

FHB Lakásárindex 2015. III. negyedév

FHB Lakásárindex

Folytatódott az áremelkedés

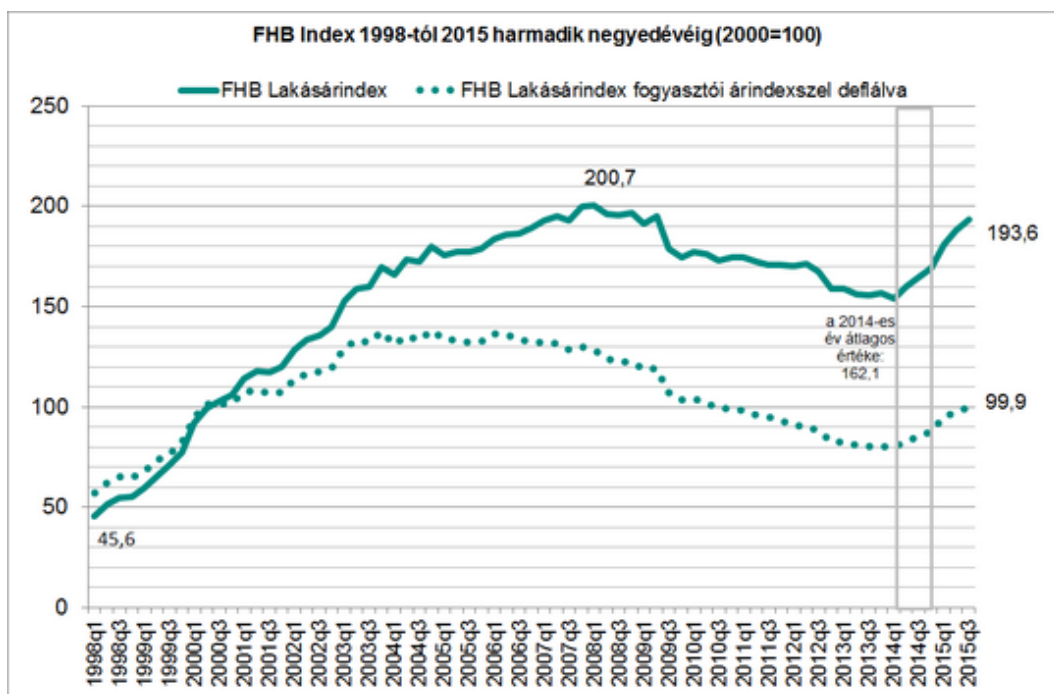
2015. III. negyedévében tovább növekedett az FHB Lakásárindex, a korábbi 188,23-ról, 193,6-ra változott az index értéke, így a drágulás mértéke a II. negyedévhez képest nominálisan 2,9, míg reál értelemben 2,5 százalékos volt. Az aktuális mutató előállításához az FHB piaci információinak és saját megfigyeléseinek frissítése mellett felhasználtuk a Nemzeti Adó- és Vámhivatal által az adott időszakra feldolgozott valamennyi adatot.

Az FHB Lakásárindex számai alapján a lakásárak lassan elérik a válság előtti szintet, jelenleg a 2008 végén, 2009 elején tapasztalható árakkal szembesülhetnek a lakásvásárlók, a különbség már csak csupán 3,5 százalékos a 2008-as csúcshoz képest (1. ábra).

