



LAKÁSPIACI JELENTÉS



2021
MÁJUS

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

Gróf Széchenyi István



LAKÁSPIACI JELENTÉS

2021
MÁJUS

Lakáspiaci jelentés

(2021. május)

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 öngerjesztő kölcsönhatás alakulhat ki.

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

- A lakáspiacot befolyásoló makrogazdasági környezet bemutatása az MNB Inflációs Jelentésében¹ megtalálható információkon alapul. A lakáspiac szempontjából a legfontosabb statisztikai változók között a bruttó hozzáadott érték volumenének változása, a reáljövedelmek, a munkanélküliség alakulása, továbbá a hozamkörnyezet változásai szerepelnek.
- A lakáspiac aktuális folyamatainak elemzése elsősorban a Központi Statisztikai Hivatal, 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. Lakáspiaci kereslet és a lakásárak	8
2.1. A 2020-as év bizonytalan gazdasági környezete után 2021-ben a kereslet élénkülése várható	8
2.2. 2020-ban tovább emelkedtek a lakásárak, ugyanakkor már alacsonyabb dinamikával	10
2.3. A koronavírus-járvány ellenére vidéken élénkebb a lakáspiac	13
2.4. Budapesten az albérletkínálat bővülése mellett csökkentek a bérleti díjak	16
2.5. A lakásvásárlás elérhetőségét jelentősen javítják az otthonteremtési kedvezmények	18
3. Újlakás-kínálat	22
3.1. Az építőipar kínálati korlátjai oldódtak 2020-ban, előretekintve a szakképzett munkaerő hiánya ismét probléma lehet	22
3.2. Érdemben bővült az újonnan átadott lakások száma 2020-ban	23
3.3. 2021 év elején ismét nőtt a társasházi újlakás-fejlesztési aktivitás	24
4. Lakáscélú hitelezés és otthonteremtési támogatások	30
4.1. A járvány ellenére is szinten maradó kibocsátás és prudens feltételek a lakáshitel-piacon	30
4.2. Az otthonteremtési kedvezmények támaszt adnak a lakáspiaci keresletnek	33
Keretes írárok jegyzéke	
1. keretes írás: Koronavírus-járvány területi hatása a lakáspiacra	14
2. keretes írás: Az otthonteremtési és családtámogatási kedvezmények hatása a lakásvásárlás elérhetőségére	19
3. keretes írás: Összefoglaló a Lakás- és Ingatlanpiaci Tanácsadó Testület 2021. április 15-i lakáspiaci szekció üléséről	27

1. Vezetői összefoglaló

A lakáspiac keresletét meghatározó tényezők tekintetében 2020 során a koronavírus-járvány gazdasági hatására mérséklődött a foglalkoztatottság és a lakosság rendelkezésre álló jövedelme, ugyanakkor a munkaerőpiac ellenállónak bizonyult. 2020 első felében a bankok még átmenetileg szigorítottak a hitelfeltételeken, az év második felében azonban enyhe lazítás és a lakáshitelek iránti kereslet bővülése volt megfigyelhető. Az új lakáscélú hitelek volumene nem esett vissza 2019-hez képest, amihez az otthonteremtési és családtámogatási kedvezmények is hozzájárultak. A hitelből történő lakásvásárlások aránya 44 százalékról 47 százalékra emelkedett az elmúlt évben. Az állami támogatások a lakásvásárlás elérhetőségét jelentősen javítják, legnagyobb mértékben a három gyermeket vállaló családok esetében.

2020-ban az MNB lakásárindex alapján országos átlagban tovább emelkedtek a hazai lakásárak, ugyanakkor a 2019. év végi 18,1 százalékról jelentősen, 6,6 százalékra lassult az éves nominális növekedési ütem 2020 negyedik negyedévére. Budapesten ezzel szemben éves alapon 0,7 százalékkal mérséklődtek a lakásárak 2020-ban. A koronavírus-járvány területileg eltérő folyamatokat eredményezett a lakáspiacon. A tranzakciók száma – elsősorban a második negyedéves nagyobb visszaesés következtében – országos szinten 15,5 százalékkal, Budapesten pedig ennél is nagyobb mértékben, 25,1 százalékkal csökkent éves alapon. Az üdülőkörzetek közül a Balaton és a Tisza-tó környéke jobban teljesített a tranzakciók számát tekintve az országos visszaeséshez képest, és a Falusi CSOK-kal érintett kistérségeken szintén kevésbé csökkent a lakáspiaci aktivitás. Budapesten és agglomerációjában azonban nagyobb volt az tranzakciószám csökkenése.

Előretekintve a 2021-es évet már az új otthonteremtési kedvezmények élénkítő hatása határozhatja meg. 2021 első negyedévében jelentősen nőtt a lakóingatlanok iránti kereslet, és a bankok is a hitelkereslet bővülését várják 6 hónapra előretekintve. A gazdaság újraindításával összhangban a munkanélküliségi ráta is várhatóan csökkenésnek indul, és a lakosság jövedelmi folyamatainak javulására lehet számítani, ami kedvező a lakáspiaci kereslet szempontjából.

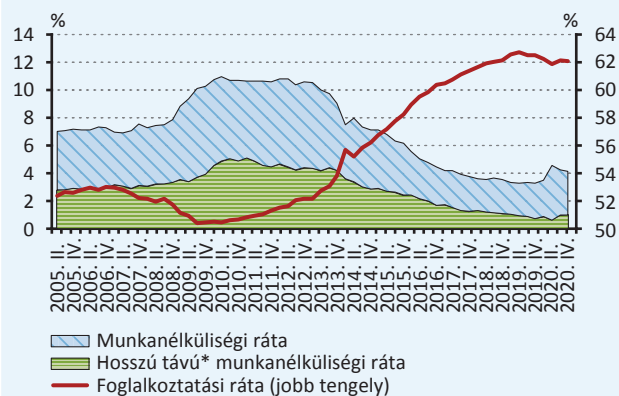
Kínálati oldalon 2020-ban a mintegy 28 ezer átadott új lakás érdemi, 33,5 százalékos bővülést jelent 2019-hez képest. A legnagyobb mértékben a vidéki természetes személyek által építtetett új átadások emelkedtek, mintegy 52,3 százalékkal, amit többek között az eredetileg 2021. január 1-től szigorodó energetikai szabályozásra vonatkozó várakozások is okozhattak. Az újonnan kiadott építési engedélyek száma ugyanakkor érdemben, 36 százalékkal csökkent 2019-hez képest, ezen belül is leginkább Budapesten, mintegy 48 százalékkal. Ennek oka elsősorban a rozsdáövezeti szabályozás miatti kivárás, valamint a 2019. év végén visszaemelkedő áfakulcs volt. A 2021-től ismételt bevezetett kedvezményes, 5 százalékos lakásáfa pozitív hatása már látszik: Budapesten az első negyedévben 8 százalékkal emelkedett a társasházi lakásfejlesztési aktivitás.

2. Lakáspiaci kereslet és a lakásárak

2020 második felében 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 óvatosság erősödését eredményezték a háztartások körében. A koronavírus hatásainak tulajdonítható kedvezőtlen reál-gazdasági folyamatok a lakáspiaci kereslet csökkenésének irányába mutatnak. A gazdaság újraindulását követően azonban kedvezőbb munkaerőpiaci és jövedelmi folyamatok várhatóak, amelyek előretekintve támogatják majd a lakáspiaci keresletet. A lakásvásárlás elérhetőségét jelentősen támogatják az otthonteremtési és családtámogatási kedvezmények, a legnagyobb mértékben a három gyermeket vállaló vidéki családok helyzete javult.

2020-ban az MNB lakásárindex szerint országos átlagban tovább emelkedtek a hazai lakásárak, ugyanakkor az éves nominális növekedési ütem jelentősen lassult, a 2019. év végi 18,1 százalékról 2020 negyedik negyedévére 6,6 százalékra. Budapesten 2020-ban éves alapon 0,7 százalékkal mérséklődtek a lakásárak. A tranzakciók száma 2020-ban – elsősorban a második negyedéves nagyobb visszaesés következtében – 15,5 százalékkal csökkent éves alapon, Budapesten pedig ennél is nagyobb mértékben, 25,1 százalékkal. Az előző évi csökkenésben a 2021-től hatályos otthonteremtési kedvezmények miatt a vásárlók év végi kivárása is szerepet játszhatott, ugyanakkor 2021 elején már érdemben bővült a kereslet az új támogatásoknak köszönhetően. A koronavírus-járvány hatására 2020-ban területi szempontból eltérő folyamatok alakultak ki a hazai lakáspiacon. Egyes üdülőkörzetekben és a Falusi CSOK-kal érintett településeken kevésbé csökkent a tranzakciók száma a 2019-es évhez képest. 2020. szeptemberig a Budapesten és agglomerációjában található családi házak árai kiemelkedő mértékben emelkedtek, éves alapon 18,7 százalékkal.

1. ábra
Munkanélküliség és foglalkoztatottság



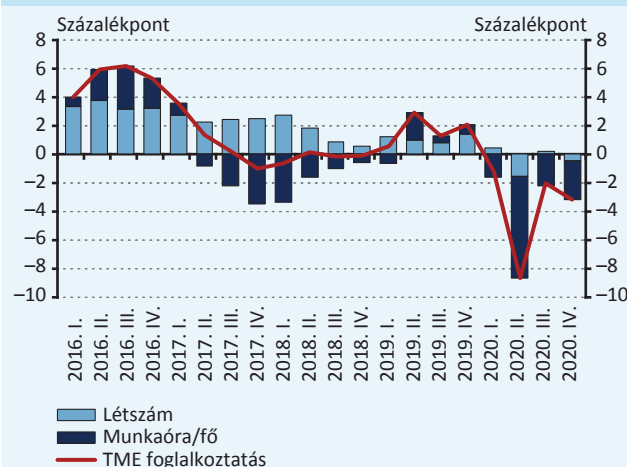
Megjegyzés: A 15–74 évesek körében. * 1 évnél hosszabb ideig munkanélküliek.

Forrás: KSH.

2.1. A 2020-AS ÉV BIZONYTALAN GAZDASÁGI KÖRNYEZETE UTÁN 2021-BEN A KERESLET ÉLÉNKÜLÉSE VÁRHATÓ

A munkaerőpiac a járvány második hulláma alatt ellenállónak bizonyult, ugyanakkor rövid távon kockázatok azonosíthatók. A járvány második hulláma alatt a munkaerőpiac ellenállónak bizonyult, a munkanélküliségi ráta fokozatosan csökkent a második negyedévi szintjéről (1. ábra). Az újraindítással összhangban a mutató tovább mérséklődhet. A megváltozott gazdasági körülményekhez a vállalatok a második hullám alatt is jellemzően a ledolgozott munkaórák visszafogásával alkalmazkodtak, de a tavasznál kisebb mértékben (2. ábra). A járvány munkaerőpiacra gyakorolt negatív hatásait a fennmaradó hitelezés, a hitel-törlesztési moratórium, valamint a munkahelyvédelmi és

2. ábra
A teljes munkaidő egyenértékes (TME) foglalkoztatás éves változásának felbontása



Megjegyzés: Versenyszféra, külföldi telephelyen dolgozók nélkül.
Forrás: KSH.

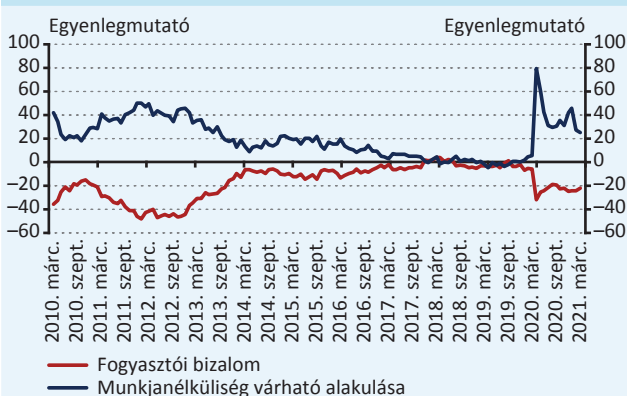
3. ábra
A lakosság pénzügyi eszközeinek és kötelezettségeinek, valamint reáljövedelmének alakulása



Megjegyzés: A reáljövedelem a nettó keresettösszeg (alkalmazotti bérek a 15-74 évesek körében), az egyéb jövedelmek (vállalkozói jövedelem) és az állami transzferek összege alapján.

Forrás: KSH, MNB.

4. ábra
A fogyasztói bizalom és a munkanélküliségi várakozások alakulása



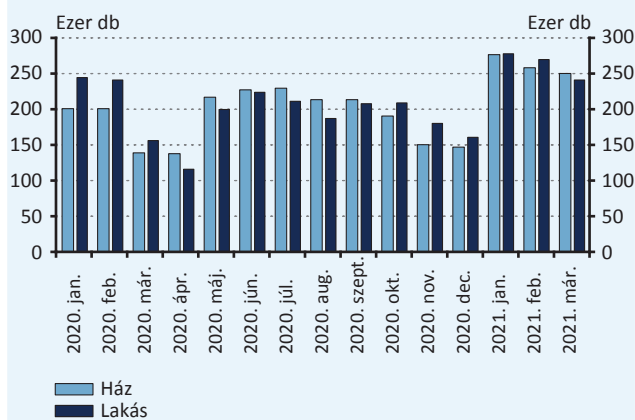
Forrás: Európai Bizottság.

munkahelyteremtési támogatások egyaránt tompították. Ugyanakkor a járvány akut szakaszában támaszt nyújtó intézkedések – mint például a moratórium és az állami bértámogatások – kifizetése rövid távon kockázatot jelent a hazai munkaerőpiac és hitelkockázat szempontjából. Az év végén lassult a bérek növekedési dinamikája, ami várakozásunk szerint előretekinve is folytatódhat, hiszen a járvány hatása az idei évi béremeléseket érintheti a legnagyobb mértékben. Ezt követően a bérdinamika a gazdaság újraindításával párhuzamosan erősödhet, de várhatóan továbbra is elmarad a válság előtti mértéktől.

A járvány okozta bizonytalanság és a jövedelmi kilátások romlása miatt erősödött az óvatosság a lakosság körében. A munkaerőpiaci folyamatokkal összhangban a háztartások rendelkezésre álló reáljövedelme csökkent 2020-ban (3. ábra). A lakosság nettó pénzügyi vagyona a második negyedévet követően ugyan mérséklődött, de továbbra is magas szinten alakult. A háztartások megtakarításai bővültek, amelyhez az óvatossági tartalékok és kényszermegtakarítások mellett a háztartások lakásépítési és lakásfelújítási terveihez kötődő előtakarékoskodás is hozzájárulhatott. A háztartási hitelállomány 2020-ban 14,2 százalékkal növekedett, amit a fizetési moratórium és a babaváró hitel kibocsátásának magas volumene érdemben támogatott. A háztartások jövedelmi helyzetének romlása a beruházási hajlandóság és a lakáspiaci kereslet csökkenésének irányába mutat, a gazdaság újraindulásával azonban a jövedelmi folyamatok fokozatos javulására számítunk.

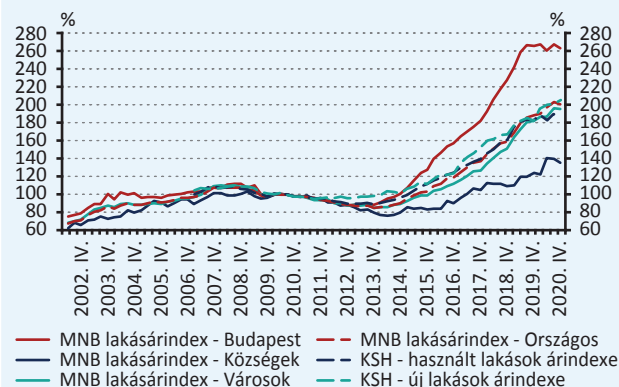
A járvány növelte a bizonytalanságot a háztartások körében, a lakáspiaci keresletnek azonban támaszt adhatnak az új otthonteremtési támogatások. Az érdemben megnövekedett munkanélküliségi várakozások és a visszafogottabb fogyasztói bizalom is tükrözi a bizonytalanabb gazdasági környezetet (4. ábra). A kedvezőtlen munkaerőpiaci és jövedelmi folyamatok a lakáspiaci kereslet csökkenését vetítik előre az idei évben, ugyanakkor az új otthonteremtési kedvezmények (kedvezményes 5 százalékos újlakás áfakulcs visszavezetése, áfa-visszaigénylés, lakásfelújítási támogatás, illetékkedvezmény) a kereslet jelentős élénkülését eredményezhetik a következő években. A gazdaság újraindítását követően a munkaerőpiaci folyamatok javulása szintén támogathatja a lakáspiaci keresletet.

5. ábra
Eladó lakások és házak iránti kereslet az ingatlan.com hirdetési portálon (telefonszám felfedések száma és mobilapplikációból indított telefonhívások száma)



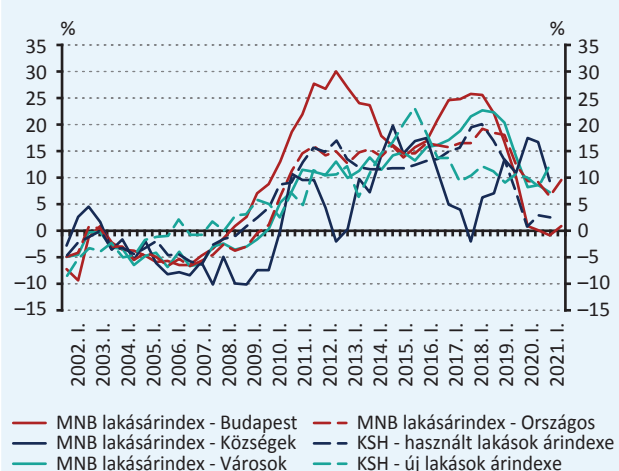
Forrás: Ingatlan.com.

6. ábra
Nominális MNB lakásárindex településtípus szerint és a KSH lakásárindexei (2010 = 100%)



Forrás: MNB, KSH.

