Litvánia és Szlovákia mögött. Ezen belül a hitellel rendelkező tulajdonosok aránya nem számít kiugrónak nemzetközi összehasonlításban: a lakosság 19 százaléka él olyan ingatlanban, amelynek hiteltörlesztését még nem fejezte be, míg az EU átlaga e tekintetben 27 százalék. A lakáspiaci tranzakciókban az utóbbi években egyre nagyobb szerepe van a banki finanszírozásnak: 2016-ban a lakáspiaci tranzakciók 51 százalékához kötődött hitelfelvétel, míg ez az érték 2015-ben 49 százalékot, 2014-ben 46 százalékot tett ki.

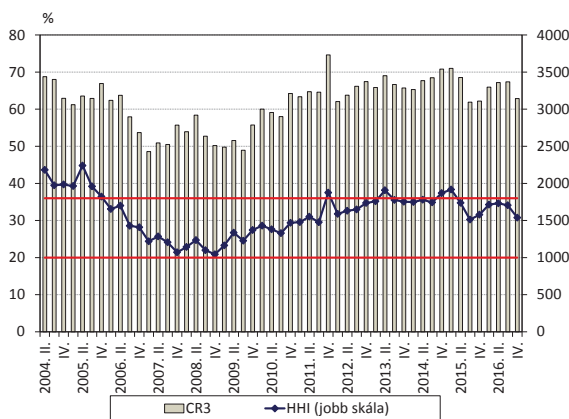
Az új lakáshitel-kibocsátás 42 százalékkal bővült 2016-ban. A lakáscélú hitelek kibocsátása az év második felében 251 milliárd forintot, ezzel 2016 egészében 468 milliárd forintot tett ki (22. ábra). A 2015. évi kedvezményes hitelkiváltással együtt 29 százalékkal, ennek kiszűrésével pedig 42 százalékkal bővült a 2016-os új hitelkihelyezések volumene éves alapon. A hitelciklus felívelő szakaszában, 2002 és 2008 között az éves átlagos lakáshitel-kibocsátás 660 milliárd forintot tett ki, ettől pedig a 2016-os hitelkiáramlás még érdemben elmarad. A vizsgált időszakban tovább emelkedett a fix kamatozású hitelek aránya a kibocsátáson belül: a 2015. év végi 56 százalékról 59 százalékra nőtt 2016 végére.

23. ábra: A folyósított lakáshitelek megoszlása hitelcél szerint



Forrás: MNB.

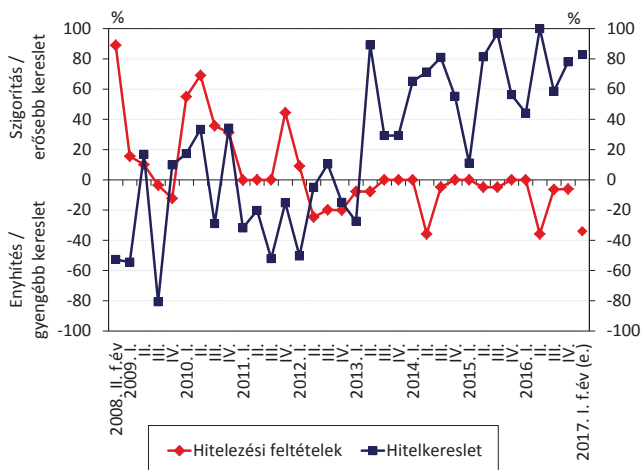
24. ábra: Koncentráció az új lakás hitelek piacán



Megjegyzés: A piros vonalak a HHI küszöbértékeit jelölik: 1000 alatt alacsony, 1000-1800 között mérsékelt, 1800 felett magas a piaci koncentráció.

Forrás: MNB.

25. ábra: A lakáscélú hitelfeltételek és a kereslet alakulása



Megjegyzés: A hitelezési feltételek időszora a nettó arányt, vagyis a szigorító és enyhítő piaci részesedéssel súlyozott különbségét mutatja.

Forrás: MNB, a bankok válaszai alapján.