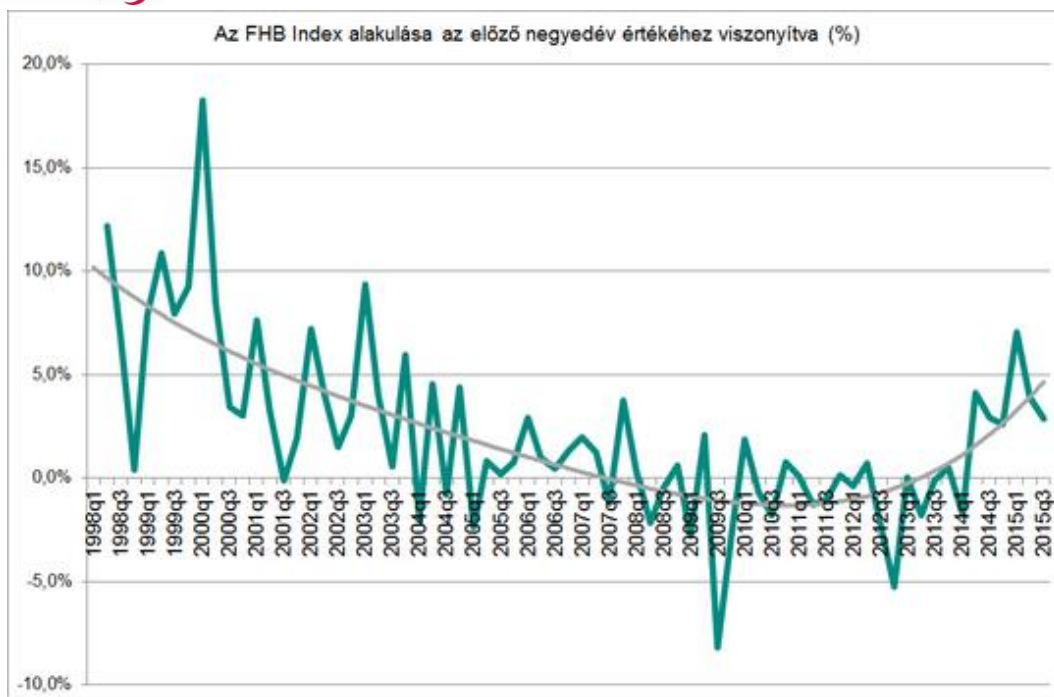
A beérkezett új adatoknak köszönhetően az FHB Lakásárindex 2015. I. és II. negyedéves értékeit az alábbiak szerint véglegesítettük.

Az FHB Lakásárindex értékei:

2014. II. negyedév	2014. III. negyedév	2014. IV. negyedév	2015. I. negyedév	2015. II. negyedév	2015. III. negyedév
160,28	164,95	169,21	181,13	188,23	193,6



1. ábra. Az FHB Lakásárindex alakulása (forrás: [FHB Index](#))



2. ábra. Az FHB Lakásárindex rövid bázisú változása (Forrás: [FHB Index](#))

2014 II. negyedéve óta a hazai lakásárak növekedése folyamatos. A drágulás mértéke azonban fokozatosan mérséklődik. Az első negyedévben még több mint 7 százalékos áremelkedés volt tetten érhető, a második negyedévben 3,9 százalékos, míg a **harmadik három hónapban 2,9 százalékkal mentek fel az árak**. Hozzá kell tenni, hogy az első három hónap kimagasló eredménye részben azzal is magyarázható, hogy az Index összeállításakor a Nemzeti Eszközkezelő által végrehajtott tranzakciók kikerültek az adatbázisból, míg a korábbi években szerepeltek az adatok között (2. ábra). Az árnövekedés mérséklődésének hatására a drágulás mértéke jelenleg megegyezik a 2014 harmadik negyedévében tapasztalttal.

