

FHB Lakásárindex 2017. II. negyedév

Összefoglaló

Az FHB a TakaréK Csoport tagjaként egyedülálló részletességgel dolgozza fel a magyarországi lakásárak alakulását. A legfrissebb mérés szerint a lakásárak drágulása tovább folytatódott. Az FHB Lakásárindex értéke 242,34-ről 249,30-ra változott 2017 második negyedévére, így az első negyedévhez képest 2,9 százalékos volt az árak emelkedésének szintje nominálisan. A 2014. második negyedéve óta tartó felívelés során az index értéke nominálisan közel 62 százalékkal, míg reál értelemben közel 59 százalékkal emelkedett.

A lakásépítések tovább dübörögnek hazánkban, 2017 első három negyedévében több mint 32 százalékkal több építési engedélyt adtak ki, mint az előző azonos időszakában. Sok, az új lakásokat terhelő áfacsökkentést kihasználó fejlesztő megkezdett projektje a végéhez közeledik, ami látszik az épített lakások számának idei évi növekedéséből is, az év első három negyedévében közel 8 ezer lakás készült el, ami 50 százalékos növekedést jelent az előző év azonos időszakához képest.

A lakáshitelezés a lakás piac szempontjából továbbra is kedvezően alakul, a lakosságnak kihelyezett lakáscélú hitelek összege bővült, a kamatok pedig tovább csökkentek.

2017 első félévében tovább növekedtek a lakásárak Magyarország minden régiójában. A drágulásban ismét a Közép-Magyarország régió áll az élen, itt 2016 átlagos lakásáraihoz képest közel 12 százalékkal emelkedtek az árak. A különböző településtípusok közül továbbra is Budapestet jellemzi a legnagyobb drágulás, de a megyeszékhelyek elmaradása a lakásár-emelkedésben a fővárositól nem jelentős, egyre inkább úgy tűnik, hogy az ország más részeinek is sikerül felvennie a versenyt a lakásárak növekedését illetően. A legkisebb változás a községeket jellemezte, ahol mindössze 1,6 százalékkal mentek fel az árak.

A lakásépítések ugyan dübörögnek, mégis sok a bizonytalanság az újlakás-építések körül. A munkaerőhiány ugyanis jelentősen nehezíti a projektek megvalósulását, ami pedig az építőipari megrendelés-állomány növekedésével csak tovább fokozódhat.

Tovább száguld a lakás piac

Az FHB Lakásárindex **2017. II. negyedévében, a korábbi 242,34-ről 249,30-ra változott.** A drágulás tehát tovább folytatódott a hazai lakás piacon, 2017. II. negyedévében a lakóingatlanokért átlagosan **2,9 százalékkal kellett többet fizetni, mint az előző negyedévben.** Az aktuális mutató előállításához a TakaréK csoport piaci információi és saját megfigyelései mellett felhasználtuk a Nemzeti Adó- és Vámhivatal által az adott időszakra feldolgozott valamennyi adatot.

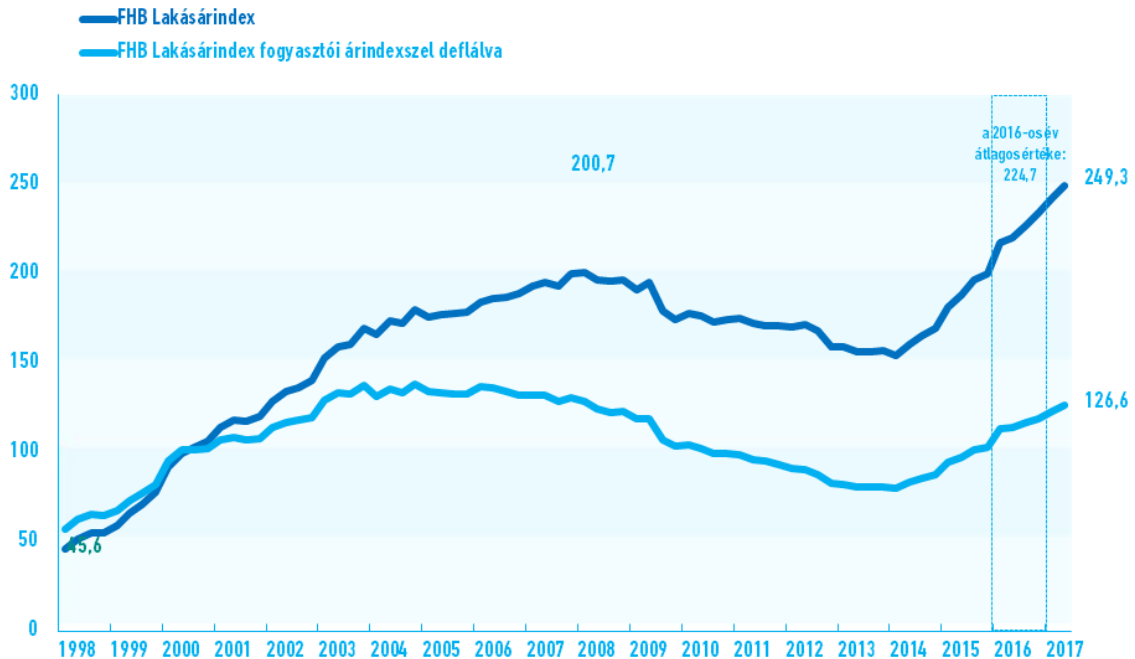
Az FHB Lakásárindex jelenleg a válság előtti maximumhoz képest több mint 24 százalékkal magasabb szinten áll, vagyis lassan közel negyedével kell többet fizetnie a lakásvásárlóknak az ingatlanokért, mint 2008 első negyedévében. Reál értelemben ugyanakkor továbbra is a 2008 eleji szinten mozognak az árak (1. ábra).