7. ábra
Lakásárindexek éves növekedési üteme



Megjegyzés: 2021 első negyedéve lakáspiaci közvetítők adatain számolt előzetes lakásárindexek alapján. Az előzetes országos index a piaci forgalom 12,4 százalékát lefedő, míg az előzetes budapesti index a fővárosi forgalom 16,1 százalékát lefedő mintán készült.

Forrás: KSH, Lakáspiaci közvetítők adatbázis, MNB számítások.

Az új otthonteremtési kedvezmények pozitív hatása már látszik, 2021. elején jelentősen nőtt a lakóingatlanok iránti kereslet. Az ingatlan.com hirdetési portál adatai szerint 2021 első két hónapjában az eladó házak iránti kereslet 33 százalékkal, az eladó lakások iránti kereslet pedig 13 százalékkal nőtt éves összehasonlításban (5. ábra). A kereslet érdemi bővülése vidéken és a fővárosban egyaránt tapasztalható volt, és már a 2021. januártól induló otthonteremtési és felújítási kedvezmények hatását mutatja. Az élénk kereslet március folyamán sem tört meg, a házak és a lakások iránti érdeklődések rendre 80 és 55 százalékos éves alapú emelkedésében azonban jelentős szerepet játszik a járvány tavaly márciusi kitörése okozta alacsony bázis is.

2.2. 2020-BAN TOVÁBB EMELKEDEK A LAKÁSÁRAK, UGYANAKKOR MÁR ALACSONYABB DINAMIKÁVAL

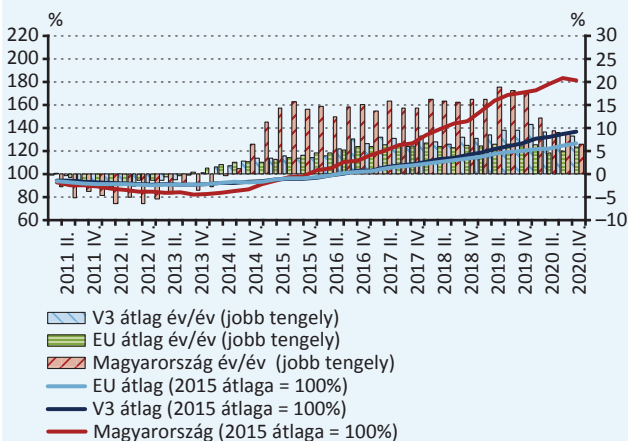
2020 második félévében emelkedtek a lakásárak, első-sorban vidéken volt nagyobb növekedés. 2020 harmadik negyedévében nominálisan 2,9 százalékkal emelkedtek a hazai lakásárak országos átlagban az MNB lakásárindex értékei szerint, amit a negyedik negyedévben enyhébb, 1,2 százalékos mérséklődés követett. Budapesten ugyanezen időszakok alatt rendre 2,4 százalékkal nőttek, majd 1,4 százalékkal mérséklődtek a lakásárak. A vidéki városokban az országos átlagot meghaladó áremelkedés történt 2020 második félévében, a községekben ugyanakkor mérséklődtek a lakásárak ebben a fél évben (6. ábra). A lakásárak szintje Budapesten 197 százalékkal, országos átlagban 136 százalékkal haladja meg nominálisan a 2013. év végi, jelenlegi ciklus előtti értékét.

2020-ban jelentősen lassult a lakásárak növekedési üteme.

A lakásárak éves nominális növekedési üteme országos átlagban a 2019. negyedik negyedévi 18,1 százalékról 2020. év végére 6,6 százalékra mérséklődött. Ez idő alatt a budapesti lakásárak éves dinamikája 16,7 százalékról -0,7 százalékra csökkent, vagyis hosszú idő után először fordult elő, hogy a budapesti lakások ára alacsonyabb volt, mint egy évvel korábban. 2020-ban a vidéki városokban és községekben szintén lassult az áremelkedés üteme. Előbbi településeken a 2019. év végi 20,4-ről 7,4 százalékra, míg utóbbiakon 13,5-ről 9,5 százalékra. A KSH mérése szerint 2020-ban az új építésű lakások érdemben nagyobb ütemben drágultak a használtakhoz képest. Az új lakások árának éves dinamikája 12,6 százalék, a használtaké 2,7 százalék volt a negyedik negyedévben (7. ábra).

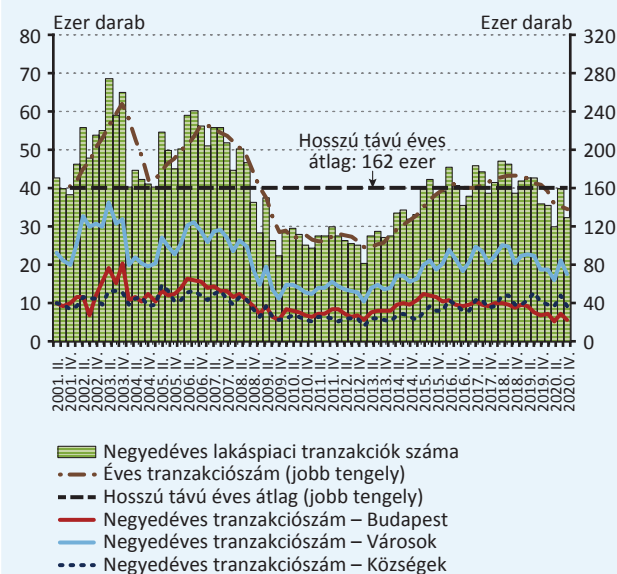
Lakáspiaci közvetítők adatai szerint 2021 első negyedévében gyorsult a lakásárak dinamikája. Lakáspiaci közvetítők tranzakciós adatain számolt előzetes lakásárindexek szerint, 2021 első negyedévében országos átlagban az előző negyedéves 6,6 százalékról 9,6 százalékra, Budapesten pedig -0,7

8. ábra
Nominális lakásárak alakulása Európában



Forrás: Eurostat, MNB.

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



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

Forrás: MNB.

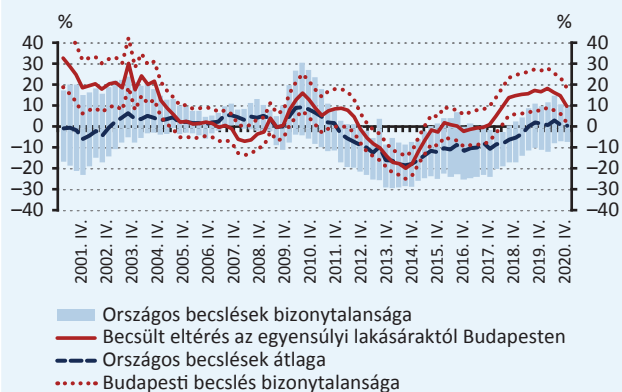
százalékról 0,9 százalékra emelkedett a lakásárak éves nominális növekedési üteme (7. ábra). Az áremelkedés ütemének gyorsulása összhangban van a kereslet év eleji bővülésével, ugyanakkor a számítások alapjául szolgáló tranzakciós adatok a lakáspiac mindössze 12,4 százalékát fedik le, így a közvetítők részpiaca a teljes lakáspiac egészéhez képest kismértékben eltérő trendeket is követhet.

2020-ban a régiós átlag alá csökkent a magyarországi éves lakásár-dinamika. Az uniós tagállamok, illetve a visegrádi országok átlagát mutató – Magyarországot nem tartalmazó (V3) – lakáspiaci árindexei alapján, 2020 negyedik negyedévében az ingatlanárak az unióban átlagosan 37, a visegrádi országokban pedig 49 százalékkal haladták meg 2015. év végi szintjeiket (8. ábra). Magyarországon a 2014-ben kezdődő lakáspiaci ciklusban mind Európához, mind pedig a szűkebb régióhoz képest dinamikusabb lakásár-emelkedés volt jellemző, amivel összhangban a vizsgált időszakban megduplázódtak az árak. Az elmúlt negyedévekben azonban már mérséklődni kezdett a lakásárak éves dinamikája Magyarországon, és 2020-ra a V3 országok 8,4 százalékos szintje alá, az európai 6,0 százalékos átlag közelébe csökkent.

A lakáspiaci tranzakciók száma 2020 során a koronavírus-járvány hatására csökkent. 2020-ban becslésünk szerint mintegy 138,7 ezer adásvételi szerződést kötöttek magánszemélyek a hazai lakáspiacon, ami 15,5 százalékkal marad el a 2019-es év tranzakciószámától. A visszaesés elsősorban a koronavírus-járvány miatt hozott korlátozó intézkedések köszönhető, ugyanakkor a 2021-től hatályos otthonteremtési támogatások miatti év végi kivárás is szerepet játszhatott a mérséklődésben. A tranzakciók száma 2020-ban 2019-hez képest Budapesten csökkent a legnagyobb mértékben, mintegy 25,1 százalékkal, amíg a vidéki városokban 15,1, a községekben pedig 9,0 százalékos mérséklődés volt megfigyelhető. Az elmúlt év során a második negyedévben volt a legnagyobb visszaesés, ekkor 30,1 százalékkal kevesebb tranzakciót kötöttek a lakáspiacon. Budapesten ezt érdemben meghaladó, 45,6 százalékos csökkenés történt (9. ábra).

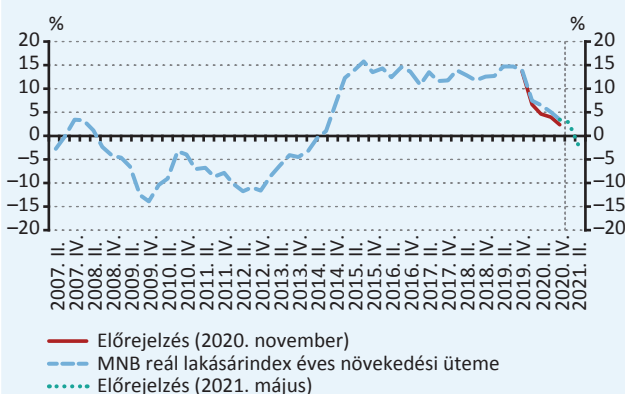
2021 első negyedévében lakáspiaci közvetítők által kötött tranzakciók alapján, jelentősen bővült a hazai lakáspiac. Ingatlanközvetítők tranzakciós adatai alapján 2021 első negyedévében jelentősen, országosan 29 százalékkal, Budapesten pedig 30 százalékkal nőtt a tranzakciók száma. A bővülés egyrészt jelezheti a 2021. év elejétől induló új otthonteremtési kedvezmények élénkítő hatását, ugyanakkor a magas éves növekedés a 2020-as év azonos időszaka – már a járvány hatását mutató – alacsony bázisának is tulajdonítható.

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



Forrás: MNB.

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



Forrás: MNB.

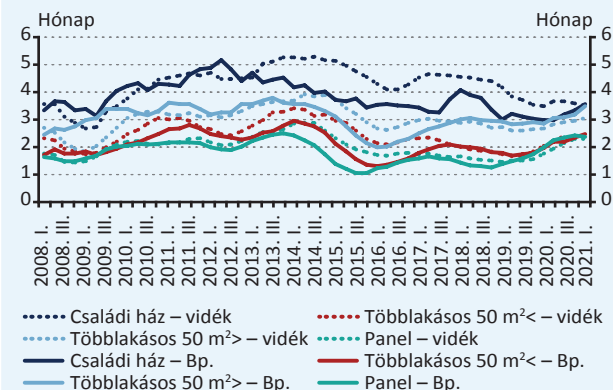
Budapesten érdemben mérséklődött a lakásárak túlértékeltségének kockázata. A hazai lakásárak éves dinamikája 2020 negyedik negyedévére reálértelemben a 2019-es 14,2 százalékról 3,7 százalékra, amíg Budapesten 12,9 százalékról -3,4 százalékra csökkent. Ezzel párhuzamosan a lakáspiacot meghatározó keresletoldali fundamentumok, mint a munkanélküliség és a háztartások jövedelmi helyzete valamelyest romlott a járvány hatására, ugyanakkor ennek a mértéke korlátozott volt, és a hitelezés is csak kisebb mértékben csökkent az elmúlt évben. Összességében a reál lakásárak Budapesten jobban mérséklődtek, mint a lakáspiacot befolyásoló fundamentumok, így becslésünk szerint a fővárosi lakásárak túlértékeltségének kockázata érdemben mérséklődött (10. ábra). Országos átlagban a lakásárak a gazdasági fundamentumokkal összhangban alakultak 2020-ban.

2021 első félévében megtorpanhat a reál lakásárak dinamikus növekedése. 2020 második félévében a lakáspiacot meghatározó makrogazdasági fundamentumok (munkaerőpiaci és jövedelmi folyamatok) kedvezőtlenebbül alakultak, mint az elmúlt években, ami hozzájárult a lakásárak éves növekedési dinamikájának mérséklődéséhez. A lakosság reáljövedelmére és a hosszabb távú jövedelmvárakozásokat alakító tartós munkanélküliségi rátára negatív hatást gyakorol a koronavírus-járvány. A lakáspiacot meghatározó makrogazdasági fundamentumok alapján 2021 első negyedévében várakozásaink szerint 3,2 százalékkal emelkedhetnek a reál lakásárak, míg a második negyedévben 1,9 százalékos éves csökkenés várható (rendre 6,4 és 3,0 százalékos éves nominális növekedési ütem) – összhangban a márciusi Inflációs jelentés makrogazdasági pályájával (11. ábra). Ugyanakkor a 2021-től induló otthonteremtési intézkedések előretekinve felfelé növelhetik a lakásárak dinamikáját a kereslet és a kivitelezési költségek oldaláról is.

A vidéki családi házak értékesítéséhez szükséges idő a korábbi évekhez képest alacsony szinten tartózkodik. 2020-ban összességében 2,6 hónapról 3,1 hónapra emelkedett a lakóingatlanok értékesítéséhez szükséges medián idő, vagyis az év során értékesített lakások tipikusan több idő alatt keltek el, mint a 2019-ben eladott ingatlanok (12. ábra). 2020-ban a legnagyobb mértékben a panellakások eladásához szükséges medián idő emelkedett, vidéken 1,6-ról 2,3 hónapra, míg Budapesten 1,7-ről 2,4 hónapra. Szintén

³ A lakásárak eltérését a fundamentumok által indokolt szinttől négyféle módszer alapján számszerűsítjük. A jelentésben az egyes módszerek által adott eredmények minimumát, maximumát és átlagát tesszük közzé. A négy számítási módszer a következő: 1. A reál lakásárak rendelkezésre álló reáljövedelmekhez viszonyított arányának százalékos eltérése a mutató 2001 és 2020 között számolt átlagától. 2. A hazai lakásárak makrogazdasági fundamentumok által meghatározott hosszú távú egyensúlyi szintjének becslése egy vektor hibakorrekciós modellkeretben (VECM). Részletes módszertanért lásd: Tamás Berki - Tibor Szendrei (2017): *The cyclical position of housing prices – a VECM approach for Hungary*, Magyar Nemzeti Bank, OP 126. 3. A hazai lakásárak makrogazdasági fundamentumok által meghatározott szintjének becslése dinamikus OLS modellkeretben. 4. A hazai lakásárak egyensúlyi szinttől vett eltérése a lakásárak előrejelzéséhez használt strukturális modellkeret segítségével. További részletekért lásd: Magyar Nemzeti Bank: Lakáspiaci Jelentés, 2016. október, 1. keretes írás. A budapesti lakásárak eltérése a becsült fundamentumok által indokolt szinttől dinamikus OLS modellkeretben történik, bővebb módszertani leírásért lásd: Magyar Nemzeti Bank: Pénzügyi Stabilitási Jelentés, 2017. május, 2. keretes írás.

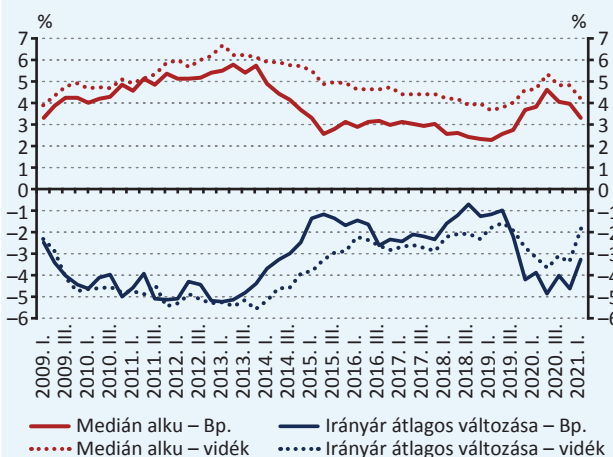
12. ábra
Lakóingatlanok medián értékesítési ideje Budapest és vidék, valamint ingatlantípus szerint megbontva



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

Forrás: MNB, lakáspiaci közvetítői adatbázis.

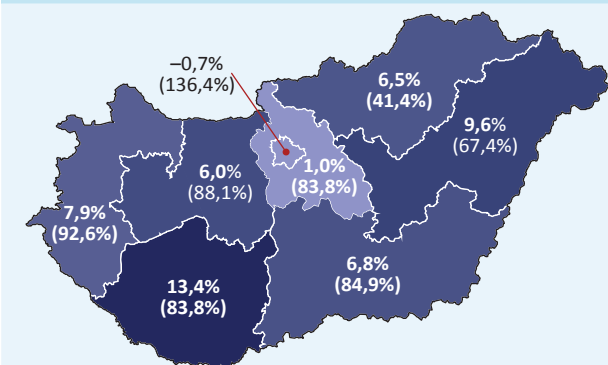
13. ábra
Medián alku a budapesti és vidéki lakáspiacon és az irányár átlagos változtatása



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

Forrás: MNB, lakáspiaci közvetítői adatbázis.

14. ábra
A városi lakások árváltozása 2019 IV. és 2020 IV. negyedév között (2008 IV. és 2020 IV. negyedév között)



Forrás: MNB.

