



LAKÁSPIACI JELENTÉS



2019
NOVEMBER

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

Gróf Széchenyi István



LAKÁSPIACI JELENTÉS

2019
NOVEMBER

Lakáspiaci jelentés

(2019. november)

Az elemzést készítette: Fellner Zita, Bereczki Ákos, Hajnal Gábor, Szűcs Krisztián, 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 pedig 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

1. Vezetői összefoglaló	7
2. Makrogazdasági környezet	8
2.1. A hazai lakás piac keresleti oldala	8
2.2. A hazai lakás piac kínálati oldala	10
3. Aktuális lakáspiaci trendek	13
3.1. Hazai lakáspiaci folyamatok	13
3.2. Újlakás-kínálat	22
3.3. Nemzetközi körkép a lakáspiaci folyamatokról	28
4. A lakáscélú jelzáloghitel-piac jellemzői	30
Keretes írások jegyzéke	
1. keretes írás: Vidéki nagyméretű autóipari beruházások hatása a helyi lakás piacokra	16
2. keretes írás: A lakásvásárlás elérhetőségének romlása Budapesten, és annak versenyképességi vonzata	20
3. keretes írás: A Lakás- és Ingatlanpiaci Tanácsadó Testület (LITT) lakáspiaci szekció ülésének főbb üzenetei	26

1. Vezetői összefoglaló

2019 első félévében folytatódott a hazai lakásárak emelkedése. A második negyedévben a lakásárak éves növekedési üteme országos átlagban nominálisan 17,1 százalékot tett ki, ami magasabb a 2018 végi 16,3 százaléknál. Budapesten azonban mérséklődött az árdinamika, a 2018. év végi 24,8 százalékról 22,5 százalékra. Előzetes, 2019 harmadik negyed-éves adatok alapján a lakásárak növekedésének üteme tovább lassult Budapesten és országos átlagban is mérséklődött.

A hazai lakás piac keresleti oldalát továbbra is támogatja a magas foglalkoztatottság, a bővülő reáljövedelmek, a megtakarítások magas szintje és az alacsony kamatkörnyezet. Ennek ellenére a fővárosban jelentősen, 29 százalékkal csökkent 2019 első félévében éves alapon a lakáspiaci tranzakciók száma, ami főként a második negyedéves nagyobb visszaesést tükrözi. Ebben szerepet játszhatott az újlakás-piacon az elmúlt években kötött előszerződés magas száma is, amik csak később jelennek meg a tranzakciós statisztikában. Budapesten a medián alku és a lakások értékesítéséhez szükséges idő kismértékű emelkedése is a kereslet mérséklődését mutathatja. A Lakás- és Ingatlanpiaci Tanácsadó Testület (LITT) szerint a Magyar Állampapír Plusz (MÁP+) bevezetése is a befektetői érdeklődésen keresztül indokolhatja a lakóingatlanok iránti kereslet csökkenését. A vidéki városokban stagnált, a községekben pedig 6 százalékkal emelkedett a tranzakciószám éves összevetésben, ami a vidéki kereslet fennmaradását jelzi.

2019 első félévében tovább bővült az újonnan kihelyezett lakáshitelek volumene, éves alapon mintegy 20 százalékkal. A kibocsátást egyre hosszabb kamatfixálás jellemzi. A megkötött szerződések száma ugyanakkor a legfrissebb adatok alapján kissé csökkent is. Ez utóbbit a júliusban induló babaváró támogatással megjelenő kizorító hatás magyarázhatja, ami előreláthatólag részben lakáscélt szolgál. A háztartások hitelfelvételi keresletét a kedvező finanszírozási költségek, az állami támogatási programok (CSOK, falusi CSOK, babaváró támogatás) is támogatják.

2019 első negyedévében érdemben nőtt az átadott új lakások száma, ugyanakkor a második negyedévben – főként a lakásprojektek széles körben tapasztalt csúszásának köszönhetően – ideiglenesen csökkent az új átadások száma. A fővárosban a fejlesztés alatt álló új lakások 55 százaléka van csúszásban. Az év hátralévő részében várhatóan folytatódik a lakásátadások érdemi bővülése, országos szinten az új kínálat várakozásunk szerint 2019-ben tetőzhet 19,8 ezer új lakással. 2020-ban a csúszások miatt még magas maradhat az új átadások szintje 18,5 ezer lakással, 2021-től azonban visszaesés várható, erre az évre 16 ezer új lakás átadását prognosztizáljuk. A lakáskínálat nem tud lépést tartani a kereslettel. Budapesten a kínálat szűkülését mutatja, hogy 2019 harmadik negyedévében az előző negyedévi 21,9 ezerről 20,5 ezerre csökkent az aktuálisan fejlesztés alatt álló lakások száma, továbbá a harmadik negyedévben újonnan bejelentett projektek lakásszáma az elmúlt évek legalacsonyabb értéke volt 770 lakással, szemben a 2016 óta jellemző, negyedévente átlagosan 2–3 ezer lakással. A szűkülő új kínálathoz a visszaemelkedő árfakulcs, az erős költségoldali nyomás és a szakképzett munkaerő hiánya is hozzájárul. A hazai lakásállomány megújulása régiós összevetésben alacsony. Különösen Budapesten nagy az elmaradás, ahol az éves megújulás 0,4 százalék szemben a bécsi 1,5 százalékkal.

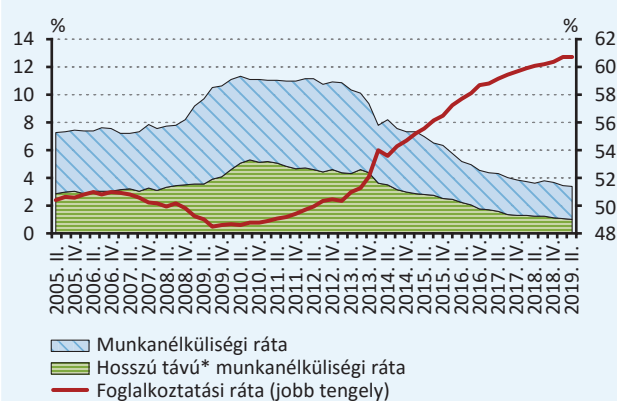
A LITT tagjai előrettekintve 2021-től az újlakás kínálat jelentős visszaesését prognosztizálják. Véleményük szerint a kivitelezési kapacitások fejlesztésével csökkenthető lenne az új lakások építési költsége, növelve ezzel a kínálatot. A hazai érdemi építőanyag termelés hiánya miatti drága alapanyagok mellett az európai szinten is szigorú előírásokat is kiemelték, mint költségnövelő tényezők. A bérleti piac fejlesztésének szükségességét ugyancsak hangsúlyozták a lakhatási lehetőségek bővítésének egyik irányaként.

2. Makrogazdasági környezet

2019 első felében továbbra is magas volt a lakáspiaci kereslet, amit a kedvező jövedelmi folyamatok mellett az otthonteremtési célokat szolgáló kormányzati intézkedések is támogattak. A rendelkezésre álló jövedelmeket alapvetően meghatározó bérezési alapfolyamatok továbbra is erősek, és a háztartások vagyoni helyzete is tovább javult a historikus összevetésben magas megtakarítási hajlandóságnak köszönhetően. Emellett a lakáshitelek kiáramlása is élénk ütemben folytatódott 2019 első felében. Az elmúlt negyedévekben a lakosság körében így is mérséklődött a lakásvásárlási szándék, bár historikus összevetésben továbbra is magas maradt. Összességében a hosszú távú jövedelmi kilátások, valamint a hitelezési folyamatok és a kormányzati otthonteremtési intézkedések pozitív hatást gyakorolhatnak a lakáspiaci keresletre.

2019 első felében az újlakás-átadások közel azonos szinten alakultak az előző év azonos időszakával, így az erős keresleti környezetre a lakáspiaci kínálat visszafogottabb mértékben reagált. A szektor kínálati alkalmazkodása továbbra is lassabb a korábbi ingatlanpiaci ciklushoz képest, ami elsősorban a szakképzett munkaerő nehéz elérhetőségével magyarázható. A lakásárak növekedési üteme változatlanul meghaladja a lakásépítési költségek statisztikailag mért emelkedésének ütemét, ami önmagában pozitívan hatna a fejlesztési kedvre, de a munkaerő-piaci szűkösség, az alacsony termelékenység továbbra is visszafogja a kínálatot. Az alapanyaghiánnyal szembesülő vállalatok aránya csökkent 2019-ben, de továbbra is a fejlesztők hozzávetőlegesen harmadára hat negatívan. A 2020-tól emelkedő áfakulcs pedig ugyancsak negatívan hat a fejlesztésekre. Az idei év elején bejelentett, otthonteremtést támogató családvédelmi intézkedések, valamint a kedvező finanszírozási környezet a következő években támogathatja, míg az emelkedő költség- és árszint, illetve a befektetési célú lakásvásárlást csillapító MÁP+ visszafogja a lakások iránti keresletet.

1. ábra
Munkanélküliség és foglalkoztatottság



Megjegyzés: * 1 évnél hosszabb ideig munkanélküliek.

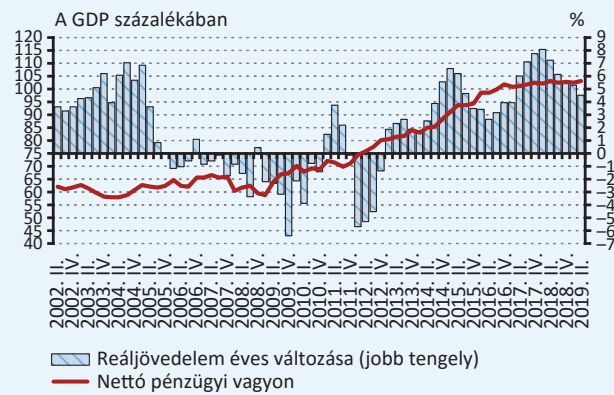
Forrás: KSH.

2.1. A HAZAI LAKÁSPIAC KERESLETI OLDALA

2019 első felében továbbra is erős kereslet volt tapasztalható a hazai lakáspiacon, amit a háztartások jövedelmeinek bővülése mellett a hitelezés és a kedvező finanszírozási környezet, valamint a lakáspiaci keresletet élénkítő kormányzati programok növekvő igénybevétele is támogatott. A magas lakáspiaci kereslet hatására a lakásárak érdemben emelkedtek, amivel párhuzamosan az új lakáshitel-kihelyezések volumene is tovább bővült.

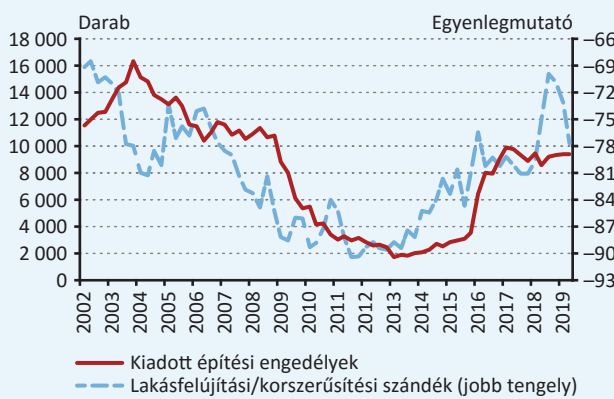
A kedvező munkaerő-piaci kondíciók támogatják a lakáspiaci keresletet. A lakáspiaci tendenciákat alapjaiban határozzák meg a munkaerőpiaci kilátások. A munkakereslet továbbra is magas szinten alakul, azonban az elmúlt időszakban a munkaerőpiaci feszességében már enyhülés volt megfigyelhető. A következő negyedévekben a foglalkoztatottság lassuló ütemben bővízhet, és magas szinten stabilizálódhat. Ezzel párhuzamosan a historikusan alacsony munkanélküliség a hosszabb távú jövedelemkilátások javulásán keresztül támogatja a háztartások beruházási hajlandóságát, ami erősíti a lakáspiaci keresletet (1. ábra).

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



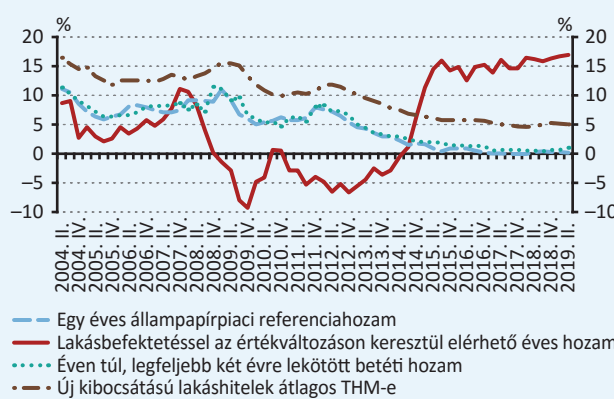
Forrás: KSH, MNB.

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



Forrás: KSH, MNB.

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



Megjegyzés: A lakásbefektetéssel elérhető hozam kizárólag az MNB lakásárindex növekedési üteme alapján számítva.

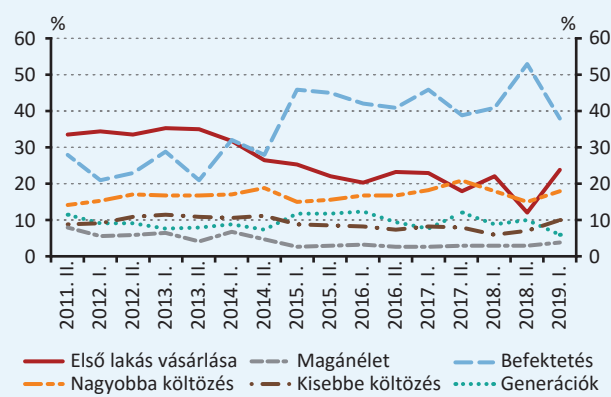
Forrás: ÁKK, MNB.

A lakosság kedvező jövedelmi és vagyoni helyzete hosszú távon élénkítően hat a lakáspiaci keresletre. A háztartások rendelkezésre álló reáljövedelme az elmúlt negyedévekben dinamikusan bővült, ami 2019 első felében tovább folytatódott mintegy 4,5 százalékos növekedéssel (2. ábra). Az elmúlt időszakban a minimálbér és a garantált bérminimum számottevő emelkedése mellett a vállalatok széles körben kétszámjegyű béremeléseket hajtottak végre, ami a lakossági jövedelmeken keresztül erőteljesen hozzájárult a lakáspiaci kereslet emelkedéséhez. Az elmúlt másfél évben a lakosság nettó pénzügyi vagyona historikusan magas szinten alakult és GDP-arányosan tartósan meghaladta a 100 százalékot, amit a megtakarítások elmúlt időszaki jelentős emelkedése is magyaráz. A megtakarítások növekedése a háztartások lakásépítési és lakásfelújítási terveihez kötődő előtakarékoskodást is támogatja. A hazai lakáspiaci bővüléséhez a lakáscélú és – szintén valamilyen lakáscélú finanszírozó – fogyasztási hitelezési aktivitás folytatódó növekedése is jelentősen hozzájárul. Az otthonteremtési célokat szolgáló családvédelmi intézkedések révén a háztartási hitelezésen keresztül tovább bővíthet a lakossági beruházás, ami a következő években hozzájárulhat a tartósan magas lakáspiaci kereslethez.

A háztartások körében az elmúlt negyedévekben némileg mérséklődött a lakásvásárlási és -korszerűsítési kedv. Az idei évben a következő 12 hónapban lakást vásárolni vagy felújítani kívánó háztartások aránya csökkent a megelőző időszak kiugró értékeihez képest, azonban továbbra is magas szinten alakul. Emellett a lakossági keresletet meghatározó családi házakhoz kötődő kiadott engedélyek száma jelentősen bővült 2019 első félévében a tavalyi évhez képest. A kiadott építési engedélyek száma továbbra is magas szinten alakul, így a beruházási hajlandóság a következő negyedévekben is erős maradhat (3. ábra).

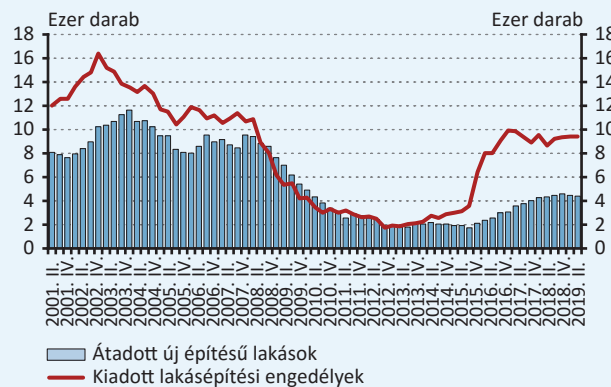
Az alacsony kamatkörnyezet két csatornán keresztül is élénkítően hat a lakáspiaci keresletre. Az alacsony hitelkamatok egyrészt kedvező feltételeket teremtenek a háztartások lakásvásárlásainak hitelből való finanszírozására, így a kedvező hitelkondíciók élénkítően hatnak a lakáspiaci keresletre. Másrészt az alacsony hozamkörnyezetben az ingatlanpiacra érdemi megtakarítások áramlanak, mivel az alternatív pénzügyi eszközökön (például lekötött betéten) elérhető hozamok jelentősen alacsonyabbak az ingatlanpiacon elérhetőnél (4. ábra). A lakásárak 2015 óta stabilan 15 százalékos éves növekedést mutatnak, ami 2019-ben 17 százalékgig gyorsult, de az értéknövekedés mellett a lakáskiadásból is kedvező hozam érhető el. A Lakás- és Ingatlanpiaci Tanácsadó Testület (LITT) szakértői szerint a 2019 júniusában bevezetett Magyar Állampapír Plusz (MÁP+) lakossági befektetők számára kedvező feltételei már éreztették a hatásukat az ingatlanpiacon. 2019 júniusában Budapesten,

5. ábra
A budapesti lakásvásárlók megoszlása a lakásvásárlás célja szerint



Forrás: Duna House.

