



LAKÁSPIACI JELENTÉS



2020
JÚNIUS

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

Gróf Széchenyi István



LAKÁSPIACI JELENTÉS

2020
JÚNIUS

Lakáspiaci jelentés

(2020. június)

Az elemzést készítette: Fellner Zita, Szabó Eszter, Bereczki Ákos, Hajnal Gábor, Winkler Sándor
(Pénzügyi rendszer elemzése igazgatóság, Közgazdasági előrejelzés és elemzés igazgatóság)

A kiadványt jóváhagyta: Virág Barnabás ügyvezető igazgató

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 Lakás- és Ingatlanpiaci Tanácsadó Testület (a továbbiakban LITT) közreműködésével piaci és kormányzati szereplők tapasztalatainak és javaslatainak becsatornázása annak érdekében, hogy a lakáspiaci folyamatok minél szélesebb körű megvilágítást nyerhessenek.
- A lakáscélú jelzáloghitel-piac elemzése elsősorban az MNB által gyűjtött hitelintézeti mérlegadatokra és kamattisztikákra 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. Kiemelt téma: A koronavírus-járvány hatása a hazai lakáspiacra	8
3. Makrogazdasági környezet	15
3.1. A hazai lakáspiac keresleti oldala	15
3.2. A hazai lakáspiac kínálati oldala	17
4. Aktuális lakáspiaci trendek	22
4.1. Hazai lakáspiaci folyamatok	22
4.2. Újlakás-kínálat	28
4.3. Nemzetközi körkép a lakáspiaci folyamatokról	33
5. A lakáscélú jelzáloghitel-piac jellemzői	35
Keretes írások jegyzéke	
1. keretes írás: A LITT tagok véleménye a koronavírus-járvány hatásáról és a lakáspiac rövid és közép távú kilátásairól	11
2. keretes írás: A lakásállomány megújulása és a lakásépítések GDP-re gyakorolt hatása	20
3. keretes írás: A kedvezményes lakásáfa bevezetése barnamezős övezetekben, és annak várható hatása az újlakás piacra	32

1. Vezetői összefoglaló

2020 első negyedében a koronavírus-járvány a hazai lakáspiacot már lassuló állapotában érte el, és jelentős mértékben felforgatta a piaci kondíciókat. 2019 végén több jel is azt mutatta, hogy véget ért a hazai lakáspiac 2014 eleje óta tartó felívelő szakasza. Negyedéves alapon országos átlagban már stagnáltak a lakásárak az MNB lakásárindex értékei szerint 2019 utolsó negyedében, amíg Budapesten 2 százalékos csökkenés volt mérhető, amire évek óta nem volt példa. A lakásárak éves növekedési üteme mindezzel érdemben lassult, országosan 16,2 százalékra, amíg Budapesten 14,1 százalékra. 2020 első negyedében előzetes adatok szerint folytatódott a lassulás, a lakásárak éves növekedési üteme országosan 12,3, Budapesten pedig 9,5 százalékra csökkent. Az árdinamika mérséklődése mellett 2019-ben 10,4 százalékkal kevesebb tranzakció valósult meg a lakáspiacon 2018-hoz képest, Budapesten pedig még nagyobb, 25,6 százalékos volt a visszaesés. Emellett 2019. év végén a vevők által a piaci alku során elérhető árengedmény jelentősen megemelkedett, elsősorban Budapesten, ami a kereslet mérséklődését jelezte.

Az új lakások kínálata tovább bővült 2019 során, az új átadások lakásszáma 19,5 százalékkal nőtt 2018-hoz képest. Számos jel alapján azonban az újlakás-kínálat visszaesésére számíthatunk. Az elsődleges ok a kedvezményes áfakulcs ideiglenes időszakának vége, aminek hatására már most látszik a fejlesztési aktivitás mérséklődése, de a koronavírus-járvány is várhatóan visszaveti a lakásépítéseket. A kiadott új lakásépítési engedélyek száma 2019-ben már csökkent, mintegy 4,3 százalékkal, 2020 első negyedében pedig még nagyobb mértékben, éves alapon 27 százalékkal. 2020 első negyedében az újonnan bejelentett budapesti projektek lakásszáma az egyik legalacsonyabb volt a jelenlegi ciklusban, ami a lakásfejlesztési aktivitás mérséklődését mutatja.

2020 első negyedében a koronavírus-járvány elterjedése, majd pedig a március végén biztonsági okokból bevezetett korlátozó intézkedések a piaci aktivitás hirtelen és drasztikus visszaesését eredményezték. Márciusban éves alapon országosan 29, Budapesten pedig 38 százalékkal csökkent az adásvételek száma, amiben kiemelt szerepe volt a hónap utolsó hetében megfigyelhető tranzakciószám visszaesésnek. Áprilisban ezt követően rendre 58 és 70 százalékkal kevesebb tranzakció valósult meg éves összevetésben. A járványhelyzet a lakásbérleti piacon is azonnal éreztette hatását. Piaci adatok alapján február végéhez képest április végére 22 százalékkal nőtt Budapesten a kiadásra kínált lakások száma, számos korábban rövid távra, turisztikai céllal kiadott lakás terelődhetett át a hosszú távú bérleti piacra a Lakás- és Ingatlanpiaci Tanácsadó Testület (a továbbiakban: LITT) szakemberei szerint. Az átlagos kínálati bérleti díjak is mérséklődtek a legtöbb fővárosi, különösen a belvárosi kerületekben. A lakáspiac kínálati oldalán a járványhelyzet elsősorban kivitelezések csúszását, előretételek pedig még kevesebb új fejlesztést eredményezhet. A kivitelezéseket lassítja az import alapanyagok nehéz elérhetősége, valamint a munkafolyamatok biztonsági okokból történő átszervezése is.

A makrogazdasági fundamentumok 2019-ig kedvező képet festettek, azonban a munkanélküliség átmeneti emelkedése, és ezzel a lakosság óvatossága érdemben kihathat a lakáspiacra. A LITT szakértői szerint már rövid távon megtörni látszik a lakosság bizalma, míg a kialakult helyzet elhúzódásától függően akár évekbe is telhet annak helyreállása. A bankok 2020 első negyedében szigorítottak a hitelezési feltételeken mind a lakásprojektek, mind pedig a lakossági hitelek esetében. A lakáspiaci kereslet fennmaradása szempontjából a lakosság jövedelmi helyzete mellett a hitelhez jutás elérhetősége játszhat majd kulcsszerepet. A lakásárak stabilitását segíti, hogy az MNB által is szorgalmazott fizetési moratórium miatt a kifizetett helyzetben lévők nem kényszerülnek az ingatlan értékesítésére.

A Kormány által bejelentett, barnamezős övezetekben alkalmazható kedvezményes áfakulcs segítheti az újlakás-piacot, aminek pozitív hatásaira 2022-től már lehet számítani. Összességében 2020–21-ben az újlakás-átadások csökkenésére számíthatunk rendre 18,5 és 15,5 ezer lakással, amíg 2022-ben megállhat a visszaesés 16 ezer új lakás átadásával.

2. Kiemelt téma: A koronavírus-járvány hatása a hazai lakáspiacra

A koronavírus-járvány márciusi elterjedése hirtelen és jelentős mértékben vetette vissza a hazai ingatlanpiaci aktivitást. A lakáspiaci tranzakciók száma március utolsó hetében, a kijárási korlátozások bevezetését követően az előző év azonos időszakának csupán 42 százalékát tette ki. Áprilisban folytatódott a lakáspiaci aktivitás mérséklődése, a hónap folyamán Budapesten 70, országos szinten pedig 58 százalékkal kevesebb adásvétel történt, mint az előző év azonos időszakában. A járvány közvetlen hatásai a bérleti piacon is szinte azonnal megnyilvánultak. A teljes budapesti piacon a február végi állományhoz képest április végére 22 százalékkal emelkedett a kiadó ingatlanok száma. Ezzel összhangban a bérleti díjak átlagosan 9 százalékkal csökkentek, azonban több, főként a rövid távú turisztikai célú lakáskiadásokkal érintett belső kerületekben a 15–20 százalékot is elérte az albérletárak mérséklődése. A lakáspiaci közvetítők adatain számított lakásár-indexek áprilisban havi alapon egyelőre stagnálást mutatnak Budapesten és országos átlagban is. Az áremelkedés üteme azonban tovább lassult a járvány alatt, 2020 áprilisára a lakásárak éves dinamikája országos átlagban a 2019. év végi 16,2 százalékról 8,7 százalékra, a fővárosban pedig 14,1 százalékról 6,0 százalékra mérséklődött.

Előretekintve a járvány elhúzódásától függően a kialakult helyzet lakáspiacra gyakorolt hatása akár jelentős is lehet. Az elmúlt években a makrogazdasági fundamentumok támogatták a lakáspiac keresleti oldalát, elhúzódó válság esetén azonban megfordulhatnak a lakáspiacot meghatározó makrogazdasági folyamatok. A LITT tagok szerint a lakáspiaci kereslet fennmaradása szempontjából a két legfontosabb kérdés, hogy hogyan alakul a lakosság jövedelmi helyzete, valamint a hitelek elérhetősége. A lakáspiac kínálati oldalán a járványhelyzet elsősorban kivitelezések csúszásait, valamint előretekintve még kevesebb új fejlesztés elindítását eredményezheti a kivitelezési költségek várható mérséklődése mellett is.

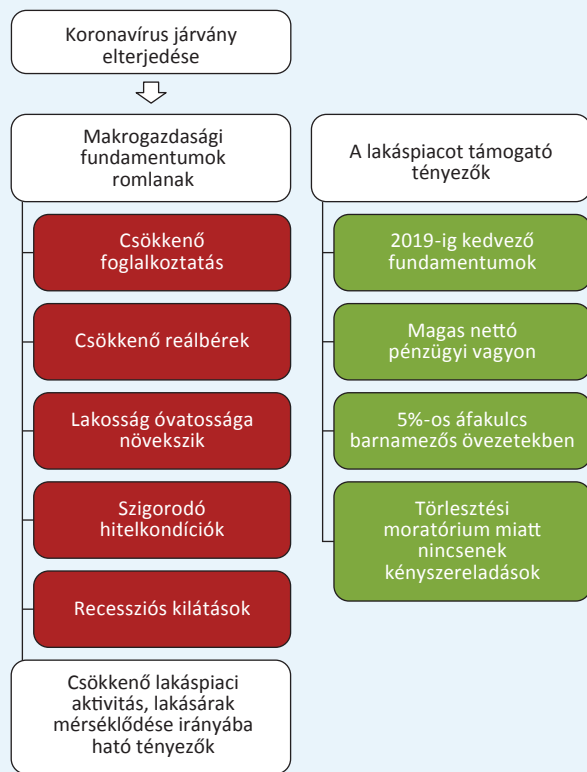
1. ábra
A koronavírus-járvány közvetlen hatása a hazai lakáspiacra



A koronavírus-járvány a lakáspiaci aktivitás hirtelen és drasztikus visszaesését hozta. A kialakult krízishelyzet hatása legelőször a lakáspiaci kereslet visszaesésében mutatkozott meg, ami többek között – az online keresések visszaesésén túl – a tranzakciószámok csökkenésében nyilvánult meg (lásd 3. ábra). A kereslet mérséklődésének egyik kiváltó oka, hogy a lakosság óvatossága miatt jelentősen visszaesett a lakásmegtekintési hajlandóság, amire ráerősítettek a március utolsó hetében bevezetett járványügyi intézkedések. Középtávon a kereslet alacsonyabb szintre történő beállítását eredményezheti a járvány okozta negatív jövedelmi- és vagyoni hatás, valamint ebből fakadóan az eligibilis hitelfelvevők körének szűkülése is (1. ábra). A LITT tagok szerint a járvány után a lakáspiaci keresletet alapvetően két tényező, a lakosság jövedelmi helyzetének alakulása, illetve a finanszírozás rendelkezésre állása fogja a leginkább meghatározni (lásd 1. keretes írás).

A lakáspiac kínálati oldalán az eladók egyelőre nem mérsékeltek érdemben a hirdetési árakat, de az újlakás-fejlesztésekben visszaeső aktivitásra és további csúszásokra lehet számítani. A használt lakások aktuális kínálatának stagnálása irányába hat, hogy egyes eladók a járvány hosszú távú kimeneteleivel kapcsolatos bizonytalanságok miatt jelenleg még kivárhatnak. A kereslet mérséklődésére reagálva

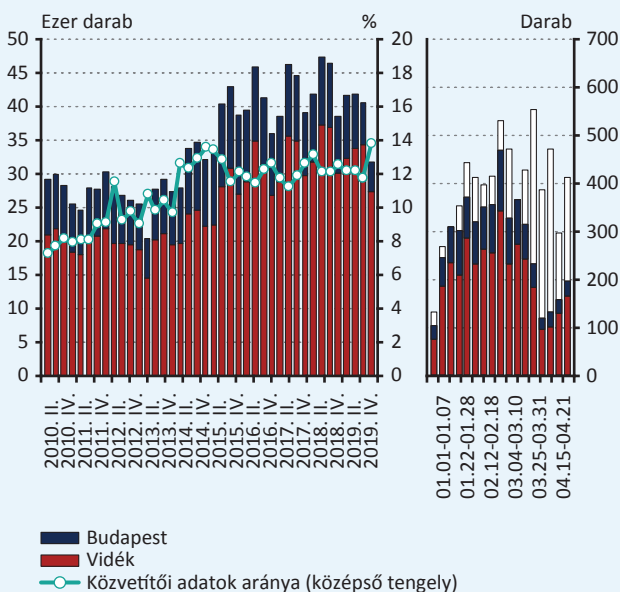
2. ábra
A koronavírus-járvány közvetett hatása a hazai lakáspiacra



a kínálati árak kiigazítása csak fokozatosan következhet be. Ezt valamelyest ellensúlyozhatják azok a szereplők, akik a piac hosszú távú befagyására számítanak, és ezért a jelenlegi piaci ár alatt is hajlandók értékesíteni ingatlanjaikat. A fejlesztés alatt álló ingatlanok tekintetében a járványhelyzet az ellátási láncok ideiglenes leállításán, és így az importált alapanyaghiányon keresztül gyűrízik be a lakáspiacra, ami a munkafolyamatok biztonságosabbá való átszervezésével együtt, kivitelezési csúszásokhoz vezethet az elkövetkező hónapokban. Az újlakás-építéseket korlátozhatja továbbá, hogy bár a járvány következtében is csökkent az új lakások iránti kereslet, a LITT tagok elmondása szerint 27 százalékos áfa mellett a járványtól függetlenül is kevésbé éri meg a fejlesztőknek beruházni.

A járvány közvetlen hatásai a bérleti piacon már megnyilvánultak a kínálat bővülésével és a bérleti díjak csökkenésével. Március eleje óta a turisztikai célú lakások jelentős számban jelentek meg a hosszú távú bérleti piacon, ami az albérleti árak mérséklődését eredményezte Budapesten (lásd 6. ábra). Előretekintve jelentősebb mértékű bérleti díjcsökkenés a bérleti szerződések újratárgyalásakor várható, ami jellemzően a nyári hónapokban esedékes. Az albérleti árak nagymértékű visszaesése csökkentheti a befektetési célra vásárolt ingatlanok értékét is, amely hatás tovább gyűrűzhet a többi ingatlan eladási árára.

3. ábra
Lakáspiaci tranzakciók száma (bal oldalt) és az ingatlanközvetítők tranzakciói (jobb oldalt)

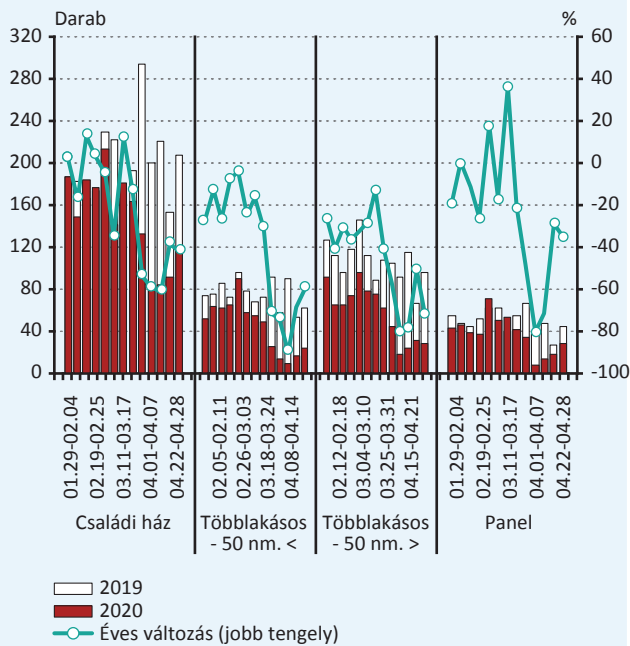


Megjegyzés: A jobb oldali ábrán az átlátszó oszlopok a 2019-es országos közvetítői tranzakciószámok összevetve a 2020-as tranzakciókkal.
Forrás: MNB, lakáspiaci közvetítői adatbázis.

A járványhelyzet elhúzódtól függően a lakáspiacra gyakorolt hatás akár jelentős is lehet. Az elmúlt években a kedvező munkaerő-piaci kondíciók, a bővülő reáljövedelmek, a megtakarítások magas szintje, a kedvező finanszírozási környezet, valamint az otthonteremtési célokat szolgáló kormányzati intézkedések támogatták a lakáspiac keresleti oldalát. Elhúzódtó válság esetén azonban megfordulhatnak az áremelkedés irányába ható makrogazdasági folyamatok (2. ábra). A munkaerőpiacot egyelőre jelentős bizonytalanság övezi, azonban előretekintve várhatóan csökkenhet a foglalkoztatottak száma. A gazdasági növekedés lassulása és a vállalkozások jövedelemtermelő-képességének visszaesése alacsonyabb bérdinamikával társulhat, ami növelheti a lakosság óvatosságát, visszavetve a lakossági beruházásokat. A gazdasági kilátások romlása, valamint a bankok kockázati toleranciájának mérséklődése a finanszírozási környezetben is változásokat hozott mind vevői, mind fejlesztői oldalán.

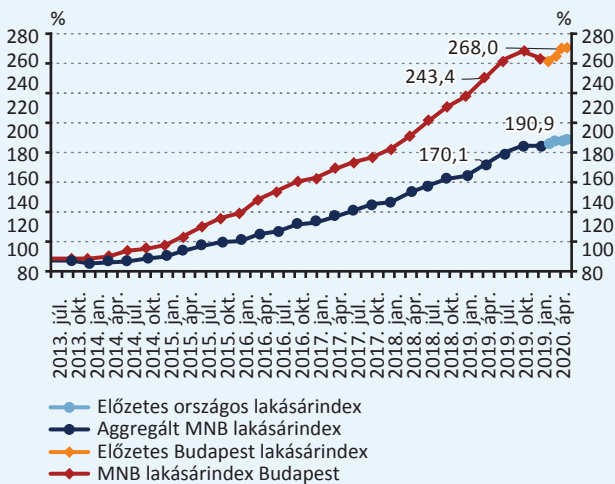
A tranzakciók száma az izolációs intézkedéseket követően jelentősen visszaesett. 2020 első negyedében Budapesten 28, országosan pedig 19 százalékkal csökkent az adásvételek száma éves alapon, amiben nagy szerepet játszott a járvány márciusi terjedése. A megbetegedések számának emelkedésével párhuzamosan egyre kevesebb tranzakciót kötöttek a lakáspiaci közvetítők (3. ábra). Márciusban

4. ábra
A lakáspiaci közvetítők által kötött tranzakciószámok ingatlantípusonként



Forrás: MNB, lakáspiaci közvetítői adatbázis.

5. ábra
Országos és Budapest MNB lakásárindex, valamint előzetes, havi lakásárindexek (2010 átlaga = 100%)



Megjegyzés: Az előzetes havi lakásárindexek 3 havi simított átlagok alapján. Kiemelt index pontok az ábrán: 2019. március és 2020. március.

Forrás: MNB, lakáspiaci közvetítői adatbázis.

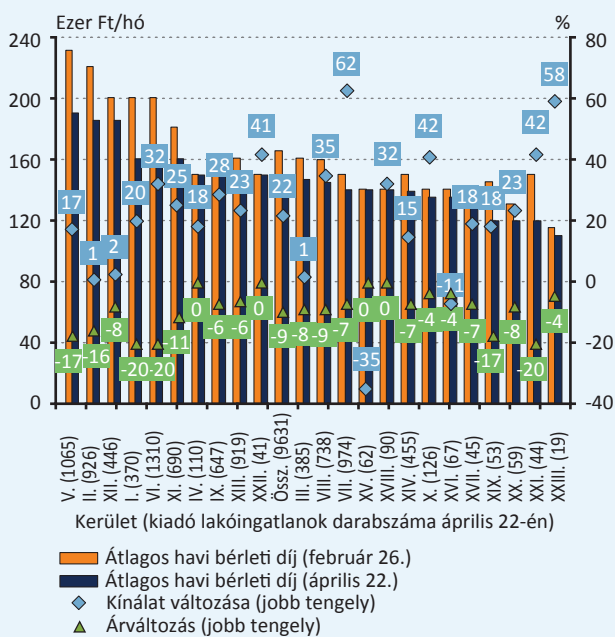
országosan 29, a fővárosban pedig 38 százalékkal kevesebb tranzakció valósult meg, mint egy évvel korábban. Március utolsó hetében, a kijárási korlátozás hatályba lépését követően éves összehasonlításban Budapesten 64 százalékos, országosan pedig 58 százalékos visszaesés történt. Áprilisban folytatódott a tranzakciószámok visszaesése, a hónap folyamán Budapesten 70, országos szinten pedig 58 százalékkal kevesebb adásvétel történt, mint az előző év azonos időszakában. A koronavírus-járvány keresletcsökkentő hatása jelentősen erősítette a lakásvásárlók alkupozióját. Áprilisban az alku medián értéke az utolsó meghirdetett ár arányában Budapesten 5,6, vidéken pedig 6,0 százalék volt, amely értékek rendre 1,9 és 1,7 százalékponttal haladják meg a márciusi értéket.

