



LAKÁSPIACI JELENTÉS



2023
MÁJUS

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

Gróf Széchenyi István



LAKÁSPIACI JELENTÉS

2023
MÁJUS

Lakáspiaci jelentés

(2023. május)

Az elemzést készítette: Szabó Beáta, Bereczki Ákos, Lados Csaba, Varga Viktor Dénes, 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

1013 Budapest, Krisztina körút 55.

www.mnb.hu

ISSN 2498-633X (nyomtatott)

ISSN 2498-6704 (on-line)

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

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

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

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

- A lakáspiacot befolyásoló makrogazdasági környezet bemutatása az MNB Inflációs Jelentésében¹ megtalálható információkon alapul. A lakáspiac szempontjából a legfontosabb statisztikai változók között a bruttó hozzáadott érték volumenének változása, a reáljövedelmek, a munkanélküliség alakulása, továbbá a hozamkörnyezet változásai szerepelnek.
- A lakáspiac aktuális folyamatainak elemzése elsősorban a Központi Statisztikai Hivatal, a Nemzeti Adó- és Vámhivatal, valamint ingatlanközvetítő cégek által biztosított információkra támaszkodik. A lakáspiaci forgalom és a lakásárak alakulására vonatkozó információk megbonthatók az új- és használt lakáspiaci folyamatok közötti eltérésekre. Emellett a lakáspiac területi alapú heterogenitására vonatkozó adatok is felhasználásra kerülnek.
- A Lakás- és Ingatlanpiaci Tanácsadó Testület (a továbbiakban LITT) közreműködésével piaci és kormányzati szereplők tapasztalatainak és javaslatainak becsatornázása annak érdekében, hogy a lakáspiaci folyamatok minél szélesebb körű megvilágítást nyerhessenek.
- A lakáscélú jelzáloghitel-piac elemzése elsősorban az MNB által gyűjtött hitelintézeti mérlegadatokra és kamatstatisztikákra támaszkodik, amíg a Hitelezési felmérésből² a hitelezési folyamatok kvalitatív jellemzőiről gyűjtött információk is felhasználásra kerülnek.

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

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

Tartalom

1. Vezetői összefoglaló	7
2. Lakáspiaci kereslet és a lakásárak	8
2.1. A 2022. első félév erős keresleti környezete után romlottak a fundamentumok	8
2.2. 2022 második félévében fordulat következett be a lakásárak változásában	11
2.3. Lecsökkent adásvételszám és növekvő mértékű alku jellemzi a hazai lakáspiacot	16
2.4. Stagnáló bérleti kínálat mellett mérséklődött a lakbéremelkedés üteme	18
2.5. Európában csökkenni kezdtek a lakásárak, a fővárosok felében javult a lakásvásárlás elérhetősége	20
3. Lakáscélú hitelezés és otthonteremtési támogatások	22
3.1. Jelentősen mérséklődött a kibocsátott új lakáshitel-volumen	22
4. Újlakás-kínálat	29
4.1. Érdemben visszaesett a lakásfejlesztési kedv	29
4.2. Az újlakás-építések számában rövid távon nem várható emelkedés	32
4.3. A visszaeső kereslethez a fejlesztők alkalmazkodtak az újonnan indított projektek számában	34
Keretes írások jegyzéke	
1. keretes írás: Az energiatárolás hatása a hazai lakáspiaci folyamatokra	14
2. keretes írás: A Lakás- és Ingatlanpiaci Tanácsadó Testület (LITT) 2023. tavaszi lakáspiaci szekció ülésének főbb üzenetei	27

1. Vezetői összefoglaló

2022 második felében a gazdasági kilátások bizonytalansága, az infláció emelkedése, valamint a monetáris kondíciók szigorodása a lakáspiaci ciklus fordulópontját eredményezte. A fordulat mind az adósvételek számában, mind a lakásárak csökkenésében tetten érhető volt. 2023-ban a magas inflációs környezet miatt a háztartások reál értelemben vett rendelkezésre álló jövedelmének mérséklődése várható, ami miatt fennmaradhat az alacsony kereslet, tovább hűtve a lakáspiacot.

A 2014 óta tartóan emelkedő lakásárak 2022 harmadik negyedévében 1,6 százalékkal csökkentek az előző negyedévhez képest, melyet a negyedik negyedévben országos átlagban 3,6 százalékos mérséklődés követett. Ezzel 2022 végére az éves lakásár-dinamika 10,6 százalékra lassult. Területi alapon az árak csökkenése heterogén képet mutat, ami a Budapest és vidék közötti árólló további nyílását eredményezte. Negyedéves alapon a fővárosban 1,1 százalék, a vidéki városokban 2,9 százalék, a községekben pedig 6,6 százalék volt a lakásárak csökkenése 2022 negyedik negyedévében. A mérséklődő lakásárak, valamint a bérek nominális növekedése, illetve a továbbra is feszes munkaerőpiac következtében összességében enyhült a lakásárak fundamentumokhoz viszonyított felülértékeltsége. Európában 2022 második felétől egyre több országban már a lakásárak mérséklődése volt megfigyelhető. A régióra jellemző folyamatokba a hazai trendek mind a lakástranzakciók, mind az árak alakulása tekintetében beleillenek.

A 2023 első negyedévében megvalósult lakáspiaci tranzakciók száma 43 százalékkal csökkent az előző év azonos időszákhhoz képest, mely nemzetközi összevetésben is jelentős. Az alacsony aktivitás hozzájárult az irányárak csökkentéséhez és a piaci alku növekedéséhez. Az energiaárak 2022 második felében megfigyelhető növekedése kihatott a hazai lakáspiacra is, így az alacsony energiahatékonyságú ingatlanokat valamelyest érzékenyebben érintette a piaci aktivitás mérséklődése. Becslési eredményeink alapján 1,2 százalékkal emelkedett 2022 negyedik negyedévében azon lakóingatlanok árindexe, amelyek átlagos gázfogyasztás alattiak, míg a rezsicsökkentés fogyasztási határát túllépő lakóingatlanok esetében 1,3 százalékos árcsökkenés következett be.

A lakáshitelek februári kibocsátása 68 százalékkal volt alacsonyabb az előző évihez képest, amiben a szerződésszámok mérséklődése mellett a megkötött hitelszerződések átlagos hitelösszegének csökkenése is közrejátszott. A Hitelezési felmérésre adott banki válaszok alapján 2023 első negyedévében a hitelintézetek változatlanul hagyták a lakáscélú hitelek sztenderdjait, melyen a következő fél évben sem terveznek módosítani. Az első negyedévben az intézmények a lakáshitelek iránti kereslet további csökkenését tapasztalták, előretekintve azonban már keresletélénkülést valószínűsítenek.

2022-ben 20,5 ezer új építésű lakóingatlant adtak át, ami mindössze 3,2 százalékkal haladta meg a 2021. évi szintet, viszont a 2023. első negyedévi átadások 20,2 százalékkal csökkentek éves összevetésben. A magyar lakásállomány 0,45 százalékos éves megújulási rátája európai viszonylatban továbbra is alacsony. A hazai építőipar számára a munkaerőhiány mellett egyre nagyobb korlátot jelent a termelésben az elégtelen kereslet, és az anyag- és munkaerőköltségekben megfigyelhető kétszámjegyű éves áremelkedés is megnehezíti az új projektek elindítását. 2022-ben 17 százalékkal nőtt éves összevetésben a kiadott építési engedélyek lakásszáma. A családi házak esetében visszaesés, míg a többlakásos épületekben kiadott lakásépítési engedélyeknél jelentős bővülés volt megfigyelhető. Utóbbit a kedvezményes, 5 százalékos lakásáfa átmeneti jellege döntően befolyásolta. 2023 első negyedévében a kiadott új építési engedélyek lakásszáma 37,6 százalékkal csökkent éves összevetésben, a budapesti többlakásos épületek tekintetében ugyanakkor ennél mérsékeltebb a visszaesés. A fővárosi újlakás-fejlesztések terén bővült azon építési engedélyt szerzett projektek lakásszáma, ahol a kivitelezés és értékesítés még nem kezdődött el, ami növekedési tartalékot jelenthet a kereslet ismételt élénkülése esetén.

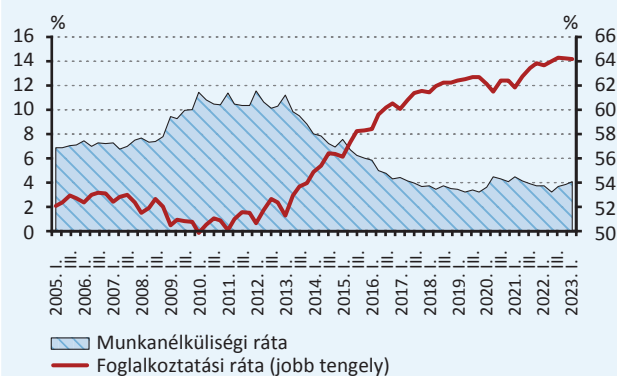
2. Lakáspiaci kereslet és a lakásárak

2022 végére a magyar gazdaság éves bázisú növekedése 0,4 százalékra lassult, ami fokozta a gazdasági kilátások körüli bizonytalanságot. A lakáspiaci kereslet szempontjából meghatározó ciklikus tényezőket tekintve a nemzetgazdaságban a foglalkoztatottak száma továbbra is magas szinten alakul, míg a munkanélküliségi ráta nemzetközi összehasonlításban is alacsony. A feszes munkaerőpiacon a gazdasági lassulás ellenére nem számítunk a munkanélküliségi ráta érdemi emelkedésére. 2023-ban a magas inflációs környezet miatt a háztartások reál értelemben vett rendelkezésre álló jövedelmének mérséklődése várható. A lakáspiacra ható negatív tényezők következtében 2023 első negyedévében az eladó lakóingatlanok iránti kereslet az előző év azonos időszaki szint közel felére esett vissza az ingatlan.com hirdetési portál adatai szerint.

2022 negyedik negyedévében országos átlagban 3,6 százalékkal mérséklődtek a lakásárak az előző negyedévhez képest, ezzel 2022 végére az éves lakásár-dinamika 10,6 százalékra lassult. A lakásáremelkedés ütemének jelentős lassulása illeszkedik az EU országokban megfigyelhető tendenciához. Területi alapon az árak csökkenése heterogén képet mutat, a fővárosi 1,1 százalékos csökkenéssel szemben a vidéki városokban 2,9 százalékos, míg a községekben 6,6 százalékos árcsökkenés volt megfigyelhető a negyedik negyedévben, ezzel nyílt az ároló Budapest és vidék között. 2023 első negyedévében ugyanakkor előzetes adatok alapján becslésünk szerint országosan 3,8 százalékkal emelkedhetnek a lakásárak. Budapesten és országos átlagban is enyhült a lakásárak makrogazdasági fundamentumokhoz viszonyított felülértékeltsége, ami a csökkenő lakásárak mellett a fundamentumok kedvező alakulásának is betudható. Európában 2022 második felétől egyre több országban már a lakásárak mérséklődése volt megfigyelhető, és számos európai fővárosban javulni látszik a lakásvásárlás elérhetősége.

A 2022 folyamán megvalósult lakáspiaci tranzakciók száma 19 százalékkal mérséklődött 2021-hez képest, és a visszaesés mértéke 2023 elején tovább nőtt, hasonlóan több európai országhoz. Az alacsony aktivitás hozzájárulhatott az irányárak csökkenéséhez és a piaci alku növekedéséhez, ugyanakkor a megvalósult tranzakciók értékesítési idejét egyelőre nem befolyásolta érdemben. A kiadó lakások iránti kereslet 2023 első negyedévében már mérséklődött, míg a bérleti kínálat változatlan szinten maradt, így a bérleti díjak éves növekedési üteme 18 százalékra lassult országos átlagban.

1. ábra
Munkanélküliség és foglalkoztatottság



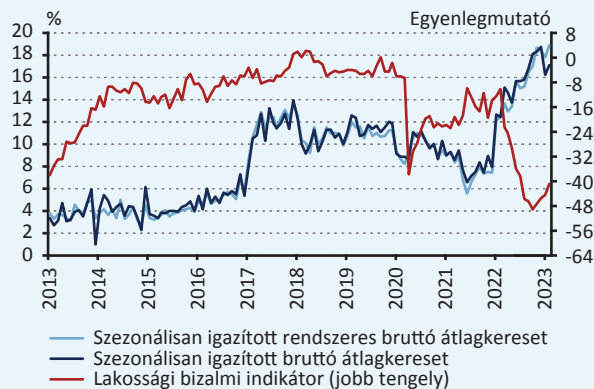
Megjegyzés: A 15-74 évesek körében.

Forrás: KSH.

2.1. A 2022. ELSŐ FÉLÉV ERŐS KERESLETI KÖRNYEZETE UTÁN ROMLOTTAK A FUNDAMENTUMOK

A foglalkoztatottak száma továbbra is magas szinten tartózkodik. 2023 első negyedévében a 15-74 éves foglalkoztatottak átlagos létszáma 4 millió 696 ezer fő volt. A szezonálisan igazított adatok alapján 2023 márciusában a foglalkoztatás februárhoz képest enyhén emelkedett. A munkanélküliségi ráta 4,1 százalékon alakult 2023 első negyedévében, ami 0,9 százalékpontos emelkedést jelent 2022 második negyedévéhez képest. A hazai munkanélküliségi ráta nemzetközi összehasonlításban ugyanakkor továbbra is alacsonynak tekinthető (1. ábra). Előrejelzésünk szerint a munkanélküliek számában nem várható érdemi változás 2023 első félévében, az év második felében pedig csökkenhet a számuk. A munkanélküliségi ráta járvány előtti szintjének elérésére 2024-ben számítunk: előrejelzésünk szerint a munkanélküliségi ráta az idei évben 3,6–3,7 százalékon, 2024-ben 3,1–3,6 százalék között alakulhat.

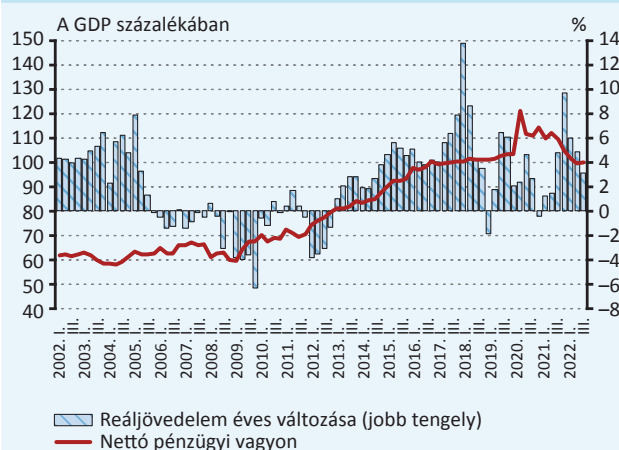
2. ábra
Az átlagkeresetek éves dinamikája a versenyszférában és a lakossági bizalmi index alakulása



Megjegyzés: Szezonálisan igazított adatok alapján.

Forrás: KSH, Európai Bizottság.

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



Forrás: KSH, MNB.

Ugyanakkor az ESI – konjunktúrahangulatot monitorozó – 2023 áprilisi vállalati felmérése alapján az építőiparban és a kereskedelemben létszámcsoökkentést tervez a vállalatok többsége a következő három hónapban. Az építőiparban az áprilisi adatok alapján a hangulat javult az előző hónaphoz képest. Az egyéb szolgáltató ágazatokban és a feldolgozóiparban egyaránt a létszám növekedésére számít a vállalatok többsége, bár a szolgáltató ágazatban romlott a hangulat az előző hónaphoz képest.

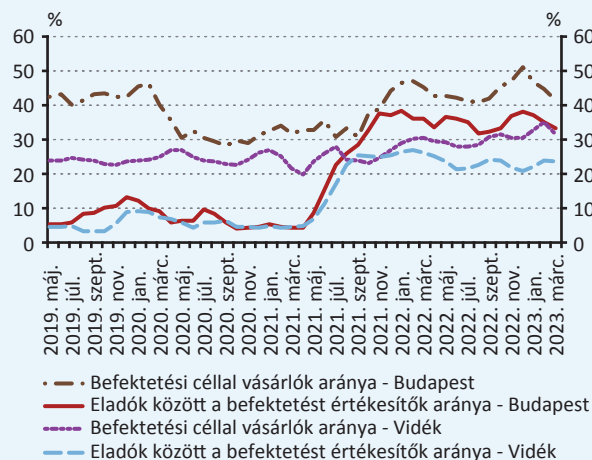
A bérek növekedése 2023-ban is kétszámjegyű maradhat. 2022 negyedik negyedében a versenyszféra bruttó átlagkeresete (a KSH 2023 márciusában bevezetett új módszertana³ szerint) 18,1 százalékkal nőtt éves alapon. A rendszeres átlagkereset 18,0 százalékkal emelkedett az előző év azonos időszakához képest, míg a prémiumkifizetések meghaladták a korábbi évek átlagát (2. ábra). Az átlagbérek növekedésének dinamikája a versenyszféra legtöbb ágazatában 15 százalék felett alakult a negyedik negyedében. Februárban az éves bérdinamika a versenyszférában gyorsult a januárhoz képest, de továbbra sem éri el az előző év végén látott emelkedést. 2023-ban a nominális bérdinamika a tavalyi évnél mérsékeltebben, de továbbra is magasan alakulhat előrejelzésünk szerint. Az idei évi bérdinamikát egyrészt a minimálbér év eleji emelése és a munkaerőpiac historikusan magas feszessége, másrészt a mérséklődő inflációs várakozások határozzák meg. Előrejelzésünk szerint 2023-ban 13,7–14,4 százalékon alakulhat az éves bérnövekedés a versenyszférában, majd 2024-ben a bérek 9,1–10,1 százalék közötti emelkedésére számítunk.

2022-ben a lakossági reáljövedelmek csökkenő ütemben növekedtek, amit az idei évben visszaesés követhet. 2022-ben a reáljövedelem növekedési dinamikája az év eleji mintegy 10 százalékról az év végére 3 százalék közelébe lassult (3. ábra). Az idei évben a háztartások reál értelemben vett rendelkezésre álló jövedelmének mérséklődésére számítnak. A jövedelmi viszonyok romlását a magas infláció okozza, ami a bérek vásárlóerejének csökkenését eredményezi. A jövedelem-visszaesés mértékét részben ellensúlyozza az egyéni vállalkozói jövedelmek- és a lakossági megtakarításokra kapott kamatok emelkedése. 2024 elejétől az infláció mérséklődésével a lakosság reáljövedelme is emelkedhet, amely a lakáspiaci kereslet bővülésének irányába mutat.

³ 2023 januárjától a KSH a munkáltatók teljes körére vonatkozóan közli a keresetstatistikát, míg korábban a fő mutatójuk a legalább 5 fős vállalkozásokra, a jelentősebb nonprofit szervezetekre és a költségvetési szférára vonatkozott.

4. ábra

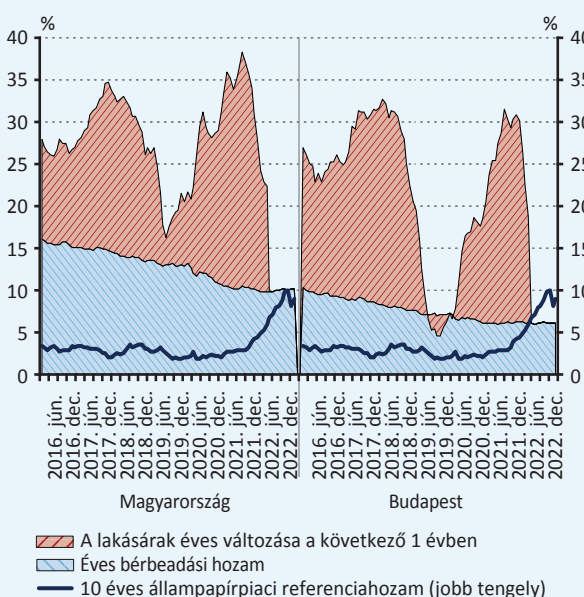
A befektetési célú lakásvásárlások és a befektetéstől megváltó eladók aránya



Megjegyzés: Három hónapos mozgátlagok.

Forrás: Duna House.