A beérkezett új adatoknak köszönhetően az FHB Lakásárindex 2017. I. negyedéves értékét az alábbiak szerint véglegesítettük.

Az FHB Lakásárindex értékei:

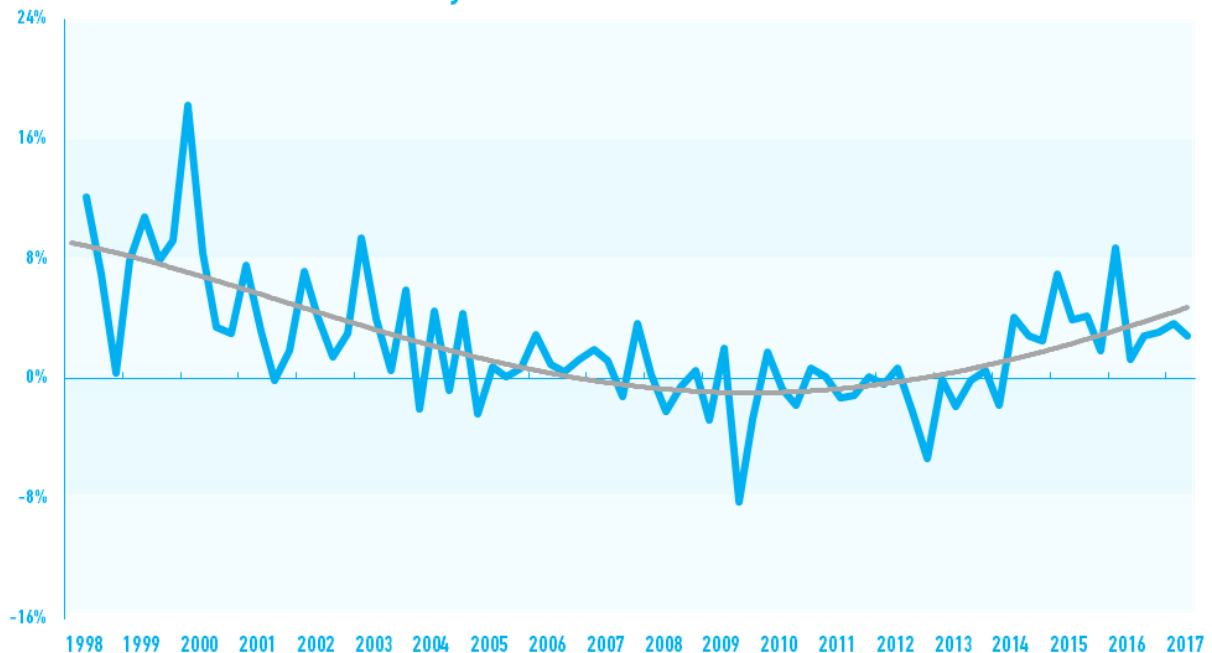
| 2016. I. negyedév | 2016. II. negyedév | 2016. III. negyedév | 2016. IV. negyedév | 2017. I. negyedév | 2017. II. negyedév |
|-------------------|--------------------|---------------------|--------------------|-------------------|--------------------|
| 217,35 | 220,23 | 226,6 | 233,61 | 242,34 | 249,3 |

FHB Index 1998-tól 2017 Q2-ig (2000=100)



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

Az FHB Index alakulása az előző negyedév értékéhez viszonyítva (%)



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

2017. II. negyedévében 2,9 százalékkal növekedtek a lakásárak az első negyedévhez képest hazánkban, és reál értelemben is közel ekkora volt a változás (2,8%). A drágulás tehát stabilan tartja magát, bár

valamelyest elmarad az előző két negyedévben tapasztalttól, jelentős különbségről azonban nem lehet beszélni (2. ábra).

2017 második negyedévének végén összesen 13 százalékkal kellett többet fizetni a lakóingatlanokért, mint 2016 azonos időszakában, míg 2015 második negyedévével összehasonlítva a különbség 32 százalékos. Reál értelemben ennél valamivel kisebb volt a lakásár-emelkedés, 1 évre visszatekintve 11, míg 2 éves időtávon 29,8 százalékos volt a lakások reál felértékelődése. A 2014. második negyedéve óta tartó felívelés során az index értéke növekedése nominálisan közel 62 százalékkal, míg a reál emelkedés közel 59 százalékos volt.

