

Nagy Tamás | igazgató

Pénzügyi rendszer elemzése igazgatóság



Sajtótájékoztató | 2023. november 16.

LAKÁSPIACI JELENTÉS, 2023. NOVEMBER





KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

A PREZENTÁCIÓ FELÉPÍTÉSE

I. Az alacsony kereslet az adásvételek visszaesését, a lakásárak stagnálását, a községekben pedig érdemi csökkenését eredményezte

II. A lakáshitel-kihelyezések elmaradnak a tavalyi szintektől, de a gazdasági környezet javulása és a támogatott programok erősíthetik a hitelkeresletet

III. Az építőipart a kereslet hiánya korlátozza leginkább, a lakásépítések terén növekedési tartalék látszik



KÉRDÉSEK
sajto@mb.hu

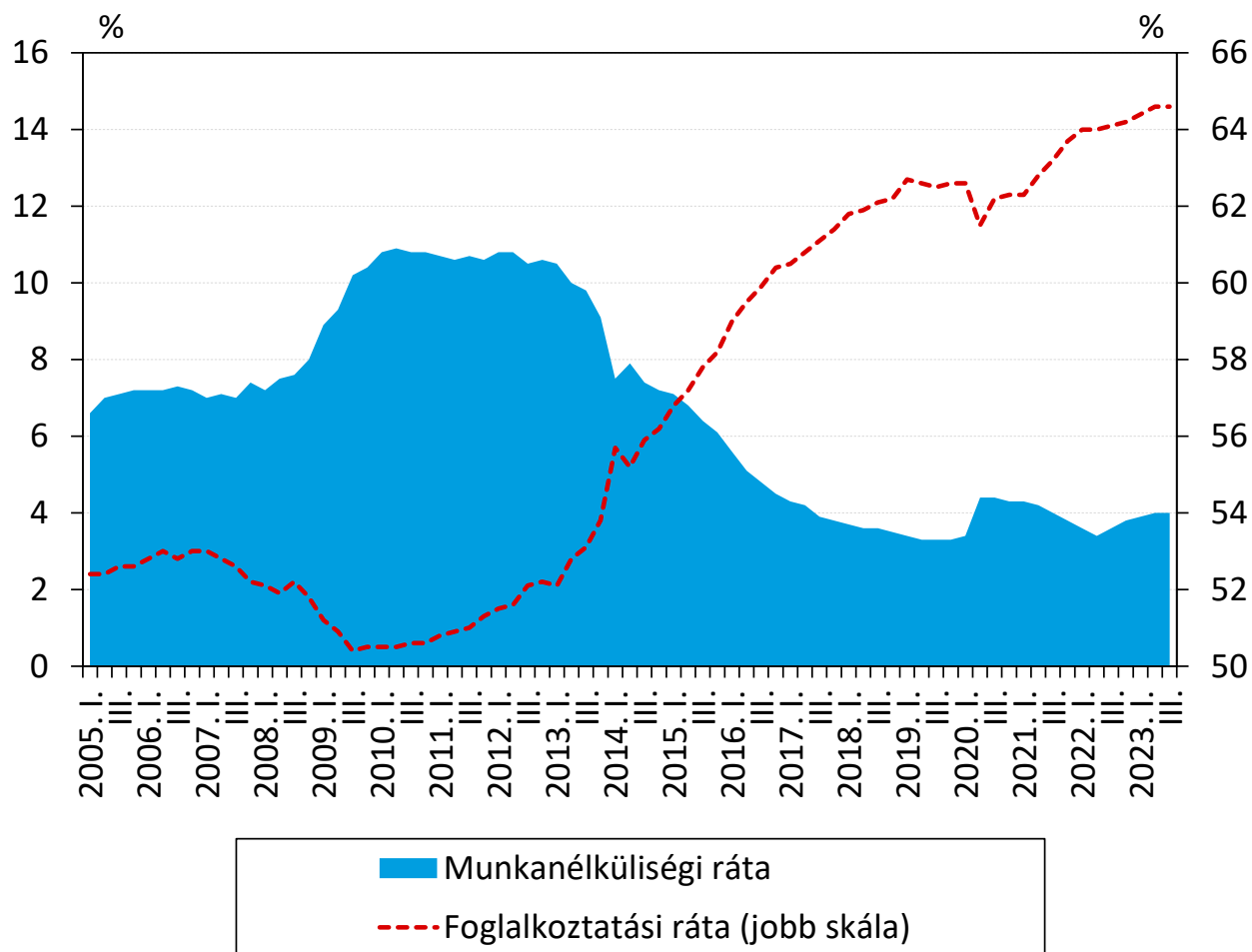
I. LAKÁSPIACI KERESLET ÉS LAKÁSÁRAK

A FESZES MUNKAERŐPIAC MELLETT AZ EGYÉB KERESLETI TÉNYEZŐK KEDVEZŐTLENEN, ÍGY AZ ADÁSVÉTELEK SZINTJE ORSZÁGOSAN ALACSONY MARADT, AMI A LAKÁSÁRAK STAGNÁLÁSÁT, A KÖZSÉGEKBEN PEDIG AZ ÁRAK ÉRDEMI CSÖKKENÉSÉT EREDMÉNYEZTE.



KÉRDÉSEK
sajto@mb.hu

A STABIL MUNKAERŐPIAC A HISTORIKUSAN MAGAS FOGLALKOZTATOTTSÁGGAL TÁMASZT AD A LAKÁSPIACNAK



Munkanélküliség és foglalkoztatottság

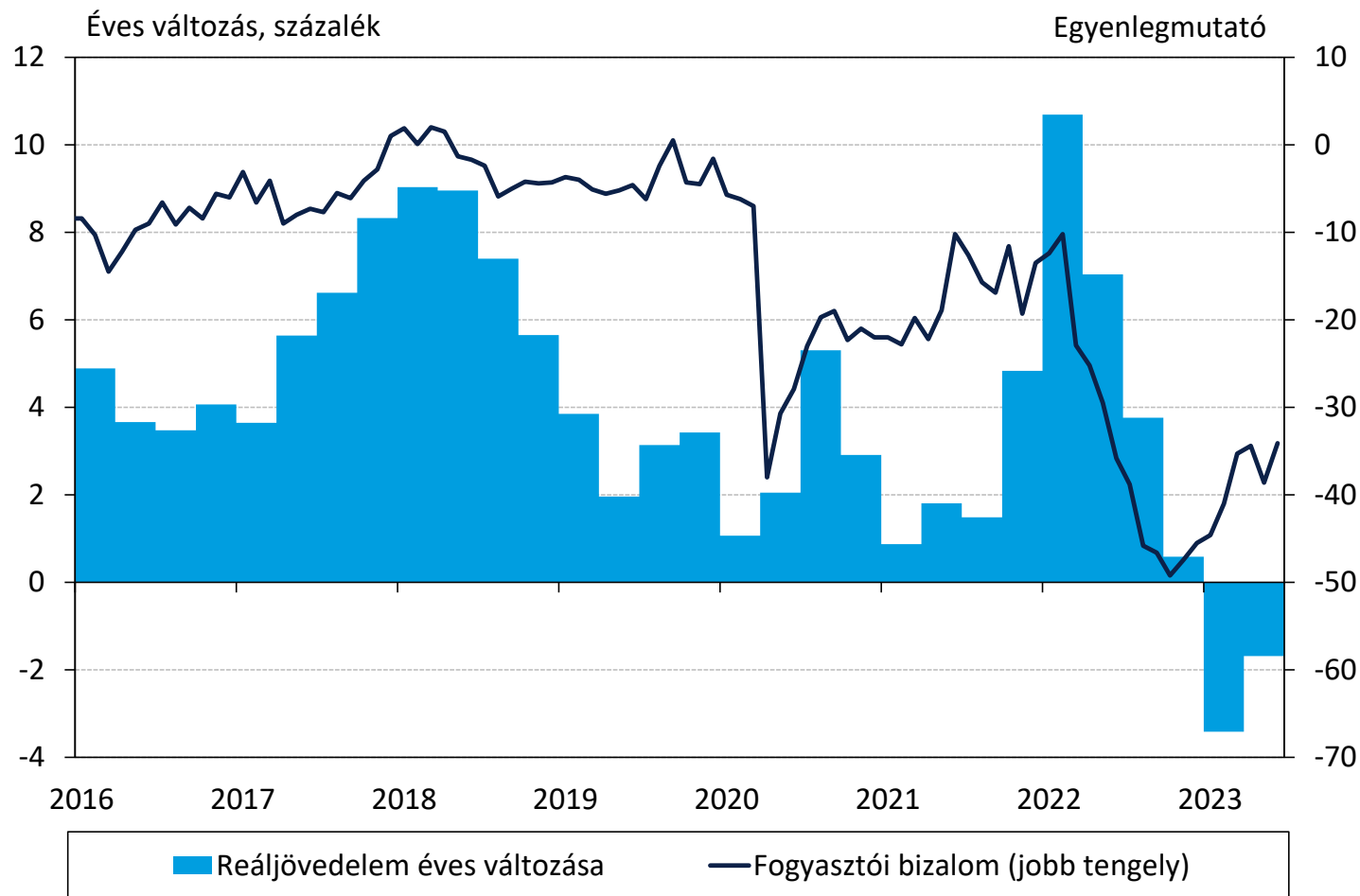
Megjegyzés: A 15-74 évesek körében.

Forrás: KSH.