5. ábra

Egyéves előretekintő lakásbefektetési hozam
Magyarországon és Budapesten a lakásvásárlás ideje szerint

Megjegyzés: Bruttó hozam közterhek és költségek levonása nélkül, az éves bruttó bérleti bevétel és a lakásár hányadosaként számolva. A számításokhoz használt bérleti díj és lakásár adatok 60 négyzetméteres alapterületű lakásra vonatkoznak, amely méret megfelel az időszakok medián bérleti díjához tartozó alapterületnek. 2022. áprilistól későbbi lakásvásárlási időpontokhoz még nem állnak rendelkezésre egyéves előretekintő lakásárváltozási adatok, csak bérleti hozam.

Forrás: ÁKK, és a KSH-ingatlan.com lakbérindex valamint az MNB lakáspiacei közvetítői adatbázis tranzakciós adatain számolt havi lakásárindex alapján MNB számítás.

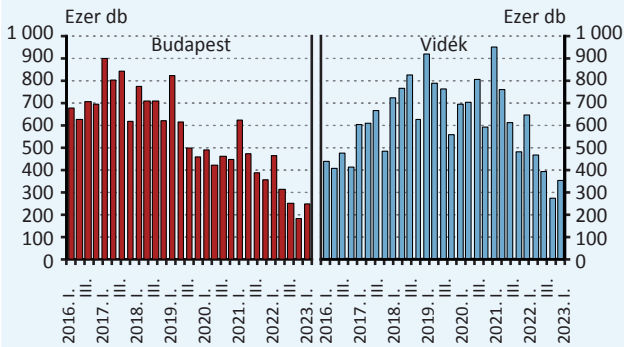
A befektetők aránya a lakáspiac vevői és eladói oldalán is stabilizálódott. A Duna House ingatlanpiaci közvetítő mérése szerint Budapesten a befektetési céllal lakást vásárlók és a korábban vásárolt befektetést értékesítők aránya 2022 negyedik negyedévében némileg emelkedett, majd 2023 első negyedévében hasonló mértékben csökkent. Így a negyedév során a vásárlók 42 százaléka, az eladók 33 százaléka került ki a befektetők közül, ami lényegében megegyezik a fél évvel korábbi értékekkel (4. ábra). Vidéken ebben az időszakban szintén stagnált a befektetők relatív szerepe, arányuk a vásárlók közt 32 százalékot, az eladók közt pedig 24 százalékot ért el. A befektetéseiket értékesítők arányában a koronavírus-járvány megjelenését követő jelentős emelkedés tartósan bizonyult, azonban még mindig elmarad a befektetési céllal vásárlók arányától. Ez arra utal, hogy a befektetési céllal vásárolt lakások állománya a magas kamat- és inflációs környezetben is tovább bővíthetett.

A bérbeadással elérhető hozamokat meghaladó állampapírpiazi hozamok mérsékelhetik a befektetési keresletet.

Az elmúlt hét évben a lakásárak emelkedésével párhuzamosan, országosan és Budapesten is fokozatosan mérséklődött a lakásvásárlással és az azt követő bérbeadással elérhető, egy évre előretekintő bérbeadási bruttó hozam (5. ábra). Míg 2016 elején országos átlagban még 16 százalékos, Budapesten pedig 10 százalékos bruttó hozamot is el lehetett érni egy év alatt, addig ez 2022 végére rendre 10 és 6 százalékra csökkent. A bérbeadási hozam csökkenését a lakásárak elmúlt években jellemző dinamikus, éves alapon 10–25 százalékos emelkedése okozta, ami a befektetések teljes hozama tekintetében értéknövekedésként kompenzálta a befektetőket. Az elmúlt hét évben lakásbefektetéssel és bérbeadással a vásárlást követő egy évben országos átlagban jellemzően 26–38 százalékos, Budapesten pedig 23–33 százalékos bruttó hozamot lehetett elérni a bérbeadás és az értéknövekedés együttes figyelembevételével. Ez alól kivétel a 2019. első és 2020. utolsó negyedév közötti időszak volt, amikor a koronavírus-járvány kitörését követően ideiglenesen visszaesett a lakáskereslet és lassult az árnyövekedés üteme. Ebben az időszakban Budapesten stagnáltak, enyhén csökkentek is a lakásárak az előző év azonos időszakához viszonyítva. 2022-re az állampapírpiacon elérhető hozamok – különös tekintettel a lakossági állampapírok kamatára – elérték és Budapesten meg is haladták a bérbeadással elérhető bruttó hozamokat, ami összességében a befektetési célú lakáskereslet mérséklődése⁴ irányába mutat.

⁴ A külföldi lakásvásárlók esetében a forint árfolyamának alakulása is hatással lehetett a keresletre.

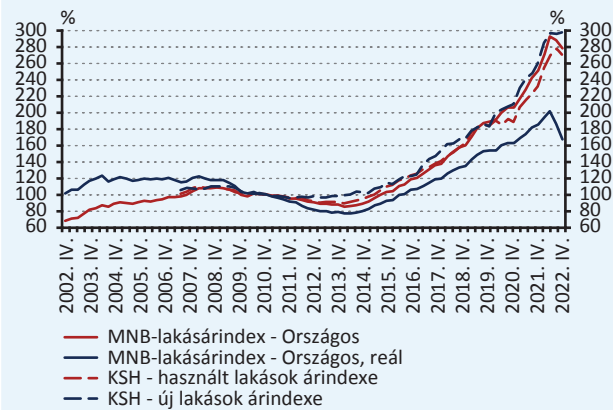
6. ábra
Eladó lakások és házak iránti kereslet az ingatlan.com hirdetési portálon



Megjegyzés: telefonszám felfedések száma és mobilapplikációból indított telefonhívások száma.

Forrás: Ingatlan.com.

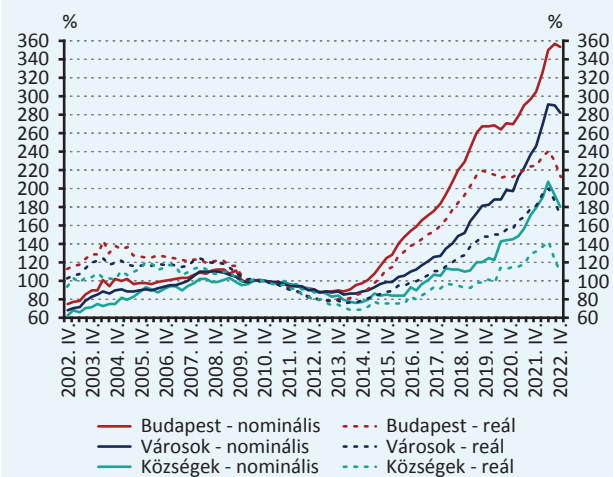
7. ábra
Nominális és reál MNB-lakásárindex és a KSH lakásárindexei (2010 = 100%)



Megjegyzés: A reál árindex fogyasztói árával deflálva.

Forrás: MNB, KSH.

8. ábra
Nominális és reál MNB-lakásárindexek településtípus szerint (2010 = 100%)



Megjegyzés: A reál árindexek fogyasztói árával deflálva.

Forrás: MNB.

Éves szinten közel megfelelő a lakáspiaci kereslet.

Az ingatlan.com hirdetési portál adatai szerint 2023 első negyedévében az előző év azonos időszaki szintektől Budapesten 47 százalékkal, vidéken 45 százalékkal maradt el az eladó lakóingatlanok iránti kereslet (6. ábra). A lakáspiaci érdeklődések negyedéves száma 2022 végén érte el a mélypontját, ezt követően már enyhe javulás volt tapasztalható, ami azonban szezonális jelenségként is értékelhető. A lakások, illetve a családi házak iránti érdeklődések rendre 56 és 44 százalékos arányában az elmúlt év folyamán nem volt tapasztalható érdemi átrendeződés.

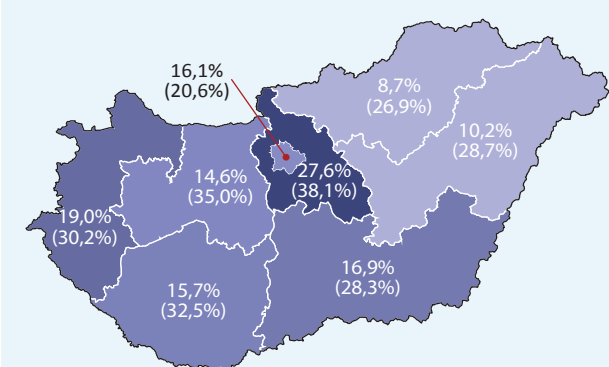
2.2. 2022 MÁSODIK FÉLÉVÉBEN FORDULAT KÖVETKEZETT BE A LAKÁSÁRAK VÁLTOZÁSÁBAN

Az országos folyamatokat leíró lakásárindexek 2022 második felében csökkenni kezdtek. 2022 negyedik negyedévében 3,6 százalékkal mérséklődtek a lakásárak országos átlagban, amit a harmadik negyedévben egy enyhe 1,6 százalékos csökkenés előzött meg (7. ábra). A lakásárak 2022 első felében tapasztalt rendkívüli emelkedése (éves alapon 28,9 százalék) ezzel év végére jelentősen, 10,6 százalékra lassult. Reálértelmeben a lakásárak 9,9 százalékkal mérséklődtek egy év alatt 2022-ben. A Központi Statisztikai Hivatal (KSH) által közzétett használt és új lakások árváltozását követő indexek szintén a lakásárak csökkenését jelzik év végén. A használt lakások ára a negyedik negyedévben 2,6 százalékkal mérséklődött, amíg az új lakások ára 0,8 százalékkal, enyhén emelkedett, melynek eredményeként az éves dinamikák rendre 16,8 és 14,6 százalékra lassultak.

A lakásárak csökkenése a kisebb településeken erőteljesebb volt. 2022 második felében településtípusonként eltérően alakultak a hazai lakásárak. Budapesten a harmadik negyedévben még 2,0 százalékos emelkedést tapasztalhattunk az előző negyedévhez képest, amit a negyedik negyedévben csak egy kismértékű, 1,1 százalékos árcsökkenés követett (8. ábra). A vidéki városokban a harmadik negyedévben stagnáltak a lakásárak, a negyedik negyedévben pedig 2,9 százalékkal csökkentek az előző negyedévhez képest. A községekben ugyanakkor már a harmadik negyedévben is jelentősebb 7,1 százalékos lakásár-csökkenést mérhettünk, amit a negyedik negyedévben újabb 6,6 százalékos mérséklődés követett. A lakásárak éves nominális növekedési üteme ezzel Budapesten az első félév végi 20,6 százalékról a negyedik negyedévre 16,1 százalékra, a vidéki városokban 30,7-ről 14,4 százalékra, a községekben pedig 33-ról 0,3 százalékra mérséklődött. Előzetes ingatlanközvetítői tranzakciókon számolt lakásárindexek alapján 2023 első negyedévében országosan 3,8 százalékkal emelkedhettek a lakásárak, amíg Budapesten 1,0 százalékkal tovább csökkenhettek. Az árak változásában nem csak a település

9. ábra

A városi lakások árváltozása 2021 IV. és 2022 IV. negyedév között (2021 II. és 2022 II. negyedév között)

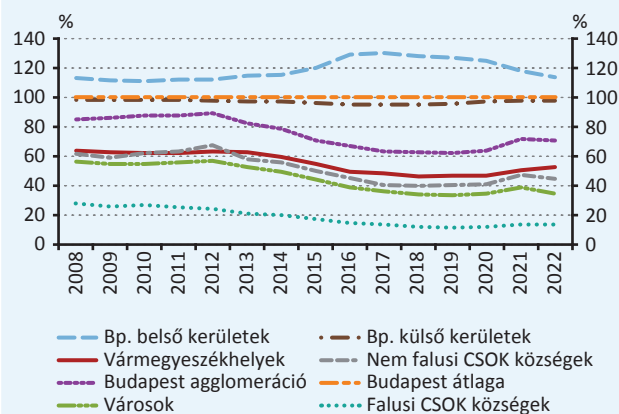


Megjegyzés: Pest régió indexe az aktuális 2022 IV. negyedév esetén rendkívül alacsony feldolgozottság mellett készült, így érdemi revízió lehet később az index értékekben.

Forrás: MNB.

10. ábra

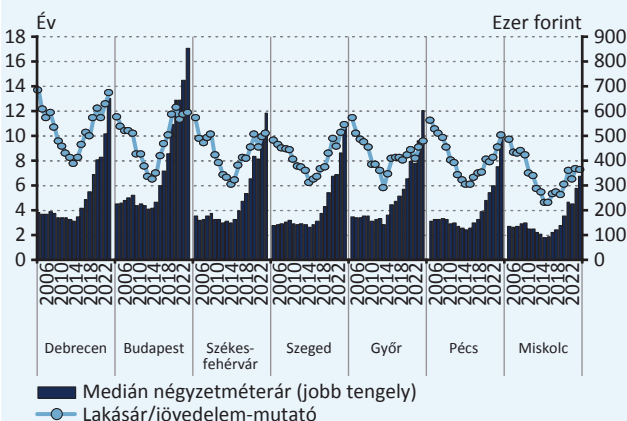
Átlagos négyzetméterárak településtípusok szerint (Budapest átlaga = 100%)



Forrás: NAV, MNB.

11. ábra

Lakásár/jövedelem-mutató Magyarország régióközpontjaiban



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

Forrás: KSH, MNB.

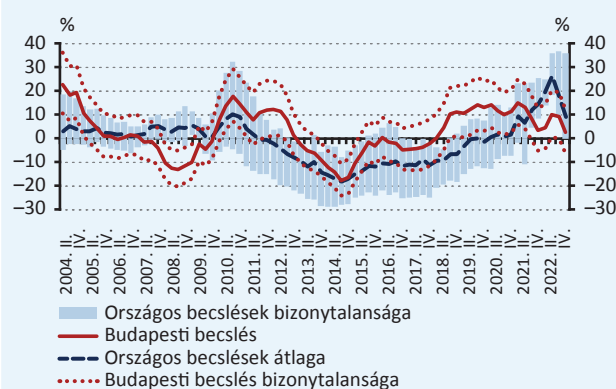
típusa, de az energiafogyasztás szempontjából is megfigyelhető volt heterogenitás (1. keretes írás).

A lakásár-emelkedés éves üteme minden régióban jelentősen lassult. 2022 második felében a lakásárak általános lassulása az ország valamennyi régiójában megfigyelhető volt, a vidéki városok éves lakásár-emelkedésének ütemében ugyanakkor jelentős különbségek tapasztalhatóak. A negyedik negyedévben a fővárosi agglomerációs településeket is magában foglaló Pest régióban nőtték a legnagyobb mértékben a városok lakásárjai, éves összevetésben 27,6 százalékkal, szemben az első félév végi 38,1 százalékkal (9. ábra). A legalacsonyabb éves lakásár-dinamika az észak-magyarországi és észak-alföldi városokban volt mérhető rendre 8,7 és 10,2 százalékkal. Az ország többi régiójában 15 százalék körüli vagy azt valamivel meghaladó éves lakásár-emelkedés következett be a városokban 2022-ben. 2013 negyedik negyedéve – az előző lakáspiaci ciklus kezdete – óta összességében jelentős különbségek voltak megfigyelhetők a városi lakásárak hosszú távú alakulásában. A legnagyobb mértékben, mintegy 324 százalékkal Pest régióban nőtték a városokban a lakásárak, amíg az észak-magyarországi városokban 197 százalékos volt a drágulás mértéke ugyan azon idő alatt.

2022-ben nőtt a Budapest és a legtöbb vidéki település közti árolló mértéke. 2021-ben a koronavírus-járvány hatására jelentősen szűkült a Budapest és a vidéki települések közti árolló az átlagos négyzetméterárak tekintetében, különösen a fővárosi agglomerációs települések relatív árszintje közelített Budapesthez a 2020-as 64 százalékról 72 százalékra. 2022-ben ugyanakkor a vidéki városokhoz és községekhez képest is jobban emelkedtek a fővárosi átlagos négyzetméterárak (10. ábra). A fővárosit meghaladó áremelkedéssel csupán a vármegyeszékhelyek lakásár-szintjében folytatódott a felzárkózás Budapesthez, és a 2021-es 51 százalékról 53 százalékra nőtt a Budapesthez viszonyított átlagos négyzetméterárak szintje. Mindezek mellett a tavalyi évben a Budapest belüli árszint-különbségek is csökkentek.

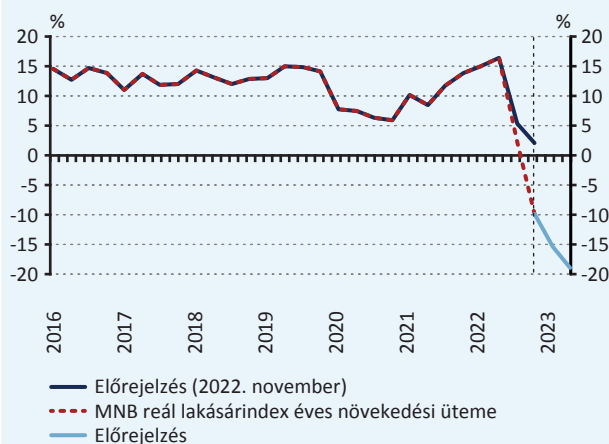
A nagyvárosok többségében romlott a lakásvásárlás elérhetősége. A lakásárak jövedelmekhez viszonyított nagysága a koronavírus-járvány kitörését követő időszak átmeneti javulását követően 2021-ben ismét emelkedésnek indult, mely tendencia tovább folytatódott 2022-ben is Magyarország legtöbb régióközpontjában. A legmagasabb értéket Debrecenben vette fel a mutató, ahol a 2021-es 12,6 év után 2022-ben már 13,5 évnél teljes nettó átlagkeresethez volt szükség egy medián négyzetméterárral rendelkező, 75 négyzetméter alapterületű lakás megvásárlásához, ami a lakásvásárlás elérhetőségének további romlását jelenti (11. ábra). 2004 óta Szegeden nőtték legnagyobb mértékben a lakásárak a jövedelmekhez képest, Budapest pedig 2019-et leszámítva a legmagasabbra, 11,9 évre emelkedett a lakásárak átlagkeresetekhez képesti aránya.

12. ábra
A lakásárak eltérése a fundamentumok által indokolt becsült szinttől országosan és Budapesten⁵



Forrás: MNB.

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



Forrás: MNB.

Enyhült a lakásárak fundamentumokhoz viszonyított felülértékeltsége. 2022 harmadik és negyedik negyedében országos átlagban és Budapesten is érdemben csökkent a lakásárak reálgazdasági fundamentumokhoz viszonyított felülértékeltsége, ami a kedvező munkaerőpiaci folyamatok mellett elsősorban az infláció jelentős megugrásának és ezzel a reál-lakásárak visszaesésének tudható be (12. ábra). A lakásárak nominális értelemben vett csökkenése 2022 második felében egybeesett a magas inflációval, a reál lakásárak érdemi mérséklődését eredményezve. A háztartások rendelkezésre álló reáljövedelme még emelkedett 2022-ben, ezen belül a magjövedelem (a reál nettó keresettömeg és a pénzügyi transzferek összege) enyhén, 1,8 százalékkal mérséklődött, a munkanélküliségi ráta pedig továbbra is alacsony szinten alakul. A fundamentumok kedvező alakulása és a lakásárak csökkenése következtében a pozitív lakásár-rés érdemben záródott.

2023 első felében a reál lakásárak éves bázisú csökkenésére számítnak. Várakozásaink szerint 2023 első negyedében 15,4 százalékkal csökkenhetnek a reál lakásárak éves összevetésben. A második negyedévben erőteljesebb, 18,9 százalékos visszaesés várható – összhangban a márciusi Inflációs jelentés makrogazdasági pályájával (13. ábra). A lakáspiaci folyamatokat meghatározó főbb makrogazdasági fundamentumok (reáljövedelmek, háztartási hitelezés) kedvezőtlenül alakulhatnak az első félévben, ami mérsékelheti a lakáspiaci keresletet, ezáltal a reál lakásárak csökkenésének irányába hathatnak.

