



LAKÁSPIACI JELENTÉS



2020
NOVEMBER

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

Gróf Széchenyi István



LAKÁSPIACI JELENTÉS

2020
NOVEMBER

Lakáspiaci jelentés

(2020. november)

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

A kiadványt jóváhagyta: Virág Barnabás alelnök

Kiadja: Magyar Nemzeti Bank

Felelős kiadó: Hergár Eszter

1054 Budapest, Szabadság tér 9.

www.mnb.hu

ISSN 2498-633X (nyomtatott)

ISSN 2498-6704 (on-line)

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

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

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

A „Lakáspiaci jelentés” kiadvány komplex és sokoldalú információhalmaz segítségével mélyebb betekintést nyújthat a piaci folyamatok mögött meghúzódó okok és az egyes piaci szereplők közötti kölcsönhatások rendszerébe. A lakáspiac jelenleg a jegybanki kiadványokban – mind a hazai, mind 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, a Nemzeti Adó- és Vámhivatal, valamint ingatlanközvetítő cégek 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 kamatstatisztikákra támaszkodik, amíg a Hitelezési felmérésből² a hitelezési folyamatok kvalitatív jellemzőiről gyűjtött információk is felhasználásra kerülnek.

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

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

Tartalom

1. Vezetői összefoglaló	7
2. Makrogazdasági környezet	8
2.1. A hazai lakáspiac keresleti oldala	8
2.2. A hazai lakáspiac kínálati oldala	10
3. Aktuális lakáspiaci trendek	14
3.1. Hazai lakáspiaci folyamatok	14
3.2. Újlakás-kínálat	24
3.3. Nemzetközi körkép a lakáspiaci folyamatokról	30
4. A lakáscélú jelzáloghitel-piac jellemzői	31
Keretes írások jegyzéke	
1. keretes írás: A koronavírus-járvány hatása a lakásbérleti piacra	19
2. keretes írás: A bejelentett otthonteremtési intézkedések részletei és lakáspiaci hatásai	23
3. keretes írás: Társasházkezelői kérdőív az ingatlanok állapotáról, illetve a tervezett és megvalósult felújításokról	28

1. Vezetői összefoglaló

2020 első félévében a koronavírus-járvány gazdasági hatásainak következtében romlottak a lakáspiaci keresletet meghatározó fundamentumok. A foglalkoztatottság mérséklődött, a vállalatok ugyanakkor elsősorban a részmunkaidőben foglalkoztatottak számának emelésével és a munkaidő csökkentésével alkalmazkodtak. A bérdinamika enyhén lassult, és csökkent a lakosság rendelkezésre álló reáljövedelme is. A bizonytalan gazdasági kilátások az óvatossági motívum erősödését eredményezték a háztartások körében, így megtakarításaik jelentősen bővültek. A bankok szigorítottak a lakáscélú hitelek feltételein, ugyanakkor az intézmények egy része 2020 második felére már keresletélénkülést vár a lakáshitelek iránt.

2020 során a koronavírus-járvány következtében a hazai lakáspiacon a fővárosban az ország többi részétől eltérő folyamatok alakultak ki. 2020 második negyedévében Budapesten érdemben korrigáltak a lakásárak: negyedéves alapon 5,6 százalékos mérséklődés volt megfigyelhető az MNB lakásárindex legfrissebb értéke szerint. Ennek hatására, hosszú idő után, 2013 óta idén 2020 júniusában először fordult elő, hogy a fővárosi lakásárak éves összevetésben csökkentek, aminek mértéke 2,5 százalékot tett ki. Előzetes adatok a harmadik negyedévben a fővárosi árak további mérséklődésére utalnak. Országos átlagban a hazai lakásárak éves alapon még emelkedtek, azonban a második negyedévben az éves dinamika a 2019. év végi 17,9 százalékról 7,5 százalékra csökkent.

2020 második negyedévében a koronavírus-járvány következtében érdemben, 34 százalékkal visszaesett a lakáspiaci tranzakciók száma 2019 második negyedévéhez viszonyítva, amíg Budapesten ennél is nagyobb, 49 százalékos visszaesés volt tapasztalható. A kínálathoz képest alacsonyabb keresletre utal, hogy a lakáspiacon megfigyelhető alku mértéke emelkedett az elmúlt évekhez képest. A tavaszi hónapok alacsony tranzakciószáma után, júniustól az adásvételek száma már meghaladta az előző év azonos időszakában mért szintet, amiben egyrészt az elhalasztott lakásvásárlások, másrészt a MÁP+ 2019 nyarán történő bevezetésének keresletcsökkentő hatása miatt fellépő alacsonyabb bázis is közrejátszhatott.

Az átadott új építésű lakások száma 2020 első három negyedévében 25 százalékkal nőtt éves összevetésben, ami azonban főként a korábban 2019 végére tervezett, nagy volumenű átadások egy részének 2020-ra történő csúszásából adódott. A kiadott lakásépítési engedélyek száma mintegy 37 százalékkal csökkent éves alapon, és előretekintve a lakásépítési aktivitás mérséklődését mutatja, hogy a társasházi lakásfejlesztők 2020 harmadik negyedévében Budapesten csupán mintegy 290 fejlesztés alatt álló új lakás értékesítését kezdték meg, ami csaknem tizede a korábbi években tapasztalt negyedéves átlagnak. A lakásfejlesztési aktivitás csökkenése három okra vezethető vissza: a 2019. év végén visszaemelkedő áfakulcs, a koronavírus-járvány keresletcsökkentő hatása, valamint a rozsdáövezeti program szabályozása miatti bizonytalanság és kivárás.

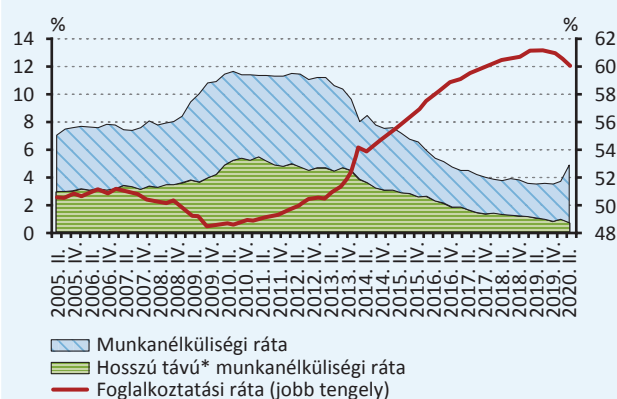
A meglévő támogatási konstrukciók, a CSOK és a lakossági hitelállomány 11 százalékát kitevő babaváró hitelek a járvány alatt is jelentősen hozzájárulnak a lakáspiaci kereslet fenntartásához. Az MNB kérdőíves felmérése alapján a babaváró hiteladósok háromnegyede valamilyen lakáscél megvalósítását finanszírozza a kölcsönből, amíg a második negyedévben a lakáshitelek ötöde kötődött a CSOK-hoz. A Kormány által bejelentett, 2021. január 1-től induló új otthonteremtési kedvezmények a következő év elejétől további érdemi támaszt adhatnak a lakáspiaci keresletnek, addig azonban kivárás jellemezheti a piacot. A Kormány által az új otthonteremtési kedvezmények részeként bejelentett, várhatóan a 2022. december 31-ig végleges építési engedéllyel rendelkező új építésű lakásokra vonatkozó és 2026. december 31-ig alkalmazható kedvezményes 5 százalékos lakásáfa a jövő év elejétől érdemben élénkítheti a lakásfejlesztési aktivitást is. A Lakás- és Ingatlanpiaci Tanácsadó Testület véleménye szerint a kedvezményes lakásáfa tartósabb bevezetése ugyanakkor a hosszú távon kiszámítható piaci környezet megteremtésével támogatná új építőipari kapacitások kiépítését. A lakásállomány megújulását Budapesten és a nagyobb vidéki városokban hosszú távon a rozsdáövezeti kedvezményes áfa segítheti.

2. Makrogazdasági környezet

2020 első félévében a koronavírus-járvány gazdasági hatásainak következtében mérséklődött a foglalkoztatottság, enyhén lassult a bérdinamika, és csökkent a lakosság rendelkezésre álló reáljövedelme. A romló gazdasági kilátások az óvatossági motívum erősödését eredményezték a háztartások körében, így megtakarításaik jelentősen bővültek. A járvány miatt érdemben csökkentek a lakáspiaci tranzakciók, júniustól kezdődően azonban fokozatosan helyreállt a kereslet. A várhatóan elhúzódó kilábalás miatti kedvezőtlen reálgazdasági folyamatok és a háztartási hiteldinamika várható mérséklődése a lakáspiaci kereslet csökkenésének irányába mutat. Ugyanakkor a 2021-ben induló állami otthonteremtési kedvezmények és a meglévő kedvező finanszírozási konstrukciók a kereslet bővülését vetítik előre a következő években.

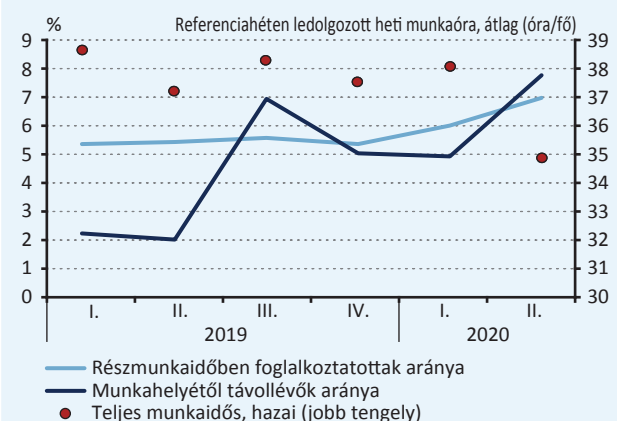
Az első félévben érdemben nőtt az átadott új lakások száma, az újlakás-kínálat alkalmazkodása azonban továbbra is lassabb a korábbi ingatlanpiaci ciklushoz képest. A kiadott építési engedélyek száma jelentősen csökkent az utóbbi három negyedév során és mérséklődött az ingatlanfejlesztői aktivitás is, aminek eredményeként több éves mélypontra csökkent az újonnan indult lakásépítési projektek száma és volumene. Többek között ez is szerepet játszott abban, hogy az építőipari termelést a munkaerőhiány már kevésbé korlátozza. Ugyanakkor a kedvezményes újlakás-árfakulcs átmeneti visszavezetése a kínálat bővülését vetíti előre az elkövetkező években.

1. ábra
Munkanélküliség és foglalkoztatottság



Forrás: KSH.

2. ábra
Munkaerőpiaci alkalmazkodás az intenzív oldalon



Forrás: KSH.

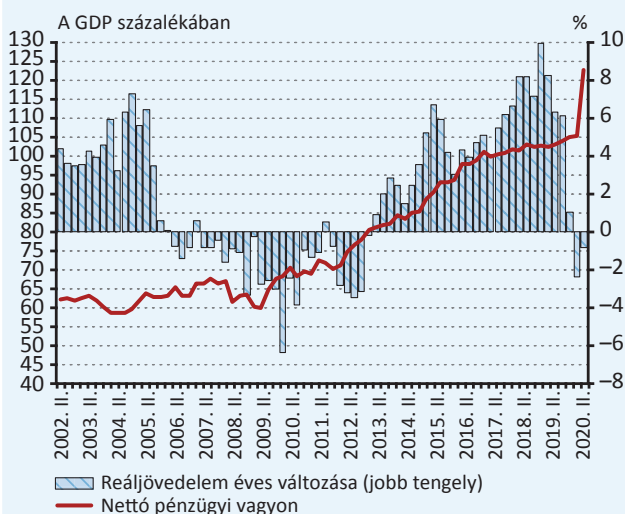
2.1. A HAZAI LAKÁSPIAC KERESLETI OLDALA

2020 első félévében emelkedett a munkanélküliség és lassult a bérek növekedési üteme is, ami kedvezőtlenebb jövedelmi folyamatokat eredményezett. Csökkent a háztartások reáljövedelme, amíg a koronavírus-járvány okozta romló gazdasági kilátások miatt felerősödő óvatossági motívumnak köszönhetően megtakarításaik jelentősen növekedtek.

A munkaerőpiaci kilátások romlása a lakáspiaci kereslet csökkenésének irányába hat. A koronavírus-járvány gazdasági hatásainak következtében 2020 első félévében mérséklődött a munkaerő iránti kereslet és jelentősen csökkent a munkaerőpiaci feszesség. A megváltozott gazdasági körülményekhez a vállalatok elsősorban a részmunkaidőben foglalkoztatottak számának emelésével és a munkaidő csökkentésével alkalmazkodtak (1. és 2. ábra). A járvány munkaerőpiacra gyakorolt negatív hatásait tompították a munkahelyvédelmi és munkahelyteremtési támogatások. A járványgörbe ugyanakkor elnyújtottabb lehet, mint arra korábban számítani lehetett, így a vállalatok foglalkoztatottak számában történő alkalmazkodása felerősödhet. A kedvezőtlenebbé váló munkaerőpiaci környezet a háztartások jövedelmekilátásainak romlását vetíti előre, ami a beruházási hajlandóság és a lakáspiaci kereslet csökkenését eredményezheti. A bérek lassuló növekedési dinamikája, várakozásunk szerint, a koronavírus-járvány következtében fokozódó munkanélküliség hatására tovább mérséklődhet.

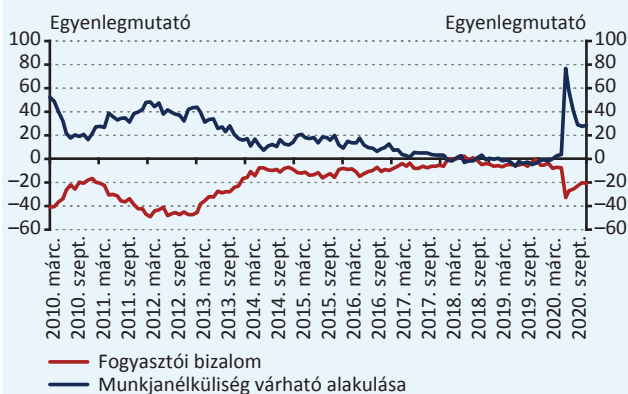
A járvány okozta bizonytalanság és a jövedelmi kilátások romlása miatt felerősödött az óvatossági motívum a lakosság körében. A háztartások rendelkezésre álló

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



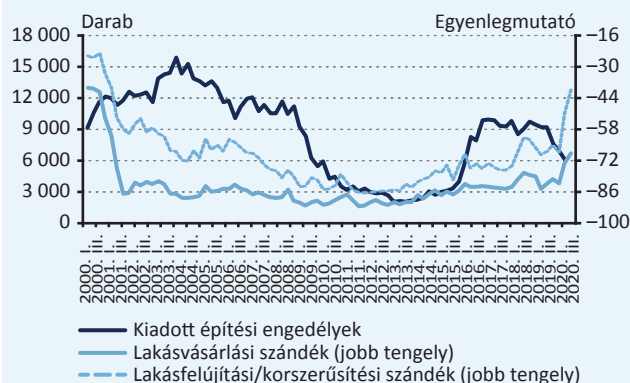
Forrás: KSH, MNB.

4. ábra
A fogyasztói bizalom és a munkanélküliségi várakozások alakulása



Forrás: Európai Bizottság.

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



Megjegyzés: Szezonálisan igazított adatok.

Forrás: KSH, Európai Bizottság, MNB.

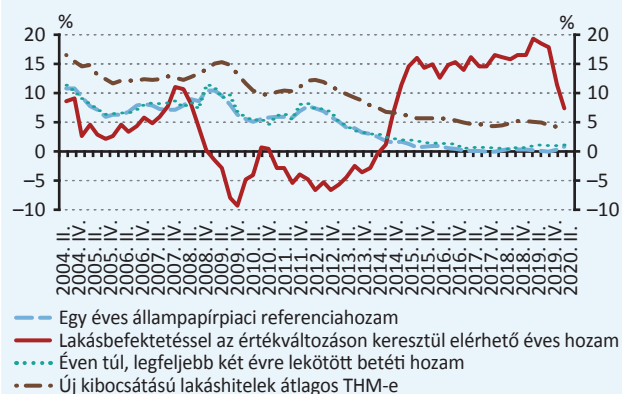
reáljövedelme az első és a második negyedévben is csökkent (3. ábra). A lakosság GDP arányos nettó pénzügyi vagyona a megtakarítások jelentős bővülésének és a GDP csökkenésének eredményeként érdemben emelkedett, és történelmi magas szintet ért el a második negyedévben. A bővüléshez az óvatossági tartalékok és kényszermegtakarítások mellett a háztartások lakásépítési és lakásfelújítási terveihez kötődő előtakarékoskodás is hozzájárulhatott.

A lakáspiaci keresletnek a megnövekedett bizonytalanság mellett is támaszt adhatnak a bejelentett új otthonteremtési támogatások. A lakossági bizonytalanság növekedését a korábbi évekhez képest magasabb szinten stabilizálódó munkanélküliségi várakozások és a visszafogottabb fogyasztói bizalom is megerősíti (4. ábra). A kedvezőtlen munkaerőpiaci és jövedelmi folyamatok, valamint a háztartási hitelállomány növekedési ütemének várható mérséklődése idén a lakáspiaci kereslet további csökkenését vetíti előre. Ugyanakkor, a jövőre induló új állami otthonteremtési kedvezmények – amelyek eddig ismert részletei a 2. keretes írásban olvashatók – a kereslet jelentős élénkülését eredményezhetik a következő években.

A harmadik negyedévben tovább növekedett a lakásfelújítási és -korszerűsítési kedv a háztartások körében, ami az új támogatások 2021-es indulásával realizálódhat. Az Európai Bizottság felmérése alapján érdemben emelkedett a következő 12 hónapban lakást felújítani szándékozó háztartások aránya, ami mellett a lakásvásárlási kedv is erősödött. Előretekintve, 2021-től az új kormányzati intézkedések támogatják a lakásvásárlásokat és lakásfelújításokat. A lakásépítési engedélyek száma azonban továbbra is jelentős visszaesést mutat. A második negyedévben 5443 darab lakásépítési engedélyt adtak ki, ami a legalacsonyabb érték 2016 első negyedéve óta (5. ábra). A kiadott építési engedélyek száma a jövőben érdemben emelkedhet a kedvezményes újlakás-áfaculcs ismételt bevezetésének következtében.