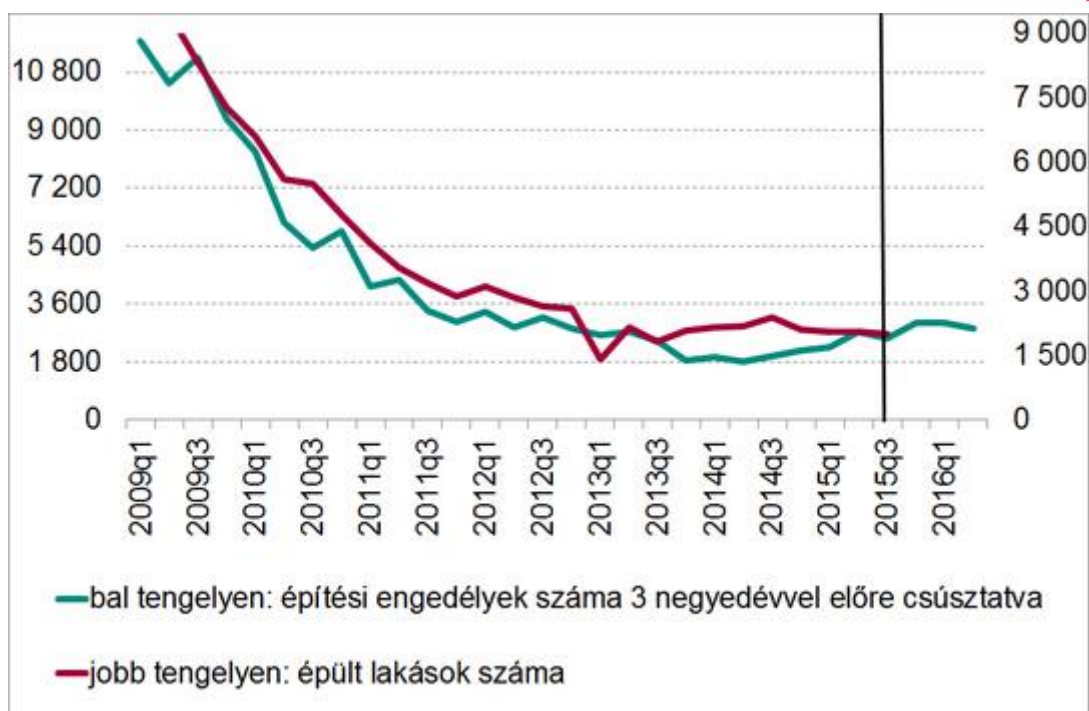
A felívelés kezdete óta eltel másfél évben (2014. áprilisától 2015. szeptember végéig) a lakóingatlanok nominálisan és reál értelemben is körülbelül 25,8 százalékkal drágultak.

Lakáspiaci folyamatok

A lakásépítések sok helyen még nem indultak be

Az építési engedélyek száma növekedést mutatott 2015-ben, január és szeptember között összesen 8616 darabot adtak ki Magyarországon, ami ezerrel haladta meg az előző év azonos időszakát jellemző számot. A 24 százalékos növekedés ellenére azonban az építési engedélyek száma továbbra is messze elmarad a válság előtti szinttől, illetve tovább árnyalja a képet, hogy a bővülés jelentős része a II. negyedéves jó eredménynek köszönhető, míg a július és szeptember közötti időszakban már csak 3,3 százalékkal növekedett az engedélyek száma.