⁵ 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 2022 között számolt átlagától. 2. A hazai lakásárak makrogazdasági fundamentumok által meghatározott hosszú távú egyensúlyi szintjének becslése egy vektor hibakorrektív modellkeretben (VECM). Részletes módszertanért lásd: Tamás Berki–Tibor Szendrei (2017): *The cyclical position of housing prices – a VECM approach for Hungary*, Magyar Nemzeti Bank, OP 126. 3. A hazai lakásárak makrogazdasági fundamentumok által meghatározott szintjének becslése dinamikus OLS modellkeretben. 4. A hazai lakásárak egyensúlyi szinttől vett eltérése a lakásárak előrejelzéséhez használt strukturális modellkeret segítségével. További részletekért lásd: Magyar Nemzeti Bank: Lakáspiaci Jelentés, 2016. október, 1. keretes írás. A budapesti lakásárak eltérése a becsült fundamentumok által indokolt szinttől dinamikus OLS modellkeretben történik, bővebb módszertani leírásért lásd: Magyar Nemzeti Bank: Pénzügyi Stabilitási Jelentés, 2017. május, 2. keretes írás.

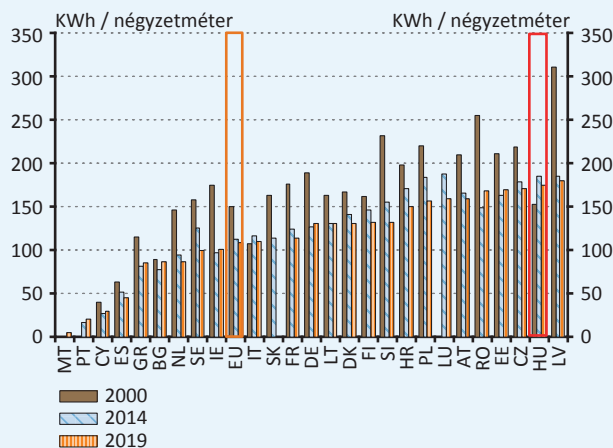
1. keretes írás

Az energiaváltság hatása a hazai lakáspiaci folyamatokra

A hazai lakóingatlanok energetikai hatékonysága gyengének számít európai uniós összehasonlításban. Magyarországon egy átlagos lakás energiafogyasztása 2019-ben alapterület-arányosan évi 227 kWh/négyzetmétert tett ki. Kifejezetten a fűtési célú, alapterület-arányos energiafelhasználást vizsgálva a magyar érték (174 kWh/nm) 60 százalékkal meghaladta az EU átlagát (109 kWh/nm), ezzel a tagállamok sorában a második legmagasabb volt.⁶ Figyelembe véve az országok közötti éghajlati különbségeket is, vagyis hogy Magyarország átlaghőmérséklete magasabb az EU átlagnál, megállapítható, hogy a hazai lakóépületek rendkívül gyenge energetikai hatékonysággal rendelkeznek uniós összevetésben. Idősorosan vizsgálva a hazai értéket sem látható javulás. A hazai lakások átlagos fűtési célú energiafelhasználása 2000-ben még lényegében megegyezett az EU-s átlaggal, azonban míg a tagállamok túlnyomó többségében csökkent a vizsgált fogyasztás, addig hazánkban nőtt. Ez utóbbit az magyarázhatja, hogy Magyarországon a lakóépületállomány energetikai korszerűsítésének üteme még arra sem volt elegendő, hogy az a jólét növekedéséből eredő többletfogyasztást ellensúlyozni tudja.

A gáz világpiacon 2022-ben való jelentős megrázkódásával, valamint a rezsicsökkentés tavaly nyáron bejelentett módosításával kapcsolatban megvizsgáltuk, hogy a hazai lakáspiacon azonosíthatóak-e olyan folyamatok, amik a rossz energetikai hatékonyságú lakások relatív piaci értékének csökkenésére utalnak. A lakóingatlan-állomány fent ismertetett gyenge energetikai hatékonysága miatt a hazai lakások árak érzékenyek lehetnek az energiaárak, így a rezsiköltségek jelentős emelkedésére. A holland TTF, vagyis a földgáz Európában meghatározó tőzsdei ára 2021 végén és 2022 folyamán jelentősen megemelkedett, 2022 augusztusában a kontraktusonkénti 300 eurót is meghaladta, miután egy évvel korábban még 20 euró körül ingadozott. A piaci folyamatokra reagálva a Kormány 2022 augusztusától változtatott a rezsicsökkentés szabályain, így a vezetékes földgáz átlagfogyasztás feletti lakossági ára több mint hétszeresére, az áram átlagfogyasztás feletti lakossági ára pedig mintegy duplájára emelkedett. A rezsiköltségek emelkedése tehát leginkább a nagyobb alapterületű (nehezebben kifűthető),

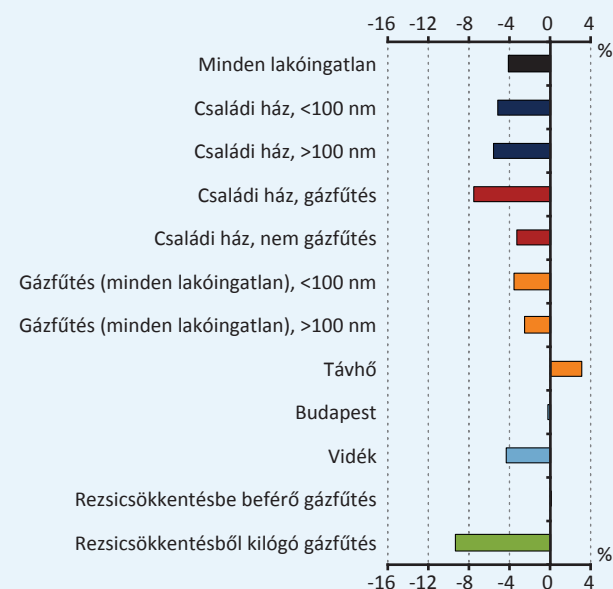
A lakások alapterület-arányos fűtési energiafogyasztása az EU tagállamaiban



Megjegyzés: Az energiafogyasztás egy adott ország adott évi fűtési időszakában, valamint fűtési időszakainak hosszú távú átlagában tapasztalt átlaghőmérséklete alapján kiigazításra került.

Forrás: Odyssee.

Az átlagos négyzetméterárak negyedéves változása 2022 IV. negyedévében



Megjegyzés: A rezsicsökkentés szerinti megbontás változásai a hitelezett és fedezetként bevont ingatlanok tranzakciós adatbázisa alapján, a többi változás közvetítői adatok alapján.

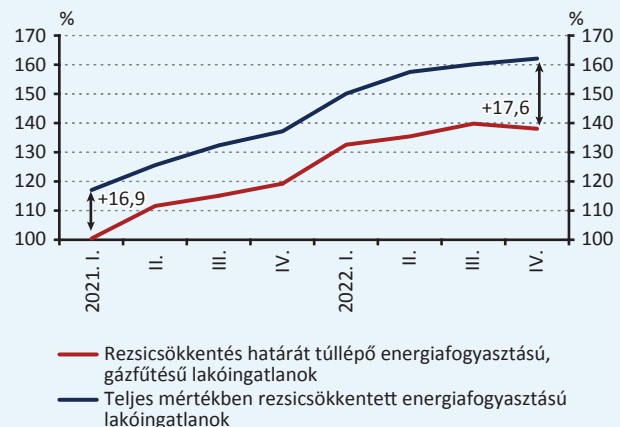
Forrás: MNB, lakáspiaci közvetítői adatbázis.

⁶ Az összehasonlító adatok forrása az ADEME francia állami energetikai ügynökség koordinálásában, az EU Horizon 2020 programja által is támogatott, 31 európai ország 36 partnerintézményének közreműködésével létrehozott Odyssee adatbázis. A hazai közreműködő a Magyar Energetikai és Közmű-szabályozási Hivatal volt.

gázfűtésű ingatlanokat érinthette, ennek megfelelően a lakóingatlan-tranzakciókat különböző csoportokra bontottuk az alapterület nagysága, az ingatlan típusa, valamint a fűtés típusa szerint. Eredményeink alapján az átlagos négyzetméterárak 2022 negyedik negyedében jobban csökkentek negyedéves alapon a gázfűtésű, mint a nem gázfűtésű családi házak esetében, a – minden esetben fűtési energiafogyasztásuk egészére rezsicsökkentett árat fizető – távhős lakások esetében pedig még növekedett is az átlagos négyzetméterár. Csupán kis- és nagy alapterület alapján megbontva a lakóingatlanokat (vagy azok egy szűkebb csoportját) nem volt tapasztalható érdemi különbség az átlagos négyzetméterárak változásában. Ezt követően a hitelezett ingatlanok esetében az energetikai besorolások, az alapterületek, és az épületek külső szigetelésére vonatkozó adatok együttes felhasználásával megbecsültük, hogy mely gázfűtésű ingatlanok energiafogyasztása lépheti túl a rezsicsökkentés határát. Az így azonosított ingatlanok átlagos négyzetméterára jelentősen, 9,4 százalékkal csökkent 2022 negyedik negyedében, miközben a rezsicsökkentés fogyasztási határát becslésünk szerint nem túllépő gázfűtésű ingatlanok esetében stagnáltak a négyzetméterárak negyedéves alapon. Az átlagos négyzetméterárak változása ugyanakkor még összetételhatást is mutathat a tranzakciókban, így lakásárindexek becslésével is megvizsgáltuk ugyanezt a kérdést.

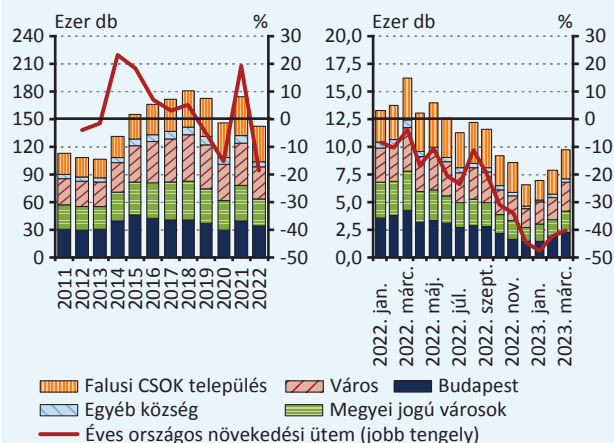
A hitelezett lakóingatlan-tranzakciókon becsült árindex alapján kisebb mértékű, 2,5 százalékpont különbség lehetett a rezsicsökkentés határából kilógó és abba beférő energiafogyasztású lakóingatlanok árának negyedik negyedévi alakulása között. Az összetételhatások kiszűrése érdekében hedonikus árindexet képeztünk a bankok által hitelezett és fedezetként bevont lakóingatlanok tranzakciós adatbázisán a 2021 első negyedéve és 2022 negyedik negyedéve közötti mintegy 57,5 ezer tranzakción, az MNB lakásárindex módszertanából kiindulva. A regresszióba az alapterületre, a település típusára és lakosság számára, az ingatlan építési évére, valamint több, a földrajzi helyzetére vonatkozó magyarázóváltozó mellett bevontuk a korábbiakban megképzett, a lakásokat energiafogyasztás szerint megbontó kétértékű változót, valamint ennek idővel vett interakcióját is. Eredményeink szerint a minden más tulajdonságukban megegyező ingatlanok közt a teljes mértékben rezsicsökkentett energiafogyasztású lakóingatlanok árprémiuma – amit eredetileg tisztán a kedvezőbb energetikai tulajdonságok magyaráznak – 2021 első negyedéve óta 12,6 és 16,9 százalék között mozgott a rezsicsökkentés határát túllépő, gázfogyasztású lakóingatlanokhoz képest. 2022 negyedik negyedében ez az árprémium enyhén megemelkedett és 17,6 százalékot ért el. Míg a teljes mértékben rezsicsökkentettként azonosított lakóingatlanok árindexe 1,2 százalékkal nőtt 2022 negyedik negyedében, addig a rezsicsökkentésből kilógó lakóingatlanok esetében 1,3 százalékos csökkenés következett be. Elemzésünk ok-okozati kapcsolat bizonyítására nem alkalmas, ugyanakkor eredményeink alapján feltételezhető, hogy a rezsicsökkentés szabályainak megváltoztatása valamelyest hozzájárult a legtöbb energiát fogyasztó gázfűtésű ingatlanok értékének csökkenéséhez. Azt, hogy a rezsicsökkentés szabálymódosításának augusztusi érvénybe lépése nem a harmadik, hanem csak a negyedik negyedévben okozta a lakásárak mozgásának kettéválását, egyrészt magyarázhatja, hogy az eladók kezdetben vonakodhattak árat csökkenteni, másrészt a lakáspiaci adásvétel szám az év utolsó negyedében jelentősen visszaesett, a piaci likviditás csökkenése ekkor kényszeríthette ki az árkorrekciót.

A hitelezett lakóingatlanok árindexének alakulása energiafogyasztás szerint megbontva



Forrás: MNB.

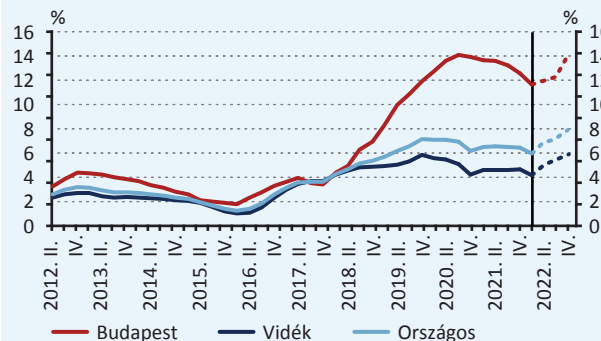
14. ábra
A lakáspiaci tranzakciók száma településtípusonként



Megjegyzés: A magánszemélyek 50 és 100 százalékos tulajdonszerzéseit figyelembe véve. 2021. áprilistól 2022. szeptemberig a NAV illeték adatbázis adatai a településtípusonkénti feldolgozottsági szint becslése alapján korrigálva. 2022. októbertől ingatlanközvetítők tranzakciói és becsült piaci részesedése alapján. Az ingatlanközvetítők tranzakciói becslésünk szerint 2022. márciusban az országos piaci forgalom 12,4 százalékát, amíg Budapesten az adásvételek 15,0 százalékát tették ki.

Forrás: NAV, MNB, lakáspiaci közvetítői adatbázis.

15. ábra
Az újlakás-tranzakciók aránya a budapesti és a vidéki tranzakciókon belül



Megjegyzés: Négy negyedéves gördülő arányok. Csak a magánszemélyek vásárlásainak figyelembevételével. 2022. II. negyedévtől a vállalkozások által épített, újonnan átadott lakások számának alakulásán alapuló becslés.

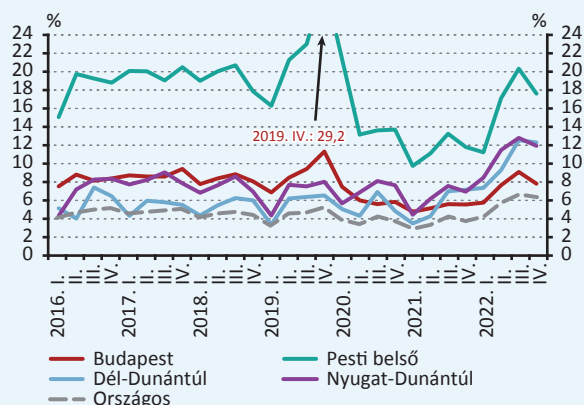
Forrás: NAV, KSH, MNB, lakáspiaci közvetítői adatbázis.

2.3. LECSÖKKENT ADÁSVÉTELSZÁM ÉS NÖVEKVŐ MÉRTÉKŰ ALKU JELLEMZI A HAZAI LAKÁSPACOT

Rendkívül alacsony szintre esett vissza a lakáspiaci tranzakciók száma. 2022 folyamán folyamatosan csökkent, majd év végén jelentősen mérséklődött, és tartósan havi 10 ezer alá csökkent a magánszemélyek lakáspiaci tranzakcióinak száma. A 2021-es 175 ezer után így 2022 év egészében előzetes adatok alapján csupán 142 ezer tranzakció történhetett, ami 19 százalékos mérséklődésnek felel meg. A rendkívül alacsony aktivitás hozzájárult az irányárak csökkenéséhez és a piaci alku növekedéséhez. A visszafogott lakáspiaci aktivitás 2023 első negyedévében is kitartott, becslésünk szerint 24,6 ezret tett ki országosan a lakáspiaci adásvételek száma, ez 43 százalékkal marad el az előző év azonos időszaki 43,2 ezres tranzakciószámától (14. ábra). Az adásvételek első negyedévi száma utoljára 2013-ban, a lakáspiaci ciklusforduló idején volt ennél alacsonyabb. Az egyes településtípusok tekintetében legkisebb mértékben a falusi CSOK-ra jogosult településeken, 32 százalékkal esett vissza az adásvételek száma, míg Budapesten 52 százalékkal, a megyei jogú városokban 49 százalékkal, a többi városban 36 százalékkal, az egyéb községekben pedig 56 százalékkal csökkent a tranzakciók száma éves összevetésben az első negyedévben.

A piaci forgalmon belül nőhetett az újlakás-tranzakciók aránya 2022-ben. A vállalkozások által épített, újonnan átadott lakások számának alakulásán alapuló becslésünk szerint 2022 negyedik negyedévében az újlakás-vásárlások éves görgetett aránya a magánszemélyek lakásvásárlásaiban belül országosan 7,8 százalékra emelkedett az előző év azonos időszaki 6,4 százalékos arányról, ezzel elérhette az aktuális lakáspiaci ciklus eddigi legmagasabb értékét (15. ábra). Vidéken ugyanezen időszak alatt 4,6 százalékról 5,8 százalékra nőhetett az új lakások aránya a tranzakciókon belül. Budapesten 2021. év folyamán még az újlakás-tranzakciók arányának csökkenése volt tapasztalható, 2022-ben azonban jelentősen nőhetett, az egy évvel korábban tapasztalt 12,5 százalék után 13,9 százalékot érhetett el az új lakások aránya. Az adásvételszámok jelentős csökkenésével párhuzamosan az új lakások magas országos arányát az magyarázhatja, hogy az új átadások csak több negyedév késéssel tudnak alkalmazkodni a megváltozott keresleti viszonyokhoz.

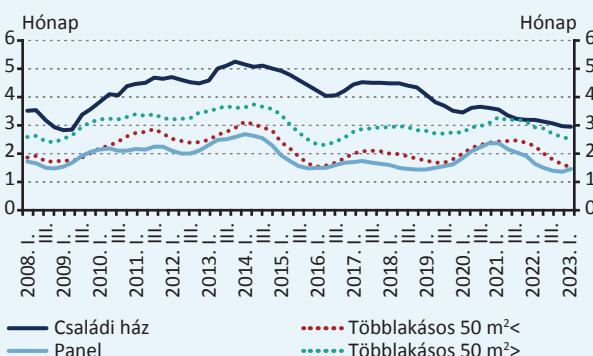
16. ábra
A külföldi vásárlók aránya egyes kiemelt régiók lakáspiacain



Megjegyzés: Pesti belső kerület: V., VI., VII., VIII., IX.

Forrás: NAV.

17. ábra
Lakóingatlanok medián értékesítési ideje ingatlantípus szerint megbontva



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

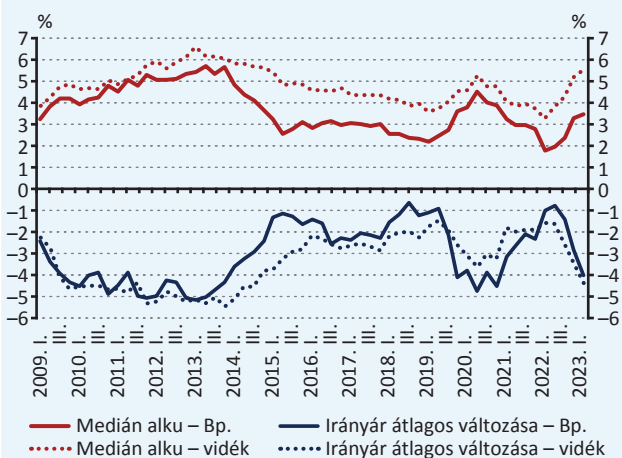
Forrás: MNB, lakáspiaci közvetítői adatbázis.