Az alacsony kamatkörnyezet és az állami otthonteremtési kedvezmények segíthetik a lakáspiaci kereslet fennmaradását a koronavírus-járvány mellett is. Bár a lakosság jövedelme és munkaerőpiaci kilátásai mérséklően hatnak a lakáspiaci keresletre, az alacsony kamatkörnyezet következtében fennálló kedvező finanszírozási környezet érdemi támaszt adhat (6. ábra). A meglévő otthonteremtési és családvédelmi intézkedések (CSOK, Babaváró kölcsön) által nyújtott kedvező hitel és támogatási konstrukciók mellett a Kormány által 2020 októberében bejelentett további kedvezmények jelentősen javítják a lakásvásárlás elérhetőségét. A lakásárak dinamikájának mérséklődése és a nemzetközi turizmus visszaesése miatt mérséklődő albérléti árak (1. keretes írás) következtében a befektetési célú lakásvásárlás

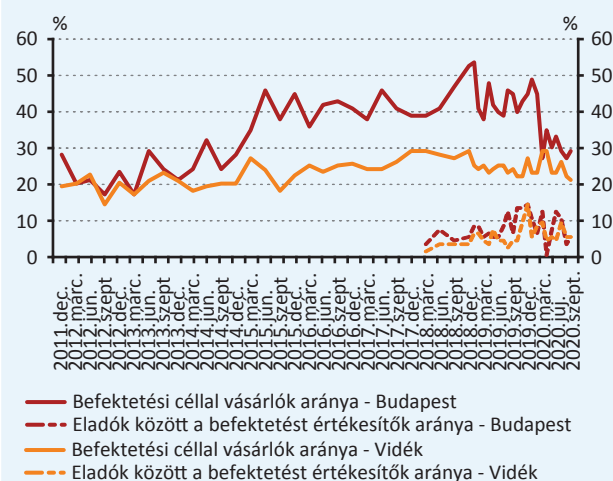
6. ábra
Lakásvásárlásból, az értéknövekedésen keresztül elérhető hozam és a betéti hozam alakulása



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

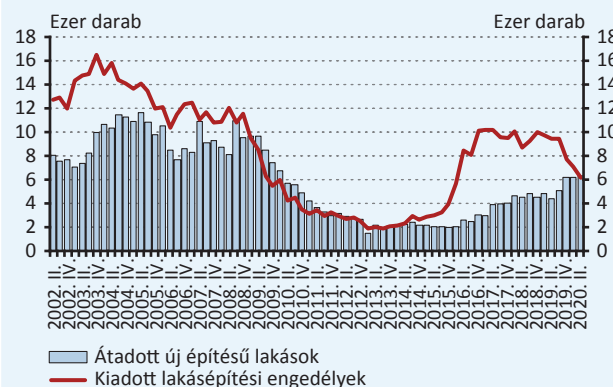
Forrás: ÁKK, MNB.

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



Forrás: Duna House.

8. ábra
A kiadott lakásépítési engedélyk és az átadott új építésű lakások száma



Megjegyzés: Szezonálisan igazított adatok.

Forrás: KSH, MNB.

helyett az otthonteremtési cél jellemezheti majd inkább a piacot.

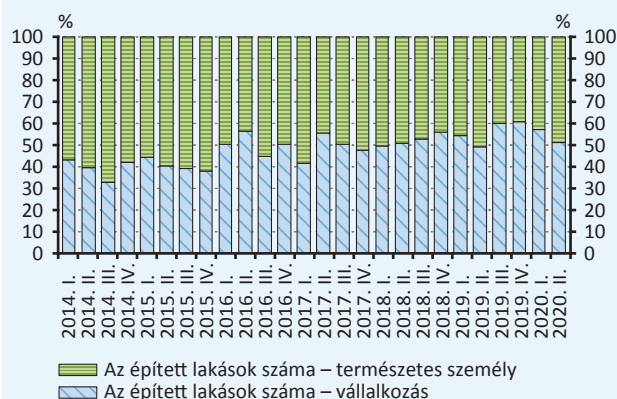
A második és harmadik negyedévben tartósan alacsonyabban maradt a befektetési céllal lakást vásárlók aránya Budapesten. Ingatlanpiaci közvetítők információi szerint Budapesten 2020 márciusától, a koronavírus-járvány terjedésének korlátozása érdekében hozott korlátozó intézkedéseket követően jelentősen, az elmúlt évet jellemző átlagosan 43 százalékos arányról 30 százalékra esett vissza Budapesten a befektetési céllal lakást vásárlók aránya, amíg vidéken nem tapasztaltunk nagyobb változást a befektetői érdeklődésben. A Lakás- és Ingatlanpiaci Tanácsadó Testület (LITT) szakértői szerint a befektetők továbbra is bíznak a lakáspiacban. Az eladói oldalon egyelőre érdemben nem jelentek meg nagyobb arányban a korábbi befektetésüket értékesítők, ami így egyelőre nem helyez lefelé mutató nyomást a lakásárakra (7. ábra).

2.2. A HAZAI LAKÁSPIAC KÍNÁLATI OLDALA

Az előző lakáspiaci ciklusban a növekvő keresletre a lakáspiaci kínálat érdemi bővüléssel reagált, az elmúlt években azonban a kereslet jelentős növekedését nem követte a kínálat hasonló mértékű bővülése. A korábbi időszaknál visszafogottabb lakásépítési folyamatokat az építőipari kapacitások szűkössége és a szakképzett munkaerő hiánya is korlátozta. A koronavírus-járvány hazai terjedése a lakáspiaci kereslet csökkenését eredményezte tavasszal, amíg az új átadások száma éves összevetésben érdemben bővült az első félévben, ez azonban többnyire a csúszásoknak köszönhető. A járvány következtében a munkaerő, mint termelést korlátozó tényező szerepe csökkent, amíg az elégtelen kereslet, és a pénzügyi korlátok egyre inkább akadályozták a termelést a vállalkozások megítélése szerint.

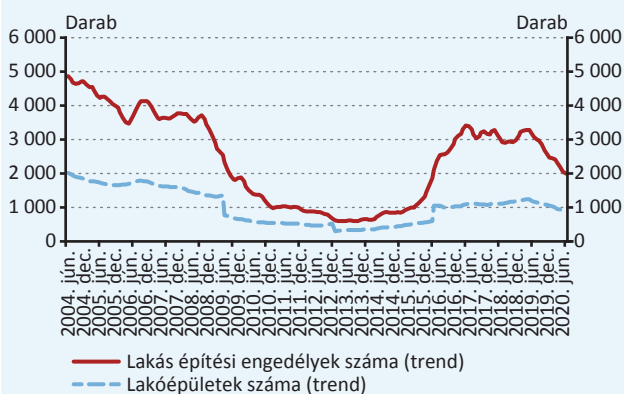
Az elmúlt két negyedévben az újonnan átadott lakások száma jelentősen bővült az előző év azonos időszakához képest. A lakáspiac keresleti oldalának 2019 első feléig tapasztalt élénkülése és ezzel párhuzamosan az árszint, valamint az ingatlanberuházásból realizálható hozam emelkedése a kínálat alkalmazkodását is fokozatosan maga után vonta, ami 2016-tól a kedvezményes újlakás-árfakulcs 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 második negyedévében közel 40 százalékkal több lakást adtak át, mint az előző év azonos időszakában (8. ábra). A kiemelkedő növekedés azonban részben a kivitelezések csúszására vezethető vissza. Az eredetileg 2019. év végére tervezett nagy volumenű átadásokból jelentős számú projekt átadása csúszott át 2020 első félévére.

9. ábra
Az átadott új építésű lakások építető szerinti megoszlása



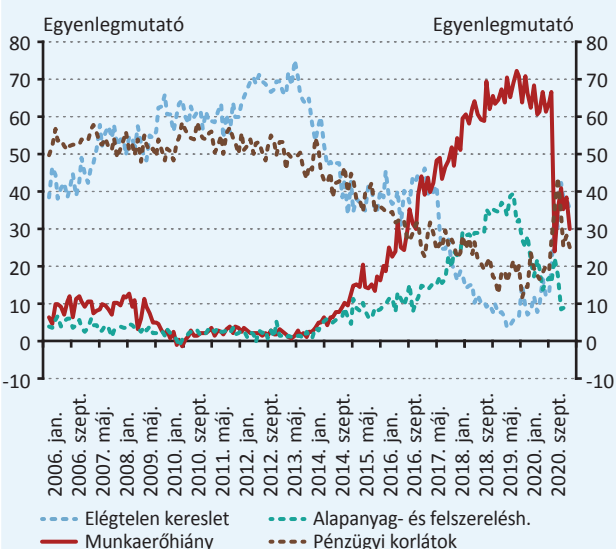
Forrás: KSH.

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



Forrás: KSH alapján MNB-becslés.

11. ábra
Az építőipari termelést gátló tényezők



Megjegyzés: Szezonálisan igazított adatok.

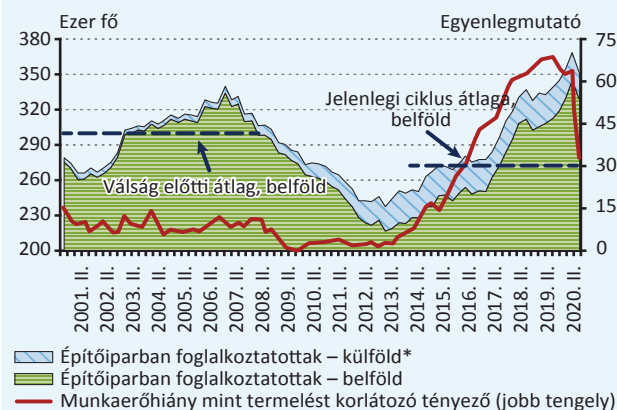
Forrás: Európai Bizottság.

Tovább mérséklődött a vállalkozások aránya az új lakásépítésekben belül a második negyedévben. 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 lakásépítőknél belül több mint 60 százalék volt a természetes személyek aránya, addig 2019-ben az átadott új lakások több mint felét már vállalkozások építették. Az elmúlt két negyedévben mérséklődött a vállalkozások által épített lakások aránya (9. ábra). A lakáspiaci ciklus felívelő szakaszában a kiadott lakásépítési engedélyek száma elválik a létesítendő lakóépületek számától, mivel az ingatlanfejlesztői aktivitás emelkedésével 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 enyhén csökkenő trendet mutat, amíg a létesítendő új lakások száma gyorsabb ütemben mérséklődik (10. ábra). Előretekintve a kedvezményes újlakás-árfakulcs visszavezetése átmenetileg megtörheti a csökkenő trendet és az ingatlanfejlesztői aktivitás újbóli élénkülését eredményezheti.

A harmadik negyedévben a ciklikus folyamatokkal összhangban enyhültek a teljesítményt korlátozó tényezők az építőiparban. A termelés bővülését a járvány első hullámának idején a csökkenő kereslet mellett az alapanyaghiány és a pénzügyi korlátok is akadályozták. Az Európai Bizottság által közzétett felmérés keretében megkérdezett építőipari vállalatok az elmúlt években a munkaerőhiányt tekintették a termelést leginkább korlátozó tényezőnek, azonban áprilisban ennek szerepe érdemben csökkent. Ugyanakkor jelentősebbé váltak a pénzügyi korlátok, valamint az elégtelen kereslet. A járvány hatására nehezebbé vált az importált építőanyagok beszerzése a szállítások akadozásának következtében. A koronavírus további negatív hatása, hogy romlottak a keresleti feltételek. A lakáspiaci ciklus leszálló ágában jellemzően egyre kevésbé jelent szűk keresztmetszetet a kínálat (alapanyagok, humán erőforrás), a kereslet azonban egyre dominánsabb korláttá válik. Ezzel összhangban a harmadik negyedév folyamán enyhültek a pénzügyi korlátok, valamint az alapanyag- és felszerelési hiány. Mérséklődött a munkaerőhiány, mint termelést akadályozó tényező szerepe ugyanakkor a keresleti korlátok a korábbiaknál nagyobb problémát jelentenek (11. ábra).

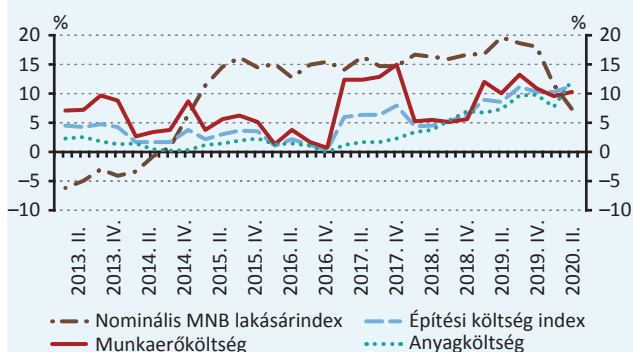
A járvány következtében csökkent a külföldön dolgozó hazai építőipari munkások száma. Az építőiparban dolgozók jelentős hányada külföldön vállalt munkát, ami az elmúlt években hozzájárult az építőipar munkaerőpiaci kapacitásainak szűkösségéhez. Az építőiparban külföldön munkát

12. ábra
Az építőiparban foglalkoztatottak száma



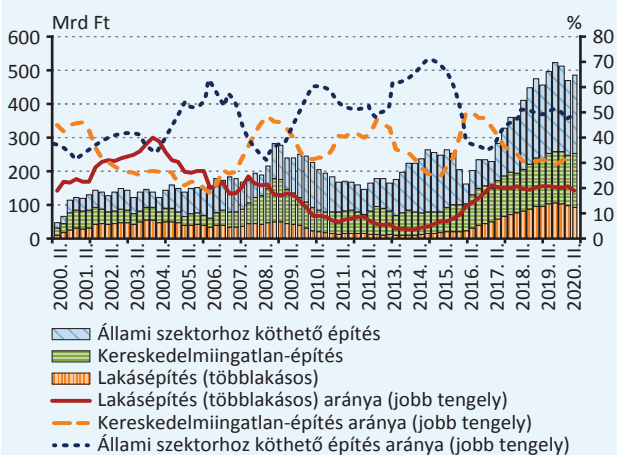
Megjegyzés: * A hazai háztartással rendelkező munkavállalók alapján.
Forrás: KSH, MNB, Európai Bizottság.

13. ábra
A lakásépítési költségek és a nominális lakásárak éves változása



Forrás: KSH.

14. 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.

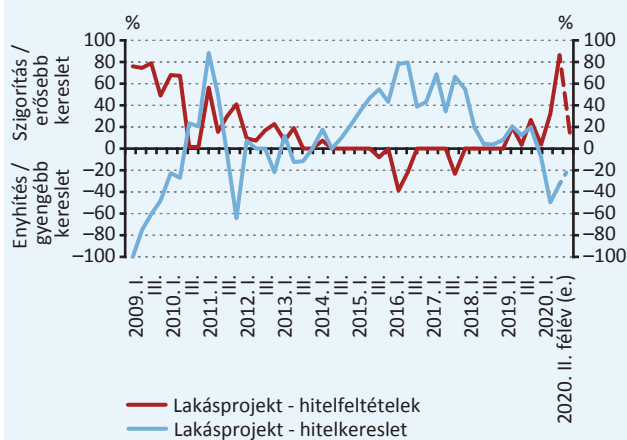
vállalók száma fokozatosan csökken 2019 második negyedéve óta. A koronavírus-járvány miatt hazatért dolgozók egyre nagyobb mértékben vállalhattak munkát belföldön, azonban 2020 második negyedévében még így is mérséklődött a hazai építőipari foglalkoztatottak száma (12. ábra). A LIT tagjai kiemelték, hogy csökken az építőipar megrendelés állománya, és összességében nemcsak a közmegrendelések, hanem a magánszféra részéről is tapasztalható kivárás az igényekben. Az építőipari kapacitások fenntartásához a szakértők szerint fontos, hogy a szektor ne veszítse el a munkavállalókat.

A KSH adatai alapján a lakásépítési költségek növekedése enyhén gyorsult a második negyedévben. A lakásárak éves növekedési üteme jelentősen lassult az első félévben és 2014 óta először az építési költségek emelkedésénél alacsonyabban alakult. Az építőipari munkaerőköltség növekedése a második negyedévben ismét kétszámjegyű volt, azonban az emelkedés jelentős részét statisztikai hatások magyarázták. Az építési anyagokra fordított költségek dinamikája érdemben gyorsult és meghaladta a munkaerőköltség növekedésének ütemét (13. ábra). Az idei évben az építési költségek változására több tényező ellentétesen hathat. A biztonságos munkavégzést lehetővé tevő intézkedések többletköltséget eredményeznek a vállalkozások számára. Ugyanakkor az építőiparban a csökkenő megrendelések miatti verseny fokozódása a kivitelezési költségek mérséklődésének irányába mutat.

Az állami szektor prociklikusan hat az építőipar teljesítményére. 2018 óta 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 kiadások 47,8 százalékát adta 2020 első félévében. A kereskedelmiingatlan-beruházások aránya 32,6 százalékot tett ki, amíg a társasházi lakásépítéseké hozzávetőlegesen 19,6 százalékot. Az állami szektor beruházásai 2017-től, a társasházi lakásprojekt beruházások felfutásával párhuzamosan emelkedtek, prociklikus hatást gyakorolva az építőipar teljesítményére, ami prociklikus hatást gyakorolt a 2008-as válság alatt az ellenkező irányban is fennállt (14. ábra).

A járványhelyzet kapcsán a bankok szigorítottak a lakásprojektek hitelfeltételein. A koronavírus-járvány megjelenését követően a bankok döntő többsége, nettó értelemben vett 87 százaléka szigorított a lakásprojekt-finanszírozás feltételein a megváltozott kockázati tolerancia és ipárg-specifikus problémák miatt. A Hitelezési felmérésre kapott válaszok alapján az év második felére nettó 14 százalékuk tervez további szigorítást ebben a szegmensben. A felmérésben részt vevő bankok fele már 2020 első negyedévében,

15. ábra
A lakásprojektek hitelezés feltételei és a kereslet alakulása



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

egyharmaduk pedig a második negyedévben is érzékelte a hitelkereslet visszaesését a lakóingatlan-projektek iránt (15. ábra). Az intézmények szerint a visszaesést a romló ingatlanberuházási kedv indokolhatta, amely szoros kapcsolatban áll az 5 százalékos lakásáfa korábbi, 2019-es kivezetésével. Bár az év második felére a bankok nettó értelemben továbbra is csökkenő hitelkereslettel számolnak, a kedvezményes áfakulcs visszatérése 2021-től új lendületet adhat a lakásprojektek felfutásának.