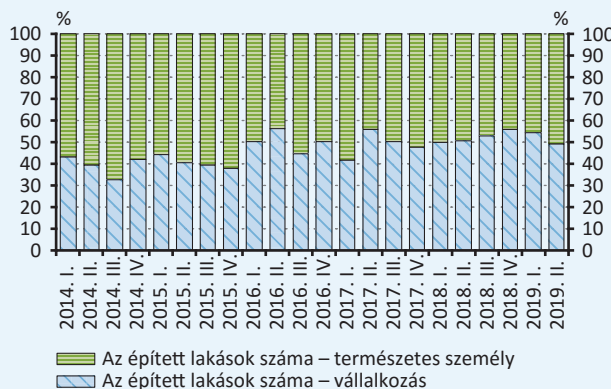
6. ábra
A kiadott lakásépítési engedélyek és az átadott új építésű lakások száma



Megjegyzés: Szezonálisan igazított adatok.

Forrás: KSH, MNB.

7. ábra
Az átadott új építésű lakások építető szerinti megoszlása



Forrás: KSH.

ahol a befektetési céllal lakást vásárlók aránya magasabb, érdemben csökkent a lakások iránti kereslet.

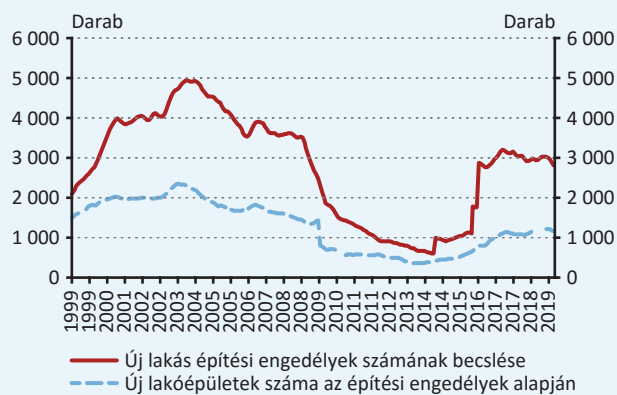
A fővárosban továbbra is meghatározó a befektetési szándék a lakásvásárlások terén. A kedvező finanszírozási környezet és a lakásvásárlásból elérhető magas hozamprémium hatására Budapesten továbbra is meghatározó a befektetési cél a lakásvásárlók körében, piaci mérések szerint Budapesten a lakásvásárlók 40 százaléka befektetési célt jelölt meg a tranzakciókor. Vidéken ennél alacsonyabb, 25 százalék körüli a befektetési célú vásárlások aránya. Az otthonteremtési célú lakásvásárlások aránya mindezek ellenére továbbra is jelentős, ami azt mutatja, hogy bár fontos a befektetési szándék, a különböző lakhatási célokra történő lakásvásárlás továbbra is meghatározó szerepet tölt be a piacon (5. ábra). Előretekintve a MÁP+ iránti élénk érdeklődés hűtheti a befektetői keresletet a fővárosi ingatlanpiacon, amit az előzetes adatok igazolni látszanak.

2.2. A HAZAI LAKÁSPIAC KÍNÁLATI OLDALA

A korábbi években a lakáspiaci kínálat érdemi – bár nem elégséges – bővüléssel reagált a növekvő keresletre, ugyanakkor az elmúlt negyedévekben az átadott új lakások száma országosan lényegében stagnált. A korábbi időszaknál visszafogottabb lakásépítési folyamatokat az építőipari kapacitások és a szakképzett munkaerővel való ellátottság szükségessége miatti csúszások és az emelkedő építési költségek is korlátozzák. Az év hátralevő részében tovább folytatható az újlakás átadások érdemi bővülése. Előretekintve bár a kedvező keresleti környezet, a lakásárak növekedése, valamint az otthonteremtési programok továbbra is támogató feltételeket jelentenek az ingatlanfejlesztők számára, a visszaemelkedő áfakulcs, az erős költségnyomás és a szűkös kapacitások korlátozzák a kínálat megfelelő bővülését.

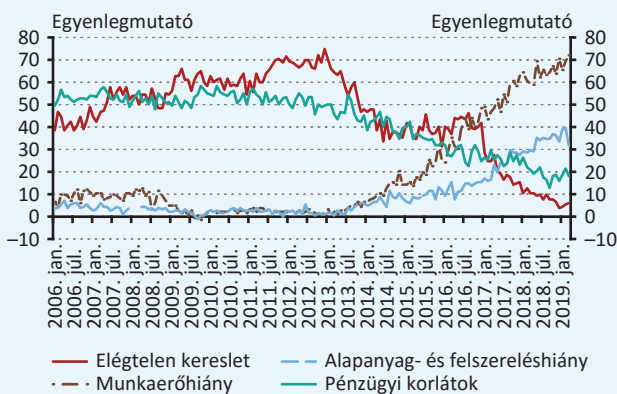
Az elmúlt negyedévekben a lakáspiaci kínálat stagnált az előző év azonos időszakához képest. A kereslet továbbra is erős, ugyanakkor az ingatlanpiacon a kínálat jellemzően csak késve reagál. A lakáspiaci keresleti oldalának élénkülése és ezzel párhuzamosan az árszint, valamint az ingatlanberuházásból realizálható hozam emelkedése a kínálat alkalmazkodását is fokozatosan maga után vonta, ami 2016-tól a kedvezményes újlakás-áfakulcs bevezetésével együtt a lakásépítések volumenének emelkedését eredményezte. 2018 során számos új ingatlanfejlesztői projekt indult el, és tovább növekedett az átadott lakások száma. 2019 első felében az előző év azonos időszakához hasonló számú új lakást adtak át, így az erős kereslet ellenére a kínálat visszafogottabb maradt (6. ábra).

8. ábra
A létesítendő új lakások és lakóépületek havi számának alakulása a kiadott építési engedélyek alapján



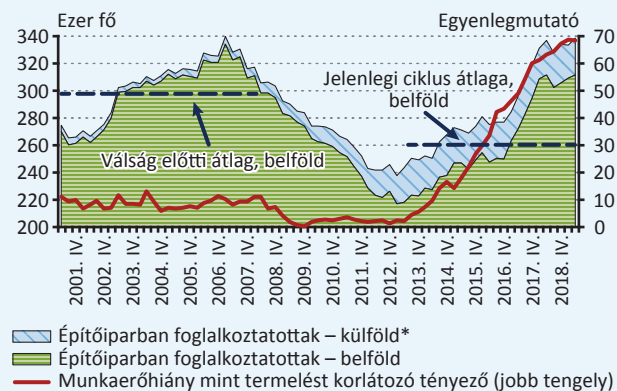
Forrás: KSH alapján MNB-becslés.

9. ábra
Az építőipari termelést gátló tényezők



Forrás: Európai Bizottság.

10. ábra
Az építőiparban foglalkoztatottak száma



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

A lakáspiaci kínálatot jelentős részben meghatározó ingatlanfejlesztői aktivitás élénkülésének hatására a korábbi években növekedett a vállalkozások aránya az új lakásépítésekben belül, ami azonban idén enyhén mérséklődött.

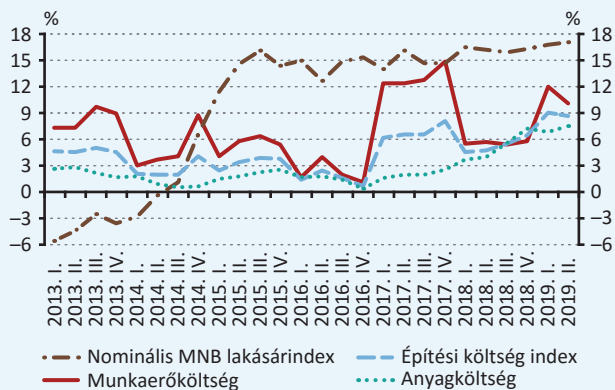
A jelenlegi lakáspiaci ciklus elején elsősorban a természetes személyek által épített lakások jelentették az újonnan megépült állomány nagy részét, azonban a kedvező keresleti feltételek nyomán kialakult kínálati alkalmazkodás a vállalkozások által épített lakások számának erőteljes emelkedését eredményezte. Míg 2014-ben a lakásépítőkhöz belül több mint 60 százalék volt a természetes személyek aránya, addig 2018-ban az átadott új lakások több mint felét már vállalkozások építették. 2019-ben eddig kis mértékben csökkent a vállalkozói arány, de továbbra is magas szinten, 50 százalék körül alakult a részesedésük a lakásépítésekben belül (7. ábra). Az elmúlt években a lakóépületek száma érdemben bővült, és ezzel együtt az átadott lakások száma is folyamatosan növekedett (8. ábra).

Előretekintve az építési engedélyek magas szintje az új lakások számának további növekedését vetíti előre, azonban a kínálati oldal bővülése előtt korlátok azonosíthatóak. Az Európai Bizottság által rendszeresen közzétett felmérés keretében megkérdezett építőipari vállalatok válaszaiban továbbra is a munkaerő-szűkösség tekinthető a legfontosabb tényezőnek, amelynek termelésgátló hatása az elmúlt években jelentősen emelkedett. Eközben az alapanyaghiány érdemben mérséklődött, az elmúlt hónapokban a vállalatok egyre kisebb része jelölte meg a termelését gátló tényezőként (9. ábra). A munkaerőpiacon elsősorban a szabad kapacitások szűkössége, míg az alapanyagok esetén az emelkedő költségek jelentik leginkább a korlátot. Bár az építőipari vállalkozások jelentős többsége továbbra is kedvezőnek minősíti a keresleti feltételeket, az elmúlt hónapokban enyhén nőtt a visszafogottabb kereslettel szembesülő vállalatok aránya. Emellett a finanszírozás is relatíve kevés cégeknek jelent problémát.

Az építőiparban dolgozók jelentős hányada külföldön vállal munkát, ami hozzájárul az építőipar munkaerő-piaci kapacitásainak szűkösségéhez (10. ábra). A válság előtti ciklusban a jelenlegivel összehasonlítva több mint 30 ezer fővel volt magasabb az építőiparban belföldön foglalkoztatottak száma. 2019 első felében a korábbi évhez képest változatlan szinten alakult az építőiparban belföldön foglalkoztatott munkavállalók száma, miközben a külföldön dolgozók számában enyhe bővülés ment végbe.

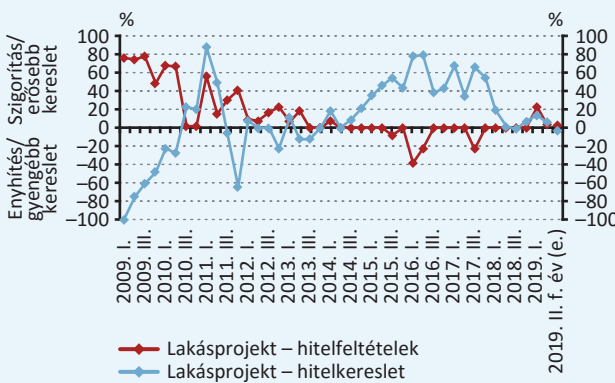
A KSH adatai alapján a lakásépítési költségek emelkedése 2019-ben tovább folytatódott. A lakásárak éves dinamikája azonban továbbra is meghaladja az építési költségek mért

11. ábra
A lakásépítési költségek és a nominális lakásárak éves növekedése



Forrás: KSH.

12. ábra
A lakásprojektek hitelezési feltételei és a kereslet alakulása



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

Forrás: MNB, a bankok válaszai alapján.

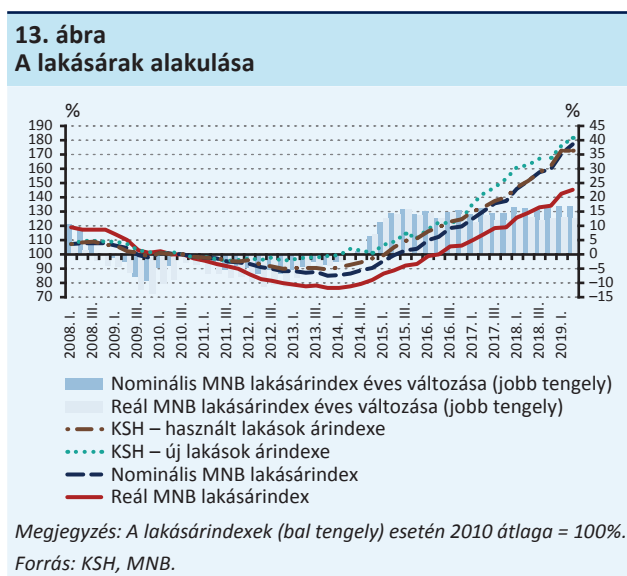
emelkedését, ami hozzájárulhat a kínálati oldal alkalmazkodásához. 2019 első felében a munkaerőköltség az építőiparban kétszámjegyű mértékben emelkedett, továbbá az építési anyagokra fordított költségek historikusan nagy ütemben növekedtek (11. ábra). Az idei évben az emelkedő építési költségek mellett a lakásárindex növekedési üteme továbbra is jelentős, ami még támogathatja a lakásfejlesztői kedvet. Előretekintve azonban az erős bérdinamika, a nehezen elérhető és bevonható szakképzett munkaerő, illetve az építőanyagok tartósan magas áremelkedése nyomást helyez a fejlesztők profitabilitására.

Az üzletiingatlan-szegmensben szigorodtak a hitelfeltételek. 2019 első felében szigorítottak a bankok az üzleti célú ingatlanok építésére nyújtott hitelek feltételein. A szigorítás az első negyedévben minden részszeget, így a lakásprojekteket is érintette (12. ábra), a második negyedévben azonban már csak a bevásárlóközpontokat és az irodaházakat. A bankok a második félfévre is szigorítást terveznek a hitelszegmens egészében, azonban a lakásprojekteket már ez sem fogja érinteni. A megkérdezett intézmények a kínálati feltételek szigorodásával párhuzamosan a kereslet emelkedését tapasztalták – főképp a logisztikai központ és az irodaház szegmensben, a lakásprojektekre az év egészében várhatóan inkább a stagnálás jellemző.

3. Aktuális lakáspiaci trendek

2019 első félévében folytatódott a hazai lakásárak emelkedése. A második negyedévben a lakásárak éves nominális növekedési üteme országos átlagban 17,1 százalékot tett ki, ami magasabb a 2018 végi 16,3 százaléknál. Budapesten azonban a 2018. év végi 24,8 százalékról 22,5 százalékra, enyhén mérséklődött az árdinamika. Előzetes adatok alapján 2019 harmadik negyedévében a lakásárak éves dinamikája nemcsak Budapesten, hanem országos átlagban is mérséklődhet már. 2019 első félévében a lakásárak átlagkeresetekhez viszonyított aránya országosan nem, Budapesten azonban tovább romlott a 2018-as 10,7 évről 12 évre. A lakáspiaci tranzakciók száma az első félévben 5,2 százalékkal elmaradt az előző év azonos időszakában megfigyelttől, ami leginkább annak köszönhető, hogy Budapesten jelentősen, éves alapon 29,1 százalékkal esett vissza a tranzakciószám ugyanezen időszak alatt. A budapesti tranzakciószám csökkenése a második negyedévben volt a leglátványosabb, amire hatással lehetett a MÁP+ bevezetése és annak befektetői lakáskeresletet hűtő hatása. Az elmúlt években az újlakás-piacon megkötött előszerződéses magas száma is csak később jelenik meg a tranzakciós statisztikákban, ideiglenesen ugyancsak csökkentve ezzel a budapesti adásvételek számát. Bár a lakáspiaci kereslet továbbra is magas szinten tartózkodik, a harmadik negyedévben a fővárosi tipikus értékesítési idő és a tipikus alku enyhe emelkedése a kereslet csökkenéséről árulkodhatnak.

2019 első félévében a kiadott új lakásépítési engedélyek száma éves alapon kismértékben emelkedett, míg az új átadásoké valamelyest csökkent. A fővárosban számos fejlesztés alatt álló új lakás várható elkészülése 2019-ről 2020-ra csúszott, ami némileg simított a 2019-ben csúcsosodó átadási terveken. Összességében várakozásaink szerint 2019-ben tetőzhetnek az újlakás-átadások mintegy 19,5 ezer lakással, majd 2020–21-től mérséklődés várható, ami változatlanul élénk kereslet mellett további nyomást helyez a lakásárakra. A hazai lakásállomány megújulási aránya régiós összevetésben alacsony, és a budapesti lakásmegújulás leszakadása a régiós fővárosoktól még szembetűnőbb. A fővárosi szabad új lakások stagnáló száma mellett csökkent a fejlesztés alatt álló lakások száma 2019 harmadik negyedévében. Folyamatosan emelkedő kínálati árak mellett a várható értékesítési idők is növekedtek. A 2020-tól is 5 százalékos áfa mellett értékesíthető lakások átlagos négyzetméterára a 27 százalékos áfa kulcsú lakások árához képest magasabb volt a harmadik negyedévben. Ennek oka lehet, hogy utóbbi lakások esetén is 2019 év végéig még az alacsonyabb áfakulccsal lehet a vételár részleteket megfizetni, így ezen lakásoknál 2020 elején egy jelentősebb áremelés várható.

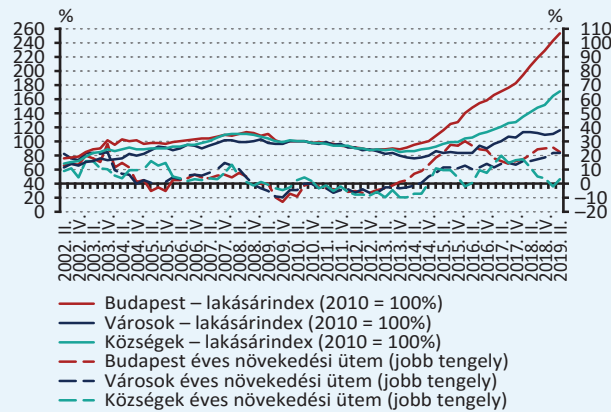


3.1. HAZAI LAKÁSPIACI FOLYAMATOK

2019 első félévében országos átlagban tovább emelkedtek a lakásárak. 2019 első félévében a hazai lakásárak folytatódó emelkedését figyelhettük meg, az aggregált nominális éves MNB lakásárindex a félév végére 17,1 százalékra emelkedett a 2018. év végi 16,3 százalékhoz képest. Országos átlagban a lakásárak reálértelmeben 12,8 százalékkal emelkedtek éves alapon, ami gyakorlatilag megegyezik a 2018 végi dinamikával. A Központi Statisztikai Hivatal (KSH) új lakások árváltozását mérő indexe 11,9 százalékos éves nominális drágulást mutatott a második negyedévben, míg a használt lakások árát követő index éves növekedési üteme kisebb mérséklődést követően 14,1 százalék volt a vizsgált időszakban (13. ábra).