Országszerte tartósan megnőtt a külföldi lakásvásárlók aránya 2022-ben. A külföldi vásárlók aránya a hazai lakáspiacon a 2022 második negyedévében tapasztalt növekedést követően emelkedett szinten maradt, 2022 negyedik negyedévében 6,4 százalékot tett ki országosan (16. ábra). A külföldi vásárlók elmúlt évekhez képest tapasztalt magasabb aránya jelentős részben a lakáspiaci tranzakciók mintegy háromnegyedét adó vidéki településekhez volt köthető, legnagyobb mértékben a dél-dunántúli és nyugat-dunántúli régiókban nőtt a vizsgált arány, így ezeken a területeken rendre 12,4 és 12,0 százalékot ért el 2022 negyedik negyedévében. A legnagyobb számban külföldieket vonzó pesti belső kerületekben 2022 negyedik negyedévében 17,7 százalékot tett ki, ezzel Budapesten egészét tekintve az előző év azonos időszakai 5,6 százalékról 7,9 százalékra nőtt a külföldi vásárlók aránya. A hazai fizetőeszköz orosz–ukrán háború tavaly februári kitörését követő leértékelődése 2022-ben kedvező vásárlási lehetőséget biztosíthatott a külföldi, valamint devizában megtakarító vevőknek, akik így az eddig jellemzőhöz hasonló számban jelentek meg a piacon, miközben a belföldiek adásvételszáma lényegesen visszaesett.

A megvalósult tranzakciók értékesítési idejét egyelőre nem befolyásolta a lakáspiaci aktivitás csökkenése. 2023 első negyedévére az egy évvel korábbi 2,7 hónapról 2,3 hónapra csökkent a lakóingatlanok értékesítéséhez szükséges medián idő éves gördülő átlaga (17. ábra). A családi házak esetében egy év alatt 3,2 hónapról 2,9 hónapra, az 50 négyzetméternél nagyobb alapterületű társasházi lakások esetében 2,2 hónapról 1,5 hónapra, az 50 négyzetméternél kisebb alapterületű társasházi lakások esetében 2,9 hónapról 2,5 hónapra, a panellakások esetében pedig 1,6 hónapról 1,5 hónapra mérséklődött az medián értékesítési idő. Negyedéves alapon egyedül a leggyorsabban értékesíthető ingatlantípusnak számító panellakások körében volt tapasztalható az értékesítési idők kismértékű növekedése. A tipikus értékesítési idők historikus összevetésben is minden ingatlantípus tekintetében alacsonynak számítanak. Ugyanakkor a lakáspiaci adásvételszámok jelentős visszaesése alapján lehetséges, hogy az újonnan meghirdetett lakóingatlanok már csak lassabban találjanak majd vevőre, így az értékesítési idők növekedése később jelenik meg az adatokban, amikor ezen ingatlanokat sikerül értékesíteni.

18. ábra

Medián alku a budapesti és vidéki lakáspiacon és az irányár átlagos változtatása



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

Forrás: MNB, lakáspiaci közvetítési adatbázis.

Tovább nőtt a tipikus alku nagysága, és az irányárakat is nagyobb mértékben csökkentik a hirdetsi ideje alatt.

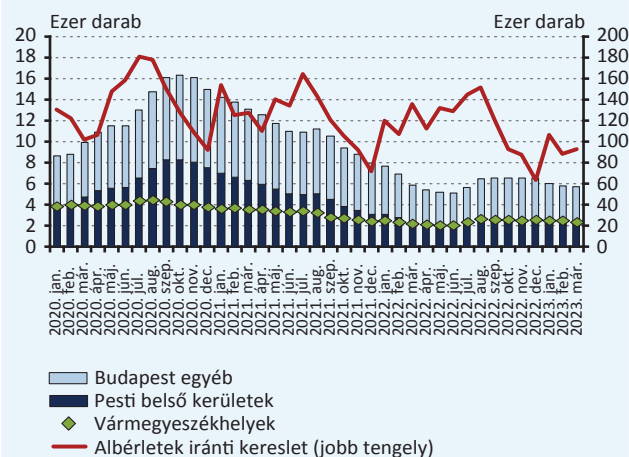
A medián piaci alku a 2022 első negyedében elért mélypont óta folyamatosan növekszik. Budapesten az előző év azonos időszakában 1,7 százalékos mélypont után 2023 első negyedében 3,5 százalékosra tett ki a medián alku értéke, vidéken pedig 3,2 százalékosról 5,5 százalékra nőtt ugyanezen időszak alatt, ami összességében a kínálatot képest gyengülő keresletet jelzi (18. ábra). A kínálati árakat is egyre nagyobb mértékben csökkentik a hirdetők, Budapesten átlagosan 4,0 százalékkal, vidéken pedig 4,4 százalékkal lettek alacsonyabbak az irányárak a hirdetsi ideje alatt, ami érdemben meghaladja az előző év azonos időszakában jellemző 1,0, illetve 1,6 százalékos értékeket. A kereslet és az adásvételszámok továbbra is rendkívül alacsony szintje az alku további növekedését és még nagyobb mértékben csökkenő irányárakat vetíthet előre.

2.4. STAGNÁLÓ BÉRLETI KÍNÁLAT MELLETT MÉRSÉKLŐDÖTT A LAKBÉREMELKEDÉS ÜTEME

A kiadó albérletek kínálata változatlan szinten maradt, míg az irántuk való kereslet csökkenni kezdett. Az ingatlan.com adatai alapján a vármegyeszékhelyek szabad bérleti kínálata a 2022 nyarán tapasztalt bővülést követően többnyire változatlan maradt, így 2023. március végén 2,3 ezer kiadó ingatlan volt ezen városok bérleti piacain, ami az előző év azonos időszakában 7 százalékkal haladja meg (19. ábra). Budapesten a pesti belső kerületekben 2,2 ezer lakást kínáltak kiadásra március végén, ez éves és féléves összevetésben is stagnálást jelent. A külső és átmeneti kerületekben azonban 2023 első negyedében szűkülőni kezdett a kínálat, a márciusban kiadásra meghirdetett 3,5 ezer lakás 4 százalékos csökkenést jelent az előző év azonos időszakához képest. A fővárosi bérleti kínálat ugyanakkor még meghaladja a tavaly júniusi mélypontot. A kiadó lakások iránti kereslet mindeközben már mérséklődni kezdett, az ingatlan.com portálon a telefonszám felfedések és mobilapplikációból indított telefonhívások száma 2023 első negyedében 21 százalékkal elmaradt a 2022 azonos időszakában tapasztalt szinttől. A kereslet csökkenése hozzájárulhat a bérleti díjak növekedési ütemének mérséklődéséhez.

19. ábra

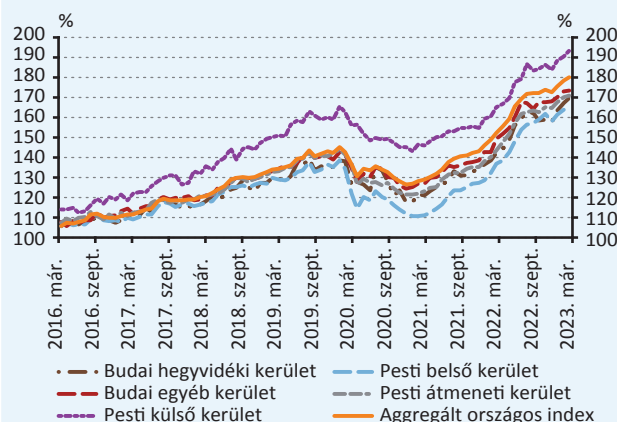
Bérletre kínált egyedi hirdetsi szám az ingatlan.com portálon az adott hónap utolsó napján, valamint az albérletek iránti kereslet az adott hónapban



Megjegyzés: Kereslet: telefonszám felfedések száma és mobilapplikációból indított telefonhívások száma az ingatlan.com hirdetsi portálon. Pesti belső kerületek: V., VI., VII., VIII., IX.

Forrás: Ingatlan.com.

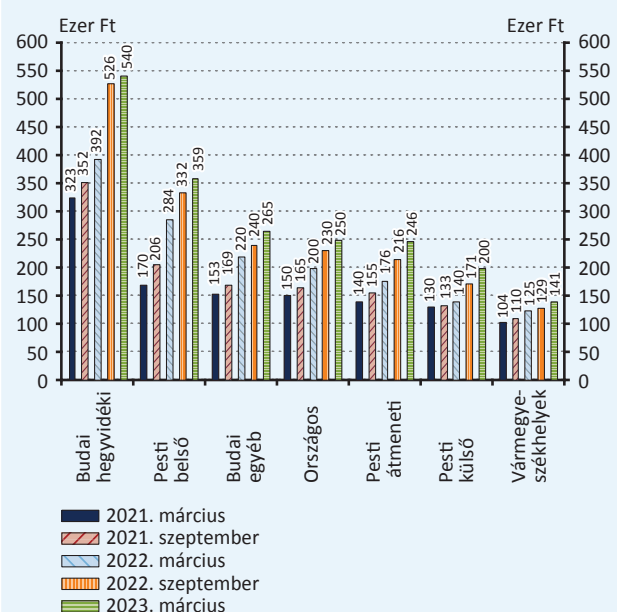
20. ábra
Budapesti kerületcsoportok lakbérindexei az ingatlan.com kínálatában szereplő kiadó lakáshirdetések alapján (2015 = 100%)



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.

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



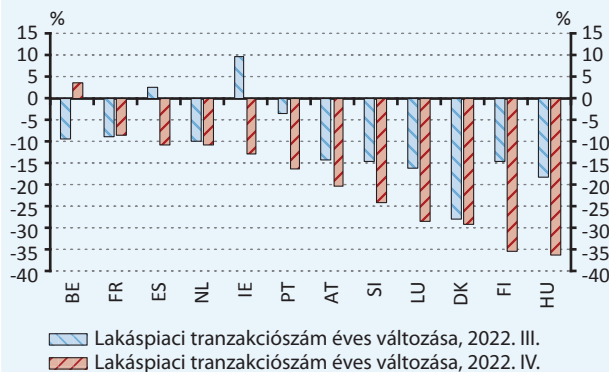
Megjegyzés: A csoportonkénti bérleti díjak az adott csoportba tartozó kerületek átlagos bérleti díjának hirdetésszámmal súlyozott átlagos értékei. Budai hegyvidéki kerület: I., II., XII., Budai egyéb kerület: III., XI., XXII., Pesti belső kerület: V., VI., VII., VIII., IX., Pesti átmeneti kerület: X., XIII., XIV., XIX., XX., Pesti külső kerület: IV., XV., XVI., XVII., XVIII., XXI., XXIII.

Forrás: KSH-Ingatlan.com.

Mérséklődött a bérleti díjak éves növekedési üteme 2022 szeptemberére és 2023 márciusa között. Budapesten az előző Lakáspiaci jelentésben bemutatott 2022. szeptemberi 24,2 százalékról 2023. márciusra 19,0 százalékra, országosan pedig 22,4 százalékról 18,0 százalékra csökkent a kiadó lakások bérleti díjainak éves növekedési üteme a KSH-ingatlan.com lakbérindex szerint (20. ábra). Ugyanezen időszak alatt az egyes fővárosi kerületcsoportok közül a legnagyobb mértékben a pesti belső kerületekben mérséklődött a lakbérdinamika, ami a szeptemberi 27,0 százalék után márciusban már csak 20,4 százalékot tett ki, az éves drágulás mértéke azonban így is ebben a kerületcsoportban volt a legmagasabb. A legkisebb mértékben, 16,1 százalékkal a drágább budai egyéb kerületek (III., XI., XXII.) lakbéréi nőttek éves szinten. 2023 első három hónapjában Budapesten összesen 4,5 százalékkal, országos átlagban 4,4 százalékkal emelkedtek a bérleti díjak a 2022. decemberi szintjükhöz képest.

A fővárosban már a legolcsóbb, külső pesti kerületek átlagos bérleti díja is elérte a kétszázezer forintot. A budai hegyvidéki kerületek szabad bérleti kínálatát 2023 márciusának végén továbbra is kiugróan drága, átlagosan 540 ezer forint havi bérleti díjú ingatlanok alkották, ez azonban az utolsó két negyedév folyamán már csak 14 ezer forintos emelkedésnek felelt meg (21. ábra). A többi budapesti kerületcsoportban ugyanezen időszak alatt kiegyenlített módon, átlagosan 25-30 ezer forinttal emelkedtek a kínálati lakberek. A pesti belső, a budai egyéb, a pesti átmeneti, valamint a pesti külső kerületek átlagos bérleti díja így rendre 359, 265, 246 és 200 ezer forintot ért el. A vármegyeszékhelyeken a 2022. szeptemberi 129 ezer forintról 141 ezer forintra emelkedett a bérletre kínált lakások átlagos díja 2023. márciusra, ezzel az éves emelkedés üteme is alacsonyabb volt a fővárosi drágulásénál.

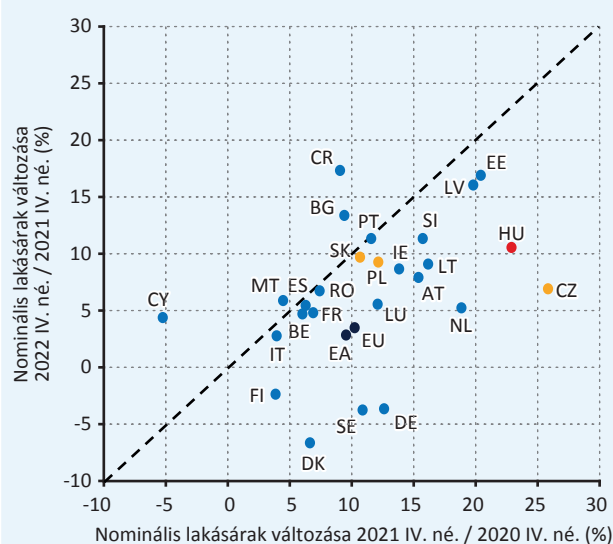
22. ábra
A lakáspiaci tranzakciószám változása Európában



Megjegyzés: A magyar adat MNB számítás alapján.

Forrás: Eurostat, MNB.

23. ábra
Nominális lakásárak változása Európában



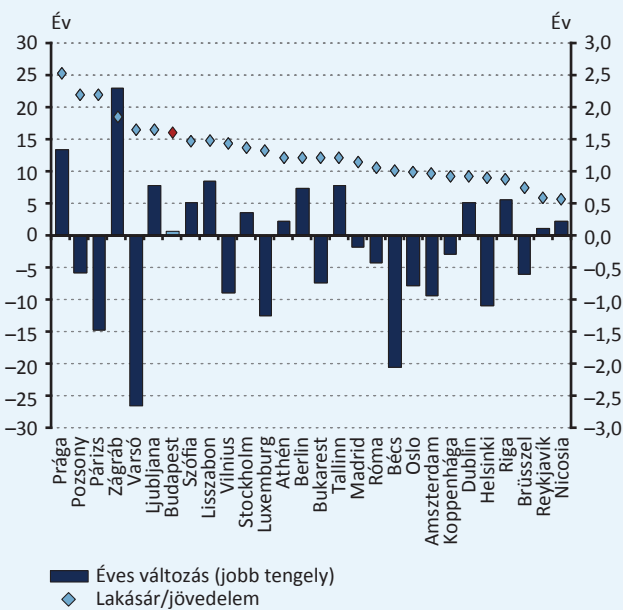
Forrás: Eurostat, MNB.

2.5. EURÓPÁBAN CSÖKKENNI KEZDTEK A LAKÁSÁRAK, A FŐVÁROSOK FELÉBEN JAVULT A LAKÁSVÁSÁRLÁS ELÉRHETŐSÉGE

2022 második felében érdemben csökkent a lakáspiaci aktivitás Európában. A lakáspiaci adásvételek számát az Eurostat rendelkezésére bocsátó tizenkét országban a tranzakciószám előző év azonos időszakához viszonyított medián változása 2022 harmadik negyedévében -12 százalékot, 2022 negyedik negyedévében pedig -18 százalékot tett ki (22. ábra). A hazánkkal szomszédos Ausztriában és Szlovéniában a harmadik negyedévben 14-15 százalékos, a negyedik negyedévben rendre 20 és 24 százalékos éves szintű csökkenés volt tapasztalható a lakáspiaci tranzakciók számában. Az adásvételszámok a negyedik negyedévben a vizsgált országok közül Finnországban és Magyarországon estek vissza a legnagyobb mértékben, mintegy 35-36 százalékkal.

Éves szinten lassult a lakásár-dinamika, 2022 utolsó negyedévében már csökkentek a nominális lakásárak Európában. 2021 és 2022 negyedik negyedéve között az EU tagállamok túlnyomó részében jelentősen lassult a nominális lakásárak emelkedése a megelőző évben tapasztalt ütemhez képest, az északi országokban és Németországban pedig már csökkenés volt megfigyelhető (23. ábra). A lakásárak hosszú ideje tartó emelkedése 2022 második negyedévében még minden tagállamban kitartott, a harmadik negyedévben azonban hét, a negyedik negyedévben pedig már tizenöt országban nominális csökkenés következett be. Az EU átlagában 2022 negyedik negyedévére 3,6 százalékra lassult az éves lakásár-dinamika az előző év azonos időszaki 10,2 százalékról, negyedéves alapon azonban már 1,5 százalékkal mérséklődtek a lakóingatlanok árai. A visegrádi országok közül Lengyelországban és Szlovákiában csupán kismértékű lassulás után 10 százalék közelében alakult az éves nominális lakásár-dinamika, az elmúlt években hazánknál egyedülként nagyobb lakásár-emelkedést mérő Csehországban viszont jelentősen lassult, az előző év azonos időszaki mintegy 26 százalékról 7 százalék alá mérséklődött a drágulás éves üteme 2022 negyedik negyedévében. Az infláció érdemi emelkedése miatt reál értelemben már éves szinten is csökkenni kezdtek a lakásárak az EU tagállamok széles körében.

24. ábra
Lakásár/jövedelem-mutató az európai fővárosokban (2023 I. negyedév)



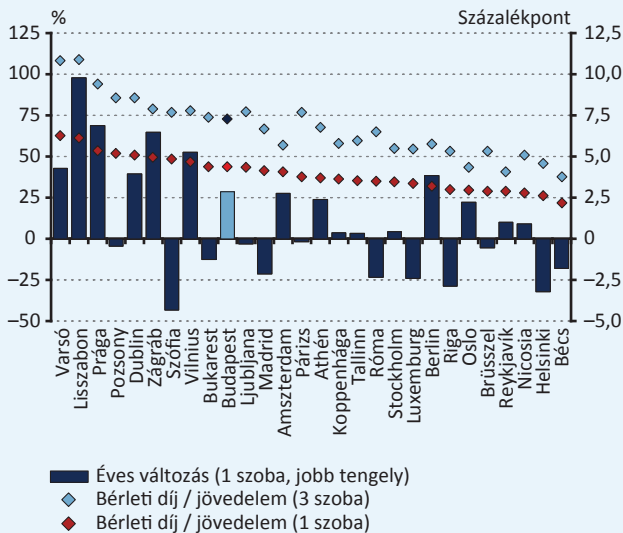
Megjegyzés: A jövedelmek ingatlanárakhoz viszonyított aránya a városközponton kívüli átlagos ingatlanárak és az országos éves nettó átlagkereset hányadosa. 75 négyzetméteres lakással számolva. 2022 és 2023 első negyedéve közötti változás. Budapest eltérő színnel.
Forrás: Eurostat, numbeo.com.

Az európai fővárosok felében javult a lakásvásárlás elérhetősége. Budapesten 2023 első negyedévében 16,2 évnyi országos átlagjövedelem volt szükséges egy 75 négyzetméteres lakóingatlan megvásárlásához, ez megegyezett az előző év azonos időszak értékével (24. ábra). Budapest ezzel a hetedik legkevesbé megfizethető főváros volt európai összehasonlításban. Az elmúlt év folyamán a lakásárak lassuló-, és a béreknél visszafogottabb ütemű növekedésének köszönhetően az európai fővárosok egyik felében – a hitelpiaci kondíciókat nem számítva – már javulni tudott az elérhetőség, míg másik felében kisebb mértékű romlás volt tapasztalható. A visegrádi országok fővárosait eltérő folyamatok jellemezték: Prágában tovább romlott az elérhetőség, így egy átlagos jövedelemmel rendelkező személy 25,5 évnyi keresetéből volt képes megvásárolni egy átlagos árszintű, 75 négyzetméter alapterületű ingatlant, míg ugyanez az érték Pozsonyban az előző év azonos időszakához képest kisebb csökkenés után 22,0 évet, Varsóban pedig érdemi javulás után 16,7 évet tett ki.

Európa legnehezebben megfizethető bérleti piacain tovább romlott az elérhetőség.