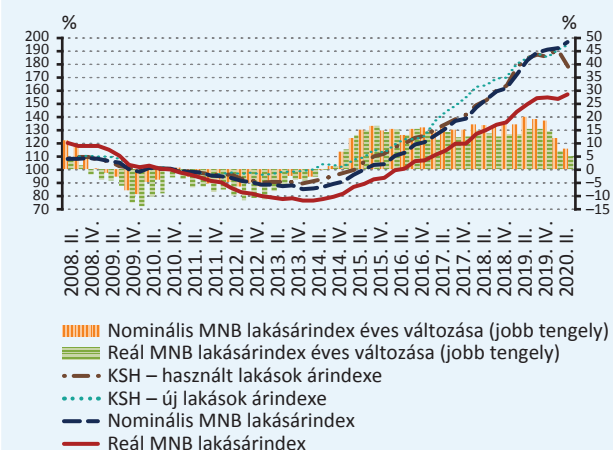
3. Aktuális lakáspiaci trendek

2020 második negyedévében a koronavírus-járvány következtében érdemben, 34 százalékkal csökkent a lakáspiaci tranzakciók száma az előző év azonos időszakához viszonyítva. A kínálathoz képest alacsonyabb keresletre utal, hogy a tipikus alku a korábbi évekhez viszonyítva magas szinten van. Budapesten az első negyedévhez képest érdemben, 5,6 százalékkal csökkentek a lakások a második negyedévben. Ezzel a lakások éves növekedési üteme hosszú idő után negatívba fordult, -2,5 százalékkal, ami előzetes adatok szerint a harmadik negyedévben tovább csökkenhetett. A tavaszi hónapok alacsony tranzakciószáma után júniustól már bővült az adásvételek száma az előző év értékeivel összehasonlítva, ami az elhalasztott lakásvásárlások, de a 2019. év nyarán bevezetett MÁP+ keresletcsökkentő hatása miatti alacsony bázis hatása is lehet. A koronavírus-járvány turisztikai célú bérbeadásokra gyakorolt negatív hatása következtében az albérletárak érdemben mérséklődtek. A bérleti díjak elsősorban Budapest belső és átmeneti kerületeiben csökkentek, ezekben a városrészekben 2020. február és augusztus között mintegy 11 százalékos mérséklődést tapasztalhattunk. Ezzel párhuzamosan a bérletre kínált lakások száma Budapesten 60 százalékkal nőtt.

2020 első három negyedévében az átadott új építésű lakások száma 25 százalékkal meghaladta a 2019-es év ugyanazon időszakának értékét, ami részben annak tulajdonítható, hogy a korábban 2019 végére tervezett nagy volumenű átadások egy része átcúszott 2020-ra. A kiadott lakásépítési engedélyek száma mintegy 37 százalékkal csökkent az előző év azonos időszakához képest. Budapesten a harmadik negyedévben kiadott építési engedélyek lakásszáma 84 százalékkal csökkent éves összevetésben. Előretekintve a lakásépítési aktivitás folytatódó csökkenésére utal, hogy a társasházi lakásfejlesztők 2020 harmadik negyedévében 15 százalékkal kevesebb új lakás átadását tervezik az elkövetkező évekre, mint egy évvel korábban. A lakásfejlesztési aktivitás csökkenése három tényezőre vezethető vissza, a 2019 végén visszaemelkedő áfakulcsra, a rozsdáövezeti program végleges szabályozása miatti kivárára és a koronavírus-járvány keresletcsökkentő hatására.

A Kormány által 2020 októberében bejelentett, 2021. január 1-től induló új otthonteremtési kedvezmények – beleértve a 2022. december 31-ig végleges építési engedéllyel rendelkező új építésű lakásokra vonatkozó és 2026. december 31-ig alkalmazható kedvezményes 5 százalékos lakásárfát – a jövő év elejétől élénkíthetik érdemben a lakáspiaci keresletet és a lakásfejlesztési aktivitást. 2020 utolsó hónapjait azonban kiváráss jellemezheti a piacon. A kedvezményes lakásárfa tartós bevezetése mindezek mellett hosszú távon egy kiszámítható piaci környezet megteremtésével támogatná új építőipari kapacitások kiépítését. A lakásállomány megújulását Budapesten és a nagyobb vidéki városokban hosszú távon a rozsdáövezeti kedvezményes áfa segítheti.

16. ábra
A lakások alakulása



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

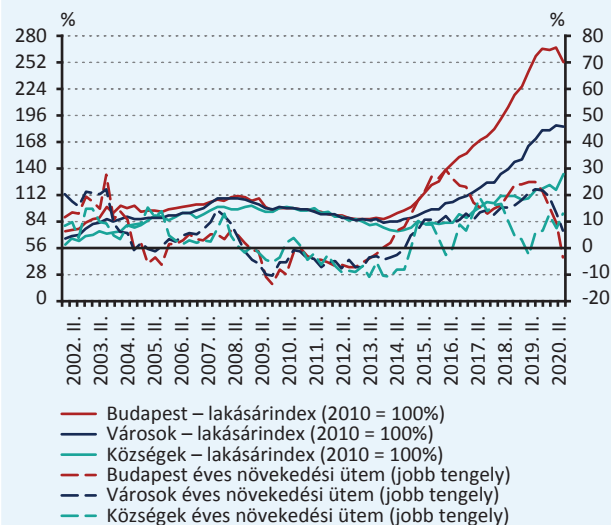
3.1. HAZAI LAKÁSPIACI FOLYAMATOK

2020 első félévében jelentősen mérséklődött a hazai lakások éves növekedési üteme. 2020 első és második negyedévében országos átlagban rendre 0,6 és 2,3 százalékkal emelkedtek nominálisan a hazai lakások az MNB lakásárindex³ értékei szerint. Mindezzel a lakások éves növekedési üteme a 2019. év végi 17,9 százalékról jelentős mértékben, 7,5 százalékra mérséklődött az első félév végére. A lakások reálértékében 2020 első negyedévében 0,8 százalékkal csökkentek, amíg a második negyedévben 2,3 százalékkal emelkedtek országos átlagban. Az éves reáldinamika így a 2019. negyedik negyedév végi 14 százalékról 2020 második negyedévére 4,9 százalékra lassult (16. ábra). A Központi Statisztikai Hivatal (KSH) használt és új lakások árváltozását követő lakásárindexeinek⁴ éves növekedési üteme szintén lassult, és 2020. második negyedév végén rendre -3,2 és 5,2 százalékot tett ki.

³ Az MNB lakásárindex részletes módszertanáról lásd: Banai Ádám – Vágó Nikolett – Winkler Sándor: Az MNB lakásárindex módszertana MT 127., Magyar Nemzeti Bank. Link: <https://www.mnb.hu/letoltes/az-mnb-lakasarindex-modszer-tana-mnb-tanulmanyok-127.pdf>

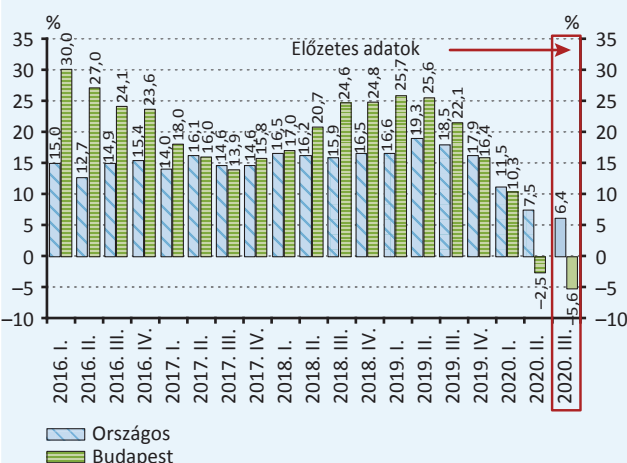
⁴ A KSH és az MNB lakásárindexei eltérő módszertannal készülnek, ezért a lakások változására rövid távon néhány esetben különböző eredményeket mutatnak, hosszú távon azonban az eltérő módszertannal becsült indexek is hasonló pályát követnek.

17. ábra
Nominális MNB lakásárindex településtípus szerint



Forrás: MNB.

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



Megjegyzés: Az előzetes országos index a piaci forgalom 12 százalékát lefedő, míg az előzetes budapesti index a fővárosi forgalom 15,8 százalékát lefedő mintán készült.

Forrás: Lakáspiaci közvetítői adatbázis, MNB számítások.

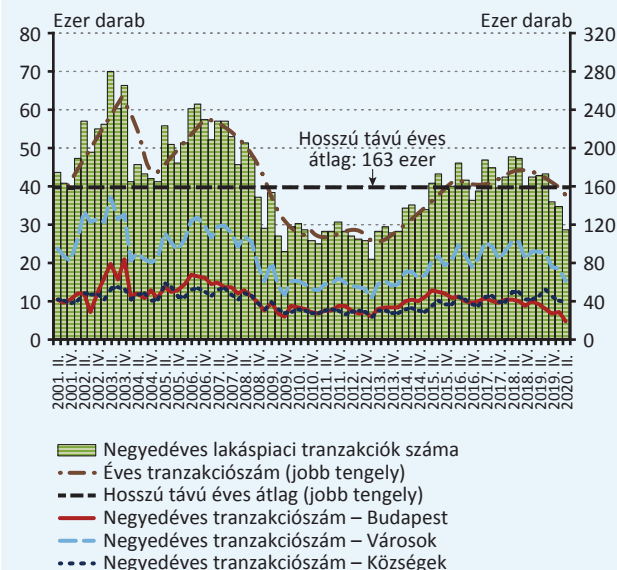
2020 második negyedévében Budapesten, éves alapon már mérséklődtek a lakásárak. 2020 első félévében különböző településtípusonként eltérő folyamatok zajlottak a lakásárak alakulásában. Budapesten az első negyedévben még kismértékben, 1 százalékkal emelkedtek a lakásárak, a második negyedévben azonban jelentős mértékben, 5,6 százalékkal csökkentek. Mindezzel a lakásárak éves dinamikája 2013 óta először negatív tartományba került, és a második negyedév végén -2,5 százalékot tett ki. A vidéki városokban Budapesthez hasonlóan az első negyedévben emelkedtek (2,6 százalékkal), amíg a másodikban csökkentek (0,8 százalékkal) a lakásárak, az éves dinamika így a 2019. év végi 20,3 százalékról 2020. első félév végére 7,3 százalékra csökkent. A községekben 2020 első félévében összességében a 2019. év végéhez hasonlóan alakult a lakásárak éves növekedési üteme, és 13,8 százalékot tett ki (17. ábra).

Előzetes adatok szerint a harmadik negyedévben Budapesten tovább csökkenhettek a lakásárak. Lakáspiaci közvetítők tranzakciós adatain számolt előzetes lakásárindex szerint 2020 harmadik negyedévében országos átlagban 2,2 százalékkal emelkedtek a lakásárak, Budapesten azonban ismételt, bár kismértékű mérséklődés volt tapasztalható, -0,3 százalékos mértékben. A lakásárak éves növekedési üteme így tovább mérséklődött, országos átlagban a második negyedéves 7,5 százalékról 6,4 százalékra. Budapesten emellett a harmadik negyedévben éves alapon már 5,6 százalékos lakásár-mérséklődés történt (18. ábra).

A lakáspiaci tranzakciók száma 2020 második negyedévében a koronavírus-járvány első hulláma alatt hozott korlátozó intézkedések következtében jelentősen lecsökkent. 2020 első negyedévében magánszemélyek között országosan 34 ezer lakáspiaci tranzakció jött létre, ami 18,4 százalékkal alacsonyabb az előző év azonos időszakához képest. Az első negyedévben a koronavírus-járvány még nem éreztette erősen a hatását a lakáspiaci forgalomban, hiszen a járvány következtében hozott korlátozó intézkedések csak március második felében léptek életbe. A 2020. második negyedéves tranzakciószám a korlátozások következtében már 33,9 százalékkal elmaradt az előző év azonos időszakának értékétől. Településtípusonként eltérő mértékű volt a visszaesés, a második negyedévben Budapesten csökkent legnagyobb mértékben az adásvételek száma, éves alapon 49,3 százalékkal, míg a vidéki városokban 34,7 százalékos, a községekben pedig 19,9 százalékos csökkenés volt

19. ábra

A magánszemélyek között létrejött lakáspiari tranzakciók negyedéves és éves száma

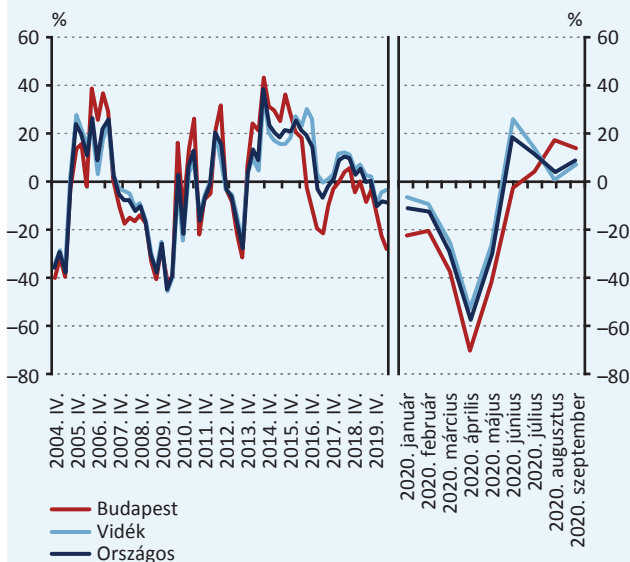


Megjegyzés: Kizárólag az 50 és 100 százalékos tulajdonszerzéseket figyelembe véve. A 2019 III.–2020 II. negyedév becslés alapján. Hosszú távú átlag: 2001 I.–2020 II. negyedév.

Forrás: MNB.

20. ábra

A lakáspiari tranzakciók számának éves változása településtípusonként



Megjegyzés: 2019 IV. negyedévig teljes körű NAV adatok, utána közvetítői adatok alapján. Forrás: Lakáspiari közvetítői adatbázis, MNB számítások.

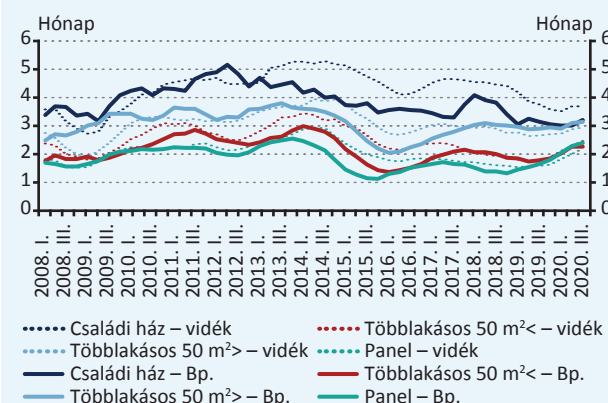
mérhető. A 2019 harmadik és 2020 második negyedéve között megkötött tranzakciók száma 140 ezret tett ki, ami nem éri el az éves tranzakciószám hosszú távú átlagát (19. ábra).

A tranzakciók száma 2020 nyarán már bővült éves alapon. Lakáspiari közvetítői tranzakciós adatai alapján a hazai lakáspiac 2020 áprilisában volt a mélyponton, amikor a járvány következtében bevezetett korlátozó intézkedések miatt a piaci forgalom 58 százalékkal csökkent éves összevetésben. Az áprilist követő hónapokban a lakáspiac azonban gyorsan élénkülni kezdett, a tranzakciók száma országosan májusban már csak 31 százalékkal volt alacsonyabb az előző év azonos időszakához képest, júniustól pedig már éves alapon bővülő tranzakciószámra beszélhetünk. 2020 júniusában 17 százalékkal bővült éves összevetésben az adásvételek száma, ami a vidéki tranzakciók 25 százalékos bővüléséből és a budapesti tranzakciók 4 százalékos csökkenéséből tevődött össze. Az adásvételek száma 2020. szeptemberig ezt követően minden hónapban bővült éves összevetésben, augusztusban és szeptemberben Budapesten az országosnál már nagyobb mértékben (20. ábra). Nyáron az adásvételek számának éves növekedése egyrészt a tavaszi hónapokról elhalasztott lakásvásárlások, másrészt a 2019 júniusában bevezetett MÁP+ keresletcsökkentő hatása miatti alacsony bázis következménye is lehet.

Az értékesítéshez szükséges idő elsősorban a kisebb fővárosi társasházi lakások esetében emelkedett. A lakóingatlanok értékesítéséhez szükséges medián idő 2020 első három negyedévében 2,6 hónapról 3 hónapra emelkedett. Ingatlantípusonként és területi elhelyezkedés szerint azonban érdemi különbségek tapasztalhatóak. Leginkább a vidéki panellakások, a vidéki nem panel típusú 50 négyzetméternél kisebb társasházi ingatlanok, valamint a budapesti panelek esetében nőtt az értékesítéshez szükséges idő, vagyis az ilyen típusú lakások értékesítése vált nehezebbé a leginkább 2020-ban. Korábban azonban pont az ilyen típusú lakóingatlanok iránt volt magas a befektetési kereslet. A legkevésbé a vidéki családi házak értékesítéséhez szükséges tipikus idő emelkedett, ami 2020 harmadik negyedévében 3,7 hónap medián értéket vett fel a lakáspiari közvetítői adatai alapján (21. ábra).

A tipikus piaci alku szintje magasnak mondható, ami a kínálatához képest lecsökkent keresletre utal. 2019. év végére a lakáspiari kereslet már érdemben zsugorodott a kínálatához

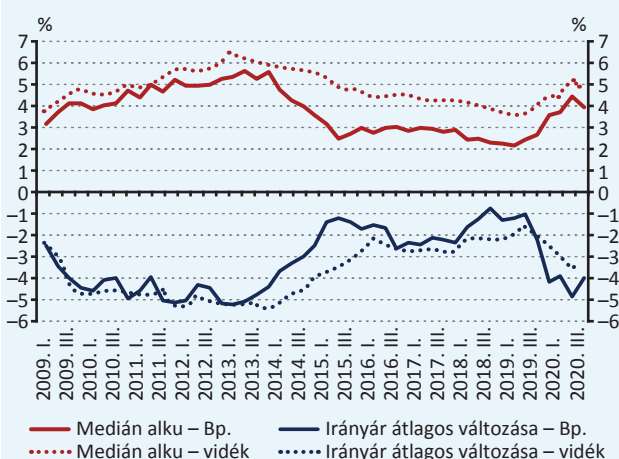
21. ábra
Lakóingatlanok medián értékesítési ideje Budapest és vidék, valamint ingatlantípus szerint megbontva



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

Forrás: MNB, lakáspiaci közvetítői adatbázis.