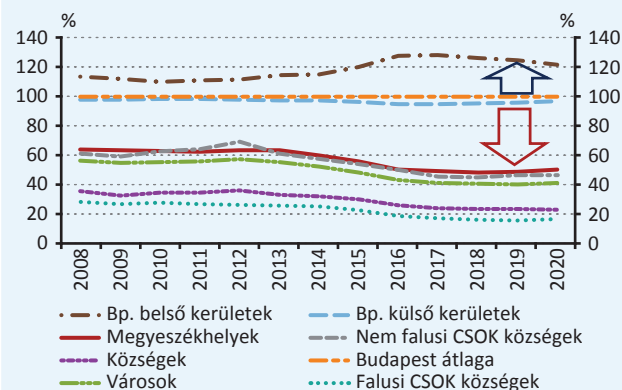
érdemben emelkedett az 50 négyzetméter alapterület alatti többlakásos ingatlanban található lakások medián értékesítési ideje. A vidéki családi házak piacon töltött medián ideje azonban nem nőtt 2020-ban, és a korábbi évekhez képest alacsony szinten tartózkodik, ami a kereslet élénkülését jelzi.

Vidéken a 2019-es szintre csökkent vissza a tipikus alku mértéke. A lakáspiaci kereslet a kínálathoz képest már 2019-ben, a koronavírus-járvány előtt jelentősen mérséklődött, ami jól megmutatkozott a piaci kondíciókat leíró mutatókon. 2019 negyedik negyedévében érdemben nőtt a medián piaci alku, és az eladók is nagyobb mértékben csökkentették átlagosan a hirdetési árat az ingatlan hirdetési ideje alatt (13. ábra). Ez a folyamat 2020 első felében a koronavírus-járvány hatására tovább folytatódott. 2020 második negyedévében Budapesten a medián piaci alku 4,5 százalékra, míg vidéken 5,3 százalékra emelkedett. 2020 harmadik negyedétől, a lakáspiaci tranzakciók második negyedéhez képesti emelkedésével összhangban azonban ismét csökkent a medián piaci alku, 2021 első negyedévére Budapesten 3,2 százalékra, vidéken pedig 4,1 százalékra. A hirdetőik emellett a kínálati árat is átlagosan kevésbé mérsékeltek a hirdetés ideje alatt.

2.3. A KORONAVÍRUS-JÁRVÁNY ELLENÉRE VIDÉKEN ÉLÉNKEBB A LAKÁSPIAC

Az ország valamennyi régiójában emelkedtek az árak az elmúlt egy évben, egyedül a fővárosban volt mérhető ár-csökkenés. 2020 és 2019 negyedik negyedéve között a fővároson kívül valamennyi régió városaiban lakásár-emelkedés volt tapasztalható. Kétszámjegyű (13,4 százalékos) éves áremelkedés mindössze a dél-dunántúli régió városaiban valósult meg, amit az észak-alföldi (9,6 százalékos), a nyugat-dunántúli (7,9 százalékos), a dél-alföldi (6,8 százalékos), az észak-magyarországi (6,5 százalékos), a közép-dunántúli (6,0 százalékos) és a közép-magyarországi (1,0 százalékos) régió városai követnek (14. ábra). A 2014 óta tartó lakáspiaci élénkülés és az ezzel együtt járó áremelkedés mértéke jelentős regionális különbségeket mutat Magyarországon. 2008. év végéhez képest a városi lakásárak szintje nominálisan továbbra is Budapesten a legmagasabb, az akkori szintjüket átlagosan 136 százalékkal haladják meg. Budapest után a nyugat-dunántúli, közép-dunántúli és dél-alföldi városok mutatták a legnagyobb mértékű lakáspiaci drágulást 2008 és 2020 negyedik negyedéve között, rendre 93, 88, illetve 85 százalékos áremelkedéssel.

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



Forrás: NAV, MNB.

2020 során szűkült a megyeszékhelyek és a fővárosi négyzetméterárak közötti árolló. A 2014-ben kezdődő lakásár-emelkedés következtében jelentősen megnőtt Budapest és a vidéki, főleg kisebb települések közötti lakásár-különbség. Amíg 2013-ban a megyeszékhelyek átlagos négyzetméterárai a budapesti átlag 63,4 százalékát, a vidéki városoké 55,6 százalékát, a községeké pedig 33,0 százalékát tették ki, addig ugyanezek az arányok a fővárosi lakóingatlanok nagyobb mértékű drágulása miatt 2019-re rendre 48,8, 40,2 és 23,8 százalékra csökkentek. 2020 folyamán azonban a megyeszékhelyeken 6,4, míg Budapesten mindössze 2,6 százalékkal emelkedtek az átlagos négyzetméterárak, aminek következményeképp valamelyest szűkült az árolló a megyeszékhelyek és a főváros között (15. ábra). Az árolló esetleges további szűkülése mérsékelhetné a fővárosból agglomerációba vagy vidékre történő kiáramlást.

1. keretes írás

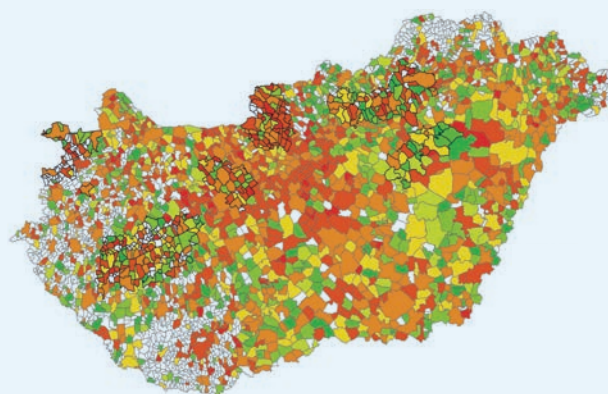
Koronavírus-járvány területi hatása a lakáspiacra

Keretes írásunkban megvizsgáljuk, hogy az elmúlt egy év során hogyan alakultak a lakáspiaci folyamatok a koronavírus-járvány alatt Magyarország különböző területein, bizonyos településtípusokon, valamint egyes ingatlantípusok esetében.

A második félévben tapasztalt aktivitásnak tulajdoníthatóan, a Balaton környéki településeken az országos átlaghoz képest lényegesen kisebb mértékben esett vissza az adásvételek száma 2019-hez képest, a Tisza-tó környékén pedig még mérhető emelkedés is volt. Az üdülőkörzetekben összességében 14,5 százalékkal csökkent az adásvételek száma 2020-ban éves összehasonlításban, ami kismértékben alacsonyabb az országos szinten mért 15,5 százalékos tranzakciószám-visszaeséshez képest, egyes üdülőkörzetek pedig, mint például a Tisza-tó és a Balaton, kiemelkednek a többi közül. A Balaton környéki településeken 5,8 százalékos visszaesés történt, míg a Tisza-tó környéki településeken 2020-ban közel 8,9 százalékkal több adásvétel valósult meg, mint 2019 során, amivel kiemelkednek az üdülőkörzetek közül. Az elmúlt évben a legnagyobb mértékű, közel 29,5 százalékos visszaesés a járvány terjedésének tulajdoníthatóan a második negyedévben volt tapasztalható az üdülőkörzetekben, ami illeszkedik az országos szinten tapasztalt folyamatokba. Nyártól azonban fokozatosan egyre több adásvétel valósult meg ezeken a településeken, kiemelten a Tisza-tó és a Balaton környéki városokban, miközben országos szinten folytatódott a lakáspiaci aktivitás visszaesése a harmadik negyedévben.

Az agglomerációs településeken az országos átlagnál nagyobb mértékű visszaesés volt tapasztalható 2020-ban, kiemelten a főváros környékén. Az agglomerációs településeken az adásvételek száma éves alapon 18,5 százalékkal esett vissza 2020-ban, meghaladva az országos szinten tapasztalt 15,5 százalékos mérséklődést.

Magyarország településein megvalósult lakáspiaci tranzakciók számának változása 2020 és 2019 között



Tranzakciószámok éves változása (%)

- 72 – -50
- 50 – -25
- 25 – -10
- 10 – 0
- 0 – 10
- 10 – 25
- 25 – 50
- 50 – 100

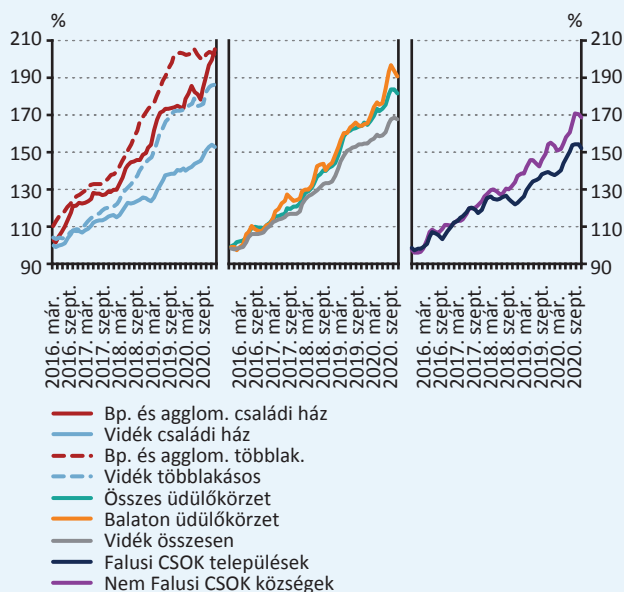
Forrás: NAV, MNB.

A legnagyobb mértékben a budapesti és az érdi agglomerációban csökkent a tranzakciók száma, rendre 34,3 és 33,0 százalékkal, de a visszaesés megfigyelhető volt valamennyi agglomerációban. Az országos folyamatokkal összhangban a negyedik negyedévben azonban már több agglomerációban is élénkülést mutatott a lakáspiac, a főváros környéki településeken azonban az év utolsó három hónapjában is mérséklődés volt tapasztalható az adásvételek számában.

A Falusi CSOK települések lakáspiaci válságállóbna bizonyultak az egyéb községeknél. A Falusi CSOK támogatásban érintett településeken az adásvételek száma összességében 6,6 százalékkal, míg az egyéb községekben 20,7 százalékkal esett vissza éves alapon 2020-ban. Az egyes megyéken belül összehasonlítva a támogatott és nem támogatott településeket szintén elmondható, hogy előbbieknél kevésbé zsugorodott a lakáspiac, mint az utóbbiak esetében. Tolna, Békés, Nógrád és Jász-Nagykun-Szolnok megyékben még bővülés is mérhető volt a támogatásban részesülő településeken, rendre 5,9; 2,7; 2,5 és 1,3 százalékos mértékben. Az üdülőkörzetekben az országoshoz hasonló folyamatok zajlottak le 2020-ban, hiszen a Falusi CSOK-ban érintett üdülőkörzetekben összességében 8,1 százalékos, míg az egyéb üdülőkörzetekben 19,7 százalékos tranzakciószám visszaesés valósult meg az előző évhez képest.

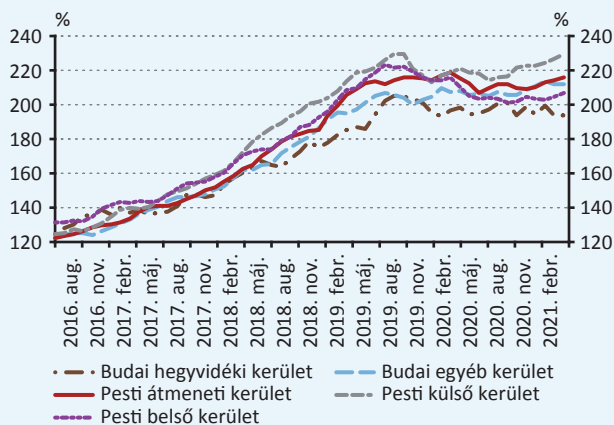
2020 nyarától a Budapesten és agglomerációjában elhelyezkedő családi házak ára jelentősen megemelkedett, míg a társasházi lakóingatlanok ára vidéken nőtt csak. A becslést lakásárindexek⁴ alapján a koronavírus-járvány alatt eltérő folyamatok alakultak ki a lakásárak változásában területileg és az ingatlanok típusa szerint is. 2019. és 2020. szeptember között Budapesten és agglomerációjában jelentős mértékben, 18,7 százalékkal nőtt átlagosan a családi házak ára, a társasházi lakásoké ugyanakkor stagnált. Vidéken, a fővárosi agglomerációt nem számítva, kisebb különbség látszik az egyes ingatlantípusok árának változásában ugyanezen idő alatt: a családi házak 9,5 százalékkal, a lakások pedig 8,3 százalékkal drágultak átlagosan egy év alatt. Az üdülőkörzetek települései az elmúlt években a vidéki települések átlagához képest magasabb áremelkedést mutattak, 2019 és 2020 szeptembere között ugyanakkor a Balaton üdülőkörzetben a vidéki települések 8,7 százalékos átlagos áremelkedéséhez képest 16 százalékos drágulást figyelhetünk meg. A Falusi CSOK településeken 2020 szeptemberében ugyanakkor alacsonyabb éves lakásár dinamika látszott a támogatással nem érintett községekkel összehasonlítva.

Lakásárindexek egyes területekre és ingatlantípusok szerint (2015 = 100%)



Forrás: NAV, MNB számítások.

A lakásárak alakulása Budapest egyes kerületcsoportjaiban (2015 = 100%)



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.

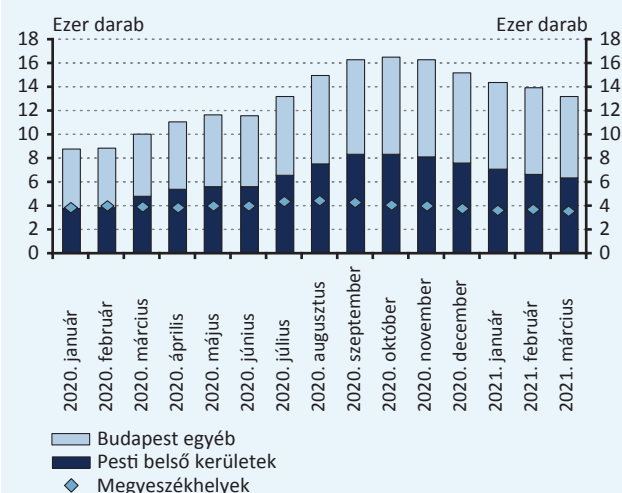
Forrás: MNB, lakáspiaci közvetítői adatbázis, MNB számítások.

⁴ Az elemzéshez az MNB lakásárindexhez is használt hedonikus regressziós modelleket használjuk adott területekre és ingatlantípusokra szűkítve, amelyek eredményét 2020 harmadik negyedévéig értékeljük ki. Ennek oka, hogy 2020 negyedik negyedévére a forrásként szolgáló NAV tranzakciós adatok feldolgozottsága alacsony, és egyes indexek így havi szinten megbízhatatlan eredménnyel szolgálnának.

Budapesten belül 2020 során egyes kerületcsoportok szerint heterogén módon alakultak a lakásárak, a pesti belső kerületekben volt mérhető jelentősebb csökkenés. Az ingatlanközvetítők tranzakciós adatain számolt lakásárindexek alapján⁵ Budapest egyes kerületcsoportjaiban emelkedtek, amíg máshol mérséklődtek a lakásárak. 2021. februárban a pesti belső kerületekben volt mérhető a legnagyobb, 4,4 százalékos éves alapú lakásár-mérséklődés. Ezekben a kerületekben a lakásbérleti díjak is a legnagyobb mértékben csökkentek a járvány hatására. A budai hegyvidéki és pesti átmeneti kerületekben rendre 1,6 és 1,3 százalékkal csökkentek a lakásárak februárban éves összevetésben, amíg a pesti külső és budai egyéb kerületekben rendre 5,0 és 2,2 százalékos drágulást mérhetünk.

A tranzakciószámok tekintetében összességében elmondható, hogy a 2020 második felében tapasztalt lakáspiaci aktivitásnak köszönhetően a Balaton környéki településeken az országos átlaghoz képest sokkal kevésbé esett vissza az adásvételek száma, míg a Tisza-tó környékén még emelkedés is mérhető volt. Az agglomerációs településeken nagyobb mértékben csökkent a lakáspiaci aktivitás, mint országos átlagban, a Falusi CSOK települések ugyanakkor válságállóbbnak bizonyultak, hiszen ezekben a községekben kevésbé zsugorodott a lakáspiac, mint a támogatásban nem érintett településeken. A lakásárak változása tekintetében Budapesten és agglomerációjában a családi házak áremelkedése kiemelkedő volt, miközben a társasházi lakások ára stagnált. A családi házak árának emelkedése a vidéki településeken is látványosabb volt. Az üdülőkörzetekben, különösen a Balaton körül, összességében magasabb lakásár-dinamika mérhető, mint vidéken átlagosan. Budapesten emellett a belvárosi kerületekben történt lakásár-mérséklődés, aminek mértéke ugyanakkor nem volt kimagasló.

16. ábra
Bérletre kínált egyedi hirdetések száma az ingatlan.com portálon az adott hónap utolsó napján



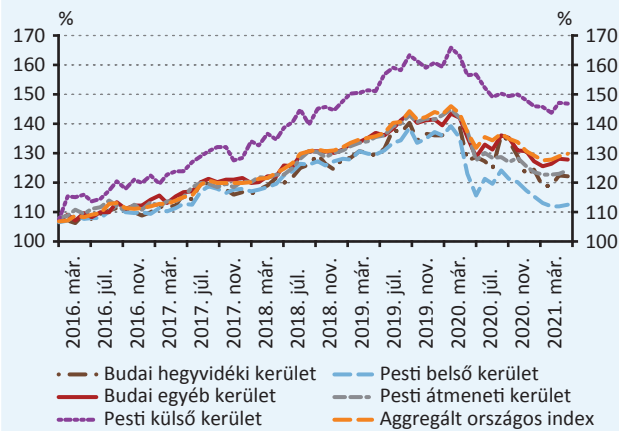
Forrás: Ingatlan.com.

