



LAKÁSPIACI JELENTÉS, 2022. MÁJUS





KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

A PREZENTÁCIÓ FELÉPÍTÉSE

I. Előrehozott kereslet, rekord lakásár emelkedés

II. Bővülő hitelezés mellett nőtt a támogatott hitelek szerepe

III. Visszaeső újlakás-kínálat, erősödő súrlódások



KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

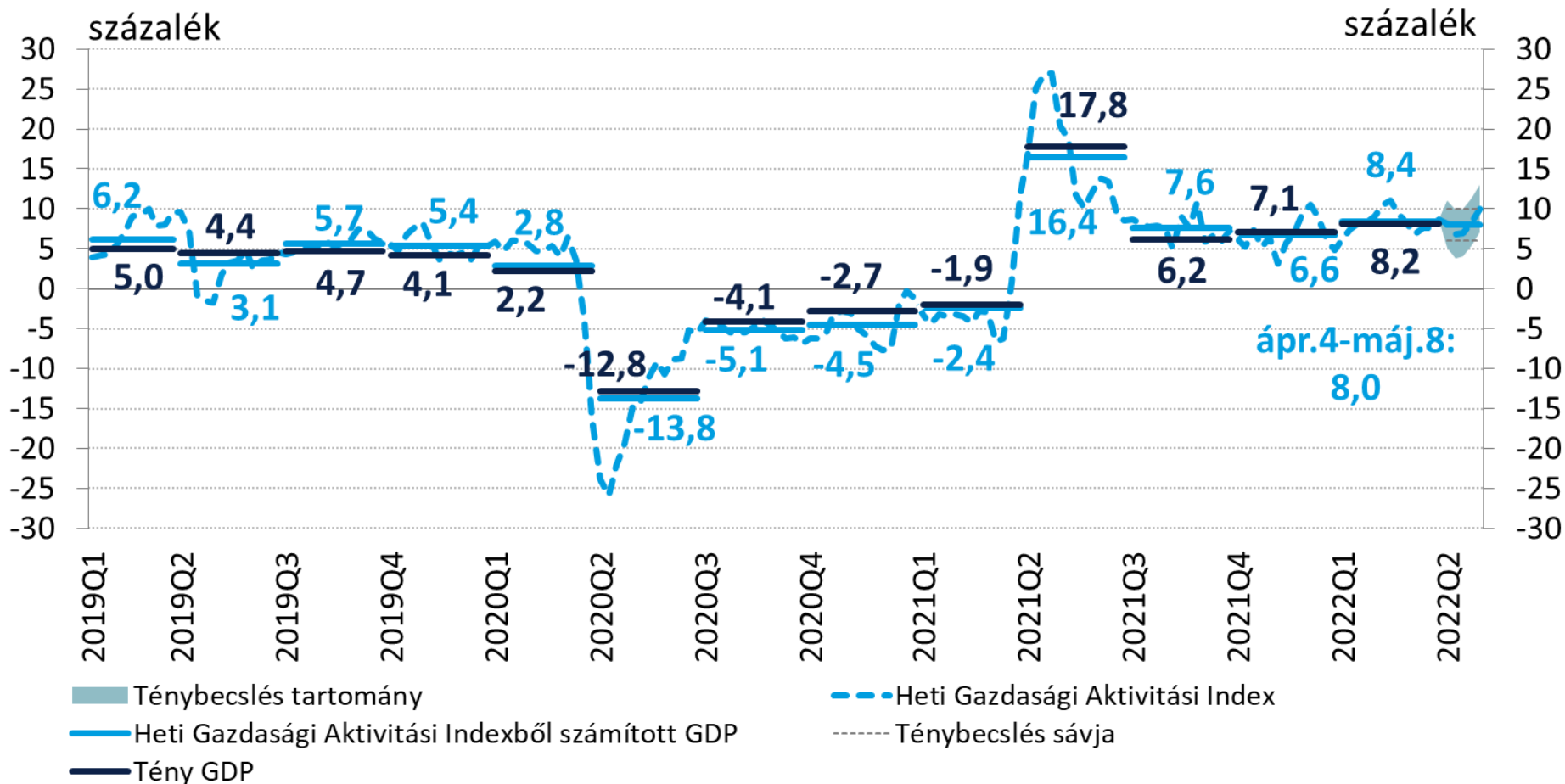
ELŐREHOZOTT KERESLET, REKORD LAKÁSÁR EMELKEDÉS

2021-ben ismét rekordot döntött a lakásárak éves dinamikája, a lakásár emelkedés pedig az első negyedévben is folytatódott. Az emelkedő kamatkörnyezet és infláció miatt előrehozott kereslet is megjelent a piacon.



KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

A TAVALY ÉV VÉGI KEDVEZŐ GAZDASÁGI FOLYAMATOK 2022 ELEJÉN IS FOLYTATÓDTAK, A GDP 8,2 SZÁZALÉKKAL EMELKEDETT AZ ELSŐ NEGYEDÉVBEN

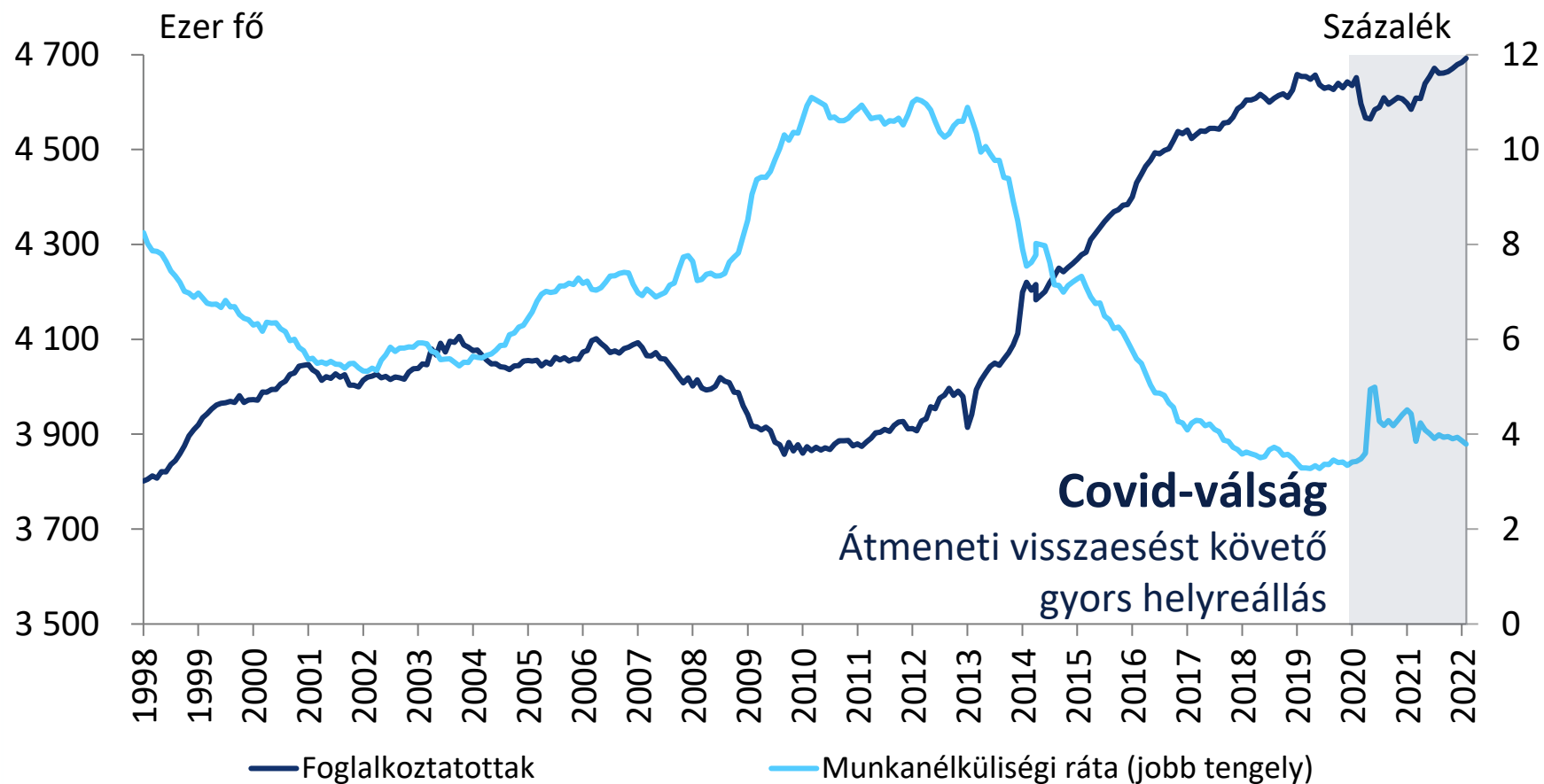


A heti gazdasági aktivitási index alakulása, éves változás



KÉRDÉSEK
sajto@mb.hu

A FOGLALKOZTATÁS TOVÁBBRA IS HISTORIKUSAN MAGAS SZINTEN ALAKUL



A munkanélküliségi ráta és a foglalkoztatottak számának alakulása

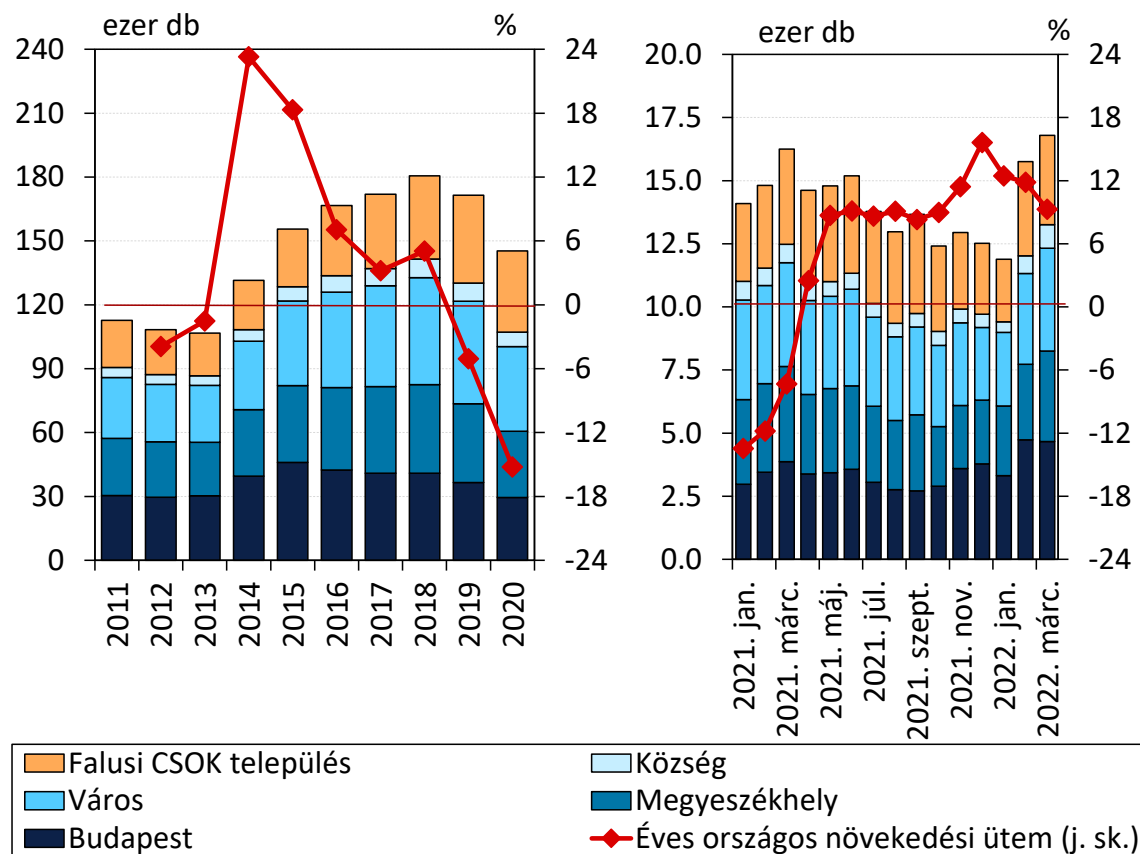
Megjegyzés: Szezonálisan igazított adatok. 15-74 éves korosztály.

Forrás: KSH.



KÉRDÉSEK
sajto@mb.hu

A TRANZAKCIÓK SZÁMA 2022 ELSŐ NEGYEDÉVÉBEN BUDAPESTEN BŐVÜLT AZ ÚJ LAKÁSOK ÉRTÉKESÍTÉSÉNEK IS KÖSZÖNHETŐEN



Éves tranzakciószám év/év
növekedése 2022.

márciusban:

Országos: +9,3%

Falusi CSOK község: +6,0%

Község: -0,7%

Város: -0,4%

Megyeszékhely: +5,5%

Budapest: +32,3%

Országos éves

tranzakciószám becslés

2022 márc.: ~167 ezer db

Lakáspiaci tranzakciók száma településtípusonként és éves növekedési üteme

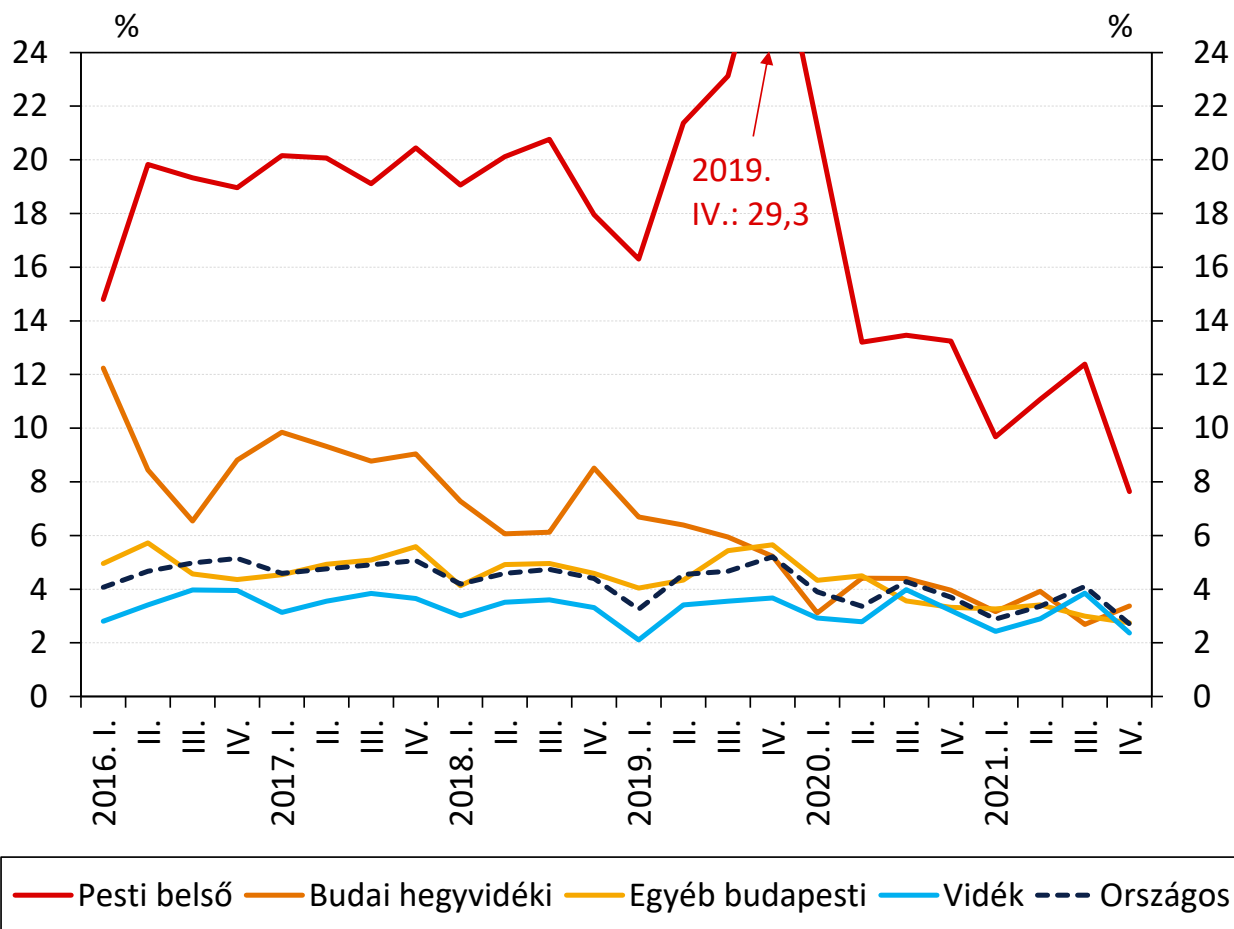
Megjegyzés: A havi frekvencián 12 havi görgetett növekedési ütem. Kizárólag az 50 és 100 százalékos magánszemélyek általi tulajdonszerzéseket figyelembe véve. 2020. áprilistól 2021. szeptemberig a NAV illeték adatbázis adatai a településtípusonkénti feldolgozottsági szint becslése alapján korrigálva. 2021. októbertől ingatlanközvetítők tranzakciói és becsült piaci részesedése alapján. Az ingatlanközvetítők tranzakciói becslésünk szerint 2022. márciusban az országos piaci forgalom 11,6 százalékát, míg Budapesten az adásvételek 13,5 százalékát tették ki.

Forrás: NAV, MNB, lakáspiaci közvetítői adatbázis.



KÉRDÉSEK
sajto@mb.hu

A KÜLFÖLDI VÁSÁRLÓK RÉSZESEDÉSE CSÖKKENT, A BEFEKTETÉSI CÉLÚ VÁSÁRLÁSOK ARÁNYA EMELKEDETT



Külföldi lakásvásárlók aránya

2019 → 2020 → 2021:

Pesti belső kerületek:
22,1% → 15,5% → **10,4%**

Vidék:
3,2% → 3,3% → **2,9%**

Országos átlag:
4,4% → 3,9% → **3,3%**

A befektetési célú lakásvásárlások aránya Budapesten a járvány kitörését követően több negyedéven keresztül 30 százalék közelében alakult, azonban 2021 IV. és 2022 I. negyedében újra meghaladta a 40 százalékot.