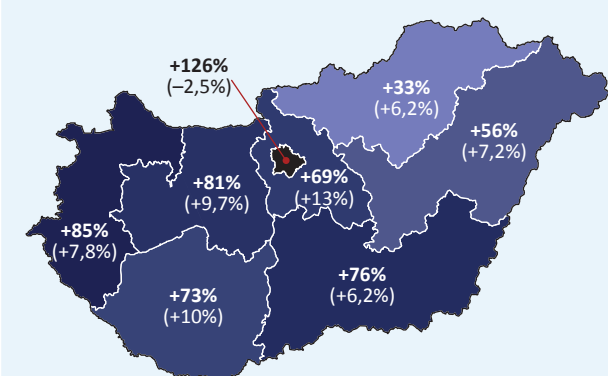
22. ábra
Medián alku a budapesti és vidéki lakás piacon és az irányár átlagos változtatása



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

Forrás: MNB, lakáspiaci közvetítői adatbázis.

23. ábra
A városi lakások átváltozása 2008 IV. és 2020 II. negyedévé között (2019 II. és 2020 II. negyedévé között)



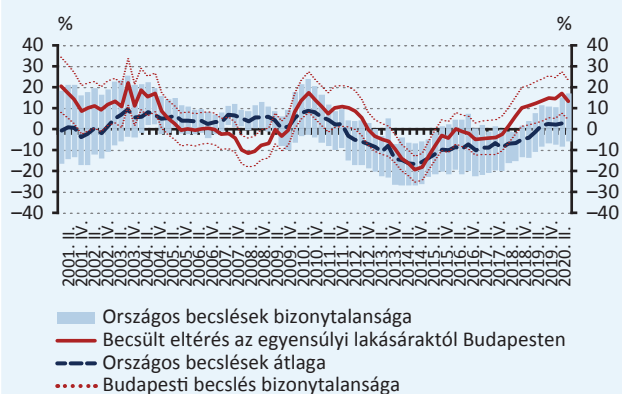
Forrás: MNB.

képest, amit a tipikus piaci alku mértékének emelkedése, és a hirdetések ideje alatt a kínálati ár nagyobb mértékű átlagos mérséklése egyaránt jelez. 2020-ban a kínálathoz képesti alacsonyabb kereslet fennmaradt. A piaci medián alku Budapesten 4,5 százalékot, vidéken 5,3 százalékot tett ki 2020 második negyedévében, ami rendre 0,9 és 0,8 százalékpontos emelkedés a 2019 végi értékekhez képest. A kínálati árak hirdetői idő alatti medián változtatása a második negyedévben Budapesten -4,8 százalék, vidéken pedig -3,6 százalék volt. A harmadik negyedévben kismértékben csökkent a medián alku és a hirdetői ár tipikus mérséklése is, de szintjüket tekintve továbbra is alacsonyabb keresletet jeleznek a korábbi évekhez viszonyítva (22. ábra).

A lakásárak szintje az előző ciklus csúcsához, 2008-hoz képest Budapesten a legmagasabb. A 2014 óta tartó lakáspiaci élénkülés és az ezzel együtt járó áremelkedés mértéke jelentős regionális különbségeket mutat Magyarországon. A 2008. év végéhez képest a városi lakásárak szintje – a 2020 második negyedéves nagyobb korrekció ellenére is – nominálisan Budapesten a legmagasabb, az akkori szintet átlagosan 126 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. év vége és 2020 második negyedéve között, rendre 85, 81, illetve 76 százalékos áremelkedéssel. A legkisebb, mintegy 33 százalékos drágulás ugyanezen időszak alatt az észak-magyarországi városokban következett be (23. ábra).

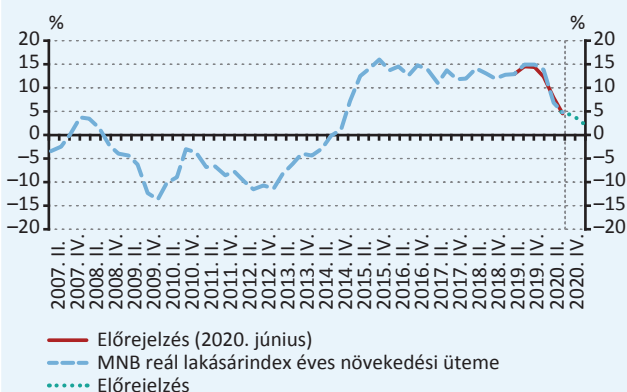
Budapesten a fundamentumok romlásával párhuzamosan a lakásárak is csökkentek, így a túlértékeltség kockázata nem nőtt tovább. 2020 első feléve során a lakáspiaci keresletet meghatározó fundamentumok, mint a lakosság reáljövedelme és a munkaerőpiaci kondíciók, romlottak a koronavírus-járvány következtében kialakult gazdasági lassulás miatt. Budapesten becslésünk szerint a lakásárak meghaladják a gazdasági fundamentumok által indokolt szintet. A második negyedévben azonban a fővárosi lakásárak a fundamentumok romlásával párhuzamosan csökkentek, és ezért összességében valamelyest enyhült a túlértékeltség kockázata. Országos átlagban a lakásárak a keresletet meghatározó fundamentumokkal összhangban alakultak (24. ábra). Előretekintve a kedvező finanszírozási környezet és a bejelentett otthonteremtési kedvezmények, valamint a kedvezményes lakásáfa miatt bővülő kínálat kiegyensúlyozottabbá teheti a kereslet és kínálat viszonyát a hazai lakás piacon, különösen Budapesten.

24. ábra
A lakások eltérése a fundamentumok által indokolt becsült szinttől országosan és Budapesten⁵



Forrás: MNB.

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



Forrás: MNB.

2020-ban országos átlagban a lakások éves reáldinamikája érdemben tovább csökkenhet. Az idei évben a lakáspiacot meghatározó makrogazdasági fundamentumok kedvezőtlenebbül alakulnak, mint az elmúlt években, ami hozzájárul a lakások növekedési dinamikájának mérséklődéséhez. A lakossági reáljövedelmekre és a hosszabb távú jövedelemvárakozásokat alakító tartós munkanélküliségi rátára negatív hatást gyakorol a koronavírus-járvány. A hirteltételek szigorodtak és a háztartások hitelkereslete is mérséklődött a bizonytalan gazdasági környezetben, ami hozzájárul a lakások idei növekedési ütemének mérséklődéséhez. Az első félévben a lakások lényegében korábbi várakozásainkkal összhangban alakultak. 2020 második negyedévében reál értelemben 4,9 százalékkal növekedtek a lakások éves bázison. A harmadik negyedévben várakozásaink szerint 4,2 százalékos éves dinamika várható, amíg a negyedik negyedévben negyedéves alapon már mérséklődhetnek a lakások, így az éves dinamika 2,7 százalékra csökkenhet – összhangban a szeptemberi Inflációs jelentés makrogazdasági pályájával (25. ábra).

⁵ A lakások eltérését a fundamentumok által indokolt szinttől négyféle módszer alapján számszerűsítjük. A jelentésben az egyes módszerek által adott eredmények minimumát, maximumát és átlagát tesszük közzé. A négy számítási módszer a következő: 1. A reál lakások rendelkezésre álló reáljövedelmekhez viszonyított arányának százalékos eltérése a mutató 2001 és 2016 között számolt átlagától. 2. A hazai lakások makrogazdasági fundamentumok által meghatározott hosszú távú egyensúlyi szintjének becslése egy vektor hibakorrektív modellkeretben (VECM). Részletes módszertanért lásd: Tamás Berki - Tibor Szendrei (2017): *The cyclical position of housing prices – a VECM approach for Hungary*, Magyar Nemzeti Bank, OP 126. 3. A hazai lakások makrogazdasági fundamentumok által meghatározott szintjének becslése dinamikus OLS modellkeretben. 4. A hazai lakások egyensúlyi szinttől vett eltérése a lakások előrejelzéséhez használt strukturális modellkeret segítségével. További részletekért lásd: Magyar Nemzeti Bank: Lakáspiaci Jelentés, 2016. október, 1. keretes írás. A budapesti lakások eltérése a 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. keretes írás

A koronavírus-járvány hatása a lakásbérleti piacra

Az alábbiakban az ingatlan.com adatait felhasználva megvizsgáljuk, milyen folyamatok zajlottak le a magyarországi lakásbérleti piacon a koronavírus-járvány kitörését követő időszakban. Elemzésünk motivációját az adta, hogy a járvány következtében egyrészt valamelyest átalakultak a lakáspiaci igények, másrészt a rövid távú lakáskiadás szigorításának lehetősége a befektetői oldalt is érintette, és az újonnan rendelkezésre álló adatok alapján átfogó képet kaphatunk a bérleti piac keresleti és kínálati oldaláról egyaránt.

Bérleti-piaci kínálat

A koronavírus-járvány magyarországi megjelenése óta jelentősen megnőtt a kiadó lakások kínálata Budapesten, elsősorban a város belső kerületeiben, ahol a külföldi turisták körében korábban népszerű, jellemzően rövid távra kiadott lakások találhatók. Az ingatlan.com adatai alapján Budapesten a március végi 9000-ról szeptember végére 14 000 fölé ugrott a kiadó ingatlanok száma, ami közel 60 százalékos bővülést jelent. Mindez azonban a főváros közel 920 ezres lakásállományán belül egy fél százalékos mozgást jelent. A kínálat legszembetűnőbben a pesti belső kerületekben bővült, itt a 70 százalékot is meghaladta a hosszabb távú bérletre kínált lakások számának emelkedése.

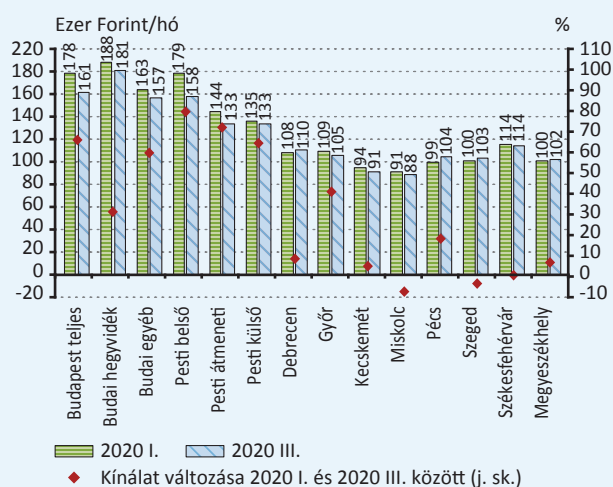
A fővárosi kínálat jelentős mértékű bővülése leginkább a turisztikai célú lakások hosszú távú bérleti piacra történő áttérődésének tulajdonítható. Ezt a piacot egyrészt jelentősen megviselte a járvány következtében visszaeső turizmus, másrészt 2020. július 21-től az önkormányzatok kezébe került a rövid távú lakáskiadás szigorításának lehetősége, ami bizonytalanabbá tette az érintett szegmens közép-távú működését.

A vidéki városokban a rövid távú lakáskiadás az utóbbi években nem volt annyira elterjedt, így itt nem okozott a fővárosihoz hasonló visszaesést a turizmus csökkenése. Ezt támasztja alá, hogy a megyeszékhelyeken összességében mindössze 4,8 százalékkal emelkedtek a kiadásra kínált ingatlanok március és szeptember között. Mindazonáltal jelentős heterogenitás figyelhető meg az egyes megyeszékhelyek bérleti piaci folyamataiban, hiszen amíg például Győrben 37 százalékkal bővült, Salgótarjánban 40 százalékot meghaladó mértékben szűkült a kiadásra kínált ingatlanok száma.

Bérleti díjak

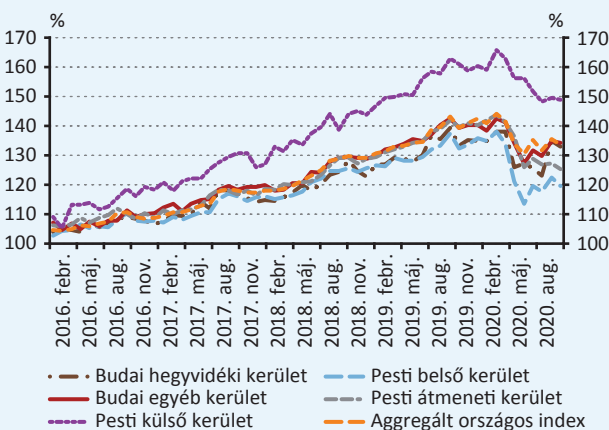
A kínálat bővülésével párhuzamosan érdemben csökkentek az átlagos bérleti díjak Budapesten. A KSH-ingatlan.com lakbérindexe alapján a legnagyobb mértékű,

Kiadó lakóingatlanok átlagos havi bérleti díjainak és kínálatának változása



Megjegyzés: Budai hegyvidéki kerület: I., II., XII., Budai egyéb kerület: III., XI., XXII., Pesti belső kerület: V., VI., VII., VIII., IX., Pesti átmeneti kerület: X., XIII., XIV., XIX., XX., Pesti külső kerület: IV., XV., XVI., XVII., XVIII., XXI., XXIII.
Forrás: ingatlan.com

Budapesti kerületcsoportok lakbérindexei az ingatlan.com kínálatában szereplő kiadó lakáshirdetések alapján (2015 = 100%)



Forrás: KSH, ingatlan.com

mintegy 10,5–11 százalékos díjcsökkenés a turisták által közkedvelt pesti belső és átmeneti kerületekben volt mérhető február és augusztus között, de a teljes fővárosi piacon is 8,9 százalékos csökkenés következett be. Egy egyszerű példán szemléltetve ez azt jelenti, hogy egy 50 négyzetméteres, medián árszintű fővárosi ingatlan bérleti díja az első negyedév végi 178 ezer forintról 161 ezer forintra mérséklődött, azaz a fővárosban átlagosan közel 20 ezer forinttal kell kevesebbet fizetni havonta egy tipikus albérletért, mint a járvány előtti időszakban. Ehhez képest az V. kerületben a 30 ezer forintot is elérte egy átlagos lakásbérleti díjának csökkenése.

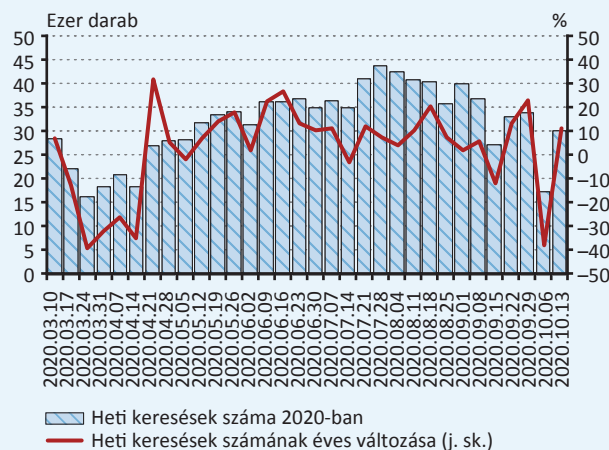
A vidéki nagyvárosokban eltérően alakultak a bérleti díjak a járvány előtti helyzethez képest, a megyeszékhelyek felében csökkentek, másik felében pedig emelkedtek az albérletárak. A vidéki megyeszékhelyeken jelenleg átlagosan 36,6 százalékkal alacsonyabbak a bérleti díjak, mint a fővárosban.

Kereslet – érdeklődések száma

A koronavírus-járvány elterjedése, valamint a március végén biztonsági okokból bevezetett korlátozó intézkedések a bérleti piac keresleti oldalára is jelentős hatást gyakorolt, márciusban és áprilisban a kiadó lakások iránti érdeklődések száma (telefonszám-felfedések alapján) mintegy 12 százalékkal esett vissza éves összehasonlításban. Májustól kezdődően azonban jelentős élénkülés volt tapasztalható a kiadó albérletek iránti érdeklődések számában, a nyári hónapokban pedig átlagosan már 10 százalékkal nagyobb kereslet mutatkozott az albérletek iránt, mint 2019 azonos időszakában, ami feltehetőleg az albérletárak mérséklődésének tulajdonítható.

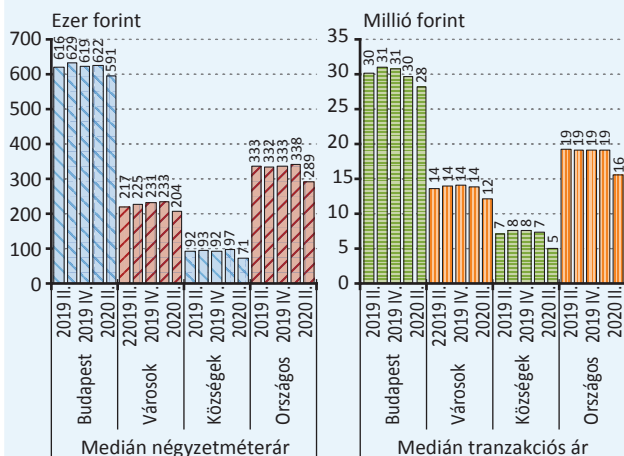
Előretekintve a koronavírus-járvány második hulláma, valamint az azzal összefüggésben álló korlátozó intézkedések alakíthatják a bérleti piacot. Az albérletek iránti igény mérséklődésének irányába mutat, hogy egyre több felsőoktatási intézmény alkalmaz digitális oktatási módszereket, így csökken a személyes megjelenést igénylő foglalkozások száma és gyakorisága. Az ismételt bizonytalanná váló piaci környezetben pedig több tulajdonos dönthet úgy, hogy megváltik ingatlanbefektetésétől. A tömeges eladás ellen szól azonban, hogy sok befektető magas árszinten szállt be a piacba, így esetükben hosszabb távú kivárás valószínűsíthető.

Kiadó ingatlan-hirdetésekre érkező keresések számának alakulása



Forrás: ingatlan.com

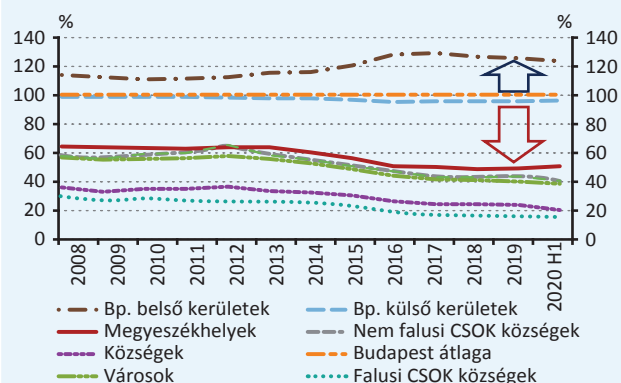
26. ábra
Medián lakásárak és négyzetméterárak településtípus szerint



Megjegyzés: 2019 III.-2020 II. negyedéves adatok előzetes értékek. A 2020 II. negyedévi adatok érdemben revideálódhatnak.