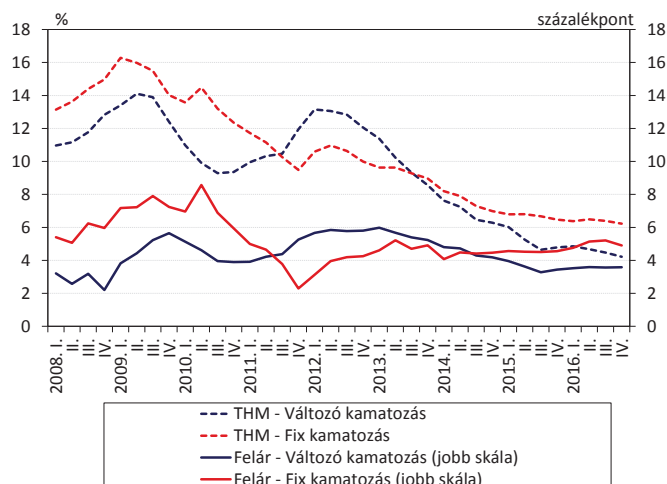
Emelkedett az új lakás céljából felvett hitelek aránya. A lakáshitel-kereslet struktúrája változást mutatott 2016-ban. Az új lakás építésére vagy vásárlására felvett hitelek összege 52 milliárd forintot tett ki az év során, ezzel éves átlagban 83 százalékos növekedést mutatott (23. ábra), ami összhangban van az új lakásfejlesztések beindulásával. A teljes új hitelki-bocsátáson belül az új lakás céljából felvett hitelek aránya így a 2015. végi 8 százalékos értékéről 2016 negyedik negyedévére 16 százalékra emelkedett. Az új lakásokra irányuló hitelkereslet az év második negyedétől nagyobb arányban nőtt az egyéb lakáshitelcélú iránti keresletnél, ami összefügg a Családi Otthontermelési Kedvezmény 2016. februári, új feltételek⁵ melletti indulásával. A támogatás keretében az év során 66 milliárd forint értékű vissza nem térítendő támogatás került folyósításra, ebből 32 milliárd forint új lakás építése, 10 milliárd forint pedig új lakás vásárlása céljából. Használt lakások vásárlására 23 milliárd forint, lakásbővítés-re mintegy 1 milliárd forint értékben hasznosult a támogatás. Ezenfelül a CSOK-hoz kapcsolódó hitelfelvételek további 72 milliárd forintot tettek ki az év egészében, amelynek 29 százaléka volt a 10 millió forint vissza nem térítendő támogatás mellé felvehető kedvezményes, maximum 10 millió forint hitelösszegű szerződések volumene.

2016 végére csökkent a hitelkiadás banki koncentrációja. Az új lakáshitelek piacán megfigyelhető koncentráció 2016 első negyedévében megemelkedett, majd fél év változatlanság után az utolsó negyedévben mérséklődött a 2015 végi szintre. A három legnagyobb bank együttes piaci részesedése az év közepén megfigyelt 67 százalékról 62 százalékra csökkent (24. ábra). A piac egészét figyelembe vevő Hirschman-Herfindahl-index szintén az utolsó negyedévben csökkent, ezzel eltávolodva a magas piaci koncentráció küszöbértékétől. A koncentráció csökkenése a (három piacvezetőn túli) nagybancok térnyerésével magyarázható.

A hitelezési feltételek változatlansága mellett folyamatosan bővült a kereslet. A Hitelezési felmérésben részt vevő bankok válaszai alapján 2016 második felében összességében nem történt érdemi enyhítés a lakáshitelhez jutás banki feltételeiben (25. ábra). A részfeltételeket tekintve azonban a felárakban és a hitelfolyósításért felszámított díjakban történt csökkentésről, valamint a maximális hitelfedezeti mutató enyhítéséről számoltak be a bankok, míg 2017 első félévére további enyhítéseket terveznek a felmérés szerint. A hitelhez jutás feltételeinek enyhítése irányába az év egészében a piacszerzés és a lakáspiaci folyamatok mutattak – a

⁵ A CSOK új feltételei közül a fontosabbak: használt lakások esetében a támogatás összege nem függ a lakás alapterületétől, új lakások esetében a kedvezményes hitel a 30 millió forint feletti ingatlanokra is felvehető, és nem szükséges megválni a már tulajdonolt lakástól, valamint lazítás történt a komfortelvárásokon is.

