



LAKÁSPIACI JELENTÉS



2018
NOVEMBER

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

Gróf Széchenyi István



LAKÁSPIACI JELENTÉS

2018
NOVEMBER

Lakáspiaci jelentés

(2018. november)

Az elemzést készítette: Fellner Zita, Bereczki Ákos, 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

ISSN 2498-633X (nyomtatott)

ISSN 2498-6704 (on-line)

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

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

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

- A lakáspiacot befolyásoló makrogazdasági környezet bemutatása az MNB Inflációs Jelentésében¹ megtalálható információkon alapul. A lakáspiac szempontjából a legfontosabb statisztikai változók között a bruttó hozzáadott érték volumenének változása, a reáljövedelmek, a munkanélküliség alakulása, továbbá a hozamkörnyezet változásai szerepelnek.
- A lakáspiac aktuális folyamatainak elemzése elsősorban a Központi Statisztikai Hivatal által biztosított információkra támaszkodik. A lakáspiaci forgalom és a lakásárak alakulására vonatkozó információk megbonthatók az új- és használt lakáspiaci folyamatok közötti eltérésekre. Emellett a lakáspiac területi alapú heterogenitására vonatkozó adatok is felhasználásra kerülnek.
- A lakáscélú jelzáloghitel-piac elemzése elsősorban az MNB által gyűjtött hitelintézeti mérlegadatokra és kamatstatisztikákra támaszkodik, amíg a Hitelezési felmérésből² a hitelezési folyamatok kvalitatív jellemzőiről gyűjtött információk is felhasználásra kerülnek.

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

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

TARTALOM

TARTALOM.....	3
1. Vezetői összefoglaló	5
2. Makrogazdasági környezet.....	6
2.1. A hazai lakáspiac keresleti oldala	6
2.2. A hazai lakáspiac kínálati oldala	7
3. Aktuális lakáspiaci trendek.....	11
3.1. Hazai lakáspiaci folyamatok	11
3.2. Újlakás-kínálat Budapesten.....	22
3.3. Lakáspiaci folyamatok nemzetközi kitekintése	27
4. A lakáscélú jelzáloghitel-piac jellemzői	28

KERETES ÍRÁSOK JEGYZÉKE

1. KERETES ÍRÁS: AZ ÁRALKU ÉS A LIKVIDITÁS CIKLIKUSSÁGA A LAKÁSPIACON	14
2. KERETES ÍRÁS: A RÉGIÓS ÖSSZEHASONLÍTÁSBAN ALACSONY LAKÁSÁLLOMÁNY MEGÚJULÁSI RÁTA LEHETSÉGES OKAI	18
3. KERETES ÍRÁS: A LAKÁSPIACI SZEREPLŐKKEL FOLYTATOTT INTERJÚK ÖSSZEFOGLALÓ TANULSÁGAI	24

1. VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

2018 első féléve során folytatódott a hazai lakáspiac élénkülése, ami a lakásárak dinamikus emelkedése mellett az adásvételek számának növekedésében is megmutatkozott. A hazai lakásárak országos átlagban nominálisan 16,2 százalékkal emelkedtek éves alapon a második negyedév végén az aggregált MNB lakásárindex értékei szerint. A lakásárak ugyanezen idő alatt reálértékben 12,7 százalékkal drágultak, míg 2018 egészére előrejelzésünk alapján 11,5 százalékos növekedés várható. A lakásárak a folyamatos emelkedés ellenére országos átlagban még a makrogazdasági fundamentumok által indokolt szint alatt tartózkodnak, Budapesten azonban jelentősen megemelkedett a túlértékeltség kockázata, így még fontosabbá vált a fővárosi piaci folyamatok körültekintő figyelemmel kísérése. Enyhíti a kockázatokat, hogy egyelőre nem látszik, hogy a hitelintézetek a fővárosban a magasabb kockázatvállalás melletti finanszírozás irányába mozdulnának el.

A hazai lakáspiac erős heterogenitást mutat területi alapon, az egyes településtípusok közötti különbségek 2018 első félévében tovább nőttek. 2018 második negyedévére a 2017. év végi 15,6 százalékhoz képest 20,2 százalékra gyorsult a budapesti lakásárak éves nominális növekedési üteme. A vidéki városokban ugyanezen időszakban a 2017. végi 13,3 százalékról 16,3 százalékra nőtt, a községekben pedig 16,9 százalékról 11,8 százalékra csökkent az éves lakásár-dinamika. Mindezen folyamatok tükrében még inkább elnyílt a vidéki kisebb települések és a főváros közti árróló. A községekben tapasztalt átlagos négyzetméterárak már csak 22 százalékát teszik ki a főváros átlagának, a vidéki városokban tapasztalt árszint pedig 37 százalékát, amíg ezen értékek 2012-ben – amikor a legkisebb árkülönbségek voltak tapasztalhatók – rendre 47 és 62 százalékot mutattak. Előzetes számításaink szerint Budapesten 2018 harmadik negyedévében ismét gyorsult a lakásárak éves dinamikája, és 23,9 százalékot tett ki, míg országos átlagban ugyanekkor 16 százalékos növekedés volt mérhető.

A hazai lakáspiacon minden tényező a kereslet élénkülése irányába mutat. A háztartási szektor vagyoni helyzetének javulása, valamint az élénk bérkiáramlás a szektor megtakarításait is nagymértékben emelte, ami a hosszú távú jövedelmi kilátások mellett pozitív képet fest a várható lakáspiaci keresletről. 2018-ban nemcsak a lakásvásárlási kedv, de a korszerűsítési szándék is újult erőre kapott a háztartások körében. A hitelintézetek lakáscélú hitelkibocsátása 2018 első felében közel 40 százalékkal bővült éves alapon, de a fogyasztási hiteleken belül is egyre meghatározóbb a lakáscél. A kamatfelárok jelentősen csökkentek a vizsgált időszakban, amelynek hatására a kamatfixált hitelek átlagos felára elérte a változó kamatozású hitelekét. Bár az újonnan kibocsátott hitelek volumene a 2008. évi érték 80 százalékát teszi ki, van tér a lakáshitelezés további bővülésére. A jelenleg folyósított volumenek reálértéken számolva még alacsonyabbak, míg darabszámra 2008-hoz képest kevesebb is jelenleg – magasabb átlagos hitelösszegek mellett – az új lakáshitel. Ráadásul nemzetközileg kifejezetten alacsonynak tekinthető a hazai lakáshitelek állománya a GDP arányában. A hitelezés egészséges szerkezetű bővülését az MNB adóssághék-szabályai biztosítják, míg a háztartások kamatkockázatának mérséklése és a fix kamatozású jelzáloghitelek további ösztönzése érdekében a jegybank 2018. októbertől kamatozás alapján differenciált jövedeleमारányos törlesztőrészlet szabályozást vezetett be.

A hazai lakáspiac kínálati oldala továbbra sem tud lépést tartani az erős kereslettel, amit jól mutat, hogy a fejlesztés alatt álló fővárosi új lakások előértékesítettsége folyamatosan növekszik, és 2018 harmadik negyedévében 68 százalékot tett ki. Másrészt a piaci szereplők az új lakások iránti gyakorlatilag kifogyhatatlan keresletről számoltak be, és megjelent az előrehozott kereslet is a piacon. 2018 első féléve során országosan 6517 új lakás került átadásra, ami 30 százalékkal haladja meg az előző év azonos időszakának értékét, a kiadott építési engedélyek száma azonban ugyanezen idő alatt már 9 százalékkal visszaesett. A hazai lakásállomány éves megújulási rátája mindezzel 0,36 százalékot tett ki a második negyedév végén. Az egyes régiók között nagy heterogenitás tapasztalható, Közép-Magyarországon 0,9, míg Észak-Magyarországon csupán 0,1 százalék az utóbbi érték, de összességében a régiós országokhoz képest alacsony a megújulás. Ennek okai legfőképpen az építőipar szűkös munkaerő- és alapanyag-kapacitásai és a szektor relatíve alacsony termelékenysége lehetnek, míg egyes megkérdozett szakértők szerint a hatékony technológiák használatának hiánya is szerepet játszhat benne.

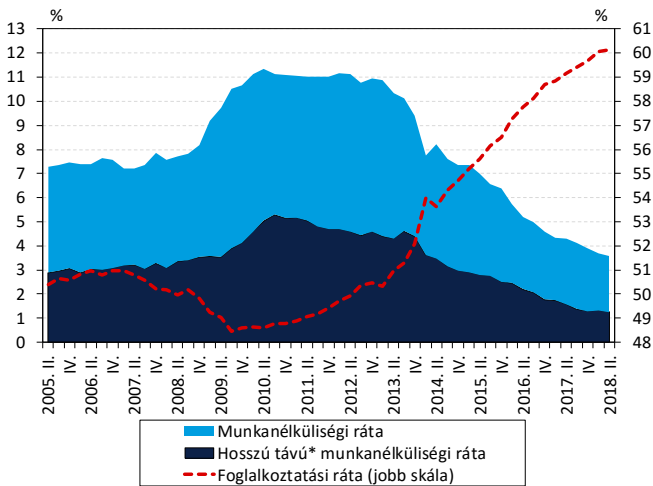
Budapesten 2019-ben tetőzhetnek az újlakás-átadások, 2018-ban 7,4 ezer, 2019-ben 15,7 ezer új lakás átadását várjuk. 2020-tól azonban visszaeshet a kínálat a megszűnő kedvezményes áfakulcs miatt, amit a piaci szereplők egyöntetű véleménye is megerősít. Erre az évre mindösszesen háromezer lakás átadása várható. A szűkös kapacitások miatt a projektek 60 százaléka már most időbeli csúszásban van, a 2019-re tervezett nagy számú átadásokból így több is 2020-ra tolóthat.

Összességében a hazai lakáspiacon minden tényező az erős kereslet fennmaradása irányába mutat, míg a lakásépítések egészséges felfutását számos tényező nehezíti. A lakásárak emelkedése országosan még nem túlzott, de a budapesti piacot szorosan figyelemmel kell kísérni, hogy a lakásárak fundamentumokat meghaladó emelkedése ne párosuljon túlzott kockázatvállalással a hitelezésben.

2. MAKROGAZDASÁGI KÖRNYEZET

Az idei év során folytatódott a lakáspiaci kereslet élénkülése, az ezt megalapozó jövedelmi és vagyoni folyamatok továbbra is kedvező képet festenek. A folyó jövedelmeket meghatározó bérezési alapfolyamatok erősödtek, és a háztartások vagyoni helyzete is tovább javult, köszönhetően a historikus összevetésben magas megtakarítási hajlandóságnak. Mindeközben a lakáshitelek kiáramlása is élénk ütemben folytatódott 2018 első félévében. Mindez a kedvező hosszú távú jövedelmi kilátások mellett pozitív képet fest a várható lakáspiaci keresletről. A keresleti feltételekre reagáló lakáspiaci kínálat további bővülést mutat, bár a szektor kínálati alkalmazkodása továbbra is lassabb a korábbi ingatlanpiaci ciklushoz képest, ami elsősorban a nehezen elérhető szakképzett munkaerő-kapacitásokkal magyarázható. A lakásárak növekedési üteme továbbra is meghaladja a lakásépítési költségek emelkedésének mért ütemét, így bár a kínálati árres némi mérséklődött az elmúlt negyedekben, továbbra is kedvezően hat a fejlesztési kedvre. Az erős bértörvény és az ezt erősítő szűkös munkaerő-kapacitások, valamint az építési költségek gyorsuló emelkedése a jövőben mérsékelheti ezt az ösztönzőerőt.

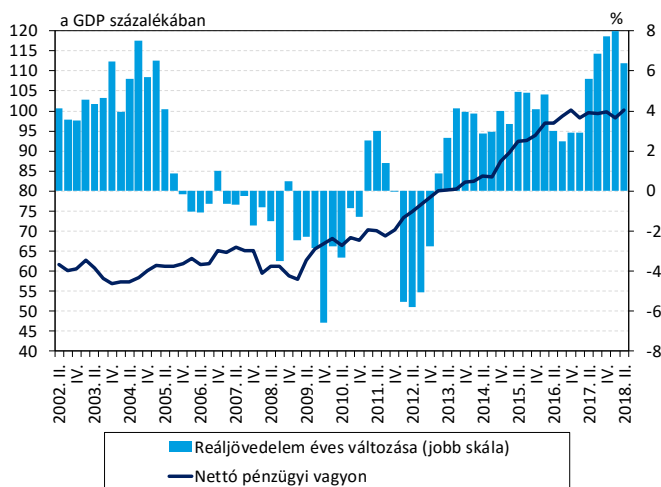
1. ábra: Munkanélküliség és foglalkoztatottság



Megjegyzés: * 1 évnél hosszabb ideig munkanélküliek.

Forrás: KSH.

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



Forrás: KSH, MNB.

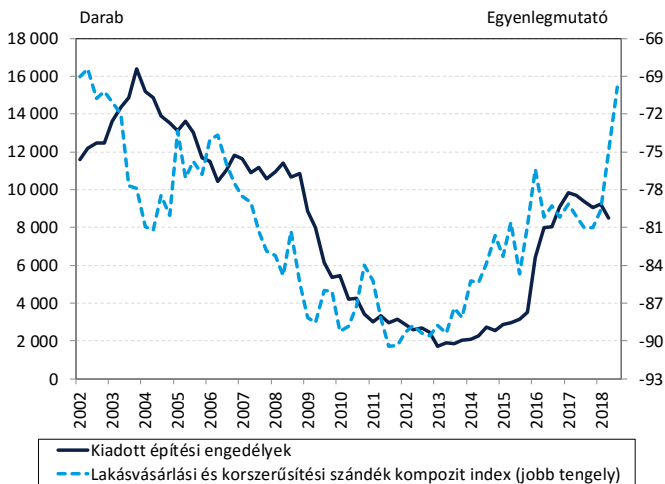
2.1. A hazai lakáspiac keresleti oldala

2018 első félévében tovább folytatódott a hazai lakáspiac élénkülése, amit keresleti oldalról a háztartások jövedelmi folyamatainak tartós élénkülése mellett a kedvező finanszírozási környezet és a lakásépítéseket élénkítő kormányzati programok emelkedő kihasználása is érdemben támogatt. Az erősödő kereslet nyomán a lakásárak folytatódó emelkedést mutatnak, amellyel párhuzamosan a háztartások rendelkezésre álló jövedelme és az új lakáscélú hitelkihelyezések volumene is tovább bővült.

A kedvező munkaerő-piaci kép támogatja a lakáspiaci keresletet. A lakáspiaci tendenciákat alapvetően határozzák meg a munkapiaci kilátások, így a munkakereslet tartós növekedése, és ezzel párhuzamosan a munkanélküliség csökkenése a hosszabb távú jövedelemkilátások javulásán keresztül támogatja a háztartások beruházási hajlandóságát. A növekvő reáljövedelmekhez a javuló foglalkoztatási mutatók és az alacsony adóterhelés mellett az elmúlt évben a minimálbér és a garantált bérminimum számottevő mértékű emelkedéséből fakadó erős bértörvény is hozzájárult, amelyek megalapozzák a lakáspiac keresleti oldalának javulását (1. ábra).

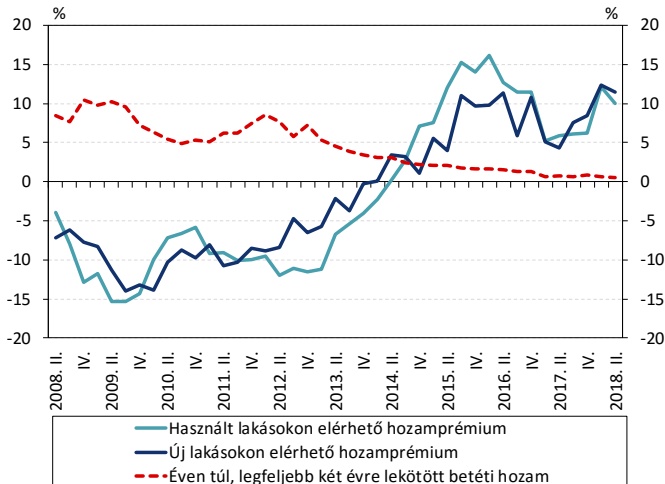
A lakosság kedvező jövedelmi és vagyoni helyzete hosszú távon élénkíti a lakáspiacot. A háztartások rendelkezésre álló jövedelme az elmúlt negyedekben dinamikus bővülést mutatott, emellett a megtakarítások emelkedése nyomán a lakosság pénzügyi vagyona historikusan magas szintre emelkedett (2. ábra). Mindezek eredményeként a háztartások beruházási döntéseit meghatározó jövedelmi kilátások érdemben javultak. A fogyasztás dinamikája továbbra is mérsékeltebb a lakossági reáljövedelmek bővülési üteménél, ami a háztartások lakásépítési és lakásfelújítási terveihez kötődő előtakarékoskodással és az egyre nagyobb volumenű lakossági beruházásokkal magyarázható. Az erős bérezési alapfolyamatok mellett emelkedő lakáscélú megtakarítások és a lakáscélú, valamint a fogyasztási hitelezési

3. ábra: A kiadott építési engedélyek és a lakossági lakásvásárlási/korszerűsítési szándék alakulása



Forrás: KSH, MNB.

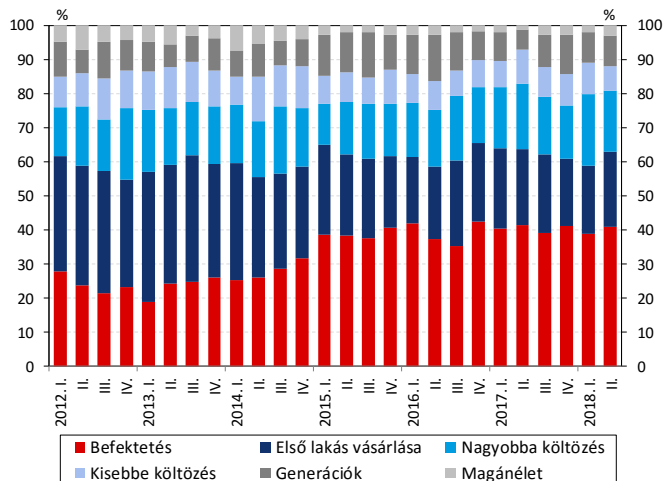
4. ábra: Lakásvásárlásból, az értéknövekedésen keresztül elérhető hozamprémium és a betéti hozam alakulása



Megjegyzés: A lakásokon elérhető hozamprémium a nominális lakásárindex éves változása és az egy éves állampapíripiaci referenciahozam különbsége.

Forrás: ÁKK, MNB.

5. ábra: A budapesti lakásvásárlók megoszlása a lakásvásárlás célja szerint



Forrás: Duna House.

aktivitás folytatódó élénkülése a hazai lakás piac további bővülésének alapjául szolgálhatnak.

A háztartások körében az elmúlt negyedévekben új lendületet kapott a lakásvásárlási és -korszerűsítési kedv. Az idei év során a következő 12 hónapban lakást vásárolni vagy felújítani kívánó háztartások aránya érdemben emelkedett a tavalyi évben látott stagnálást követően. A lakáskorszerűsítési szándék egyre általánosabbá válik a lakosság körében, de emellett a lakásvásárlási kedv is számottevő mértékben emelkedett, ami előretekintve a kereslet további erősödését mutatja (3. ábra).