2.4. BUDAPESTEN AZ ALBÉRLETKÍNÁLAT BŐVÜLÉSE MELLETT CSÖKKENTEK A BÉRLETI DÍJAK

A koronavírus-járvány hatására csökkenő külföldi turizmus következtében is jelentősen bővült az albérletek kínálata Budapesten. A koronavírus-járvány magyarországi megjelenése óta jelentősen megnőtt a hosszabb távra kiadó lakások kínálata Budapesten, elsősorban a város belső kerületeiben, ahol a külföldi turisták körében korábban népszerű, jellemzően rövid távra kiadott lakások találhatók (16. ábra). Az ingatlan.com adatai alapján, Budapesten 2020. október végén tetőzött a kínálat – több mint 16 ezer kiadásra kínált lakással –, de 2021. március végén is mintegy 13 ezer kiadó ingatlan volt a bérleti-piacon, ami közel 31 százalékos bővülést jelent az előző év azonos időszakához képest. A kínálat a legnagyobb mértékben a pesti belső kerületekben bővült, itt a 33 százalékot is meghaladta a hosszabb távú bérletre kínált lakások számának emelkedése ugyanebben az időszakban. A megyeszékhelyeken nem volt megfigyelhető a kínálat bővülése.

⁵ A budapesti lakásárak változásának méréséhez az MNB lakásárindexhez hasonló hedonikus regressziós modelleket használtunk, amelyek a lakáspiaci közvetítői adatbázis tranzakciós adatain lettek becsülve. Ez az adatbázis bár alacsonyabb elemszámmal rendelkezik a NAV tranzakciós adatbázishoz képest, ugyanakkor az ingatlanokról jóval több minőségi változó áll rendelkezésre, ami a hedonikus regressziós modellek eredményeit javítja homogénebb, például nagy arányban többlakásos lakóingatlanokat magába foglaló részpiacokon.

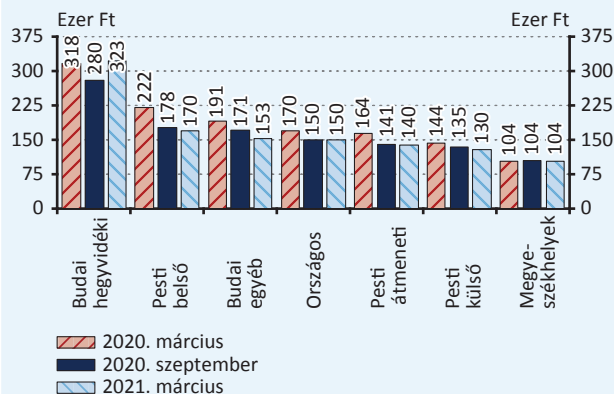
17. ábra
Budapesti kerületcsoportok lakbérindexei az ingatlan.com kínálatában szereplő kiadó lakáshirdetések alapján (2015 átlaga = 100 %)



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: KSH-Ingatlan.com.

18. ábra
Átlagos bérleti díjak az ingatlan.com kínálatában szereplő kiadó lakáshirdetések alapján



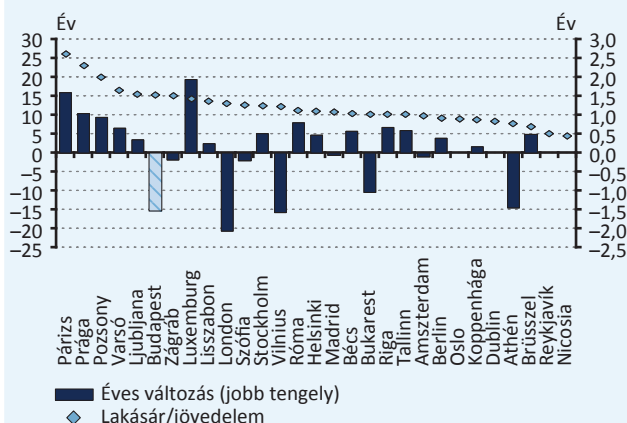
Megjegyzés: A négyzetméterárak a csoportok súlyozott átlagos értékei. Budai hegyvidéki kerület: I., II., XII., Budai egyéb kerület: III., XI., XXII., Pesti belső kerület: V., VI., VII., VIII., IX., Pesti átmeneti kerület: X., XIII., XIV., XIX., XX., Pesti külső kerület: IV., XV., XVI., XVII., XVIII., XXI., XXIII.

Forrás: KSH-Ingatlan.com.

A növekvő kínálat következtében a fővárosi belső kerületekben csökkentek az albérletárak a legnagyobb mértékben. A kínálat bővülésével párhuzamosan érdemben csökkentek az átlagos bérleti díjak Budapesten (17. ábra). A KSH-ingatlan.com lakbérindexe alapján 2021. márciusban, a fővárosban 7,3 százalékkal, országos átlagban pedig 5,5 százalékkal csökkentek a bérleti díjak éves összehasonlításban. Ugyanakkor a pandémia előtti árszintekhez viszonyított változást vizsgálva, jelentősebb ármérséklődést tapasztalunk: Budapesten 13,3 százalékkal, országos átlagban pedig 9,8 százalékkal voltak alacsonyabbak a lakbérek 2021. márciusban, mint 2020. februárban. Budapest valamennyi kerületcsoportjában kétszámjegyű mérséklődés történt a bérleti díjakban 2020. februárhoz képest, azonban a legnagyobb mértékű, mintegy 17,1 százalékos bérletidíj-csökkenés a pesti belső kerületekben volt mérhető. A vidéki régiókban a fővárosinál kisebb mértékű elmozdulás volt tapasztalható az albérletárakban az elmúlt egy évben. A dél-alföldi, a dél-dunántúli, a közép-dunántúli és a nyugat-dunántúli régiók albérletárai 1–2,7 százalékkal csökkentek, míg az északi régiókban nem változtak 2020. február és 2021. március között.

Az elmúlt egy évben érdemben szűkült a fővárosi és vidéki átlagos bérleti díjak közötti különbség. Az elmúlt évben tapasztalt bérleti piaci folyamatok következményeképpen, 2021 első negyedévének végére jelentős mértékben csökkent a fővárosban és a megyeszékhelyeken található ingatlanok bérleti díja közötti különbség. 2020. márciusban még 96 ezer forinttal kellett többet fizetni átlagosan egy fővárosi albérletért, idén márciusban azonban 56 ezer forinttal mérséklődött a bérleti díjakban tapasztalt különbség. A fővárosi bérleti piac tekintetében március végén a legmagasabb árak a budai hegyvidéki kerületekben voltak megfigyelhetők, itt átlagosan 323 ezer forintot kellett fizetni egy albérletért havonta, ami kiemelkedik a többi kerületcsoportban tapasztalt átlagos bérleti díjak közül (18. ábra). A jelentős mértékű bérleti díj-csökkenésen átesett pesti belső kerületekben jelenleg átlagosan 170 ezer forintért lehet bérelni egy ingatlant, amit a budai egyéb, a pesti átmeneti és a pesti külső kerületek követnek, rendre 153, 140 és 130 ezer forintos átlagos bérleti díjjal.

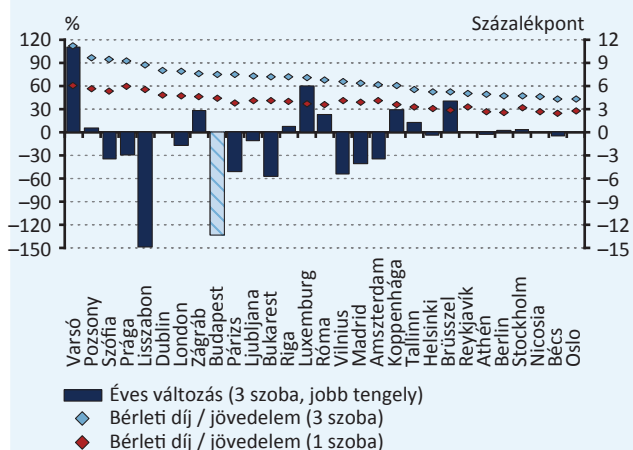
19. ábra
Lakásár/jövedelem-mutató az európai fővárosokban
(2021 I. negyedév)



Megjegyzés: A jövedelmek ingatlanárhoz viszonyított aránya az átlagos ingatlanárak és az országos éves nettó átlagkereset hányadosa. 75 négyzetméteres lakással számolva. 2020 és 2021 első negyedéve közötti változás. Budapest eltérő színnel.

Forrás: Eurostat, numbeo.com.

20. ábra
Bérleti díj/jövedelem-mutató az európai fővárosokban (2021 I. negyedév)



Megjegyzés: A bérleti díj jövedelmekhez viszonyított aránya egy tipikus fővárosi albérlet és az országos havi nettó átlagkereset hányadosa. 2020 első negyedéve és 2021 első negyedéve közötti változás. Budapest eltérő színnel.

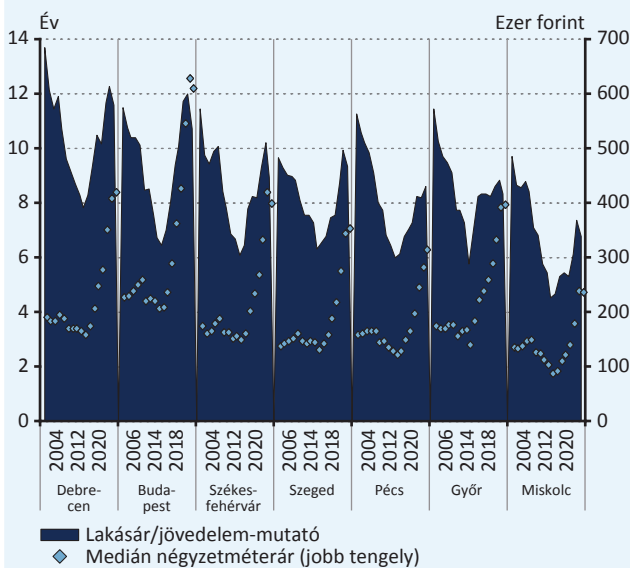
Forrás: Eurostat, numbeo.com.

2.5. A LAKÁSVÁSÁRLÁS ELÉRHETŐSÉGÉT JELENTŐSEN JAVÍTJÁK AZ OTTHONTEREMTÉSI KEDVEZMÉNYEK

Az átlagos ingatlanárak mérséklődésének tulajdoníthatóan javult Budapest pozíciója Európában a lakásvásárlás elérhetősége tekintetében. Budapest egy évvel ezelőtt még a negyedik legkevesbé megfizethető főváros volt Európában, 2021 első negyedévére azonban két helyezést is javult a magyar főváros pozíciója. A magyar fővárosban tavaly márciusban 17 évnyi, idén pedig 15,5 évnyi országos átlagjövedelem volt szükséges egy 75 négyzetméteres lakóingatlan megvásárlásához, ami az ingatlanárak mérséklődésének és a jövedelmek emelkedésének egyaránt tulajdonítható (19. ábra). Az európai fővárosok közül továbbra is Párizsban a legnehezebb ingatlant vásárolni: egy átlagos jövedelemmel rendelkező személy több mint 26 évnyi jövedelméből képes megvásárolni egy átlagos árszintű, 75 négyzetméter alapterületű ingatlant a fővárosban. Budapesttel ellentétben a többi visegrádi ország fővárosában romlott az elérhetőség, és így Prágában már a francia fővárosához hasonló mértékben nehezen megfizethetőek az ingatlanok. A legnagyobb javulás Londonban történt az elmúlt év során, ahol a korábbi 15 évről 13 évre mérséklődött a mutató értéke.

A budapesti bérleti díjak mérséklődésével javult a lakhatás elérhetősége a bérleti piacon. Budapesten egy tipikus, 3 szobás lakás bérleti díja az átlagos magyarországi nettó fizetés 73,9 százalékát teszi ki, ami a nyolcadik legmagasabb érték jelenleg az európai fővárosok között (20. ábra). Egy évvel ezelőtt még 87,2 százalék volt a mutató értéke, azaz az albérletárak mérséklődése érdemben javította a lakhatás elérhetőségét a budapesti bérleti piacon. A budapestinél jelentősebb javulás mindössze Lisszabonban volt tapasztalható, ahol közel 15 százalékponttal csökkent a bérleti díjak és jövedelmek aránya. A többi visegrádi ország fővárosa a legkevesbé megfizethető városok közé tartozik: Varsóban 109,7, Pozsonyban 94,5, Prágában pedig 90,0 százalék a mutató értéke. 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. Budapesten 363, Prágában 145, Pozsonyban 60 euro elkölthető jövedelme marad a bérlőnek, Varsóban pedig nem is fedezi a jövedelem a teljes bérleti díjat. Ezzel szemben a német, az osztrák és a norvég fővárosban az 1300 eurót is meghaladja ez az érték.

21. 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-ban a legtöbb magyar nagyvárosban javult a lakásvásárlás elérhetősége. Az ingatlanárak nettó átlagjövedelmekhez viszonyított aránya 2020. év végén Budapesten és Debrecenben volt a legmagasabb, ahol egy 75 négyzetméteres medián árszintű lakás megvásárlásához közel 12 évnnyi helyi átlagjövedelem volt szükséges (21. ábra). A lakásvásárlás elérhetősége az ország régióközpontjait tekintve Miskolcon a legkedvezőbb, ahol az országos szintnél alacsonyabb, kevesebb, mint 7 évnnyi átlagjövedelemből vásárolható egy medián árszintű, 75 négyzetméteres lakóingatlan. A medián négyzetméterárak elmúlt évi mérséklődése ellenére a mutató értéke Budapesten emelkedett a legdinamikusabban az elmúlt években, a fővárosban 2020. év végén 4 évvel több átlagjövedelem volt szükséges egy tipikus lakás megvásárlásához, mint 2013-ban. 2020 során az ingatlanpiaci és a jövedelmi folyamatok eredményeként, Pécs kivételével valamennyi magyarországi régióközpontban mérséklődött a mutató értéke 2019-hez képest. Ezek mellett az otthonteremtési intézkedések is lényegesen javítják a lakásvásárlás elérhetőségét (részletesen lásd 2. keretes írás).

2. keretes írás

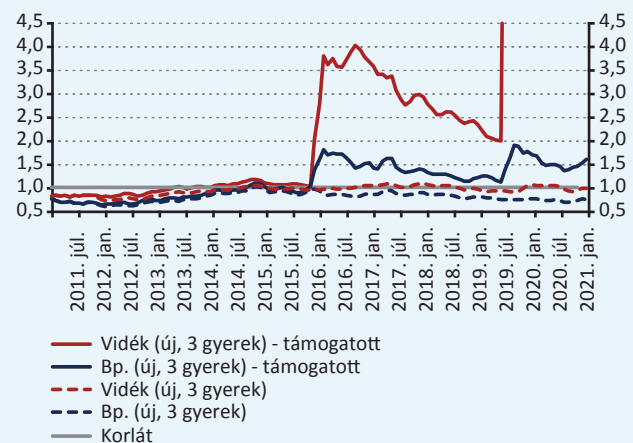
Az otthonteremtési és családtámogatási kedvezmények hatása a lakásvásárlás elérhetőségére

Keretes írásunkban bemutatjuk az MNB lakásvásárlás elérhetőségére vonatkozó indexének (HAI, Housing Affordability Index) továbbfejlesztett verzióját, ami a lakások területi és ingatlantípus szerinti változása, és a jövedelmek, valamint a hitelkamatok alakulása mellett az elmúlt években bejelentett családtámogatási és otthonteremtési kedvezmények hatását is figyelembe veszi a lakásvásárlás elérhetőségének mérése során.

MIT MUTAT MEG A HAI?

A lakásvásárlás elérhetőségét leíró HAI azt mutatja meg, hogy egy két átlagkeresettel rendelkező háztartás egy medián árszintű lakás hitelből történő megvásárlásához szükséges jövedelem hányszorosával rendelkezik. Az index fejlesztése során figyelembe vettük az elmúlt években bejelentett családtámogatási és otthonteremtési kedvezmények⁷ hatását, így

Lakásvásárlás elérhetőségére vonatkozó index vidéken és Budapesten egy három gyermekes család és új lakás példáján



Forrás: NAV, MNB.

⁶ Az ingatlan mérete a gyermekek számával párhuzamosan emelkedik, hogy azok egyrészt egy realisabb lakásméret-igényt mutassanak a nagyobb létszámú családoknak, másrészt, hogy egyezzenek a CSOK támogatás igénybevételének feltételeivel. A lakás mérete 0 gyermek esetén 45 m², 1 gyermek esetén 55 m², 2 gyermek esetén 65 m², 3 gyermek esetén 75 m².

⁷ Figyelembe vett kedvezmények: Családi Otthonteremtési Kedvezmény (CSOK), Babaváró hitel, CSOK hitel, 5 százalékos lakásáfa visszaigénylése, illetékmentesség, Családi adókedvezmény, Lakásépítési támogatás (szocpol).

a HAI lehetőséget nyújt a lakáspolitikai intézkedések lakásvásárlási lehetőségekre gyakorolt hatásainak elemzésére is. Amennyiben a mutató 1 feletti értéket vesz fel, a család anyagi kifeszítettség nélkül tud hitelből lakást vásárolni, ha azonban minél inkább 1 alatti, akkor a vásárlás jelentős kockázatot, anyagi megterhelést jelent a család számára.

A KEDVEZMÉNYEK ELTÉRŐ HATÁSA A VIDÉKI ÉS FŐVÁROSI INGATLANOKRA

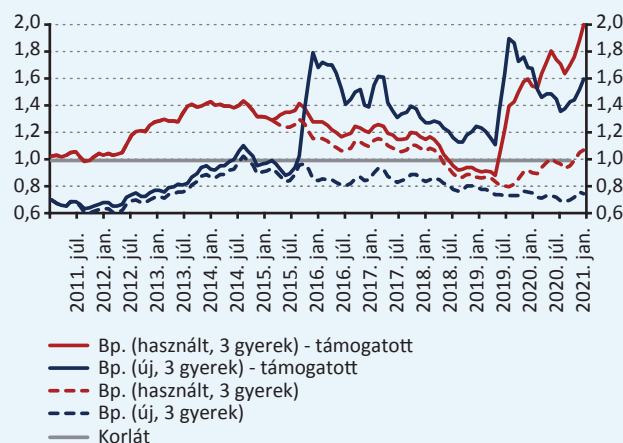
A támogatások figyelembevételét nélkülöző alapfolyamatok (az ábrák folytonos vonalai) tekintetében az látható, hogy Budapesten 2015 eleje óta romlik a hitelből történő lakásvásárlás lehetősége. A fővárosban ezt az elmúlt években tapasztalt dinamikus lakásár-emelkedés magyarázza, hiszen ugyanebben az időszakban az elérhetőség másik két tényezője, a jövedelmek és a hitelkamatok egyaránt kedvezően alakultak a hitelfelvevők szemszögéből. Vidéken a jövedelmek emelkedése lépést tartott a lakásárak – fővárosinál kisebb mértékű – emelkedésével, így ezeken a településeken átlagosan nem romlott az elérhetőség ugyanebben az időszakban.

