



LAKÁSPIACI JELENTÉS



2018
MÁJUS

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

Gróf Széchenyi István



LAKÁSPIACI JELENTÉS

2018
MÁJUS

Lakáspiaci jelentés

(2018. május)

Az elemzést készítette: Fellner Zita, Bereczki Ákos, 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, amíg 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 öngerjesztő 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 ingatlanpiac 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, amíg 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

TARTALOM	3
1. Vezetői összefoglaló	5
2. Makrogazdasági környezet	6
2.1. A hazai lakáspiac keresleti oldala	6
2.2. A hazai lakáspiac kínálati oldala	8
3. Aktuális lakáspiaci trendek	11
3.1. Hazai lakáspiaci folyamatok	11
3.2. Újlakás-kínálat Budapesten	15
3.3. A lakásárak alakulása nemzetközi kitekintésben	25
4. A lakáscélú jelzáloghitel-piac jellemzői	27

KERETES ÍRÁSOK JEGYZÉKE

1. KERETES ÍRÁS: ELŐZETES LAKÁSÁRINDEX BECSLÉSE KÖZVETÍTŐI ADATOKON	13
2. KERETES ÍRÁS: RÉGIÓS KITEKINTÉS AZ ÚJ LAKÁSOK ÉPÍTÉSÉBEN	18
3. KERETES ÍRÁS: A LAKÁSPIACI SZEREPLŐKKEL FOLYTATOTT PIACI KONZULTÁCIÓK ÖSSZEFOGLALÓJA	22

1. Vezetői összefoglaló

2017 során a hazai lakáspiacon az előző években megfigyelt élénkülés folytatódott. Országos átlagban 13,8 százalékkal emelkedtek a lakásárak az elmúlt évben az aggregált MNB lakásárindex szerint, ami kissé lassabb dinamikát jelent a 2016. évi 15,4 százalékhöz képest. A lakásárak 2017-ben reálértelemben 11,4 százalékkal nőttek. Az árak folytatódó növekedése mellett a lakáspiaci adásvételek mintegy 2 százalékos emelkedése is a piac folytatódó élénkülését mutatja. A lakásárak a jelentős emelkedés ellenére még a gazdasági fundamentumok által indokolt szint alatt tartózkodnak országosan, vagyis még nem beszélhetünk túlfűtöttségről. A fővárosban viszont a lakásárak már elérték utóbbi árszintet.

A hazai lakáspiaci folyamatokat továbbra is erős területi heterogenitás jellemzi, de a főváros felől a vidéki települések felé egyre inkább egy súlyponteltolódás figyelhető meg. 2017-ben azokon a – jellemzően kisebb – településeken nőtt inkább az adásvételek száma, ahol az árszint még alacsonyabb volt, Budapesten viszont a nagymértékben megemelkedett árszintnek (2013. év végéhez képest 2017. év végére 101 százalékos növekedés) is köszönhetően már csökkenő tranzakciószámmal szembesülhetünk. A fővárosi nagyobb mértékű áremelkedés a Budapest és vidék közti árolló egyre nagyobb elnyílását eredményezte, a községekben tapasztalt átlagos négyzetméterárak a fővárosi átlag 25 százalékan álltak 2017-ben, míg 2012-ben még a 47 százalékan. Az árak éves dinamikája azonban már fokozatos mérséklődést mutat Budapesten, bár a magas árszint tükrében ez még mindig jelentős drágulást jelent. Amíg 2015-ben 26,8, addig 2016-ban és 2017-ben rendre 23,6 és 13,3 százalékkal emelkedtek a lakásárak a fővárosban.

A hazai lakáspiac keresleti oldalát befolyásoló tényezők 2017 során további javulást mutattak. A háztartások rendelkezésre álló reáljövedelmének 5 százalék feletti emelkedése, a munkanélküliség további mérséklődése és az élénk bérkiáramlás révén növekvő megtakarítások további erős keresletet vetítenek előre. A lakáscélú hitelezést szintén élénk kereslet jellemzi, 2017-ben közel 40 százalékkal bővült az új lakáscélú hitelkihelyezések volumene, míg a lakástranzakciók 45 százalékhöz kapcsolódik banki hitelfelvétel. A hazai GDP-arányos lakáshitel-állomány azonban Európában az egyik legalacsonyabb, így van még tér a hitelezés bővülésére, amelyet az adósságfék-szabályok prudens keretek között tartanak.

Az aktuális lakásárak nyomon követése érdekében a lakáspiaci közvetítők adatain becsült előzetes lakásárindexünk szerint 2018 I. negyedévében tovább emelkedtek a lakásárak, országosan nominálisan 4,7 százalékkal (13,8 százalékos éves növekedés), amíg Budapesten 3,4 százalékkal (12,1 százalékos éves növekedés). A lakáspiaci fundamentumok tükrében előrejelzésünk szerint továbbá 2018 egészében folytatódhat a lakásárak növekedése, reálértelemben mintegy 11,1, míg nominális értelemben 13,9 százalékkal.

A lakáspiac kínálati oldalát 2017-ben a folytatódó növekedés jellemezte, előretekintve azonban súrlódások akadályozzák a lakásépítések egészséges ütemét. 2017-ben mintegy 38 ezer új lakásépítési engedély került kiadásra, közel 14,4 ezer új lakás pedig átadásra, amelyek 20 és 44 százalékkal haladják meg a 2016-os értékeket. A hazai lakásállomány megújulása, vagyis a felépült lakások száma a lakásállományhoz viszonyítva azonban lassú, 0,3 százalékos éves ütemben zajlik, ami kiugróan alacsony régiós összehasonlításban. A fővárost tekintve 2018–19-ben tetőzhetnek az újlakás-átadások, a lakásfejlesztők idén 8,8 ezer, jövőre 10 ezer új lakás átadását tervezik, szemben a 2017. évi 2,8 ezerrel. 2020-ra azonban jelentősen visszaesik a tervezett átadások száma, aminek a fő oka, hogy az új lakások kedvezményes, 5 százalékos áfakulcsa ekkor a jelenleg hatályos szabályok szerint megszűnik.

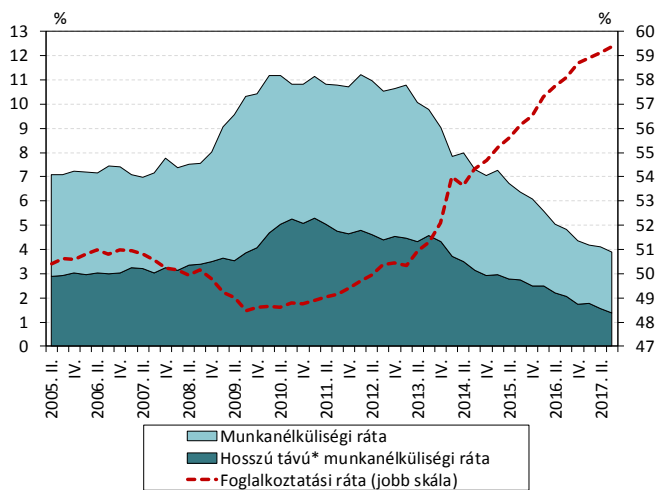
A lakáspiaci folyamatok mélyebb megértése érdekében 2018 márciusában több nagyobb lakáspiaci szereplővel (fejlesztővel, kivitelezővel és közvetítővel) készített interjúkat az MNB, amelyek során a vállalatok vezetői és szakértői a piac kínálati oldali legfontosabb súrlódásait a következő három pontban foglalták össze: (1) a kedvezményes áfakulccsal kapcsolatos bizonytalanság miatt 2020-tól nehezen terveznek a fejlesztők, (2) az építőiparból közel 40 ezer szakképzett munkás hiányzik, ami a kapacitások szűkösségét eredményezi, (3) a kereskedelmi ingatlan és állami beruházások érdemi kapacitáselszívó hatással bírnak a lakásfejlesztések rovására, amely tényezők összességében az építőipari kapacitások túlzott kihasználását okozzák. Mindezek következtében a lakásprojektek érdemi csúszást mutatnak időben, a Budapesten épülő lakások mintegy 63 százaléka esetén tolták ki a fejlesztők a tervezett átadás időpontját.

Összességében a lakáspiaci fundamentumok a további élénkülés irányába mutatnak, a kínálati oldalon azonban súrlódások nehezítik a lakásépítések egészséges felfutását, amíg az új lakások átadásának további bővülése üdvözlendő lenne a hazai lakásállomány megújulása szempontjából. A lakásárak tekintetében egyelőre nem tapasztalható túlfűtöttség, a fővárosi magas árszint és az új hitelezés gyors bővülése miatt azonban szorosan figyelemmel kell kísérni a piacot.

2. MAKROGAZDASÁGI KÖRNYEZET

A lakáspiac keresleti oldalát befolyásoló tényezők 2017 során kedvezően alakultak, így a piac további élénkülése a háztartások kedvező jövedelmi és munkaerőpiaci helyzete és az új hitelezés bővülése mellett ment végbe. A háztartási szektor vagyoni helyzetének javulása, valamint az élénk bérkiáramlás a szektor megtakarításait is nagymértékben emelte, ami a kedvező hosszú távú jövedelmi kilátások mellett pozitív képet fest a várható lakáspiaci keresletről. A lakáspiac kínálati oldala szintén javult, bár a korábbi ingatlanpiaci ciklushoz képest lassabban alkalmazkodik, ami elsősorban a nehezen elérhető szakképzett munkaerő-kapacitásokkal magyarázható. A lakásárak növekedési üteme továbbra is meghaladja a lakásépítési költségek emelkedésének ütemét, így a kínálati árrés jelenleg kedvezően hat a fejlesztési kedvre, azonban az építési költségek és azon belül is a piaci szereplők elmondása szerint egyes alapanyagok árának gyorsuló emelkedése a jövőben ezt az ösztönzőerőt mérsékelheti.

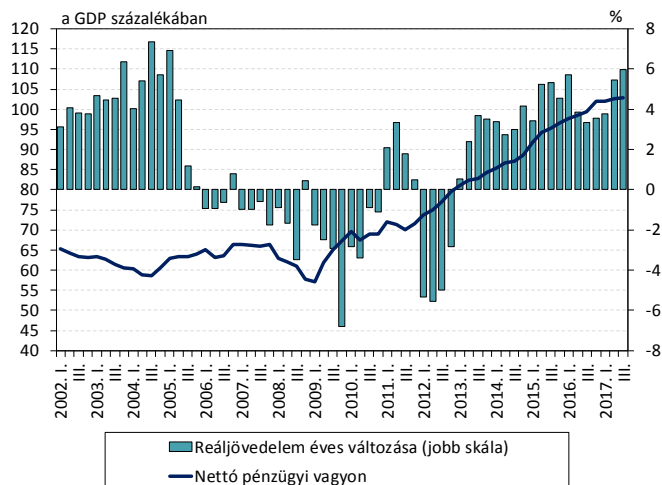
1. ábra: A munkanélküliségi és a foglalkoztatási ráta alakulása



Megjegyzés: *1 évnél hosszabb ideig munkanélküliek

Forrás: MNB.

2. ábra: A háztartások pénzügyi vagyonának és reáljövedelmének alakulása



Forrás: MNB.

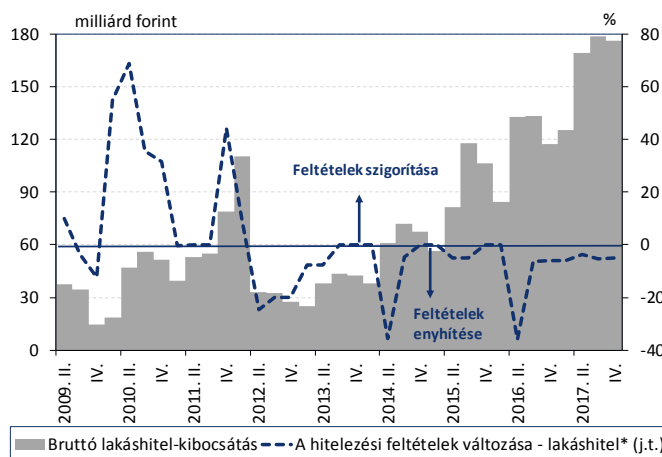
2.1. A hazai lakáspiac keresleti oldala

2017 során a hazai lakáspiac folytatódó élénkülését figyeltük meg, amit keresleti oldalról a háztartások jövedelmi folyamatainak tartós élénkülése és a kedvező finanszírozási környezet is érdemben támogatott. A lakásárak folytatódó emelkedést mutatnak, mellyel párhuzamosan a háztartások rendelkezésre álló jövedelme, ugyanakkor az új lakáscélú hitelkihelyezések volumene is tovább bővült.

Számos keresleti tényező támogatja a lakáspiac folytatódó élénkülését. A lakáspiaci tendenciákra erős hatást gyakorolnak a munkapiaci kilátások, így a munkakereslet fokozatos növekedése, és ezzel párhuzamosan a tartós munkanélküliség csökkenése a hosszabb távú jövedelemkilátások javulásán keresztül támogatja a háztartások beruházási hajlandóságát. A növekvő reáljövedelmekhez az alacsonyabb adóterhelés, a mérsékelt infláció és a javuló foglalkoztatási mutatók mellett az elmúlt évben a minimálbér és a garantált bérminimum számottevő mértékű emelkedése nyomán kialakuló erős bérkiáramlás is hozzájárult, amelyek így összességében érdemben támogatják a lakáspiac keresleti oldalának javulását (2. ábra).

A lakosság javuló jövedelmi és vagyoni helyzete hosszú távon élénkíti a lakáspiacot. A háztartások rendelkezésre álló jövedelme az elmúlt negyedévekben folyamatos emelkedést mutatott, emellett a pénzügyi vagyon historikusan magas szintre emelkedett (2. ábra). Így a háztartások beruházási döntéseit hosszú távon elsődlegesen meghatározó jövedelmi kilátások érdemben javultak. A kínálati oldal lassabb alkalmazkodásának következtében a lakáspiaci élénkülés elsősorban a használt lakásokra vonatkozott, azonban az elmúlt évben az építkezések fokozatos felfutása volt megfigyelhető, így az új lakások piacának szerepe egyre jelentősebb. A lakossági reáljövedelmek bővülési üteménél a fogyasztás dinamikája visszafogottabban alakult, ami a háztartások lakásépítési és lakásfelújítási terveihez kötődő előtakarékoskodással magyarázható. Az élénk bérkiáramlás,

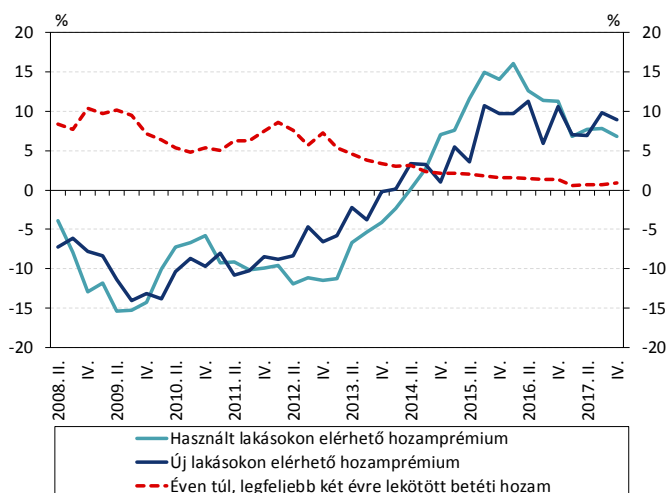
3. ábra: A lakáshitelek bruttó kibocsátása és a hitelezési feltételek változása



Megjegyzés: *A szigorítók és enyhítők különbsége (súlyozott).

Forrás: MNB.

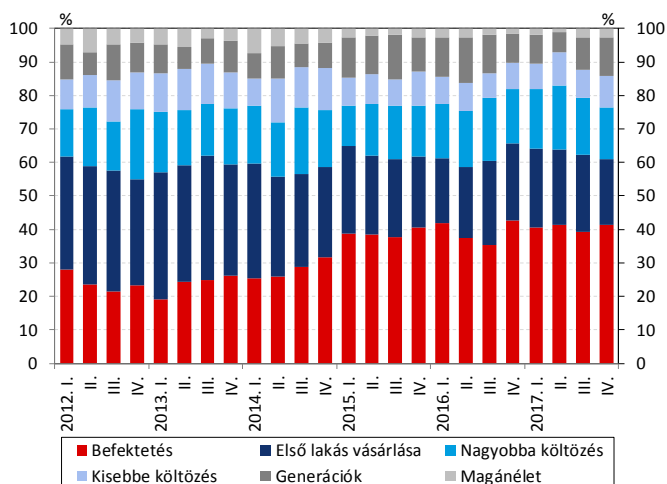
4. ábra: Lakásvásárlásból, az értéknövekedésen keresztül elérhető hozamprémium és a betéti hozam alakulása az elmúlt időszakban



Megjegyzés: A lakásokon elérhető hozamprémium a nominális lakásárindex éves változása és az egy éves állampapírpiazi referenciahozam különbsége.

Forrás: ÁKK, MNB.

5. ábra: A budapesti lakásvásárlók megoszlása a lakásvásárlás célja szerint



Forrás: Duna House.

valamint az emelkedő lakáscélú megtakarítások előretekintve a hazai lakáspiac további bővülésének alapjául szolgálhatnak.

