



# LAKÁSPIACI JELENTÉS



2016  
MÁJUS

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

*Gróf Széchenyi István*



# LAKÁSPIACI JELENTÉS

2016  
MÁJUS

Lakáspiaci jelentés

(2016. május)

Az elemzést készítette: Dancsik Bálint, Fellner Zita, Kovalszky Zsolt, Winkler Sándor  
(Pénzügyi rendszer elemzése igazgatóság, Közgazdasági előrejelzés és elemzés igazgatóság)

A kiadványt jóváhagyta: Nagy Márton alelnök

Kiadja: Magyar Nemzeti Bank

Felelős kiadó: Hergár Eszter

1054 Budapest, Szabadság tér 9.

[www.mnb.hu](http://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 lakások ingadozása a háztartások vagyoni helyzetén keresztül befolyással van a szektor megtakarítási és fogyasztási döntéseire, míg 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 azon makrogazdasági folyamatokat, melyek hatást gyakorolnak a lakáspiac keresleti vagy kínálati oldalára. A Magyar Nemzeti Bank e kiadvány keretein belül mutatja be 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 lakások 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 lakások közötti kapcsolat kiemelt figyelmet érdemel: az üzleti ciklusok során a banki hitelezés és a lakások 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 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 információk halmaza az alábbiak:

- A lakáspiacot befolyásoló makrogazdasági környezet bemutatása az MNB Inflációs Jelentésében<sup>1</sup> 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 által biztosított információkra támaszkodik. A lakáspiaci forgalom és a lakások alakulására vonatkozó információk megbonthatók az új- és használt lakáspiaci folyamatok közötti eltérésekre. Emellett a lakáspiac területi alapú heterogenitására vonatkozó adatok is felhasználásra kerülnek.
- A lakáscélú jelzáloghitel-piac elemzése elsősorban az MNB által gyűjtött hitelintézeti mérlegadatokra és kamatstatisztikákra támaszkodik, míg a Hitelezési felmérésből<sup>2</sup> a hitelezési folyamatok kvalitatív jellemzőiről gyűjtött információk is felhasználásra kerülnek.

---

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

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



## TARTALOMJEGYZÉK

1. Vezetői összefoglaló .....	5
2. Makrogazdasági környezet.....	6
2.1. A lakáspiac keresleti oldala .....	6
2.2. A lakáspiac kínálati oldala .....	8
3. Aktuális lakáspiaci trendek .....	12
3.1. Hazai lakáspiaci folyamatok .....	12
3.2. Nemzetközi kitekintés .....	16
4. A lakáscélú jelzáloghitel-piac jellemzői .....	19

## KERETES ÍRÁSOK JEGYZÉKE

1. keretes írás: A magyarországi lakásállomány minősége a konjunktúra tükrében .....	9
2. keretes írás: A lakások szélesebb körű monitorozásához szükséges módszertani keret biztosítása .....	17





# 1. VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

A makrogazdasági környezet általánosan az ingatlanpiac élénkülése irányába hatott, így 2015 folyamán jelentős növekedés volt tapasztalható a hazai lakáspiacon. A piac fellendülését számos keresleti tényező támogatta, azonban kínálati oldalról korlátok fékezik az élénkülést. A lakásvásárlások keresleti oldalát befolyásoló reálberek emelkedésével nőtt a háztartások jövedelmének vásárlóereje, miközben a hosszú távú munkapiaci kilátások is érdemben javultak. Az alacsony kamatkörnyezet is pozitív hatással bír: egyrészt érdemben növeli a lakhatási célú keresletet a kedvező finanszírozási költségek révén, másrészt jelentős befektetési célú keresletet is támaszt a lakáspiacon. Pozitívan hat a keresletre emellett a lakosság oldódó mérlegalkalmazkodási kényszere és a devizahitelek forintosításával megszűnő árfolyamkockázat is. A lakáspiaci kereslet általános élénkülését azonban valamelyest árnyalják a hazai demográfiai folyamatok. Az aktuális kivetítések szerint csökkenő népességszám hosszabb távon korlátozza a keresleti környezetet, míg a belföldi vándorlás elsősorban a fővárosban és környékén, valamint az észak-nyugati megyékben növeli a lakáspiaci keresletet. A lakáspiac kínálati oldalán azonban a nemteljesítő jelzáloghitelek mögötti nagyszámú fedezeti ingatlan, a bankok visszafogott hitelkínálata és az építőipar munkaerő- és alapanyaghiánya korlátozó tényezők lehetnek az kiegyensúlyozott fellendülés előtt.

A lakásárak a nagymértékű emelkedés ellenére is csupán a válság előtti szintekhez korrigálódtak, az árak növekedése összességében még nem tekinthető túlzottnak. A lakáspiac területi megbontásban és alszegmensenként sem mutat egységes képet. Az élénkülés főként a budapesti és a nagyobb településeken található használt lakások részpiacán volt érzékelhető, míg az új lakások esetén és a kisebb településeken nem történt érdemi javulás. A kiadott építési engedélyek száma 30 százalékkal nőtt 2015 során, míg ugyanezen időszak alatt az új építések száma csökkent, amit az ingatlanfejlesztők – lakáspiaccal kapcsolatos kormányzati intézkedések miatti – kivárása okozhatott. Az új kínálat összességében még alacsony szinten alakul. A Kormány által 2016 elején hozott intézkedések jelentősen befolyásolják az új lakások piacát, elősegítve ezzel a lakáspiac kiegyensúlyozottabb élénkülését. Míg a Családok Otthonteremtési Kedvezményének (CSOK) kibővítése jelentős többletkeresletet generálhat ezen a részpiacán, addig az új lakások áfacsökkenése elősegítheti az elmaradt beruházások megvalósulását, ezzel megfelelő mennyiségű és minőségű új kínálatot biztosítva.

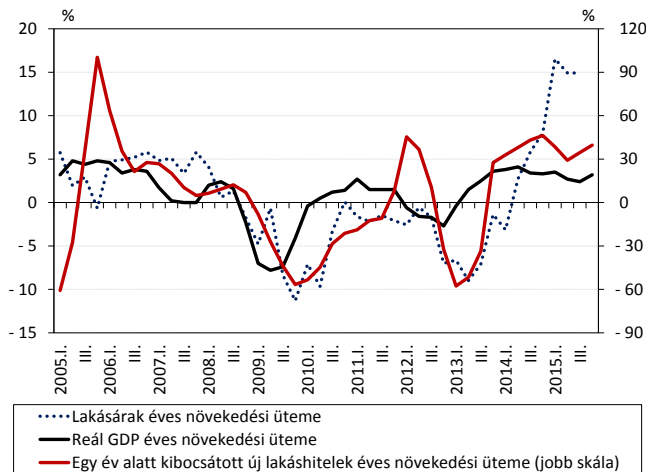
A lakáspiac javuló keresleti kondíciói a hitelezésben is tükröződtek. 2015 során éves alapon mintegy 50 százalékkal bővült az új kibocsátású lakáshitelek volumene, a lakáshitelek állománya a tranzakciók következtében azonban éves alapon még mindig 4,6 százalékos csökkenést mutat. A 2015 januárjától hatályos „adóssághék”- szabályok biztosítják, hogy az új hitelezés élénkülése hosszabb távon is egészséges legyen, és ne járjon az adósok túlzott tehervállalásával. Ugyanakkor a hitelpiacon is megfigyelhető, hogy az élénkülés egyelőre leginkább a használt ingatlanok iránt jelentkezik. A Hitelezési felmérés alapján a bankok 2015 során nem változtattak érdemben a lakáscélú hitelek kondícióin, míg a bankok többsége a kereslet bővüléséről számolt be. A hitelből történő lakásvásárlás elérhetőségét támogatja az alacsony kamatkörnyezet, míg a háztartások forintosítás következtében megszűnő árfolyamkockázata oldhatja a bankok hitelkínálati korlátait is.

**Összességében a lakáspiac élénkülését kedvezőnek ítélnéljük. A lakásárak dinamikus emelkedése és az új lakáshitelek volumenének növekedése nem tekinthető túlzott mértékűnek, így jelenleg a kockázati szint alacsony. A kínálati oldalon tapasztalható súrlódások, a kereslet jelentős mértékű növekedése és a piacot érő külső impulzusok miatt azonban a lakáspiaci folyamatokat szorosan figyelemmel kell kísérni.**

## 2. MAKROGAZDASÁGI KÖRNYEZET

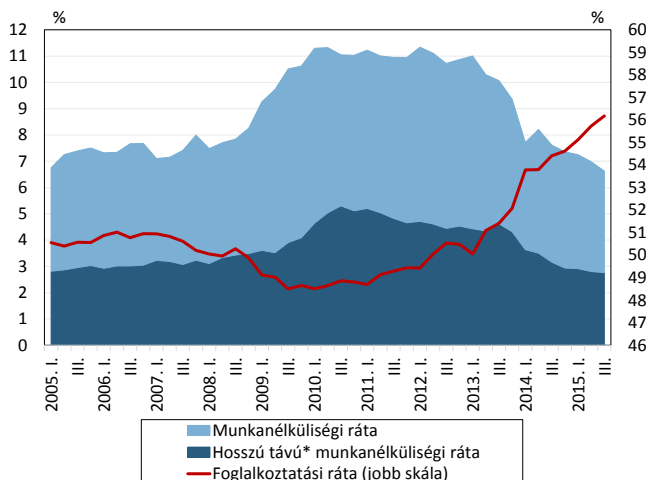
A hazai lakáspiaci fordulatot keresleti oldalról számos tényező támogatta az elmúlt évben, míg a piac kínálati oldalán, részben a válság hagyatékaként, súrlódások tapasztalhatók. A lakosság jövedelmi helyzete és munkaerő-piaci kilátásai is javuló tendenciát mutatnak, a növekvő foglalkoztatottság és reáljövedelmek jelentős mértékben támogatták a lakáspiaci kereslet emelkedését 2015 folyamán. Az alacsony kamatkörnyezet egyrészt a lakhatási célú keresletet növelte a kedvező finanszírozási költségeken keresztül, másrészt – az alacsony elérhető alternatív betéti és kötvényhozamok figyelembevételével – élénkítően hatott a befektetési célú lakásvásárlásra is, és így külföldi befektetőket is vonzhatott. A háztartási szektor nettó pénzügyi vagyona historikusan magas szinten áll, míg a mérlegalkalmazkodási kényszer oldódása szintén hozzájárulhat a lakáspiaci élénkülés támogatásához. Azonban a növekvő kereslet a hazai demográfiai folyamatok tükrében területi alapon egyenetlenül jelentkezhet. A főváros és környéke, valamint az észak-nyugati megyék felé irányuló belső vándorlás eltolja a lakhatási keresletet e területek felé. A lakáspiac élénkülését kínálati oldalról egyrészt annak jellemzően késleltetett alkalmazkodása, másrészt a nemteljesítő jelzáloghitelek mögött lévő nagyszámú lakóingatlanból eredő bizonytalanság, valamint a visszafogott hitelkínálat is korlátozza. Az építőipar munkaerő- és alapanyaghiánya mindezek mellett további korlátozó tényezőként léphet fel, miközben a hazai lakásállomány minőségi hiányosságai kiemelik jelenleg az új lakásépítések jelentőségét.

1. ábra: A lakásárak, a reál-GDP és az új kibocsátású lakáshitelek éves dinamikája



Forrás: MNB, FHB.