Az otthonteremtési kedvezményeket is figyelembe véve általánosságban megállapítható, hogy mind a fővárosi, mind pedig a vidéki ingatlanok elérhetősége jelentős mértékben javult az elmúlt időszakban. Az elérhetőség első ugrásszerű emelkedése a CSOK támogatás 2016. januári kibővítéséhez köthető. Az intézkedés bevezetését követően egy két gyermeket vállaló vidéki család számára 20 százalékkal, míg egy három gyermeket vállaló vidéki család számára 70 százalékkal csökkent egy új lakás megvásárlásához szükséges hitel összege. A fővárosban a magasabb lakásárak miatt mindössze a három gyermekesek számára vált számottevően könnyebbé a lakásvásárlás, a 10 millió forintos CSOK támogatás igénybevételével esetükben több mint 30 százalékkal csökkent a vásárláshoz szükséges hitelösszeg. Mindazonáltal a támogatás maximális összege kizárólag új lakás vásárlása esetén vehető igénybe, ami az összes tranzakciósámnak 2016 óta átlagosan mindössze 12 százalékát teszi ki, a legnagyobb támogatásösszegek így a lakáspiacnak csak egy szűkebb részét érintik. Az elérhetőség javulásának második nagymértékű emelkedése a Babaváró hitel 2019. júliusi bevezetéséhez köthető. A CSOK támogatás és a babaváró hitel maximális összegének kihasználása egy három gyermeket vállaló vidéki házaspár 75 négyzetméteres újlakás-vásárlását szinte teljes egészében fedezi, de a fővárosban is ismételten közel 40 százalékkal csökkent a szükséges hitelösszeg mértéke. Ráadásul szabad felhasználású hitel lévén a babaváró hitel új és használt lakás vásárlásakor, bizonyos korlátok mellett, egyaránt felhasználható önerőként,⁸ így a társadalom szélesebb körét érintette.

A KEDVEZMÉNYEK ELTÉRŐ HATÁSA A HASZNÁLT ÉS ÚJ INGATLANOKRA

Az azonos méretű új és használt ingatlanok tekintetében megfigyelhető, hogy 2016-ig a fővárosi új ingatlanok elérhetősége a magasabb ár miatt sokkal rosszabb volt, mint a használt ingatlanoké, azonban a CSOK támogatás hatályba lépését követően ez megfordult, így három gyermek vállalása esetén már könnyebb lett új lakást vásárolni. Mindez annak köszönhető, hogy új lakás vásárlása esetén 7,8 millió forinttal több vissza nem térítendő CSOK támogatás igénybevételére jogosultak ezek a családok, mint a használt ingatlan vásárlása esetén. Az elérhetőségben tapasztalható javulás a vidéki új ingatlanok esetében még látványosabb volt. A babaváró hitel hasonló mértékben javította mindkét ingatlantípus elérhetőségét, 2019. v végétől

Lakásvásárlás elérhetőségére vonatkozó index egy 3 gyermekes család esetén, budapesti használt és új lakás példáján



Forrás: NAV, MNB.

⁸ Az igényléstől számított 90 napon belül a babaváró hitel 75 százaléka, 90 nap után a teljes összege felhasználható önerőként.

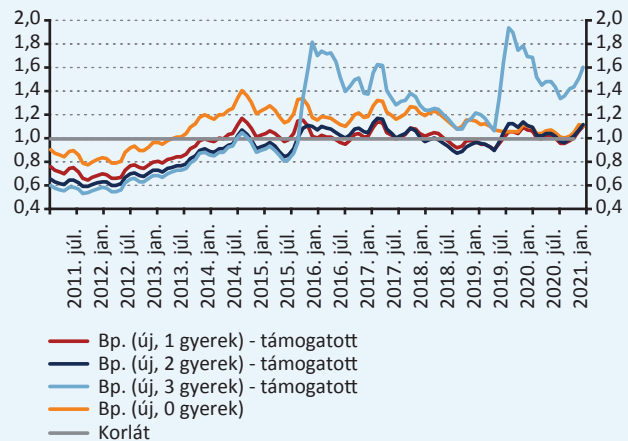
azonban a használt lakások árában tapasztalt mérséklődés következtében az új és a használt ingatlanok elérhetősége közötti különbség kezdetben csökkenni kezdett, majd 2020 elejére meg is fordult a használt ingatlanok javára.

A KEDVEZMÉNYEK ELTÉRŐ HATÁSA A KÜLÖNBÖZŐ GYERMEKSZÁMÚ CSALÁDOK ESETÉN

Különböző gyermekszámú családok példáján jól megfigyelhető, hogy a lakásvásárlás elérhetősége a három gyermeket vállaló házaspárok esetében javult a legnagyobb mértékben az egyes támogatástípusok hatályba lépését követően, és jelenleg is számukra érdemben jobb az elérhetőség a kevesebb gyermeket vállalókhoz képest. Ez egyrészt annak tulajdonítható, hogy a CSOK támogatás a vállalt gyermekek számának növelésével, három gyermektől ugrásszerűen emelkedik, másrészt a babaváró hitel három gyermek vállalása esetén gyakorlatilag vissza nem térítendő támogatássá alakul.⁹ Megállapítható továbbá, hogy a CSOK támogatás hatályba lépését követő időszakban az egy és két gyermekes családok számára kevésbé volt elérhető egy szükséges nagyobb méretű ingatlan megvásárlása, mint a gyermekkel nem rendelkezők számára annak ellenére, hogy a gyermek nélküli háztartásokra nem vonatkoznak a figyelembe vett kedvezmények. Vagyis az egy és kétgyermekesek támogatási összege kevésbé volt képes kompenzálni a nagyobb lakásigény miatti drágább ingatlanárakat. A babaváró hitel megjelenéséhez köthetően már relatív értelemben is javult az egy vagy két gyermeket vállalók helyzete.

Összességében megállapítható, hogy az elmúlt években bevezetett családtámogatási és otthonteremtési kedvezmények az arra jogosult családok számára érdemi pozitív hatást gyakoroltak a lakásvásárlás elérhetőségére mind vidéken, mind pedig a fővárosban. Az elmúlt években a nem elégséges kínálati alkalmazkodás és a magas kereslet hatására emelkedő ingatlanárak következményeképp ugyanakkor a CSOK és a Babaváró hitel nominálisan rögzített támogatási összegeinek hatása mérséklődött. Mindezeket túl azon vásárlók számára, akik nem vállaltak gyermeket, a lakásárak emelkedése csökkentette az elérhetőséget. A 2021. januártól érvényes kedvezmények (áfa visszaigénylés és illetékmentesség) további jelentős könnyebbséget nyújtanak a CSOK-kal lakást vásárló családok számára. Az aktuális árszinteken ezek a támogatási összegek bár nem tudták olyan látványosan emelni az elérhetőséget az év elején, mint a korábbi intézkedések, ugyanakkor a három gyermekeseknek nyújtott nagy támogatási összegek mellett a családok sokkal szélesebb rétegének könnyítik meg a lakásvásárlást, köztük a használt lakást vásárlóknak is.

Lakásvásárlás elérhetőségére vonatkozó index
Budapesten új lakás és különböző számú gyermek
vállalása esetén



Forrás: NAV, MNB.

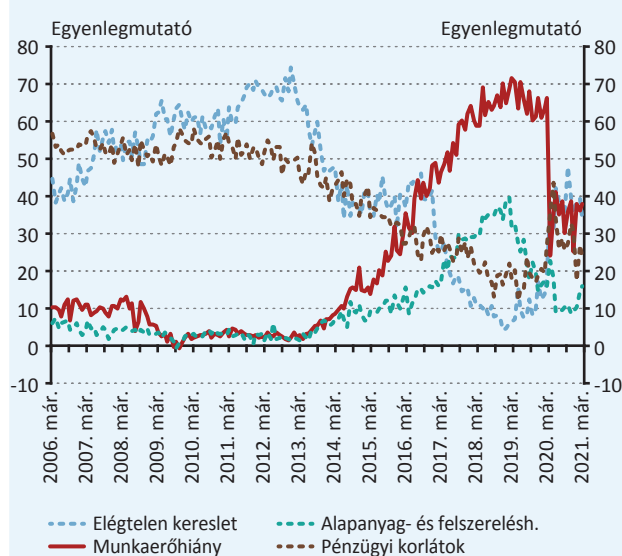
⁹ A babaváró hitel vissza nem térítendő támogatássá alakul, amennyiben a házaspár a várandósság alatt veszi fel a hitelt, majd három éven belül megszületik a második gyermekük, majd újabb három éven belül a harmadik.

3. Újlakás-kínálat

2020-ban érdemben, 33,5 százalékkal bővült az átadott új lakások száma 2019-hez képest, a legnagyobb mértékben, 52,3 százalékkal a vidéki természetes személyek által építtetett új átadások bővültek. A jelentős növekedésben az energetikai szabályokhoz köthető időzítési hatás is szerepet játszhatott. Az új építések területileg koncentráltan jelentek meg, Győr-Moson-Sopron megyében, Budapest XI. kerületében, Budapest agglomerációs településein, Kecskeméten, Szegeden, Debrecenben, Nyíregyházán és a Balaton környékén voltak nagyszámú lakásépítések. A kiadott lakásépítési engedélyek száma azonban jelentősen, 35,8 százalékkal csökkent a tavalyi év során. A visszaesés Budapesten még nagyobb, 48 százalékos volt, aminek oka elsősorban a rozsdáövezeti szabályozás miatti kivárás és a 2019. év végén visszaemelkedő áfakulcs. Ugyanakkor a kedvezményes újlakás áfakulcs visszavezetése élénk lakásfejlesztési aktivitást vetít előre a következő évekre. Az alacsonyabb lakásáfa kedvező hatása Budapesten már 2021 első negyedévében megnyilvánult, a lakásfejlesztési aktivitás 8 százalékkal bővült negyedéves alapon. A kormányzat keresletélénkítő intézkedései és a korlátozott kínálati kapacitások következtében a munkaerő-, valamint az alapanyag- és felszerelési hiány ismételten korlátozhatja majd az építőipari termelést. A LITT szakemberei kiemelték továbbá, hogy az építőipari munkaerőállomány képzettsége sem megfelelő.

22. ábra

Az építőipari termelést gátló tényezők



Megjegyzés: Szezonálisan igazított adatok.

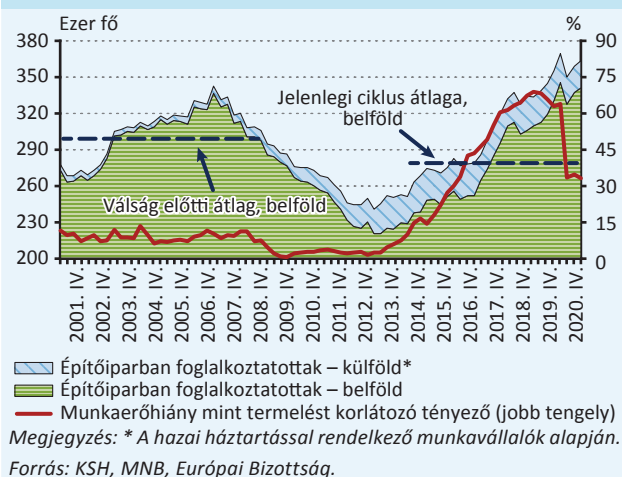
Forrás: Európai Bizottság.

3.1. AZ ÉPÍTŐIPAR KÍNÁLATI KORLÁTJAI OLDÓDTAK 2020-BAN, ELŐRETEKINTVE A SZAKKÉPZETT MUNKAERŐ HIÁNYA ISMÉT PROBLÉMA LEHET

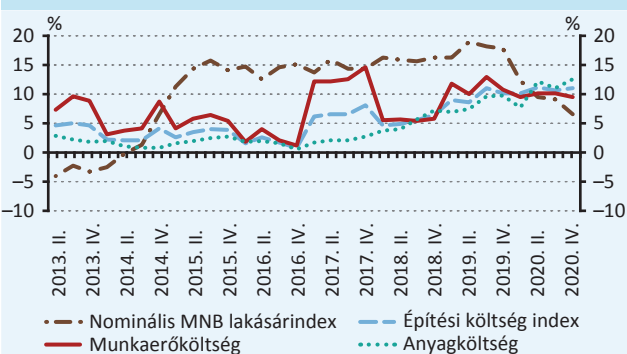
A koronavírus-válságot megelőzően a kínálati korlátok domináltak az építőiparban, azóta azonban az elégtelen kereslet korlátozza a termelést. Az Európai Bizottság által közzétett felmérés keretében megkérdezett építőipari vállalatok az elmúlt években a munkaerőt tekintették leginkább szűk keresztmetszetnek, ami a koronavírus gazdasági hatásai következtében enyhült. Ezzel párhuzamosan relatíve jelentősebbé váltak a pénzügyi korlátok, az alapanyag- és felszerelési hiány, valamint az elégtelen kereslet (22. ábra). A járvány hatására nehezebbé vált az importált építőanyagok beszerzése a szállítások akadkozásának következtében. 2020-ban romlottak a keresleti feltételek, amihez a koronavírus mellett a lakásáfa 2019. év végi visszaemelkedése is hozzájárult. Az elmúlt negyedévben a termelést akadályozó tényezők lényegében nem változtak, a kereslet dinamizálódásával összhangban azonban ismét előtérbe kerülnek majd a kínálati korlátok.

Az építőiparban foglalkoztatottak száma meghaladja a 2008-as válság előtti csúcst. A 2008–2009-es pénzügyi világválságot követően az építőiparban dolgozók jelentős hányada külföldön vállalt munkát, ami az elmúlt években hozzájárult az építőipar munkaerőpiaci kapacitásainak emelkedő szűkösségéhez. 2020-ban a külföldön foglalkoztatott építőipari dolgozók száma csökkent az előző évhez képest, amíg a belföldi építőipari foglalkoztatottak száma bővült (23. ábra). Kedvező fejlemény, hogy az építőipari szakemberek egy része hazatért külföldről, mivel ez enyhíti a várható

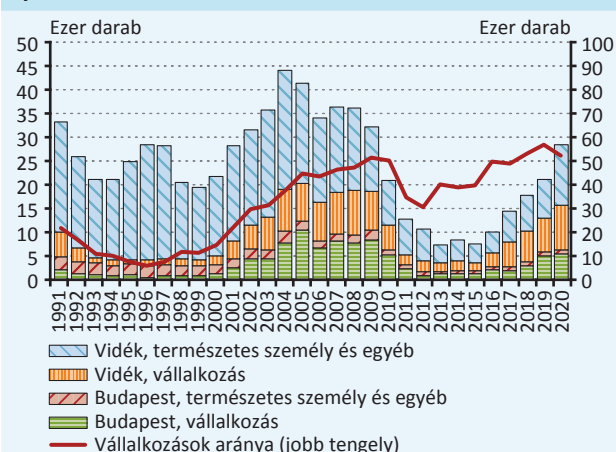
23. ábra
Az építőiparban foglalkoztatottak száma



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



25. ábra
Az átadott új építésű lakások száma elhelyezkedés és építető szerinti bontásban



munkaeleghiányt, és bővíti a termelési kapacitásokat. A LITT szakemberei ugyanakkor a szektorban dolgozók alacsony képzettségére hívták fel a figyelmet (lásd 3. keretes írás).

A KSH adatai alapján a lakásépítési költségek 2020-ban 11 százalékkal drágultak. A lakásárak éves növekedési üteme tovább lassult a második félévben. Az építőipari munkaeleghiány növekedési üteme enyhén mérséklődött, azonban így is 9,6 százalék volt 2020 negyedik negyedévében. Az építőanyagokra fordított költségek dinamikája ugyanakkor 12,8 százalékra gyorsult 2020-ban (24. ábra). Az otthonteremtést támogató kormányzati intézkedések élénkítik a keresletet, ami az ellátási problémákkal kiegészülve az anyagköltségek további emelkedését eredményezhetik.

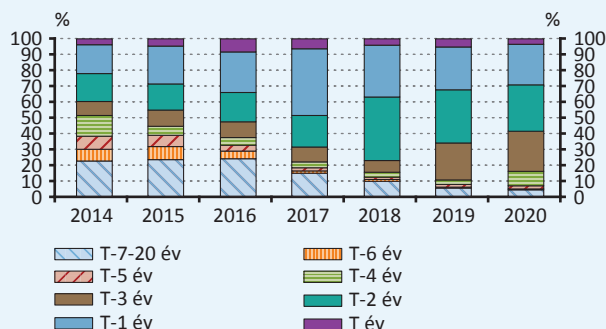
3.2. ÉRDEMBEN BŐVÜLT AZ ÚJONNAN ÁTADOTT LAKÁSOK SZÁMA 2020-BAN

Harmadával több új lakást adtak át 2020-ban mint egy évvel korábban. Magyarországon 28,2 ezer új lakást adtak át 2020-ban, ami jelentős, 34 százalékos növekedés a 2019-es adathoz képest (25. ábra). Az elkészült lakások száma 2020 első, második és negyedik negyedévében 30–40 százalékkal, a harmadik negyedévben pedig 9 százalékkal haladta meg a megelőző év azonos időszaki darabszámát. Az új átadások 2020-as növekedésében egy egyedi hatás is közrejátszott, mivel az épületek használatbavételi feltételeit energiahatékonysági szempontból szigorító szabályozás¹⁰ eredetileg 2021. január 1-jén lépett volna hatályba. A szigorított energetikai követelmények csak a közel nulla energiaigényű vagy annál kedvezőbb besorolású épületek használatbavételét teszik lehetővé, ezért az építető vállalatok és magánszemélyek a korábbi elvárások mentén készülő épületeket igyekeztek még ezelőtt a határidő előtt használatba venni. Az átadott lakások száma leginkább, 43 százalékkal Budapesten kívül nőtt, és ezen belül is 52 százalékos volt a természetes személyek által kérelmezett használatbavételek lakásszámának bővülése. A vállalkozások által megépített lakások száma a 2020-as átadások 52 százalékát tette ki, ami 5 százalékponttal alacsonyabb a 2019-es adatnál, de az elmúlt 20–30 évvel összevetve magas aránynak számít.