A magyar fővárosban egy tipikus 3 szobás, illetve 1 szobás lakás bérleti díja az átlagos magyarországi nettó fizetés rendre 72,8 és 43,5 százalékát tette ki 2023 első negyedévében (25. ábra). Egy évvel ezelőtt ezen mutatók értéke még 72,4, illetve 40,6 százalék volt, tehát a bérleti díjak a jövedelmeknél gyorsabban emelkedtek. Az európai fővárosok legnehezebben megfizethető bérleti piacainak többségében, így a régióknból Varsóban, Prágában és Zágrábban, továbbá a portugál és az ír fővárosban is tovább romlott az elérhetőség. A jövedelmekhez képest legdrágább bérleti piacok közül csak Szófiában volt tapasztalható érdemi javulás az elérhetőségben. A visegrádi országok fővárosai továbbra is a legkevesbé megfizethető városok közé tartoznak Európában: Pozsonyban 51,9, Prágában 53,6, Varsóban pedig 62,6 százalék a vizsgált bérleti díj/jövedelem-mutató értéke 1 szobás lakás esetén. Ha megvizsgáljuk, hogy egy egyszobás lakás tipikus bérleti díjának átlagos keresetből való kifizetése után vásárlóerő-paritáson mennyi elkölthető jövedelme marad az adott bérlőnek, úgy a V4 országok sorrendje némiképp módosul: Budapesten 890, Prágában 788, Varsóban 677, Pozsonyban pedig 572 euró ez az érték vásárlóerőparitáson számolva. Ezzel szemben az osztrák fővárosban közel 2000 eurót tesz ki a lakbér levonása után megmaradó jövedelem vásárlóereje.

25. ábra
Bérleti díj/jövedelem-mutató az európai fővárosokban (2023 I. negyedév)

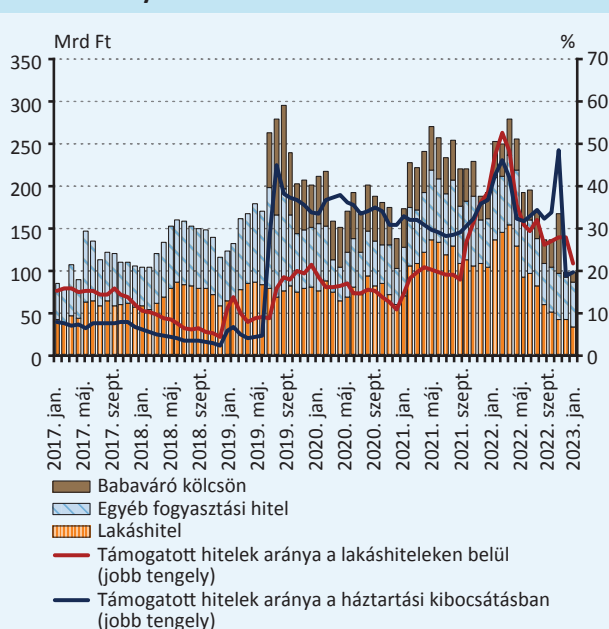


Megjegyzés: A bérleti díj jövedelmekhez viszonyított aránya egy tipikus, városközponton kívül eső fővárosi albérlet és az országos havi nettó átlagkereset hányadosa. 2022 és 2023 első negyedéve közötti változás. Budapest eltérő színnel.
Forrás: Eurostat, numbeo.com.

3. Lakáscélú hitelezés és otthonteremtési támogatások

A lakossági hitelkibocsátásban 2022 negyedik negyedévében megfigyelhető visszaesés 2023-ban is folytatódott valamennyi terméktípus esetében. A legnagyobb csökkenés a lakáscélú hitelek érintette, melyben az NHP Zöld Otthon Program indulása okozta magas bázis, valamint az általános gazdasági bizonytalanság, a visszaeső lakáspiaci tranzakciókhoz kapcsolódó alacsonyabb hitelkereslet és a szigorú monetáris kondíciók is szerepet játszottak. Az új lakás vásárlására vagy építésére igényelt hitelvolumen 2023. februárban 78 százalékkal elmaradt az előző év azonos időszaki szinttől, az ezen célokra igényelt átlagos hitelösszeg pedig közel 6 millió forinttal csökkent egy év alatt. 2022 második felében a hitelből történő lakásvásárlás elérhetősége tovább romlott a fővárosban, már az otthonteremtési támogatásokra jogosult háztartások számára is kis mértékű pénzügyi kifizetettséget jelentene mind az új-, mind a használt lakás vásárlása, míg vidéken a támogatások továbbra is érdemi segítséget jelentenek a 3 gyermeket vállaló családok otthonteremtési céljaihoz. A lakásárak továbbra is magas szintje mellett elsősorban a fővárosban a medián hitelfedezeti mutató érdemi csökkenése volt megfigyelhető. A Hitelezési felmérésre adott banki válaszok alapján 2023 első negyedévében a hitelintézetek változatlanul hagyták a lakáscélú hitelek sztenderdjait, melyen a következő fél évben sem terveznek módosítani. Az első negyedévben az intézmények a lakáshitelek iránti kereslet további csökkenését tapasztalták, előretekintve azonban már keresletélénkülést valószínűsítene e téren.

26. ábra
Új szerződésű háztartási hitelek és a támogatott hitelek aránya a hitelintézeti szektorban



Megjegyzés: Az egyéb fogyasztási hitelek a szabadfelhasználású-, a gépjármű-, az egyéb fogyasztási- és áruhitelket, valamint a személyi kölcsönöket tartalmazzák.

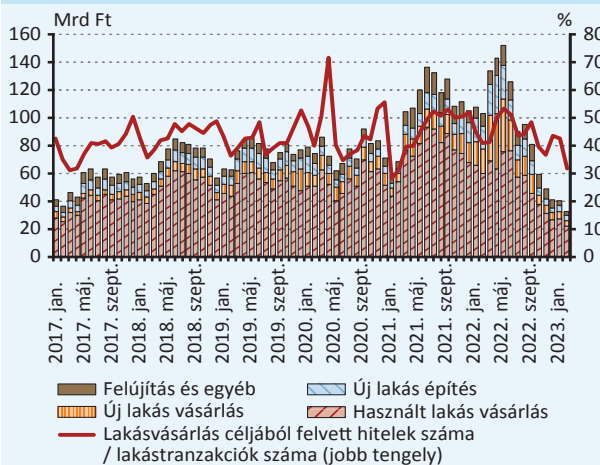
Forrás: MNB.

3.1. JELENTŐSEN MÉRSÉKLŐDÖTT A KIBOCSÁTOTT ÚJ LAKÁSHITEL-VOLUMEN

A lakossági hitelkibocsátás visszaesése 2023 elején is folytatódott. 2022 negyedik negyedévében a hitelintézetek 440 milliárd forint értékben kötöttek hitelszerződéseket a háztartásokkal, ami éves szinten 34 százalékos csökkenést jelent. A mérséklődés 2023-ban tovább folytatódott, februárban 49 százalékkal volt alacsonyabb a lakossági hitelkibocsátás, mint egy évvel korábban, és a visszaesés valamennyi terméktípust érintette. A legnagyobb csökkenés a lakáshitelek volumenében (33 milliárd forint) volt megfigyelhető, mely 68 százalékkal elmaradt a tavaly februári szinttől. A szabad felhasználású jelzáloghitel és a személyi kölcsönök egyaránt 8 százalékos éves csökkenést mutattak, a babaváró hitelek 12 milliárd forintos volumene pedig 61 százalékos visszaesést (26. ábra). Az államilag támogatott hitelek aránya az NHP Zöld Otthon Program alatt megfigyelhető 40 százalékos körüli szintről 20 százalék közelébe süllyedt, ami a babaváró bevezetése óta a legalacsonyabb arányt jelenti.

27. ábra

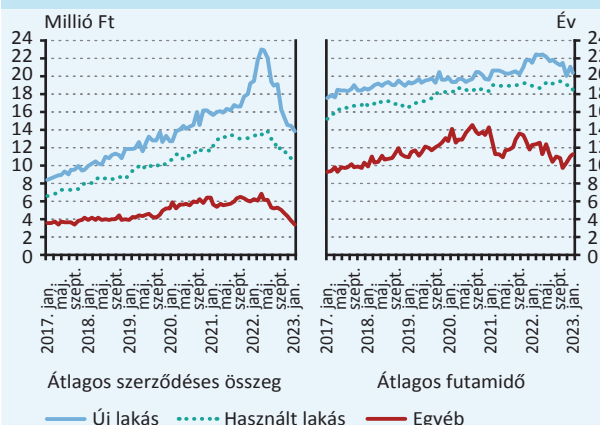
A lakáshitelek kibocsátása hitelcél szerint és a hitelből történő lakásvásárlás aránya



Forrás: MNB.

28. ábra

Az új lakáshitelek átlagos szerződéses összege és futamideje

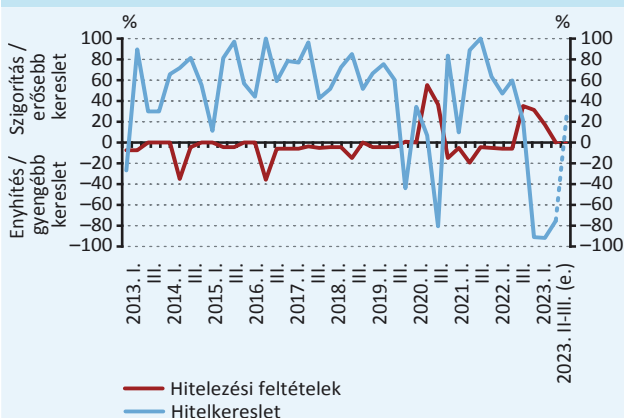


Megjegyzés: A futamidők szerződéses összeggel súlyozott átlagok.

Forrás: MNB.

29. ábra

A lakáscélú hitelfeltételek és a kereslet alakulása



Megjegyzés: 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.

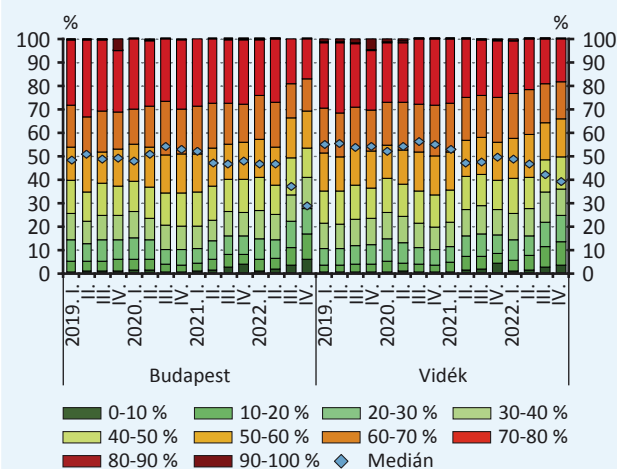
Az újlakás célokra igényelt hitelek volumene esett vissza legnagyobb mértékben. A 2023 februárjában megkötött lakáshitel-szerződések 68 százaléka használt lakás vásárlása céljából jött létre, mely részarány közel 10 százalékpontos növekedést mutat az egy évvel korábbihoz képest, volume-

ne ugyanakkor 63 százalékkal csökkent éves összevetésben (27. ábra). Ennél is nagyobb, mintegy 80 százalékos visszaesést mutat az új lakás vásárlására felvett hitelek volumene februárban, új lakás építésére pedig 76 százalékkal csökkent a megkötött hitelszerződések volumene. Ebben az NHP Zöld Otthon Program 2022-es felfutása okozta magas bázis, valamint a szigorú monetáris kondíciók és a visszaeső lakáspiari tranzakciókhoz kapcsolódó alacsonyabb hitelkereslet is markáns szerepet játszottak. Februárban a felújítási és korszerűsítési célokra igényelt lakáshitelek volumene 66 százalékkal maradt el az előző év azonos időszaki szinttől, melyben az otthonfelújítási támogatás lezárásának hatása is megjelent. Februárban 43 százalékkal kevesebb lakáspiari tranzakció valósult meg, mint egy évvel korábban, ami egy még nagyobb mértékben visszaeső hiteligénnyel párosult. Ennek eredményeként becslésünk szerint a lakáshitel-felvétel segítségével megvalósult lakásvásárlások aránya 9 százalékpontos éves mérséklődést követően 32 százalékot tett ki februárban, azaz a hitel segítségével finanszírozott lakástranzakciók száma jobban csökkenhetett a tisztán önerős tranzakciókhoz képest.

Érdemben csökkent a lakáscélra igényelt átlagos hitelösszeg. 2023 februárjában mind a használt- mind az új-

lakás-célokra jelentősen csökkent éves összevetésben a megkötött hitelszerződések darabszáma, rendre 53 és 69 százalékkal. Az NHP ZOP kifutása, valamint a szigorodó monetáris kondíciók nem csupán a keresletre, hanem az átlagos hitelösszegekre, és vele párhuzamosan az átlagos futamidőkre is hatással volt: új lakás építése és vásárlása esetében februárban átlagosan 14 millió forintot igényeltek, 9 millió forinttal kisebb összeget, mint a ZOP felfutását követően, de éves összevetésben is közel 6 millió forinttal kisebb hitelösszeg jellemző, a ZOP indulása előtti időszakból pedig 3 millió forinttal maradt el. Ezzel párhuzamosan a szerződéses összeggel súlyozott átlagos futamidő visszatért a ZOP indulása előtt megfigyelhető szintekre, azaz 20 évre (28. ábra). A használt lakásra felvett hitelek esetében az átlagos hitelösszeg februárban 10 millió forintra süllyedt, míg az átlagos futamidő változatlanul 19 év volt.

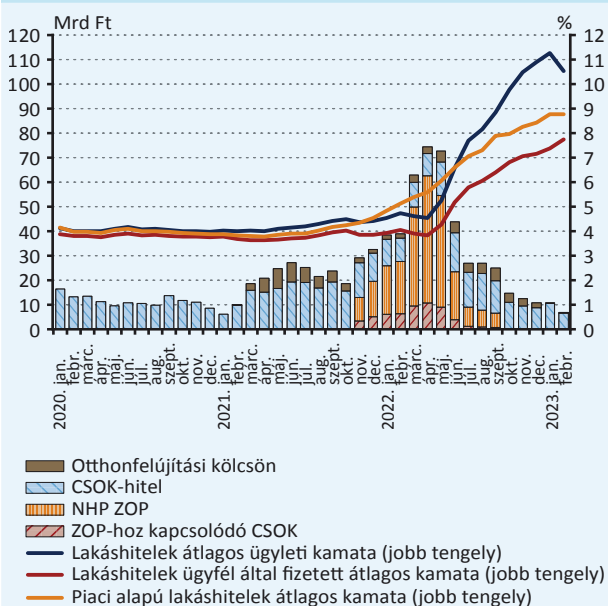
30. ábra
Az új kibocsátású lakáshitelek megoszlása HFM-mutató szerint



Megjegyzés: Volumen alapú eloszlás.

Forrás: MNB.

31. ábra
Új kibocsátású lakáshitelek átlagos ügyleti- és ügyfélkamata és a kedvezményes kamatozású lakáshitelek volumene



Megjegyzés: Szerződéses volumennel súlyozott átlagos kamatok. Az ügyleti- és ügyfélkamatok valamennyi lakáshitelt tartalmaznak.

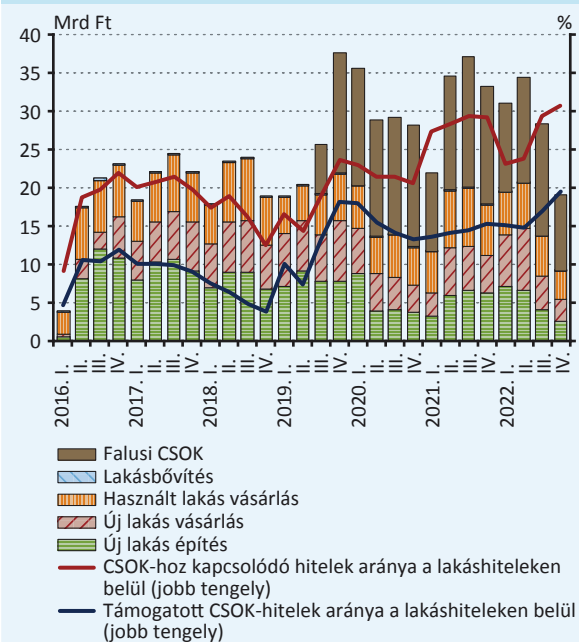
Forrás: MNB.

2023 első negyedében is érzékelték a bankok a lakáshitelek iránti kereslet visszaesését. A Hitelezési felmérésre adott válaszok alapján 2023 első negyedében a bankok változatlanul hagyták a lakáscélú hitelek feltételeit, azonban nettó értelemben vett 14 százalékkal emelt a minimálisan megkövetelt hitelképességi szinteken. A bankok a következő fél évre előre előretekintve sem szándékoznak változtatni a hitelhez jutás feltételein a lakáshitelek tekintetében, és 9 százalékkal a hitelfelárak csökkentését is tervezi (29. ábra). Az első negyedében a válaszadó intézmények nettó értelemben vett 76 százaléka érzékelt a lakáshitelek iránti kereslet visszaesését, ugyanakkor előretekintve már javuló tendenciára számítanak, és nettó 27 százalékkal keresletlénkülést valószínűsít e téren.

A fővárosban jelentősen csökkent az újonnan folyósított lakáshitelek medián hitelfedezeti mutatója. Az elmúlt évek tartósan emelkedő ingatlanárai ellenére az újonnan felvett jelzáloghitelek medián hitelfedezeti mutatója (HFM) lényegében stagnált 2022 közepéig. 2022 második felétől azonban a szigorodó ár- és nem árjellegű hitelfeltételek miatt az ügyfelek egyre kisebb hitelösszeget igényeltek, míg a lakásárak, azaz a fedezet értéke tovább emelkedett. Ennek hatására vidéken 39 százalékra, Budapesten 29 százalékra csökkent a medián hitelfedezeti mutató értéke 2022 végére (30. ábra). A magasabb ingatlanárak miatt a fővárosban a hitelkamatok emelkedése nagyobb kiszorító hatással bírt az alacsonyabb önerővel rendelkezők körében, mint vidéken, így a HFM mutató értéke fél év alatt 18 százalékponttal csökkent Budapesten.

Az ügyfél által fizetendő kamatok tovább emelkedtek az újonnan kihelyezett lakáshitelek esetében. 2023 elején a lakáshitelek átlagos ügyleti kamata a januári 11,3 százalékos csúcshoz képest mérséklődött, ugyanakkor ez teljes mértékben a támogatott konstrukcióknak volt köszönhető. A támogatott lakáshitelek esetében ugyanis a kamattámogatás mértéke az ÁKK-hozamokhoz van kötve, melyek év elején csökkentek, de az ügyfelek továbbra is a jogszabályban rögzített 3 százalékos kamatot fizetik a támogatott hitelek után. Az új szerződésű, piaci alapú lakáshitel-konstrukciók esetében 8,8 százalékon állt az átlagos kamat februárban, ezzel 3,6 százalékpontos emelkedés volt megfigyelhető egy év alatt (31. ábra). A támogatott hitelek szerepe fokozatosan csökken a kibocsátásban, februárban a kihelyezett lakossági

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



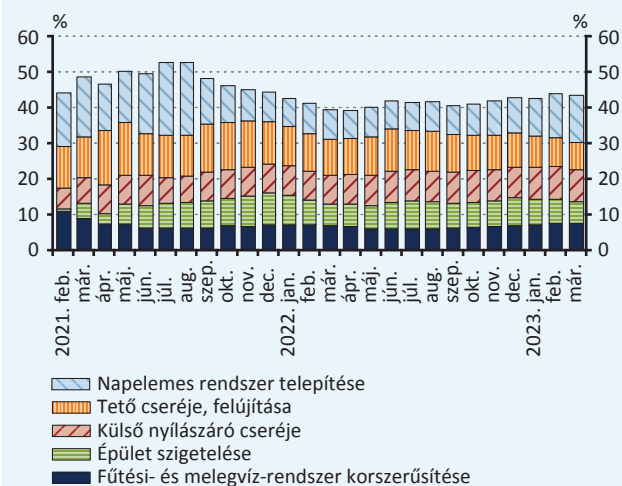
Megjegyzés: Az oszlopok a vissza nem térítendő CSOK támogatásokat mutatják, míg a vonal azon támogatott és piaci hitelek arányát a lakáshitelkibocsátáson belül, amelyeket a CSOK támogatás mellé igénybe vettek.