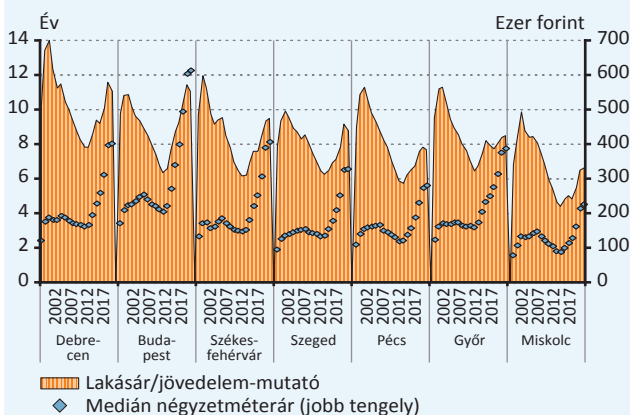
Forrás: MNB.

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



Forrás: NAV, MNB.

28. 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.

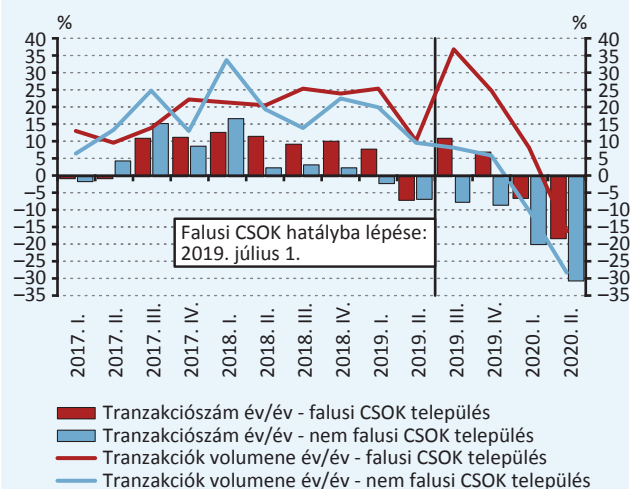
Forrás: KSH, MNB.

2020 második negyedében mind a medián tranzakciós eladási ár, mind pedig a medián négyzetméterár jelentős mértékben csökkent a fővárosban és vidéken egyaránt. 2020 második negyedében az értékesített lakóingatlanok medián eladási ára országosan 15,5 millió forintot tett ki, ami 18,4 százalékkal alacsonyabb az előző negyedében, és 18,8 százalékkal az előző év azonos időszakában mért medián árhoz képest. A negyedéves és az éves átváltozásban is jelentős szerepet játszik az összetétel hatása, ami a budapesti tranzakciók visszaesésének köszönhető. A fővárosban 2020 második negyedében 28,0 millió forint, a vidéki városokban 12,0 millió forint, a községekben pedig 5,0 millió forint volt a medián tranzakciós ár. A medián négyzetméterárak szintén csökkentek 2020 második negyedében, és országosan 289 ezer forintot, Budapesten 591 ezer forintot, amíg a községekben csupán 70 ezer forintot tettek ki (26. ábra).

2019-ben megállt, 2020 első felében pedig szűkült a megyeszékhelyek és a fővárosi négyzetméterárak közötti ároló. A 2014-ben kezdődő lakásár-emelkedés következtében jelentősen megnőtt a Budapest és a vidéki, főleg kisebb települések közti lakásár-különbség. Amíg 2013-ban a megyeszékhelyek átlagos négyzetméterárai a budapesti átlag 63,4 százalékát, a vidéki városoké 55,6 százalékát, a községek pedig 33,1 százalékát tették ki, addig ugyanezek az arányok a fővárosi lakóingatlanok nagyobb mértékű drágulása miatt 2019-re rendre 48,8; 39,7 és 23,4 százalékra csökkentek. 2020 első felében a megyeszékhelyeken azonban valamelyest megváltoztak ezek a trendek, ugyanis ezekben a városokban nagyobb mértékben emelkedtek az átlagos négyzetméterárak, mint Budapesten, aminek eredményeként valamelyest szűkült az árkülönbség a fővároshoz képest (27. ábra).

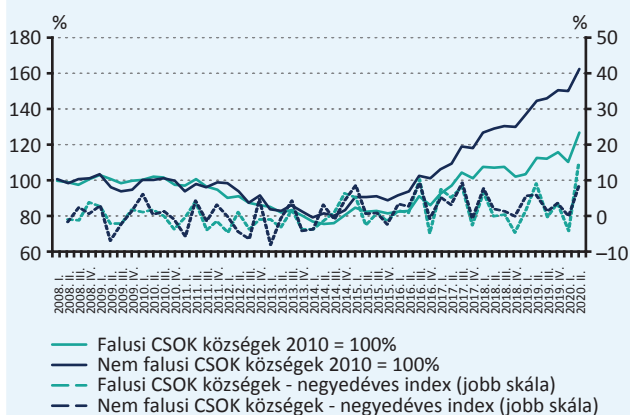
Az elmúlt években Budapest mellett több vidéki nagyvárosban is jelentősen romlott a lakásvásárlás elérhetősége, 2020 első felében azonban országos szinten javulás volt megfigyelhető. Az ingatlanárak nettó átlagjövedelmekhez viszonyított aránya 2020 első felében Budapesten és Debrecenben volt a legmagasabb, ahol egy 75 négyzetméteres medián árszintű lakás megvásárlásához több mint 11 évnnyi helyi átlagjövedelem volt szükséges. A lakásvásárlás elérhetősége az ország régióközpontjait tekintve Miskolcon a legkedvezőbb, ahol az országos szintnél alacsonyabb, kevesebb, mint 7 évnnyi átlag-jövedelemből vásárolható egy medián árszintű, 75 négyzetméteres ingatlan. A mutató értéke Budapesten emelkedett a legdinamikusabban az elmúlt években, a fővárosban 2020 első felében 5 évvel több átlagjövedelem volt szükséges egy tipikus lakás megvásárlásához, mint 2013-ban (28. ábra). 2020 első felében az ingatlanpiaci és a jövedelmi folyamatok eredményeként a legtöbb magyarországi régióközpontban mérséklődött a mutató értéke 2019-hez képest, a hitelfeltételek szigorodása

29. ábra
Tranzakciók száma és volumene Falusi CSOK-ban érintett és nem érintett, 5000 főnél alacsonyabb településeken



Forrás: NAV, MNB.

30. ábra
Lakásárindexek falusi CSOK-kal érintett és nem érintett községekben



Forrás: MNB.

miatt azonban nem biztos, hogy ez a javulás ténylegesen megnyilvánul az ingatlanok elérhetőségében.

A Falusi CSOK támogatja a programra jogosult települések lakáspiaci aktivitását. Az 5000 fő alatti településeken a tranzakciók száma 2019 második negyedévében már csökkenő tendenciát mutatott, a falusi CSOK támogatásra jogosult településeken a 2019. július 1-től elérhető támogatás bejelentését követő negyedévben azonban érdemben felélénkült a lakáspiac. A programban való részvételre nem jogosult községekben 2019 harmadik negyedévében a tranzakciók száma éves alapon 10,7 százalékkal mérséklődött, ezzel szemben a jogosult településeken a tranzakciók száma 8,5, azok volumene pedig 32,5 százalékkal haladta meg az előző év azonos időszakának értékét. A tranzakciószámok emelkedése a 70 négyzetméter vagy annál nagyobb lakásokhoz volt köthető. Ugyan a lakáspiaci aktivitás visszaesése a falusi CSOK által támogatott településeket is érintette, a program feltehetőleg hozzájárult ahhoz, hogy az érintett településeken mérsékeltbb visszaesés következzen be, mint a támogatásban nem részesülő községekben (29. ábra).

2014 óta a falusi CSOK-kal nem érintett kistelepüléseken nagyobb áremelkedést láthattunk. Hosszabb távon az elmúlt években a falusi CSOK-kal nem érintett községekben jelentősen nagyobb áremelkedés következett be, mint a 2019-ben bevezetett támogatással érintett kistelepüléseken. 2013. év vége és 2020 második negyedéve között előbbi községekben 98 százalékos, amíg a támogatásra jogosult településeken (ahol a támogatás bevezetéséig csökkent a népesség) mindössze 59 százalékos drágulás volt (30. ábra). A támogatás hatására is már több érintett kistelepülésen ismét nőtt a népesség. 2020 második negyedévében a falusi CSOK támogatásra jogosult községekben 14,9 százalékkal drágultak a lakások, amíg a támogatással nem érintett községekben ennél alacsonyabb, 8,1 százalékos árnövekedés volt mérhető. A nagyobb lakásár-emelkedést okozhatta, hogy az új falusi CSOK szerződéskötések volumene 2020 második negyedévében a többi CSOK konstrukcióval ellentétben nem mérséklődött.

2. keretes írás

A bejelentett otthonteremtési intézkedések részletei és lakáspiaci hatásai

A Kormány 2020 októberében számos, a családok otthonteremtését és a gazdasági növekedést elősegítő intézkedést jelentett be. Jelen keretes írásunkban áttekintjük az intézkedéseket a jelentés készítésekor ismert információk alapján, és megvizsgáljuk lehetséges hatásukat a hazai lakáspiacra. A bejelentések részletei:

- A Parlamenthez benyújtott törvényjavaslat alapján 2021. január 1-től kedvezményes, 5 százalékos áfakulcsot lehet alkalmazni 2026. december 31-ig új építésű lakóingatlanok esetén feltéve, hogy az építési engedély 2022. december 31-ig véglegessé vált, vagy az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységet legkésőbb 2022. december 31. napján bejelentették. A rozsdavezeti akcióterületek kijelölését követően ezeken a területeken értékesített lakások esetén az áfakulcs szintén 5 százalék lesz, azonban időkorlát nélkül.
- Az áfacsökkentés a 150 négyzetméternél nagyobb hasznos alapterületű lakásokra, illetve a 300 négyzetméternél nagyobb házakra nem vonatkozik, ahogy ez a korábbi 2016–2019-ig tartó kedvezményes periódusban is volt.
- A Parlamenthez benyújtott törvényjavaslat alapján 2021. januártól azok, akik CSOK-kal vásárolnak új vagy használt ingatlant, illetékmentességet élveznek.
- A Kormány bejelentése szerint, akik családi otthonteremtési kedvezménnyel (CSOK-kal) vásárolnak új építésű ingatlant, 2021. januártól a csökkentett 5 százalékos áfatartalmat is visszaigényelhetik. Mindez az általános, magasabb áfakulcs mellett épített lakások esetében a teljes korábbi áfatartalmat jelentő 27 százalékos megtakarítást jelent a vásárlónak, amennyiben a lakásárak nem emelkednek.
- Otthonfelújítási programot indít a Kormány 2021. január 1-től: a legalább egy gyermeket nevelő családok otthonuk felújítási költségeinek a felét átvállalja az állam, legfeljebb hárommillió forintig. A kedvezményt legalább egy 18 éven aluli gyermek esetén igényelhetik a családok.
- A Kormány többgenerációs otthonok létrehozását támogatva családi házak tetőtér beépítéséhez is elérhetővé teszi a CSOK igénybevételét.

Kereslet oldali hatások

Az elkövetkező években az új kedvezmények hatására jelentősen emelkedhet a kereslet az új építésű lakóingatlanok iránt, ami összességében árfelhajtó hatással bír. A kereslet növekedése azonban az intézkedések 2021. január 1-i indulását követően jelentkezhet, a lakáspiacot addig kivárás jellemezheti. A LITT szakértői szerint ezt megerősítve a negyedik negyedévre összességében egy visszafogott lakásvásárlási aktivitásra lehet számítani. Néhány év múlva az 5 százalékos áfakulccsal rendelkező új lakások piacról történő fokozatos elfogyása következtében előrehozott, spekulatív kereslet is megjelenhet a még áfakedvezménnyel érintett lakások iránt. 2020 harmadik negyedévében Budapesten az értékesítés alatt álló, még szabad lakások 43 százaléka, mintegy 2700 új lakás rendelkezett 27 százalékos áfakulccsal. Ezen lakások esetében a bruttó vételár csökkenhet, amíg a már elkelt, de még fejlesztés alatt álló új lakások esetén is a meg nem fizetett vételárreszkek áfatartalma csökkenhet a szerződésben rögzített bruttó ár függvényében. A CSOK-kal vásárlók illetékmentessége használt lakás vásárlása esetén mindezek mellett a használtlakáspiacot is élénkítheti.

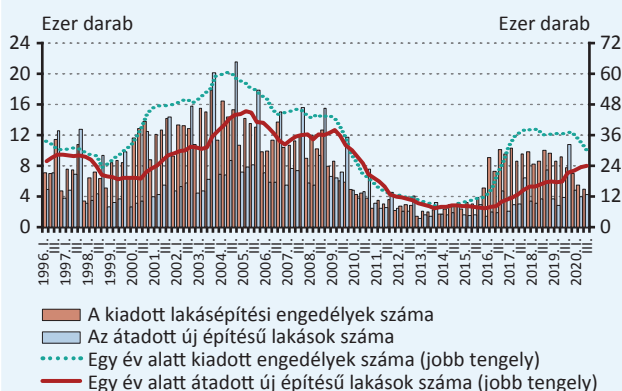
A bejelentések kínálat oldali hatása

A bejelentett általános áfakedvezmény hatására 2026. év végéig várhatóan addicionális új lakásfejlesztések jelennek meg, növelve ezzel a lakásállomány megújulási rátáját. Az áfakedvezmény igénybevételéhez azonban 2022. december 31-ig rendelkezni kell már végleges építési engedéllyel, így az elkövetkező két év telekszerzései, valamint tervezési és engedélyezési kapacitásai fogják meghatározni, hogy 2026. év végéig mennyi addicionális új lakás épülhet fel

alacsonyabb áfakulccsal. A LITT tagjai szerint a kedvezmény igénybevételére rendelkezésre álló 2 éves időtáv nem biztosít egy stabil, folyamatos és fenntartható fejlesztési aktivitást, hanem turbulens körülményeket teremt a lakáspiacon. A lakásfelújítások támogatása mindezek mellett az állomány minőségének javításával járul hozzá a megújuláshoz. A rozsdáövezeti kedvezmények tartós fennmaradása ugyanakkor az átmeneti kedvezményekkel szemben városi környezetben hosszú távon is segítheti a lakásépítések magasabb szinten maradását.

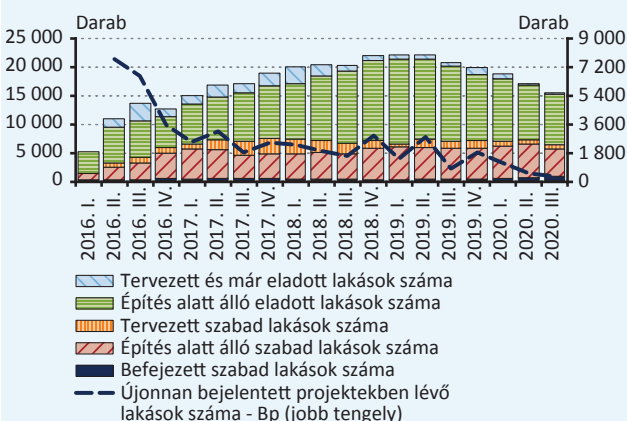
Az átmeneti időre szóló általános áfakedvezmény pozitív hatásai mellett megnöveli az építőipari kapacitások iránti keresletet az elkövetkező években. A kapacitások koncentrált felhasználása a kivitelezések ismételt csúszásához, a költségek (munkaerő, alapanyag) emelkedéséhez vezethet, ami a kivitelezések minőségét is veszélyeztetheti. Egy hosszú távon tartósan bevezetésre kerülő kedvezményes áfakulcs ezzel szemben elősegíthetné új építőipari kapacitások kiépülését, ami mérsékelhetné az iparág ciklikus kapacitás problémáit, és az importra való ráutaltságát is. Az elkövetkező két évben 2022. december végi határidő miatt jelentős adminisztrációs teher nehezedhet az engedélyezési és ellenőrzési munkákra.

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



Forrás: KSH.

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



Megjegyzés: A 4 lakásosnál nagyobb újlakás-projektek alapján.

Forrás: ELTINGA–Lakásriport.

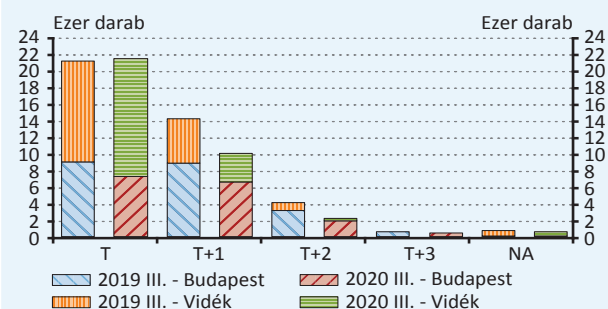
3.2. ÚJLAKÁS-KÍNÁLAT

A harmadik negyedévben 84 százalékkal kevesebb lakásra adtak ki építési engedélyt Budapesten, mint egy évvel korábban. 2020 első három negyedévében 17,3 ezer lakásra adtak ki építési engedélyt Magyarországon, ami csupán 63 százaléka az előző év azonos időszakában engedélyezett lakásszámnak (31. ábra). A lakásépítési engedélyek településtípus szerinti összetételét tekintve, Budapesten és a megyei jogú városokban volt legnagyobb a csökkenés, rendre 45 és 46 százalék, az előző év első kilenc hónapjához viszonyítva. Csak a harmadik negyedévet tekintve, Budapesten 84 százalékkal csökkent a kiadott engedélyek lakásszáma, az egy évvel korábbi adathoz képest. A 2020. januártól-szeptemberig tartó időszakban országosan 12,9 ezer lakás épült fel, ami 2019 azonos időszakával összevetve 25 százalékos növekedést jelent. Leginkább (48 százalékkal) az egyéb városokban nőtt az épített lakásszám, de a megyei jogú városokban is magas, 34 százalékos volt a növekedés. 2019 csúcspont volt a hazai lakásépítések tekintetében, ennek köszönhetően a lakásállomány megújulási aránya nőtt, de régiós összevetésben nem javult Magyarország helyezése a megújulási arányok szerinti régiós rangsorban: a magyarországi lakásállomány éves megújulási rátája Lengyelország, Ausztria, Szlovákia, Csehország és Románia megújulási rátájánál is alacsonyabb.