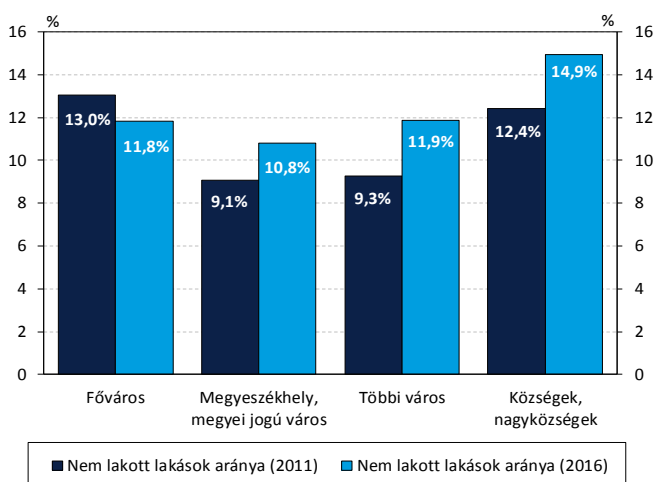
A hitelezési feltételek enyhülésével a lakáshitel-kibocsátás is emelkedett. A válság utáni években tartósan visszaesett a bruttó lakáshitel-kibocsátás, amiben a visszafogott kereslet mellett a bankok szigorodó feltételei is szerepet játszottak. Az elmúlt években a csökkenő hitelköltségek mellett, az enyhülő hitelezési feltételekkel párhuzamosan jelentősen nőtt az új lakáshitel-kibocsátás, azonban a továbbra is magas hiteltörlesztések miatt a nettó lakossági hitelfelvétel továbbra is visszafogott dinamikát mutat. Bár nominális értelemben 2017-ben a lakáshitel-állomány a hiteltranzakciók hatására közel 5 százalékkal bővült, reálértékben (a lakossági beruházás implicit árindexével deflálva) csupán a tavalyi év végén mutatott enyhe növekedést (3. ábra).

Az alacsony kamatkörnyezet és a dinamikusan emelkedő lakásárak vonzó befektetéssé teszik a lakóingatlanokat. A lakáspiaci fordulat éveiben – az új lakáskínálat korlátossága miatt – először a használt lakások piacának érdemi felfutása volt megfigyelhető: a tranzakciószám jelentősen megugrott, miközben a használt lakások árai jelentősen drágultak. A lakásárak dinamikus emelkedése azóta is kitart, ami az alacsony kamatkörnyezetben magas és gyorsan realizálható hozamot jelent (4. ábra). Ez a magas, pusztán már az árak emelkedéséből is realizálható hozam jelenleg is a használt lakások piacának további erősödését vonja maga után, bár 2017-ben a KSH adatai szerint az új lakások ára már nagyobb mértékben emelkedett a használtakéhoz képest.

A kínálati oldali alkalmazkodás beindulása lehetővé teszi, hogy ez a befektetési célú kereslet a használt lakások mellett az újlakáspiacon is megjelenjen, a tartósan alacsony kamatkörnyezet pedig további befektetőket terelhet az ingatlanpiacra. A kedvező finanszírozási környezet és a lakásvásárlásból elérhető magas hozamprémium hatására a befektetési célú lakásvásárlások aránya emelkedett az elmúlt években. Budapesten jelenleg a befektetés a lakásvásárlások elsődleges célja (5. ábra).

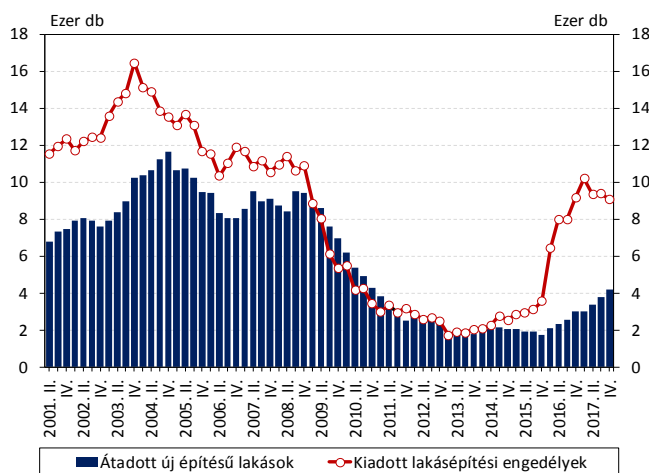
A fővárosi lakáspiac felfutása a befektetési célú lakásvásárlások emelkedése mellett a belső migrációhoz kapcsolódó lakáskereslet élénkülésével is összefügg. A KSH legfrissebb felmérése alapján a fővárosban 13 százalékról 11,8 százalékra csökkent, a községekben viszont 12,4 százalékról 14,9 százalékra nőtt a nem lakott lakások aránya (6. ábra). 2011-ben több mint 118 ezer nem lakott lakás volt a fővárosban, számuk 2016-ra közel 10 százalékkal 107 ezerre csökkent, mivel a fokozott kereslet és az áremelkedés miatt a korábban üresen álló lakások egy része visszakерült a piacra. A községekben lévő ingatlanok üresedésében szerepet

6. ábra: A nem lakott lakások aránya településtípus szerint



Forrás: KSH.

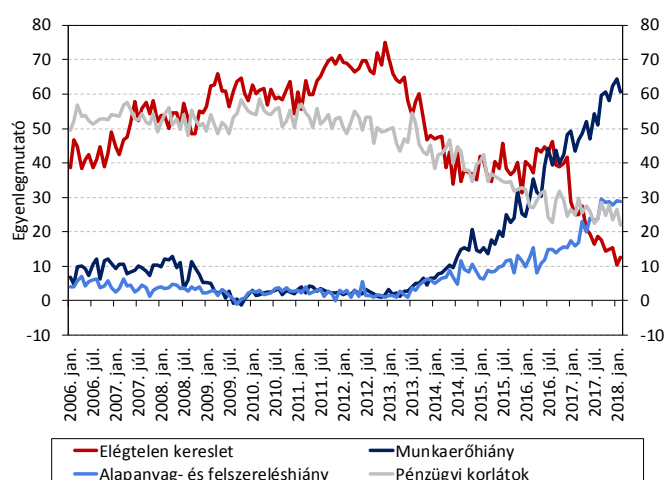
7. ábra: A kiadott lakásépítési engedélyek és az átadott új építésű lakások száma



Megjegyzés: Szezonálisan igazított adatok.

Forrás: KSH, MNB.

8. ábra: Az építőipari termelést gátló tényezők



Forrás: Európai Bizottság.

játszik a belső migráció, a csökkenő népesség és a községek lakosságának öregedése is.

2.2. A hazai lakáspiac kínálati oldala

A lakáspiaci kínálat az elmúlt évben egyre erőteljesebben reagált a kedvező keresleti feltételekre, így a lakásépítések érdemi bővülését figyelhettük meg a hazai lakáspiacon. A lakáspiaci fellendülés ütemét azonban a szakképzett munkaerővel való ellátottság érdemben befolyásolhatja. Az építőipari szektorban és ezen keresztül a jelenlegi lakáspiaci ciklusban továbbra is jelentős problémát jelent a szakképzett munkaerő hiánya, így a munkaerő egyre inkább effektív korlátjává válik az építőipari termelés felfutásának. A lakásárak növekedése – mivel meghaladja az építési költségek dinamikáját – továbbra is kedvező feltételt jelent az ingatlanfejlesztők és a kínálat számára.

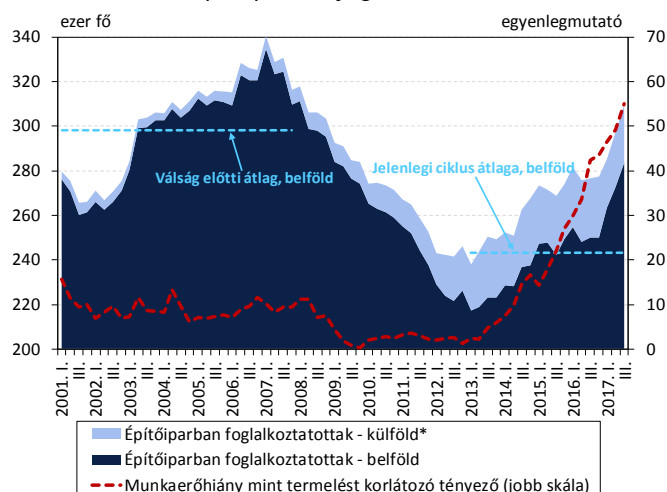
Keresleti oldalon számos tényező az élénkülés irányába hat, ugyanakkor az ingatlanpiacon a kínálati feltételek jellemzően csak késve reagálnak. A lakáspiac keresleti oldalának élénkülése és ezzel párhuzamosan az árszint emelkedése a kínálat alkalmazkodását is fokozatosan maga után vonta, ami 2016-tól a lakásépítések volumenének emelkedését eredményezte. 2017-ben számos ingatlanfejlesztői projekt indult el, és 2018-ban várhatóan már jelentős mértékben emelkedni fog az átadott, többlakásos lakóépületek száma is. A lakáspiaci élénkülés előtt kínálati oldalon azonban továbbra is vannak még korlátok.

A jelenlegi lakáspiaci ciklusban a kínálati alkalmazkodás lassabb, mint korábban. 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. A lakásépítési engedélyek esetében tartós és jelentős bővülést tapasztalhattunk az elmúlt időszakban, azonban a lakásépítések száma csupán tavaly mutatott érdemi emelkedést. A lakásépítések száma így 2017-ben meghaladta a 14 ezres szintet, miközben a kiadott építési engedélyek száma már 38 ezer közelébe emelkedett (7. ábra). A lakásépítési engedélyek számának emelkedését – a jelenlegi becsléseink alapján – 8–9 negyedévvél követi a lakásépítések emelkedésének megindulása, ami lassabb a korábbi ingatlanpiaci ciklus során mért 5–7 negyedéves átfutáshoz képest.³

A lakáspiaci fellendülés ütemét a szakképzett munkaerővel való ellátottság érdemben befolyásolja. Az építőiparra az elmúlt években egyre jellemzőbbé vált, hogy a termelést elsődlegesen akadályozó tényezőnek a munkaerő- és az

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

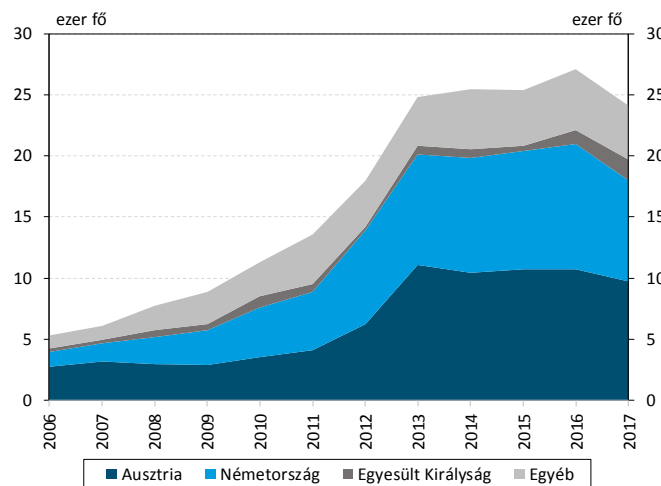
9. ábra: Az építőiparban foglalkoztatottak száma



Megjegyzés: A hazai háztartással rendelkező munkavállalók alapján.

Forrás: KSH.

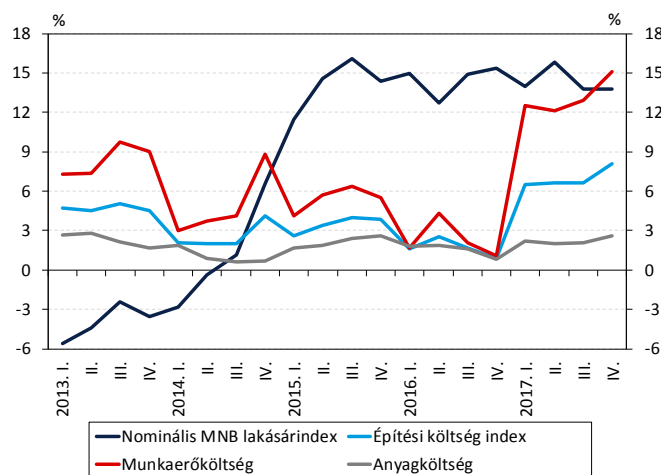
10. ábra: Az építőiparban külföldön dolgozók* megoszlása a foglalkoztató ország szerint



Megjegyzés: *Magyarországi háztartással rendelkezők.

Forrás: KSH.

11. ábra: A lakásépítési költségek és a nominális lakásárak éves növekedése



Forrás: KSH.

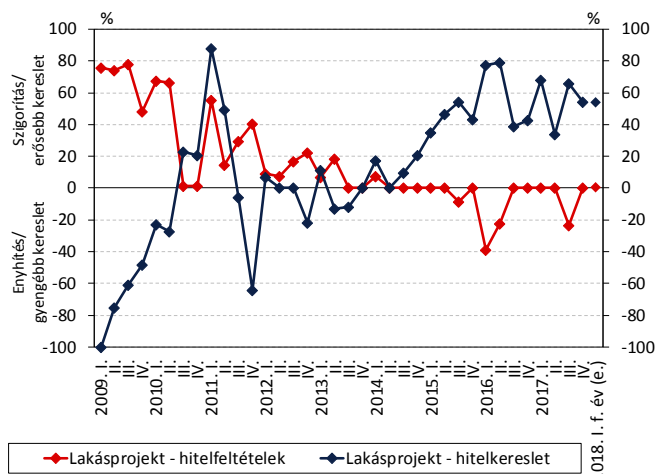
alapanyaghiány tekinthető amelle, hogy az építőipari vállalkozások nemcsak hogy egyre kedvezőbb keresleti környezettel szembesülnek, de a finanszírozás is egyre kevesebb cégnek jelent problémát. A termelést gátló tényezők közül az Európai Bizottság által megkérdezett építőipari vállalatok válaszaiban a munkaerőhiány a legfontosabb (8. ábra). Így az emelkedő kereslet és javuló finanszírozási feltétel ellenére a cégek közel kétharmada kapacitáshiányt tapasztal a munkaerőben. A lakáspiac felfutásának várt ütemét e korlátozó tényező így érdemben visszafoghatja.

Az építőiparban korábban dolgozók egy jelentős hányada vállal külföldön munkát. A jelenlegi lakáspiaci ciklus beindulásakor nem jelentett korlátozó tényezőt a munkaerőhiány, az elmúlt időszakban azonban az egyik legjelentősebb termelést gátló tényezővé vált (9. ábra). A kínálat lassabb alkalmazkodásához az is hozzájárulhat, hogy a hazai háztartással rendelkező, külföldön foglalkoztatott építőipari dolgozók száma 2011 és 2013 között nőtt a legnagyobb ütemben, jelenleg pedig 25 ezer fő körül alakul. A külföldön foglalkoztatottak többsége Ausztriában és Németországban vállal munkát (10. ábra). Így annak tükrében, hogy a válság előtti ciklusban közel 60 ezer fővel magasabb volt az építőiparban belföldön foglalkoztatottak száma, a munkaerő egyre inkább effektív korlátjává válik az építőipari termelés felfutásának.

A KSH indexei szerint érdemben emelkedtek a lakásépítési költségek 2017-ben. Az elmúlt negyedévekben a lakásépítési költségek érdemi növekedését láthattuk, a lakásárak éves dinamikája azonban továbbra is meghaladja az építési költségek emelkedését, ami hozzájárulhat a kínálati oldal alkalmazkodásához. 2017 során csupán enyhén szűkült az építési költségindex és a lakásárindex közötti olló, ami a lakásfejlesztők kedvező profitabilitását eredményezi. A magas bérek következtében az elmúlt időszakban jelentős mértékben emelkedett a lakásépítések munkaerőköltsége, ami hozzájárult az építési költségek dinamikus emelkedéséhez (11. ábra). Előretekintve az erős bérdinamika, a nehezen elérhető munkaerő, illetve az építőanyagok esetében megfigyelhető áremelkedés együtt a fejlesztők profitabilitását mérsékelheti, ugyanis a kínálati oldal alkalmazkodása a lakásárak emelkedésének lassulásához vezethet.

A bankok a lakásprojektek finanszírozását célzó hitelek érdemi bővüléséről számoltak be. Míg 2017 első felében enyhültek, a második félévben a bankok válasza alapján nem változtak az üzleti célú ingatlanok építésére felvett hitelek standardjai. A Hitelezési felmérés során megkérdezett intézmények várakozásai szerint 2018 első felében sem valószínű meg érdemi változás a finanszírozáshoz jutás feltételeiben. A lakásprojektek esetében a finanszírozási feltételeinek strukturális változatlansága mellett a kereslet jelentős

12. ábra: A lakásprojektek hitelezés feltételei és a kereslet alakulása



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

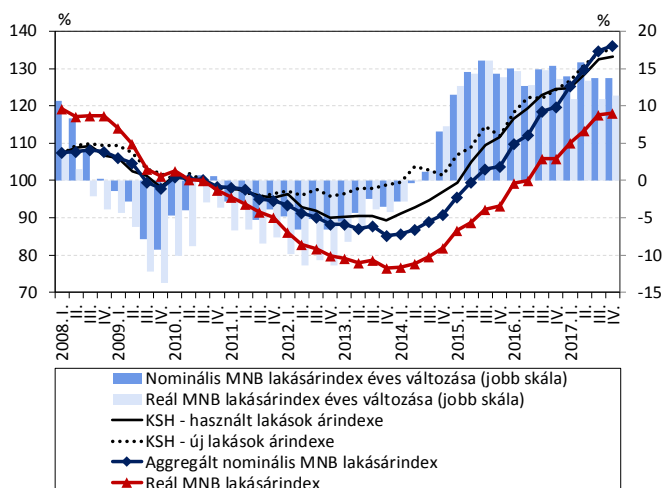
Forrás: MNB, a bankok válaszai alapján.

emelkedését tapasztalták a bankok az év folyamán (12. ábra). A keresletbővülésben a kedvező kamatszint adta lehetőségek mellett az emelkedő ingatlanberuházási kedv és az üzleti ingatlanok piacán tapasztalható javuló helyzet játszott jelentős szerepet.