KÉRDÉSEK
sajto@mnk.hu

A MAGAS INFLÁCIÓ ÉS A CSÖKKENŐ A REÁLBEÉREK A FOGYASZTÓI BIZALOM TARTÓSAN ALACSONY SZINTJÉT EREDMÉNYEZTÉK

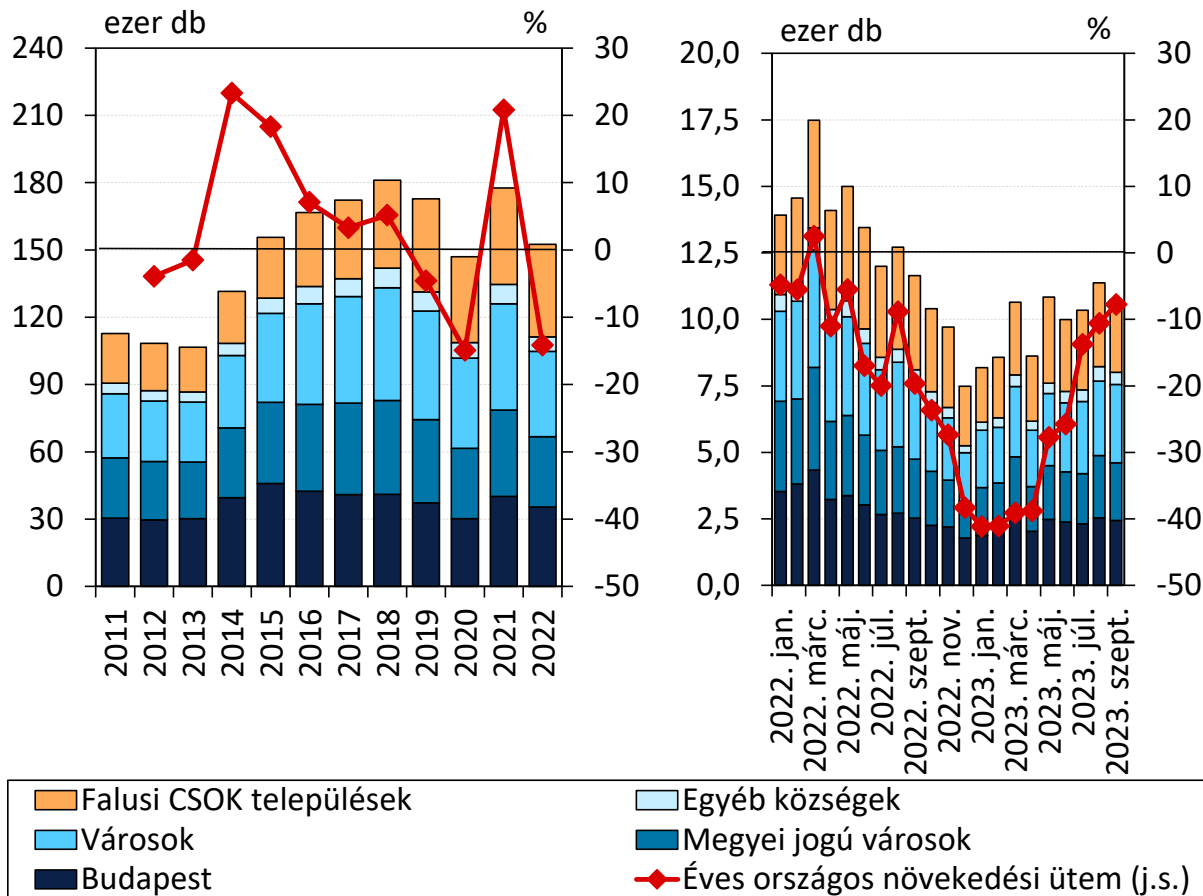


A reáljövedelem éves változása és a fogyasztói bizalom alakulása



KÉRDÉSEK
sajto@mb.hu

SZEPTEMBERBEN MÁR CSAK A FALUSI CSOK TELEPÜLÉSEKEN MARADTAK EL JELENTŐSEN AZ ADÁSVÉTELEK A TAVALYI SZINTTŐL



Tranzakciószámok becsült év/év változása:

- Falusi CSOK település:**
2023. szeptember: -23%
- Többi település együtt:**
2023. szeptember: -1%
- Országos:**
2023. szeptember: -8%
2023. jan.-szept.: -28%

2022 összesen: 152 ezer
2023 várható: 116 ezer (-24%)



-24 % (2023 Q2)

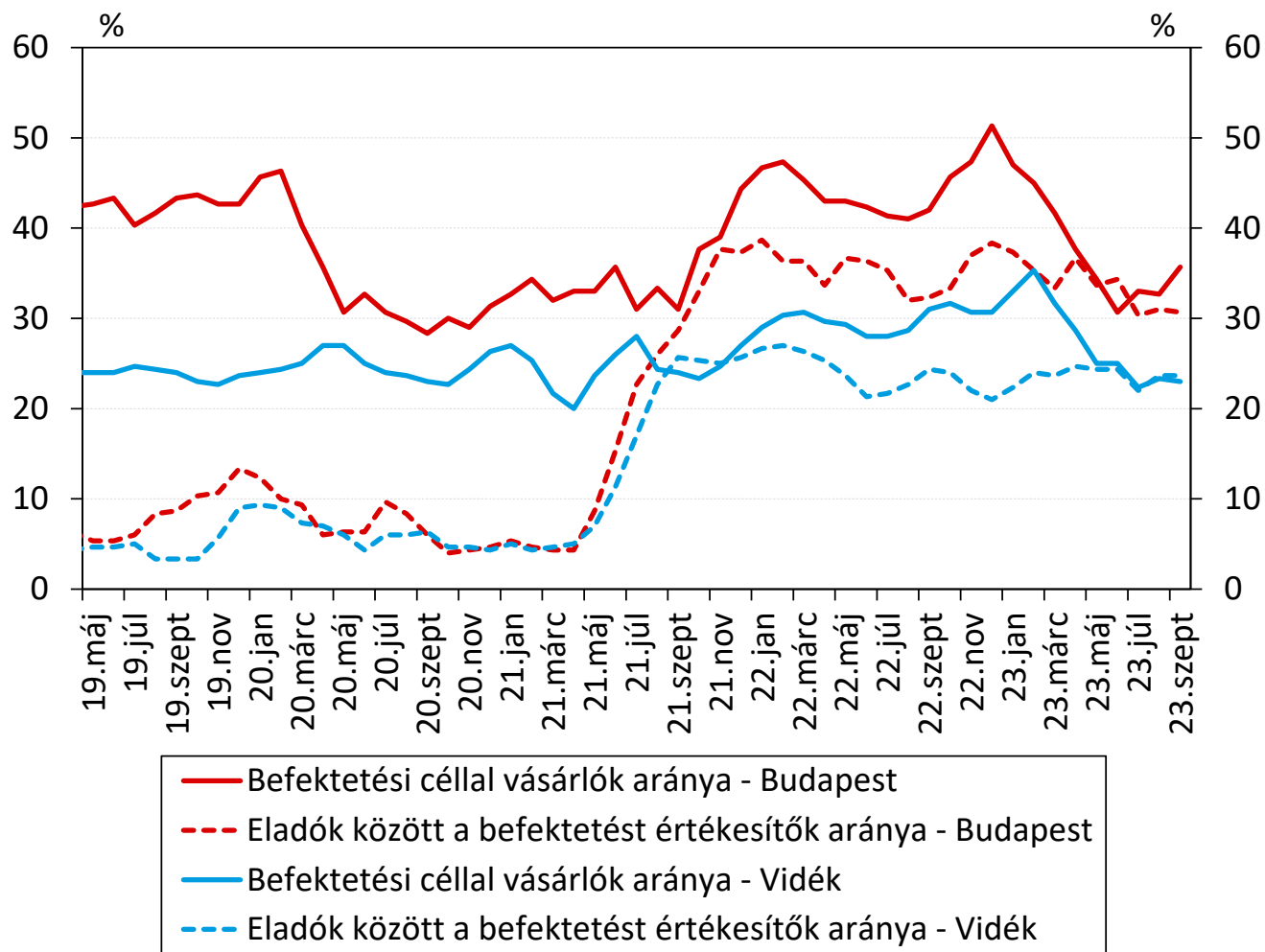
Lakáspiaci tranzakciók száma településtípusonként

Megjegyzés: A magánszemélyek 50 és 100 százalékos tulajdonszerzéseit figyelembe véve. 2022. januártól 2023. márciusig a NAV illeték adatbázis adatai a településtípusonkénti feldolgozottsági szint becslése alapján korrigálva. 2023. áprilistól ingatlanközvetítők tranzakciói és becsült piaci részesedése alapján. Az ingatlanközvetítők tranzakciói becslésünk szerint 2023. szeptemberben az országos piaci forgalom 10,6 százalékát, amíg Budapestén az adásvételek 13,1 százalékát tették ki. Forrás: NAV, MNB, lakáspiaci közvetítői adatbázis.



KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

2023-BAN ÉRDEMBEN CSÖKKENT A BEFEKTETÉSI CÉLLAL LAKÁST VÁSÁRLÓK ARÁNYA



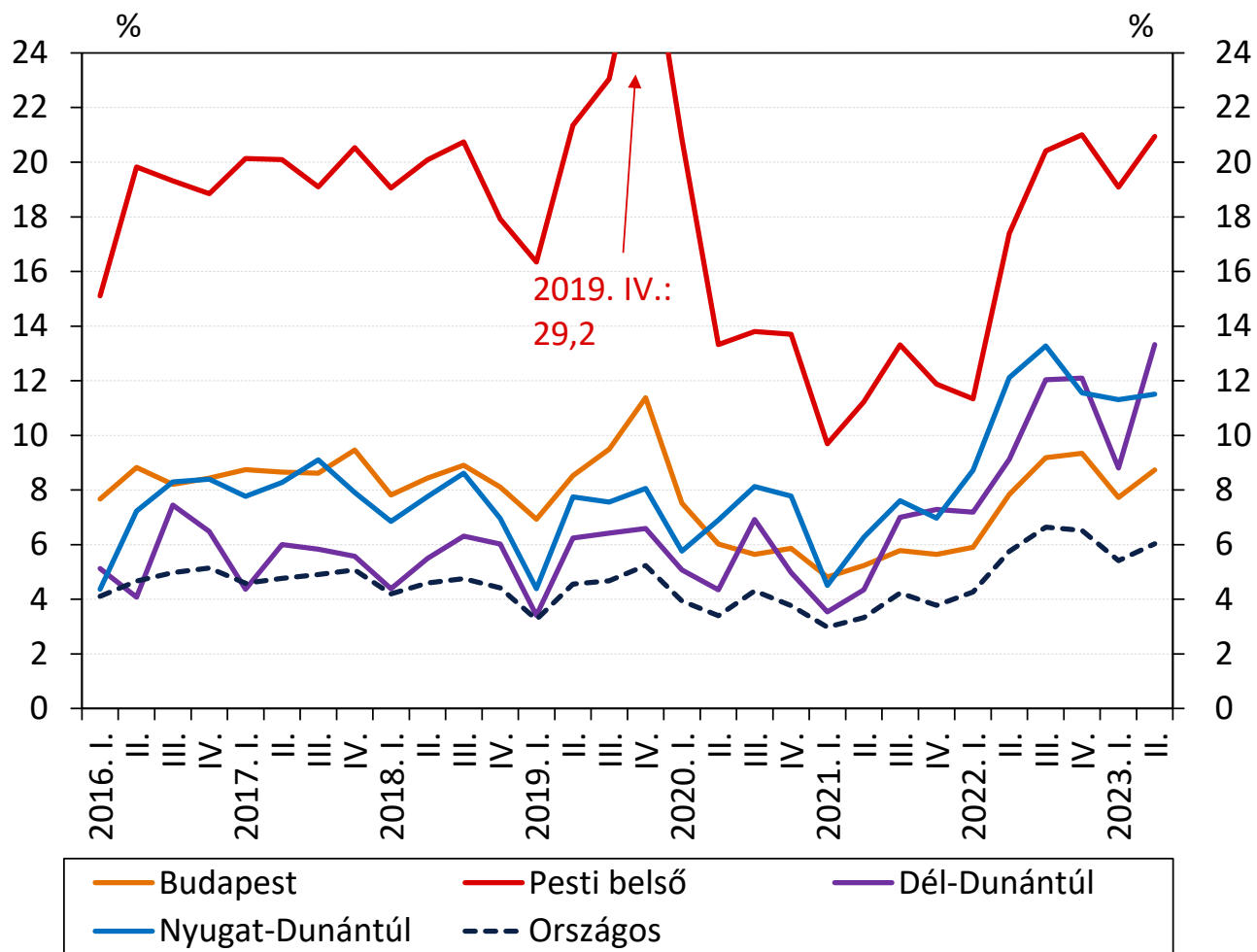
A befektetési célú lakásvásárlások és a befektetéstől megváló eladók aránya

Megjegyzés: Három hónapos mozgóátlagok.
Forrás: Duna House.