A korábban 27 százalékra visszaemelkedő újlakás-áfa, a rozsdáövezeti szabályozás részleteinek hiánya és a koronavírus hatására jelentősen csökkent a fejlesztési aktivitás. Budapesten a fejlesztés (építés vagy tervezés alatt) és már értékesítés alatt álló lakások száma 2019 második negyedéve óta folyamatosan csökken: a 2019. júniusi 21,9 ezres lakásszámról 2020 harmadik negyedévére 33 százalékkal, 14,7 ezerre csökkent (32. ábra). A fejlesztések között egyre kisebb a tervezési fázisban lévő, még nem épülő lakások volumene. 2020 harmadik negyedévében a szabad lakások

33. ábra

A Budapesten és vidéken értékesítés alatt álló, épülő vagy tervezett új lakások megoszlása a várható átadás tárgyévhöz viszonyított ideje szerint

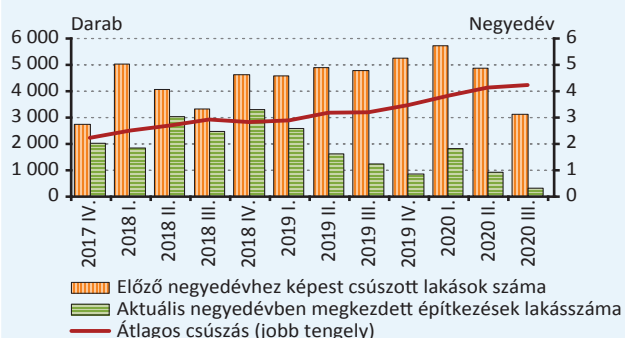


Megjegyzés: Budapesten a 4 lakásosnál, vidéken a 10 lakásosnál nagyobb újlakás-projektek alapján. 2019 és 2020 harmadik negyedévi adatok alapján.

Forrás: ELTINGA–Lakásriport.

34. ábra

Adott negyedévben megkezdett építkezések és csúszó projektek lakásszáma, valamint az átlagos csúszás Budapesten

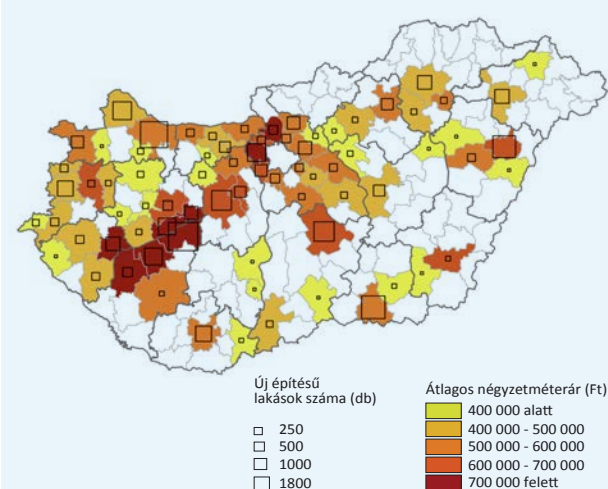


Megjegyzés: A 4 lakásosnál nagyobb újlakás-projektek alapján.

Forrás: ELTINGA–Lakásriport.

35. ábra

A fejlesztés alatt álló újlakások darabszáma és átlagos négyzetméterára Magyarországon



Megjegyzés: 2020. harmadik negyedévi adatok alapján. A 10 lakásosnál nagyobb újlakás-projektek alapján.

Forrás: ELTINGA–Lakásriport.

száma Budapesten 5,6 ezerre csökkent, a megelőző egy éves időszakot jellemző, 6,5–7 ezer közötti szabad lakásszámhoz képest. 2020 harmadik negyedévében mindössze 287 új lakás értékesítésének megkezdését jelentették be, ami tizede a 2016–2019-es időszakban bejelentett átlagos negyedéves újlakás-számnak. Az elindított projektek csökkenésében a koronavírus okozta keresletcsökkenés, az idei év elejétől megemelkedő áfamérték és a rozsdáövezeti lakásfejlesztésekre vonatkozó szabályozás közzétételéhez kapcsolódó kivárás játszottak szerepet.

Előretekintve a fejlesztők 15 százalékkal kevesebb új lakás átadását tervezik, mint egy évvel korábban. A 10 lakásos vagy annál kisebb lakásfejlesztésekkel nem számolva, 2020-ra összességében 21,7 ezer új társasházi lakás átadása szerepelt a beruházók 2020 harmadik negyedévi terveiben (33. ábra).

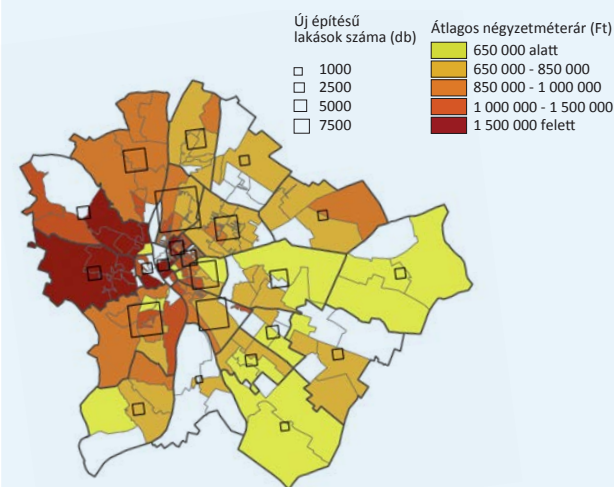
Ez a mennyiség ötszáz lakással több, mint a Magyarországon 2019-ben felépült volumen, ami a családház-építések is magába foglalja. Az építési projekt-adatok alapján 2021-re viszont már csak 10,2 ezer lakás átadását tervezik a fejlesztők, ami 63 százalékkal kevesebb a 2020-as tervhez képest. Az adatokból kitűnik, hogy 2020-ban a fejlesztők tervei előretekintve már nagyobb aktivitás-csökkenést jeleztek, mint egy évvel korábban. Amíg 2019. harmadik negyedévben még 41,2 ezer új lakás átadását tervezték a beruházók az következő években, addig 2020 ugyanazon időszakában már csak 35 ezer lakással számoltak a hasonló időtávra szóló tervek. 2020-ban Budapesten feleannyi lakás átadása várható, mint az ország többi részében összesen, de a 2021-es tervek már közel dupla annyi átadást prognosztizálnak a fővárosban, mint vidéken összesen.

2020-ban a csúszó lakásfejlesztések száma csökkent, de a hosszabban megakadt projektek miatt nőtt a csúszások átlagos ideje. A Budapesten megkezdett lakásépítések negyedéves lakásszáma 2019 folyamán fokozatosan csökkent, ami 2020-ban is folytatódott, az első negyedévi kiugrástól eltekintve. 2020 első negyedévében 1801 ezer új lakás építése kezdődött meg Budapesten, de a második negyedéves adat ismét csökkent (903 lakás), a harmadik negyedévben pedig mindössze 305 lakás építése kezdődött meg (34. ábra).

Ezzel párhuzamosan a késedelmes kivitelezésű lakások száma is csökkenő tendenciát mutatott, az első negyedévben még 5678 lakás építése csúszott az előző negyedévhez képest, a harmadik negyedévben pedig már csak 3087 darab. A csúszások számának csökkenésében szerepet játszik, hogy az építőipari kapacitások rendelkezésre állása javult az elmúlt negyedévek alatt. Az elhúzódozó lakásfejlesztések számának csökkenése mellett azonban a csúszások átlagos ideje növekedett. Ez arra utal, hogy a késő projekteken belül túlsúlyba kerülnek a hosszabb időre megakadt fejlesztések, amelyek esetén feltehetően nem a kapacitáshiány okozta a csúszást.

36. ábra

A fejlesztés alatt álló újlakások darabszáma és átlagos négyzetméterára Budapesten

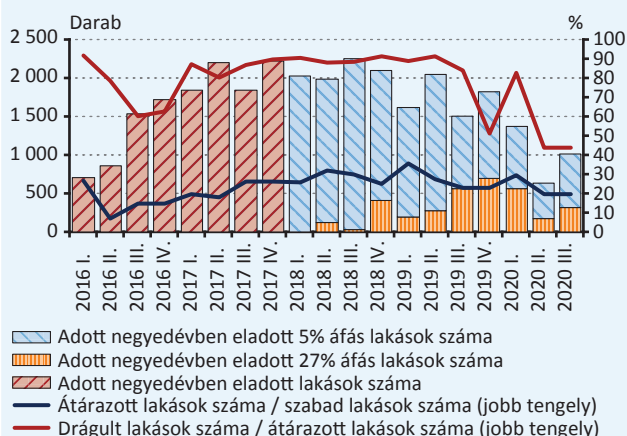


Megjegyzés: 2020. harmadik negyedévi adatok alapján. A 4 lakásosnál nagyobb újlakás-projektek alapján.

Forrás: ELTINGA–Lakásriport.

37. ábra

A budapesti eladott új lakások száma, és az átárazások aránya a hirdetett új lakásokon belül



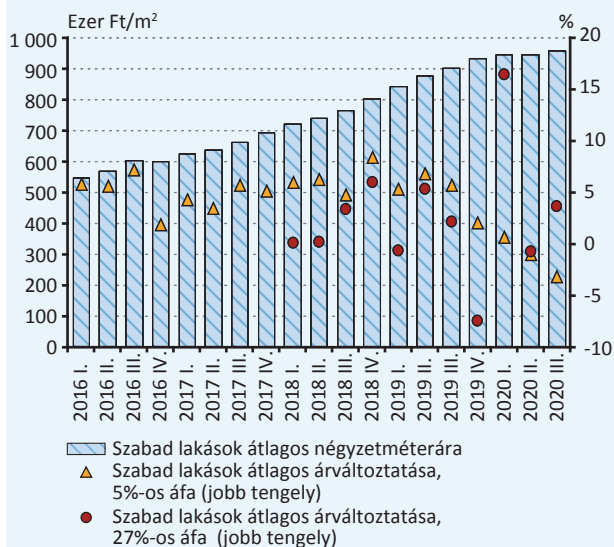
Megjegyzés: A 4 lakásosnál nagyobb újlakás-projektek alapján.

Forrás: ELTINGA–Lakásriport, ELTINGA–Építési Engedély Figyelő.

A hazai társasházi újlakás-fejlesztések továbbra is a kedvezőbb gazdasági kilátásokkal és turisztikai adottságokkal rendelkező országrészekben koncentrálódnak. A hazai társasházi újlakás-projektek leginkább Budapesten, a Dunántúl közepi és északi részén jelennek meg nagy számban. A fővároson kívüli, értékesítés alatt álló, tervezett, épülő, illetve befejezett projektekben összesen mintegy 16,6 ezer új lakás található. Ezen állomány 15,1 százaléka Somogy, 14,9 százaléka Győr–Moson–Sopron, 14,2 százaléka pedig Pest megyében helyezkedik el (35. ábra). A legkevesebb fejlesztés alatt álló új lakás Tolna, Békés, és Heves megyében található, rendre 0, 18, illetve 290 lakással. A vidéki társasházi új lakások 25,7 százaléka a Balaton környékén, 14,2 százaléka Budapest agglomerációjában, további 49 százaléka pedig megyeszékhelyeken, megyei jogú városokban található. Összességében elmondható, hogy a fővároson kívüli új lakások 89 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 945 és 879 ezer forint az átlagos kínálati négyzetméterár. Győr–Moson–Sopron, Pest, Hajdú-Bihar megyékben, ahol a vidéki új lakások nagyobb százaléka található, rendre 511, 630 és 643 forint az egy négyzetméterre eső átlagár. A vidéki újlakás-árakhoz képest Budapesten jelentősen magasabb négyzetméterárakkal lehet találkozni: az V. kerületben az átlagos négyzetméterár 2,3 millió forint, a XII. kerületben 1,98 millió forint és az I., II., VI. kerületekben is 1,5 millió forint felett volt 2020 harmadik negyedévében (36. ábra). A teljes fővárosi újlakás piacon az átlagos kínálati négyzetméterár 958 ezer forint.

A budapesti újlakás-értékesítések 2020-as csökkenő tendenciáját a 2021-től bejelentett családpolitikai intézkedések fordíthatják meg. 2020 első három negyedévében 3 ezer új lakást adtak el Budapesten, ami 41 százalékos csökkenés a 2019 azonos időszakában eladott 5,1 ezer lakáshoz képest. Az értékesített új lakások száma a második negyedévben, a koronavírus terjedésének megelőzésére bevezetett korlátozó intézkedések idején volt a legalacsonyabb, mindössze 632 új lakás talált gazdára (37. ábra). Ez a volumen 36,5 százaléka a 2019-ben jellemző, negyedéves értékesítések átlagos számának. A harmadik negyedévben ezer új lakás kelt el Budapesten, ami éves alapon 33 százalékos visszaesés. A negyedév során eladott lakások 68 százalékat még a kedvezményes, 5 százalékos áfakulcs mellett értékesítették. Előretekintve rövid távon egyrészt a koronavírus-járvány által okozott bizonytalan helyzet viszszafojga az értékesítéseket, másrészt pedig a 2020 őszi bejelentett, 2021. január 1-től hatályba lépő családpolitikai kedvezmények hatására 2020-ról is tolnak át adás-vételek a következő évre. 2020 második és harmadik negyedévben

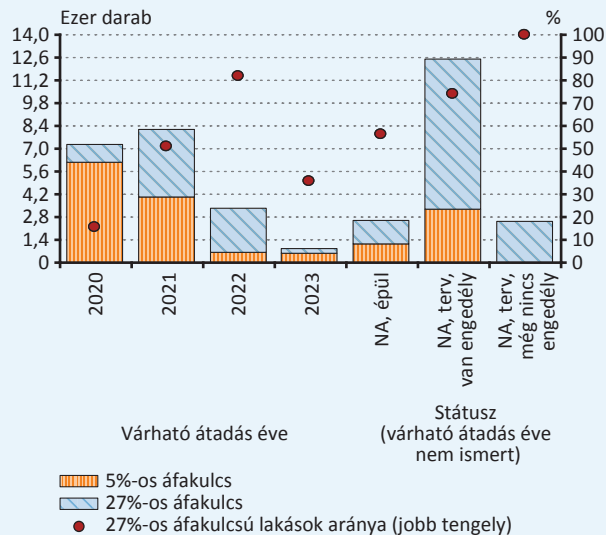
38. ábra
A Budapesti újlakás-kínálat átlagos négyzetméterára és az árváltozások áfa-mérték szerint



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

Forrás: ELTINGA–Lakásriport.

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



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

Forrás: ELTINGA–Építési Engedély Figyelő.

az újlakás-kínálat átárazási aránya 20 százalékra csökkent és az átárazott állományon belül is 44 százalékra csökkent a dráguló lakások aránya. 2020 harmadik negyedévében a szabad lakások 42,7 százalékára volt érvényes a 27 százalékos áfakulcs, ami 7,4 százalékpontos emelkedés az előző negyedév adatához képest.

2020-ban az 27 százalékos áfával eladott lakások ára nőtt, de 2021-től csökkenhetnek a bruttó árak. A budapesti szabad újlakás-kínálat átlagos négyzetméterára 2020 harmadik negyedévében 958 ezer forintra nőtt, ami éves összevetésben 6,3 százalékos növekedés (38. ábra). 2020 második és harmadik negyedévében az átárazott budapesti új lakások árai átlagosan csökkentek, az első negyedévben 1, a másodikban pedig fél százalékkal. A 27 százalékos áfa mellett értékesítendő lakások árai, az első negyedéves emelést követően, a második negyedévben átlagosan 0,9 százalékkal csökkentek, majd a harmadik negyedévben 3,6 százalékkal emelkedtek. E lakások bruttó árait a 2021-től ismételten érvénybe lépő kedvezményes lakásáfa csökkenteni fogja. Az 5 százalékos áfás, még szabad lakások árai mind a második és harmadik negyedévben csökkentek, rendre 1,1 és 3,3 százalékkal.

Az 5 százalékos áfa ismételt bevezetése 2021-től több mint 20 ezer új lakás árában okozhat csökkenést. 2020 harmadik negyedévében a fejlesztés és előkészítés alatt álló budapesti új lakások száma 37,3 ezer volt (39. ábra). Ezen volumenből 22,3 ezer lakás (60 százalék) épül vagy van bejelentett átadási időpontja. A lakásprojekteket a lakások értékesítésére érvényes áfakulcs szerint vizsgálva, a fejlesztés és előkészítés alatt álló budapesti új lakások 58 százalékára, 21,5 ezer lakásra a 27 százalékos áfamérték vonatkozik még 2020-ban. Nagyságrendileg ez az a lakásszám, amelynek bruttó árára a bejelentett családpolitikai intézkedések csökkentőleg hatnak majd a következő években. A szabad, még nem értékesített lakások árain túl, a kedvezményes áfakulcs a már megkötött adás-vételi szerződések 2021-től megfizetendő vételárreszei esetén is csökkentheti a bruttó vételárat, az ár szerződésben meghatározott típusa (bruttó vagy nettó) függvényében.

3. keretes írás

Társasházkezelői kérdőív az ingatlanok állapotáról, illetve a tervezett és megvalósult felújításokról

A Magyar Nemzeti Bank 2020 nyarán kérdőíves felmérést végzett a hazai társasházkezelők körében a Társasházak és Társasházkezelők Országos Egyesülete (TTOE), a Társasházi Háztartás (THT) és az eHáz közreműködésével. A kérdőív célja a hazai társasházak műszaki állapotának, a korábban megvalósult-, és a tervezett felújításoknak a felmérése különös tekintettel a felújításokhoz szükséges finanszírozási forrásokra, és a felújítások előtti akadályok feltérképezésére. A válaszadó társasházkezelők a kérdőívet 2020. július és október között töltötték ki.

A felmérésben összesen 1070 db társasház vett részt, amelyek összesen 73 862 db lakással rendelkeznek. Mindez a hazai társasházi lakásállomány hozzávetőlegesen 4,3 százalékát teszi ki. A felmérésben szereplő társasházak 59 százaléka található a fővárosban lakásszám alapján. Kerületi bontásban erőteljes koncentráció figyelhető meg, a lakások fele ugyanis 4 kerületben helyezkedik el. Legnagyobb arányban a III. kerület képviselteti magát, itt található a lakások 22 százaléka. Szintén jelentős arányban szerepelnek a felmérésben XIII. kerületi lakások, hiszen Budapest ezen külvárosi részein számos panelházas lakótelep épült.

