



LAKÁSPIACI JELENTÉS, 2022. NOVEMBER





KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

A PREZENTÁCIÓ FELÉPÍTÉSE

I. Mérséklődő piaci aktivitás

II. Rekord lakásár-dinamika után lassulás

III. Átmenetileg bővülő újlakás-kínálat

IV. Jelentős lakásépítési költségemelkedés



KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

ÖSSZEFOGLALÓ ÜZENETEK

**Keresleti és kínálati oldalon is szűkül a hazai lakáspiac,
a csúcs után látszanak a fordulat első jelei.**

Lakáspiaci kereslet, lakásárak:



Mérséklődő aktivitás:

- Kereslet (III. n.év): -35%
- **Tranzakciók száma (szept.): -34%**
- Új lakáshitel szerződések volumene (szept.): -38%

Rendkívüli lakásár-emelkedés után lassuló drágulás:

→ **2022 II. negyedév:** ciklus csúcsát jelentő 24,8%-os éves lakásár-emelkedés

→ **2022 III. negyedév:** negyedéves alapon már csak 1%-os drágulás

Újlakás- kínálat:



Lakásépítések:

- A kedvezményes **lakásáfa átmenetileg segít**
- Emelkedő új építésiengedély-szám
- Az átadások száma idén még nőhet, **2023-tól viszont nem számítunk további bővülésre**

Értékesítési célú újlakás-piac:

- **Szabad kínálat jelentősen, 36%-kal szűkült** éves alapon
- A piacra kerülő új fejlesztések lakásszáma fele a 2021-esnek



KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

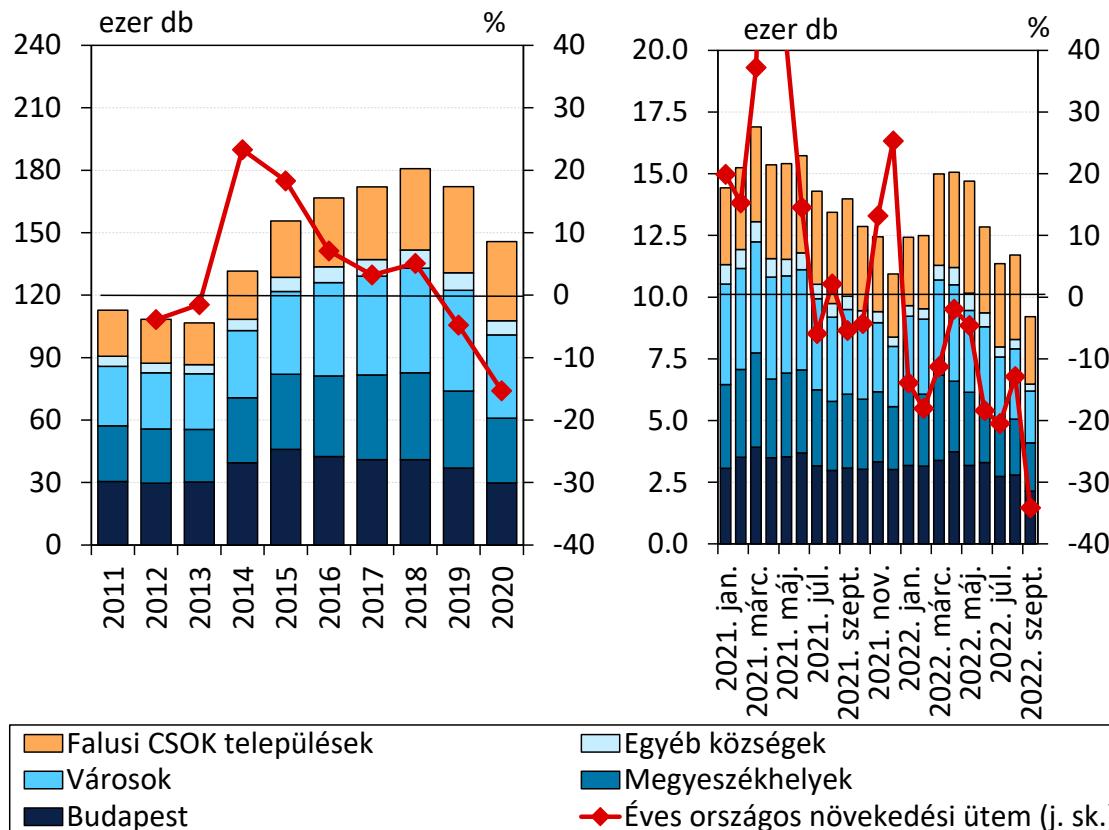
I. LAKÁSPIACI KERESLET

CSÖKKENŐ KERESLET ÉS MÉRSÉKLŐDŐ AKTIVITÁS
JELLEMZI A LAKÁS- ÉS A LAKÁSHITELEZÉSI PIACOT
IS. A BANKOK A FINANSZÍROZÁSI KONDÍCIÓK
SZIGORÍTÁSÁT TERVEZIK.



KÉRDÉSEK
sajto@mnbb.hu

SZEPTEMBERBEN ÉVES SZINTEN HARMADÁVAL CSÖKKENT A LAKÁSPIACI ADÁSVÉTELEK SZÁMA



2022 szeptemberi
tranzakciószámok becsült
év/év változása:

- **Országos: -34,2%**
- **Falusi CSOK település: -30,7%**
- **Város: -38,6%**
- **Megyeszékhely: -34,7%**
- **Budapest: -30,4%**

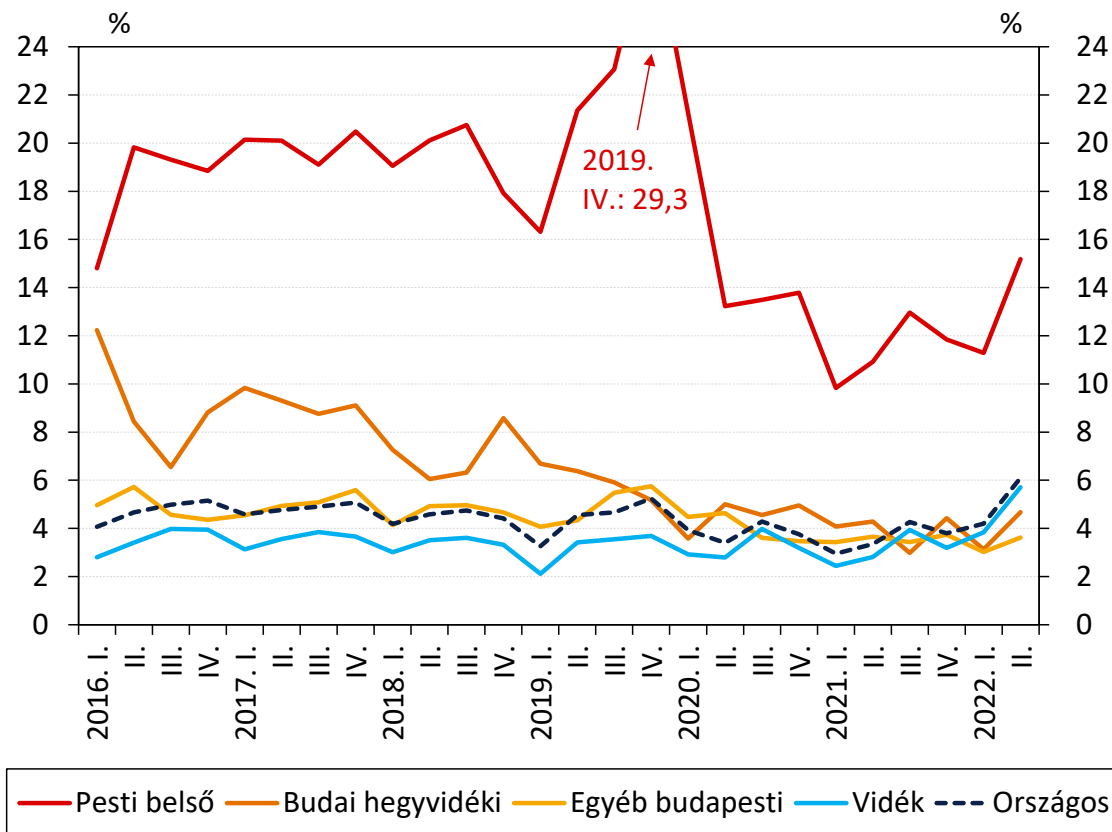
A lakáspiaci tranzakciók száma településtípusonként

Megjegyzés: A magánszemélyek 50 és 100 százalékos tulajdonszerzéseit figyelembe véve. 2020. októbertől 2022. márciusig a NAV illeték adatbázis adatai a településtípusonkénti feldolgozottsági szint becslése alapján korrigálva. 2022. áprilistól ingatlanközvetítők tranzakciói és becsült piaci részesedése alapján. Az ingatlanközvetítők tranzakciói becslésünk szerint 2022. márciusban az országos piaci forgalom 12,7 százalékát, amíg Budapesten az adásvételek 14,9 százalékát tették ki. Forrás: NAV, MNB, lakáspiaci közvetítői adatbázis.



KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

VIDÉKEN EGY ÉV ALATT MEGDUPLÁZÓDOTT A KÜLFÖLDI LAKÁSVÁSÁRLÓK ARÁNYA



- A külföldiek aránya minden régióban nőtt, de **Nyugat-Dunántúlon a legmagasabb**, és ott is nőtt a legtöbbet.
- Leginkább **Vas, Zala, Győr-M.-S., Somogy és Borsod-A.-Z. megyékben nőtt az arányuk.**
- A legtöbb helyen a II. negyedévben a külföldiek tranzakciószáma az I. negyedévhez képest **nem csökkent**, a magyar állampolgárok vásárlásai viszont csökkentek.

A külföldi vásárlók aránya a budapesti és a vidéki lakáspiacon

Megjegyzés: Budai hegyvidéki kerület: I., II., XII., Pesti belső kerület: V., VI., VII., VIII., IX.

Forrás: MNB.

[illegible]

**Használt lakás
vásárlás:
-50% (-45%)**

1.



KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

A LAKÁSPIACON MIND FEJLESZTŐI, MIND VÁSÁRLÓI OLDALON CSÖKKENŐ HITELKERESLETRE SZÁMÍTANAK A BANKOK

	HITELKERESLET	HITELFELTÉTELEK
Lakáshitelek		
2022. III.	-92 %	31 %
2022. IV.–2023. I.	-91 %	75 %
Lakóingatlan projekthitelek		
2022. III.	-54 %	24 %
2022. IV.–2023. I.	-84 %	62 %

A 2022 harmadik negyedéves Hitelezési felmérésre adott banki válaszok

Megjegyzés: A hitelkereslet esetében a pozitív érték erősödő keresletet, a negatív csökkenő keresletet jelöl. A hitelfeltételek esetében a pozitív érték szigorodó hitelfeltételeket, a negatív enyhülő hitelfeltételeket jelöl. A nettó arány a szigorítók és enyhítők, illetve az erősebb és gyengébb keresletet jelző bankok különbsége piaci részesedéssel súlyozva.

Forrás: MNB, a bankok válaszai alapján.



KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

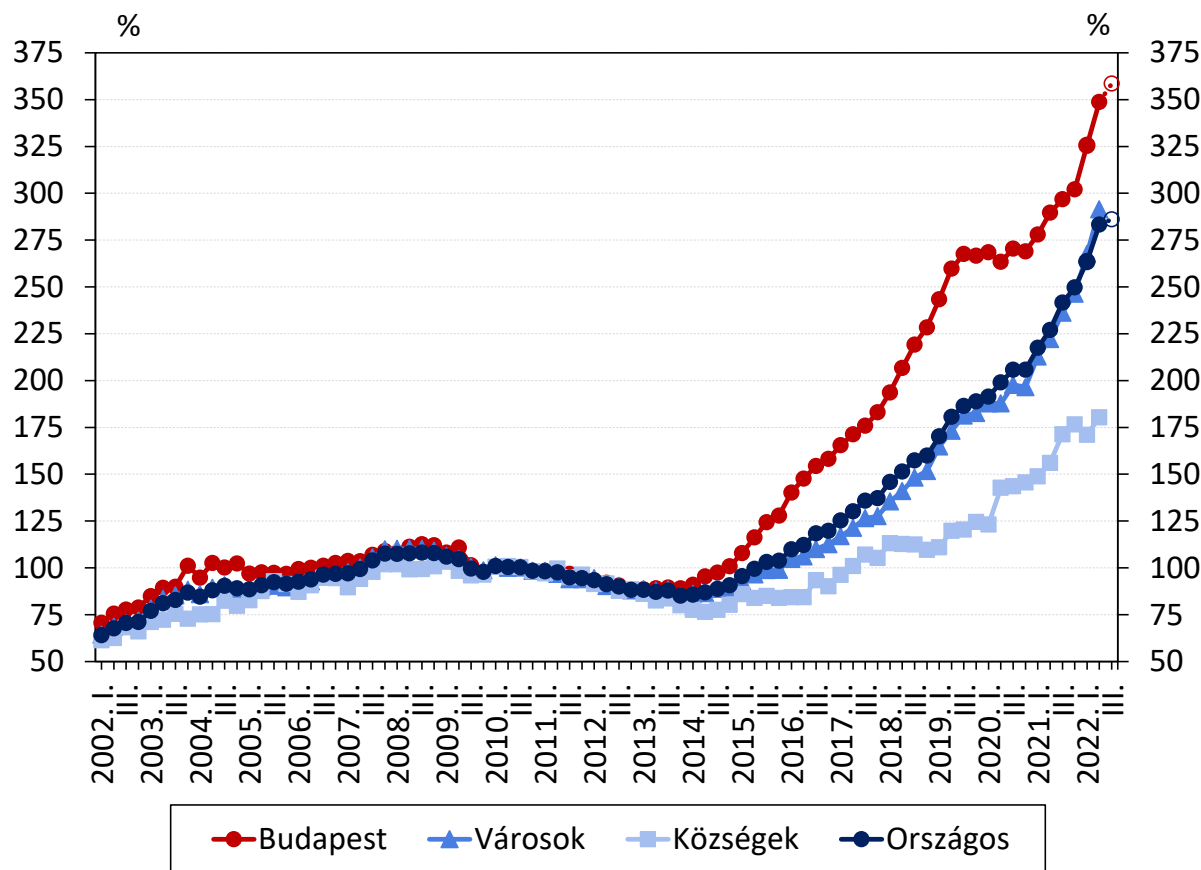
II. LAKÁSÁRAK ALAKULÁSA

A MÁSODIK NEGYEDÉVES RENDKÍVÜLI LAKÁSÁR-
DINAMIKA UTÁN A HARMADIK NEGYEDÉVBEN MÁR
LASSULT A DRÁGULÁS ÜTEME. A LAKÁSÁRAK
FELÜLÉRTÉKELTSÉGE MAGAS SZINTRE EMELKEDETT.



KÉRDÉSEK
sajto@mnbb.hu

2022 II.: CIKLUS CSÚCSÁT JELENTŐ RENDKÍVÜLI LAKÁSÁR-DINAMIKA, 2022 III.: JELENTŐS LASSULÁS AZ ÁREMELKEDÉS ÜTEMÉBEN



MNB lakásárindex:

lakásárak éves változása

2022 II.:

nominális / reál

Budapest: +20,4% / +8,9%

Országos átlag: +24,8% / +12,8%

Városok: +31,2% / +18,6%

Községek: +15,6% / +4,5%

Közvetítői előzetes index:

éves változása 2022 III.:

nominális / reál

Országos átlag: +18,4% / +1,7%

Budapest: +20,8% / +3,7%

- A 2022 III.-ben országosan negyedéves alapon már csak 1,0%-kal emelkedtek az árak.
- A lakásárak éves reál növekedési üteme már jelentősen alacsonyabb az aktuális ciklus csúcsát jelentő 16,1 százalékhoz képest.