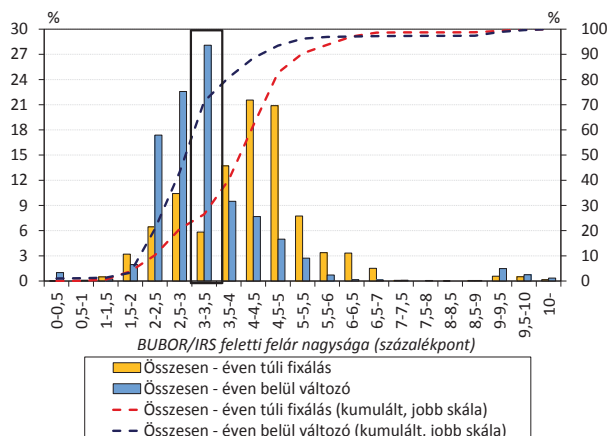
26. ábra: Az új lakáshitelek finanszírozási költségei



Megjegyzés: 3 havi simított THM-értékek, valamint THM feletti 3 havi simított felárak. A változó vagy legfeljebb 1 évig fixált kamatozású lakáscélú hitelek esetében a 3 havi BUBOR, míg az éven túl fixált lakáshitelek esetében a megfelelő IRS feletti felár.

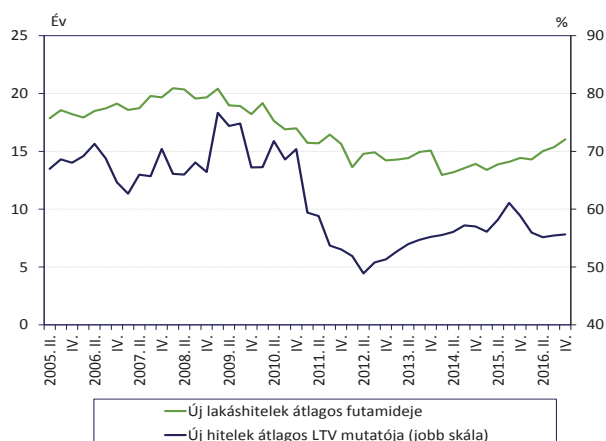
Forrás: MNB.

27. ábra: IRS és BUBOR feletti felárak eloszlása a változó és a rögzített kamatozású lakáshitelek esetén



Forrás: MNB.

28. ábra: Az új lakáshitelek átlagos futamideje és LTV-mutatója



Megjegyzés: Az LTV-mutató 2011-től a fedezet piaci értéke alapján, míg előtte a hitelbiztosítéki érték alapján kerül meghatározásra.

Forrás: MNB.

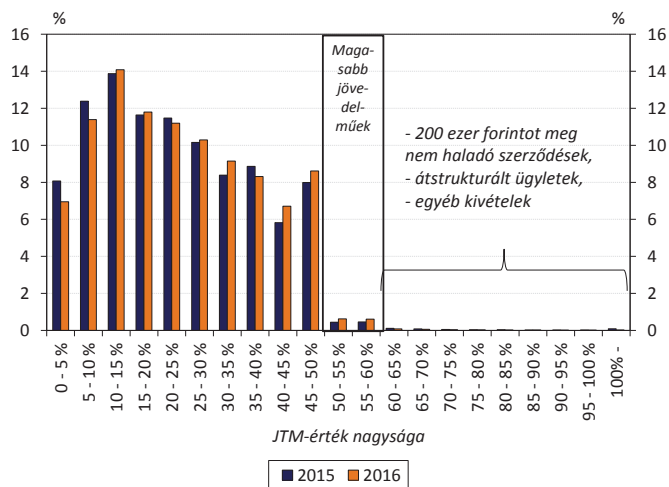
2017 első félévére tervezett enyhítést ezeken túl az ügyfelek hitelképességének javulása mozgathatja a bankok válaszi alapján. A feltételek változatlanlansága mellett a lakáshitelek iránti kereslet élénkülését az év folyamán a bankok széles köre érzekelte, és ennek a tendenciának a folytatását várják 2017 első felében is.