A külföldi vásárlók aránya a budapesti és a vidéki lakáspiacon

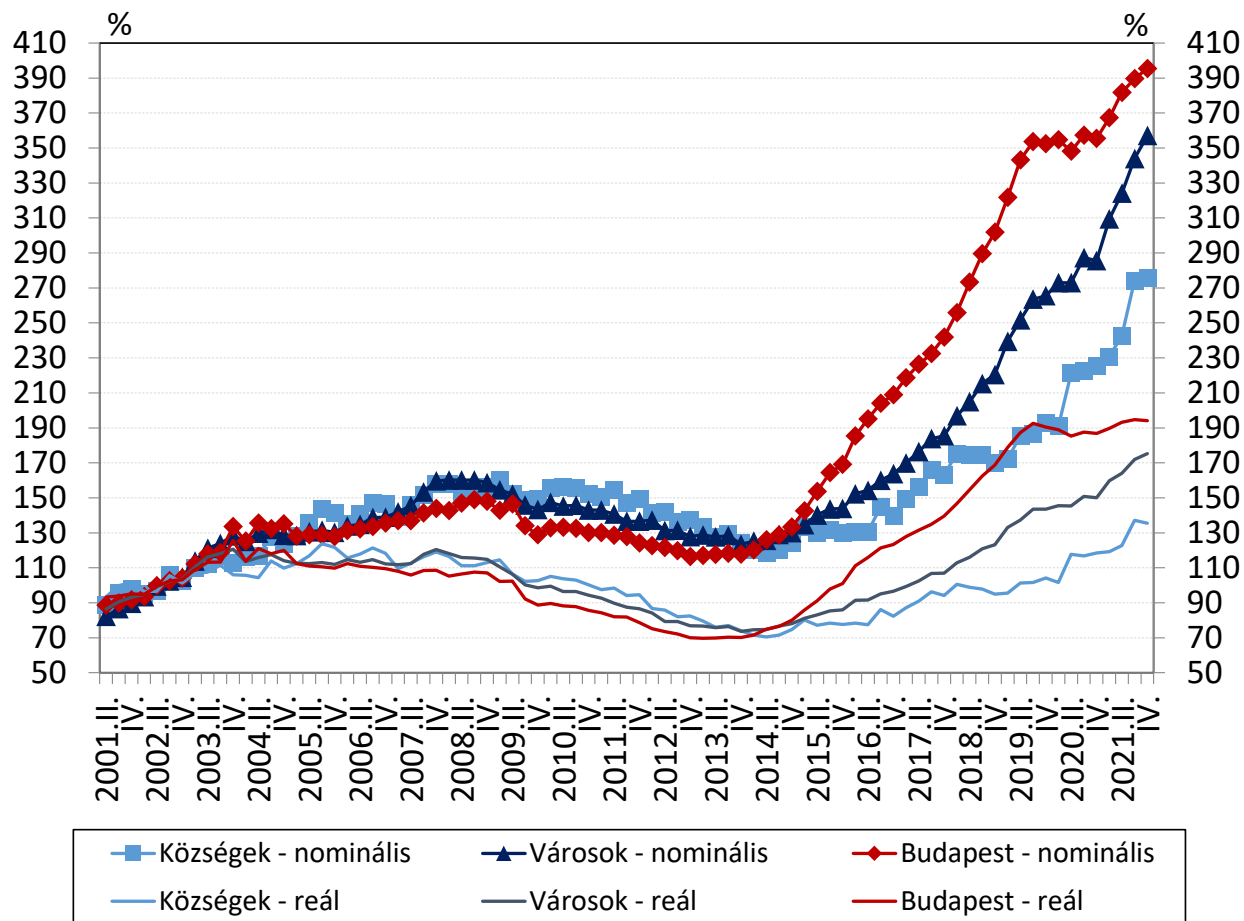
Megjegyzés: Budai hegyvidéki kerület: I., II., XII., Pesti belső kerület: V., VI., VII., VIII., IX.

Forrás: MNB, NAV, Duna House.



KÉRDÉSEK
sajto@mb.hu

AZ IMMÁR 8 ÉVE TARTÓ CIKLUSBAN 2022-BEN ISMÉT REKORDOT DÖNTÖTT A LAKÁSÁRAK DRÁGULÁSA, ELŐREHOZOTT KERESLET IS MEGJELENT