2. ábra: Munkanélküliség és foglalkoztatottság



Megjegyzés: \* 1 évnél hosszabb ideig munkanélküliek.

Forrás: KSH.

### 2.1. A lakáspiac keresleti oldala

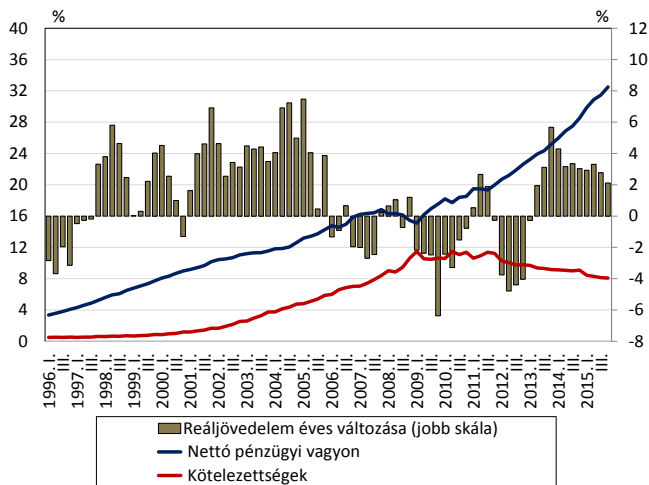
A lakáspiac keresleti oldalát és a háztartások beruházási döntéseit elsősorban jövedelmi helyzetük – azon belül is főként a hosszú távú jövedelmi kilátások, a nettó pénzügyi vagyoni pozíciójuk, valamint a hitelpiaci kondíciók határozzák meg (1. ábra). A lakáspiaci keresletet mindezek mellett a demográfiai folyamatok is jelentősen befolyásolják.

**A lakosság reáljövedelme az elmúlt negyedévekben fokozatosan emelkedett.** A növekvő reáljövedelmekhez az alacsonyabb adóterhelés, a mérsékelt infláció és a javuló foglalkoztatási mutatók egyaránt hozzájárultak. A lakáspiaci tendenciákat legerősebben a munkapiaci kilátások határozhatják meg. Az elmúlt év adataiban kedvező elmozdulás, hogy a közmunkás-foglalkoztatás mellett a versenyszféra munkakereslete is fokozatosan növekszik. Ezzel összhangban a tartós munkanélküliség is csökkenésnek indult, ami a hosszabb távú jövedelmek kilátásokon keresztül a háztartások beruházási hajlandóságát is javíthatja (2. ábra). A növekvő foglalkoztatás és a bővülő reáljövedelmek a lakásvásárlások szempontjából meghatározó hosszabb távú jövedelemvárakozásokat emelnek.

**A válság előtt felhalmozott devizaadósság elhúzódo leépítése erős keresleti korlátot jelenthet az ingatlanpiac élénkülése előtt.** Bár az adóssagleépítés folyamata jelenleg is zajlik, a háztartások jövedelemarányos adósságállománya már megközelítette a válság előtti értékeket, miközben a pénzügyi eszközöket is figyelembe véve a lakosság nettó pénzügyi vagyona historikusan is magas szintre emelkedett (3. ábra). A mérlegalkalmazkodási kényszer fokozatos oldódása, a szektor egészségesebb mérleg szerkezete szintén segítheti az ingatlanpiaci fordulatot.

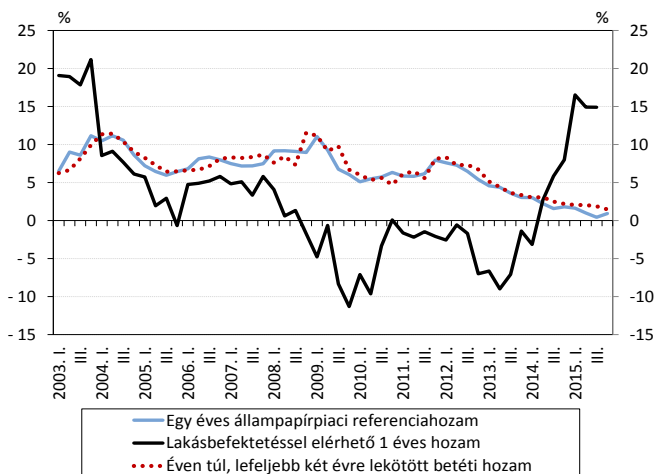
**A historikusan alacsony kamatkörnyezet egyrészt az árjellegű hitelezési feltételek enyhülését, másrészt a lakáspiaci befek-**

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



Forrás: KSH, MNB.

4. ábra: A lakásvásárlásból elérhető visszatekintő hozam és az alternatív befektetések hozamai



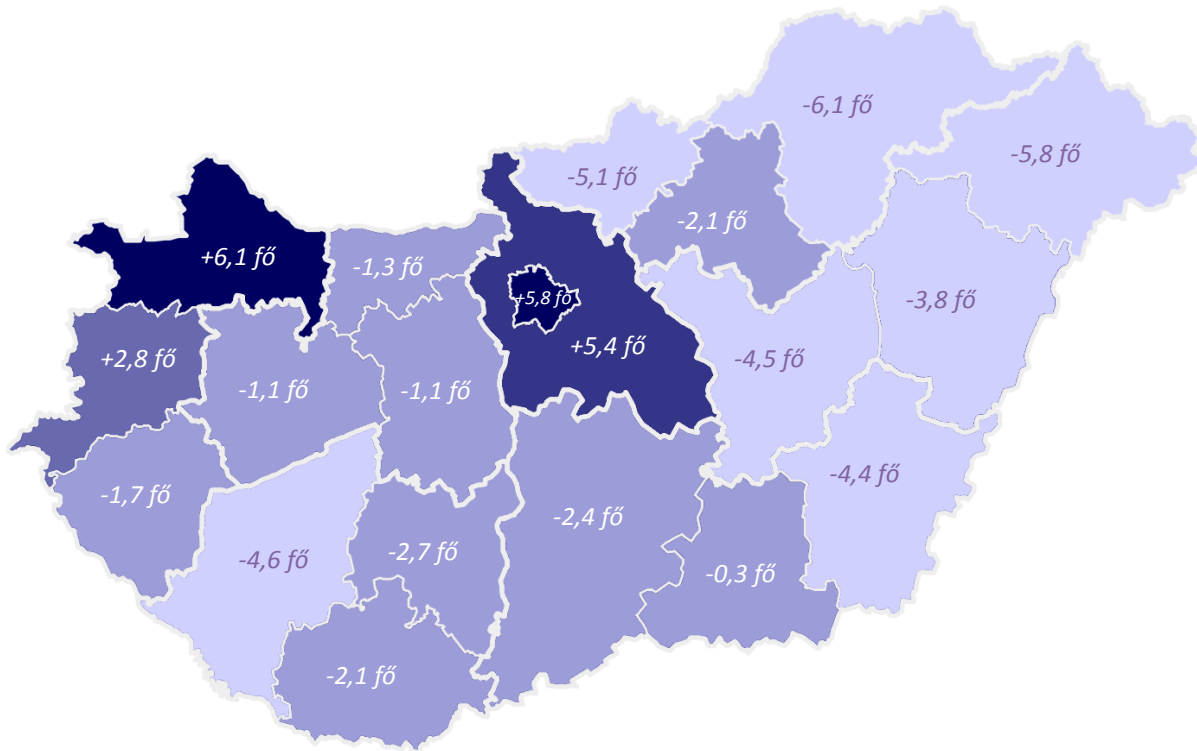
Megjegyzés: a lakásbefektetéssel elérhető hozam kizárólag a lakásárak változása alapján számítva.

Forrás: ÁKK, FHB, MNB.

**tetések vonzerejének növekedését eredményezte.** Az alapkamat csökkenésével párhuzamosan mérséklődő finanszírozási költségek eredményeként nemcsak az új forint lakáshitelek lettek vonzóbbak, hanem a kockázatmentes eszközök hozamának csökkenésével az ingatlanok, mint befektetési eszköz kereslete is növekedett. Ezt erősítheti meg, hogy a 2010–2011-es mélypontot követően kizárólag a lakásárak változásából számított ingatlanpiaci befektetéseken realizálható visszatekintő hozamprémium (a rövid távú diszkontkincstárjegyhez és a betéti hozamokhoz képest) javulni látszik, és az elmúlt negyedekben már folyamatosan pozitív tartományban alakult (4. ábra). Az európai szinten is alacsony kamatkörnyezet és a hazai lakásárak dinamikus emelkedése külföldről jövő befektetési kereslet növekedését is eredményezhetik.

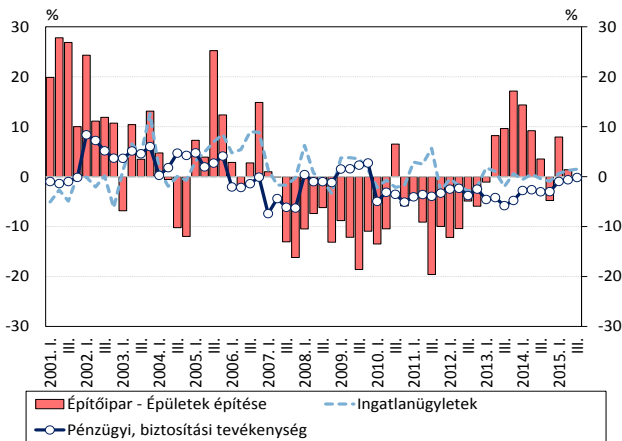
**A belföldi vándorlás területi egyenlenségei jelentősen befolyásolják az egyes részpiacokon a keresletet.** A lakáspiaci kereslet általános élénkülését valamelyest árnyalják a hazai demográfiai folyamatok. A belföldi vándorlás elsősorban a fővárosban és környékén, valamint az észak-nyugati megyékben (Győr-Moson-Sopron és Vas) növeli a lakosságot (5. ábra). Ezen folyamat eredményeképpen utóbbi megyékben a lakhatási igény emelkedésével az egyéb területek kárára addicionális lakáspiaci kereslet jelenik meg.

5. ábra: Belföldi vándorlási különbszet ezer lakosra vetítve, 2014



Forrás: KSH.

6. ábra: A hazai ingatlanszektor és a hozzá köthető ágazatok teljesítményének alakulása



Forrás: KSH, MNB.

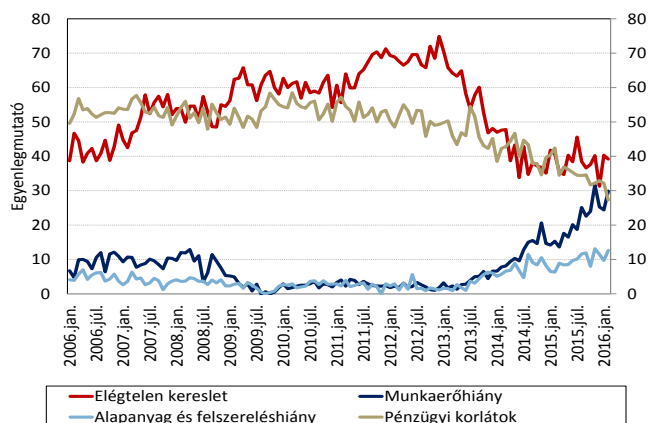
## 2.2. A lakáspiac kínálati oldala

A lakáspiac kínálati oldalát elsősorban a meglévő lakásállomány mennyisége és minősége, valamint az építőipar helyzete befolyásolja (6. ábra). Érdemi szerepe van továbbá a lakásépítések költségének és az ingatlanszektor finanszírozási helyzetének is.

