



LAKÁSPIACI JELENTÉS



2019
MÁJUS

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

Gróf Széchenyi István



LAKÁSPIACI JELENTÉS

2019
MÁJUS

Lakáspiaci jelentés

(2019. május)

Az elemzést készítette: Fellner Zita, Bereczki Ákos, Hajnal Gábor, Pankov Danila, Szűcs Krisztián, 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 pedig 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

1. Vezetői összefoglaló	7
2. Makrogazdasági környezet	9
2.1. A hazai lakáspiac keresleti oldala	9
2.2. A hazai lakáspiac kínálati oldala	11
3. Aktuális lakáspiaci trendek	15
3.1. Hazai lakáspiaci folyamatok	15
3.2. Újlakás-kínálat	25
3.3. Lakáspiaci folyamatok nemzetközi kitekintése	32
4. A lakáscélú jelzáloghitel-piac jellemzői	34

Keretes írások jegyzéke

1. keretes írás: Lakásépítések GDP-re gyakorolt hatása ágazati kapcsolatok vizsgálatával	13
2. keretes írás: A Budapesti lakáspiac területi heterogenitásának mélyelemzése	19
3. keretes írás: A CSOK 2016-os kibővítésének és az új lakások áfakedvezményének hatása a lakáspiacra	23
4. keretes írás: A Lakás- és Ingatlanpiaci Tanácsadó Testület (LITT) lakáspiaci szekció ülésének tanulságai	29

1. Vezetői összefoglaló

2018-ban erős keresleti környezetben folytatódott a hazai lakáspiac élénkülése, ami a lakásárak dinamikus növekedésében és a piaci tranzakciók számának emelkedésében is testet öltött. A hazai lakáspiacon megfigyelhető területi különbségek azonban tovább erősödtek az év folyamán. 2018-ban 15,2 százalékkal emelkedtek országosan a lakásárak az aggregált nominális MNB lakásárindex szerint, ami kissé gyorsabb dinamikát jelent a 2017-ben tapasztalt 14,6 százalékhöz képest. A lakásárak országosan reálértélemben 11,6 százalékkal nőttek 2018-ban. Az árdinamikát településtípusonként vizsgálva elmondható, hogy tovább nőtt az árpalló a nagyobb és kisebb települések között. Budapesten 22,9 százalékkal nőttek a lakásárak nominális alapon 2018-ban, ami érdemben gyorsabb dinamikát jelent a 2017-ben tapasztalt 15,8 százalékhöz képest. A vidéki városokban az előző évi 13,3 százalékról 18,2 százalékra nőtt a lakásárak éves növekedése, a községekben viszont 16,9-ről 2,3 százalékra mérséklődött. Az átlagos négyzetméterárak községekben tapasztalt szintje így már a budapesti átlag csupán 21,6 százalékát tette ki 2018-ban, amely érték 2012-ben még 36,2 százalék volt.

A lakásárak a dinamikus növekedés ellenére országos átlagban még a gazdasági fundamentumok által indokolt szint alatt tartózkodnak, Budapesten azonban már meghaladták azt mintegy 15 százalékkal, így jelentősen megnőtt a fővárosi lakásárak túlértékeltségének kockázata. A fővárosi lakáspiaci kondíciókban területi alapon megbontva azonban érdemi különbségek fedezhetők fel. Egyrészt a belsőbb kerületekben a turizmus miatt is magasabb lehet a befektetők aránya, másrészt a külföldi lakásvásárlók jelenléte is ide koncentrálódik, harmadrészt az új lakásfejlesztések szintén főként a belső kerületekben vannak jelen. A jelenlegi lakáspiaci ciklus elején a belső kerületekben egy gyorsabb ütemű lakásár-emelkedés indult el a külső kerületekhez képest, ami mára a magas árszint miatt kiszoruló kereslet árfelhajtó hatására megfordult. Lakáspiaci szakértők a fővárosban 35–40 százalék köré teszik a befektetők arányát, akik jelenléte a Lakás- és Ingatlanpiaci Tanácsadó Testület (LITT) szerint egyrészt enyhíti a nyomást a bérleti díjak emelkedésén, másrészt a felújítások révén javítják a lakáskínálat minőségét.

A lakáspiac élénkülését keresleti oldalról számos tényező támogatja. A jövedelmeket meghatározó bérezési alapfolyamatok tovább erősödtek 2018-ban, és a háztartások vagyoni helyzete is tovább javult, köszönhetően a historikus összevetésben magas megtakarítási hajlandóságnak. Mindeközben a hitelintézetek lakáshitel-kibocsátása 31 százalékkal bővült 2018-ban, és így az új lakáshitelek értéke nominálisan elérte a válság körüli szintet, ugyanakkor reálértélemben továbbra is elmarad tőle. Az eladósodás szerkezetében csökkenti a kockázatokat, hogy 2018 végére gyakorlatilag megszűnt az éven belül változó kamatozású hitelek kibocsátása, amihez szabályozói lépések is hozzájárultak.

A Kormány által bejelentett családvédelmi intézkedések érdemben növelhetik az általános lakáspiaci keresletet. A falusi CSOK-kal érintett kistelepüléseken 2017–2018-ban a 90 négyzetmétert meghaladó ingatlanok tranzakcióinak 43 százaléka volt 10 millió forint alatti értékű, így a CSOK támogatás relatíve magas összegei jelentősen növelik e kistelepülések vonzerejét. A CSOK 2016-os kibővítése és az új lakások ideiglenes kedvezményes áfakulcsa korábban szintén érdemi hatást gyakoroltak a hazai lakáspiacra. Budapesten megváltozott az újonnan épülő lakások alapterület szerinti eloszlása: a CSOK módosítást követően relatíve több 60 négyzetméternél nagyobb lakás kezdett el épülni. Becslésünk szerint emellett az áfakulcs csökkentése után az új lakások ára 9 százalékkal mérséklődött a használt lakások árához képest, vagyis az adócsökkentés 60 százalékát nem a fogyasztók nyerték meg.

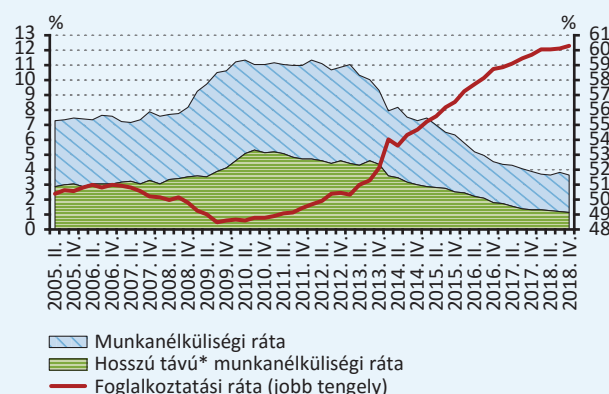
2018-ban 36,7 ezer új lakásépítési engedélyt adtak ki, és 17,7 ezer új lakás épült fel, amelyek rendre 3,4 százalékos csökkenést és 22,9 százalékos növekedést jelentenek 2017-hez képest. A fejlesztők jelenlegi tervei alapján 2019-ben tetőzhetnek az újlakás-átadások, mintegy 29 ezer lakással. 2020-tól azonban – többek között a kedvezményes áfakulcs ideiglenes hatályának vége, és a döntést megelőző bizonytalanság miatt – érdemben szűkülhet az újlakás-kínálat. Budapesten 59 százalékos, míg vidéken 74 százalékos csökkenés várható az új átadásokban 2019-hez képest. Az újlakás-kínálat összességében nem tud lépést tartani a kereslettel, az újonnan bejelentett lakások száma elmarad az időszakra-előző időszakra elkelő új lakások számától.

A LITT ülésén elhangzottak szerint az ingatlanpiaci szakemberek az újlakás-építések visszaesését leginkább a visszaemelkedő áfakulcsnak és az állam ciklikusan magas építőipari kapacitásigényének tulajdonítják. Az építőipar és ezen belül is a lakásépítések egészséges szintre való emelkedése nemcsak a lakásállomány régiós összehasonlításban jelenleg alacsony megújulási rátája miatt lenne kívánatos, de érdemi konjunkturális hatással is járna. Számításaink szerint tízezer addicionális új lakás felépítése a 2018. évi GDP 0,6–0,7 százalékának megfelelő hozzáadott értéket, és 55 ezer munkahelyet is teremthet.

2. Makrogazdasági környezet

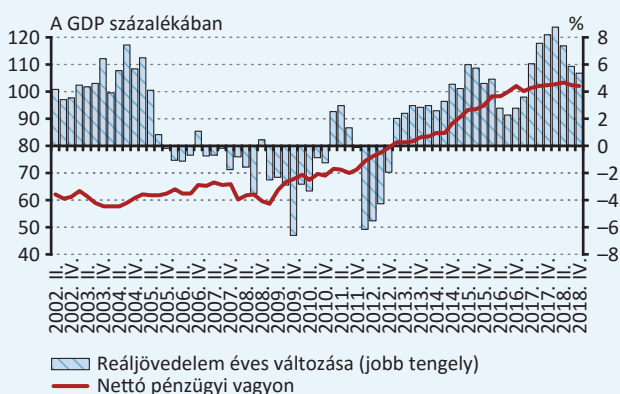
2018-ban folytatódott a lakáspiaci kereslet élénkülése, az ezt megalapozó jövedelmi és vagyoni folyamatok változatlanul is kedvező képet festenek. A folyó jövedelmeket meghatározó bérezési folyamatok tovább emelkedtek, és a háztartások vagyoni helyzete is tovább javult, köszönhetően a historikus összevetésben magas megtakarítási hajlandóságnak. A lakáshitelek kiáramlása is élénk ütemben folytatódott 2018 második felében. Mindez a kedvező hosszú távú jövedelmi kilátások mellett élénk lakáspiaci keresletet jelez előre. A keresleti feltételekre reagáló lakáspiaci kínálat további bővülést mutat, bár a szektor kínálati alkalmazkodása lassabb a korábbi ingatlanpiaci ciklushoz képest, ami elsősorban a nehezen elérhető szakképzett munkaerővel és egyéb termelési tényezőkkel magyarázható. A lakásárak növekedési üteme továbbra is meghaladja a lakásépítési költségek emelkedésének ütemét, így bár a különbség csökkent az elmúlt két negyedévben, a lakáspiac profitabilitása tovább emelkedett, ami kedvezően hat a fejlesztési kedvre. A dinamikus bérkialakulás és az ezt erősítő szűkös munkaerő-kapacitások, valamint az építési kiadások gyorsuló emelkedése ugyanakkor az építőipar költségoldaláról mérsékelheti a lakásépítés ösztönzőerejét. Az idei év elején bejelentett otthonteremtést támogató családvédelmi intézkedések a következő években támogatják a lakások iránti keresletet a lakosság körében.

1. ábra
Munkanélküliség és foglalkoztatottság



Megjegyzés: * 1 évnél hosszabb ideig munkanélküliek.
Forrás: KSH.

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



Forrás: KSH, MNB.

2.1. A HAZAI LAKÁSPIAC KERESLETI OLDALA

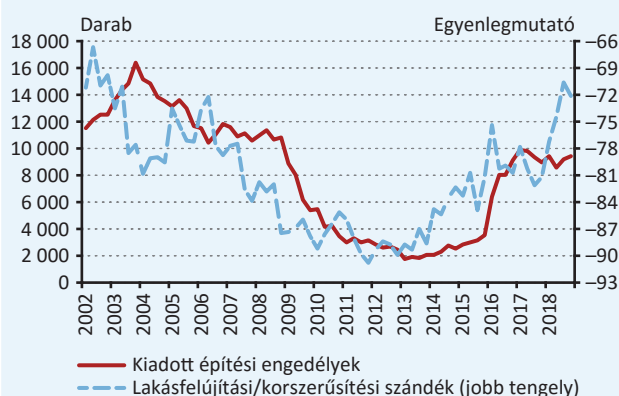
2018 második felében tovább folytatódott a hazai lakáspiac élénkülése, amit keresleti oldalról a háztartások jövedelmeinek bővülése mellett a kedvező finanszírozási környezet és a lakásépítéseket élénkítő kormányzati programok emelkedő kihasználása is érdemben támogatott. Az erősödő kereslet nyomán a lakásárak emelkedése folytatódott, amivel párhuzamosan az új lakáscélú hitelkihelyezések volumene is tovább bővült.

A kedvező munkaerőpiaci helyzet támogatja a lakáspiaci keresletet. A lakáspiaci tendenciákat alapvetően meghatározzák a munkaerőpiaci kilátások. A munkakereslet tartós növekedése, és ezzel párhuzamosan a munkanélküliség csökkenése a hosszabb távú jövedelemkilátások javulásán keresztül támogatja a háztartások beruházási hajlandóságát. A kedvező foglalkoztatási mutatók és az alacsony adóterhelés szintén pozitívan hat a lakáspiac élénkülésére (1. ábra).

A lakosság kedvező jövedelmi és vagyoni helyzete hosszú távon élénkíti a lakáspiacot. A háztartások rendelkezésre álló jövedelme az elmúlt negyedévekben dinamikus bővülést mutatott, 2018-ban 6,8 százalékos növekedés volt megfigyelhető (2. ábra). A korábbi években a minimálbér és a garantált bérminimum számottevő emelkedése mellett a vállalatok széles körében kétszámjegyű béremelések kerültek bejelentésre, ami jövedelmi oldalról erőteljesen hozzájárult a lakáspiac keresleti oldalának javulásához. 2018 folyamán a lakosság nettó pénzügyi vagyona GDP-arányosan tartósan meghaladta a 100 százalékot, ami historikus összevetésben is magas szintet jelent. Mindezek eredményeként a háztartások beruházási döntéseit meghatározó jövedelmi

3. ábra

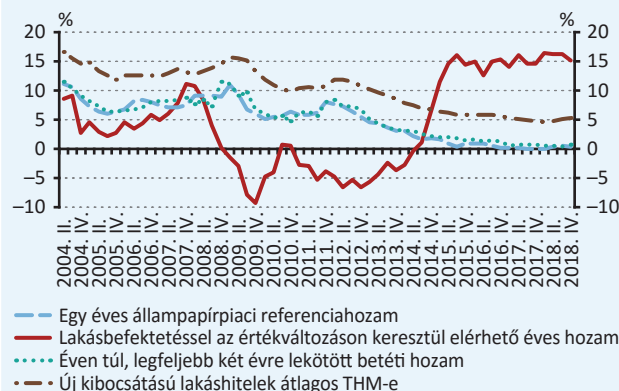
A kiadott építési engedélyek és a lakossági lakásvásárlási/korszerűsítési szándék alakulása



Forrás: KSH, MNB.

4. ábra

Lakásvásárlásból, az értéknövekedésen keresztül elérhető hozamprémium és a betéti hozam alakulása

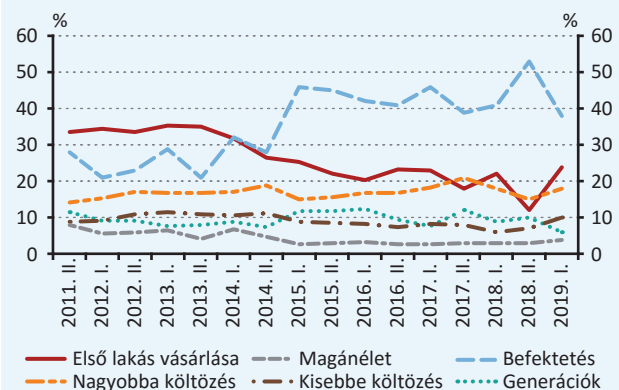


Megjegyzés: A lakásbefejtéssel elérhető hozam kizárólag az MNB lakásárindex növekedési üteme alapján számítva.

Forrás: ÁKK, MNB.

5. ábra

A budapesti lakásvásárlók megoszlása a lakásvásárlás célja szerint



Forrás: Duna House.

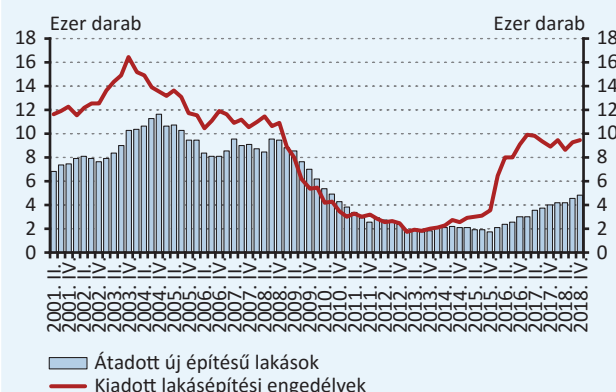
kilátások érdemben javultak. A megtakarítások növekedése a háztartások lakásépítési és lakásfelújítási terveihez kötődő előtakarékoskodást is támogatja, miközben a lakossági beruházások volumene is folyamatosan növekszik. Emellett a lakáscélú és fogyasztási hitelezési aktivitás folytatódó növekedése is hozzájárul a hazai lakáspiac további bővüléséhez. Az otthonteremtési célokat szolgáló családvédelmi intézkedések révén a háztartási hitelezésen keresztül tovább bővíthet a lakossági beruházás, ami a következő években hozzájárulhat az élénk lakáspiaci kereslethez.

A háztartások körében az elmúlt negyedévekben új lendületet kapott a lakásvásárlási és -korszerűsítési kedv, ami a kereslet további erősödését vetíti előre. A tavalyi év során a következő 12 hónapban lakást vásárolni vagy felújítani kívánó háztartások aránya érdemben emelkedett a 2017-es évben látott stagnálást követően, ezzel párhuzamosan a kiadott építési engedélyek száma továbbra is magas szinten tartózkodik (3. ábra).

Az alacsony kamatkörnyezet két csatornán, a hitelezésen és a megtakarításokon keresztül is élénkítően hat a lakáspiaci keresletre. Az alacsony hitelkamatok kedvező feltételeket teremtenek a háztartások lakásvásárlásainak hitelből való finanszírozására, így a kedvező hitelkondíciók élénkítően hatnak a lakáspiaci keresletre. Az alacsony hozamkörnyezetben az ingatlanpiacra emellett érdemi megtakarítások áramlanak, mivel az alternatív pénzügyi eszközökön (pl. lekötött betét, állampapír) elérhető hozamok jelentősen alacsonyabbak az ingatlanpiacra elérhetőnél (4. ábra). A lakásárak 2015 óta stabil 15 százalékos éves növekedést mutatnak, de az értéknövekedés mellett a lakáskiadásból is kedvező hozam érhető el. Piaci szereplők véleménye szerint a megemelkedett lakásárak szintjén a fővárosban lakáskiadással elérhető hozam négy százalékra szűkölt, így az olyan új kedvező hozamot biztosító megtakarítási konstrukciók, mint a Nemzeti Kötvény érdemi megtakarításokat szívhathatnak el az ingatlanpiacról.

A kínálat oldali alkalmazkodás lehetővé teszi, hogy a befektetési célú kereslet a használt lakások mellett az újlakás piacon is megjelenjen, a tartósan alacsony kamatkörnyezet pedig fenntarthatja a befektetői érdeklődést az ingatlanpiacon. A kedvező finanszírozási környezet és a lakásvásárlásból elérhető magas hozamprémium hatására Budapesten továbbra is meghatározó a befektetési célú lakásvásárlások körében. Azonban az otthonteremtési célú lakásvásárlások aránya továbbra is meghatározó, ami azt mutatja, hogy bár fontos a befektetési szándék, a különböző lakhatási célokra történő lakásvásárlás továbbra is meghatározó szerepet tölt be a piacon (5. ábra). A Lak- és Ingatlanpiaci Tanácsadó Testület lakáspiaci szekció ülésén elhangzottak szerint a piaci szakemberek 35–40 százalék köré teszik a befektetők

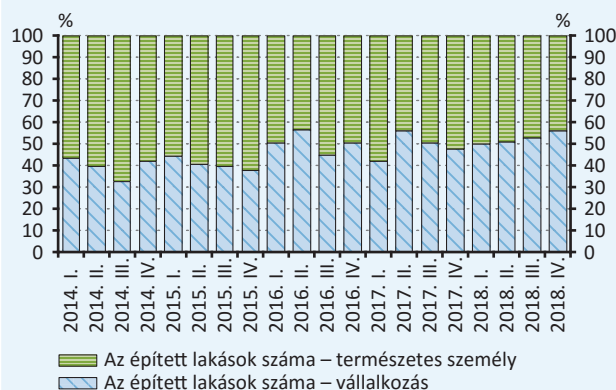
6. ábra
A kiadott lakásépítési engedélyek és az átadott új építésű lakások száma



Megjegyzés: Szezonálisan igazított adatok.