KÉRDÉSEK
sajto@mb.hu

A VISSZAESŐ TRANZAKCIÓKON BELÜL ÉVES ALAPON ENYHÉN EMELKEDETT A KÜLFÖLDI LAKÁSVÁSÁRLÓK ARÁNYA



Külföldi lakásvásárlók aránya, 2023. II. (2022. II.):

- **Országos:** 6,0% (5,8%)
- **Budapest:** 8,7% (7,8%)
- **Pesti belső kerületek:** 20,9% (17,4%)
- **Dél-Dunántúl:** 13,3% (9,1%)
- **Nyugat-Dunántúl:** 11,5% (12,1%)

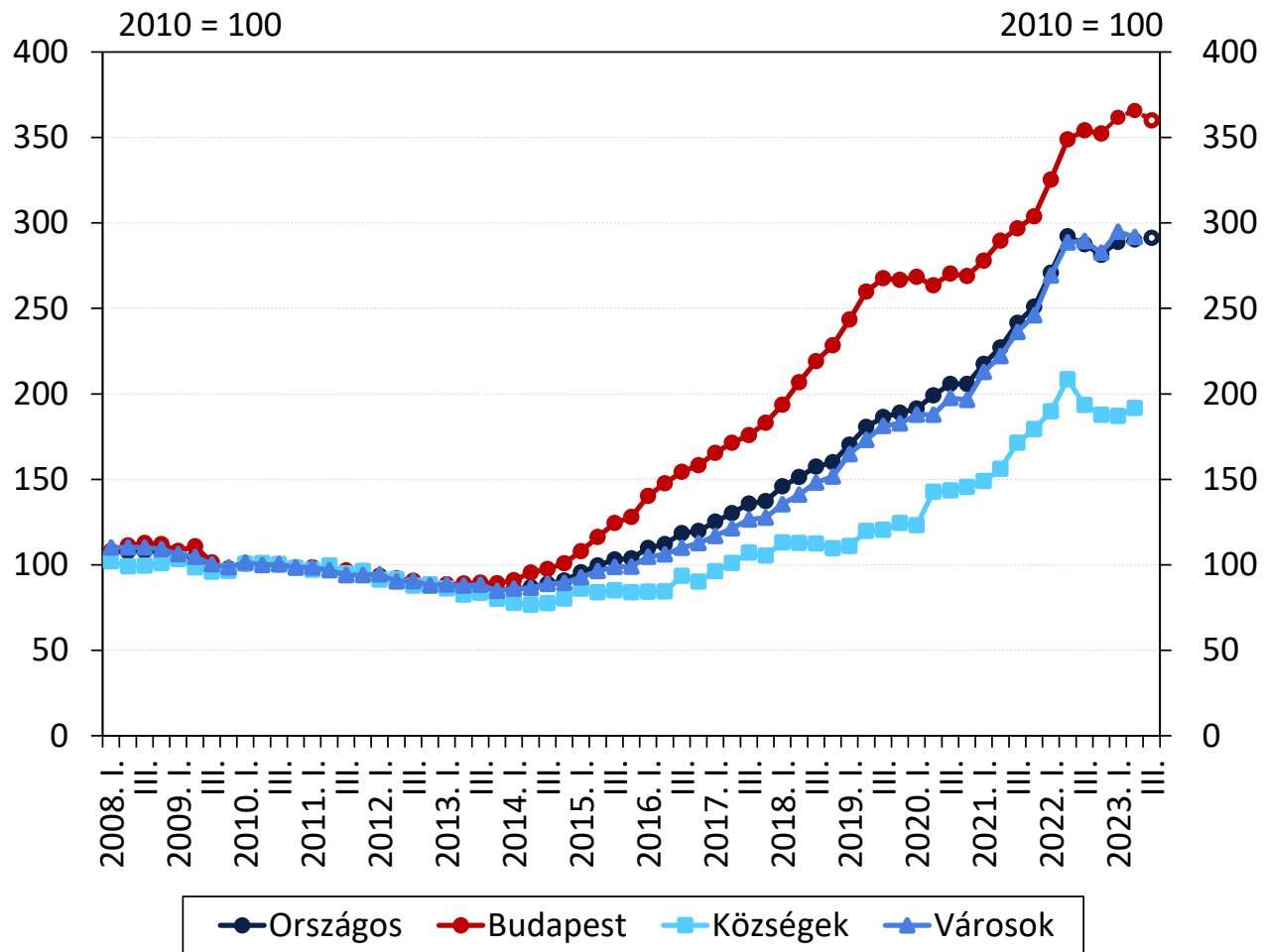
A külföldi vásárlók aránya egyes kiemelt régiók lakáspiacain

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



KÉRDÉSEK
sajto@mnk.hu

2023 MÁSODIK NEGYEDÉVÉBEN ÉVES ALAPON ORSZÁGOSAN ENYHÉN, A KISEBB TELEPÜLÉSEKEN NAGYOBB MÉRTÉKBEN CSÖKKENTEK A LAKÁSÁRAK



MNB lakásárindex

2023 II.

éves / negyedéves változás:

Országos átlag: -0,8% / +0,5%

Budapest: +4,9% / +1,1%

Városok: +1,1% / -1,0%

Községek: -8,1% / +2,5%

Közvetítói előzetes index

2023 III.

éves / negyedéves változás:

Országos átlag: +1,3% / +0,4%

Budapest: +1,7% / -1,6%

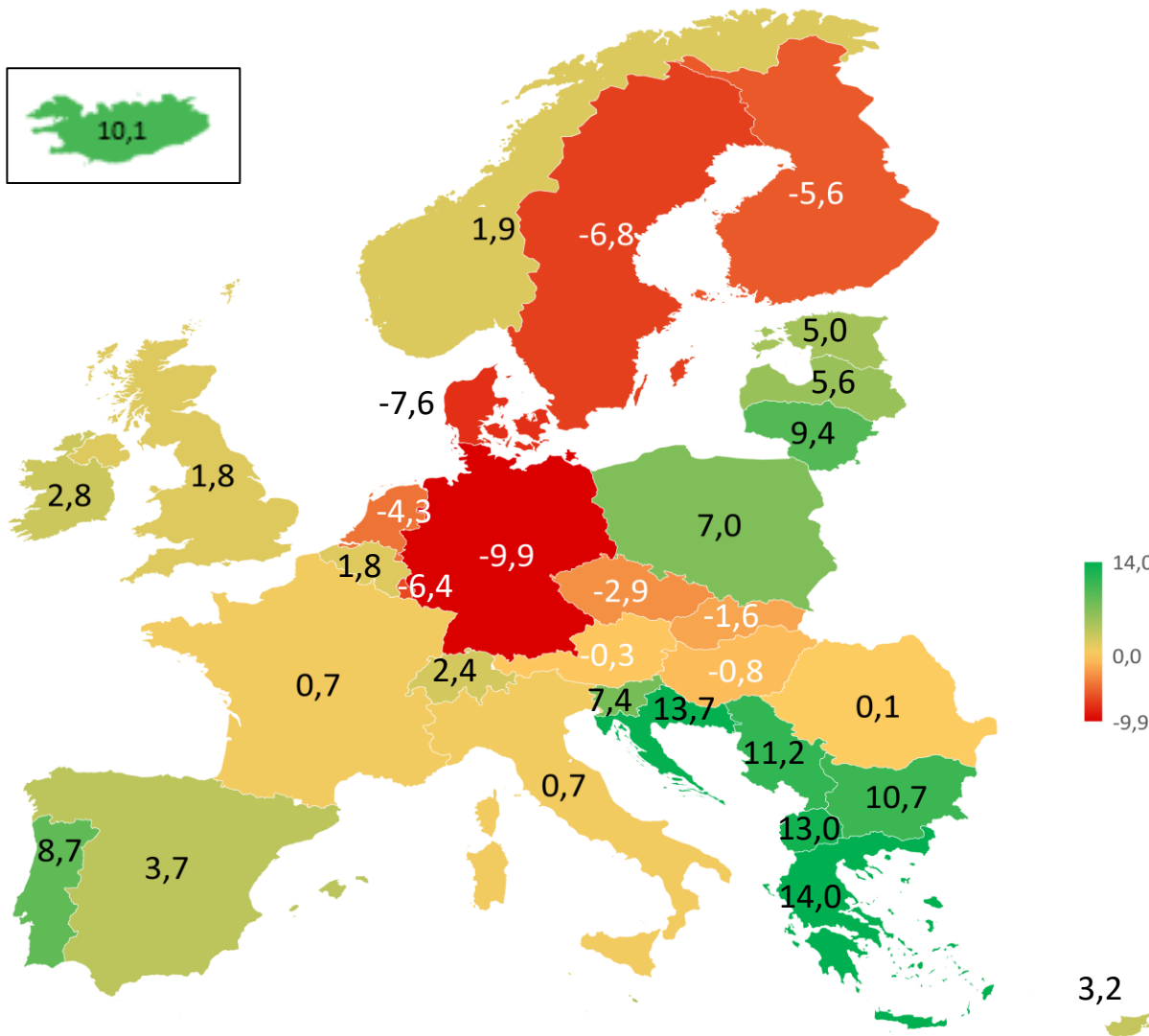
Nominális MNB lakásárindex településtípusonként (2010 = 100%)

Forrás: MNB, lakáspiaci közvetítói adatbázis.



KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

AZ EU ÁTLAGÁBAN ÉVES ALAPON 1,1 SZÁZALÉKKAL MÉRSÉKLŐDTEK A LAKÁSÁRAK A MÁSODIK NEGYEDÉVBEN



A lakásár-dinamika jelentősen lassult az elmúlt egy évben az Európai Unióban:
2022. II.: +9,8%
2023. II.: -1,1%

Lengyelországon kívül a visegrádi országokban csökkentek a lakásárak az elmúlt egy évben.

Az elmúlt egy évben a **legnagyobb lakásárcsökkenés Németországban (-10%), és Dániában (-7,6%)** volt megfigyelhető.