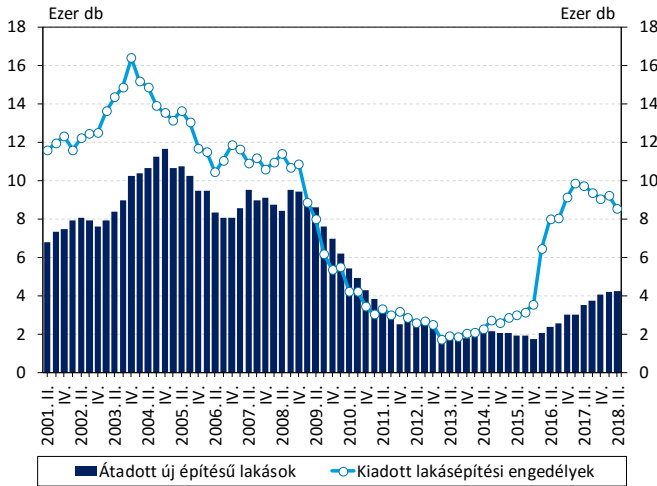
Az alacsony kamatkörnyezet fennmaradása és a dinamikusan emelkedő lakásárak a kedvező realizálható hozamszint nyomán vonzó befektetéssé teszik a lakóingatlanokat. A lakás piaci ciklus előrehaladtával a használt, később pedig már az új építésű lakások piacának érdemi felfutását figyelhetjük meg, miközben a lakások árai jelentősen drágultak. A lakásárak dinamikus emelkedése azóta is tart, ami az alacsony kamatkörnyezetben magas realizálható hozamot jelent (4. ábra). Ez a magas, pusztán már az árak emelkedéséből, illetve a bérleti díjakból is realizálható hozam – miután magasabb, mint a pénzügyi eszközökön realizálható hozam – a használt lakások piacának erősödését és az új lakások piaci kínálatának további bővülését eredményezte. Az alacsony kamatkörnyezet és 2018 első felében a lakáscélú hitelek ár jellegű feltételeinek javulása mindezek mellett a lakáshitelezés élénkítésén keresztül tovább támogatja a lakás piaci keresletet.

A kínálati oldali alkalmazkodás beindulása lehetővé teszi, hogy a befektetési célú kereslet a használt lakások mellett az újlakás piacon is megjelenjen. A tartósan alacsony kamatkörnyezet fenntarthatja a befektetői érdeklődést az ingatlan piacon. A kedvező finanszírozási környezet és a lakásvásárlásból elérhető magas hozamprémium hatására Budapesten jelenleg a befektetés a lakásvásárlások elsődleges célja. A felfutó lakás piaci ciklusban azonban az otthontermelési célú lakásvásárlások száma is emelkedett, ami azt mutatja, hogy bár továbbra is fontos a befektetési cél, a különböző lakhatási célokra történő lakásvásárlás még mindig többségben van a piacon. Tovább árnyalja a képet, hogy sok esetben a vásárlók befektetési célnak jelölik meg azt is, amikor egyetemvárosokban vásárolnak a gyermekek későbbi továbbtanulása miatt (5. ábra).

2.2. A hazai lakás piaci kínálati oldala

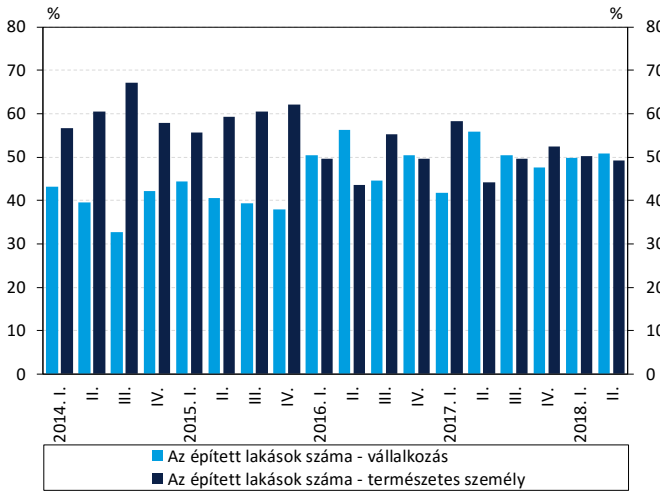
A kedvező keresleti feltételekkel párhuzamosan a lakás piaci kínálat egyre erőteljesebben reagál az új lakások iránti kereslet tartós élénkülésére, így a lakásépítések érdemi bővülését figyelhetjük meg a hazai lakás piacon (6. ábra). A la-

6. ábra: A kiadott lakásépítési engedélyek és az átadott új építésű lakások száma



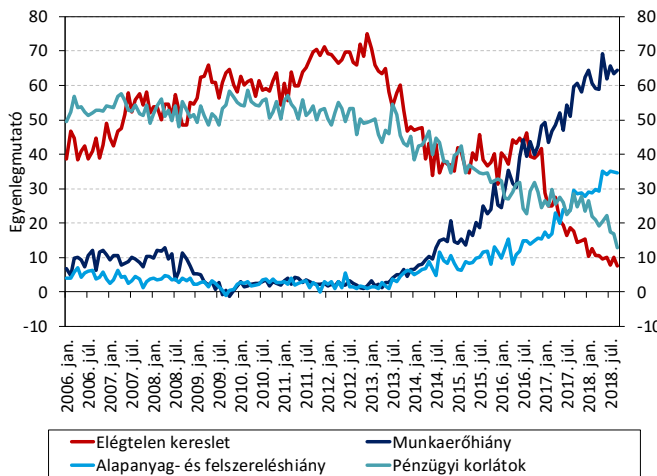
Megjegyzés: Szezonálisan igazított adatok.
 Forrás: Európai Bizottság.

7. ábra: Az átadott új építésű lakások építető szerinti megoszlása



Forrás: KSH.

8. ábra: Az építőipari termelést gátló tényezők



Forrás: Európai Bizottság.

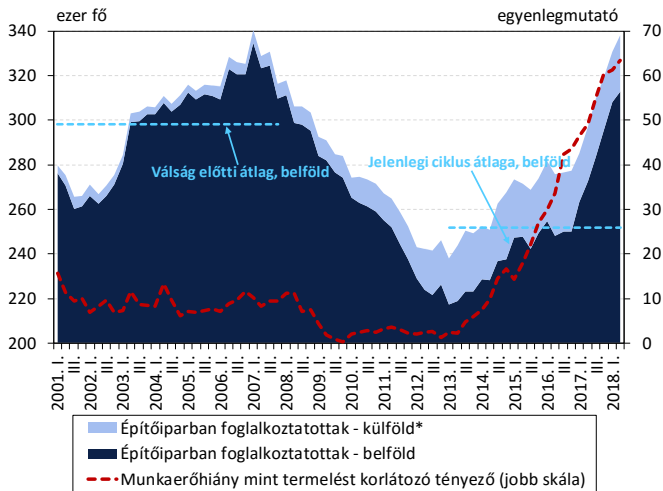
káspiaci fellendülés ütemét azonban az építőipari kapacitások korlátossága és így a szakképzett munkaerővel való ellátottság érdemben befolyásolhatja. Az építőipari szektorban és ezen keresztül a jelenlegi lakáspiaci ciklusban – a párhuzamosan futó beruházási ciklusok (állami infrastrukturális beruházások, járműipari és vegyipari kapacitásbővítések) építőipari kapacitásigényéből fakadóan – továbbra is jelentős problémát jelent a szakképzett munkaerő hiánya, ami egyre inkább effektív korlátjává válik az építőipari termelés felfutásának. Így a fellendülés mellett is meglehetősen alacsony a hazai lakásállomány megújulási rátája (2. keretes írás). A lakásárak növekedése és a kedvező elérhető hozamszint továbbra is kedvező feltételt jelent az ingatlanfejlesztők és a kínálat számára.

Keresleti oldalon számos tényező az élénkülés irányába hat, ugyanakkor az ingatlanpiacon a kínálati feltételek jellemzően csak késve reagálnak. A lakáspiaci keresleti oldalnak élénkülése és ezzel párhuzamosan az árszint, valamint az ingatlanberuházásból realizálható hozam emelkedése a kínálat alkalmazkodását is fokozatosan maga után vonta, ami 2016-tól a lakásépítések volumenének emelkedését eredményezte. 2018 során számos ingatlanfejlesztői projekt indult el, és 2019-ben várhatóan jelentős mértékben tovább fog emelkedni az átadott többlakásos lakóépületek száma is. A lakáspiaci élénkülés előtt kínálati oldalon azonban továbbra is vannak még korlátok.

A lakáspiaci kínálat jelentős részét adó ingatlanfejlesztői aktivitás élénkülésével párhuzamosan egyre nagyobb az új lakásépítésekben belül a fejlesztők aránya. A jelenlegi lakáspiaci ciklus elején elsősorban a természetes személyek által épített lakások jelentették az újonnan megépült állomány nagy részét, azonban a kedvező keresleti feltételek nyomán kialakult kínálati alkalmazkodás a vállalkozások által épített lakások számának erőteljes emelkedését eredményezte. Míg 2014-ben az új lakásépítőkön belül több mint 60 százalékos volt a természetes személyek aránya, addig az idei évben átadott új építésű lakások közel felét már vállalkozások építették (7. ábra).

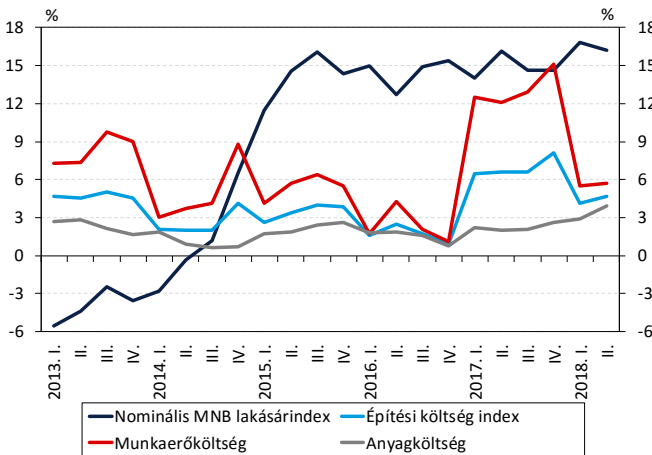
A lakáspiaci fellendülés ütemének effektív korlátját jelenti a szakképzett munkaerővel és alapanyaggal való ellátottság hiánya. Az építőiparra az elmúlt években egyre jellemzőbbé vált, hogy a termelést elsődlegesen akadályozó tényezőnek a munkaerő- és az alapanyaghiány tekinthető amelllett, hogy az építőipari vállalkozások nemcsak, hogy egyre kedvezőbb keresleti környezettel szembesülnek, de a finanszírozás is egyre kevesebb cégnek jelent problémát. A termelést gátló tényezők közül az Európai Bizottság által megkérdezett építőipari vállalatok válaszaiban továbbra is a munkaerőhiány tekinthető a legfontosabb tényezőnek (8.

9. ábra: Az építőiparban foglalkoztatottak száma



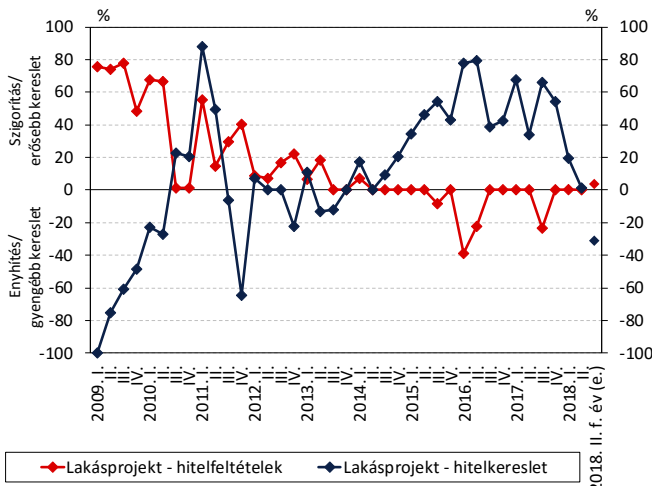
Megjegyzés: * A hazai háztartással rendelkező munkavállalók alapján.
 Forrás: KSH, MNB.

10. ábra: A lakásépítési költségek és a nominális lakásárak éves növekedése



Forrás: KSH.

11. ábra: A lakásprojektek hitelezés feltételei és a kereslet alakulása



Megjegyzés: A hitelezési feltételek időszora a nettó arányt, vagyis a szigorított és enyhített piaci részesedéssel súlyozott különbségét mutatja.

Forrás: MNB, a bankok válaszai alapján.

ábra). Így az emelkedő kereslet és a javuló finanszírozási feltételek ellenére a cégek közel 65 százaléka kapacitáshiányt tapasztal a munkaerőben, és közel 35 százaléka alapanyaghiánnyal szembesül munkája során (8. ábra). A lakásépítések felfutásának várt ütemét ezen korlátozó tényezők érdemben visszafogják.

A korábban az építőiparban dolgozók jelentős hányada külföldön vállalt munkát, ami hozzájárul az építőipar munkaerő-piaci kapacitásainak szűkösségéhez. A jelenlegi lakáspiaci ciklus beindulásakor nem jelentett korlátozó tényezőt a munkaerőhiány, az elmúlt időszakban azonban az egyik legjelentősebb termelést gátló tényezővé vált (9. ábra). Ennek tükrében, hogy a válság előtti ciklusban közel 30 ezer fővel magasabb volt az építőiparban belföldön foglalkoztatottak száma, a munkaerő egyre inkább effektív korlátjává válik az építőipari termelés felfutásának. 2017-hez hasonlóan az idei év során is érdemi bővülés volt tapasztalható az építőipari belföldön foglalkoztatottak számában, ami némileg oldja a korábbi ciklushoz mért munkaerő-piaci kapacitáshiányt, azonban a jelenség továbbra is jelentős korlátozó tényező a lakásépítések felfutása előtt.

A KSH indexei szerint a lakásépítési költségek emelkedése az idei évben lassult. Az elmúlt negyedévekben a lakásépítési költségek érdemi növekedését láthattuk, a lakásárak éves dinamikája azonban továbbra is meghaladja az építési költségek emelkedését, ami hozzájárulhat a kínálati oldal alkalmazkodásához. 2017-ben érdemben szűkült az építési költségindex és a lakásárindex közötti olló, ami a lakásfejlesztők profitabilitásának mérséklődését eredményezte. A magas bérdinamika következtében az elmúlt időszakban jelentős mértékben emelkedett a lakásépítések munkaerőköltsége, ami hozzájárult az építési költségek dinamikus emelkedéséhez (10. ábra). Az idei év során azonban fennmaradt a lakásárak magas árdinamikája, miközben az építési költségek emelkedése lassulhatott, ami új lendületet adhat a lakásfejlesztői kedvnek és így a lakásépítések folytatásának. Előretekintve az erős bérdinamika, a nehezen elérhető szakképzett munkaerő, illetve az építőanyagok esetében megfigyelhető áremelkedés együttesen mérsékelheti a fejlesztők profitabilitását, ugyanis a kínálati oldal alkalmazkodása a lakásárak emelkedésének lassulásához vezethet.

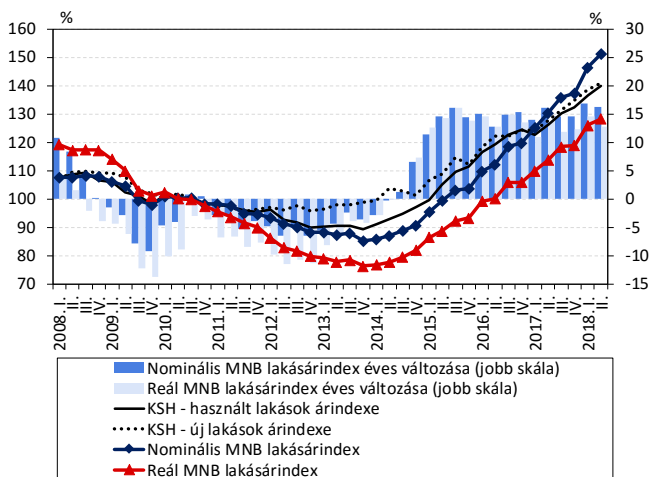
A bankok a lakásprojektek finanszírozását célzó hitelek iránti kereslet megtorpanásáról számoltak be. 2018 első felében a finanszírozó bankok nem változtattak az üzleti célú ingatlanok építésére felvett hitelek kínálati feltételein. Ezzel már egy éve nem történt lazítás a standardokon ebben a hitelszegmensben összességében. A Hitelezési felmérésben megkérdezett intézmények ugyanakkor a hitelfeltételek szigorítását helyezték kilátásba az év második felére. Az

üzleti ingatlanokon belül a lakásprojektek esetében nem történt változás a finanszírozáshoz jutás feltételeiben, ebben a részszegegensben azonban előtekintve sem várható érdemi változás (11. ábra). A lakásprojektek finanszírozó hitelek iránti keresletben 2014 óta megfigyelt emelkedő tendencia a bankok válaszai alapján megállt: az utolsó negyedévben már változatlanságot érzékeltek a bankok, 2018 második felére pedig a bankok nettó értelemben vett harmada vár csökkenést. Ezt az magyarázhatja, hogy a várakozások szerint visszaesik a beruházási kedv a kedvezményes áfakulcs 2020. év eleji kivezetésével.

3. AKTUÁLIS LAKÁSPIACI TRENDK

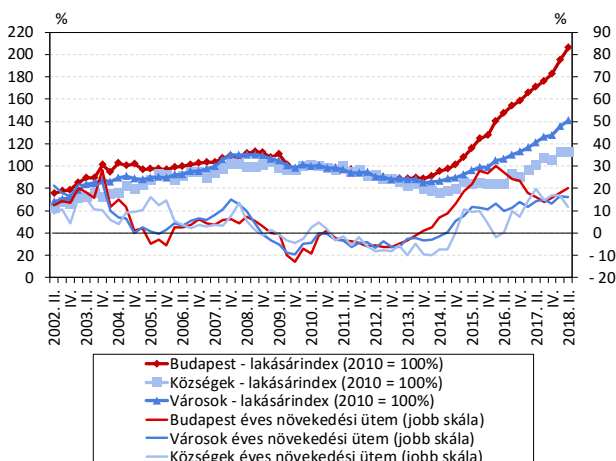
2018 első féléve során erős kereslet mellett folytatódott a hazai lakás piac bővülése, az adásvételek számának mintegy 6 százalékos éves növekedése mellett a lakásárak országos átlagban 16 százalékkal emelkedtek éves alapon. Az élénk piaci keresletet jól mutatja a hirdetési idők rövidülése és a tipikus alku mértékének csökkenése is. Budapesten gyorsult a lakásárak éves dinamikája, és a félév végén 20 százalékot ért el, míg a harmadik negyedévben előzetes számításaink szerint megközelítette a 24 százalékot. A fővárosi lakásárak gyorsabb növekedésének hatására az olló még inkább elnyílt Budapest és a vidéki kisebb települések lakásárszintje között. A nagymértékű emelkedés ellenére országos átlagban a lakásárak még a makrogazdasági fundamentumok által indokolt szint alatt tartózkodnak, de Budapesten jelentősen megemelkedett a túlértékelttség kockázata. Mindezek tükrében a fővárosi lakáspiaci folyamatokat még szorosabban kell figyelemmel kísérni. A hazai lakás piac kínálati oldala továbbra sem képes lépést tartani a megnövekedett kereslettel. 2018–19-ben ugyan érdemben emelkedhet az újonnan átadott lakások száma, de egyrészt 2020-tól, a kedvezményes áfakulcs megszűnésétől már jóval kevesebb projektet terveznek a fejlesztők, másrészt a fővárosban a jelenleg épülő és tervben lévő új lakások közel 70 százaléka már előértékesített, azaz átadáskor nem növeli a kínálatot. Végül a kínálat mostani emelkedése is alacsony megújulási rátát eredményez régiós szinten. A lakásállomány minősége az interjúk során megkérdezett szakemberek szerint nem megfelelő, míg a megújulás továbbra is lassú ütemben zajlik. Ennek okai főként az építőiparban tapasztalható kapacitásszűke, a szektor régiós összetételében alacsonyabb hatékonysága, de a csökkenő és időződő népesség miatti alacsonyabb egyensúlyi lakásépítési szint is lehet.

12. ábra: A lakásárak alakulása



Megjegyzés: A lakásárindexek (bal skála) esetén 2010 átlaga = 100%.
Forrás: KSH, MNB.