**A lakáspiaci élénkülés előtt kínálati oldalon vannak még korlátok.** Az előző fejezetben megismertek alapján keresleti oldalon számos tényező az élénkülés irányába hat. Ugyanakkor az ingatlanpiacon a kínálati feltételek jellemzően csak késve reagálnak. A válság előtti hitelezés hagyatékaként ráadásul továbbra is potenciális bizonytalansági tényezőt jelenthet a kereskedelmi bankok mérlegéhez fedezetként kapcsolódó jelentős lakásállomány, illetve az üres ingatlanok magas száma. A válságot követően emellett a pénzügyi rendszer érdemben visszafogta az ingatlanszektor finanszírozását és jelentősen szigorította annak feltételeit, így jelentős tér maradt még a kínálati korlátok oldódásának.

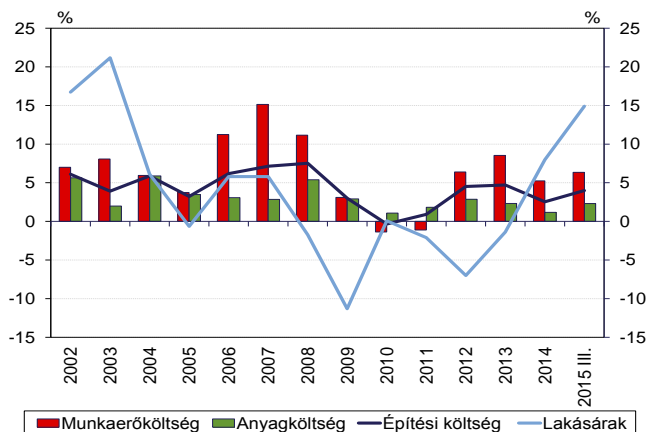
**A lakáspiaci fellendülés ütemét emellett a szakképzett munkaerővel való ellátottság is érdemben befolyásolhatja.** A szektor finanszírozási helyzetére továbbra is szigorú hitelezési feltételek jellemzőek, mely gátat szabhat a piac élénkülésének. Az építőiparra az elmúlt években egyre jellemzőbbé vált a kedvező keresleti feltételek mellett, hogy a termelést elsődlegesen akadályozó tényezőnek a munkaerő és az alapanyaghiány tekinthető, így a lakáspiac felfutásának várt ütemét e

7. ábra: A hazai építőiparban a termelést gátló tényezők (ESI)



Forrás: Európai Bizottság.

8. ábra: A lakásépítési költségek alakulása



Megjegyzés: Az építési költség a lakásépítés nettó költségeinek változása a telek ára és áfa nélkül.

Forrás: KSH.

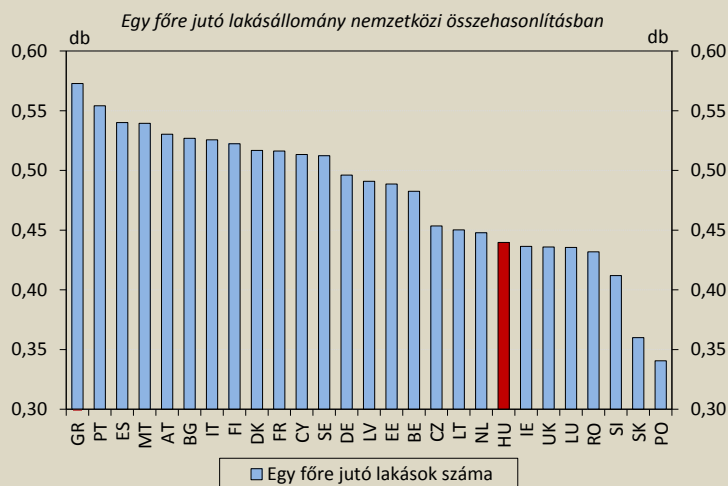
korlátozó tényezők érdemben visszafoghatják (7. ábra).

**A lakásárak növekedése újra meghaladja az építési költségek dinamikáját.** Míg a lakásárak éves összehasonlításban 2008 és 2013 között jellemzően csökkentek, az építési költségek ezzel párhuzamosan az ezredforduló óta nem mérséklődtek (8. ábra). Az építési költségek folyamatos emelkedését főleg a munkaerőköltségek emelkedése okozta, bár az anyagköltségek sem csökkentek éves összevetésben a vizsgált időtávon. A lakásárak növekedési üteme 2014-ben újra meghaladta a költségek éves változását, ami segítheti a kínálat élénkülését.

## 1. KERETES ÍRÁS: A MAGYARORSZÁGI LAKÁSÁLLOMÁNY MINŐSÉGE A KONJUNKTÚRA TÜKRÉBEN

Egy ország lakásállományának minősége alapjaiban befolyásolja a lakáspiacot, és ezzel az adott ország teljes gazdaságára hatással van. A lakásállomány minősége elsősorban a népesség lakhatási feltételeit, így az életminőségének egy jelentős szeletét határozza meg, a lakásállomány minőségi javítása tehát szociális szempontból is fontos. A lakásállomány nem megfelelő minősége esetén annak javítása, az állomány amortizációjának pótlása és a lakóingatlanok állagának megőrzése az építőipari beruházások miatt, és így konjunkturális szempontból is fontosak. A lakásállomány bővítése annak konjunkturális jelentőségén túl elősegítheti a túlszűfolttságban élők számának fokozatos csökkentését.

Magyarországon a lakásállomány csaknem 4,4 millió darab ingatlant tesz ki (2011-es adatok alapján), amelynek közel 11 százaléka használaton kívüli. Az egy főre vetített lakásállomány mindezek mellett európai összehasonlításban alacsonynak tekinthető. Hazánk-



Megjegyzés: 2011-es adatok alapján.  
Forrás: Eurostat.

ban a súlyosan elégtelen lakáskörülmények között élő és a túlszűfolt lakásban élő népesség arányában is elmaradottnak számít európai viszonylatban: ezen mutatók tekintetében csak Romániát jellemzi a hazainál kedvezőtlenebb helyzet. Az Eurostat definíciója alapján súlyosan elégtelen lakáskörülménynek számít, ha valaki túlszűfolt lakásban él és legalább egy elégtelenségi tényezővel szembesül, melyek a hiányos tető, fürdőszoba vagy beltéri toalett hiánya, továbbá a túlzottan sötét lakás. Túlszűfolt továbbá az a lakás, ahol nem áll rendelkezésre a minimum szobaszám, azaz legalább egy szoba, továbbá egy külön szoba

- a pároknak,
- minden 18 éves vagy annál idősebb személynek,
- legfeljebb két, azonos nemű, 12–17 év közötti személynek,
- két 12 év alatti gyerekeknek.

Magyarországon a 2011. évi népszámlálás adatai alapján a lakásállomány 15,2 százaléka túlszűfolt – a túlszűfolt lakásokban élő népesség aránya 22 százalék. Ezen körülményeket azonban valamelyest enyhíti, hogy a túlszűfolt lakások mintegy egyharmada abból adódóan tekinthető túlszűfoltnak, hogy a konyha – mérete miatt – nem számít külön szobának (az Eurostat számításai- ban a 4 négyzetméter feletti konyha vehető szobaként figyelembe). Mindezek mellett az esetek kétharmadában a lakók összetétele okozza a túlszűfolttságot. A túlszűfolt lakások mintegy háromnegyede egy szobával kisebb, mint amennyi megfelelő lenne.

A legnagyobb mértékben túlszűfolt lakásokban Borsod-Abaúj-Zemplén, Hajdú-Bihar és Szabolcs-Szatmár-Bereg; a legkevesbé zsűfolt lakásokban Győr-Moson-Sopron és Tolna megyében laknak, bár jelentős a heterogenitás a budapesti kerületek között, megyéken belül járásonként, településtípusonként és településenként.

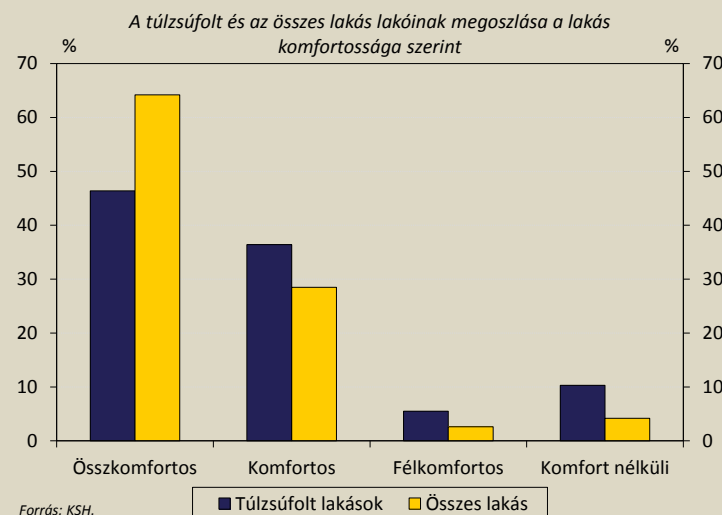
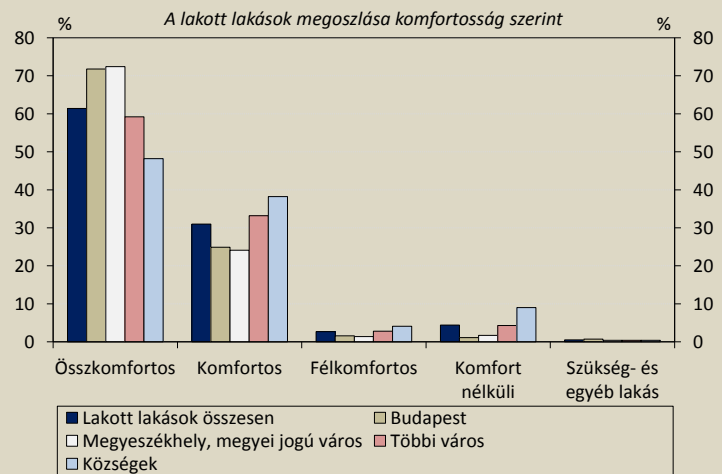
A túlszűfolttsággal együtt jár a kisebb mértékű komfort. Míg a teljes lakásállományra vetítve a lakosság mintegy kétharmada él összkomfortos<sup>3</sup> lakásban, a túlszűfolt lakásoknak kevesebb, mint a felére igaz ez.

A túlszűfolt lakásokban gyakori, hogy egyszerre több generáció él együtt. Míg az egygenerációs lakások aránya a teljes népességen belül 50 százalék, a túlszűfolt lakásokon belül csak 21 százalék. A kétgenerációs családok aránya ezekben a háztartásokban 64 százalék, a háromgenerációsoké 15 százalék. Erről a körről feltételezhetjük, hogy a legnagyobb hajlandósága lenne külön lakásba költözni.

A lakásállomány minőségének elmaradását jól reprezentálja a lakóingatlanok falazás szerinti megoszlása is.

A 2011-es népszámlálási adatok szerint a lakások jelentős hányada, mintegy 15 százaléka vályog- vagy sárfalazású.