Lakáspiaci folyamatok

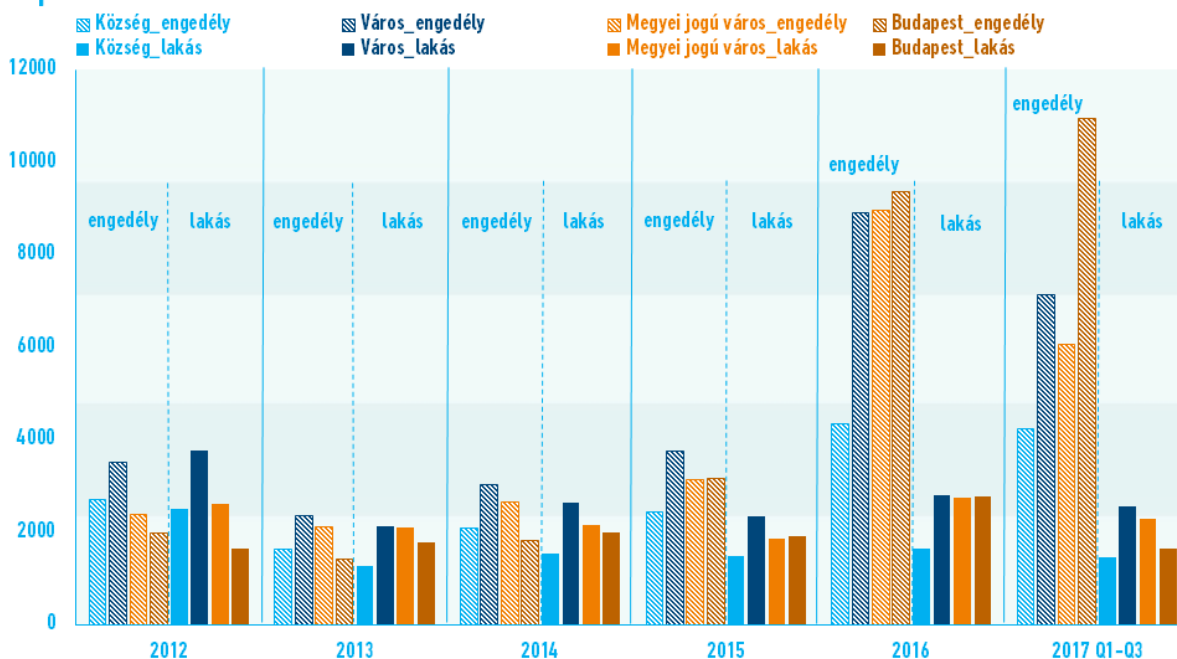
Építkeznek az ország

A lakásépítések tovább dübörögnek hazánkban, és a 2016-os jelentős növekedés az idei évben is tovább folytatódott. 2017 első három negyedévében több mint 28 400 lakásépítési engedélyt adtak ki Magyarországon, ami a tavalyihoz képest is több mint 32 százalékos emelkedést jelent, 2015 azonos időszakában kiadottakhoz képest pedig megháromszorozódásról lehet beszélni. Az építési engedélyek számát tekintve Budapest vezető szerepe továbbra is megkérdőjelezhetetlen, már az év első 3 negyedévében több engedély született, mint tavaly egész évben, az engedélyek száma közelítette a 11 ezret.

Az épített lakások száma az idei évben növekedésnek indult, az év első három negyedévében közel 8 ezer lakás készült el, ami 50 százalékos emelkedést jelent az előző év azonos időszakához képest. Az utolsó negyedévben azonban egy jelentősebb növekedésre lehet számítani, több nagy lakásprojekt esetében is erre az időre tervezik az átadást. (3. ábra).

Az épített lakások és építési engedélyek - település

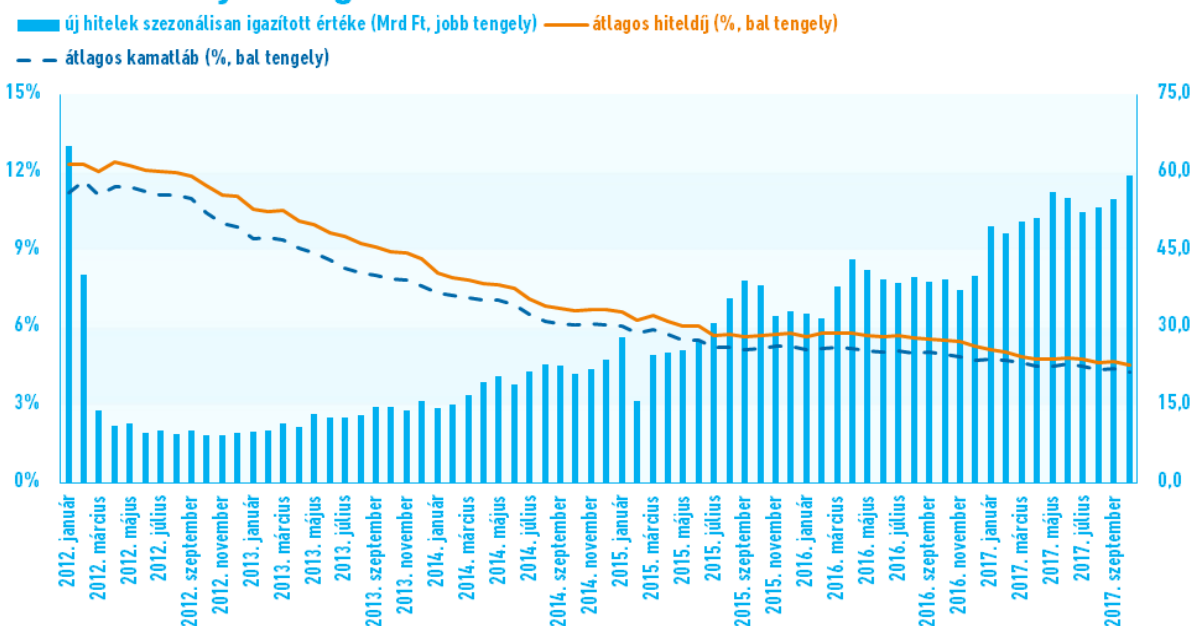
típus szerint



3. ábra. Az épített lakások és az építési engedélyek száma Magyarországon településtípus szerint (Forrás: KSH)

A lakáshitelezés a lakáspiac szempontjából továbbra is kedvezően alakul. A háztartásoknak nyújtott forint lakáshitelek szezonálisan igazított értéke március és október között végig meghaladta a havi 50 milliárd forintot, sőt októberben már megközelítette a 60 milliárd forintot is. A lakáscélú forinthitelek átlagos hiteldíja folyósításkor 2017 októberében további enyhe csökkenést követően 4,5% volt, míg a szerződéses összeggel súlyozott átlagos évesített kamatlába 4,3 százalékos szinten mozgott (4. ábra).