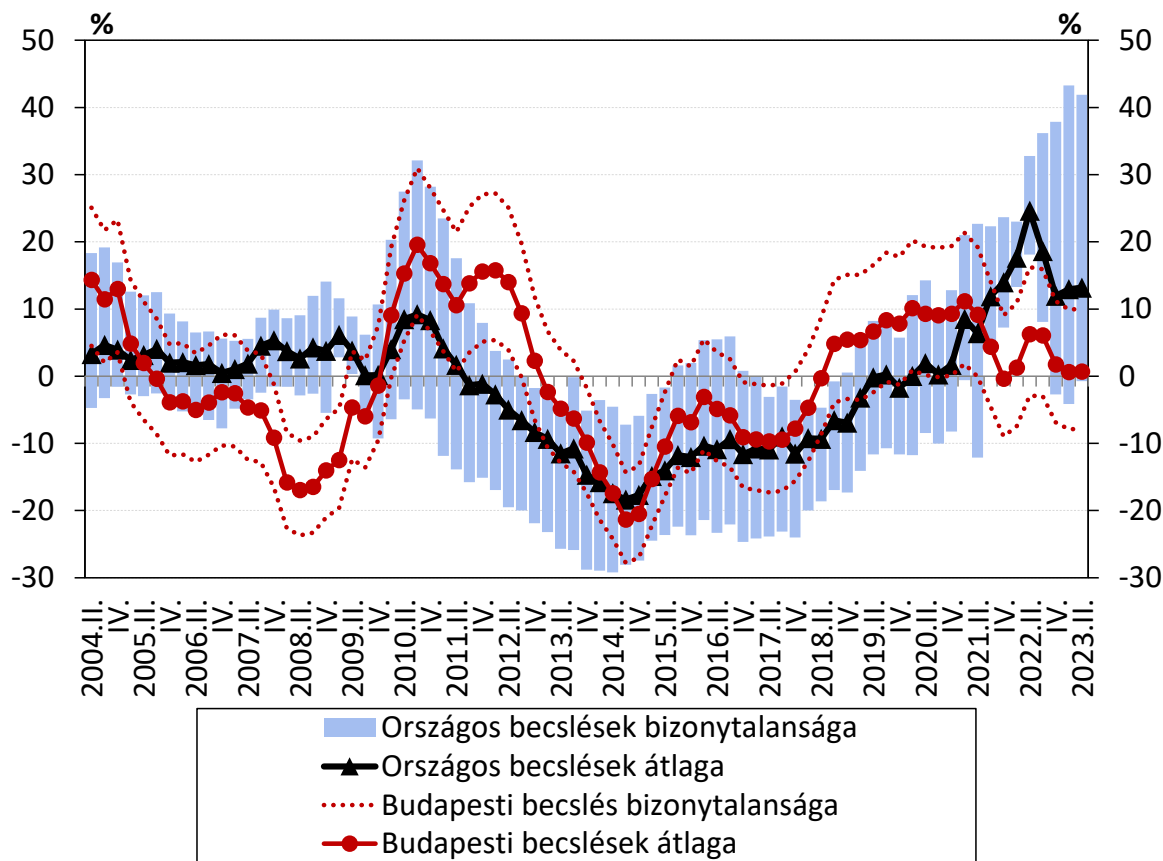
Nominális lakásárak éves változása az EU tagállamokban, 2023. II.

Forrás: Eurostat, MNB, BIS.



KÉRDÉSEK
sajto@mb.hu

ÉVES ALAPON ÉRDEMBEN ENYHÜLT, DE ORSZÁGOSAN TOVÁBBRA IS MAGAS A LAKÁSÁRAK FUNDAMENTUMOKHOZ VISZONYÍTOTT FELÜLÉRTÉKELTSÉGE



A második negyedévben országosan 13%-ot, **Budapesten 1%-ot** tett ki a lakásárak gazdasági fundamentumokhoz viszonyított felülértékeltisége.



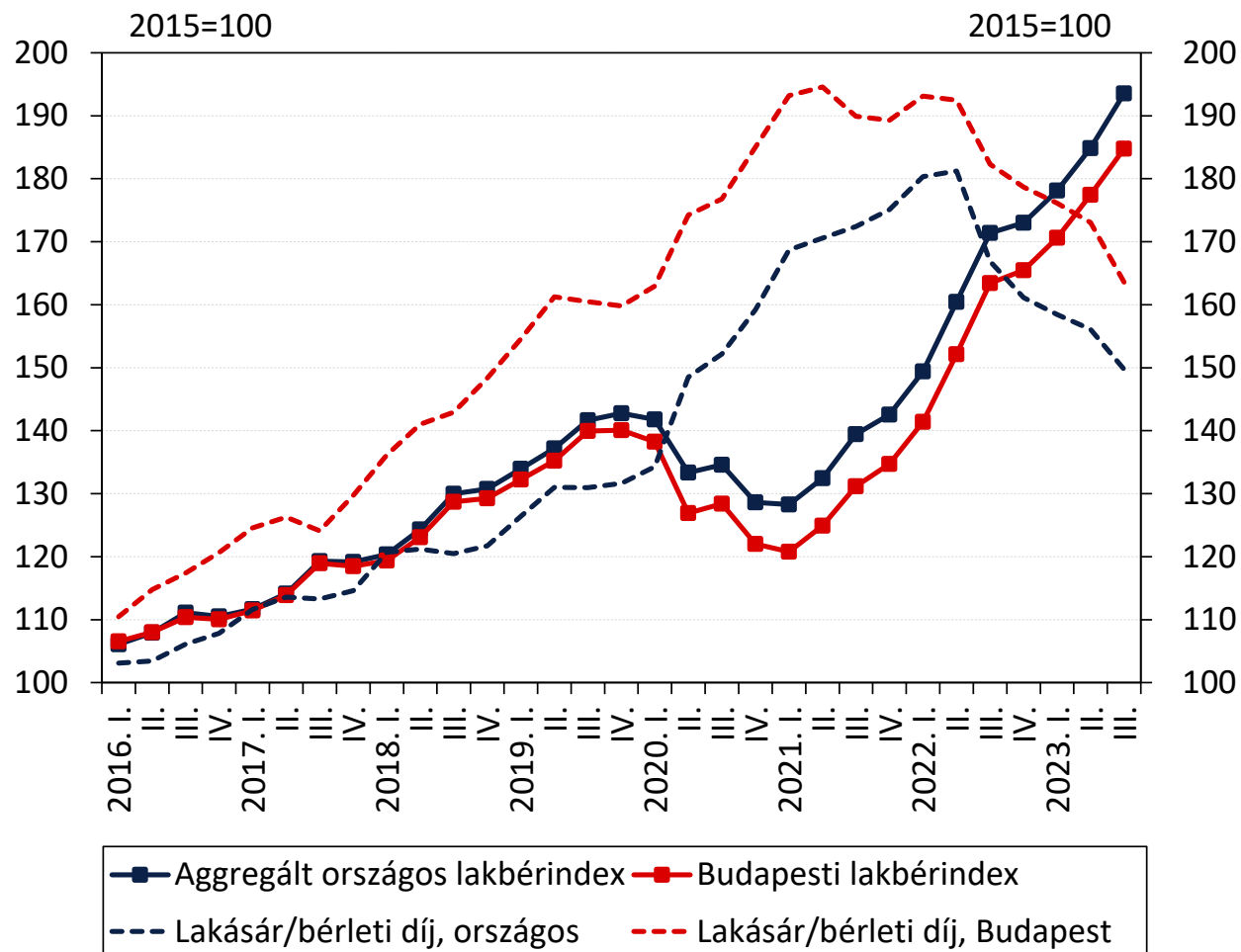
A reálbőrnövekedés visszatérésével a fundamentumok javulása várható, ami **mérsékli a további nominális lakásárcsökkenés kockázatát.**

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



KÉRDÉSEK
sajto@mb.hu

A LAKÁSÁRAK BÉRLETI DÍJAKHOZ VISZONYÍTOTT ARÁNYA CSÖKKENT, TOVÁBB DRÁGULT A BÉRLÉS



Lakbérindex éves
növekedési üteme
(2023. III.)

Országos: 12,9%

Budapest: 13,1%

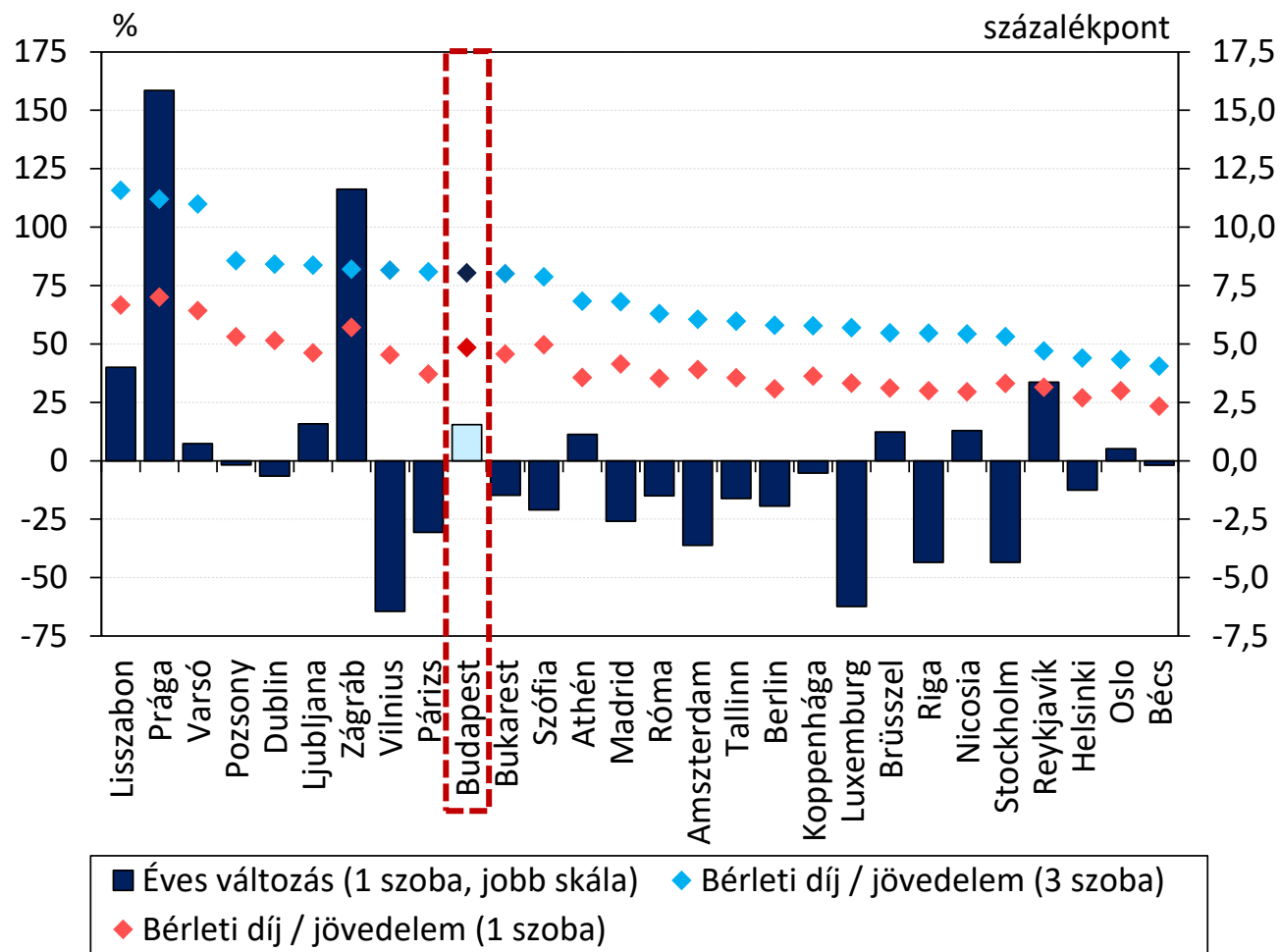
Lakbérindexek és lakásár/bérleti díj mutatók alakulása országosan és Budapesten

Megjegyzés: A lakbérindexek az ingatlan.com kínálatában szereplő kiadó lakáshirdetések alapján. A lakásár/bérleti díj mutatók alakulása a lakbérindexek és az MNB lakásárindexek alapján, az utolsó adatpont előzetes adatok alapján. Forrás: KSH-ingatlan.com, MNB, lakáspiaci közvetítői adatbázis.



KÉRDÉSEK
sajto@mb.hu

BUDAPESTEN 1 SZOBÁS LAKÁS BÉRLÉSÉHEZ A MAGYAR ÁTLAGKERESET KÖZEL FELE SZÜKSÉGES



A budapesti albérletpiac Európa legdrágább harmadába sorolható.