Az adásvételek számának visszaesése valamennyi ingatlantípus esetén megfigyelhető. A kijárási korlátozás hatálybalépését követő nagymértékű tranzakciószám visszaesés valamennyi ingatlantípus esetében tapasztalható volt. A legnagyobb mértékű, mintegy 72 százalékos csökkenés az 50 négyzetméternél nagyobb alapterületű lakások tranzakciószámában történt március utolsó hetében, azonban a többi ingatlantípus esetében is a felére zsugorodott az adásvételek száma a tavalyi számokhoz képest. Áprilisban szintén az 50 négyzetméternél nagyobb alapterületű lakások esetén volt megfigyelhető a legdrasztikusabb visszaesés, a hónap első két hetében szinte teljes mértékben megszűnt az ilyen típusú lakások piaca. A legalacsonyabb visszaesés a családi házak esetén volt mérhető áprilisban, azonban itt is közel 50 százalékkal esett vissza a tranzakciószám éves alapon (4. ábra).

A kereslet csökkenése ellenére áprilisban a lakáspiaci közvetítői adatok alapján számított lakásárindexek egyelőre stagnálást mutatnak. 2019 végén megtorpant az áremelkedés Budapesten, a negyedéves alapon mintegy 2 százalékos lakásár-csökkenésre évek óta nem volt példa. A negyedik negyedévben az éves árdinamika a fővárosban 14,1, országos átlagban pedig 16,2 százalékra mérséklődött. A lakáspiaci közvetítői adatok alapján a fővárosi lakásárak mérséklődése 2020 januárjában is folytatódott, azonban februárban és márciusban enyhén emelkedtek az árak. A kereslet nagymértékű csökkenése ellenére áprilisban a közvetítői adatok alapján számított lakásárindexek egyelőre stagnálást mutatnak (5. ábra). Az éves árdinamika alapján azonban egyértelműen a folytatódó lassulás jelei látszanak. 2020 áprilisára a lakásárak növekedési üteme országos átlagban 8,7 százalékra, a fővárosban pedig 6,0 százalékra mérséklődött.

A turizmus visszaesése miatt számos, korábban rövid távra kiadott lakás terelődött a hosszú távú albérletpiacra. A koronavírus-járvány magyarországi megjelenése óta

6. ábra
Kiadó lakóingatlanok átlagos havi bérleti díjainak és kínálatának változása kerületi bontásban Budapesten



Forrás: ingatlan.com.

jelentősen megnőtt a kiadó lakások kínálata Budapesten, elsősorban a város belső kerületeiben, ahol a turisták körében korábban népszerű rövid távra bérelhető lakások jellemzően elhelyezkedtek. Piaci adatok alapján, Budapesten a február végi kevesebb mint 7900-ról április végére 22 százalékkal, 9600-ra emelkedett a kiadó ingatlanok száma. Azonban voltak olyan kerületek, ahol 40 százalékkal több bérlésre kínált lakás került a piacra két hónap alatt. A legtöbb budapesti kerületben az átlagos bérleti díjak is csökkentek. A legnagyobb mértékű, mintegy 20 százalékos árcsökkenés az I., a VI. és a XXI. kerületben volt tapasztalható, de a turisták által kedvelt V. kerületben is 17 százalékos meghaladóan mérséklődtek az albérleti árak február vége óta (6. ábra). További bérleti díjcsökkenésre piaci szakértők szerint a nyári hónapokban lehet számítani, a bérleti szerződések ugyanis jellemzően a nyári időszakban kerülnek újratárgyalásra, ami a bérlők jelenlegi alkupozícióját tekintve a díjcsökkenés irányába mutat. A bérleti piac keresleti oldalát tekintve márciusban a kiadó lakások iránti érdeklődések száma mintegy 15 százalékkal esett vissza éves alapon, április végén azonban a kiadó albérletek iránti érdeklődések számában már jelentős élénkülésről számoltak be piaci szereplők.

1. keretes írás

A LITT tagok véleménye a koronavírus-járvány hatásáról és a lakás piac rövid és közép távú kilátásairól

Az alábbiakban a Lakás- és Ingatlanpiaci Tanácsadó Testület (LITT) 2020. május 6-i lakás piaci szekció ülésén elhangzott szakértői véleményeket foglaljuk össze, különös tekintettel a koronavírus-járvány hazai lakás piacra gyakorolt hatására.

A lakásbérleti piac

A kiadó és eladó lakások piaca eltérően reagált a járvány megjelenésére. Budapesten a kiadó lakások számának növekedése mellett a bérleti díjak csökkenését lehetett megfigyelni, amelyen belül a csökkenés Budapest belső kerületeiben – a magánlakásokban működtetett turisztikai szálláshelyek legjellemzőbb területén – 20–30 százalékos mértéket is elérte. A folyamat viszonylag rövid idő alatt zajlott le, miután a csökkenés április végére stabilizálódott. A megyei jogú városokban ugyanakkor nem volt észlelhető csökkenés a bérleti díjakban, ezekben a városokban ráadásul a kiadó lakások iránti érdeklődés már visszatért a járvány előtti szintekre. Előretekintve, a budapesti lakásbérleti piac keresletében jellemzően a július végétől augusztus végéig terjedő időszakot tekintjük szezonális csúcshoz, ami a minden évben a fővárosi felsőoktatási intézményekbe újonnan felvett, nem budapesti hallgatók egy részének piaci megjelenésével létrejövő, új keresleti hullámhoz köthető. Idén erre csak akkor kerül sor, ha a felsőoktatás a járvány előtti formájában is újraindul szeptembertől. Elhangzott olyan vélemény, miszerint a lakások turisztikai célú kiadására (Airbnb) tartós hatása lesz a jelenlegi csökkenésnek, sok lakás a hosszú távú kiadások piacán vagy az eladó kínálatban jelenik meg.

Lakáskereslet, lakásárak

Az eladó lakások piacán már 2020 első két hónapjában keresletcsökkenés volt megfigyelhető, amelynek mértéke az előző év azonos időszakához képest 20–30 százalék közé tehető. Március és április hónapok az izolációs és korlátozó intézkedések hatálybalépésével ennél is alacsonyabb keresletet mutattak, egyes piaci szereplők a kereslet

75–90 százalékos csökkenését említették, leginkább a még kivitelezés alatt álló újlakás-fejlesztéseknél. A jelentős bezuhanás ez esetben is átmenetinek bizonyult, miután május kapcsán már általában pozitív jelekről számoltak be a piaci szereplők, igaz a kereslet szintje várhatóan még hosszú ideig nem térhet vissza a vírus előtt látott szintekhez. A kereslet csökkenése ellenére az eladók jellemzően még nem mérsékeltek kínálati áraikat, egyelőre kivárási és a helyzet felmérése jellemzi őket. A lakáspiaci kereslet fennmaradása szempontjából fontos kérdés, hogy a lakosság jövedelmi helyzete és munkaerőpiaci várakozása hogyan alakul, illetve a csökkenő jövedelmi folyamatok mellett a finanszírozás rendelkezésre állása és feltételei nagyobb szerepet kaphat a járványt követően. A szakemberek tapasztalata alapján 2020 első negyedében nagyságrendileg a vevők fele vett igénybe banki finanszírozást, de a hitelfelvevők jellemzően kisebb összegeket igényeltek. A kereslet csökkenése kapcsán volt olyan piaci szereplő, aki 2020-ra 15–20 százalékos lakásár-csökkenést vár Budapesten.

Keresletösztönzés az árcsökkenés tompítására

A lakásárak várható csökkenése kapcsán a szakértők kiemelték a negatív vagyonghatást is, ami a lakossági fogyasztás visszaesésén keresztül a gazdasági növekedést is negatívan érinti. A lakásár-csökkenés tompítását a kereslet ösztönzése is segíti, amire a következő intézkedési javaslatok merültek fel: vagyonszerzési illetékmentesség a lakásvásárlásokra 2 éves időtartamra; 25–30 százalékkal megemelt CSOK összegek 2 éves időtartamra; a lakáshitelkamatok leszorítása; hitelgarancia intézményeken keresztül a banki finanszírozás ösztönzése; és a múltban is alkalmazott, a hiteltörlesztéshez kapcsolódó személyi jövedelemadó kedvezmény. Ugyanakkor volt olyan szakértő is, aki szerint körülbelül 2 éves válságra kell felkészülni, így az áresés elkerülése elképzelhetetlen. A csökkenő bérleti díjak mellett lesznek befektetők, akik idővel eladóként jelennek meg, így a kínálat növekedése mindenképpen az árak csökkenésével jár.

Befektetői jelenlét a lakáspiacon

Budapesten a befektetési célú vásárlások aránya márciusban 27, áprilisban pedig 35 százalék volt – az elmúlt év azonos időszakának 40–50 százalékos szintje után –, ami azt jelzi, hogy a befektetői érdeklődés bár csökkent, de nem tűnt el teljesen. Az elmúlt időszakokhoz képest nagyobb arányban jelentek meg az alacsonyabb árú ingatlanok iránt érdeklődő befektetők, azonban az eladók egyelőre még nem állnak készen az árak csökkentésére. Eladói oldalon a fővárosban nem jellemző a befektetők megjelenése. Vidéken a befektetők március és április folyamán a vásárlások rendre 29 és 24 százalékánál voltak jelen, itt viszont az eladásokban is volt szerepük, márciusban 9, áprilisban pedig 4 százalékos részaránnyal. Budapesten az eladók 45 százaléka a nagyobb lakásba költözés miatt értékesítette lakását. Összességében a befektetők rövid távú válságként kezelik a járvány hatását, amit alátámaszt, hogy az eladói oldalon egyelőre nincsenek jelen. Mindazonáltal a veszélyhelyzet megszűnését követően a gazdasági folyamatok, valamint a várakozásaik alakulásának függvényében megjelenhetnek a piacon. Összességében a többi befektetési termékhez képest az ingatlan egy stabil menekülő eszköz, amit a jelenlegi válsághelyzet eddigi tapasztalatai is bizonyítanak. A LITT tagok kedvező fejlemények esetén sem valószínűsítették, hogy a befektetési kereslet korábbi szintje az év vége előtt visszatérne a lakáspiacra. A lakásárak stabilitása szempontjából kiemelték a fizetési moratórium fontosságát, aminek köszönhetően a kifeszített anyagi helyzetben lévők sem kényszerülnek értékesítésre, ami a 2008-as válság idején jelentős áreséseket okozott. A keresletet érintő negatív hatásokkal szemben – mint a munkanélküliség várható növekedése, vagy a válságidőszakokat jellemző hitelezési megszorítások – támaszt jelenthet a befektetési céllal vásárlók aktivitása, azonban egy recesszív gazdasági környezetben ezt várhatóan egy szűk kör engedheti majd meg magának.

Az újlakás-kínálat

A fővárosi újlakás-kínálat visszaesése is nyomon követhető, hiszen a korábbi negyedekben tapasztalt több mint 7 ezer új lakáshoz képest március végén már csak 6,6 ezer új lakás szerepelt a kínálatban. Az elindított fejlesztések lakásszámában ráadásul nagyobb visszaesés mutatkozott 2020 első negyedében, mint korábban. A tagok kiemelték, hogy március végi adatok lévén, ezekben a csökkenésekben még kevésbé tükröződött a koronavírus-járvány hatása, így az újlakás-piac visszahúzódásának a fő oka az új lakások áfájának 27 százalékra való visszaemelése. A járvány hatására áprilisban 2 százalékkal csökkent az új lakások átlagos kínálati ára. Az elhangzott vélemények szerint 27 százalékos áfa mellett – kevés kivétellel – nem lehet új lakást eladni, valamint a fejlesztések finanszírozásához

szükséges előértékesítés sem teljesíthető. A szakemberek a koronavírus megjelenését ez utóbbi problémát elfedő hatásként értékelték, mivel nehezen választható szét az áfa-növekedés és a járvány keresletre gyakorolt negatív hatása. Mindez pedig a kedvezőtlen szabályozás további fenntartásához vezethet. Az újlakás-kínálat emeléséhez továbbra is a korábban javasolt 5 százalékos áfa, emellett pedig egy 4 százalékos szektorális adó bevezetése mellett foglaltak állást. A tagok üdvözölték a 2020. április 16-án bejelentett, a barnamezős övezetekben, barnamezős területeken megvalósuló lakásfejlesztésekre vonatkozó kedvezményes, 5 százalékos áfakulcsot. A kedvezményes áfa és csökkenő kivitelezési költségek mellett megéri a fejlesztőknek a barnamezős területeken lakásokat építeni, de egyrészt fontos, hogy az ilyen területek lakáscélú fejlesztését az önkormányzatok is megfelelő szabályozással támogatassák, másrészt a keresletcsökkenés is kétségessé teszi a fejlesztések megvalósulását. A LITT tagok egy része szerint már bizalmi válságról beszélhetünk, és legalább két év, amíg a vásárlók bizalma visszaáll a korábbi állapotra. Ez alatt az időszak alatt lecsökkent kereslet mellett kell működniük a fejlesztőknek, ami a kisebb, 50–100 lakást építő szereplők túlélésére jelent nagyobb kockázatot. Intő jel, hogy 2008 után egészen 2015-ig kellett várni, hogy a bizalom a lakosság oldaláról a hosszú távú lakásberuházásokkal kapcsolatban visszatérjen. Üdvözlendő ugyanakkor, hogy a devizahitelezés ma már nem terheli a háztartásokat és a bankok mérlegét.

Építőipari helyzetkép

Az építőipar aktuális helyzete kapcsán elhangzott, hogy egyre kevesebb az új megrendelés, így várhatóan lesz egy beszakadás a szektor teljesítményében. Az elmúlt években a kivitelezési piac túlfűtött volt, ami a kisebb építőipari vállalkozások részéről elszálló árazást, valamint az építőanyagok árának olyan mértékű emelkedését okozta, hogy egyes anyagok esetében németországi árszintet lehet tapasztalni. Jelenleg az építőanyag forgalmazók már árakat csökkentettek, és a gyártók esetében is 10–15 százalékos meghaladó árcsökkenésről lehet beszámolni. A kivitelezők számára egyik legfontosabb alapanyag, a betonacél ára az elmúlt hónapokban 10 százalékkal csökkent. Az importált építőanyagok esetében a forint elmúlt időszakban megfigyelhető gyengülése kedvezőtlen fejlemény volt az árazás tekintetében, de a többnyire euróban meghatározott árak csökkenésének mértéke már meghaladta az árfolyamgyengülés árhatásának mértékét. Az építőiparhoz kapcsolódó vállalkozások közül az előkészítésben (tervezőirodák) és a kivitelezés korai fázisában (bontás, földmunka, alapozás) résztvevő cégeknél érzékelhető, hogy már nagyobb erőfeszítésbe kerül megrendeléshez jutni. Ennek oka, hogy kevés új fejlesztés kezdődik, amíg a befejező, szakipari munkákban résztvevő vállalkozások egyelőre kevésbé érzik a veszélyt, mivel a folyamatban lévő munkák még lekötik a kapacitásaikat. A csökkenő anyagköltségek kivitelezési díjakra gyakorolt hatását némileg tompítják a 2021-től hatályba lépő energetikai követelmények, az árfolyamgyengülés és a munkaerő alacsony hatékonysága. Összességében egy 2–3 hónapos gazdasági leállás esetén 15 százalékos csökkenés várható a kivitelezési költségekben, de volt olyan szakértő, aki hosszabb válságra és a kivitelezési költségek 40 százalékos csökkenésére számít. A csökkenő kereslet egyre nagyobb versenyt generál az építőipari vállalkozások között, ami javítja a fejlesztők kivitelezőkkel szembeni alkupozícióját. A járvány jellemzően az épületépítésekénél, a lakásépítésekénél okoz kivitelezési csúszásokat. Ennek okai, hogy az egymásra épülő munkafolyamatokat kisebb csoportok végzik, a nagyszámú alvállalkozó munkaterületeinek fokozottabb elkülönítése szükséges, valamint, hogy a külföldről importált termékek hazai gyártású anyagokkal való kiváltása időt igényel. Az építőanyagok elérhetőségét tekintve a járvány megjelenésekor először gyors készletezéseket lehetett tapasztalni, de ez május elejére megszűnt, ami az anyagihiánytól való félelem megszűnésére utal. A megszokottnál nehezebben elérhető importanyagokat a megrendelők egyetértésével a legtöbb helyen hazai gyártású termékekkel váltották, váltják ki. A belföldi építőanyag gyártók termelése folyamatos, a kiszolgálás biztosított, azonban fuvarozási nehézségek továbbra is lassítják a beszállításokat.

Finanszírozás

A gazdasági visszaeséssel párhuzamosan a bankok finanszírozási feltételei mind a vevői, mind a fejlesztési hitelek tekintetében szigorodtak, ami vevői oldalon a foglalkoztatást, fejlesztői oldalon pedig a kivitelezést (anyagok és munkaerő rendelkezésre állása, kivitelezési idők meghosszabbodása) érintő, megnövekedett kockázatokkal magyarázható. Jelenleg a fejlesztői oldalon egy megtisztult piacról lehet beszélni, tőkeerős szereplőkkel. A bankfiókokban megjelenő lakossági hitelkereslet a járvány elterjedésével, a március vége és április közepe közötti időszakban drasztikusan visszaesett, majd április vége óta – a fióki kiszolgálásban hozott intézkedésekkel – kezdett el visszatérni.

Több szakember azon az állásponton volt, hogy Magyarországon az elkövetkező időszakban az újlakás-építéseket a lakáshitelek elérhetősége fogja meghatározni, amit szabályozói oldalról hitelgarancia- és/vagy jegybanki jelzáloglevél vásárlási programok révén, a hitelköltségek csökkentésén keresztül lehetne ösztönözni. Elhangzott olyan vélemény is, hogy jelenleg a vevő oldali finanszírozás terén hiányoznak az olyan konstrukciók, amelyek a fejlesztés ideje alatt egyenletesen biztosítják a finanszírozást a vevőnek. A fejlesztés ütemezett finanszírozásához igazodva, ütemezetten lehetne folyósítani a lakossági ügyfeleknek. Az ilyen termékek hiánya miatt hitelezési oldalról jelenleg nehéz élénkíteni az újlakás piacot, mivel a hitel folyósítása csak 1–2 év múlva lesz esedékes.

Bérlakáspiac és NHP Hajrá

Az ingatlanpiaci szereplők véleménye, hogy a bérlakásépítésekhez megfelelő mértékű keresletre, hatékony épületek engedélyezésére, ár és finanszírozási arány tekintetében is megfelelő finanszírozásra, megfelelő bérleti díjakra és alacsonyabb építési költségekre van szükség. A bérlakások iránti kereslet erős, a megvalósuló fejlesztések pedig a kínálat növelésén és ezáltal a bérleti díjak mérséklésén keresztül, elérhető és hosszú távú lakhatási alternatívát jelenteneknek többek között a fiatal pályakezdők számára. Az elérhető, biztos lakhatás pedig a gyerekvállalás előre toldásával kedvező demográfiai hatásokat is eredményezne. Egy esetlegesen visszaeső gazdasági környezetben pedig, az új lakások iránti csökkenő kereslet mellett a fejlesztések fenntartására és az építőipari kapacitások leépülésének elkerülésére is jó lehetőség lenne a piaci alapú bérlakásépítés. Az említett, a megvalósulás szempontjából fontos tényezők közül azonban a megfelelő finanszírozás rendelkezésre állását látják a szakemberek szűk keresztmetszetnek. Az MNB 2020 áprilisában bejelentett Növekedési Hitelprogram Hajrá! konstrukciója kedvező kamatkondíciókkal támogatja a bérlakásfejlesztések finanszírozását, de a bankoknál, a kockázatkezelési irányelvek mentén elérhető, 50 százalékos körüli finanszírozási arányt többen alacsonynak tartják a befektetői, fejlesztői érdekltség megteremtéséhez. Jelenleg a bankok sokkal inkább a várható pénzáramlás, mintsem a fedezet alapján értékelik a bérlakás projekteket. Ennek áthidalására az első bérlakásprojektek megvalósítása és a piac megteremtése érdekében hitelgarancia konstrukció kidolgozásának szükségessége merült fel. A bérlakásfinanszírozás a bankoknak hosszú távú forráskihelyezési lehetőséget teremtene, több országban ez a hiteltermék képviseli az egyik legnagyobb volument a banki portfóliókban. A bérlakások hitelfedezeti szempontból is kedvezőek lehetnek, hiszen számos országban nagy forgalmuk van, az ingatlanalapok is előszeretettel vásárolják. Alternatív hasznosítást lehetővé tevő tulajdonsága: a bérlakások lakásai önállóan is értékesíthetők, amennyiben a bérleti hasznosítás valamilyen okból nem működne. Ehhez azonban fontos, hogy a megvalósítás és finanszírozás során is ragaszkodjanak a „darabolhatóság” fenntartásához jogi (ingatlannyilvántartási) és műszaki szempontból is.

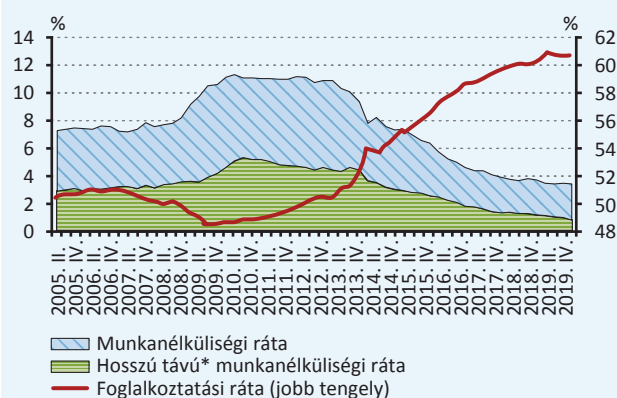
A szakértői vélemények alapján a költséghatékony bérlakások megvalósíthatóságát műszaki és szabályozási szempontból a megépítendő parkolók (gépkocsi beállóhelyek) magas száma akadályozza leginkább. A szakemberek tapasztalatai szerint a bérlakásokban lakók parkolóigénye nagyságrendileg harmada a lakást vásárlók parkolóigényéhez képest. Továbbá Budapesten a kerületek parkolási problémáit sem oldja meg, ha az építési hatóságok minden fejlesztésnél 1 : 1 arányban várják el lakások és parkolók számát, mivel a parkolási gondok sok esetben nem a fejlesztés környezetét érintik. Elhangzott, hogy amennyiben nem lenne hatósági elvárás a parkolók építése, a fejlesztők abban az esetben is építenének garázsokat, de annyit, amennyi a tapasztalatok alapján kielégíti a vevők igényét. A vevői igények figyelembevétele a bérlakások esetén is fontos, mivel a befektetői és banki finanszírozási kockázatok csökkentése érdekében fenn kell tartani a bérlakások egyenkénti értékesítésének lehetőségét.