Lakásárak éves nominális változása 2020 IV. → 2021 IV.:

Budapest: +0,9% → +11,3%

Országos átlag: +8,9% → +21,4%

Városok: +7,6% → +25,0%

Községek: +16,9% → +22,3%

Közvetítők tranzakciói alapján 2022. márciusig tovább gyorsult az éves dinamika:

Budapest: +17,8%

Vidék: +28,0%

Országos: +25,3%

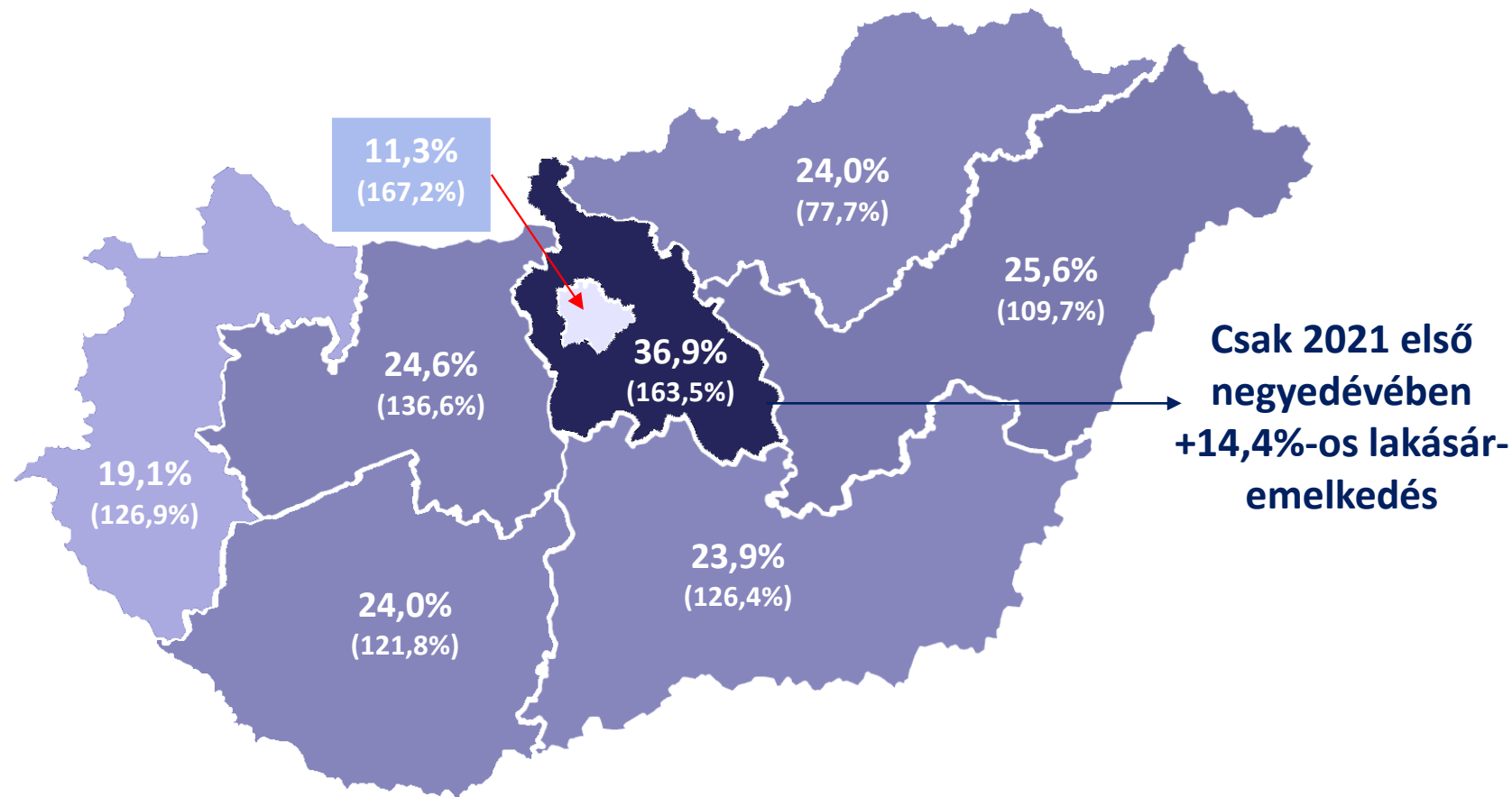
Nominális és reál MNB lakásárindex településtípusonként (2002 = 100%)