3. AKTUÁLIS LAKÁSPIACI TRENDK

2017 során tovább élénkült a hazai lakáspiac, ami a lakásárak folytatódó emelkedésében és a piaci adásvételek számának bővülésében is visszaköszönt. Az elmúlt év során a lakásárak országos átlagban 13,8 százalékkal emelkedtek nominális értelemben, amíg az éves reál növekedési ütem 11,4 százalékot tett ki. A lakásárak még a gazdasági fundamentumok által indokolt szint alatt tartózkodnak országos átlagban, amíg a fővárosban enyhén meghaladták azt. A lakásárak emelkedése előzetes adatok szerint 2018-ban is folytatódhat. A hazai lakáspiaci forgalmon belül súlyponteltolódás figyelhető meg Budapestről a vidéki települések felé. A budapesti lakásárak éves növekedési üteme fokozatosan csökken, és 2017 végén a 2016. végi 18 százalékról 13,3 százalékra mérséklődött, ami viszont az elmúlt években kialakult árszint tekintetében még mindig jelentős dinamika. Budapesten mindezek mellett már csökkent az adásvételek száma az előző évhez képest. A kiadott lakásépítési engedélyek és az újonnan átadott lakások száma tovább emelkedett, de a lakásállomány megújulási üteme még kiemelkedően alacsonynak számít régiós összevetésben, amit a kínálat további bővülése tudna fokozni. A lakáspiaci szereplőkkel folytatott interjúk egyik kiemelt megállapítása, hogy a lakásfejlesztési piac és az építőipar több súrlódással is szembesül, amelyek megnehezítik a lakás kínálat egészséges bővülését. Az építőiparból hozzávetőlegesen 40 ezer szakképzett munkás hiányzik, ami szűkössé teszi a kapacitásokat. Az új lakások kedvezményes, 5 százalékos áfakulcsával kapcsolatos bizonytalanság az építőipari kapacitásokat még inkább kifizíti, a fejlesztők ugyanis igyekeznek 2019 végéig befejezni a projekteket. 2020 utánra jelenleg csak a legnagyobb lakásfejlesztők terveznek egyelőre igen csekély számú projektet. Az építőipari kapacitásokat mindezek mellett nagy volumenben használja mind a kereskedelmi ingatlanpiac, mind pedig az állami szektor.

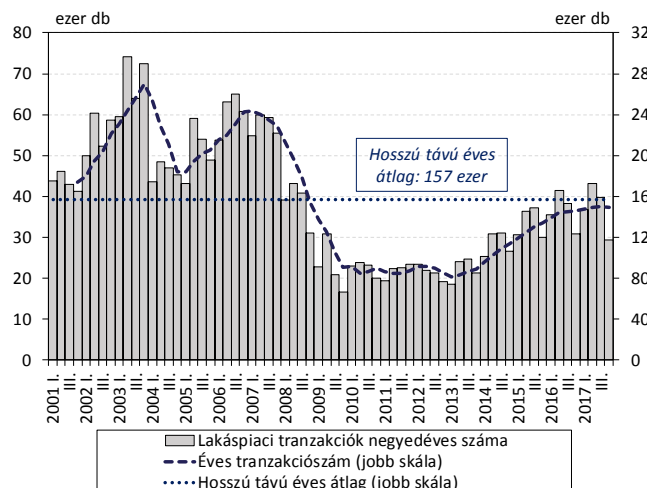
13. ábra: A lakásárak alakulása



Megjegyzés: A lakásárindexek (bal skála) esetén 2010. átlaga = 100%.

Forrás: KSH, MNB.

14. ábra: A lakáspiaci tranzakciók negyedéves és éves száma



Megjegyzés: A 2017. évi érték a KSH előzetes adatai szerinti becslés alapján.

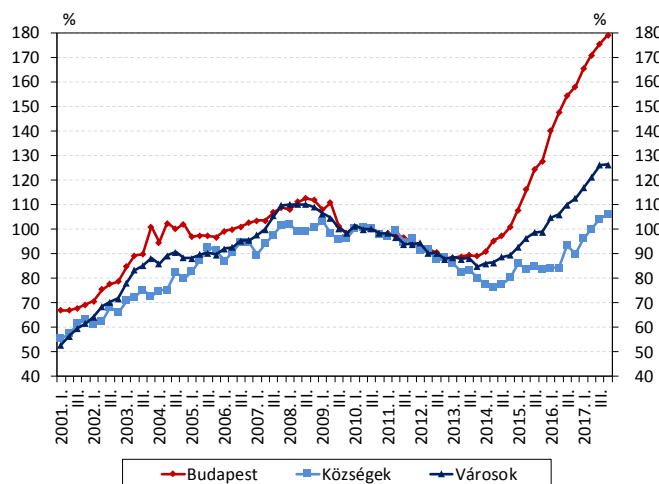
Forrás: KSH, MNB.

3.1. Hazai lakáspiaci folyamatok

2017 során tovább emelkedtek a hazai lakásárak. Az MNB lakásárindex értékei szerint 2017 során nominális értelemben mintegy 13,8 százalékkal emelkedtek a hazai lakásárak országos szinten, ami 11,4 százalékos reálnövekedésnek felel meg (13. ábra). A nominális lakásárak éves növekedési üteme ezzel a 2017. első félév végi 15,8 százalékhöz képest év végén két százalékponttal alacsonyabb szinten tartózkodott. Az év második felében lassult az árak negyedéves dinamikája, és így az IV. negyedévben nominálisan csupán 1, amíg reálértelemben 0,4 százalékot tett ki. Mindez azonban nem feltétlenül jelenti, hogy megállt volna a lakásárak növekedése, ugyanis 2015 és 2016 végén – vélhetően a szezonális okai miatt – is hasonló lassulás volt megfigyelhető a lakásárak negyedéves változásában. A KSH új és használt lakásárak változását mutató indexei rendre 7,4 és 12,3 százalékos nominális növekedést mutatnak, amíg a negyedéves dinamikákat tekintve a KSH használt lakások árváltozását követő indexe az MNB-indexhez hasonló lassulást mutat az év végére. Az MNB lakásárindex értékei szerint összességében a hazai lakásárak szintje nominális értelemben már 26,3 százalékkal tartózkodik a 2008. év végi szint felett, és reálértelemben szintén elérték már az árak a válság előtti szintet.

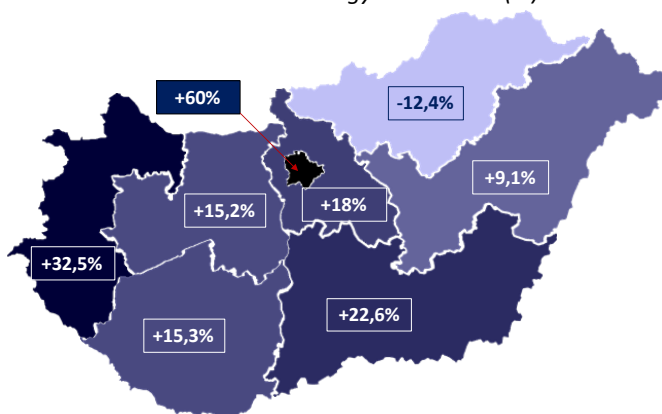
Bővült a lakáspiaci tranzakciók száma 2017-ben. Az elmúlt év során 149 ezer tranzakciót bonyolítottak le a hazai lakáspiacon, ami mintegy 2 százalékkal volt magasabb a 2016-os éves tranzakciószámánál (14. ábra). A piaci forgalom tranzakciószáma ezzel még közelebb került 157 ezres hosszú távú átlagához. A fővárosban mindezek mellett 7,3 százalékkal

15. ábra: A nominális MNB lakásárindex településtípusok szerint (2010 átlaga = 100%)



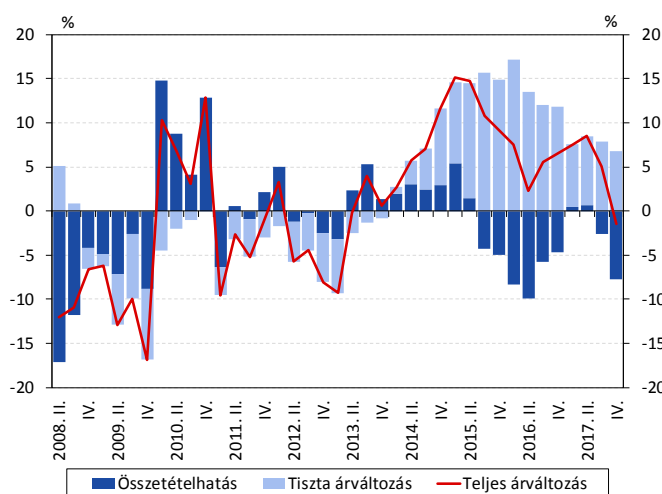
Forrás: MNB.

16. ábra: Városi lakásárak változása régióként 2008 és 2017 IV. negyedévé között (%)



Forrás: MNB.

17. ábra: A teljes lakásár-változás dekompozíciója a KSH indexei alapján



Megjegyzés: Éves változások százalékban.

Forrás: KSH.

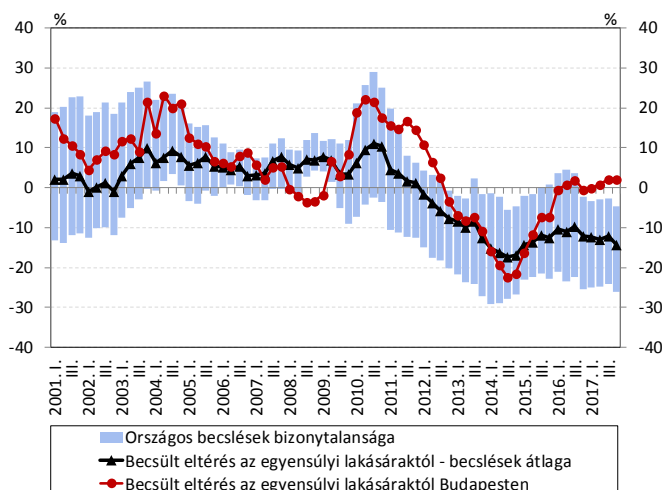
csökkent az éves piaci forgalom 2017-ben a megelőző évhez képest, amíg a fővárost nem számítva 6,4 százalékkal nőtt a tranzakciók száma éves alapon. Ezen belül, ha kizárólag a községeket tekintjük, akkor 7 százalékos éves forgalombővülésről beszélhetünk. Mindez jól mutatja a területi és településtípusok közötti súlyeltolódást, hiszen összességében az adásvételeken belül, tranzakciószám alapon csökkent Budapest súlya, míg a kisebb, vidéki településekre emelkedett.

Budapesten lassult a lakásár-emelkedés dinamikája. A lakásárak változásában településtípus szerint erős heterogenitás figyelhető meg immáron négy éve, a lakáspiaci fordulat kezdete óta. Míg 2013. év végéhez képest 2017. év végén országos átlagban 60 százalékkal tartózkodtak magasabban a lakásárak nominális értelemben, addig ugyanezen idő alatt a fővárosban 101 százalékos, a vidéki városokban 49 százalékos, a községekben pedig 33 százalékos drágulás volt megfigyelhető. A fővárosban a nagymértékű lakásár-emelkedést követően 2017-ben már folyamatosan csökkent az árak éves növekedési üteme. Míg 2016-ban 23,6 százalékos éves drágulás volt a fővárosban, addig ez 2017 első felévé végére 15,9 százalékra, 2017. év végére pedig 13,3 százalékra mérséklődött. Utóbbi dinamika azonban továbbra sem elhanyagolható mértékű, figyelembe véve a lakásárak magas szintjét. 2017. év végére a városi lakásárak éves nominális növekedési üteme kissé lassult, és a félév végi 14,2 százalékról 12,2 százalékra csökkent. A községekben emellett egy magasabb, az előző félév végéhez hasonló, 18 százalékos éves dinamika volt mérhető, ami annak is köszönhető, hogy eddig igen mérsékelt lakásár-emelkedés volt itt megfigyelhető (15. ábra).

Régiós szinten jelentős különbségeket mutat a lakásárak változása. A hazai lakásárak változása középtávon nemcsak településtípus szerint, de regionálisan is igen jelentős különbségeket mutat. A 2008. év végéhez képest a városi lakásárak nominális értelemben a fővárosban tartózkodnak a legmagasabb szinten, mintegy 60 százalékkal meghaladva az akkori szintet. Jelentős mértékű lakásár-emelkedés volt megfigyelhető mindezek mellett a nyugat-dunántúli és a dél-alföldi régiók városaiban is, ahol rendre 32,5 és 22,6 százalékkal tartózkodnak a lakásárak a 2008 IV. negyedéves szint felett. Az észak-magyarországi régió lakáspiaca azonban jelentős lemaradást mutat az ország többi területéhez képest, ahol a városi lakásárak – egyedüli régióként – még mindig a 2008-as szint alatt tartózkodnak, nominális értelemben mintegy 12,4 százalékkal (16. ábra).

A lakásárak emelkedése mellett olcsóbb ingatlanok cseréltek gazdát. A teljes lakásár-változást, vagyis azt, hogy az adásvételekben szereplő lakóingatlanok átlagos ára hogyan

18. ábra: A lakásárak eltérése a fundamentumok által indokolt becsült szinttől országosan és Budapesten⁴



Forrás: MNB.

változott, a KSH adatai alapján tiszta árváltozásra és összetételhatásra bontva látható, hogy annak ellenére, hogy a lakásárak folyamatosan emelkednek, a gazdát cserélt lakások összetétele az olcsóbb ingatlanok felé tolódott 2017-ben (17. ábra). E mögött két tényezőt is azonosíthatunk. Egyrészt a lakáspiaci fellendülés kezdetén piaci információk szerint a tehetősebb, megtakarításokkal rendelkező vásárlók jelentek meg, akik vélhetően nagyobb értékű ingatlanokat vásároltak, míg később teret nyertek a kisebb értékű ingatlan vásárlók. Másrészt a megnövekedett lakásár-szint sokakat kisebb és így olcsóbb ingatlan vásárlására készíthet jelenleg.

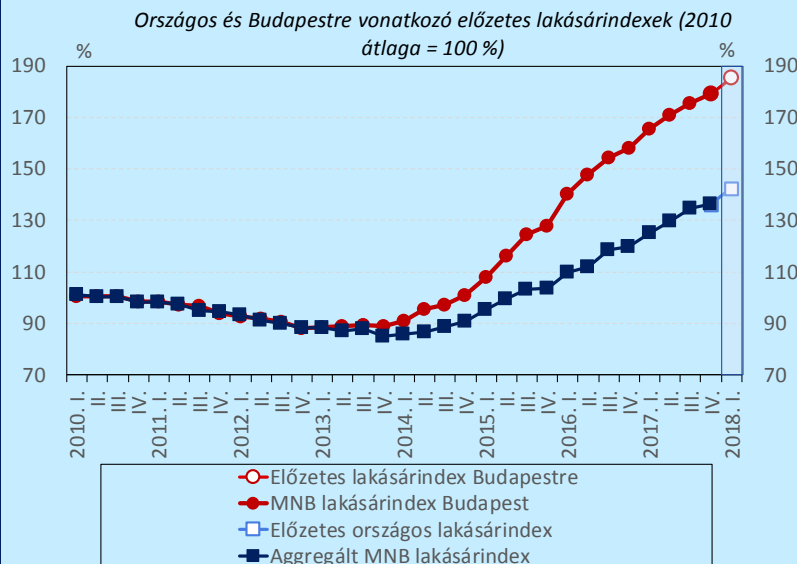
A lakásárak országos átlagban még a makrogazdasági fundamentumok által indokolt szint alatt tartózkodnak. Bár a hazai lakásárak jelentős mértékben emelkedtek a 2014-es lakáspiaci fordulatot követően, a lakáspiaci élénkülése a piacot befolyásoló gazdasági fundamentumok folyamatos és nagymértékű javulásával párhuzamosan ment végbe. Az elmúlt években a háztartások reáljövedelme stabil 3-4 százalékos éves növekedést mutatott, amíg a hosszú távú munkanélküliség 2 százalékos alá csökkent. A reál lakásárak összességében számításaink szerint még a gazdasági fundamentumok által indokolt szint alatt tartózkodnak országos átlagban. Budapesten a reál lakásárak már több negyedéve érték, és kismértékben meg is haladták a fundamentumok által indokolt szintet (18. ábra). A túlértékeltség szintje érdemben nem nőtt az előző negyedévekben, és egyelőre mérsékelte, fontos azonban a piac minél naprakészebb nyomon követése (1. keretes írás).

1. KERETES ÍRÁS: ELŐZETES LAKÁSÁRINDEX BECSLÉSE KÖZVETÍTŐI ADATOKON

A hazai ingatlanpiaci folyamatok, és ezen belül különösen a lakáspiaci trendek, gyökeres változásokon mentek keresztül az elmúlt években. A piaci fordulat 2014-ben következett be, ami a lakásárak emelkedésében és az adásvételek számának növekedésében is tetten érhető volt. A hazai lakásárak a fordulatot követően negyedévente átlagosan 3 százalékkal, amíg évente átlagosan 10,7 százalékkal drágultak az egész országot tekintve. A lakásárak emelkedése a fővárosban még nagyobb ütemű volt, 2014 után negyedévente 4,6 százalékos, amíg évente 18,5 százalékos átlagos drágulás volt megfigyelhető. A lakáspiaci és a lakásárak alakulása pénzügyi stabilitási szempontból kiemelten fontos területnek számít, így fontos, hogy utóbbiak alakulásáról a jegybanknak és a piaci szereplőknek pontos és aktuális képe legyen. A hazai lakásár-statisztikák (MNB lakásárindex és a KSH lakásárindexei), amelyek a NAV által gyűjtött lakáspiaci tranzakciós adatokra épülnek, csak jelentős

⁴ 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. A budapesti lakásárak eltérése a becsült fundamentumok által indokolt szinttől dinamikus OLS modellkeretben történik, bővebb módszertani leírásért lásd: Magyar Nemzeti Bank: Pénzügyi Stabilitási Jelentés, 2017. május, 2. keretes írás.