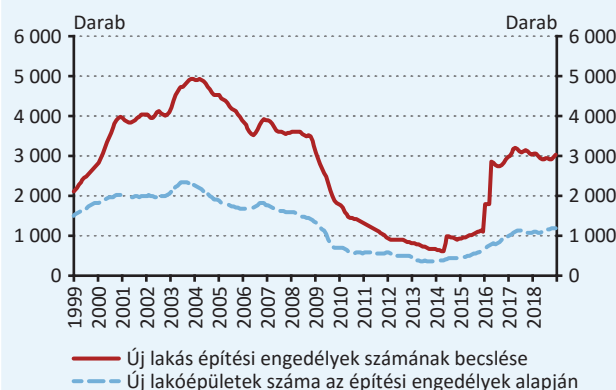
Forrás: KSH, MNB.

7. ábra
Az átadott új építésű lakások építető szerinti megoszlása



Forrás: KSH.

8. ábra
A létesítendő új lakások és lakóépületek havi számának alakulása a kiadott építési engedélyek alapján



Forrás: KSH alapján MNB-becslés.

arányát a fővárosban, ahol inkább a belső kerületekben magasabb ez az arány. Vidéken 27 százalék körül lehet a befektetési céllal lakást vásárlók aránya.

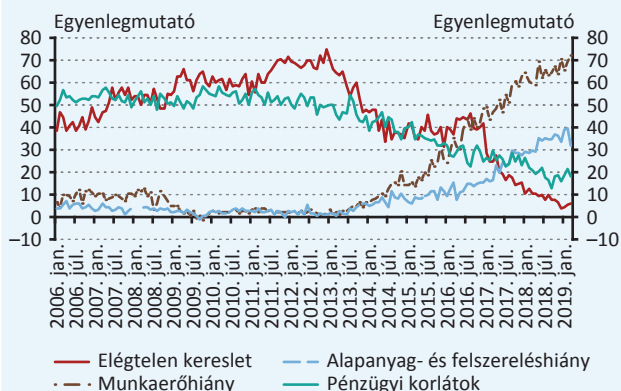
2.2. A HAZAI LAKÁSPIAC KÍNÁLATI OLDALA

A kedvező keresleti feltételekkel párhuzamosan a lakáspiaci kínálat egyre erőteljesebben reagál az új lakások iránti kereslet tartós élénkülésére, így a lakásépítések érdemi bővülését figyelhettük meg (6. ábra). A lakáspiac bővülésének ütemét azonban az építőipari kapacitások szűkössége, így a szakképzett munkaerő, illetve az alapanyag szűkössége érdemben befolyásolhatja. A párhuzamosan futó beruházási projektek (állami infrastrukturális beruházások, kereskedelmiingatlan-fejlesztések, valamint járműipari és vegyipari kapacitásbővítések) kapacitásigényéből fakadóan a szakképzett munkaerővel való ellátottság egyre inkább effektív korlátjává válik az építőipari termelés felfutásának. Emellett a legutóbbi negyedekben jelentősebb ütemben emelkedtek az építőipari anyagköltségek is, ami a lakáspiaci kínálat bővülését, és ezen keresztül a kereslethez való alkalmazkodását lassítja. A felfutás mellett továbbra is meglehetősen alacsony a hazai lakásállomány megújulási rátája. Azonban a tartósan bővülő kereslet, a lakásárak növekedése, a kedvező elérhető hozamszint, valamint az otthonteremtési programok továbbra is támogató feltételeket jelentenek az ingatlanfejlesztők és a kínálati oldal egyéb szereplői 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, valamint az ingatlanberuházásból realizálható hozam emelkedése a kínálat alkalmazkodását is fokozatosan maga után vonta, ami 2016-tól a lakásépítések volumenének emelkedését eredményezte. 2018 során számos ingatlanfejlesztői projekt indult el, és tovább növekedett az átadott lakások száma. 2019-ben várhatóan jelentős mértékben tovább emelkedik az újonnan átadott többlakásos lakóépületek száma, emellett az év elején bejelentett, otthonteremtési célokat segítő családvédelmi intézkedések a lakáscélú hitelezésen keresztül tovább élénkíthetik a keresletet a következő években. A lakáspiaci élénkülés előtt kínálati oldalon azonban továbbra is azonosíthatók még korlátok.

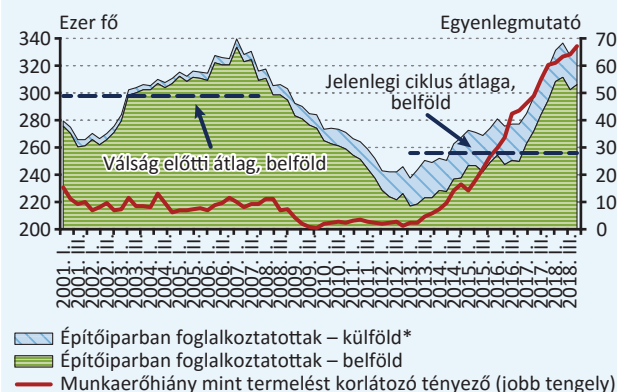
A lakáspiaci kínálat jelentős részét adó ingatlanfejlesztői aktivitás élénkülésével párhuzamosan egyre nagyobb az új lakásépítésekben a vállalkozások aránya. A jelenlegi lakáspiaci ciklus elején elsősorban a természetes személyek által épített lakások jelentették az újonnan megépült állomány nagy részét, azonban a kedvező keresleti feltételek

9. ábra
Az építőipari termelést gátló tényezők



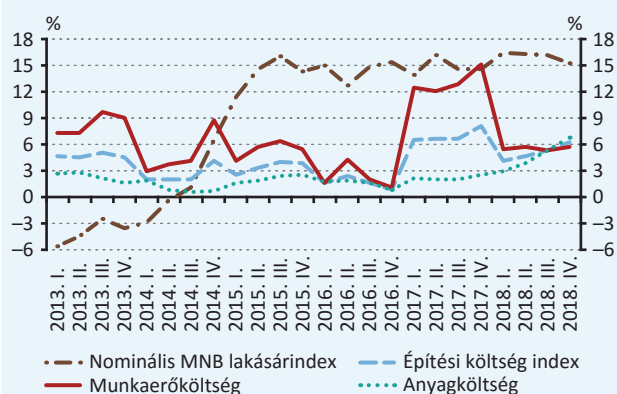
Forrás: Európai Bizottság.

10. ábra
Az építőiparban foglalkoztatottak száma



Megjegyzés: * A hazai háztartással rendelkező munkavállalók alapján.
Forrás: KSH, MNB.

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



Forrás: KSH.

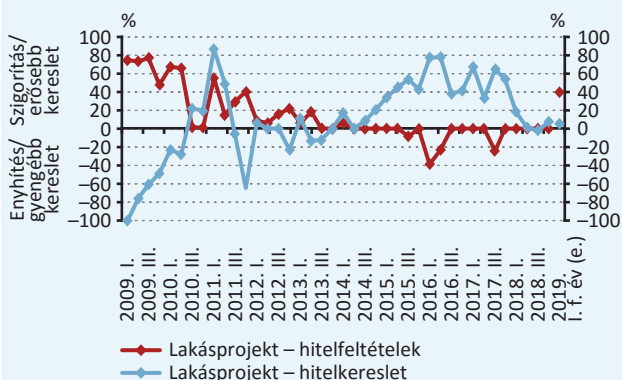
nyomán kialakult kínálati alkalmazkodás a vállalkozások által épített lakások számának erőteljes emelkedését eredményezte. Míg 2014-ben a lakásépítőknél belül több mint 60 százalék volt a természetes személyek aránya, addig a 2018-ban átadott új lakások több, mint felét már vállalkozások építették (7. ábra). Az elmúlt években az építőipari vállalkozások jelentős mennyiségű lakóépületi beruházást hajtottak végre, elősegítve ezzel a kínálat alkalmazkodását a bővülő keresleti viszonyokhoz. Így összhangban a kedvező lakásépítési folyamatokkal, az elmúlt években a lakóépületek száma jelentősen növekedett, és ezzel együtt az átadott lakások száma is érdemben nőtt (8. ábra).

A lakáspiaci fellendülés ütemének egyre effektívebb korlátját jelenti a szakképzett munkaerővel és alapanyaggal való ellátottság hiánya. A termelést gátló tényezők közül az Európai Bizottság által megkérdezett építőipari vállalatok válaszaiban továbbra is a szakképzett munkaerő hiánya jelenti a legfontosabb tényezőt (9. ábra). A cégek közel 70 százaléka kapacitáskorlátokat tapasztal a munkaerőben, míg körülbelül 35 százaléka szembesül munkája során alapanyaghiánnyal. A munkaerőpiacon elsősorban a szabad kapacitások szűkössége, míg az alapanyagok esetén az emelkedő költségek jelentik leginkább a korlátot. Ugyanakkor az építőipari vállalkozások egyre kedvezőbb keresleti környezettel szembesülnek, illetve a finanszírozás továbbra is kevés cégnek jelent problémát.

Az építőiparban korábban dolgozók egy jelentős hányada külföldön vállal munkát, ami hozzájárul az építőipar munkaerőpiaci kapacitásainak szűkösségéhez (10. ábra). A válság előtti ciklusban közel 30 ezer fővel volt magasabb az építőiparban belföldön foglalkoztatottak száma. 2018 első felében a korábbi évhez hasonló bővülés volt tapasztalható az építőipari belföldön foglalkoztatottak számában, azonban az év második felében a szektor foglalkoztatottsága stagnált.

A KSH adatai alapján a lakásépítési költségek emelkedése 2018-ban tovább folytatódott. A lakásárak éves dinamikája a hivatalos statisztikák alapján továbbra is meghaladja az építési költségek emelkedését, ami hozzájárulhat a kínálati oldal alkalmazkodásához. 2017-ben érdemben szűkült az építési költségindex és a lakásárindex közötti olló, ezt követően 2018-ban az építési költségek dinamikája az év elején mérséklődött, majd folyamatosan közelített a lakásárak növekedési üteméhez. Ezek alapján összességében a tavalyi évben a lakásfejlesztők profitabilitása ismét növekedett, bár a korábbi negyedeknél kisebb mértékben. Piaci szereplők tapasztalatai szerint az építési költségek a hivatalosan mértnél nagyobb ütemben is emelkedhettek, ami árnyalja valamelyest ezt a képet. 2018 negyedik negyedében az

12. ábra
A lakásprojektek hitelezési 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 válasza alapján.

építési anyagokra fordított költségek historikusan magas ütemben emelkedtek és meghaladták a munkaerőköltség bővülését (11. ábra). Előretekintve az erős bérdinamika, a nehezen elérhető szakképzett munkaerő, illetve az építőanyagok esetében megfigyelhető gyorsuló áremelkedés együttesen mérsékelheti a fejlesztők profitabilitását.

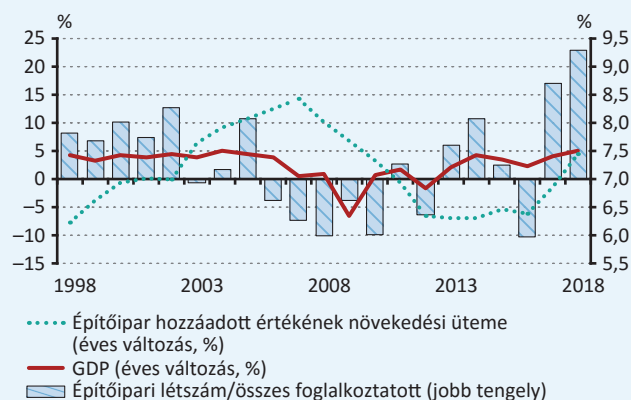
A hitelfeltételek változatlansága mellett megállt a kereslet emelkedése a lakásprojekt-finanszírozásban. 2018-ban a harmadik negyedévben a bankok szigorítottak az üzleti célú ingatlanok építésére felvett hitelek kínálati feltételein. Ez a lakóingatlanokon kívül minden rész szegmenst érintett. Előretekintve azonban ez a hitelcél sem kivétel a hitelkondíciók tervezett szigorítása alól (12. ábra). A lakásprojekteket finanszírozó hitelek iránti keresletben 2014 óta megfigyelt emelkedő tendencia a bankok válasza alapján a második negyedévben megállt, 2019 első felére pedig a bankok további stagnálást várnak.

1. keretes írás

Lakásépítések GDP-re gyakorolt hatása ágazati kapcsolatok vizsgálatával

2018-ban az építőipari termelés historikus összevetésben is kimagasló ütemben, 22,9 százalékkal bővült, így a hozzájárulása a GDP növekedéséhez is jelentős (0,8 százalékpont) volt. A dinamikus növekedéssel összhangban az ágazat teljes foglalkoztatottságból vett súlya is folyamatosan emelkedett az elmúlt időszakban. Az alábbi keretes írásban a hazai építőipar elmúlt időszakai kedvező teljesítményét, valamint a gazdasági vérkeringésben és foglalkoztatottságban betöltött szerepét mutatjuk be. Kiemelt figyelmet szentelünk az élénk lakáspiaci konjunktúra építőipari termelésre gyakorolt közvetlen és közvetett hatásainak számszerűsítésére. Az alábbiakban megvizsgálunk addicionálisan megépülő 10 ezer új lakás makrogazdasági hatásait, becsléseinket ágazati kapcsolatok mérlegével (ÁKM) végezzük.

Az építőipar folyóáras súlyának és teljesítményének alakulása (1998–2018)



Forrás: KSH.

lem és a hitelezés növekedéséből fakadó lakáspiaci kereslet mellett az alacsony kamatkörnyezet és az ingatlanpiacon realizálható magas hozamok is ösztönözték.

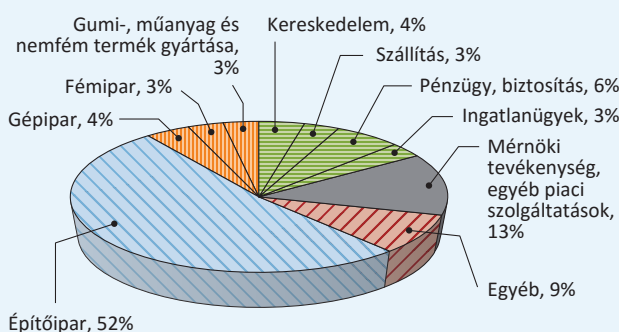
Az építőipar gazdasági teljesítményéhez való hozzájárulásának vizsgálata során figyelembe kell venni, hogy egyrészt a szektorban létrejövő kibocsátás közvetett módon milyen értéket teremt a gazdaság más ágazataiban (beszállítók,

Az elmúlt években az építőipar teljesítményének növekedését az erős vállalati beruházási alapfolyamatok, az állami beruházási projektek, valamint a lakosság emelkedő beruházási aktivitása is támogatta. A javuló jövedelmi és keresleti folyamatokkal párhuzamosan 2016-tól a lakáspiaci ciklus felfutását tapasztaljuk, amihez 2014-től a lakossági hitelezés folyamatos élénkítése és a bejelentett otthonteremtési intézkedések is hozzájárulnak. Az újonnan épített és átadott lakások száma fokozatosan növekedett, a kiadott építési engedélyek száma jelentősen gyorsult. A lakások és lakóparkok építésének erőteljes növekedése is hozzájárult ahhoz, hogy az építőipari termelés a gazdasági növekedést érdemben meghaladó dinamikával bővült az elmúlt években (ábra). A kedvező és folyamatosan erősödő építőipari alapfolyamatot a lakossági jövedelmek

kapcsolódó iparágak), emellett szükséges az importigény mértékének számításba vétele, végül pedig a ténylegesen előállított hozzáadott érték meghatározása. Az ÁKM-rendszer segítségével meghatározható az újonnan teremtett munkahelyek száma, vagyis a foglalkoztatottsághoz való hozzájárulás is.

Az építőipar a gazdasági teljesítményhez való hozzájárulása több csatornán keresztül jelentkezik. Az iparág közvetlen és közvetett módon is megjelenik a bruttó hazai össztermék termelési szintjén. A közvetlen hozzájárulást az építőipar végső kibocsátása adja, vagyis a ténylegesen megtermelt és értékesítésre kerülő épületek (lakó- és nem lakóingatlanok), valamint az egyéb építmények (infrastruktúra). A közvetlen csatornákat tekintve megrendelői oldalon az állam és az ingatlanügyletek, beszállítói oldalon a kereskedelem és a feldolgozóipar a legfontosabbak. Emellett a közvetett növekedési hozzájárulása is jelentős, ami az építőipari beszállítók és kapcsolódó termelő és szolgáltató ágazatok teljesítményéből fakad. Az építőiparnak a legjobban az alapanyaggyártó ágazatok vannak kitéve, míg megrendelői oldalon leginkább az ingatlanügyletek ágazattól függ. Az építőipari termelésnek bizonyos mértékű importigénye is jelentkezik. Az import elsősorban az építőanyag beszerzést foglalja magába, főképpen olyan alap- és nyersanyagigényt, amit a hazai gazdaság természeti erőforrásai és ipari alapanyag-termelése nem tud biztosítani. A KSH által készített, legfrissebb ÁKM-rendszer becslése szerint az építőipar végső kibocsátásához 23,6 százalékos importarány tartozik. Az építőipar importigénye lényegesen alacsonyabb, mint a teljes nemzetgazdaságé, ami elsősorban az egyéb építmények alacsony importvonzatának köszönhető.

Gazdasági ágazatok részesedése a 10 ezer addicionális új lakás GDP növekedésére gyakorolt hatásból



Forrás: KSH.

Becsléseinkben 10 ezer addicionális új lakás megépítésével számolunk, amelyeknek átlagos négyzetméter ára 350 ezer forint, átlagos mérete pedig 100 négyzetméter. Ebben az esetben 35 millió forint értékű új lakások mellett összesen 350 milliárd forint értékű addicionális építőipari kibocsátással számolunk. Amennyiben az ÁKM-ben jegyzett 23,6 százalékos importarányal számolunk az építőipar esetében, akkor eredményeink szerint az építőipar és a nem építőipari beszállítók együttesen 238 milliárd forint hozzáadott értéket teremtenek. A keletkező hozzáadott érték a 2018-as GDP-hez 0,6–0,7 százalékos növekményt jelent, a foglalkoztatottság szempontjából pedig körülbelül 55 ezer új munkahelyet hoz létre – amennyiben azt feltételezzük, hogy más ágazatokkal szemben nem eredményez kiszorító hatást.

Az építőipar hozzájárulása számos nem építőipari ágazatban is megfigyelhető. A létrejövő hozzáadott érték közel fele a gazdaság egyéb szektoraiban jelenik meg. Ezek közül kiemelkedik a mérnöki tevékenység (építőmérnöki munkafeladatok) 13 százalékos súlya, valamint jelentős a pénzügy, biztosítás (lakáshitelezéshez köthető ügyletek) szektor 6 százaléka is. Az építőipari megrendelésekkel összekapcsolódik a gép-, fém- és alapanyagipar, a kereskedelem és az ingatlanügyletek tevékenysége is, ahol szintén termelődik hozzáadott érték. Az építőiparban önmagában a teljes hozzáadott érték 52 százaléka jelenik meg.

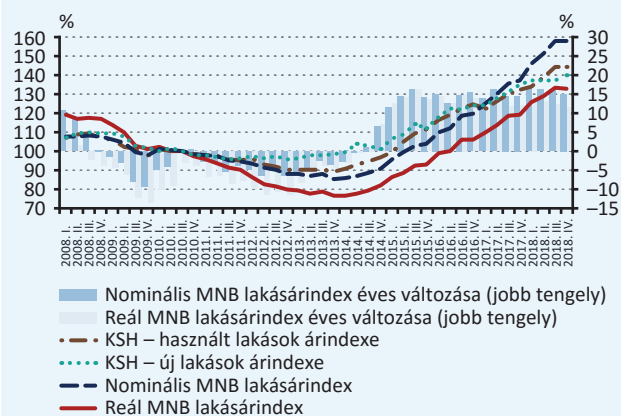
Összességében az építőipari termelés bővülése jelentős mértékben járul hozzá a gazdasági növekedéshez és érdemi munkahelyteremtő képességgel bír, amit a relatíve alacsony importigény és az ágazat kedvező multiplikatív tulajdonságai is magyaráznak. Az ágazat élénk növekedési dinamikája várhatóan 2019-ben is folytatódik, amit az év első két hónapjában tapasztalt közel 40 százalékos bővülés is alátámaszt. Az elkövetkező időszakban az építőipar teljesítményének emelkedését támogatja a magánberuházások további növekedése, összhangban a magas kapacitáskihasználtsággal, a feszes munkaerőpiaccal, a vállalati hitelezés dinamikus növekedésével, valamint a lakáspiaci kormányzati programok által is támogatott élénkülésével.