3. Makrogazdasági környezet

2019 második félévében az erős bérezési alapfolyamatok ugyan még támogatták a lakosság rendelkezésre álló jövedelmének további bővülését, azonban 2020 elején érdemben lassult a bérdinamika. A lakáshitelek kiáramlása 2019-ben élénk ütemben folytatódott. A kedvező jövedelmi folyamatok ellenére a lakosság körében csökkent a lakásvásárlási szándék, a tavalyi év második felétől fokozatosan mérséklődött a lakáspiaci kereslet, ráadásul a tranzakciók száma 2020 első negyedévében érdemben csökkent. A koronavírus-járvány következtében fellépő munkaerőpiaci problémák a jövedelmi folyamatok romlását eredményezik, ami előretekintve a lakáspiaci kereslet további csökkenéséhez vezethet.

Az elmúlt két negyedévben érdemben bővült a lakáspiaci kínálat, azonban a szektor alkalmazkodása továbbra is lassabb a korábbi ingatlanpiaci ciklushoz képest. A kiadott építési engedélyek száma jelentősen csökkent az utóbbi két negyedév során, ami a kínálat lassulását vetíti előre. A koronavírus járvány következtében növekvő kivitelezési idő is negatívan hat a lakáspiaci kínálatra.

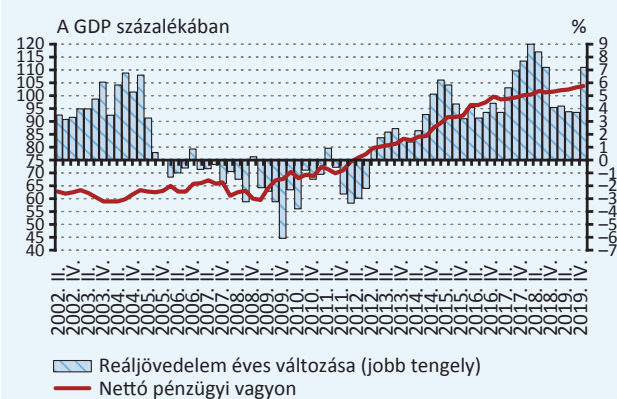
7. ábra
Munkanélküliség és foglalkoztatottság



Megjegyzés: *1 évnél hosszabb ideig munkanélküliek.

Forrás: KSH.

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



Forrás: KSH, MNB.

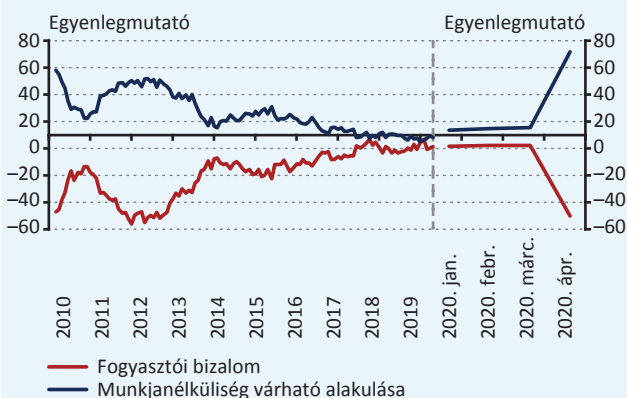
3.1. A HAZAI LAKÁSPIAC KERESLETI OLDALA

A háztartások jövedelme tovább bővült 2019 második félévében, emellett kedvezően alakultak a munkaerőpiaci mutatók és a hitelezési környezet is. Az év második felétől azonban mérséklődött a hazai lakáspiaci kereslet, amivel összhangban éves alapon lassult a lakásárak növekedése. 2020 első negyedévében a munkanélküliség enyhén emelkedett és lassult a bérek növekedési üteme is, ami kedvezőtlenebb jövedelmi folyamatokat vetít előre. A koronavírus-járvány hatásai hazánkban jelentősebb mértékben a második negyedéves adatokban jelenhetnek majd meg.

A munkaerőpiaci kilátások romlása a lakáspiaci kereslet csökkenése irányába hat. A munkakereslet a tavalyi év második felében már lassult és a munkaerőpiac feszességében is enyhülés volt megfigyelhető. A foglalkoztatottság bővülése pedig lényegében megállt (7. ábra). 2020 első negyedévében még csupán kis mértékben emelkedett a munkanélküliségi ráta, mivel az állásukat elvesztők jó része nem keresett aktívan munkát, de inaktívává vált a munkaerőpiacon. Ugyanakkor a foglalkoztatottság csökkenése az első negyedévben már markánsabb volt (56 ezer fővel csökkent). A kedvezőtlenebbé váló munkaerőpiaci környezet a háztartások jövedelemkilátásainak romlását vetíti előre, ami a beruházási hajlandóság és a lakáspiaci kereslet csökkenését eredményezheti.

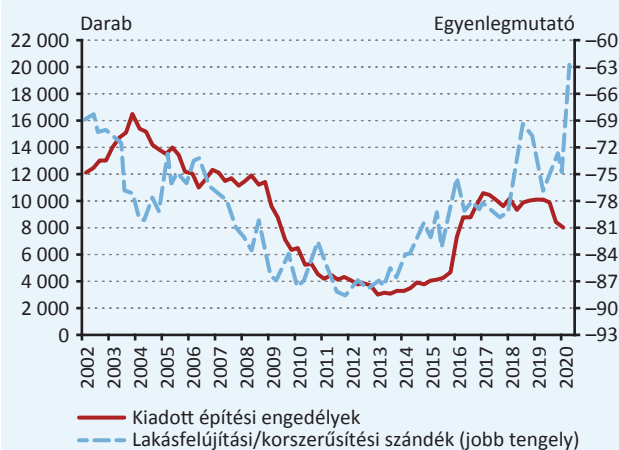
A járvány okozta bizonytalanság és a jövedelmi kilátások romlása miatt erősödhet a lakosság óvatossága. A háztartások rendelkezésre álló reáljövedelmének dinamikus bővülése tovább folytatódott a tavalyi év második felében (8. ábra). A lakosság nettó pénzügyi vagyona történelmi magas szintet ért el, és GDP-arányosan tartósan meghaladta a 100

9. ábra
A fogyasztói bizalom és a munkanélküliségi várakozások alakulása



Forrás: Európai Bizottság, GKI.

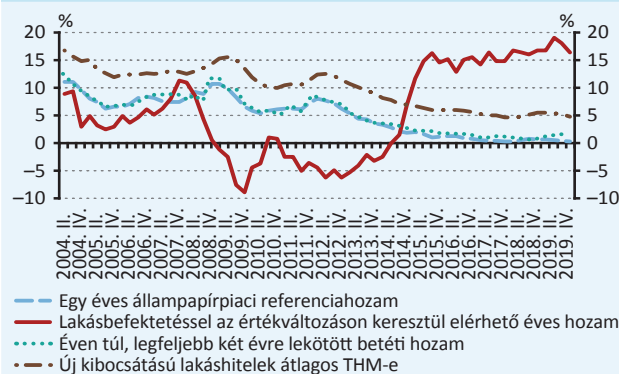
10. ábra
A kiadott építési engedélyek és a lakossági lakásvásárlási/korszerűsítési szándék alakulása



Megjegyzés: Szezonálisan igazított adatok.

Forrás: KSH, MNB.

11. ábra
Lakásvásárlásból, az értéknövekedésen keresztül elérhető hozampremium és a betéti hozam alakulása



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

Forrás: ÁKK, MNB.

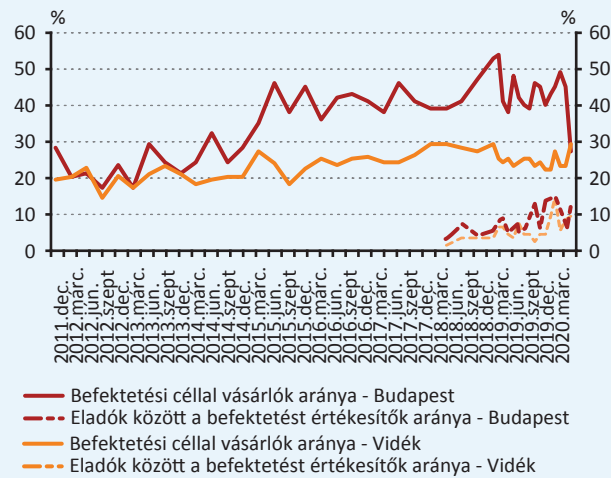
százalékos, ezt a háztartások lakásépítési és lakásfelújítási terveihez kötődő előtakarékoskodás is támogatta. A hazai lakáspiac bővüléséhez a lakáscélú és fogyasztási – beleértve a Babaváró kölcsönöket – hitelezési aktivitás folytatódó növekedése is jelentősen hozzájárult. Az idei évben azonban a kedvezőtlenebbé váló munkaerőpiaci környezet a jövedelmi kilátások romlását eredményezi. Lassult a bérek növekedési dinamikája az év elején, ami várakozásunk szerint előrettekintve is folytatódhat. A koronavírus következtében fokozódó munkanélküliség szintén negatívan hat majd a lakossági jövedelmekre. A lakáscélú hitelek bővülésének várható mérséklődése a lakáspiaci kereslet további csökkenésének irányába mutat. A járvány következtében a bizonytalanság a lakosság körében is megnövekedett (9. ábra), így az óvatossági motívum szerepe erősödhet, ami a megtakarítások növekedését és a lakossági beruházások csökkenését eredményezheti.

Az idei második negyedévben a háztartások körében növekedett a lakásvásárlási és -korszerűsítési kedv. A felmérések alapján érdemben emelkedett a következő 12 hónapban lakást vásárolni vagy felújítani kívánó háztartások aránya. A növekedést magyarázhatja, hogy a lakosság egy része a korlátozó intézkedések idejére időzítette egyes felújítási munkálatok elvégzését, amit alátámaszt az építőanyagok megnövekedett forgalma is. A lakásépítési engedélyek száma azonban jelentős visszaesést mutat. Az első negyedévben 7032 darab lakásépítési engedélyt adtak ki, ami a legalacsonyabb érték 2016 első negyedéve óta (10. ábra). A kiadott építési engedélyek számának csökkenése a lakásépítések mérséklődését vetíti előre.

A kedvező finanszírozási kondíciók segíthetik a lakáspiaci kereslet fennmaradását a koronavírus-járvány elmúltával. Az alacsony kamatkörnyezet egyrészt a kedvező lakáshitel kamatok, másrészt a megtakarítások ingatlanpiacra terelése révén is támogatja a lakáspiaci keresletet (11. ábra). Piaci szakemberek szerint a koronavírus-járvány elmúltával a lakáspiaci kereslet visszaállásában kulcsszerepet játszik majd a lakosság számára megfelelő finanszírozás elérhetősége.

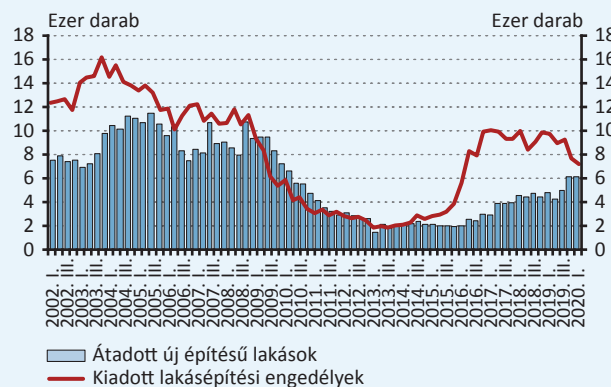
Márciusban jelentősen csökkent a befektetési céllal lakást vásárlók aránya Budapesten. A koronavírus-járvány megjelenésével 2020 márciusában Budapesten jelentősen visszaesett a tranzakciók száma a lakáspiacon, továbbá az adásvételeken belül lecsökkent a befektetési céllal vásárlók aránya is. Amíg a korábbi években folyamatosan 40–50 százalék között mozgott a befektetők aránya a budapesti tranzakciókon belül, addig márciusban 27 százalékra csökkent ez az arány a piaci mérések szerint. A járvány hatására a külföldi turizmus leállása és az elkövetkező időszak bizonytalansága jelentősen visszavetette a rövid távra kiadott lakások vonzerejét. Az eladók között márciusban azonban még

12. ábra
A befektetési céllal vásárlók és a befektetést értékesítők aránya Budapesten és vidéken



Forrás: Duna House.

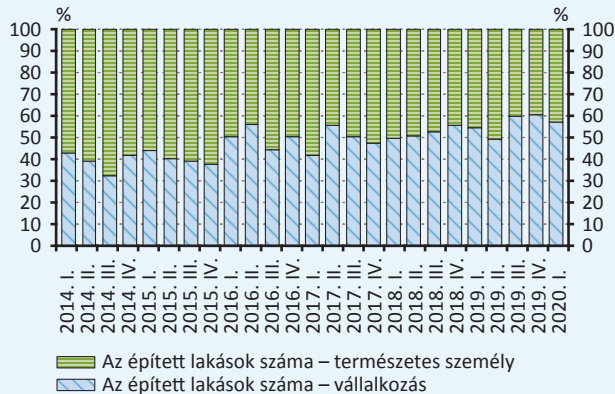
13. ábra
A kiadott lakásépítési engedélyek és az átadott új építésű lakások száma



Megjegyzés: Szezonálisan igazított adatok.

Forrás: KSH, MNB.

14. ábra
Az átadott új építésű lakások építető szerinti megoszlása



Forrás: KSH.

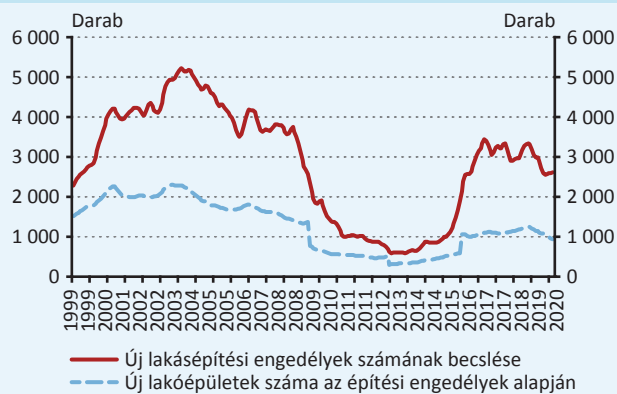
nem jelentek meg nagy arányban a korábban befektetésként vásárlók, így a befektetők többsége egyelőre kivárhat (12. ábra).

3.2. A HAZAI LAKÁSPIAC KÍNÁLATI OLDALA

A korábbi lakáspiaci ciklusban a növekvő keresletre a lakáspiaci kínálat érdemi bővüléssel reagált, ugyanakkor az elmúlt években a kereslet jelentős növekedését nem követte a kínálat hasonló mértékű bővülése. A korábbi időszaknál visszafogottabb lakásépítési folyamatokat az építőipari kapacitások és a szakképzett munkaerővel való ellátottság szűkössége is korlátozta. A koronavírus-járvány hazai terjedése a lakáspiaci kereslet csökkenését eredményezte márciusban és áprilisban, amíg a kínálat az új átadásokat tekintve érdemben bővült az első negyedében, amikor a járvány hatásai még kevésbé érvényesültek. A legfrissebb adatok alapján a munkaerő, mint termelést korlátozó tényező szerepe csökkent, amíg az elégtelen kereslet, a pénzügyi korlátok és az anyagihiány egyre inkább akadályozza a termelést a vállalkozások megítélése szerint. A járvány hozzájárulhat a kivitelezések elhalasztásához, így a kínálat mérséklődését eredményezheti, ami azonban a gazdasági növekedés szempontjából is kedvezőtlen fejlemény (2. keretes írás).

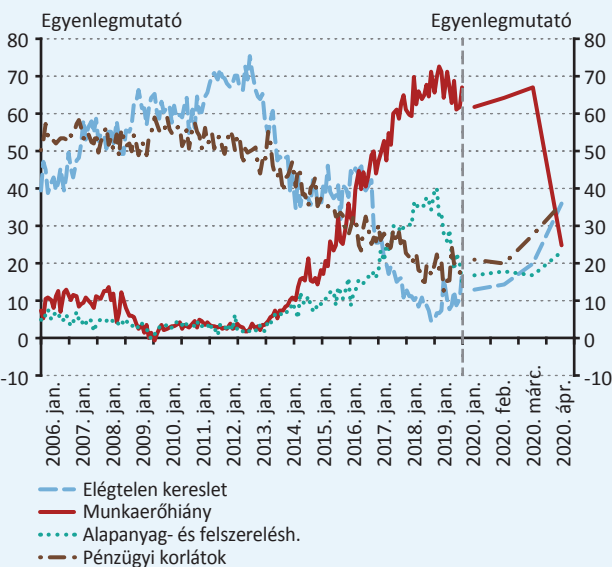
Az elmúlt két negyedévben a lakáspiaci kínálat jelentősen bővült az előző év azonos időszakához képest, előretekintve azonban a csökkenés jelei látszanak. Az ingatlanpiacon a kínálat jellemzően csak késve reagál a kereslet megváltozására. A lakáspiac keresleti oldalának 2019 első feléig tapasztalt élénkülése és ezzel párhuzamosan az árszint, valamint az ingatlanberuházásból realizálható hozam emelkedése a kínálat alkalmazkodását is fokozatosan maga után vonta, ami 2016-tól a kedvezményes újlakás áfakulcs bevezetésével együtt a lakásépítések volumenének emelkedését eredményezte. 2019 során tovább növekedett az átadott lakások száma, azonban kevesebb új ingatlanfejlesztői lakásprojekt indult el, mint a korábbi években. 2020 első negyedévében 30 százalékkal több lakást adtak át, mint az előző év azonos időszakában (13. ábra). A kiemelkedő növekedés azonban részben a kivitelezések csúszására vezethető vissza. A koronavírus-járvány következtében fennakadások lehetnek az építőanyagok szállításában, a járvány a kivitelezések további csúszását eredményezheti. Az elérhető hazai munkaerő a külföldön dolgozó munkások hazatérése miatt azonban javulhat valamelyest. A kiadott építési engedélyek száma 25 százalékkal csökkent az elmúlt félévben, ami a lakásépítések mérséklődését vetíti előre a következő években.

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



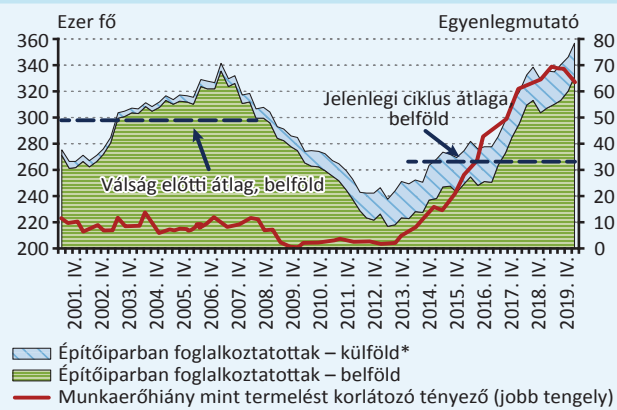
Forrás: KSH alapján MNB-becslés.

16. ábra
Az építőipari termelést gátló tényezők



Forrás: Európai Bizottság.

17. ábra
Az építőiparban foglalkoztatottak száma



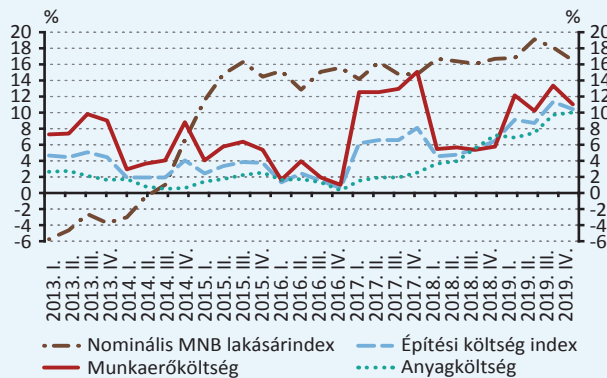
Megjegyzés: * A hazai háztartással rendelkező munkavállalók alapján.
Forrás: KSH, MNB.

A lakáspiaci kínálatot jelentős részben meghatározó ingatlanfejlesztői aktivitás élénkülésének hatására a korábbi években növekedett a vállalkozások aránya az új lakásépítésekben belül. A 2014-ben induló lakáspiaci ciklus elején elsősorban a természetes személyek által épített lakások jelentették az újonnan megépült állomány nagy részét, azonban a kedvező keresleti feltételek nyomán kialakult kínálati alkalmazkodás a vállalkozások által épített lakások számának erőteljes emelkedését eredményezte. Amíg 2014-ben a lakásépítőken belül több mint 60 százalék volt a természetes személyek aránya, addig 2018-ban az átadott új lakások több, mint felét már vállalkozások építették. Az elmúlt három negyedévben továbbra is stabilan magas szinten alakult a vállalkozások által épített lakások aránya, megközelítette a 60 százalékot (14. ábra). A lakáspiaci ciklus felívelő szakaszában a kiadott lakásépítési engedélyek száma elválik a létesítendő lakóépületek számától, mivel több lakás épül lakóparkban vagy többlakásos épületben. A ciklus tetőpontját követően a lakásépítési engedélyek száma csökkenésnek indul és megközelíti a létesítendő lakóépületek számát, ami a mérséklődő ingatlanfejlesztői aktivitást jelzi. A tavalyi évtől kezdődően a létesítendő új lakóépületek száma már csökkenő trendet mutat és a létesítendő új lakások száma is mérséklődött (15. ábra).