Forrás: MNB, Pénzügyminisztérium.

hitelek mindössze 20 százalékához kapcsolódott állami kamattámogatás, ami a babavárási hitelek bevezetése óta nem látott alacsony szint. Mindezek eredményeként az ügyfél által ténylegesen fizetendő átlagkamat tovább emelkedett, februárban elérve a 7,8 százalékot. Ez a tendencia pedig az ügyleti- és ügyfélkamatok közötti olló szűkülését eredményezheti.

A lakáspiac összehúzóásával párhuzamosan a CSOK-támogatások folyósítása is visszaesett. 2022. negyedik negyedében a Családi Otthonteremtési Kedvezmény 19 milliárd forintos támogatási volumene 43 százalékkal maradt el az előző év azonos időszakától, de az előző negyedévhez viszonyítva is harmadával csökkent. A falusi CSOK nélkül vett támogatási volumen egyedül a program indulásakor volt alacsonyabb a jelenleginél. A legnagyobb, 52 százalékos visszaesés az új lakás építésére vagy vásárlására igényelt támogatásokat érintette, összhangban a lakáshitelezésben is megfigyelhető folyamatokkal, míg használt lakás vásárlására 43 százalékkal kevesebb támogatás került leszerződésre, mint egy évvel korábban (32. ábra). A negyedik negyedében mintegy 46 milliárd forint értékű hitel (a lakáshitel-kibocsátás 31 százaléka) került kihelyezésre a CSOK-hoz kapcsolódóan, melynek 37 százaléka piaci hitel volt. A preferált kistérségeken igénybe vehető falusi CSOK továbbra is a legnagyobb volumenű CSOK-támogatás, mely a negyed-éves támogatási volumen felét adta.

33. ábra
Az otthonfelújítási támogatás energetikai célú felhasználási arányai



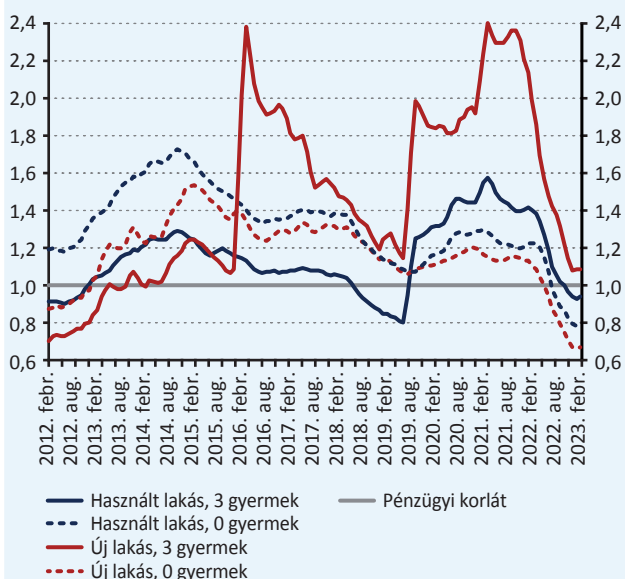
Megjegyzés: A támogatási okiratokban megítélt támogatások összege alapján.

Forrás: Magyar Államkincstár.

A 2022. december végével megszűnt otthonfelújítási támogatás 43 százalékát energetikai célú korszerűsítésre igényelték. Az otthonfelújítási támogatás 2021. január és 2022. december között volt elérhető a gyermeket nevelő háztartások számára a felújítási költségek 50 százalékáig, de legfeljebb 3 millió forintig⁷. A program keretében összesen 705 milliárd forint értékben ítélték oda vissza nem térítendő támogatást, melynek 43 százalékát az ingatlanok energetikai célú korszerűsítésére fordították (33. ábra). Ezen belül legnagyobb arányban a tető cseréjére, felújítására adtak be támogatási igényt, amely sok esetben a napelemes rendszer telepítését előzte meg, ezen célokra a támogatások 10-10 százalékát költötték. Az épületek hőátbocsátási tényezőjének (U-érték) csökkentése érdekében végzett homlokzati hőszigetelés és külső nyílászárócseréje szintén népszerű felújítási cél volt, amelyre az állami támogatás rendre 7 és 9 százalékát használták fel, míg a fűtési- és melegvíz-rendszer korszerűsítése az igénylések 7 százalékát adta. 2023. első negyedében azok is beadhattak még támogatási igényt, akik részben vagy teljes egészében napelem vagy napkollektor telepítésére vagy cseréjére kérték a támogatást, így ezen kategória részaránya a 2022. decemberi 10 százalékról 13 százalékra nőtt március végére.

⁷ A benyújtási határidő két speciális esetben 2023. március 31.

34. ábra
Lakásvásárlás elérhetőségére vonatkozó index
Budapesten



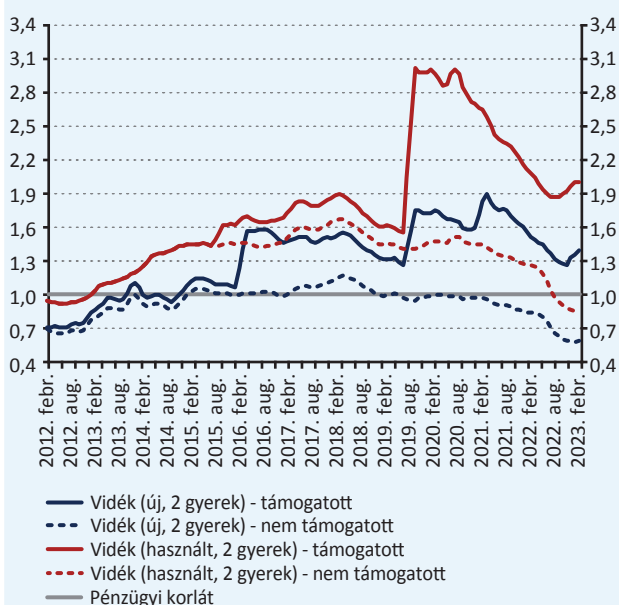
Megjegyzés: A HAI azt mutatja, hogy egy két átlagkeresettel rendelkező háztartás egy átlagos lakás hitelből történő megvásárlásához szükséges jövedelem hányszorosával rendelkezik. Amennyiben a mutató 1 feletti értéket vesz fel, a család anyagi kifizettség nélkül tud hitelből lakást vásárolni, ha azonban 1 alatti, akkor a vásárlás túlzott kockázatot, anyagi megterhelést jelent. Gyermek nélkül 45, három gyermek esetén 75 négyzetméteres lakással számolva. A hiteltermék paraméterei a kamatlábon kívül végig változatlanok. HFM = 70%, JTM = 30%, futamidő = 15 év. A mutató számításában figyelembe vett nettó bérek szezonálisan igazított adatok.

Forrás: KSH, NAV, MNB.

Budapesten jelentősen megnehezült a hitelből történő lakásvásárlás. 2022 második felében a hitelből történő lakásvásárlás elérhetősége tovább romlott a fővárosban (34. ábra), amit a használt lakások esetében elsősorban a hitelkamatok növekedése okozott. Az új lakások használtakhoz képesti nagyobb mértékű drágulása következtében előbbi ingatlanok esetén fokozottan romlott az elérhetőség. Budapesten már csak az otthonteremtési- és családtámogatásokat leginkább igénybe venni tudó, 3 gyermekes háztartások tudnak túlzott kockázatot jelentő anyagi kifizettség nélkül megvásárolni egy új lakást, az átlagos jövedelmű, gyermek nélküli háztartások számára pedig már csak rendkívüli anyagi kifizettség mellett lehetséges a hitelből történő lakásvásárlás.

Jelentős a támogatások szerepe a vidéki lakáspiac megfizethetőségében. Vidéken a bérek lakásárakét meghaladó növekedési üteme 2022 utolsó és 2023 első hónapjaiban már javítani tudta a lakáspiac elérhetőségét a gyermekes családok számára, ebben ugyanakkor szerepet játszott a támogatott kamatozású hitelek felértékelődő szerepe is (35. ábra). A piaci hitelkamatok emelkedéséből kifolyólag családtámogatások nélkül már nemcsak egy új, de egy használt lakás hitel segítségével történő megvásárlása is pénzügyi kifizettséget jelentene a két átlagkeresettel rendelkező 2 gyermekes családoknak. Az otthonteremtési- és családtámogatásokra jogosult családok számára azonban vidéken akár egy új lakás pénzügyi kifizettség nélküli megvásárlása is lehetséges, így itt továbbra is kedvezőnek tekinthető a lakásvásárlás elérhetősége mind történelmi összehasonlításban, mind pedig a fővárosi ingatlanokhoz képest. A lakáspiac főbb szereplői által a lakáspiac helyzetéről és várható alakulásáról alkotott véleményeket a 2. keretes írásunk részletezi.

35. ábra
Lakásvásárlás elérhetőségére vonatkozó index
vidéken, támogatásokkal és anélkül



Megjegyzés: 65 négyzetméteres lakással számolva.

Forrás: KSH, NAV, MNB.

2. keretes írás

A lakás- és ingatlanpiaci tanácsadó testület (LITT) 2023. tavaszi lakáspiaci szekció ülésének főbb üzenetei

A Lakás- és Ingatlanpiaci Tanácsadó Testület (LITT) 2023. márciusi ülésén a lakáspiac aktuális helyzetét és folyamatait vitatta meg. A Testület kiemelten foglalkozott a lakáskereslet alakulásával, a lakásfejlesztések helyzetével, és a finanszírozási kilátásokkal.

Lakáspiaci helyzetkép

A LITT tagok konszenzusos véleménye szerint a fő cél az, hogy az új lakások építése és a felújítások ne álljanak le, ehhez pedig véleményük szerint minden szereplő, a fejlesztők, az építőipar, az állam és a bankszektor szerepvállalására is szükség van. A használt- és az újlakás-piac is jelentős visszaesést mutat, 2023. februárig az újlakás-piacon 50–70 százalékos keresletcsökkenést érzékeltek a szereplők, és további csökkenő tendencia mutatkozik. A visszaeső kereslet hatására az új lakásprojekt-kezdésekben 70 százalékos csökkenés látható. A piaci szereplők szerint, a megépített új lakások fontos szerepet játszanak a családpolitika, népességpolitika, várospolitikai területén is. Ha jó minőségű lakások épülnek, az hosszú távon a használtlakás-piacra is jótékony hatással van, mert 1–2 évtized múlva a használt lakásokból is lesz jó minőségű kínálat. Ez utóbbi jelenleg hiánycikk a használtlakás-piacon, mivel a gazdasági és pénzügyi világválság idején, 2008 és 2013 között mintegy 100 ezer új lakás megépítése maradt el Magyarországon.

A piaci szakemberek elmondása alapján Budapesten a korábbi években mintegy 1800 új lakást adtak el átlagosan negyedévente, viszont 2022. negyedik negyedévében mindössze 700 új lakást értékesítettek, ami 60 százalékos visszaesést jelent, és a 2009-es értékesítési szintnek felel meg. Ehhez kapcsolódóan a Tagok megjegyezték, hogy 2009-hez képest jobb a helyzet, hiszen a lakosságnak nincs devizaadóssága, nincs jelentős gazdasági visszaesés és a foglalkoztatás magas szinten van. A lengyel és a román lakáspiaci folyamatokra is rálátó szakemberek szerint ezen piacokon 2022. év végén már érzékelhető volt a lakáskereslet emelkedése a harmadik negyedévi mélypont után.

A Tagok szerint a lakáspiac helyzetét meghatározó legfontosabb tényezők közül 2023 márciusában mindössze három területen látható pozitív kép, ezek a magas foglalkoztatás, a kedvezményes lakásáfa és az építési engedélyek magas száma. A többi lakáspiaci tényező mind negatív képet mutat: a reálbérek csökkenése, a magas inflációs környezet, a GDP növekedésének lassulása, a hitelkamatok szintje projektfinanszírozási és lakáshitelezési oldalon is, a növekvő lakásépítési költségek, az épülő lakások száma és az alacsony megújulási ráta. A LITT Tagok szerint, az építési engedélyek magas számának oka technikai jellegű, az elmúlt évek kedvezményes, 5 százalékos lakásáfával kapcsolatos szabályozási bizonytalansága indukálta. Az elmúlt öt-hat évben Magyarországon kétféleképpen felmerült a kedvezményes lakásáfa kivezetésének lehetősége, ami a szakemberek elmondása alapján a bizonytalan időszakokban a termelés jelentős visszafogására, a kedvezményes időszakokban pedig kapacitásaik teljes kihasználására készítette a fejlesztőket. A csökkenő kereslet mellett, a jelenlegi magas építési engedélyszámnak pozitív hozadéka, hogy a fejlesztési piac fel van készítve új projektek elindítására. A piaci szereplők egyhangúan egyetértettek abban, hogy a határidőhöz kötött családpolitikai intézkedések nemkívánatos piaci hatásokkal is járhatnak, nem a stabil keresletet támogatják, hanem túlzott kiugrásokat generálnak benne.

Lakásfejlesztések

2015-től a lakásépítéseknel folyamatos költségoldali emelkedés volt jellemző, azonban a lakások műszaki tartalma is jelentősen megemelkedett. Ma már rendkívül energiahatékony új lakások épülnek, aminek az energiatartalom és kibocsátás csökkentésének területén is van pozitív hatása. 2015-ben az építőipar felkészületlenül érte a lakáspiaci boom, a hazai kapacitásokat gyakorlatilag újra kellett építeni. Piaci szereplők szerint a prociklikus kormányzati beruházási politika az építési költségek emelkedése irányába hatott. A fellendülés szakaszában elmondásuk szerint érdemes szem előtt tartani majd, hogy a magán- és kormányzati szektor egyszerre felfutó építési igénye jelentős költségemelkedést okozhat, ami a lakásárakban is megjelenhet.

A szakemberek véleménye alapján, a lakáspiacca és a lakásfejlesztésekkel kapcsolatos legfontosabb kérdés, hogy a vevőket hogyan lehet a piacra visszahozni. Ennek megvalósításában az elérhető hitelek rendelkezésre állása elengedhetetlen, a kereslet fennmaradásához a hitelhez jutás fontosabb a támogatásoknál. A fiatalok első lakásvásárlásának segítését a piaci szakemberek támogatják, azonban a LITT Tagok véleménye szerint a lakásvásárlási támogatások mellett alternatív megoldásokban (bérlet támogatás, önerő támogatás, fecskeház program, közös tulajdonú konstrukciók) is érdemes lehet gondolkodni. Régiós példaként merült fel a Lengyelországban bevezetni tervezett támogatott lakásvásárlási program (First Apartment Program), amelynek keretében a 2023. márciusi ottani 9 százalékos piaci hitelkamatok helyett, az első 10 évben 2 százalékos kamaton érhető majd el lakáshitel. A program a tervek szerint 2027-ig tart és a 45 év alatti első lakásukat vásárlók vehetik igénybe. A támogatott hitel mellett megtakarítási lába is lesz a lengyel programnak, a rendszeres megtakarítóknak, akik a megtakarítási időszak végén lakásvásárlásra költik az összegyűjtött összeget, az állam támogatást is nyújt. Magyarországon a korábbi lakástakarék-rendszernek leginkább a hiteltörlesztések támogatásában volt szerepe, azonban a szakemberek szerint érdemes lenne fontolóra venni az előtakarékoságot ténylegesen ösztönző rendszer kialakítását.

A piaci szereplők szerint, a lakáskeresletet ösztönző intézkedések bevezetése esetén a fejlesztési oldal képes lenne kínálati oldalon lépést tartani a kereslet növekedésével. Kereslet nélkül azonban a lakásfejlesztések készletre történő építése nem kifizetődő, a 15 százalék feletti hitelkamatok mellett egy évnyi készleten tartás már veszteségessé teszi a projektet. Az Építési Vállalkozók Országos Szakszövetsége (ÉVOSZ) várakozása szerint 2023-ban 18 ezer új lakásnál több nem fog elkészülni, és 180 ezer lakásfelújításnál sem valósul meg több, szemben az elmúlt években jellemző 200-220 ezeres lakásfelújítási adattal.

A Magyarországon jelenleg folyó iparosítási programnak is érdemi hatása van a lokális lakáspiacokra, a letelepedő gyárak munkaerő-állományának lakhatása újlakás-fejlesztéseket is szükségessé tesz. Ezen a téren a piaci szakemberek szerint érdemes lehet megteremteni a vállalatok érdekeltségét is a munkavállalók lakásvásárlásának segítésében, ami egyben a munkaerő megtartását is segítené a vállalatok számára.

Finanszírozás

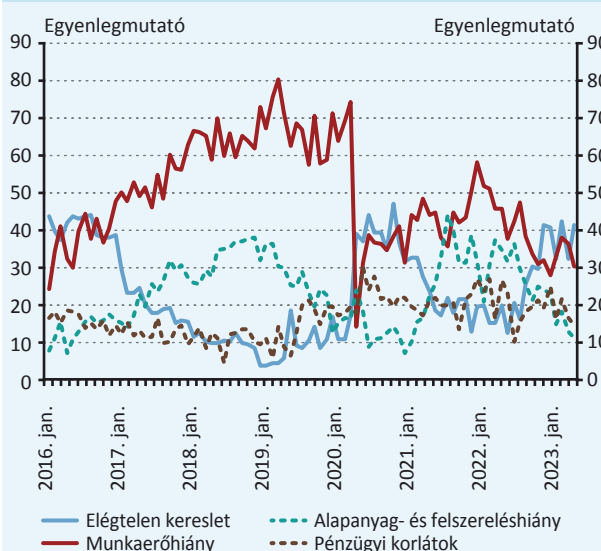
A csökkenő lakáskereslet és a lakásprojektek bizonytalanná váló pénzáramai alapján a bankok is alkalmazkodnak a piaci fejleményekhez, 2023-ban a banki projektfinanszírozási aktivitásban nem várható élénk aktivitás. A szakemberek szerint az építőiparban a 2023-as év nem a kapacitások szűkösségéről fog szólni, hanem a finanszírozás okozta kihívásokról a jelenlegi monetáris politikai környezetben. A finanszírozott lakásprojekteknél a vevői pénzek felhasználásának tilalma miatt magas kamatú hiteleket kénytelenek használni a fejlesztők. Piaci szereplők szerint a hitel nélkül megvalósuló fejlesztések továbbra is előnyben vannak ilyen szempontból, de a vevők magasabb kockázatot futnak ezen projekteknél. A lakásfejlesztések finanszírozása tekintetében a piaci szereplők a lengyelországi példát említették jó gyakorlatként, ahol a vevők több (akár tíz) egyenlő részletben, az építési szakaszokhoz igazítva fizetik meg a vételárat, és a hiteltől vásárlóknak is folyósítanak a bankok már az építés ideje alatt. A fejlesztéseket a vevők folyamatosan finanszírozzák, projekthitelre az egyes építési szakaszok összegének erejéig van szükség, amit a befolyó vevői befizetésekből törlesztenek is. Ehhez a rendszerhez tartozik egy komplex jogszabályi háttér óvadéki rendszerrel kombinálva, amelyben nem jelent akadályt a projektfinanszírozó és a vevőfinanszírozó bank eltérése sem. A szakemberek szerint ez a rendszer jó példaként szolgálhat Magyarország számára is.

4. Újlakás-kínálat

A hazai építőipar számára egyre nagyobb korlátot jelent a termelésben az elégtelen kereslet, míg a munkaerőhiány továbbra is megnehezíti az új projektek elindítását. Emellett a lakás-projekthitelek kamata is jelentősen emelkedett 2022-ben, ami a bizonytalan gazdasági környezetben tovább csökkenti a fejlesztési kedvet. A bankok 40 százaléka a lakóingatlan-projekthitelek iránti kereslet visszaesést tapasztalta 2023 első negyedévében, előretekintve pedig növekvő arányuk számít további csökkenésre e téren. A 2022-ben átadott lakások száma enyhén, 3,2 százalékkal emelkedett a megelőző évhez képest, amely elsősorban a vidéki családi házak átadásának volt köszönhető. Európai összehasonlításban ugyanakkor továbbra is alacsony a lakásállomány megújulási aránya. Ezt követően 2023. első negyedévben érdemben csökkent az átadott lakások száma. A kiadott építési engedélyek tekintetében a családi házas építkezések számának visszaesése, míg a többlakásos épületekben tervezett lakásépítések jelentős bővülése volt megfigyelhető 2022-ben, azonban utóbbihoz a kedvezményes, 5 százalékos lakásáfa korlátozott időtartamú elérhetősége is érdemben hozzájárult. 2023. első negyedévben a lakásépítési engedélyek tekintetében is csökkenés történt, az engedélyezett lakások száma a koronavírus-járványhoz kapcsolódó egészségügyi korlátozások idején látott szintre csökkent.