Magyarországon bár a demográfiai folyamatok önmagukban összességében nem indokolnák a lakásállomány bővítését,



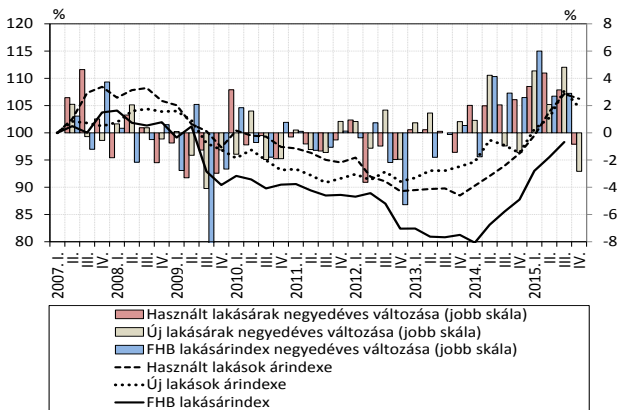
<sup>3</sup> Összkomfort: a lakás rendelkezik legalább egy 12 négyzetméternél nagyobb szobával, főző- és fürdőhelyiséggel, vécével; táv-, központi vagy cirkófűtéssel fűthető, biztosított a villany-, víz-, melegvíz- és csatornaellátottság. Komfort: helyiségenkénti fűtésű lakások. Félkomfort: a fürdőhelyiség vagy a vécé hiányzik, a közművek közül csak a villany- és a vízellátás biztosított. Komfort nélküli: legalább egy szobával és főzőhelyiséggel rendelkezik, legfeljebb egyedi módon fűthető. Az előbbi komfortfokozatok egyikébe sem sorolható lakások a szükség- és egyéb lakások.

annak minőségi és mennyiségi hiányosságai miatt azonban szükség van a megfelelő minőségű új lakásállomány felépítésére és a meglévő állomány felújítására. A bővítés nemcsak az új lakások iránti megnövekedett kereslet kielégítését támogathatja, hanem segítheti a többgenerációs háztartások különköltözését, és így a túlzásfolttságban élő lakosság arányának mérséklődését is. Az állomány minőségi javítása mindezek mellett pedig a lakosság életminőségét emelheti.

### 3. AKTUÁLIS LAKÁSPIACI TRENDK

2015-ben jelentős mértékű élénkülés volt tapasztalható a hazai lakáspiacon, amely mind a lakásárak nagymértékű emelkedésében, mind pedig a lakáspiaci forgalom bővülésében tükröződött. A piac fellendülése azonban területi megoszlásában és szegmensenként sem mutat egységes képet. Az új lakások piacán 2008 óta egy negatív trend rajzolódott ki, amely lassan bár, de megfordulni látszik. 2015 folyamán az új lakásépítések élénkülése megtorpant, a kiadott építési engedélyek száma – amely jellemzően 4-8 negyedévvvel előzi meg az új építések számát – azonban csaknem 30 százalékkal volt magasabb 2014-hez képest. A lakáspiac élénkülése területi alapon is heterogén képet mutat. 2015-ben a piaci forgalom bővülése Budapesten felülmúlta a fővároson kívüli települések forgalmának növekedését, míg az átlagos négyzetméterárak a főváros és környéke mellett jellemzően a nagyobb településeken és a nyugat-dunántúli régióban nőttek a legnagyobb mértékben. A Kormány által bejelentett intézkedések, a Családok Otthonderemtési Kedvezményének kibővítése és a lakáspiaci tranzakciókhoz köthető áfacsökkenés együttesen támogatják az új lakások piacának javulását, és összességében a lakáspiac egyenletesebb élénkülését. Míg előbbi jelentős keresletet támaszthat az új építésű lakóingatlanok iránt és így csökkentheti a használt piacon lévő nyomást, addig utóbbi hatására megnőhet a lakásberuházások volumene, megfelelő mennyiségű és minőségű új kínálatot biztosítva ezzel.

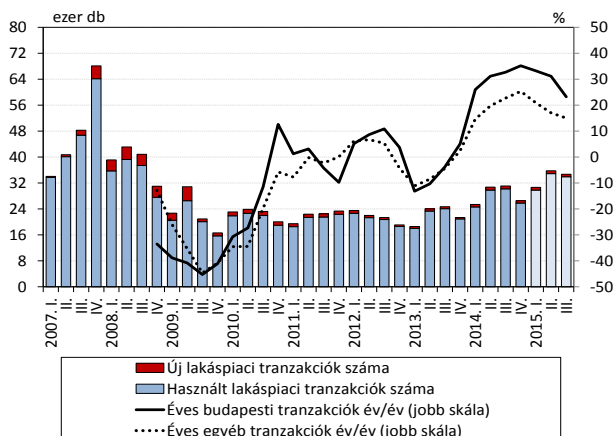
9. ábra: A lakásárak alakulása



Megjegyzés: A használt és új lakások árindexe 2015 I-IV. negyedévig előzetes adatok alapján.

Forrás: KSH, FHB.

10. ábra: A lakáspiaci tranzakciók száma és éves változása



Megjegyzés: 2015 I-III. negyedév előzetes, becsült adatok alapján.

Forrás: KSH.

#### 3.1. Hazai lakáspiaci folyamatok

2015 folyamán a lakásárak emelkedésének mértéke jelentős lakáspiaci élénkülést tükröz. 2015 során folytatódott a lakásárak 2014 elejétől megfigyelhető dinamikus növekedése. Az FHB-lakásárindex 2015 első három negyedéve során mintegy 12 százalékkal emelkedett, míg a KSH használt és új lakásokra vonatkozó lakásárindexei 2015 egészét tekintve rendre 10,4 és 8,7 százalékos növekedést mutatnak előzetes adatok alapján (9. ábra).<sup>4</sup> Az FHB-lakásárindex szerint az árszínvonal 2015 során negyedévente átlagosan közel 4 százalékkal emelkedett. Mindezek mellett a KSH számításai szerint az új és használt lakások árának másfél éve tartó emelkedése megtörni látszott 2015 végén.

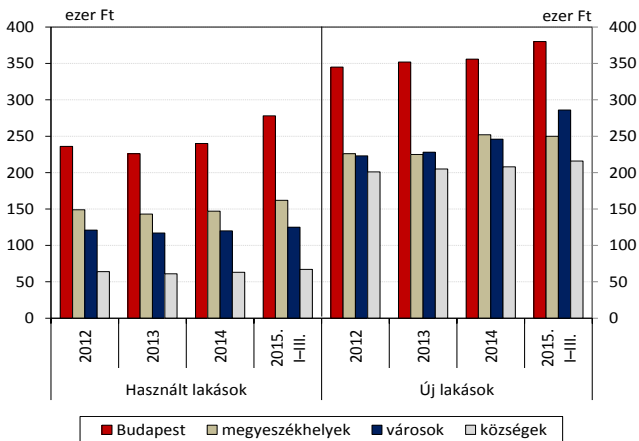
A lakáspiac élénkülését a piaci forgalom bővülése is mutatja. 2015 során tovább folytatódott a már 2014-ben is megfigyelhető bővülés a lakáspiaci tranzakciók számában. A piaci forgalom 2015 első három negyedéve során becsülésünk szerint közel 16 százalékkal haladta meg a 2014 azonos időszaka során megfigyelt tranzakciók számát (10. ábra). A lakáspiaci tranzakciók száma a fővárosban gyorsabb ütemben nőtt az egyéb településekhez képest. A lakáspiaci tranzakciók túlnyomó többségét használt lakások adásvétele teszi ki, az új lakáspiaci forgalom emellett historikusan is alacsony szinten tartózkodik. 2015 első három negyedéve során mindösszesen közel 2500 új lakás adásvételére került sor, ami a tranzakcióknak csupán 2,5 százaléka volt.

A lakáspiaci élénkülés több szempontból sem mutat egységes képet. A lakáspiac 2014 és 2015 folyamán megfigyelt élénkülése egyrészt területi alapon, másrészt a használt és új

<sup>4</sup> A különböző forrásokból eredő lakásárindexek bár hasonló képet tükröznek az árak elmúlt másfél évben tapasztalható emelkedéséről, hosszabb távon jelentős eltéréseket mutatnak az árszint alakulásában.



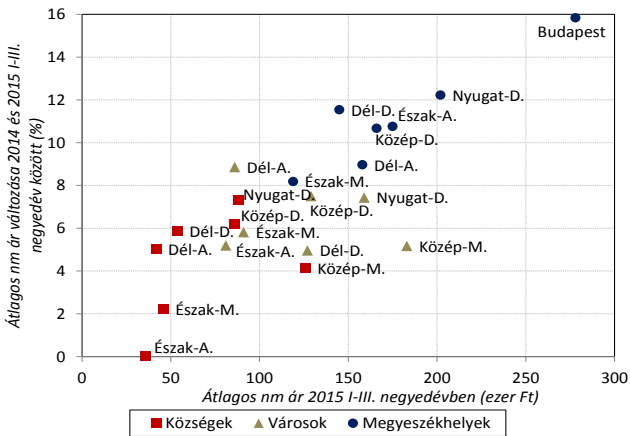
11. ábra: A lakások átlagos négyzetméterára településtípus szerint



Megjegyzés: 2015 I-III. negyedév előzetes adatok alapján.

Forrás: KSH.

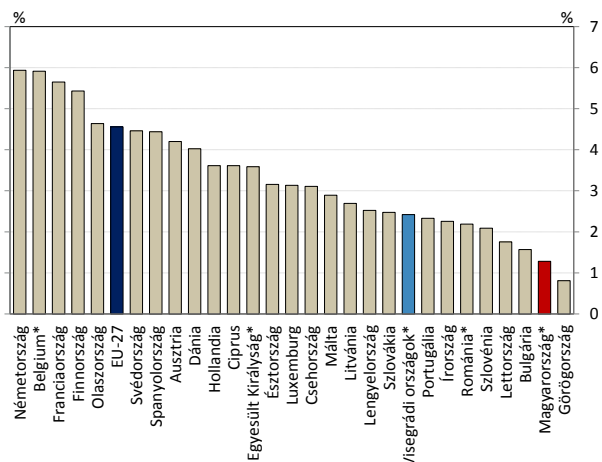
12. ábra: A használt lakások átlagos négyzetméterárának szintje és változása régióként és településtípusonként



Megjegyzés: 2015 I-III. negyedév előzetes adatok alapján.

Forrás: KSH.

13. ábra: Lakásépítések volumene a GDP arányában 2015 III. negyedévében



Megjegyzés: A \*-gal jelölt országok esetében 2014-es érték szerepel.

Forrás: Eurostat.

lakások részpiaca tekintetében sem mutat egységes képet. A lakáspiaci élénkülés elsősorban a fővárosi és a nagyobb városokban található használt ingatlanokra korlátozódik. Az új lakások piacát szintén jelentős áremelkedés jellemezte az elmúlt két évben, a piaci forgalom azonban összességében nem emelkedett, ami főként a megfelelő mennyiségű és minőségű új kínálat hiányának tudható be.