3. Aktuális lakáspiaci trendek

2018-ban folytatódott a hazai lakáspiac élénkülése, közben pedig a lakáspiac területi különbségei tovább nőttek. Az elmúlt év során a lakásárak nominális alapon 15,2 százalékkal emelkedtek az aggregált MNB lakásárindex értékei szerint, ami reálértékben 11,6 százalékos növekedésnek felel meg. A lakásárak alakulását tekintve 2018-ban tovább nyílt az árolló a kisebb és nagyobb települések között. Budapesten 22,9 százalékkal nőttek a lakásárak egy év alatt, míg a községekben a 2017-es 16,9 százalékról 2018-ra jelentős mértékben, 2,3 százalékra lelassult az árak éves dinamikája. Budapesten a lakásárak az erőteljes növekedés eredményeképpen meghaladják a fundamentumok által indokolt szintet, így jelentősen megemelkedett a túlértékeltség kockázata, országos szinten azonban még nem tapasztalhatók hasonló folyamatok. Budapesten belül a lakáspiaci kondíciók érdemi eltérést mutatnak. Az új fejlesztések és a külföldiek is inkább a belső kerületekben jelennek meg, míg a ciklus elején nagyobb ütemű belső áremelkedés a keresletet kijebb tolva Budapest külső kerületeiben is felhajtotta az árakat. A fővárosban a befektetési céllal vásárlók aránya 35-40 százalék köré tehető a piaci szakemberek szerint, akik jelenléte a bérlakás kínálat és a használt lakásállomány megújítása szempontjából is hasznos lehet. Az élénk lakáspiaci kereslet fennmaradását előretekintve a Kormány által bejelentett Családvédelmi Akcióterv egyes elemei is támogatják, amelyek közül a falusi CSOK az érintett kistelepüléseken érdemben növelheti a keresletet.

2018-ban csökkent a kiadott építési engedélyek száma valamelyest, míg az újonnan átadott lakások száma tovább emelkedett a 2017-es évhez képest. 2019 a jelenleg futó fejlesztések alapján rekordév lehet az új átadásokat tekintve, a 2018-as 17,7 ezer új lakáshoz képest 2019-ben 29 ezer új lakás átadása várható. 2020-tól azonban az új kínálat érdemben szűkülhet. Budapesten az új átadások 59, míg vidéken 74 százalékkal eshetnek vissza a lakásfejlesztők jelenlegi tervei alapján. Az új lakás kínálat visszaesésében érdemi szerepet játszik a kedvezményes áfakulcs átmeneti időszakának vége. Összességében a hazai lakásállomány 0,4 százalékos éves megújulása még mindig a régió legalacsonyabb értéke.

13. ábra
A lakásárak alakulása



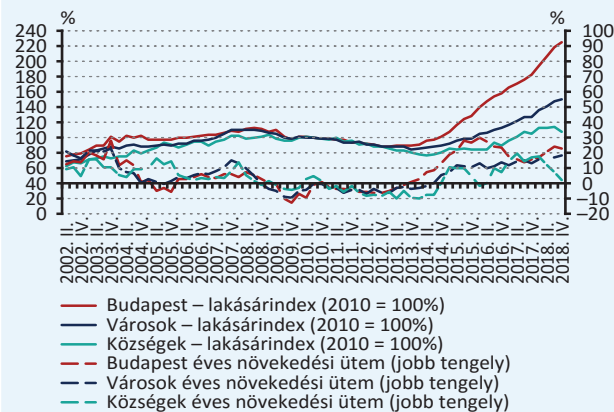
Megjegyzés: A lakásárindexek (bal skála) esetén 2010 átlaga = 100%.
Forrás: KSH, MNB.

3.1. HAZAI LAKÁSPIACI FOLYAMATOK

2018-ban tovább emelkedett a hazai lakásárak szintje.

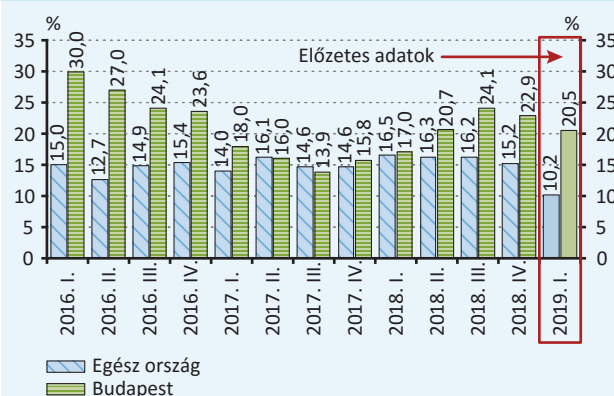
2018 során országos átlagban nominális értelemben 15,2 százalékkal nőttek a lakásárak éves alapon az aggregált MNB lakásárindex értékei szerint, ami kismértékben gyorsabb dinamikát jelent a 2017-es évben látott 14,6 százalékos éves lakásár dráguláshoz képest. Reálértékben 2018-ban 11,6 százalékkal nőttek a lakásárak, ami kismértékben lassabb ütem a 2017-es év reál lakásár-emelkedéséhez képest. 2018 végén a lakásárak negyedéves növekedési üteme 0,2 százalék volt, vagyis stagnált a lakásárak szintje, ez azonban vélhetően az év végi szezonálisan gyengébb keresletnek tudható be, a lakásárak az elmúlt évek végén rendre stagnálást, vagy csak kismértékű emelkedést mutattak. A hazai lakásárak szintje 2018 végén 86 százalékkal haladta meg nominálisan és 75 százalékkal reálértékben a jelenlegi ciklus előtt (2013 év vége) tapasztalt szintet, míg a 2008-as szinthez képest nominálisan 47, reálértékben pedig 14 százalékkal tartózkodnak magasabban a lakásárak jelenleg. A KSH használt lakások árváltozását mérő indexe szintén lassulást mutat 2018 negyedik negyedévében, éves növekedési üteme 9,2 százalék volt 2018-ban, ami azonban gyorsulást mutat 2017-hez képest (13. ábra).

14. ábra
Nominális MNB lakásárindex településtípusonként megbontva



Forrás: MNB.

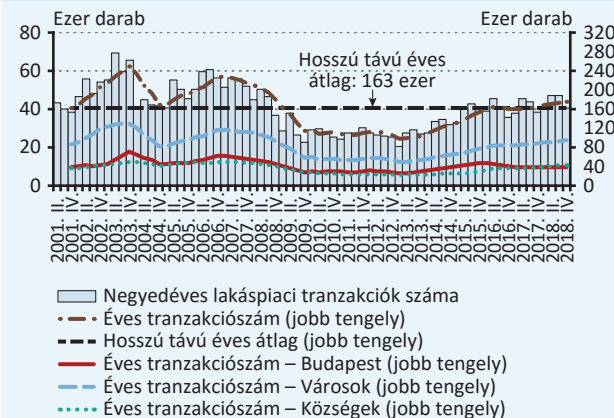
15. ábra
Az aggregált és a budapesti MNB lakásárindexek éves növekedési üteme előzetes számításokkal



Megjegyzés: Az előzetes országos index a piaci forgalom 12 százalékát lefedő, míg az előzetes budapesti index a fővárosi forgalom 17 százalékát lefedő mintán készült.

Forrás: Lakáspiari közvetítői adatbázis, MNB számítások.

16. ábra
A magánszemélyek között létrejött lakáspiari tranzakciók negyedéves és éves száma



Megjegyzés: Kizárólag az 50 és 100 százalékos tulajdonszerzéseket figyelembe véve. A 2018 I.–2018 IV. negyedév becslés alapján. Hosszú távú átlag: 2001 I.–2018 IV. negyedév.

Forrás: MNB.

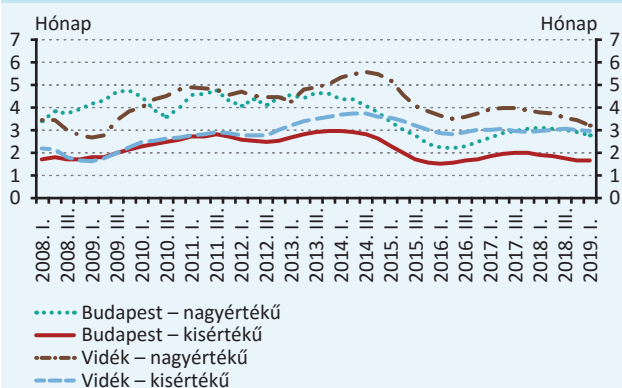
Budapesten gyorsult, míg a községekben lassult a lakásárak éves dinamikája az elmúlt év során. 2018 során tovább nőttek a lakásárak változásában megfigyelhető különbségek az egyes településtípusok között. Budapesten és a városokban gyorsult a lakásárak éves növekedési üteme 2017-hez képest, míg a községekben lassulás volt tapasztalható. A fővárosban 2018-ban éves alapon nominálisan 22,9 százalékkal emelkedtek a lakásárak, ami jelentősen gyorsabb drágulási ütemet mutat a 2017-es 15,8 százalékhoz képest. A vidéki városokban a 2017-es 13,3 százalékos éves lakásár-emelkedéshez képest 2018-ban már 18,2 százalékos növekedés volt mérhető. Ezzel szemben a községekben a lakásárak éves növekedési üteme a 2017-es 16,9 százalékról 2018-ra jelentős mértékben, 2,3 százalékra lelassult. Az elmúlt év során mindezzel tovább nyílt az ároló a nagyobb és a kisebb települések között (14. ábra).

Előzetes adatok szerint a fővárosban 2019 első negyedévében is fennmaradhatott a 20 százalékot meghaladó éves lakásár-dinamika. 2019 első negyedévében a lakáspiari közvetítők adatai alapján számolt előzetes lakásárindex szerint tovább emelkedhetett országosan és a fővárosban is a lakásárak szintje. A budapesti lakásárak éves növekedési üteme előzetes számításaink szerint 20,5 százalékra mérséklődhet a 2018 végén látott 22,9 százalékhoz képest, ami azonban még mindig egy igen gyors ütemű drágulást mutat (15. ábra). Előzetes adatok alapján országos átlagban is mérséklődhet a lakásárak éves növekedési üteme 2019 első negyedévében, itt azonban érdemes kiemelni, hogy a lakáspiari közvetítők tevékenysége Budapesten erősen felülreprezentált, így ezen index megbízhatósága alacsonyabb a fővárosinál.

A lakáspiari tranzakciók száma elsősorban a kisebb településeken nőtt. 2018-ban a magánszemélyek között mintegy 176 ezer lakáspiari tranzakció jött létre, ami 6,4 százalékkal magasabb az előző évben tapasztaltnál. Az éves tranzakciószám ezzel már 8,4 százalékkal meghaladja a hosszú távú éves átlagot, ugyanakkor még elmarad a válság előtt tapasztalt 200 ezer feletti adás-vételtől. 2018-ban a lakáspiari tranzakciók száma elsősorban a kisebb településeken bővült. A községekben a 2018-as mintegy 43 ezer tranzakció 13,5 százalékkal magasabb a 2017-es értéknél, míg a vidéki városokban 6,3 százalékkal bővült az adásvételek száma, Budapesten pedig 0,6 százalékkal csökkent 2018-ban. A budapesti tranzakciók száma a teljes piaci forgalom 22 százalékát tette ki 2018 során, mely arány a jelenlegi lakáspiari ciklus kezdetén jelentősen magasabb volt, 2014-ben és 2015-ben 30 százalék. A főváros csökkenő súlya a tranzakciókban vélhetően összefüggésben áll a nagyobb mértékben megemelkedett árszinttel (16. ábra).

2018 során ismét rövidültek a tipikus értékesítési idők. Az erős lakáspiari keresletet jól mutatja, hogy 2018-ban

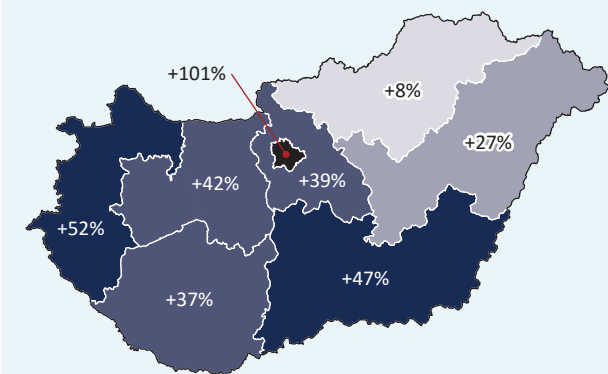
17. ábra
Lakóingatlanok átlagos értékesítési ideje Budapest és vidék, valamint kis- és nagyértékű ingatlanok szerint megbontva



Megjegyzés: A hirdetés kezdetétől az adásvételig eltelt idő. Budapesten a nagyértékű ingatlanok közé a 30 millió Ft felettiek, míg vidéken a 15 millió Ft felettiek soroltak. Éves gördülő átlagok.

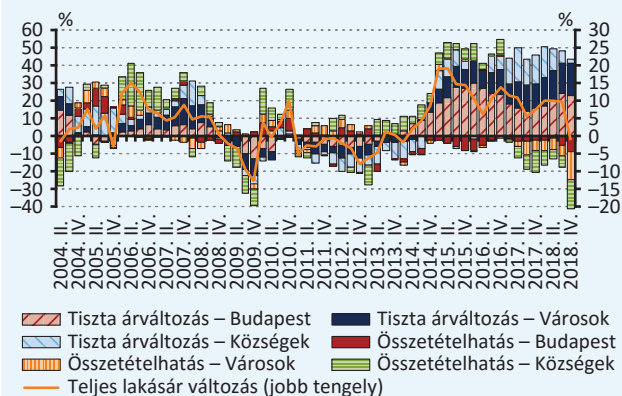
Forrás: MNB, lakáspiaci közvetítői adatbázis.

18. ábra
Városi lakásárak változása régióként 2008 és 2018 IV. negyedév között (%)



Forrás: MNB.

19. ábra
Az átlagos lakásár és az összetevőinek, a tiszta árváltozásnak és az összetételhatásnak az éves változása



Megjegyzés: MNB lakásárindexek és az ebből számított összetételhatás indexek éves növekedési ütemei. Az egyes részindexek csak súlyozva adnák ki a teljes árváltozást.

Forrás: MNB.

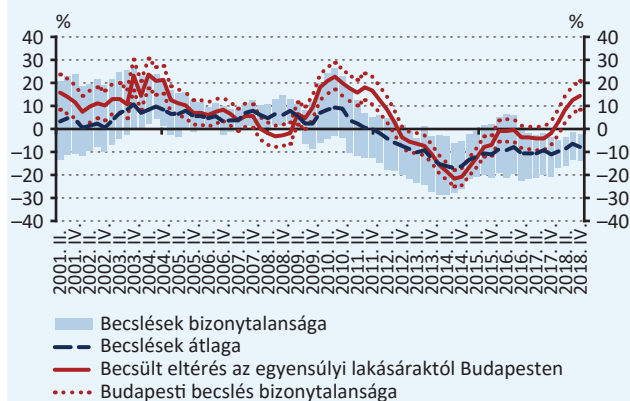
a 2017-es átmeneti hosszabbodás után ismét rövidültek a tipikus értékesítési idők. A budapesti kisértékű lakások – amelyek tipikusan a leggyorsabban kelnek el – medián értékesítési ideje a 2017 év végi 2 hónapról 2018 év végére 1,7 hónapra mérséklődött. A fővárosi nagyobb értékű lakások medián értékesítési ideje közel hasonló mértékben, 3,1-ről 2,9 hónapra szűkült. A vidéki kisértékű lakások esetén a medián értékesítési idő 2016 vége óta 3 hónap körül alakul, míg a vidéki nagyobb értékű lakások esetén 2018-ban érdemi csökkenést figyelhetünk meg, 3,9-ről 3,4 hónapra mérséklődött az értékesítéshez szükséges tipikus idő. 2019 első negyedévében a nagyobb értékű lakások medián értékesítési ideje vidéken és Budapesten is tovább csökkent. A budapesti ingatlanok iránti kiemelkedő keresletet jól tükrözi, hogy Budapesten a nagyobb értékű lakások tipikus értékesítési ideje lecsökkent a vidéki kisebb értékű lakásoké alá, míg ez a jelenség a jelenlegi lakáspiaci ciklus kezdete előtt (2014 előtt) nem volt megfigyelhető (17. ábra).

Magyarország egyes régiói között érdemi eltérések tapasztalhatók a lakásárak hosszú távú alakulását tekintve.

A hazai lakáspiaci folyamatokban rejlő jelentős területi eltéréseket jól tükrözi a városi lakásárak régiókénti alakulása a 2008-as válság óta. Míg Budapesten a lakásárak szintje 2018 év végére több mint duplájára nőtt a 2008 végi szinthez képest, addig az ország egyik régiójában sem tapasztalható 50 százaléknál érdemben nagyobb lakásár-emelkedés a városokban ugyan ezen az időtávon. A nyugat-magyarországi és dél-alföldi régiókban látható a legnagyobb drágulás a válság óta (+52% és +47%), míg a közép-dunántúli, közép-magyarországi és a dél-dunántúli régiókban rendre 42, 39 és 37 százalékkal tartózkodnak magasabban a lakásárak nominális értelemben 2008 év végéhez képest. A legalacsonyabb lakásár-emelkedés a városokat tekintve az észak-magyarországi régióban látható, ahol 2018 végén a lakásárak szintje még csak 8 százalékkal haladta meg a válság előtti értéket (18. ábra).

A lakásárak drágulása mellett a háztartások egyre olcsóbb ingatlanokat vásárolnak. 2018 negyedik negyedévében az átlagosan gazdát cserélt lakóingatlan 14,8 millió forint volt országosan, ami 1 százalékkal alacsonyabb értéket jelent az előző év azonos időszakához képest. Az országos átlagot bemutató aggregált MNB lakásárindex emellett 15,2 százalékos éves növekedést mutatott, amelyek alapján elmondható, hogy a gazdát cserélt ingatlanok összetétele 2018-ban az olcsóbb ingatlanok irányába tolódott el. Az összetételhatás index minden településtípus esetén csökkent 2018-ban, vagyis általánosan elmondható, hogy amellett, hogy drágulnak a lakások, egyre inkább olcsóbbak cserélnek gazdát. Mindez vélhetően annak tulajdonítható, hogy a jelenlegi ciklus elején a tehetősebb, nagyobb megtakarítással rendelkezők kezdtek el vásárolni, akit a kevésbé tehetősebb – és így olcsóbb lakást – vásárlók követtek. Összehasonlításképpen

20. ábra
A lakások eltérése a fundamentumok által indokolt
becsült szinttől országosan és Budapesten³



Forrás: MNB.

a 2008 előtti lakáspiaci ciklus alatt a lakások emelkedésével párhuzamosan a forgalom összetétele éppen, hogy a drágább lakások felé tolódott el (19. ábra).

Jelentősen megemelkedett a lakások túlértékeltségének kockázata a fővárosban. 2018 során a lakások a folytatódó emelkedés ellenére országos szinten még a gazdasági fundamentumok által indokolt szint alatt tartózkodtak, az alulértékeltség mértéke azonban mérséklődött az év során. Budapesten azonban a lakások tovább távolodtak a fundamentumok által indokolt szinttől, és becslésünk szerint mintegy 15 százalékkal meghaladták azt (20. ábra). Mindez azt jelenti, hogy a becslő modell szerint a lakások nagyobb mértékben emelkedtek a fővárosban, mint amit keresleti oldalról a háztartások jövedelmének javulása és a munkaerőpiac helyzetének változása együttesen indokolt volna. Budapesten összességében így tovább emelkedett a lakóingatlanok túlértékeltségének kockázata. Érdekes azonban kiemelni, hogy egyrészt a fundamentumok által indokolt lakásár-szintet több – a modellben nem szereplő – tényező is meghatározhatja, mint például a turizmus érdemi bővülése által is támogatott belvárosi rövid távú bérbeadási célú befektetési kereslet. Másrészt korábban is mérhető volt hasonló vagy magasabb túlértékeltség, amikor a jelenlegi ciklushoz hasonlóan szintén nem a lakáspiac jelentette a pénzügyi stabilitást érintő kockázatok fő forrását. A fővárosban a lakások felülértékeltsége a válság után a fundamentumok gyors romlásának, míg jelenleg inkább az árak fundamentumokhoz képesti gyorsabb emelkedésének köszönhető. A budapesti lakáspiaci folyamatok jobb megértése érdekében a második keretes írásunkban szegmentálva mutatjuk be a főváros lakáspiaci kondícióit.