2023 első negyedévében a budapesti fejlesztés alatt álló társasházi projektek lakásszáma 25 százalékos bővülést mutatott éves összevetésben, azonban a növekedés legnagyobb mértékben azon állományhoz köthető, ahol már megszerezték az építési engedélyeket, de a kivitelezés még nem kezdődött meg. A fejlesztés alatt lévő újlakások 32 százaléka állt értékesítés alatt az első negyedévben, ami stagnálást mutat a fővárosi újlakás-kínálatban. Vidéken a visszafogottabb értékesítések és az újonnan piacra kerülő magasabb lakásszám növelni tudta a szabad kínálatot. Budapesten szintén érdemben csökkent az első negyedévben eladott újlakások száma, ami az áremelések mértékét is visszafogta, 0,7 százalékos átlagos áremelést eredményezve a negyedik negyedévi 3,6 százalékhoz képest. Az újépítésű lakások átlagos négyzetméterára 20 százalékos éves emelkedést követően 1,42 millió forintot tett ki a fővárosban, és ennél is magasabb fajlagos árak voltak megfigyelhetők a Balaton környéki újlakás-projektekben.

36. ábra
Az építőipari termelést gátló tényezők



Megjegyzés: Szezonálisan igazított adatok.

Forrás: Európai Bizottság.

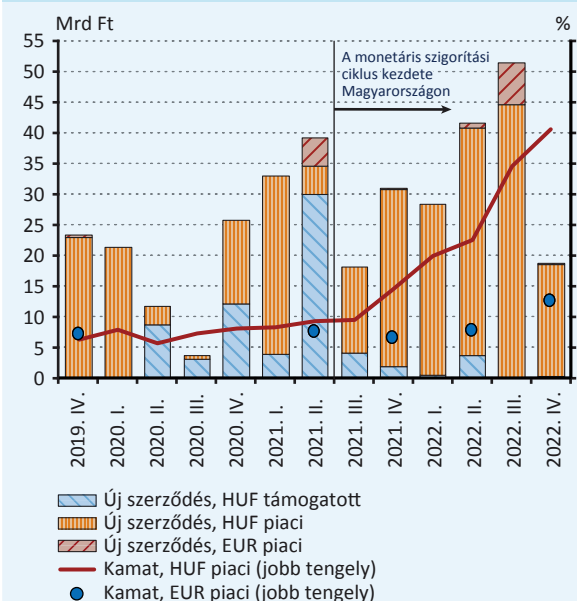
4.1. ÉRDEMBEN VISSZAESETT A LAKÁSFEJLESZTÉSI KEDV

Az elégtelen kereslet korlátozta leginkább az építőipari vállalatok teljesítményét áprilisban (36. ábra). Az elmúlt hónapokban az építőipari vállalatok mintegy 30-40 százalékát korlátozta a munkaerőhiány és az elégtelen kereslet. Az alapanyaghiány az építőipari vállalatok átlagosan 14, míg a pénzügyi nehézségek átlagosan 17 százalékánál jelentettek korlátozó tényezőt a termelésben a január és április közötti időszakban. Az alapanyaghiány jelentette korlátok érdemben enyhültek, míg az elégtelen kereslet jelentősen emelkedett 2022 második felétől.

A lakásprojekt-hitelek kamata jelentősen emelkedett 2022-ben, ami a bizonytalan gazdasági környezetben tovább csökkenti a fejlesztési kedvet. A hitelintézetek 139,5 milliárd forint összegben kötöttek lakásprojekt-hiteleket 2022-ben, ez az összeg 15,5 százalékkal magasabb a 2021-es szerződéses volumennél. A negyedik negyedév új szerződéseinek volumene azonban 39,8 százalékkal csökkent az

37. ábra

A hitelintézetek lakásprojekthitel-szerződéskötései és az új lakásprojekt-hitelek átlagos üzleti kamatlába



Megjegyzés: Szerződéses összeggel súlyozott átlagos üzleti kamatláb. A támogatott lakásprojekt-hitelek a következő konstrukciókba tartoznak: Növekedési Hitelprogram, Széchenyi Beruházási Hitel (Plusz, Go!, Max).

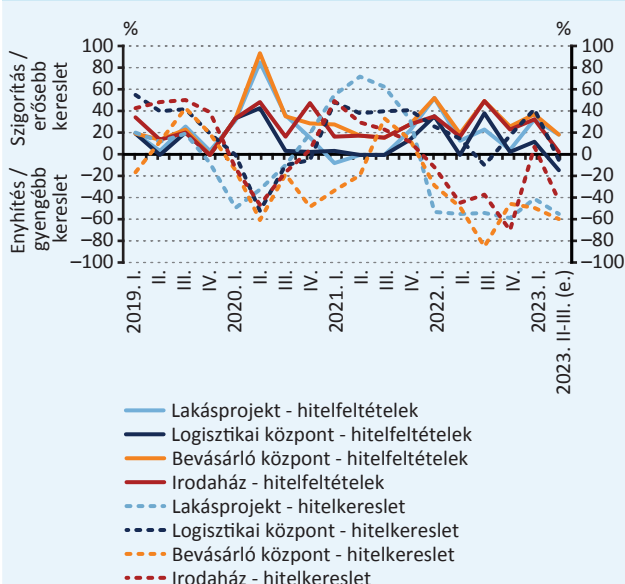
Forrás: MNB.

előző év azonos időszakához képest (37. ábra). A projekthitel-szerződések összetételét tekintve, 2022-ben 3 százalékra csökkent a támogatott hitelek aránya, mely arány 2020-ban és 2021-ben még rendre 37,9 és 32,5 százalék volt, főként a Növekedési Hitelprogram keretében létrejött hitelszerződések révén. 2021 közepe óta, a szigorodó monetáris kondíciókkal párhuzamosan a lakásprojekt-hitelek kamata jelentősen emelkedett. Leginkább a nem támogatott, forintban denominált hitelszerződések kamat nőtt, amely a 2022. negyedik negyedévben kötött új lakásprojekt-hitelszerződések esetén átlagosan 16,2 százalékot tett ki. A hitelintézetek lakásprojekt-hitelezési aktivitásában kevésbé jellemző euro projekthitelek kamata a 2021. év végi, 2022. év eleji 2,5–3 százalékos szintekről 5 százalékra emelkedett 2022. év végére. A lecsökkent kereslet és bizonytalan gazdasági kilátások közepette a magas forintkamatok hozzájárulnak a lakásfejlesztések drágulásához, tovább csökkentve a fejlesztési kedvet.

2023 első negyedévében a bankok szigorítottak az üzleti ingatlanhitelek sztenderdjén. A Hitelezési felmérésre adott válaszok alapján 2023 első negyedévében a kereskedelmiingatlan-piacon jelentkező összetett kihívások miatt a bankok egyharmada az üzleti ingatlanhitelek mindegyik szegmensében szigorított a sztenderdeken, mely a logisztikai központok és irodaházak kivételével a következő fél évben is folytatódhat (38. ábra). Az első negyedévben a lakásprojekt-hitelek iránt a megkérdezett intézmények 40 százaléka, a bevásárló központok esetében pedig 50 százalékuk tapasztalt visszaeső hitelkeresletet, ezzel egyidőben a logisztikai központok és az irodaházak finanszírozására szolgáló hitelek iránt rendre 42 és 7 százalékuk élénkülő keresletről számolt be. A következő fél évre előre előretekintve ugyanakkor a bankok már valamennyi üzleti célú ingatlanszegmensben a hitelkereslet csökkenésére számítanak.

38. ábra

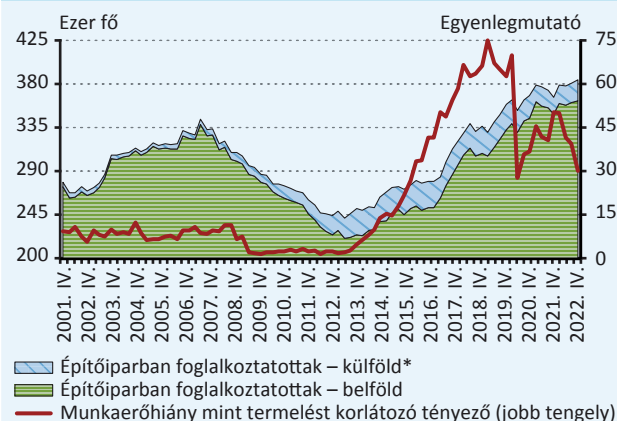
Az üzleti célú ingatlanhitelek feltételei és a kereslet alakulása



Megjegyzés: 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.

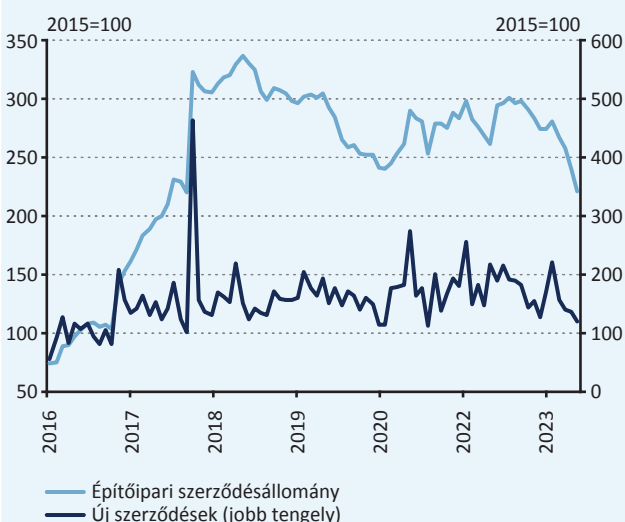
39. ábra
Az építőiparban foglalkoztatottak száma



Megjegyzés: * A hazai háztartással rendelkező munkavállalók alapján.

Forrás: KSH, MNB, Európai Bizottság.

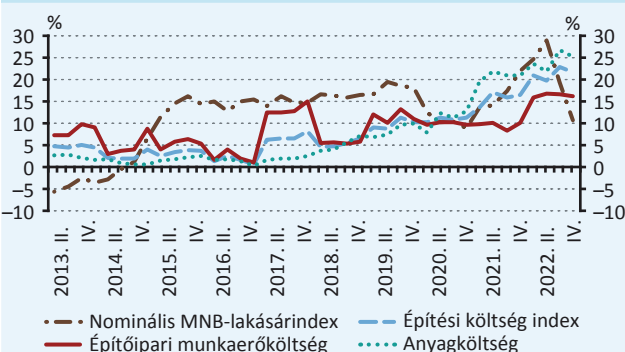
40. ábra
Az építőipari szerződésállomány és az új szerződések alakulása



Megjegyzés: Szezonálisan igazított adatok alapján.

Forrás: KSH, MNB.

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



Forrás: KSH.

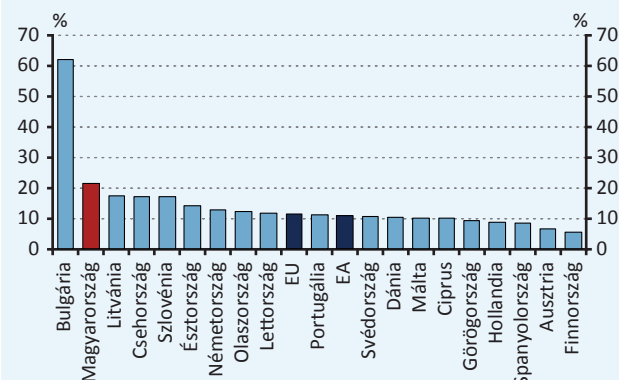
Az építőiparban foglalkoztatottak száma enyhén emelkedett 2022-ben. A 2008-2009-es válságot követően az építőiparban mérséklődött a foglalkoztatottak száma, emellett az építőipari dolgozók jelentős hányada külföldön vállalt munkát. Az új lakáspiaci ciklus indulásával fokozatosan emelkedett az építőipari foglalkoztatottság hazánkban. 2022 egészében és a negyedik negyedévben egyaránt emelkedett a belföldi építőiparban foglalkoztatottak száma éves összevetésben, és magas szinten, 360 ezer fő közelében alakult (39. ábra). Ugyanakkor az építőipar visszaesésével ezen kapacitások is leépülhetnek, ami ismételt kockázatot jelenthet az élénkülő fejlesztési időszakban.

Az építőipari teljesítmény és szerződésállomány is jelentősen csökkent az idei év elején. 2022 negyedik negyedévében összességében stagnált, míg januárban 3,6 százalékkal, februárban pedig 11,8 százalékkal mérséklődött az építőipari termelés éves összevetésben. Előretekintve az építőipari termelés további csökkenésének irányába mutat, hogy az építőipari szerződésállomány volumene februárban 25,2 százalékkal volt alacsonyabb az előző év azonos időszakához képest (40. ábra). Az épületekre vonatkozó szerződésállomány volumene 13,6 százalékkal, míg az egyéb építményekre vonatkozó 33,1 százalékkal esett vissza. A lakásépítések szempontjából a kormányzati beruházások csökkenése építőipari kapacitásokat szabadíthat fel. Az állami beruházások volumene várakozásaink szerint 2023 és 2025 között minden évben mérséklődni fog. A kedvezményes lakásáfa 2024-ig építési engedélyt szerzett épületek esetén 2028-ig történő meghosszabbítása ugyanakkor továbbra is támogathatja a lakásépítések növekedését.

A lakásépítési költségek növekedési üteme enyhén mérséklődött a negyedik negyedévben, azonban EU-s összehasonlításban továbbra is magasan alakult. A harmadik negyedévi 22,8 százalékról 21,6 százalékra mérséklődött a lakásépítési költség index éves növekedési üteme a negyedik negyedévben hazánkban (41. ábra). Ezen belül az anyagköltség nagyobb mértékben, 25,2 százalékkal, míg az építőipari munkaerőköltség 16,2 százalékkal emelkedett a negyedik negyedévben az előző év azonos időszakához képest. A lakásépítési költségek emelkedése a rendelkezésre álló adatok alapján a 2. legmagasabb az EU-ban. Az Európai Unióban átlagosan 11,5 százalékkal, míg az eurozónában átlagosan 11,1 százalékkal drágult a lakásépítés költsége éves összehasonlításban (42. ábra). Előretekintve az építőipar lassulásával összhangban az építőipari költségek növekedési ütemének további csökkenése várható hazánkban.

42. ábra

A lakásépítési költségek éves változása az EU országaiában 2022 negyedik negyedévében

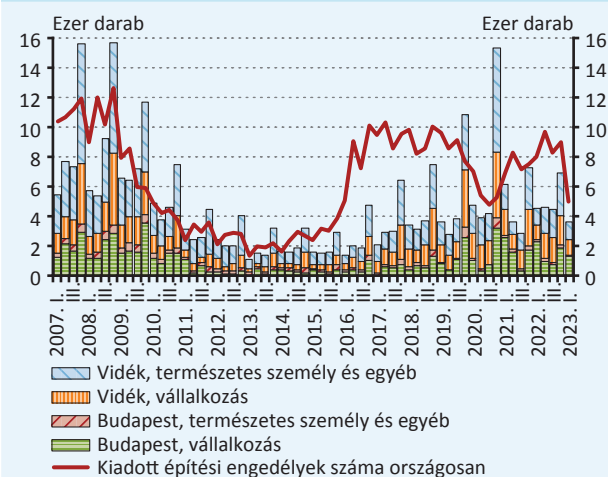


Megjegyzés: Egyes országok esetében nincs elérhető negyedik negyed-éves adat.

Forrás: Eurostat.

43. ábra

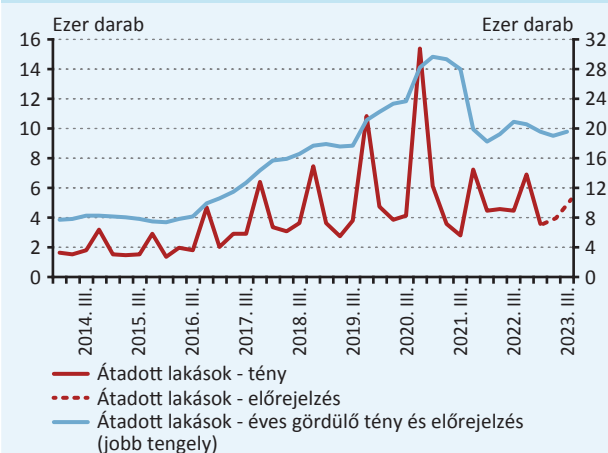
Az átadott új építésű lakások száma elhelyezkedés és építető szerinti bontásban



Forrás: KSH.

44. ábra

A használatbavételi engedélyt kapott lakások számának előrejelzése



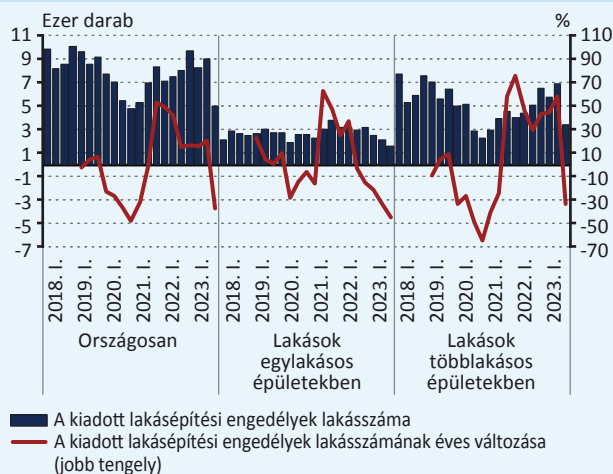
Forrás: KSH, MNB.

4.2. AZ ÚJLAKÁS-ÉPÍTÉSEK SZÁMÁBAN RÖVID TÁVON NEM VÁRHATÓ EMELKEDÉS

A vidéki családiház-építések révén 2022-ben még enyhén emelkedett, de 2023. első negyedévében érdemben csökkent az átadott lakások száma. 2022-ben 20 540 új építésű lakóingatlan kapott használatbavételi engedélyt Magyarországon, 3,2 százalékkal meghaladva az előző évi adatot, viszont 27,2 százalékkal elmaradva a jelenlegi gazdasági ciklus 2020-as lakásátadási csúcstértékétől. A 2022-ben átadott lakások számának enyhe emelkedése a természetes személyek által építtetett vidéki lakóingatlanok (családi házak) átadásának köszönhető, ahol 19 százalékkal emelkedett a használatbavételek száma 2021-hez viszonyítva. 2023 első negyedévében országos szinten 20,2 százalékkal kevesebb lakást adtak át, mint az előző év azonos időszakában (43. ábra). A csökkenés a vállalkozások által Budapesten épített lakásoknak köszönhető, amelyek száma 44,6 százalékkal csökkent, míg a vidéki vállalkozói építések száma 7,5 százalékkal, a természetes személyek által építtetett budapesti ingatlanok száma 5,7 százalékkal, a természetes személyek által építtetett vidéki lakóingatlanok (családi házak) száma pedig 4,3 százalékkal emelkedett.

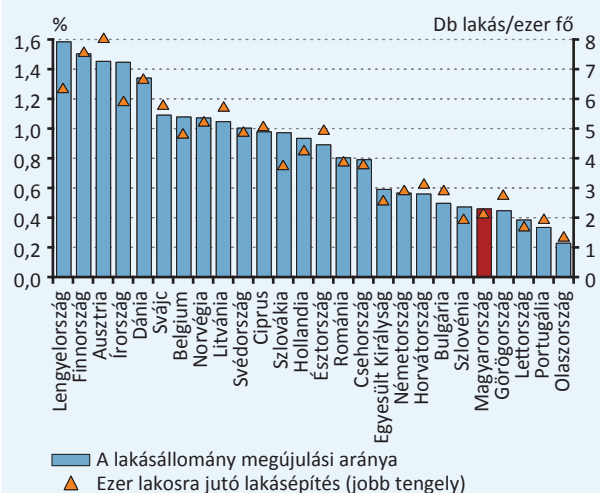
Az újlakás-átadások számában éves szinten sem várható bővülés. Előrejelzésünk alapján 2023 első három negyedévében összességében a tavalyi év azonos időszakához viszonyítva 7 százalékkal kevesebb újlakás átadása várható (44. ábra). 2022-ben az új átadások szezonális ingadozása jelentősen elmaradt a historikusan jellemző mértéktől, ezen változás esetleges tartóssága a 2023 negyedik negyedévi átadászám statisztikai módszerekkel való korai előrejelzését rendkívül bizonytalanná teszi. A lakáspiaci kereslet tavalyi év folyamán tapasztalt jelentős visszaesése, valamint a lakáspiaci elérhetőség romlása az átadások csökkenését vetíthetik előre az idei év végére.