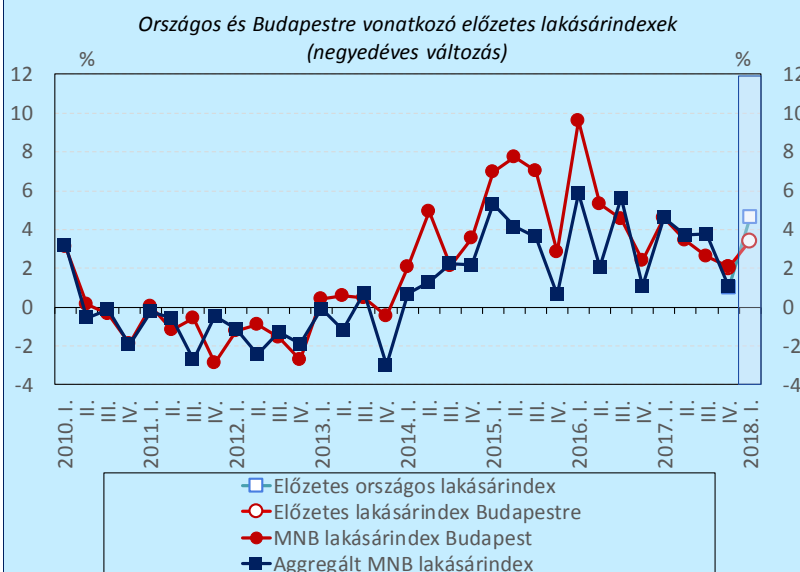
késéssel, a tárgyidőszakot mintegy 4 hónappal követően érhető el. Azonban ekkor is csupán az adott időszaki adásvételek 50–60 százaléka áll rendelkezésre, ami megnehezíti a lakáspiacról alkotott aktuális kép kialakítását. Mindezek következtében több jelentős lakáspiaci közvetítő vállalkozással együttműködve, az általuk gyűjtött adásvételi adatok segítségével az MNB előzetes lakásárindexeket becsül. Ezen indexek segítségével a jegybank és a piaci szereplők aktuálisabb képpel rendelkezhetnek a lakáspiac legfontosabb indikátoráról, a lakásárak alakulásáról.



Forrás: Lakáspiaci közvetítői adatbázis, MNB számítások.

xet. Az adatokat vizsgálva megállapítható, hogy a lakáspiaci közvetítők által bonyolított adásvételek több szempontból sem reprezentatívak a teljes lakáspiaci forgalomra nézve. Egyrészt a fővárosi lakások, másrészt a többlakásos lakóingatlanok, harmadrészt a nagyobb értékű tranzakciók magasabb arányban képviseltetik magukat a közvetítői adatokban. Mindezek következtében az előzetes lakásárindexek becslése során súlyozni kell a megfigyeléseket több szempont szerint is, hogy minél jobban közelíteni tudjuk a teljes piaci forgalom alapján számolt lakásár-változást.

Mivel az előzetes lakásárindexekkel az MNB lakásárindex jövőbeli alakulásának minél pontosabb követése a célunk, az MNB lakásárindexek modelljeihez lehető legközelebb álló modellekkel súlyozott regressziókat futtattunk mind az országos lakásárindex, mind pedig a budapesti lakásárindex esetében. A regresszióhoz valószínűségi súlyokat használtunk, hogy az átsúlyozási eljárás révén 4 ismérv – régió, településtípus, ingatlantípus és árkategória – szerint biztosítsuk a közvetítői minta teljes piaci forgalomnak megfelelő reprezentativitását.



Forrás: Lakáspiaci közvetítői adatbázis, MNB számítások.

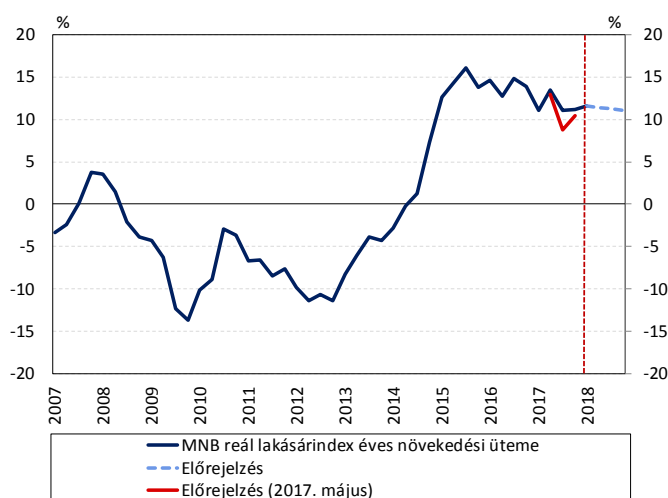
A számítások alapjául szolgáló lakáspiaci közvetítői adatbázis mintegy 137 ezer anonim lakáspiaci adásvételt tartalmaz 2007-től 2018 márciusáig. Mindez negyedévente hozzávetőlegesen 4–5 ezer lakáspiaci tranzakciót jelent. Tovább bontva az MNB lakásárindex becsléséhez is használt területi és településtípus szerinti egységekre, kategóriánként 300–400 tranzakció adódik. A régióként megbontott városi és a községi megfigyelések alacsony száma volatilis indexeket eredményezne, amelyekből nehéz lenne konzisztens információt leszűrni. Budapesten a negyedévente mintegy 1500–1600 megfigyelés (2017 alapján) már elegendőnek tűnik az előzetes index becsléséhez. Mindezek alapján a közvetítői adatokon Budapestre és az ország egészére készítünk előzetes lakásárindexet.

A közvetítői adatokon számolt lakásárindexek eredményei alapján a regressziók átsúlyozása csak korlátozottan tudta javítani az indexek végső képét. A közvetítői adatbázisban a budapesti adásvételek nagyobb súlya elegendő megfigyelést biztosít egy fővárosi index számításához, amit ráadásul kevesebb ismérv szerint is kell átsúlyozni. Az országos index esetén a vidéki megfigyelések erős alulreprezentáltsága relatíve kevesebb megfigyelést, és az átsúlyozásra való erősebb támaszkodást indokol, ami az országos index növeli valamelyest a bizonytalanságát a budapesti indexhez képest. Mindezek következtében a Budapestre számolt előzetes lakásárindex korrelációja jóval erősebb az MNB lakásárindex budapesti részindexével (0,8), mint

az országos előzetes lakásárindex korrelációja az aggregált MNB lakásárindexszel (0,5), így a budapesti előzetes indexet összességében megbízhatóbbnak tartjuk.

Az előzetes lakásárindexek eredményei szerint a lakások Budapesten és országosan is tovább emelkedhettek 2018 I. negyedében. Számításaink szerint Budapesten az I. negyedév során 3,4 százalékkal emelkedtek a lakások nominálisan, ami hasonló dinamikát jelent a megelőző időszakokhoz képest, amíg az éves dinamika 12,1 százalékot tesz ki. Országos szinten az I. negyedévben 4,7 százalékkal emelkedhettek a lakások előzetes számításaink szerint (13,8 százalék éves alapon), ami szintén hasonlít az előző időszakokban mért drágulási ütemekhez. Összességében tehát 2018 elején további lakásáremelkedést lehet tapasztalni, ennek dinamikája pedig sem a fővárosban, sem pedig országos szinten nem csökkent érdemben a 2017-ben látottakhoz képest.

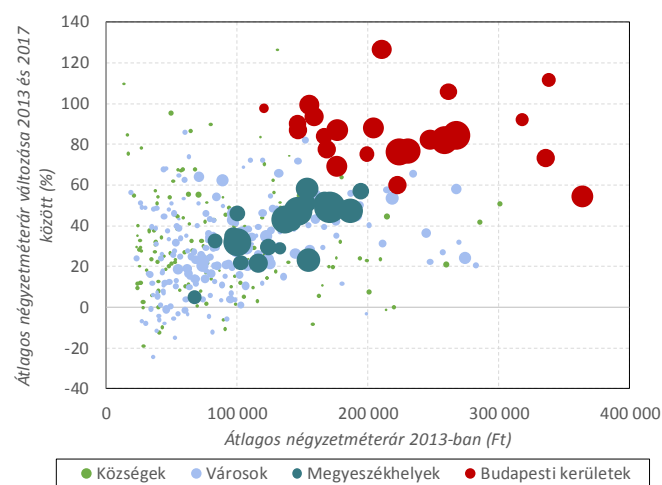
19. ábra: Az aggregált reál MNB lakásárindex előrejelzése (éves változás)



Megjegyzés: A 2018 I. negyedévre vonatkozó reál MNB lakásárindex az 1. kezes írásban bemutatott előzetes adatok alapján feltételezve.

Forrás: MNB.

20. ábra: Az átlagos négyzetméterárak 2013. évi szintje és változása 2013 és 2017 között településenként

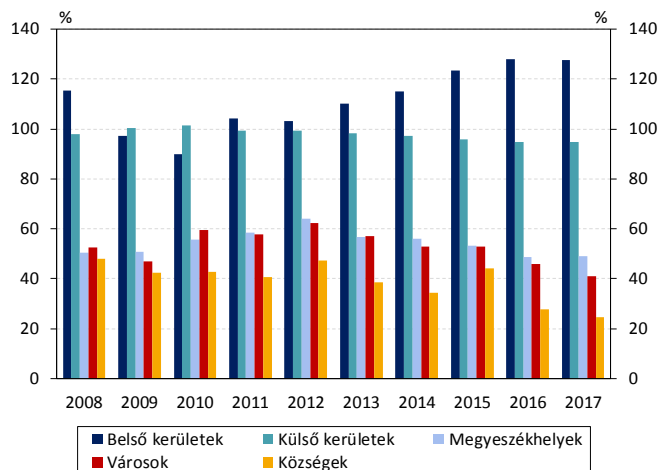


A buborékok átmérője a lakásállomány 2017. január 1-jei állapotát tükrözi. Kizárólag azon települések alapján, ahol 2017-ben több mint 40 tranzakció történt. Forrás: NAV, MNB.

2018-ban folytatódhat a lakások növekedése előrejelzésünk szerint. 2018-ra a lakáspiacot meghatározó makrogazdasági fundamentumok további javulására számítunk, ami tovább támogathatja a lakások emelkedését. A lakossági reáljövedelmek tartós emelkedése és a hosszabb távú jövedelemvárakozásokat alakító tartós munkanélküliség csökkenése várakozásunk szerint idén tovább folytatódik, ami hozzájárul a lakások további emelkedéséhez. A kedvező finanszírozási környezet várhatóan az idei évben is támogatja majd a lakáspiac felfutását, valamint a háztartások hitelkereslete is élénk maradhat, ami hozzájárul a lakások folytatódó emelkedéséhez. Előrejelzésünk szerint 2018-ban a reál lakások országos átlagban tovább emelkedhetnek, az árak dinamikája azonban fokozatosan, de kismértékben mérséklődhet: az éves reál lakások átlagosan 11,1 százalékos emelkedése várható (nominálisan 13,9 százalék) (19. ábra).

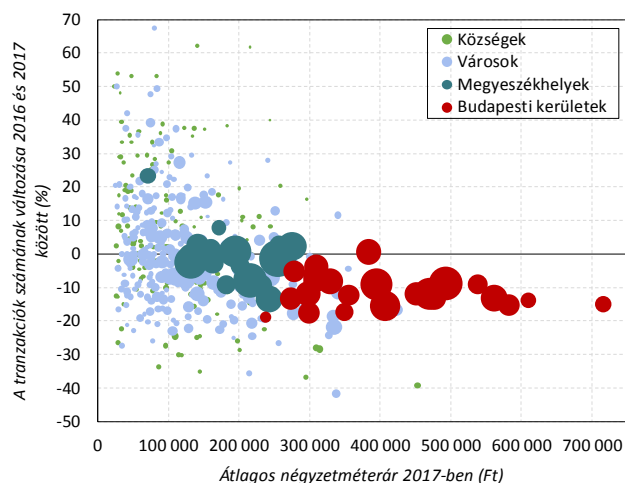
A lakáspiac ott élénkült a leginkább, ahol már 2013-ban is magasabb volt az árszínvonal. A hazai lakáspiaci élénkülés területi heterogenitása nem csupán Budapest-vidék viszonylatban figyelhető meg. Az egyes hazai városokat külön-külön megvizsgálva kirajzolódik egy olyan minta, ami szerint azokon a településeken nőttek jobban a lakások, ahol a piac élénkülésének kezdete előtt, már 2013. év végén is eleve magasabb szinten voltak, valamint ott, ahol nagyobb méretű piacról beszélhetünk (20. ábra). A budapesti kerületek élesen elválnak a vidéki településeken tapasztalt folyamatoktól: ezekben jellemzően már 2013-ban is magasabbak voltak, és azóta nagyobb mértékben is nőttek az átlagos négyzetméterárak, mint a vidéki településeken. Utóbbiakat külön vizsgálva azonban szintén fennáll a fenti összefüggés, vagyis a már eleve drágább és nagyobb településeken nőttek nagyobb mértékben az átlagos négyzetméterárak. E jelenség mögött az állhat,

21. ábra: Átlagos négyzetméterárak településtípusok szerint (Budapest átlaga = 100%)



Forrás: NAV, MNB.

22. ábra: A tranzakciók számának változása és az átlagos négyzetméterárak szintje



Megjegyzés: A 2017-es tranzakciószám 2016.IV. – 2017.III. alapján számolva. A tranzakciók száma előzetes adatok alapján. A buborékok átmérője a lakásállomány 2017. január 1-jei állapotát tükrözi. Kizárólag azon települések alapján, ahol 2017-ben több mint 40 tranzakció történt.

Forrás: NAV, MNB.

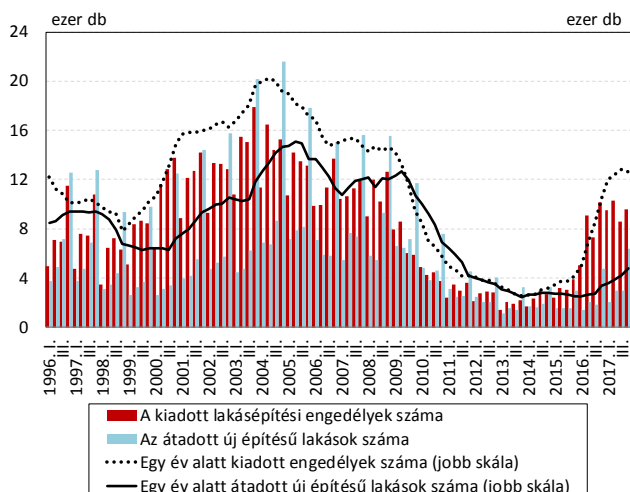
hogy a nagyobb piacokon és a jobb minőségű lakáskínálatot nyújtó helyeken indult be először az élénkülés, vagyis a kereslet a minőségi és így drágább lakások felé fordult először.

A főváros és a vidéki települések között egyre jobban elnyílt az árrolló. A lakások szintjét tekintve 2012-ben volt a legkisebb különbség Budapest és vidék között. Ekkor a vidéki városokban és a megyeszékhelyeken tapasztalt átlagos négyzetméterárak a budapesti átlag rendre 62 és 64 százalékát érték el. Az átlagos négyzetméterárak relatív szintje ezt követően azonban egyre inkább eltávolodott egymástól. A főváros belső kerületeiben tapasztalt árszint 2017-re már több mint 20 százalékkal meghaladta a fővárosi átlagot, amíg a vidéki települések – a folyamatos áremelkedés ellenére is – egyre olcsóbbak lettek Budapesthez képest. 2017-ben a megyeszékhelyeken mért átlagos négyzetméterár a budapesti átlag 49 százalékán állt, a vidéki városokban és a községekben mért átlagos négyzetméterárak pedig rendre 41 és 25 százalékát tették ki a fővárosi átlagnak (21. ábra).

A tranzakciók száma 2017-ben már jellemzően a kisebb és olcsóbb településeken nőtt. A 2014 óta tartó, és különösen a nagyobb településeken megfigyelhető jelentős mértékű lakásár-emelkedés következtében a tranzakciók súlypontja eltolódott a kisebb és alacsonyabb árszínvonalú települések felé. 2017-ben a fővárosban már csökkent a piaci adásvételek száma az előző évhez képest, ami vélhetően nagy részben a jelentősen megemelkedett áraknak köszönhető. Ezzel szemben megfigyelhető, hogy az elmúlt év során jellemzően a kisebb és az átlagos négyzetméterárakat tekintve alacsonyabb árszínvonallal jellemezhető településeken nőtt a lakástranzakciók száma (22. ábra). Utóbbi jelenségre a nagyobb városok esetében magyarázatot adhat, hogy a befektetési céllal lakást vásárlók által elérhető hozamok a legjobb lokációval rendelkező lakások esetén, amelyek ára a legnagyobb mértékben is emelkedett, fokozatosan mérséklődött, így ezen vásárlók a befektetési szempontból másodlagos helyszínek felé fordulhattak.