13. ábra: Nominális MNB lakásárindex településtípusonként megbontva



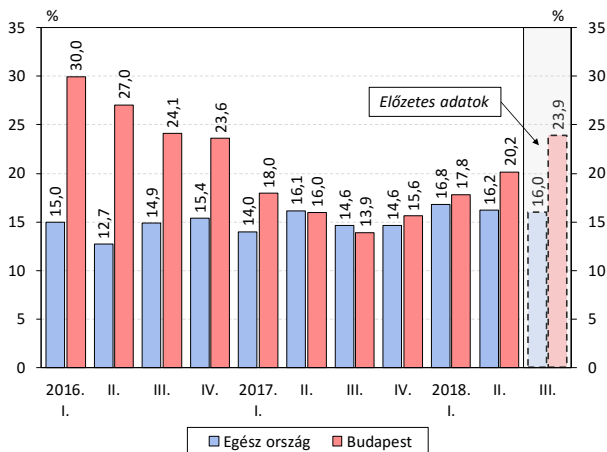
Forrás: MNB.

3.1. Hazai lakáspiaci folyamatok

2018 első félévében érdemben emelkedett a hazai lakásárak szintje. 2018. első félév végén 16,2 százalékot tett ki az aggregált MNB lakásárindex éves növekedési üteme, ami gyorsabb dinamikát jelent a 2017. év végi 14,6 százalékos növekedési ütemhez képest. A lakásárak országos átlagban reálértelemben mindezek mellett 12,7 százalékkal voltak magasabban 2018. második negyedév végén az egy évvel megelőző időszakhoz képest. A Központi Statisztikai Hivatal (KSH) mérése szerint mind az új, mind pedig a használt lakások ára tovább emelkedett 2018 első féléve során. A használt lakások éves dinamikája 10,6 százalékot tett ki a vizsgált időszakban, ami nagyobb az előző év végi 6,2 százalékos értéknél. Az új lakások emellett 10,4 százalékkal drágultak a KSH szerint egy év alatt, ami szintén magasabb dinamikát jelent 2017-hez képest (12. ábra). A hazai lakásárak szintje nominális értelemben már 40 százalékkal meghaladja a 2008. év végi szintet, de reálértelemben is 9 százalékkal tartózkodnak feljebb a válság előtti szinthez képest. Kizárólag a jelenlegi ciklust tekintve még nagyobb a drágulás mértéke. 2013. év végéhez képest nominálisan 78, reálértéken pedig 68 százalékkal van magasabban a lakásárak szintje 2018. első félév végén.

Budapesten gyorsult a lakásárak növekedési üteme. A hazai lakásárak változását településtípusonként vizsgálva növekvő heterogenitás rajzolódik ki: a fővárosban és a nagyobb településeken, ahol eddig is nagyobb mértékű emelkedés valósult meg, gyorsult az áremelkedés, míg a községekben lassulás volt tapasztalható. 2018. első félév végén Budapesten 20,2 százalékot tett ki a lakásárak éves nominális növekedési üteme, ami jelentősen gyorsabb dinamikát

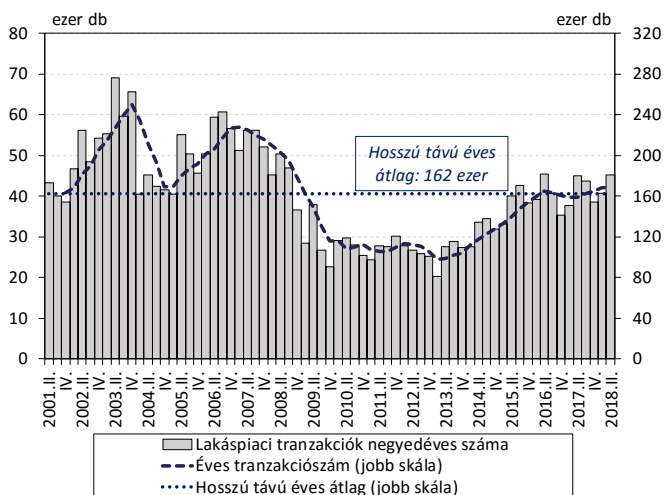
14. ábra: Az aggregált és a budapesti MNB lakásárindexek éves növekedési üteme előzetes számításokkal



Megjegyzés: Az előzetes országos index a piaci forgalom 12 százalékát lefedő, míg az előzetes budapesti index a fővárosi forgalom 17 százalékát lefedő mintán készült.

Forrás: Lakáspiaci közvetítői adatbázis, MNB számítások.

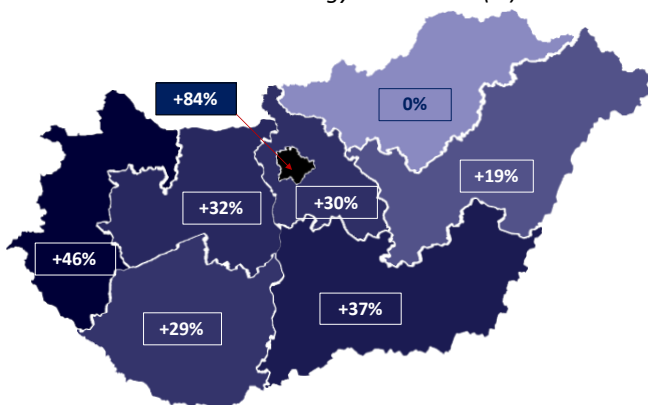
15. ábra: A magánszemélyek között létrejött lakáspiaci tranzakciók negyedéves és éves száma



Megjegyzés: Kizárólag az 50 és 100 százalékos tulajdonszerzéseket figyelembe véve. A 2017 III.-2018 II. negyedév becslés alapján. Hosszú távú átlag: 2001 I.-2018 II. negyedév.

Forrás: MNB.

16. ábra: Városi lakásárak változása régióként 2008 és 2018 II. negyedév között (%)



Forrás: MNB.

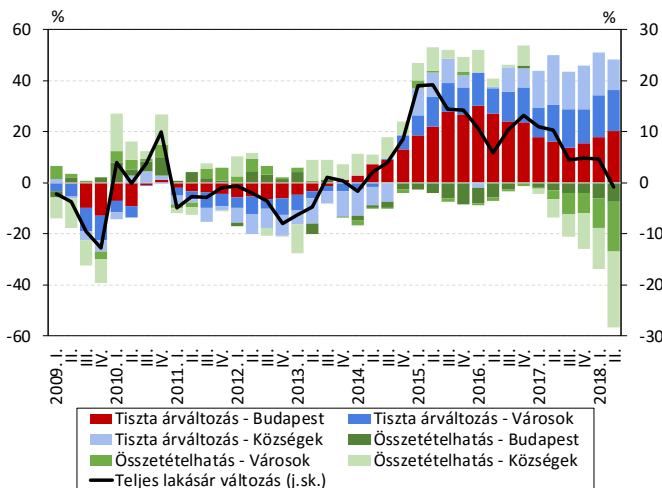
mutat a 2017. év végi 15,6 százalékhoz képest. A vidéki városokban összességében szintén az árdinamika gyorsulása volt tapasztalható 2018-ban. A városi lakásárak éves növekedési üteme 16,3 százalék volt a második negyedév végén, szemben a 2017 végi 13,3 százalékkal. A községekben a ugyanezen időszak alatt 16,9 százalékról 11,8 százalékra lassult az árdinamika (13. ábra). Budapesten mindezek tükrében a lakásárak szintje nominálisan már 84 százalékkal, míg reálértelmeben 43 százalékkal tartózkodik magasabban a 2008. év végi szinthez képest. A jelenlegi ciklusban emellett a fővárosi árak már nominálisan 131 százalékkal emelkedtek.

Előzetes adatok alapján tovább emelkedtek a lakásárak a harmadik negyedévben. A lakáspiaci közvetítői adatbázis lehetővé teszi számunkra, hogy a hivatalos statisztikákat egy negyedévvel megelőzve frissebb információt is láthassunk a lakáspiaci aktuális állapotáról. Előzetes számításaink szerint 2018 harmadik negyedévében tovább emelkedtek a hazai lakásárak mind országos átlagban, mind pedig a fővárosban. Országos átlagban előzetes adatok szerint 4,1 százalékkal emelkedtek a lakásárak nominális értelemben, ami 16 százalékos éves dinamikának felel meg. Országos átlagban a lakásárak dinamikája ezzel hozzávetőlegesen szinten maradhat. Az előzetes lakásárindex szerint mindezek mellett Budapesten gyorsulhatott az árdinamika 2018 harmadik negyedévében: a lakásárak egy negyedév alatt 5,9 százalékkal emelkedtek, ami 23,9 százalékos éves növekedési ütemet jelent (14. ábra).

Az adásvételek száma tovább bővült 2018 során. 2018. első felév végén az egy év alatt a magánszemélyek által lebonyolított adásvételek száma 168 ezret tett ki, ami 5,8 százalékkal haladja meg az előző év azonos időszakának értékét. A tranzakciók száma ezzel már enyhén a hosszú távú átlag felett tartózkodik, de még érdemben elmarad a korábbi ciklusban tapasztalt, a 200 ezres éves adásvétel számot többször is meghaladó szinttől (15. ábra). Budapest aránya kismértékben, de tovább mérséklődött a tranzakciók között, miközben a vidéki települések szerepe növekedett. 2018. első felév végén 22 százalék volt Budapest aránya a piaci forgalmon belül, ami 2015 elején még 33 százalék volt. A községekben lebonyolított adásvételek aránya eközben 20 százalékról 24 százalékra nőtt.

Magyarország egyes régiói között jelentős különbségek tapasztalhatók a lakásárak változását tekintve. 2018 második negyedévére már minden magyarországi régióban meghaladta a lakásárak szintje nominális értelemben a 2008. év végi szintet, az áremelkedés mértékében azonban jelentős heterogenitás tapasztalható a régiók között. A két szélső eset a főváros és az észak-magyarországi régió: míg előbbi

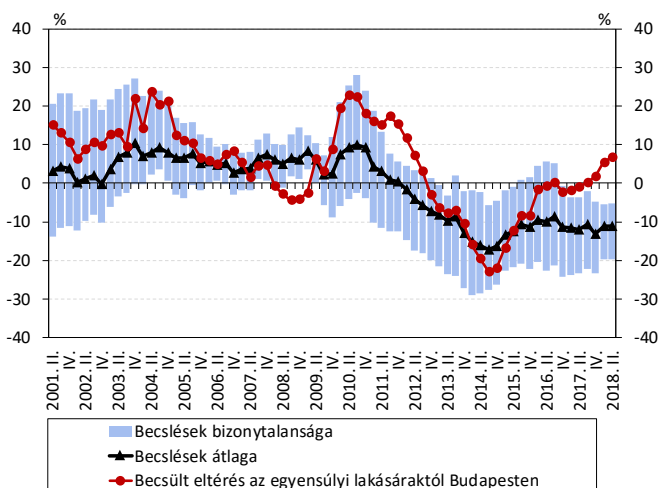
17. ábra: Az átlagos lakásár és az összetevőinek, a tiszta árváltozásnak és az összetételhatásnak az éves változása



Megjegyzés: MNB lakásárindexek és az ebből számított összetételhatás indexek éves növekedési ütemei. Az egyes részindexek csak súlyozva adnák ki a teljes árváltozást.

Forrás: MNB.

18. ábra: A lakásárak eltérése a fundamentumok által indokolt becslést szinttől országosan és Budapesten³



Forrás: MNB.

esetén a lakásárak nominálisan 84 százalékkal tartózkodnak a 2008-as szint felett, addig Észak-Magyarországon a városi lakásárak ugyanazon a szinten vannak, mint 2008-ban. A városi lakások árait tekintve jelentős emelkedés volt még tapasztalható 2008 és 2018 első feléve között a nyugat-magyarországi és a dél-alföldi régiókban. Míg előbbi esetén a lakásárak 46 százalékkal, addig utóbbi esetén 37 százalékkal haladják meg a válság előtti időszak árszintjét (16. ábra).

A lakásárak emelkedése mellett egyre rosszabb minőségű lakások cserélnek gazdát. Az értékesített lakások átlagos ára éves alapon már csökkenést mutat 2018 második negyedévében. Mindez – a lakásárak érdemi emelkedése mellett – azt jelenti, hogy a minőségi összetételt tekintve egyre rosszabb (alapterület, állapot, kor, energetika, elhelyezkedés szempontjából), vagyis olcsóbb lakások cserélnek gazdát. Budapestet tekintve jól látható, hogy az összetételhatás-index – ami megmutatja, hogy az értékesített lakások átlagos ára kizárólag a minőségi összetétel megváltozásának hatására miként változik – többnyire negatív tartományban volt a jelenlegi fellendülés alatt. A fővárosi drágulás következtében tehát fokozatosan egyre rosszabb minőségű, és így relatíve olcsóbb lakás cserélt gazdát. Mindez azzal is összefüggésben állhat, hogy a ciklus kezdetekor inkább a tehetősebb, nagyobb megtakarítással rendelkezők vásároltak jobb minőségű lakásokat. 2018-ban az összetételhatás-indexek Budapesten, a vidéki városokban és a községekben is jelentős csökkenést mutatnak, vagyis mindenhol eltolódott a kereslet a rosszabb minőségű, olcsóbb lakások irányába (17. ábra).

Budapesten a lakásárak szintje már meghaladja a makrogazdasági fundamentumok által indokoltat. 2018-ban a lakáspiaci élénkülés a lakosság javuló jövedelmi és kedvező munkaerő-piaci helyzete mellett ment végbe. Becslésünk szerint országos átlagban így még a makrogazdasági fundamentumok által indokolt szint alatt tartózkodnak a lakásárak. Budapesten azonban már meghaladja a lakásárak szintje a gazdasági fundamentumok által indokoltat (18. ábra). A lakásárak túlzott felértékelődése következtében kockázatok alakulhatnak ki a bankrendszerben, amennyiben utóbbival együtt nagy volumenű jelzáloghitelezés és

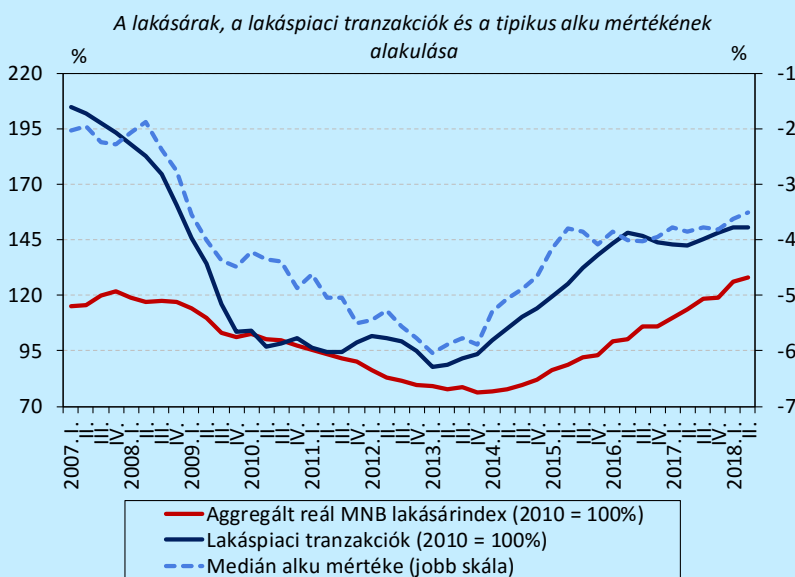
³ A lakásárak eltérését a fundamentumok által indokolt szinttől négyféle módszer alapján számszerűsítjük. A jelentésben az egyes módszerek által adott eredmények minimumát, maximumát és átlagát tesszük közzé. A négy számítási módszer a következő: 1. A reál lakásárak rendelkezésre álló reáljövedelmekhez viszonyított arányának százalékos eltérése a mutató 2001 és 2016 között számolt átlagától. 2. A hazai lakásárak makrogazdasági fundamentumok által meghatározott hosszú távú egyensúlyi szintjének becslése egy vektor hibakorrekciós modellkeretben (VECM). Részletes módszertanért lásd: Tamás Berki - Tibor Szendrei (2017): *The cyclical position of housing prices – a VECM approach for Hungary*, Magyar Nemzeti Bank, OP 126. 3. A hazai lakásárak makrogazdasági fundamentumok által meghatározott szintjének becslése dinamikus OLS modellkeretben. 4. A hazai lakásárak egyensúlyi szinttől vett eltérése a lakásárak előrejelzéséhez használt strukturális modellkeret segítségével. További részletekért lásd: Magyar Nemzeti Bank: Lakáspiaci Jelentés, 2016. október, 1. keretes írás. A budapesti lakásárak eltérése a becslést fundamentumok által indokolt szinttől dinamikus OLS modellkeretben történik, bővebb módszertani leírásért lásd: Magyar Nemzeti Bank: Pénzügyi Stabilitási Jelentés, 2017. május, 2. keretes írás.

növekvő kockázatvállalás párosul, így – különösen a jelenlegi erős keresleti környezetben – még fontosabbá vált a fővárosi piac szoros figyelemmel kísérése.

1. KERETES ÍRÁS: AZ ÁRALKU ÉS A LIKVIDITÁS CIKLIUSSÁGA A LAKÁSPIACON

Jelen keretes írásunkban a lakáspiaci folyamatokat jellemző alternatív – a piaci szereplők viselkedését és a lakáshirdetéseket is magába foglaló – mutatók időbeli alakulását vizsgáljuk. A lakáshirdetésekből kinyerhető információk, mint a lakások piacon töltött ideje vagy az irányár változása ezen idő alatt, sok információt nyújtanak a piaci kondíciókról. A ciklus bővülő szakaszára jellemző, hogy az eladók egyre rövidülő értékesítési idővel találkoznak, ami a piac megemelkedett likviditását mutatja, míg a vevők egyre kevesebbet képesek alkudni a meghirdetett irányárakból, ami az eladók erősebb alkupozícióját jelezheti. A következőkben a hazai lakáspiactól vizsgáljuk meg aszerint, hogy miként változott a lakóingatlanok értékesítési ideje, az irányár a hirdetési idő alatt, és az alku mértéke, különös tekintettel a 2014 óta tartó fellendülési szakaszra.

A lakáspiaci közvetítői adatbázis, amit a legnagyobb piaci szereplők szolgáltatnak az MNB részére, nemcsak a lakástranzakciók eladási árát, de az első hirdetési irányarat, az értékesítés előtti utolsó hirdetési irányarat, a hirdetés kezdetének időpontját és a tranzakció időpontját is tartalmazza. Mindez lehetővé teszi, hogy megvizsgáljuk három fontos, a piaci kondíciókat jól reprezentáló mutató alakulását:⁴ **(1) Az alku mértéke** a tranzakció előtt ismert utolsó hirdetési irányár és a tranzakciós ár különbsége a tranzakció előtti utolsó hirdetési irányár százalékában kifejezve. **(2) A hirdetési idő** a hirdetés kezdetének és a tranzakció időpontjának a különbsége hónapokban. **(3) Az irányár változása** pedig a kezdeti hirdetési irányár és a tranzakció előtt ismert utolsó hirdetési ár különbsége a kezdeti hirdetési ár százalékában kifejezve.