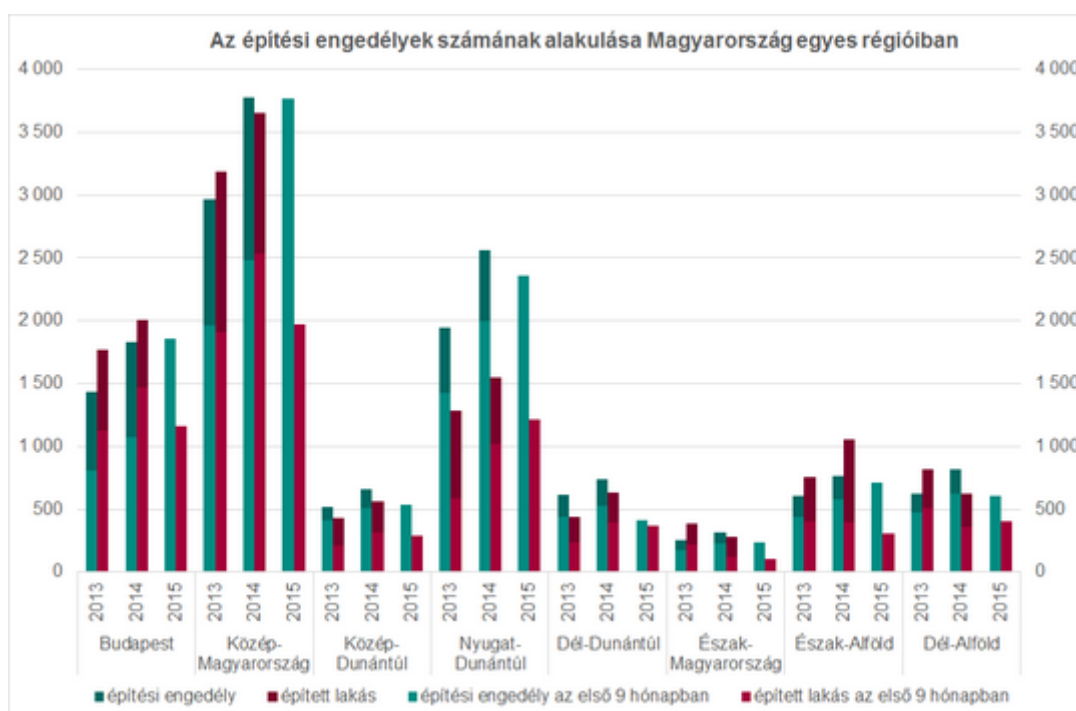
A bővült engedélyezés ellenére az átadott lakások száma csökkent. Az év első kilenc hónapjában 4657 új lakás készült el, míg 2014 azonos időszakában 5144. Pozitív ugyanakkor, hogy a csökkenés ellenére a használatba vételi engedélyek száma nem süllyedt vissza a 2013-as mélypontra (3. ábra).



3. ábra. Az épített lakások és lakásépítési engedélyek száma szezonálisan igazítva (Forrás: KSH)

Az építési engedélyek számának növekedését csak a néhány régióban tapasztalt bővülés idézte elő, míg a többiben 2015 első 9 hónapjában kevesebb engedélyt adtak ki, mint egy évvel korábban (4. ábra). A növekedésben élen jár Budapest, és így Közép-Magyarország, de jól teljesített a Dunántúl is, valamint az Észak-Alföldön és a Közép-Dunántúlon is tapasztalható volt némi emelkedés, bár ezek továbbra is nagyon mélyen állnak.

Az épített lakások számát illetően alig van olyan régió, ahol bővülésről lehet beszámolni, egyedül Nyugat-Dunántúlon érhető tetten növekedés. A fejlesztések tehát csak lassan indultak be, ugyanakkor az új lakástámogatási rendszernek és az áfa-csökkentésnek köszönhetően az építkezések várhatóan felpörögnek az idei évben.