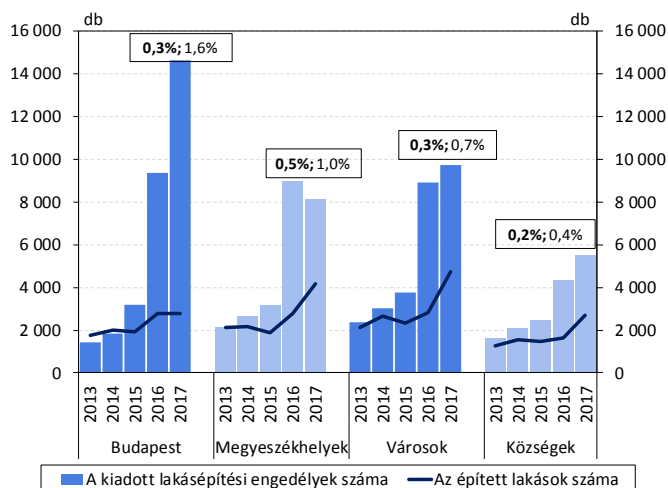
2017-ben bővült mind a kiadott lakásépítési engedélyek, mind az átadott új építésű lakások száma. Az elmúlt évben összesen mintegy 38 ezer új lakásépítési

23. ábra: A kiadott lakásépítési engedélyek és az átadott új építésű lakások száma



Forrás: KSH.

24. ábra: A kiadott lakásépítési engedélyek és az átadott új építésű lakások száma településtípusok szerint



Megjegyzés: Az ábrán a százalékos értékek a lakásállomány megújulási arányát mutatják a 2017-ben átadott új építésű lakások és a kiadott építési engedélyek számát a 2017. év eleji lakásállomány nagyságához viszonyítva.

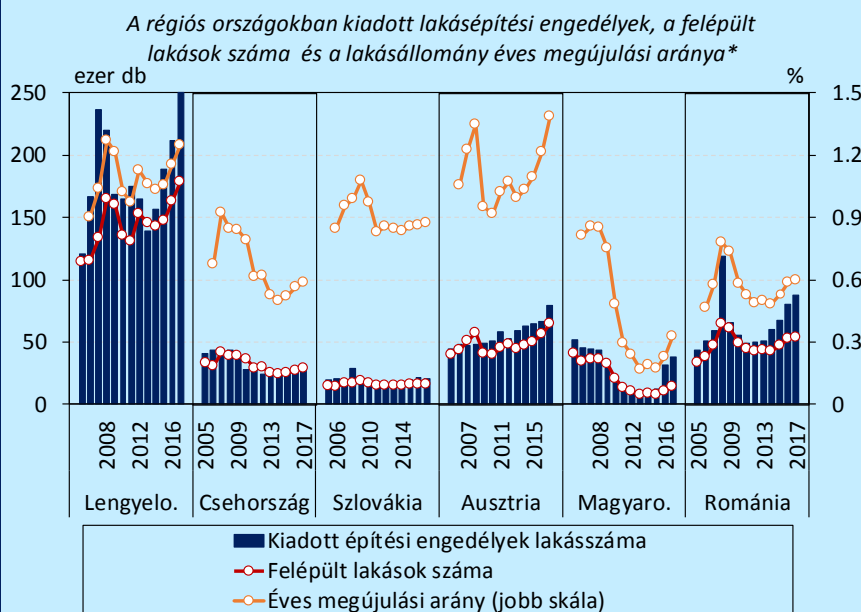
Forrás: KSH.

engedély került kiadásra, ami mintegy 20 százalékos növekedést jelent 2016-hoz képest (23. ábra). Az átadott új építésű lakások száma emellett – bár igen alacsony szintről – még dinamikusabban emelkedett, és 44 százalékkal haladta meg a 2016. évi értéket. 2017-ben 14,4 ezer új lakást adtak át országszerte, ez azonban továbbra is alacsony szintet jelent. Összehasonlításképpen az előző lakáspiaci ciklus során 2000 és 2008 között átlagosan 33 ezer új lakás épült fel évente. A kiadott építési engedélyek és az átadott új építésű lakások közti idő becslésünk szerint az előző lakáspiaci ciklusban tapasztalt 5–7 negyedévről 8–9 negyedévre nőtt, amihez jelentős mértékben hozzájárulhatnak a szűkös és kifizetett építőipari kapacitások. A lakáspiaci kínálati oldala összességében tehát folyamatos alkalmazkodást mutat, viszont az új építésű lakások átadásának további érdemi bővülése lenne kívánatos annak érdekében, hogy a hazai lakásállomány megfelelő ütemben újuljon meg.

A kiadott építési engedélyek száma a fővárosban nőtt a legnagyobb mértékben. Budapesten 2017 során mintegy 14,6 ezer új lakásépítési engedély került kiadásra, ami 56 százalékos éves növekedést jelent. A fővárosban azonban az átadott új építésű lakások száma közel 2800 darabot tett ki, ami nem haladja meg a 2016. évi új átadások mértékét. A megyeszékhelyeken emellett kissé csökkent 2017-ben az új építési engedélyek száma 2016-hoz képest, a vidéki városokban és községekben pedig rendre 9 és 27 százalékkal emelkedett. Az átadott új építésű lakások száma a vidéki településeken összességében dinamikusabban nőtt 2017-ben. A lakásállomány megújulási aránya, vagyis az átadott új építésű lakások száma a lakásállományhoz viszonyítva, alacsonynak mondható: országos szinten 0,3 százalékot tett ki 2017-ben. Mindez a megyeszékhelyeken magasabb, 0,5 százalékos volt, amíg a községekben kissé alacsonyabb, 0,2 százalékos. Amennyiben a kiadott építési engedélyeket viszonyítjuk a lakásállományhoz, akkor Budapesten tapasztalható a legmagasabb, 1,6 százalékos várható megújulási arány (24. ábra). A hazai lakásállomány megújulási üteme összességében alacsony szinten tartózkodik, ami jól visszatükröződik a lakásépítési statisztikák régiós összehasonlításából is (2. keretes írás).

2. KERETES ÍRÁS: RÉGIÓS KITEKINTÉS AZ ÚJ LAKÁSOK ÉPÍTÉSÉBEN

2014 óta a régiós országok mindegyikében növekvő tendenciát mutat a kiadott lakásépítési engedélyek és a felépült lakások száma is. A felépült lakások számát az előző évben építési engedélyt kapott lakások számához viszonyítva elmondható, hogy Ausztriában és Csehországban 2017-ben nagyságrendileg az egy évvel korábban engedélyezett lakások számának megfelelő új állomány jött létre. Lengyelország és Szlovákia a 2016-ban engedélyezett lakásépítéseinek 75–85 százalékát, Románia 66 százalékát, Magyarország pedig csupán 46 százalékát tudta megvalósítani. A Magyarországon 2016-ban és 2017-ben kiadott építési engedélykés jelentős növekedésének nagy része az új lakások értékesítésére vonatkozó, kedvezményes, 5 százalékos áfakulcs bevezetésével, valamint az egyszerűsített engedélyezési eljárással magyarázható. Előbbi intézkedések sok új fejlesztőt vonzottak a piacra, de az építőipari kapacitások leterheltsége miatt a projektek jó részénél az építkezés csúszott vagy el sem indult.



Forrás: EKB; nemzeti statisztikai hivatalok, MNB.

hosszú távon a felépülő lakások számának tartós megnövekedése biztosítaná az állomány érdemi megújulását.

Az új lakások értékesítésére vonatkozó kedvezményes áfakulcs bevezetése jelentős ösztönzőként hatott a fejlesztési kedvre. Ebből kiindulva megvizsgáltuk a regionális országok általános forgalmi adóztatási gyakorlatát az új lakások értékesítésére vonatkozóan. Az Európai Bizottság által közzétett adatok alapján Ausztria és Szlovákia kivételével a legtöbb regionális ország alkalmazza a csökkentett adókulcs lehetőségét új lakások esetén (táblázat). Az EU-szabályok szerint az egyes országok szociálpolitikai intézkedés keretében biztosított lakás, lakásépítés, -felújítás és -átalakítás esetén jogosultak csökkentett áfakulcs alkalmazására, ezért a legtöbb esetben bizonyos feltételek (alapterület korlát, érték korlát, felhasználási cél) teljesülése esetén vehető figyelembe a kedvezményes adókulcs. Jelenleg Magyarországon és Romániában a legalacsonyabb (5 százalék) az új lakások értékesítését terhelő forgalmi adó mértéke, de Lengyelországban (8 százalék) és Szlovéniában (9,5 százalék) is 10 százaléknál kisebb az adókulcs. Új lakásokra a legmagasabb – az általános áfakulccsal megegyező – adómértéket a régióban jelenleg Ausztria és Szlovákia alkalmaz (20 százalék). Magyarország kivételével az új lakások értékesítésére kedvezményes adókulcsot alkalmazó, fentebb említett országok egyike esetén sem található arra utaló információ, hogy határozott időre, ideiglenes jelleggel vezették volna be a csökkentett áfa mértéket. Magyarországon a jelenleg hatályos jogszabályok szerint 2020. január 1-jétől újra az általános (27 százalékos) adómérték lesz irányadó az új lakások értékesítésére vonatkozóan, ami a régió legmagasabb áfakulcs lesz.

A vizsgált országok közül jelenleg Ausztriában a legmagasabb a lakásállomány éves megújulási aránya, a 2017-ben felépült lakások száma megközelíti az előző év végén meglévő lakásállomány 1,4 százalékát, de az elmúlt 10 évben is 1 százalék körül alakult a megújulás. A tavalyi évre vonatkozóan Lengyelországban látható még 1 százalékot meghaladó megújulási arány (1,25 százalék), amíg Szlovákiában 0,9 százalékot, Csehországban és Romániában 0,6 százalék körüli értéket jelez a mutató. Magyarországon a lakásállomány éves megújulási rátája a 2008. évi 0,85 százalékhöz képest ötödére esett 2013-ra és 2017-ben is még alacsony (0,33 százalékos) szintet mutatott.* A magyar lakásállomány idei megújulását a tervezett jelentős újlakás-átadások segíteni fogják, de

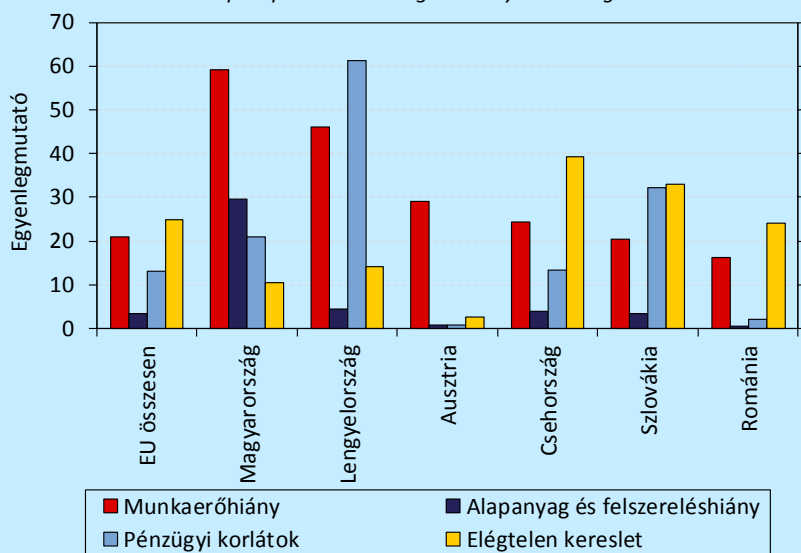
* A lakásépítési engedélyekre vonatkozó adatok a kiadott építési engedélyekben szereplő, összesített lakásszámot mutatják. Az éves megújulási arányok számítása több ország esetében becsült meglévő lakásállományon alapul.

Az új lakások értékesítésére vonatkozó áfa mértékek a régióban

Ország	Áfa általános mértéke	Új lakások áfa mértéke	Megjegyzés
Ausztria	20%	20%	
Csehország	21%	15%	Új lakások esetén 120 négyzetméterig, családi házak esetén 350 négyzetméterig.
Lengyelország	23%	8%	Új lakások esetén 150 négyzetméterig, családi házak esetén 400 négyzetméterig, a nagyobb ingatlanok fenti paramétereit meghaladó részére az általános áfa mérték az irányadó.
Magyarország	27%	5%	2019. 12. 31-ig, a 150 négyzetmétert meg nem meghaladó új lakások és a 400 négyzetmétert meg nem haladó új családi házak esetén. A kritériumokat nem teljesítő ingatlanok esetén az általános 27 százalékos adómérték az irányadó.
Románia	19%	5%	120 négyzetméter alatti, 380.000 RON-t (~25,4 millió HUF) meg nem haladó értékű lakás esetén.
Szlovákia	20%	20%	
Szlovénia	22%	9,5%	120 négyzetméterig, ha a vásárlás célja a saját lakhatás biztosítása.

Forrás: Európai Bizottság (http://ec.europa.eu/taxation_customs/sites/taxation/files/resources/documents/taxation/vat/how_vat_works/rates/vat_rates_en.pdf).

Az építőipari termelést gátló tényezők a régióban



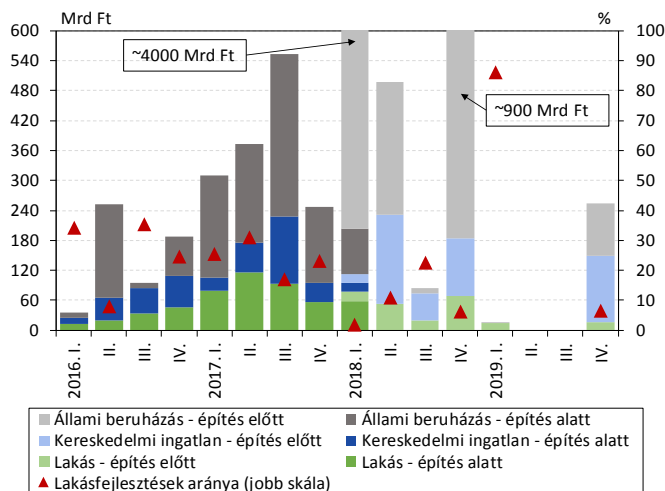
Megjegyzés: Szezonálisan igazított adatok, az ábra a 2018. márciusi felmérés eredményeit mutatja.
Forrás: Európai Bizottság - Economic Sentiment Indicator.

megkérdezett vállalkozások a termelés akadályaként. A pénzügyi korlátok jelenléte Lengyelország és Szlovákia építőipara számára jelent leginkább problémát, míg Csehországban, Szlovákiában és Romániában az elégtelen kereslet akadályozza a leginkább az építőipart.

Az Európai Bizottság által rendszeresen elvégzett és publikált felmérések eredményei alapján az építőipari termelést gátló tényezőket regionális szinten vizsgálva megállapítható, hogy a munkaerőhiány minden vizsgált országban felmerülő probléma, de leg súlyosabban a magyar építőipart érinti. Lengyelországban és Ausztriában is az EU összesített adatát jócskán meghaladó súlyú termelést gátló tényező az építőipar munkaerőhiánya. A régióban a probléma mértékét jelző egyenlegmutató Romániára mutat legkisebb, az EU összesítést is alulmúló értéket. Az alapanyag- és felszerelési hiány szintén Magyarországot érinti leginkább, a többi régiós ország esetén lényegesen kisebb arányban említik ezt a tényezőt a

Az építőipari projektek negyedét teszi ki a lakásfejlesztési szegmens. 2018 I. negyedéves adatok szerint a hazai, jelenleg aktív építőipari projektek mintegy 22,5 százalékát teszik ki a

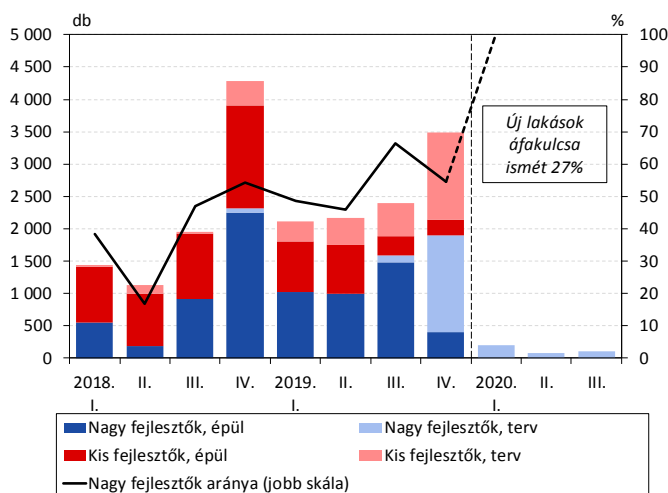
25. ábra: Építési projektek becsült értékének megoszlása a projekt kezdete és szektor szerint



Megjegyzés: Az ábra az *ibuild.info* adatbázis 2018. március 10-ei állapota alapján készült. A 2018 I. negyedévi kezdettel induló, építés előtt álló, összesen mintegy 4000 milliárd forint értékű állami beruházások jelentős részét a Paks II. projekt teszi ki. A 2018 IV. negyedévi kezdettel induló, építés előtt álló, összesen mintegy 900 milliárd forint értékű állami beruházások jelentős részét a Duna-Tisza Csatorna projekt teszi ki.

Forrás: *ibuild.info*.

26. ábra: A 2018 I. negyedév végén, Budapesten építés alatt álló és tervezett új lakások megoszlása a várható átadás negyedéve szerint



Megjegyzés: Nagy lakásfejlesztők közé a legalább 250 darab építés alatt lévő vagy tervezett lakással rendelkező fejlesztőket soroltuk.

Forrás: ELTINGA – Lakásriport.