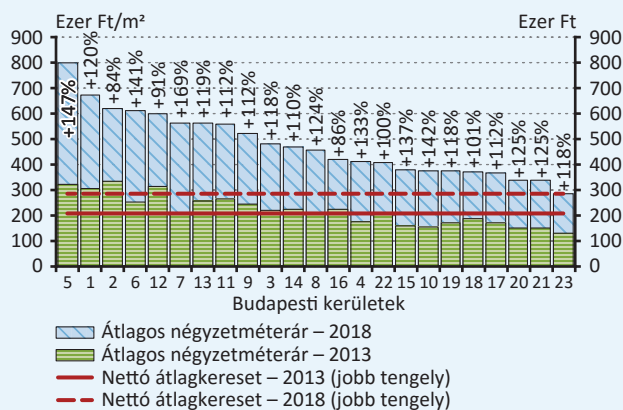
³ A lakások eltérését a fundamentumok által indokolt szinttől négyféle módszer alapján számszerűsítjük. A jelentésben az egyes módszerek által adott eredmények minimumát, maximumát és átlagát tesszük közzé. A négy számítási módszer a következő: 1. A reál lakások rendelkezésre álló reáljövedelmekhez viszonyított arányának százalékos eltérése a mutató 2001 és 2016 között számolt átlagától. 2. A hazai lakások 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 lakások makrogazdasági fundamentumok által meghatározott szintjének becslése dinamikus OLS modellkeretben. 4. A hazai lakások egyensúlyi szinttől vett eltérése a lakások előrejelzéséhez használt strukturális modellkeret segítségével. További részletekért lásd: Magyar Nemzeti Bank: Lakáspiaci Jelentés, 2016. október, 1. keretes írás. A budapesti lakások eltérése a becslő fundamentumok által indokolt szinttől dinamikus OLS modellkeretben történik, bővebb módszertani leírásért lásd: Magyar Nemzeti Bank: Pénzügyi Stabilitási Jelentés, 2017. május, 2. keretes írás.

2. keretes írás

A Budapesti lakáspiac területi heterogenitásának mélyelemzése

Jelen keretes írásunkban a budapesti lakáspiaci folyamatokat vizsgáljuk meg részletesebben annak érdekében, hogy egy mélyebb betekintést kaphassunk a fővárosi lakáspiaci kondíciókban rejlő területi különbségekről. Bár Budapest

Átlagos négyzetméterárak a fővárosi kerületekben valamint a budapesti nettó átlagkereset 2013-ban és 2018-ban



Megjegyzés: Az oszlopok felett az átlagos négyzetméterárak növekedése látható 2013 és 2018 között.

Forrás: MNB.

egészét tekintve a lakásárak gazdasági fundamentumok által indokolt szinthez (háztartások jövedelme és munkanélküliség alapján) képest felülértékelttség jellemző, ez azonban nem feltétlenül egyenletesen jelenik meg a főváros egyes kerületeiben, ugyanis a lakáspiaci kondíciókban, a lakásállomány megújulásában, de a lakásvásárlók tulajdonságaiban is merőben eltérő képet láthatunk a főváros különböző területein.

A főváros egyes kerületei érdemi különbségeket mutatnak a lakásárak szintjét és a jelenlegi ciklusban megfigyelt változását tekintve is. A legdrágább helyen, az V. kerületben 2018-ban 801 ezer forintos átlagos négyzetméterárát tapasztalhattunk, míg a legolcsóbb kerületben mintegy 289 ezer forintos, ami nem éri el a megyeszékhelyek 389 ezer forintos átlagát sem. A fővárosi bérek emelkedése (2013-ban nettó 208 ezer Ft, míg 2018-ban nettó 285 ezer Ft átlagosan) emellett láthatóan nem követte le a lakásár-emelkedést. 2013-ban még számos kerületben volt az átlagos négyzetméterár a havi nettó átlagkereset alatt, míg 2018-ban

ez már egy kerületben sem teljesült, így vélhetően egyre többen szorulnak ki az olcsóbb, külsőbb kerületekbe. Jól látható különbségek vannak a főváros különböző területei között a tekintetben is, hogy a külföldi lakásvásárlók jellemzően a drágább, belvárosi kerületekben (V., VI., VII.) jelennek meg, míg az újlakás-fejlesztések is inkább a drágább, jobb lokációval rendelkező, de nem a legbelsőbb területeken összpontosulnak. Annak érdekében, hogy tisztább képet kapjunk a fővárosi lakáspiaci kondíciókról, Budapestet öt – a lakáspiaci kondíciókat tekintve – relatíve homogénebb területre bontjuk.

(1) A történelmi belváros (I., V. kerületek) Budapest központjában elhelyezkedő kiemelkedően drága terület, ami a fővárosi lakásállomány csupán 4 százalékát teszi ki. Az átlagos négyzetméterárak 770 ezer forintot tettek ki 2018-ban, ami 53 százalékkal magasabb az egész főváros átlagához képest. Az értékesített ingatlanok medián építési éve ezen kerületekben a legrégebb (1915) a fővárosban, míg a fejlesztési területek szűkösségét jól mutathatja, hogy a magas árszint és az élénk külföldi vásárlói jelenlét (2018-ban 23%) ellenére a lakásállománynak csupán 0,9 százalékát kitevő újlakás-fejlesztés zajlik e területen. Ezen a területen a lakásállomány minőségének javulását a kevés szabad terület, valamint a régi és sokszor műemlékvédelem alatt álló épületek megléte miatt az új építések helyett inkább a felújítások, renoválások hozhatják.

(2) Buda (II., III., XI., XII. kerületek) a főváros második legdrágább területe a lakásállomány 25 százalékával és 2018-ban 574 ezer forintos átlagos négyzetméterárakkal. A lakásárak itt emelkedtek 2013 óta a legkisebb mértékben, ami a magas kiinduló árszint miatt is lehet. Ezekben a kerületekben a külföldi lakásvásárlók aránya alacsonyabb, hozzávetőlegesen az országos átlaggal megegyező. A Budapest egészére jellemzőnél nagyobb lakások keltek el 2018-ban (medián 60 m²), ezért ezen a területen vélhetően a lakhatási célú vásárlások jellemzőbbek. A budai kerületekben már érdemben jelen vannak az újlakás-fejlesztések, a lakásállomány 2,3 százalékát kitevő újlakás volt épülőben 2019 elején, ami a főváros egészére jellemző arányhoz hasonló.

(3) Pest belváros (VI., VII., VIII., IX., XIII. kerületek) területe a lakásárak szintje alapján még a fővárosi átlag felett helyezkedik el, az átlagos négyzetméterárak 2018-ban 544 ezer forintot tettek ki. Pest belvárosban a legalacsonyabb az értékesített lakóingatlanok medián alapterülete 50,6 négyzetméterrel, míg a külföldi vásárlók aránya ezen területen is kiemelkedően magas, 2017–2018-ban összesen 15,3 százalékos volt. Pest belváros jellegzetessége még, hogy ezen a területen a leggyorsabb a lakásállomány forgási sebessége, vagyis a tranzakciók lakásállományhoz viszonyított aránya. 2017-ben egy év alatt Pest belvárosban 5,1 százaléka cserélt gazdát a lakásoknak, míg Budapest egészét tekintve ez az arány 4,2 százalék volt. A Pest belvárosi kerületeket a központi lokáció vonzóvá teszi a rövid távú, turisztikai bérbeadás céljából vásárló befektetők számára, akik jelenlétét a tipikusan alacsonyabb alapterületű lakástranzakciók is jelezhetik. Pest belvárosban koncentrálódik a fővárosi lakásfejlesztések 56 százaléka (31 százalék a XIII. kerületben), ami az itteni lakásállomány – budapesti szinten a legmagasabb – 5,4 százalékának megfelelő megújulását fogja hozni.

(4) Pest északi külváros (IV., X., XIV., XV., XVI. kerületek) területe a budapesti átlag alatti, 424 ezer forintos négyzetméterárakkal rendelkezett 2018-ban. A területen már alacsonyabb, az állomány 1,6 százalékát kitevő új lakás épül. A többlakásos ingatlantranzakciók közül 37,4 százalék panel típusú ingatlan volt az elmúlt években. A külföldiek jelenléte alacsony, a tranzakciók 4,9 százaléka volt nem hazai vásárlókhoz köthető, míg a gazdát cserélt ingatlanok medián alapterülete alacsonyabb Budapest egészéhez képest.

Összehasonlító lakáspiaci adatok Budapest különböző területeire

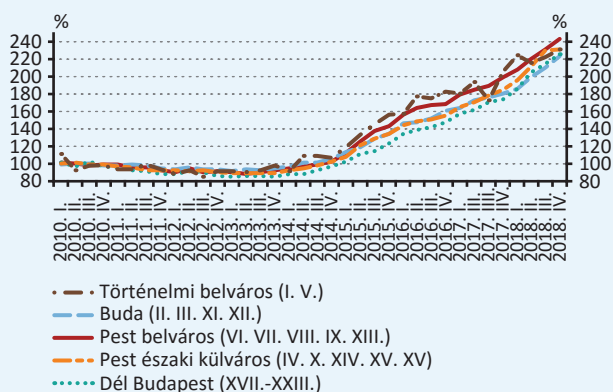
		Történelmi belváros (I. V.)	Buda (II. III. XI. XII.)	Pest belváros (VI. VII. VIII. IX. XIII.)	Pest északi külváros (IV. X. XIV. XV. XVI.)	Dél Budapest (XVII.- XXIII.)	Budapest összesen
Lakásállomány	Lakásállomány 2018 elején	36 798	225 242	225 010	227 863	201 242	916 155
	Fejlesztés alatt álló lakások száma 2019 elején	321	5 116	12 192	3 560	700	21 889
	Lakásállomány megújulása (%)	0,9	2,3	5,4	1,6	0,3	2,4
Lakásárak	Átlagos ár 2013-ban (millió Ft)	21,7	19,7	12,5	11,9	11,8	14,4
	Átlagos ár 2018-ban (millió Ft)	47,7	34,4	27,4	22,9	21,8	27,4
	Átlagos m ² ár 2018-ban (ezer Ft)	769,7	573,6	543,9	423,8	389,9	502,1
	Lakásárak növekedése 2013-hoz képest (%)	135,9	134,3	163,8	160,5	164,8	156,8
	Átlagos éves növ. ütem 2014-16 (%)	23,3	17,8	22,8	19,3	18,3	19,3
	Átlagos éves növ. ütem 2017-18 (%)	14,1	16,0	17,1	20,3	21,5	18,8
Értékesített ingatlanok tulajdonságai	Panel lakások aránya a társasházakon belül (2013-2018, %)	0,1	21,3	4,8	37,4	43,3	19,3
	Medián építési év 2018-ban	1915	1978	1940	1976	1980	1970
	Medián alapterület 2018-ban	66,0	60,4	50,6	52,0	59,0	55,0
Vásárlók tulajdonságai	Külföldi vásárlók aránya 2017-18-ban (%)	23,1	4,8	15,3	4,9	3,3	8,4
	Vásárlók medián életkora 2018-ban (év)	46,0	44,0	43,0	42,0	43,0	43,0
Piac tulajdonságai	Forgási sebesség 2017 (%)	3,8	3,8	5,1	4,1	3,6	4,2
	Átlagos értékesítési idő 2018-ban (%)	4,1	4,4	4,3	3,3	3,8	4,0
	Átlagos alku 2018-ban (%)	-5,3	-3,0	-2,8	-2,6	-3,6	-3,0

Megjegyzés: A forgási sebesség a lakásállomány és a lakástranzakciók hányadosa.

Forrás: MNB, lakáspiaci közvetítői adatbázis.

(5) Dél Budapest (XVII.–XXIII. kerületek) területe rendelkezik a legalacsonyabb árszinttel a fővárosban, ami 390 ezer forint volt átlagosan négyzetméterenként 2018-ban. Ez a lakásárszint már megegyezik a vidéki megyeszékhelyeken tapasztalttal. Dél Budapesten épül a lakásállományhoz képest a legkevesebb újépítésű ingatlan, ami vélhetően összefügg az alacsony árszinttel. A többlakásos ingatlan adásvételek között itt a legmagasabb (43 százalék) a panel típusú lakások tranzakciószáma. A lakások forgási sebessége és a külföldiek jelenléte is ezen a területen a legalacsonyabb Budapesten. Ezekben a kerületekben a városközponttól távolabbi elhelyezkedés, valamint a családi házak magasabb aránya következtében magasabb lehet a lakhatási célú vásárlás, ami a második legmagasabb budapesti medián alapterületben (59 négyzetméter 2018-ban) is megmutatkozik.

Lakásárindexek Budapest különböző területeire (2010 = 100%)



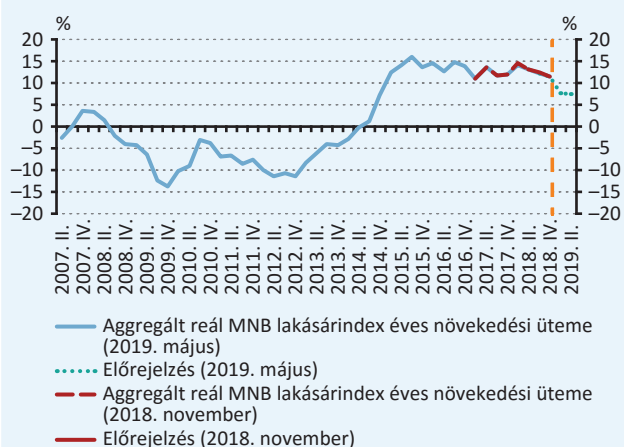
Forrás: MNB, lakáspiaci közvetítői adatbázis.

Az előzőekben beazonosított fővárosi területekre külön lakásárindexet készítettünk, hogy megvizsgáljuk milyen mértékben tért el a jelenlegi lakáspiaci ciklusban az árak változása Budapest egyes részein. Az eredmények alapján látható, hogy **annak ellenére, hogy a lakáspiaci egyes kondícióiban érdemi eltérés mutatkozik Budapest egyes területei között, a lakásárak alapvetően mindenhol hasonlóan nagymértékben megemelkedtek.** 2013 óta a jelenlegi lakáspiaci ciklusban – már 2013-ban is a két legdrágább területen – a történelmi belvárosban és Budán 136 és 134 százalékkal emelkedtek az árak, míg Pest belvárosban, Pest északi külvárosban és Dél Budapesten rendre 164, 161 és 165 százalékos drágulás volt mérhető, vagyis az olcsóbb területeken valamelyest jobban nőttek az árak. Megfigyelhető továbbá, hogy a ciklus elején, 2014–15-ben a történelmi belvárosban és Pest

belvárosban volt a legmagasabb a lakásárak átlagos éves dinamikája, ami 2017-től lassult valamelyest. Mindez vélhetően a ciklus elején hamar megjelenő tehetősebb befektetőknek tulajdonítható. Ezzel szemben az olcsóbb, külső területeken 2017-től gyorsult be a lakásárak éves dinamikája, amit a megemelkedett árszint miatt a belsőbb kerületekből kiszoruló kereslet magyarázhat.

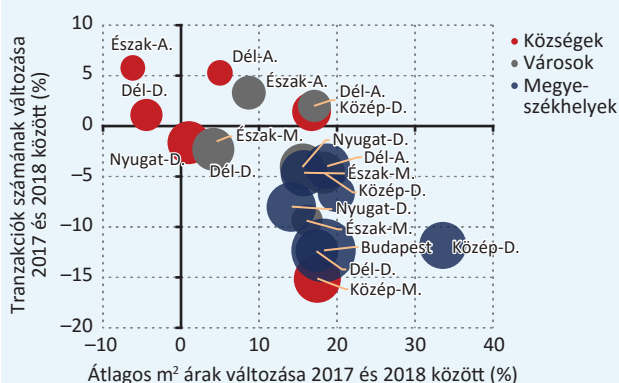
A budapesti lakáspiaci folyamatokat vizsgálva összességében az látható, hogy a lakásár-emelkedés a főváros egyes területein bár nem volt egyenlő mértékű, de mindenhol jelentős volt. A jelenlegi lakáspiaci ciklus elején a drágább, belső kerületekben kezdtek el gyorsabban emelkedni a lakásárak, ám a megemelkedett árszint miatt kiszoruló kereslet a külső kerületekben is felhajtotta a lakásárakat. A belső kerületekben jelenleg érdemben több újlakás fejlesztés zajlik, ami növeli az ingatlanállomány minőségét és értékét, a külső kerületekben a megnövekedett keresletre azonban egyelőre nem reagált a kínálati oldal.

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



Forrás: MNB.

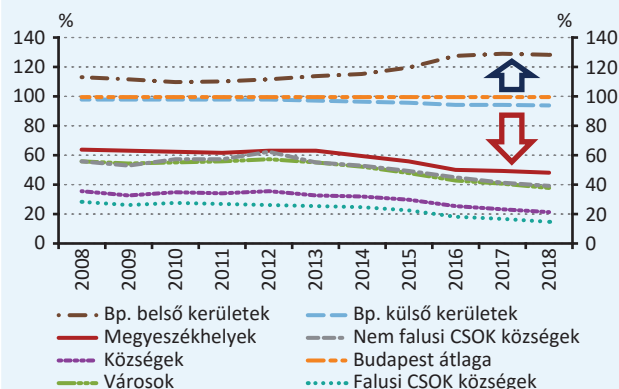
22. ábra
Az átlagos négyzetméterárak és a tranzakciók számának változása régióként és településtípusonként



Megjegyzés: A buborékok területe a 2018-es átlagos négyzetméterárak szintjét mutatja.

Forrás: MNB.

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



Forrás: MNB.

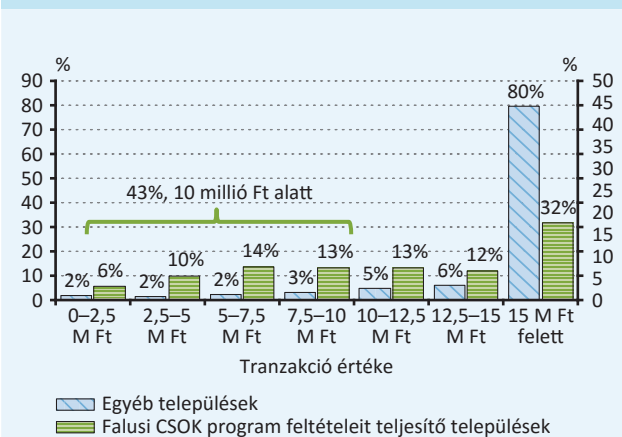
2019-ban folytatódhat a lakások növekedése. Az idei évben a lakáspiacot meghatározó makrogazdasági fundamentumok továbbra is kedvezően alakulnak, ami hozzájárul a lakások emelkedéséhez. A lakossági reáljövedelmek tartós emelkedése és a hosszabb távú jövedelemvárakozásokat alakító munkanélküliségi ráta tartós csökkenése várakozásunk szerint idén tovább folytatódik. A kedvező finanszírozási környezet mellett az otthonteremtési programok kiterjesztése várhatóan az idei évben is támogatja majd a lakáspiac felfutását, ezzel párhuzamosan a háztartások hitelkereslete is élénk maradhat, ami hozzájárul a lakások folytatódó emelkedéséhez. 2018 második félévében a lakások a korábbi várakozásainkkal összhangban alakultak. Előrejelzésünk szerint 2019-ben a reál lakások országos átlagban tovább emelkedhetnek, az árak dinamikája azonban fokozatosan egy számjegyűvé mérséklődhet a következő negyedévekben. 2018 utolsó negyedévében átlagosan 11,6 százalékkal nőttek a lakások reálárai, ugyanakkor az idei év első negyedévében 7,8 százalékra, majd az év közepére 7,6 százalékra lassulhat a reálárak emelkedése, összhangban a márciusi Inflációs jelentés makrogazdasági pályájával (21. ábra). Nominálisan várhatóan 11,1 százalékos lesz a növekedés az év első felében.