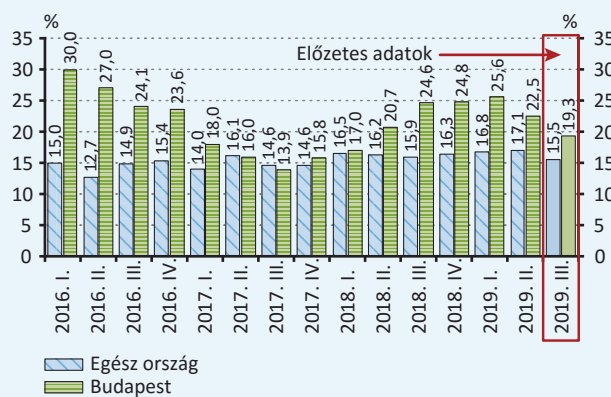
Budapesten enyhén lassult a lakásárak éves dinamikája, miközben a vidéki városokban gyorsulást tapasztalhattunk. A hazai lakásárak változását településtípus szerinti bontásban tekintve jelentős különbségek alakultak ki az aktuális lakáspiaci ciklusban. A budapesti lakásárak lényegesen

14. ábra
Nominális MNB lakásárindex településtípusonként megbontva



Forrás: MNB.

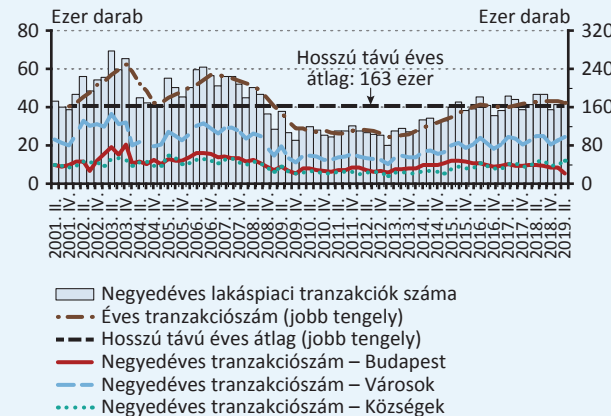
15. ábra
Az aggregált és a budapesti MNB lakásárindexek éves növekedési üteme előzetes számításokkal



Megjegyzés: Az előzetes országos index a piaci forgalom 12 százalékát lefedő, míg az előzetes budapesti index a fővárosi forgalom 16,4 százalékát lefedő mintán készült.

Forrás: Lakáspiacei közvetítói adatbázis, MNB számítások.

16. ábra
A magánszemélyek között létrejött lakáspiacei tranzakciók negyedéves és éves száma



Megjegyzés: Kizárólag az 50 és 100 százalékos tulajdonszerzéseket figyelembe véve. A 2018 III.–2019 II. negyedév becslés alapján. Hosszú távú átlag: 2001 I.–2019 II. negyedév.

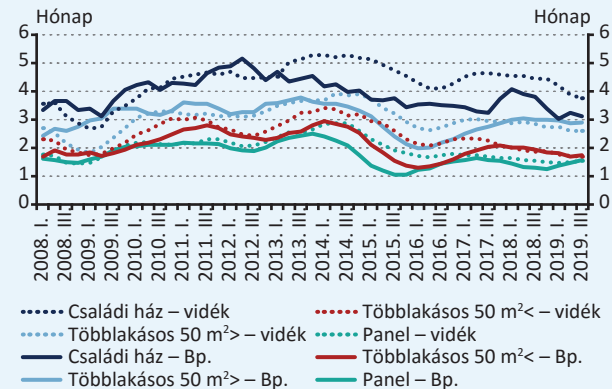
Forrás: MNB.

nagyobb növekedést mutattak az elmúlt években a vidéki városokhoz képest, míg a községekben még kisebb mértékű drágulást láthattunk. 2019 első feléve során enyhén mérséklődött a budapesti lakásárak éves növekedési üteme, a 2018 végi 24,8 százalékról 2019 első felév végére 22,5 százalékra. Ezzel párhuzamosan a vidéki városokban 18,9 százalékról 21,6 százalékra gyorsult az éves nominális drágulás üteme a lakáspiacon, amivel a vidéki városokban a jelenlegi lakáspiacei ciklusban tapasztalható legmagasabb lakásár-dinamika valósult meg. A községekben 2019 első felév végén csupán 2,9 százalékkal voltak magasabban a lakásárak az egy évvel korábbi szintjükhöz képest, ami érdemben elmarad a nagyobb településeken látott lakásár-emelkedés ütemétől. Összességében 2019-ben tovább nőtt a kisebb és nagyobb települések lakásár-szintje közötti különbség (14. ábra).

Előzetes adatok alapján mérséklődhetett valamelyest a lakásárak éves dinamikája, de Budapesten maradt a 20 százalék körüli éves drágulás. Lakáspiacei közvetítők adatain számolt előzetes lakásárindexeink szerint 2019 harmadik negyedévében folytatódhatott a lakásárak emelkedése mind országos átlagban, mind pedig a fővárosban, azonban a drágulás üteme valamelyest lassulhat. 2019 harmadik negyedévében országosan 2,6 százalékkal, míg Budapesten 3,2 százalékkal emelkedtek a lakásárak nominális értelemben előzetes adatok alapján. Ezek jelentősen alacsonyabbak az egy évvel ezelőtti negyedéves növekedési ütemeknél (rendre 4 és 6 százalék), így a harmadik negyedévben a lakásárak éves növekedési üteme országosan 15,5 százalékra, míg a fővárosban 19,3 százalékra lassulhat (15. ábra). A lassulás ellenére azonban Budapesten a közel 20 százalékos éves áremelkedés még mindig magasnak tekinthető.

Budapesten jelentősen csökkent a második negyedévben a tranzakciók száma. 2019 első feléve során előzetes becslésünk szerint 83,3 ezer tranzakciót kötöttek magánszemélyek a hazai lakáspiacon, ami 5,2 százalékkal alacsonyabb 2018 első felévének értékénél. Az egy év alatt megkötött tranzakciók száma 169 ezret tett ki a második negyedév végén, ami 1,3 százalékkal marad el a megelőző év értékétől. A tranzakciószámok változásában azonban településtípus szerint jelentős különbségeket láthatunk. Budapesten az első felévben 29,1 százalékkal csökkent a tranzakciószám éves alapon, ami főként a második negyedéves tranzakciószám drasztikus, éves alapon 46 százalékos visszaesésnek tudható be. Az első felév során a vidéki városokban stagnált, a községekben pedig 6 százalékkal emelkedett a tranzakciószám éves összetételben. A budapesti tranzakciók száma már 2019 második negyedéve előtt is, 2016 óta csökkenő tendenciát mutatott (16. ábra). Ebben a jelentősen megemelkedett árszint fokozatos keresletcsökkentő hatása mellett az is megjelenik, hogy sok vásárló a 2016 után felfutó újlakás-piacon vásárolt a legtöbb esetben előszerződést kötve, amelyek az illetékkiszabáson alapuló tranzakciós statisztikában csak jelentős,

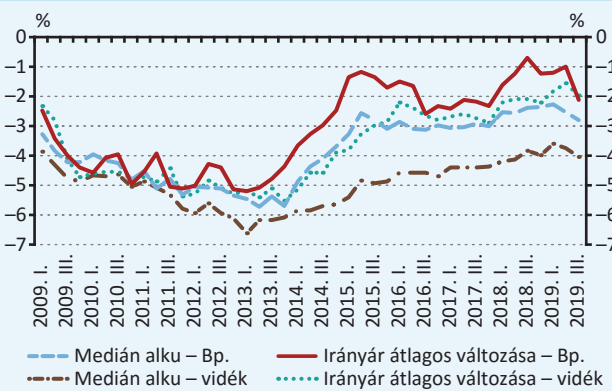
17. ábra
Lakóingatlanok medián értékesítési ideje Budapest és vidék, valamint ingatlantípus szerint megbontva



Megjegyzés: A hirdetés kezdetétől az adásvételig eltelt idő. Éves gördülő átlagok.

Forrás: MNB, lakáspiaci közvetítói adatbázis.

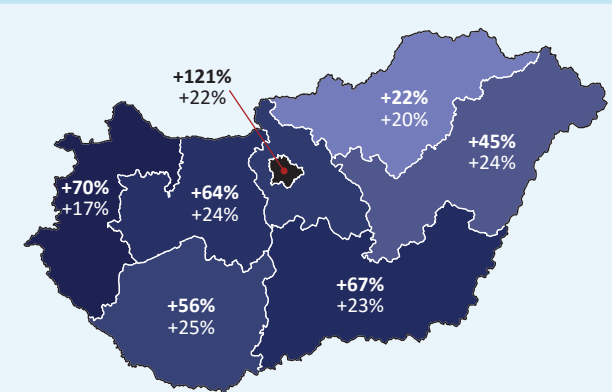
18. ábra
Medián alku a budapesti és vidéki lakás piacon és az irányár átlagos változtatása



Megjegyzés: Alku: hány százalékkal alacsonyabb a tranzakciós ár az utolsó hirdetsi árhoz képest. Irányár változása: hány százalékkal változott a hirdetsi ár a hirdets ideje alatt.

Forrás: MNB, lakáspiaci közvetítói adatbázis.

19. ábra
A városi lakások árváltozása 2008. IV. és 2019. II. negyedév között (2018. II. és 2019. II. negyedév között)



Forrás: MNB.

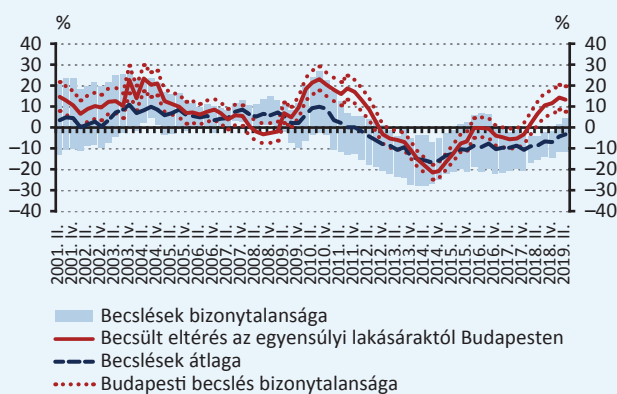
sok esetben több éves késéssel jelennek meg. A fővárosi tranzakciók 2019. második negyedéves jelentős visszaesésében érdemi szerepe lehetett a MÁP+ bevezetésének, ami a befektetési céllal vásárlók egy részét elvonhatta az ingatlanpiacról. 2019. szeptember 30-ig 2124 milliárd forintnyi MÁP+ jegyzése történt meg, ami a Budapesti volumenhez (~1100 milliárd forint) képest, de a teljes 2018-as lakáspiaci forgalom volumenéhez képest (~2700 milliárd forint) is jelentős összeg.

A harmadik negyedévben emelkedett valamelyest Budapesten a többlakásos lakóingatlanok értékesítéséhez szükséges idő. 2019. harmadik negyedévben a budapesti lakóingatlanok értékesítéséhez szükséges medián idő 2,2 hónap volt, ami nem változott lényegesen a 2018 végi értékhez képest, míg vidéken 3,1-ről 2,8 hónapra csökkent a medián értékesítési idő ugyanezen időszak alatt. Az ingatlanok típusai szerint azonban eltérő tendenciákat tapasztalhatunk. A fővárosban 2018 vége óta érdemben, 1,3 hónapról 1,6 hónapra nőtt a panellakások eladásához szükséges medián idő, ami azonban még mindig a legalacsonyabb szint más típusú ingatlanokhoz képest. Bár a nem panel típusú lakások esetében 2018 végéhez képest valamelyest csökkent, a harmadik negyedévben már enyhe emelkedés volt tapasztalható az értékesítési időkben. A vidéki ingatlanok esetén a családi házak értékesítési ideje csökkent leginkább 2019 első három negyedéve során, 4,4 hónapról 3,8 hónapra (17. ábra).

Nőtt az alku mértéke a lakás piacon, és a hirdető is nagyobb mértékben csökkentették a kínálati árakat. A lakás piacon uralkodó kondíciókról az értékesítéshez szükséges idők mellett az alku tipikus mértéke és a hirdets kínálati ár változtatása is árulkodó lehet. 2014-től a tipikus alku jelentősen csökkent Budapesten és vidéken is. A medián alku 2019 első negyedévében csökkent a legalacsonyabb szintre, Budapesten 2,2 százalékra, vidéken pedig 3,6 százalékra, ami 2019 harmadik negyedévre rendre 2,8 és 4 százalékra emelkedett. A medián alku emelkedése az eladók pozíciójának romlását jelzi, ami jelenleg a kereslet kismértékű mérséklődésére is utalhat. Az alku emelkedése mellett a kereslet csökkenését jelezheti az is, hogy az eladók a hirdets ideje alatt átlagosan jobban csökkentették a kínálati árat. 2019 második negyedévben a hirdetsi ár átlagos változtatása -1 százalék volt, ami a harmadik negyedévben -2,1 százalékra csökkent (18. ábra). Érdemes kiemelni, hogy mind az alku növekedése, mind pedig a hirdetsi ár nagyobb mértékű csökkentése ellenére a lakás piac még lényegesen élénkebb, likvidebb a 2014 előtti évekhez képest.

Hosszabb távon jelentős különbség mutatkozik a városi lakásárak változásában Magyarország régiói között. A budapesti lakásárak szintje 2019 második negyedévében már 126 százalékkal volt a 2008-ban tapasztalt nominális lakásár szint

20. ábra
A lakásárak eltérése a fundamentumok által indokolt
becsült szinttől országosan és Budapesten³



Forrás: MNB.

felett. A főváros mellett az elmúlt tíz évben a legnagyobb mértékű lakásár-emelkedést a nyugat-magyarországi régióban tapasztalhattuk, ahol 2008-hoz képest 70 százalékkal vannak magasabban jelenleg a lakásárak nominális értelemben. Ezt követi a dél-alföldi régió 67 százalékkal, majd a közép-dunántúli régió 64 százalékkal. A legkisebb mértékű lakáspiaci drágulás Észak-Magyarországon volt megfigyelhető 2008 és 2019 második negyedéve között, ahol mindössze 22 százalékkal emelkedtek a lakásárak ez idő alatt (19. ábra). 2019 második negyedévében a vidéki városokat tekintve a közép-magyarországi és a nyugat-dunántúli régiót kivéve mindenhol 20 százalék feletti éves lakásár növekedést tapasztalhattunk.

Budapesten továbbra is magas a lakóingatlanok túlértékeltségének kockázata. 2019 első feléve során a lakásárak folytatódó emelkedése ellenére országos átlagban a lakásárak szintje még a fundamentumok által indokolt szint alatt tartózkodik, bár mérséklődött a kettő közti rés. Ez azt jelenti, hogy bár több, a lakáspiactot meghatározó makrogazdasági mutató is javult (emelkedett a háztartások rendelkezésre álló jövedelme, ha kismértékben is, de tovább mérséklődött a munkanélküliségi ráta), ez nem tudta ellensúlyozni a drágulás ütemét a lakáspiacon. Összességében Budapesten a lakásárak továbbra is a makrogazdasági fundamentumok által indokolt szint felett tartózkodnak, ami alapján jelentősen megemelkedett a fővárosi lakóingatlanok túlértékeltségének kockázata (20. ábra).

1. keretes írás

Vidéki nagyméretű autóiipari beruházások hatása a helyi lakáspiacokra

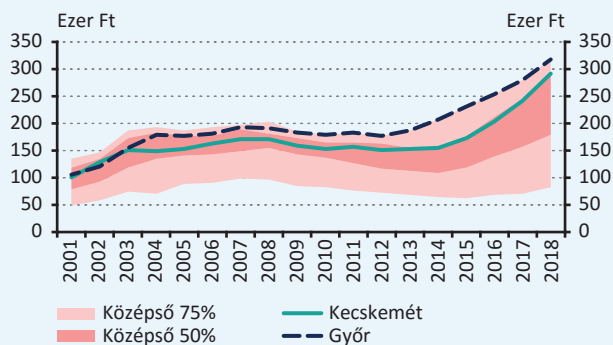
A magyarországi gépjárműipar – beleértve a beszállítói hálózatot is – jelentős hatással bír az ország gazdaságára, 2017-ben ez a szektor adta a hazai GDP mintegy 10 százalékát. A szentgotthárdi Opel, az esztergomi Suzuki, a győri Audi, valamint a kecskeméti Mercedes beruházások nem csak helyi szinten, hanem a teljes nemzetgazdaság számára meghatározó jelentőségűek. A gépjárműipari nagyberuházások volumene és hozzáadottérték-termelő képessége önmagában érdemi hatással van a gazdasági folyamatokra, ugyanakkor a helyi vállalkozások létrejöttén és a beszállítói kör ösztönzésén keresztül közvetve is támogatják a nemzetgazdaság teljesítményét. A gazdasági relevancián túl az ilyen méretű beruházások érdemi hatást gyakorolnak a társadalmi és munkaerő-piaci folyamatokra is, és így a lakáspiaci kondíciókban is éreztetik hatásukat. Jelen keretes írásunkban megvizsgáljuk az Audi és a Mercedes beruházás hatását Győr és Kecskemét helyi lakáspiacaira, és hogy miben térnek el a lakáspiaci kondíciók az említett két megyeszékhelyen a többi vidéki megyeszékhelyhez képest.

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 modellek keretében. 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 becsült fundamentumok által indokolt szinttől dinamikus OLS modellkeretben történik, bővebb módszertani leírásért lásd: Magyar Nemzeti Bank: Pénzügyi Stabilitási Jelentés, 2017. május, 2. keretes írás.