A lakáspiaci kínálati oldalának bővülését a járvány hatására a csökkenő kereslet mellett az alapanyaghiány és a pénzügyi korlátok is egyre jobban korlátozzák. Az Európai Bizottság által közzétett felmérés keretében megkérdezett építőipari vállalatok az elmúlt években a munkaerőt tekintették a termelést leginkább korlátozó tényezőnek, azonban áprilisban a munkaerő szerepe jelentős mértékben visszaesett. Eközben jelentősebbé váltak a pénzügyi korlátok, az alapanyag- és felszerelési hiány, valamint az elégtelen kereslet (16. ábra). A járvány hatására nehezebbé vált az importált építőanyagok beszerzése a szállítások akadozásának következtében. A koronavírus további negatív hatása, hogy romlottak a keresleti feltételek, az elmúlt két hónapban növekedett az elégtelen kereslettel szembesülő vállalatok aránya. Emellett egyre többen jelölték meg a pénzügyi korlátokat is mint termelést akadályozó tényezőt.

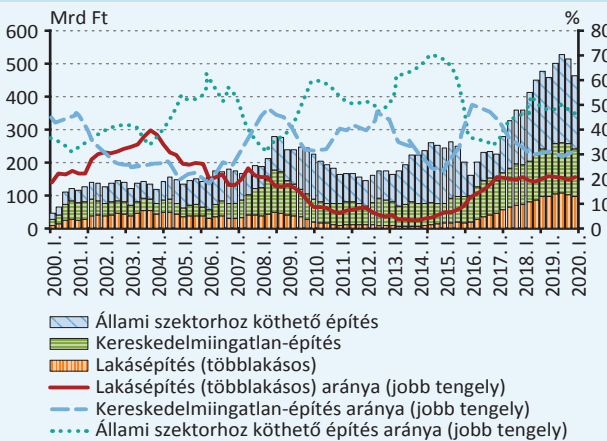
A járvány következtében csökkenhet a külföldön dolgozó hazai építőipari munkások száma. Az építőiparban dolgozók jelentős hányada külföldön vállalt munkát, ami az elmúlt években hozzájárult az építőipar munkaerőpiaci kapacitásainak szűkösségéhez. Az építőiparban foglalkoztatottak száma másfél éve folyamatosan bővül, amíg a külföldön munkát vállalók száma enyhe csökkenést mutat 2019 második negyedéve óta (17. ábra). A koronavírus-járvány miatt hazatért dolgozók egyre nagyobb mértékben vállalnak munkát belföldön, így a következő negyedévben csökkenhet a külföldön dolgozó építőipari foglalkoztatottak száma.

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



Forrás: KSH, MNB.

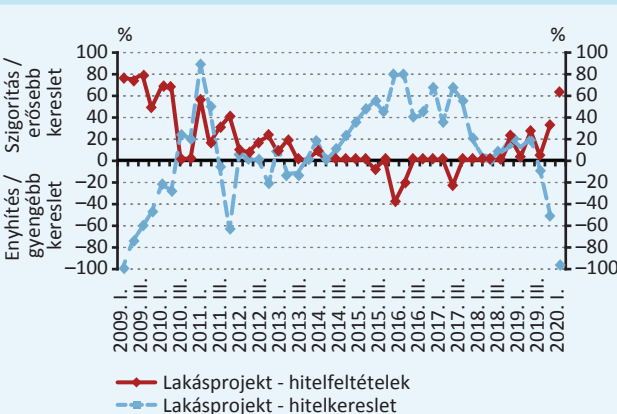
19. ábra
Az építőipar teljesítménye szektorok szerint és az egyes szektorok részesedése



Megjegyzés: Új építésű projektek esetén az adott időszakban építésre fordított összeg alapján. A lakásépítések a családi házakat nem tartalmazzák. Kereskedelmiingatlan-építések: szálloda, iroda, nagy- és kis-kereskedelmi, közlekedési és hírközlési, ipari és raktár és mezőgazdasági épületek. Állami szektor: oktatási, egészségügyi és egyéb épületek, valamint mélyépítési projektek összesen.

Forrás: EBI Építésaktivitási Jelentés.

20. ábra
A lakásprojektek hitelezés feltételei 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.

A KSH adatai alapján a lakásépítési költségek növekedése lassult 2019 utolsó negyedében. A lakásárak éves növekedési üteme szintén mérséklődött, azonban továbbra is meghaladja az építési költségek emelkedését. A tavalyi évben a munkaerőköltség az építőiparban kétszámjegyű mértékben emelkedett, az utolsó negyedévben azonban már lassabb ütemben növekedett. Az építési anyagokra fordított költségek dinamikája azonban tovább emelkedett (18. ábra). Az idei évben az építési költségek változására számos tényező ellentétesen hathat. Az importált építőanyagok beszerzésének nehézsége, ezek hazai alapanyagokkal történő helyettesítése, valamint a biztonságos munkavégzést lehetővé tevő intézkedések a forint euróhoz képesti gyengülése mellett mind többletköltséget eredményeznek a vállalkozások számára. Az építőiparban a csökkenő megrendelések miatti verseny fokozódása azonban a kivitelezési költségek a fentieket meghaladó mértékű csökkenése irányába mutat.

Az építőiparon belül az új, építési projekteket főként az állami szektor uralja. 2019 során és 2020 első negyedében is az állami szektorhoz köthető építési projektek adták az építőipar teljesítményének legnagyobb szeletét. Az állami szektorhoz köthető új oktatási és egészségügyi épület beruházásokra, valamint a mélyépítési beruházásokra fordított összeg az összes építőipari új építési projektre fordított összeg 49 százalékát adta 2019-ben. A kereskedelmiingatlan-beruházások aránya 30 százalékot tett ki, amíg a társasházi lakásépítéseké hozzávetőlegesen 21 százalékot. A társasházi lakóingatlan-beruházások 2016 után, a kedvezményes áfakulcs időszakától jelentős élénkülést mutattak, és arányuk is megnőtt az építőipari új építésű projekteken belül. A lakásszektor élénkülése mellett azonban a kereskedelmiingatlan-beruházások és az állami szektor is növelte aktivitását, így a lakóingatlan projektek aránya 20 százalék fölé nem emelkedett érdemben az elmúlt években (19. ábra).

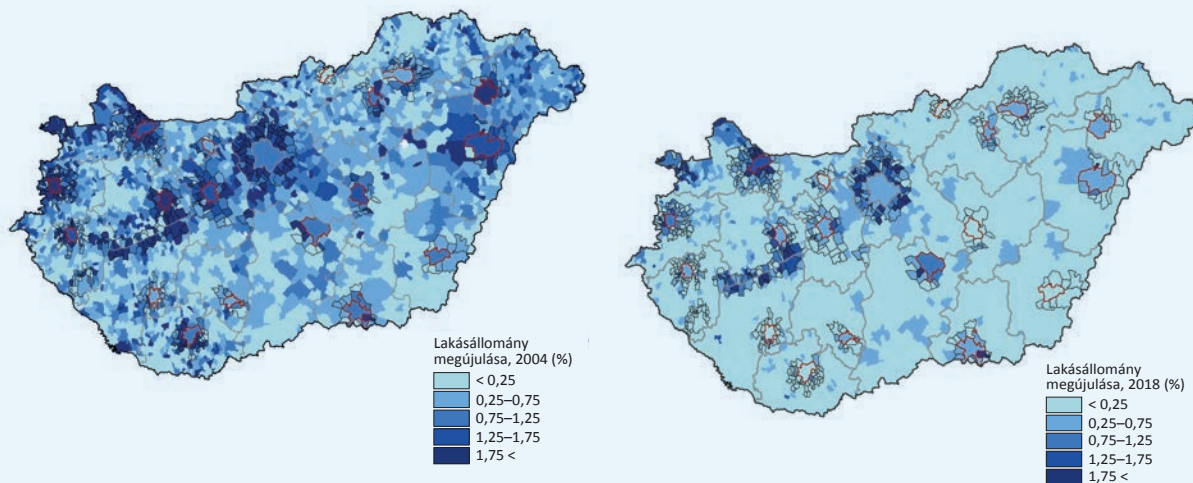
A hitelfeltételek szigorodása mellett visszaesett a lakásprojektek iránti kereslet 2020 elején. 2019 folyamán az üzletiingatlan-hitelek iránti kereslet jellemzően emelkedett; ezen belül a lakásprojektek finanszírozási igénye kisebb mértékben nőtt, mint a többi részszege. Ezzel párhuzamosan a bankok nettó értelemben vett 20 százaléka több alkalommal is szigorított a hitelhez jutás feltételein. 2020 első negyedében azonban ezen a piacon is jelentős változásokat okozott a koronavírus-járvány és a védekezési intézkedések: minden szegmensben szigorított a bankok harmada, a kereslet azonban csak a lakásprojektek esetében csökkent érdemben (a bankok közel fele tapasztalt visszaesést, 20. ábra). A következő fél évre előre tekintve minden megkérdozett intézmény a kereslet további csökkenését várja a lakásprojektek finanszírozása iránt, de a bevásárló- és logisztikai központokat, valamint az irodaházakat is érinteni fogja a visszaesés, a hitelfeltételek széles körű szigorításával kísérve.

2. keretes írás

A lakásállomány megújulása és a lakásépítések GDP-re gyakorolt hatása

2014 óta folyamatosan növekvő tendenciát mutat az új lakások átadásának száma. 2019-ben országos szinten mintegy 21,1 ezer új lakás átadása történt meg, ami az elmúlt tíz évet tekintve a legmagasabb értéknek számít. Előretekintve az elkövetkező években azonban az új átadások mérséklődésére számíthatunk. Mindazonáltal az aktuális lakáspiaci ciklus csúcán, azaz a 2019-ben átadott újlakás-szám is csupán a lakásállomány 0,4 százalékos megújulását eredményezte, ami történelmi és nemzetközi összehasonlításban is alacsonynak mondható. A korábbi lakásépítési ciklus csúcán, 2004-ben 44 ezer új átadás történt, ami 1,1 százalékos megújulási arányt jelentett. Lengyelországban, Ausztriában, Szlovákiában és Csehországban rendre 1,4; 1,4; 1,1 és 0,74 százalékos volt a megújulási arány 2019-ben. A jelenlegi ciklusban az újlakás-építések emellett erősen koncentráltan jelennek meg, elsősorban a fővárosban és vonzáskörzetében, a Balaton vonzáskörzetében és az ország észak-nyugati részén fekvő nagyvárosok, mint például Győr és Sopron vonzáskörzetében. De Kecskemét és Szeged környékén is láthatók jelentős számú újlakás-átadások. 2004-ben ezzel szemben sokkal szerteágazóbban és egyenletesebben jelentek meg a lakásépítések Magyarország területén (ábra).

A lakásállomány megújulási aránya településenként 2004-ben (bal oldalt) és 2018-ban (jobb oldalt)



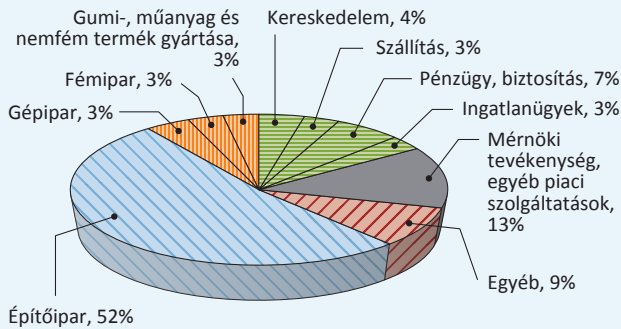
Forrás: KSH.

A lakásépítések számának magas szinten tartása és így – a felújításokat is beleértve a – a hazai lakásállomány megfelelő megújulása két fő szempontból is kiemelten fontos lenne. (1) A hazai lakásállomány elöregedett, energiahatékonysága alacsony, és jelentős hányada felújításra szorul. (2) Az építőipar a lakásépítési és felújítási munkákkal jelentős mértékben hozzájárul a gazdasági növekedéshez.

A Központi Statisztikai Hivatal (KSH) 2015-ös felmérése szerint a hazai lakásállomány 81 százaléka 1990 előtt épült, vagyis 30 évnél öregebb. A KSH adatai alapján emellett a lakóingatlanok 61 százaléka felújításra szorul, amelyen belül a lakások 37 százaléka esetén már történtek bizonyos felújítások, de továbbiakra is szükség lenne. Továbbá a bérelt magánlakások 63 százaléka, valamint az önkormányzati bérlakások 72 százaléka szorulna korszerűsítésre.

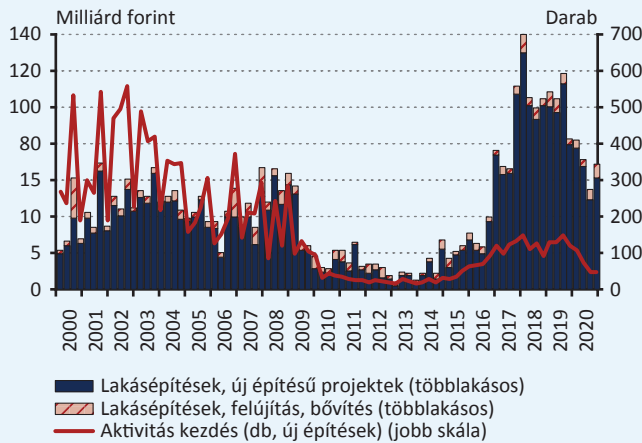
A tavalyi évben az építőipari termelés kiemelkedő ütemben bővült, amihez nagymértékben hozzájárult az új lakások építése. Az építőipar 1 százalékponttal járult hozzá a hazai GDP növekedéséhez, ami történelmi összehasonlításban is kimagasló érték. Az újlakás-építési ciklus várakozásaink szerint 2019-ben elérhette tetőpontját. A tavalyi évben 21 127 újlakást adtak át, ami azonban érdemben elmarad a korábbi lakáspiaci ciklusban átadott darabszámtól. Az ágazati kapcsolatok mérlege (ÁKM) alapján megbecsültük, hogy 10 ezer addicionálisan megépülő újlakás mekkora mértékben járul hozzá a GDP bővüléséhez.

Gazdasági ágazatok részesedése a lakásépítés hozzáadott értékéből



Forrás: KSH alapján MNB becslés.

Adott évben megkezdett építési projektek összértéke és darabszáma a lakás szektorban



Forrás: EBI Építésaktivitási jelentés.

2019-ben csökkenő pályára állt. A tavalyi évben 271 milliárd forint értékben indultak új építésű társasházi lakásberuházások, ami 33 százalékkal volt alacsonyabb a 2018-ban induló projektek volumenénél. A lakóingatlan beruházási aktivitás mérséklődése elsősorban a kedvezményes, 5 százalékos áfakulcs ideiglenes időszakának végével magyarázható. A 27 százalékos áfakulcs ugyanis egyes projektek esetén már olyan magas értékesítési árat indokolna, ami mellett a kereslet lényegesen lecsökkenne az új lakások iránt. Előretekintve a Kormány által bejelentett, a barnamezős övezetekben felépülő új lakások értékesítésére és bérbeadására alkalmazható kedvezményes, 5 százalékos áfakulcs érdemben hozzájárulhat ahhoz, hogy a járványhelyzet miatt ne álljanak le jelenleg futó beruházások, a jövőben pedig egészséges mennyiségű új projekt fejlesztése induljon el a városokban (lásd 3. keretes írás).

Becsléseinkben egy lakás átlagos mérete 100 négyzetméter, az átlagos négyzetméterár pedig 450 ezer forint. 23,4 százalékos importarányal számolva 315 milliárd forint addicionális hozzáadott érték keletkezik, amennyiben azt feltételezzük, hogy nincs kizáró hatás más ágazatokkal szemben. Így **10 ezer addicionálisan megépülő új lakás számításaink szerint a 2019-es hazai GDP szintjét 0,8–1 százalékponttal, amíg a foglalkoztatottak számát 25–30 ezer fővel emeli.**

Az újonnan épülő lakások gazdasági hatása elsősorban az építőiparban jelenik meg, de közvetett módon más ágazatok is részesülnek a keletkező hozzáadott értékéből. Az építőipar (52 százalék) után a lakásépítésekhez szorosan kapcsolódó mérnöki tevékenység és az egyéb piaci szolgáltatások ágazat részesedése a legmagasabb (13 százalék). A hozzáadott érték 7 százaléka a pénzügyi és biztosítási szektorban jelenik meg. A lakásépítések gazdasági hatásából részesülnek továbbá az ingatlanügyletek, a kereskedelem és szállítás, valamint a gumi-, fém-, és gépipar is.

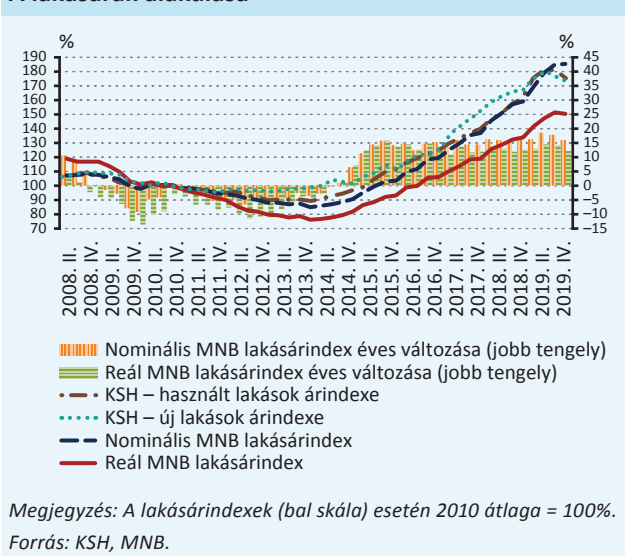
Piaci adatok alapján előretekintve az elkövetkező évekre az újlakás építések csökkenésére számíthatunk. Az EBI Építésaktivitási Jelentés alapján 2020 első negyedévében 61 milliárd forint értékben indultak új társasházi beruházások, ami 23 százalékkal alacsonyabb, mint az előző év azonos időszakában. Mindez az első negyedévben 46 darab új projektet jelent, ami 61 százalékkal marad el az előző év azonos időszakában indított beruházások számától. Az új társasházi lakóingatlan beruházások volumene azonban már

4. Aktuális lakáspiaci trendek

2019 során több jel is arra utalt, hogy véget ért a lakáspiac emelkedő trendje, amire a 2020 első negyedévéől begyűrűző koronavírus-járvány okozta gazdasági lassulás előretekinve ráerősíthet. 2019 negyedik negyedévében országos átlagban a lakásárak nominálisan stagnáltak az előző negyedévhez képest, amíg Budapesten 2 százalékos csökkenés volt mérhető, amire évek óta nem volt példa. A lakásárak éves növekedési üteme mindezzel országosan 16,2 százalékra, amíg Budapesten 14,1 százalékra lassult. Előzetes adatok szerint az első negyedévben tovább lassult a lakásárak éves dinamikája, országosan 12,3, Budapesten pedig 9,5 százalékra. 2019-ben csökkent a lakáspiaci tranzakciók száma, országosan 2018-hoz képest 10,4 százalékkal, Budapesten azonban ennél is nagyobb mértékben, 25,6 százalékkal. A lakáspiaci kereslet mérséklődését jelzi, hogy emelkedett a medián alku a piacon, különösen Budapesten, ahol ez a mutató a 2019 első negyedéves 2,2 százalékról 3,6 százalékra emelkedett a negyedik negyedévre. Emellett az eladók jellemzően nagyobb mértékben kényszerültek mérsékelni a kínálati árat a hirdetések ideje alatt.

2019-ben 21,1 ezer új lakás átadására került sor, ami 19,5 százalékkal több, mint a 2018-as átadásszám. A lakásállomány éves megújulási rátája ezzel 0,47 százalékra emelkedett, ami azonban még mindig alacsonynak számít a régiós országokhoz képest. A kiadott új lakásépítési engedélyek száma 2019-ben már 4,3 százalékkal csökkent 2018-hoz képest, a 2020 első negyedéves új építési engedélyek száma pedig 27 százalékos éves visszaesést mutat. Az újlakás-piac már a visszahúzóds jeleit mutatja, aminek elsődleges oka a kedvezményes lakásáfa időszakának vége. 2020 első negyedévében Budapesten 1145 új lakás építését jelentették be a lakásfejlesztők, ami az egyik legalacsonyabb negyedéves érték a 2014 óta tartó ingatlanpiaci ciklusban, és az eladott új lakások száma is 21 százalékos csökkenést mutat éves alapon. Előretekinve az újlakás kínálat visszaesésére lehet számítani, aminek elsődleges oka a visszaemelkedő áfakulcs, de a 2020 első negyedévében megjelenő koronavírus-járvány szintén mérsékelheti a fejlesztési aktivitást, valamint további csúszásokat eredményezhet a kivitelezések terén. A barnamezős övezetekben alkalmazható kedvezményes, 5 százalékos áfakulcs újlakás-építésekre gyakorolt pozitív hatása várhatóan 2022-től érvényesül majd.

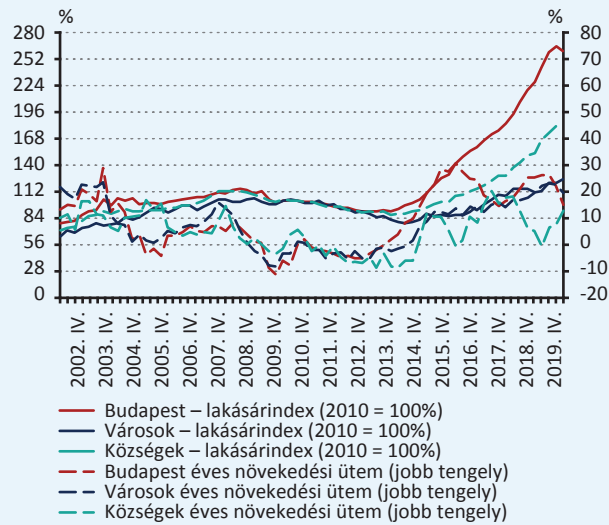
21. ábra
A lakásárak alakulása



4.1. HAZAI LAKÁSPIACI FOLYAMATOK

2019. év végén negyedéves alapon megállt a hazai lakásárak emelkedése. A hazai lakáspiac 2014 eleje óta tartó élénkülése a lakásárak folyamatos növekedését eredményezte. A hat éve tartó áremelkedés 2019 negyedik negyedévében negyedéves alapon több mérés szerint is véget ért, amíg az éves áremelkedés üteme érdemben lassult. A lakásárak változását országos átlagban mutató aggregált nominális MNB lakásárindex szerint 2019 utolsó negyedévében kismértékben, 0,2 százalékkal emelkedtek a lakásárak, ami gyakorlatilag stagnálásnak mondható. Reálértelemben a lakásárak 0,6 százalékkal csökkentek negyedéves alapon év végén. A lakásárak éves nominális növekedési üteme a 2019 második negyedéves 18,9 százalékról 16,2 százalékra lassult (21. ábra). A Központi Statisztikai Hivatal mérése szerint a használt lakások éves áremelkedése a 2019 második negyedéves 20,2 százalékról a negyedik negyedévre 8,7 százalékra, amíg az új lakásoké ugyanezen időszak alatt 11,8 százalékról 3,9 százalékra lassult.