Forrás: MNB , lakáspiaci közvetítői adatbázis.



KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

A KÖZÉP-MAGYARORSZÁGI RÉGIÓ VÁROSAIBAN A LEGERŐTELJESEBB A LAKÁSPIACI DRÁGULÁS

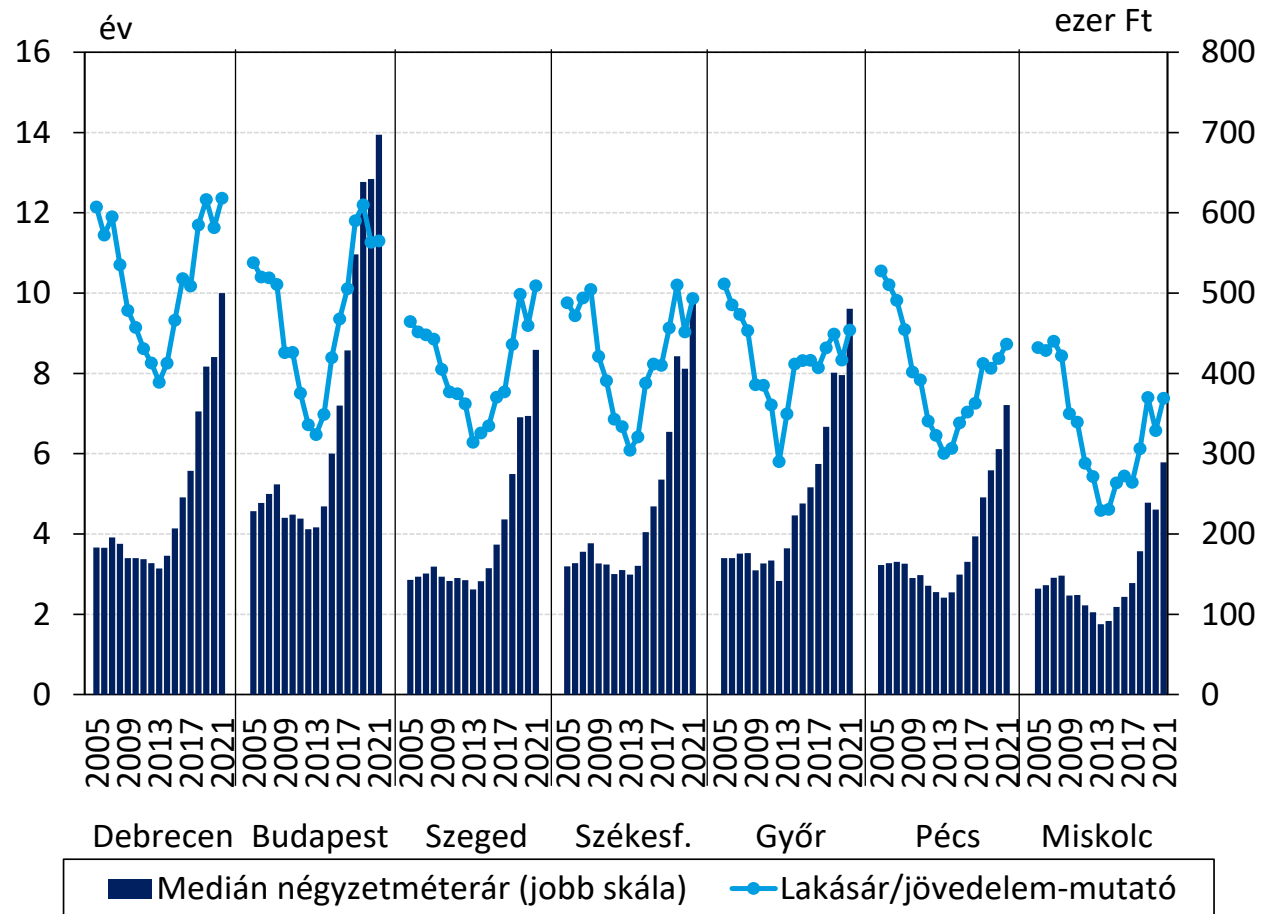


A városi lakások árváltozása 2020 IV. és 2021 IV. negyedév között (2008 IV. és 2021 IV. negyedév között)