A tranzakciók száma jellemzően azokon a területeken emelkedett 2018-ban, ahol alacsonyabb a lakások szintje, és 2018-ban kisebb mértékben is nőttek az árak. 2018-ban elsősorban azokon a területeken bővült a piaci tranzakciók száma, ahol kevésbé drágultak a lakások, míg ezzel szemben ott, ahol az átlagos négyzetméterárak nagyobb növekedést mutattak az év során és magasabb is az átlagos árszint, a tranzakciók száma csökkent 2017-hez képest (22. ábra). A jelenség mögött vélhetően az húzódik meg, hogy a nagymértékű áremelkedéssel érintett helyeken a magas árszint sok vásárlót elriaszthat (vagy kiárazhat), akik így olcsóbb helyeken vásárolnak lakást.

Egyre inkább elnyílik az árólló a főváros és vidék között, míg a falusi CSOK-kal érintett kistelepülések érdemi lezszakadást mutatnak az ország egyéb területeihez képest. 2018-ban tovább nőtt a Budapest és a vidéki, különösen a kisebb települések közti különbség a lakások szintjét tekintve. 2018-ra a megyeszékhelyeken tapasztalt átlagos négyzetméterárak a főváros átlagának csupán a 48 százalékát érték el, ami 2013-ban még 63 százalék volt. A vidéki városok esetén ugyan ez az érték 57 százalékról 39 százalékra csökkent, míg a községek esetén 33 százalékról 21 százalékra. Még nagyobb különbségek mutatkoznak, ha külön vizsgáljuk a falusi CSOK-kal érintett kistelepüléseket. A Kormány bejelentése alapján a falusi CSOK program keretén belül a CSOK támogatások jelentősen kibővülnek a csökkenő népességet mutató 5 000 fő alatti kistelepüléseken. A program feltételeit teljesítő településeken lényegesen olcsóbb lakásárszint tapasztalható. Az itteni átlagos

24. ábra

A 2017–18-as lakástranzakciók forgalmi érték szerinti megoszlása a „falusi CSOK” feltételeit teljesítő és az egyéb településeken



Megjegyzés: 90 négyzetmétert meghaladó lakóingatlanok tranzakciói alapján.

Forrás: MNB.

négyzetméterárak 2018-ban a budapesti átlag 18 százalékát tették csupán ki (23. ábra).

Hozzávetőlegesen 2 500 kistelepülés, a települések 79 százaléka fog részt venni a falusi CSOK programban, a támogatás mértéke érdemi a tranzakciók értékéhez képest. A Családvédelmi Akcióterv⁴ egyes elemei, a babaváró támogatás szabadfelhasználású, de lakás célra is fordítható kedvezményes hitelkonstrukciója kiegészülve a falusi CSOK programmal összességében érdemben növelhetik a lakáspiaci keresletet, utóbbi program célzottan a kistelepüléseken. A falusi CSOK-kal érintett kistelepüléseken jelentősen olcsóbbak az ingatlanok az egyéb településekhez képest, így a CSOK támogatás relatíve magas összegei érdemben növelik e települések vonzerejét. A program feltételeinek eleget tevő településeken 2017–2018-ban a 90 négyzetmétert meghaladó ingatlanok tranzakcióinak 43 százaléka volt 10 millió forint alatti (ami a falusi CSOK esetén maximálisan kapható támogatás használt lakás vásárlására és felújításra, 24. ábra). E települések kedvezőtlenebb lokációja és rosszabb infrastrukturális ellátottsága azonban visszafoghatja valamelyest a lakhatási célú kereslet nagymértékű felfutását.

3. keretes írás

A CSOK 2016-os kibővítésének és az új lakások áfakedvezményének hatása a lakáspiacra

Jelen keretes írásunkban megvizsgáljuk, hogy a hazai lakáspiacon milyen reakciót váltott ki két fontos szabályozói lépés, a CSOK 2016-os kibővítése, valamint az új lakások kedvezményes 5 százalékos áfakulcsának bevezetése. Összességében elmondható, hogy Budapesten érdemben megváltozott az újonnan épülő lakások alapterület szerinti eloszlása: az eloszlás kétmódusúvá vált, egy második módussal 60 négyzetméter felett valamelyest. Ezt a változást a CSOK támogatásoknak tulajdonítjuk, ami utóbbi típusú ingatlanok megvásárlását támogatja. Becslésünk alapján az is látható, hogy az áfakulcs csökkentése után az új lakások ára 9 százalékkal csökkent a használt lakások árához képest, ami 40 százalékos adóteher-elosztást jelez, vagyis, hogy az adócsökkentés 40 százalékát nyerték meg a fogyasztók, ami alapján a kereslet rugalmasabb a kínálatnál. Mindez nem jelenti azt, hogy a fejlesztők profitjaként jelent meg az adócsökkentés 60 százaléka, ugyanis az építési költségek érdemben nőttek ez idő alatt.

A CSOK és az új építésű lakások Budapesten

2015 júliusában a Kormány leváltotta az ún. „szocpolt”, ami családoknak nyújtott támogatás volt lakásvásárlási célra, a CSOK-kal (Családok Otthonteremtési Kedvezménye). Az új támogatási forma valamelyest kedvezőbb feltételeket biztosított, és három fő paramétertől függött: a gyermekek számától, az ingatlan méretétől és utóbbi energiahatékonyságától. Példának okáért, ha egy háromgyermekes család egy A+ energiahatékonyságú 80 négyzetméter alapterületű lakást vásárol, a Kormánytól 1,8 millió forint vissza nem térítendő támogatásban részesül.

2016 januárjában a Kormány változtatott a CSOK támogatások néhány feltételén, amelyek közül a legfontosabb volt a három- vagy többgyermekes családok új lakás vásárlása után kapható támogatási összegek megemlése. Ahogy a táblázatban is látható, innentől egy három- vagy többgyermekes család 60 vagy több négyzetméteres új lakás vásárlására 10 millió forintot kaphat. Utóbbi alapterület követelmény az új lakások iránti keresletben egy éles

⁴ 44/2019. (III. 12.) Korm. rendelet, 1110/2019. (III. 12.) Korm. határozat és 46/2019. (III. 12.) Korm. rendelet. Link: <https://magyarkozlony.hu/dokumentumok/8df1cd00eb92a1a572206a7d837511ec6bc27ed4/megtekintes>

törést eredményez, a lakásfejlesztőknek innentől relatíve több 60 négyzetméternél nagyobb új lakás fejlesztésébe érdemes befektetni.

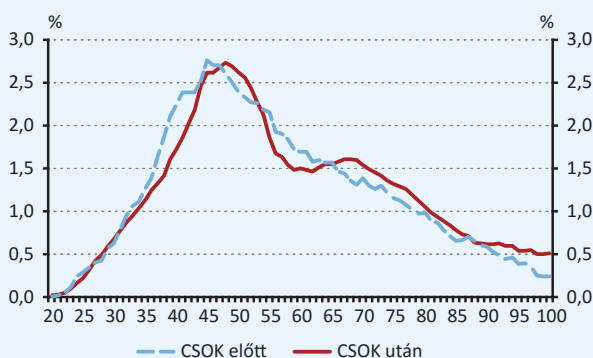
Az új lakások vásárlására kapható CSOK támogatások feltételei 2016 februárjában

Gyermekek száma	Támogatás összeg, millió Ft		Minimum alapterület, m ²	
	Új lakások	Használt lakások	Új lakások	Használt lakások
1	0,6	0,6	-	40
2	2,6	1,43	-	50
3	10	2,2	Lakás: 60; Ház: 90	60
4 vagy több		2,75		70

Ez az állítás a négylakásosnál nagyobb új budapesti lakásprojektek adatbázisának alapterület-értékeit felhasználva bizonyítható. A következő ábrán az új lakások alapterület szerinti eloszlását hasonlítjuk össze 2016 első és 2018 első negyedéveiben. Az összehasonlítás során azzal a feltételezéssel élünk, hogy 2016 első negyedéve egy jó kontroll-csoport, mivel ekkor a lakásfejlesztőknek még nem volt elegendő idejük, hogy alkalmazkodjanak a lakások méreteit tekintve. Míg 2016 első negyedévében nem figyelhető meg semmilyen kiugrás 60 négyzetméternél az alapterület szerinti eloszlásban, addig 2018 első negyedévében látszik egy kiemelkedés, ami elég nagy ahhoz, hogy egy második módozszt generáljon az eloszlásban.

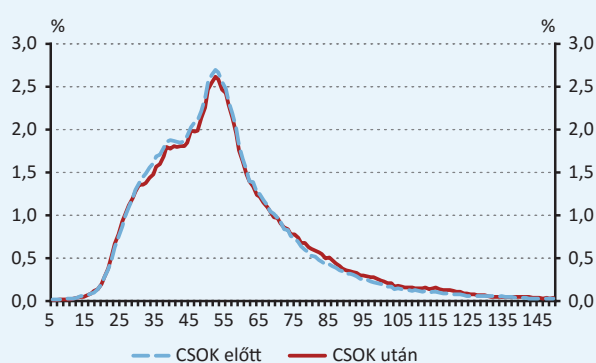
Annak érdekében, hogy bebizonyítsuk, hogy az utóbbi eredmény nem kizárólag a lakásvásárlók megváltozott preferenciáinak köszönhető, a jobb oldali ábrán megmutatjuk a megvásárolt használt lakásokat, amelyekre a CSOK keretén belül nem érhető el ekkora mértékű kedvezmény. Lakáspiaci közvetítők 2008-tól 2018-ig terjedő adatainak összehasonlítását a CSOK előtt (2015. július 1.) és a CSOK alatt (2016. július 1. óta) értékesített használt lakások alapterületeinek eloszlását. Az értékesített 60 négyzetméternél nagyobb lakások számában ugyan látszik egy növekedés, ez azonban jelentősen kisebb, mint amit az új lakások esetén megfigyelhettünk.

A budapesti fejlesztés alatt álló új lakások alapterület szerinti eloszlása a CSOK módosítása előtt és után



Forrás: ELTINGA – Lakásriport, MNB.

Értékesített használt (nem panel) lakások alapterület szerinti eloszlása a CSOK előtt és után



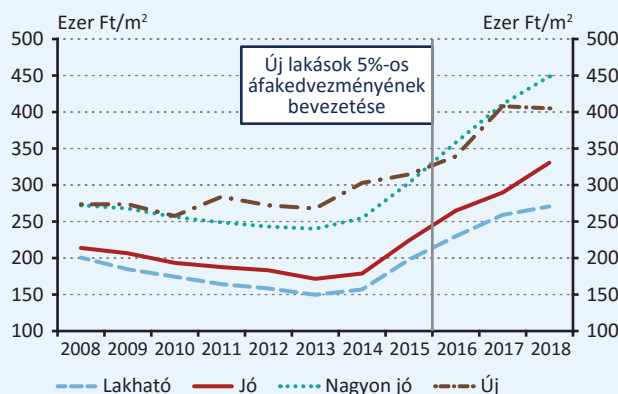
Forrás: MNB.

Áfacsökkentés és az új építésű lakások ára Budapesten

Annak ellenére, hogy a hazai közvélemény figyelemmel kísérte az új lakások áfakulcsának csökkentését, eddig kevés bizonyíték született arra vonatkozóan, hogy a változtatás miként hatott az új lakások végső (adót is magában foglaló) árára, vagyis az adóteher-elosztásra. A sajtóban megjelenő számítások során sokszor jellemzően a vevők szempontjából legkevésbé kedvező kimenetel van feltételezve, vagyis, hogy egy adóemelés esetén az árak az adó

teljes mértékével megemelkednek, és az árak változatlanok maradnak egy adócsökkentés után. Mindezek alapján az adóteher-elosztás empirikus vizsgálata különösen érdekes lehet.

Új és használt lakások átlagos négyzetméterárai a 2016 január 1-i áfacsökkentés előtt és után

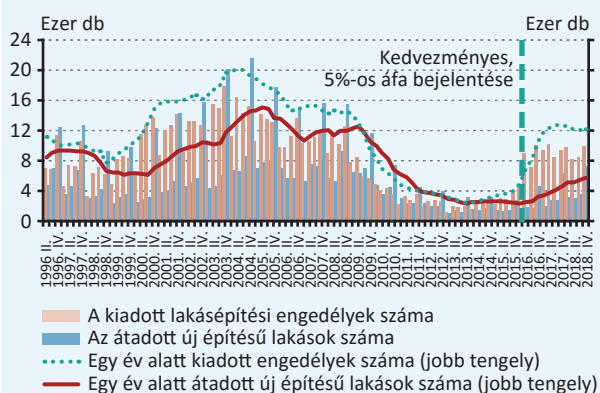


Forrás: MNB, lakáspiaci közvetítői adatbázis.

A becsléshez a lakáspiaci közvetítői adatbázist használjuk. A 2008 és 2018 közötti adatok lehetővé teszik, hogy összehasonlítsuk az új és a használt lakások (adóterhet is magában foglaló) árváltozását az áfakulcs 2016. január 1-i 27 százalékról 5 százalékra való változtatása előtt és után. A regressziós elemzésben azt találtuk, hogy az új lakások 9 százalékkal olcsóbbak lettek, ami 40 százalékos adóteher-elosztást jelez a fogyasztói árakon, vagyis az új lakások ára mérséklődött, de az áfacsökkentés 40 százalékát nyerték csak meg a fogyasztók. A következő ábra jól illusztrálja az eredményeket. Az áfacsökkentés előtt, 2008–2015-ig az új lakások átlagos négyzetméterára végig magasabb a használt, de teljesen felújított lakásokénál, míg a kedvezményes áfakulcs bevezetését követően ez a reláció megfordul.

25. ábra

A kiadott lakásépítési engedélyek és az átadott új építésű lakások száma



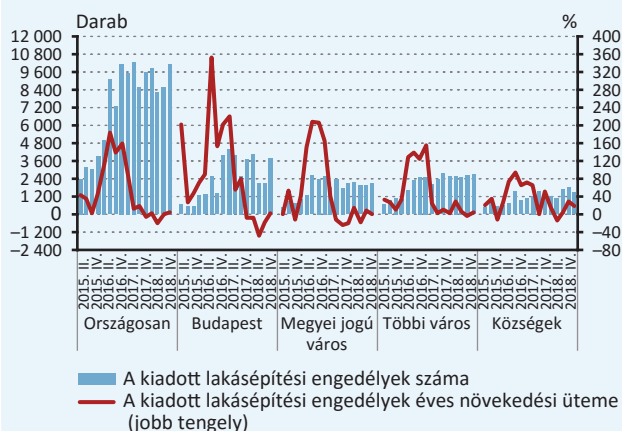
Forrás: KSH.

3.2. ÚJLAKÁS-KÍNÁLAT

2018-ban csökkent a kiadott lakásépítési engedélyek száma. Az új lakások értékesítésére vonatkozó, 2016 elejétől érvényben lévő 5 százalékos, kedvezményes áfa hatására Magyarországon 2016-ban két és félszeresére (31,6 ezerre) ugrott a kiadott lakásépítési engedélyek száma a megelőző év adatához viszonyítva, majd 2017-ben újabb 20,4 százalékkal (38 ezerre) nőtt (25. ábra). 2018-ban viszont 3,4 százalékos csökkenés mutatkozott, 36,7 ezer kiadott lakásépítési engedéllyel. Az engedélyek számában 2018 második negyedévében látható egy (negyedéves alapon 16,6 százalékos) csökkenés, amikor a kedvezményes áfa 2019 utáni alkalmazhatósága kapcsán a fejlesztési piac szereplői még magas fokú bizonytalanságról számoltak be. 2018 utolsó negyedévében a kiadott építési engedélyek száma újra 10 ezer fölé emelkedett, ami valószínűsíthetően még kevésbé köszönhető az áfa körüli bizonytalanság megszűnésének, mivel a kapcsolódó átmeneti rendelkezés feltételeinek közzétételére 2018 novemberében került csak sor. Az átadott új építésű lakások száma az előző ciklushoz képest nagyobb késéssel, 2016 végén indult növekedésnek. 2016-ban 10 ezer új lakás adott át, 2017-ben 44 százalékkal többet 14,4 ezret, 2018-ban pedig 17,7 ezret.

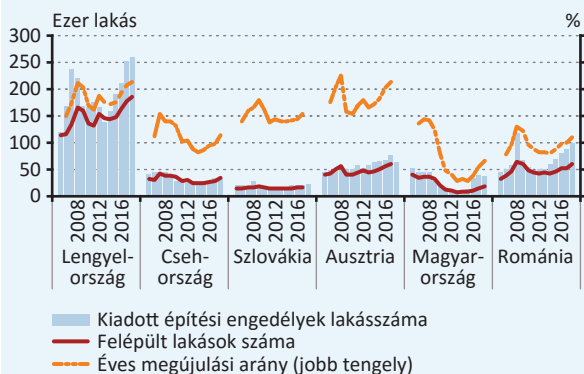
Budapesten a kedvezményes áfaszabályozás által okozott bizonytalanság játszhatott fő szerepet a kiadott építési engedélyek számának beesésében 2018 közepén. A kiadott lakásépítési engedélyek településkategóriák szerinti összetételét vizsgálva jól látszik, hogy a kiadott engedélyek negyedéves száma 2018 folyamán viszonylag stabil maradt

26. ábra
Kiadott építési engedélyek száma és éves változása településtípusonként



Forrás: KSH.

27. ábra
A régiós országokban kiadott építési engedélyek, a felépült lakások száma és a lakásállomány éves megújulási aránya



Megjegyzés: A lakásépítési engedélyekre vonatkozó adatok a kiadott építési engedélyekben szereplő, összesített lakásszámot mutatják. Ausztria és Szlovákia vonatkozásában a 2018-ban felépült lakások száma nem áll rendelkezésre. Az éves megújulási arányok számítása több ország esetében becslést meglévő lakásállomány adatán alapulnak.

Forrás: EKB, nemzeti statisztikai hivatalok, MNB.

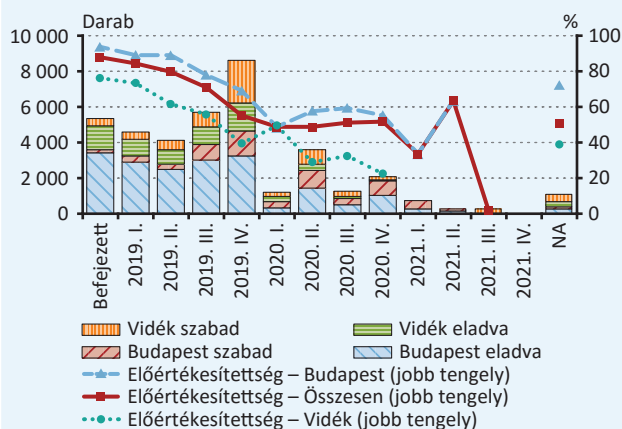
a megyei jogú és az egyéb városokban is, a községekben még egy növekvő tendencia is felfedezhető (26. ábra). Ez azt jelenti, hogy az országos adat 2018-as csökkenésében Budapestnek volt fő szerepe. A fővárosban adják ki nagyságrendileg az építési engedélyek harmadát, továbbá az értékesítési célú lakásfejlesztés súlya a lakásépítésekben belül a fővárosban a legmagasabb, ezért a budapesti lakásfejlesztők aktivitása nagyban befolyásolja az országos adatot.

Továbbra is Magyarországon a legalacsonyabb a lakásállomány megújulási rátája. 2018-ban a régió országai közül Ausztriában és Magyarországon nem nőtt a kiadott lakásépítési engedélyek száma az előző év adatához képest (27. ábra). A 2018-ban felépült lakások száma az előző év végén meglévő lakásállomány 1,28 százalékát teszi ki Lengyelországban, utolérve Ausztria 2017-es lakásállomány-megújulási szintjét. A többi ország nem érte el az 1 százalékos megújulási szintet, de leginkább Szlovákia közelítette ezt meg 2017-ben, 0,93 százalékos rátával. Magyarországon a lakásállomány éves megújulási rátája továbbra is alacsony (0,4 százalékos) szinten tartózkodik, 2017-hez képest egy minimális (7 bázispontos) emelkedés következett be. A hazai lakásállomány megújulási üteme 60 százaléka a cseh és román adatnak, kevesebb mint fele a szlováknak és mintegy harmada az Ausztriát és Lengyelországot jellemző szintnek. A magyar lakásállomány éves megújulási adatának javulását a 2019-re várt, jelentős újlakás-átadási volumen (29 ezer lakás) segíteni fogja ugyan, de előretekinve az újlakás-kínálat jelentős csökkenése várható mind Budapesten, mind vidéken.