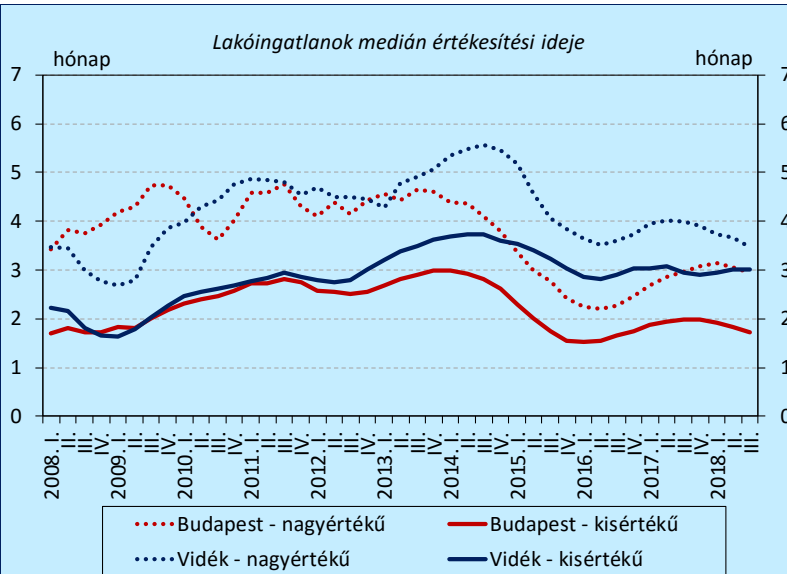


2007-ben, amikor még kismértékben emelkedtek is a lakásárak reálértéken és a lakáspiaci tranzakciók száma is magas volt, a hazai lakáspiactól tapasztalható tipikus alku alacsony volt, 2 százalék körül alakult. 2009-től azonban a piaci forgalom szűkülésével és az árak fokozatos csökkenésével a tipikus alku mértéke hirtelen 4–5 százalék köré ugrott. Az alku jelentős emelkedéséhez hozzájárulhatott a vevők alkupozíciójának javulása, vagy akár az irányárak alkalmazkodásának hiánya, vagyis a lefelé rugalmatlan kínálat a piaci környezet romlásával párhuzamosan. 2014-től a tranzakciók számának újbóli emelkedését és az árak emelkedését az ekkor már tipikusan 6 százalékos alku csökkenése követte. 2015 óta a tipikus alku mértéke 4 százalék körül ingadozik, ami bár az eladók kedvezőbb pozícióját jelzi, de még elmarad a legutóbbi ciklus csúcspontján, 2007–2008-ban tapasztalt értéktől. Az alku mértéke tehát a piaci környezet változására jellemzően gyorsan és nagymértékben reagál mind a piac összehúzódásakor, mind pedig a piac bővülésekor.

A lakóingatlanok piacon töltött tipikus idejét vizsgálva jól kirajzolódik, hogy ciklustól függetlenül a kisebb értékű lakások jellemzően gyorsabban elkelnek a nagyobb értékűnél,⁵ valamint hogy a fővárosban gyorsabb piacról beszélhetünk. 2009-től,

⁴ Az adatbázis közvetítői szolgáltatást nyújtó cégek tranzakcióit tartalmazza. Mivel a lakáspiactól jelentős számú tranzakciót bonyolítanak magánszemélyek egymás között közvetítő nélkül, így az itt leírt következtetésekhez feltételezzük, hogy a közvetítő nélküli és a közvetítő bevonásával bonyolított tranzakciók tulajdonságai nem térnek el egymástól lényegesen.

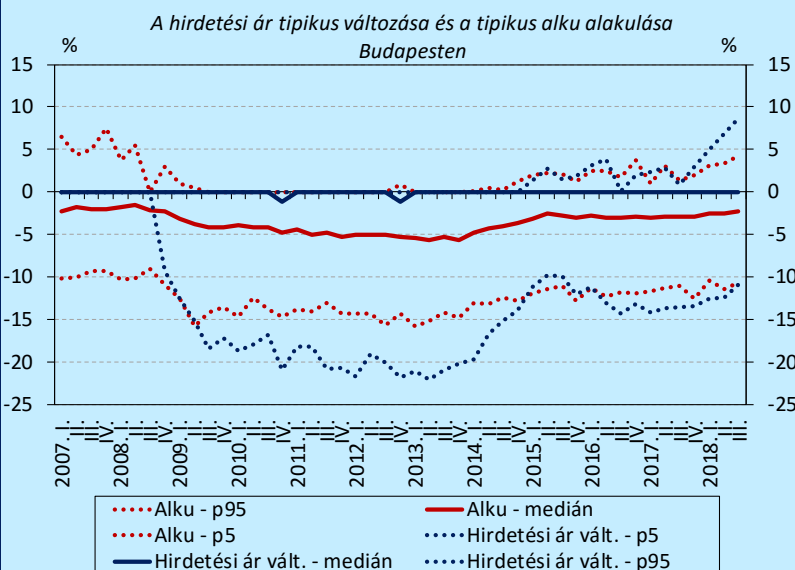
⁵ Jelen elemzésünkben Budapesten a 25 millió forintnál, míg vidéken a 15 millió forintnál magasabb értékű ingatlanokat tekintjük nagy értékűnek. Ezek az árak hozzávetőlegesen az eloszlás felső 25 százalékát határolják le.



Megjegyzés: éves gördülő átlagok.

Forrás: Lakáspiacei közvetítői adatbázis, MNB számítások.

2015 közepére. Utóbbi kismértékű emelkedés után 2018 harmadik negyedévében ismét historikusan alacsony szinten tartózkodik, ami azt mutatja, hogy a budapesti 25 millió forint alatti lakások jelenleg kiemelkedően piacképesek és keresettek. A tipikus értékesítési idők emellett minden kategóriában csökkentek 2018-ban, ami erős keresletet és piaci likviditást mutat. A piacon töltött időt ingatlantípusokként vizsgálva az látszik, hogy a családi házaké közel sem csökkent olyan mértékben, mint a panel vagy a nem panel többlakásos lakásoké, vagyis a jelenlegi ciklusban inkább a többlakásos ingatlanok iránt nőtt meg jobban az érdeklődés.



Forrás: Lakáspiacei közvetítői adatbázis, MNB számítások.

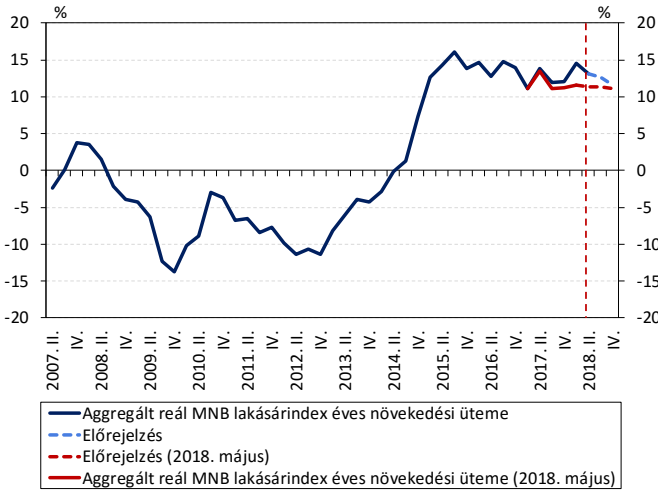
tranzakciók 5 százaléka esetén legalább 5–7 százalékos licit volt. A hirdetési ár változtatása az alkunál volatilisabb. Bár tipikusan az eladók nem változtatnak a hirdetés időtartama alatt az irányáron (a hirdetési ár medián változása ciklustól függetlenül nulla), a 2014-es piaci fordulatot követően jóval kisebb mértékben kellett csökkenteniük egyes hirdetőknak az irányárat, míg 2018 harmadik negyedévre már az eladók 5 százaléka legalább 8,7 százalékkal emelte a hirdetés során az irányárat, ami historikusan magas érték, és erős optimizmust jelez a piacon.

A három vizsgált indikátort áttekintve jól látszik mind a lakáspiacon jelenleg erős kereslet, mind az emiatt kedvező eladói alkupozíció. A medián alku 2,3 százalékos Budapesten, ami a jelenlegi ciklusban a legalacsonyabb, a hirdetési idők jelentősen csökkentek 2018-ban, míg egyre többen vannak, akik a hirdetés során emelnek az irányáron.

a hazai lakáspiac lejárményének kezdetétől az ingatlanok hirdetési, vagyis piacon töltött ideje fokozatos emelkedésbe kezdett. Különösen a vidéki kisebb értékű lakások tekintetében volt ez megfigyelhető, ahol a medián értékesítési idő 2 hónap körüli értékről 3–4 hónapra emelkedett. A 2014. évi piaci fordulattól a tipikus értékesítési idők gyors csökkenésbe kezdtek. Budapesten a nagyobb, 25 millió forint feletti értékű ingatlanok medián értékesítési ideje két év alatt 4–5 hónapról 2 hónapra csökkent, ráadásul a budapesti nagyobb értékű ingatlanok medián értékesítési ideje már a vidéki kisebb értékű ingatlanoké alá csökkent, ami jól mutatja a ciklus kezdetekor a fővárosra zúduló jelentős keresletet. A fővárosi kisebb, 25 millió forint alatti értékű lakások piacon töltött ideje emellett 3-ról 1,5 hónapra csökkent

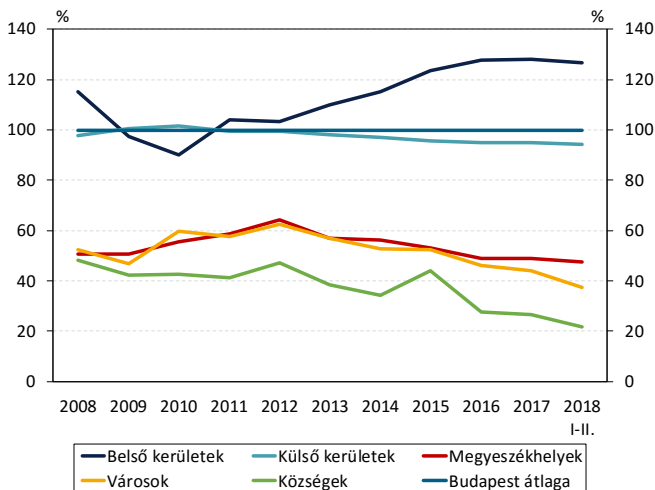
Az alku és az irányár változását Budapesten vizsgálva különösen jól kitűnnek a ciklusok között azok az időszakok, ahol erős a kereslet. Bár emelkedő piac esetén a medián alku mértéke is látványosan csökken (2014 során 5,6-ról 3,2 százalékra), de még szembetűnőbb, hogy megjelenik a piacon a pozitív irányú „alku”, vagyis egy ingatlan drágábban kel el, mint a tranzakció előtt ismert legutolsó hirdetési irányár. Utóbbi jelenség a jelenlegi ciklusban már 2014 végén megjelent, és 2018 harmadik negyedévére már az adásvételek 5 százaléka esetén legalább 4,2 százalékkal magasabb volt az eladási ár az utolsó irányárhoz viszonyítva. Mindez feszes piacot és az eladók magas erőfölényét mutatja, akik ezt kihasználva alku helyett licitet tudnak kiharcolni az ingatlanukért. Összehasonlításképpen 2007-ben a

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



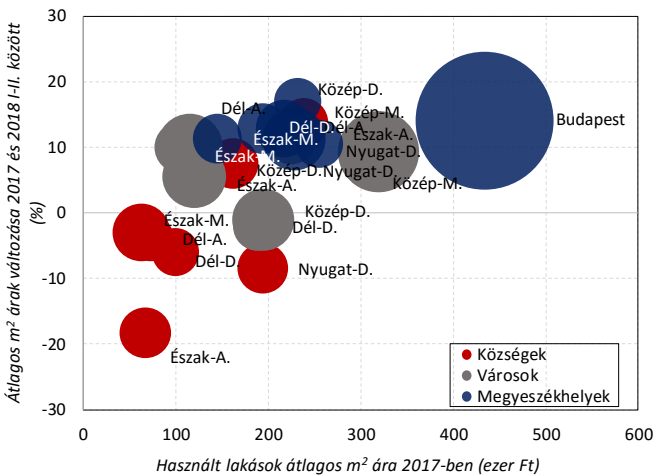
Forrás: MNB.

20. ábra: Átlagos négyzetméterárak településtípusok szerint (Budapest átlaga = 100%)



Forrás: NAV, MNB.

21. ábra: Az átlagos négyzetméterárak változása, szintje, és a piaci tranzakciók száma



Megjegyzés: A buborékok területe a 2017-es tranzakciók számával arányos.

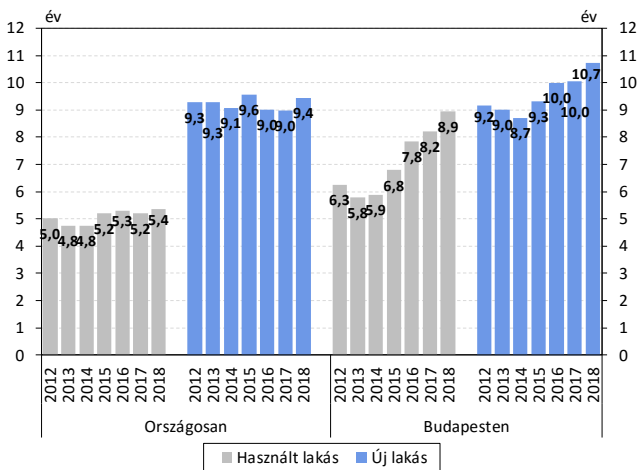
Forrás: MNB.

2018-ban előrejelzésünk szerint folytatódhat a lakásárak növekedése. 2018-ra a lakáspiacot meghatározó makrogazdasági fundamentumok további javulására számítunk, ami tovább támogathatja a lakásárak emelkedését. A lakossági reáljövedelmek tartós emelkedése és a hosszabb távú jövedelemvárakozásokat alakító tartós munkanélküliség csökkenése várakozásunk szerint idén tovább folytatódik. A kedvező finanszírozási környezet várhatóan az idei évben is támogatja majd a lakáspiac felfutását, valamint a háztartások hitelkereslete is élénk maradhat. Az idei év első félévében a lakásárak a korábban vártnál enyhén nagyobb mértékben emelkedtek, azonban az alapfolyamatok várakozásunkkal összhangban alakultak. Előrejelzésünk szerint 2018-ban a reál lakásárak országos átlagban tovább emelkedhetnek, az árak dinamikája azonban fokozatosan, de kismértékben mérséklődhet: az idei első negyedévben tapasztalt 14,6 százalékos reál lakásár-emelkedés az év végére 11,5 százalékra lassulhat, így az éves reál lakásárak átlagosan 13 százalékos emelkedése várható (nominálisan 16,2 százalék) (19. ábra).

Tovább nyílt az árolló a budapesti és vidéki lakásárszint között. 2018-ban az átlagos négyzetméterárak alapján a községekben az árak szintje a budapesti átlag 20 százalékára csökkent a 2017. évi 25 százalékhoz képest. A vidéki városokban tapasztalt átlagos négyzetméterárak szintén csökkentek 2018-ban a budapesti átlaghoz képest. Mindezek tükrében még inkább elnyílt az árolló a lakáspiacon a főváros és vidéki kisebb települések között. Összehasonlításképpen 2012-ben volt a legalacsonyabb az elmúlt tíz évben az árolló, amikor a községek árszintje a budapesti átlag 45 százalékán, míg a vidéki városoké 62 százalékán állt. A megyeszékhelyek átlagos négyzetméterára 2018-ban emellett nem csökkent érdemben Budapesthez képest, de így is a fővárosi árszínvonal 48 százalékán állnak ezen települések (20. ábra).

2018-ban továbbra is elsősorban a drágább régiókban emelkedtek az átlagos négyzetméterárak. A vizsgált időszakban folytatódott az a trend, ami szerint azokban a régiókban és településtípusokban emelkedtek elsősorban az átlagos négyzetméterárak, ahol azok már 2017-ben is magas szinten tartózkodtak. Látható, hogy a legtöbb régió községeiben csökkentek az átlagos négyzetméterárak 2018-ban, de ezeken a településeken az árszínvonal eleve az egyik legalacsonyabb. A községeket tekintve Közép-Magyarországon volt a legnagyobb emelkedés, míg itt volt a legmagasabb (238 ezer Ft) 2017-ben az átlagos négyzetméterárak szintje (21. ábra).

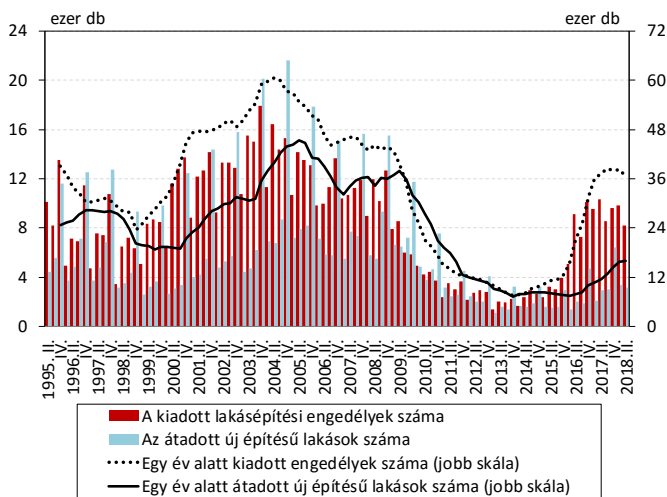
22. ábra: Hány évnvi átlagkereset kell egy tipikus 65 m²-es lakás teljes árának kifizetéséhez?



Megjegyzés: A tipikus lakás ára minden évben az átlagos négyzetméterárak alapján, a fizetések nettó átlagkeresetek alapján. 2018 II. negyedéves adatok alapján.

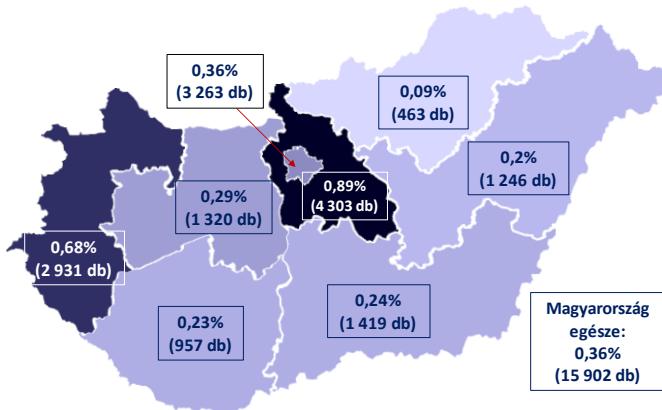
Forrás: KSH, MNB.

23. ábra: A kiadott lakásépítési engedélyek és az átadott új építésű lakások száma



Forrás: KSH.

24. ábra: Az egy év alatt átadott új lakások aránya lakásállományhoz viszonyítva régióként



Megjegyzés: 2017. III. negyedév – 2018. II. negyedév között átadott új lakások és a 2017 év eleji lakásállomány alapján. Forrás: KSH.

Az átlagfizetésekhez képest Budapesten érdemben emelkedtek az átlagos négyzetméterárak. Míg országos átlagban nem nőttek érdemben az átlagos négyzetméterárak az átlagkeresetekhez viszonyítva, addig Budapesten még az átlagkeresetek emelkedése ellenére is egyre kevésbé megfizethetőek a lakások. Országos átlagban 5,4 és 9,4 évnvi nettó átlagbér összegét teszi ki egy 65 négyzetméteres használt és új lakás ára, amely értékek nem változtak érdemben 2013 óta. Budapesten azonban 2013-ban még csupán 5,9 évnvi átlagbér volt szükséges egy 65 négyzetméteres lakás megvásárlásához átlagosan, ami 2018-ra 8,9 évnvi átlagjövedelemre emelkedett. Mindez budapesti új lakások esetén már több mint 10 évnvi jövedelmet tesz ki (22. ábra).

2018 első félévében is magas szinten állt a kiadott építési engedélyek száma, éves alapon azonban csökkenés látszik.