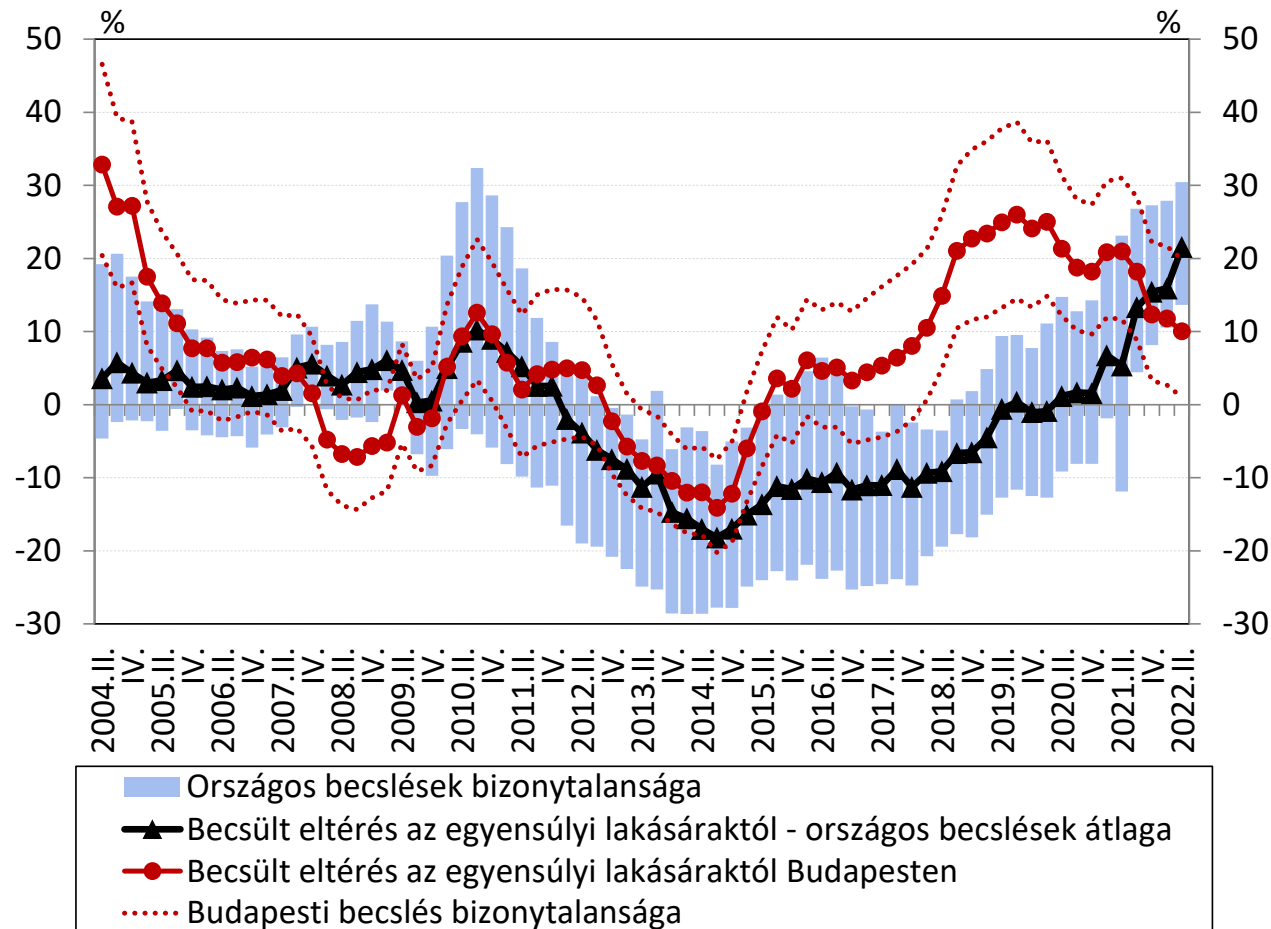
Nominális MNB lakásárindex településtípusonként (2010 = 100%)

Forrás: MNB, lakáspiaci közvetítői adatbázis.



KÉRDÉSEK
sajto@mnbb.hu

ORSZÁGOS ÁTLAGBAN HISTORIKUSAN MAGAS A LAKÁSÁRAK FELÜLÉRTÉKELTSÉGE



Országosan **22%-ra** emelkedett a túlértékeltség a II. negyedévre.

Budapesten enyhül, de továbbra is szignifikáns a lakásárak felülértékeltsége.

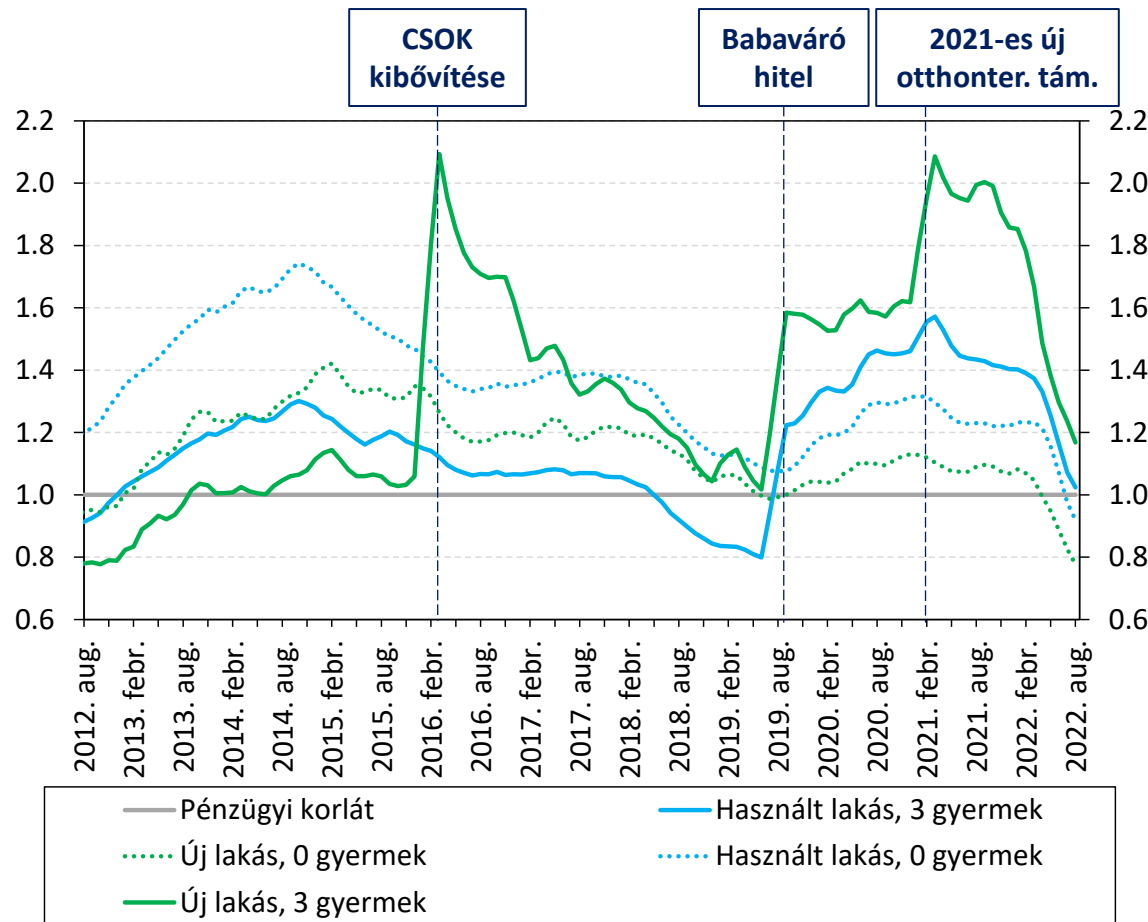
A lakásárak eltérése a becsült fundamentumok által indokolt szinttől országosan és Budapesten

Forrás: MNB.



KÉRDÉSEK
sajto@mnbb.hu

A LAKÁSVÁSÁRLÁS ELÉRHETŐSÉGE AZ IDEI ÉV SORÁN ÁLTALÁNOSAN ROMLOTT



**HAI faktorok változása 2021.
december - 2022. augusztus
között:**



Lakásárak:
Új: +28%
Használt: +21%



Bérek: +12,3%



Hitelkamatok:
+380 bps



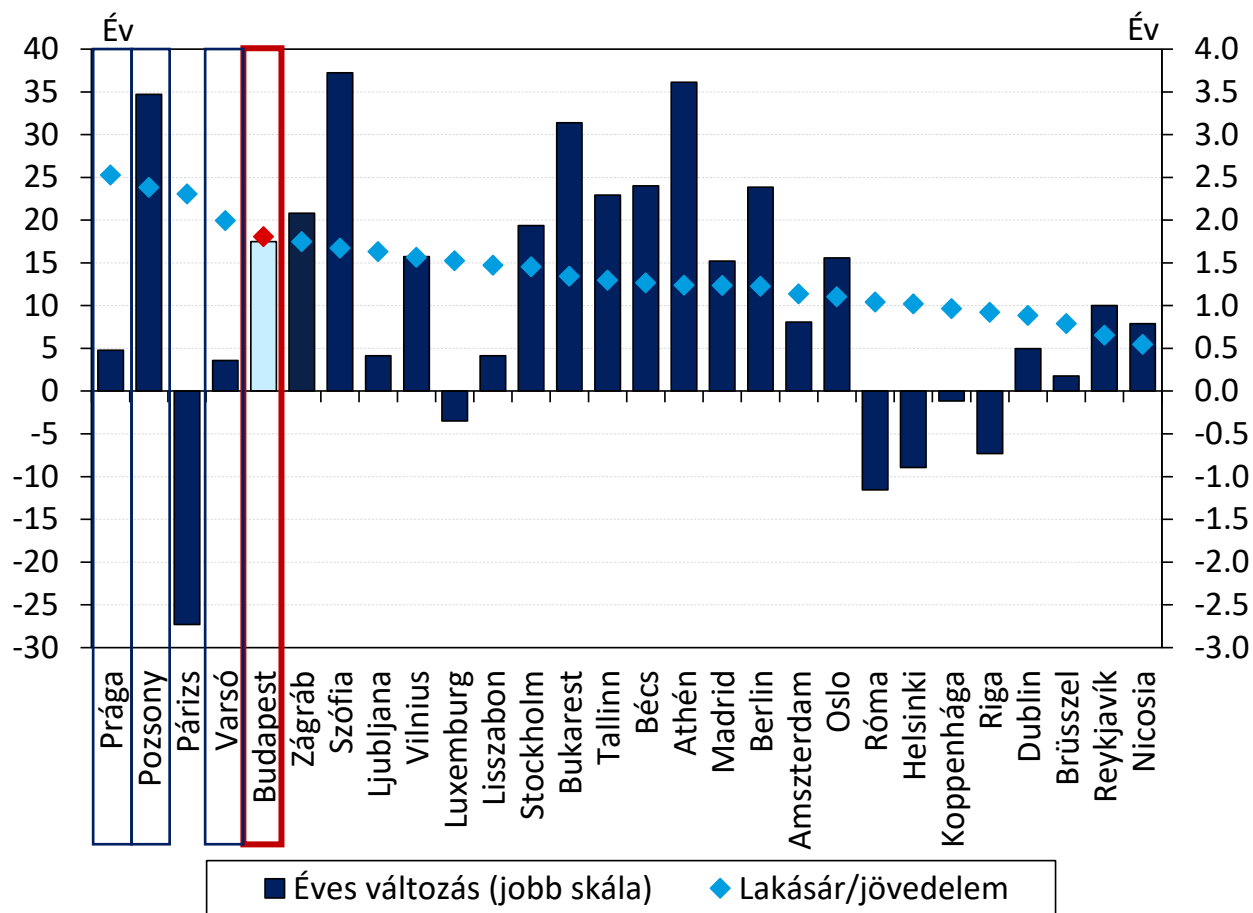
A lakásvásárlás elérhetőségére vonatkozó index (HAI) Budapesten