A 2019-es aktivitáshoz képest 2020-ban országos szinten várhatóan közel harmadára fog csökkenni az átadott új lakások száma. A 2019 első negyedévi adatok alapján, a 10 lakásosnál nagyobb építkezéseket vizsgálva, a vidéki még fejlesztés alatt álló vagy befejezett, de még értékesítés alatti projektekből összesen 13 448 új lakás található (28. ábra). Ehhez képest Budapesten a 10 lakásosnál nagyobb projektek lakásszáma 83 százalékkal nagyobb, 24 626 volt. Országos szinten, a fejlesztés alatt álló új lakások 59 százalékát 2019-ben (23 058 lakás), 21 százalékát 2020-ban (8 154 lakás), 3 százalékát 2021-ben (1 278 lakás) tervezik átadni. A tavalyi év nagy részét jellemző bizonytalanság, amit a kedvezményes áfakulcs ideiglenes alkalmazhatósága által generált várakozások indukáltak, az év végén megszűnt: a hatályba léptetett átmeneti rendelkezés alapján, 2023. december 31-ig továbbra is az 5 százalékos áfakulcs alkalmazható azon új lakóingatlanok értékesítésekor, amelyek 2018. november 1-én végleges építési engedéllyel rendelkeztek.

28. ábra

A 2019 I. negyedév végén, Budapesten és vidéken építés alatt álló és tervezett új lakások megoszlása a várható átadás negyedéve szerint

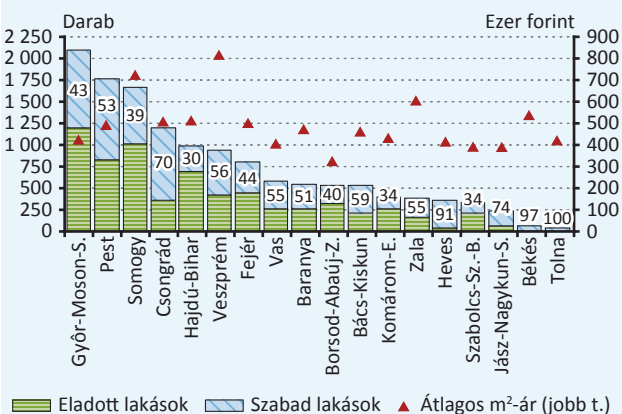


Megjegyzés: Budapesten a 4 lakásosnál, vidéken a 10 lakásosnál nagyobb új lakás-projektek alapján.

Forrás: ELTINGA – Lakásriport.

29. ábra

Vidéki fejlesztés alatt álló új lakások száma megyénként és a szabad lakások átlagos négyzetméterára



Megjegyzés: 2019 első negyedéves adatok alapján. Az ábrán számokkal a szabad lakások aránya látható. Budapesten a 4 lakásosnál, vidéken a 10 lakásosnál nagyobb új lakás projektek alapján.

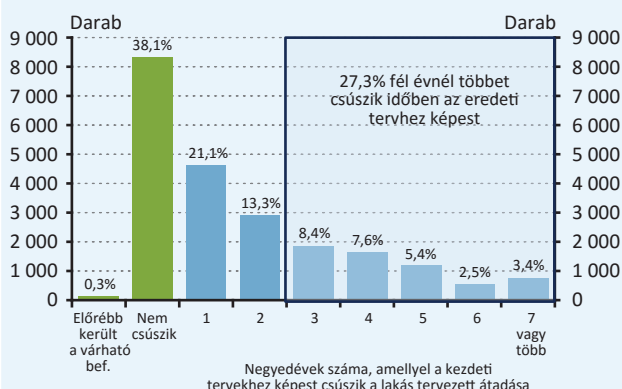
Forrás: ELTINGA – Lakásriport.

A másfél-két éves kivitelezési időszakot tekintve, az 5 százalékos áfakulccsal értékesíthető lakások valószínűsíthetően 2020 végéig, 2021 első feléig kifutnak a kínálatból. 2020-tól az új lakás-átadások jelentős visszaesésével kell számolni: vidéken 74 százalékkal csökkenhet az új átadások száma, míg Budapesten 59 százalékos visszaesés várható a 2019-es várható átadásokhoz képest. Érdeemes hozzátenni, hogy a 2021-re tervezett átadású lakások száma új fejlesztések bejelentésével még növekedhet. A vidéki, fejlesztés alatt álló új lakások előértékesítettsége összességében 47 százalék, ami alacsonyabb a budapesti 71 százalékos előértékesített-ségnél.

Országos szinten az új lakás-kínálat nagy része a kedvezőbb gazdasági kilátásokkal rendelkező térségekre és a kedvelt üdülőhelyekre koncentrálódik. A vidéki új lakások 16 százaléka (2 098 lakás) Győr-Moson-Sopron megyében, 13 százaléka (1 758 lakás) Pest megyében, 12 százaléka (1 667 lakás) Somogy megyében és 9 százaléka (1 201 lakás) Csongrád megyében található (29. ábra). A legkevesebb fejlesztés alatt álló új lakással Tolna és Békés megye rendelkezik rendre 34 és 61 lakással. A vidéki új lakások 20 százaléka a Balaton kiemelt üdülőkörzetben, 12 százaléka Budapest agglomerációjában, további 50 százaléka pedig megyeszékhelyeken (vagy megyei jogú városokban) található. Összességében a vidéki új lakások 82 százaléka Budapesthez, a Balatonhoz vagy megyeszékhelyekhez köthető. Ez jól mutatja, mennyire koncentrált jelenleg az új lakáspiac, és lokáció szempontjából mennyire a prémium és jobb makrogazdasági fundamentumokkal bíró területeket célozza. Az épülő lakások árát tekintve Veszprém és Somogy megyében – vélhetően a balatoni nyaralók miatt – kiemelkedő, 817 és 725 ezer forintos az átlagos kínálati négyzetméterár, míg Győr-Moson-Sopron, Pest és Csongrád megyékben, ahol a vidéki új lakások nagyobb százaléka található rendre 424, 492 és 507 ezer forint az egy négyzetméterre eső átlagár. Összehasonlításképpen Budapesten ennél jelentősen magasabb négyzetméterárakkal találkozhatunk: az V. kerületben az átlagos négyzetméterár 1,97 millió forint, az I., II. és XII. kerületekben megközelíti az 1,5 millió forintot, míg Budapest átlaga 836 ezer forint.

30. ábra

Az építés alatt álló budapesti új lakások megoszlása aszerint, hogy az eredeti tervhez képest hány negyedévvél csúszik a várható átadás

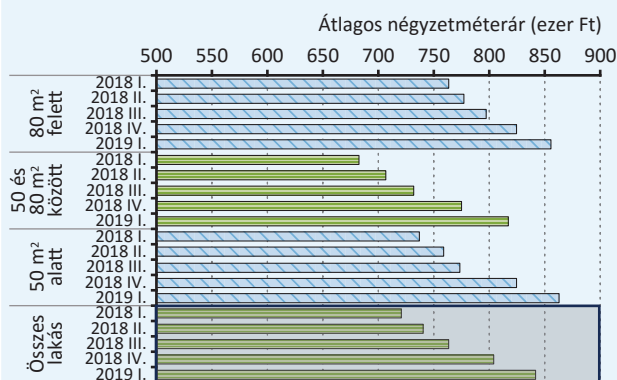


Megjegyzés: 2019 első negyedéves adatok alapján.

Forrás: ELTINGA – Lakásriport.

31. ábra

Fővárosi még szabad új lakások átlagos négyzetméterára

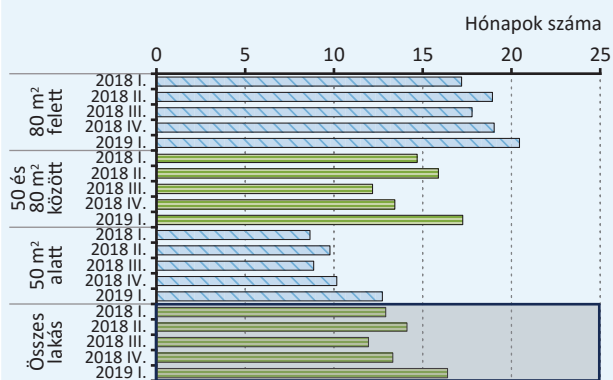


Megjegyzés: A még szabad, nem értékesített lakások alapján.

Forrás: ELTINGA – Lakásriport.

32. ábra

A fővárosi új lakások várható eladási ideje



Megjegyzés: 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: $(2 - \text{értékesítési valószínűség}) / 2 / \text{értékesítési valószínűség} * 3$.

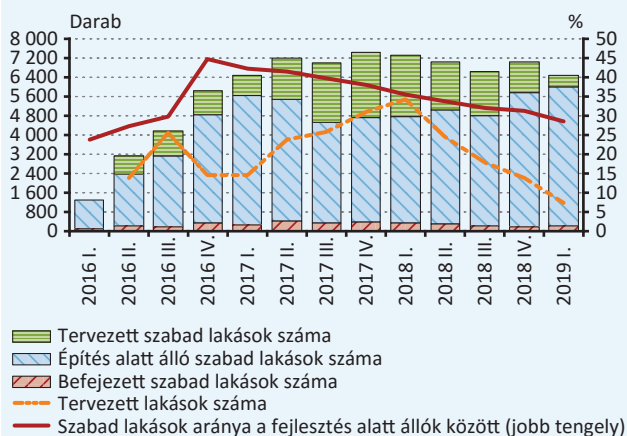
Forrás: ELTINGA – Lakásriport.

A jelenleg építés alatt álló budapesti lakások 62 százaléka esetén csúszik a fejlesztés az eredeti tervekhez képest. A lakásfejlesztéseknek továbbra is versenyezniük kell a munkaerőért az állami beruházásokkal és a kereskedelmi-ingatlan-fejlesztésekkel. E folyamatok mellett a Budapesten fejlesztés alatt álló lakásoknak mintegy 38,4 százaléka nem csúszik időben az eredeti tervekhez képest, 34,3 százaléka esetén fél évnél kisebb, 27,3 százaléka esetén pedig fél évnél nagyobb a csúszás mértéke (30. ábra). A 2019. első negyedéves adatok alapján az eredeti tervekhez képest késésben levő budapesti lakásprojektek csúszásának átlagos ideje 2,8 negyedév volt.

A Budapesten kínált még szabad új lakások átlagos négyzetméterára meghaladja a 840 ezer forintot. Tovább folytatódott a fővárosi új építésű lakások kínálati árának növekedése, a 2018 első negyedévi, 700 ezer forintos szintlépést követően a harmadik negyedévben már 750 ezer forint feletti, év végén 800 ezer forint feletti, 2019 első negyedév végén pedig 842 ezer forintos átlagos négyzetméterarat mutatott az aktuális kínálat (31. ábra). Ez az egységár éves alapon, 2018 első negyedévéhez viszonyítva 17 százalékos növekedést jelent. Az ár-növekedést lakásméret szerinti kategóriákban vizsgálva, az 50 négyzetméternél kisebb alapterületű lakások egységár-növekedése megegyezik a 17 százalékos összesített átlaggal, az 50 és 80 négyzetméter közöttiennél 20 százalékos, míg a 80 négyzetméter feletti kategória 12 százalékos egységár-növekedést mutatott. Előretekintve, a kivitelezési költségek folyamatos növekedése és a szűkülő kínálat az árak emelkedését vetíti előre. Továbbá a 2018. november 1-je után építési engedélyt szerzett fejlesztések számának növekedésével az alkalmazandó áfakulcs megemelkedésének is jelentős hatása lesz az árakra.

Minden méretkategóriában nőtt az új lakások értékesítési ideje a fővárosban. A budapesti új lakások értékesítéséhez szükséges idő a 2019 első negyedévet megelőző egy évben nőtt, átlagosan 16 hónapot tett ki (32. ábra). Ez 3,5 hónappal hosszabb idő, mint amit 2018 első negyedévében lehetett mérni, és 3 hónappal hosszabb a 2018 negyedik negyedévi adatánál. A korábbi időszakokhoz hasonlóan az 50 négyzetméternél kisebb alapterületű lakások kelnek el a leggyorsabban, átlagosan 13 hónap alatt, míg a 80 négyzetméter feletti lakások értékesítése tart a legtöbb ideig, átlagosan 21 hónapig. Az értékesítési idők növekedését vélhetően a lakásárak jelentős növekedése okozza, melynek hatására potenciális vevők árazódnak ki az új lakások piacáról. Az értékesítési idők növekedése valószínűsíthetően nem jár a lakásfejlesztők alkupoziójának gyengülésével, mivel a megvásárolható új lakások kínálata folyamatosan szűkül.

33. ábra
Szabad lakások száma és aránya a Budapesten
fejlesztés alatt álló új lakások között



Forrás: ELTINGA – Lakásriport.

A budapesti újlakás-kínálat nem tud lépést tartani a magas kereslettel, ráadásul 2020-tól visszaesés is várható az építkezésekben. Budapesten a lakásfejlesztők 2019-ben még 14,6 ezer új lakás átadását tervezik, míg 2020-ra már csupán 5,9 ezer lakásét, ami 59 százalékos visszaesést jelent a tervezett kínálatban egy év alatt. Mindezek mellett a kínálati oldal kereslethez képesti szűkösségét jól mutatja, hogy a budapesti újlakás-fejlesztések eladásra kínált, szabad lakásainak száma és aránya csökkenő tendenciát mutat (33. ábra). Ez azt jelenti, hogy negyedévről negyedévre magasabb az értékesített lakások száma, mint amennyit új fejlesztések keretében bejelentenek. 2019 első negyedévében a budapesti újlakás vásárlók 6 463 lakásból választhattak, míg 2018 végén még 7 039 lakásból állt a kínálat.

4. keretes írás

A Lakás- és Ingatlanpiaci Tanácsadó Testület (LITT) lakáspiaci szekció ülésének tanulságai

A Lakás- és Ingatlanpiaci Tanácsadó Testület (LITT vagy Testület) 2019. április elején tartotta második ülését, melyen a lakáspiaci folyamatok kerültek megvitatásra. Az ülésen elhangzott véleményeket az alábbi három téma köré csoportosítva foglaljuk össze.

Élénk kereslet a lakáspiacon

Az erős lakáspiaci keresleten belül az elmúlt időszakokban meghatározó szerepe volt a befektetési célú vásárlásoknak. Nemzetközi példák vannak arra, hogy a lakáspiaci túlfűtöttség elkerülése érdekében az áremelkedést a befektetési aktivitás korlátozásával próbálják kordában tartani. Egyes testületi tagok véleménye szerint azonban, az áremelkedés kezelésére nem a befektetési célú lakásvásárlások korlátozása a legmegfelelőbb válasz. Ezen lakások egy része ugyanis a bérleti piacon jelenik meg kínálatként, ami egyrészt segíti a mobilitást, másrészt pedig a bérleti díjakon lévő nyomást enyhíti. A LITT ülésen elhangzott, hogy a külföldiek aránya összességében 10 százalék alatti a vásárlásokban, jelenlétük hatása marginális, szűkebb területekre koncentrálódik az érdeklődésük: Budapesten a belvárosi kerületekre. A külföldiek befektetési kereslete illetéknöveléssel korlátozható ugyan, azonban ez azzal is járhat, hogy nem más, hazai eszközökben, hanem más országban kerül befektetésre a lakáspiacról kizorított tőke.

A piaci szereplők hangsúlyozták, hogy területileg a befektetési célú vásárlások aránya eltérő. A felmérések változatos eredményeket mutatnak. Egyesek szerint 40 százalék fölött lehetnek, más felmérés alapján Budapesten 35 százalék, míg országos szinten 27 százalék körüli a befektetési céllal vásárlók aránya. Budapesten belül a befektetők aránya a vásárlásokon belül a belső kerületekben a legmagasabb, mintegy 40 százalék. Egyes vélemények szerint azért válhatott kedvelt befektetési eszközzé a lakás, mert stabil és előre jól meghatározható jövedelme van. A befektetői keresletben jelenleg már érzékelhető csökkenés, ami egyrészt azzal magyarázható, hogy az árnövekedés hatására egyes potenciális vásárlók kiárazódtak a piacról és a további árnövekedésben már kevesebben hisznek (egyes befektetők már realizálják az áremelkedésen elért nyereséget). Másrészt az aktuális árak mellett a lakásbérbeadás nagyságrendileg 4 százalékos hozamot biztosít a tulajdonosnak, ami már más befektetési eszközökkel is elérhető. A Nemzeti Kötvénynek – melynek forgalmazása 2019 júniusában indul majd – lehet majd további keresletcsökkentő hatása.

Befektetési célok szerint csoportosítva a befektetési keresletben az alábbi változások érzékelhetők:

- **Hasznosítás:** A befektetők egy része a lakás hasznosítását tartja szem előtt, és a megvásárolni kívánt lakás rövid- (szálláshely-szolgáltatás) vagy hosszú távú bérbeadásával elérhető jövedelem, hozam vezérli döntéseiket.

A rövid távú bérbeadások esetén teljesítendő feltételeket illetően szigorítások történtek az elmúlt években, és egyes piaci szakemberek szerint ezen piaci szegmens már elérte növekedésének csúcsát és kiszállások is megfigyelhetők. Elhangzott olyan vélemény is, hogy a szálláshely célú bérbeadások nélkül a szállodák nem lettek volna képesek kielégíteni az elmúlt évek turisztikai igényeit, nélkülük sok turista látogatásától esett volna el az ország.

A hosszú távú bérbeadásban gondolkodó befektetők keresletében sem észlelnek már növekedést a szakemberek. Ennek okát abban látták, hogy az elmúlt években tapasztalt 10–15 százalékos emelkedéseket követően jelenleg inkább már stagnálnak a bérleti díjak, miközben a lakásárak tovább nőnek.

- **Árnövekedés:** A befektetők másik részét kevésbé a bérleti díjak alakulása vezérli, ők egy későbbi, drágább eladás reményében vásárolnak.

Ezen befektetői típuson belül jelentős szerepük van a *hozzáadott értéket is teremtő*, rosszabb állapotú lakásokat vásárló, majd egy felújítást követően tovább értékesítő befektetőknek. Egyes vélemények szerint hasznos az ilyen típusú befektetők jelenléte a piacon, ugyanis Budapesten növeli a minőségi lakáskínálatot. E szegmens aktivitására leginkább az építési kapacitásokhoz való hozzáférési lehetőség változása lehet hatással. Feltételezve, hogy a minőség fenntartása érdekében a lakások átfogó, nagyfelújítása 20 évente esedékes, a 4,4 milliós hazai lakásállomány mellett évente 200 ezer lakás felújítása lenne szükséges. Ezen volumennek az elmúlt években nagyságrendileg csupán 60–80 százaléka teljesült, jellemzően forráshiány miatt, de ezen szint elérését a hozzáadott értéket is teremtő befektetők aktivitása is segítette a felújításokon keresztül.

A *pusztán árnövekedés* miatt vásárló befektetők számára az elmúlt néhány évben Budapest volt a legkedvezőbb befektetési helyszín, azonban van olyan lakástípus, mely esetén már nem lehet jelentős árnövekedésre számítani. Elhangzott olyan vélemény, hogy előretekintve a vidéki nagyvárosok válhatnak az értéknövekedés miatt a befektetők új célpontjává, ezek közül is Kelet-Magyarország nagyobb városai lehetnek slágerhelyszínek.

Az intézményi bérlakás szektor hiánya Magyarországon

Magyarországon a magánbérbeadók száma jelentősen nagyobb, mint az intézményi keretek között működő bérbeadóké, a Testület ülésén több szakember is kiemelte, hogy az intézményi befektetők gyakorlatilag hiányoznak a hazai bérlakáspiacon. Az intézményi bérlakás szektor fejlesztésével a lakáspiacon a magánszemélyek döntéseihez képest megfontoltabb befektetési döntések kerülhetnének előtérbe. Csökkenő lakásárak esetén ugyanis a magánbefektetők könnyebben döntenek a kiszállás mellett, míg az intézményi befektetők hosszú távon fektetnek be, és kedvezőtlen áralakulás esetén is tudnak éveket várni a piac újbóli fellendülésére. Az intézményi bérlakás szektor kialakulásával a bérleti piaci kereslet jobban kielégíthető lenne, továbbá az intézményi befektetők a fejlesztők szemszögéből egy stabil keresletet is jelentenének. Nemzetközi összevetésben Magyarországon magas a saját lakástulajdon aránya, és a lakosság vagyonának nagy részét a lakás teszi ki. Az intézményi bérlakáspiaccal rendelkező országokban ugyanakkor a lakásbérlet releváns, hosszú távú alternatívát kínál a vásárlással szemben, amire a lakásárak növekedésének fényében Magyarországon is egyre nagyobb igény jelentkezhet.