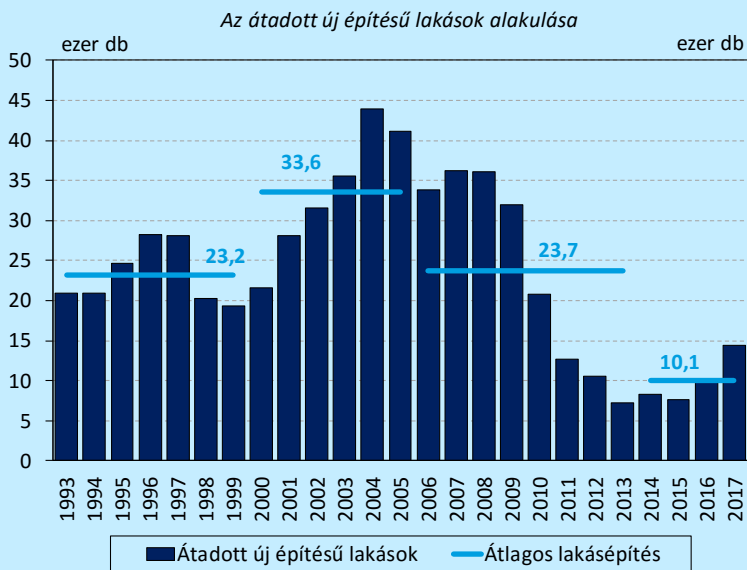
2018 első féléve során összesen 18 066 darab új lakásépítési engedély került kiadásra, ami ugyan továbbra is magas szintet jelent a lakásépítések terén látott 2015. évi mélyponthoz képest, de éves alapon már 8,9 százalékos csökkenést jelent. Az átadott új építésű lakások száma emellett azonban érdemben bővült az első félévben. Az országos szinten átadott 6517 lakás 30,2 százalékkal több az előző év azonos időszakához képest. Budapestet vizsgálva hasonló képet kapunk: míg a kiadott építési engedélyek száma éves alapon már csökkent, addig az átadott új lakások száma dinamikus emelkedésbe kezdett (23. ábra). A fővárosban 2018 első felében 6119 új építési engedélyt adtak ki, ami 27 százalékkal kevesebb a 2017 első felében tapasztaltnál, míg 1483 lakást adtak át, ami 51,2 százalékkal magasabb értéket jelent az előző év azonos időszakához képest.

A hazai lakásállomány megújulása heterogén képet mutat régióként.

Az átadott új építésű lakások folyamatos növekedése ellenére a hazai lakásállomány éves megújulási rátája alacsonynak mondható. Míg Lengyelországban 1,25, Szlovákiában 0,87, Csehországban 0,58 és Ausztriában 1,39, addig Magyarországon csupán 0,33 százalékot tett ki az éves megújulás 2017-ben. 2018 második negyedévre a mutató 0,36 százalékra emelkedett, régiós összehasonlításban azonban jelentős heterogenitás tapasztalható a mutatóban. Pest megyében a legmagasabb a lakásállomány éves megújulása (0,89 százalék), ezt követi Nyugat-Magyarország (0,68 százalék). A fővárosban az országos átlag, 0,36 százalék mérhető, míg az utolsó helyen Észak-Magyarország található, ahol az állomány 0,1 százalékának megfelelő lakás sem épült egy év alatt (24. ábra). Az alacsony megújulási ráta lehetséges okairól a 2. keretes írásban értekezünk.

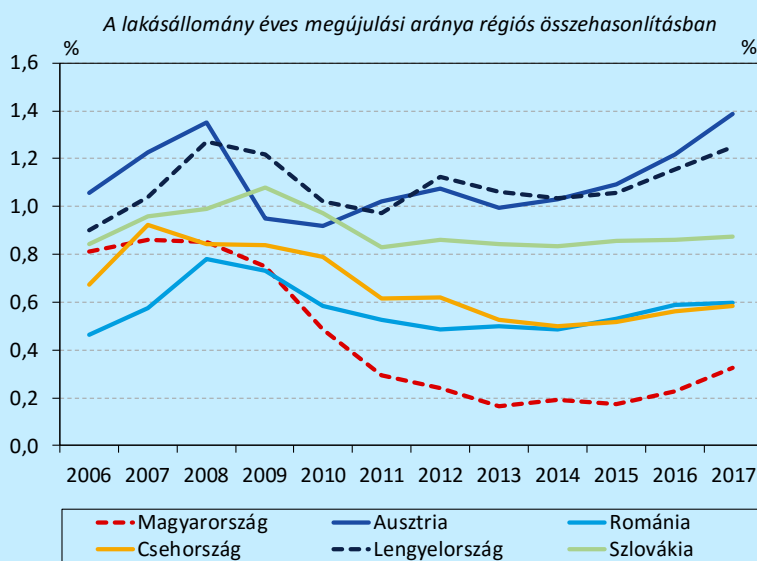
2. KERETES ÍRÁS: A RÉGIÓS ÖSSZEHOSONLÍTÁSBAN ALACSONY LAKÁSÁLLOMÁNY MEGÚJULÁSI RÁTA LEHETSÉGES OKAI

A hazai lakáspiac 2013. évi mélypontját követően a lakásépítések felfutását tapasztaltuk, azóta az újonnan épült lakások egyre dinamikusabb bővülése látható. 2017-ben 14 ezernél is több új lakás került átadásra, 2018-ra pedig előrejelzésünk szerint már közel 19 ezer új lakás átadása várható. Az újlakásépítések száma azonban továbbra is elmarad a 2000-es években elindult lakáspiaci ciklus – 2000 és 2005 közötti – átlagos értékétől. Ezen időszak alatt átlagosan közel 33 ezer újlakás épült, és a korábbi ciklus felfutását megelőzően, az 1990-es években is 20 ezer darab lakás felett volt az évente átadott új építésű lakások átlagos száma.



Forrás: KSH.

aránya, 2017-ben a meglévő lakásállomány 1,4 százaléka újult meg. Lengyelországban ez a mutató 1,25 százalék, amíg Szlovákiában 0,9, Csehországban és Romániában pedig 0,6 százalék körül alakult a tavalyi évben. Magyarországon a lakásállomány éves megújulási rátája a 2008. évi 0,85 százalékhöz képest ötödére esett 2013-ra, és 2017-ben is még alacsony (0,33 százalékos) szintet mutatott.



Forrás: EKB, nemzeti statisztikai hivatalok, MNB.

határozza meg. A régió belül vizsgálva az építőipari szektorok teljesítménye közötti különbségeket megállapítható, hogy a magyar építőipar súlya a legkisebb a GDP-n belül, illetve a válság óta az építőipari foglalkoztatás aránya is alacsonyabb a régiós átlagnál. Az elmúlt időszakban hazánkban a lakáspiac felfutása mellett a járműipari és vegyipari kapacitásbővítések

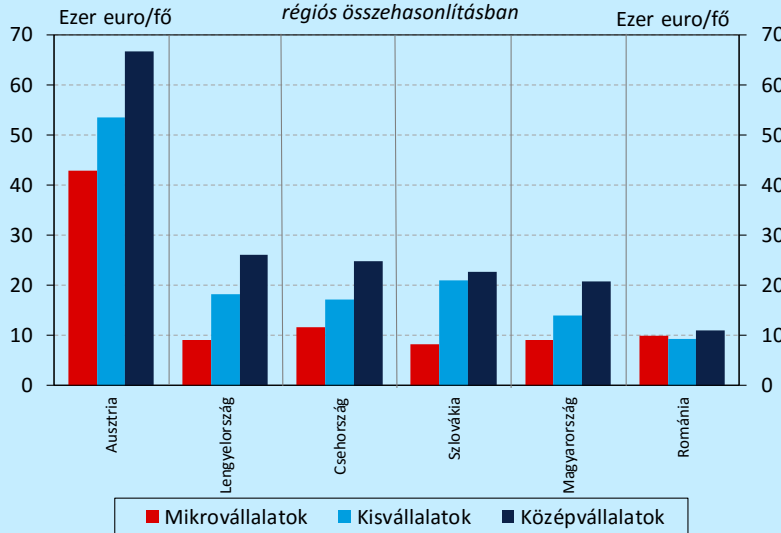
Európa több országában is a lakáspiacok bővülését láthatjuk az utóbbi években, 2014 óta a régiós országok mindegyikében növekvő tendenciát mutat a kiadott lakásépítési engedélyek és a felépült lakások száma is. A felépült lakások számát az előző évben építési engedélyt kapott lakások számához viszonyítva elmondható, hogy míg Ausztriában és Csehországban 2017-ben nagyságrendileg az egy évvel korábban engedélyezett lakások számának megfelelő új állomány jött létre, addig Lengyelország és Szlovákia az engedélyezett lakásépítéseinek 75–85 százalékát, Magyarországon azonban csupán 46 százalékát tudták megvalósítani. A vizsgált országok közül jelenleg Ausztriában a legmagasabb a lakásállomány éves megújulási

A kiadott építési engedélyek „forgási sebessége” ezek alapján hazánkban regionális összehasonlításban is rendkívül alacsonynak tekinthető, ami azt mutatja, hogy a hazai lakáspiaci ciklus felfutása nemcsak a korábbi hazai lakáspiaci ciklushoz képest, de nemzetközi összehasonlításban is lassú ütemben zajlik. A lakáspiaci ciklus felfutásának sebessége és a megújulási ráta szintje több szempontból is összefügg egymással, a továbbiakban ezen jelenség lehetséges okait mutatjuk be.

A lakásépítések felfutását elsődlegesen az építőipari szektor termelékenysége és hatékonysága, valamint a lakásépítésekhez szükséges termelési kapacitások elérhetősége

és a főként EU-s forrásfelhasználáshoz kötődően a vállalati és állami építési beruházások is bővültek, ami hozzájárulhatott a szűk keresztmetszetek kialakulásához. Az építőipari vállalatok a magasabb jövedelmezőség érdekében a nagyobb projektekben érdekelték, így a kisebb projektek, mint például a lakásépítések kiszorulhattak az építőipari cégek portfóliójából. Az elmúlt években az építőipari vállalatok egyre nagyobb köre jelöli meg a munkaerőt és az építési anyagokat a termelést akadályozó tényezőként. A munkaerő-piaci kapacitások szűkössége nemzetközi jelenségnek tekinthető, azonban regionális összehasonlításban az elérhető szakképzett építőipari munkaerő szűkössége kiugróan magasnak tekinthető hazánkban: az Európai Unióban átlagosan 20, míg a régióban átlagosan az építőipari vállalkozások 27 százaléka tekinti a termelést gátló tényezőnek a munkaerőhiányt, míg hazánkban ez az érték az idei évben már 60 százalékot is meghaladja.

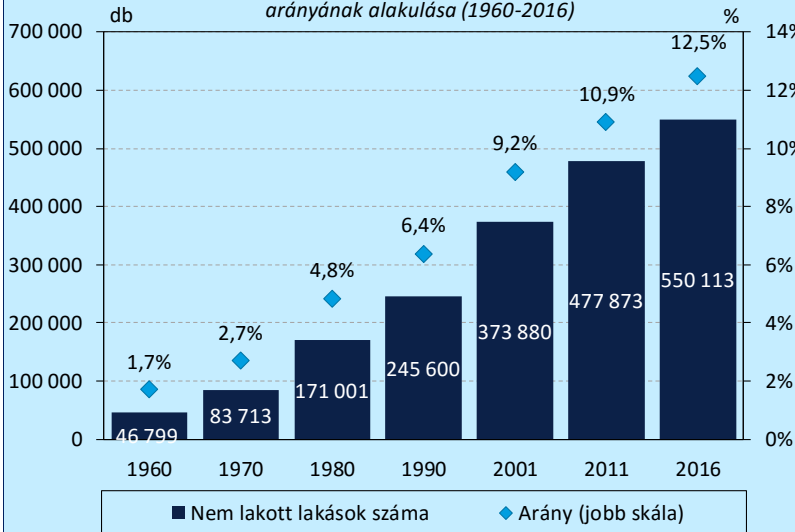
Az építőipari mikro-, kis-, és középvállalkozások termelékenysége régiós összehasonlításban



Forrás: Eurostat.

számának meghatározásában a népesség növekedési üteme (demográfia), a háztartások átlagos létszáma (családszerkezet), az aktuális lakásállomány nagysága, valamint az amortizáció mértéke a meghatározó. A lakásépítéseket alapjaiban meghatározó demográfiai folyamatokat nézve a tartós, éves szinten 0,2 százalék körüli népességfogyás ellenére a hazai háztartások száma emelkedett az elmúlt évtized során. A háztartások számának emelkedése a háztartások méretének csökkenésével, a megváltozott családmoddellal és a népesség előregedésével függhet össze. A népességfogyás

Az üresen álló lakások száma és lakásállományhoz viszonyított arányának alakulása (1960-2016)



Forrás: KSH.

vagy a korábbi ciklusban felépült, de be nem lakott üresen álló lakások aránya. A korábbi lakáspiaci ciklus óta (2001: 373 880 darab) tovább emelkedett a nem lakott lakások száma, a 2016-os adatok szerint 550 113 darab lakás áll jelenleg üresen az országban, ami a meglévő lakásállomány 12,5 százaléka. Az üresen álló lakások így érdemi szabad kapacitásokat jeleznek a hazai lakáspiacon, azonban feltehetően a nem lakott lakások egy részének alacsony minősége, elhelyezkedése, illetve

A régiós versenytársakhoz képest alacsonyabb megújulási rátát magyarázhatja a hazai építőipar relatíve alacsony termelékenysége is. A hazai kkv-k termelékenysége az osztrák termelékenység harmadát sem érte el 2016-ban, illetve érdemben elmarad a lengyel építőipari vállalatokétól is. A visszafogott hazai termelékenységet az építőipari vállalkozások alacsony beruházási rátája, a méretgazdaságosság nem megfelelő kihasználása, illetve a kevésbé korszerű technológiák használata is magyarázhatja.

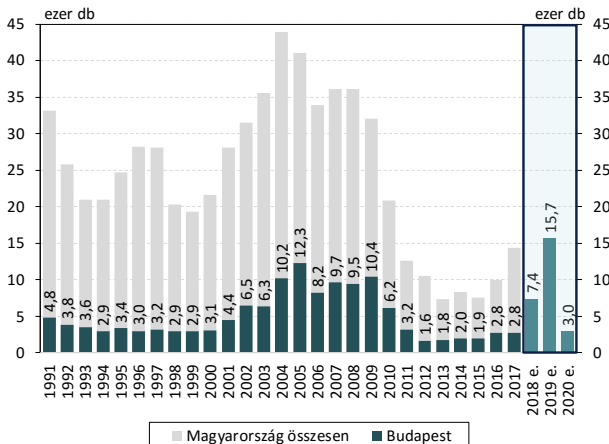
A lakáspiac megújulási rátája több szempontból is szoros kapcsolatban áll a lakásépítések egyensúlyinak tekintett szintjével. Az egyensúlyi lakásépítések eredményeként azonban az elmúlt években a háztartások számának növekedése is megtorpant. A csökkenő népesség így lassítja a háztartások számának növekedését, ami mérsékli az egyensúlyi lakásépítések szintjét, ami így a lakáspiac megújulási rátájára negatív hatással van. Becslésünk szerint az egyensúlyi lakásépítések éves száma a korábbi ciklusra (2000–2005) becsült 40 ezres szintről 32 ezer közelébe mérséklődött, hiszen az aktuális demográfiai trendek romlása mérsékelte az egyensúlyi lakásépítési számot, ami pedig hozzájárulhatott a visszafogott megújulási rátához is.

Végül a hazai lakásállomány megújulását visszafoghatja a meglévő lakásállományon belül egyre nagyobb arányt képviselő, előregedett

elérhetősége nem teszi lehetővé, hogy részt vegyenek a jelenlegi lakáspiaci kereslet kielégítésében. A forgalomképtelen üres lakások azonban részét képezik a hazai lakásállománynak, a megújulási ráta számítása során így az üresen álló lakások lefelé torzítják a hazai lakáspiac megújulási rátáját.

A magyar lakásállomány idei megújulását segíteni fogják a tervezett jelentős újlakás-átadások, de hosszú távon a felépülő lakások számának tartós megnövekedése biztosítaná az állomány érdemi megújulását. A lakásépítési motivációt azonban visszafoghatja, így pedig a lakáspiaci ciklus folytatódása szempontjából bizonytalansági tényezőnek tekinthető mind a lakásépítési projektek csúszása, mind pedig a 2020-tól visszaemelkedő lakásáfa. Mindezek a lakásfejlesztők és a vevők oldalán is kockázatot jelenthetnek, ami bizonyos időre visszafoghatja a lakásépítések felfutásának ütemét, így a lakáspiac megújulási rátájának emelkedését is.

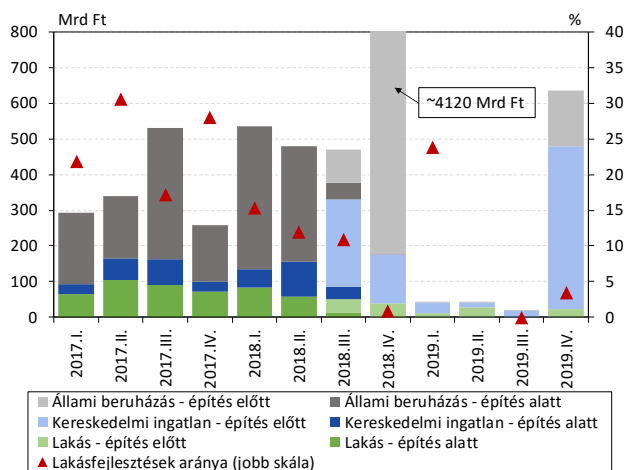
25. ábra: Az átadott új építésű lakások száma országosan és Budapesten, és a budapesti új átadások előrejelzése



Megjegyzés: Az előrejelzés a lakásfejlesztők tervezett átadásai és az értékesítés céljából épített lakások aránya alapján számolva.

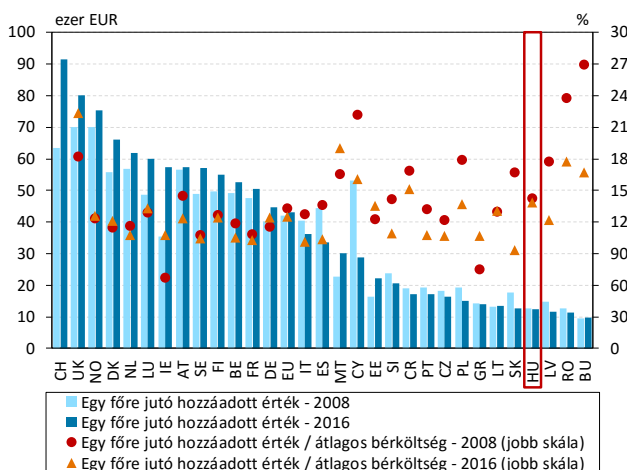
Forrás: KSH, MNB, ELTINGA – Lakásriport.

26. ábra: Az új építésű projektek becsült értéknek megoszlása az egyes szektorok között, a projekt kezdete szerint



Megjegyzés: Az ábra az ibuild.info adatbázis 2018. augusztus 13-ai állapot alapján készült és az új építésű beruházásokat tartalmazza, a felújításokat, átalakításokat nem. A 2018. IV. negyedévi kezdettel induló, építés előtt álló, összesen 4120 milliárd forint értékű állami beruházások nagy része Paks II. projekthez kapcsolódik. Forrás: ibuild.info.

27. ábra: Építőipari termelékenység 2008-ban és 2016-ban európai összehasonlításban



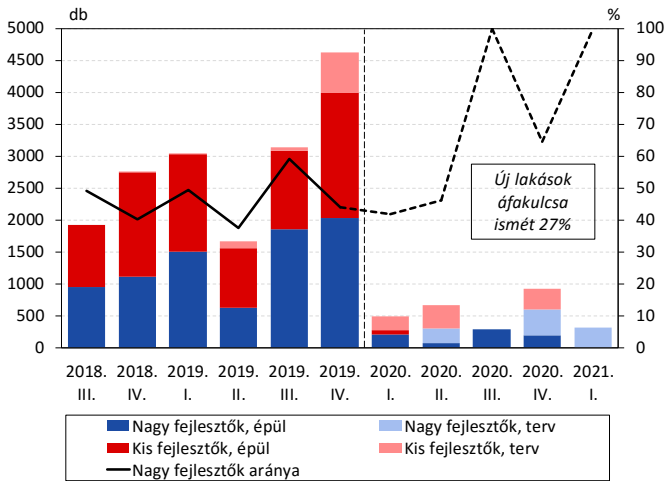
Forrás: Eurostat.