Árak alakulása

A magyarországi megyeszékhelyeken megfigyelhető átlagos négyzetméterárak tekintetében a **2000-es évek elején mind a Mercedes gyárnak otthont adó Kecskemét, mind pedig az Audi gyár székhelyeül szolgáló Győr a mediánhoz közeli árszinttel jellemezhető városok közé tartozott.** A győri Audi gyárban 1994-ben kezdődött a motorgyártás, majd

Éves átlagos négyzetméterárak alakulása megyeszékhelyeken



Forrás: NAV, MNB.

1998-tól már az egyes modellek gyártása is elindult. Az Audi gyárat ezek után több ütemben is bővítették, aminek következtében a 2011-es népszámlálási adatok szerint a Győrben foglalkoztatottak 12,3 százalékát tették ki az Audi munkatársai. A gyár folyamatos fejlődése a helyi ingatlanárakban is jól megfigyelhetően éreztette hatását, hiszen **2008 óta Győrben figyelhető meg a legmagasabb átlagos négyzetméterárak** a megyeszékhelyek között. A kecskeméti Mercedes beruházást 2008-ban jelentették be, majd 2012-ben már a termelés is elindult. 2016-ban először további fejlesztéseket és a termelőkapacitások bővítését jelentették be, míg később egy második gyár építése is bejelentésre került. Kecskeméten a 2001-es és a 2011-es népszámlálási adatok szerint a foglalkoztatottak száma a mintegy 44 ezerről közel 48 ezerre bővült tíz év alatt,

amiben jelentős szerepe volt a Mercedes gyár indulásának. **A kecskeméti ingatlanárak a 2008-as válságot követően, a Mercedes gyár építésének bejelentése utáni időszakban kezdtek felzárkózni az olyan magasabb árszinttel rendelkező városokhoz, mint például Győr vagy Szombathely.** Szintén fontos kiemelni, hogy **2011 után Kecskeméten gyakorlatilag megállt a négyzetméterárak csökkenése, szemben a megyeszékhelyek többségével, ahol a válságot követően induló negatív árdinamika egészen a ciklus végéig, 2014-ig kitolódott.** További érdekesség, hogy **2013 óta 90 százalékkal növekedtek az átlagos négyzetméterárak Kecskeméten, miközben az átlagos áremelkedés 68 százalék volt a megyeszékhelyek körében.**

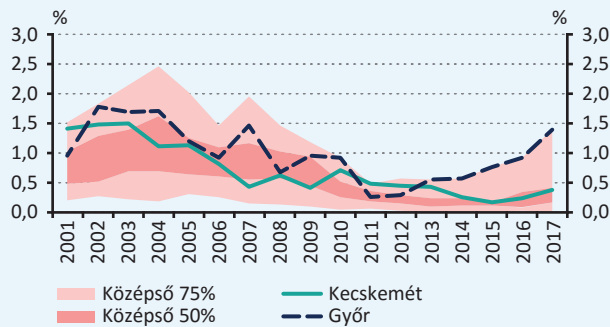
Forgási sebesség

Az ingatlanpiac egyik meghatározó tényezője, hogy az adott piacon található lakásállomány mekkora aránya cserél gazdát adott idő alatt, vagyis mekkora a lakásállomány forgási sebessége. Ha ugyanis a lakásállomány forgási sebességének gyorsulása figyelhető meg a piacon, az élénk keresletre utal, ami az esetek többségében a lakásárak növekedésével párosul. **A 2008-as válság kirobbanását közvetlenül követő időszakban a legtöbb megyeszékhelyen több mint 30 százalékos visszaesés volt tapasztalható az ingatlanpiaci tranzakciókban, és így a lakásállomány forgási sebessége is jelentősen lassult** ebben az időszakban. Ezt példázza, hogy a válság előtt még a lakásállomány 5,3 százaléka, míg a válság alatti időszakban 3,2 százaléka cserélt gazdát éves átlagban. A 2014 óta tartó lakáspiaci ciklusban a forgási sebesség folyamatos gyorsulása figyelhető meg, ugyanakkor a 4 százalékos átlagos érték egyelőre elmarad a 2008 előtti szintektől. 2008 után **Kecskeméten és Győrben** – ahol az autógyárak munkatársai nagy számban jelentek meg az ingatlanpiacon – **egyaránt megfigyelhető volt, hogy az ingatlanok adásvételének gyakorisága rövid idő alatt stabilizálódott, majd emelkedésnek indult,** ami érdemben támogatta a négyzetméterárak átlagosnál gyorsabb ütemű növekedését. Az autógyárak munkaerővonzó-képességét támasztják alá a Magyarországon megfigyelhető vándorlási folyamatok is, amit jól példáz, hogy **az odavándorlási folyamatok tekintetében a Mercedes gyár indulását körülölelő időszakban (2011–2012) Kecskemét kiemelkedett a többi megyeszékhely közül.**

A lakásállomány megújulási rátája

A lakáspiaci kondíciókat vizsgálva felmerül a kérdés, hogy a nagyberuházások keresleti hatására miként reagált a piac kínálati oldala. Az újlakás-kínálat 2009 után érdemi visszaesést mutatott országos szinten. A hazai lakáspiac egészen 2014-ig zsugorodott, a piac mélypontján alig több mint 7 ezer új lakás került átadásra egy év alatt. Az egyes

A megyeszékhelyek lakásállományának éves megújulási rátája

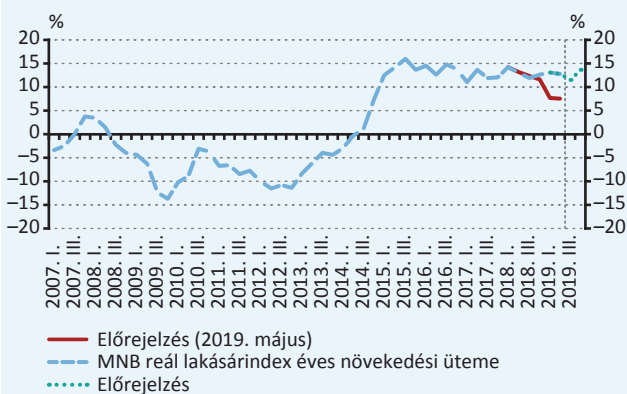


Forrás: KSH.

megyeszékhelyekhez képest, **2013-tól kezdve pedig már Győrben tapasztalható a legnagyobb arányú újlakás-építés.** A győri megújulási ráta 2017-re elérte az 1,4 százalékos szintet, amihez az Audi gyár folyamatos bővítése mellett vélhetően a térség pozitív nettó belföldi vándorlási folyamatai is érdemben hozzájárulhattak.

megyeszékhelyek és agglomerációjának lakásállományi megújulása között azonban érdemi eltéréseket tapasztalhattunk. Kecskeméten és agglomerációjában például a **Mercedes gyár bejelentését követő két évben emelkedett is a lakásállomány megújulása** annak ellenére, hogy az ingatlanpiac lejtmenetének köszönhetően **minden más megyeszékhelyen az újlakás-építések csökkenését** tapasztalhattuk. A **gyár elindulásáig a kecskeméti lakásállomány megújulása az elsők között volt** a megyeszékhelyek között, ami arra enged következtetni, hogy a beruházók reagáltak a több ezer új munkatársat foglalkoztató üzem felépülése következtében megnövekedett lakhatási igényekre. **Győr és agglomerációja lakásállományának éves megújulási rátája a 2000-es évek elejétől folyamatosan a magasabb értékek közé tartozott** más

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



Forrás: MNB.

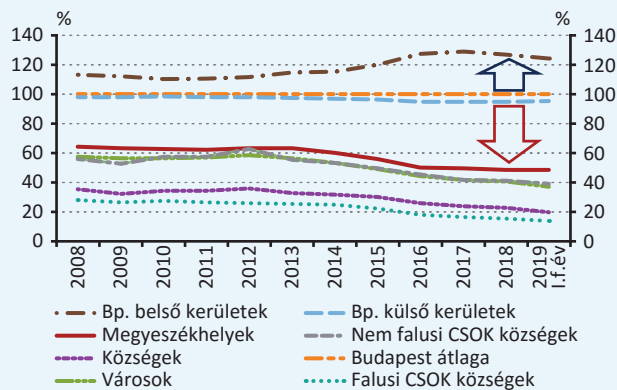
2019-ben folytatódhat a lakásárak reálértelemben vett két-számjegyű növekedése. Az idei évben a lakáspiacot meghatározó makrogazdasági fundamentumok továbbra is kedvezően alakulnak, ami hozzájárul a lakásárak emelkedéséhez. A lakossági reáljövedelmek emelkedése és a hosszabb távú jövedelemvárakozásokat alakító tartós munkanélküliségi ráta csökkenése várakozásunk szerint idén tovább folytatódik, ugyanakkor a korábbi évekhez képest lassabb ütemben. Az erős lakáspiaci keresletet támogatja a hosszabb távon fennmaradó kedvező finanszírozási környezet, illetve a 2019 júliusától életbe lépett, otthonteremtési célokat segítő családvédelmi intézkedések. Emellett a háztartások hitelkereslete is élénk marad, ami hozzájárul a lakáspiaci kereslet és a lakásárak folytatódó emelkedéséhez. 2019 első félévében a lakásárak a korábbi várakozásainkat meghaladó ütemben bővültek, ugyanakkor rövid távon a kínálat lassabb alkalmazkodását figyelhettük meg. 2019 második negyedében 12,8 százalékkal nőtt átlagosan a lakások reálára; várakozásunk szerint ezt követően a harmadik negyedében 11,6 százalékos, majd az év végére 13,7 százalékos növekedés várható – összhangban a szeptemberi Inflációs jelentés makrogazdasági pályájával (21. ábra). Előrejelzésünk szerint a reál lakásárak dinamikája a következő években fokozatosan egyszámjegyűvé mérséklődhet, összhangban a jövedelmek lassuló bővülésével párhuzamosan egyre visszafogottabb kereslettel.

22. ábra
Medián lakásárak és négyzetméterárak településtípus szerint

		2018. I.	2018. II.	2018. III.	2018. IV.	2019. I.	2019. II.
Medián lakásár (millió Ft)	Budapest	22,7	24,3	25,0	26,5	27,8	28,0
	Városok	11,8	12,3	13,0	13,3	14,0	14,0
	Községek	5,6	5,5	6,1	6,2	7,0	5,0
	Összesen	14,9	15,0	16,0	16,8	17,4	15,5
Medián négyzet- méterár (ezer Ft)	Budapest	450,0	479,6	514,7	540,0	569,2	609,8
	Városok	205,7	212,5	227,8	232,1	246,0	246,2
	Községek	75,0	76,4	80,0	81,6	87,4	68,2
	Összesen	265,4	270,8	284,1	296,6	303,6	277,8

Megjegyzés: 2018 III.-2019 II. negyedéves adatok előzetes értékek.

Forrás: MNB, saját számítások.

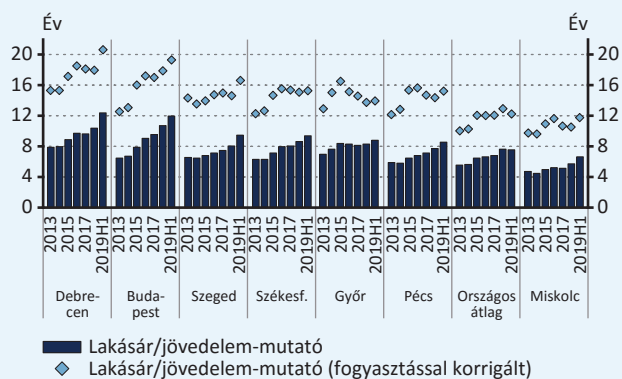
23. ábra
**Átlagos négyzetméterárak településtípusok szerint
(Budapest átlaga = 100%)**


Forrás: NAV, MNB.

2019-ben országosan csökkent a medián lakásár és medián négyzetméterár a tranzakciók között. Településtípusonként vizsgálva 2019 első negyedévében megállt a medián lakásár emelkedése a városok és községek esetében, míg Budapesten a második negyedévben utóbbi kismértékben tovább nőtt. A medián négyzetméterárakat vizsgálva Budapesten és a városokban továbbra is emelkedés, míg a községekben éles csökkenés volt megfigyelhető 2019 második negyedévben. Az összes tranzakció tekintetében a medián négyzetméterárak és medián árak csökkenését egyrészt a községekben megvalósult tranzakciószám magasabb aránya, másrészt az alacsonyabb minőségű, rosszabb lokációjú ingatlanok tranzakciókon belüli magasabb aránya is magyarázza (22. ábra).

2019 első félévében tovább nyílt az árolló a főváros és vidék között, míg a falusi CSOK-kal érintett kistelepülések érdemi leszakadást mutatnak az ország egyéb területeihez képest. 2019 első felében tovább nőtt a Budapest és a vidéki, különösen a kisebb települések közti különbség a lakásárak szintjét tekintve. 2019 első félévében a megyeszékhelyeken tapasztalt átlagos négyzetméterárak nem csökkentek a budapesti árakhoz képest, így 2018-hoz hasonlóan a főváros átlagának 49 százalékát érték el. A vidéki városok esetében a 2013-ban megfigyelt 57 százalékról 37 százalékra, míg a községekben 33 százalékról 20 százalékra mérséklődtek az árak a fővárosi szint arányában. A legnagyobb különbségek a falusi CSOK-kal érintett, 5000 főnél kisebb lélekszámmal rendelkező kistelepülések esetében figyelhetők meg. A program feltételeit teljesítő településeken az átlagos négyzetméterárak 2019 első felében a budapesti átlag csupán 14 százalékát tették ki, ami több mint 10 százalékpontos mérséklődést jelent 2013 végéhez képest (23. ábra).

24. ábra
Lakásár / jövedelem mutató Magyarország régióközpontjaiban



Megjegyzés: A lakásár / jövedelem mutató a 75 négyzetméteres medián árszintű lakások ára és az átlagos éves nettó jövedelmek hányadosa. Az átlagos jövedelmek megyei, az egy főre eső fogyasztás regionális szintű adatok. A fogyasztással korrigált értékek esetén a 2018-as és 2019 első féléves adatok a 2017-es egy főre eső fogyasztás alapján.

Forrás: KSH, MNB.

Budapest mellett több vidéki nagyvárosban is jelentősen romlott a lakásvásárlás elérhetősége. Az ingatlanárak nettó átlagjövedelmekhez viszonyított aránya Magyarországon Debrecenben és Budapesten a legmagasabb, ahol egy 75 négyzetméteres medián árszintű lakás megvásárlásához megközelítőleg 12 évnnyi helyi átlagjövedelem szükséges. A lakásvásárlás elérhetősége az ország régióközpontjait tekintve Miskolcon a legkedvezőbb, ahol az országos szintnél alacsonyabb, kevesebb mint 7 évnnyi átlagjövedelemből vásárolható egy medián árszintű, 75 négyzetméteres ingatlan. A mutató értéke Budapesten emelkedett a legnagyobb mértékben az elmúlt években; a fővárosban 2019 első felében 5 évvel több átlagjövedelem volt szükséges egy tipikus lakás megvásárlásához, mint 2013-ban (24. ábra). Amennyiben a nettó átlagjövedelmeket korrigáljuk az egy főre eső éves fogyasztással, valamennyi város esetében közel megkétszereződik a mutató értéke.

2. keretes írás

A lakásvásárlás elérhetőségének romlása Budapesten, és annak versenyképességi vonzata

A budapesti lakások megfizethetősége jelentősen romlott az országos folyamatokhoz képest. Az erős kereslet és a lassan alkalmazkodó, szűkös lakáskínálat következtében 2014 óta jelentősen, országosan 108 százalékkal, míg Budapesten 184 százalékkal emelkedtek a lakásárak nominális értelemben. A lakások drágulásának üteme jelentősen meghaladta a háztartások jövedelmének növekedését, aminek következtében érdemben romlott a lakásvásárlás elérhetősége Magyarországon, különösen Budapesten.

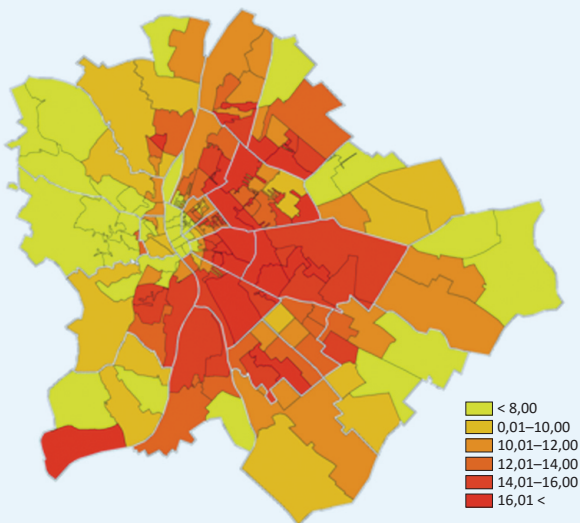
Lakásár / jövedelem mutató budapesti és vidéki, valamint fiatal és átlagos lakásvásárló esetén

	Lakásvásárló	Medián nettó havi bér (2019, ezer Ft)	Megvásárolni kívánt lakás alapterülete (m2)	Medián négyzetméterár (2019-ben, ezer Ft)	A lakás ára (millió Ft)	Hány évnnyi jövedelemben kerül a medián lakás? (lakásár/jövedelem mutató)
Teljes népesség	Vidéki átlagkeresettel rendelkező	206	75	226	17,0	6,9
	Budapesti belső kerületekben átlagkeresettel rendelkező	302	75	631	47,3	13,0
	Budapesti külső kerületekben átlagkeresettel rendelkező	302	75	456	34,2	9,4
Fiatalok	Vidéki fiatal első lakásvásárló (20-30 év közötti)	159	60	226	13,6	7,1
	Budapesti fiatal első lakásvásárló a belső kerületekben (20-30 év közötti)	204	60	631	37,8	15,4
	Budapesti fiatal első lakásvásárló a külső kerületekben (20-30 év közötti)	204	60	456	27,3	11,2

Forrás: MNB.