Megjegyzés: A HAI azt mutatja, hogy egy két átlagkeresettel rendelkező háztartás egy átlagos lakás hitelből történő megvásárlásához szükséges jövedelem hányszorosával rendelkezik. Amennyiben a mutató 1 alatti értéket vesz fel, a vásárlás túlzott kockázatot, anyagi megterhelést jelent. Gyermekek nélkül 45, három gyermek esetén 75 négyzetméteres lakással számolva. A hiteltermék paraméterei a kamatlábon kívül végig változatlanok. HFM = 70%, JTM = 30%, futamidő = 15 év. Forrás: KSH, NAV, MNB.



KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

2022-BEN IS A LAKÁSVÁSÁRLÁS ELÉRHETŐSÉGÉNEK ROMLÁSA JELLEMZI AZ EURÓPAI FŐVÁROSOKAT



Budapest az 5. legkevésbé megfizethető főváros a lakásárak tekintetében, de a visegrádi országok fővárosaiban jellemzően kedvezőtlenebb az elérhetőség.

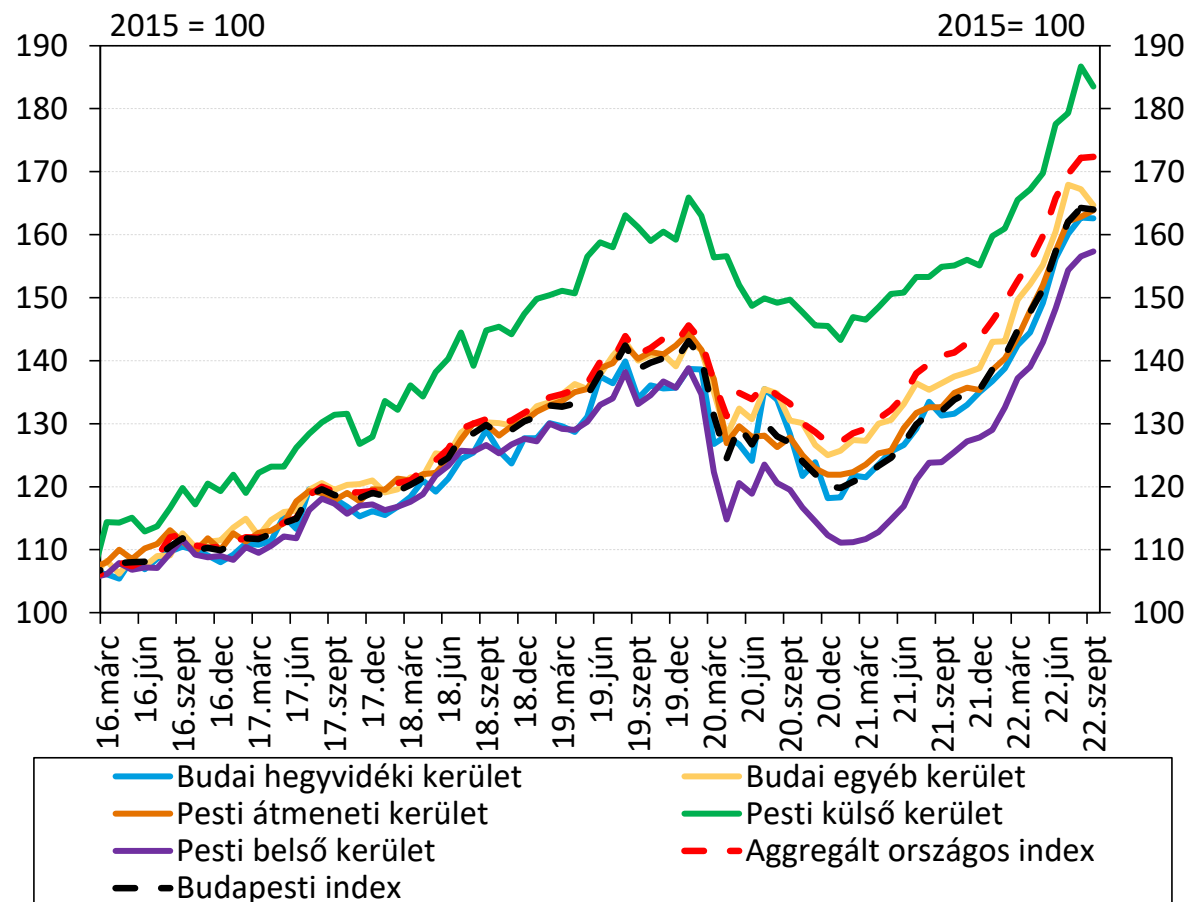
Lakásár/jövedelem-mutató az európai fővárosokban (2022. III. negyedév)

Megjegyzés: A jövedelmek ingatlanárhoz viszonyított aránya a városközponton kívüli átlagos ingatlanárak és az országos éves nettó átlagkereset hányadosa. 75 négyzetméteres lakással számolva. 2021 és 2022 harmadik negyedéve közötti változás. Budapest eltérő színnel. Forrás: Eurostat, numbeo.com.



KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

SZEPTEMBERBEN HAVI ALAPON STAGNÁLTAK A BÉRLETI DÍJAK, AZ ÉVES DINAMIKA LASSULT



Lakbérindexek év/év változása
szeptemberben (előző hó):

Országos index: +22,4% (+23,4%)

Budapesti index: +24,2% (+24,8%)

Pesti belső: +27,0% (+26,4%)

**Pesti átmeneti: +23,6%
(+22,8%)**

Pesti külső: +18,5% (+21,8%)

**Budai egyéb: +20,7%
(+23,5%)**

**Budai hegyvidéki: +23,8%
(+21,9%)**

Budapesti kerületcsoportok lakbérindexei az ingatlan.com kínálatában
szereplő kiadó lakáshirdetések alapján (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: KSH-Ingatlan.com.