Bérleti díj/jövedelem-mutató az európai fővárosokban (2023. III. 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 harmadik negyedéve közötti változás. Budapest eltérő színnel. Forrás: Eurostat, numbeo.com.



KÉRDÉSEK
sajto@mb.hu

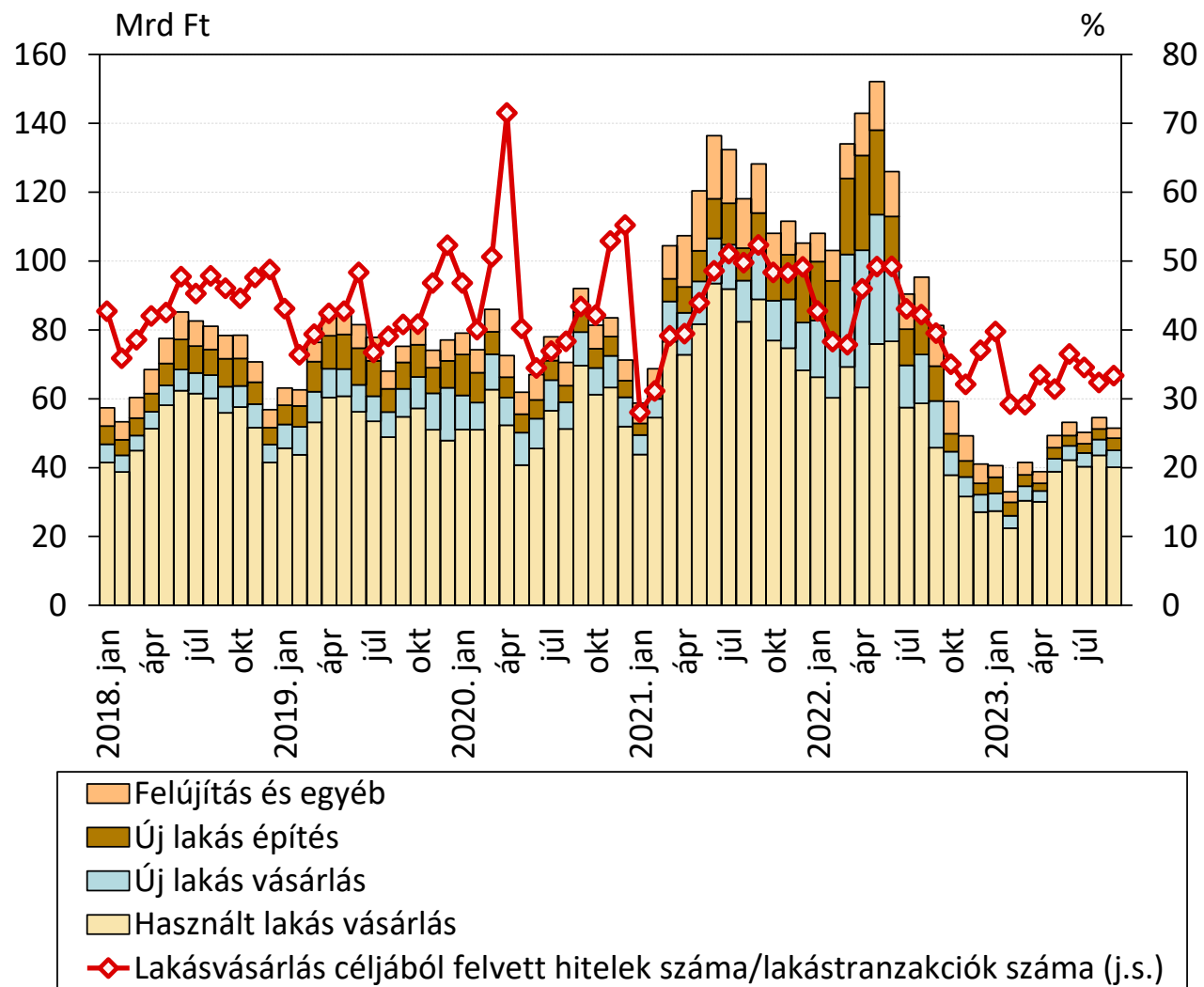
II. LAKÁSHITELEZÉS ÉS OTTHONTEREMTÉSI TÁMOGATÁSOK

A BANKOK MÁR A LAKÁSHITEL-KERESLET ÉLÉNKÜLÉSÉT TAPASZTALJÁK, DE A KIHELYEZETT VOLUMENBEN MÉG ELMARADÁS LÁTSZIK. ALACSONY SZINTRŐL JAVULT A LAKÁSVÁSÁRLÁSOK ELÉRHETŐSÉGE, AMIT A 2024-TŐL ÉRVÉNYES CSALÁDTÁMOGATÁSI RENDSZER TELEPÜLÉSTÍPUS ÉS GYERMEKSZÁM ALAPJÁN ELTÉRŐ MÓDON ÉRINTHET.



KÉRDÉSEK
sajto@mb.hu

ÉVES SZINTEN 41 SZÁZALÉKKAL MARADT EL AZ ÚJ LAKÁSHITEL-VOLUMEN A HARMADIK NEGYEDÉVBEN



Kibocsátott volumen
(szerződésszám) **változása:**
2023. III. n.év év/év

Lakáshitelek összesen:
-41% (-40%)

Felújítás és egyéb:
-71% (-62%)

Új lakás építés:
-71% (-64%)

Új lakás vásárlás:
-66% (-59%)

**Használt lakás
vásárlás:**
-23% (-23%)

Hitel/tranzakció arány
2023 III.-ben 33% volt.

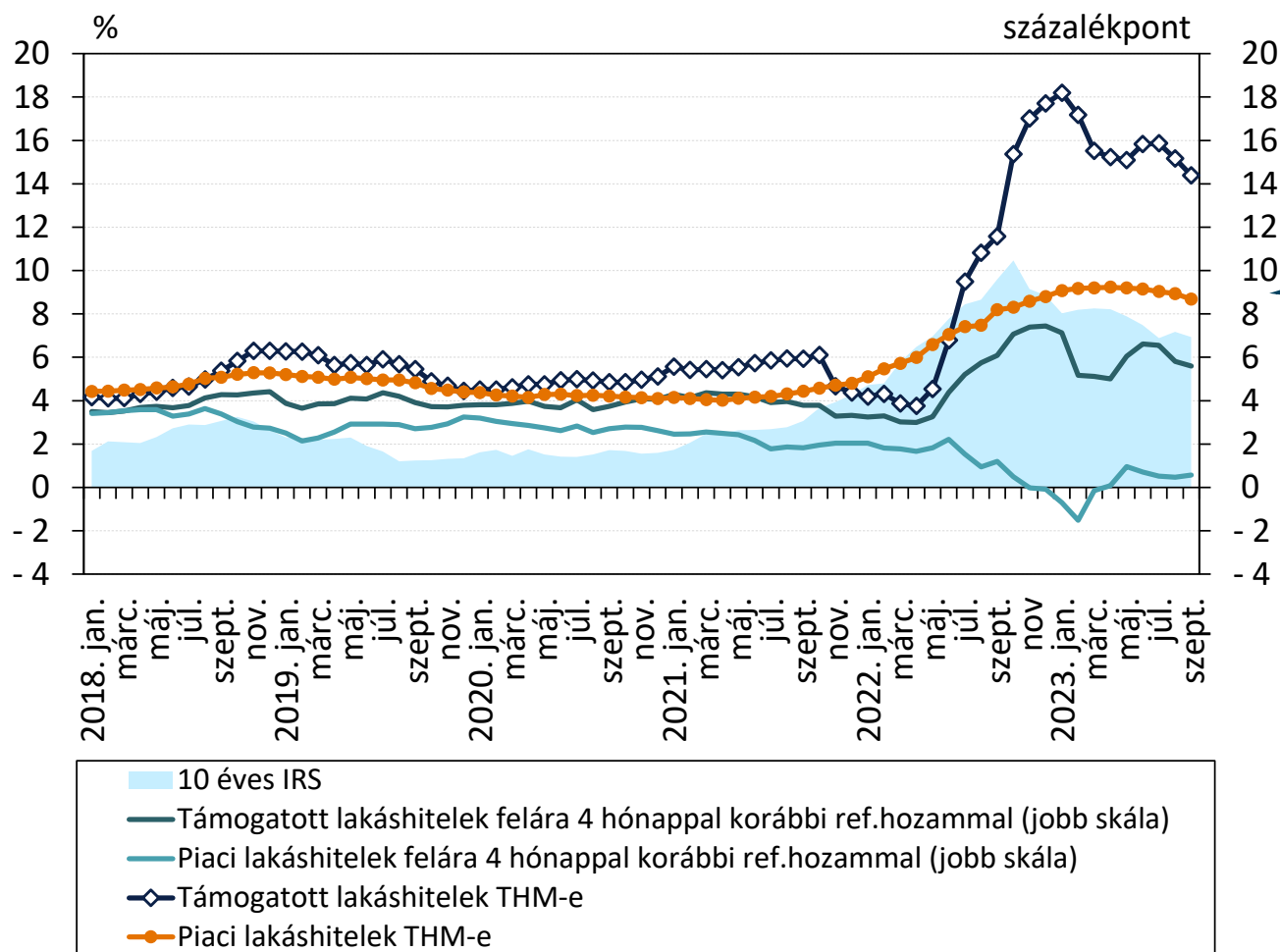
A lakáshitelek kibocsátása hitelcél szerint és a hitelből történő lakásvásárlás aránya

Forrás: MNB.