45. ábra
A kiadott lakásépítési engedélyek lakásszáma és annak éves változása engedélytípusok szerint



Forrás: KSH.

46. ábra
A lakásállomány éves megújulási aránya és az ezer főre jutó lakásépítés Európában



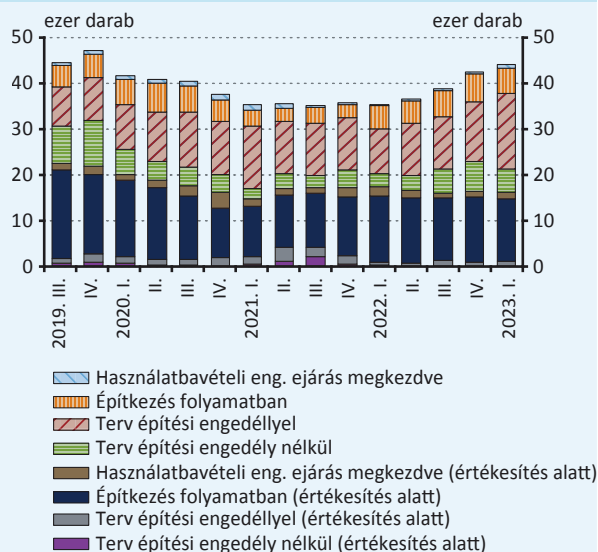
Megjegyzés: Az adatok vonatkozási éve Ciprus esetén 2019, Belgium, az Egyesült Királyság, Olaszország és Svájc esetén 2020, Ausztria, Horvátország, Németország, Szlovénia és Svédország esetén 2021, a többi ország esetén 2022.

Forrás: EKB, nemzeti statisztikai hivatalok, MNB.

2022-ben jelentősen nőtt a kiadott építési engedélyek lakásszáma, viszont a 2023. első negyedévi adat a koronavírus-járvány idején látott szintre csökkent. 2022-ben 35 002 új lakásra adtak ki építési engedélyt, ami 16,9 százalékos növekedést jelent 2021-hez képest (45. ábra). Az építési engedélyek lakásszáma növekedése a többlakásos épületekben tervezett lakásépítéseknek köszönhető, ahol 2022-ben 44,4 százalékkal több lakásépítést engedélyeztek mint egy évvel korábban. Az egylakásos épületekben építendő lakások (családi házak) száma 18,3 százalékkal csökkent, ami a természetes személyek lakásépítésének csökkenését vetíti előre. A fővárosban 2022-ben 13 399 új lakás kapott építési engedélyt, ami 144 százalékkal magasabb éves összevetésben. Ez az erőteljes emelkedés egyrészt a kedvezményes lakásáfa korlátozott időtartamának köszönhető, másrészt a 2021-es alacsony bázisnak is tulajdonítható, a koronavírus-járvány idején, 2020–2021-ben ugyanis jelentősen lecsökkent a budapesti építési engedélyek lakásszáma. Az engedélyezett lakásszám 2022-es növekedését követően ugyanakkor 2023. első negyedévében 37,6 százalékkal kevesebb lakás kapott építési engedélyt, mint egy évvel korábban. Az első negyedévében országosan 3 613 lakás építését engedélyezték, amelynél kevesebbre 2016 óta csak a koronavírus-járvány és kapcsolódó egészségügyi korlátozások által legerőteljesebben érintett időszakban, 2020. harmadik negyedévében volt példa. Az egylakásos épületekben 45,2 százalékkal, a többlakásos épületekben pedig 33,2 százalékkal csökkent az engedélyezett lakásszám 2023. első negyedévében az előző év azonos időszakához képest, Budapesten a három vagy többlakásos ingatlanokban kiadott engedélyek lakásszáma viszont csak enyhén, 7,5 százalékkal mérséklődött ugyanezen idő alatt.

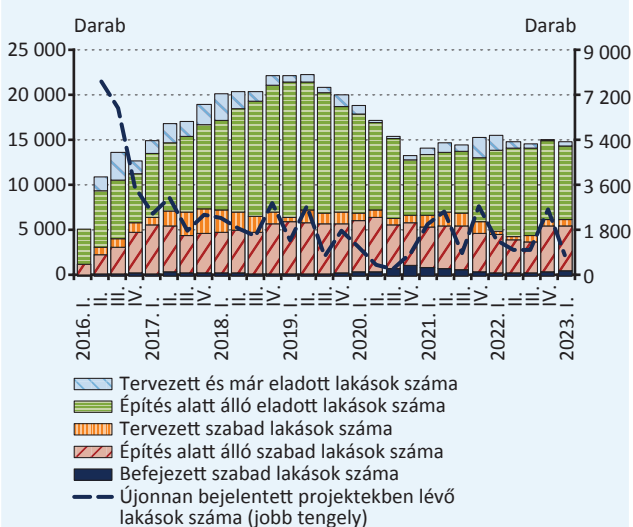
Európában az állományarányos lakásépítések nagyrészt 2021-hez hasonlóan alakultak, a hazai megújulási arány a nemzetközi mezőny utolsó negyedében helyezkedik el. 2022-ben 20,5 ezer lakás kapott használatbavételi engedélyt Magyarországon, amely a hazai lakásállomány 0,45 százalékának felel meg, népességarányosan vizsgálva pedig két felépült lakás jutott ezer lakosra (46. ábra). Európai viszonylatban a hazai lakásépítési szint meglehetősen alacsony, a lakásépítési rangsor utolsó negyedében helyezkedik el Magyarország. A lakásállomány arányában és ezer lakosra vetítve is az ötödik legalacsonyabb a megépült lakások száma. Az állományarányos rangsor elején Lengyelország szerepel, ahol 2022-ben a lakásállomány 1,57 százalékának megfelelő számú lakás épült, de kedvező, 1 százalék feletti arányok mérhetők még Ausztriában, Belgiumban, Írországon, Litvániában a skandináv országokban és Svájcban. Állományarányosan a legtöbb európai országban az előző évihez hasonló mértékű lakásépítés zajlott 2022-ben, de az ír és litván építési aktivitás kiemelendő. Előbbi országban 0,44 százalékponttal 1,43 százalékra, utóbbiban 0,32 százalékponttal 1,04 százalékra emelkedett a megújulási arány.

47. ábra
Budapesti fejlesztés alatt álló társasházi lakásállomány



Forrás: ELTINGA–Budapesti Lakáspiaci Riport, Építési Engedély Figyelő.

48. ábra
A Budapesti fejlesztés és értékesítés alatt álló új projektek lakásainak elérhetősége és az új bejelentések lakásszáma



Megjegyzés: A budapesti, legalább 4 lakásos újlakás-projektek alapján.

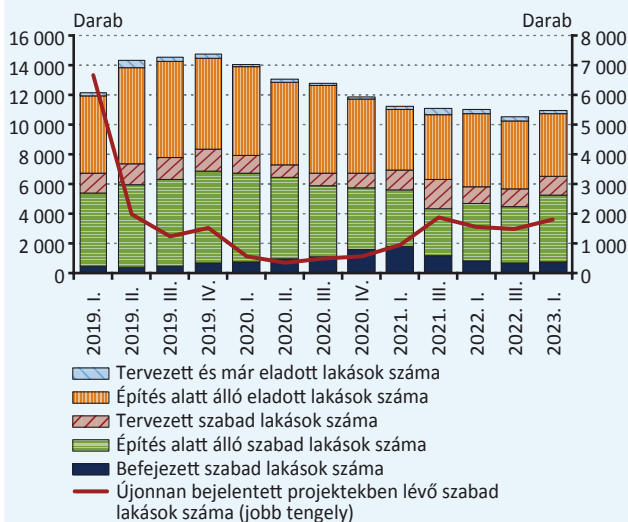
Forrás: ELTINGA–Budapesti Lakáspiaci Riport.

4.3. A VISSZAESŐ KERESLETHEZ A FEJLESZTŐK ALKALMAZKODTAK AZ ÚJONNAN INDÍTOTT PROJEKTEK SZÁMÁBAN

Számottevően nőtt az építési engedélyt szerzett lakóingatlan projektek lakásszáma Budapesten. 2023 első negyedében összesen 44,3 ezer lakást kitevő új társasházi projekt volt fejlesztés (legalább az építési engedélyezési eljárást megkezdve) alatt Budapesten, ami 25 százalékos növekedést jelent az előző év azonos időszakához, és 4 százalékos bővülést a negyedik negyedévhez képest. A fejlesztés alatt álló lakások 51 százaléka még tervezési fázisban van, 44 százalékuk pedig már építés alatt áll (47. ábra). Éves szinten a legnagyobb mértékben, mintegy 70 százalékkal azon állomány emelkedett, ahol már megszerezték az építési engedélyeket, azonban a kivitelezés még nem kezdődött meg. Ez a fejlesztés alatt álló lakások 37 százalékát érinti. Az épülő lakások száma ezzel szemben nem változott előző év azonos időszakához viszonyítva. A fejlesztők feltehetően még az 5 százalékos lakásáfa elérhetőségét biztosító idő alatt igyekeznek beszerezni az építési engedélyeket, azonban a jelenlegi bizonytalan gazdasági környezetben még kívánnak a projektek elindításával. Ugyanakkor a jövőben a kereslet ismételt fellendülésére az újlakás-kínálat emiatt képes lehet gyorsabban reagálni.

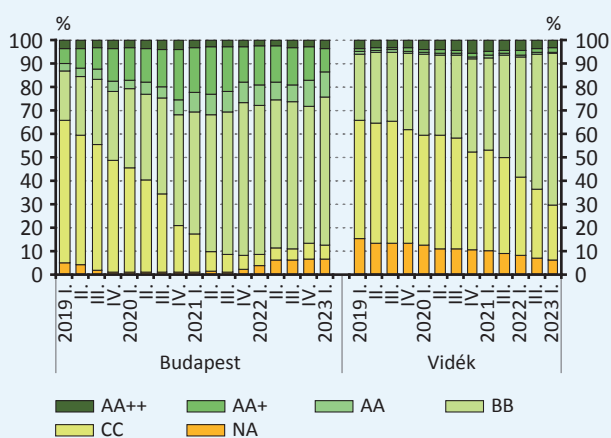
A fővárosi újlakás-kínálatban stagnálás volt megfigyelhető 2023 első negyedévében. 2023 első negyedévében a teljes fejlesztés alatti állomány 32 százaléka, mintegy 14,1 ezer új lakást kitevő projekt állt értékesítés alatt Budapesten, ami negyedéves alapon 3,3 százalékos, míg éves alapon 6,6 százalékos csökkenésnek felelt meg (48. ábra). A 2019-es csúcshoz számított évtől a piacon lévő fejlesztés alatt álló lakásállomány jelenlegi szintje lényegesen elmarad. A fővárosi újlakás-kínálat az előző negyedévhez képest stagnált, a szabad, még megvásárolható állomány 6203 lakást tett ki 2023 első negyedévében. A vizsgált időszakban Budapesten 839 darab újjépítésű lakásnak kezdték meg az értékesítését, ami 68 százalékos csökkenést mutat az előző negyedévben piacra került lakások számához képest, és 59 százalékkal marad el a 2021-es év negyedéves átlagától.

49. ábra
Az értékesítés alatt álló új társasházi projektek lakásszáma vidéken



Megjegyzés: A 10 lakásosnál nagyobb társasházi fejlesztések alapján.
Forrás: Eltinga–Vidéki lakáspiaci riport.

50. ábra
A fejlesztés és értékesítés alatt álló új lakások megoszlása becsült energetikai besorolás szerint



Megjegyzés: Vidéken a 10 lakásosnál nagyobb, Budapesten a 4 lakásosnál nagyobb társasházi fejlesztések alapján. Megújuló energia esetén BB, annak hiányában CC energetikai besorolást feltételezve a hiányzó energetikai tanúsítvány adatok esetén.

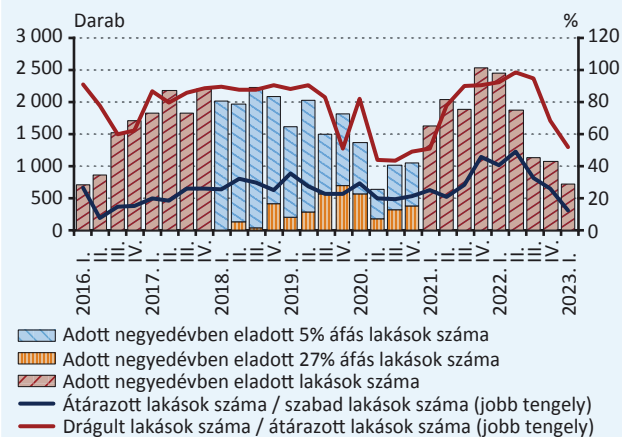
Forrás: ELTINGA–Budapesti Lakáspiaci Riport, Vidéki Lakáspiaci Riport, MNB számítás.

Az újlakások visszafogottabb értékesítései vidéken növelték a szabad kínálatot. Vidéken 2023 első negyedében 10 179 lakást kitevő projekt fejlesztése és értékesítése volt folyamatban, ami közel megegyezik az egy évvel korábbi állománnyal. 2022 negyedik és 2023 első negyedében összesen 1270 új társasházi lakást értékesítettek vidéken, ami 53 százalékos visszaesést mutat éves összevetésben. Ennek hatására a szabad kínálat 12 százalékos éves bővülést követően 6 451 lakást tett ki 2023 márciusában (49. ábra). Mindent támogatta az is, hogy az első negyedévben 1807 lakás került újonnan a piacra, ami 15 százalékkal magasabb, mint az előző év azonos időszakában meghirdetett szabad lakások száma. A legtöbb fejlesztés alatt lévő lakás a Somogy vármegyei projektekben található, nagyjából 2000 lakással, ezt követi a Pest- és a Győr-Moson-Sopron vármegyében épülő projektek lakásszáma rendre 1600 és 1400 körüli szintekkel.

A fővárosi újlakás-fejlesztésekben magasabb a korszerűbb ingatlanok aránya, mint vidéken. Budapesten becslésünk szerint a 2023 első negyedévében fejlesztés és értékesítés alatt álló lakások 87 százaléka BB vagy jobb energetikai besorolással bírt, míg vidéken ez az újlakások 70 százalékára volt igaz. A vidéki projektek esetében azonban jelentős javulás volt megfigyelhető az elmúlt két évben, előző év azonos időszakához képest 14 százalékponttal, a két évvel korábbi fejlesztésekhez képest 25 százalékponttal javult a közel nulla energiaigényre vonatkozó követelményeknek megfelelő (BB) lakások aránya a korszerű kategória (CC) csökkenése mellett (50. ábra). A fővárosban az újjépítésű lakások magasabb fajlagos ára igényt támaszthat a lakóingatlanok energiahatékonyságának minél magasabb szintje iránt, így a jogszabály szerinti minimum követelményeknél jobb besorolású ingatlanok fejlesztése is zajlik. 2023 első negyedévében a Budapesten fejlesztés és értékesítés alatt álló lakások 24 százaléka a közel nulla energiaigényre vonatkozó követelménynél jobb energetikai minősítést kapott, míg vidéken a lakások mindössze 6 százaléka.

51. ábra

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

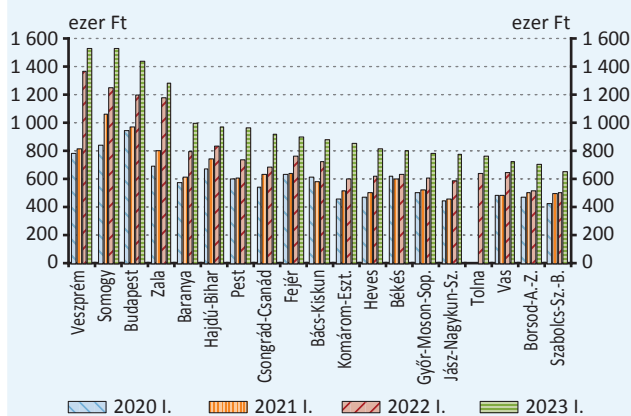


Megjegyzés: A 4 lakásosnál nagyobb újlakás-projektek alapján.

Forrás: ELTINGA–Budapesti Lakáspiari Riport.

52. ábra

Az új lakások átlagos négyzetméterárának alakulása



Megjegyzés: Vidéken a 10 lakásosnál nagyobb, Budapesten a 4 lakásosnál nagyobb társasházi fejlesztések alapján.

Forrás: ELTINGA–Budapesti Lakáspiari Riport, Vidéki Lakáspiari Riport.

A csökkenő tranzakciószám az áremelések mértékét is visszafogta a fővárosi újlakás-piacon. A Budapesten eladott új lakások száma 2023 első negyedévében jelentősen visszaesett, mindössze 712 új társasházi lakás kelt el (elő- és végszerződések együtt), ami az előző év azonos negyedévi eladásoktól jelentősen, 71 százalékkal, az előző negyedévitől pedig 34 százalékkal elmaradt. A jelentős éves visszaesésben a Zöld Otthon Program okozta magas bázis is szerepet játszott, de a bizonytalan gazdasági kilátások, valamint a szigorodó monetáris kondíciók és a jövedelmekhez viszonyítva magas lakásárak szintén hozzájárultak az adásvételek alacsony számához. A vizsgált negyedévben a csökkenő kereslet hatására az átárázott lakások aránya az előző negyedévi 25,8 százalékról 12,3 százalékra mérséklődött a szabad lakásokon belül, az átárázott lakások esetében pedig tovább csökkent a drágított lakások aránya, 68,2 százalékról 51,6 százalékra (51. ábra). A negyedév során 368 újjépítésű lakás (az átárázott lakások 48,4 százaléka) esetében pedig árcsökkenést hajtottak végre. 2023 első negyedévében átlagosan 0,7 százalékkal emeltek árat az átárázott lakásokon belül, ami érdemi lassulást mutat az előző negyedévi 3,6 százalékos átlagos átárázáshoz képest.

Az újlakások fajlagos ára országos szinten kétszámjegyű éves emelkedést mutatott 2023 első negyedévében. 2023 első negyedévében az újlakás-projektekben meghirdetett lakások fajlagos ára Veszprém vármegyében (a Balaton északi partján) volt a legmagasabb, ahol egy négyzetméterért átlagosan 1,53 millió forintot kértek a hirdető. Éves összevetésben 12 százalékkal emelkedtek ezen vármegyében az átlagos négyzetméterárak, ugyanakkor a fél évvel korábbihoz képest már 8 százalékos mérséklődés volt megfigyelhető az árdinamikában (52. ábra). Hasonló árszintek figyelhetők meg a többnyire Balaton környéki projekteket magába foglaló Somogy vármegyében is, szintén 1,53 millió forintos átlagos négyzetméterárral. Ezt követi Budapest, ahol 20 százalékos éves növekedés mellett átlagosan 1,42 millió forintba kerül az újjépítésű lakások egy négyzetmétere. Zala vármegye kivételével országos szinten kétszámjegyű éves növekedés ment végbe, a legnagyobb, 42 százalékos áremelkedés Komár-Esztergom vármegyében, de a legalacsonyabb négyzetméterárakkal jellemezhető Szabolcs-Szatmár-Bereg és Borsod-Abaúj-Zemplén vármegyékben is rendre 30 és 35 százalékkal emelkedett az újlakások fajlagos ára.

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 felemelkedés érdekében Magyarországnak reformokra van szüksége és életcéljának tekintette az iparosodó, polgárosodó Magyarország alapjainak megvetését.

1830-ban megjelent „Hitel” című munkája Magyarország polgári átalakulásának, gazdasági-társadalmi programjának összefoglalása. Az írással Széchenyi gróf célja az volt, hogy rádöbbsen a nemességet az ország társadalmi-gazdasági átalakításának fontosságára. Hasonlóan nagy jelentőségű műve a „Stádium” (1833), amelyben 12 pontba szedett javaslatba foglalta reformprogramjának sarokpontjait, köztük az önkéntes és kötelező örváltságot; 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

2023. május

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

mnb.hu

©MAGYAR NEMZETI BANK

1013 BUDAPEST, KRISZTINA KÖRÚT 55.