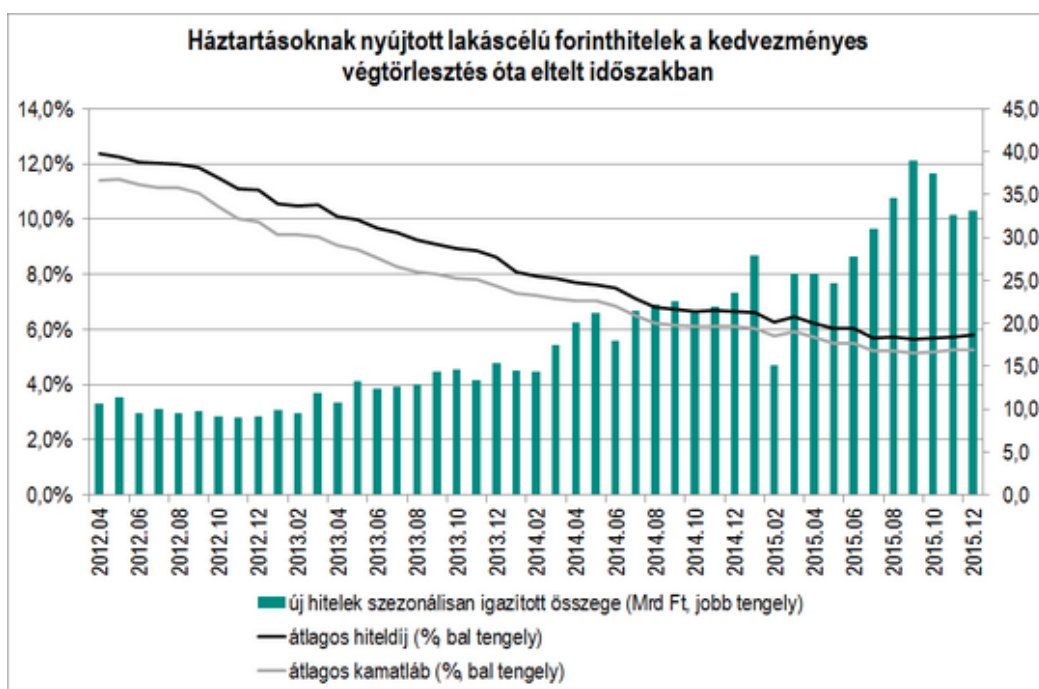


4. ábra. Az épített lakások és lakásépítési engedélyek számának alakulása Magyarország egyes régióiban (Forrás: KSH)

A lakáspiaci felívelést támogatja a lakáshitelezés, mely továbbra is jelentős bővülést mutat. **2015. harmadik negyedévében a kihelyezett forint lakáshitelek értéke meghaladta a 110 milliárd forintot**, ami a második negyedévhez képest 43,5 százalékos bővülést jelentett. Ebben az országos eredményben nagy szerepe volt a szeptembernek, e hónapban a banki kihelyezések meghaladták a 40 milliárd forintot.

A negyedik negyedévben ugyan nem sikerült megismételni a harmadik negyedév számait (az MNB legfrissebb adatai szerint), de a havi hitelkihelyezések továbbra is stabilan 30 milliárd forint fölött alakultak, e negyedévben az új hitelek összege meghaladta a 100 milliárd forintot, ami közel 57 százalékos bővülést jelent 2014 azonos időszakához képest.

A lakáscélú forinthitelek átlagos hiteldíja folyósításkor 2015 decemberében 5,8% volt, míg a szerződéses összeggel súlyozott átlagos évesített kamatlába 5,3 százalékos szinten mozgott (5. ábra). Az FHB Bank által 2016 februárjában nyújtott hitelek kamatai egyértelműen jelzik, hogy a lakáshitel-választék továbbra is támogatja a lakáspiac erősödését. Az államilag kamattámogatott hiteleknél az ügyfél által fizetendő nettó kamat 3,00-6,00% közötti (THM: 3,63-7,71%). A piaci kamatozású hiteleknél a 6 havi BUBOR-hoz, mint referenciahozamhoz kötött árazású Hatos Referencia kölcsön lakáscélú kamata 3,60-5,85% (THM: 4,22-6,59%), míg az 5 évig fix kamatozású Ötös Fix kölcsöné 5,25-7,50% (THM: 5,95-8,36%).



5. ábra Lakáshitelek kamatszintje és a kihelyezés mértéke (Forrás: KSH és FHB becslés)

2015-ben az ingatlanértékesítési hálózatok adatai szerint körülbelül 135 ezer lakás és ház cserélt gazdát, a válságot követő legjobb eredménynek számít (2014: kb. 100 ezer). A havi tranzakciók alapján azonban látszik, hogy a különbség háttérben elsősorban az év elején tapasztalt jelentős növekedés áll, míg a harmadik és negyedik negyedévben a 2014-eshez hasonlóan alakultak az értékesítések.