KÉRDÉSEK
sajto@mnbb.hu

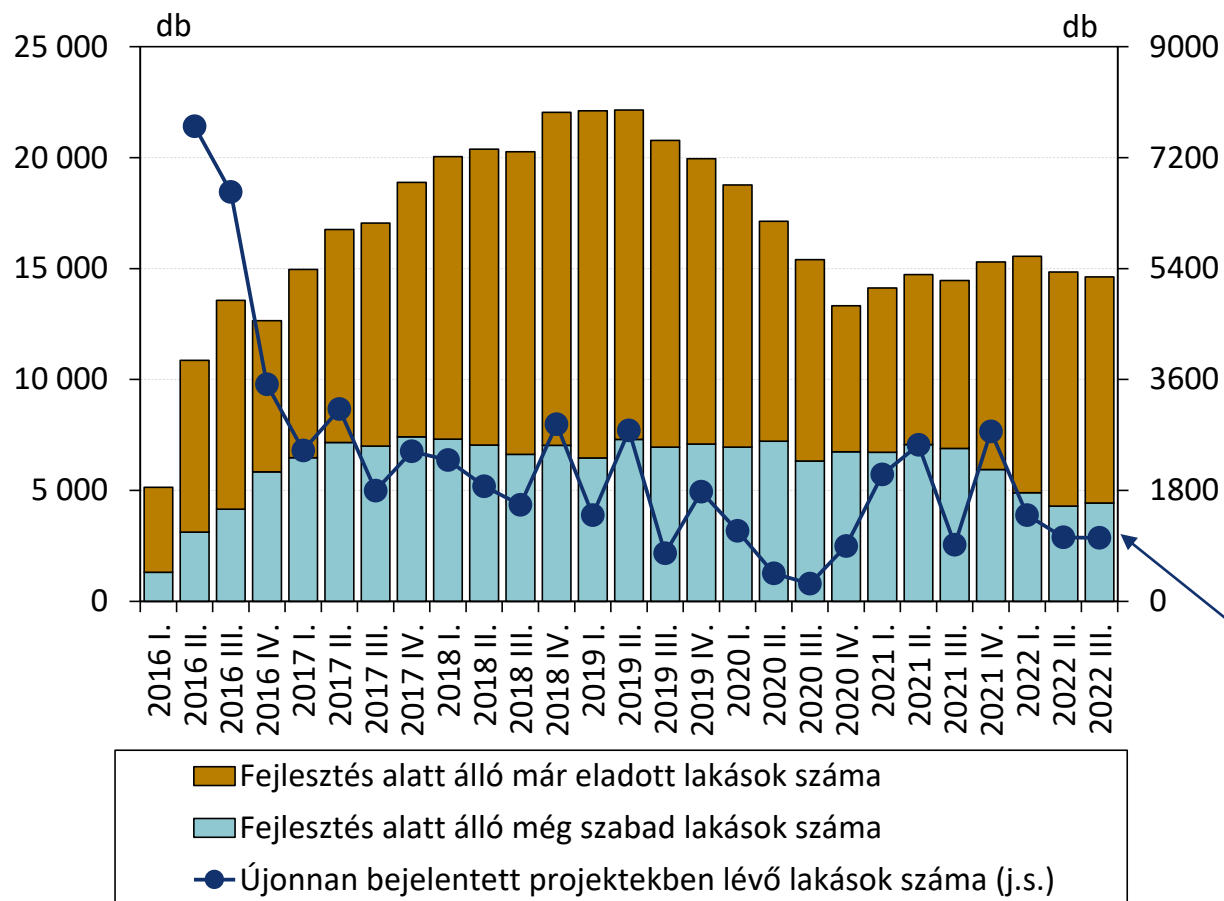
III. LAKÁSPIACI KÍNÁLAT

ÁTMENETILEG EMELKEDHET AZ ÁTADOTT ÚJ LAKÁSOK SZÁMA, ELŐRETEKINTVE UGYANAKKOR A KERESLET CSÖKKENÉSE MIATT A KÍNÁLAT SZŰKÜLÉSÉRE LEHET SZÁMÍTANI. AZ ENERGETIKAILAG NEM HATÉKONY LAKÁSOK TERÜLETI ELOSZLÁSA EGYENLETLEN.



KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

A BUDAPESTI ÚJLAKÁS-PIACON ALACSONY SZINTEN VAN AZ INDULÓ ÚJ KÍNÁLAT ÉS A SZABAD LAKÁSOK SZÁMA IS



Fejlesztés és értékesítés alatt álló új projektek lakásszáma:

2021. III.: 13,8 ezer

2022. III.: **14,3 ezer (+3% év/év)**

Ezen belül a még el nem adott, szabad lakások száma:

2021. III.: 6,9 ezer

2022. III.: **4,4 ezer (-36% év/év)**



Alacsony szinten az újonnan piacra kerülő fejlesztések lakásszáma.

Az értékesítés alatt álló új társasházi projektek lakásszáma Budapesten

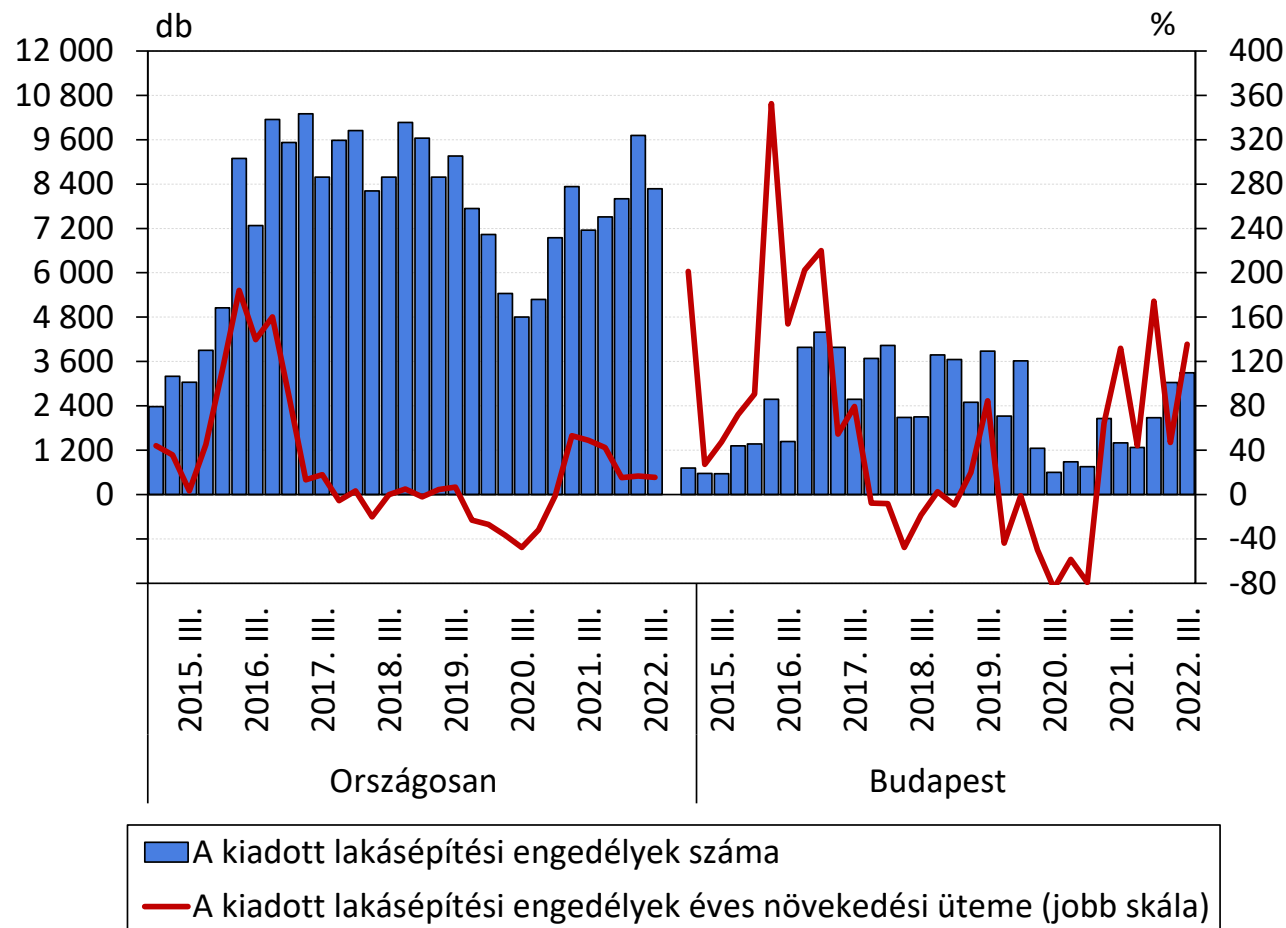
Megjegyzés: A 4 lakásosnál nagyobb társasházi fejlesztések alapján.

Forrás: ELTINGA – Lakásriport.



KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

ALACSONY BÁZISRÓL ÉRDEMBEN NŐTT A KIADOTT ÚJ LAKÁSÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEK SZÁMA



Az építési engedélyek lakásszámának növekedése szinte teljes egészében a Budapesten tervezett lakásépítéseknek köszönhető.