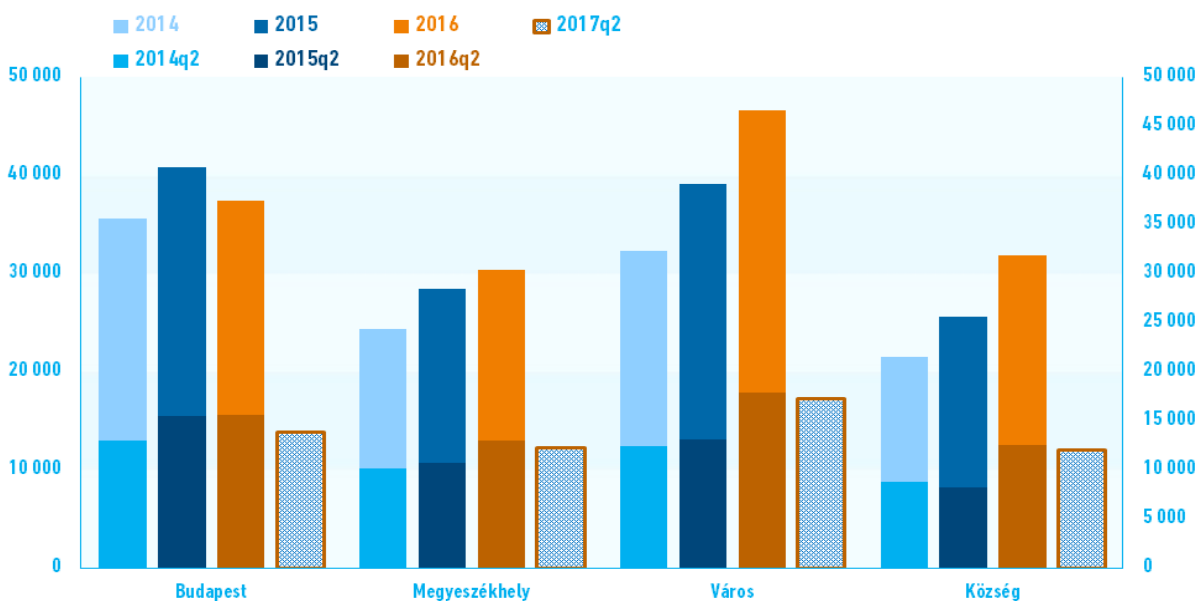
Háztartásoknak nyújtott lakáscélú forinthiteltek – a kedvezményes végtörlesztés óta eltelt időszakban



4. ábra Lakáshitelek kamatszintje és a kihelyezés mértéke (Forrás: MNB)

Az év első félévében valamivel több, mint 55 ezer adásvételre került sor Magyarországon, vagyis kevesebbre, mint 2016 azonos időszakában. Az adásvételek száma minden településtípus esetében csökkent, a legnagyobb visszaesés Budapesten volt tapasztalható, ahol kevesebb, mint 14 ezer tranzakcióra került sor, míg 2016 és 2015 első 6 hónapjában még 15 ezer felett mozgott a számuk, a mérséklődés 11 százalékos volt. Hozzá kell azonban tenni, hogy az adásvételek számában az új lakás tranzakciók még nem jelennek meg az átadott lakások alacsony száma miatt, így főként Budapesten a fenti számnál magasabb lehetett az adásvételek száma (5. ábra).

A tranzakciószámok alakulása településtípus szerint



5. ábra. A tranzakciószámok alakulása település típus szerinti bontásban 2013-2017 II. negyedéve között (Forrás: KSH)