2020-tól visszaeshet az új lakások kínálata. Előrejelzésünk szerint 2018–2019-ben érdemben bővülhet az új átadású lakások száma Budapesten. 2018-ban összesen mintegy 7,4 ezer új lakás átadására számítunk, míg 2019-ben ez a szám 15,7 ezerre emelkedhet. 2020-tól azonban – a lakásfejlesztők projekttervei szerint – a kínálat jelentős csökkenése várható, erre az évre mintegy 3 ezer új lakás átadását várjuk. Mindennek az elsődleges oka az, hogy a fejlesztők igyekeznek még a kedvezményes áfa időtartama alatt befejezni a lakásokat. Érdemes mindehhez hozzátenni, hogy – különösen az újlakásfejlesztések kapacitásszűke miatti gyakori időbeli csúszása miatt – 2019-ről érdemi átadások toldódhatnak 2020-ra, ami az átadások időbeli simább eloszlását eredményezné, de a vásárlók széles körének kockázatot is jelentene a végső bruttó ár potenciális növekedése miatt (25. ábra).

A március és augusztus közötti időszakban 6,5 százalékkal bővült a lakásfejlesztések volumene, ennek ellenére árnyuk csökkent az építőipari projekteken belül. 2018 augusztusában a hazai, építés alatt álló új építésű ingatlanberuházások becsült értékének 19 százalékát tették ki a lakásfejlesztések. Az állami beruházások az építési projektek összértékének 64 százalékát, a kereskedelmiingatlan-fejlesztések pedig 17 százalékát tették ki (26. ábra). 2018. március és augusztus között 6,5 százalékkal nőtt az építés alatt álló lakásfejlesztések becsült értéke, ugyanakkor az építés alatti projektek összesített becsült értékéhez viszonyított aránya 3,5 százalékkal, 19 százalékra csökkent. Ezzel párhuzamosan az állami beruházások becsült projektértéke év elejéhez képest 48 százalékkal nőtt, az építés alatti kereskedelmiingatlan-projekteké pedig 3 százalékkal csökkent. Ezek alapján megállapítható, hogy az állami beruházások kapacitás-elszívó hatása nem enyhült az év során, amit az ingatlanpiaci szereplőkkel folytatott interjúkon elhangzottak is megerősítenek (3. keretes írás).

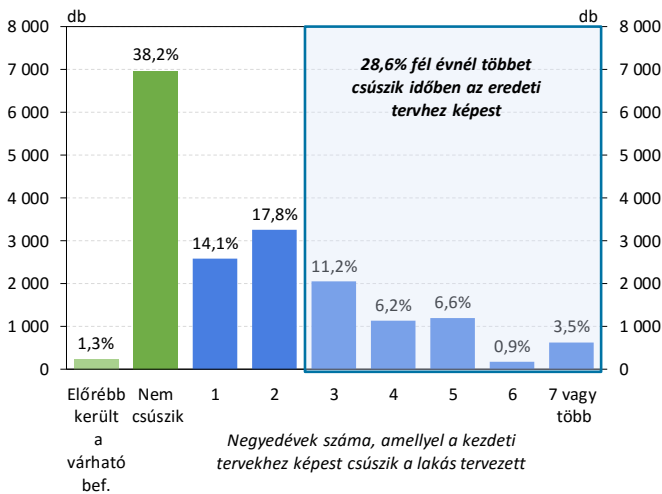
A hazai építőipar egy főre eső hozzáadott érték alapján mért termelékenysége nominálisan alacsony. Európai összehasonlításban a magyar építőipar egy főre eső hozzáadott értéke rendkívül alacsony, csak Litvánia, Románia és Bulgária építőipara produkál a hazainál kevesebb hozzáadott értéket fejenként (27. ábra). Az építőipar átlagos személyi költségével korrigált mutató alapján viszont több, jelentős gazdasági erőt képviselő, nyugat-európai országot is megelőz Magyarország. Ennek oka, hogy az Eurostat által mért átlagos építőipari bérszint Magyarországon jóval alacsonyabb, mint a fejlettebb országokban. A bérek alacsony szintje egyrészt azt mutatja, hogy a hazai építőiparban a vállalkozók az előállított értékhez képest is relatíve kevés bért fizetnek, de ez az arány a fekete jövedelmek magas arányát is tükrözheti.

28. ábra: A 2018. III. negyedév végén, Budapesten építés alatt álló és tervezett új lakások megoszlása a várható átadás negyedéve szerint



Megjegyzés: Nagy lakásfejlesztők közé a legalább 250 darab építés alatt lévő vagy tervezett lakással rendelkező fejlesztőket soroltuk.
 Forrás: ELTINGA – Lakásriport.

29. ábra: Az építés alatt álló budapesti új lakások megoszlása aszerint, hogy az eredeti tervhez képest hány negyedévvél csúszik a várható átadás



Megjegyzés: 2018 harmadik negyedéves adatok alapján.
 Forrás: ELTINGA – Lakásriport.

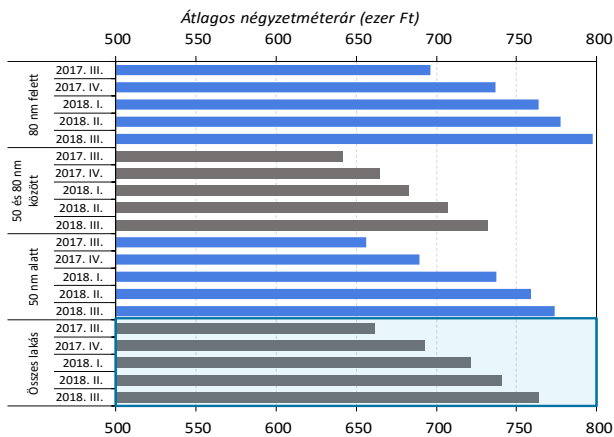
3.2. Újlakás-kínálat Budapesten

A kedvezményes áfakulcs hatályának lejárta után jelentősen visszaeshet az új lakások kínálata, egyelőre nincs érdemi mennyiségű, 2020-ban vagy azt követően elkészülő lakásprojekt. A Budapesti Lakáspiaci Riport alapján jelenleg a fővárosban 17,2 ezer új lakás épül és további 2,8 ezer lakás építésének elindítása van tervbe véve. A teljes 2018. évet nézve összesen 6,2 ezer lakás átadása szerepel a tervekben, és ebből 2,8 lakás (38 százalék) befejezését a negyedik negyedévre várják a fejlesztők (28. ábra). 2019-re vonatkozóan 12,5 ezer új lakás átadása szerepel a tervekben, és a jövő év adataiban is megfigyelhető a negyedik negyedév jelentős súlya, az átadások 37 százaléka az október–december időszakra koncentrálódik az adatok szerint. 2020-ra elkészülő lakásból viszont gyakorlatilag nincs érdemi mennyiség, 2018 augusztusáig 2,4 ezer ilyen lakás elkészülését jelentették be. Ugyan a közeljövőben még elindulhatnak 2020-ban elkészülő lakásfejlesztések, de az adatok már egyértelműen a budapesti lakás-kínálat jelentős visszaesését vetítik előre 2020-tól. A kínálat várható visszaesésében mindenképpen szerepet játszik az új lakások értékesítésére vonatkozó kedvezményes áfakulcs ideiglenes hatályának megszűnése is. A fejlesztők továbbra is a kedvezményes áfa további fenntartásának fontosságát hangsúlyozzák, és az általános áfakulcs visszaállítását is csak egy, az átmeneti helyzetet kedvezően szabályozó rendelkezés mellett tartják problémamentesen kivitelezhetőnek (3. kertes írás).

A jelenleg építés alatt álló budapesti lakások 60 százaléka esetén csúszik a fejlesztés az eredeti tervekhez képest. A 2018 elején is érzékelt építőipari kapacitáshiány nem enyhült az elmúlt időszakban, a lakásfejlesztéseknek továbbra is versenyezniük kell a munkaerőért az állami beruházásokkal és a kereskedelmiingatlan-fejlesztésekkel. Tovább nehezíti a helyzetet, hogy a szűkös építési kapacitáskínálat mellett a kedvezményes újlakás-áfa 2019 végéig tartó hatálya a kapacitások iránti keresletben nagymértékű koncentrációt okoz: minden fejlesztő még e határidő előtt szeretne minél több lakást átadni. E folyamatok mellett a Budapesten fejlesztés alatt álló lakásoknak mintegy 38 százaléka nem csúszik időben az eredeti tervekhez képest, 32 százaléka esetén félévnél kisebb, 29 százaléka esetén pedig fél évnél nagyobb a csúszás mértéke (29. ábra). A 2018. harmadik negyedéves adatok alapján az eredeti tervekhez képest késésben levő budapesti lakásprojektek csúszásának átlagos ideje 2,9 negyedév volt. Mindezek eredményeképpen az új projektek esetén már hosszabb fejlesztési idővel számolnak a beruházók.

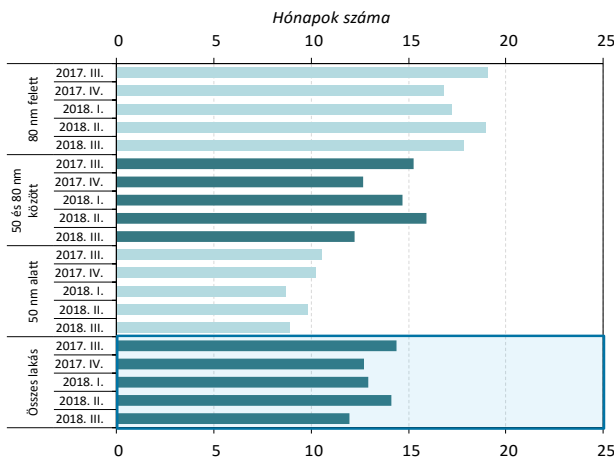
A Budapesten kínált új lakások átlagos négyzetméterára meghaladja a 750 ezer forintot. Tovább folytatódott a fővárosi új építésű lakások árnövekedése, a 2018. első negyedévi,

30. ábra: Fővárosi még szabad új lakások átlagos négyzetméterára



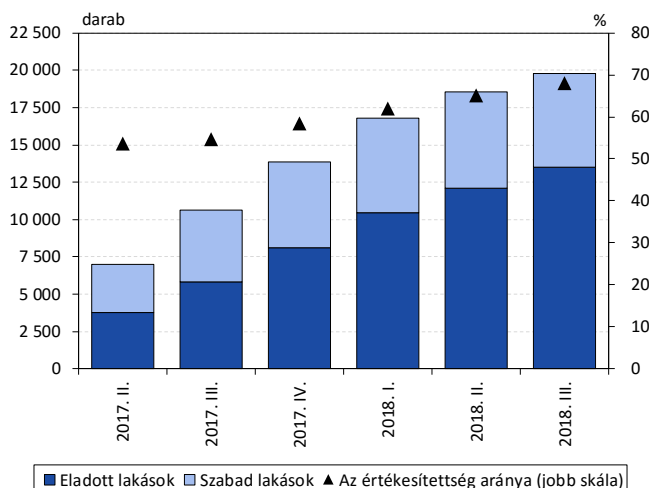
Megjegyzés: A még szabad, nem értékesített lakások alapján.
 Forrás: ELTINGA – Lakásriport.

31. ábra: A fővárosi új lakások várható eladási ideje



Megjegyzés: Az új lakások várható eladási idejét a következőképpen számítjuk: először meghatározzuk az adott negyedévben eladott lakások alapján az értékesítési valószínűséget, majd utóbbi konstansnak feltételezve az alábbi képlet szerint adjuk meg a lakások várható eladási idejét hónapokban kifejezve: $(2 - \text{értékesítési valószínűség}) / 2 / \text{értékesítési valószínűség} * 3$.
 Forrás: ELTINGA – Lakásriport.

32. ábra: A budapesti eladásra kínált új lakás-projektek lakásszámának és értékesítettségének alakulása



Forrás: ELTINGA – Lakásriport.

700 ezer forintos szintlépést követően a harmadik negyedévben már 763 ezer forintos átlagos négyzetméterárat mutatott az aktuális kínálat (30. ábra). Ez az egységár 2017 harmadik negyedévéhez viszonyítva 15 százalékos növekedést jelent. Az árnövekedést lakásméret szerinti kategóriákban vizsgálva, az 50 négyzetméternél kisebb alapterületű lakások esetén 18 százalékos volt a növekedés, az 50 és 80 négyzetméter közöttieknél 14 százalék, míg a 80 négyzetméter feletti kategória egységár-növekedése megegyezik a 15 százalékos összesített átlaggal. Előretekintve, a kedvezményes áfakulcs 2019 végén lejáró alkalmazhatósága előrehozott keresletet generálhat, továbbá a kivitelezési költségek folyamatos növekedése is az árak emelkedését vetíti előre 2019 végéig. 2020-tól az áfa megemelkedésének lehet majd egyszeri árnövelő hatása, de a bemutatott szűkülő kínálat is az új lakások árának további növekedését vonhatja maga után.

Minden méretkategóriában csökkent az új lakások értékesítési ideje a fővárosban. A budapesti új lakások értékesítéséhez szükséges idő 2018 első és harmadik negyedéve között rövidült, átlagosan 12 hónapot tett ki a 2018. augusztusi adatok alapján (31. ábra). Ez 2,4 hónappal rövidebb idő, mint amit 2017 harmadik negyedévében lehetett mérni, és közel egy hónappal rövidebb a 2018. első negyedév adatánál. A korábbi időszakokhoz hasonlóan az 50 négyzetméternél kisebb alapterületű lakások kelnek el a leggyorsabban, átlagosan 9 hónap alatt, míg a 80 négyzetméter feletti lakások értékesítése tart a legtöbb ideig, átlagosan 18 hónapig. Az értékesítési idők rövidülését az új lakások iránti növekvő kereslet okozhatja, ami a lakásfejlesztők alkupozíciójának erősödésével is jár.

Az elmúlt negyedévekben a budapesti új lakás-piac kínálati oldala lemaradásban volt a keresleti oldal igényeihez képest. Az elmúlt negyedévekben folyamatosan nőtt a budapesti új lakás-projektekben épülő vagy tervezett lakások száma és értékesítettségi aránya (32. ábra). 2017 harmadik negyedévéhez képest 2018 augusztusára 87 százalékkal nőtt az építés alatt álló és a még nem épülő, de tervezett és már értékesítés alatt álló lakások száma. A folyamatosan elindított új fejlesztések mellett is nőni tudott a projektek átlagos értékesítettségi aránya, vagyis a kínálat végig lemaradásban volt a keresletoldali igényekhez képest. Az elérhető szabad lakások száma az elmúlt három negyedévben viszonylag stabil volt – 6300 és 6450 között ingadozott –, ami azt jelenti, hogy a negyedévről-negyedévre bejelentett új lakások darabszámának megfelelő mennyiséget el is adtak a fejlesztők. A lakás-projektek értékesítettségi szintjeit a várható átadás negyedéve szerint vizsgálva elmondható, hogy a fejlesztések már a várható átadást másfél évvel megelőzően elérik az 50 százalékos értékesítettséget.

3. KERETES ÍRÁS: A LAKÁSPIACI SZEREPLŐKEL FOLYTATOTT INTERJÚK ÖSSZEFOGLALÓ TANULSÁGAI

A hazai lakáspiaci folyamatok alaposabb megértése érdekében 2018 szeptemberében második alkalommal is megkérdeztük a piac főbb szereplőinek véleményét egy-egy mélyinterjú keretében. Jelen keretes írásban a megkérdezett vállalatok felsővezetőinek és szakértőinek közös, szintetizált véleményét mutatjuk be.

A lakáspiaci kereslet alakulása

A lakáspiac főbb szereplőivel folytatott interjúink során az új lakások kedvezményes áfakulcsára vonatkozó döntés továbbra is jelentős szerepet kapott. Annak ellenére, hogy a nyár folyamán elhangzott a kedvezményes áfa kivezetését előrevetítő nyilatkozat a kormányzat részéről, a megkérdezett szakértők továbbra is egy kedvezményes áfakulcs fenntartását tartanák optimálisnak. A megkérdezettek között volt olyan piaci szereplő, aki arról számolt be, hogy a kedvezményes áfa kivezetésére utaló nyilatkozat hatására érzékelhetően nőtt az új lakások iránti kereslet. A 27 százalékos általános áfakulcs visszaállítása esetére az interjúalanyok egyöntetű véleménye és üzenete, hogy érdemes egy fokozatos átmenetben gondolkodni. Ez azt jelenti, hogy az átállást segítő rendelkezésekre van szükség, melyek a már megkötött szerződéseket, illetve a különféle jogi konstrukciók mentén, de már befizetett vételár részeket még a kedvezményes áfa hatálya alatt tartják. Ilyen szabályozói intézkedések nélkül sok vevőnek okozhat problémát a megemelt vételár maradéktalan megfizetése a 2020-ra csúsztató átadású lakásoknál. Az általános áfakulcs visszaállítása utáni kereslet alakulása attól is függ, hogy Családi Otthonteremtési Kedvezményrel kapcsolatban milyen változások fognak életbe lépni, de a legtöbb piaci szereplő meglátása, hogy az új lakások áfakulcsának általános mértékre való visszaemelése esetén 2020-tól visszaeső kínálat és kereslettel kell számolni, ami összességében csökkenti az államháztartás bevételeit is.

Az interjúkon elhangzott, hogy a lakások iránti kereslet éves lefolyásában általában megfigyelhető szezonális ingadozás 2018-ban kisimulni látszik. Általában év elején, a karácsonyi ünnepek után indul el a keresleti aktivitás, ami a tavasz végére, nyár elejére csúcsosodik ki. Ezt egy gyengébb nyár követi, majd ősszel ismét növekedésnek indul az aktivitás, ami az év végi ünnepek idejére visszacsökken. Idén azonban a nyári időszakot nem a megszokott pangás jellemezte, hanem erős maradt a lakásvásárlók aktivitási szintje. Volt olyan interjúalany, aki arról számolt be, hogy az általuk tavalyi év végén, 2018 egészére prognosztizált ár-növekedés már az első félévben megvalósult az erős kereslet hatására, egy másik megkérdezett piaci szereplő pedig azt említette, hogy az új lakások iránti keresletet jelenleg gyakorlatilag végtelennek érzékelik Budapesten belül mindenhol. Azok a vásárlók, akik lakhatási céllal vásárolnak, kezdik felmérni, hogy a közeljövőben még drágábbak lesznek az ingatlanok, ezért inkább előbb vásárolnak. Találkoztunk olyan véleménnyel is, amely szerint a kedvezményes áfa kivezetését előrevetítő bejelentés váltja ki az előrehozott kereslet legnagyobb részét, mivel sokan szeretnének még az áfaemelkedés előtt új lakáshoz jutni. Az elhangzottak szerint a lakáspiac keresleti oldalán torlódás van, mivel a lakáspiaci fellendülés kezdetét megelőző évekből elhalasztott keresletet sem szolgálta még ki teljesen a piac, de közben az előrehozott kereslet is kezd már megjelenni.

A kereslet megnyugvását elősegítő tényezőként a szakemberek a hosszú távon kiszámítható szabályozói intézkedés szükségességét emelték ki. A jelenleg érvényes kedvezményes áfakulcs ideiglenes hatálya a lakáspiaci keresletben és a kivitelezési piac keresletében is torlódást okozott, ezért a kereslet-kínálati viszony mellett a költségoldal is erősítette az árak növekedési folyamatát. Az interjúk során elhangzott olyan vélemény, amely szerint az MNB által bevezetett adóssághelyettesítő szabályok megakadályozzák a túlzott eladósodás által táplált lakásár-növekedés. Egy másik szakember véleménye volt, hogy az előrehozott kereslet szélsőséges esetben azt eredményezheti, hogy 2020-ban mélypont lesz a lakáspiaci ciklusban, amit 2021-ben egy helyreállási időszak követhet, és 2022–2023-ra alakulhat ki egy új piaci egyensúly.