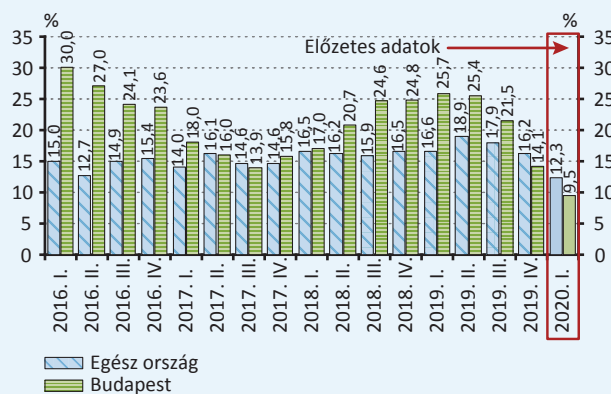
22. ábra
Nominális MNB lakásárindex településtípus szerint



Forrás: MNB.

2019 negyedik negyedében hosszú idő után először mérséklődtek a lakásárak Budapesten. A fővárosban 2014 év elejétől kezdődően – amikor fordulatot vett a hazai lakás-piac – összesen csaknem 193 százalékkal drágultak a lakó-ingatlanok nominálisan, vagyis közel megháromszorozódott az értékük. 2019 utolsó negyedében nominális alapon azonban már 2 százalékos mérséklődés volt mérhető a budapesti lakásárak szintjében, amire évek óta nem volt példa. A fővárosi lakásárak éves növekedési üteme mindezzel jelentősen lassult, a 2019 második negyedévi 25,4 százalékról a negyedik negyedévre 14,1 százalékra mérséklődött. A vidéki városokban összességében enyhén, 0,4 százalékkal csökkentek a lakásárak a negyedik negyedévben, amivel az éves dinamika a félév végi 22,6 százalékról 18,5 százalékra csökkent. A községekben emellett 2,4 százalékos drágulás történt 2019 utolsó negyedében, amivel az éves drágulás üteme 11,8 százalékra nőtt (22. ábra).

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

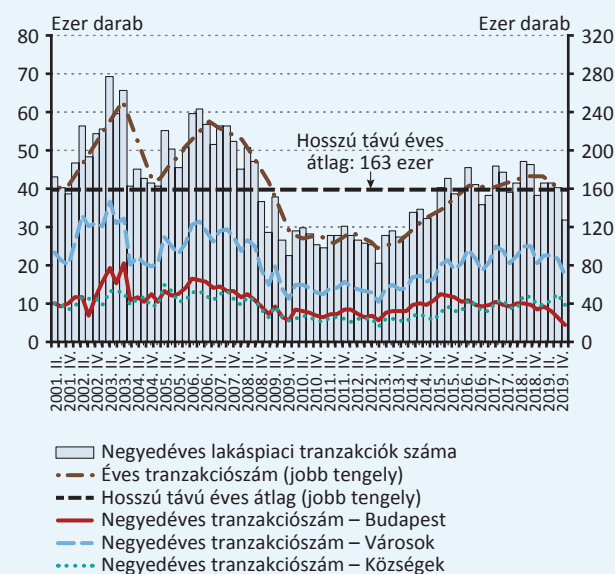


Megjegyzés: Az előzetes országos index a piaci forgalom 12,3 százalékát lefedő, míg az előzetes budapesti index a fővárosi forgalom 17,4 százalékát lefedő mintán készült.

Forrás: Lakáspiacei közvetítói adatbázis, MNB számítások.

2020 első negyedében előzetes adatok szerint folytatódhat a lakásárak dinamikájának mérséklődése. 2020 első negyedében előzetes számítások szerint ismét emelkedhetett valamelyest a lakásárak szintje. Lakáspiacei közvetítők tranzakciós adatain számított indexek alapján országos átlagban 2,8, amíg Budapesten 2,3 százalékkal emelkedhettek a lakásárak nominálisan az első negyedévben. A kismértékű negyedéves drágulással azonban az áremelkedés éves növekedési üteme tovább lassulhatott 2020-ban. A lakásárak éves növekedési üteme előzetes adatok szerint 2020 első negyedében az év végi 16,2 százalékhoz képest 12,3 százalékra mérséklődött, amíg a fővárosi éves drágulás üteme a 2019 negyedik negyedévi 14,1 százalékról 9,5 százalékra lassult (23. ábra). A lakásárak 2020 első negyedévi alakulására a koronavírus-járvány 2020. márciusi elterjedése, és a járvány következtében március végén hozott korlátozó intézkedések még csak kismértékben gyakorolhattak hatást. Mindezek következtében elmondható, hogy a hazai lakáspiacei lassulás már 2019-ben elindult, a járvány azonban ráerősít a folyamatra.

24. ábra
A magánszemélyek között létrejött lakáspiaci tranzakciók negyedéves és éves száma



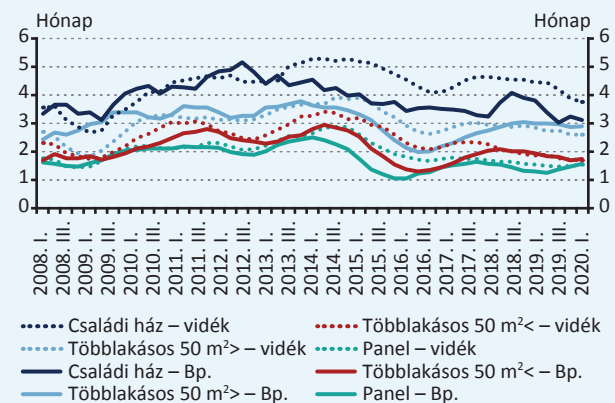
Megjegyzés: Kizárólag az 50 és 100 százalékos tulajdonszerzéseket figyelembe véve. A 2019 I.–2019 IV. negyedév becslés alapján. Hosszú távú átlag: 2001 I.–2019 IV. negyedév.

Forrás: MNB.

Csökkenett a tranzakciók száma 2019-ben, ami elsősorban a budapesti adásvételek mérséklődésének köszönhető.

A lakáspiacon 2019 végétől megfigyelhető lassulás az árdinamika mérséklődése mellett a tranzakciók számának csökkenésében is megnyilvánult. 2019-ben előzetes becslésünk szerint 154,9 ezer lakáspiaci tranzakció jött létre magánszemélyek között, ami 10,4 százalékkal alacsonyabb a 2018-as adásvétel-számnál, és a hosszú távú átlagos éves 163 ezer tranzakció alatt található. A tranzakciószámok változása településtípusonként eltérő képet mutat, a fővárosban a vidéki településekhez képest nagyobb mérséklődés látszik, amiben a 2019 nyarán bevezetett MÁP+ legnagyobb mértékben Budapestet érintő befektetési kereslet elszívó hatása, valamint az árszint korábbi években tapasztalt erőteljes emelkedése is szerepet játszott. A lakáspiaci tranzakciók száma 2019-ben Budapesten 25,6 százalékkal mérséklődött 2018-hoz képest, amíg a vidéki városokban csupán 9,4 százalékos volt a visszaesés, a községekben pedig 1,1 százalékkal nőtt is az adásvételek száma az elmúlt évben (24. ábra).

25. ábra
Lakóingatlanok medián értékesítési ideje Budapest és vidék, valamint ingatlantípus szerint megbontva



Megjegyzés: A hirdetés kezdetétől az adásvételig eltelt idő. Éves gördülő átlagok.

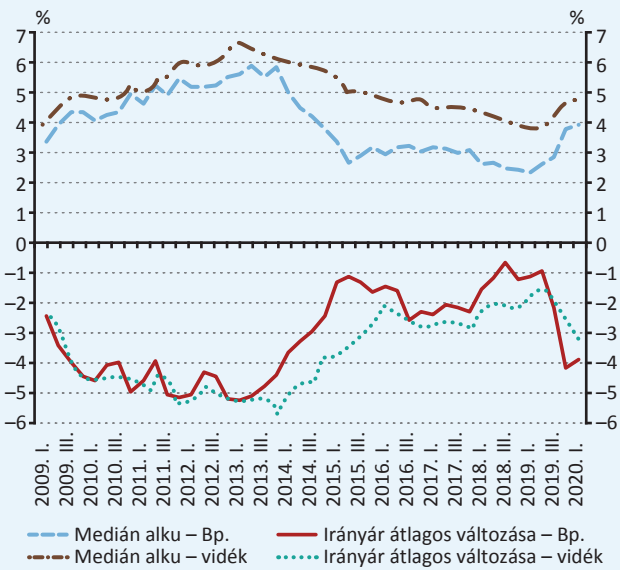
Forrás: MNB, lakáspiaci közvetítői adatbázis.

Érdemben nőtt a kisebb lakások értékesítéséhez szükséges idő.

A tipikus értékesítési időket vizsgálva 2019 során elsősorban a kisebb, többlakásos lakóingatlanoknál tapasztalhattunk emelkedést. A budapesti panellakások medián értékesítési ideje a 2018 negyedik negyedévi 1,3 hónapról 2019 utolsó negyedévére 1,7 hónapra, 2020 első negyedévére pedig 2,0 hónapra emelkedett. A budapesti 50 négyzetméter alatti lakások medián értékesítési ideje szintén emelkedett az első negyedévben, az előző időszak 1,8-ról 2 hónapra. A vidéki településeken emellett 2019-ben összességében mérséklődött a medián értékesítési idő. A legnagyobb változás a családi házak esetén látszott, ahol az értékesítéshez szükséges hónapok medián értéke a 2018. év végi 4,4-ről 2019 végére 3,5-re csökkent. Az első negyedévben vidéken is nőtt a panel és 50 négyzetméter alatti nem panellakások medián értékesítési ideje, amiben már tükröződhet a koronavírus-járvány keresletet mérséklő hatása (25. ábra).

Jelentősen emelkedett a tipikus piaci alku, és a hirdetések ideje alatt is nagyobb mértékben mérséklők az irányarat az eladók. 2019-ben főként Budapesten változtak meg jelentős mértékben a lakáspiaci kondíciók. Az eladók alkupozíciója

26. ábra
Medián alku a budapesti és vidéki lakáspiacon és az irányár átlagos változtatása



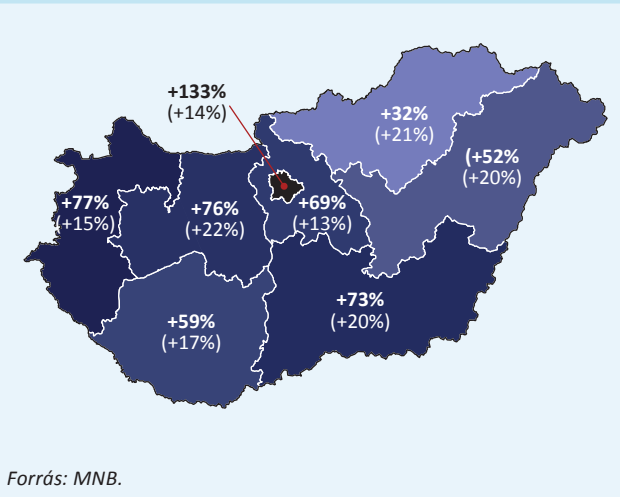
Megjegyzés: Alku: hány százalékkal alacsonyabb a tranzakciós ár az utolsó hirdetési árhoz képest. Irányár változása: hány százalékkal változott a hirdetési ár a hirdetés ideje alatt.

Forrás: MNB, lakáspiaci közvetítői adatbázis.

romlott a vevőkhöz képest, ami a kereslet mérséklődését is jelzi. 2019 második negyedétől a medián alku emelkedésnek indult a budapesti lakáspiacon, és az első negyedéves 2,2 százalékról a negyedik negyedévre 3,6 százalékra nőtt. Vidéken, ugyanezen idő alatt kisebb mértékben, 0,9 százalékponttal emelkedett a medián alku. A kereslet relatív mérséklődését jelzi az is, hogy a hirdetések ideje alatt az eladók tipikusan már sokkal nagyobb mértékben csökkentik az irányárát. Az irányár átlagos mérséklése Budapesten a 2019 első negyedéves 1,2 százalékról a negyedik negyedévre 4,2 százalékra, amíg vidéken 1,8 százalékról 2,6 százalékra nőtt. A magasabb tipikus alku és az irányárak tipikusan nagyobb csökkentése 2020 első negyedévében is megfigyelhető folyamatok maradtak. Budapesten a medián alku 3,8 százalékra nőtt, amelyben már valamelyest a koronavírus-járvány piaci aktivitást visszafogó hatása is szerepet játszott (26. ábra).

Magyarország régiói között érdemi különbségek látszanak a lakásárak hosszú távú változását tekintve. Az elmúlt években tapasztalt lakáspiaci élénkülés és az ezzel együtt járó áremelkedés mértéke Magyarország egyes régióit tekintve jelentős különbségeket mutat. 2008. év végéhez képest a városi lakásárak szintje nominálisan Budapesten tartózkodik a legmagasabban, az akkori szintet átlagosan 133 százalékkal haladják meg a lakásárak a fővárosban. Budapest után a nyugat-dunántúli, közép-dunántúli és dél-alföldi városok mutatták a legnagyobb mértékű lakáspiaci drágulást 2008 és 2019 között, rendre 77–76 és 73 százalékos áremelkedéssel, amit a közép-magyarországi régió városai követnek 69 százalékkal. A legkisebb drágulás ugyanezen időszak alatt észak-magyarországi városokban volt, mintegy 32 százalékkal. Az elmúlt egy évben a közép-dunántúli, dél-alföldi és az észak-alföldi régió városai mutatták a legdinamikusabb lakásáremelkedést (27. ábra).

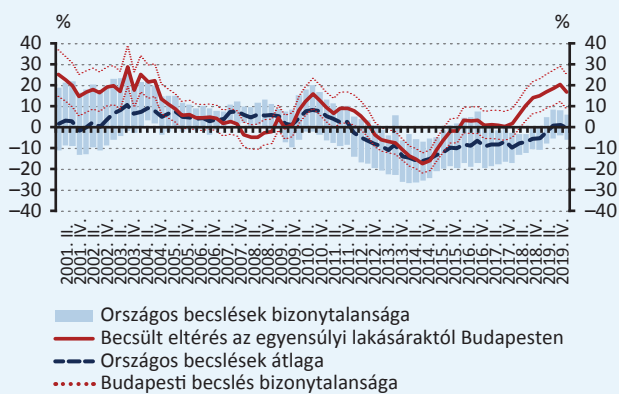
27. ábra
A városi lakások árváltozása 2008. IV. és 2019. IV. negyedév között (2018. IV. és 2019. IV. negyedév között)



Forrás: MNB.

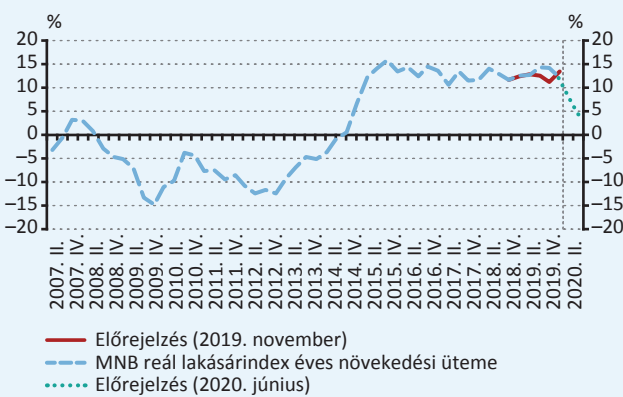
Mérséklődött a lakásárak túllértékelttségének kockázata. 2019 során a lakosság reáljövedelmének folytatódó bővülése és az alacsony munkanélküliség támogatták a lakáspiaci keresletet, az év végére azonban jelentősen lassult a lakásárak növekedési üteme, Budapesten pedig negyedéves alapon már csökkent is az árszint. Mindennek eredményeként 2019 negyedik negyedévében a lakóingatlanok túllértékelttségének kockázata mind országosan, mind pedig

28. ábra
A lakásárak eltérése a fundamentumok által indokolt becsült szinttől országosan és Budapesten³



Forrás: MNB.

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



Forrás: MNB.

a fővárosban mérséklődött (28. ábra). Érdekes azonban kiemelni, hogy Budapesten a lakásárak még meghaladják a fundamentumok által indokolt szintet. A túlértékeltség kockázatára előretekintve a lakáspiaci kereslet mérséklődése mellett a fővárosi jövedelmi és munkaerőpiaci folyamatok is hatással lesznek.

2020-ban a korábbinál érdemben lassabb ütemben folytatódhat a lakásárak reálértelmeben vett növekedése.

Az idei évben a lakáspiacot meghatározó makrogazdasági fundamentumok kedvezőtlenebbül alakulnak, mint az elmúlt években, ami hozzájárul a lakásárak növekedési dinamikájának mérséklődéséhez. A lakossági reáljövedelmekre és a hosszabb távú jövedelemvárakozásokat alakító tartós munkanélküliségi rátára negatív hatást gyakorol a koronavírus-járvány. A kedvező finanszírozási környezet ellenére a háztartások hitelkereslete a bizonytalan gazdasági környezet következtében mérséklődik, ami hozzájárul a lakáspiaci kereslet csökkenéséhez és a lakásárak növekedési ütemének mérséklődéséhez. 2019 második félévében a lakásárak a korábbi várakozásainkat meghaladó ütemben bővültek, ugyanakkor rövid távon a kínálat lassabb alkalmazkodását figyelhettük meg. 2019 utolsó negyedévében reál értelemben 12,4 százalékkal nőttek a lakásárak éves összevetésben, az idei első negyedévben pedig várakozásunk szerint 8,0 százalékos, majd a második negyedévben 4,6 százalékos növekedés várható – összhangban a márciusi Inflációs jelentés makrogazdasági pályájával (29. ábra). Előrejelzésünk szerint a reál lakásárak dinamikája a következő években egy számjegyűvé mérséklődhet, összhangban a kevésbé kedvező jövedelmi folyamatokkal és az egyre visszafogottabb kereslettel.

2019 negyedik negyedévében mind a medián eladási ár, mind a medián négyzetméterár csökkent. 2019 negyedik negyedévében az értékesített lakóingatlanok medián eladási ára országos átlagban 15 millió forintot tett ki, ami 13 százalékkal alacsonyabb az előző negyedévi, és 12 százalékkal a 2018 negyedik negyedévi medián árhoz képest. A csökkenésben szerepet játszik összetételhatás is, ami a budapesti tranzakciók visszaesésének köszönhető. A fővárosban 2019 utolsó negyedévében 29 millió forint, a vidéki városokban 14,3 millió forint, a községekben pedig 5,5 millió forint volt a medián tranzakciós ár. A medián négyzetméterárak szintén

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

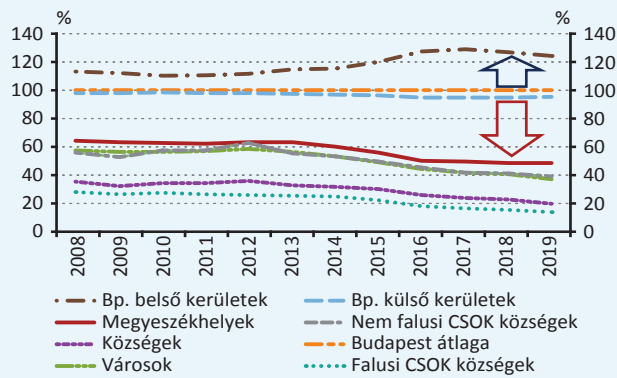
1. táblázat
Medián lakásárak és négyzetméterárak településtípus szerint

		2018. III.	2018. IV.	2019. I.	2019. II.	2019. III.	2019. IV.
Medián lakásár (millió Ft)	Budapest	25,2	27,0	28,3	29,8	30,0	29,0
	Városok	13,0	13,5	14,5	15,0	15,0	14,3
	Községek	6,2	6,5	7,5	6,6	7,0	5,5
	Összesen	16,0	17,0	18,2	18,3	17,3	15,0
Medián négyzet- méterár (ezer Ft)	Budapest	515,8	541,8	569,6	612,2	631,6	622,8
	Városok	228,7	234,3	250,0	259,2	266,0	263,1
	Községek	80,6	84,0	92,9	88,2	85,0	72,9
	Összesen	286,0	301,7	316,4	318,2	303,3	273,7

Megjegyzés: 2019. I.-2019. IV. negyedéves adatok előzetes értékek.

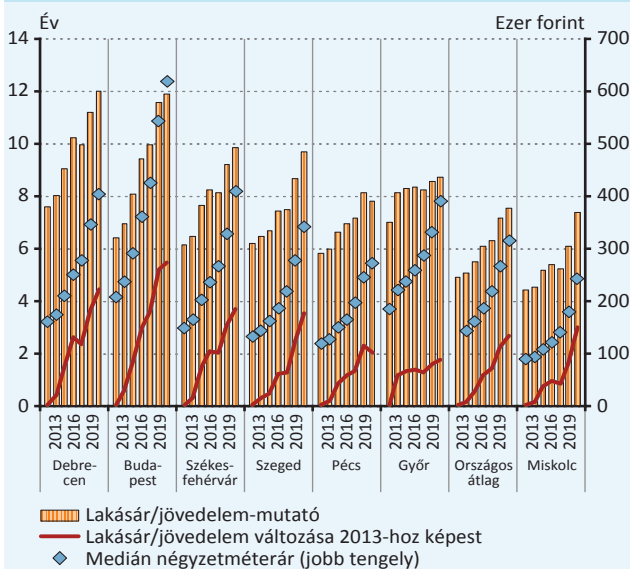
Forrás: MNB.