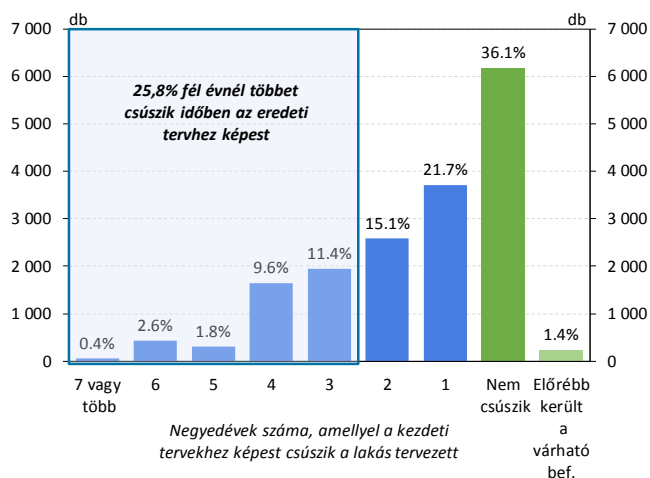
lakásfejlesztések, míg szintén 22,5 százalékát a kereskedelmi ingatlan fejlesztések, és mintegy 55 százalékát az állami beruházások (például infrastruktúra, intézmények) (25. ábra). A lakásfejlesztések több szempontból is az építőipari kapacitások szűkösségével szembesülnek. Egyrészt az építőipari vállalkozások által érzékelt munkaerőhiány önmagában visszafogja a fejlesztések ütemét. Másrészt az új lakásfejlesztések kedvezményes, 5 százalékos áfakulcsának határozott, 2019 végéig tartó időszaka miatt a lakásfejlesztők igyekeznek még a kedvezményes időszak alatt befejezni a projektjeiket, ami a kapacitások intenzívebb kihasználtságát igényli. Harmadrészt a kereskedelmi ingatlanfejlesztések és az állami beruházások jelentős volumene érdemi kapacitáselszívó hatással bír a lakásfejlesztésekkel szemben, amely motívumot megerősítették a lakáspiaci cégek vezetőivel és szakértőivel folytatott mélyinterjúk tapasztalatai is (3. keretes írás).

3.2. Újlakás-kínálat Budapesten

A fővárosban 2020-tól csekély számú projekt átadását tervezik a fejlesztők. A Budapesti Lakáspiari Riport adatai alapján a fővárosban jelenleg mintegy 17 ezer új lakás áll építés alatt. A lakásfejlesztők 2018-ban mintegy 8800 új lakást terveznek befejezni, amelyből a IV. negyedévben kiemelkedő számú, csaknem 4300 lakást akarnak átadni. 2019-re a budapesti lakásfejlesztők még ennél is több, mintegy 10 ezer lakást terveznek befejezni, 2020-tól viszont gyakorlatilag nincsenek tervezett újlakás-átadások (26. ábra). Ennek oka az új lakások kedvezményes áfakulcsa körüli bizonytalanság, ekkortól ugyanis a jelenleg hatályos jogszabályok szerint ismét 27 százalékos lesz az új lakások áfakulcsa. Mindazonáltal a piaci szereplők várakozásai szerint a kedvezményes kulcs meghosszabbításra kerül. Mindez egy bizonytalan környezetet szül, így 2020 utánra jelenleg csak a nagyobb fejlesztők terveznek, és csak csekély számú projekttel. 2019 végéhez közeledve a kisebb fejlesztő cégek projektjeinek – amelyek a jelenlegi lakásfejlesztések mintegy 50 százalékát adják – csökken az aránya, e vállalkozásokat még erősebben érinti a munkaerő- és kapacitáshiány, így a kedvezményes áfakulcs korlátozott időablaka jobban sürgeti őket (3. keretes írás).

A jelenleg építés alatt álló budapesti új lakásfejlesztések mintegy kétharmada csúszik időben az eredeti tervhez képest. Az új lakások kedvezményes áfakulcsának korlátozott időszaka még inkább kifizíti az amúgy is korlátozott építőipari kapacitásokat. A lakásfejlesztések elől mindezek mellett a kereskedelmiingatlan-fejlesztések és az állami beruházások érdemi kapacitásokat szívnak el. Mindezen tényezők a jelenleg építés alatt álló új lakásprojektek jelentős időbeli csúszását eredményezik. A Budapesten fejlesztés alatt álló új lakásoknak csupán mintegy 37,5 százaléka nem csúszik időben a

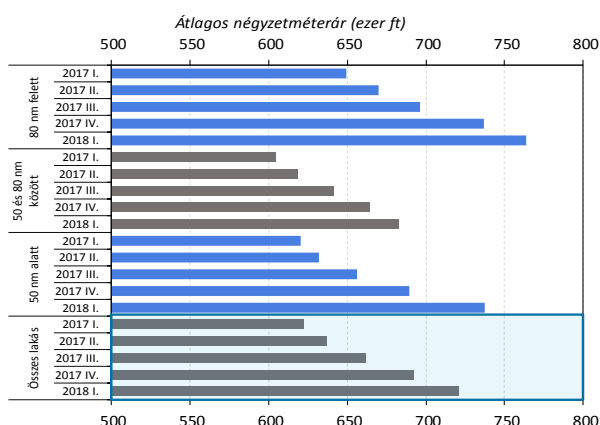
27. ábra: Az építés alatt álló budapesti új lakások megoszlása aszerint, hogy az eredeti tervhez képest hány negyedévvel csúszik a várható átadás



Megjegyzés: 2018 első negyedéves adatok alapján.

Forrás: ELTINGA – Lakásriport.

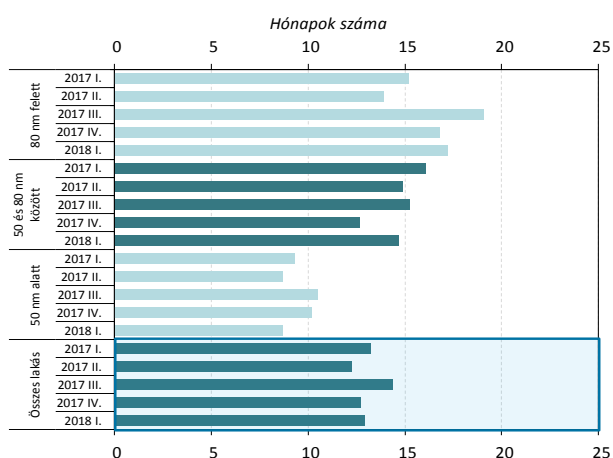
28. ábra: Fővárosi új lakások átlagos négyzetméterára



Megjegyzés: A még szabad, nem értékesített lakások alapján.

Forrás: ELTINGA – Lakásriport.

29. ábra: Fővárosi új lakások várható eladási ideje



Forrás: ELTINGA – Lakásriport.

kezdeti tervekhez képest, a projektek megközelítőleg kétharmada esetén azonban kitolódott a tervezett átadás időpontja. A budapesti új lakás-fejlesztések 21,7 százaléka egy negyedévet, 15,1 százaléka két negyedévet, míg mintegy 25,8 százaléka (4,4 ezer lakás) fél évnél többet csúszik időben (27. ábra).

700 ezer forint fölé emelkedett 2018 elején a fővárosi új lakások átlagos négyzetméterára. 2017-ben jelentős mértékben emelkedtek a budapesti új lakások kínálati négyzetméterárai, amely növekedés 2018 I. negyedévében is folytatódott. Ekkorra a fővárosi kínálatban szereplő új lakások átlagos négyzetméterára 721 ezer forintot tett ki, ami 16 százalékkal magasabb 2017 I. negyedévéhez képest. Az új lakásokat méret szerint tekintve azonban látszanak eltérések a négyzetméterárak változásában. Az 50 négyzetméternél kisebb alapterületű lakások átlagos négyzetméterára 19 százalékkal, míg a 80 négyzetméter feletti alapterületű lakásoké 18 százalékkal emelkedett egy év alatt, az 50 és 80 négyzetméter alapterület közötti ingatlanoké viszont kisebb mértékben nőtt (28. ábra). A kisebb alapterületű lakások meghirdetett árának átlagon felüli emelkedése vélhetően az ezek iránti megnövekedett keresletet mutatja, egyrészt mert a magas árszint számos lakásvásárlót a kisebb alapterület irányába terelhet, másrészt a befektetési céllal vásárlók tipikusan a kisebb lakásokat keresik.

A nagyobb alapterületű új lakások várható eladási ideje nőtt, míg a kisebbeké csökkent. 2018 I. negyedévében az új kínálatba bekerülő lakásokat a fejlesztők várhatóan 13 hónap alatt tudják értékesíteni, ami kis csökkenést jelent 2017 azonos időszakához képest.⁵ Mindez a fejlesztők alkupozíciójának kismértékű erősödését mutatja. Leggyorsabban a kisméretű, legfeljebb 50 négyzetméteres alapterülettel rendelkező új lakások kelnek el, itt a várható értékesítési idő mintegy 9 hónap volt, ami ráadásul csökkent is valamelyest 2017 I. negyedévéhez képest. A 80 négyzetméter feletti új lakások várható értékesítési ideje mindezek mellett 17 hónap fölé emelkedett, ami egy indikáció lehet arra vonatkozóan, hogy a nagyobb – és így a végső ár szempontjából drágább – új ingatlanok iránti kereslet mérséklődhetett valamelyest (29. ábra). A kisebb alapterületű lakások alacsony várható eladási ideje magas keresletet mutat ilyen lakások iránt.

⁵ Az új lakások várható eladási idejét a következőképpen számítjuk: először meghatározzuk az adott negyedévben eladott lakások alapján az értékesítési valószínűséget, majd utóbbit konstansnak feltételezve az alábbi képlet szerint adjuk meg a lakások várható eladási idejét hónapokban kifejezve: $(2 - \text{értékesítési valószínűség}) / (2 - \text{értékesítési valószínűség}) \times 3$.

3. KERETES ÍRÁS: A LAKÁSPIACI SZEREPLŐKKEL FOLYTATOTT PIACI KONZULTÁCIÓK ÖSSZEFOGLALÓJA

A hazai lakáspiaci folyamatok részletesebb megértése érdekében 2018 márciusában a piac főbb szereplőivel mélyinterjúkat készítettünk. Az alábbiakban a megkérdezett vállalatok felsővezetőinek és szakértőinek közös, szintetizált véleményét mutatjuk be.

A lakáspiaci keresletet alakító tényezők

A megkérdezett szakértők egyöntetű véleménye, hogy az elmúlt évek lakáspiaci keresletének legjelentősebb hajtóereje a válság alatt elhalasztott vásárlások megjelenése, majd idővel a befektetési célú kereslet volt. Az elhalasztott kereslet nagyságrendje a százezres tranzakciószámot is elérhette, amelyen belül 40–45 ezer újlakás-tranzakcióról lehet beszélni. Az elhalasztott tranzakciók megjelenése 2014-ben elsőként a használt lakások piacán indított el fellendülést, ami a válság alatt lecsökkent újlakás-építések miatt eredően minimális nagyságú új kínálatnak volt köszönhető. Az interjúkon elhangzottak szerint az élénkülés kezdetén a tehetősebb, megtakarításokkal rendelkező réteg kezdett elsőként vásárolni, jellemzően hitel igénybevétele nélkül, de az idő előrehaladtával fokozatosan nőtt és jelenleg is nő a hitelfelvétellel vásárlók aránya: a piaci szereplők 30–40 százaléki körüli szintre becsülték a hitel igénybevétele mellett vásárlók jelenlegi arányát a közelmúltban.

Egyes interjúalanyoknak az a véleménye, hogy a lakosság a lakásvásárlást hagyományosan egy stabil, értékálló befektetésnek tartja. A fellendülés kezdetén elsőként a legjobb (elsődleges) helyszíneken (többnyire a fővárosban) jelentek meg a befektetők, majd az árak emelkedésének és a hozamok zsugorodásának hatására fordultak a másodlagos helyszínek (ipari- és egyetemvárosok) felé, így némi fáziskésés érzékelhető a befektetési szempontból elsődleges és másodlagos helyszínek fellendülése között. A befektetési céllal vásárolt lakások legtöbb esetben a bérleti piac kínálati oldalát bővítik, aminek mobilitási és turisztikai jelentősége is van.

A lakáspiacot szabályozó intézkedések kapcsán a szakemberek véleménye legtöbb esetben az volt, hogy a 2016-ban módosított Családi Otthontermelési Kedvezmény (CSOK) hatása a keresletre inkább finomhangoló jellegű volt, az érdeklődések számát jelentősen megemelte ugyan, de a megvalósult tranzakciók aránya viszonylag alacsony maradt. Egyesek szerint a CSOK hatása a családház-építésre alkalmas telkek áremelkedésében csapódott le. A szintén 2016 elejétől bevezetett, új lakások értékesítésére vonatkozó, kedvezményes, 5 százalékos áfakulcs a 2019 végéig tartó ideiglenes jellege miatt előrehozott keresletet generált az interjúk során elhangzottak szerint, a kedvezmény bevezetésének azonban nem volt érzékelhető árcsökkenő hatása a társasházi lakások esetén, mivel időközben igen nagymértékű áremelkedés történt.

A külföldiek jelenléte a magyar lakáspiacon erőteljes földrajzi koncentrációt mutat: főként Budapesten, azon belül is egyes belső kerületekben jelenik meg erőteljesen, továbbá a Balaton környékén és néhány nyugat-magyarországi megyében a legaktívabb. A megkérdezett piaci szereplők szerint a külföldiek lakáspiaci jelenléte nem mutat nagy kilengéseket, ez egy állandó tényező volt korábban is.

A lakáspiac kínálati oldala: kihívások és súrlódások a lakásfejlesztések terén és az építőiparban

A lakásfejlesztési piac erőteljes fellendülése 2016-tól változást hozott a fejlesztő cégek összetételében, a szektor a megkérdezettek elmondása szerint három csoportra sorolható: (1) a nagyobb, válság alatt is fejlesztő cégek és (2) a nagyobb, de a válság alatt ideiglenesen szünetelő mellett (3) nagy számban jelentek kisebb, úgynevezett nem szakmai fejlesztők, akik más tevékenységi területekről áttérve a gyors profitszerzés reményében léptek piacra. Jelenleg utóbbi csoport adja a fejlesztések 50 százalékát, és a megkérdezettek elmondása szerint e cégek fejlesztései minőségbeli és teljesítési kockázatokat hordoznak magukban. Előretekintve a megkérdezett piaci szereplők szerint 2018 csúcsév lehet az átadásokat tekintve, kizárólag Budapesten mintegy 8 ezer új lakást terveznek átadni. Ugyanakkor a kiadott építési engedélyek száma már 2019-től csökkenhet, aminek következtében szűkülő kínálattal szembesülhetünk. Mindennek nagy részben az új lakások áfakulcsa körüli bizonytalanság és a munkaerő- és kapacitáshiány az oka. A megkérdezett szakemberek szerint a lakásállomány megújulása összességében alacsony ütemben zajlik, így van még potenciál a lakáspiacban, de a kínálati oldal alkalmazkodását három főbb súrlódás is akadályozza: (1) az új lakások kedvezményes áfakulcsával kapcsolatos bizonytalanság; (2) az építőiparban jelen lévő munkaerőhiány; (3) az állami beruházások és kereskedelmi ingatlanfejlesztések kapacitás-elszívó hatása.

Az új lakások 5 százalékos, kedvezményes áfakulcsának bevezetését alapvetően kedvező intézkedésnek ítélték a megkérdezettek, elmondásuk szerint azonban túl meredeken nőtt az új lakásfejlesztések száma 2016-ban, egy kiegyensúlyozottabb növekedés jobb lett volna. A piac sűrűlődsmentes működését akadályozó tényezők közül az áfa kapcsán kialakult bizonytalanságot emelték ki fő tényezőként. Bár a jelenleg hatályos szabályozás csak ideiglenes jelleggel, 2019. év végéig biztosítja a kedvezményes adókulcs alkalmazásának lehetőségét, a piaci szereplők a kedvezményes kulcs meglétét kedvezőnek ítélték meg, és a kedvezményes időszak meghosszabbításával kapcsolatban várakozások épültek fel bennük. A kedvezményes áfakulcsot érintő szabályozási bizonytalanság miatt a fejlesztők jellemzően nem kezdenek olyan projektbe, melynek átadása átnyúlik 2020-ra, ilyen projektet csak a piac legnagyobb szereplői indítanak jelenleg. A megkérdezettek egyöntetű véleménye, hogy az áfa kérdés kapcsán egy hosszú távon érvényes döntést lenne érdemes mielőbb meghozni, mert (1) addig a legtöbb fejlesztő nem kezd új projektbe, ami a kínálat szűküléséhez vezet; (2) a folyamatban lévő és tervezett építkezéseket mindenki igyekszik 2019 végéig befejezni, a kivitelezői oldalon kifeszített kapacitás-kihasználást eredményezve; (3) a 2018 közepéig várható utolsó rohamok az engedélyező hatóságokra is nagy terhet helyeznek; (4) a 2019. végi határidőhöz közeli átadású lakások vevői számára pedig a végső bruttó vételár összege sem egyértelmű, ami a hitelfelvételi lehetőségeiket is rontja.