A lakáshitelfelárak emelkedését részben a finanszírozottak körének bővülése magyarázza. A lakáscélú hitelek teljes hitelköltsége csökkent 2016-ban. Ugyanakkor a változó és a fix kamatozású hitelek átlagos simított THM-értékei eltérő mértékben változtak: míg az újonnan kibocsátott változó kamatozású (vagy legfeljebb egy évre fixált) hitelek esetében 0,6 százalékponttal, az éven túl kamatfixált hitelek esetében 0,2 százalékponttal csökkent (26. ábra). Ennek ellenére a kamatfelárak emelkedtek a vizsgált időszakban: a változó kamatozású hitelek 3 havi BUBOR feletti simított felára kis-mértékben, 0,1 százalékponttal 3,6 százalékpont-ra nőtt, míg a fix kamatkonstrukciójú hitelek – a fixálás időtartamának megfelelő – IRS feletti simított felára 0,3 százalékponttal 4,9 százalékpont-ra nőtt. Az év során megfigyelt kamatfelár-emelkedést részben a bankok növekvő kockázatvállalási hajlandósága magyarázza, melynek következtében a kockázatosabb ügyfelek finanszírozása felé is nyitottak. A kamatfelárak eloszlását tekintve látható, hogy míg a változó kamatozású hitelek 70 százalékának 3,5 százalékpont alatti a felára, a fix kamatozású hiteleknek csak 27 százaléka esik ebbe az intervallumba (27. ábra)

Az új kibocsátású hitelek átlagos futamideje emelkedett. A kibocsátott hitelek nem ár jellegű részfeltételei enyhültek 2016 során. Az új hitelintézeti lakáshitelek átlagos futamideje egy év alatt 1,6 hónappal 15,9 hónapra nőtt, folytatva a 2014 óta megfigyelhető emelkedő trendet (28. ábra). Az újonnan szerződött lakáshitelek átlagos hitelfedezeti mutatója az év folyamán 3 százalékponttal csökkent, a negyedik negyedévben 56 százalékot tett ki. A csökkenés a 2015. évi – a forintorsításhoz nagy volumenben köthető – hitelkiváltások hatására megvalósult emelkedés korrekciója.

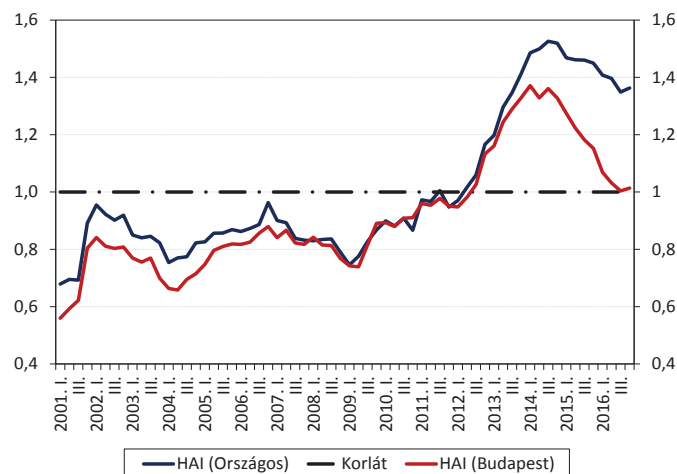
Az átlagos jövedelemarányos törlesztőrészlet emelkedett. Az újonnan folyósított lakáshitelek jövedelemarányos törlesztőrészlet (JTM) értékeinek átlaga 27 százalékról 28,3 százalékra nőtt 2016 folyamán, ami szintén a banki kockázatvállalási hajlandóság emelkedését jelzi (29. ábra). Ezzel együtt a 2015 elején hatályba lépett adósságfék-szabályok nem akadályozzák a lakáshitelezés prudens fellendülését, mivel a megkötött szerződéseknek és a folyósított volumennek is csak kis része esik a mutató küszöbértékének közelébe. A 40 százalék feletti JTM-értékek aránya szerződésszám szerint 17 százalékot, volumen szerint 22 százalékot tett ki.