Az interjúkon elhangzott, hogy a befektetői kereslet továbbra is jelen van a lakáspiacon, viszont összességében nem az ő vásárlásaik játsszák a fő szerepet a lakásárak növekedésében. Új lakásprojektek esetén városrészenként változó a befektetési céllal vásárlók részaránya: míg a belvárosban és jó közlekedési adottságokkal rendelkező projektekben magasabb, akár 50–60 százalék is lehet az arányuk, addig a zöldövezeti projektekben a nullát közelíti. A szakemberek elmondása alapján a befektetők legtöbb esetben magyar családok, akik a megtakarításaikat fektetik lakásba. Külföldiek is megjelennek befektetőként, de arányuk nem többségi, és ők leginkább a belvárosban és egyéb kiemelt helyeken jelennek meg. A vélemények szerint a befektetői kereslet szempontjából fontos tényező lesz a kamatkörnyezet alakulása. Jelenleg a lakások bérbeadásából elhelyezkedéstől és minőségtől függően 4–7 százalékos hozamot lehet elérni – amennyiben a betéti kamatok és állampapírhozamok nem közelítik meg érdemben ezt a szintet, a befektetők jelen lesznek a lakáspiacon. Több megkérdezett szakértő a befektetők pozitív szerepét is kiemelte a piaci alapú bérlakás-kínálat minőségének javításában, fenntartásában, továbbá a bérlati díjak megfizethető szinten maradásában. A hitelből vásárlók arányát az új lakáskeresleten belül egyes piaci szereplők 25–30 százalék közé, mások 30–35 százalék közé tették az általuk látott értékesítések alapján, de abban mindenki egyetértett, hogy az arány növekszik.

A kínálati oldal

Egyes megkérdezett szakemberek várakozása szerint az új lakások áfakulcsának emelkedése esetén legalább 15 százalékos egyszeri áremelésre lehet számítani, de a teljes áfa-emelés vevőkre hátrítása is elképzelhető. Előfordult olyan vélemény is, hogy az áfaemelés szegmentáltan lehet majd beárazni: kelendőbb, tömegeknek épülő lakások áraiban nagyobb arányban lehet majd érvényesíteni az áfa-növekményt, a felsőbb kategóriás ingatlanok esetén pedig csak kisebb arányban. Az áfa-emeléshez kapcsolódóan több megkérdezett szakember kiemelte, hogy a 27 százalékos áfakulcs a feketegazdaság felé orientálja a kisebb fejlesztők tevékenységét, amit a vevői oldal is támogathat az esetenként több millió forinttal alacsonyabb vételár érdekében. Az áfaemelés jelentős várható hatása miatt már egy kompromisszumos 18 százalékos áfakulcsot is elfogadhatónak tartanának egyes szereplők.

Az újlakás-fejlesztések munkaerő-ellátottsága nem javult év eleje óta, továbbra is hiány jellemzi a hozzáértő, szakképzett, de még a nem szakképzett, viszont gyakorlattal rendelkező munkaerőt is. A piaci szereplőktől megtudtuk, hogy voltak ugyan példák brigádok hazatelepülésére, de a többséget nem lehet hazahozni még a megnövekedett bérekkel sem, mert a magyar építőipar nagymértékű ciklikusság jellemzi. A néhány éves fellendülési időszakokra nem érdemes hazajönni, inkább a külföldön már kialakult megrendelői kapcsolatokat és a munkák időben kiegyenlített, stabilabb eloszlását választják. Találkoztunk olyan véleménnyel, amely nem a külföldre elvándorolt munkavállalókban látja a munkaerőhiány fő forrását. Eszerint az utánpótlásnevelés jelentős része gyakorlatilag eltűnt, a szakiskolákból kikerülő nagy része el sem kezd a szakmájában dolgozni. Másrészt viszont a meglévő munkaerő termelékenysége igen alacsony, a magyar építőipari dolgozók nincsenek érdekelteké téve abban, hogy minél többet termeljenek. Az elhangzottak alapján ezen teljesítményalapú bérezéssel és egy építőipari bértarifa-rendszer bevezetésével lehetne segíteni, s ez utóbbi a minimum bérek előírásán keresztül a szektor fehéredését segítené. A legtöbb interjúalany álláspontja szerint a külföldi munkaerő bevonása a munkaerő-probléma enyhítése érdekében elkerülhetetlen, Romániából és Szlovákiából rendszeresen érkeznek nagy számban munkások. Volt olyan szereplő, aki Kínát is említette a munkaerő beszerzésének lehetséges országaként.

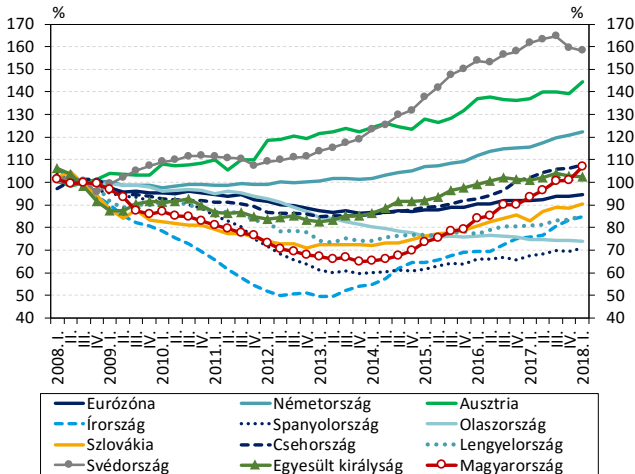
A kivitelezési munkafázisokat illetően jelenleg a befejező munkálatok csúsznak, a szerkezetépítési kapacitások elérhetősége valamivel jobb, mint év elején. Az elmúlt fél-egy évben a fejlesztőknek a csúszások figyelembevételével összességében másfél évről két évre kellett emelniük a fejlesztések megvalósításához szükséges időt. Az állami beruházások kapacitás-elszívó hatása nem gyengült év eleje óta, a megkérdezettek véleménye alapján a lakásiac szereplői a kontraciklikus állami részvett üdvöznék a kivitelezési piacon, vagyis a nem létfontosságú, jelentős magasépítési kapacitásokat igénylő állami beruházások elindítását 2020-ra lenne érdemes időzíteni.

A kivitelezések előrehaladását segítő lehetséges technológiai fejlesztések kapcsán egyes megkérdezettek szerint előre gyártott elemeket előállító úgynevezett „házgyárakra” lenne szükség, amikkel a munkaintenzív feladatok jelentős része az építkezésekről bevihető lenne az üzemekbe. Más szereplők viszont arra hívták fel a figyelmet, hogy az előre elkészített elemekből felépített épületekhez Magyarországon kapcsolódik a „panel” jelző, ami az értékesítésben problémát okoz. Továbbá az előregyártott elemekből építkező technológia elterjedését akadályozza a még relatíve olcsóbb munkaerő, ami mellett a hagyományos szerkezetépítési megoldások anyagilag még kedvezőbbek. További problémaként vetette fel néhány megkérdezett, hogy a tervezés nem veszi figyelembe a kivitelezés igényeit. A hatékonyság, gazdaságosság követelményei nem jelennek meg a tervezésnél, ami a hazai mérnökképzés hibája.

Lakásminőség

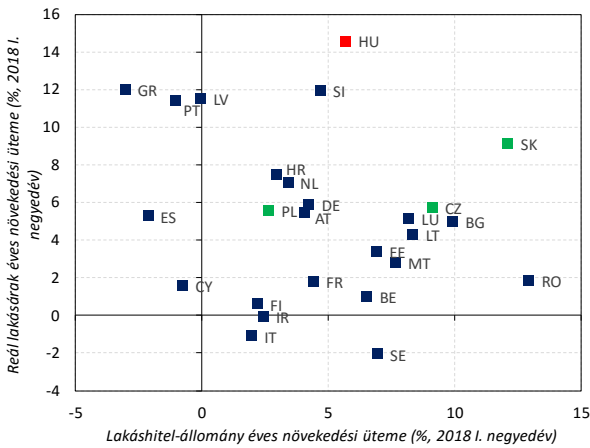
Egyes interjúalanyok véleménye alapján országosan nincs mennyiségi hiány a lakóingatlanokból, a probléma a minőséggel és a meglévő ingatlanok elhelyezkedésével van: a falvakból a munkalehetőségek miatt a városokba történő elvándorlási tendencia azt eredményezi, hogy a falvakban nő az üres lakóingatlanok száma, míg a városokban mennyiségi és minőségi hiány is kialakulhat. Az áfa-szabályozás kapcsán több megkérdezett szereplő említette, hogy egy lakásfelújításokra biztosított áfa-kedvezmény nagyban elő tudná segíteni a meglévő lakások minőségének javulását. Az egyik szakértő markáns véleménye pedig az volt, hogy a lakásállomány minőségének fenntartását elősegítő lakásépítési szint eléréséhez egy teljesen új gondolkodásmód kellene, új városrész-koncepciók kidolgozására lenne szükség, melyhez új lakóterületeket kell kijelölni, infrastruktúrát fejleszteni, és ott építeni minőségi lakásokat, élhető környezetet, semmint a nagyvárosok minél központibb területeire bezúfolni még több lakást. Budapest központi részein egyre kevesebb a szabad telek, a belvárosban és a környező területeken gyakorlatilag elfogytak a beépíthető ingatlanok, a meglévő házak felújítása pedig több szempontból is nehézkes: egyrészt ilyenkor adminisztratív nehézségekkel találkozunk a beruházó többek között a társasházi forma miatt szükséges hozzájárulások, és az örökségvédelmi szabályok miatt. Másrészt a kivitelezési munkák megvalósítása is plusz nehézségekkel jár a központi területek szűk utcáiban, ahol a területfoglalás és a teherforgalom, építőanyagellátás lehetőségei is korlátozottabbak. Az interjúalanyok egyike arról számolt be, hogy egy belvárosi műemléképület felújítására jelen piaci helyzetben nehezen lehet kivitelezőt találni, mert bőven vannak olyan előnyben részesített építési munkalehetőségek, ahol üres telekre lehet építeni.

33. ábra: Reál lakásárindexek egyes európai országokban (2008 = 100%)



Forrás: BIS, MNB.

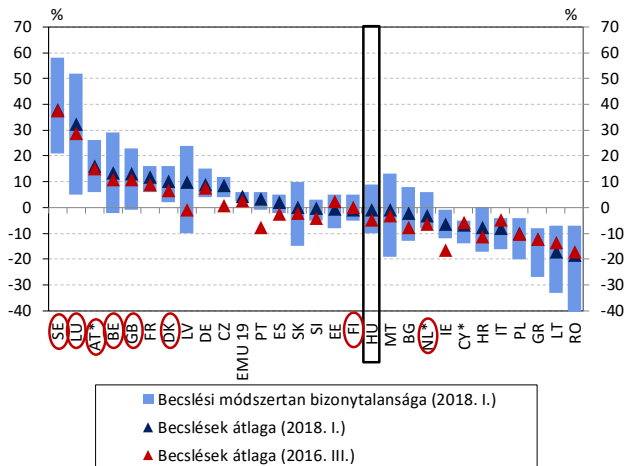
34. ábra: A reál lakásárak és a lakáshitel-állomány éves növekedési üteme európai összehasonlításban



Megjegyzés: A visegrádi országok zölddel. Ciprus, Finnország, Hollandia és Málta esetén 2017. IV. negyedéves adatok alapján.

Forrás: BIS, EKB, MNB.

35. ábra: A lakásárak eltérése a becslült, fundamentumok által indokolt szinttől európai összehasonlításban



Megjegyzés: A *-gal jelölt országok esetén 2017. IV. negyedéves adat alapján. Magyarország az ESRB becslése alapján. A pirossal karikázott országokat figyelmeztetésben részesítette az ESRB 2016-ban.

Forrás: ESRB Risk Dashboard.

3.3. Lakáspiaci folyamatok nemzetközi kitekintése

Az európai országok többségében a lakásárak emelkedése figyelhető meg, de reálértelemben sok helyen nem érték el a lakásárak a 2008-as szintet. Az európai országok széles körében reálértelemben a lakásárak emelkedő trendje figyelhető meg az elmúlt években. Egyes országokban, például Svédországban, Ausztriában és Németországban a válságot követően nem csökkentek a lakásárak, hanem stagnálás vagy enyhe emelkedés volt tapasztalható, majd hosszan tartó növekedés. Svédországban a lakásárak szintje reálértelemben már 160 százaléka a 2008. évi értéknek, míg Ausztriában ugyanez 145 százalék, Németországban pedig 122 százalék. Az eurozóna átlaga 95 százalék, vagyis nagy átlagban még a 2008-as szint alatt tartózkodnak a lakásárak. A visegrádi országok közül Magyarország mellett Csehországban haladták már meg a lakásárak reálértékén a válság előtti szintet, míg Lengyelországban és Szlovákiában alatta vannak (33. ábra).

A lakásárak növekedése az országok többségében a lakáshitelezés bővülésével párosul. Az európai országok többsége a lakáspiaci és a hitelezési ciklus bővülő szakaszában tartózkodik jelenleg, vagyis az árak növekedése mellett a lakáscélú hitelállomány növekedése figyelhető meg a hiteltranzakciók hatására. Egyes országokban azonban a lakásárak növekedése mellett a lakáshitelezés csökkenéséről beszélhetünk. Előbbi csoportba többnyire dél-európai országok tartoznak, mint Görögország, Portugália, Spanyolország és Ciprus. 2018 első negyedévében emellett csupán három országban, Svédországban, Olaszországban és Írországban csökkentek éves alapon a reál lakásárak, azonban mindhárom országban a hitelezés bővülését tapasztalhattuk (34. ábra).

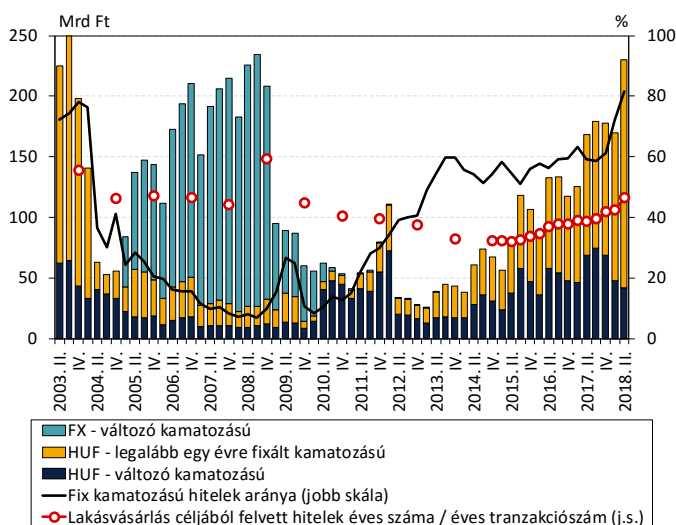
A lakásárak túlzott emelkedése több európai országban is kockázatot jelent. A lakásárak az Európai Rendszerkockázati Tanács (European Systemic Risk Board, ESRB) számításai szerint a tartós emelkedés következtében számos európai ország esetén már érdemben meghaladják a makrogazdasági fundamentumok által indokolt szintet. A 28 tagállam közül 13 esetén felülértékelttséget, míg a maradék 15 esetén az árak fundamentumokhoz képesti alulértékelttségét jelzi a becslés. Az ESRB 2016-ban nyolc országra adott ki figyelmeztetést arra vonatkozóan, hogy a lakáspiacokon felépülő kockázatoknak pénzügyi stabilitásra vonatkozó következményei lehetnek középtávon. Utóbbi országok többségében a lakásárak jelentős mértékű túlértékelttsége tapasztalható, ráadásul 2016 vége óta nem enyhültek a kockázatok (35. ábra).

4. A LAKÁSCÉLÚ JELZÁLOGHITEL-PIAC JELLEMZŐI

A hitelintézetek lakáscélú hitelkibocsátása 2018 első felében 400 milliárd forintot tett ki, így közel 40 százalékkal bővült éves alapon. Az új hitelszerződéseken belül csökkent az új lakás vásárlására vagy építésére fordított volumen aránya, míg a használt lakás céljából felvett hitelek aránya emelkedett, valamint immáron jelentős súlyt képvisel a fogyasztási hiteleken belül is a lakáscél. A hitelkereslet továbbra is folyamatosan élénkül, amit a bankok válasza alapján összességében nem kísér a kínálati feltételek érdemi enyhítése a bankok részéről. A kamatfelárak jelentősen csökkentek a vizsgált időszakban, amelynek hatására a kamatfixált hitelek átlagos felára elérte a változó kamatozású hitelekét. A nem ár jellegű feltételeket tekintve az átlagos futamidő minden lakáshitelcél esetében emelkedett a félév során, míg az átlagos hitelfedezeti arány érdemben nem változott. A második negyedév végén a lakáspiaci tranzakcióknak már 46 százaléka valósult meg hitelfelvétellel. A hitelből történő lakásvásárlás elérhetősége országos átlagban és Budapesten is romlott. Ezt az magyarázza, hogy a lakásár-dinamikát nem tudta ellensúlyozni az átlagbér emelkedése.

Bár az újonnan kibocsátott hitelek volumene a 2008. évi érték 80 százalékát teszi ki, összességében van tér a lakáshitelezés további bővülésére. A hazai lakáshitelek állománya a GDP arányában, valamint a hitelpenetráció nemzetközi összehasonlításban alacsonynak tekinthető. A hatályos adósságfék-szabályok továbbra is segítik a háztartások túlzott eladósodásának elkerülését, amit támogat, hogy a jelenlegi hitelciklusban a háztartások nem szembesülnek árfolyamkockázattal. A kamatkockázat csökkentését célozva az MNB 2018 októberével szigorított a jövedelemarányos törlesztőrészlet szabályozáson a 10 évnél rövidebb kamatperiódusú hitelek esetében. Ezzel a jegybank a hosszabb kamatfixálás felé tereli a keresletet, amit a Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel termékek térnyerése is segít.

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

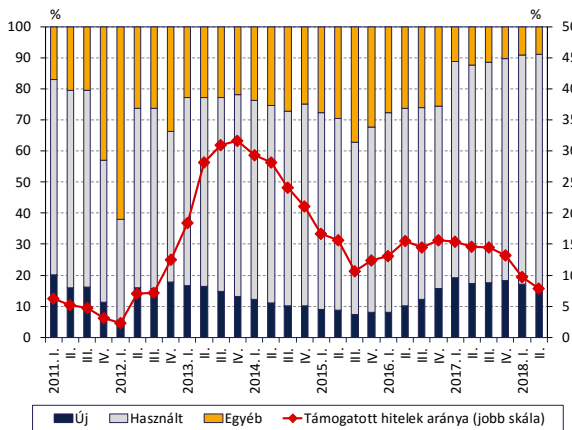


Megjegyzés: Fix kamatozású hitelek közé a legalább éven túl rögzített kamatozású hiteleket értjük. Forrás: MNB.