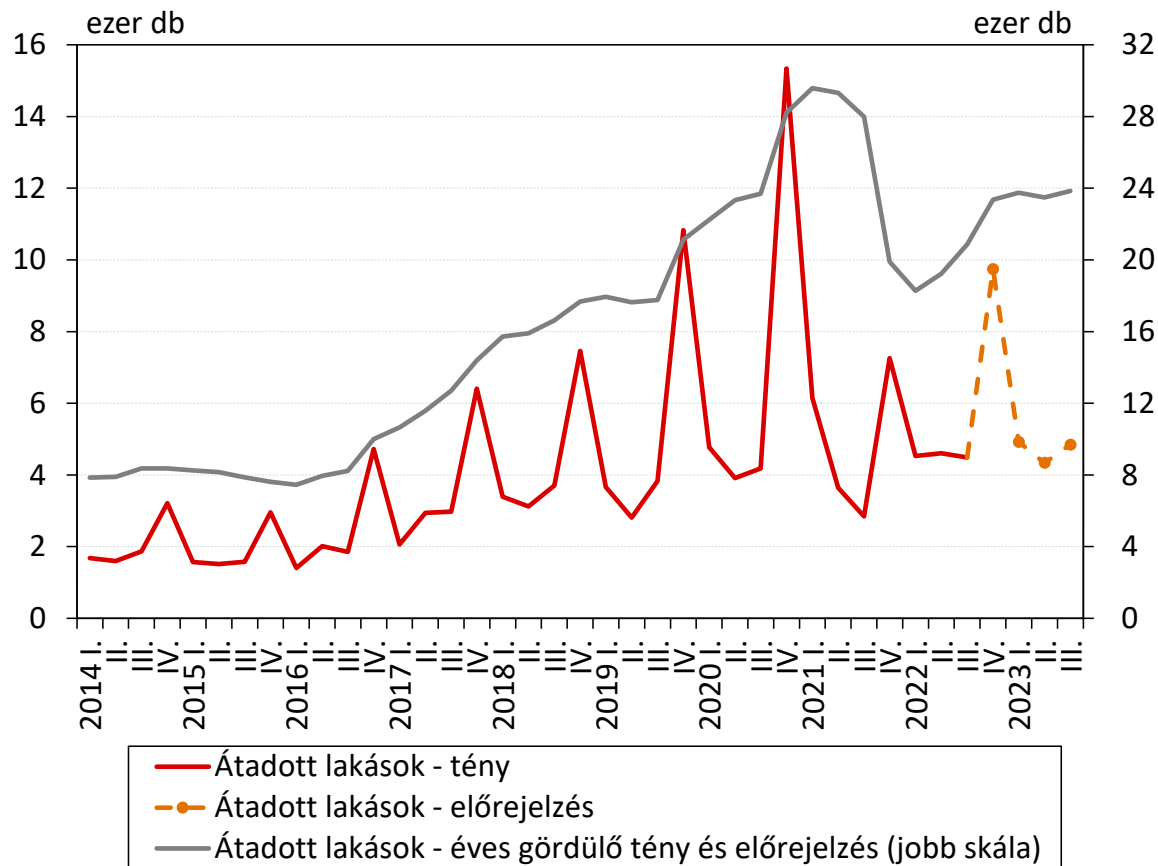
A kiadott lakásépítési engedélyek lakásszáma és éves növekedési üteme településtípusonként

Forrás: KSH.



KÉRDÉSEK
sajto@mnbb.hu

A KEDVEZMÉNYES LAKÁSÁFA MEGHOSSZABBÍTÁSA ÁTMENETILEG TÁMOGATHATJA A LAKÁSÉPÍTÉSEKET



2022-ben **23,4 ezer** lakás
(év/év +17,4%) átadása várható.

Szabályozói változások:

- A kedvezményes 5 százalékos lakásáfa alkalmazhatóságát meghosszabbították a 2024 végéig építési engedélyt kapó ingatlanokra **2028 végéig**.
- A 2022 július 1-jén életbe lépett, új lakások közel nulla energiaigényre vonatkozó követelményét 2024 júniusáig visszavonták.

A használatbavételi engedélyt kapott lakások
számának alakulása



KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

A LAKÁSPIACI SZEREPLŐKKEL FOLYTATOTT PIACTUDÁS EGYEZTETÉS ÖSSZEFOGLALÓ ÜZENETEI

Lakáspolitikai:



- A **lakhatásnak kiemelt szerepe** van a társadalomban: tovább kell vinni az otthonteremtési intézkedéseket, ugyanakkor felülvizsgálat is szükséges lehet.
- Az alacsony megújulás miatt az elmúlt 10 évben **100-150 ezer lakás nem épült fel**, emiatt jelenleg **hiányzik a jó minőségű pár éves kínálat** a piacról.

Lakáspiaci kereslet és kínálat:



- **Szétszakadó lakáspiac:** a rossz energiahatékonyságú ingatlanokat csökkenő ár jellemzi, a jó energiahatékonyságúakat az árak stagnálása-emelkedése.
- Az újlakás-piacon a kereslet csökkenésére számítanak a szereplők: az éves 10 ezer **eladott új lakás 3 ezerre csökkenhet**, emiatt a kínálat is szűkülhet.
- **Bizonytalan a kereslet:** fejlesztői oldalról kérdés, hogy a most induló projektekre lesz-e vevő 2024-ben.

Finanszírozás:

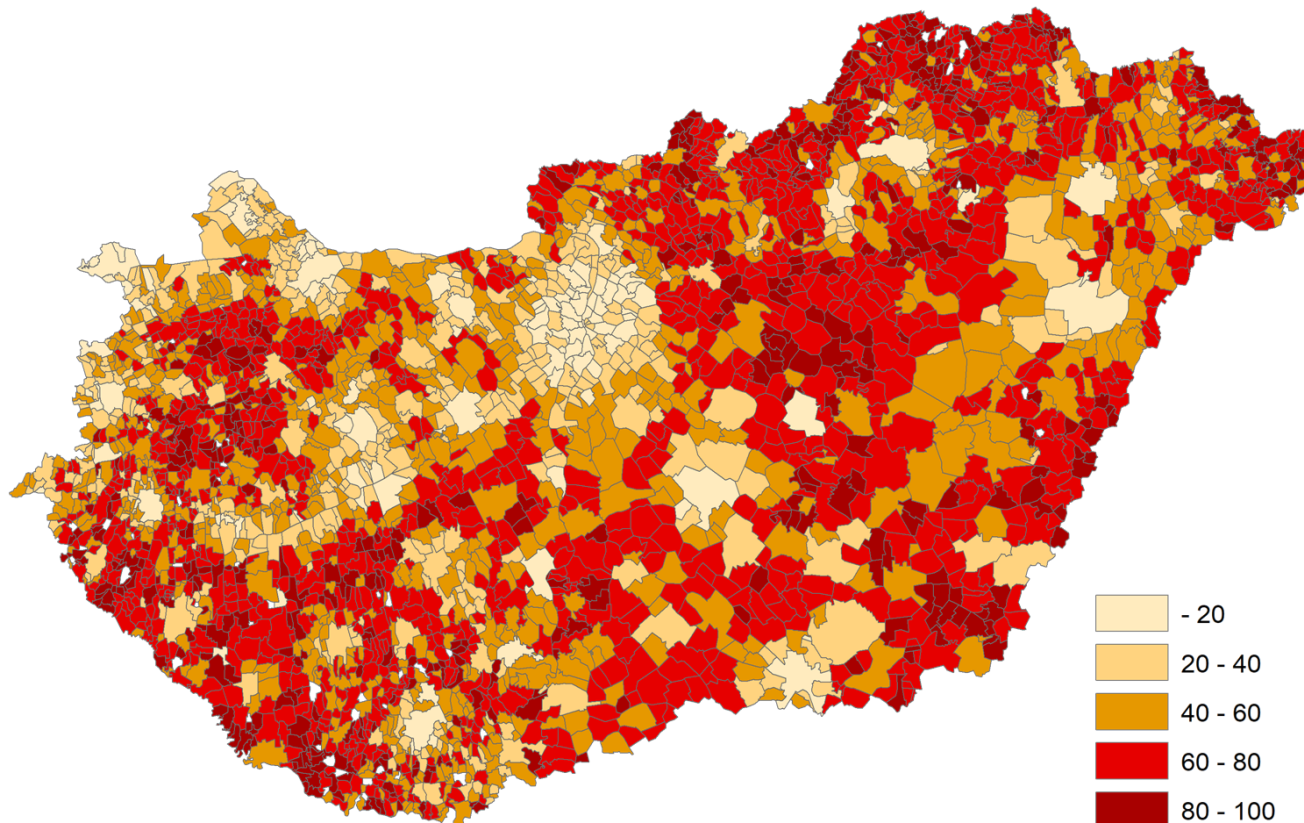


- **Jelentősen lecsökkent a hitelből vásárlók** aránya az új lakásoknál.
- Az ingatlanprojektek között a **lakóparkok finanszírozása maradhat fenn** legnagyobb eséllyel, ami munkát biztosíthat az építőiparnak is.



KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

AZ ENERGETIKAILAG NEM HATÉKONY LAKÁSOK TERÜLETI ELOSZTLÁSA EGYENLETLEN, A LAKÁSPIAC KETTÉSZAKADHAT



1752 db településen a kiadott tanúsítványok több mint **60%-a a három legrosszabb kategóriába** tartozik.

Az elmúlt évek újlakás-építései leginkább Budapesten, agglomerációjában, a megyeszékhelyeken, a Balaton mellett és az ország észak-nyugati részén javították a lakásállomány minőségét.