Regionális folyamatok

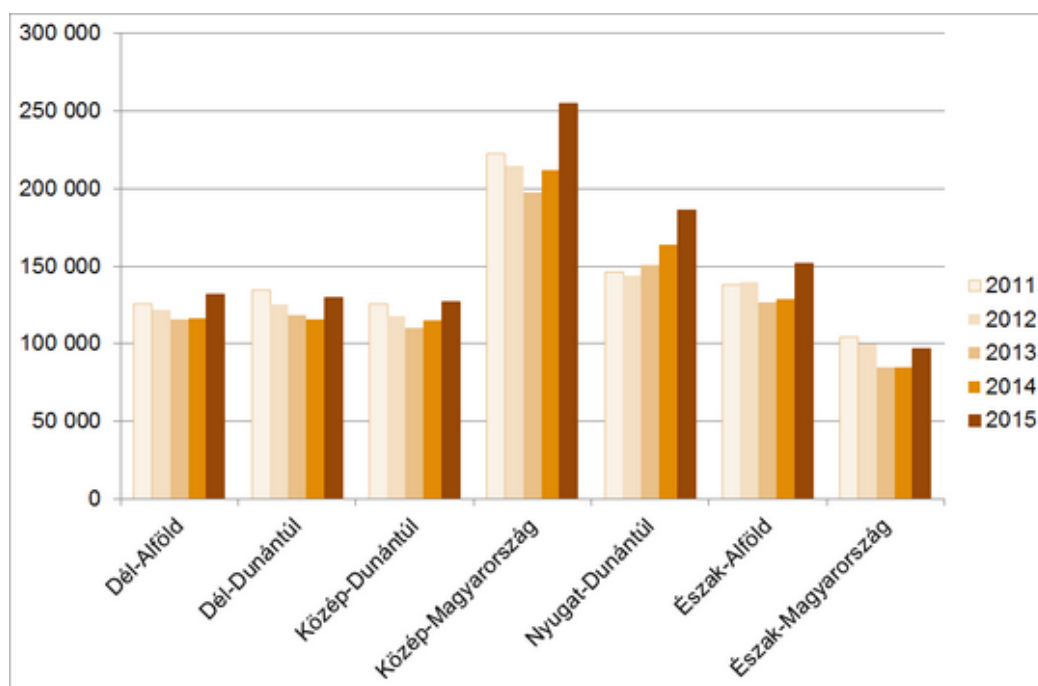
Növekvő árak országszerte

Mint arra már korábbi kiadványunkban is kitértünk, lassan az ország minden részpiacán érzékelhető a lakáspiaci felívelés, de ennek sebessége eltérő a különböző területek között (6. ábra).

A drágulásban élenjár Közép-Magyarország, ahol az idei év első 9 hónapjában a növekedés meghaladhatta a 20,4 százalékot, 2014 átlagos áraihoz viszonyítva. Szintén jelentős, 17,6 százalékos az emelkedés az Észak-Alföldön, azonban itt a NET adatai nélkül nagyobbak mutatkozik a drágulást a valósánál. Ugyanez igaz lehet Észak-Magyarországra is, ahol a 13,6 százaléknál - az adatbázis változása miatt - kisebb a

tényleges növekedés. 2015 III. negyedévének végéig a legkisebb mértékben a Közép-Dunántúlon emelkedtek az árak 2014 egészéhez képest, de amennyiben az árak ezen a szinten maradtak az utolsó három hónapban is, az árkülönbség ott is 10 százalék fölött lesz.

A régiós bontáshoz hasonlóan a településtípusoknál is egyre inkább növekedés jellemzi a lakásárakat. A legnagyobb drágulás Budapesten mérhető, ahol a 2015 III. negyedévében a 20 százalékkal voltak magasabbak az árak a 2014-es átlagos értéknél. A többi településtípusnál a 2014-es átlagos árakat 9-13 százalékkal szárnyalják túl a 2015-ös értékek (amennyiben az árak szintje nem változott még jelentősebben a IV. negyedévben).