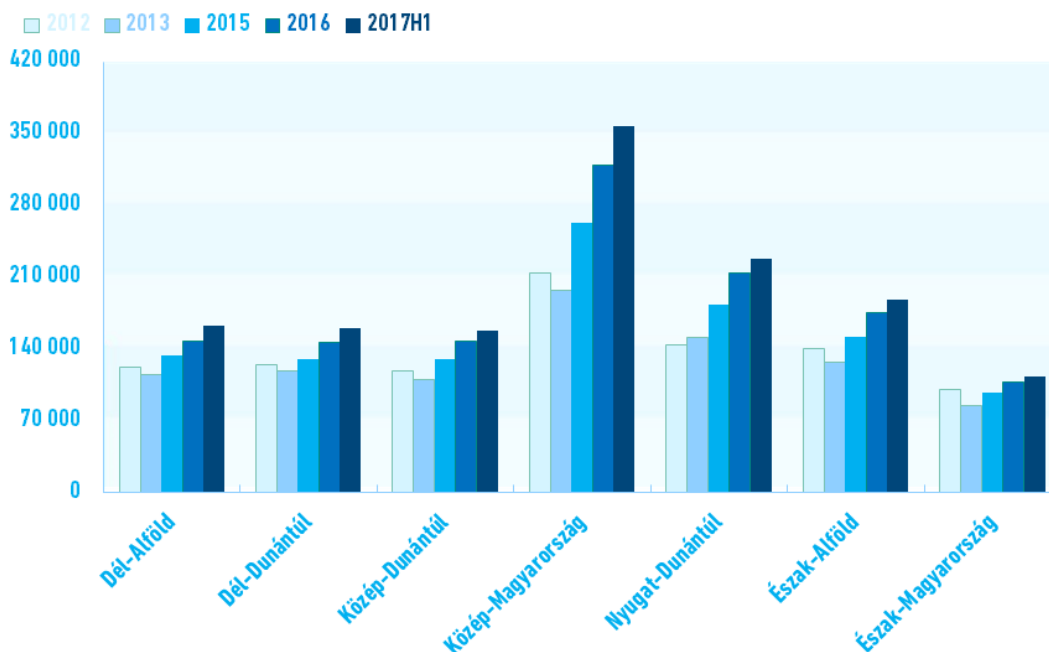
Regionális folyamatok

A Közép-Magyarország régió továbbra is vezet az áremelkedésben

2017 első félévében tovább növekedtek a lakásárak Magyarország minden régiójában. A drágulásban ismét a Közép-Magyarország régió áll az élen, itt 2016 átlagos lakásáraihoz képest közel 12 százalékkal növekedtek az árak. A második és harmadik helyen az áremelkedést illetően a Dél-Alföld és a Dél-Dunántúl régió szerepel 9-10 százalék közötti drágulásával, míg a legkevésbé Észak-Magyarországon emelkedtek az árak, ahol a növekedés 6 százalék alatt maradt (6. ábra).

A különböző településtípusok közül továbbra is Budapestet jellemzi a legnagyobb drágulás, 2016 átlagos értékeihez képest közel 12 százalékos volt a növekedés mértéke. A megyeszékhelyek elmaradása a lakásár-emelkedésben a fővárositól nem jelentős, 10 százalékkal növekedtek itt az árak 2017 első felére 2016 átlagos szintjéhez képest. A legkisebb változás a községeket jellemezte, ahol mindössze 1,6 százalékkal mentek fel az árak. Továbbra is igaz azonban, hogy az egyes településtípusokon belül az ország különböző tájegységei között jelentős különbségek vannak az árak alakulását illetően.

A lakásárak medián értéke - Magyarország régióiban

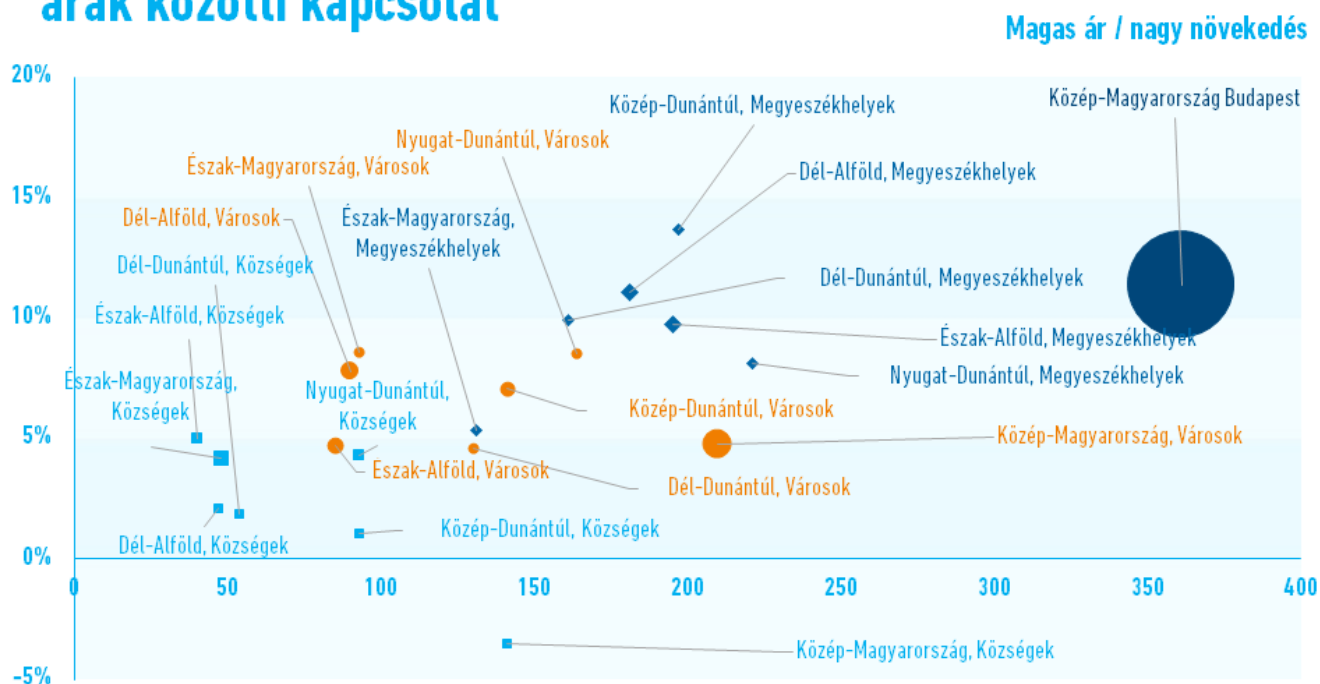


6. ábra. Medián négyzetméter ár alakulása az ország régióiban (Forrás: FHB Index)

Budapest még vezet

A mélyponthoz képesti drágulásban egyértelműen Budapest vezet, ahol közel 80 százalékkal kellett többet fizetni a lakásokért 2017 első félévében mint a mélyponthoz. Bár a főváros sokáig őrizte vezető szerepét az áremelkedésben, egyre inkább úgy tűnik, hogy az ország más részeinek is sikerül felvennie vele a versenyt a lakásárak növekedését illetően. A Közép-Dunántúl megyeszékhelyein például 2016 átlagos értékeihez képest 13,7 százalékkal drágultak a lakóingatlanok, miközben Budapesten 11,4 százalékkal mentek fel az árak 2017 első félévére, de a fővárost a Dél-Alföld régió megyeszékhelyei is megközelítették az áremelkedésben 11 százalékos eredményükkel (7. ábra).