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



Forrás: NAV, MNB.

31. ábra
Lakásár / jövedelem mutató Magyarország régióközpontjaiban



Megjegyzés: A lakásár / jövedelem mutató a 75 négyzetméteres medián árszintű lakások ára és az átlagos éves nettó jövedelmek hányadosa. Az átlagos jövedelmek megyei szintű adatok.

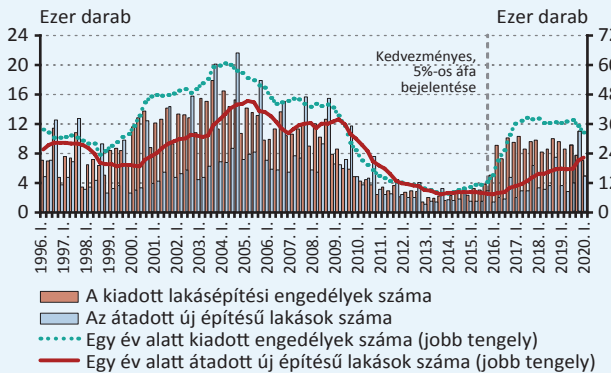
Forrás: KSH, MNB.

csökkentek 2019 negyedik negyedévében, és országosan 273,7 ezer forintot, Budapesten 622,8 ezer forintot, amíg a községekben csupán 72,9 ezer forintot tettek ki (1. táblázat).

2019-ben megállt a megyeszékhelyek és Budapest közti árolló további nyílása. A 2014-ben kezdődő lakásár-emelkedés következtében jelentősen megnöttek a lakásárak szintjét tekintve Budapest és a vidéki, főleg kisebb települések közti különbségek. Amíg 2013-ban a megyeszékhelyek átlagos négyzetméterárai a budapesti átlag 63,4 százalékát, a vidéki városoké 56,8 százalékát, amíg a községeké 33 százalékát tették ki, addig ugyanezek az arányok a fővárosi nagyobb mértékű drágulás miatt 2019-re rendre 48,6; 38,7 és 21,8 százalékra csökkentek. 2019-ben azonban valamelyest megváltoztak ezek a trendek, a megyeszékhelyeken ugyanis hasonló mértékben változtak az átlagos négyzetméterárak, mint Budapesten, aminek eredményeként ezeken a településeken átlagosan már nem nyílt tovább az árolló a fővároshoz képest (30. ábra).

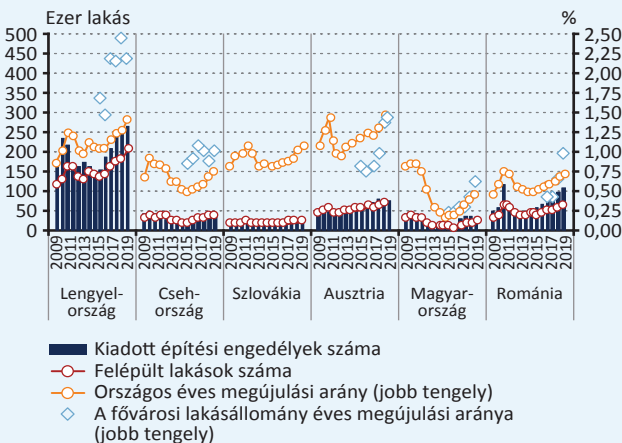
Az elmúlt években Budapest mellett több vidéki nagyvárosban is jelentősen romlott a lakásvásárlás elérhetősége. Az ingatlanárak nettó átlagjövedelmekhez viszonyított aránya Magyarországon Debrecenben és Budapesten a legmagasabb, ahol egy 75 négyzetméteres medián árszintű lakás megvásárlásához megközelítőleg 12 évnnyi helyi átlagjövedelem szükséges. A lakásvásárlás elérhetősége az ország régióközpontjait tekintve Miskolcon a legkedvezőbb, ahol az országos szintnél alacsonyabb, kevesebb, mint 8 évnnyi átlagjövedelemből vásárolható egy medián árszintű, 75 négyzetméteres ingatlan. A mutató értéke szintén Budapesten és Debrecenben emelkedett a legdinamikusabban és a legnagyobb mértékben az elmúlt években; a fővárosban 2019 végén 5 és fél, Debrecenben pedig 4 és fél évvel több átlagjövedelem volt szükséges egy tipikus lakás megvásárlásához, mint 2013-ban (31. ábra).

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



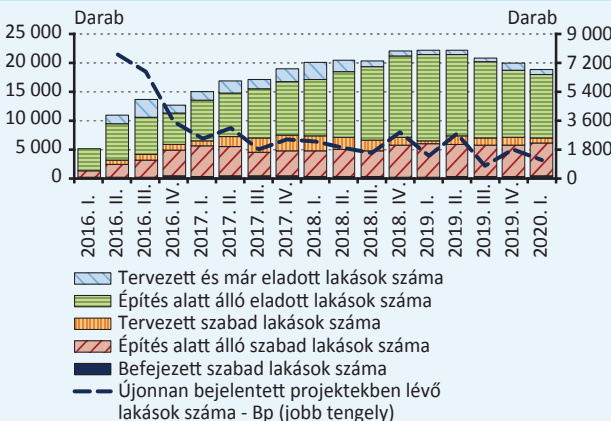
Forrás: KSH.

33. 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 vonatkozásában a 2018-ban felépült lakások száma nem áll rendelkezésre. Az éves megújulási arányok számítása több ország esetében becsült meglévő lakásállomány adaton alapulnak.
Forrás: EKB, nemzeti statisztikai hivatalok, MNB.

34. ábra
A Budapesten fejlesztés alatt álló új lakások elérhetősége és az új bejelentések volumene



Megjegyzés: A 4 lakásnál nagyobb újlakás projektek alapján.
Forrás: ELTINGA – Lakásriport.

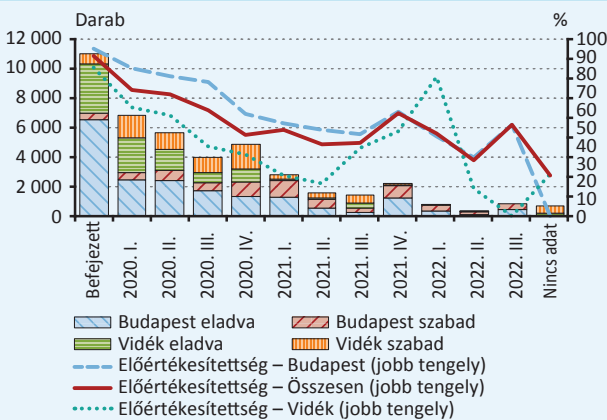
4.2. ÚJLAKÁS-KÍNÁLAT

2019-ben a megyei jogú városokban csökkent leginkább a kiadott lakásépítési engedélyek száma. 2019 folyamán 35,1 ezer lakásra adtak ki építési engedélyt Magyarországon, ami 4,3 százalékkal marad el a 2018-as és 7,6 százalékkal a 2017-es engedélyezési csúcsev adatától (32. ábra). Amíg Budapesten enyhén (1 százalékkal) emelkedett a kiadott építési engedélyekben szereplő lakások száma, addig a megyei jogú városokban 12 százalékkal, az egyéb városokban pedig 10 százalékos csökkenés volt tapasztalható. A községekben közel 5 százalékkal több lakás kapott építési engedélyt, mint a megelőző évben. A felépült lakások számát illetően 2019-ben 21,1 ezer lakás készült el országosan, ami éves összevetésben 19,5 százalékos növekedésnek felel meg. Ebből 5,8 ezer lakás épült fel Budapesten, ami 50,7 százalékos növekedés 2018-hoz képest. A községekre vonatkozó adat is 21,4 százalékos növekedést mutat. A megyei jogú és egyéb városokban felépült lakások száma pedig éves alapon rendre 11,5 és 3,6 százalékkal nőtt 2019-ben. 2020 első negyedévében az építési engedélyek lakásszáma az előző év azonos időszakához képest 27 százalékkal csökkent, amíg a felépült lakások száma többek között a csúszásoknak köszönhetően 30,4 százalékkal magasabb volt.

A hazai lakásállomány megújulási aránya 2019-ben nőtt, de régiós összevetésben nem javult a pozícióknak. A régió országaiban 6–19,5 százalékkal nőtt éves alapon a felépült lakások száma, aminek köszönhetően az éves megújulási arány minden országban emelkedett. Magyarországon, a 2018. év végén meglévő lakásállomány 0,47 százalékanak megfelelő számú új lakás épült 2019-ben, ami 0,07 százalékpontos javulás az egy évvel korábbi arányhoz képest (33. ábra). A felépült lakások számának közel 20 százalékos növekedése ellenére sem javult Magyarország helye a megújulási arányok szerinti régiós rangsorban. A lakásállomány bővülése Lengyelországban és Ausztriában magas, 1,4 százalék körüli, amíg Szlovákia 1,1 százalékos, Csehország és Románia pedig 0,75 százalék körüli aránnyal rendelkezik. Amennyiben a fővárosokban történő lakásépítéseket vizsgáljuk, a budapesti lakásállomány 2019-es 0,63 százalékos bővüléséhez képest Bukarestben 0,75, Prágában 1,02, Bécsben 1,45, Varsóban pedig 2,21 százalékos jelez a mutató. A vizsgált fővárosokban, Bécs kivételével, általában magasabb lakásállomány-megújulás mutatkozik, az országos adathoz képest.

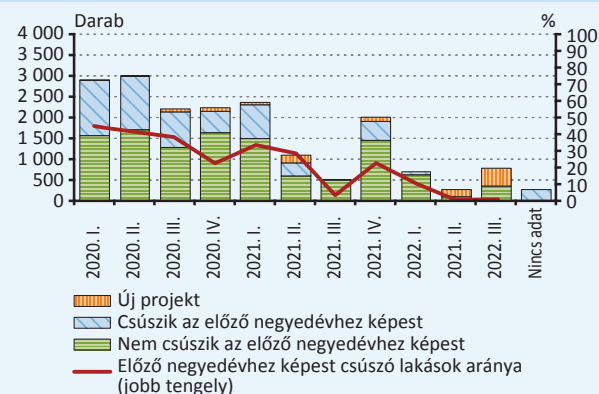
A 27 százalékra visszaemelkedő újlakás-áfa hatására csökken a fejlesztési aktivitás. A budapesti, fejlesztés és már értékesítés alatt álló (építés vagy tervezés alatti) lakások száma 2019 második negyedéve óta folyamatosan csökken, az akkori 21,9 ezerről 2020 első negyedévére 16 százalékkal, 18,3 ezerre csökkent (34. ábra). Ez a szint a 2017. év végi lakásfejlesztési aktivitásnak felel meg. A fejlesztések között egyre kisebb a tervezési fázisban lévő, még nem

35. ábra
A 2020 I. negyedév végén, Budapesten és vidéken értékesítés alatt álló új lakások megoszlása a várható átadás negyedéve szerint



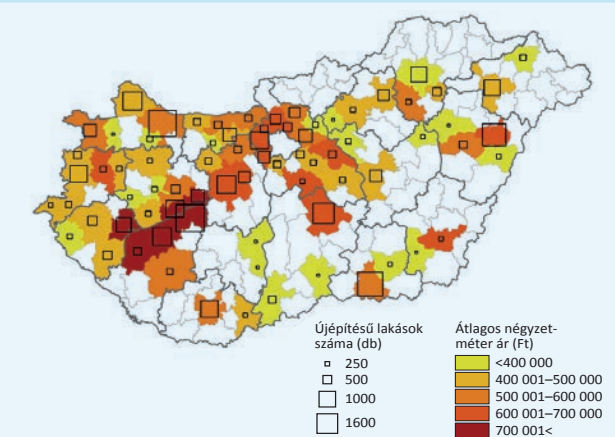
Megjegyzés: Budapesten a 4 lakásosnál, vidéken a 10 lakásosnál nagyobb újlakás-projektek alapján. 2020. első negyedéves adatok alapján. Forrás: ELTINGA – Lakásriport.

36. ábra
A 2020 I. negyedév végén Budapesten építés alatt álló és tervezett új lakások megoszlása a várható átadás negyedéve szerint



Megjegyzés: A 4 lakásosnál nagyobb újlakás projektek alapján. 2020. első negyedéves adatok alapján. Forrás: ELTINGA – Lakásriport.

37. ábra
A fejlesztés alatt álló újlakások darabszáma és átlagos négyzetméterára Magyarországon



Megjegyzés: 2020. első negyedéves adatok alapján. A 10 lakásosnál nagyobb újlakás-projektek alapján. Forrás: ELTINGA – Lakásriport.

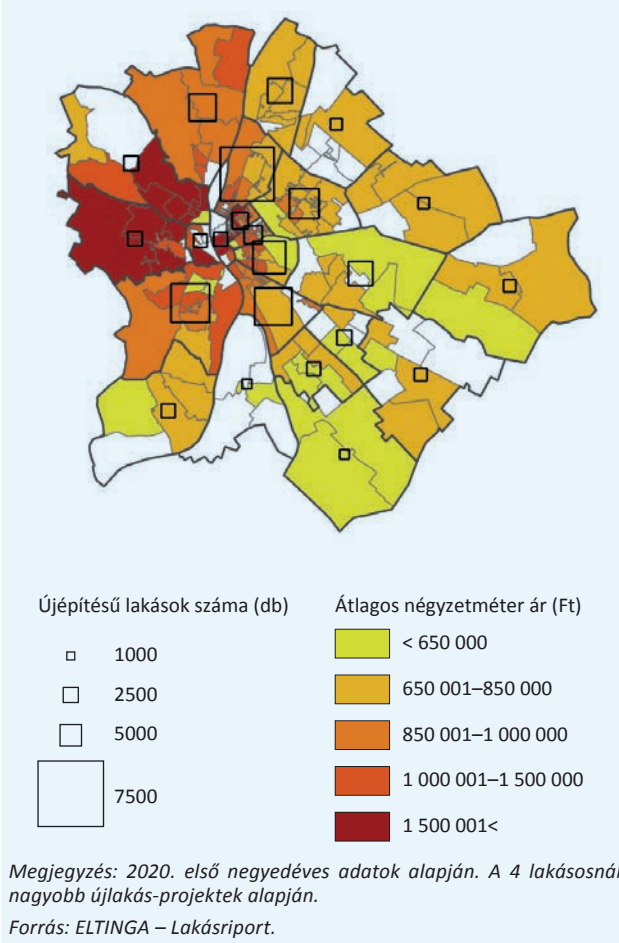
épülő lakások volumene. A fejlesztés alatti állományon belül a szabad lakások aránya az elmúlt két negyedévben enyhe növekedést mutatott, a 2019 harmadik negyedévi 32,6 százalékról év végére 34,4 százalékra, majd 2020 első negyedévére 35,6 százalékra emelkedett. Ez az emelkedés azonban nem az elérhető kínálat bővülésének, hanem a lakásfejlesztési aktivitás szűkülésének tulajdonítható. A szabad lakások száma Budapesten 7 ezer körül stagnált az elmúlt negyedévekben. 2020 első negyedévében 1145 új lakás építését jelentették be, ami a második legalacsonyabb mennyiség a 2014 óta tartó ingatlanpiaci ciklusban, és már a visszaemelkedő áfakulcs hatását mutatja. Az új lakások értékesítésére vonatkozó kedvezményes, 5 százalékos áfa 2016. év eleji hatályba lépése óta negyedévente átlagosan mintegy 2,8 ezer új lakást jelentettek be a fejlesztők.

A lakásfejlesztők 2021-ben közel harmadannyi új lakás átadását tervezik jelenleg, mint 2020-ban. A 10 lakásos vagy annál kisebb lakásátadásokkal nem számolva, 2020-ra összességében 21,1 ezer új társasházi lakás átadása szerepel a beruházók jelenlegi terveiben (35. ábra). Ez a mennyiség megfelel a Magyarországon 2019-ben felépült lakásszámának, de a járvány miatt további csúszások érinthetik a 2020-as év átadásait. Az építési projekt-adatok alapján 2021-re viszont már csak 7,9 ezer lakás átadását tervezik a fejlesztők, ami 63 százalékkal kevesebb a 2020-as tervhez képest. Az átadni tervezett lakások elérhetőségét vizsgálva, Budapesten a 2020-ra várt volumen 74 százaléka, a fővároson kívül pedig fele már vevőre talált. A 2021-re várható budapesti átadásokban a lakások 53 százaléka, vidékiekben pedig 31 százaléka kelt már el.

A 2020-as budapesti tervezett lakásátadások volumenét főként a csúszások növelték az elmúlt negyedévekben. A 2020 első negyedévi adatok alapján a lakásfejlesztő cégek 2020-ban 10,5 ezer új lakás átadását tervezik a fővárosban, amelyből az első negyedévben már mintegy 1,2 ezer elkészült (36. ábra). A 2020-ra várt budapesti új lakások száma az elmúlt negyedévekben folyamatosan nőtt, amit elsősorban a csúszások okoztak. A 2019 első negyedévében még 5,9 ezer új lakás átadását tervezték csupán a fejlesztők a 2020-as év egészére, amihez képest 77 százalékos növekedést mérhetünk. A fővárosban a fejlesztés alatt álló új lakások 32 százaléka, mintegy 6 ezer lakás esetén jelentettek be csúszást az első negyedév során az átadás tervezett időpontjában a 2019. év végi állapothoz képest.

A kedvezőbb gazdasági kilátásokkal és turisztikai adottságokkal rendelkező országrészekben koncentrálódnak a társasházi újlakás-fejlesztések. A hazai társasházi újlakás-projektek leginkább Budapesten, a Dunántúl középső és északi részén jelennek meg nagy számban. A fővároson kívüli, értékesítés alatt álló, tervezett, épülő, illetve befejezett projekteknél összesen mintegy 17,4 ezer új lakás található.

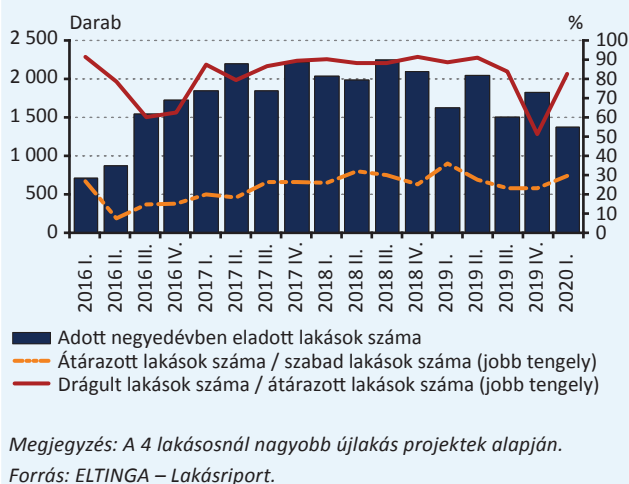
38. ábra
A fejlesztés alatt álló újlakások darabszáma és átlagos négyzetméterára Budapesten



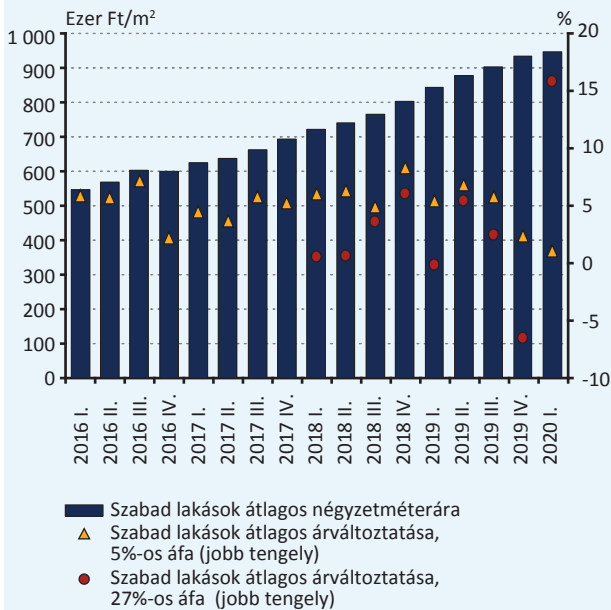
Ezen állomány 14,6 százaléka Győr-Moson-Sopron, 13,9 százaléka Somogy, 12,9 százaléka pedig Pest megyében helyezkedik el (37. ábra). A legkevesebb fejlesztés alatt álló új lakás Tolna, Békés, és Heves megyékben található, rendre 0, 18, 272 lakással. A vidéki új lakások 25 százaléka a Balaton környékén, 12 százaléka Budapest agglomerációjában, további 51 százaléka pedig megyeszékhelyeken, megyei jogú városokban található. Ezzel összességében elmondható, hogy a fővároson kívüli új lakások 88 százaléka a kedvezőbb makrogazdasági fundamentumokkal jellemezhető területeken épül. Az épülő lakások kínálati ára Somogy és Veszprém megyében – elsősorban a Balaton közeli fejlesztéseknek köszönhetően – jelentősen magasabb a többi megye áraihoz képest, rendre 850 és 839 ezer forintos az átlagos kínálati négyzetméterár. Győr-Moson-Sopron, Pest, Csongrád és Hajdú-Bihar megyékben, ahol a vidéki új lakások nagyobb százaléka található, rendre 501, 610, 543 és 621 ezer forint az egy négyzetméterre eső átlagár. A fővároson kívüli újlakás-árakhoz képest Budapesten jelentősen magasabb négyzetméterárakkal lehet találkozni: az V. kerületben az átlagos négyzetméterár 2,15 millió forint, a XII. kerületben 1,69 millió forint és az I. és II. kerületben is 1,5 millió forint felett volt 2020 első negyedévében (38. ábra). A teljes fővárosi újlakás piacon az átlagos kínálati négyzetméterár 947 ezer forint.