- A rossz minőségű ingatlanok a **falusi CSOK**-ra jogosult településeken jelentősen **felülreprezentáltak**.
- HH, II és JJ aránya:
- **országosan 30%**
 - a **falusi CSOK** településeken **61%**

A HH, II és JJ, vagyis a három legkedvezőtlenebb energetikai tanúsítvány kategória aránya településenként

Megjegyzés: 2016 és 2022. szeptember között kiadott mintegy 919 ezer energetikai tanúsítvány alapján, ami a lakásállomány 20%-át fedi le.

Forrás: Lechner Tudásközpont.



KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

AZ EU-BAN EGYRE INKÁBB FÓKUSZBA KERÜLNEK AZ ENERGETIKAI JAVÍTÁSOKAT CÉLZÓ PROGRAMOK

A vizsgált nemzetközi intézkedések összefoglaló adatai

Intézkedés megnevezése	Az intézkedés kiemelt jellemzői	Az intézkedést alkalmazó országok
Energetikát javító felújítások részfinanszírozása vissza nem térítendő támogatás révén	- A támogatási intenzitás az elért energetikai minőség szintjén vagy az elért energia-megtakarítás mértékén is alapulhat - Németország: nagyobb arányú támogatás fűtési rendszerek cseréjére, a gázfüggőség csökkentésének érdekében	 AT  BG  CZ  UK  EE  DE  RO  SK  SI
Vissza nem térítendő támogatás közel nulla energiaigényű lakás vásárlására vagy építésére	Alapterület-arányos támogatás, átlagos új lakás árának kb. 2-4 százalékát fedezi	 SI
Kedvezményes hitel lakások energiahatékony felújítására	- Kamattámogatás vagy nonprofit árazás - Alacsony jövedelműek számára kamatmentesség	 NL  LU
Adósságfék-kedvezmények energiahatékony lakás hitelből való megvásárlására	- A hitelösszeg egy része figyelmen kívül hagyható a jövedelmi kifizetettségi vizsgálatokor - Magasabb maximális LTV	 NL
Termomodernizációra felvett hitel összegének részleges megtérítése	Helyi fűtési infrastruktúra (hálózatok és hőforrások) kiépítésére is	 PL

Megjegyzés: A gyűjtés nem teljeskörű és nem csak jelenleg aktív programokat tartalmaz. Forrás: MNB gyűjtés.



KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

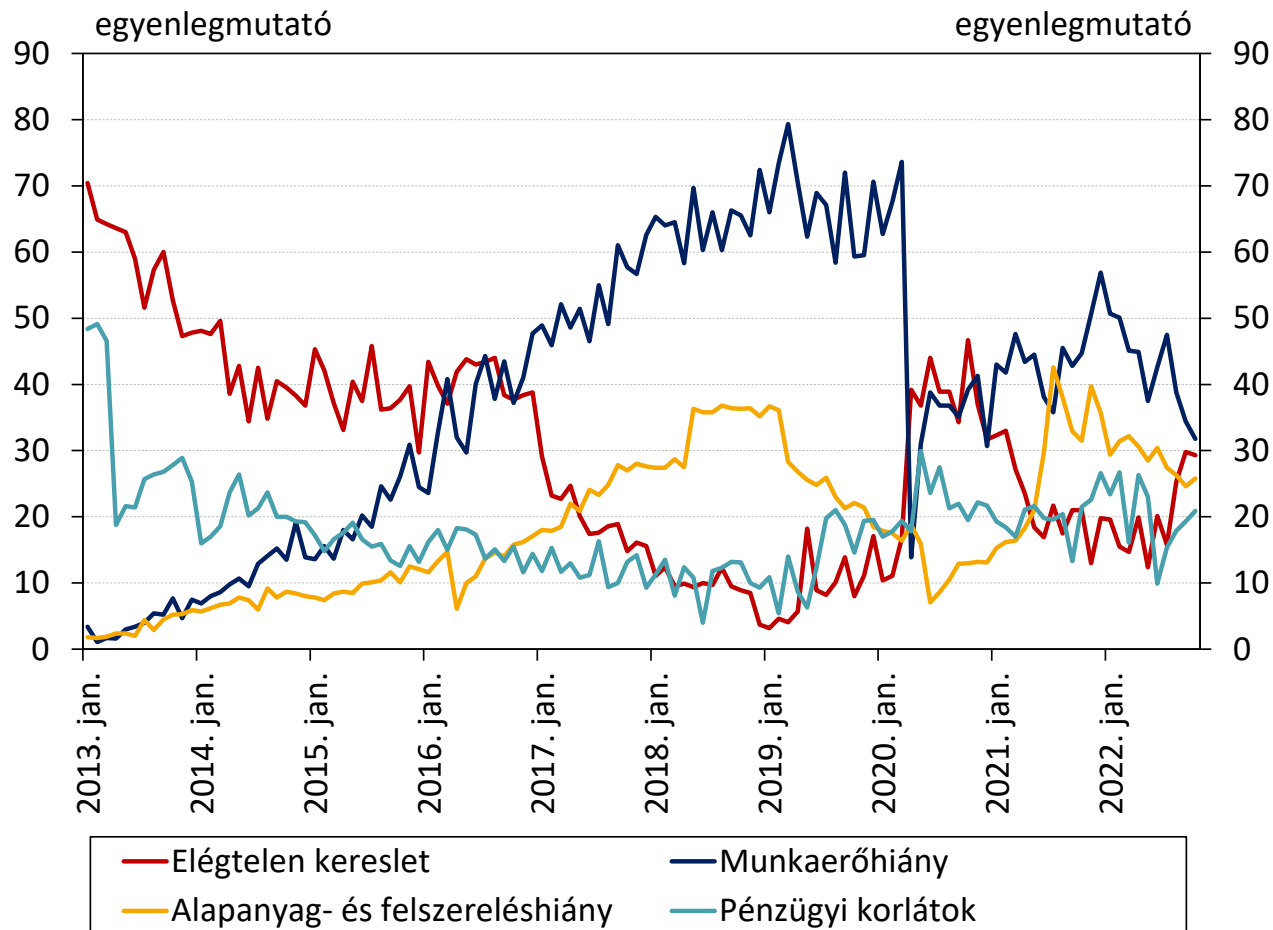
IV. AZ ÉPÍTŐIPAR HELYZETE

AZ ÉPÍTŐIPARI TELJESÍTMÉNYT EGYRE INKÁBB KORLÁTOZZA A KERESLET HIÁNYA. A LAKÁSÉPÍTÉSEK KÖLTSÉGDINAMIKÁJA TOVÁBBRA IS MAGAS, UGYANAKKOR A KAPACITÁSOK FELSZABADULÁSA SEGÍTHETI A LAKÁSÉPÍTÉSEKET.



KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

AZ ÉPÍTŐIPART A MUNKAERŐ HIÁNYA HÁTRÁLTATTA LEGINKÁBB, DE A KERESLET IS VISSZAESŐBEN



Az építőipari vállalkozások körében végzett félmérés:

- valamelyest **enyhülő**, **de még mindig jelentős munkaerőhiány**,
- az **elégtelen kereslet** és a **finanszírozás** is **egyre jelentősebb korlátozó tényezők**,
- az **alapanyagok- és felszerelések elérhetősége** szintén **érdemben korlátozza a szektor szereplőit**.