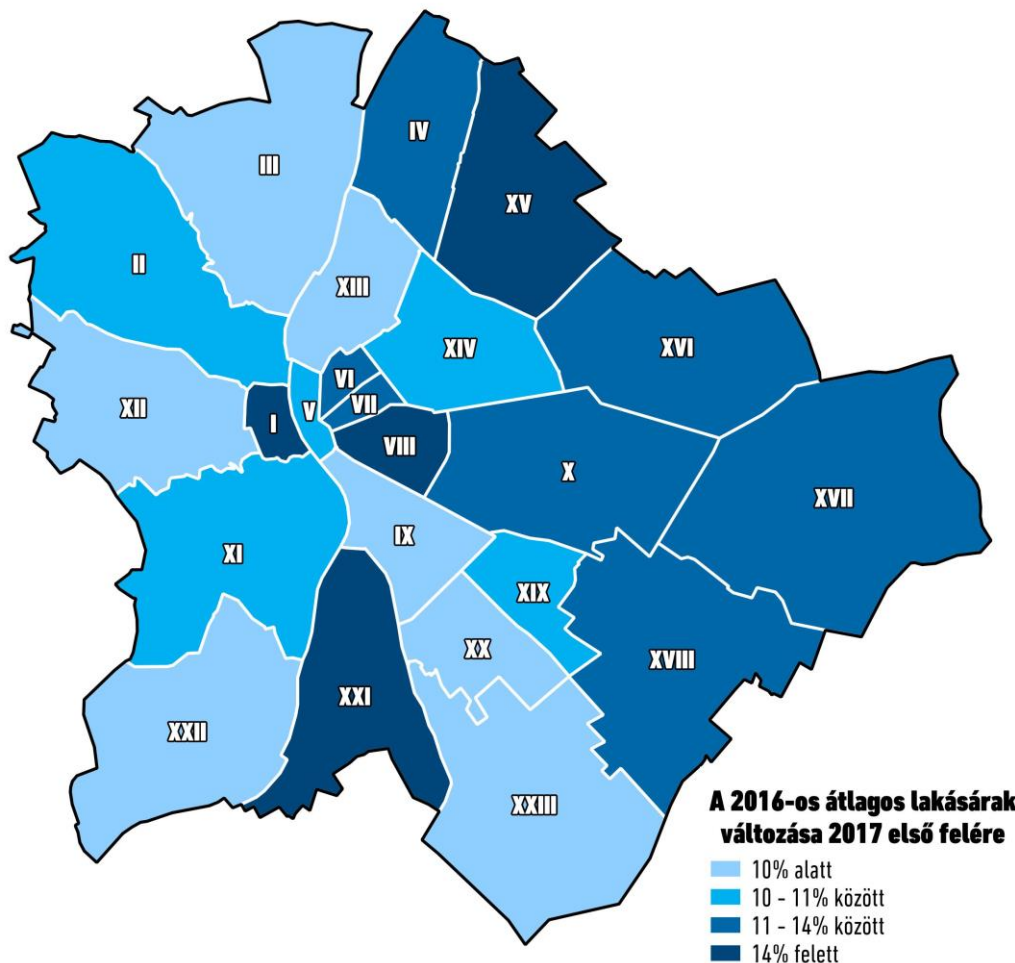
A lakásárak változása (2016 - 2017 1F) és a 2017 1. féléves árak közötti kapcsolat



7. ábra. A lakásárak változása (2016 és 2017 első féléve között) és a fajlagos 2017 első féléves árak közötti kapcsolat Magyarország egyes régióiban, településtípus szerinti bontásban, a körök mérete a forgalomból való részesedést mutatja (Forrás: KSH, FHB Index)

Budapesten a mélyponthoz képest a belváros drágulása kiugró, az V. VI. VII. és VIII. kerületekben az árak duplázódtak 2017 első félévére. De szintén kiemelkedő volt a III., IV. XV. X. és I. kerületekben az árak emelkedése, ahol 80 és 100 százalék között volt az árak növekedése. A legkevésbé a pesti peremkerületek árai változtak a mélyponthoz képest, de még így is meghaladta a 60 százalékot szinte valamennyi esetében a drágulás mértéke.

Nem csak a válság mélypontjához képest vizsgáltuk meg a lakásárak szintjét, hanem azt is megnéztük, hogy miként változtak az árak 2016 átlagos értékeihez képest 2017 első félévére. Mint az 1. térkép mutatja, a vizsgált időszakban a korábbi jó teljesítménye ellenére már nem a pesti belvárosban volt a legnagyobb a lakásár rally, sőt a többi kerülethez képest az V. meglehetősen szerényen teljesített. Az árak az I., a VIII., a XV. és a XXI. kerületekben nőttek a leginkább, ahol 14 százalék felett volt a változás mértéke. Szintén jellemző, hogy a korábban kevésbé drágult kerületek esetében is számottevő árnövekedés volt megfigyelhető, 11-14 százalék között mentek fel az árak a XVI., a XVII. és a XVIII. kerületekben.