Elhangzott olyan vélemény, hogy a szektor fejlődésének Magyarországon vannak szabályozásból fakadó akadályozó tényezői. Az egyik ilyen tényező az áfa-szabályozás, mivel az intézményi ingatlanbérbeadás áfa terhe hazánkban 27 százalék, emiatt az intézményi bérbeadás nem tudja felvenni a versenyt a magánszemélyek bérbeadásával. Másik hátráltató tényezőként esett szó a bérleti jogviszony meglevő szabályozásáról, melynek kapcsán a hosszú távú bérbeadást támogató szabályozás kialakítására lenne szükség, nemzetközi példák rendelkezésre állása mellett. Az ülésen

elhangzott, hogy hosszú távon az intézményi bérlakásszektor fejlesztésének kérdésköre nem kerülhető meg, mivel a lakáskínálatot nélkül nem lehet megfelelő mértékben bővíteni.

Csökkenő kínálat a lakáspiacon

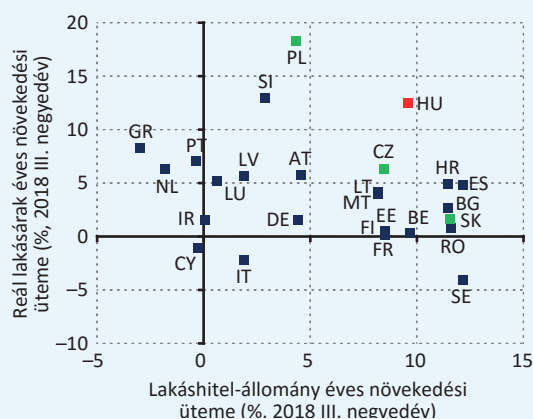
A lakáspiaci kínálaton belül a használt lakások jelentik a kínálat nagy részét, a használt és új lakások közötti árkülönbség dinamikusan mozog. Ha az új lakások ára növekszik, a használt lakások ára is növekedni fog. A lakáspiacot jelenleg igen erős kereslet jellemzi, amihez támogató makrogazdasági- (bérek, munkanélküliség, kamatkörnyezet) és szabályozási környezet (kibővített CSOK, falusi CSOK) is társul. 2018 nagy részét az 5 százalékos, a kedvezményes áfával kapcsolatos bizonytalanság jellemezte, ami a budapesti újlakás-fejlesztésekben egy jelentős visszaesést eredményezett. Ezen bizonytalanság az év végére tisztázódott, a hatályba lépő átmeneti rendelkezés eredményeképpen a folyamatban lévő, illetve a 2018. november 1-jén végleges építési engedéllyel rendelkező projektek lakásai még a kedvezményes áfa mellett értékesíthetők 2023 végéig. Ugyanakkor összességében az építési engedélyek kiadása iránti kérelmek száma csökken, ami alól a családi házak építése képez kivételt. Elhangzott olyan vélemény is, hogy az új lakások kínálata gyakorlatilag nullára fog csökkenni, és így az erős kereslet mellett markáns emelkedés várható az árakban. A 27 százalékos áfakulcs mellett Budapesten előretekintve évente 1000 lakás épülhet fel várhatóan a jelenleg rendelkezésre álló adatok alapján. A tagok egyöntetű véleménye volt, hogy a nagy fejlesztők maradnak csak a piacon, és azok az 50–60 lakásos, kisebb fejlesztők is eltűntek mára, akik 2–3 évvel ezelőtt még aktívak voltak. A kis lakásfejlesztő vállalkozások jellemzően az 5 százalékos és 27 százalékos áfa közötti átmenetet nem tudják kezelni. A magyar lakóingatlanok megújulási rátája éves szinten 0,4 százalék, amely szerint 250 évente újul meg a lakásállomány a mai építési szint mellett, mindez régiós összehasonlításban nagyon alacsonynak számít. Az építések várható visszaesése után az egyébként is alacsony szám tovább csökkenhet. A LITT ülésén elhangzott, hogy a megépíteni tervezett új lakások számának csökkenése mellett, már a használt lakások eladási kínálatában is mutatkozott egy csökkenés az elmúlt időszakban.

A piaci szereplők mindegyike kiemelte, hogy az új lakásépítések ösztönzéséhez szükséges a szabályozói támogatás, ami leginkább az áfa mértékén keresztül megvalósítható, mivel ez a legmarkánsabb tényező, ami a kínálatra képes hatni. Az elhangzottak szerint a 22 százalékpontos áfa növekedés jelenleg még nem mutatkozik meg az árakban, így a jövőre nézve egyrészt ez jelent egy áremelési kényszert, másrészt a kereslet-kínálat egyensúlytalansága további nyomást helyez a lakásárakra. Ilyen körülmények között a családtámogatási rendszer sem képes teljes mértékben betölteni szerepét, ugyanis az áfanövekedés miatti drágulás felemészti a támogatások egy részét. Egyes tagok európai példákon keresztül is szemléltették, hogy sok országban (így a legtöbb régiós országban is) kedvezményes áfakulcsokon keresztül támogatják az új lakások fejlesztését.

Az árnövekedés irányában mutató további tényezőként hangzott el a 2021-től Európai Unió szinten életbe lépő szabályozás, miszerint csak közel nulla energiaigényű lakásokat lehet majd építeni, ami a költségek növekedésével jár. Hazánkban jelenleg alacsony az energetikai szempontból jobb minőségű lakások aránya: a 4,4 millió lakóingatlan kétharmada energetikailag elavult, az adás-vételek során tulajdonost cserélő lakások átlagos energetikai besorolása FF kategória, ami átlagos energiaigényt jelent. Egyes vélemények szerint, már csak kisebb energiafüggőség miatt is érdemes lehetne támogatni az új lakások fejlesztését, és javaslatként hangzott el, hogy a közel nulla energiaigényű új lakások értékesítésére vonatkozóan megfontolandó lehet az 5 százalékos áfakulcs alkalmazása – a jelenleg érvényes – 150 négyzetméteres alapterületi korlát mellett.

A lakáspiaci kínálat kapcsán a LITT ülés összefoglaló üzeneteként elmondható, hogy első lépésként szabályozói szinten szükség lenne egy, a gazdasági növekedést támogató, fenntartható újlakásépítési szint meghatározására, és második lépésben ezen kibocsátáshoz kell igazítani a szabályozást. Utóbbi terén nemcsak az áfa mértéke a megoldandó probléma, hanem az állami kapacitásigények nagy mértéke továbbra is akadályozó tényező a lakásépítések szempontjából.

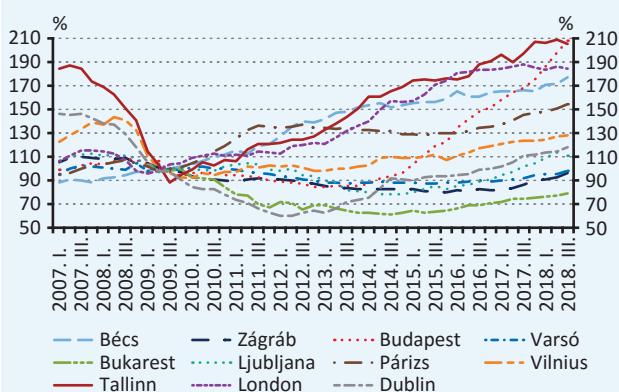
34. ábra
A reál lakásárak és a lakáshitel-állomány éves növekedési üteme európai összehasonlításban



Megjegyzés: A visegrádi országok zölddel. Ciprus és Finnország esetén a lakásárak növekedési üteme a 2018 II. negyedévi adatok alapján.

Forrás: BIS, EKB, MNB.

35. ábra
Nominális lakásárak alakulása az európai fővárosokban (2009 átlaga = 100%)



Megjegyzés: Ausztria, Lengyelország, Franciaország és Észtország átlagos négyzetméterárak, a többi ország tiszta árváltozás alapján.

Forrás: BIS, MNB.

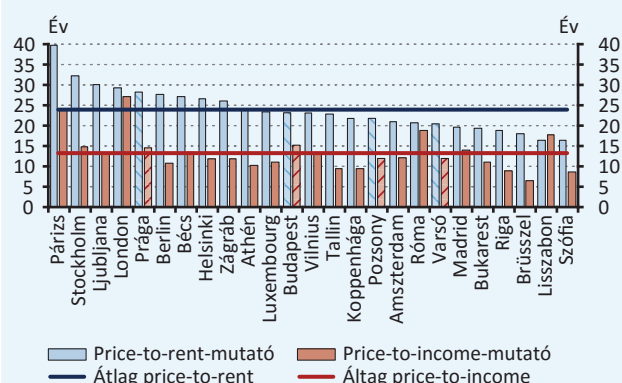
3.3. LAKÁSPIACI FOLYAMATOK NEMZETKÖZI KITEKINTÉSE

A lakásárak növekedése az országok többségében a lakáshitelezés bővülésével párosul. Az európai országok többsége a lakáspiaci és a hitelezési ciklus bővülő szakaszában tartózkodik jelenleg, vagyis az árak növekedése mellett a lakáscélú hitelállomány növekedése figyelhető meg a hiteltranzakciók hatására. Egyes országokban, mint például Görögország, Hollandia és Portugália ugyanakkor a lakásárak növekedése mellett a lakáshitelezés csökkenése volt tapasztalható 2018 harmadik negyedévében. Ezzel szemben Svédországban és Olaszországban a reál lakásárak csökkenése mellett bővült a hitelezés éves alapon. A vizsgált országok közül Ciprus az egyetlen, ahol a lakásárak éves növekedési ütemének csökkenése a lakáshitel állomány növekedési ütemének egyidejű csökkenésével következett be (34. ábra).

Az európai fővárosok többségében nominális alapon a lakásárak dinamikus növekedése figyelhető meg 2009 óta; az ingatlanárak a vizsgált fővárosok közül mindössze Záhgrábban, Varsóban és Bukarestben nem érték el a válság előtti szintet. A vizsgált európai fővárosok széles körében az ingatlanárak emelkedő trendje figyelhető meg nominális értelemben. A legdinamikusabb áremelkedés Budapesten, valamint az észak fővárosban, Tallinnban volt megfigyelhető, mely városokban 2018 harmadik negyedévében az ingatlanárak már meghaladták a 2009-es szint kétszeresét. Szintén kiemelkedő nominális áremelkedés tapasztalható Párizsban, Bécsben és Londonban, ahol a lakásárak szintje nominális alapon már egyaránt meghaladta a 2009. évi érték 150–180 százalékát. A leglassabb árdinamika Bukarest esetében figyelhető meg: a román fővárosban a válság előtti árszint mindössze 79 százalékát érték el az ingatlanárak 2018 harmadik negyedévére. Szintén lassabb nominális árdinamika figyelhető meg Varsóban és Záhgrábban is, ahol az ingatlanárak egyelőre csak megközelítették 2009-es árszintet (35. ábra).

A háztartások jövedelmének, valamint a bérleti díjak az ingatlanárakhoz viszonyított arányában jelentős heterogenitás figyelhető meg az európai fővárosokban. A háztartások jövedelmének ingatlanárakhoz viszonyított aránya (price-to-income) az európai fővárosok közül Párizsban és Londonban a legmagasabb. Ezekben a városokban egy medián jövedelemmel rendelkező fővárosi háztartás átlagosan 24-27 évnnyi jövedelméből képes megvásárolni egy medián árszintű ingatlant. Ezzel szemben Brüsszelben, ahol a legalacsonyabb a mutató, a háztartások átlagosan már kevesebb mint 7 évnnyi jövedelmükből képesek saját ingatlant vásárolni. Budapesten az átlagot kismértékben meghaladó az ingatlanok elérhetősége: egy medián jövedelemmel rendelkező fővárosi háztartás nagyjából 15 évnnyi jövedelme

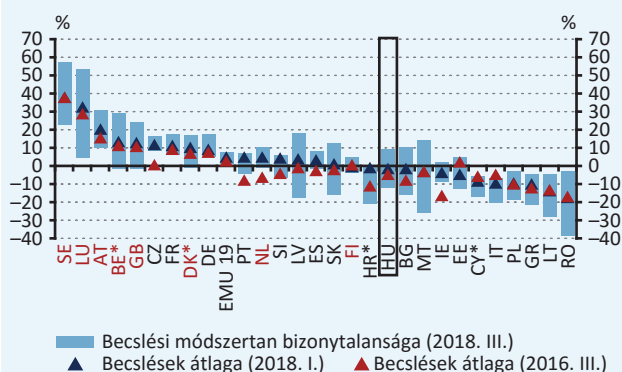
36. ábra
Price-to-income- és price-to-rent-mutatók az európai fővárosokban



Megjegyzés: A jövedelmek ingatlanárakhoz viszonyított aránya (price-to-income) a medián ingatlanárak és a medián rendelkezésre álló jövedelemmel rendelkező háztartások éves jövedelmének hányadosa, a bérleti díjak ingatlanárakhoz viszonyított aránya (price-to-rent) az átlagos külvárosi ingatlanárak és ezeknek az ingatlanoknak bérleti jogáért fizetendő éves díj hányadosa. Eltérő mintázattal a visegrádi országok fővárosai.

Forrás: Numbeo.com.

37. ábra
A lakásárak eltérése a becslült, fundamentumok által indokolt szinttől európai összehasonlításban



Megjegyzés: A *-gal jelölt országok esetén 2018 II. vagy I. negyedéves adat alapján. Magyarország az ESRB becslése alapján. A piros betűszínnel jelölt országokat figyelmeztetésben részesítette az ESRB 2016-ban.

Forrás: ESRB Risk Dashboard.

szükséges egy fővárosi ingatlan megvásárlásához. A többi visegrádi ország fővárosa közül Prágában a magyar főváros-hoz hasonló az ingatlanok elérhetősége, míg Pozsonyban és Varsóban mindössze 12 év a mutató értéke. A lakásvásárlás elérhetőségét emellett az egyes országokban elérhető finanszírozási költségek is érdemben befolyásolják. A bérleti díjak ingatlanárakhoz viszonyított aránya (price-to-rent) az európai fővárosok közül Párizsban a legmagasabb, ahol egy medián árszintű ingatlan értéke közel 40 évnnyi bérleti díjjal egyezik meg, vagyis itt a lakásvásárlással szemben a bérlet relatíve olcsóbb. Ezzel szemben Lisszabonban és Szófiában mindössze 16,4 a mutató értéke, ami rámutat, hogy ezekben a városokban az ingatlanárakhoz viszonyítva kiemelkedően magasak a bérleti díjak. A visegrádi országok fővárosai közül Prága emelkedik ki az ingatlanbérlet relatív elérhetősége tekintetében, ahol egy medián árszintű ingatlan értéke 28 évnnyi bérleti díjjal egyenlő. Budapesten az európai átlaggal csaknem megegyező, míg Pozsonyban és Varsóban átlag alatti a mutató értéke (36. ábra).

A lakásárak túlzott emelkedése továbbra is kockázatot jelent több európai országban. A lakásárak az Európai Rendszerkockázati Tanács (European Systemic Risk Board, ESRB) számításai szerint a tartós emelkedés következtében számos európai ország esetén már érdemben meghaladják a makrogazdasági fundamentumok által indokolt szintet. A 28 tagállam közül 15 esetén felülértékeltséget, míg a maradék 13 esetén az árak fundamentumokhoz képesti alulértékeltségét jelzi a becslés. Ez azt jelenti, hogy 2018 első negyedévéhez képest kétfővel nőtt azoknak a tagállamoknak (Hollandia és Szlovénia) a száma, ahol jelentkeztek a túlértékeltség jelei. Összességében az előző időszak óta 16 ország esetében növekedett az értékeltség szintje, melyek közül azonban 8 ország esetében még nem beszélhetünk túlértékeltségről. Az ESRB 2016-ban nyolc országra adott ki figyelmeztetést arra vonatkozóan, hogy a lakáspiacokon felépülő kockázatoknak pénzügyi stabilitásra vonatkozó következményei lehetnek középtávon. Utóbbi országok többségében a lakásárak jelentős mértékű túlértékeltsége tapasztalható, ráadásul 2016 vége óta nem enyhültek a kockázatok (37. ábra).

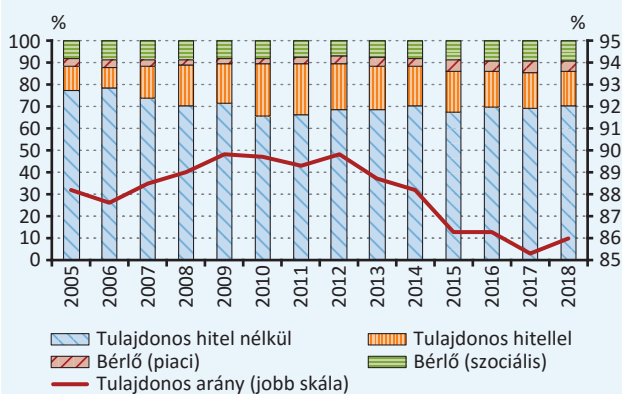
4. A lakáscélú jelzáloghitel-piac jellemzői

A hitelintézetek lakáshitel-kibocsátása 2018-ban 850 milliárd forintot tett ki, így éves összevetésben 31 százalékkal bővült. Az új lakáshitelek értéke ezzel nominálisan elérte a válság körüli szintet, de reálértékben továbbra is elmarad tőle. Az eladósodás szerkezetében csökkenti a kockázatokat, hogy 2018 végére gyakorlatilag megszűnt az éven belül változó kamatozású hitelek kibocsátása, amihez szabályozói lépések is hozzájárultak.

Az új lakás vásárlására vagy építésére fordított volumen aránya változatlanul a kibocsátás 17 százalékát tette ki, míg a használt lakás céljából felvett hitelek aránya 74 százalékra emelkedett az egyéb célok (felújítás, bővítés) ellenében. Ebben szerepet játszik, hogy a személyi kölcsönök preferált felhasználási céljává is váltak a kisebb összegű lakáscélok. A hitelezés bővülését továbbra is elsősorban keresleti tényezőknek tulajdoníthatjuk, miközben a kínálati feltételek érdemben nem változtak. A kamatfelárak csökkentek az éven túli kamatperiódusú hitelek esetében, amelynek hatására az év második felében a kamatfixált hitelek átlagos felára alacsonyabb volt, mint a változó kamatozású hiteleké. Az új kibocsátásban a szerződéses összegek és futamidők kismértékű emelkedése figyelhető meg, ami összhangban van a lakáspiaci folyamatokkal, ugyanakkor jövedelemarányosan nem jelent nagyobb mértékű kifizetettséget a hitelfelvevő háztartások számára. A hitelkeresletet előretekintve is támogatni fogja a CSOK, különösen az év közepén életbe lépő kibővítő intézkedések figyelembevételével. A hitelből történő lakásvásárlás szerepe újfent emelkedett, ugyanakkor továbbra is a lakáspiaci tranzakciók több mint fele készpénzes. A hitelből történő lakásvásárlás elérhetősége országos átlagban és Budapesten is romlott. Ezt az magyarázza, hogy a lakásár-dinamikát nem tudta ellensúlyozni az átlagbér emelkedése.

Bár a lakáshitelezés bővülése figyelhető meg 2017 eleje óta, a GDP-arányos hitelállomány alacsony régiós és európai összehasonlításban is. A hatályos adósságfék-szabályok továbbra is segítik a háztartások túlzott eladósodásának elkerülését, amit támogat, hogy a jelenlegi hitelciklusban a háztartások nem szembesülnek árfolyamkockázattal, és kisebb mértékben kitettek a kamatkockázatnak. Így összességében van még tér a lakáshitelezés további bővülésére.

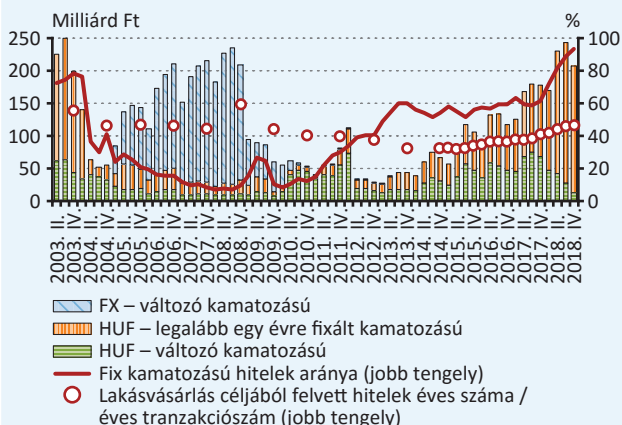
38. ábra
A hazai lakosság megoszlása lakhatási státusz szerint



Forrás: Eurostat EU-SILC felmérés.