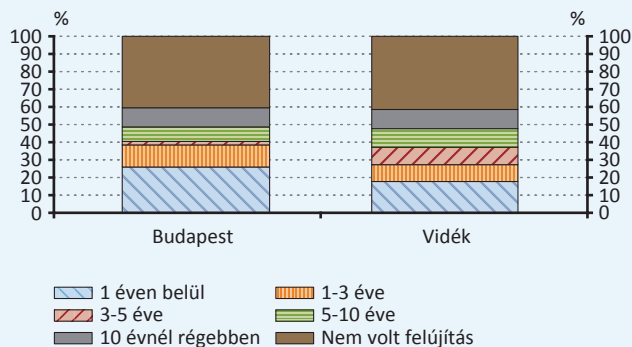
A felmérésben részt vevő társasházak 12 százaléka 1946 előtt épült, és ezen épületek 70 százaléka kisebb vagy jelentős felújításra szorul. A világháborút követő újjáépítési időszakban egészen a 60-as évekig kevés lakás épült Magyarországon, az ebben az időszakban épült társasházak a minta 4 százalékát teszik ki, amelyek kétharmada szintén felújítást igényel. Az 1960-tól kezdődő 15 éves lakásépítési programban épült a társasházak 41 százaléka, azt követő években egészen a rendszerváltásig pedig 35 százalékuk. A jellemzően panellakásokat tartalmazó állomány 44 százaléka az átlagosnál rosszabb állapotú, és ezen felújítandó, 1960–90-ig épült lakások adják a kérdőívben szereplő lakásállomány 34 százalékát. A 90-es évektől a 2008-as válság kitöréséig a felmérésben szereplő lakások 6 százaléka, amíg a recessziótól napjainkig a lakások 1 százaléka épült, utóbbiak többsége jelenleg is jó állapotban van.

A társasházak megoszlása építési év és állapot szerint

	Jelentős felújításra szoruló	Kisebbs felújításra szoruló	Átlagos	Jó állapotú	Újszerű	Összesen
1918 előtt	5%	1%	0%	1%	0%	7%
1919-1945	2%	0%	1%	1%	0%	5%
1946-1960	2%	0%	1%	0%	0%	4%
1961-1975	15%	4%	6%	13%	4%	41%
1976-1990	11%	5%	7%	10%	3%	35%
1991-2008	1%	2%	1%	1%	1%	6%
2009-2020	0%	0%	0%	1%	0%	1%
Összesen	36%	12%	16%	27%	9%	100%

Forrás: MNB, TTOE, THT, eHáz – Társasházkezelői kérdőív.

A társasházak energiahatékonyságát jelentősen befolyásolja az alkalmazott fűtési rendszer típusa. A felmérésben részt vevő társasházak legnagyobb arányban (mintegy 35 százalékuk) egyedi mérésű távfűtéssel rendelkeznek. A három leggyakoribb fűtési rendszer közé tartozik még a gázzal történő, valamint az egyedi mérés nélküli távfűtés, amelyek rendre a társasházak 31 és 22 százalékánál található meg. A megújuló energia segítségével történő fűtés mindössze 1 százalékuknál érhető el. A társasházak fűtési- és egyéb közműellátási rendszerei a felmérés alapján jellemzően elavultnak tekinthetők, a társasházak felénél az elmúlt 5 évben nem történt felújítás, holott szükség lenne rá. További egyharmaduknál volt ugyan felújítás, azonban nem volt elegendő ahhoz, hogy jó állapotban tudhassák valamennyi közműellátási rendszerüket, és mindössze 17 százalékuk vallotta azokat megfelelő állapotúnak.

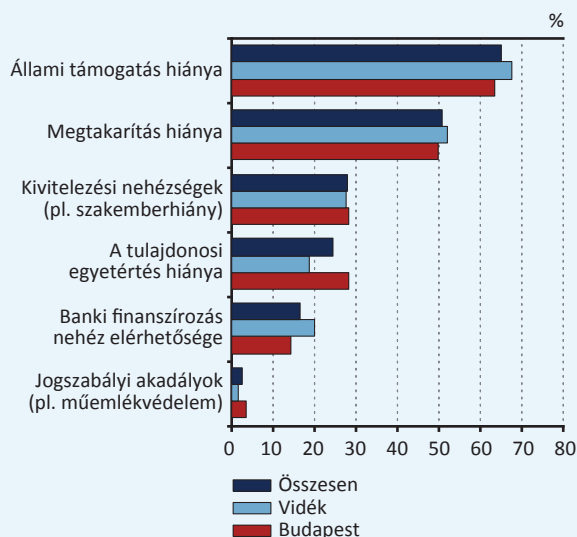
A társasházak utolsó felújításának ideje

Forrás: MNB, TTOE, THT, eHáz – Társasházkezelői kérdőív.

92 százalék volt. Az ennél korábbi, de legfeljebb 3 éven belüli felújítások esetében Budapesten már csak 43 százalék volt a támogatás nélkül finanszírozott korszerűsítések aránya, a társasházak közel fele igénybe tudott venni állami támogatást a költségek legfeljebb 50 százalékáig. Ezzel szemben vidéken 81 százalékuk csak saját vagy idegen forrásból tudott gazdálkodni.

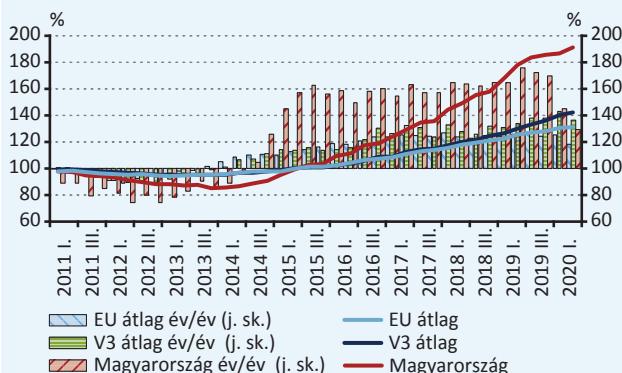
A felmérésben részt vevő társasházak körében erős a felújítási szándék. 2020-ban a társasházak 31 százaléka tervez felújítási munkálatokat, az elkövetkező három évben pedig 83,4 százalékuk. A tervezett felújítások átlagos értéke 53 millió forint, ami a régebben, a 60-astól 90-es évekig épült épületeknél jellemzően magasabb, 64–77 millió forint, amíg az elmúlt három évtizedben épült házaknál 14–15 millió forint. A társasházaknak viszont csupán 18 százaléka rendelkezik a felújításhoz szükséges teljes összeggel, 26 százalékuk bankhitelt is szeretne igénybe venni, amíg 57 százalékuk állami vagy önkormányzati támogatást kíván felhasználni.

A tervezett felújítások műszaki tartalmát tekintve a leggyakoribb cél a víz- és csatornarendszer felújítása, az elektromos hálózat felújítása, a homlokzat hőszigetelése, és a belső épületrészek festése. Az elkövetkező 1–2 évben a válaszadók 13 százaléka tervezi megújuló energiaforrás hasznosításának bevezetését. A válaszadó társasházkezelők az állami támogatások hiányát emelték ki a legnagyobb arányban, 66 százalékban, mint a felújítások megvalósulását gátló tényezőt. A második legfontosabb tényezőnek a megtakarítások hiányát jelölték meg, ezt a válaszadók 51 százaléka jelezte. A kivitelezési nehézségeket és a tulajdonosi egyetértés hiányát emellett a társasházak 28 és 25 százaléka jelölte meg felújítást gátló tényezőként. A koronavírus-járvány a társasházak gazdálkodását is negatívan érintette. A társasházak 33 százaléka válaszolta, hogy részben vagy egészben a járvány miatt halasztani kellett a felújítást, 24 százalékuk esetében zárt be legalább ideiglenesen társasházban működő üzlet, 40 százalékuk esetében pedig a lakók körében okozott fizetési nehézségeket a közös költségek terén.

Milyen tényezők akadályozzák a szükséges felújítások megvalósulását?

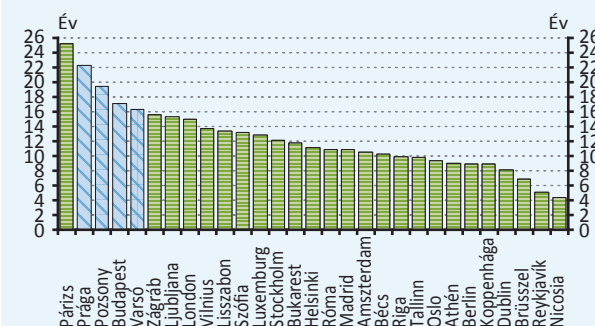
Forrás: MNB, TTOE, THT, eHáz – Társasházkezelői kérdőív.

40. ábra
Nominális lakásárak alakulása Európában (2015 átlaga = 100%)



Forrás: Eurostat, MNB.

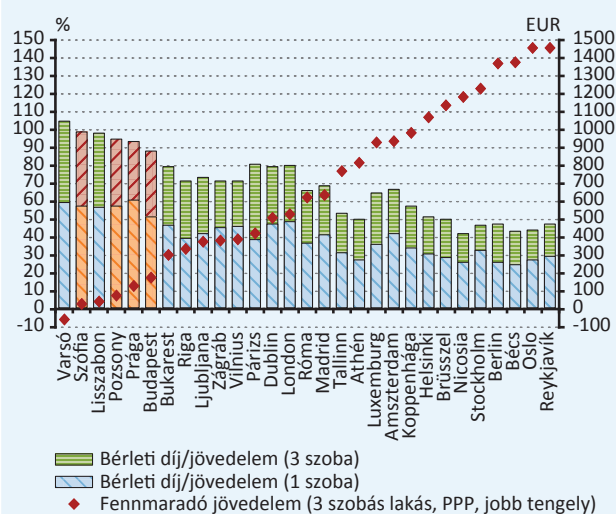
41. ábra
Lakásár/jövedelem-mutató az európai fővárosokban (2020 IV. negyedév)



Megjegyzés: A jövedelmek ingatlanárakhoz viszonyított aránya az átlagos ingatlanárak és az országos átlagkereset hányadosa. Eltérő színnel a visegrádi országok fővárosai. 75 m²-es lakással számolva.

Forrás: Eurostat, numbeo.com.

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



Megjegyzés: A fennmaradó jövedelem egy medián árszintű, 3 szobás albérlő árának kifizetése után rendelkezésre álló, vásárlóerő-paritáson számolt összeg. Eltérő színnel a visegrádi országok fővárosai.

Forrás: Eurostat, numbeo.com.

3.3. NEMZETKÖZI KÖRKÉP A LAKÁSPIACI FOLYAMATOKRÓL

2020 második negyedévében a régiós átlag alá csökkent a magyarországi éves lakásár-dinamika. 2020 második negyedévében az uniós tagállamok összesített lakáspiaci árindexe a 2015. évi árszint 132 százalékát tette ki, amíg a visegrádi országokon belüli lakásárindex 143 százalék volt, vagyis az unióban átlagosan 32, a visegrádi országokban pedig 43 százalékkal emelkedtek az ingatlanárak az elmúlt öt és fél évben. Magyarországra a 2014-ben kezdődő lakáspiaci ciklusban mind Európához, mind pedig a szűkebb régióhoz képest dinamikusabb lakásár-emelkedés volt jellemző, amivel összhangban a vizsgált időszakban közel megduplázódtak az árak. Az elmúlt negyedévekben azonban már mérséklődni kezdett a lakásárak negyedéves alapon mért emelkedése Magyarországon, aminek következtében 2020 második negyedévében már az éves lakásár-dinamika is a régiós átlag alá csökkent (40. ábra).

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 mintegy 25 évnnyi jövedelméből képes megvásárolni egy átlagos árszintű, 75 négyzetméter alapterületű ingatlant a fővárosban (41. ábra). Budapest a negyedik legkevesbé megfizethető főváros Európában, egy 75 négyzetméteres fővárosi ingatlan megvásárlásához 17 évnnyi átlagjövedelem szükséges. A többi visegrádi ország fővárosa közül Prágában a legkevesbé megfizethető az ingatlanok. Jelenleg Nicosia, Reykjavík és Brüsszel mutatja a legkedvezőbb képet az ingatlanok elérhetősége tekintetében Európában, a ciprusi, izlandi és belga fővárosban átlagosan már kevesebb, mint 7 évnnyi átlagos jövedelem elégséges lehet egy lakóingatlan megvásárlásához.

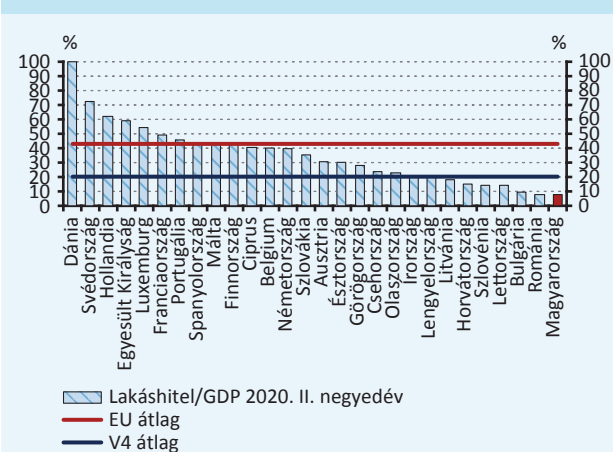
A lakhatás elérhetőségének problémája a bérleti piacon is megfigyelhető Budapesten. A budapesti albérlőárak a nettó jövedelem arányában a hatodik legmagasabbak jelenleg az európai fővárosok között. Budapesten egy tipikus, 3 szobás lakás bérleti díja az átlagos magyarországi nettó fizetés 87,5 százalékát teszi ki (42. ábra). A többi visegrádi országban még ennél is magasabb a mutató értéke: Varsóban 104,0, Pozsonyban 94,2, Prágában pedig 92,5 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 kedvezőtlenebb helyzetben lévő országok közé tartoznak. Ezt mutatja, hogy míg Budapesten mindössze 170 euro elkölthető jövedelem marad vásárlóerő-paritáson számolva egy tipikus, 3 szobás lakás bérlete után, addig például az izlandi, a norvég és az osztrák fővárosban az 1300 eurót is meghaladja ez az érték.

4. A lakáscélú jelzáloghitel-piac jellemzői

A koronavírus-járvány miatt éves összevetésben csökkent a hitelintézetek által megkötött lakáscélú hitelszerződések volumene, továbbá a hazai lakáshitelek GDP-arányos állománya a legalacsonyabb volt az EU-ban 2020 második negyedévének végén, így továbbra is jelentős tér van a lakáshitelezés mélyülésére. 2020 első felére során tovább emelkedett a lakáshitelek átlagos hitelösszege és futamideje, a lakástranzakciókon belül pedig emelkedett a hitelből vásárlók aránya. 2020 második negyedévében gyakorlatilag minden lakáshitel-szerződést legalább 5 évre kamatfixált konstrukcióként kötöttek, a szerződések háromnegyede pedig legalább 10 évre, vagy a futamidő végéig fix kamatozással bírt, ami biztosítja az adósok számára a hosszú távon kiszámítható törlesztőrészleteket.

A Hitelezési felmérésben részt vevő bankok szigorítottak a lakáscélú hitelek feltételein a járvány megjelenését követően, amit a gazdasági kilátások-, valamint az ügyfelek hitelképességének megváltozásával indokoltak. A szigorítás többek között a minimálisan elvárt jövedelmi szintek emelését jelentette, amelynek azonban nem volt érdemi kizorító hatása az új folyósításoknál, mivel a lakáshiteleket jellemzően a magasabb jövedelemmel bíró, jó adósbesorolású ügyfelek igénylik. A bankok nettó értelemben vett 16 százaléka ugyanakkor enyhítést helyezett kilátásba az év második felére, miközben az intézmények fele keresletélénkületet is vár a lakáshitelek iránt. A lakossági hitelállomány 11 százalékát kitevő babaváró hitelek jellemzően szintén lakáscélokat szolgálnak: kérdőíves felmérés adatai alapján a babaváró hiteladósok háromnegyede valamilyen lakáscél megvalósítását finanszírozza a kölcsönből. Emellett az adósok több mint harmada másik banki hitellel vagy CSOK-támogatással is kiegészíti a babaváró hitelt annak érdekében, hogy megvalósítsa céljait. A meglévő támogatások így érdemi támaszt adnak a lakáscélú hitelezésnek.

43. ábra
GDP-arányos lakáshitelállomány európai összehasonlításban

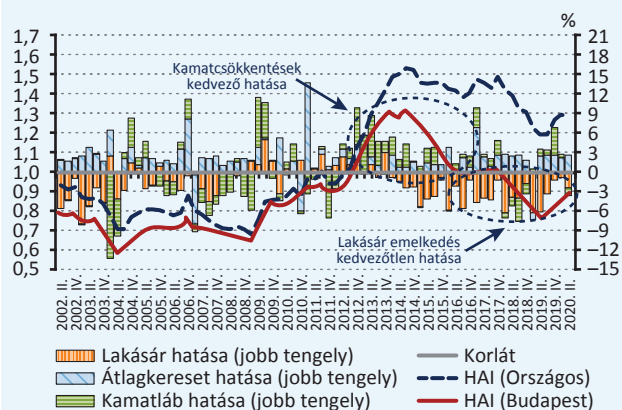


Forrás: EKB.

A hazai lakáshitelek GDP-arányos állománya a legalacsonyabb az európai unióban. 2020 második negyedévének végén a hazai lakáshitel-állomány megközelítette a 3800 milliárd forintot, amely azonban a GDP mindössze 7,7 százalékára rúg. Ezzel európai összehasonlításban Magyarországon a legalacsonyabb a lakáshitelezés GDP-arányos nagysága, a V4 országok 21 százalékos átlagos szintjét is érdemben alulmúlva (43. ábra). Az Eurostat lakhatási státuszra vonatkozó adatai alapján, Magyarországon a lakástulajdonosok mindössze 15 százaléka törleszt jelzáloghitelt, ezzel szemben az EU-átlag 27 százalék. Mindezek alapján továbbra is jelentős tér áll a lakáshitelezés bővülésére.

Az elmúlt egy évben a HAI mutató alapján javult a hitelből történő lakásvásárlás elérhetősége. 2019 második felétől a lakásárak lassuló emelkedését ellensúlyozni tudta az átlagbérek dinamikus növekedése, továbbá a lakáshitelek átlagos hitelköltségének csökkenése révén fokozatosan javult

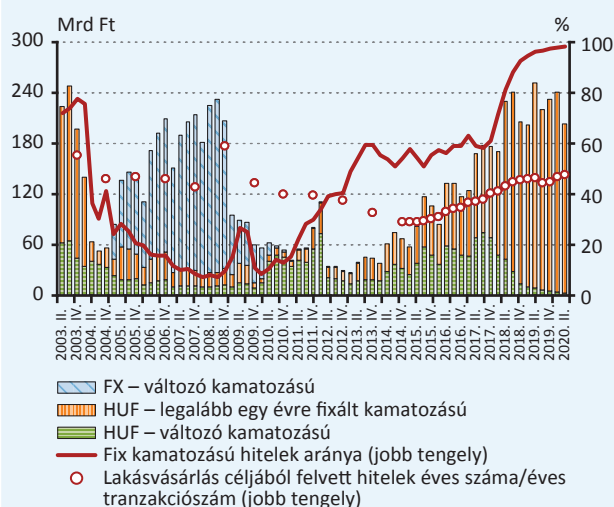
44. ábra
Lakásvásárlás elérhetőségére vonatkozó index
(Housing Affordability Index, HAI)



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. HFM = 70%, JTM = 30%, futamidő = 15 év.