Csökkenő értékesítési tendencia mellett állt vissza a lakásáfa az általános, 27 százalékos mértékre a 2018. november 1-jén építési engedéllyel nem rendelkező lakások esetén. 2019-ben 6,9 ezer új lakást adtak el Budapesten, ami 16 százalékos csökkenés a 2018-as csúcshoz (8,3 ezer eladott lakáshoz) képest. 2020 első negyedévében 1,4 ezer budapesti új lakás talált gazdára, ami 21 százalékos csökkenés 2019 negyedéves átlagához képest és 15 százalékos csökkenés 2018 első negyedévéhez képest. Utoljára 2016 második negyedévében volt 1,4 ezernél kevesebb az eladott lakások száma. Előretekintve a koronavírus-járvány megjelenése és elterjedése miatt, az értékesítés további csökkenése várható a második negyedévben, amit a LITT tagok tapasztalatai is megerősítenek. A tavalyi év folyamán a szabad lakások kínálatán belül, az adott időszakban átárazott lakások aránya az első negyedéves 35 százalékról az utolsó negyedévre 23 százalékra csökkent, és ezzel párhuzamosan csökkenő tendenciát mutatott az átárazott állományon belül a drágult lakások aránya is. 2020 első negyedévében mind az átárazások, mind a drágult lakások aránya ismét a korábban jellemző szintek közelébe emelkedett. Az átárazások és drágítások arányában 2019 második felében látott csökkenés és 2020. év eleji emelkedés a kedvezményes, 5 százalékos lakásáfa 2019. december végi megszűnésével magyarázható (39. ábra).

39. ábra
A budapesti eladott új lakások száma, és az átárazások aránya a hirdett új lakásokon belül



40. ábra
A Budapesti újlakás-kínálat átlagos négyzetméterára és az árváltozások áfa-mérték szerint



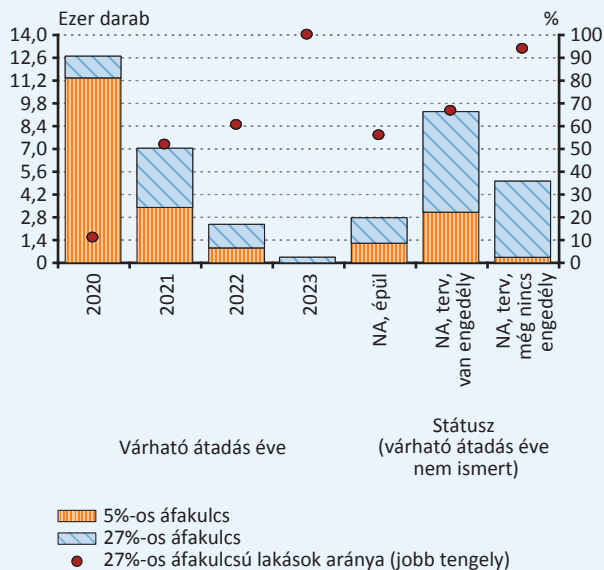
Megjegyzés: A 4 lakásosnál nagyobb újlakás-projektekben található, még szabad, nem értékesített lakások alapján.

Forrás: ELTINGA – Lakásriport.

A 27 százalékra emelkedő lakásáfa a 2019. év végi árakhoz képest átlagosan 16,4 százalékos árnövekedést eredményezett az érintett budapesti projekteknél. A budapesti szabad újlakás-kínálat átlagos négyzetméterára 2020 első negyedévében 947 ezer forintra nőtt, ami éves összevetésben 12,5 százalékos, a négy évvel korábbi árszínthez képest pedig 73 százalékos növekedés. A 2019 negyedik negyed-évet megelőző időszakokban az átárazott budapesti új lakások átlagos árváltozásának mértéke jellemzően 5–10 százalékos közötti emelés volt. A negyedik negyedévben azonban az átárazott, 27 százalékos áfával érintett lakások ára 7,6 százalékkal csökkent, majd 2020 első negyedévében 16,4 százalékkal nőtt (40. ábra). Ennek oka, hogy a 27 százalékos áfával érintett lakásokat a fejlesztők év végén még igyekeztek kedvezmények mellett is kiárusítani, viszont januárban az általános áfamértékhez igazodtak az árak.

A 2020 után átadásra kerülő új lakások esetén a járvány okozta keresletcsökkenés egyes fejlesztések leállását eredményezheti. A 2020-ra várt budapesti újlakás-átadások nagy része, 89 százaléka esetében még alkalmazható a kedvezményes, 5 százalékos áfamérték a 2019. december 31. után megfizetett vételárreszekre is. Az átadások időzítésében előrehaladva egyre inkább fogynak a 2018. november 1-ig engedélyezett, kedvezményes áfás lakások. 2021-ben már az átadni tervezett lakások 52 százaléka, 2022-ben pedig 60 százaléka esetén már az általános, 27 százalékos forgalmiadó-kulcsot kell alkalmazni (41. ábra). A koronavírus-járvány hazai terjedése 2020. március második felétől a lakáskereslet és a megvalósuló adás-vételek erőteljes csökkenését okozta. A LITT tagok május hónapban már pozitív fejleményekről számoltak be, de ha a kereslet tartósan a járvány kitörése előtt látotthoz képest egy alacsonyabb szintre tér vissza, egyes, még alacsony előértékesítettséggel, de már 27 százalékos áfakulccsal rendelkező lakásprojektek leállása is elképzelhető. Az új lakások piacán előretekintve azonban nagymértékben segíthet a barnamezős övezetekben alkalmazható kedvezményes áfakulcs (3. keretes írás).

41. ábra
Fejlesztés és előkészítés alatt álló budapesti új lakások megoszlása a vonatkozó áfakulcs és a tervezett átadás negyedéve szerint

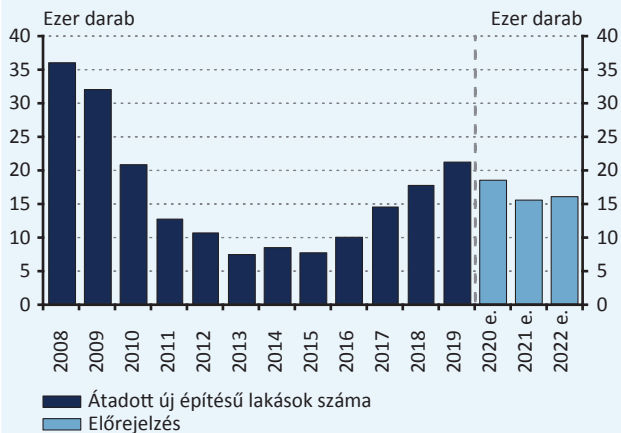


Megjegyzés: Az értékesítéskor alkalmazandó áfa mértéke a 2019. december 31-ét követően megfizetett vételárreszekre vonatkozik. 2020. első negyedéves adatok alapján.

Forrás: ELTINGA – Építési Engedély Figyelő.

Az újlakás-építési ciklus várakozásunk szerint 2019-ben elérhette tetőpontját, összhangban a lakossági jövedelmi alapfolyamatokkal és a lakossági beruházások bővülési dinamikájával. Az idej, 2020-as évben a lakásátadások csökkenésére számítunk. Várakozásunk szerint – figyelembe véve a fejlesztés alatt álló lakásprojektek csúszásait is – a 2019-es 21,1 ezer átadott új lakáshoz képest 2020-ban 18,5 ezer új lakás átadása valósulhat meg. Ezt követően előretekintve további csökkenés lesz megfigyelhető a lakásátadásokban, amelyre hatással lesz a visszaemelkedő áfakulcs miatt kevesebb induló új társasházi fejlesztés, a koronavírus-járvány

42. ábra
Az átadott új építésű lakások száma országosan és annak előrejelzése



Forrás: KSH, MNB.

hatására potenciálisan leálló, kezdeti fázisban lévő lakásprojektek, és a 2021-től szigorodó energetikai követelmények is. Elsősorban a vállalkozói lakásépítésekben várható nagyobb visszaesés. A családi házak építése esetében két egymással ellentétes hatás érvényesül: a családvédelmi intézkedések támogatják, amíg a járvány következtében romló munkaerőpiaci és jövedelmi kilátások, valamint bizonytalanság negatívan hatnak az építésekre. A barnamezős övezetekben megvalósuló fejlesztésekre vonatkozó kedvezményes, 5 százalékos lakásáfa hatásai az ingatlanfejlesztések 1,5–2 éves átfutása miatt legkorábban 2022-ben érvényesülhetnek. Az intézkedés segítheti, hogy 2022-ben további visszaesés ne legyen az újlakás-fejlesztések terén. A járvány, az elmúlt két negyedévben megfigyelt csökkenő engedélyszám és az építés alatt álló lakóprojektek mérséklődő száma alapján összességében 2021-ben 15,5 ezer, amíg 2022-ben 16 ezer új lakás átadására számítunk (42. ábra).

3. keretes írás

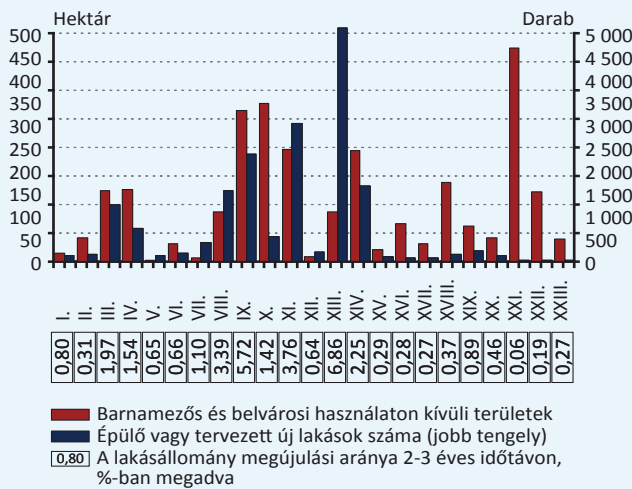
A kedvezményes lakásáfa bevezetése barnamezős övezetekben, és annak várható hatása az újlakás piacra

2019. év végével lezárult a 2016 óta tartó, ideiglenes, kedvezményes, 5 százalékos újlakás áfakulcs időszaka. 2023. december 31-ig azon lakásprojektek lehet még 5 százalékos áfakulccsal értékesíteni, amelyek esetén a végleges építési engedély 2018. november 1-ig rendelkezésre állt. Az elmúlt években a lakáspiaci áremelkedéssel párhuzamosan az újépítésű lakások ára is jelentősen megemelkedett, aminek hatására már 2019-ben is csökkent az új lakások iránti kereslet, 2018-hoz képest 16,4 százalékkal kevesebb új lakás kelt el Budapesten. A visszaemelkedő, 27 százalékos áfakulcs összességében visszafogja a fejlesztési aktivitást, mivel a magasabb áfa vevőkre történő áthárítása miatt a kereslet túlzottan lecsökkenhet. Az értékesítési ár szinten tartása mellett viszont a fejlesztői profit apadhat el.

A Kormány 2020. áprilisi bejelentése alapján, 27 százalék helyett 5 százalékos lesz az áfakulcs barnamezős övezetekben új lakások értékesítése és bérbeadása esetén. A bejelentéssel kapcsolatosan jelentésünk készítésekor még számos részlet tisztázatlan volt, de előzetesen megállapítható, hogy a barnamezős övezetekben alkalmazható kedvezményes lakásáfa érdemi pozitív hatást gyakorolhat az elkövetkező években az új építésű lakások piacára. Barnamezős területnek általában a városok jellemzően belterületein található korábban hasznosítás alatt álló, jelenleg azonban elhagyatott vagy alulhasznosított, sok esetben ipari vagy építési hulladékkal erősen szennyezett területeket hívjuk (a végleges, törvény szerinti definíció a jelentés készítésekor még nem jelent meg). A barnamezős övezetek területei jellemzően már kiépített közlekedési infrastruktúrával rendelkeznek, azonban a fejlesztések elindulását gátolja a költséges kármentesítés. A kedvezményes áfakulcs alkalmazási lehetősége azonban versenyképessé teheti e területeket is a zöldmezős beruházásokhoz képest. A barnamezős lakásfejlesztések előnye, hogy az adott város a már meglévő területén tud fejlődni, nincs szükség olyan mértékű infrastrukturális beruházásra, és a város kifelé terjeszkedésével ellentétben nem nő a lakosság utazási, ingázási ideje.

Összességében a barnamezős övezetekben alkalmazható kedvezményes áfakulcs bevezetése két oldalról is támogathatja az újlakás-piacot. Egyrészt a koronavírus-járvány elterjedésével és az általános makrogazdasági környezet romlásával a már előkészítés alatt álló projektek 27 százalékos áfakulcs melletti elindítása kérdéses lehet, ezek megvalósításában a kedvezményes áfakulcs segíthet. Másrészt előretekintve több új fejlesztés indulhat el, mint 27 százalékos áfakulcs mellett. A barnamezős övezetekben felépült lakások bérbeadása esetén is alkalmazható kedvezményes kulcs emellett bérházak építését is elősegítheti.

Barnamezős területek és újlakás-fejlesztési aktivitás a fővárosi kerületekben

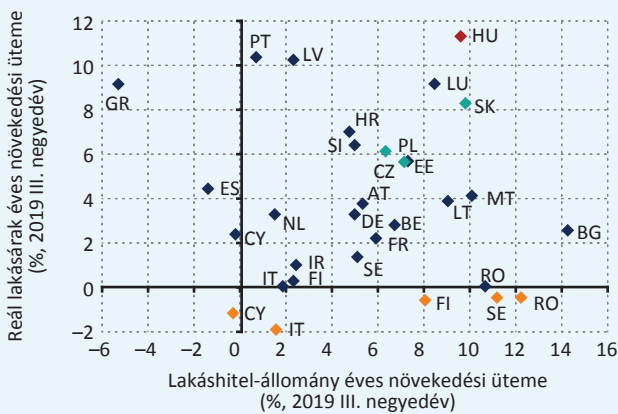


Megjegyzés: A barnamezős és belvárosi használaton kívüli területek adatai a Barnamezős területek kataszterének 2018 decemberében lezárult frissítése alapján. A kerületek meglévő lakásállománya 2019. január eleji adat.

Forrás: ELTINGA – Lakásriport, Budapest Főváros Városépítési Tervező Kft., KSH.

Budapesten a barnamezős és belvárosi alulhasznosított területek 2018-as felmérés szerint összesen 2945 hektáryi területet tesznek ki, ez 3507 telekből, illetve – az egy egységet képező telkeket csoportosítva – 323 telekcsoportból áll. A legtöbb barnamezős terület, a budapesti állomány 16 százaléka a XXI. kerületben (467 hektár) található, de a X. (346 hektár) és IX. (329 hektár) kerületekben is jelentős területet foglalnak el a barnamezős területek (ábra). A folyamatban lévő budapesti újlakás-fejlesztéseket tekintve éppen a legnagyobb barnamezős területtel rendelkező Csepelen a legalacsonyabb a lakásállomány megújulási aránya. Itt a meglévő lakásállomány mindössze 0,06 százalékanak megfelelő új lakás átadása várható a következő 2–3 évben. Az élénk lakásépítési aktivitással rendelkező XIII., XI., IX., XIV. és VIII. kerületekben a következő időszakokban átadásra kerülő lakások a meglévő lakásállomány több mint 2 százalékát teszi ki. Az itt található barnamezős területek kedvezményes lakásáfa melletti fejlesztése a megújulási mutatók drasztikus csökkenésének elkerülését és jövőbeli kedvező szinten való tartását segíti.

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



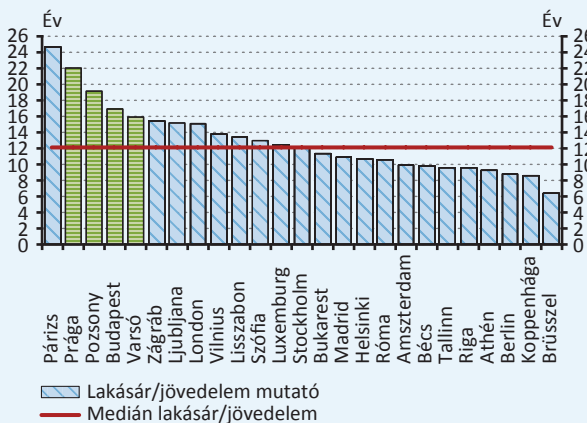
Megjegyzés: Ciprus és Luxemburg esetén a lakásárak növekedési üteme a 2019 II. negyedévi adatok alapján A visegrádi országok zölddel, Magyarország pirossal. Sárgával 2019 I. negyedéves adatok.

Forrás: BIS, EKB, MNB.

4.3. NEMZETKÖZI KÖRKÉP A LAKÁSPIACI FOLYAMATOKRÓL

Az elmúlt évben európai országok többsége továbbra is a lakáspiaci és a hitelezési ciklus felívelő szakaszában tartózkodott. Az európai országok többségében az árak növekedése mellett a lakáshitel-állomány növekedése figyelhető meg éves alapon. 2019 harmadik negyedévében Görögországban, Spanyolországban és Cipruson volt tapasztalható, hogy a lakásárak növekedése mellett mérséklődött a lakáshitelezés az előző év azonos időszakához képest. Svédországban, Romániában, Olaszországban és Finnországban 2019 első negyedévében a hitelezés bővülése még a reál lakásárak csökkenése mellett valósult meg, a harmadik negyedévben azonban már a hitelállomány bővülése a lakásárak kismértékű növekedésével társult. Az ingatlanpiaci és hitelezési ciklus tekintetében Magyarország kiemelkedik a vizsgált ország közül, hiszen a lakáshitel-állomány közel 10 százalékos növekedési üteme mellett a reál értelemben vett éves lakásár-dinamika is kétszámjegyű volt az országban. (43. ábra).

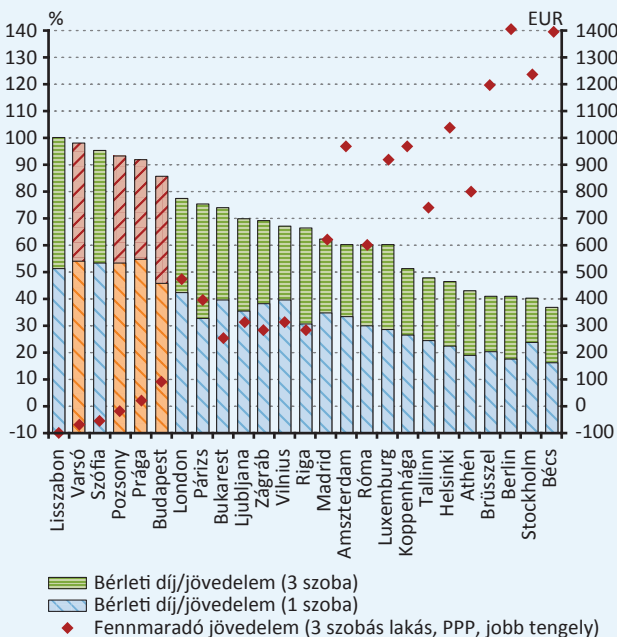
44. ábra
Lakásár/jövedelem-mutató az európai fővárosokban



Megjegyzés: A jövedelmek ingatlanárhoz viszonyított aránya az medián ingatlanárak és az országos átlagkereset hányadosa. Eltérő színnel a visegrádi országok fővárosai. 90 m²-es lakással számolva.
Forrás: Eurostat, numbeo.com.

A fővárosi ingatlanárak országos jövedelmekhez viszonyított aránya alapján Budapest a drágább fővárosok közé tartozik Európában. Az európai fővárosok közül Párizsban a legnehezebb ingatlant vásárolni az átlagos országos jövedelemből. Franciaországban egy átlagos jövedelemmel rendelkező személy átlagosan közel 25 évnyi jövedelméből képes megvásárolni egy medián árszintű, 75 négyzetméter alapterületű ingatlant a fővárosban. Budapest a negyedik legkevesbé megfizethető főváros Európában; egy 75 négyzetméteres medián árszintű fővárosi ingatlan megvásárlásához 17 évnyi átlagjövedelem szükséges. A többi visegrádi ország fővárosa közül Prágában a legkevesbé megfizethető az ingatlanok. Jelenleg Brüsszel mutatja a legkedvezőbb képet az ingatlanok elérhetősége tekintetében, ahol átlagosan már kevesebb, mint 6,5 évnyi átlagos jövedelem elegendő lehet egy saját ingatlan megvásárlásához. Ez messze alacsonyabb az európai medián szintet jelentő 12 évhez képest. (44. ábra).

45. ábra
Bérleti díj/jövedelem-mutató az európai fővárosokban



Megjegyzés: A fennmaradó jövedelem egy medián árszintű, 3 szobás albérelt árának kifizetése után rendelkezésre álló, vásárlóerő paritáson számolt összeg. Eltérő színnel a visegrádi országok fővárosai.
Forrás: Eurostat, numbeo.com

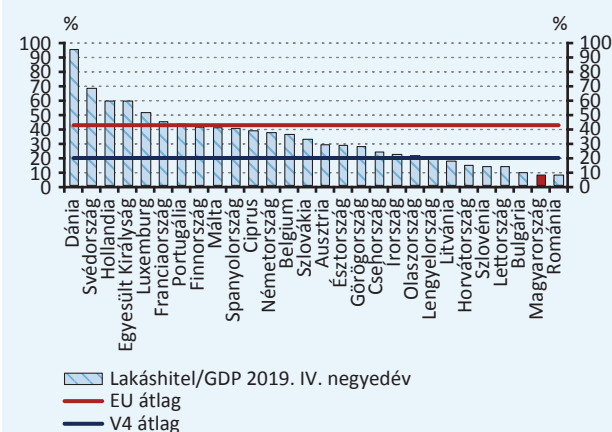
A lakhatás elérhetőségének problémája a bérleti piacon is megfigyelhető Budapesten. A budapesti albéreltárak a nettó jövedelem arányában a hatodik legmagasabbak jelenleg az európai fővárosok között. Budapesten egy tipikus, 3 szobás lakás bérleti díja az átlagos magyarországi nettó fizetés 87,2 százalékát teszi ki (45. ábra). A többi visegrádi országban még ennél is magasabb a mutató értéke: Varsóban 98,8, Pozsonyban 94,0, Prágában 92,9 százalék. Hasonló képet kapunk a lakhatás elérhetőségéről, ha megvizsgáljuk, hogy egy három szobás lakás tipikus bérleti díjának átlagos keresetből való kifizetése után vásárlóerő-paritáson mennyi elkölthető jövedelme marad az adott bérlőnek. A visegrádi országok ebben az összehasonlításban is a kevésbé jó helyzetben lévő országok között szerepelnek. Ezt mutatja, hogy míg Budapesten mindössze 170 euro elkölthető jövedelem marad vásárlóerő-paritáson számolva egy tipikus, 3 szobás lakás bérlése után, addig például Bécsben és Berlinben az 1300 eurót is meghaladja ez az érték.