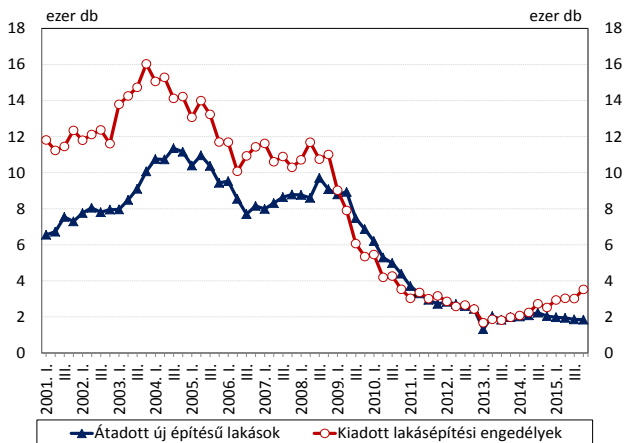
**Az átlagos négyzetméterárak főként a budapesti használt lakások esetén emelkedtek.** A tranzakciók során értékesített/megvásárolt lakások átlagos négyzetméterára szintén a budapesti használt lakások részpiacán mutatja a legjelentősebb emelkedést. Utóbbi lakások átlagos négyzetméterára 2014-ben 6,2 százalékkal, míg 2015 első három negyedéve során 15,8 százalékkal emelkedett (11. ábra). Az új lakások részpiacán belül Budapesten és a városokban is a négyzetméterárak emelkedése volt megfigyelhető, azonban ezen részpiacok a teljes lakáspiaci forgalomnak csupán 1,6 százalékát adták 2015-ben. A budapesti használt lakások részpiacának kiemelkedő szerepéhez az alacsony kamatkörnyezetből is fakadó megnövekedett befektetési kedv is nagymértékben hozzájárulhat.

**A lakáspiaci régiós lebontásban is heterogén képet mutat.** Az átlagos négyzetméterárak változását régió és településtípusonként megbontva látható, hogy ott emelkedtek a legjobban a négyzetméterárak, amely területeken korábban is magas szinten tartózkodtak. A lakáspiaci élénkülés ezek alapján a magasabb árszínvonalú, így vélhetően jobb minőségű ingatlanokkal ellátott területekhez köthető. Összességében az árak a nagyobb településeken nőttek a legnagyobb mértékben, míg emellett a fejletlenebb régiók esetén (pl. Észak-Magyarország) átlagosan kisebb növekedés volt megfigyelhető a négyzetméterárakban (12. ábra).

**A hazai újlakás-piacon 2008 óta kialakult negatív trend évek óta meghatározta a lakáspiaci helyzetét.** A lakásépítésre fordított lakossági kiadások az elmúlt években érdemben mérséklődtek hazánkban, és nemzetközi összevetésben is rendkívül alacsonynak tekinthetőek. A lakásépítések éves volumene hazánkban a GDP-nek csupán 1,3 százalékát tette ki 2014-ben, míg 2001 és 2004 között ugyanez az érték átlagosan 4,8 százalék volt. A visegrádi országokat tekintve ez a mutató 2,4 százalékon, míg az Európai Uniót tekintve 4,6 százalékon állt 2015 harmadik negyedév végén (13. ábra).

**2015 folyamán az új lakásépítések élénkülése megtorpant.** 2015 során összességében 9 százalékkal kevesebb új lakás épült, mint egy évvel korábban (14. ábra). Ugyanezen idő alatt a kiadott lakásépítési engedélyek száma 30 százalékkal haladta meg a 2014-es év egészét, ami bár érdemi bővülést jelent, szintjét tekintve még mindig historikusan is alacsony

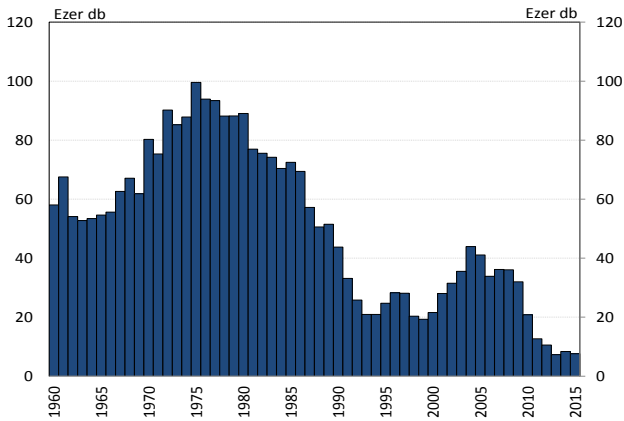
14. ábra: A kiadott lakásépítési engedélyek és az épített lakások száma



Megjegyzés: Szezonálisan igazított adatok.

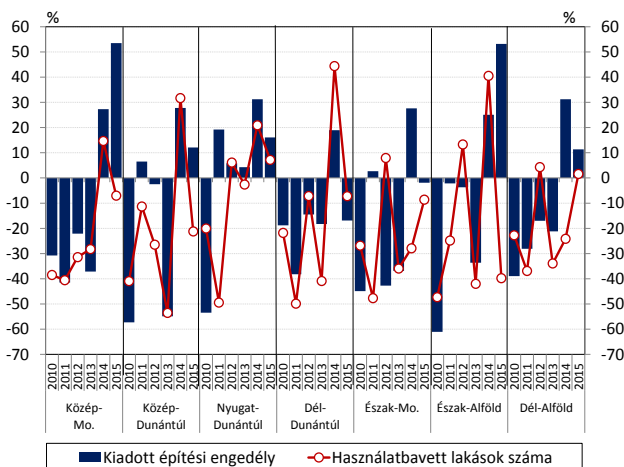
Forrás: KSH, MNB.

15. ábra: Az épített lakások száma



Forrás: KSH.

16. ábra: A kiadott lakásépítési engedélyek és a használatbavett lakások éves változása



Forrás: KSH, MNB.

(16. ábra). Az ingatlanpiac működési elvéből következően és a múltbeli tapasztalatok alapján egy emelkedő trend kibontakozása során a lakásépítési engedélyek felfutása mintegy 4-8 negyedévvél előzi meg az új építések bővülését. A kiadott építési engedélyek és az átadott lakások száma között az elmúlt negyedévekben tapasztalt elnyílás mértéke arra utalhat, hogy az ingatlanfejlesztők az utóbbi időszakban a kivárást választották. A visszafogott építések és a felfutó építési engedélyek kettőssége Budapest esetében kedvezőbb képet mutat. Budapesten az épített lakások száma csupán 3,9 százalékkal csökkent, és az év végén már élénkülést mutatott, míg 72,8 százalékkal több lakás építését engedélyezték, mint egy évvel korábban. A kiadott lakásépítési engedélyek növekedése régiós szinten szintén a korábban azonosított területi heterogenitást mutatja (16. ábra). A lakásépítések népességarányos szintje mindezekkel összhangban Pest megyében, valamint az ország nyugati régióiban a legkiemelkedőbb (18. ábra). A visszafogott lakásépítések és az említett regionális különbségek együttesen indokolhatták, hogy a kormányzat részéről döntés született lakáspiaci élénkítő intézkedések bevezetéséről.

**A Kormány 2016 elején a lakáspiaci folyamatokat jelentősen befolyásoló intézkedéseket jelentett be.** A Családok Otthonteremtési Kedvezményének megnövelése és erősebb differenciálása a nagycsaládosok új lakásvásárlása terén jelentős többletkeresletet hozhat (1. táblázat). Az új lakások áfacsökkentése mindezek mellett elősegítheti az elmaradt beruházások megvalósulását, megfelelő mennyiségű és minőségű új kínálatot biztosítva ezzel a megnövekedett keresletnek.

**A kiterjesztett otthonteremtési program és az új lakások áfacsökkentése a lakáspiaci kínálati és keresleti feltételeit is érdemben javítja.** Az intézkedések bevezetését követően az elhalasztott beruházások realizálódására számítunk, így a már kiadott engedélyek száma alapján az idei évben további közel 5 ezer új lakás megépülése várható, melyet a program kihasználtságának felfutása után további 5 ezer új lakás megépülése követhet<sup>5</sup> (17. ábra). Az intézkedések hatására a lakáspiaci kereslet bővülésével párhuzamosan a kínálat támogatása az újlakás-piaci folyamatok javulását vetíti előre, amely a hazai gazdaság teljesítményét és az építőipari foglalkoztatás emelkedését eredményezheti. Az új lakások építését ösztönző intézkedések a gazdaság több szektorát is befolyásolják. A megvalósuló új beruházások közvetlenül emelik az építőipar termelését, míg az ingatlanforgalmazással foglalkozó, valamint a pénzügyi és biztosítási ágazatok teljesítményé-

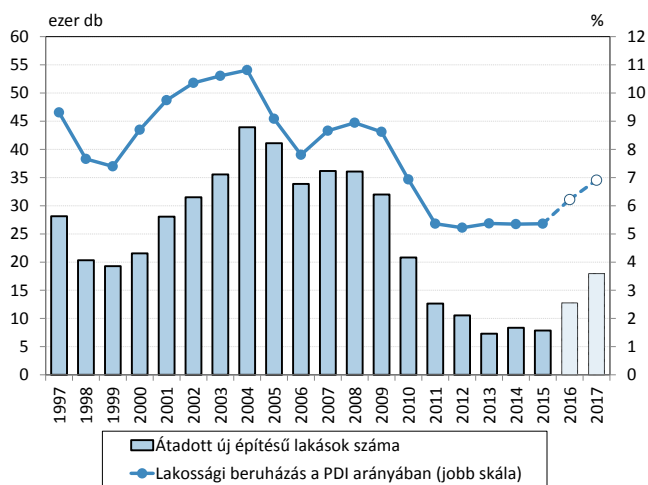
<sup>5</sup> A program hatásának számszerűsítésénél ÁKM alapú becsléseket és az ingatlanpiac 2000-es években látott felfutásának tapasztalatait használtuk fel.

1. táblázat: Családok Otthonteremtési Kedvezménye 2016-tól

Gyermekek száma	Új lakás építése/vásárlása		Használt lakás vásárlása/bővítése
	Támogatás összege (Ft)	Igényelhető hitel összege (Ft)	Igénybe vehető támogatás (Ft)
1	600 000	-	600 000
2	2 600 000	-	1 430 000
3	10 000 000	10 000 000	2 200 000
3+	10 000 000	10 000 000	2 750 000

Forrás: MNB.

17. ábra: A lakásépítések és a lakossági beruházás várt alakulása

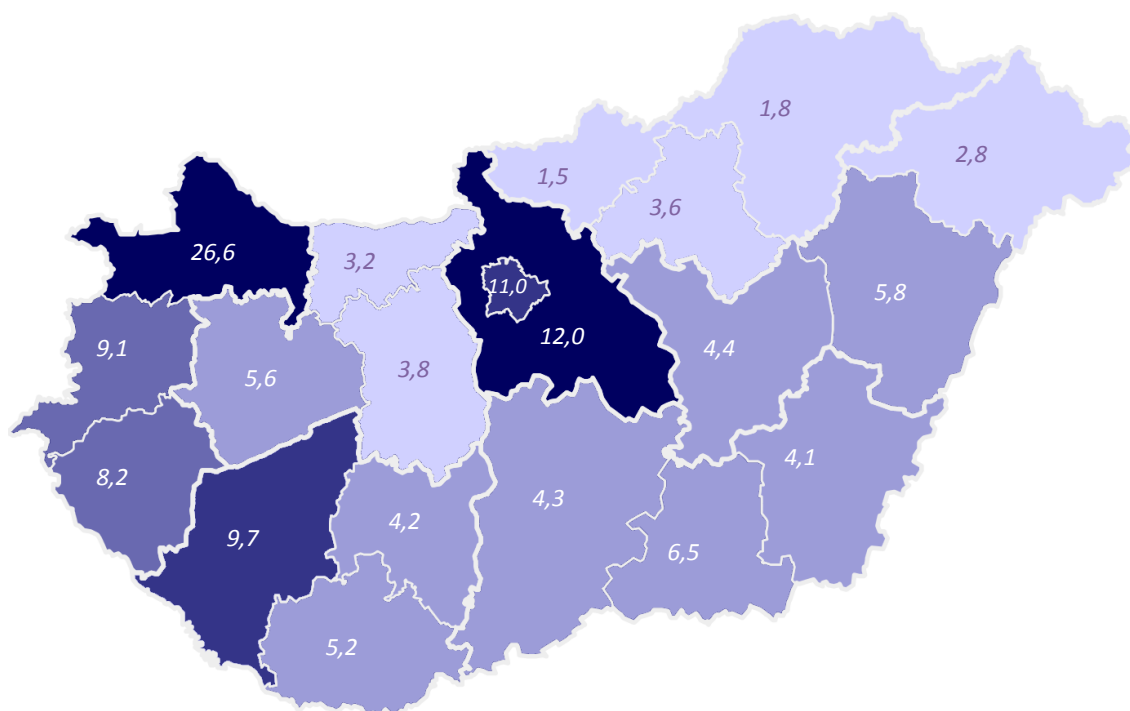


Megjegyzés: PDI: personal disposable income, rendelkezésre álló jövedelem.