Az építőipari termelést gátló tényezők

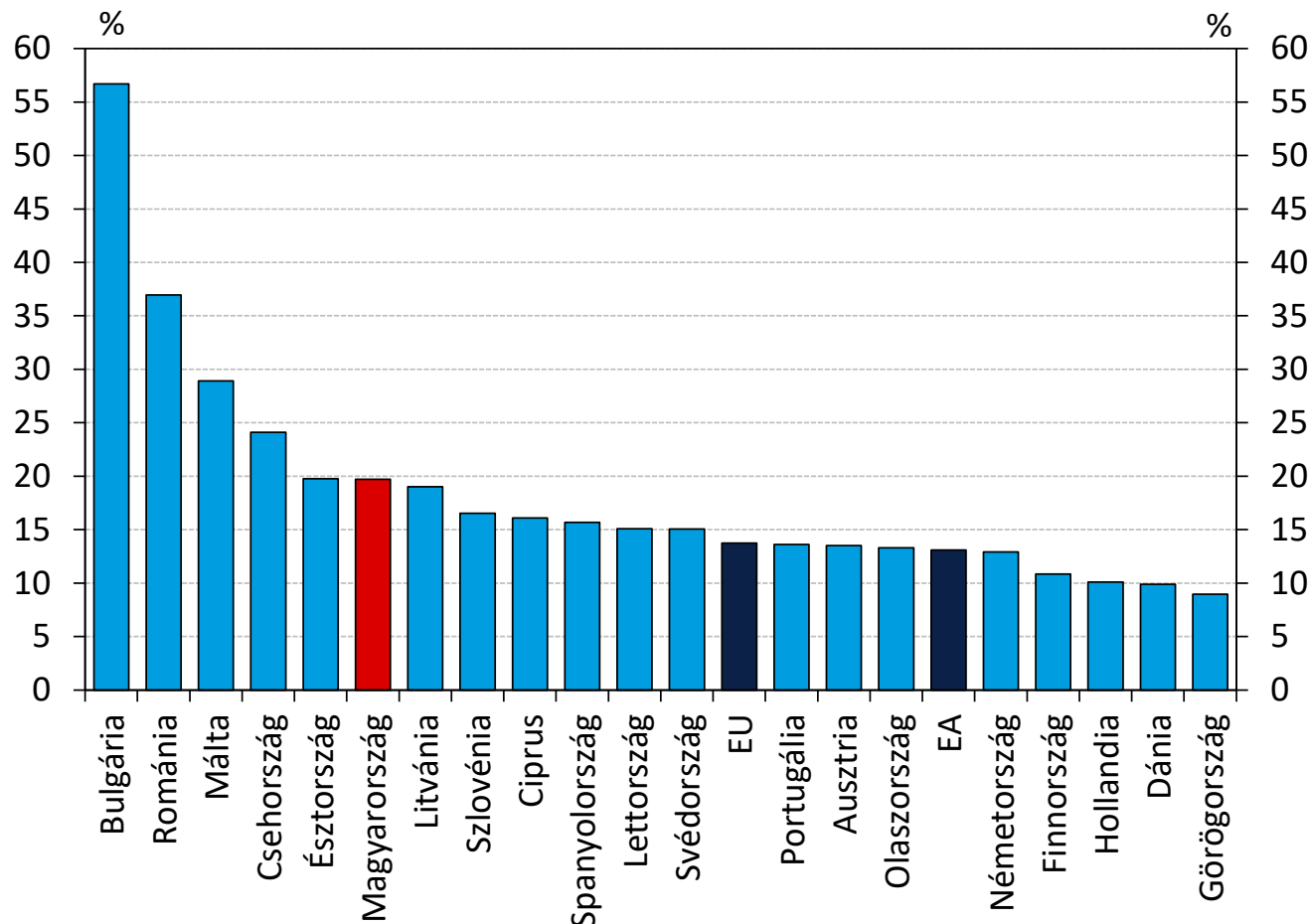
Megjegyzés: Szezonálisan igazított adatok.

Forrás: Európai Bizottság.



KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

2022 II. NEGYEDÉVBEN AZ ÉPÍTŐIPARI ÁRAK HAZAI EMELKEDÉSE A HATODIK LEGMAGASABB VOLT AZ EU-BAN



Az áremelkedéshez a felhasznált **építőanyagok magas importaránya** is hozzájárul.

2018: 58,8%

2021: 48%*

*Forrás: ÉVOSZ

Az **ÉVOSZ** 2022. szeptemberi **konjunktúrafelmérése** alapján, az építőipari szereplők **2022 második félévében további 15-20%-os építőanyagár-emelkedésre** számítanak.

A lakásépítési költségek éves változása az EU országokban 2022 második negyedévében

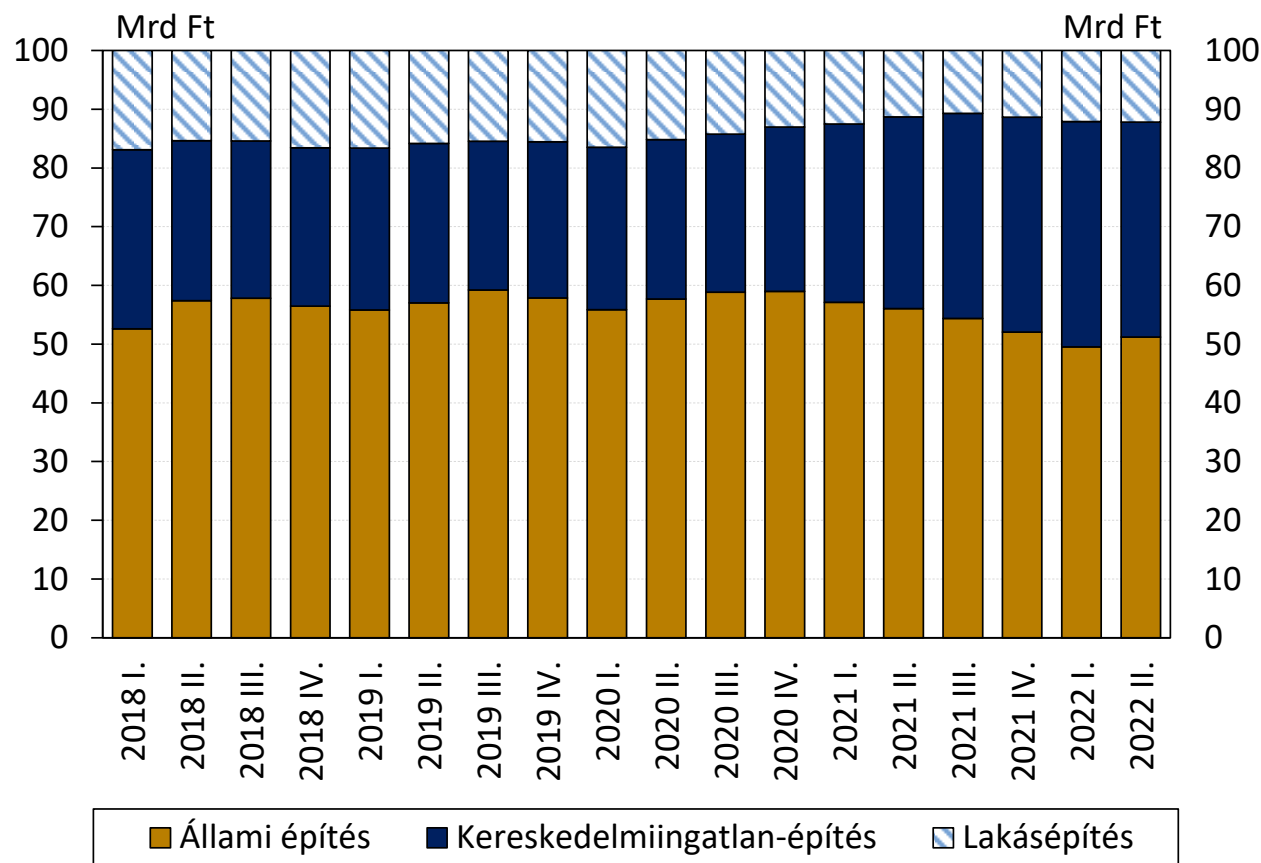
Megjegyzés: Belgium, Írország, Franciaország, Horvátország, Luxemburg, Lengyelország és Szlovákia esetében nincs elérhető adat.

Forrás: Eurostat.



KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

AZ ÁLLAMI BERUHÁZÁSOK ÁTÜTEMEZÉSE ÉPÍTŐIPARI KAPACITÁSOKAT SZABADÍT FEL A LAKÁSÉPÍTÉSEKNEK



- Az elmúlt években **lakásépítések**re az **építőipari kapacitások** **10-15%-a** jutott.
- 2022-ben az építőipar **korábbi megrendelése**i még kitartanak, de **2023** elején jelentős **termelés-csökkenés** várható.
- Az **állami- és kereskedelmiingatlan-megrendelések csökkenése** teret adhat a lakásépítéseknek, ha ismét emelkedik az újlakás-kereslet.

Az építési teljesítmény megoszlása főbb megrendelő szektorok szerint

Megjegyzés: Építési teljesítmény: az adott időszakban elvégzett építési munkák értéke folyó áron, az elvégzett munkák értéke a projektek teljes értéke és a tervezett építési idők alapján időarányosan számolva.

Forrás: EBI Építésaktivitási jelentés.



KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

ÖSSZEFOGLALÓ ÜZENETEK

**Keresleti és kínálati oldalon is szűkül a hazai lakáspiac,
a csúcs után látszanak a fordulat első jelei.**

Lakáspiaci kereslet, lakásárak:



Mérséklődő aktivitás:

- Kereslet (III. n.év): -35%
- **Tranzakciók száma (szept.): -34%**
- Új lakáshitel szerződések volumene (szept.): -38%

Rendkívüli lakásár-emelkedés után lassuló drágulás:

→ **2022 II. negyedév:** ciklus csúcsát jelentő 24,8%-os éves lakásár-emelkedés

→ **2022 III. negyedév:** negyedéves alapon már csak 1%-os drágulás

Újlakás- kínálat:



Lakásépítések:

- A kedvezményes **lakásáfa átmenetileg segít**
- Emelkedő új építésiengedély-szám
- Az átadások száma idén még nőhet, **2023-tól viszont nem számítunk további bővülésre**

Értékesítési célú újlakás-piac:

- **Szabad kínálat jelentősen, 36%-kal szűkült** éves alapon
- A piacra kerülő új fejlesztések lakásszáma fele a 2021-esnek



KÖSZÖNJÜK A FIGYELMET!