1. térkép. Az átlag lakásárak változása 2016 átlagos értékeihez képest 2017 első felévére Budapest egyes kerületeiben (Forrás: *FHB Index*)

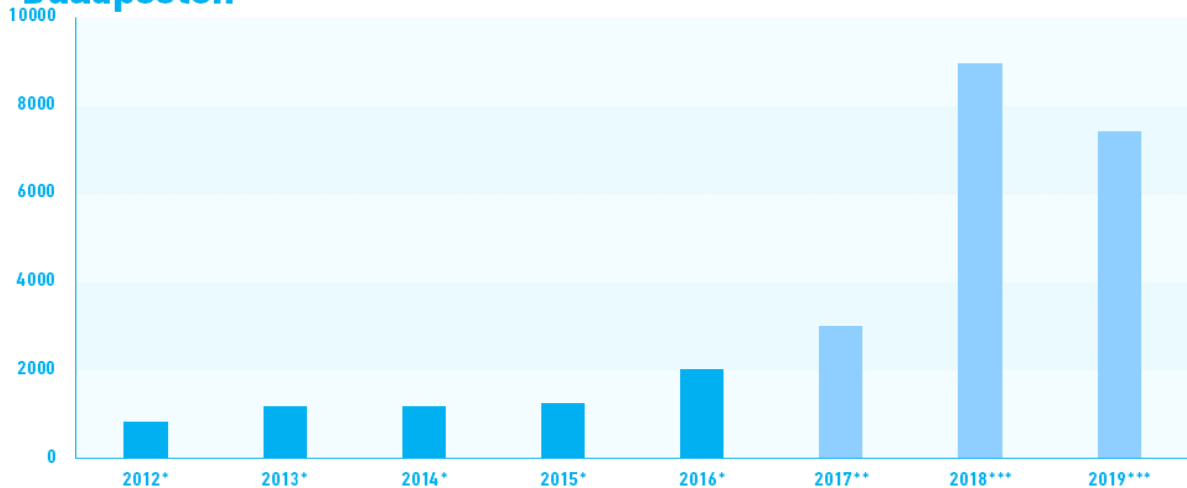
Mi a gond az újlakás-piacon?

Az új lakásépítések jelentős lendületet kaptak az eladásukat terhelő áfakulcs tavaly év eleji 27-ről 5 százalékosra történő csökkentésével. **Az ezután elindított projektek lassan a befejezésükhöz közelednek, ami egyre inkább az átadott lakások számában is látszik. 2017-ben például Budapesten már 1000-rel több lakást adhatnak át az év végéig, mint a tavaly, a következő években pedig még nagyobb számban készülhetnek el otthonok.** 2018-ra a legalább 4 lakást tartalmazó projektekben található új otthonok száma közelítheti a 9 ezret, de 2019-es várható befejezéssel is már több mint 7400 lakás építését jelentették be a fejlesztők a Budapesti Lakáspiaci Riport adatai szerint.

Manapság azonban egy projekt várható befejezése körül egyre több a bizonytalanság, szintén a Budapesti Lakáspiaci Riport adatai szerint, az induláskor tervezett átadási határidő már a lakások több mint a felénél eltolódott, körülbelül 10 százalékuk esetében ennek mértéke pedig már legalább 1 évet tesz ki (8. ábra).

Az átadott és jövőben átadni tervezett, vállalkozások által épített lakások száma

Budapesten



8. ábra. A Budapesten a korábbi években átadott és a jövőben átadni tervezett, vállalkozások által épített lakások száma az átadási dátumok szerint a negyedik negyedévben elérhető adatok alapján (Forrás: KSH, Budapesti Lakáspiaci Riport)

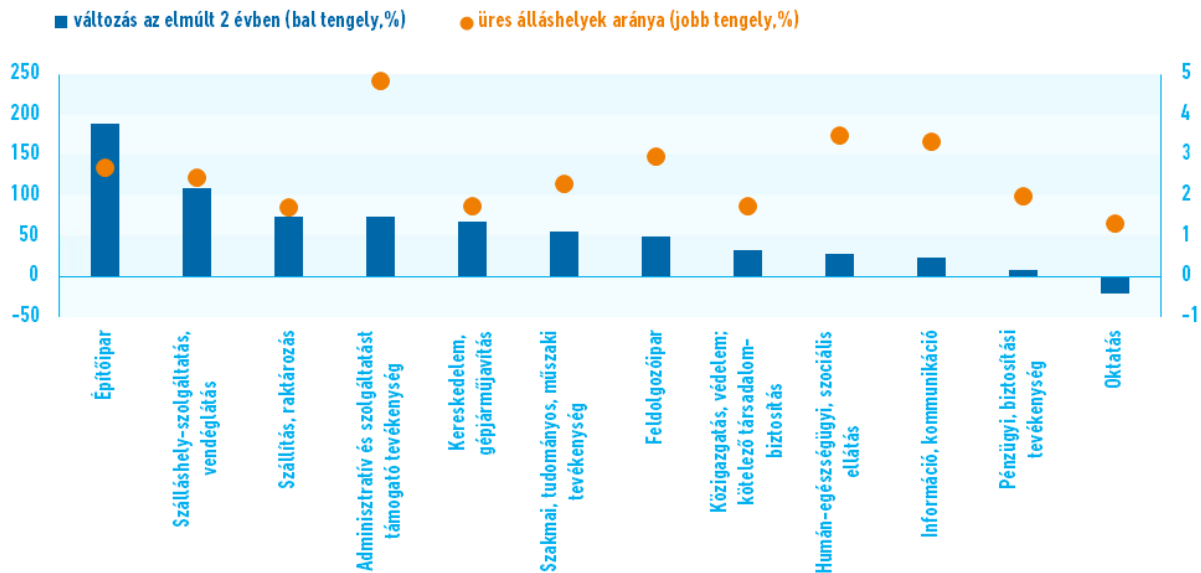
* A vállalkozások által épített lakások száma, ** A KSH adatai szerint az első 3 negyedévben átadott, és a Budapesti Lakáspiaci Riport szerint várhatóan az év utolsó negyedévében elkészülő, legalább 4 lakást tartalmazó projektekben található lakások száma, *** A Budapesti Lakáspiaci Riport szerint várhatóan elkészülő, legalább 4 lakást tartalmazó projektekben található lakások száma