Forrás: KSH, MNB.

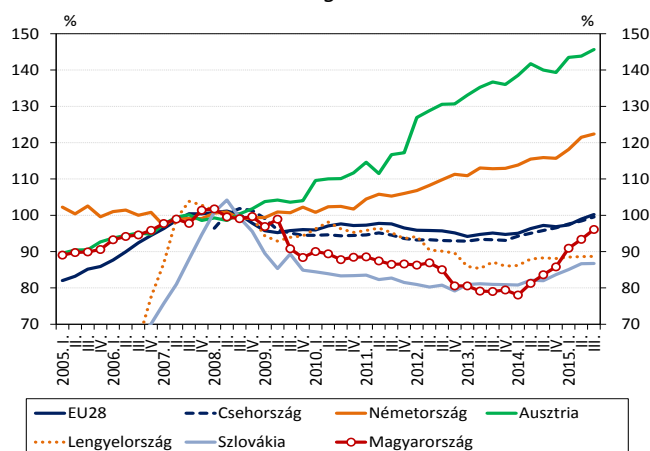
re közvetetten gyakorolnak pozitív hatást. Mindezek mellett az egyéb nem fém ásványi termékek feldolgozóipari alágazat kibocsátásának az építkezésekhez felhasznált beton, cement és üveg gyártásán keresztüli bővülése várható.

18. ábra: Épített lakások száma 10 ezer lakosra vetítve, 2015 (db)



Forrás: KSH.

19. ábra: A lakásárak alakulása európai összehasonlításban, 2008 átlaga = 100%



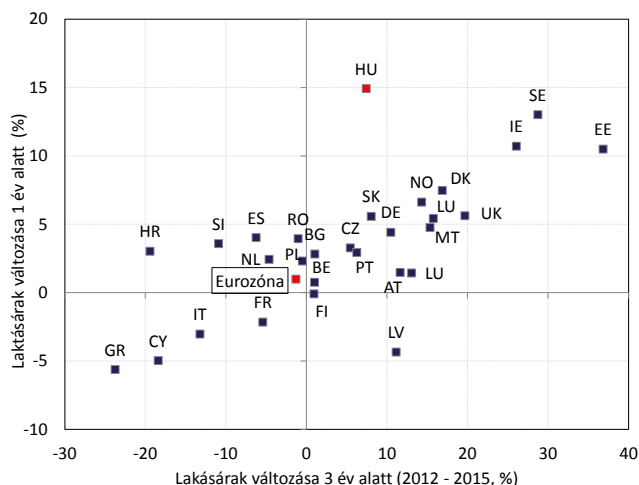
Forrás: Eurostat, BIS.

### 3.2. Nemzetközi kitekintés

**2015-ben régiós szinten a lakásárak további emelkedése volt megfigyelhető.** 2014-ben és 2015 első három negyedéve során a visegrádi országok mindegyikében a lakásárak növekedése volt tapasztalható, amely folyamat egybeesik a lakásárak Európai Unióban tapasztalt átlagos változásával. A Magyarországon 2014 és 2015 első három negyedéve között tapasztalt áremelkedés mértéke azonban jelentősen meghaladja a szomszédos országokban tapasztaltat. Míg Csehországban, Lengyelországban és Szlovákiában rendre 6,9, 3,1 és 7,2 százalékkal emelkedett a lakásárak árszintje, addig Magyarországon ugyanez az érték 21 százalékot tett ki (19. ábra). Magyarországon viszont emellett tapasztalható jelenleg a legdinamikusabb emelkedés az árszintet tekintve, hogy 2008-at követően itt volt a legnagyobb visszaesés a régióban.

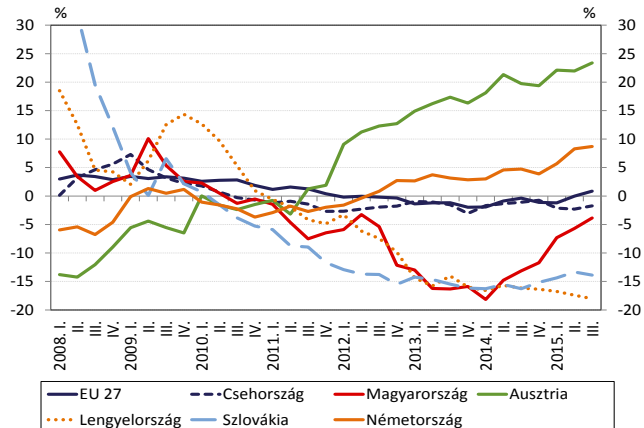
**A hazai lakásárak növekedési üteme rövid távon európai összehasonlításban is magas.** 2015 harmadik negyedévével visszatekintve a hazai lakásárak csaknem 15 százalékkal emelkedtek egy év alatt, ami az Európai Unió országai között a legmagasabbnak számít. A magyarországi lakásárak változását hároméves időtávon vizsgálva azonban egy mérsékelt növekedés rajzolódik ki. A lakásárak ezen időtáv alatt mintegy 7,4 százalékkal emelkedtek. A jelenlegi nagymértékű áremelkedés tehát a korábbi évek jelentős áresésének tükrében nem tűnik kirívónak (20. ábra).

20. ábra: A nominális lakásárak változása egy és három éves időtávon európai összehasonlításban



Forrás: EKB, BIS.

21. ábra: A nominális lakásárak/egy főre jutó nominális GDP százalékos eltérése a mutató hosszú távú átlagától



Megjegyzés: A lakásárindex/egy főre jutó GDP hosszú távú átlagát 2005 és 2015 III. negyedéve között számoltuk.

Forrás: Eurostat, BIS.

## 2. KERETES ÍRÁS: A LAKÁSÁRAK SZÉLESEBB KÖRŰ MONITOROZÁSÁHOZ SZÜKSÉGES MÓDSZERTANI KERET BIZTOSÍTÁSA

A lakásárak alakulása kulcsváltozó a lakáspiac folyamatainak megértéséhez, így folyamatos monitorozása több szempontból is fontos. A lakásárak változása egyrészt befolyásolja a lakóingatlan tulajdonló háztartások vagyoni helyzetét, így kihathat a közép-, hosszú távú fogyasztási és megtakarítási döntéseikre. A lakásárak változásának másrészt jelentős pénzügyi stabilitási vonzata is van. A lakóingatlanok a jelzáloghitelek fedezetéül szolgálnak, így az értékükben bekövetkező változás a várható veszteségen keresztül közvetlenül is befolyásolja a pénzügyi intézmények mérlegét és jövedelmezőségét. Mindezek következtében fontos figyelemmel kísérni, hogy a lakásárak változása összhangban van-e a makrogazdasági fundamentumokkal. A hazai lakáspiac területi egyenlőtlenségei felvetik továbbá a lakásárak területi, esetleg településtípusonként megbontott vizsgálatának igényét.

„MNB lakásárindex”:

A hazai lakáspiaci folyamatok régiós és településtípus szerinti bontásban is heterogén képet mutathatnak. A főváros és a nagyobb települések részpiacain markánsabb élénkülés tapasztalható. A *Lakáspiaci jelentés* kiadvány keretein belül lehetőség nyílik a lakásárak változásának részletes, területi alapú feltárására és bemutatására. Az *MNB-lakásárindex* a kiadvány jövőbeli megjelenésekor a lakásárak változását nemcsak régióként, de az egyes településtípusok szintjén is bemutatja

majd, míg a fővárosi lakóingatlanok árváltozása fókuszáltan kerül kiértékelésre.

#### *A lakásárak egyensúlyi szintjének meghatározása*

*Jelenlegi módszertan:* Az egyensúlyi lakásárakat a lakás piac keresleti oldalát meghatározó változókkal közelítjük egy hibakorrekciós specifikáció (ECM) segítségével.<sup>6</sup> A lakásárak egyensúlyi szintje a lakásárak és a lakáspiacot befolyásoló makrogazdasági fundamentumok közti hosszú távú egyensúlyi kapcsolatot leíró egyenletek felírásával kerül megbecslésre, míg a hosszú távú kapcsolat meglétét rövid távú dinamikus egyenletek igazolják. Az egyensúlyi lakásárszint becsléséhez felhasznált magyarázó változók többek között az egy főre jutó reál-GDP, a fogyasztói árindex, a munkanélküliségi ráta (teljes és hosszú távú) és a munkaerő-állomány, a BUX-index, a lakossági lakáshitel-állomány valamint a reálbérek.

*Tervezett módszertani fejlesztés:* A jelenleg rendelkezésre álló eszközöket egy ún. vektor hibakorrekciós modellel (VECM) tervezzük kiegészíteni. Ez struktúrájában hasonló összefüggéseket ragad meg, mint a jelenleg is rendelkezésre álló eszközök, azonban egy részletesebb módszertan alapján becsli az egyensúlyra ható tényezőket, ezáltal megbízhatóbb előrejelzéseket várunk majd a modellettől. A modell várhatóan megragadja a keresleti és kínálati tényezők szerepét és nagyságrendjét a lakáspiaci egyensúly alakításában, ezáltal folyamatosan képet ad arról, hogy a lakáspiacon megfigyelhető változások milyen mértékben milyen típusú változásoknak köszönhetőek. Várakozásaink szerint a strukturális összefüggések feltárásán túl a modell jó eszköze lesz a hosszú távú lakáspiaci egyensúly elemzésének csakúgy, mint a rövid távú alkalmazkodások megragadásának és előrejelzésének. A modell feladata, hogy jelezze a hosszú távú egyensúlytól való eltérés tényét és mértékét, illetve információt szolgáltatson arról is, hogy várhatóan milyen időtávon tudnak egyes egyensúlytalanságok rendeződni. Mindezek tükrében a modell alkalmas lesz arra, hogy segítségével pénzügyi stabilitási szempontból értékeljük a lakáspiacot, illetve hogy különböző makroprudenciális eszközök (pl. lakáshitelek tőkekövetelmény-szintjének alakítása, hitelfedezeti mutató (HFM), jövedelemarányos törlesztőrészletmutató-szintek (JTM) előírása) alkalmazásának is alapja legyen.