29. ábra: Az új hitelek kapcsolódó JTM-értékeinek darabszám szerinti eloszlása



Forrás: MNB.

30. ábra: Lakásvásárlás elérhetőségére vonatkozó index



Megjegyzés: A HAI azt mutatja, hogy egy két átlagkeresettel rendelkező háztartás egy átlagos lakás (65 m²) hitelből történő megvásárlásához szükséges jövedelem hányszorosával rendelkezik. A hiteltermék paraméterei a kamatlábon kívül végig változatlanok. LTV = 70%, PTI = 30%, futamidő = 15 év.

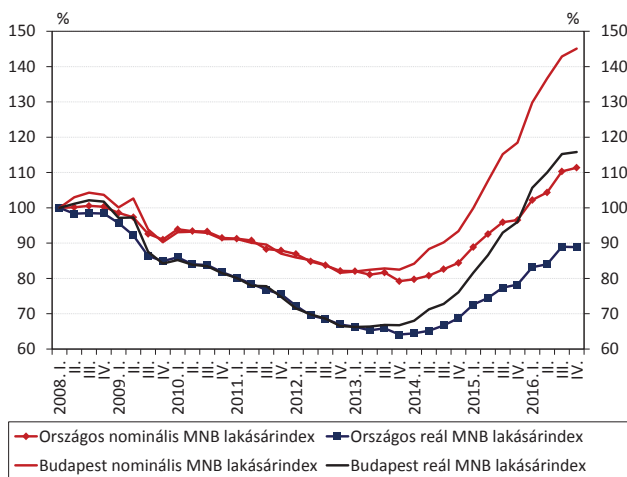
Forrás: MNB.

A lakásvásárlás hitelből való elérhetőségét nehezítik Budapesten a nagymértékben megemelkedett lakásárak. A lakásvásárlás elérhetőségére vonatkozó index (Housing Affordability Index – HAI) a válság előtt alacsonyan tartózkodott a jelenlegi szintjéhez képest: a háztartásoknak a jövedelmükhöz képest magas törlesztőrészt kellett vállalni a hitelből való lakásvásárlás során, vagyis kockázatosabb hitelek kerültek folyósításra. Ezzel szemben 2012 óta a lakások hitelből való megvásárlása elérhetőnek számít az átlagos kétkeresős háztartás jövedelméhez képest (30. ábra). Az országos átlag jelentős területi különbségeket takar: Budapesten a 2014 óta tapasztalt jelentős lakásár-emelkedés miatt 2016 végére a HAI mutató 1 közeli szintre csökkent, azaz éppen hogy elégséges a kétkeresős háztartás jövedelme egy 65 négyzetméteres lakás hitelből történő megvételéhez. Mindazonáltal a fővárosi lakások elérhetősége még így is jobb, mint a 2008 előtti időszakban, ami részben a háztartási jövedelem emelkedésének, részben pedig az alacsony kamatkörnyezetnek köszönhető. Az országos átlag továbbra is jóval magasabban helyezkedik el, vagyis a fővároson kívül az átlagos háztartások számára jobban megfizethető a hitelből történő lakásvásárlás.