A lakásvásárlás elérhetőségének romlásában azonban nem csak területi különbségek látszanak, a fiatalok, a lakáspiacon többnyire elsőlakás-vásárlóként megjelenők helyzete relatíve kedvezőtlenebb. Számításaink szerint egy budapesti 20–30 év közötti elsőlakás-vásárlónak egy 60 négyzetméter alapterületű medián értékű lakás megvásárlásához 15,4 teljes évnnyi nettó fizetésre van szüksége, ha a főváros belsőbb kerületeibe szeretne költözni, míg külső kerületek esetén 11,2 évnnyi fizetés szükséges egy ugyanekkora lakás megvásárlásához. Országos átlagban egy nagyobb, 75 négyzetméteres lakás megvásárlásához 13 évnnyi országos átlagfizetés kell a belső kerületekben, míg 9,4 a külső kerületekben, vagyis a fiatalok az alacsonyabb fizetések miatt kedvezőtlenebb helyzetből indulnak egy lakásvásárlás esetén.

A 30 év alattiak tranzakcióinak aránya Budapesten irányítószámoként 2018-ban (%)



Forrás: MNB.

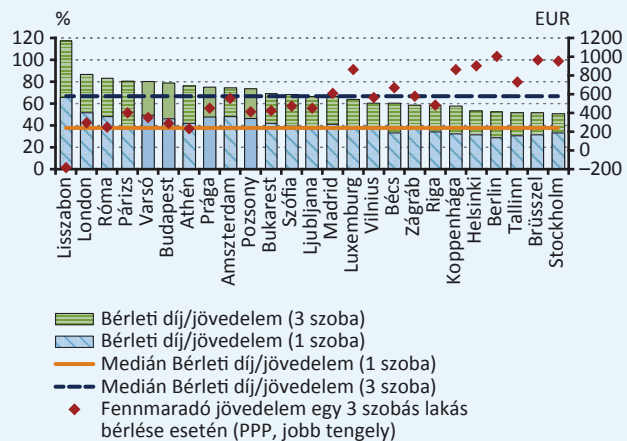
Mindez különösen azért fontos, mert bár a fiatalok kevésbé engedhetik meg, hogy a belvárosban vásároljanak, az elmúlt év lakástranzakcióit tanulmányozva az látszik, hogy a legbelsőbb, V. kerületet leszámítva a pesti belsőbb kerületekben vásárolnak nagyobb arányban a 30 év alatti fiatalok, ami vélhetően a munkába jutáshoz szükséges alacsonyabb ingázási idők, vagyis a kedvezőbb lokáció miatt van így.

A lakhatás elérhetőségének problémáját fokozza, hogy hazánkban nincs kifejlett bérlakásszektor, a háztartások 86 százaléka saját tulajdonban él. A lakásbérleti piacon bérbeadóként magánszemélyek állnak, a legtöbb esetben rövid távú szerződéseket kínálva. A budapesti albérletárak a nettó jövedelem arányában a hatodik legmagasabbak jelenleg az európai fővárosok között. Budapesten egy tipikus, háromszobás lakás bérleti díja a tipikus fizetés 78,7 százalékát teszi ki. Varsóban ez valamelyest magasabb, 80 százalék, viszont Prágában és Pozsonyban alacsonyabb, rendre 74,9 és 73,4 százaléka.

Ha azonban azt vizsgáljuk, hogy egy három szobás lakás tipikus bérleti díjának tipikus keresetből való kifizetése után vásárlóerő-paritáson mennyi elkölthető jövedelme marad az adott háztartásnak, akkor Athén és Róma után Budapest a harmadik legalacsonyabb értékkel rendelkezik az európai fővárosok között, míg a fennmaradó jövedelem vásárlóerő-paritáson a londonihoz van leginkább közel. Míg Budapesten és Londonban rendre 290 és 299 euró elkölthető jövedelem marad vásárlóerő-paritáson egy tipikus háromszobás lakás bérlete után, addig a másik véglet Berlin és Brüsszel, ahol 1009 és 960 euró.

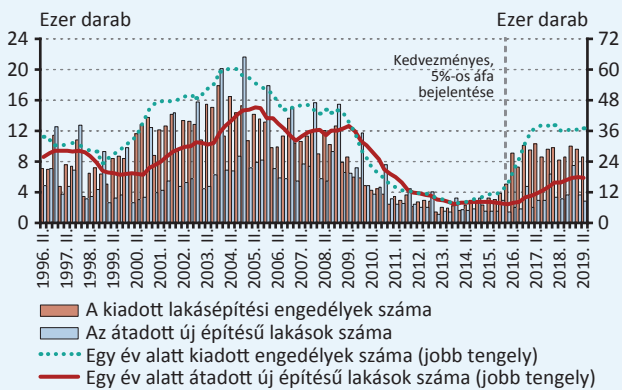
Összességében elmondható, hogy a lakhatás drágulása és ezzel párhuzamosan a lakásvásárlás és a lakásbérlet elérhetőségének romlása már nem csupán szociális, de Magyarország hosszú távú versenyképességével kapcsolatos kérdéseket is felvet. A fővárosi drágulás egyrészt a külső, relatíve olcsóbb kerületek vagy az agglomeráció felé tereli a lakhatási céllal vásárlókat, ahol az infrastrukturális adottságokhoz képest túlzottan megnőhet a népesség. Másrészt a budapesti albérletárak magas szintje és így a lakhatás elérhetőségének romlása a fiatalok külföldre költözését is ösztönözheti. A megnövekedett árak következtében a háztartások erejükön felül költenek lakhatásra, vagy nem lesznek képesek a megfelelő lokációjú vagy minőségű ingatlan megfizetésére, ami a külső kerületekbe költözés esetén megnövelheti az ingázási időket, és a gyermekvállalás ideje is kitolódhat.

Bérleti díj/jövedelem mutató az európai fővárosokban



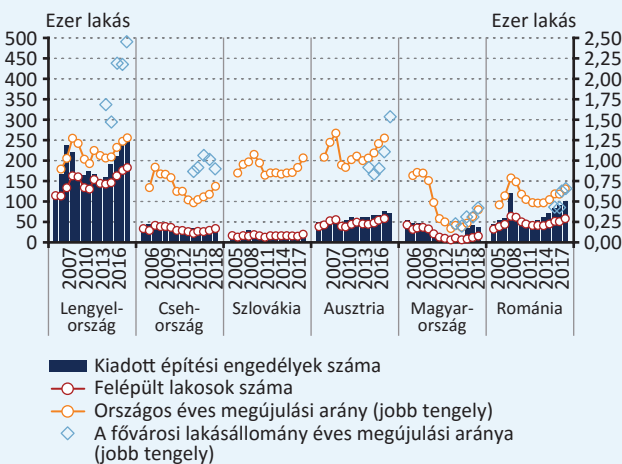
Forrás: Eurostat, numbeo.com.

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



Forrás: KSH.

26. ábra
A régiós országokban kiadott építési engedélyek, a felépült lakások száma és a lakásállomány éves megújulási aránya



Megjegyzés: A lakásépítési engedélyekre vonatkozó adatok a kiadott építési engedélyekben szereplő, összesített lakásszámot mutatják. Ausztria vonatkozásában a 2018-ban felépült lakások száma nem áll rendelkezésre. Az éves megújulási arányok számítása több ország esetében becslést meglévő lakásállomány adaton alapulnak.

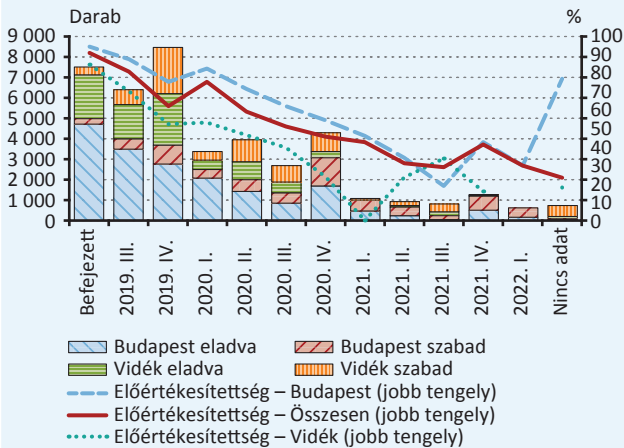
Forrás: EKB, nemzeti statisztikai hivatalok, MNB.

3.2. ÚJLAKÁS-KÍNÁLAT

Az elmúlt két év építési engedélyeiben szereplő lakások kevesebb mint fele épült meg ténylegesen. 2019 első felében 18,2 ezer lakásépítési engedélyt adtak ki hazánkban, ami az előző év azonos időszakához képest enyhé, 0,9 százalékos növekedést jelent (25. ábra). Településtípus szerint az első félévben kiadott engedélyek száma a fővárosban stagnált, a megyei jogú városokban 3,2 százalékkal, a többi városban pedig 5,7 százalékkal csökkent, míg a községekben 20,4 százalékkal nőtt. Az egy év alatt kiadott lakásépítési engedélyek száma a 2017-ben látott 38–38,5 ezres szintről az elmúlt egy évben 36–37 ezer közé csökkent. Az átadott új építésű lakások száma az első félévben mintegy 6,5 ezer volt, ami enyhé (0,7 százalékos) csökkenést mutat a megelőző év első feléhez képest. Az elmúlt másfél év tekintetében 2019 második negyedévében adták át a legkevesebb (2,8 ezer) új lakást. A kiadott lakásépítési engedélyek megvalósulási arányát vizsgálva a 2019. június végét megelőző egyéves időszakban a másfél–két évvel korábban kiadott engedélyek lakásszámának csupán kevesebb mint fele (46–47 százaléka) valósult meg.

A hazai lakásállomány megújulási aránya régiós összevetésben alacsony, de a budapesti lakásmegújulás leszakadása a régiós fővárosoktól még jelentősebb. Magyarországon a 2017 végén meglévő lakásállomány 0,4 százalékának megfelelő számú új lakás épült 2018-ban (26. ábra). Ez régiós összehasonlításban alacsonynak számít: kevesebb mint kétharmada a román és a cseh, mintegy 40 százaléka a szlovák, valamint harmada a lengyel és az osztrák aránynak. Amennyiben Budapest helyzetét vizsgáljuk a régiós fővárosok között, még nagyobb leszakadás mutatkozik. A budapesti lakásállomány 2018-as 0,42 százalékos megújulásához képest Bukarestben 0,66, Prágában 0,9, Bécsben 1,54, Varsóban pedig 2,46 százalékot jelez a mutató. A 2018-as adat Varsóban és Bécsben kiugró, de a megelőző néhány év átlagában is magas, rendre 1,9 és 1 százalék körüli átlagos lakásállomány megújulást lehet mérni. Amíg a vizsgált fővárosok közül Budapesten és Bukarestben az országos szintnek megfelelő lakásállomány-megújulás mutatkozik, addig Prágában és Varsóban, valamint 2018-ban már Bécsben is az országos adathoz képest érdemben magasabb állományarányos átadási szint figyelhető meg.

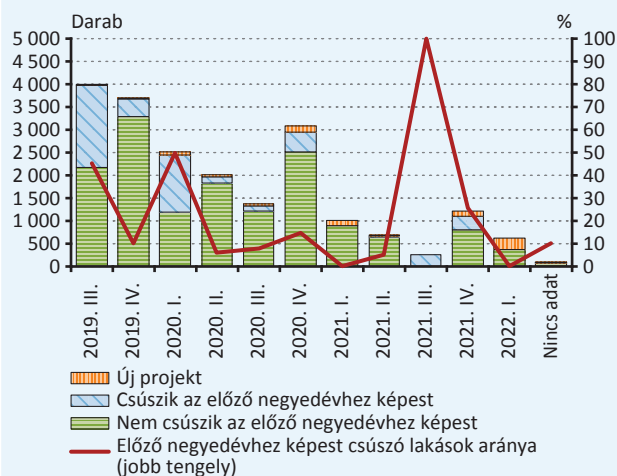
27. ábra
A 2019 III. negyedév végén, Budapesten és vidéken építés alatt álló és tervezett új lakások megoszlása a várható átadás negyedéve szerint



Megjegyzés: Budapesten a 4 lakásosnál, vidéken a 10 lakásosnál nagyobb újlakás-projektek alapján.

Forrás: ELTINGA – Lakásriport.

28. ábra
A 2019 III. negyedév végén Budapesten építés alatt álló és tervezett új lakások megoszlása a várható átadás negyedéve szerint



Megjegyzés: A 4 lakásosnál nagyobb újlakás projektek alapján.

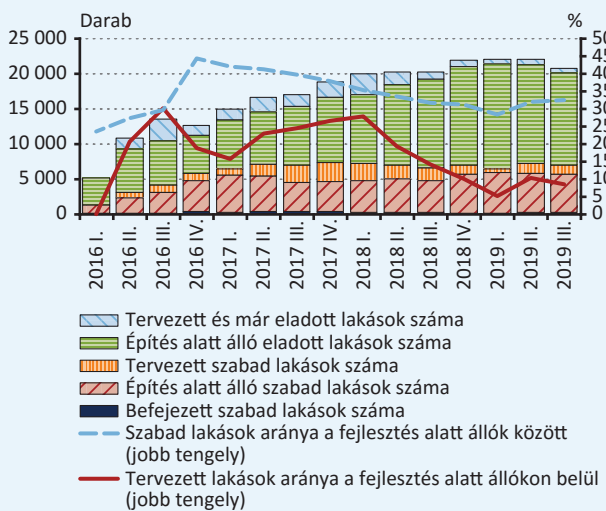
Forrás: ELTINGA – Lakásriport.

Az újlakás-fejlesztők a 2019-re várt volumenhez képest 2020-ra harmadával kevesebb lakás átadását tervezik jelenleg. 2019 első felében országosan 6,5 ezer lakás épült fel, és az építkezéseket vizsgálva további 14,9 ezer társasházi lakás átadását tervezik a lakásfejlesztők a második félévben (27. ábra). Ezzel – a második félév 10 lakásos vagy annál kisebb átadásaival nem számolva – 2019 egészére összességében 21,3 ezer új társasházi lakás átadása van tervben a beruházók részéről. Az újlakás építési projektek adatai alapján 2020-ra viszont összességében már csak 14,3 ezer lakás átadását tervezik a fejlesztők, ami a 2019-es tervekhez képest harmadával kevesebb. Az átadni tervezett lakások elérhetőségét vizsgálva, Budapesten a 2019-re várt volumen 82 százaléka, a fővároson kívül pedig 58 százaléka már vevőre talált. A 2020-ra várható budapesti átadásokban a lakások kétharmada, vidéken pedig 41 százaléka már elkelt.

A fővárosban számos fejlesztés alatt álló új lakás várható átadása 2019-ről 2020-ra csúszott. A 2019 harmadik negyedévi adatok alapján 2019 egészére Budapesten 9 ezer új lakás átadását tervezik a lakásfejlesztő cégek, amelyből az első félévben már mintegy 1,5 ezer elkészült. Az idénre várt budapesti új lakások száma az elmúlt negyedévekben a csúszások miatt folyamatosan csökkent, a 2019 első negyedéves 14,5 ezres adathoz képest 38 százalékos csökkenést mérhetünk a harmadik negyedévi állapot alapján. Ezzel párhuzamosan a fejlesztők által 2020-ra tervezett fővárosi átadások lakásszáma növekedett, az első negyedévben már 5,9 ezerről 9 ezerre (+51,7 százalék). A fővárosban a fejlesztés alatt álló új lakások 55 százaléka, mintegy 11,3 ezer lakás van csúszásban az eredeti tervhez képest. Összességében elmondható, hogy míg a korábbi negyedévekben a tervezett újlakás-átadások 2019-ben csúszosodtak, addig a harmadik negyedévre egy jobban kisimult ütemterv alakult ki, aminek megvalósíthatósága realisabb (28. ábra).

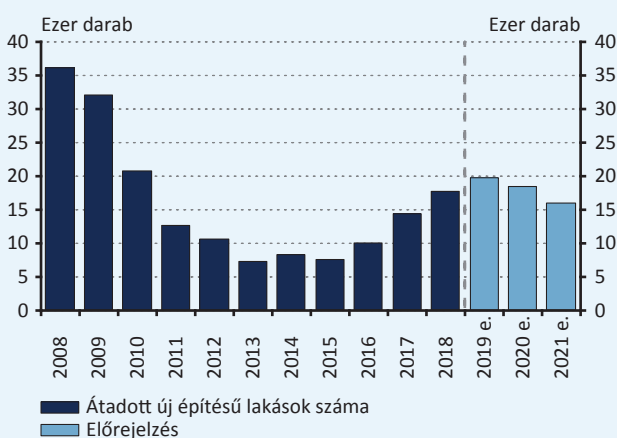
A stagnáló kínálat mellett csökkent a fejlesztés alatt álló lakásszám Budapesten 2019 harmadik negyedévében. A budapesti, fejlesztés alatt álló (építés vagy tervezés alatt) lakások száma 2019 harmadik negyedévére az előző negyedévi 21,9 ezerről 20,5 ezerre csökkent, ami negyedéves alapon 6,3 százalékos csökkenés, de éves alapon még mindig 2,4 százalékkal magasabb a 2018 harmadik negyedévi szinthez képest (29. ábra). A fejlesztési aktivitás évek óta először csökkent Budapesten. A fejlesztések között egyre kisebb a tervezési fázisban levő, még nem épülő lakások aránya, ami 2018 eleje óta csökkenő tendenciát mutat és 2019. harmadik negyedévében 8,7 százalékon állt. A szabad lakások arányát tekintve a fejlesztés alatt állók 32,6 százaléka volt még elérhető a harmadik negyedévében, ami megfelel az elmúlt egy évben látott szintnek. A szabad lakások száma Budapesten mintegy 7 ezret tett ki, ami stagnáló kínálatot jelez. 2019 harmadik negyedévében 770 lakás építését

29. ábra
Szabad lakások száma és aránya a Budapesten fejlesztés alatt álló új lakások között



Megjegyzés: A 4 lakásosnál nagyobb újlakás projektek alapján.
Forrás: ELTINGA – Lakásriport.