---

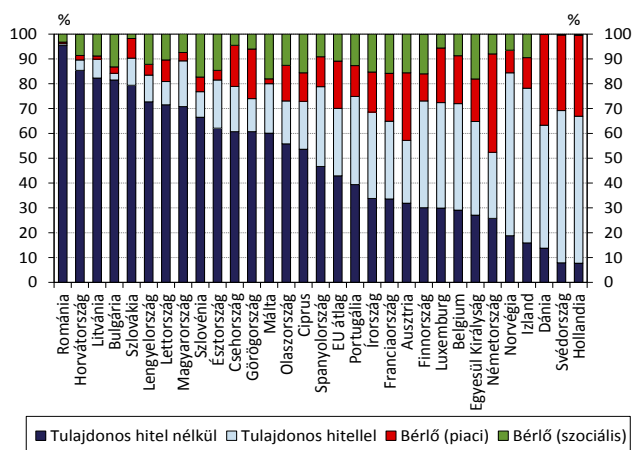
<sup>6</sup> Bővebben lásd: Jelentés a pénzügyi stabilitásról, 2014. május, 3. keretes írás.

## 4. A LAKÁSCÉLÚ JELZÁLOGHITEL-PIAC JELLEMZŐI

A lakóingatlanok vásárlása során gyakori, hogy a vevő a tranzakciót részben hitelfelvételből finanszírozza. Magyarországon a saját tulajdonú lakások aránya közel 90 százalék, így a lakáscélú jelzáloghitel-piac állapota jelentős hatással bír a háztartások számára a lakásvásárlás elérhetőségén keresztül a lakhatási viszonyok alakulására.

2015 során az új lakáshitelek kibocsátása nagymértékben, éves összevetésben mintegy 50 százalékkal élénkült. Mindez annak ellenére történt, hogy a 2015-ben kötött hitelszerződéseknek már meg kellett felelniük az „adósságfék”-szabályok hitelfedezeti arányra (loan-to-value, LTV) és jövedelemarányos törlesztőrészletre (payment-to-income, PTI) vonatkozó korlátainak. Az új lakás építése céljából felvett hitelek aránya csökkenő tendenciát mutat, az utóbbi években 10–17 százalék között alakult, 2015 végén 8 százalékon áll. A lakáshitelek finanszírozási költségei csökkentek, és a hitelezési standardok változatlanlaga mellett a bankok széles köre a kereslet élénkülését tapasztalta. Ez alapján az új hitelkihelyezések bővülése keresletvezéreltnek mondható. A hitelből történő lakásvásárlás elérhetősége enyhén javult 2015 első három negyedéve során, a növekvő lakásárszinviszont ellensúlyozták az alacsony kamatkörnyezetből eredő kedvező finanszírozási költségek és a pénzügyi intézmények által nyújtott új hitelszerződések átlagosan magasabb futamideje. Hangsúlyozni érdemes azonban, hogy utóbbi vélhetően a megnövekedett kereslet eredménye is lehet. A hitelintézetek kínálati korlátainak oldódásához középtávon a forintosítás révén a háztartások árfolyamkockázatának megszűnése is hozzájárulhat.

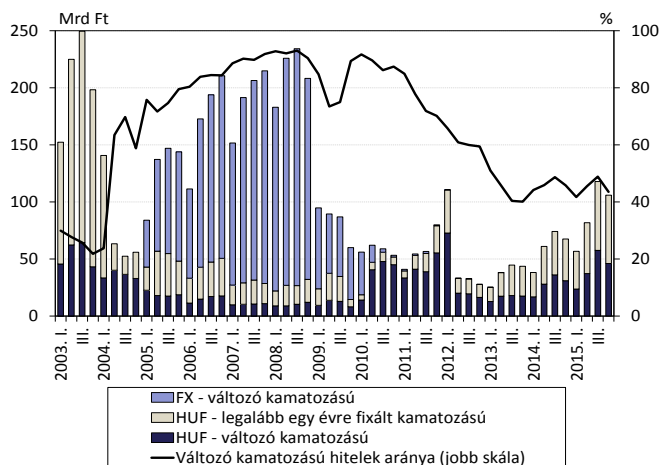
22. ábra: A lakásállomány lakhatási státus szerinti megoszlása nemzetközi összehasonlításban



Megjegyzés: 2014. évi adatok alapján.

Forrás: Eurostat.

23. ábra: Új lakáscélú hitelszerződések volumene kamatozás és denomináció szerint

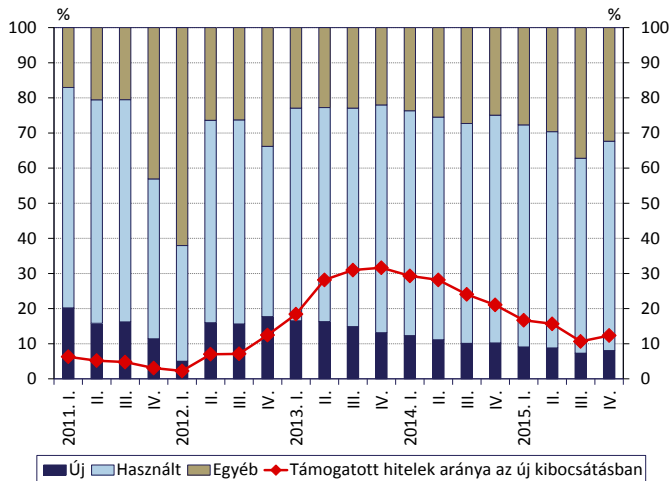


Forrás: MNB.

Hazánkban a saját tulajdonú lakások magas aránya miatt kiemelt jelentősége van a jelzáloghitelezésnek. A háztartások a lakóingatlanok vásárlását relatíve nagy értékűk miatt gyakran hitelfelvételből finanszírozzák. 2014-ben a lakástulajdonosok ötöde rendelkezett olyan lakással, amelyre vonatkozóan lakáshitel-tartozása állt fenn (22. ábra). 2015 végén a hitelintézeti szektor mérlegében mintegy 3 ezer milliárd forint lakáscélú hiteltartozást tartott nyilván. A hitelállomány a forintosítás óta gyakorlatilag teljes mértékben forintban denominált, míg az államilag támogatott hitelek a teljes állomány mintegy negyedét teszik ki.

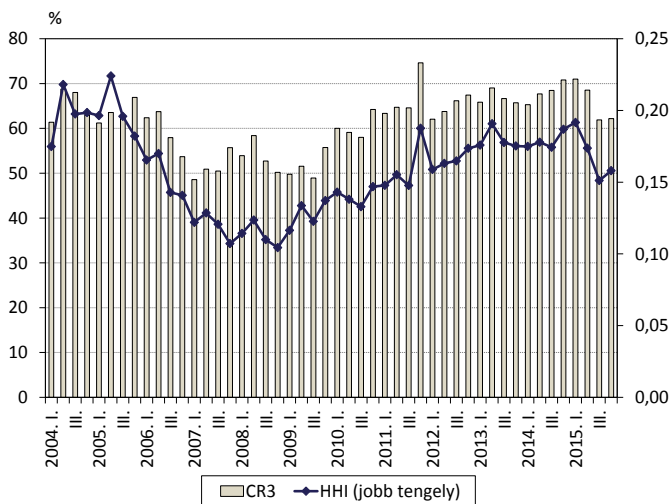
A lakáscélú új hitelkihelyezés a válság alatt jellemző alacsony volumen után 2015-ben érdemben élénkült. A lakáshitelek kibocsátása a 2012-es mélypont óta óvatos emelkedést mutat (23. ábra). 2015 második felében a szerződéskötések értéke – a forintosítást követő hitelkiváltástól eltekintve – 192 milliárd forintot tett ki, így 36 százalékkal meghaladta az előző év azonos időszakában kötött szerződések volumenét. Mindez annak ellenére történt, hogy a 2015-ben kötött hitelszerződéseknek már meg kellett felelniük az adósságfék-szabályok hitelfedezeti mutatóra és jövedelemarányos törlesztőrészlet-mutatóra vonatkozó korlátainak. A változó kamatozású konstrukciók aránya a válságot közvetlenül megelőző időszakhoz képest jelentősen csökkent: míg 2008 harmadik negyedében, historikus maximumán az új kihelyezések 93 százaléka változó vagy változtatható kamatozású volt, addig 2015 negyedik negyedében az új lakáshitelek 56 százalékának kamatába már legalább egy évre rögzítve volt.

24. ábra: A folyósított lakáshitelek megoszlása hitelcél szerint



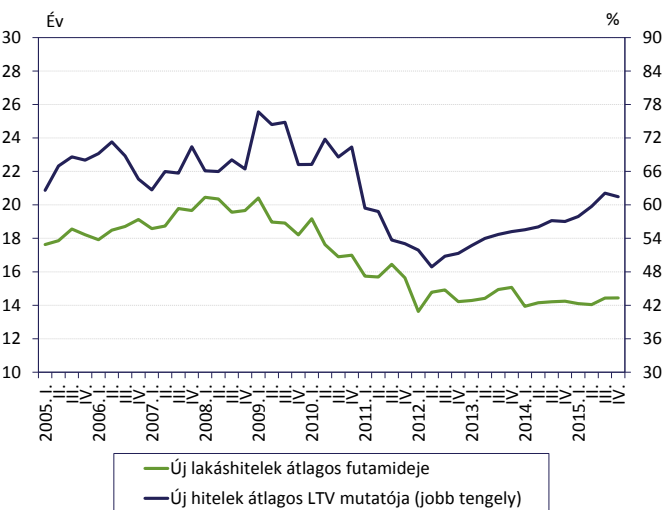
Forrás: MNB.

25. ábra: Koncentráció az új lakáscélú hitelkibocsátás piacán



Forrás: MNB.

26. ábra: Az új lakáshitelek átlagos futamideje és LTV-mutatója



Megjegyzés: Az LTV-mutató 2011-től a fedezet piaci értéke alapján, míg előtte a hitelbiztosítéki érték alapján kerül meghatározásra.

Forrás: MNB.

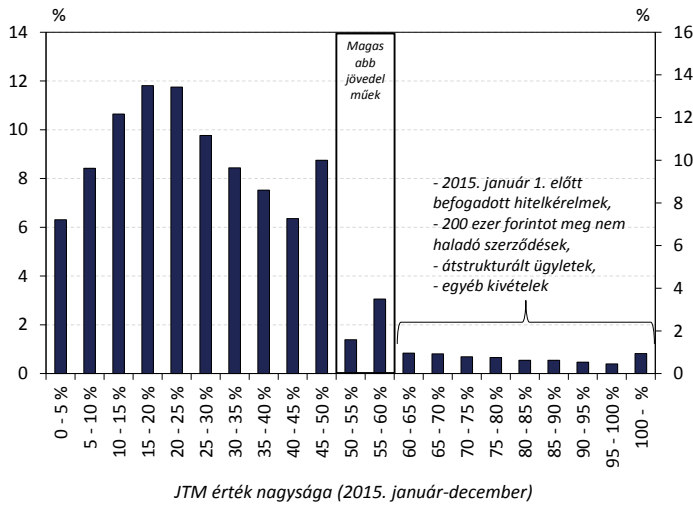
**Az új lakások vásárlását célzó hitelek aránya már három éve csökken.** A lakáshitelek többségét használt lakás vásárlására veszik fel az ügyfelek, az új lakás vásárlására fordított hitelek az új szerződések mindössze 8 százalékát tették ki 2015 negyedik negyedévében (24. ábra). Ebben jelentős szerepe van az új lakások alacsony kínálatának is. Az államilag támogatott forinthitelek (melyet jelenleg az otthontermelési kamattámogatás jelent) aránya szintén csökkenő tendenciát mutat, az újonnan szerződött lakáscélú hiteleknek már csak 14 százalékát tette ki a vizsgált időszak végén. A támogatás kihasználtságának csökkenését jelentős részben az magyarázhatja, hogy az átlagos piaci kamatszint elérte a kamattámogatásként nyújtott kedvezmény által elérhető kamatlábat.