KÉRDÉSEK
sajto@mb.hu

A PIACI LAKÁSHITELEK THM-SZINTJE AZ ÉV MÁSODIK FELÉBEN MÁR CSÖKKENNI KEZDETT



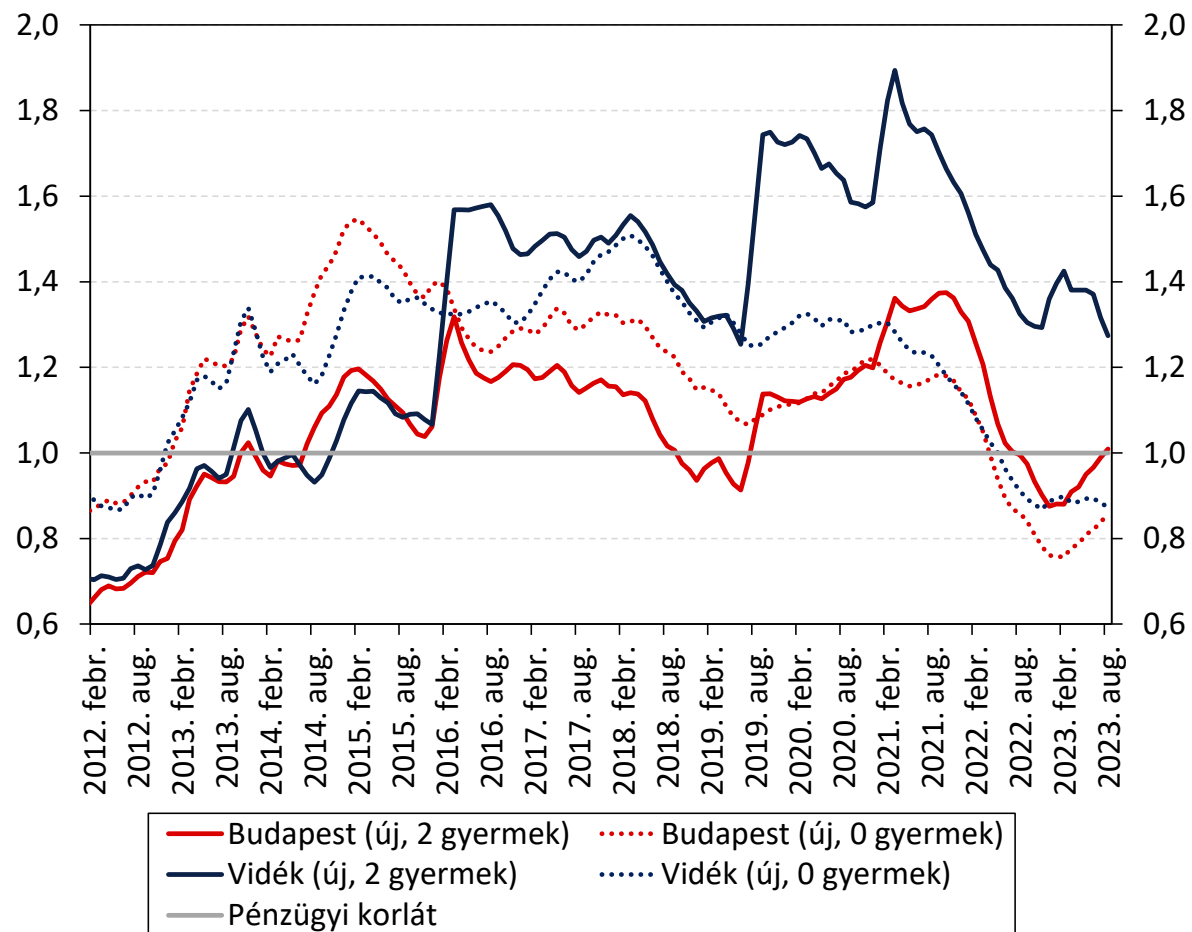
Az új kibocsátású lakáshitelek teljes hiteldíj mutatójának és felárának alakulása

Megjegyzés: Szerződéses volumennel súlyozott átlagok. A felárakat kamatperiódusok szerinti, releváns, azonos időszakban megfigyelt BIRS adatok alapján számoltuk. A támogatott konstrukciók az NHP ZOP hiteleket, a támogatott CSOK hiteleket, a támogatott áthidaló hiteleket és a támogatott lakáshiteleket tartalmazzák. Forrás: MNB.



KÉRDÉSEK
sajto@mb.hu

BUDAPESTEN A KÉTGYERMEKES HÁZTARTÁSOK SZÁMÁRA JAVULT, VIDÉKEN VISZONT KEDVEZŐBB SZINTRŐL UGYAN, DE ROMLOTT AZ ÚJ LAKÁSOK HITELBŐL TÖRTÉNŐ MEGVÁSÁRLÁSÁNAK ELÉRHETŐSÉGE



Lakásvásárlás elérhetőségére vonatkozó index új lakás esetén, támogatásokkal

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 kifeszítettség nélkül tud hitelből lakást vásárolni, ha azonban 1 alatti, akkor a vásárlás túlzott kockázatot, anyagi megterhelést jelent. Gyermek nélkül 45, két gyermek esetén 65 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: MNB.



KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

A FALUSI CSOK BŐVÍTÉSE A CSOK PLUSZ BEJELENTÉSSEL ELHALASZTOTT-, A CSOK ÉS BABAVÁRÓ ÁTALAKÍTÁSA ELŐREHOZOTT KERESLETET OKOZHAT



Keretes írás

Fő változások:

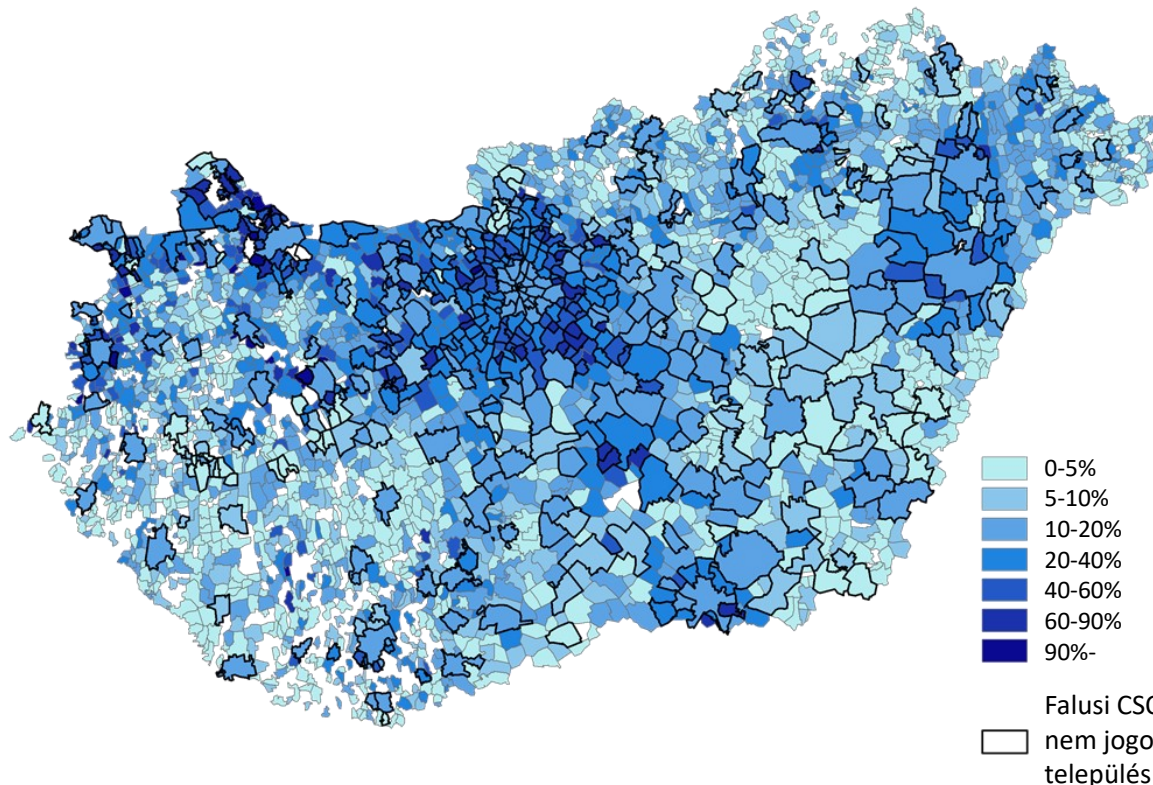
- 2024-től csak a **falusi CSOK** marad, de **bővülő támogatással**.
- **Babaváró** hitelre **jogosultak köre szűkül** 2024-től, a hitelösszeg 11 millió Ft-ra emelkedik.
- **CSOK Plusz kedvezményes hitel** 2024-től

A lakástranzakciók hány százalékához vettek igénybe CSOK-hoz köthető hitelt?

- Országosan: 16%
- Pest vármegye: 35%
- Egyes **vármegyeszékhelyek agglom.:** **35-60%**

Kínálati hatás:

- Az új építésű lakások **csupán 8 százaléka**, évi 1,6 ezer lakás épült a falusi CSOK-os településeken 2021-2022-ben.



A CSOK-hoz kapcsolódó hitelszerződések lakáspiaci tranzakciókhoz viszonyított aránya 2021-ben, kiemelve a falusi CSOK-ra nem jogosult településeket



KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

A SZÜKÜLŐ TÁMOGATÁSOK KERESLETCSÖKKENTŐ HATÁSÁT A CSOK PLUSZ KEDVEZMÉNYES HITEL 2024-TŐL TOMPÍTJA



- **Új gyermek** születésének vállalása
- Házaspár női tagja 41 év alatti
- Futamidő: 10-25 év

CSOK
PLUSZ



- A felvehető hitelösszegnél figyelembe veszik a vállalt és meglévő gyermekek számát is



- Gyermekek számától függően **15, 30 vagy 50 millió Ft igényelhető**
- A második gyermektől 10 millió Ft hitelelengedés



- Első lakás vásárlásakor az ingatlan értéke max. **80 millió Ft**
- Nem első lakás vásárlásakor max. **150 millió Ft**



- Az MNB az elsőlakásvásárlókra vonatkozó alacsonyabb önerőelvárással támogatja a programot