6. ábra. Medián négyzetméter ár alakulása az ország régióiban (Forrás: FHB Index)

Az FHB Indexhez kapcsolódó szolgáltatásaink

Az FHB Lakásárindexet 2009 óta tesszük közzé, negyedéves gyakorisággal. A hazai ingatlanpiaci gyakorlatban ezt megelőzően nem volt elérhető ilyen jellegű adat, a mutató mind időintervallumában, mind adatminőségében, mind módszertani megalapozottságában kiemelkedik a magyar lakáspiaci adatok közül. Az első publikálás óta többek között az MNB (Magyar Nemzeti Bank), az RICS nemzetközi szervezete (The Royal Institution of Chartered Surveyors), az IMF, az EMF (European Mortgage Federation) és az Európai Bizottság is kiemelt lakáspiaci mutatóként hivatkozott az FHB Indexre.

Rendszeresen publikáljuk a friss FHB Termőföldindexet és az FHB Lakásárprognózist. Lakáspiaci előrejelzésünk modellen alapuló módszertanának három pillére:

- I. Nemzetközi és magyar tapasztalatok alapján azonosítunk összefüggéseket a kiválasztott magyar makrogazdasági indikátorok, pénzpiaci és hitelpiaci környezet mutatószámai, lakáspiaci forgalmi adatai és a lakásárak között. (A makrogazdasági és pénzügyi környezet várható alakulásáról főként a Magyar Nemzeti Bank kiadványaiban szereplő előrejelzések alapján alakítjuk ki képünket.)
- II. Az FHB Bankcsoport több mint egy évtizede egyik meghatározó szereplője a magyar lakásfinanszírozási piacnak. Működésünk földrajzilag lefedi az országot, a meghatározó ingatlanértékelők széles körétől jutunk információkhoz, melyhez az FHB Ingatlan Zrt. saját szakértői tapasztalata is hozzájárul. Ezért előrejelzéseinkben felhasználjuk a feldolgozott és ellenőrzött lokális helyzetértékeléseket is.
- III. A válság során nem hagyhattuk figyelmen kívül azokat a megfigyeléseket, melyeket az ingatlanárakat érintő válságok elemzéséből nyerhetünk. Ezért a hasonló válságok nemzetközi tapasztalatait is beépítjük előrejelzésünkbe.

Az FHB Indexhez felhasznált teljes körű magyarországi adatbázis és az Index előállításához elvégzett módszertani fejlesztés lehetővé teszi, hogy a pénzügyi szektor számára kötelező, Bazel II.-ként ismert szabályozás [196/2007. (VII. 30.) Korm. rendelet a hitelezési kockázat kezeléséről és tőkekövetelményéről] fedezetértékelési kötelezettségeihez nyújtsunk teljes körű segítséget. Büszkék vagyunk rá, hogy szolgáltatásunkat több jelentős hazai pénzügyi intézmény is igénybe vette. A bankoknak szigorú felügyeleti követelményeknek kell megfelelniük, ezért a jövőben is hasznos alkalmazni a nemzetközi standardoknak megfelelő, a hatóságok felé szintén megfelelően dokumentálható eljárást.

Számos egyedi igényre készülő elemzési megbízást teljesítünk. Ezekben lakás-, telek- és termőföldpiacról szóló helyi információkat, a prognózisunk mértékére, dinamikájára vonatkozó részletesebb magyarázatot, valamint a teljesülést övező kockázatok vizsgálatát is kínáljuk.

Készséggel állunk rendelkezésükre részletes ajánlattal és további kérdésekkel kapcsolatban.

Molnár Zsolt
vezérigazgató-helyettes
FHB Ingatlan Zrt. Ingatlan értékelési Igazgatóság
Telefon: +36 (1) 452-9208
Fax: +36 (1) 329-0986
Mobil: +36 (30) 748-3913
E-mail: molnar.zsolt@fhb.hu

dr. Nagy Gyula
FHB Index projektvezető
FHB Jelzálogbank Nyrt.
Telefon: +36 (1) 452-5930
Mobil: +36 (30) 964-6087
E-mail: nagy.gyula@fhb.hu

Az  **ELTINTA** az FHB Index kizárólagos kutatási partnere.