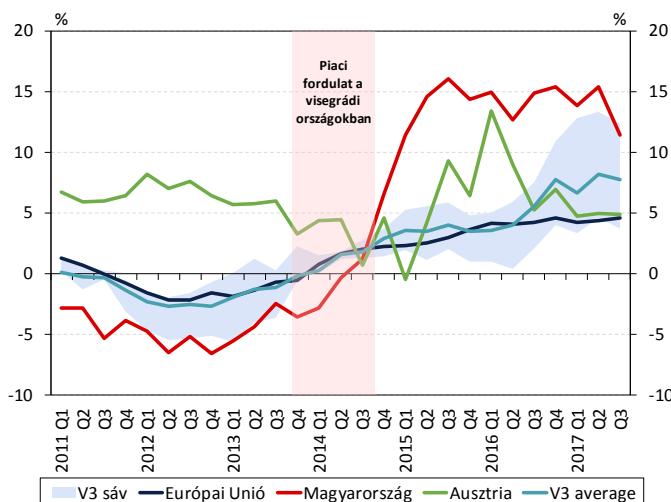
A válság kitörését követően a kétezres évek eleji ingatlanpiaci fellendülés alatt felépült kivitelezői kapacitás (főként az emberi erőforrás) egy része néhány év leforgása alatt folyamatosan erodálódott. A megkérdezett lakáspiaci szereplők szerint jelenleg mintegy 30–40 ezer szakképzett munkás hiányzik az építőiparból. Egyöntetű vélemény, hogy a válság alatt a hazai építőiparból kiszorult építőipari szakemberek nagy része külföldre távozott, és az országot elhagyók között nagy arányban voltak az idegennyelvet is beszélő, tehetséges szakemberek, akikből jelenleg a legnagyobb a hiány ma Magyarországon. Az előző lakáspiaci ciklushoz képest a munkaerő minősége összességében romlott itthon, és a munkaerőhiány problémakörén súlyosbít a munkaerő alacsony mobilitása is. Ugyanakkor az interjúk során szóba került, hogy az építőipar általános munkaerőhiánya nem egyformán érinti a szektor és a lakásfejlesztési piac különböző szereplőit: a legnagyobb kivitelező és lakásfejlesztő cégeknél a munkaerőhiány kevésbé okoz akut problémákat. Ennek magyarázata, hogy azon cégek, akik a válság alatt is építettek, fejlesztettek és ki is fizették a vállalkozóikat, a partnereik részéről nagyfokú bizalmat élveznek, ami azt eredményezi, hogy a biztosan fizető nagy cégeket kicsit magasabb munkadíj ellenében sem cserélik le a kedvező piaci tendenciákat kihasználó, rövid távon gondolkodó kis fejlesztőkre, kivitelezőkre.

A megkérdezettek elmondása szerint nagy általánosságban igaz, hogy az építési tevékenység költsége fele-fele körüli részben tevődik össze építőanyag- és munkaerőköltségből, de az aktuális feladat bonyolultságától, élőmunkaigényétől függően valamelyik költségtényező részaránya megnőhet. Az elhangzottak szerint a lakások építése kézimunka- és irányításigényesebb feladat a kereskedelmi ingatlanok építéséhez képest, ennél fogva lakásprojektek esetében a munkaerőköltség magasabb aránya jellemző. A piaci szereplők szerint az építőipari kivitelezés költségeiben az elmúlt két év során nagyságrendileg 50–80 százalékos növekedést lehetett tapasztalni. A munkaerő költsége az elmúlt két évben megduplázódott, az építőanyagok között pedig vannak olyanok, amelyek ára jelentős (akár 60 százalékot elérő) mértékben nőtt, és olyanok is, amelyek enyhébb (20–30 százalékos) árnövekedést mutattak. Több alkalommal említett tendencia, hogy egyes építőanyagok ára az alapanyagok költségének emelkedése nélkül is nőtt az elmúlt években az építőanyag-kereskedők kereslet-kínálati viszonyokhoz igazított árai miatt. Az építőanyagok árnövekedése mellett rendelkezésre állás terén hosszabb szállítási határidőkről számoltak be a piaci szereplők, de a munkaerőhöz hasonlóan az építőanyagokhoz való hozzáférés is eltérő mértékben érinti a nagyobb és kisebb fejlesztőket. A nagyobb fejlesztők sok esetben előre lekötött kapacitásokkal rendelkeznek. Elhangzott, hogy a lakáspiaci fellendülés kezdetén a téglagyártók készítették piacfelmérést az éves anyagszükséglet megállapítására, de utólag a beindított gyártási kapacitások a piacon frissen megjelenő kisebb fejlesztők igényei miatt alulbecsültnék bizonyultak, viszont a gyártók a kedvezményes áfakulcs körüli bizonytalanság miatt sem indítanak már be újabb gyárat jelenleg.

A kivitelezői munkadíjakban tapasztalt növekedés egyre kedvezőbb feltételeket teremt arra, hogy a külföldön dolgozó magyar szakembereket a szektor visszacsábítsa, a megkérdezettek többségének véleménye az volt, hogy a munkadíjak jelenlegi szintje hozzávetőlegesen megállította az építőipari szakemberek és munkások további kiáramlását.

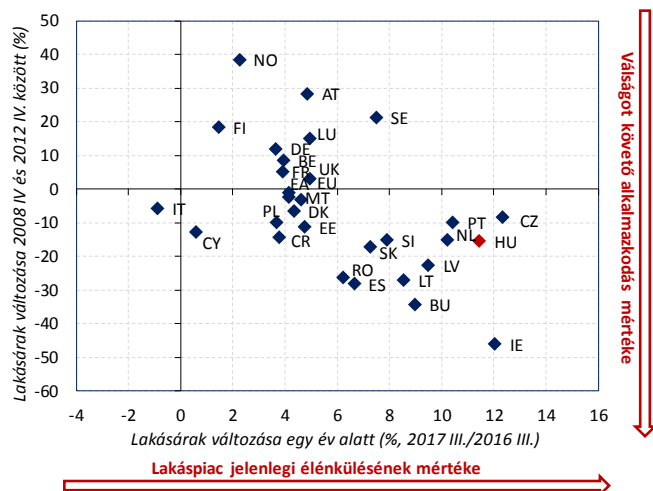
Az interjúk alapján az építőipari kapacitások 15–20 százaléka jut jelenleg a lakásfejlesztésekre, míg a kapacitások legnagyobb részét az állami beruházások kötik le. Az interjúalanyok egyöntetű véleménye, hogy a kivitelezési piac számára kínált megbízások közül minden szereplő egyértelműen az állami beruházásokat, ezt követően pedig a kereskedelmi ingatlan kivitelezéseket preferálja. Az állami beruházások kapacitás-elszívó hatása a magasabb elérhető vállalási díjakban és a fejlesztések nagyobb méretéből, értékéből adódó hosszabb távú munkalehetőségben rejlik. Az interjúk során elhangzott olyan vélemény, hogy az államnak építeni nagyobb felelősséget, és a magasabb kötbérek és a feszesebb tempó miatt nagyobb kockázatvállalást jelent, de magasabb munkadíjért cserébe. Kivitelezési szempontból a lakások építése egy sokkal irányítás- és emberierőforrás-igényesebb folyamat az állami beruházások és kereskedelmi ingatlanok (irodaház, kiskereskedelmi épület, ipari-logisztikai ingatlan, szálloda) építéséhez képest, ami rontja a lakásépítési munkák jövedelmezőségét. Ezen tényezőkből kifolyólag elsősorban az állami beruházások, másodsorban a kereskedelmi ingatlanok építésére áramlik a munkaerőkapacitás, s ezen két területre koncentrálódik a legnagyobb építőipari generálkivitelező cégek tevékenysége. A kivitelezési szektor leterheltségét jól szemlélteti, hogy komolyabb szakmai háttérrel rendelkező generálkivitelezőtől jelenleg egy éven belüli kezdésre nem lehet ajánlatot sem kapni, mert minden kapacitásuk le van kötve. Az állami beruházások kapacitáslekötése kapcsán több piaci szereplő megemlítette, hogy szerintük jelenleg nem biztosított az állami beruházások anticiklikus piacra kerülése, ami erősíti az építőipar rendszerváltás óta tartó egyenetlen igénybevételét. Ennek következtében a maximális leterheltség és a jelentős kapacitásfelesleg időszakai folyamatosan váltják egymást, miközben a munkaerőkapacitás lassan felépülő és gyorsan leépülő jellegéből adódóan egy egyenletes igénybevétel lenne üdvözölt.

30. ábra: A lakásárak éves növekedési üteme régiós összehasonlításban



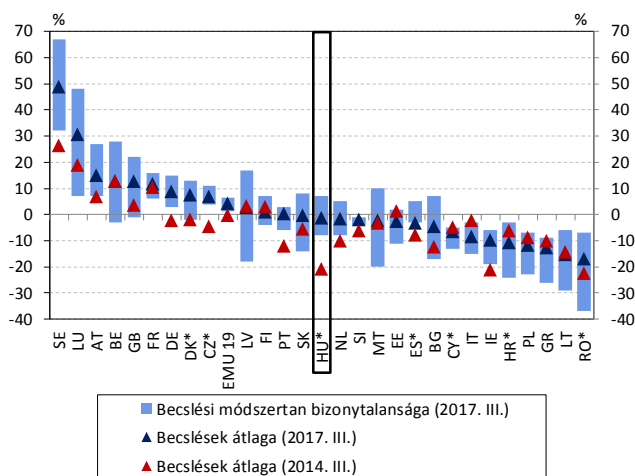
Forrás: Eurostat, MNB.

31. ábra: Nominális lakásárak változása a válságot követően és jelenleg európai összehasonlításban



Forrás: Eurostat, BIS, MNB.

32. ábra: A lakásárak eltérése a becsült, fundamentumok által indokolt szinttől európai összehasonlításban



Megjegyzés: A *-gal jelölt országok esetén 2017 II. negyedéves adat alapján. Magyarország az ESRB becslése alapján.

Forrás: ESRB Risk Dashboard.

3.3. A lakásárak alakulása nemzetközi kitekintésben

Magyarországon a régiós országokhoz képest valamelyest késve indult el a lakáspiac fellendülése. A visegrádi országokat vizsgálva a hazaihoz hasonló tendenciákat figyelhetünk meg az elmúlt évek lakásár-dinamikáiban. Magyarországon a lakásárak 2014 III. negyedévében nőtték először éves összevetésben, míg a visegrádi országokban ez 2014 I. negyedévében valósult meg. 2015-től azonban Magyarországon jóval dinamikusabb lakásár-emelkedésnek lehettünk szemtanúi a visegrádi országokhoz képest. Míg hazánkban tartósan 15 százalék körül volt a drágulás éves üteme, addig Lengyelországban, Csehországban és Szlovákiában 3–5 százalékos nominális áremelkedés volt 2015-ben és 2016-ban, míg 5–13 százalékos 2017-ben. A visegrádi országokban tapasztalt fordulat időpontja egybeesik az Európai Unió országaiban átlagosan tapasztalt lakásár-dinamikákkal. A környező országok közül Ausztria kivételnek számít, ahol már 2014 előtt is tartós lakásár-emelkedés valósult meg (30. ábra).

Számos európai országban tartós lakásár-emelkedés figyelhető meg. Az európai országok egy részében a lakásárak 2008 után is nagymértékű emelkedést mutattak. Norvégiában a lakásárak szintje 2012 végére nominális értelemben közel 40 százalékkal haladta meg 2008 végi értékét, míg Ausztriában közel 30, Svédországban és Finnországban közel 20, Luxemburgban és Dániában 10 százalékot meghaladó mértékben tartózkodnak a lakásárak a válság előtti szint felett. Mindezek ellenére az utóbbi országokban 2017-ben is dinamikusan emelkednek a lakásárak: Svédországban közel 8, míg Ausztriában és Luxemburgban 5 százalékos éves dinamika figyelhető meg. A kelet-európai országok többségében jelenleg még az előbbieknél is dinamikusabban emelkednek a lakásárak, a válságot követően a régióban azonban nagymértékű alkalmazkodás történt a lakásárak szintjében, így utóbbi növekedés korrekciónak is tekinthető. 2017 III. negyedévet tekintve Csehországban valamivel 12 százalék, Szlovákiában pedig 7 százalék feletti éves áremelkedés történt (31. ábra).

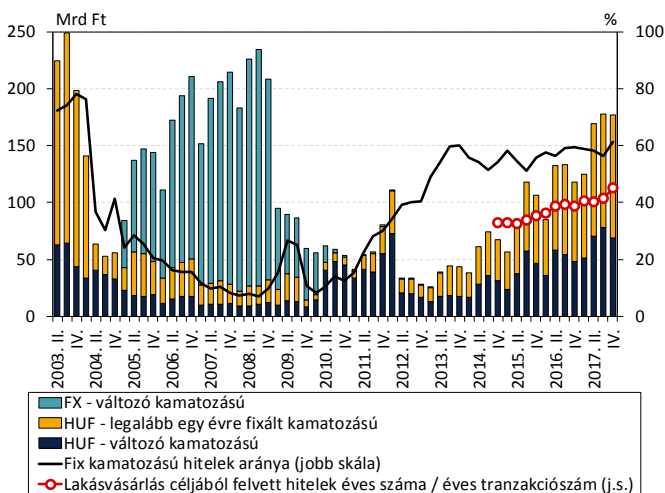
Az elmúlt három évben jellemzően emelkedtek az európai lakásárak a fundamentumokhoz képest. Az Európai Rendszerkockázati Tanács (ESRB) mérése szerint 2017 III. negyedévének végén a lakásárak szintje több európai országban is már jelentősen meghaladja a gazdasági fundamentumok által indokoltat. Svédországban a lakásárak utóbbi számítás szerint közel 50, míg Luxemburgban mintegy 30 százalékkal tartózkodnak a fundamentumok által indokolt szint felett. Ausztria, Belgium, az Egyesült Királyság és Franciaország esetében a lakásárak 10 százalék feletti felülértékelttsége volt tapasztalható. Utóbbi országok esetében ráadásul jellemzően emelkedett is a lakásárak

felülértékelttsége a fundamentumokhoz képest, ami előrete-
kintve növeli egy lehetséges korrekció kockázatát. A kelet-eu-
rópai országokban Csehország kivételével a lakásárak a funda-
mentumok által indokolt szinthez közel (Szlovákia, Magyaror-
szág) vagy az alatt (Lengyelország, Románia) figyelhetőek meg
(32. ábra).

4. A LAKÁSCÉLÚ JELZÁLOGHITEL-PIAC JELLEMZŐI

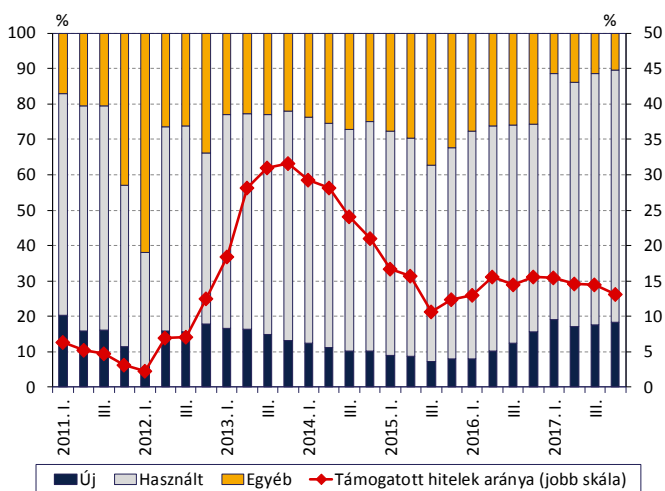
A hitelintézetek lakáscélú hitelkihelyezései közel 40 százalékkal bővültek 2017 során. Az új kibocsátás így már a 2008. évi érték háromnegyedét teszi ki, azonban az előző hitelciklussal ellentétben árfolyamkockázat nélkül, az adósságfék szabályozta limiteken belül, a kamatkockázat alacsonyabb penetrációja mellett és érdemi szabad felhasználású jelzáloghitelkezés hiányában valósul meg a jelenlegi fellendülés. 2017 végén a lakáspiari tranzakcióknak már 45 százaléka valósult meg hitelfelvétellel. Az új hitelszerződésekben belül 18 százalékot tesz ki az új lakás vásárlására vagy építésére fordított volumen. A hitelezés bővülése élénk, a Családi Otthonteremtési Kedvezmény által is támogatott kereslet mellett valósul meg. Ugyanakkor a kínálati feltételek érdemben nem oldódtak az év folyamán: az ár jellegű feltételekben következett be enyhítés, ami az átlagos kamatfelárak csökkenésében is nyomon követhető. A nem ár jellegű feltételek javulását a lakásbővítési, felújítási célok – amelyekre kisebb hitelösszegek, rövidebb futamidők jellemzőek – alacsonyabb részesedése magyarázza. A hitelből történő lakásvásárlás elérhetősége országos átlagban és Budapesten is javult, ami további támogatást jelent a kereslet emelkedésének. A lakáshitelek állománya a GDP arányában és a hitelpenetráció nemzetközi összehasonlításban alacsonynak tekinthető, így van további tér a háztartási adósságállomány növekedésére, ami mellett a hatályos adósságfék-szabályok továbbra is biztosítják a háztartások védelmét a túlzott eladósodással szemben.

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



Forrás: MNB.

34. ábra: Az újonnan folyósított lakáshitelek megoszlása hitelcél szerint

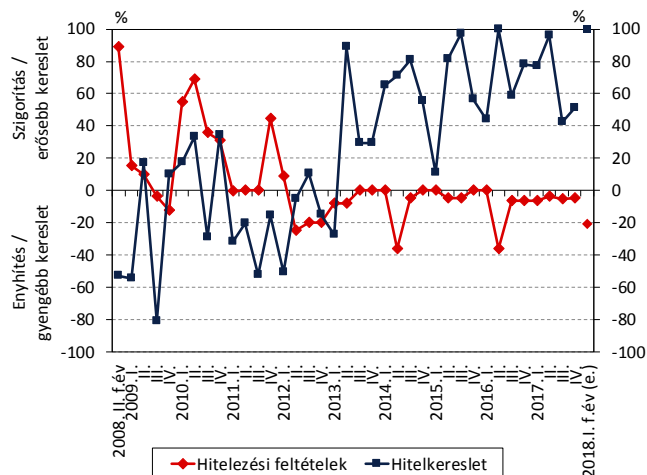


Megjegyzés: A CSOK-hoz kapcsolódó nem piaci hitelek a támogatott hitelek közé sorolva. Forrás: MNB.