Emelkedik a hitelből történő lakásvásárlás aránya. 2018 első felében 400 milliárd forint értékben kötöttek új lakáshitelezéseket a háztartások, ami éves szinten 39 százalékos bővülést jelent az új kibocsátásban (36. ábra). A hitelezés szerepének erősödése a lakáspiacon a hitelből vett lakások számában is tetten érhető: míg 2015-ben a lakáspiaci tranzakcióknak csak mintegy harmadához kapcsolódott hitelfelvétel, ez 2017 végére már 40 százalék fölé emelkedett, 2018 második negyedévében pedig már a vásárlások 46 százalékát finanszírozták hitelből. Bár az új kibocsátású lakáshitelek éves volumene a 2008. évi kibocsátás négyötödét teszi ki, a háztartások eladósodását kisebb kockázatok övezik jelenleg, mint a válságot közvetlenül megelőző időszakban. Egyrészt az előző hitelciklus eladósodásában a szabad felhasználású jelzáloghitelek is döntő szerepet játszottak, míg jelenleg szinte kizárólag lakáscélúak a felvett fedezett hitelek. Másrészt reálértelmenben a jelenlegi hitelkibocsátás még lényegesen elmarad a válság előtti szintektől, és az új lakáshitelek darabszáma is kevesebb mint 2008 előtt. Míg az előző hitelciklusban a deviza alapú és változó kamatozású hitelek tették ki a kibocsátás döntő részét, jelenleg gyakorlatilag kizárólag forintban zajlik a hitelezés, és a fix kamatozású hitelek részaránya is emelkedik. Ez utóbbi folyamatban jelentős szerepet játszik a Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitelek 2017. őszi megjelenése és fokozódó népszerűsége a lakáshitelepiacon, amely minősítést csak hosszabb kamatperiódusú hiteltermékek nyerhettek el.

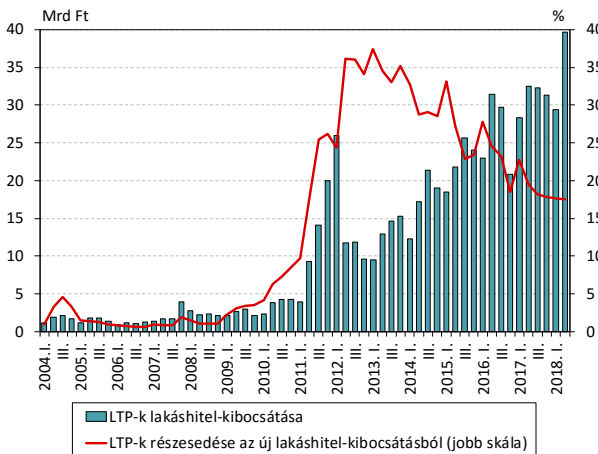
A használt és az új lakás vásárlására fordított hitelek értéke is másfélszeresére emelkedett éves átlagban. A hitelcél szerinti bontás alapján a használt lakások vásárlása céljából felvett hitelek értéke 49 százalékkal, az új lakás építésére vagy

37. ábra: Az újonnan folyósított lakáshitelek megoszlása hitelcél szerint



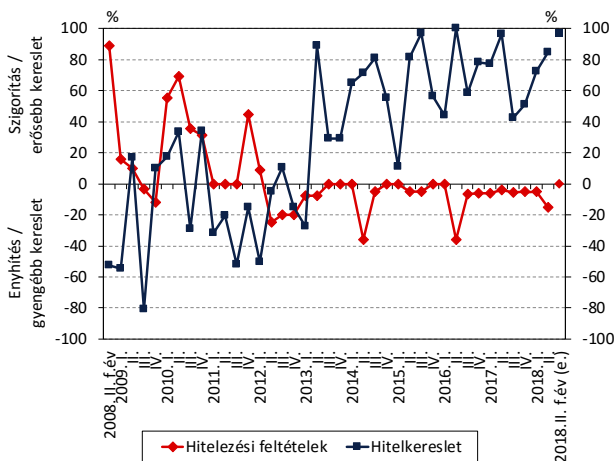
Megjegyzés: A CSOK-hoz kapcsolódó nem piaci hitelek a támogatott hitelek közé sorolva. Forrás: MNB.

38. ábra: A lakás-takarékpénztárak szerepe az új lakáshitel-kibocsátásban



Forrás: MNB.

39. ábra: A lakáscélú hitelfeltételek és a kereslet alakulása



Megjegyzés: A hitelezési feltételek időszora a nettó arányt, vagyis a szigorítók és enyhítők piaci részesedéssel súlyozott különbségét mutatja. Forrás: MNB, a bankok válaszai alapján.

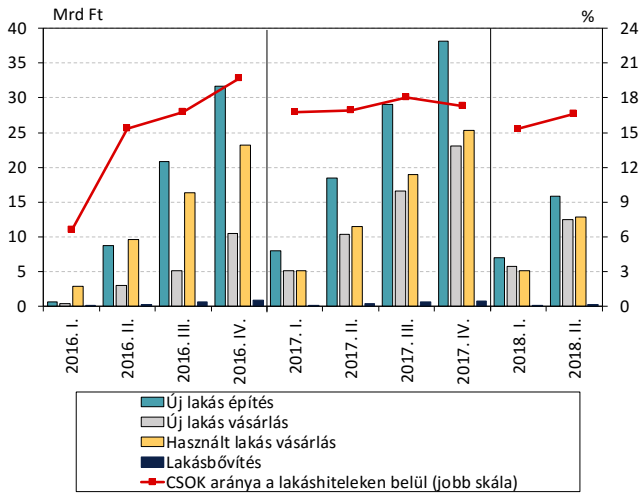
vásárlására fordított hitelek értéke pedig 57 százalékkal emelkedett éves átlagban. Ennek ellenére 2018 első felében az új lakás-hitelek aránya csökkenésnek indult tavaly év végi csúcshoz, a használtlakás-hitelek aránya pedig 75 százalékra emelkedett. A dinamikus bővülés az egyéb lakáshitel-célok (bővítés, felújítás) rovására következett be (37. ábra). Ez ugyanakkor arra is reflektálhat, hogy az alacsony, egyszámjegyű kamatok és az egyszerűbb ügyintézés miatt (mivel nem kell jelzálogot bejegyeztetni) a személyi kölcsönök között az egyik legnépszerűbb motiváció a hitelfelvételre a lakáscél.

Átrendezheti a jelzáloghitel-piacot a lakás-takarékpénztári állami támogatások megszűnése. A hazai piacon 2018 első felében négy lakás-takarékpénztár működött, az előtakarékosági részpiacra azonban mindössze két szereplő van aktívan jelen. A lakás-takarékpénztárak szerepe a jelzáloghitel-piacra 2009-től indult emelkedésnek, és 2012–2013-ban érte el a tetőfokát azzal, hogy a kibocsátott lakáshitelek 33–37 százaléka volt hozzájuk köthető negyedéves alapon (38. ábra). Az elmúlt egy évben az új lakáshitel-kibocsátásnak már csak mintegy 18 százalékát adták ezen intézmények hitelei. A piacon aktív három pénztár helyzetét azonban módosítja a jogszabályi környezet változása: 2018 októberével megszűnt a lakástakarék-pénztári megtakarítások után járó állami támogatás.⁶ Mivel ennek az előtakarékosági konstrukciónak lényeges eleme volt az elérhető állami támogatás, a módosítás átrendezheti a piaci erőviszonyokat – mindazonáltal a pénztárak működése ezzel nem szűnik meg, továbbra is igénybe vehető megtakarítási célból, valamint hitelt is folyósíthatnak az intézmények, így a jelzáloghitel-piac szereplői maradnak.

Változatlanul élénk hitelkeresletet érzékelnek a bankok. A Hitelezési felmérésre adott válaszok alapján a lakáshitelek iránti kereslet továbbra is emelkedik: a bankok nettó értelemben vett 72, illetve 85 százaléka érzékelte 2018 első két negyedévében a kereslet élénkülését, és szinte minden intézmény ennek a tendenciának a folytatódására számít az év második felében is. A kereslet évek óta tartó, folyamatos emelkedése mellett a bankok nem lazítanak érdemben a hitelfelvételi standardokon: az első negyedévben nettó értelemben vett 5 százalékuk, a második negyedévben 15 százalékuk jelzett enyhítést a kínálati feltételekben (39. ábra). A részfeltételeket tekintve az látható, hogy a lazítás gyakorlatilag csak a kamatfelárakban jelent meg, miközben – a kockázati étvágy változatlanóságát leszámítva – minden tényező a hitelezési feltételek mérséklése irányába mutat. Előretekintve 2018 második felében egyetlen bank sem tervez lazítani összességében, amit két hatás eredőjének tulajdonítanak: miközben az

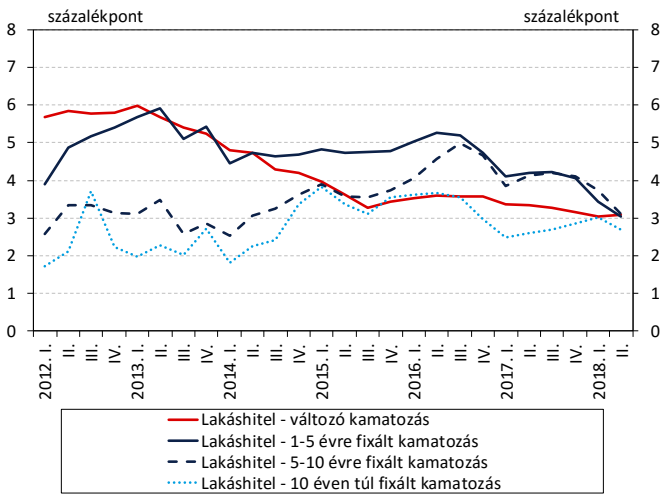
⁶ 2018. évi LXIII. törvény A lakástakarék-pénztárakról szóló 1996. évi CXIII. törvény módosításáról.

40. ábra: A CSOK-szerződéskötések éven belül kumulált volumene a támogatás célja szerint



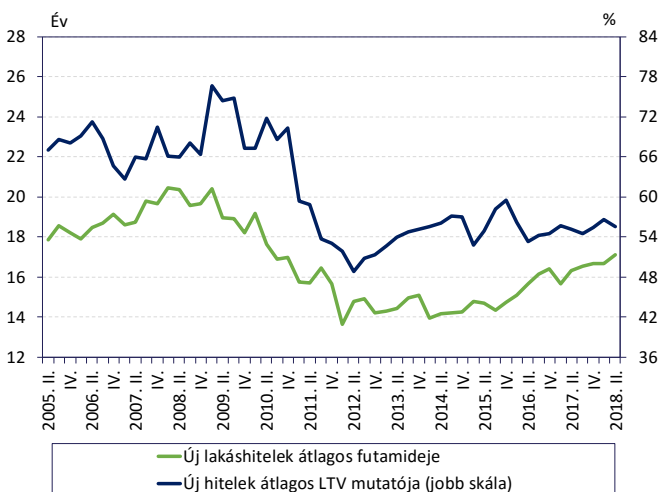
Forrás: MNB, Pénzügyminisztérium.

41. ábra: Az új lakáscélú hitelek kamatfelára



Megjegyzés: A változó vagy legfeljebb 1 évig fixált kamatozású lakáscélú hitelek esetében a 3 havi BUBOR, míg az éven túl fixált lakáshitelek esetében a megfelelő IRS feletti, THM-alapú simított felár. Forrás: MNB.

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



Forrás: MNB.

ár jellegű feltételek tovább lazulhatnak, az október 1-jétől hatályos módosított adósságfék-szabályozás, ami kamatperiódus szerint differenciált jövedelemarányos törlesztőrészletet eredményez, szigorodó feltételként fog megjelenni. Az MNB várakozásai szerint a változó kamatozású hitelekre bevezetett alacsonyabb megengedett JTM mutató nem fogja érdemben befolyásolni a kibocsátási volumeneket, hanem mindössze a hosszabb távra fixált kamatozású termékek felé tereli a keresletet.

A Családi Otthontermelési Kedvezmény továbbra is támogatja a lakáshitelek iránti keresletet. 2018 első negyedévében a felvett lakáshitelek 15 százaléka, a második negyedévben pedig a már jellemzőnek tekinthető 17 százaléka kapcsolódott a CSOK-hoz a programhoz tartozó kedvezményes hitel vagy a támogatást és a kedvezményes hitelt kiegészítő piaci hitel formájában (40. ábra). A Családi Otthontermelési Kedvezmény új formájában 2016 februárjában vált elérhetővé, azóta összesen 195 milliárd forint értékben kötöttek mintegy 62 ezer támogatási szerződést.

A kamatfixált hitelek átlagos kamatfelára elérte a változó kamatozásúakét. A felvett lakáshitelek kamatfelára minden, a kamatfixálás hossza szerint képzett kategóriában mérséklődött 2017 végéhez képest (41. ábra). A változó kamatozású termékek BUBOR feletti felára 0,1 százalékponttal, míg az 1–5 évre, valamint 5–10 évre fixált kamatozású hitelek a megfelelő IRS feletti felára átlagosan 1 százalékponttal csökkent. A kibocsátás átlagosan 6 százalékat kitevő 10 éven túli kamatperiódusú hitelek felára szintén mérséklődött, a félév során 0,2 százalékponttal. A félév folyamán jelentősen csökkent a változó kamatozású új hitelek részaránya, így a második negyedévben kibocsátott lakáshitelek 82 százaléka egy évnél hosszabb időre kamatfixált, elsősorban az 5 éves kamatperiódusú termékek részarányának emelkedése mellett.

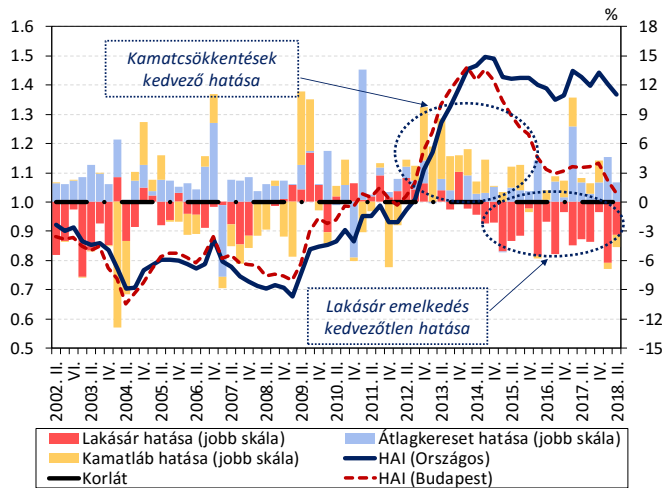
Az átlagos futamidő emelkedése mellett a hitelfedezeti mutató nem változott. A kihelyezett lakáshitelek átlagos szerződéses futamideje 2015 óta emelkedő tendenciát mutat, és a tavaly év végi 16,7 évről 17,1 évre emelkedett. Ezt részben összetételhatás is magyarázza, mivel csökken a tipikusan rövidebb futamidejű felújítási és bővítési célú lakáshitelek aránya, de a használt és új lakás célú hitelek futamideje is emelkedett rendre 4, illetve 7 hónappal. A jelzáloghitelek átlagos hitelfedezeti mutatója (loan-to-value, LTV) 2017 végéhez képest kis mértékben 0,2 százalékponttal emelkedett, így 2018. második negyedévében 55,5 százalékot tett ki (42. ábra). Az LTV mutatók budapesti eloszlását vizsgálva az látható, hogy a fővárosban sem emelkedett meg a kockázatvállalási hajlandóság a bankok részéről: az elmúlt másfél évben folyósított jelzáloghitelek esetében a budapesti medián hitelfedezeti mutató (47,4 százalék) elmarad a fővároson kívüli mediántól

43. ábra: A jövedelemarányos törlesztőrészlet szabályok 2018. október 1-től hatályos módosulása

	Kamatperiódus		
	Kevesebb, mint 5 év	Legalább 5 év, de kevesebb, mint 10 év	Legalább 10 év, vagy végig fix
400 ezer Ft (2019. július 1-től 500 ezer Ft) alatti havi nettó jövedelem	25%	35%	50%
400 ezer Ft (2019. július 1-től 500 ezer Ft) vagy feletti havi nettó jövedelem	30%	40%	60%

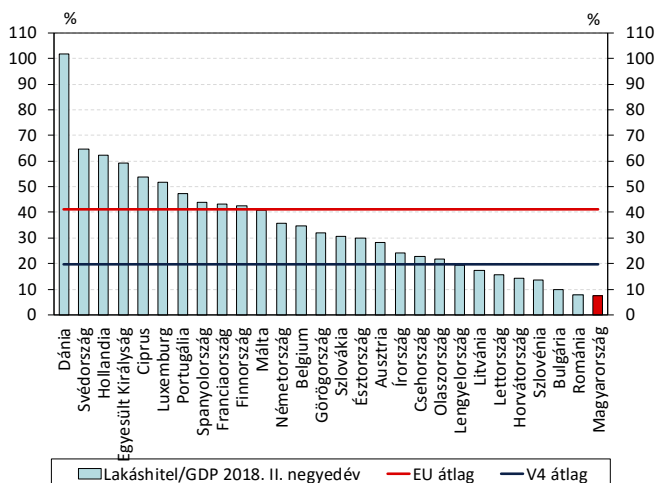
Forrás: MNB.

44. ábra: Lakásvásárlás elérhetőségére vonatkozó index (Housing Affordability Index, HAI)



Megjegyzés: A HAI azt mutatja, hogy egy két átlagkeresettel rendelkező háztartás egy átlagos lakás (65 m²) hitelből történő megvásárlásához szükséges jövedelem hányszorosával rendelkezik. A hiteltermék paraméterei a kamatlábon kívül végig változatlanok. LTV = 70%, PTI = 30%, futamidő = 15 év. Forrás: MNB.

45. ábra: GDP-arányos lakáshitelállomány európai összehasonlításban



Forrás: EKB.

(52,6 százalék). Az adósságfék-szabályok továbbra is biztosítják a túlzott lakossági eladósodás elkerülését, és az 5 évnél rövidebb kamatperiódusú hitelekre október 1-től érvényes 25 százalékos (400 ezer forint feletti jövedelem esetén 30 százalékos) jövedelemarányos törlesztőrészlet limit várhatóan jelentősen csökkenti a kamatkockázatot is (43. ábra).

A hitelből történő lakásvásárlás elérhetősége országosan és a fővárosban is romlott. Egy két átlagkeresettel rendelkező háztartás számára az átlagos ingatlan hitelből finanszírozott megvásárlása kevésbé elérhetővé vált 2018 első feléve során (44. ábra). Ez abból adódott, hogy az ingatlanárak emelkedésének hatását nem tudta ellensúlyozni az átlagkereset emelkedése. Az átlagkamatok emelkedése elsősorban összetételhatásból származik, mivel a fix kamatozású, magasabb hitelköltségű termékek aránya jelentősen emelkedett a félév folyamán. A budapesti ingatlanpiacon a hitelből való finanszírozás elérhetősége romlott, szintjében pedig lényegesen kedvezőtlenebben alakul, mint az országos átlag. Ezt a fővárosi lakásárak országos átlagot meghaladó dinamikája, és a bérek ehhez képest lassabb ütemű emelkedése magyarázza.

A hazai lakáshitel-állomány a legalacsonyabb Európában a gazdaság méretéhez képest. Bár jelenleg a lakáscélú hitelállomány a hiteltranzakciók hatására bővül, az új kibocsátás pedig jelentősen emelkedett az elmúlt években, a GDP-arányos hitelállomány európai összehasonlításban a legalacsonyabb, 7,5 százalékos szinten áll 2018 második negyedévének végén (45. ábra). Ez régiós viszonylatban is jelentős elmaradást jelent, mivel a visegrádi országokban átlagosan 20 százalék a hitel/GDP mutató értéke. Így összességében a hazai gazdaságban továbbra is jelentős tér áll a háztartási szektor előtt a lakáshitel-állomány emelésére. Bár Magyarországon az európai átlaghoz képest nagy, 2017-ben 85 százalék a népesség azon aránya, aki saját tulajdonú ingatlanban él, mindössze 16 százalék a teljes népesség azon aránya, amely jelenleg is fizeti a jelzáloghitelt a lakása után – eközben az EU átlagában ez az arány 27 százalék, kisebb arányú lakástulajdonlás mellett.

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

2018. november

Nyomda: Pauker–Prospektus–SPL konzorcium
8200 Veszprém, Tartu u. 6.

mnb.hu

©MAGYAR NEMZETI BANK

1054 BUDAPEST, SZABADSÁG TÉR 9.