Az elmúlt két évben nőtt a legalább 3 éve kiadott építési engedéllyel rendelkező lakások aránya az új átadásokban. A lakásáremelkedési- és építési ciklus elején, 2014 és 2015-ben az éves átadások 55–60 százalékát tették ki a legalább 3 éve építési engedéllyel rendelkező lakások (26. ábra). Ezekben az években a 7 éves vagy annál régebben engedélyezett

¹⁰ A 7/2006. (V. 24.) TNM rendelet 2020. december végéig hatályos rendelkezései szerint, 2020. december 31-e után minden használatbavételre kerülő, új építésű épületnek teljesítenie kellett volna a rendelet 6. mellékletében foglalt követelményeket, a közel nulla energiaigény követelményeit. Ez az előírás 2020. december 30-i hatállyal egészült ki azzal, hogy ha az építészeti-műszaki dokumentáció alapján az épület kialakítása nem közel nulla vagy annál kedvezőbb energiaigényű, és a használatbavételre 2020. december 31-ét követően kerül sor, akkor a TNM rendelet 6. mellékletében foglalt követelményeknek csak 2021. június 30. utáni használatbavétel esetén kell megfelelni. Ez a hatánap 2021. március 11-én ismét módosult, 2022. június 30-ra, ami után már csak közel nulla energiaigényű épület kaphat használatbavételi engedélyt Magyarországon.

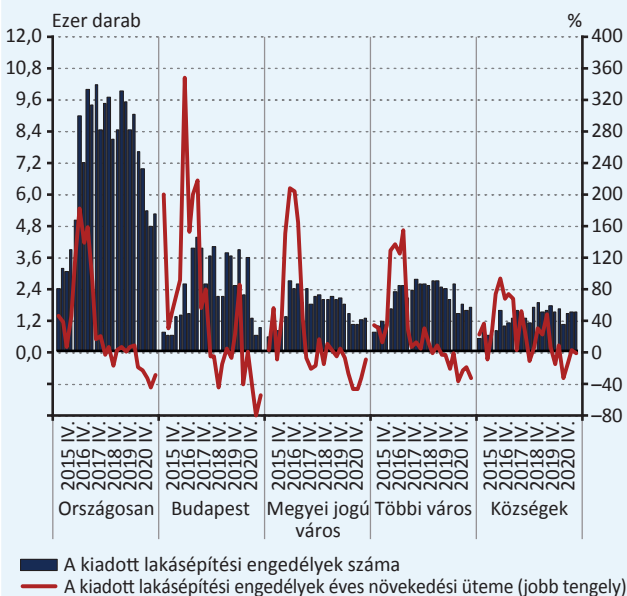
26. ábra
A használatbavételi engedélyt kapott lakások eloszlása az eredeti építési engedély éve szerint



Megjegyzés: A használatbavételi engedélyek éves száma, a lakásokra kiadott első építési engedélyek éve szerint.

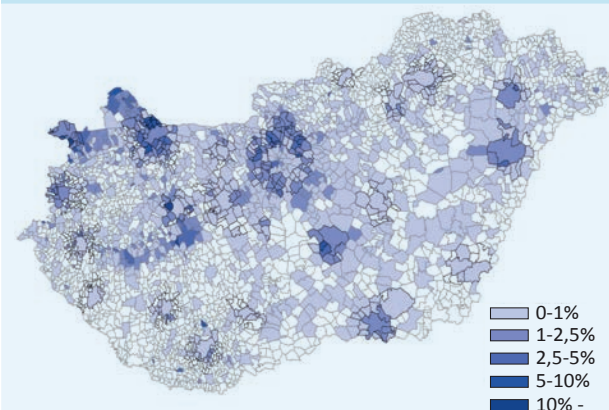
Forrás: KSH.

27. ábra
A kiadott lakásépítési engedélyek lakásszáma és az éves növekedési ütem településtípusonként



Forrás: KSH.

28. ábra
A lakásállomány megújulási rátája 2020-ban településenként



Forrás: KSH.

lakások 20 százalék feletti aránya arra utal, hogy a 2008-as válság miatt leállt, elhalasztott, majd a kereslet növekedésével gyorsan elindítható építkezések valósultak meg. Ezeknek a fejlesztéseknek a száma évről évre csökkent, 2018-ban az átadott lakások már kevesebb, mint negyede rendelkezett legalább 3 éve kiadott első építési engedéllyel. 2019-ben és 2020-ban ismét nőtt a régebben engedélyezett lakások aránya az átadásokban, rendre 34 és 41 százalékot tettek ki. A ciklus elejéhez képest különbség azonban, hogy az elmúlt két évben a 3 éves építési engedélyű átadások aránya nőtt meg jelentősen, ami az építőipari kapacitáshiányból eredő csúszásokra vezethető vissza.

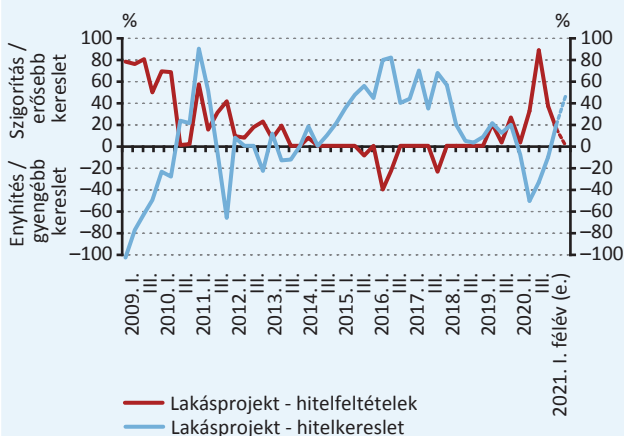
A községekben csökkent legkevésbé a kiadott építési engedélyek lakásszáma 2020-ban. Magyarországon 36 százalékkal, 22,6 ezerre csökkent a kiadott építési engedélyek lakásszáma 2020-ban, amit leginkább az újlakás-értékesítés áfakulcsának 2020. év eleji 27 százalékra emelése és a rozsdadozati fejlesztések részletszabályainak hiánya okozott (27. ábra). Legnagyobb, 48 százalékos csökkenés a fővárosban történt, a megyei jogú városokban 39 százalékkal, a többi városban pedig 32 százalékkal kevesebb lakásra született építési engedély 2019-hez képest. Legkisebb, 14 százalékos csökkenés a községekben volt megfigyelhető. Előretekintve a 2021-ben hatályba lépett otthonteremtési intézkedések hatására a kiadott építési engedélyek számának növekedése várható valamennyi településtípus esetében.

Területileg koncentráltan jelennek meg az új lakásépítések. Magyarországon a 2020-ban átadott új lakások száma a meglévő lakásállomány 0,63 százalékának felel meg. Az így mért megújulási mutató 2019-hez (0,47 százalék) képest nőtt ugyan, de a közép-kelet európai régió országaihoz képest a hazai lakásállomány megújulása a legalacsonyabb. A megújulás területi összetételét vizsgálva az látszik, hogy az újlakás-építések a kedvezőbb gazdasági kilátásokkal és turisztikai adottságokkal rendelkező országrészekben vannak jelen markánsabban, miközben sok településen egyáltalán nem épült új lakóingatlan 2020-ban (28. ábra). Magas megújulás mérhető Győrben, Sopronban, a Balaton körüli kedvelt üdülőhelyeken, Budapest agglomerációjában, Budapesten a XI. kerületben, Kecskeméten, Szegeden, Debrecenben és Nyíregyházán.

3.3. 2021 ÉV ELEJÉN ISMÉT NÖTT A TÁRSASHÁZI ÚJLAKÁS-FEJLESZTÉSI AKTIVITÁS

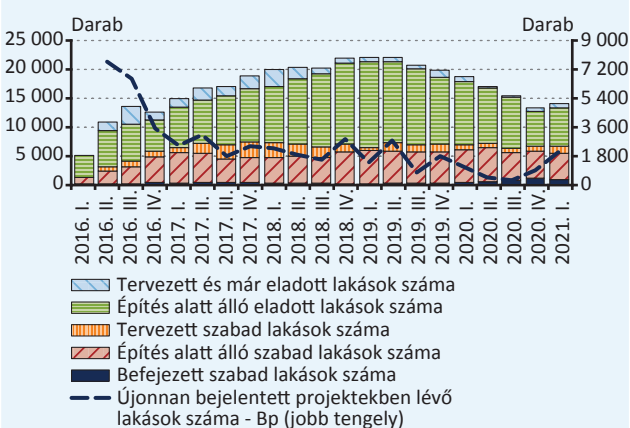
2020. év végén már élénkülő keresletet tapasztaltak a bankok a lakóingatlan-projekthitelek iránt. A Hitelezési felmérésre adott válaszok alapján a bankok 2020 második felében is folytatták a hitelezési sztenderdek szigorítását a lakásprojekt-finanszírozás tekintetében, azonban egyre kisebb arányban. A negyedik negyedévben a bankok nettó

29. ábra
A lakásprojektek hitelezési feltételei és a kereslet alakulása



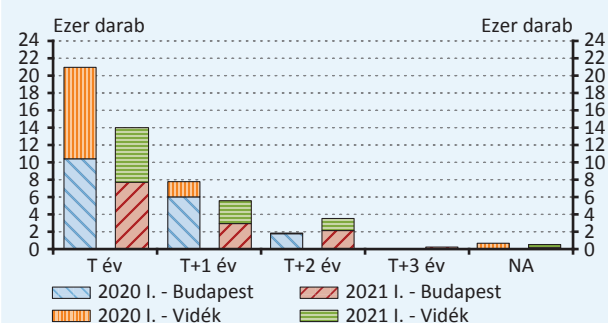
Megjegyzés: A hitelezési feltételek időszora a nettó arányt, vagyis a szigorított és enyhített piaci részesedéssel súlyozott különbségét mutatja. Forrás: MNB, a bankok válaszai alapján.

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



Megjegyzés: A budapesti, legalább 4 lakásos újlakás-projektek alapján. Forrás: ELTINGA–Lakásriport.

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



Megjegyzés: Budapesten a legalább 4 lakásos, vidéken a legalább 10 lakásos újlakás-projektek alapján. 2020 és 2021 első negyedévi adatok alapján. Forrás: ELTINGA–Lakásriport.

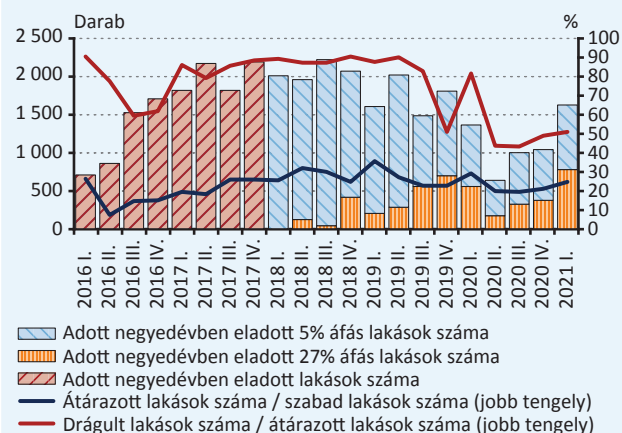
értelemben vett 16 százaléka szigorított a hitelfeltételeken iparág specifikus problémákra hivatkozva, azonban a következő fél évre előre tekintve nem terveznek változtatni a hitelhez jutás feltételein ebben a szegmensben (29. ábra). 2020 harmadik negyedévében a bankok nettó értelemben vett 10 százaléka a hitelkereslet visszaeséséről számolt be, amelyben elmondásuk szerint az ingatlanberuházási kedv romlása, valamint az üzleti ingatlanpiac kedvezőtlen helyzete is szerepet játszott, ellenben a negyedik negyedév során már nettó 19 százalékkal élénkülést tapasztalt. A kedvezményes áfakulcs visszatérése 2021-től további lendületet adhat a lakásprojektek felfutásának, így a megkérdozett intézmények nettó értelemben vett 45 százaléka 2021 első félévére is további élénkülést vár a lakásprojektekhez kapcsolódó hitelkeresletben.

Az ismét bevezetett 5 százalékos újlakás-áfa és a családtámogatások új lendületet adtak a lakásfejlesztési aktivitásnak. Budapesten a fejlesztés (építés vagy tervezés alatti) és már értékesítés alatt álló lakások számának csökkenése 2021 első negyedévében megállt: a 2020. év végi 12,2 ezres lakásszámról 2021 első negyedévére 8 százalékkal, 13,2 ezerre növekedett (30. ábra). A fejlesztések között 45 százalékkal nőtt a tervezési fázisban lévő, még nem épülő lakások volumene. 2021 első negyedévében az újonnan bejelentett projektek lakásszáma a megelőző másfél év óta először haladta meg a 2 ezer darabot. 2062 új lakás értékesítésének megkezdését jelentették be, ami már közel háromnegyede a 2016–2019-es időszakban bejelentett átlagos negyedéves újlakás-számnak. A fejlesztések méretét tekintve a projektek összetételében a legfeljebb 50 lakásosok lakásszáma még 2021 első negyedévében is enyhén (3 százalékkal) csökkent, ugyanakkor az 50 lakásosnál nagyobb projektekben a lakásszám már 11 százalékkal nőtt. Az elindított projektek lakásszámának növekedésében a 2021-ben elinduló otthonteremtési intézkedések (különösen az ismét kedvezményes újlakás-áfa) játszottak szerepet.

Az adott évre tervezett újlakás-átadások száma 2020 és 2021 első negyedéve között harmadával csökkent. Vidéken a 10 lakásosnál, Budapesten pedig a 4 lakásosnál kisebb lakásfejlesztésekkel nem számolva 2021-re összességében 14,1 ezer új társasházi lakás átadása szerepelt a beruházók 2021 első negyedévi terveiben, amelyek alapján Budapesten 21 százalékkal több lakás átadása várható, mint az ország többi részében összesen. (31. ábra). Ez a mennyiség 33 százalékkal alacsonyabb, mint 2020 első negyedévében a 2020-ra tervezett átadások száma. Az építési projekt-adatok alapján 2022-re viszont egyelőre csak 5,6 ezer lakás átadását tervezik a fejlesztők. 2020 során a csúszó lakásfejlesztések száma folyamatosan csökkent, ami az aktivitás visszaesésének, és így az építési kapacitások jobb hozzáférhetőségének volt köszönhető. 2021 első negyedévében azonban a megkezdett lakásépítések számának növekedése

32. ábra

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

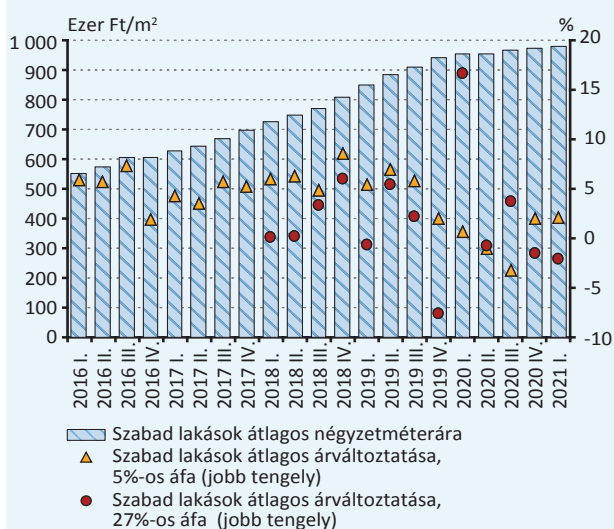


Megjegyzés: A 4 lakásosnál nagyobb újlakás-projektek alapján. 2021-től a 2020 év végéig érvényes áfakulcsok alapján megbontva.

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

33. 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. 2021-től a 2020 év végéig érvényes áfakulcsok alapján megbontva.

Forrás: ELTINGA–Lakásriport.

mellett a csúszó projektekben lévő lakások száma is nőtt, ami a további lakásprojektek elindulásával az év hátralévő részében is emelkedhet.

A 2021-ben hatályba lépett családpolitikai intézkedések hatása már az első negyedévben megmutatkozott a budapesti újlakás-piacon. 2020-ban összesen 4 ezer új lakást adtak el Budapesten, ami 42 százalékkal kevesebb, mint a 2019-ben eladott 6,9 ezer lakás. A koronavírus terjedésének megfékezésére bevezetett korlátozó intézkedések hatására 2020 második negyedévében az értékesített új lakások száma 69 százalékkal esett vissza éves alapon (32. ábra). A nyári hónapok folyamán a tranzakciók száma ismét nőtt, de az utolsó negyedévre általában jellemzően magas tranzakciószám 2020-ban elmaradt, a bejelentett, 2021-től hatályba lépő otthonteremtési intézkedések kivárára ösztönző hatása miatt. 2021 első negyedévében 1,6 ezer új lakás kelt el Budapesten, ami éves alapon 19 százalékos növekedést jelent. A negyedév során eladott lakóingatlanok 52 százalékát tették ki azok a lakások, amelyek után 2020-ban is 5 százalékos áfakulcs alapján kellett forgalmi adót fizetni, 48 százalékát pedig a 2020. év végéig 27 százalékos, de 2021-től ismét kedvezményes áfakulccsal értékesíthető lakások adták. Az áfa csökkentésének köszönhetően a korábban 27 százalékos áfás lakások iránt is nőtt a kereslet: 2021 első negyedévében 800 ilyen lakást értékesítettek, ami 2020. azonos időszakához képest 40 százalékos növekedést jelent. 2021 első negyedévében a szabad újlakás-kínálat negyedét árazták át, ezen belül 51 százalék volt a dráguló lakások aránya, ami az elmúlt évek viszonylatában alacsonynak számít.