30. ábra
Az átadott új építésű lakások száma országosan és annak előrejelzése



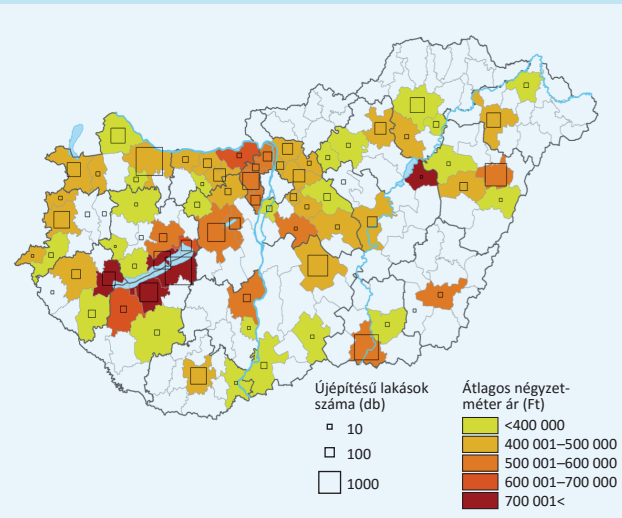
Forrás: KSH, MNB.

jelentették be, ami a jelenlegi ingatlanpiaci ciklusban rekord alacsony szint. Az új lakások értékesítésére vonatkozó kedvezményes, 5 százalékos áfa 2016 eleji hatályba lépése óta negyedévente átlagosan több mint 3 ezer új lakást jelentettek be a fejlesztők.

Országosan az újlakás-építési ciklus várakozásunk szerint 2019-ben tetőzik, összhangban a lakossági jövedelmi alapfolyamatokkal és a lakossági beruházások bővülési dinamikájával. Az idei évben a lakásátadások dinamikus bővülését a fejlesztés alatt álló projektek magas száma mellett az erős hitelezési folyamatok és az otthonteremtési célokat szolgáló családvédelmi intézkedések is támogatják. Feltevésünk szerint – figyelembe véve a fejlesztés alatt álló lakásprojektek csúszásait is – a 2018-as 17,7 ezer átadott új lakáshoz képest 2019-ben 19,8 ezer új lakás átadása valósulhat meg. Ezt követően lassulás várható a lakásátadásokban, amelyre hatással lesznek a visszaemelkedő áfakulcs és a 2021-től szigorodó energetikai követelmények is. Elsősorban a vállalkozói lakásépítésekben várható nagyobb visszaesés, míg a családi házak építése nagyobb arányú lehet a lakosság körében a családvédelmi intézkedések növekvő igénybevétele miatt is. Az elmúlt negyedévekben megfigyelt magas engedélyszám, valamint az építés alatt álló lakóprojektek magas száma alapján összességében 2020-ban 18,5 ezer, míg 2021-ben 16 ezer új lakás átadására számítunk (30. ábra).

A kedvezőbb gazdasági kilátásokkal és turisztikai adottságokkal rendelkező országrészekben koncentrálnak az újlakás-fejlesztések. A hazai újlakás-projektek leginkább Budapesten, a Dunántúl középső és északi részén, valamint a Duna-Tisza köze északi részén jelennek meg nagy számban. A fővároson kívüli, értékesítés alatt álló, tervezett, épülő, illetve befejezett projektekben összesen mintegy 16,7 ezer új lakás található. Ezen állomány 14,5 százaléka Győr-Moson-Sopron, 14,3 százaléka Somogy, 12,3 százaléka pedig Pest megyében helyezkedik el (31. ábra). A legkevesebb fejlesztés alatt álló új lakás Békés, Tolna és Jász-Nagykun-Szolnok megyékben található, rendre 61, 124, 250 lakással. A vidéki új lakások 25 százaléka a Balaton környékén, 12 százaléka Budapest agglomerációjában, további 52 százaléka pedig megyeszékhelyeken, megyei jogú városokban található. Összességében elmondható, hogy a fővároson kívüli új lakások 88 százaléka a kedvezőbb makrogazdasági fundamentumokkal bíró területeken épül, a Balaton régióhoz, megyeszékhelyekhez vagy Budapesthez köthetők. Az épülő lakások kínálati ára Veszprém és Somogy megyében – elsősorban a Balaton közeli fejlesztéseknek köszönhetően – jelentősen magasabb a többi megye áraihoz képest, rendre 870 és 771 ezer forintos az átlagos kínálati négyzetméterár. Győr-Moson-Sopron, Pest és Csongrád megyékben, ahol a vidéki új lakások nagyobb százaléka található, rendre 436, 519 és 532 ezer forint az egy négyzetméterre eső

31. ábra
A fejlesztés alatt álló újlakások volumene és átlagos négyzetméterára Magyarországon

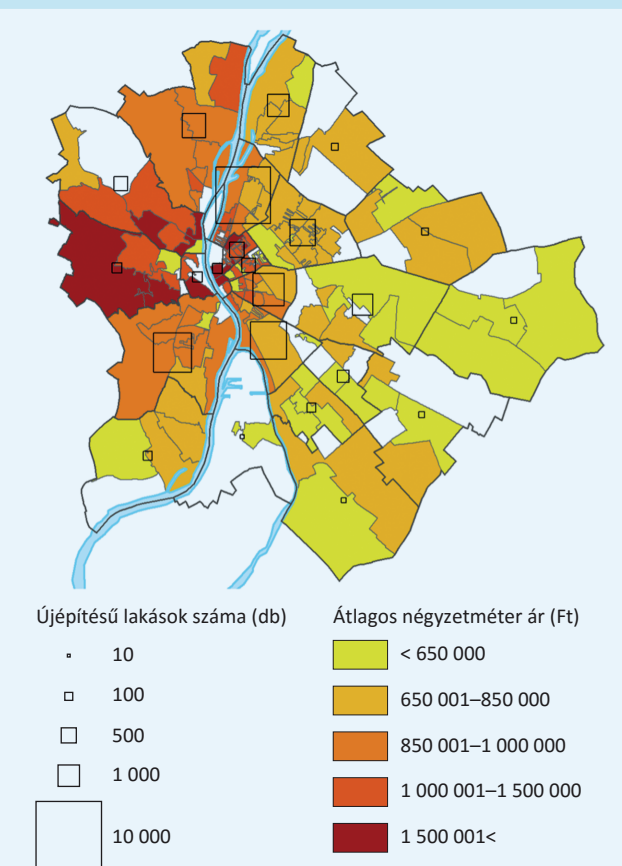


2019 harmadik negyedéves adatok alapján. A 10 lakásosnál nagyobb újlakás-projektek figyelembe vételével.
Forrás: ELTINGA – Lakásriport.

átlagár. A fővároson kívüli újlakásárhoz képest Budapesten jelentősen magasabb négyzetméterárakkal lehet találkozni: az V. kerületben az átlagos négyzetméterár 2,14 millió forint, a XII. kerületben 1,61 millió forint, az I. és II. kerületben pedig közel 1,5 millió forint volt 2019 harmadik negyedévében (32. ábra). Összességében a budapesti új lakások átlagos kínálati négyzetméterára 901 ezer forint.

Folyamatosan emelkedő kínálati árak mellett nőttek a várható értékesítési idők. Az eladásra kínált budapesti új lakások átlagos négyzetméterára 2019 harmadik negyedévére 901 ezer forintra nőtt, ami negyedéves összevetésben 3 százalékos, éves szinten pedig 18 százalékos emelkedést jelent (33. ábra). Legnagyobb mértékben az 50 négyzetméter alatti lakások ára nőtt, 2018 harmadik negyedévéhez képest 23 százalékkal. Az árnövekedés mellett ugyanakkor a várható értékesítési idők is nőttek, átlagosan 13 hónapra. Az 50 négyzetméter alatti kategória várható értékesítési ideje mintegy 10 hónap, az 50 és 80 négyzetméter közötti új lakásoké 13 hónap, míg a 80 négyzetméter feletti lakások értékesítéséhez várhatóan 18 hónap szükséges.

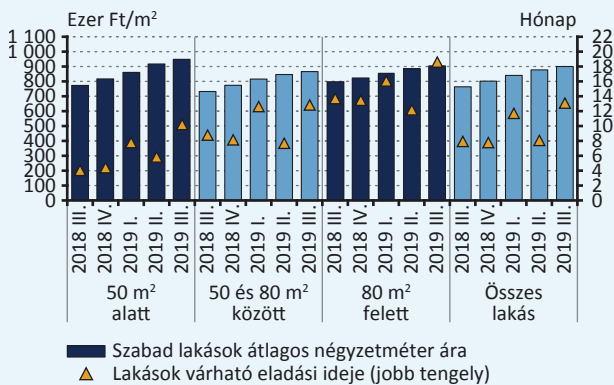
32. ábra
A fejlesztés alatt álló újlakások volumene és átlagos négyzetméterára Budapesten



Megjegyzés: 2019 harmadik negyedéves adatok. A 4 lakásosnál nagyobb újlakás-projektek alapján.
Forrás: ELTINGA – Lakásriport.

A 2020-tól is 5 százalékos áfa mellett értékesíthető lakások átlagos négyzetméterára magasabb a 27 százalékos áfával terhelt lakások árához képest. A tervezett budapesti újlakás-átadások várható alakulását az építési engedélyezés különböző fázisaiban lévő projektek adatai alapján is vizsgáltuk. Ezzel, az értékesítés alatt álló állományhoz képest, a projekteknek egy szélesebb körére nyílik rálátásunk, mivel a még nem értékesített, de engedéllyel már rendelkező fejlesztések is megjelennek a lakásszámokban. 2019 második felévére Budapesten 9 ezer új lakás átadása szerepel a tervekben (34. ábra). Ezen átadási volumen 98 százaléka 2018. november 1-jét megelőzően kapott építési engedélyt, ami az értékesítés szempontjából a kedvezményes, 5 százalékos áfamérték alkalmazását teszi lehetővé 2019. december 31-ét követően is. 2020-ra mintegy 10 ezer új lakás átadását mutatják az építési engedély adatok, amelynek 87 százalékára alkalmazható az 5 százalékos áfa. A 27 százalékos áfa mellett értékesítendő lakások túlsúlyba kerülése 2021-re várható, az átadni tervezett lakások 51 százalékát érinti a magasabb adókulcs. Az értékesítés alatt álló fejlesztések árait az alkalmazandó áfakulcs szerinti bontásban vizsgálva az látszik, hogy a 2020-tól is 5 százalékos áfa mellett értékesíthető lakások átlagos négyzetméterára sok esetben jelentősen, átlagosan 8 százalékkal magasabb a 27 százalékos áfával rendelkező lakásokénál. Ennek lehetséges oka, hogy 2019 végéig a 2018. november 1-jét követően építési engedélyt szerzett projektek esetén is még 5 százalékos áfakulcs alkalmazandó a vevők által befizetett vételár részletekre 2019 végéig. Ugyanakkor ez azt is jelenti, hogy ezen lakások esetén még egy jelentős átárzás várható 2020 elején, amikor kialakulnak majd az áfa szabályozásból eredő valós árkülönbségek.

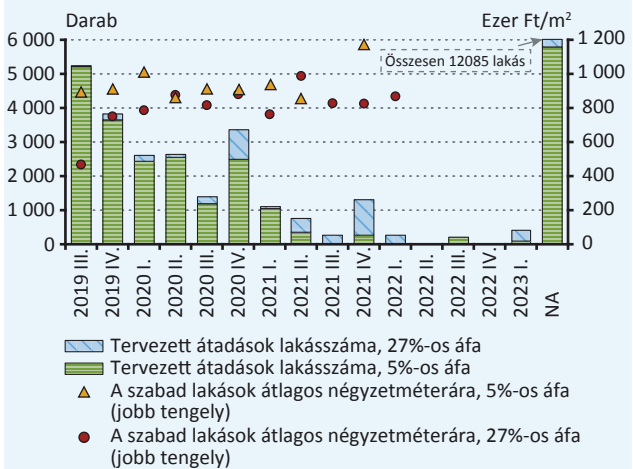
33. ábra
A budapesti még szabad új lakások átlagos négyzetméterára, és várható eladási ideje



Megjegyzés: A 4 lakásosnál nagyobb új lakás-projektekben található, még szabad, nem értékesített lakások alapján. Az új lakások várható eladási idejét a következőképpen számítjuk: először meghatározzuk az adott negyedévben eladott lakások alapján az értékesítési valószínűséget, majd utóbbit konstansnak feltételezve az alábbi képlet szerint adjuk meg a lakások várható eladási idejét hónapokban kifejezve: $(2 \cdot \text{értékesítési valószínűség}) / 2 / \text{értékesítési valószínűség} \cdot 3$.

Forrás: ELTINGA – Lakásriport.

34. ábra
A Budapestre tervezett új lakás átadások összetétele az értékesítéskor alkalmazandó áfa mértéke szerint és a szabad lakások átlagos négyzetméterára



Megjegyzés: A vízszintes tengelyen az átadás tervezett negyedéve látható. Az értékesítéskor alkalmazandó áfa mértéke a 2019. december 31-ét követően megfizetett vételárreszrekre vonatkozik. 2019. III. negyedévi adatok alapján.

Forrás: ELTINGA – Lakásriport.

3. keretes írás

A Lakás- és Ingatlanpiaci Tanácsadó Testület (LITT) lakáspiaci szekció ülésének főbb üzenetei

A Lakás- és Ingatlanpiaci Tanácsadó Testület (LITT vagy Testület) 2019. október közepén tartotta második őszi ülését, melyen a lakáspiaci folyamatok kerültek megvitatásra. Az ülésen elhangzott véleményeket az alábbiakban foglaljuk össze.

Lakáspiaci kereslet

A Testület tagjai egyöntetűen a lakáspiaci kereslet csökkenését tapasztalták az elmúlt hónapokban. Szakértők a Magyar Állampapír Plusz megjelenését emelték ki, amivel párhuzamosan a budapesti lakóingatlanok iránti érdeklődés szintjében egy szinte azonnali 15–20 százalékos visszaesést lehetett mérni. Ezt a csökkenést ugyanakkor csak Budapesten lehetett megfigyelni, mert a fővároson kívüli nagyobb városokban az érdeklődések volumene nem csökkent. Ebből az szűrhető le, hogy a MÁP+ hatása a – Budapesten nagyobb arányban jelen lévő – befektetési célú kereslet csökkenésére volt leginkább hatással, míg a saját lakhatási céllal vásárlók kereslete továbbra is fennáll. A fővárosi kínálati négyzetméterárak emelkedése is megállni látszik, aminek szintje hozzávetőlegesen 720 ezer forintos áron tartózkodik. A fejlesztők az új lakások értékesítésében is észlelték a kereslet csökkenését. Ők a befektetési célú vásárlásokban szintén az új állampapír megjelenésére vezetik vissza a csökkenést, de a saját célra vásárlók esetében a vevők egy részénél a magas árak miatt egy csökkenésre számító, kiváró magatartást érzékelnek. A hazai bérleti piaccal kapcsolatban elhangzott, hogy azt a használt lakások tulajdonosai uralják, amivel egy vállalkozó a bérbeadás 27 százalékos áfatartalma miatt nehezen tud versenyezni. Probléma ugyancsak, hogy nincsenek megfelelően szabályozva a jogok és kötelezettségek sem a bérbeadói, sem a bérlői oldalon. Jó példaként Lengyelország került szóba, ahol kifejtett bérlakás piac van intézményi befektetői jelenléttel, akik 200 lakásos bérlakástömböket adnak-vesznek.

Új lakás-kínálat

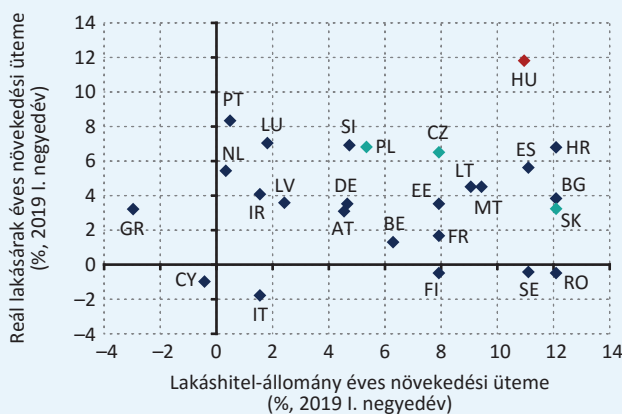
A Testület tagjai előretekintve, 2021-től az új lakások kínálatának jelentős visszaesését várják, és az építőanyag-kereskedőktől származó információik is megerősítik ezt. Ez utóbbi szerint a Budapest agglomeráció családi házas

építkezéseiben még észlelhető aktivitás, viszont a budapesti kisebb (10–50 lakásos) társasházi projektek eltűntek. Jelenleg csak a nagy lakásfejlesztők indítanak érdemben projekteket, azokat is ütemezve, és újabb projektek elindítása az előző ütem értékesítési szintjétől függ. A lakás kínálat szűkülésében szerepe van az építési költségek növekedésének, amelyre egyrészt nyomást helyeznek az új energetikai előírások 2021-től, másrészt a 15–20 százalékos éves bérköltségnövekedés is, valamint az 5 százalékos kedvezményes áfa 2019. év végi kivezetése is, amelyek a fejlesztések jövedelmezőségét rontják. Mások véleménye szerint a 2021-től szigorodó energetikai szabályoknak már nem kellene nagymértékű áremelkedést maguk után vonzani, mivel azok az alapanyagok, amelyek az új szabályozáshoz szükségesek, már most is jelen vannak a piacon, másrészt be van már árazva ezek hatása. Volt olyan szereplő, aki 2021-re az új lakások kínálatában 75 százalékos visszaesést prognosztizál, mivel elképzelhető, hogy csak az 5 százalékos áfa mellett értékesíthető, vagy a 2019 végéig 5 százalékos áfával előértékesített fejlesztések fognak megépülni. Mindezek alapján véleményük szerint várhatóan a költségvetési bevételek sem fognak emelkedni az adókulcs visszaemelését követően. A szűkülő kínálat, a dinamikus emelkedő építési költségek és az áfa emelkedésének hatására az új lakások árának további növekedése várható még a csökkenő kereslet mellett is. Elhangzott olyan vélemény is, ami szerint a kivitelezési kapacitások fejlesztésével csökkenteni lehetne az új lakások árát, amelyek jelenleg túl drágának számítanak. A lakásépítés magas költségeinek okai közé sorolták még a folyamatos csúszások miatti hosszú fejlesztési időt, és a hazai érdemi építőanyagtermelés hiánya miatti drága alapanyagokat. Összességében elmondható, hogy a kivitelezési szektor jelenleg szívesebben épít irodát, mint lakást, miután utóbbi jövedelmezőség és munkahatékonyság szempontjából is kevésbé éri meg.