5. A HAZAI LAKÁSPIAC CIKLIKUS POZÍCIÓJA

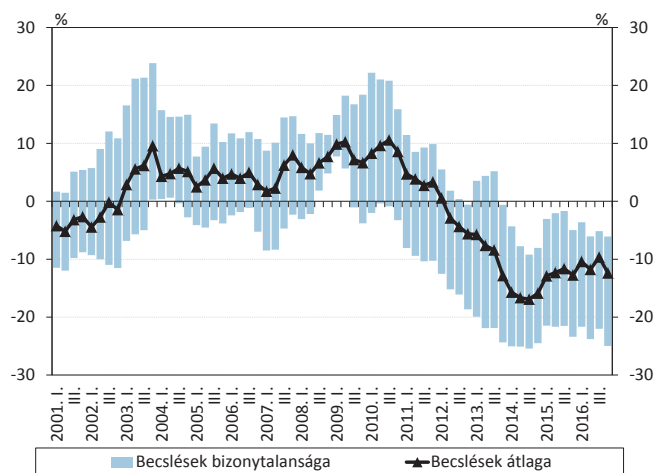
Bár a hazai lakásárak nominális értelemben túllépték 2016 során a válság előtt tapasztalt szintet, reálértékben még utóbbi alatt tartózkodnak. A folyamatos növekedés ellenére a lakásárak országos átlagban még a makrogazdasági fundamentumok által indokolt szint alatt vannak. Fontos leszögezni, hogy országosan a ciklus fellendülése alapvetően nem az egyensúly meg-bomlását, sokkal inkább annak helyreállítását jelenti. Előrejelzésünk szerint folytatódhat 2017 első felében a lakásárak emelkedése, a 2016-osnál azonban alacsonyabb dinamikával. A hazai lakáspiac erős területi alapú heterogenitása és azon belül is a budapesti lakásárak kiemelkedő növekedése felhívja a figyelmet a fővárosi piac szorosabb nyomon követésének szükségességére.

31. ábra: Nominális és reál MNB lakásárindexek országosan és Budapestre



Forrás: MNB.

32. ábra: A lakásárak eltérése a fundamentumok által indokolt szinttől⁶



Forrás: MNB.

Országos átlagban a lakásárak reálszintje még elmarad a 2008-ban tapasztalttól. Az aggregált nominális MNB lakásárindex 2016 során már meghaladta a 2008-ban tapasztalt szintet, a lakásárak reálszintjéről azonban ugyanez nem mondható el. Az aggregált reál MNB lakásárindex mintegy 10 százalékkal tartózkodik a 2008 elején mért szint alatt,

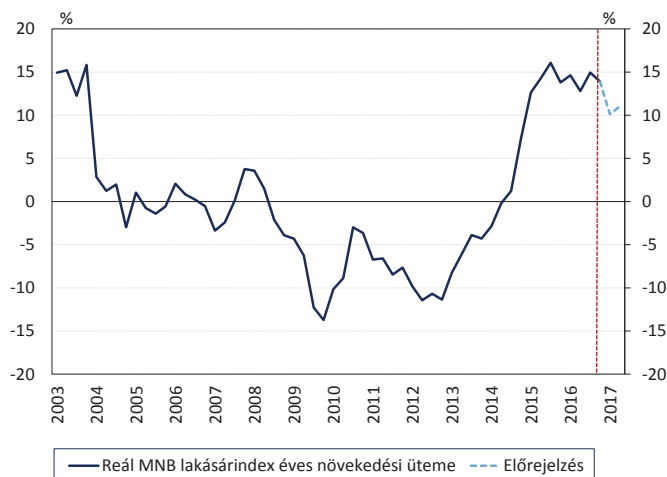
vagyis a hazai lakásárak országos átlagban és reálértékben 2008-tól egészen 2014-ig nagyobb mértékben estek vissza, mint amekkora emelkedést az utóbbi három év fellendülő lakáspiaci szakaszában láthattunk. A budapesti lakásárak a kiemelkedően gyors növekedés következtében azonban már mind reál, mind pedig nominális értelemben meghaladják a válság előtt tapasztalt szintet. A fővárosra vonatkozó nominális MNB lakásárindex 2015 elejére érte el a 2008-as szintjét, és jelenleg 45 százalékkal tartózkodik felette, míg a fővárosi reál MNB lakásárindex 2016-ra érte el újra a 2008-as szintjét, és év végére már mintegy 15 százalékkal meghaladta azt (31. ábra). A lakáspiac és a lakásárak ciklikus változása nagymértékben kihat a pénzügyi stabilitásra, így fontos nyomon követni a piac ciklikus pozícióját.