**Az új lakáshitelek piacán jelentős a koncentráció.** Az új kibocsátás piacán a Herfindahl-index (HHI) 2015 folyamán csökkenést mutatott, a három legnagyobb hitelintézet piaci részesedését számszerűsítő arányszám (CR3) azonban a kibocsátás jelentős koncentrációjára hívja fel a figyelmet. Az új kibocsátású jelzáloghitel-piacon 23 intézmény van jelen, és a három legnagyobb piaci szereplő a teljes piac 62 százalékát birtokolja – bár ez az arányszám a 2014. végi 71 százalékról csökkent le (25. ábra). Az új lakás építése céljából nyújtott új kibocsátású hitelek részszege tekintve a 20 piaci szereplő közül a három legnagyobb folyósító részesedése 60 százalék, annak ellenére, hogy a teljes piacon nem ugyanezek a hitelintézetek a piacvezetők. A magas koncentráció hatására az új kibocsátás legnagyobb finanszírozóinak hitelkondíciói, adópreferenciái döntőek lehetnek a háztartások lakáscélú hitelhez jutásában.

**Tovább emelkedett az új lakáshitelek átlagos LTV-mutatója.** Az új lakáshitelek átlagos hitelfedezeti mutatója kismértékben emelkedett a félév során (26. ábra). A kibocsátott volumenre számított átlagos LTV értéke 1,7 százalékponttal 61,5 százalékra nőtt 2015. december végére. A mutató – a bevezetett adósságfék-szabályok ellenére megfigyelhető – emelkedését részben a statisztikailag új hitelként megjelenő, a forintosítást követően ingyenesen elérhető hitelkiváltások magasabb LTV-értéke okozza. A 2015 során kihelyezett lakáshitelek átlagos kezdeti futamideje 14 év felett tartózkodott, ami valamelyest magasabb a 2014-es évben tapasztalt értékeknél. A szerződött hitelek összege is emelkedő tendenciát mutat: míg 2014 elején a medián hitelösszeg 3 millió forint volt, 2015 végére már elérte a 4 millió forintot. Az új hitelezés bővülését az „adósságfék”-szabályok nem korlátozták, a 2015-ben megkötött lakossági ügyletek 90 százaléka legfeljebb 50 százalékos JTM-mel rendelkezik (27. ábra).

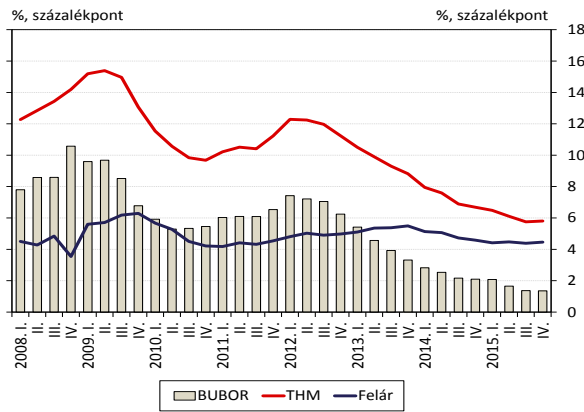


27. ábra: Az új hitelek kapcsolódó JTM értékeinek eloszlása 2015-ben



Forrás: MNB.

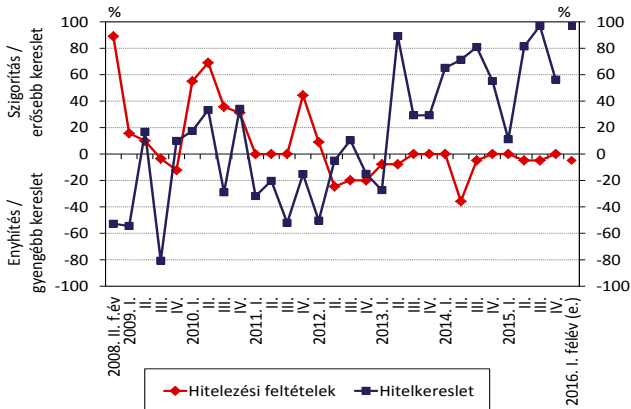
28. ábra: Az új kibocsátású lakáshitelek finanszírozási költségei



Megjegyzés: Simított negyedéves adatok. THM alapú, 3 hónapos BUBOR feletti felárak.

Forrás: MNB.

29. ábra: A lakáscélú hitelfeltételek és a kereslet alakulása



Megjegyzés: A hitelezési feltételek a nettó arányt, vagyis a szigorítók és enyhítők piaci részesedéssel súlyozott különbségét mutatja.

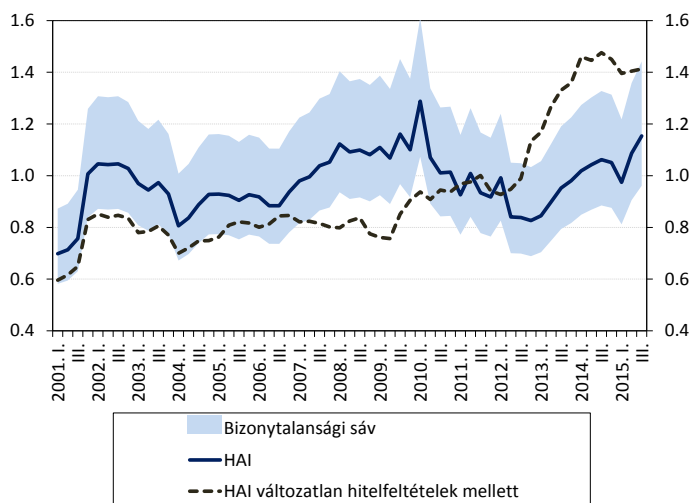
Forrás: MNB, a bankok válaszai alapján.

**Csökcentek a lakáshitelek finanszírozási költségei.** Az új kibocsátású volumenre számított átlagos teljes hiteldíj mutató (THM) 2015 második félévében 0,3 százalékponttal 5,8 százalékra csökkent (28. ábra). A csökkenést a referenciakamat alapkamat-csökkenést követő mérséklődése magyarázza (a felárak átlagosan nem változtak a vizsgált időszakban). A lakástakarék-pénztárak által nyújtott konstrukciók átlagos kamatszintje 2015 folyamán elérte, majd kissé meg is haladta a piaci átlagot. Az alacsony kamatkörnyezet a jelentős keresletélénkítő hatása mellett hosszú távon kamatkockázatként jelenhet meg a változó kamatozású jelzáloghitellel rendelkező háztartások adósságszolgálatában.

**A lakáshitelek feltételeinek változatlansága mellett a kereslet élénkülését érzékelik a bankok.** A Hitelezési felmérés alapján a lakáscélú hitelfeltételek összességében változatlanok maradtak az elmúlt másfél évben, annak ellenére, hogy a gazdasági kilátások és a lakáspiaci folyamatok 2015 második félévében a standardok enyhítése irányába hatottak (29. ábra). A hitelfeltételek szintje változatlanul szigorúnak tekinthető, így az új kihelyezésekben megfigyelt növekedés döntően a kereslet élénkülésének tudható be. Előretekintve, míg a feltételeken a következő fél évben sem kívánnak lazítani a magyarországi bankok, a kereslet 2015-ben megfigyelt széles körű élénkülésének folytatódását várják.

**A HAI index a lakásvásárlás elérhetőségét befolyásoló tényezők hatását együttesen mutatja meg.** A lakásvásárlás elérhetőségét számos tényező befolyásolja, melyek sok esetben egymással ellentétes módon hatnak. A lakásárak emelkedése ceteris paribus nehezíti, a reálbérek emelkedése viszont könnyíti a lakásvásárlást. A hitelköltségek mérséklődése szintén segítően hat, hiszen alacsonyabb törlesztőrészlet fizetése mellett teszi lehetővé egy adott összegű lakás megvásárlását. A nem árjellegű banki hitelfeltételek szintén fontosak: ha a bank relatíve magasabb futamidő, vagy magasabb jövedelemarányos törlesztőrészlet mutató mellett hitelez, úgy adott összegű lakás megvásárlásához relatíve kisebb háztartási jövedelem szükséges. Annak érdekében, hogy e tényezők eredőjét meghatározhassuk, a lakásvásárlást meghatározó folyamatok hatását egyetlen indexbe (Housing Affordability Index, HAI) sűrítettük össze. A HAI megmutatja, hogy egy átlagos kétkeresős háztartás az aktuális hitelpiaci kondíciók mellett mennyire könnyen képes hitelfelvétel segítségével lakást vásárolni, a szükséges önerő meglétét feltételezve. Az

30. ábra: Lakásvásárlás elérhetőségére vonatkozó index (Housing Affordability Index, HAI)<sup>7</sup>



Forrás: MNB.

index emelkedő értéke a hitelből történő lakásvásárlás egyre könnyebbé válását jelenti.

**A lakásvásárlás elérhetősége javult 2015 folyamán.** Az index értéke emelkedést mutatott 2015 végére (30. ábra). Számításaink alapján egy kétkeresős, átlagos jövedelemmel rendelkező háztartás 15 százalékkal magasabb jövedelemmel rendelkezik annál, ami egy átlagos lakás megvásárlásához szükséges tipikus jelzáloghitel felvételéhez kell. Az index több tényező eredőjeként változott: bár a lakások dinamikus emelkedése a mutató csökkenése irányába hatott, az alacsony finanszírozási költségek hatása ellensúlyozta ezt. Az index értékét rögzített 30 százalékos jövedelemarányos törlesztőrészlet (PTI), valamint 20 éves futamidő mellett számolva érdemben magasabb értéket kapunk. Ez azt jelzi, hogy a megvalósult ügyleteket relatíve szigorú hitelfeltételek jellemzik, míg a válság kitörése előtt pont ennek ellenkezője volt megfigyelhető. Ennek okai között az óvatos hitelkínálat, valamint a hitelkereslet összetétele is szerepet játszhat, mely tényezők heterogenitása egyúttal az átlagot megragadó index által nem bemutatott szegmentáltság fontosságára is felhívja a figyelmet. Az index azonban több tényezőnek is nehezen ragadja meg a hatását: 2010-ben annak ellenére vett fel magas értéket, hogy a növekvő munkanélküliség és a szigorúbb hitelkondíciók a háztartások kisebb hányada számára tették elérhetővé a hitelből történő lakásvásárlást.

<sup>7</sup> A bizonytalansági sáv a számításához felhasznált LTV módosításából adódik. A változatlan hitelfeltételek mellett számolt index végig konstans PTI- és futamidőértékeket feltételez. A mutató módszertanát a Pénzügyi Stabilitási Jelentés 2013. novemberi számában (3. keretes írás) mutattuk be részletesen.



# 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 Széchenyi 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 rádöbentse 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 örökváltságot; 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**

2016. május

Nyomda: Prospektus–SPL konzorcium

8200 Veszprém, Tartu u. 6.