A magas építési költségek kapcsán elhangzott olyan vélemény is, hogy a költségek csökkenése ellen hatnak bizonyos hatékonyságot akadályozó és adminisztratív tényezők is. Ilyen az építési célra nem megfelelően kiválasztott ingatlan, a nem megfelelően elkészített terv, az Európai Unión belül egyik legszigorúbban alkalmazott tűzvédelmi előírások, továbbá egyes építőanyag, valamint gépészeti berendezésgyártók esetében megfigyelhető túlzott áremelések. Ezen túlmenően a szűkös munkaerő-kapacitásért folyó állandó küzdelem is jelentős erőforrásokat igényel, mert a kisebb vállalkozásokban található építőipari kapacitások sok esetben számukra kedvezőbb feltételeket találnak a feketén elvállalt munkákban. Elhangzott olyan vélemény, amely éves szinten mintegy 50 milliárd forintot teszi a központi költségvetés kieső bevételeit a feketén elvégzett építőipari munkákhoz kapcsolódóan. Az építőipar fehéritése az építőipari vállalkozások néhány pénzügyi adatának ismert benchmark adatok mentén elvégzett, automatizált ellenőrzésével viszonylag gyorsan előmozdítható lenne. A CSOK és a magánépítkezésekhez kapcsolódó maximum 5 millió forintos áfa visszaigénylés igénybevétele sem kedvez az illegális kivitelezéseknek, mivel igénybevételük esetén a költségek nagy részét számlával kell igazolni.

2007–2017 között jelentősen kevesebb lakás épült és kevesebb került felújításra, mint ami a lakásállomány minőségi szintjének fenntartásához szükséges. Ezt a problémát a Testületi tagok szerint hosszabb távú programokat lefedtető intézkedéscsomag létrehozásával lehet rendezni, a lakáspolitikai célok eléréséhez szükséges forrásokat pedig a magán- és a közszféra összefogásával lehet megteremteni. Az állomány minőségének fenntartása szempontjából a felújításokat is az új építésekkel egyenrangúan kell kezelni. A tagok kiemelték, hogy a kormánynak érdemes lenne létrehozni egy lakáspolitikával átfogóan foglalkozó szakértői szervezetet, amely a lakhatással kapcsolatos problémákat több nézőpontból is alaposan megvizsgálja és egy összetett lakáspolitikai program megalkotására kap megbízatást. A piaci szereplők felvetése volt még, hogy a kormányzat által biztosított lakáspolitikai támogatások között a tulajdonszerzés támogatása mellett másfajta célzott, a lakhatás elérhetőségét támogató intézkedésekre is érdemes lenne figyelmet fordítani.

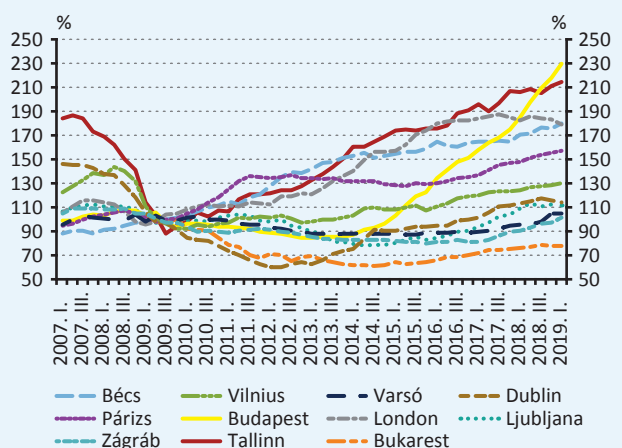
35. ábra
A reál lakásárak és a lakáshitel-állomány éves növekedési üteme európai összehasonlításban



Megjegyzés: Ciprus, Málta és Luxemburg esetén a lakásárak növekedési üteme a 2018 IV. negyedévi adatok alapján. A visegrádi országok zölddel, Magyarország pirossal.

Forrás: BIS, EKB, MNB.

36. ábra
Nominális lakásárak alakulása az európai fővárosokban (2009 átlaga = 100%)



Megjegyzés: Ausztria, Lengyelország, Franciaország és Észtország átlagos négyzetméterárak, a többi ország tiszta árváltozás alapján.

Forrás: BIS, MNB.

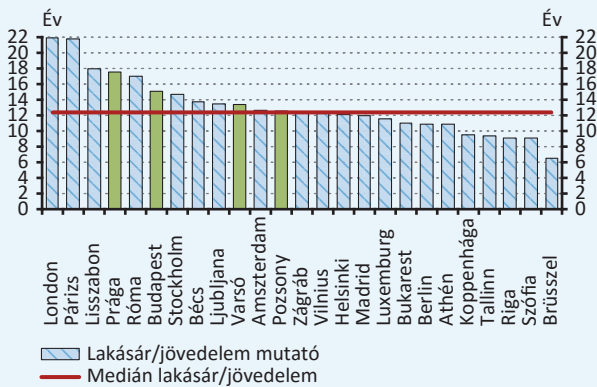
3.3. NEMZETKÖZI KÖRKÉP A LAKÁSPIACI FOLYAMATOKRÓL

Az európai országok többsége a lakáspiaci és a hitelezési ciklus felívelő szakaszában tartózkodik. Az európai országok többségében az árak növekedése mellett a lakáshitel-állomány növekedése figyelhető meg éves alapon. 2019 első negyedévében kizárólag Görögországban volt tapasztalható, hogy a lakásárak növekedése mellett mérséklődött a lakáshitelezés az előző év azonos időszakához képest. Ezzel szemben Svédországban, Romániában, Olaszországban és Finnországban a reál lakásárak csökkenése mellett bővült a hitelezés éves alapon. A vizsgált országok közül a fél évvel korábbi időszakhoz hasonlóan Ciprus az egyetlen ország, ahol a lakásárak éves növekedési ütemének csökkenésével valósult meg. Az ingatlanpiaci és hitelezési ciklus tekintetében Magyarország kiemelkedik a vizsgált ország közül, hiszen a lakáshitel-állomány 10 százalékos feletti növekedési üteme mellett a reál értelemben vett éves lakásár-dinamika is kétszámjegyű volt az országban (35. ábra).

Az európai fővárosok többségében folytatódott a nominális lakásárak 2009 óta tartó emelkedése. A vizsgált európai fővárosok széles körében az ingatlanárak emelkedő trendje figyelhető meg nominális értelemben. A legdinamikusabb ár-emelkedés Budapesten volt megfigyelhető, ahol 2019 első negyedévében az ingatlanárak már 130 százalékkal haladták meg a 2009-es árszintet. Szintén kiemelkedő nominális ár-emelkedés tapasztalható Tallinnban, Bécsben és Párizsban, míg Londonban már valamelyest visszaesett az ingatlanok árszintje. A leglassabb árdinamika továbbra is Bukarestben figyelhető meg; a román fővárosban a válság előtti árszint mindössze 78 százalékát érték el az ingatlanárak a vizsgált időszakban. Szintén lassabb nominális árdinamika figyelhető meg Varsóban és Zágrábban is, azonban 2019 első negyedévében már a lengyel és a horvát fővárosban is meghaladták a 2009-es árszintet az átlagos ingatlanárak (36. ábra).

Az ingatlanárak jövedelmekhez viszonyított aránya alapján Budapest a drágább fővárosok közé tartozik Európában. Az ingatlanárak háztartások jövedelméhez viszonyított aránya az európai fővárosok közül továbbra is Londonban és Párizsban a legmagasabb Európában. A brit és a francia fővárosban egy medián jövedelemmel rendelkező fővárosi háztartás átlagosan huszonegy évnél hosszabb ideig képes megvásárolni egy medián árszintű ingatlant. Budapesten egy medián jövedelemmel rendelkező fővárosi háztartás számára tizenöt évnél hosszabb ideig szükséges egy 90 négyzetméteres fővárosi ingatlan megvásárlásához. A többi visegrádi ország közül Prágában európai összehasonlításban is kiemelkedően kedvezőtlen az ingatlanok elérhetősége. Jelenleg Brüsszel mutatja a legkedvezőbb képet az ingatlanok

37. ábra
Lakásár/jövedelem-mutató az európai fővárosokban



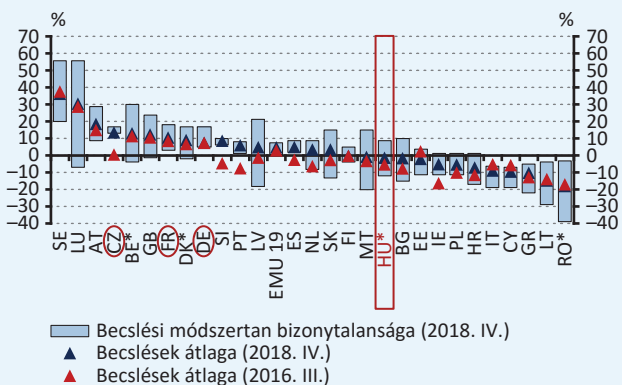
Megjegyzés: A jövedelmek ingatlanárakhoz viszonyított aránya a medián ingatlanárak és az átlagkereset másfélszeresének a hányadosa. Eltérő színnel a visegrádi országok fővárosai. 90 m²-es lakással számolva.

Forrás: Numbeo.com.

elérhetősége tekintetében, ahol a háztartások átlagosan már kevesebb mint hét évnyi jövedelmükből képesek saját ingatlant vásárolni. Ez messze alacsonyabb az európai medián szintet jelentő 12 évhez képest. (37. ábra).

Ismét több európai ország részesült figyelmeztetésben a lakáspiaci sérülékenységek felépülése miatt. A lakásárak az Európai Rendszerkockázati Tanács (European Systemic Risk Board, ESRB) számításai szerint a tartós emelkedés miatt számos európai ország esetén már érdemben meghaladják a makrogazdasági fundamentumok által indokolt szintet. Előző jelentésünk óta 13-ról 15-re bővült azon tagállamok száma, melyek esetén túlértékeltséget jelez az ESRB becslése. Az ESRB legutóbb 2016 szeptemberében adott ki figyelmeztetést arra vonatkozóan, hogy egyes országokban a lakáspiacokon felépülő kockázatoknak pénzügyi stabilitásra vonatkozó következményei lehetnek középtávon. 2016 óta huszonegy ország esetében növekedett az értékeltség szintje, melyek közül azonban hét ország esetében egyelőre nem mutatkoznak a túlértékeltség jelei. Az ESRB 2019. szeptember 23-án öt országnak figyelmeztetést, hat országnak pedig, akik 2016-ban már részesültek figyelmeztetésben, ajánlást adott ki a lakáspiacokon elmélyülőben levő, fent említett sérülékenységekkel kapcsolatban (38. ábra).

38. ábra
A lakásárak eltérése a becsült, fundamentumok által indokolt szinttől európai összehasonlításban



Megjegyzés: A csillaggal jelölt országok esetén 2018 III. negyedéves adatok alapján. A pirossal karikázott országokat figyelmeztetésben részesítette az ESRB 2019-ben. Norvégia és Izlandot szintén figyelmeztetésben részesítette az ESRB, azonban erre a két országra nem készült becslés.

Forrás: ESRB, Risk dashboard.

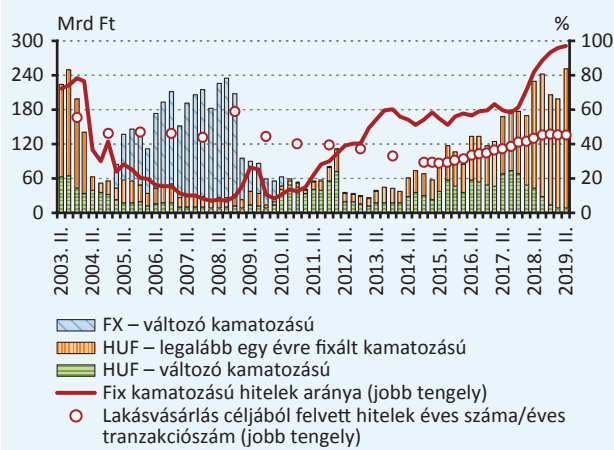
4. A lakáscélú jelzáloghitel-piac jellemzői

A hitelintézetek új lakáshitel-kibocsátása 2019 második negyedévének végéig éves alapon 900 milliárd forintot tett ki, ami 20 százalékos növekedést jelent az előző egyéves időszakhoz viszonyítva. A kibocsátás emelkedése az adósságfék-szabályok hatálya mellett nem jelent túlzott eladósodást, és a kamatperiódus szerint differenciált JTM-szabályozás hatékonyan terelte az adósságot a hosszabb kamatfixálás irányába, ezzel csökkentve az újonnan felépülő állomány kamatkockázatát.

A lakáshitel-volumen emelkedése elsősorban az új lakás vásárlása vagy építése felé való elmozdulásnak, valamint a lakásárak emelkedését követő átlagos hitelösszeg-emelkedésnek köszönhető. A megkötött szerződések száma érdemben nem változott éves összevetésben, sőt a legfrissebb adatok alapján kissé csökkent is. Ez utóbbit a júliusban induló babaváró támogatással megjelenő kiszorító hatás magyarázhatja, amelyhez ugyan fedezetlen hitelfelvétel társul, de az elérhető hitelösszeg nagysága miatt előreláthatólag részben lakáscélra kerülnek felhasználásra.

A háztartások hitelfelvételi keresletét a kedvező finanszírozási költségek, az állami támogatási programok (CSOK, falusi CSOK, babaváró támogatás), a kedvező bérezési folyamatok is támogatják. Mind a GDP-arányos hitelállomány, mind a hitelpenetráció alapján van tér a lakáshitel-felvétel további terjedésére. Azonban a lakásárak emelkedése miatt országosan és a fővárosban is jelentősen romlott a hitelből finanszírozott lakásvásárlás elérhetősége. A hitelfelvétellel társuló lakástranzakciók aránya az elmúlt egy évben nem emelkedett érdemben, továbbra is 46 százalékos szinten áll.

39. ábra
Új lakáshitel-szerződések volumene kamatozás és denomináció szerint



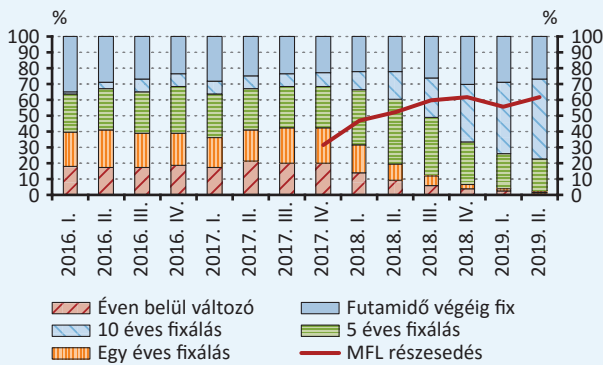
Megjegyzés: Fix kamatozású hitelek közé a legalább egy éven túl rögzített kamatozású hiteleket értjük.

Forrás: MNB.

A hitelből történő lakásvásárlások aránya 50 százalék alatt stagnál. A lakásvásárlások 46 százalékához kapcsolódott hitelfelvétel az elmúlt egy év minden negyedévében (39. ábra). Ezzel lassult a 2015 közepe óta tartó emelkedés: az elmúlt négy évben 16 százalékponttal nőtt a hitelből történő lakásvásárlások aránya. A jelenlegi szint megfelel a 2005–2007. évi értékeknek, de alulmúlja a túlfűtöttség legintenzívebb időszakában, 2008-ban tapasztalt közel 60 százalékos arányt.

Az újonnan kötött lakáshitelek volumene újabb nagyarányú bővülést mutatott. A 2018 közepe és 2019 közepe között kibocsátott lakáshitelek mintegy 900 milliárd forintot tettek ki, ezáltal a vizsgált időszak kibocsátása 20 százalékkal haladta meg az egy évvel korábbi. Az éves lakáshitel-kibocsátás nominálisan mintegy 50 milliárd forinttal meghaladta a 2008-ban kibocsátott lakáshitelek volumenét, a fogyasztói árindexszel deflálva azonban még csak az akkori szint 83 százalékát érte el. Az összehasonlításban azt is érdemes figyelembe venni, hogy a válság előtt a szabad felhasználású jelzáloghitelek kibocsátása is szignifikáns volt, és e hitelek jelentős része szintén lakáscélok megvalósítására szolgált. Továbbá a jelenlegi hitelciklusban hatályos adósságfék-szabályok a megvásárolni kívánt ingatlan értékéhez és az adós havi jövedelme által meghatározott adósságtörlesztési képességhez képest is limitálják az eladósodás maximális mértékét. Végül pedig az újonnan felépülő lakáshitel-állomány kisebb kockázatokat hordoz a hitelkarakteristikákat tekintve is. A felvett hiteleket forintban törlesztik a háztartások,

40. ábra
Az újonnan folyósított lakáshitelek megoszlása kamatperiódus szerint



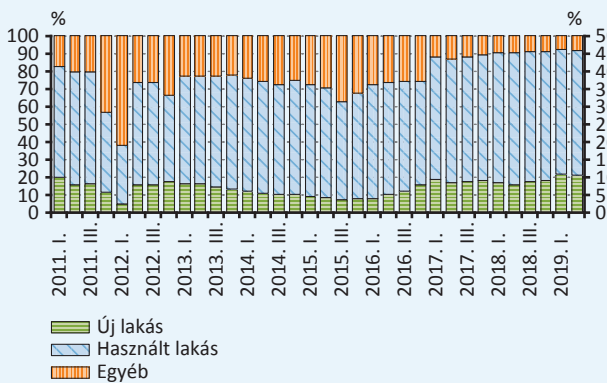
Megjegyzés: Az MFL termékek részesedése a lakás-takarékpénztári folyósításoktól szűrt, legalább 3 évre (2018. IV. negyedévtől legalább 5 évre) kamatfixált új kibocsátáshoz viszonyítva.