Munkaerőhiány

A lakásátadások csúszásában óriási szerepet játszik a munkaerőhiány, a fejlesztők nagyon nehezen találnak megfelelő kivitelezői kapacitást. Magyarországon nagyon sok szektorban okoz jelentős problémát a munkaerőhiány. **Az országban több mint 73 ezer üres, betöltetlen álláshely volt 2017 harmadik negyedévében, ami azt jelentette, hogy az üres álláshelyek aránya 2,4 százalékot tett ki az említett időszakban.** A különböző gazdasági szektorokat azonban nem egyformán érinti a hiány. A legtöbb ember a feldolgozóiparból hiányzik, számuk meghaladja a 20 ezret, és az üres álláshelyek aránya 3 százalékos. Sok ember hiányzik a humánegészségügyi, szociális ellátásból, és az adminisztratív és szolgáltatást támogatótevékenységek esetében is, az üres álláshelyek száma előbbinél több mint 8600, míg utóbbinál közel 8 ezer, arányuk pedig 4,8 illetve 3,5 százalékos.

Ezekhez képest az építőiparban a 3377 betöltetlen álláshely első ránézésre nem tűnik kiemelkedőnek, 8. helyen áll a gazdasági szektorok között az üres állások számát illetően. Az üres álláshelyek arányát tekintve már romlik a kép, 2,7 százalékos eredménye az 5. legrosszabb a különböző gazdasági ágak között. Ami miatt azonban különösen nagy gondokat okoz az ember hiány, az az, hogy az utóbbi két 2 évben növekedett meg jelentősen az üres álláshelyek aránya. **Az építőipar torony magasan vezeti az üres álláshelyek aránya esetében bekövetkező változási listát, közel 190 százalékkal volt magasabb az üres álláshelyek aránya 2017 harmadik negyedévében, mint 2 évvel korábban,** ilyen mértékű helyzetromlásra pedig semelyik szektorban nem volt példa (9. ábra). A betöltetlen álláshelyek száma pedig folyamatosan növekszik az építőipar jelentős megrendelés-állományának köszönhetően.

Az üres álláshelyek aránya és változása az egyes gazdasági szektorokban (%)



9. ábra. Az üres álláshelyek aránya 2017 harmadik negyedévében és az üres álláshelyek arányának változása az elmúlt 2 évben Magyarország egyes gazdasági ágazataiban (Forrás: KSH)

Az FHB Indexhez kapcsolódó szolgáltatásaink

Az FHB Lakásárindexet negyedéves gyakorisággal tesszük közzé. A hazai ingatlanpiaci gyakorlatban ez a mutató mind időintervallumában, mind adatminőségében, mind módszertani megalapozottságában kiemelkedik a magyar lakáspiaci adatok közül. Az első, 2009-es publikálás óta az MNB (Magyar Nemzeti Bank), az RICS nemzetközi szervezete (The Royal Institution of Chartered Surveyors), az IMF, a European Mortgage Federation és az Európai Bizottság is kiemelt lakáspiaci mutatóként hivatkozott már az FHB Indexre.

Rendszeresen publikáljuk az FHB egyedi témát feldolgozó speciális lakáspiaci elemzéseit, az FHB Termőföldindexet és a Lakásárprognózist. Lakáspiaci előrejelzésünk modellen alapuló módszertana az alábbi pillérré támaszkodik:

- 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 közel két 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.

Az FHB Indexhez felhasznált teljes körű magyarországi adatbázis és az Index előállításához elvégzett módszertani fejlesztés lehetővé teszi, hogy a pénzügyi szektor számára kötelező, a fedezeti portfólióban lévő ingatlanok értékének monitorozására, és felülvizsgálatára, gyors és költséghatékony megoldást biztosítson.

Az Európai Parlament és Tanács 575/2013/EU rendelete (2013. június 26.) amely a hitelintézetekre és befektetési vállalkozásokra vonatkozó prudenciális követelményeket szabályozza (CRR), írja elő a fedezeti portfólióban lévő ingatlanok értékének monitorozását, és a rendeletben meghatározott időközönkénti érték felülvizsgálatát. Büszkék vagyunk rá, hogy szolgáltatásunkat már több jelentős hazai pénzintézet is igénybe vette. A bankoknak a jövőben is meg kell felelniük a szigorú felügyeleti követelményeknek, ezért hasznos alkalmazni a nemzetközi standardoknak megfelelő, a hatóságok felé is megfelelően dokumentálható módszertannak megfelelő 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.

Az FHB Jelzálogbank Nyrt. a szövetségi hitelintézeti integráció tagja.

Készséggel állunk rendelkezésükre részletes ajánlattal és további kérdésekkel kapcsolatban.

Molnár Zsolt
főosztályvezető
FHB Jelzálogbank Nyrt.
Telefon: +36(1)452-9208
E-mail: molnar.zsolt@fhb.hu

Incze Zsombor
FHB Index projektvezető
FHB Jelzálogbank Nyrt.
Telefon: +36(30)771-2135
E-mail: incze.zsombor@fhb.hu

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