Keretes írás



KÉRDÉSEK
sajto@mb.hu

A BANKOK A LAKÁSHITEL-KERESLET ÉLÉNKÜLÉSÉT TAPASZTALTÁK A HARMADIK NEGYEDÉVBEN

HITELKERESLET

HITELFELTÉTELEK

Lakáshitelek

2023. III.

63 %

0 %

2023. IV.–2024. I.

94 %

-44 %

Lakóingatlan projekthitelek

2023. III.

-38 %

21 %

2023. IV.–2024. I.

-14 %

26 %

A 2023 harmadik negyedéves Hitelezési felmérésre adott banki válaszok

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



KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

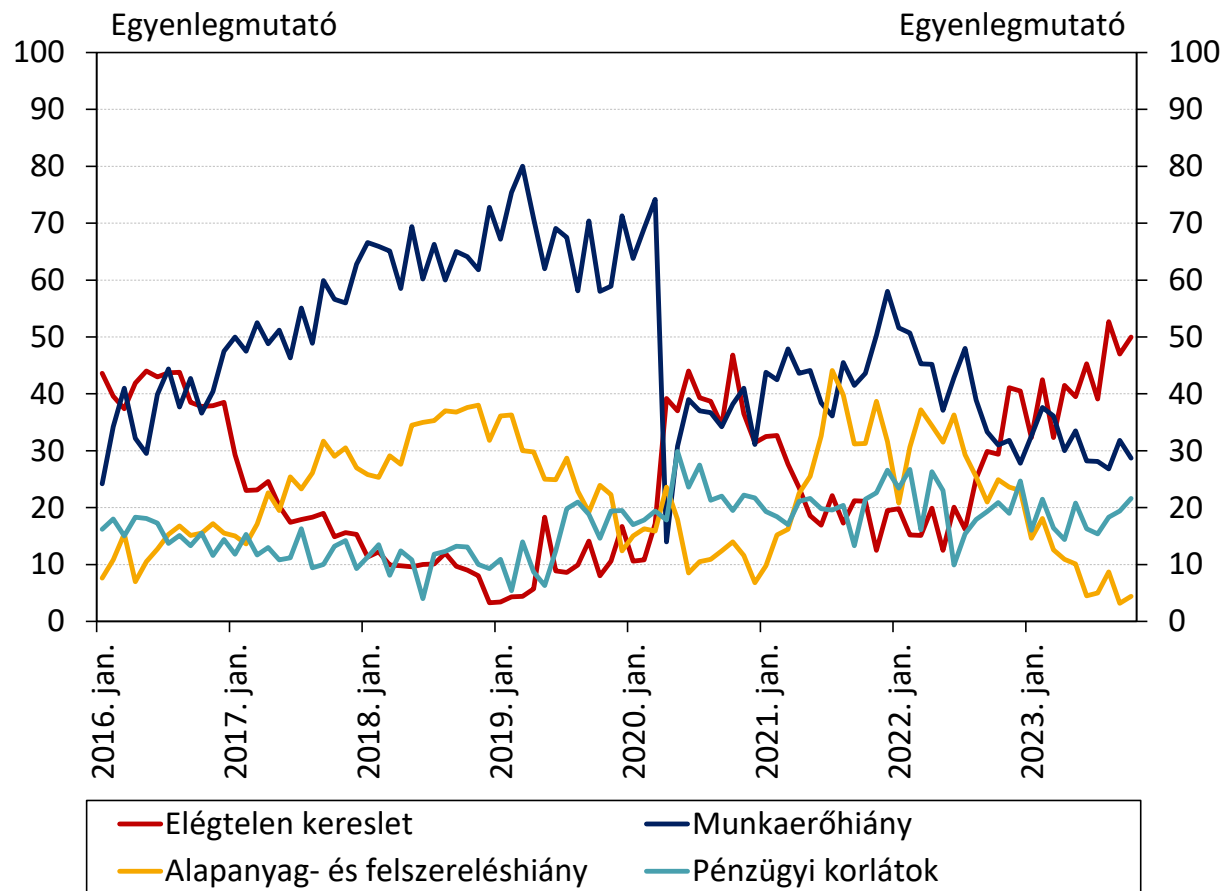
III. ÚJLAKÁS-KÍNÁLAT

A HAZAI ÉPÍTŐIPAR SZÁMÁRA A TERMELÉS LEGFŐBB KORLÁTJA AZ ELÉGTELEN KERESLET. CSÖKKENT AZ ÚJLAKÁSÉPÍTÉSEK SZÁMA, UGYANAKKOR AZ ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYT MEGSZERZETT DE MÉG EL NEM INDÍTOTT PROJEKTEK MAGAS SZÁMA NÖVEKEDÉSI TARTALÉKOT JELENT.



KÉRDÉSEK
sajto@mb.hu

A KÍNÁLATI OLDALT JELENLEG A KERESLET HIÁNYA KORLÁTOZZA LEGINKÁBB



Az építőipari szerződésállomány szeptemberben **31 százalékkal csökkent** év/év.

LITT ülés üzenetei:

- Az elmúlt évek alatt felépült építőipari **kapacitás megőrzése** rendkívül fontos.
- Az építőipari szakemberek nem külföldre mennek, hanem **szakmát váltanak**, így nehezedik a visszatérés.

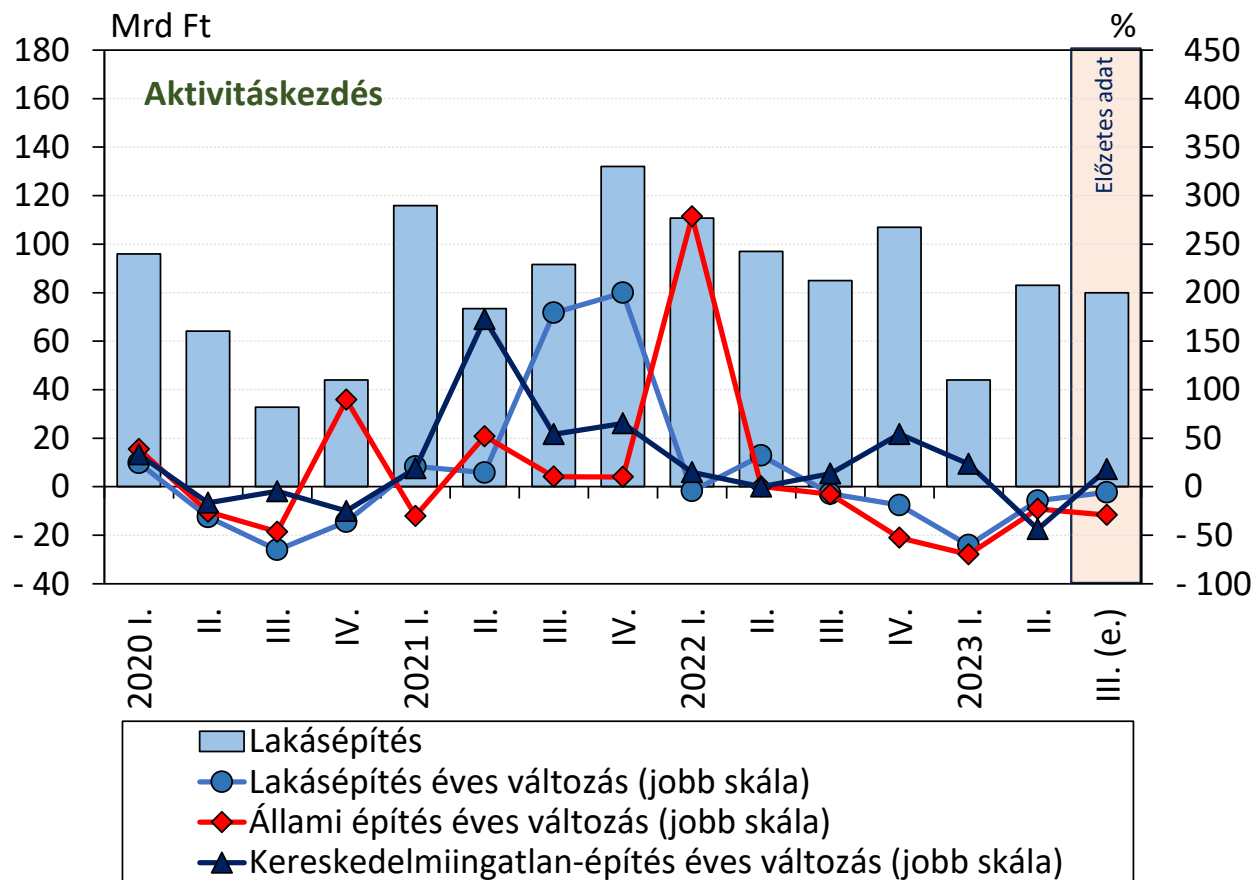
Az építőipari termelést gátló tényezők

Megjegyzés: Szezonálisan igazított adatok.
Forrás: Európai Bizottság.



KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

2023. I. FÉLÉVBEN A TÁRSASHÁZI LAKÁSÉPÍTÉSI AKTIVITÁS KÖZEL 40 SZÁZALÉKKAL CSÖKKENT ÉVES ÖSSZEHOSONLÍTÁSBAN



Építéskezdesi aktivitás
2023. I. f.év. (év/év):

- lakásépítés -39%
- állami építés -55%
- kereskedelmi ingatlan -17%

2023. I-III. (e.): 29%-kal csökkent a lakásépítési aktivitás éves alapon, de a III. negyedévet két nagy volumenű projekt elindítása érdemben felhúzza.

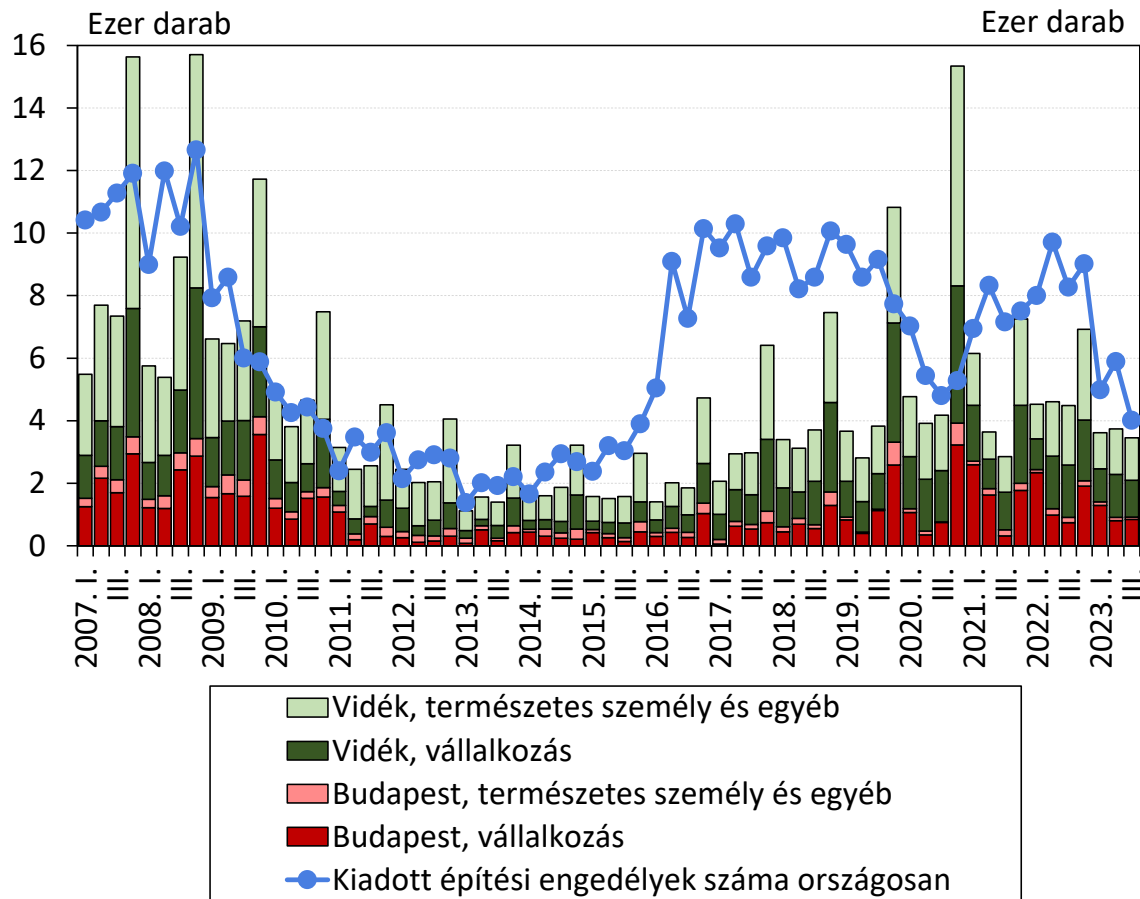
Lakásépítési aktivitáskezdés és a főbb megrendelő szektorok építéskezdeséinek éves változása

Megjegyzés: A lakásépítés a három vagy többlakásos lakóépületeket tartalmazza.
Forrás: EBI Építésaktivitási Jelentés.