Forrás: MNB.

egyre hosszabb időre fixált kamatozás mellett: 2019 második negyedévében már az új hitelvolumen 97 százaléka volt éven túl átárazódó (40. ábra).

Az új lakáshitelek kamatozása legalább 5 évre fixált. A Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitelek és a kamatperiódus szerint differenciált jövedelemarányos törlesztőrészlet szabályozás bevezetésének hatására gyakorlatilag megszűnt az éven belül, valamint az évente átárazódó lakáshitelek kibocsátása az elmúlt másfél évben (40. ábra). A maximálisan megengedett, 50 százalékos JTM mutató a legalább 10 évre fixált kamatozású hitelek esetében érhető el 2018 októbere óta, ezért e hitelek részaránya megduplázódott, és jelenleg a teljes kibocsátás felét teszi ki. 2019 első felében az új lakáshitelek 28 százaléka került futamidő végéig tartó kamatfixálás mellett kihelyezésre.

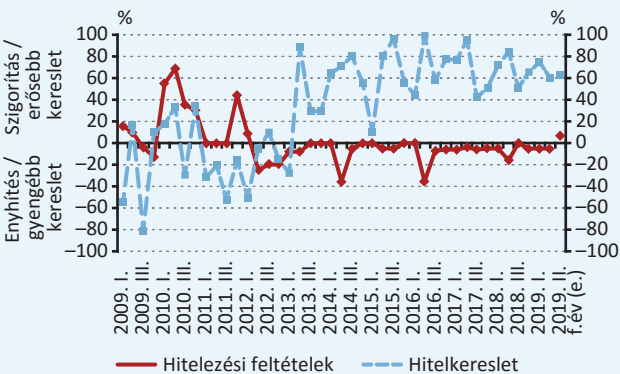
41. ábra
Az újonnan folyósított lakáshitelek megoszlása hitelcél szerint



Forrás: MNB.

Mind az új lakásokra, mind a használt lakásokra költött hitelek volumene nőtt. Az elmúlt egy évben a hitelcél szerinti bontás alapján az látható, hogy az új lakás vásárlása vagy építése céljából felvett lakáshitelek volumene közel 40 százalékkal emelkedett, míg a használt lakásokra fordított hitelösszeg mintegy 20 százalékkal nőtt. Az egyéb lakáscélok (felújítás, korszerűsítés, bővítés) volumene ezzel szemben 6 százalékkal csökkent. Így a hitelcél szerinti megoszlásban az új lakásra felvett hitelek súlya egy év alatt 16 százalékról 21 százalékra nőtt, miközben a használtlakás-hiteleké 4 százalékponttal, az egyéb céloké pedig 2 százalékponttal csökkent. Az egyéb lakáscélok esetében megfigyelhető visszahúzó hatás részben annak köszönhető, hogy e jellemzően kisebb összegű és rövidebb futamidejű hitelek helyett fedezetlen fogyasztási hitelfelvételt választanak az adósok. Összességében a lakáshitel-volumen döntő többségét, 71 százalékát még mindig használt lakásra fordítják a hitelfelvevők (41. ábra).

42. ábra
A lakáscélú hitelfeltételek és a kereslet alakulása

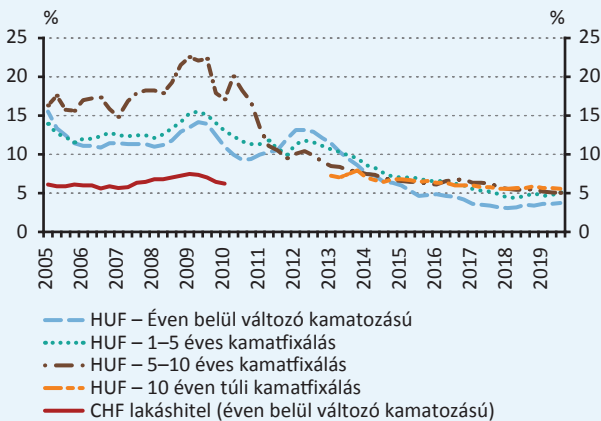


Megjegyzés: A hitelezési feltételek időszora a nettó arányt, vagyis a szigorított és enyhített piaci részesedéssel súlyozott különbségét mutatja.

Forrás: MNB, a bankok válaszai alapján.

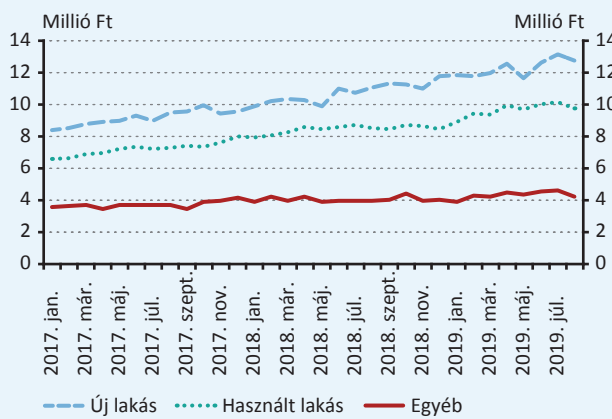
A bankok szerint az élénk hitelkereslet a feltételek változatlansága mellett is folyamatosan fennmarad. A Hitelezési felmérésben részt vevő bankok 75, illetve 60 százaléka érzékelte a lakáshitelek iránti kereslet emelkedését az első és a második negyedévben (42. ábra), és az élénkülés folytatódására számítanak 2019 második felében is. A kereslet 2013 óta folyamatosan bővül, amit a kedvező munkaerő-piaci környezet és bérfolyamatok, valamint az alacsony kamatkörnyezet egyaránt támogat. A kereslet fokozódását azonban egyelőre nem kíséri a hitelezési standardok lazulása a bankok szerint: a hitelhez jutás feltételei összességében idén sem változtak. A következő félévben szintén nem várható érdemi elmozdulás, egyedül a jövedelemarányos törlesztőrészlet mutatóra vonatkozó adósságfék-szabály módosítása miatt következhet be változás: 2019. július 1-jén ugyanis havi nettó 400 ezer forintról 500 ezer forintra emelkedett a nagyobb elérhető maximális JTM-hez szükséges jövedelmi küszöb.

43. ábra
Az új lakáshitelek THM-értéke



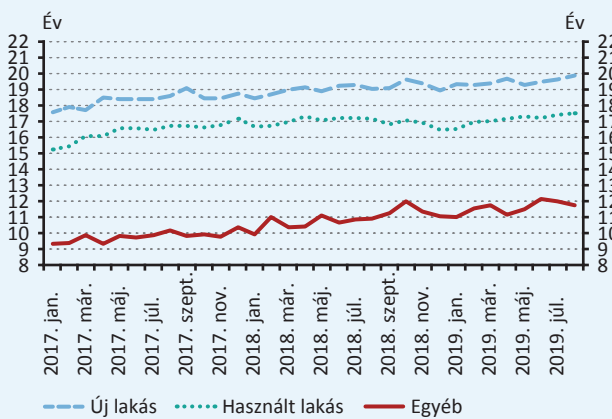
Forrás: MNB.

44. ábra
Az új lakáshitelek átlagos szerződéses összege



Forrás: MNB.

45. ábra
Az új lakáshitelek szerződéses összeggel súlyozott átlagos futamideje



Forrás: MNB.

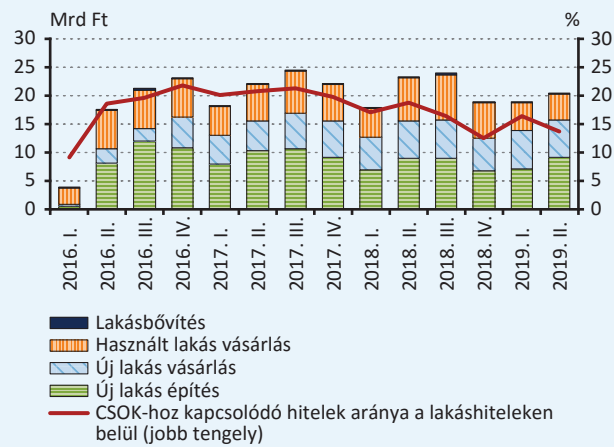
A kedvező finanszírozási költségek hozzájárulnak a kereslet fennmaradásához. Az 5 és 10 évre rögzített kamatperiódusú hitelek átlagos teljes hitelköltsége 5 százalék közelében tartózkodott a második negyedév végén (43. ábra). Ez az 5 éves fixálású hitelek THM-értékének emelkedése és a 10 éves fixálású hitelekének mérséklődése révén valósult meg. A 10 évnél hosszabb kamatperiódusú hitelek átlagos hitelköltsége 5,5 százalékot tesz ki. A forrásköltségek feletti felár tekintetében az 5 éves kamatfixálás esetében figyelhető meg magasabb, 4 százalékpontos érték, míg a 10 éves és ennél hosszabb kamatfixálású hitelek esetében ez 3,4–3,5 százalékpont. A lakáshitelek aktuális finanszírozási költségei historikusan kedvezőnek tekinthetők.

A szerződések számának változatlansága mellett nőnek az átlagos hitelösszegek. A megkötött lakáshitel-szerződések száma éves alapon a második negyedév végéig 2 százalékkal nőtt, ami az újlakás-hitelek 18 százalékos emelkedésének, a használtlakás-hitelek 4 százalékos növekedésének és az egyéb lakáscélú hitelek darabszámának 12 százalékos csökkenésének eredményeként adódott. Az évi 20 százalékos volumennövekedés tehát elsősorban ennek az összetételhatásnak, valamint az átlagos szerződéses összegek lakásár-növekedést kísérő emelkedésének köszönhető (44. ábra), nem pedig a hitelszerződések számának markáns növekedésének. A hitelösszegek emelkedésével az adósságfék-szabályok érvényessége miatt az átlagos futamidő is emelkedett: egy új lakás vásárlására vagy építésére felvett hitel jelenleg 20 év, használt lakás vásárlására felvett hitel közel 18 év, egyéb célok esetében pedig 12 év átlagos futamidő mellett kerül folyósításra. Ez egy-másfél éves növekedést jelent az elmúlt két évben (45. ábra).

A babaváró támogatás egyszerre gyakorolhat kizorító és addicionális hatást a lakáshitelek felvételére. 2019 augusztusáig tekintve az adatokat összességében már a szerződés-szám 5 százalékos csökkenése látható éves összevetésben. Ez összefüggésbe hozható a Családvédelmi Akcióterv keretében 2019 júliusában indított babaváró támogatással: ez a fedezetlen, legfeljebb 10 millió forintig igénybe vehető, kamatmentes hitelkonstrukció jelenleg nagymértékben addicionális hatással bír, de hosszabb távon a nagyobb összegű személyi kölcsönök és a lakáshitelek esetében is kizorító hatással bírhat (ugyanakkor a 75 százalékgig önerőnek való beszámíthatóság miatt a lakáshitelek esetében további addicionalitást is eredményezhet).

A Családi Otthonteremtési Kedvezmény szerepe 15 százalék körül állandósult az új lakáshitelezésben. A CSOK bevezetését követően negyedévente átlagosan a lakáshitel-kibocsátás mintegy 20 százaléka kapcsolódott ehhez a támogatási formához (kedvezményes vagy piaci hitel

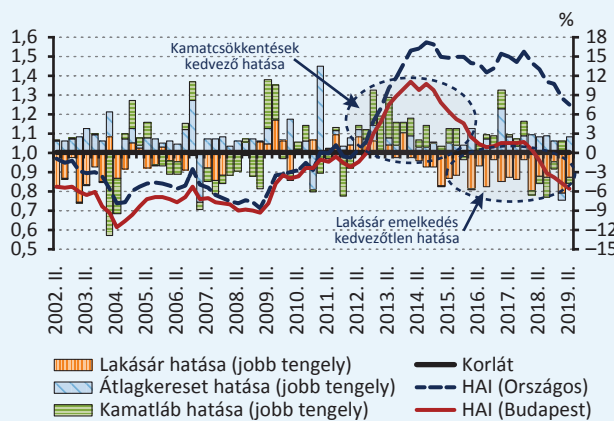
46. ábra
A CSOK-szerződéskötések volumene a támogatás célja szerint



Forrás: MNB, Pénzügyminisztérium.

formájában), majd ez lassú csökkenésnek indult, az elmúlt egy évben pedig 15 százalék körül ingadozott (46. ábra). 2016 óta összesen 88 ezer támogatási szerződést kötöttek az ügyfelek, 277 milliárd forint értékben. A támogatás célja szerint ártrendeződés volt megfigyelhető az év első felében: a használt lakás vásárlására igényelt támogatások száma 2019-et megelőzően még az összes szerződés kétharmadát tette ki, idén azonban az első negyedévben 60 százalékra, a második negyedévben pedig 56 százalékra csökkent. A szerződött összegeket tekintve a használt lakás súlya az eddig tipikusnak nevezhető 30 százalék körüli értékről a második negyedévben 22 százalékra csökkent. A lakásbővítés szerepe továbbra is elhanyagolható. A 2019. július 1-től elérhető „falusi CSOK”, valamint a kedvezményes hitelfelvétel kiterjesztése használt lakás vásárlására az év második felében hozzájárulhat a program hitelezésben betöltött szerepének mérsékelt emelkedéséhez.

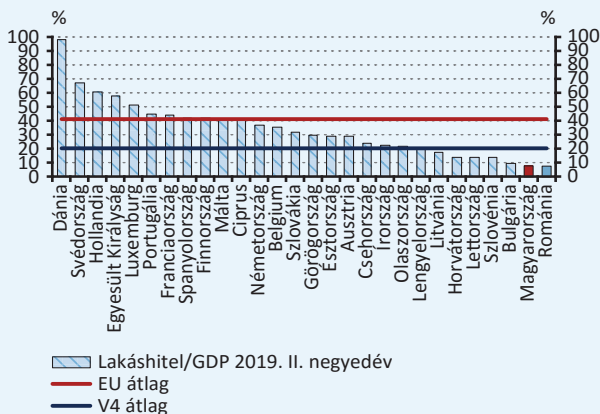
47. ábra
Lakásvásárlás elérhetőségére vonatkozó index (Housing Affordability Index, HAI)



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.

A hitelből történő lakásvásárlás elérhetősége tovább romlott. Egy két átlagkeresettel rendelkező háztartás számára egy átlagos ingatlan hitelből finanszírozott megvásárlásának elérhetősége tovább romlott 2019 első felében mind országosan, mind a budapesti részpiacra (47. ábra). Az elérhetőség alakulását elsősorban a lakásár-dinamika mozgatja: az ingatlanárak emelkedését nem tudta ellensúlyozni a béremelkedés pozitív hatása. A kamatszint negatív hozzájárulását a hosszabb kamatperiódusú lakáshitelek térnyerése okozta összetételhatás magyarázza. Az első féléves folyamatok eredményeként országos átlagban továbbra is megfizethető az átlagos háztartás számára az átlagos lakás, a fővárosban azonban ez már nem mondható el.

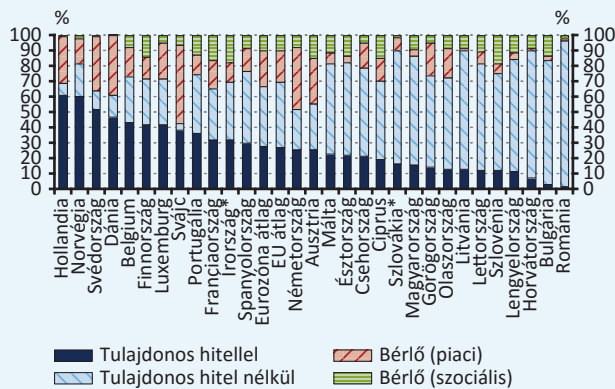
48. ábra
GDP-arányos lakáshitelállomány európai összehasonlításban



Forrás: EKB.

A lakáshitelezés további emelkedése a hitelpenetráció növekedésén keresztül valósulhat meg. A hazai háztartási szektor lakáshitel-állománya a gazdaság méretéhez viszonyítva az egyik legalacsonyabb Európában: a GDP-arányos hitelállomány mindössze 8 százalék, ami csak a Romániában megfigyelt szintet haladja meg az EU tagállamai közül (48. ábra). A visegrádi országok átlaga ennek mintegy két és félszerese, az uniós átlag pedig 41 százalékos szinten áll. A jelentős különbséget részben magyarázza a hitelösszegek relatíve alacsony hazai átlagos értéke, ugyanakkor az is látható, hogy a nyugat-európai országoktól való lényeges lemaradás a hitelpenetrációban is nyomon követhető: a magyar népesség mindössze 15 százaléka él olyan háztartásban, amely jelzáloghitelt fizet az után az ingatlan után, amelyben él (49. ábra). Az Európai Unió átlaga ebben a tekintetben 27 százalék, tehát közel kétszeres – annak ellenére, hogy a lakásbérlet a hazainál sokkal elterjedtebb a legtöbb tagállamban. Így, figyelembe véve a háztartások adósságtörlesztési képességét, elsősorban a hitelfelvevő háztartások számának növekedésén keresztül valósulhatna meg további pénzügyi mélyülés, ezt azonban a lakásvásárlás elérhetőségének romlása nehezíti.

49. ábra
Lakhatási státusz szerinti megoszlás európai összehasonlításban



Megjegyzés: 2018. évi adatok. *2017. évi adat.

Forrás: Eurostat EU-SILC felmérés.

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

2019. november

Nyomda: Prospektus Kft.

8200 Veszprém, Tartu u. 6.

mnb.hu

©MAGYAR NEMZETI BANK

1054 BUDAPEST, SZABADSÁG TÉR 9.