Forrás: MNB.

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



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

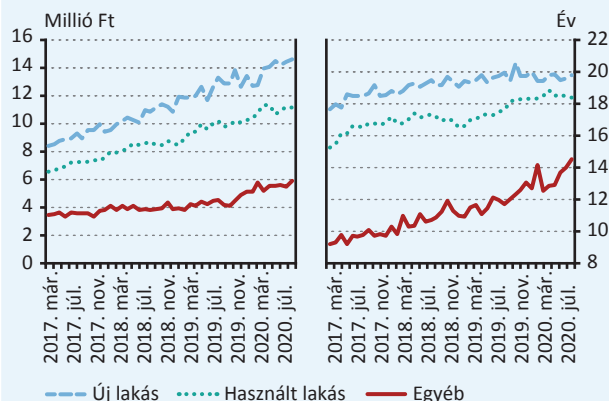
Forrás: MNB.

a hitelből történő lakásvásárlás elérhetősége (44. ábra). A mutató ugyanakkor a nem ár-jellegű hitelfeltételek szigorításának hatását és a háztartások teljes bértömegének változását nem veszi figyelembe. A koronavírus-járvány hatására Budapesten egy átlagos méretű (65 négyzetméter) lakás ára 45,5 millió forintról 42,9 millió forintra csökkent egy negyedév alatt, amíg az átlagbérek tovább emelkedtek. Ennek hatására 2020 második negyedévére jelentős javulást mutatott a lakásvásárlás elérhetőségére vonatkozó index a fővárosban, bár a korábbi évekhez képest még alacsony szinten tartózkodik. A lakáshitelek átlagos hitelköltsége ugyanakkor emelkedett a negyedév során, amelyhez országos szinten tovább növekvő lakásárak társultak, így a HAI mutató alapján, a béremelkedések ellenére országosan enyhe romlás volt megfigyelhető a hitelből történő lakásvásárlás elérhetőségében 2020 második negyedévében.

Emelkedett a hitelből lakást vásárlók aránya. 2019 harmadik negyedéve és 2020 második negyedéve között a hitelintézetek 902 milliárd forint értékben nyújtottak lakáshiteleket, amely 18 százalékkal alulmúlta a megelőző 12 hónap kibocsátását. A folyósított lakáshitelek döntő hányada azonban hosszú távra kamatfixált konstrukcióként jött létre, így a kamatkockázatuk mérsékelte. A 2019 második felében létrejött lakástranzakciók 45 százaléka hitelfelvétel segítségével valósult meg, ez az arány 2020-ban 48 százalékra emelkedett (45. ábra). A 2020 második negyedévében megkötött lakáshitel-szerződések egyötöde új lakás építését vagy vásárlását szolgálta, amíg közel 70 százalékat használt lakás vásárlása céljából igényelték.

A visszaeső szerződéskötésekkel párhuzamosan tovább emelkedett a lakáscélra felvett átlagos hitelösszeg. 2020-ban augusztussal bezárólag a járványhelyzet miatt 9 ezerrel kevesebb lakáscélú hitelszerződést kötöttek a háztartások, mint az előző év azonos időszakában. Ugyanakkor az egyes lakáscélokra igényelt átlagos hitelösszegek emelkedése folytatódott: új lakás építésére és vásárlására már átlagosan 14,5 millió forintot, használt lakás vásárlására pedig 11 millió forintot igényeltek. A felújítást és lakásbővítést is magába foglaló egyéb célokra augusztusban átlagosan 6 millió forint értékben kötöttek szerződést, ami közel 2 millió forintos éves emelkedést jelent (46. ábra). A növekvő hitelösszeg

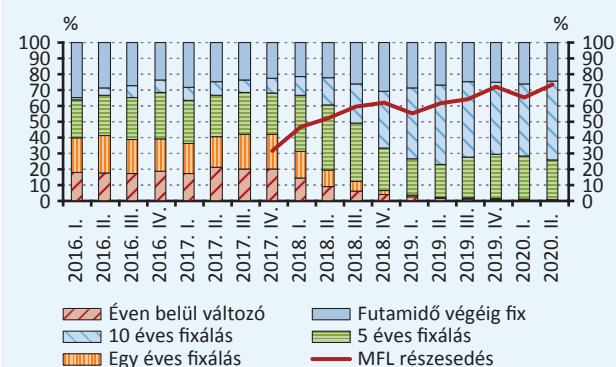
46. ábra
Az új lakáshitelek átlagos szerződéses összege és futamideje



Megjegyzés: A futamidők szerződéses összeggel súlyozott átlagok.

Forrás: MNB.

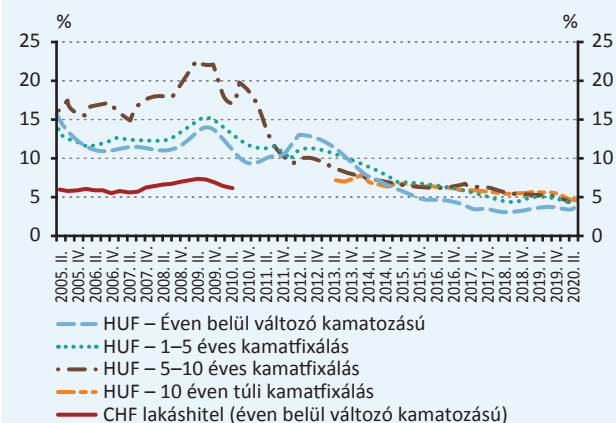
47. ábra
Az újonnan folyósított lakáshitelek megoszlása kamatperiódus szerint



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.

48. ábra
Az új lakáshitelek THM-értéke



Forrás: MNB.

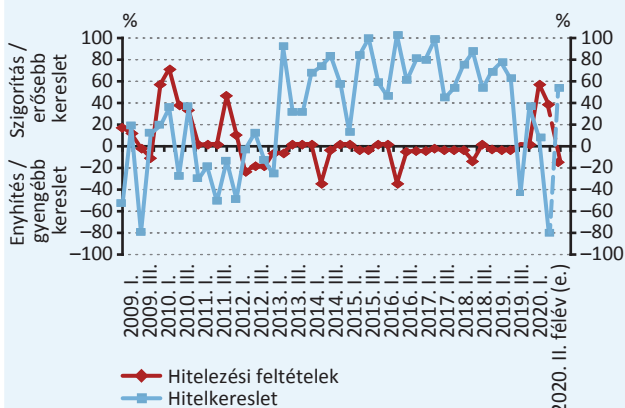
ellenére az átlagos futamidő az újjépítésű lakások esetében az elmúlt egy évben stagnálást mutat, továbbra is közel 20 éves átlagos futamidő jellemzi e hiteleket. A használt lakást hitelből vásárlók már 18 évet meghaladó adósságszolgálatra számíthatnak átlagosan, míg az egyéb célokra felvett hitelek futamideje augusztusban elérte a 14 év 6 hónapot, ezzel közel 3 évvel kitolódott az átlagos futamidő egy év alatt.

A lakáshiteleket hosszú távon kiszámítható törlesztőrészeket jellemzik. 2020 első felében tovább csökkent a rövid távra kamatfixált lakáshitelek részaránya az új kibocsátásban, a legfeljebb egyéves kamatperiódussal megkötött szerződések aránya egy százalék alá süllyedt júniusra. Minden negyedik lakáshitel-szerződést 5 évre kamatfixált konstrukcióként kötöttek 2020 második negyedévében, a szerződések háromnegyede pedig legalább 10 évre, vagy a futamidő végéig fix kamatozással bírt, ami biztosítja az adósok számára a hosszú távon kiszámítható törlesztőrészeket (47. ábra). A Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitelek (MFL) elterjedése érdemben hozzájárult a kamatkockázat csökkenéséhez: a második negyedév során megkötött lakáshitel-szerződések 73 százaléka MFL minősítéssel rendelkezett.

Tovább mérséklődött a lakáshitelek átlagos hitelköltsége. Az új kibocsátású lakáshitelek átlagos hitelköltsége valamennyi kamatfixálási kategóriában csökkent az előző év azonos időszakához képest. Az 1–5 évre fix kamatozású lakáshitelek átlagos THM-szintje 0,5 százalékpontos éves mérséklődést követően 4,5 százalékon állt 2020 második negyedévének végén, amíg az 5–10 évre, valamint a 10 évnél hosszabb időre kamatfixált hitelek esetében egyaránt 1 százalékponttal csökkent az átlagos hitelköltség, így rendre 4,2 és 4,7 százalékot tett ki (48. ábra). A koronavírus-járvány megjelenésével emelkedő forrásköltségek ellenére összességében kedvezőbb finanszírozási feltételekkel vehetők igénybe a lakáshitelek, mint egy évvel korábban.

49. ábra

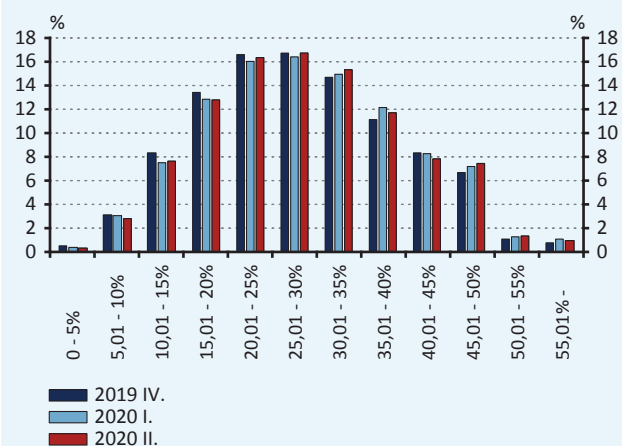
A lakáscélú hitelfeltételek és a kereslet alakulása



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

Forrás: MNB, a bankok válaszai alapján.

50. ábra

Az új lakáshitel-szerződések megoszlása
jövedeleमारányos törlesztőrészlet mutató szerint

Megjegyzés: Darabszám alapú eloszlás.

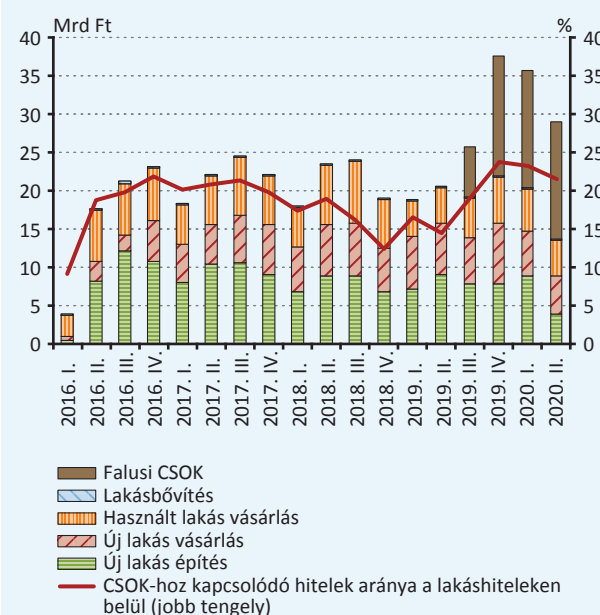
Forrás: MNB.

A járványhelyzethez kötődő korlátozások hatására átmenetileg visszaesett a lakáshitelek iránti kereslet. A Hitelezési felmérésre⁶ adott válaszok alapján a bankok fele szigorított 2020 első negyedévében a lakáshitelek sztenderdjain a járványhelyzet kihirdetését követően, amelyet a második negyedévben további szigorítások követtek az intézmények nettó értelemben vett 37 százalékánál (49. ábra). A gazdasági kilátások-, valamint az ügyfelek hitelképességének megváltozására hivatkozva a bankok elsősorban a scoring rendszeren szigorítottak. Az év második felében ugyanakkor nettó 16 százalékuk már enyhítést helyezett kilátásba a piaci részesedési célok elérése érdekében. A főként a második negyedévet érintő korlátozó intézkedések a lakáspiari tranzakciók visszaesése mellett a kapcsolódó hitelfelvételt is visszavetették. A megkérdezett intézmények nettó értelemben vett 81 százaléka csökkenő keresletről számolt be a lakáshitelek piacán, azonban az év második felére pozitívak a kilátások, és a bankok fele ismét keresletélénkülést vár.

A hitelfeltételek szigorodása nem eredményezett érdemi kizorítást a lakáshitelek terén. Mind a Hitelezési felmérésből, mind a bankokkal folytatott interjúk során kiderült, hogy számos intézmény szigorított a hitelhez jutás feltételein a lakossági szegmensben. A sérülékeny szektorokban (például turizmus, vendéglátás) foglalkoztatottak számára új hitelek kihelyezését több intézmény is felfüggesztette, és a hitelbírálatokban emelkedtek a minimálisan megkövetelt jövedelmi szintek. Ugyanakkor az új lakáshitel-kibocsátás tekintetében a szigorítások nem eredményeztek érdemi elmozdulást a jövedeleमारányos törlesztőrészlet mutató (JTM), valamint a hitelfedezeti mutató (HFM) eloszlásában, mivel a lakáshitelek jellemzően a magasabb jövedelemmel rendelkező, jó adósminősítéssel rendelkező ügyfelek veszik fel (50. ábra). 2020 második negyedévében a lakáshitel-adósok 87 százaléka medián feletti jövedelemmel rendelkezett.

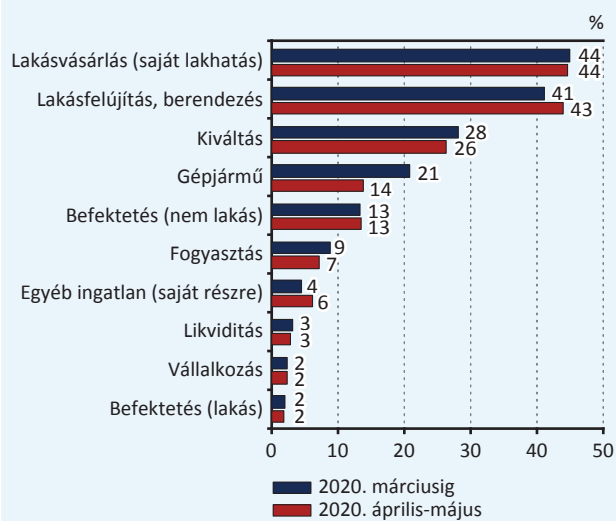
⁶ A Hitelezési felmérés részletes eredményeiről lásd <https://www3.mnb.hu/penzugyi-stabilitas/publikaciok-tanulmanyok/hitelezesi-felmeres>

51. ábra
A CSOK-szerződéskötések volumene a támogatás célja szerint



Forrás: MNB, Pénzügyminisztérium.

52. ábra
A babaváró hitelek felhasználási céljai



Megjegyzés: Több válasz is megjelölhető volt, így a hitelcélok gyakoriságainak összege nem 100 százalékot ad ki.

Forrás: MNB Babaváró kölcsönök online felmérése.

A támogatott hitelekben belül az építkezésekre felvett CSOK esett vissza legnagyobb mértékben. A járványhoz kötődő korlátozások a támogatott lakáshitelek esetében is éreztették hatásukat: a Családi Otthontermelési Kedvezmény keretében megkötött szerződések volumene egyharmadával csökkent, az előző év azonos időszakához viszonyítva. A háztartások a negyedév során közel 5 ezer szerződést kötöttek 14 milliárd forint értékben (51. ábra). Legnagyobb mértékű visszaesés az új lakás építésére igényelt CSOK kapcsán volt megfigyelhető, ahol 2019 második negyedévéhez képest több mint 50 százalékkal esett vissza a megkötött szerződések száma és volumene. Az új lakások vásárlására fordított támogatott hitelvolumen 27 százalékkal csökkent éves összevetésben, amíg a használt lakás vásárlására felvett hitelek esetében nem tapasztalható visszaesés. A negyedéves lakáshitel-kibocsátás egyötöde, mintegy 42 milliárd forint kötődött a Családi Otthontermelési Kedvezményhez, a program így érdemi támaszt ad a lakáshitelezésnek. A 2019. július 1-jével elindult falusi CSOK keretében megkötött szerződések volumene elérte az 53 milliárd forintot, amelyből 2020 második negyedévében közel 3 ezer szerződés jött létre, mintegy 15 milliárd forint értékben, ahol a meglévő lakások felújítására fordított összeg aránya a korábbi negyedévekben megfigyelhető 20 százalékról 27 százalékra emelkedett. A Falusi CSOK szerződéskötések emellett gyakorlatilag szinten maradtak a második negyedévben, ahogy az a többi típusú CSOK esetében is tapasztalható volt.

A babaváró hitelek felvétele mögött a lakáscélok dominálnak. A 2019 júliusától elérhető babaváró hitelkonstrukció szeptemberben átlépte a 900 milliárd forintos összesített volument, amellyel már a háztartási hitelállomány 11 százalékát adja. A termék jelentőségénél fogva, az MNB online kérdőíves felmérés keretében azt is vizsgálta, milyen hitelcélokra igénylik az állami garancia mellett elérhető, jellemzően 10 millió forint összegű hitelt. A felmérésből kiderült, hogy az adósok háromnegyede valamilyen lakáscél megvalósítását finanszírozza a kölcsönből (52. ábra). Ugyanakkor az adósok több mint harmada másik banki hitellel vagy CSOK-támogatással is kiegészíti a babaváró hitelt annak érdekében, hogy céljait megvalósítsa. A kiegészítő hitelfelvétel leggyakrabban lakáshitelt, illetve a Családi Otthontermelési Kedvezményhez kapcsolódó hiteleket vagy támogatásokat jelenti. A koronavírus-járvány hatására az idén áprilisban és májusban babaváró hitelt igénylők körében emelkedett a lakásfelújítást és a nem lakás típusú ingatlan (például termőföld, telek) megvásárlását finanszírozók aránya.⁷

⁷ A babaváró hiteladósok jellemzőiről és főbb hitelcéljairól a Hitelezési folyamatok, 2020. szeptember című kiadványunk 2. keretes írása nyújt részletes tájékoztatást.

Gróf Széchenyi István

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

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

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

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

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

LAKÁSPIACI JELENTÉS

2020. november

Nyomda: Prospektus Kft.
8200 Veszprém, Tartu u. 6.

mnb.hu

©MAGYAR NEMZETI BANK

1054 BUDAPEST, SZABADSÁG TÉR 9.