KÉRDÉSEK
sajto@mb.hu

AZ ÚJ ÁTADÁSOK SZÁMA A NAGYOBB VÁROSOKBAN, AZ ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYKÉ A KISEBB TELEPÜLÉSEKEN CSÖKKENT JOBBAN



Újlakás átadások (kiadott építési engedélyek) év/év változása 2023 I-III.-ben:

Országos: **-21%** (-43%)

Budapest: **-29%** (-39%)

Megyei jogú város: **-33%** (-36%)

Többi város: **-9%** (-45%)

Községek: **-8%** (-49%)

Vállalkozások: **-24%**

Természetes személyek: **-5%**

Az ÉVOSZ **17 ezer új lakás** átadását várja **2023-ra**

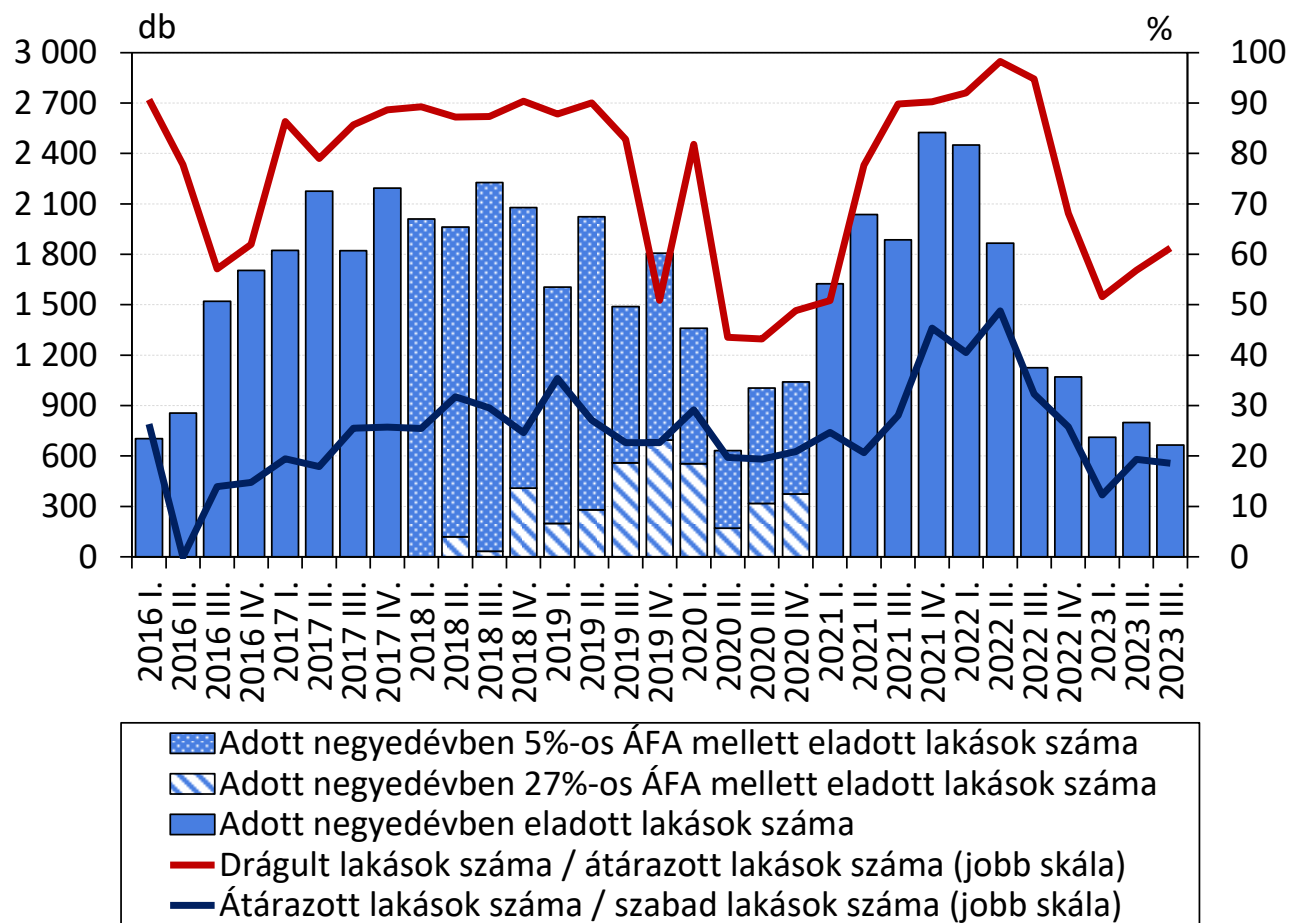
-17% (év/év) ↓

A felépült lakások száma településtípus és építető szerint



KÉRDÉSEK
sajto@mb.hu

A CSÖKKENŐ TRANZAKCIÓSZÁM AZ ÁREMELÉSEK MÉRTÉKÉT IS VISSZAFOGTA A FŐVÁROSI ÚJLAKÁS-PIACON



Eladott újlakások száma

2023 III.: **665 db**

Év/év: **-41%**

Negyedév/negyedév: **-17%**

Az átárazott lakásokon belül enyhén emelkedett a drágított lakások aránya.

Átlagos négyzetméterár

2023 III.: **1,46 millió Ft**
(+8% év/év) (+1,5% Q/Q)

Értékesített új lakások száma Budapesten, és az átárazott lakások aránya

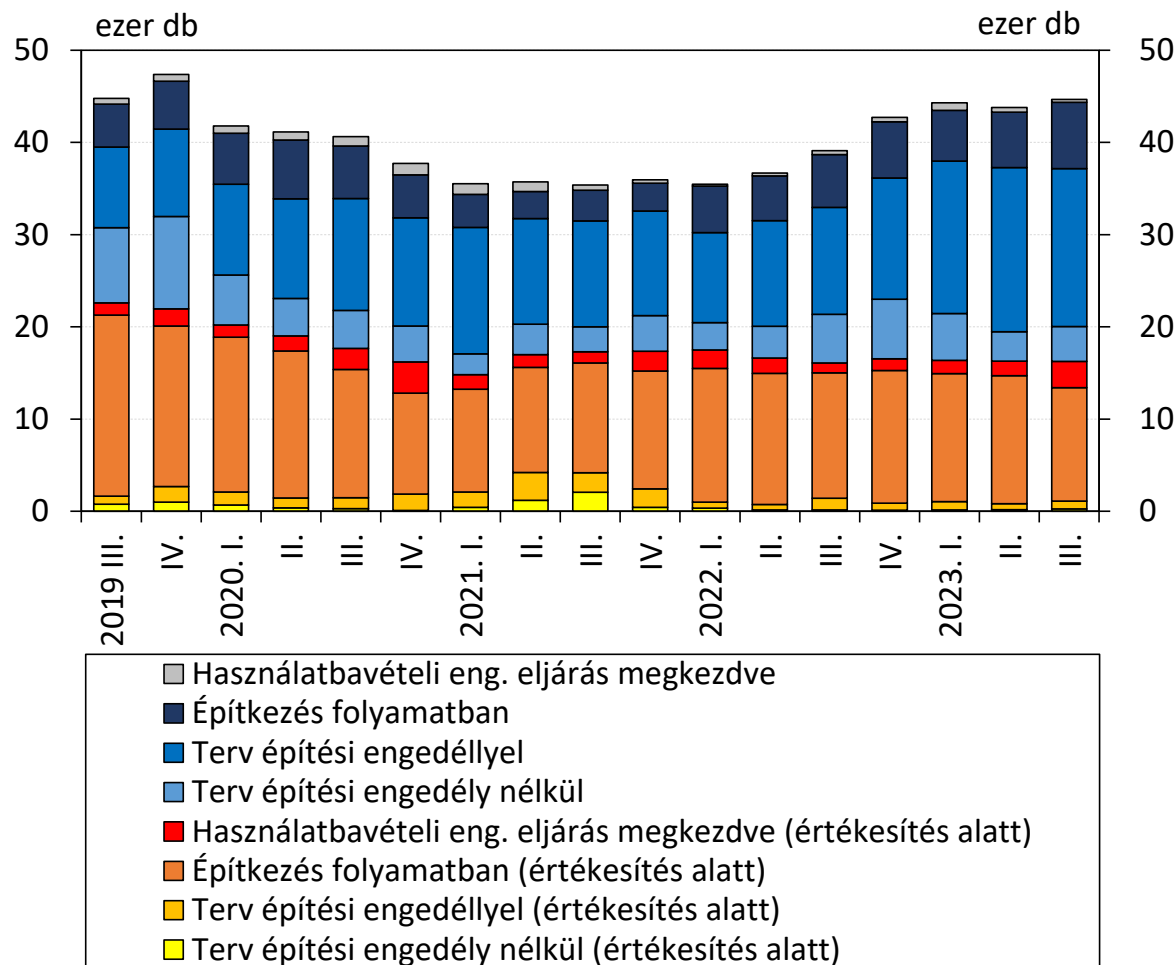
Megjegyzés: A 4 lakásosnál nagyobb újlakás-projektek alapján.

Forrás: ELTINGA – Budapesti Lakáspiaci Rióport.



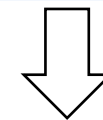
KÉRDÉSEK
sajto@mb.hu

AZ ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYT MEGSZERZETT, DE MÉG EL NEM INDÍTOTT PROJEKTEK MAGAS SZÁMA NÖVEKEDÉSI TARTALÉKOT JELENT



Fejlesztés (és értékesítés) alatt álló új projektek lakásszáma:

2023 III.: **44,7 ezer (12,7 ezer)**
(+14% év/év) (-11% év/év)



A piacon lévő újlakás-kínálat stagnál.

Negyedévente **kevesebb mint 1000 új lakás értékesítését** kezdik meg, a korábbi évek 2000 feletti átlagához képest.

A fejlesztés alatt álló új társasházi projektek lakásszáma Budapesten

Megjegyzés: Azokat a legalább 4 lakásos társasházi projekteket tartalmazza, amelyek esetén legalább már megkezdődött az építési engedélyezési eljárás. Forrás: ELTINGA – Lakásriport, Építési Engedély Figyelő.



KÉRDÉSEK
sajto@mb.hu

ÖSSZEFOGLALÓ ÜZENETEK

A historikusan magas foglalkoztatottság mellett a keresletet meghatározó egyéb makrogazdasági tényezők, mint a csökkenő GDP és reálbérek, az alacsony fogyasztói bizalom és bizonytalan makrogazdasági környezet, valamint a magas infláció miatt szigorú monetáris kondíciók visszafogják a lakáspiaci keresletet.

2023 II. negyedévben 9 év óta először csökkentek a lakásárak éves alapon, 0,8 százalékkal (községekben 8,1 százalékkal), de a III. negyedévben már enyhe emelkedés látszik. Túlértékelttség éves összevetésben csökkent, de szintje a korábbi évekhez képest magas.

A tranzakciók száma alacsony szinten tartózkodik. Éves összevetésben 11 százalékkal csökkent a III. negyedévben, de negyedéves alapon már 10 százalékos növekedés látszik. A falusi CSOK településeken éves összevetésben 23 százalékos csökkenés látható szeptemberben.

A visszaeső tranzakciókon belül éves alapon enyhén emelkedett a külföldi lakásvásárlók aránya, a befektetési célú lakáskereslet viszont enyhült. A lakásárakkal ellentétben a bérleti díjak tovább emelkedtek, de már alacsonyabb, 13 százalékos éves ütemben.

41 százalékkal csökkent a kibocsátott lakáshitelek volumene a III. negyedévben, és a hitel segítségével finanszírozott lakástranzakciók aránya is lecsökkent 33 százalékra. A CSOK-ra és Babaváró hitelre jogosultak köre szűkül, a kereslet visszaesését viszont a CSOK Plusz tompítja.

A kínálati oldalt a kereslet hiánya korlátozza leginkább. A lakásépítések száma mintegy ötödével, a kiadott építési engedélyek száma 43 százalékkal csökkent az első három negyedévben. Magas szinten van az engedélyt megszerzett, de még el nem indított társasházi lakásfejlesztések száma.



KÖSZÖNJÜK A FIGYELMET!