Számításaink szerint a lakásárak reálszintje a makrogazdasági fundamentumok által indokolt szint alatt tartózkodik.

Becslésünk szerint a hazai lakásárak országos átlagban és reálértékben elmaradnak a lakáspiacot befolyásoló makrogazdasági fundamentumok által indokolt egyensúlyi szinttől (32. ábra). A lakásárak drágulása reálértékben a háztartások jövedelmi és munkaerő-piaci helyzetének folyamatos javulása mellett ment végbe, így országos átlagban nem tekinthető túlzottnak a lakóingatlanok árának folyamatos emelkedése. A lakásárak dinamikája 2016 végére kissé lassult, ami mögött a fővárosi folyamatok mellett a községekben tapasztalt megtorpanás is meghúzódott. A lakáspiac

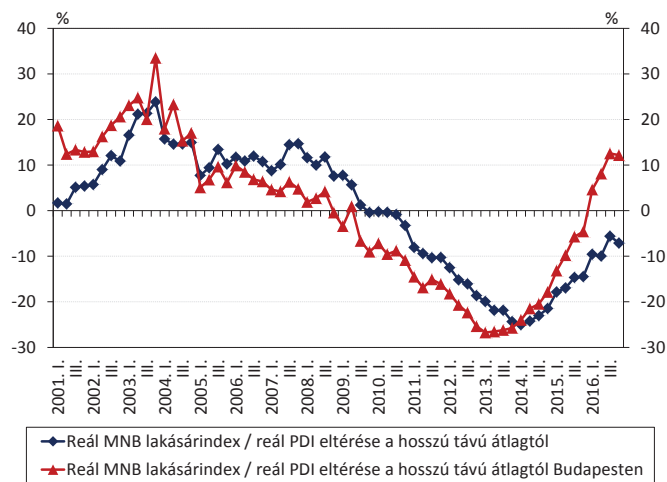
⁶ A lakásárak eltérését a fundamentumok által indokolt szinttől négyféle módszer alapján számszerűsítjük. A jelentésben az egyes módszerek által adott eredmények minimumát, maximumát és átlagát tesszük közzé. A négy számítási módszer a következő: 1. A reál lakásárak rendelkezésre álló reáljövedelmekhez viszonyított arányának százalékos eltérése a mutató 2001 és 2016 között számolt átlagától. 2. A hazai lakásárak makrogazdasági fundamentumok által meghatározott hosszú távú egyensúlyi szintjének becslése egy vektor hibakorrekciós modellkeretben (VECM). Részletes módszertanért lásd: Tamás Berki - Tibor Szendrei (2017): *The cyclical position of housing prices - a VECM approach for Hungary*, Magyar Nemzeti Bank, OP 126. 3. A hazai lakásárak makrogazdasági fundamentumok által meghatározott szintjének becslése dinamikus OLS modellkeretben. 4. A hazai lakásárak egyensúlyi szinttől vett eltérése a lakásárak előrejelzéséhez használt strukturális modellkeret segítségével. További részletekért lásd: Magyar Nemzeti Bank: Lakáspiaci Jelentés, 2016. október, 1. keretes írás.

33. ábra: A lakásárak éves dinamikájának rövid távú előrejelzése



Forrás: MNB.

34. ábra: A lakásár/jövedelem mutató Budapestén



Forrás: MNB.

ciklikus pozíciója az árak további emelkedését követően és a fundamentumok változatlansága mellett záródhatna.