A lakásvásárlások többsége továbbra sem hitelből valósul meg. 2012 óta csökkenés volt megfigyelhető azok arányában, akik tulajdonosként élnek ingatlanjukban a hazai teljes népességben belül. Ez a csökkenő tendencia megtorpanni látszik, ugyanis 2018-ban a megelőző évhez képest kis mértékben emelkedett, és jelenleg 86 százalékot tesz ki a lakhatási státusz szerinti megoszlásban (38. ábra). Ezzel Magyarország továbbra is az ötödik legmagasabb tulajdonosi aránnyal rendelkező ország az Európai Unióban Románia, Horvátország, Szlovákia és Litvánia mögött. A teljes népesség 15 százaléka él olyan saját tulajdonú ingatlanban, amely után jelenleg hitelt törleszt, ami a 2007. évi szintnek felel meg, és 2010 óta folyamatosan csökken. A hiteltörlesztő tulajdonosok aránya európai összehasonlításban alacsony, bár a kelet-közép-európai országok szintjének megfelelő. A hitelezés szerepe lassú ütemben nő a lakásvásárlásokban: míg 2017 végén a lakáspiaci tranzakciók 41 százalékát kísérte hitelfelvétel, 2018 utolsó negyedében ez már 46 százalék volt (36. ábra), vagyis a hitelpiac is hozzájárul az élénk lakáspiaci kondíciók fennmaradásához. Ugyanakkor ez alapján a tranzakciók több mint fele továbbra is készpénzes, a felhalmozott megtakarításokból finanszírozott lakásvásárlás.

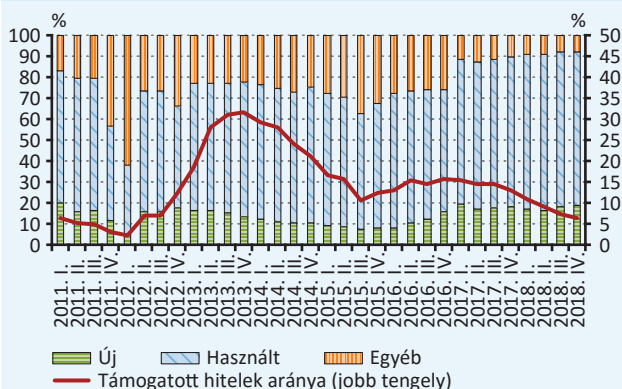
39. ábra
Új lakáscélú hitelszerződések volumene kamatozás és denomináció szerint



Megjegyzés: Fix kamatozású hitelek közé a legalább éven túl rögzített kamatozású hiteleket értjük.

Forrás: MNB.

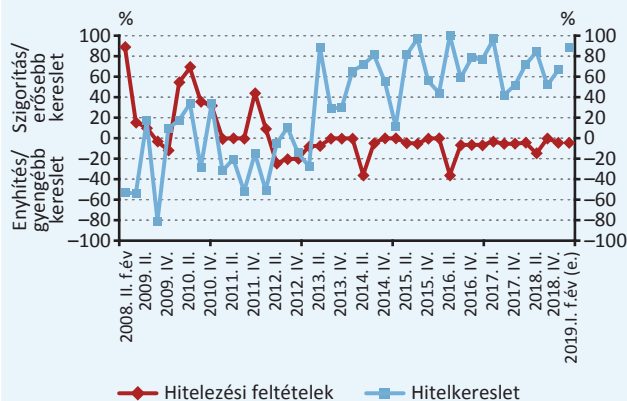
40. ábra
Az újonnan folyósított lakáshitelek megoszlása hitelcél szerint



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

Forrás: MNB.

41. ábra
A lakáscélú hitelfeltételek és a kereslet alakulása



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

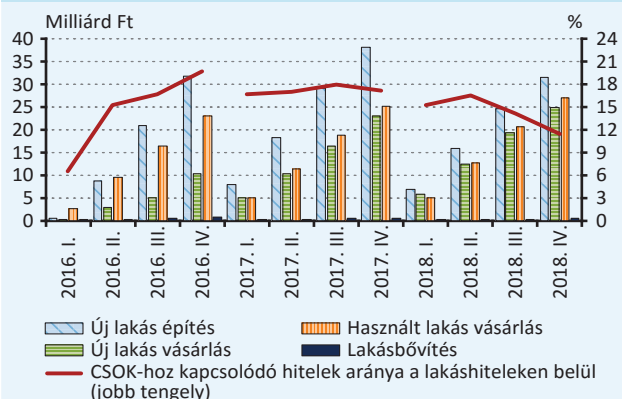
Forrás: MNB, a bankok válaszai alapján.

2018-ban is dinamikusan nőtt az új lakáshitel-szerződések értéke. 2018-ban összesen 850 milliárd forint értékben kötöttek új lakáshitel-szerződéseket a háztartások, ami éves szinten 31 százalékos bővülést jelent az új kibocsátásban (39. ábra). Az új szerződések darabszáma ugyanakkor 5 százalékkal csökkent, így a volumennövekedés döntően a szerződéses összegek emelkedésének köszönhető. Az új lakáshitelek éves volumene tavaly elérte a 2008. évi szintet, ugyanakkor reálértékben – a fogyasztói árindexszel korrigálva – még nem érte el a válság kitörésekor megfigyelt kibocsátás 80 százalékát. A háztartások eladósodását övező kockázatok a válságot közvetlenül megelőző időszakhoz képest alacsonyabbak. Ennek oka, hogy a jelenlegi hitelciklusban a lakossági hitelezés forint alapú termékekben zajlik, továbbá az év végére már gyakorlatilag megszűnt az éven belül változó kamatozású hitelfelvétel. Ezt szabályozói lépések is segítették: 2018. október 1-től kamatfixálási periódus szerint differenciálttá vált a jövedelemarányos törlesztőrészlet mutatóra vonatkozó adósságfék-szabály, valamint a Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitelek közül kikerültek a 3 éves kamatperiódusú termékek, ezzel párhuzamosan pedig megjelentek a 15 éves kamatfixálású termékek.

A használt és az új lakás vásárlására felvett hitelek értéke is nőtt. A hitelcél szerinti bontás alapján a használt lakások vásárlása céljából felvett hitelek értéke 37 százalékkal, az új lakás építésére vagy vásárlására fordított hitelek értéke pedig 27 százalékkal emelkedett 2018-ban 2017-hez képest. Ennek hatására az újlakás-hitelek aránya a teljes kibocsátásban érdemben nem változott, az év egészében 17 százalékot tett ki, míg a használtlakás-hitelek aránya az egyéb célok ellenében 74 százalékra emelkedett (40. ábra). Ezt az magyarázza, hogy kisebb hitelösszegekre már a személyi kölcsönök között is megjelentek a lakáscélú motivációk, köszönhetően az ügyintézés gyorsaságának és a historikusan alacsony – bár a jelzáloghitelekéhez képest magas – kamatoknak.

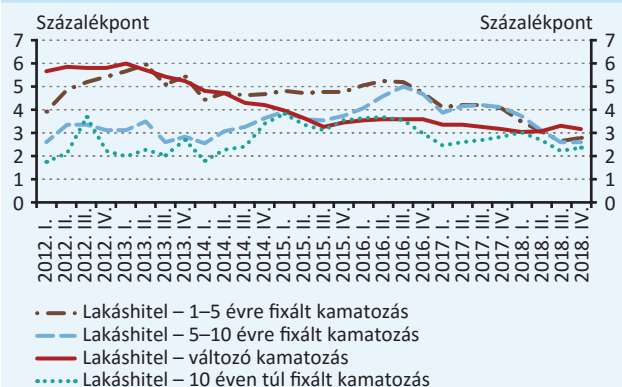
A hitelkibocsátás emelkedését elsősorban az élénk kereslet fennmaradása okozza. A Hitelezési felmérésre adott banki válaszok alapján a lakáshitelek iránti kereslet 2018-ban is folyamatosan élénkült: negyedévente a bankok nettó értelemben vett 51–85 százaléka érzékelte a szezonális hatásokon túlmutatóan keresletbővülést. A kereslet élénkülése 2013 óta figyelhető meg a lakáshitel-piacon, és ezt a bankok elmondása szerint nem kíséri a hitelfeltételek lazítása (41. ábra). A részfeltételeket tekintve a kevésbé kockázatos hiteleken alkalmazott kamatfelárat csökkentette a válaszadó bankok nagy aránya, míg az adósságfék-szabályok módosítása miatt a maximális jövedelemarányos törlesztőrészlet szempontjából történt szigorítás. A hitelstandardok enyhítése annak ellenére nem valósul meg, hogy 2018 folyamán a lakáspiaci folyamatok, a bankok likviditási helyzete és a piaci részesedési célok is ennek irányába hatottak. Előretekintve 2019

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



Forrás: MNB, Pénzügyminisztérium.

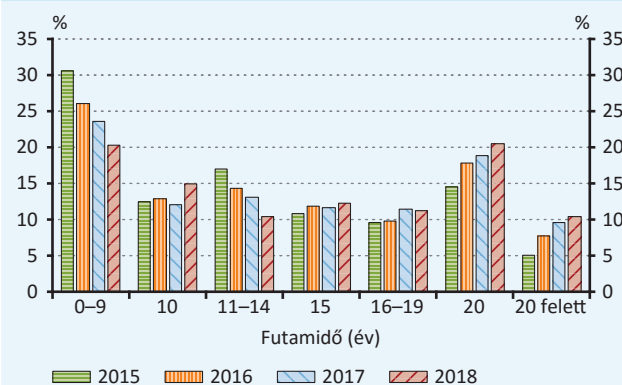
43. ábra
Az új lakáscélú hitelek kamatfelára



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.

44. ábra
Az új lakáshitel-szerződések futamidő szerinti eloszlása



Megjegyzés: Darabszám alapú eloszlás. Csak hitelintézeti hitelek.

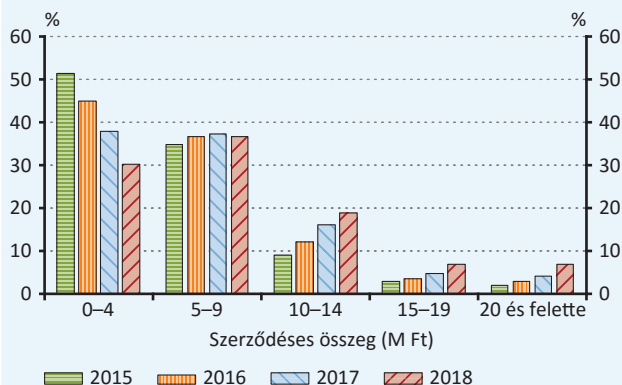
Forrás: MNB.

első felében sem terveznek érdemben lazítani a bankok a hitelfeltételeken, miközben a lakáshitelek iránti kereslet további emelkedésére számítanak a megkérdezettek.

A hitelkeresletet a Családi Otthontermelési Kedvezmény is támogatja. A program indulása óta átlagosan a lakáshitel-kibocsátás 16 százaléka kapcsolódott a CSOK-hoz. Ez az arány 2018 második felében alacsonyabb volt: a harmadik negyedévben a lakáshitelek 14 százaléka, a negyedik negyedévben pedig 11 százaléka kötődött támogatott vagy piaci hitelként az otthonteremtési támogatáshoz (42. ábra). A Családi Otthontermelési Kedvezmény új formájában 2016 januárjában vált elérhetővé, azóta összesen 237 milliárd forint értékben kötöttek mintegy 76 ezer támogatási szerződést. A kihasználtság jövőbeni alakulásában kivárás is szerepet játszhat, ugyanis a feltételekben jelentős módosítások valósulnak meg. 2018. december 1-től új lakás vásárlása vagy építése esetén legalább három gyermek meglétekor a kedvezményes hitel maximális összege 10 millió forintról 15 millió forintra emelkedett, és a kétgyermekes családok számára is elérhetővé vált a kamattámogatott hitel, 10 millió forintig. 2019 közepétől további érdemi módosítások válnak hatályossá: a kedvezményes hitel felvétele használt lakás vásárlására is lehetségessé válik, valamint bevezetésre kerül a „falusi CSOK”, ami a kis lélekszámú, csökkenő népességű településeken biztosítja, hogy a támogatási összeg használt lakás vásárlására is fordítható legyen. A hitelkeresletre a Családvédelmi Akcióterv keretében bejelentett babaváró támogatás is hatással lesz, az MNB előrejelzése szerint ugyanakkor a program méretéhez képest kismértékű addicionális hitelfelvétel valósul meg, és inkább a meglévő termékek helyettesítése várható az ehhez a támogatáshoz kapcsolódó hitelfelvétellel.

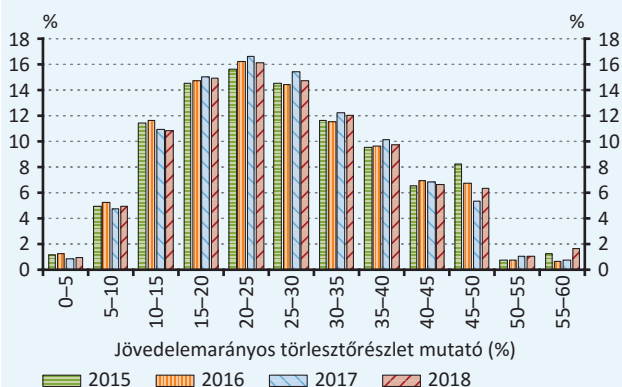
A kamatfixált lakáshitelek átlagos kamatfelára alacsonyabb, mint a változó kamatozású termékeké. 2018-ban a változó kamatozású, a legfeljebb 5 évre, valamint a 10 éven túli kamatperiódusú, újonnan felvett lakáshitelek átlagos THM-értéke kissé emelkedett, míg az 5–10 évre fixált hitelek hitelköltsége mérséklődött. Az átlagos kamatfelár ugyanakkor a változó kamatozású hitelek esetében nem változott, a kamatfixált hitelek esetében viszont 0,5–1,5 százalékponttal csökkent 2017 végéhez képest (43. ábra). Ezzel az év második felében a rögzített kamatozású hitelek felára alacsonyabb volt, mint az éven belül változó hiteleké. Tavaly jelentős átrendeződés következett be az új hitelek kamatfixálás szerinti megoszlásában: míg 2017 utolsó negyedévében a kibocsátás közel 40 százaléka volt éven belül változó kamatozású, 2018 negyedik negyedévében már csak 7 százaléka. A kamatkockázattal még kevésbé terhelt, legalább 5 éves kamatperiódusú termékek részaránya az év végére a teljes lakáshitel-kibocsátás 60 százalékára emelkedett.

45. ábra
Az új lakáshitel-szerződések hitelösszeg szerinti eloszlása



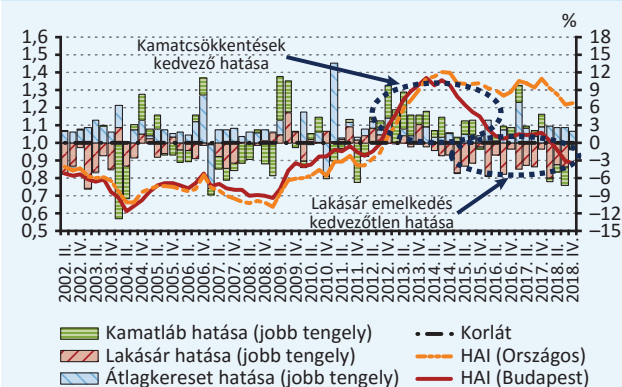
Megjegyzés: Darabszám alapú eloszlás. Csak hitelintézeti hitelek.
Forrás: MNB.

46. ábra
Az új lakáshitel-szerződések JTM szerinti eloszlása



Megjegyzés: Darabszám alapú eloszlás. Csak hitelintézeti hitelek.
Forrás: MNB.

47. 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 jövedelem hányszorosával rendelkezik. A hiteltermék paraméterei a kamatlábon kívül végig változatlanok. LTV = 70%, PTI = 30%, futamidő = 15 év.

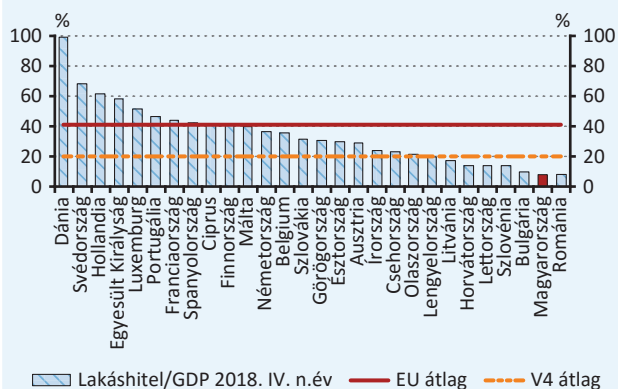
Forrás: MNB.

Az új lakáshitelek futamideje és szerződéses összege kissé emelkedett. A kihelyezett lakáshitelek futamideje 2015 óta emelkedik: a 10 év alatti futamidőjű hitelek részaránya 2015 óta 30 százalékról 20 százalékra csökkent, döntően a 20 éves vagy azon túli futamidő növekedése mellett (44. ábra). Ezt részben összetételhatás is magyarázza, mivel csökkent a – jellemzően rövidebb futamidőjű – felújítási és bővítési célú lakáshitelek aránya. Hitelcél szerinti bontásban az új lakás építésére felvett hitelek átlagos futamideje 2017 végéhez képest közel másfél évvel nőtt, az új vagy használt lakás vásárlására felvett hitelek esetében csökkenés volt megfigyelhető, rendre 18,5, illetve 16,5 évre. A szerződéses összegek megoszlásában is eltolódás figyelhető meg az új hitelciklusban: 4 év alatt 50 százalékról 30 százalékra csökkent az 5 millió forint alatti összegű hitelek aránya, miközben markánsan megjelentek a 15 millió forint feletti hitelek (45. ábra).

A megemelkedett hitelösszegeket a kitolódó futamidő és a javuló jövedelmi helyzet ellensúlyozza. Amellett, hogy emelkedtek a szerződéses összegek, nem figyelhető meg érdemi elmozdulás a jövedelemarányos törlesztőrészlet mutató eloszlásában (46. ábra). Ezt egyrészt magyarázza a fent említett emelkedés a szerződéses futamidőben, másrészt a javuló jövedelmi helyzet is hozzájárulhat, hogy a háztartásoknak nem kell nagyobb kifizetettséget vállalniuk a havi törlesztés tekintetében az emelkedő lakásárak mellett sem.

A hitelből történő lakásvásárlás elérhetősége országosan és Budapesten is jelentősen romlott. Egy két átlagkeresettel rendelkező háztartás számára az átlagos ingatlan hitelből finanszírozott megvásárlása kevésbé elérhetővé vált 2018-ban (47. ábra). Ez abból adódott, hogy az ingatlanárak emelkedésének hatását nem tudta ellensúlyozni az átlagkereset emelkedése. Az átlagkamatok emelkedése elsősorban összetételhatásból származik, mivel a fix kamatozású, magasabb hitelköltségű termékek aránya jelentősen emelkedett az év folyamán. A budapesti ingatlanpiacon a hitelből való finanszírozás elérhetősége romlott, szintjében pedig lényegesen kedvezőtlenebbül alakul, mint az országos átlag. Ezt a fővárosi lakásárak országos átlagot meghaladó dinamika, és a bérek ehhez képest lassabb ütemű emelkedése magyarázza.

48. ábra
GDP-arányos lakáshitelállomány európai
összehasonlításban



Forrás: EKB.

Továbbra is jelentős tér áll rendelkezésre a lakáshitelezés mélyülésére. Bár a lakáshitel-állomány 2017 eleje óta nő a hiteltranzakciók hatására, a GDP-arányos hitelállomány csak 2018 második felében kezdett emelkedni, az év végén pedig 8 százalékon állt (48. ábra). Ez európai és régiós viszonylatban is jelentős elmaradást jelent, mivel a visegrádi országokban átlagosan 20 százalék, az EU-ban pedig 41 százalék a lakáshitel/GDP mutató értéke. Így összességében a hazai gazdaságban továbbra is jelentős tér áll a háztartási szektor előtt a lakáshitel-állomány emelésére.

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

2019. május

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

mnb.hu

©MAGYAR NEMZETI BANK

1054 BUDAPEST, SZABADSÁG TÉR 9.