5. A lakáscélú jelzáloghitel-piac jellemzői

Bár 2019-ben is emelkedett a lakosság lakáscélú hitelfelvételének volumene, a lakáshitelezés mélyülésében továbbra is jelentős tér áll rendelkezésre, miután a hitelpenetráció alacsonynak tekinthető nemzetközi összehasonlításban. A hitelből történő lakásvásárlás elérhetősége év közben romlott, a negyedik negyedévben azonban a lakásárak stagnálása és budapesti mérséklődése hatására visszatért tavalyi év végi szintjére. A hitelből lakást vásárlók aránya az összes lakáspiaci tranzakción belül 50 százalék alatti szinten stabilizálódott. A hitelkibocsátáson belül megnőtt az új lakások építésére és vásárlására fordított hitelek szerepe, miközben a használt lakásoké kissé csökkent. A hitelkihelyezések volumennövekedésének hátterében a szerződéses összegek folytatódó emelkedése áll, miközben a hitelszerződések száma éves alapon 10 százalékkal csökkent 2019-ben. A lakáshitelek kihelyezése nominálisan történelmi csúcstól ért el, de reálértékben még mindig elmaradt a 2008. évitől, valamint lényegesen mérsékeltebb kockázatok is övezik.

A koronavírus-járvány és az izolációs intézkedések hatására a bankok várakozásai szerint lényeges visszaesés következhet be a lakáshitelek iránti keresletben, miközben az ügyfelek hitelképességének romlását vetítik előre, ami a hitelfeltételek szigorítását indokolja. Az MNB előrejelzése szerint az új hitelkibocsátás jelentősen, mintegy egyharmadával visszaeshet 2020-ban, a támogatási programok (CSOK, babaváró hitel) azonban megtámaszthatják a hitelkiáramlást. Az MNB a lakossági jelzáloghitelezés támogatására, valamint a finanszírozáshoz szorosan kapcsolódó lakóingatlan-értékbecslések készítésére, a bankrendszert digitális megoldások útján támogató, hitelezési kapacitást ösztönző, átfogó intézkedéscsomagot biztosított.

46. ábra
GDP-arányos lakáshitelállomány európai összehasonlításban

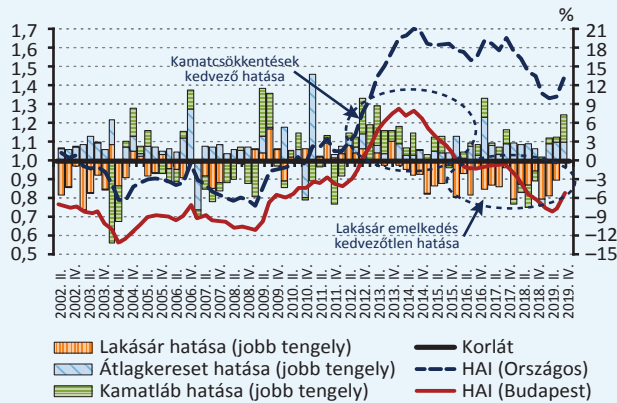


Forrás: EKB.

Továbbra is széles tér áll rendelkezésre a lakáshitelezés mélyülése előtt. Magyarországon a lakáshitelek állománya mintegy 3700 milliárd forintot tett ki 2019 végén. A gazdaság méretéhez viszonyítva azonban ez továbbra is azt jelenti, hogy jelentős tér van még a növekedésre: a GDP-arányos hitelintézeti lakáshitel-volumen továbbra is 8 százalékon áll (46. ábra). A lakáshitelezés mélysége így hazánkban – Románia mellett – a legalacsonyabb európai uniós összehasonlításban. Az uniós átlagos hitel/GDP mutató 42 százalékos, és bár a visegrádi országok összességében lemaradást mutatnak e tekintetben, Szlovákiában, Csehországban és Lengyelországban is több mint kétszerese a lakáshitelek GDP-arányos állománya a hazai értéknek. Az Eurostat lakhatási státuszra vonatkozó adatai is alátámasztják az alacsony hitelpenetrációt: 2019-ben a lakosság 15 százaléka élt olyan lakásban, amely után törlesztési kötelezettsége állt fenn, miközben az EU-átlag 27 százalék.

A hitelből történő lakásvásárlás elérhetősége év végére visszatért kiinduló szintjére. A hitelből történő lakásvásárlás elérhetőségére a tavalyi év egészében negatívan hatott a lakásárak emelkedése, amely alól csak a negyedik negyedév képez kivételt. Ezzel szemben az átlagkereset évek óta megfigyelt emelkedése továbbra is pozitív hatást gyakorolt. A kamatszint hatása 2018-ban átmenetileg negatív volt, mivel a finanszírozási költségek átlagos szintjét megemelte a hosszabb kamatfixálási periódusú, emiatt drágább hitelek térnyerése. Ez azonban 2019-re megváltozott, mivel az éven túl rögzített kamatozású hitelek átlagos költsége csökkent,

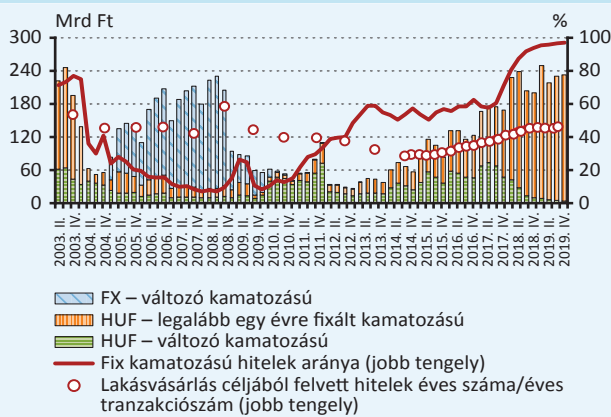
47. ábra
Lakásvásárlás elérhetőségére vonatkozó index
(Housing Affordability Index, HAI)



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.

48. ábra
Új lakáshitel-szerződések volumene kamatozás és denomináció szerint



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

Forrás: MNB.

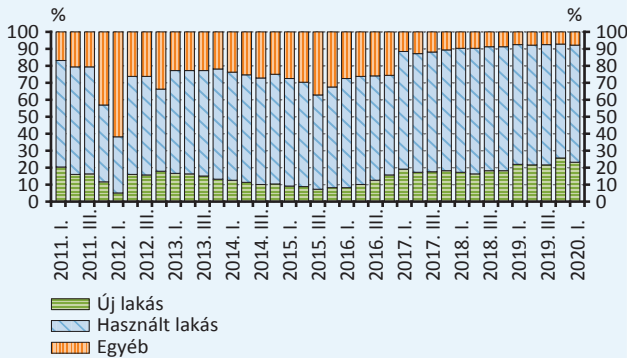
a kamatperiódus szerinti összetétel viszont már nem változott érdemben. Mindezek eredőjeként az év közepén romlott, a negyedik negyedévben azonban javult a hitelből történő lakásvásárlás elérhetősége Budapesten és országosan is (47. ábra). 2020. év elején azonban a munkaerőpiaci helyzet koronavírus-járvány okozta romlásának hatására az elérhetőség további romlására lehet számítani.

A hitelből lakást vásárlók aránya 50 százalék alatt stabilizálódott. 2019-ben a hitelintézetek összesen mintegy 900 milliárd forint értékben helyeztek ki új lakáshiteleket (48. ábra). Ez 6 százalékos nominális emelkedést jelent az előző évhez viszonyítva. Bár az új kibocsátás volumene történelmi csúcstól ért el, érdemes megjegyezni, hogy reálértelemben az új hitelfelvétel mintegy 80 százaléka a 2008-ban látott-nak, továbbá, hogy a jelenlegi hitelszerződések árfolyamkockázattal nem, kamatkockázattal pedig kevésbé terheltek, mint a világgazdasági válság előtt felvett hitelek. 2020 első negyedévében is erős keresletről tanúskodik a kibocsátás volumene: a havi szerződéskötések értéke márciusban is emelkedést mutatott. Az év hátralévő részében azonban a lakáshitelezés visszaesésére lehet számítani, figyelembe véve az ügyintézés személyeskontaktus-igényét. Az MNB a lakossági jelzáloghitelezési folyamatok támogatására több, digitális megoldásokat elősegítő intézkedést hozott a járványhelyzetre tekintettel.⁴ A hitelből megvalósított lakáspiaci tranzakciók aránya 2019-ben stabilan 46–47 százalékot tett ki, ami éves átlagban mintegy 2 százalékpontos emelkedést jelent 2018-hoz viszonyítva. Így egyelőre sem a hitelből vásárló vevők kiszorulását (ami szociális problémát okozhatna), sem azok túlzott térnyerését (ami pedig stabilitási problémát jelenthet) nem látjuk a lakáspiac egészén.

Az új lakás céljára felvett hitelek szerepe emelkedett. Hitelcél szerinti bontásban az látható, hogy az új lakás vásárlása vagy építése céljából szerződött hitelek részesedése a teljes kibocsátásból 18 százalékról az év közepére 22 százalékra nőtt, a negyedik negyedévben pedig kiugróan tekinthető 26 százalékot tett ki (49. ábra). Az újlakás-hitelek térnyerése főképp a használt lakások ellenében valósul meg: amíg 2018-ban 73 százalékot tett ki e hitelcél aránya, 2019 utolsó és 2020 első negyedévében 70 százalék alá csökkent. Az új kibocsátás volumene alapján az új lakás vásárlására felvett hitelek értéke 52 százalékkal, az építési hiteleké 28 százalékkal nőtt tavaly, ezzel párhuzamosan a használt lakásra felvett hitelek volumene mindössze 1 százalékkal emelkedett, az egyéb lakáshitelcélokra felvett hitelek értéke pedig 11 százalékkal csökkent.

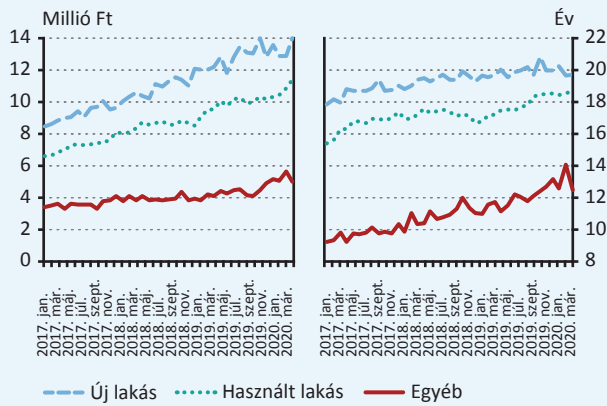
⁴ Az értékbecslőkkel együttműködve a helyszíni szemlét digitális megoldásokkal válthatják ki az ügyfelek. Javasolt elfogadni a jelzálogjog bejegyzése iránti kérelem benyújtásának igazolására a dokumentumokat elektronikus formában is. Adatbázison alapuló prudens fedezetértékelési módszerek támogatása és ezek feltételinek meghatározása. Új hitelszerződések hitelfolyósításának lehetősége közjegyzői okiratba foglalása nélkül.

49. ábra
Az újonnan folyósított lakáshitelek megoszlása hitelcél szerint



Forrás: MNB.

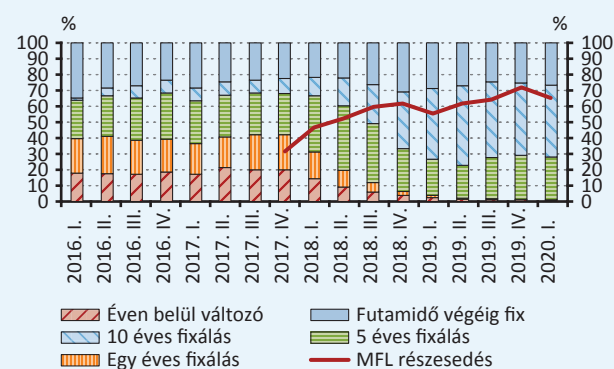
50. ábra
Az új lakáshitelek átlagos szerződéses összege és futamideje



Megjegyzés: A futamidők szerződéses összeggel súlyozott átlagok.

Forrás: MNB.

51. ábra
Az újonnan folyósított lakáshitelek megoszlása kamatperiódus szerint



Megjegyzés: Az MFL termékek részesedése a lakás-takarékpénztári folyósításoktól szűrt, legalább 3 évre (2018 IV. negyedévtől legalább 5 évre) kamatfixált új kibocsátáshoz viszonyítva.

Forrás: MNB.

Az átlagos szerződéses összeg és futamidő emelkedése mellett csökkent a szerződéskötések száma. Az új hitelkibocsátás volumenében látott emelkedés döntően a szerződéses összegek növekedésének tudható be. Az új lakás céljából felvett hitelek másfél, a használt lakás vásárlását szolgáló hitelek közel 2 millió forinttal nőttek 2019 folyamán átlagosan (50. ábra). Ez a futamidők kitolódásában is megjelent: az újlakás-hitelek átlagos futamideje fél évvel, a használt lakásoké majdnem 2 évvel nőtt a tavalyi év folyamán. A szerződéses összegek emelkedése egyelőre fenntartja az aggregált kibocsátási volumet, miközben összességében 10 százalékkal kevesebb szerződéskötés történt 2019-ben, mint 2018-ban. Hitelcél szerint azonban ez is heterogén módon alakult: az újlakás-szerződések száma 19 százalékkal nőtt, amíg a használt lakások esetében 12 százalékos csökkenés volt megfigyelhető éves szinten.

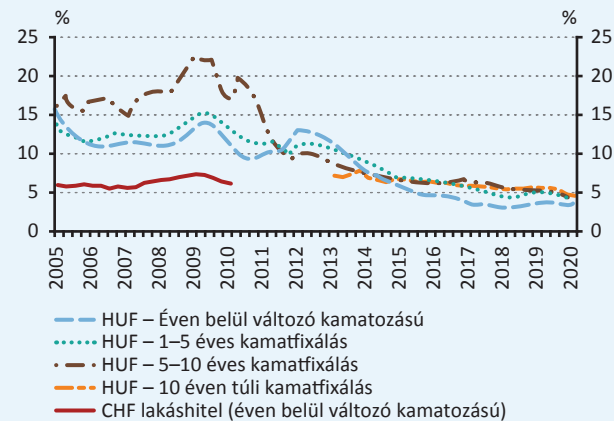
Az új kibocsátású hitelek kamatkockázata továbbra is mérsékelte. Miután 2018-ban bevezetésre került a kamatperiódus szerint differenciált jövedelemarányos törlesztőrészlet mutatóra vonatkozó adósságfék-szabályozás, jelentős átrendeződés volt megfigyelhető a lakáshitelek kamatfixálása tekintetében. Ez 2019-re tulajdonképpen befejeződött: tavaly, és az idei első negyedévben is az új kibocsátású volumen negyede a futamidő végéig fixált, fele 10 éves kamatperiódusú, negyede pedig 5 éves fixálású (51. ábra). A Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitelek (MFL) hányada a potenciálisan minősíthető, azaz legalább 5 éves kamatperiódusú hiteleken belül stabilan kétharmad körül alakul. A fennálló hitelállományban is csökkenő kamatkockázat figyelhető meg, 2019. év végére 50 százalék alá csökkent az éven belül változó kamatozású jelzáloghitelek aránya.

A lakáshitelek finanszírozási feltételei továbbra is kedvezőek. Az új kibocsátású lakáshitelek átlagos hitelköltsége az éven túl fixált termékek esetében csökkent 2019-ben. A legnépszerűbb, 10 éves kamatperiódusú hitelek esetében 1 százalékpontos csökkenés valósult meg, 2020 első negyedévének végén pedig további mérséklődést követően 4,2 százalékot tett ki az átlagos THM (52. ábra). A kamatok csökkenését a forrásköltségek mérséklődése magyarázza, a kamatfelárák 0,1–0,4 százalékponttal emelkedtek tavaly. Összességében a lakáshitelek ár jellemű feltételei kedvezőek voltak 2019 folyamán.

A lakáshitelek iránti keresletre a babaváró támogatás bevezetése és a koronavírus-járvány is csökkentően hat. 2019-ben a banki lakáshitel-feltételek nem változtak, ennek ellenére az időszak nagy részében növekvő keresletről számoltak be a bankok a Hitelezési felmérésben.⁵ Ez alól

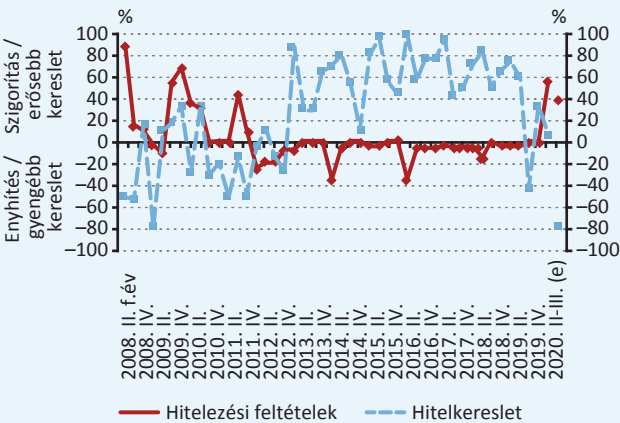
⁵ A Hitelezési felmérés részletes eredményeiről lásd <https://www3.mnb.hu/penzugyi-stabilitas/publikaciok-tanulmanyok/hitelezesi-felmeres>

52. ábra
Az új lakáshitelek THM-értéke



Forrás: MNB.

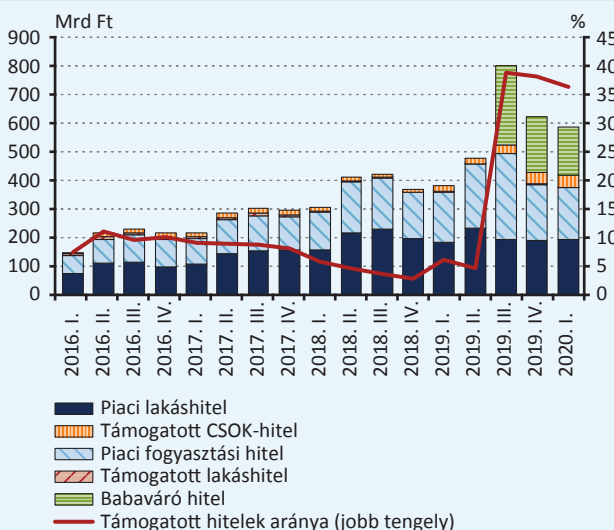
53. ábra
A lakáscélú hitelfeltételek és a kereslet alakulása



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

Forrás: MNB, a bankok válaszai alapján.

54. ábra
A támogatott hitelek szerepe a lakossági hitelezésben



Forrás: MNB.

a harmadik negyedév képezett kivételt: a babaváró támogatás és a Magyar Állampapír Plusz bevezetésével a bankok nettó értelemben vett 40 százaléka tapasztalt visszaesést a lakáshitel-keresletben (53. ábra). Bár a negyedik negyedévben hasonló arányban tapasztalták az intézmények éppen a kereslet bővülését, 2020. év elején a koronavírus-járvány elleni védekezésként bevezetett izolációs intézkedések hatására ez a folyamat megtorpant, és a bankok döntő többsége vár visszaesést a következő fél évre. Ezzel párhuzamosan a hitelintézetek érzékelése szerint romlik az ügyfelek hitelképessége, ezért több mint felük szigorított a scoring rendszerekben az első negyedévben. Előretekintve is további széles körű szigorítás várható ezen a téren, ami a hitelkereslet csökkenésével párhuzamosan előrejelzésünk szerint összességében a korábbiaknál lényegesen alacsonyabb, mintegy egyharmaddal kisebb kibocsátást eredményez 2020-ban a lakáshitelek körében.

A támogatott hitelprogramok támaszt adhatnak a lakossági hitelezésnek. A Családi Otthonteremtési Kedvezmény keretein belül megkötött szerződések száma és volumene is emelkedett az előző év azonos időszakához viszonyítva, és a negyedéves lakáshitel-kibocsátás 23 százaléka kötődött a CSOK-hoz. A babaváró hitelek kibocsátása a program indulása (2019. július) óta összesen 680 milliárd forintot tett ki május elejéig, ami mintegy 70 ezer darab hitelszerződéshez kapcsolódott. A bankok elmondása alapján a babaváró hitelek egyik leggyakoribb felhasználási módja valamilyen lakáscél megvalósítása, így ezen (fedezetlen) hiteltípus is nagy szerepet játszhat a lakossági lakásberuházások terén. A támogatott konstrukciók az elmúlt három negyedévben a teljes hitelkibocsátás 36–39 százalékát adták (54. ábra). A babaváró hitelek iránti kereslet a romló gazdasági környezet ellenére is erőteljes – bár a tavalyihoz képest mérsékeltebb – maradhat, a termék kedvező feltételei, az állami kezességvállalás, továbbá a konstrukciót igénybe vevők – relatíve magas jövedelmű – köre miatt. Így ezek a konstrukciók érdemben hozzájárulhatnak az új hitelkihelyezések részleges fennmaradásához.

Gróf Széchenyi István

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

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

Széchenyi István máig érvényes üzeneteket hordozó eszméivel, közírói és politikai tevékenységével megvetette a modern Magyarország alapjait. A gróf a magyar politika egyik legkiemelkedőbb és legjelentősebb alakja, akinek nevéhez a magyar gazdaság, a közlekedés és a sport megreformálása fűződik. Számos közhasznú intézmény alapítója és névadója, beutazta Európát, megismerte az akkoriban a gazdasági és politikai fejlődés élén járó Angliát. Széchenyi István felismerte, hogy a felemelkedés 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 rádöbentse a nemességet az ország társadalmi-gazdasági átalakításának fontosságára. Hasonlóan nagy jelentőségű műve a „Stádium” (1833), amelyben 12 pontba szedett javaslatba foglalta reformprogramjának 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

2020. június

Nyomda: Prospektus Kft.

8200 Veszprém, Tartu u. 6.

mnb.hu

©MAGYAR NEMZETI BANK

1054 BUDAPEST, SZABADSÁG TÉR 9.