A 2021 elején hatályba lépő áfacsökkentés hatására a korábbi 27 százalékos áfás lakások ára átlagosan enyhén csökkent. A budapesti szabad újlakás-kínálat átlagos négyzetméterára 2021 első negyedévében 972 ezer forintra nőtt, ami éves összevetésben 2,7 százalékos növekedést jelent (33. ábra). 2020 negyedik és 2021 első negyedévében az átárázott budapesti új lakások árai átlagosan kismértékben emelkedtek, a negyedik negyedévben 0,6, 2021 első negyedévében pedig 0,2 százalékkal. A 2020. év végéig 27 százalékos áfakulcs mellett értékesíthető lakások árai már 2020 negyedik negyedévben csökkentek, átlagosan 1,6 százalékkal, amit 2021. első negyedévben újabb 2,1 százalékos csökkenés követett. A kedvezményes lakásáfa ismételt, 2021-es általános bevezetését megelőzően is 5 százalékos áfakulcsra jogosult lakások árai 2020 negyedik és 2021 első negyedévében átlagosan rendre 1,8 és 1,9 százalékkal növekedtek.

3. keretes írás

Összefoglaló a Lakás- és Ingatlanpiaci Tanácsadó Testület 2021. április 15-i lakáspiaci szekció üléséről

OTTHONTEREMTÉS

Az elmúlt évek otthonteremtési intézkedéseinek köszönhetően 2015 óta 265 ezer gyermeket nevelő család jutott támogatáshoz lakhatási céljaik megvalósítása kapcsán. Összességében az elmúlt 6 évben 2000 milliárd forintnyi támogatás (1100 milliárd forint otthonteremtési támogatás és 900 milliárd forint babaváró támogatás) segítette a családok otthonhoz jutását. Ez az összeg 2021-től tovább emelkedik az Otthonteremtési Akcióterv keretében elérhető támogatásokkal és kedvezményekkel, amelynek elemei: az 5 százalékos áfa az új építésű otthonokra, az áfa-mentes újlakás vásárlás CSOK igénybevétele esetén, áfa-visszatérítés a saját erős építkezéseknél, az otthonfelújítási támogatás, az otthonfelújítási kölcsön, az illetékmentes újlakás vásárlás CSOK igénybe vétele esetén, a többgenerációs otthonteremtés (tetőtér-beépítés CSOK igénybevétele) és a közjegyzői díjak csökkentése. Az intézkedésekhez kapcsolódóan az otthonteremtési akcióterv bővítését, finomhangolását szolgáló kormányrendelet-módosítás elfogadásra került, amelynek kihirdetése 2021. április közepén meg is történt.

Az otthonteremtési intézkedéseket az építőipari szakemberek, a fejlesztők és az ingatlanközvetítők is üdvözlötték. Egyik tag kiemelte, hogy a lakáspiaci tranzakciók 90 százaléka használt lakás vásárlására irányul, a 2000-es évek 40 ezres lakásépítési adatai mellett is csak a forgalom 20 százalékát tették ki az új lakások, ezért a használt lakások támogatása nagyon fontos. Továbbá a támogatási összegek felülvizsgálata is fontos, mert az elmúlt évek lakásár-növekedése egyes helyeken elinflálta a korábban megállapított támogatások hozzájárulását az elérhetőséghez.

LAKÁSPIACI TRENDK

A tagok szerint óriási lendülettel indult az év, 2021 első negyedében erős kereslet mutatkozott a lakások iránt, a kereslet éves összevetésben harmadával emelkedett és elérte a 2019 első negyedévi szintet, ami egy kifejezetten erős időszak volt. A lakásárak növekedése 2020-ban lelassult, ami a megfizethetőség fennmaradását segíti. Az árak jellemzően stagnáltak, ugyanakkor 2020 és 2021 áprilisa között 7 budapesti kerületben is árcsökkenést lehetett megfigyelni. Ezek a belső kerületek, amelyekben magas volt a befektetési aktivitás, ami a turizmus elmaradásával lecsökkent. Az új lakóingatlanok iránti érdeklődés háromszorosára nőtt, amelyen belül a családi házak iránti kereslet növekedése volt a legjelentősebb. A kereslet mellett az új építésű lakóingatlanok kínálatában is volt egy erőteljes (56 százalékos) növekedés. A közeljövő kapcsán a LITT tagok vegyes várakozásokat fogalmaztak meg: a második negyedévben szintén magas keresletet várnak a szakemberek, amit az átoltottság növekedésének és a kevésbé ingatlanfókuszú nyári időszaknak köszönhetően egy gyengébb harmadik, majd egy ismét erősödő negyedik negyedév követhet. A járvány hatásaként egyik szakember kiemelte, hogy a következő években a tranzakciók számának növekedésére számít, ami többek között a megváltozott lakáshasználati szokások (otthoni munka) mentén, az otthonok funkcióbővítésével magyarázható.

LAKÁSFEJLESZTÉSEK

Az új lakások iránti kereslet emelkedésének hatására az első negyedév kapcsán egy moderált áremelkedési időszakról beszélhetünk, ugyanakkor 2021. áprilisban már emelkedés volt tapasztalható az építési költségekben. Emellett a kínálat ismét lemaradásban van a kereslethez képest, ami megemelheti az ár-növekedés ütemét. Előretekintve költségoldalon további nyomást helyez az árakra az állami és uniós forrásokból megvalósított beruházások elindulása. Összességében 2021 második felében jelentősebb ár-növekedést várnak a szakemberek az új lakásoknál, ami az újonnan indított projektek esetén lesz leginkább megfigyelhető.

Egy társasház megépítése az első gondolattól az átadásig 3–4 évet vesz igénybe, ami miatt az újlakás-kínálat tehetetlensége nagy, a hirtelen keresletbővülésre és -csökkenésre sem tud rugalmasan reagálni. A családiház- és társasházi lakásépítések korábban látott 3:1 aránya 2015 óta 1:1-re egyenlítődt, így a szakemberek szerint több családi háznak kellene épülnie. A hosszú távú tervezést nem támogatja az 5 százalékos áfa mellett beszerezhető

építési engedélyek 2022. év végi határideje. A lakásfejlesztők az új lakások értékesítésére vonatkozó 5 százalékos áfa ismételt ideiglenes hatálya kapcsán felhívták a figyelmet a kedvezőtlen hatásokra is. Az építési engedély beszerzési roham elindult, ami a vélemények szerint 2021. év végéig fog tartani, mert az engedélyek megszerzéséig tartó előkészítési időszak egy társasházi fejlesztésnél legalább egy évet vesz igénybe. Egy 2021. év végénél később felmerülő társasházi projektötletből 2022. év végére kis eséllyel lesz építési engedély. A szakemberek véleménye szerint a 2021-es projektötletekkel és előkészítési munkákkal 2022. év végéig körülbelül 35 ezer lakás építési engedélyt lehet megszerezni. E lakásokat 2026. év végéig lehet majd megépíteni, ami egyenletes elosztást feltételezve, éves szinten 7 ezer lakás átadását teszi lehetővé 5 százalékos áfa mellett. Ez egy nagyon alacsony mennyiség, vagyis a kedvezményes áfa az ideiglenes hatálya miatt nem lesz képes érdemi mennyiséggel növelni az újlakás-kínálatot. Továbbá a korlátozott időszak végével az 5 százalék mellett épülő projektek és a rozsdaovezeti kedvezmény nem fogják támogatni a 27 százalékos áfa piacának felfutását. A szakemberek véleménye, hogy az 5 és 27 százalékos lakások piaca tartósan nem tud egymás mellett fennmaradni. Korábban azért indultak az 5 százalékos projektek mellett már 27 százalékosak is, mert mindenki az előbbieket fokozatos kifutására számított. Piaci szereplők javaslata szerint az új lakások áfakulcsát tartósan csökkenteni kell, az 5 százalékos vagy a korábbiakban is felvetett 5+4 százalékos szintre.

A fejlesztők a következő 5–6 évben fejlesztendő telkeiket most akarják megvásárolni egy szűkös telekkínálatból, ami a telekárak növekedését eredményezi. A növekvő telekárak beépülnek a lakásárakba, továbbá a kapacitásokért a lakásépítések mellett már az otthonfelújítási programban résztvevők is versenyeznek, ami az anyagok és munkadíjak árára szintén növelő hatást fejt ki. A rövid időszakokra érvényes 5 százalékos áfa így egyes szakértők szerint drágíthatja a lakáspiacot. Mindemellett, az anticiklikus gazdaságösztönzés elvéből kiindulva, volt olyan vélemény is, amely szerint a kedvezményes áfa ideiglenes hatálya koncentrált és jelentős lökést ad a lakáspiacon és építőiparon keresztül a gazdaságnak, ami jelen helyzetben kedvezőbb hatással jár, mint a hosszú távon érvényes 5 százalékos áfakulcs.

A piaci szereplők a rozsdaovezeti fejlesztések részletszabályainak kialakítását és közzétételét szorgalmazták. Kiemelték ugyanakkor, hogy e fejlesztéseknek az 5 százalékos kedvezményes lakásáfa mellett nincs addicionális támogatottsága, aminek kapcsán felmerült az a javaslat, hogy rozsdaovezeti projektek esetében is visszaigényelhető legyen az 5 százalékos áfa.

FINANSZÍROZÁS

Az otthonteremtési intézkedések keresletélénkítő hatásának köszönhetően a lakásfejlesztések banki finanszírozását érintette legkevésbé az elmúlt év. Az 5 százalékos lakásáfa ideiglenes visszaállításával ráadásul a kereslet és a kínálat egyensúlyban lehet az elkövetkező években, ami finanszírozási oldalról kedvező. Az MNB 2021 elején kiadott lakásprojekt-financezírozási ajánlása kapcsán az egyik LITT tag megállapította, hogy az intézmények nagy része összességében eddig is követte az ajánlásban megfogalmazott elveket. Az ajánlás kapcsán ugyanakkor felmerült, hogy a banki finanszírozással nem rendelkező fejlesztések esetében lenne nagy szükség a vevők által kifizetett összegek védelmét szolgáló szabályozásra. A fejlesztők kiemelték, hogy az NHP Hajrá! kedvező feltételeket kínál a lakásprojektek finanszírozására.

Az épületek energiahatékonysági előírásait szigorító szabályozás hatályba lépése 2022. év közepére tolódott, ami a zöld hiteltermékek elterjedését egyelőre hátráltatja, mivel a jelenleg épülő társasházak energiahatékonysági besorolása nem éri el a közel nulla energiaigénynek megfelelő „BB” kategóriát. A szakemberek szerint a zöld szemlélet elterjedését az otthonteremtési támogatások energiahatékonyság szerinti differenciálása is segíthetné.

ÉPÍTŐIPAR

Az építőipari szakemberek üdvözltek az otthonteremtési intézkedéseket, ugyanakkor felhívták a figyelmet a kereslet és kínálat egyensúlyban tartásának fontosságára. Az építőanyagok tekintetében jelentős áremelkedés várható, amelynek letörését a kormányzat alternatív beszerzési források kialakításával tudná segíteni. Az anyagok mellett az építési munkaerőkapacitás is fontos eleme a kínálat támogatásának, amelynek kapcsán elhangzott, hogy a várható építőipari megrendelések teljesítéséhez szükség lesz nem uniós állampolgárságú szakmunkások és mérnökök

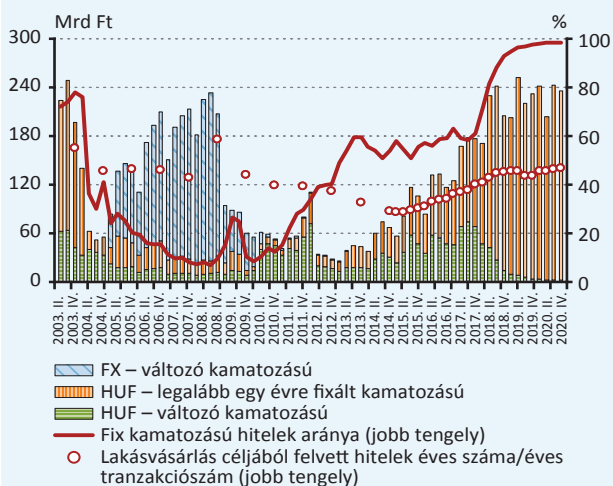
bevonására és közreműködésére, amit a munkavállalási engedélyek gyors, rugalmas biztosításán keresztül lehetne elősegíteni. A szakképzett munkaerőállomány bővítését emellett még a külföldön dolgozó magyarokat célzó „hazahívó program” folytatása segítheti.

Jelenleg az építőipari munkaerő képzettsége nem megfelelő szintű. Az ingatlanpiaci ciklus alját jelentő 2013–14 évekhez képest 110 ezer emberrel foglalkoztat többet a hazai építőipar. Azonban e bővülés nagy részét a közfoglalkoztatásból átvett munkavállalók teszik ki, akik képzettsége sok esetben a betanított munkás szintjét sem éri el. Emiatt jelentős felnőttképzési és továbbképzési feladat felmerül az építőipari szereplőknél, hogy lépést tudjanak tartani a növekvő megrendelésekkel és az építéstechnika fejlődésével.

4. Lakáscélú hitelezés és otthonteremtési támogatások

2020 során a hitelintézetek által kihelyezett lakáshitelek volumene az előző évi szinten maradt, a lakástranzakciókon belül a hitelből történő vásárlás aránya ugyanakkor emelkedett. A 2021. januártól elindult lakásfelújítási támogatás előfinanszírozására márciusig 2,3 milliárd forintot folyósítottak a bankok. Az átlagos hitelösszegek emelkedtek az elmúlt évben, új lakás építésére és vásárlására átlagosan 16 millió forintot, használt lakás vásárlására pedig 12 millió forintot igényeltek 2020. év végén. Az adósok növekvő pénzügyi tudatosságára utal, hogy az új kibocsátás több mint háromnegyede legalább 10 évre, vagy a futamidő végéig fix kamatozású lakáshitel volt a negyedik negyedévben. A Hitelezési felmérés keretében válaszadó bankok egy kisebb aránya lazított a lakáshitelek feltételein 2020 második felében, és többségük élénkülő hitelkeresletre számít 2021 első félévében. Az elmúlt évek ingatlanár-emelkedésével párhuzamosan az átlagos hitelfedezeti mutató is nőtt mind az új lakás, mind a használt lakás vásárlása esetében, különösképp a fővárosban. Ugyanakkor továbbra sem látható a túlzott eladósodottság jele, és a budapesti ingatlanokra felvett jelzáloghitelek átlagos HFM-mutatója az országos átlagnál is alacsonyabb. A koronavírus-járvány megjelenését követően a Családi Otthonteremtési Kedvezmény keretében az új lakás építésére és vásárlására megkötött szerződések száma és volumene esett vissza legnagyobb mértékben, amíg a Falusi CSOK iránti kereslet 2020. év végéig erőteljes maradt. Az Otthonfelújítási támogatás keretén belül beérkezett kérelmek összege 2021. március végéig meghaladja a 3,1 milliárd forintot, amelyek 48 százaléka energiahatékonyságot is javító munkához kapcsolódik.

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



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

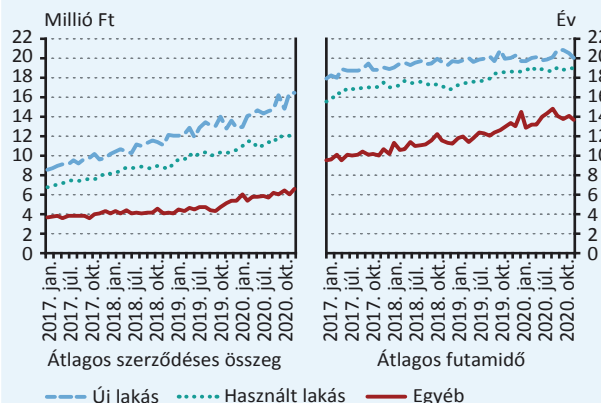
Forrás: MNB.

4.1. A JÁRVÁNY ELLENÉRE IS SZINTEN MARADÓ KIBOCSÁTÁS ÉS PRUDENS FELTÉTELEK A LAKÁSHITEL-PIACON

A lakásvásárlások közel feléhez kapcsolható hitelfelvétel. 2020 során a hitelintézetek 928 milliárd forint értékben helyeztek ki lakáshiteleket, ami lényegében megegyezik az egy évvel korábbi kibocsátással. A koronavírus járvány megjelenését követően, 2020 második negyedévében 19 százalékkal maradt el az új hitelvolumen az előző év azonos időszakától, amely visszaesés leginkább az új lakás építésére szánt hiteleket érintette. Az év második felében azonban ismét növekedés volt megfigyelhető a korlátozó intézkedések lazításával párhuzamosan. 2020 során tovább emelkedett a hitelből történő lakásvásárlások aránya: amíg 2019-ben a létrejött lakástranzakciók 44 százaléka valósult meg hitelfelvétel segítségével, 2020-ban ez az arány 47 százalékra emelkedett. A hitellel történő lakásvásárlás arányának emelkedéséhez vélhetően a befektetési célú lakásvásárlás arányának csökkenése is hozzájárulhatott. Amennyiben a lakásvásárlásra fordított babaváró hiteleket is figyelembe vesszük, 2020 második negyedévében 63 százalék lett volna a ráta¹¹ (34. ábra). A 2021 januárjától elindult lakásfelújítási

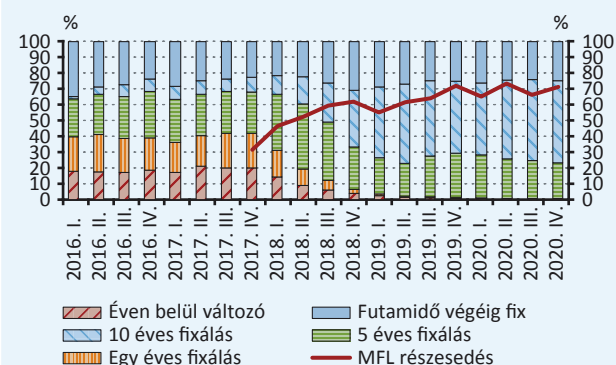
¹¹ Kérdőíves felmérésünk alapján a babaváró hitelek 44 százalékát lakás vásárlására is fordítják. További részletekért lásd: Fellner Zita–Marosi Anna–Szabó Beáta (2021): A babaváró kölcsön hitelpiaci és reálgazdasági hatásai, Közgazdasági szemle, LXVIII. évf., 2021. február (150–177. o.). A babaváró hitelek 2019. júliusi indulását követő egy év folyósításainak 44 százalékából levontuk azon hitelek számát, melyeket fél éven belül lakáshitel felvétele követett.