Az új lakáshitelek kibocsátása közel 40 százalékkal bővült 2017-ben. 2017 második felében 355 milliárd forint értékben kötöttek új lakáshitel-szerződéseket a háztartások, így az éves kibocsátás 650 milliárd forintot tett ki (33. ábra). Ez az előző évhez képest közel 40 százalékos bővülést jelent. A hitelintézetek által kihelyezett lakáscélú hitelek éves volumene a 2008. évi kibocsátás háromnegyedét érte el, ugyanakkor a válság előtti hitelciklushoz képest jelentős különbségek figyelhetők meg. Egyrészt a jelzáloghitel-piacon a válság előtt hangsúlyos szerepet játszó szabad felhasználású jelzáloghitelek volumene és dinamikája az új hitelciklusban nem jelentős. Másrészt az akkor deviza alapon és döntően változó kamatozással kibocsátott lakáshitelek helyett a jelenlegi fellendülés forintban valósul meg, a kamatfixált hitelek térnyerése mellett. Ezen okokból az új lakáshitel-kihelyezések 2013 óta megfigyelt bővülése nem hordozza a korábban megfigyelt kockázatokat.

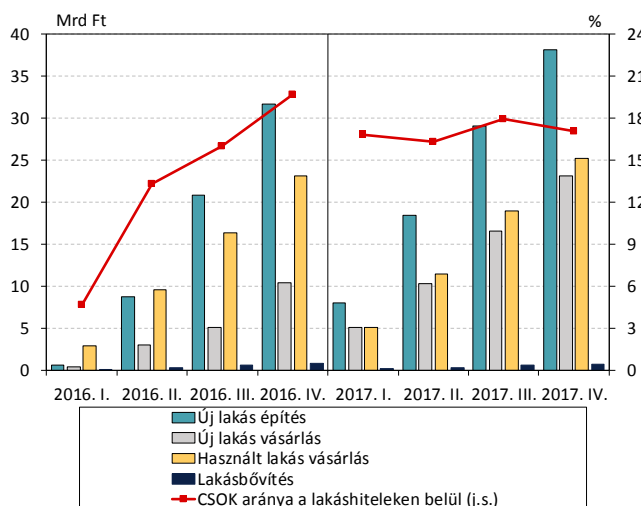
A lakáspiari tranzakciók 45 százalékához kapcsolódik hitelfelvétel. A hitelezés volumenének növekedése mellett megfigyelhető, hogy a lakáspiari tranzakciók emelkedő arányához kötődik hitelfelvétel: míg az előtte lévő egy évben a tranzakciók 39 százalékához, 2017-ben ezek 45 százalékához vettek igénybe bankhitelt a háztartások. A felvett lakáshitelek célját tekintve az új lakás vásárlására vagy építésére felvett hitelek 2016-ban még emelkedő aránya tavaly 18 százalékos átlagon stabilizálódott, bár a lakáshitel-kibocsátás emelkedő dinamikájával a változatlan részesedés is nagy volumennövekedést jelent (34. ábra). A használt lakások vásárlására fordított hitelek aránya 71 százalékot tett ki 2017 második felében, ami szintén jelentős, 9 százalékpontos emelkedést jelent a megelőző évhez képest. Az új és használt lakások vásárlása és építése céljából felvett hitelek térnyerése az egyéb lakáscélok

35. ábra: A lakáscélú hitelfeltételek és a kereslet alakulása



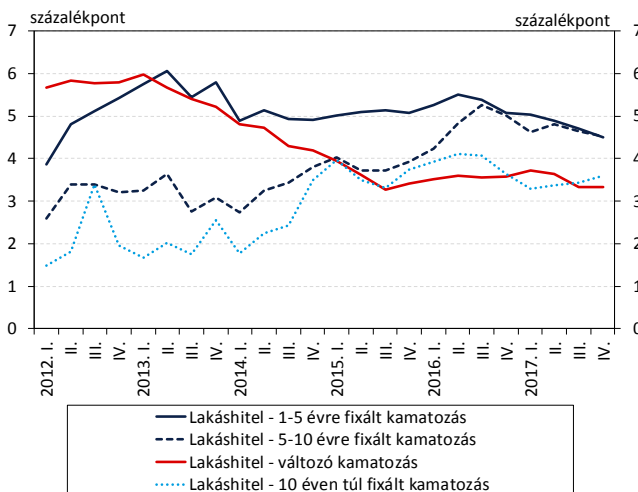
Megjegyzés: A hitelezési feltételek időszora a nettó arányt, vagyis a szigorító és enyhítő piaci részesedéssel súlyozott különbségét mutatja. Forrás: MNB, a bankok válaszai alapján.

36. ábra: A CSOK-szerződéskötések éven belül kumulált volumene a támogatás célja szerint



Forrás: MNB, NGM.

37. ábra: Az új lakáscélú hitelek kamatfelára



Megjegyzés: 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, THM-alapú simított felár. Forrás: MNB.

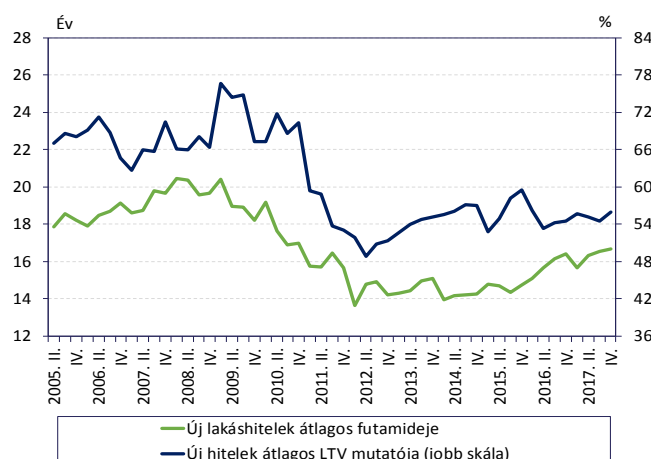
(felújítás, bővítés) ellenében valósult meg, azonban az igénybe vétel ez utóbbi hitelek alacsonyabb átlagos hitelösszegét figyelembe véve nem csökkent ilyen mértékben.

A lakáshitelek bővülése továbbra is élénk kereslet és változatlan kínálati feltételek mellett valósul meg. A Hitelezési felmérésre adott válaszok alapján a bankok kis, nettó értelemben vett 5 százalékos aránya enyhített a lakáscélú hitelek kínálati feltételein (35. ábra). A részfeltételeket tekintve ugyanakkor a bankok széles köre, közel 60 százaléka jelezte, hogy csökkentették az alkalmazott kamatfelárok szintjét. A hitelfeltételek érdemi lazítása annak ellenére nem valósult meg, hogy a hitelintézetek likviditási helyzete adta lehetőségek mellett a lakáspiaci folyamatok kedvező alakulása és a piaci versenyhelyzet fokozódása is ezt indokolná. A 2018 első felére vonatkozó felmérés alapján a válaszadó bankok egy szélesebb köre, közel egyötöde vár enyhítést, bár ez szerintük továbbra is elsősorban az ár jellegű feltételekben jelenhet meg. A kínálati feltételekben a válságot közvetlenül követő szigorítások óta az új hitelciklusban nem történtek érdemi változások, emiatt a hitelstandardok jelenlegi szintje szigorúnak tekinthető, amit a bankok beszámolóí megerősítenek, miszerint a kockázati verseny egyelőre nem indult el a piacon ebben a szegmensben. Ezzel párhuzamosan a hitelkereslet fokozódását a bankok mintegy fele érzékelte 2017 második felében, és a megkérdezett intézmények mindegyike további emelkedést vár előretekintve.

A hitelkereslet emelkedését a Családi Otthontermelési Kedvezmény is támogatja. 2017-ben az új kibocsátású lakáshitelek 17 százaléka kapcsolódott a CSOK-hoz a programhoz tartozó kedvezményes hitelként vagy a támogatást és a kedvezményes hitelt kiegészítő piaci hitelként (36. ábra). A Családi Otthontermelési Kedvezmény új formájában 2016 februárjában vált elérhetővé, azóta összesen 153 milliárd forint értékben kötöttek közel 50 ezer támogatási szerződést. A program indulásakor megfigyelt, a használt lakásokra irányuló kezdeti nagyobb kereslet után az elmúlt másfél évben már stabilan a szerződések kétharmada esetén volt használt lakás vásárlása a hitelcél, míg az új lakások építése a szerződések 20 százaléka esetén, új lakások vásárlása pedig a szerződések 11 százaléka körüli aránya esetén volt a cél. A lakásbővítési támogatás iránt alacsony az érdeklődés mind szerződésszám, mind szerződéses összeg alapján.

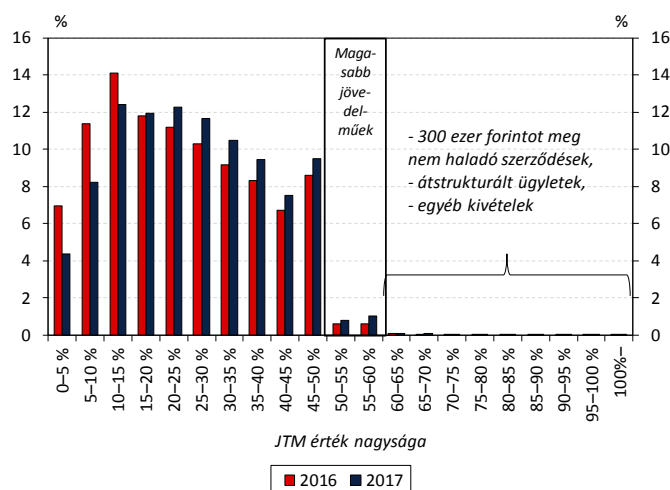
Az átlagos kamatfelárok csökkentek 2017 folyamán. Kamatfixálás hossza szerinti bontásban megfigyelhető, hogy a 10 éven túl rögzített kamatozású hitelek felárainak változatlan-sága mellett mind a változó kamatozású, mind a rövidebb időre fixált hitelek átlagos kamatfelára csökkent 2016 végéhez képest (37. ábra). A változó kamatozású termékek BUBOR

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



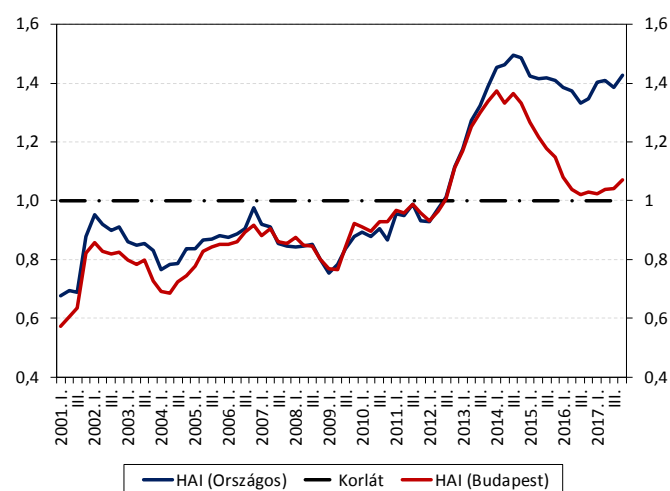
Forrás: MNB.

39. ábra: Az új lakáscélú hitelek kapcsolódó JTM értékeinek darabszám szerinti eloszlása



Forrás: MNB.

40. ábra: Lakásvásárlás elérhetőségére vonatkozó index (Housing Affordability Index, HAI)



Megjegyzés: A HAI azt mutatja, hogy egy két átlagkeresettel rendelkező háztartás egy átlagos lakás (65 m²) hitelből történő megvásárlásához szükséges

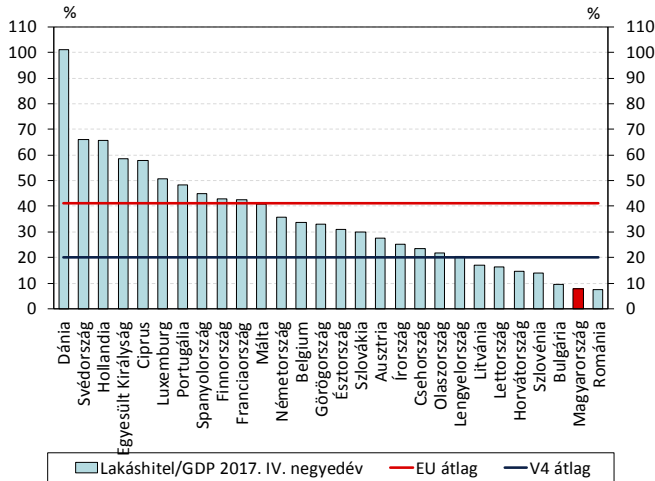
feletti felára 2016 végéhez képest 0,2 százalékponttal mérséklődött; az 1–5 évre, valamint 5–10 évre fixált kamatozású hitelek a megfelelő IRS feletti felára átlagosan rendre 0,6, illetve 0,5 százalékponttal csökkent. A legalább egy évre fixált kamatozású hitelek aránya a teljes kibocsátásban 60 százalék körül alakult 2017-ben, ami azt jelenti, hogy a jelenlegi alacsony kamatkörnyezetben a felvett hitelek 40 százaléka van kitéve kamatkockázatnak. Az MNB ennek mérséklésére létrehozta a Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel termékminősítést, amely 2017 szeptembere óta érhető el egyes bankok termékínálatában. A fogyasztóbarát hiteltermékek részesedése a hitelkibocsátásban decemberig a havi kamatfixált kibocsátás 40 százalékáig emelkedett, és 2018 első két hónapjában is ezen a szinten állt. Ezzel párhuzamosan 2018. februárban a fix kamatozású hitelek aránya a teljes kibocsátáson belül már 70 százalékot tett ki.

Az adóssághék-szabályok továbbra is teret engednek a hitelezés egészséges szerkezetű bővülésének. A nem ár jellegű hitelezési feltételeket vizsgálva az látható, hogy a bankok lazítottak a feltételeiken. Mindez a jövedelemarányos törlesztőrészek, a hitelfedezeti mutatók, valamint a szerződéses futamidők kisebb emelkedésében is tetten érhető. Az újonnan kötött szerződések átlagos futamideje kb. 3 hónappal 16,7 évre emelkedett, ami feltételezhetően a lakásvásárlási vagy -építési célokon kívüli, kisebb összegű és emiatt rövidebb futamidejű hasznosulási formák visszaszorulása magyaráz. A jelzáloghitelek átlagos hitelfedezeti mutatója (loan-to-value, LTV) 2016. év végéhez képest 1,4 százalékponttal emelkedett, a tavalyi utolsó negyedévben 56 százalékon állt (38. ábra). A jövedelemarányos törlesztőrészek eloszlása alapján az látható, hogy az adóssághék-szabályok 2015. évi hatályba lépése óta emelkedtek a relatív havi törlesztési terhek, de a szerződések jelentős része nem a limit körül koncentrálódik, és mindössze 17 százalékuk esik a küszöbértékhez közeli 40–50 százalékos sávba (39. ábra).

A hitelből történő lakásvásárlás elérhetősége országosan és a fővárosban is javult. Az átlagos jövedelmű háztartás számára az átlagos ingatlan hitelből finanszírozott megvásárlása elérhetőbbé vált 2017 folyamán (40. ábra). Ez abból adódott, hogy az ingatlanárak emelkedése mellett az átlagkeresetek is nőttek, és ez utóbbi a kamatok csökkenésével együtt nagyobb mértékű pozitív hatást gyakorolt, mint a lakásárak elérhetőséget csökkentő hatása. A budapesti ingatlanpiacot érdemes külön is vizsgálni, mivel 2016 végén a hitelből való finanszírozás elérhetősége itt már megközelítette a korlátot. Ezt a fővárosi lakásárak országos átlagot meghaladó dinamikája, és a bérek ehhez képest lassabb ütemű emelkedése magyarázta. 2017-ben azonban a tendencia megfordult, ami kedvező változást jelent a budapesti háztartások jövőbeni kereslete szempontjából.

jövedelem hányszorosával rendelkeznek. A hiteltermék paramétereit a kamatlábon kívül végig változtatlanok. LTV = 70%, PTI = 30%, futamidő = 15 év. Forrás: MNB.

41. ábra: GDP-arányos lakáshitelállomány
európai összehasonlításban



Forrás: EKB.

A hazai lakáshitel-állomány tekintetében van még tér további bővülésre. Magyarországon a válságot követően jelentős kontrakció valósult meg a lakáshitelek állományában, amely folyamat csak 2016 második felében ért trendfordulóhoz. Jelenleg a hitelállomány, tranzakciós bővülése mellett, európai viszonylatban a GDP arányában alacsony, mindössze 8 százalék (41. ábra). Ez jelentős elmaradást jelent a pénzügyi mélyülésben mind az európai uniós, mind a régiós szinthez képest. Így a hazai gazdaságban a reálberek emelkedésével kísérvé, figyelembe véve az adósságfék-szabályok jelentette korlátokat a túlzott eladósodás előtt, jelentős tér áll a háztartási szektor előtt a lakáshitel-állomány emelésére. Ez abból is látható, hogy bár Magyarországon kifejezetten nagy, 86 százalék a népesség azon aránya, aki saját tulajdonú ingatlanban él, 16 százalék a teljes népesség azon aránya, amely jelenleg is fizeti a jelzáloghitelét a lakása után – eközben az EU átlagában ez az arány 27 százalék, kisebb arányú lakástulajdonlás mellett.

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 Széchényi 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

2018. május

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

mnb.hu

© MAGYAR NEMZETI BANK

1054 BUDAPEST, SZABADSÁG TÉR 9.