Előrejelzésünk szerint 2017 első féléve során tovább emelkedhet a hazai lakásárak szintje, azonban a növekedés dinamikájának lassulására számítunk. Becslésünk alapján a lakásárak rövid távú alakulása szoros kapcsolatban áll a reál-jövedelmi folyamatokkal, a finanszírozási feltételekkel és a tartós munkanélküliség változásával is. Rövid távon a kedvező jövedelmi folyamatok fennmaradása, a munkaerőpiac helyzetének további javulása és a tartósan alacsony finanszírozási környezet mellett a lakásépítések fokozatos bővülését várjuk. A becslt összefüggések alapján készített előrejelzés szerint az idei év során a lakásárak reálszintje tovább emelkedhet, azonban a lakásárak hosszú távú trendhez való közelsége miatt az áremelkedés dinamikája lassulhat az elkövetkező negyedévekben: összességében a tavalyi évben látott 14,1 százalékos reál lakásár-emelkedést követően 2017 első félévében a reál lakásárszint 10,6 százalékos, míg a nominális lakásárszint 12,3 százalékos emelkedésére számítunk éves alapon (33. ábra).

A fővárosban a lakásár/jövedelem mutató 2016-ban már meghaladta a hosszú távú átlagát. Amíg az országos lakásárak nem haladják meg a makrogazdasági fundamentumok által indokolt szintet, addig a fővárosi lakásárak kiugró mértékű emelkedését már szorosabb figyelemmel kell követni. Budapesten a lakásárak növekedési üteme több éve meghaladja a háztartások jövedelmének növekedési ütemét. Mindennek következtében a Budapestre számított, ún. lakásár/jövedelem mutató már meghaladja a 2001 és 2016 között számított hosszú távú átlagát, miközben ugyanez országos átlagban nem mondható el (34. ábra). A fővárosi lakáspiacon felmerül kockázatként az ottani lakóingatlanok értékének túlzott, a fundamentumok által indokolt szintet meghaladó emelkedése, ezért a budapesti lakáspiac folyamatos monitorozása kiemelten fontos.

Gróf Széchenyi István

(1791. szeptember 21. - 1860. április 8.)

Politikus, közíró, közgazdász, a Batthyány-kormány közlekedési minisztere, akit Kossuth Lajos a „legnagyobb magyarnak” nevezett. Apja Széchenyi Ferenc gróf, a Magyar Nemzeti Múzeum és Könyvtár alapítója, anyja Festetich Julianna, a Georgikont alapító, Festetich György gróf leánya.

Széchenyi István máig érvényes üzeneteket hordozó eszméivel, közírói és politikai tevékenységével megvetette a modern Magyarország alapjait. A gróf a magyar politika egyik legkiemelkedőbb és legjelentősebb alakja, akinek nevéhez a magyar gazdaság, a közlekedés és a sport megreformálása fűződik. Számos közhasznú intézmény alapítója és névadója, beutazta Európát, megismerte az akkoriban a gazdasági és politikai fejlődés élén járó Angliát. Széchenyi István felismerte, hogy a fel-emelkedés érdekében Magyarországnak reformokra van szüksége és életcéljának tekintette az iparosodó, polgárosodó Magyarország alapjainak megvetését.

1830-ban megjelent „Hitel” című munkája Magyarország polgári átalakulásának, gazdasági-társadalmi programjának összefoglalása. Az írással Széchenyi gróf célja az volt, hogy rádöbbsen a nemességet az ország társadalmi-gazdasági átalakításának fontosságára. Hasonlóan nagy jelentőségű műve a „Stádium” (1833), amelyben 12 pontba szedett javaslatba foglalta reform-programjának sarokpontjait, köztük az önkéntes és kötelező örökváltságot; az ősiség eltörlését; a parasztság szabad birtoklási jogát; az ipar és kereskedelem szabadságát. Széchenyinek ebben a művében már megjelent a jogegyenlőség és a közteherviselés gondolata is.

Az 1848-as forradalom után Széchenyi István részt vállalt a Batthyány-kormány munkájában, miniszterként nagy energiával látott hozzá közlekedési programjának megvalósításához.

LAKÁSPIACI JELENTÉS

2017. május

Nyomda: Prospektus–SPL konzorcium
8200 Veszprém, Tartu u. 6.