35. ábra
Az új lakáshitelek átlagos szerződéses összege és futamideje



Megjegyzés: A futamidők szerződéses összeggel súlyozott átlagok.
Forrás: MNB.

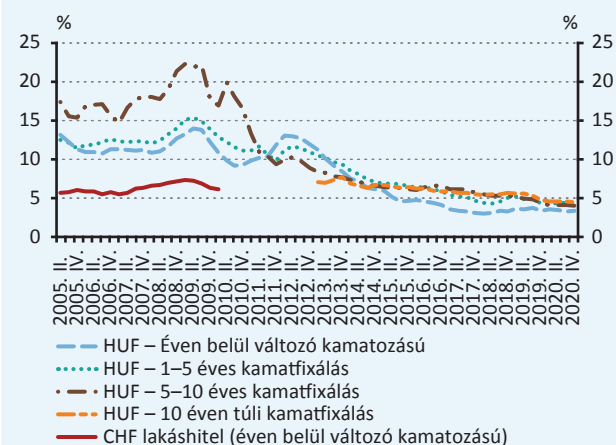
36. ábra
A kibocsátott lakáshitelek megoszlása kamatfixálási periódus szerint és az MFL termékek aránya



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.

37. ábra
Az új lakáshitelek THM-értéke



Forrás: MNB.

támogatáshoz kötődő hitelek volumene márciussal bezárólag 2,3 milliárd forintot tett ki.

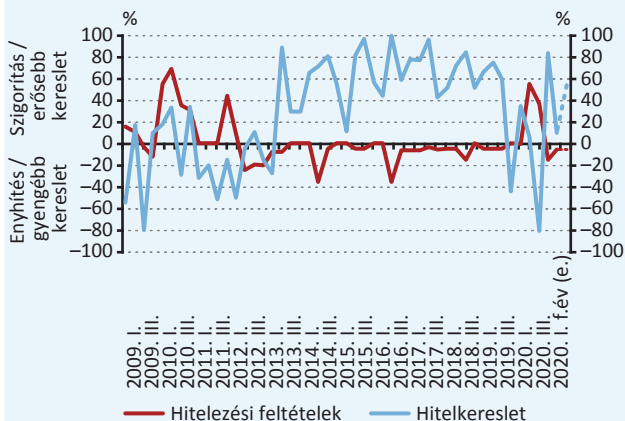
2020 során tovább emelkedtek a lakáscélra felvett hitelösszegek. 2020-ban összesen 84,7 ezer lakáscélú hitelszerződést kötöttek a hitelintézetek, ami 10,5 ezerrel kevesebb, mint 2019-ben. Ugyanakkor, ha figyelembe vesszük, hogy a Babaváró hitelek kizorító hatással is rendelkezhetnek a lakáshitelek piacán, és kérdőíves felmérés alapján 44 százalékát lakásvásárlás céljára is fordítják az ügyfelek, akkor a 2020-ban még bővíthetett is a lakáscélra felvett hitelek darabszáma. 2019-ben 49,0 ezer, míg 2020-ban 63,6 ezer új Babaváró szerződést kötöttek a háztartások. Az egyes lakáscélokra igényelt átlagos hitelösszegek tovább emelkedtek: 2020 decemberében új lakás építésére és vásárlására átlagosan 16,2 millió forintot, használt lakás vásárlására pedig 11,8 millió forintot igényeltek, ami rendre 21 és 16 százalékos éves növekedést jelent. A felújítást és lakásbővítést is magába foglaló egyéb célok esetében is emelkedés volt megfigyelhető, ahol az év végi 6,5 millió forintra történő emelkedéshez a tavaly bejelentett otthonfelújítási támogatás is hozzájárulhatott (35. ábra). A medián hitelösszeg új lakás építésére vagy vásárlására, használt lakás vásárlásra, valamint egyéb célokra rendre 13,5, 10,0 és 4,0 millió forint volt 2020. decemberben. A növekvő hitelösszegek ellenére az átlagos futamidők összességében nem változtak 2020 során: a nyári hónapokban tapasztalt emelkedést követően ősszel ismét mérséklődtek a futamidők, így egy új lakás esetében közel 20 éves, használt lakás vásárlásakor pedig 19 éves átlagos futamidő mellett igényeltek lakáshiteleket 2020. év végén.

A kibocsátott lakáshitelek kamatkockázata az adósok szempontjából alacsony. 2020 során tovább emelkedett a hosszabb távra kamatfixált lakáshitelek aránya a kibocsátásban. A negyedik negyedév során megkötött szerződések több mint háromnegyede legalább 10 évre, vagy a futamidő végéig fix kamatozással jött létre, amely egyre tudatosabb pénzügyi döntésre utal a lakosság körében (36. ábra). Az új szerződések mindössze 23 százaléka bír 5 éves kamatperiódussal, az új kibocsátásban pedig gyakorlatilag megszűnt az éven belül változó kamatozású hitelezés, így utóbbi hitelek a fennálló jelzáloghitel-állomány esetében is fokozatosan csökkennek, és 2020. decemberben már csak 40 százalék volt arányuk. A Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitelek (MFL) elterjedésének fontos szerepe volt abban, hogy a törlesztőrészek hosszabb távon kiszámíthatóvá váljanak: a negyedév során megkötött lakáshitel-szerződések 71 százaléka rendelkezett MFL minősítéssel.

A hosszabb távra kamatfixált lakáshitelek átlagos hitelköltsége tovább mérséklődött. Az újonnan kibocsátott lakáshitelek átlagos hitelköltsége a változó kamatozás, valamint

38. ábra

A lakáscélú hitelfeltételek és a kereslet alakulása

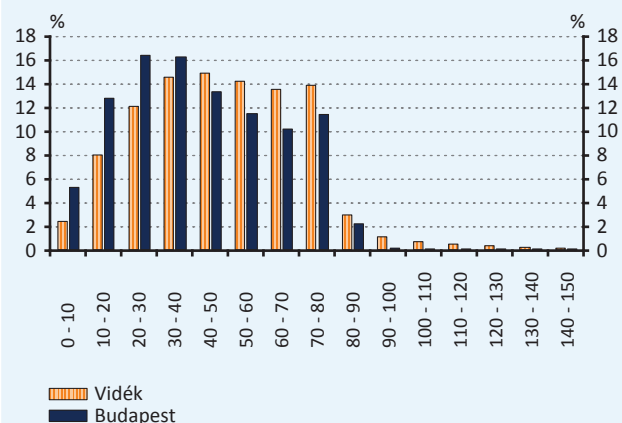


Megjegyzés: A hitelezési feltételek időszora a nettó arányt, vagyis a szigorítók és enyhítők piaci részesedéssel súlyozott különbségét mutatja.

Forrás: MNB, a bankok válaszai alapján.

39. ábra

A 2020. év végén fennálló jelzáloghitel-állomány eloszlása szerződéskötéskori HFM szerint



Megjegyzés: Darabszám alapú eloszlás.

Forrás: MNB.

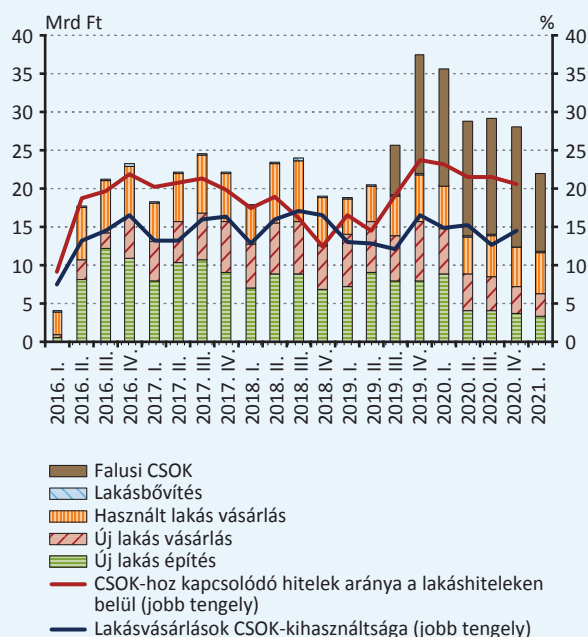
a legfeljebb 5 éves kamatfixálás mellett igényelt hitelek esetében nem változott éves összevetésben, rendre 3,4 és 4,5 százalékot tettek ki 2020 decemberében. Az 5–10 évre fix kamatozású lakáshitelek átlagos THM-szintje 0,4 százalékpontos éves mérséklődést követően 4,1 százalékon állt 2020 negyedik negyedévének végén, a 10 évnél hosszabb időre kamatfixált hitelek esetében pedig 0,3 százalékponttal 4,5 százalékra csökkent az átlagos hitelköltség (37. ábra). Az emelkedő forrásköltségek egyelőre nem a hitelköltségekben, hanem a felárak mérséklődésében jelentek meg.

2021-ben a lakáshitelek iránti kereslet élénkülésére számítanak a bankok. A Hitelezési felmérésre¹² adott válaszok alapján a 2020 első felében tapasztalt szigorítások után a bankok egy kisebb aránya lazított a lakáshitelek feltételein az év második felében, legnagyobb arányban a felárak mérséklését jelezték. Az enyhítés mögött elsősorban a piaci részesedési célok álltak. A következő fél évre előretekintve további enyhítést tervez a bankok nettó értelemben vett 6 százaléka (38. ábra). A korlátozó intézkedések nyári feloldásával a bankok nettó értelemben vett 84 százaléka megőrzendő lakáshitel-keresletről számolt be 2020 harmadik negyedévében, azonban a járvány harmadik hullámának megjelenésével mindössze 10 százalékuk tapasztalt további élénkülést a negyedik negyedévben. 2021 első felére ugyanakkor pozitívak a kilátások, és 54 százalékuk tovább élénkülő hitelkeresletet vár, amelyben a kibővült otthonteremtési intézkedések is szerepet játszhatnak.

A fővárosban jellemzően nagyobb önerővel rendelkeznek a jelzáloghitelt felvevők, mint vidéken. A 2020. év végén fennálló jelzáloghitel-állományt megvizsgálva az ingatlanfedezet értékéhez viszonyított hitelösszeg vidéken jellemzően magasabb, mint Budapesten. Amíg a fővárosban a hitelből megvásárolt ingatlanok 51 százalékánál legfeljebb 40 százalékot ért el átlagosan a szerződéskori hitelfedezeti mutató (HFM), ez vidéken csupán a vásárlások 37 százalékára igaz (39. ábra). Az adóssághék-szabályok szerinti 80 százalékos limit közelében (70–80 százalék között) a budapesti ingatlanokra felvett jelzáloghitelek 11 százaléka, amíg a vidékiek 14 százaléka tartózkodott, a 80 százalékot meghaladó HFM-mutatóval bíró jelzáloghitel-szerződések pedig még a 2008-as válságot megelőzően jöttek létre. Az új hitelciklusban az ingatlanárak emelkedésével összhangban a megtakarításokat egyre nagyobb hitelösszeggel szükséges kiegészíteni, így az átlagos hitelfedezeti mutató 2015 vége óta mind a használt, mind az újjépítésű lakások esetében nőtt, legnagyobb mértékben Budapesten, ahol rendre 13 és 12 százalékpontos emelkedést követően átlagosan 54 és 44 százalékos HFM-szint volt megfigyelhető 2020 decemberében.

¹² A Hitelezési felmérés részletes eredményeiről lásd <https://www3.mnb.hu/penzugyi-stabilitas/publikaciok-tanulmanyok/hitelezesi-felmérés>

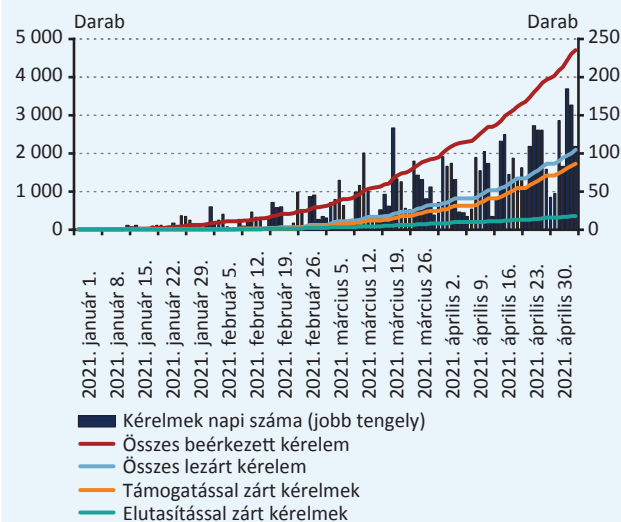
40. ábra
A CSOK-szerződéskötések volumene a támogatás célja szerint



Megjegyzés: A lakásvásárlások CSOK-kihasználtsága a lakástranzakciókon belül a CSOK eligibilis ingatlanok adásvételeinek és a CSOK szerződések számának az aránya.

Forrás: MNB, Pénzügyminisztérium.

41. ábra
Az otthonfelújítási támogatással kapcsolatban beérkezett kérelmek számának alakulása



Forrás: Magyar Államkincstár.

Hitelcél szerint a legalacsonyabb, átlagosan 35 százalékos hitelfedezeti-mutatóval a felújításra és korszerűsítésre felvett jelzáloghitelek rendelkeznek. Országos szinten új lakás vásárlása esetén 46 százalék, használt lakás vásárlása esetén pedig 55 százalék volt átlagosan a HFM-mutató értéke 2020 végén.

4.2. AZ OTTHONTEREMTÉSI KEDVEZMÉNYEK TÁMASZT ADNAK A LAKÁSPIACI KERESLETNEK

2020-ban a falusi CSOK iránti keresletben nem mutatkoztak a járványhelyzet negatív hatásai. 2020 során a Családi Otthonteremtési Kedvezmény keretében megkötött szerződések száma és volumene jelentősen csökkent a koronavírus-járvány megjelenését követően. Az újlakás-értékesítések visszaesésével párhuzamosan az erre a célra, illetve az építkezésekre megkötött CSOK támogatások több mint 50 százalékkal elmaradtak az előző év azonos időszaki szinttől, a használt lakás vásárlására igényelt CSOK volumenében pedig éves szinten 18 százalékos csökkenés volt megfigyelhető (40. ábra). 2021 első negyedévében folytatódott a szerződött volumen csökkenése, éves összevetésben egyedül a használt lakás vásárlására igényelt CSOK kibocsátása növekedett. A negyedik negyedév során kibocsátott lakáshitelek 21 százaléka, mintegy 49 milliárd forint, CSOK-támogatás mellett felvett lakáshitel volt. A falusi CSOK iránti igény azonban nem csökkent 2020-ban, a negyedik negyedévben is közel 3 ezer szerződés jött létre, mintegy 16 milliárd forint értékben, amelynek több mint háromnegyedét ingatlanvásárlásra fordítottak. Ugyanakkor 2021 első negyedévében a kihelyezett falusi CSOK támogatás volumene 10 milliárd forintra csökkent, amelynek egyedül a konstrukció indulásakor volt alacsonyabb a kibocsátás. A lakást vásárlók a piaci tranzakciókon belül a CSOK-képes ingatlanok mindössze 14–15 százalékához veszik igénybe a kedvezményt. Ezt a képet árnyalja azonban, hogy újjépítésű lakások esetén a CSOK-képes ingatlanok 50–60 százalékához is igénybe veszik a támogatást a vásárló családok.

Folyamatosan emelkedik az otthonfelújítási támogatás igénybevétele. A gyermeket nevelő családok lakhatási körülményeinek javítására 2021. január óta akár 3 millió forint vissza nem térítendő támogatást igényelhetnek az államtól, akik saját tulajdonú ingatlanukban 25 év alatti gyermeket nevelnek, és felújítják a lakásukat. Az otthonfelújítási támogatás kihasználtsága az év elejétől fokozatosan növekszik: januárban mindössze átlagosan 4, februárban 16, márciusban 48, áprilisban pedig már napi 84 felújítási kérelmet nyújtottak be. 2021. április végéig összesen 4600 kérelem érkezett a támogatásra, a beérkezett támogatási igények összege pedig meghaladta a 7 milliárd forintot (41. ábra).

Összességében a benyújtott kérelmek összegének 47 százalékát igényelték energiahatékonyság-javulást (fűtési- és melegvíz rendszer korszerűsítése ideértve a megújuló energiaforrások alkalmazását, nyílászáró vagy tető cseréje, felújítása, napelemes rendszer telepítése, épület szigetelése) eredményező felújításokra. A támogatáshoz kapcsolódó otthonfelújítási hitel kibocsátása szintén növekszik, 2020. márciusig összesen 2,3 milliárd forintnyi hitelt folyósítottak azok a hitelintézetek, amelyek február 1-je óta bevezették termékkínálatukba a kamattámogatott kölcsönt.

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 rádöbbsentse 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

2021. május

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

mnb.hu

©MAGYAR NEMZETI BANK

1054 BUDAPEST, SZABADSÁG TÉR 9.