KÉRDÉSEK
sajto@mb.hu

A LAKÁSÁRAK JÖVEDELMEKHEZ VISZONYÍTOTT ARÁNYA MINDEN RÉGIÓKÖZPONTBAN EMELKEDETT 2021-BEN



Lakásár/jövedelem-mutató Magyarország régióközpontjaiban

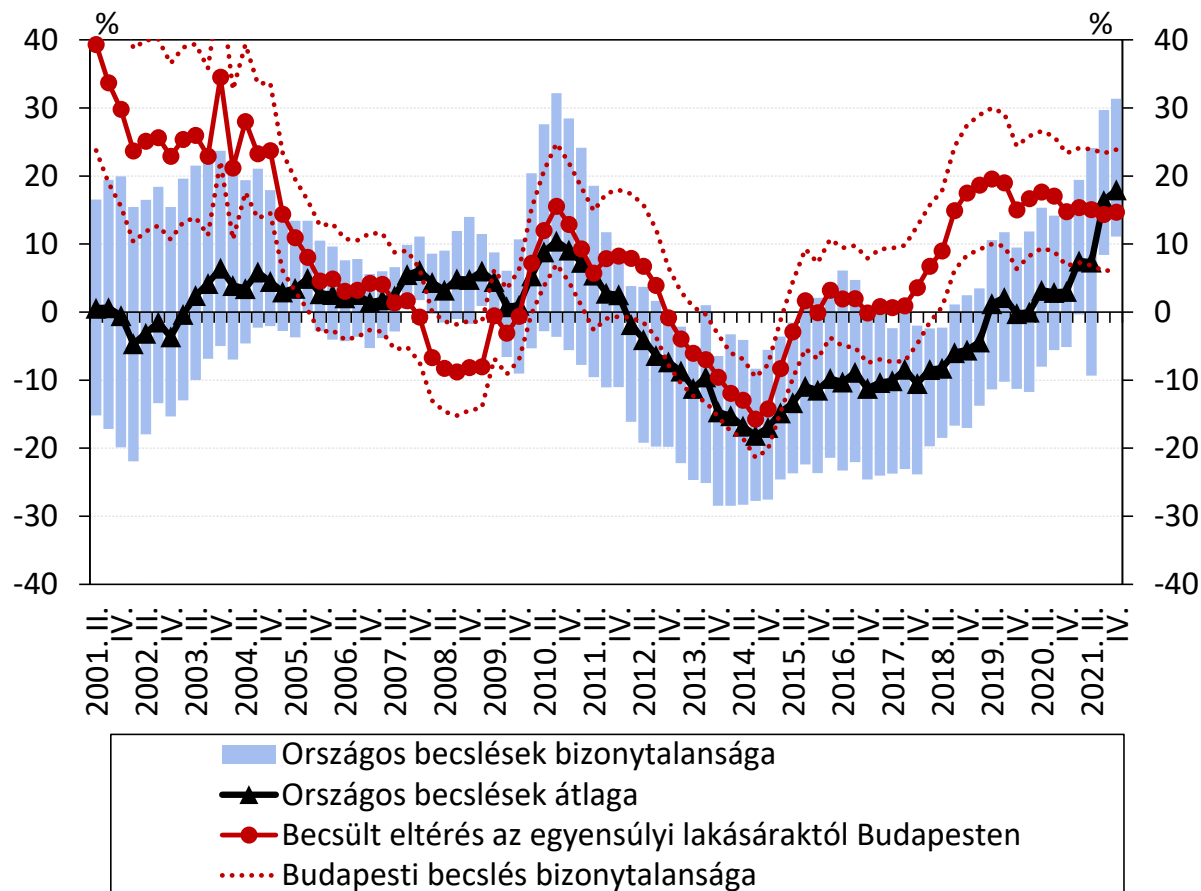
Megjegyzés: A lakásár/jövedelem mutató a 75 négyzetméteres medián árszintű lakások ára és az átlagos éves nettó jövedelmek hányadosa. Az átlagos jövedelmek megyei szintű adatok.

Forrás: KSH, MNB.



KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

ORSZÁGOS ÁTLAGBAN HISTORIKUSAN MAGAS A LAKÁSÁRAK TÚLÉRTÉKELTSÉGE



**Budapesten a 2018-2019-es
szinthez képest enyhült a
túlértékeltség, de továbbra is
szignifikáns.**

**Országosan 18%-ra
emelkedett a IV. negyedévre.**

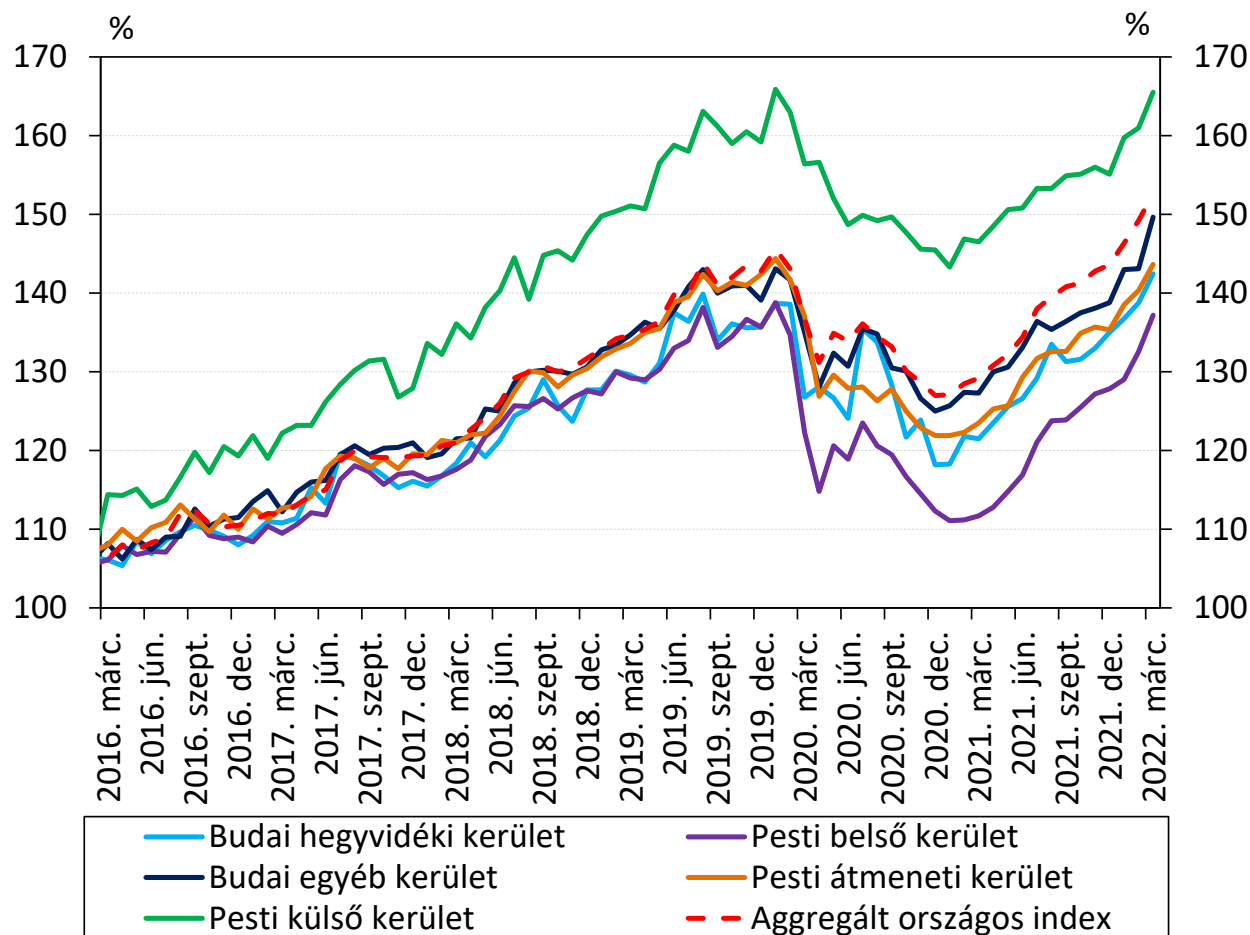
A lakásárak eltérése a fundamentumok által indokolt becsült szinttől országosan és Budapesten

Forrás: MNB.



KÉRDÉSEK
sajto@mb.hu

AZ ALBÉRLETÁRAK GYORSULÓ ÉVES NÖVEKEDÉSI ÜTEM MELLETT ÚJ CSÚCSRA EMELKEDTEK ORSZÁGOSAN



Lakbérek év/év
változása, 2022 I. né.

(2021 IV. né.):

Országos index:

+18,2% (+13,1%)

Pesti külső:
+13,0% (+6,6%)

Budai egyéb:
+17,6% (+11,0%)

Pesti átmeneti:
+16,3% (+11,0%)

Budai hegyvidéki:
+17,2% (+14,2%)

Pesti belső:
+22,8% (+13,8%)

Budapesti kerületcsoportok lakbérindexei az ingatlan.com kínálatában szereplő
kiadó lakáshirdetések alapján

Megjegyzés: Budai hegyvidéki kerület: I., II., XII., Budai egyéb kerület: III., XI., XXII., Pesti belső kerület: V., VI., VII.,
VIII., IX., Pesti átmeneti kerület: X., XIII., XIV., XIX., XX., Pesti külső kerület: IV., XV., XVI., XVII., XVIII., XXI., XXIII.

Forrás: KSH-Ingatlan.com.



KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

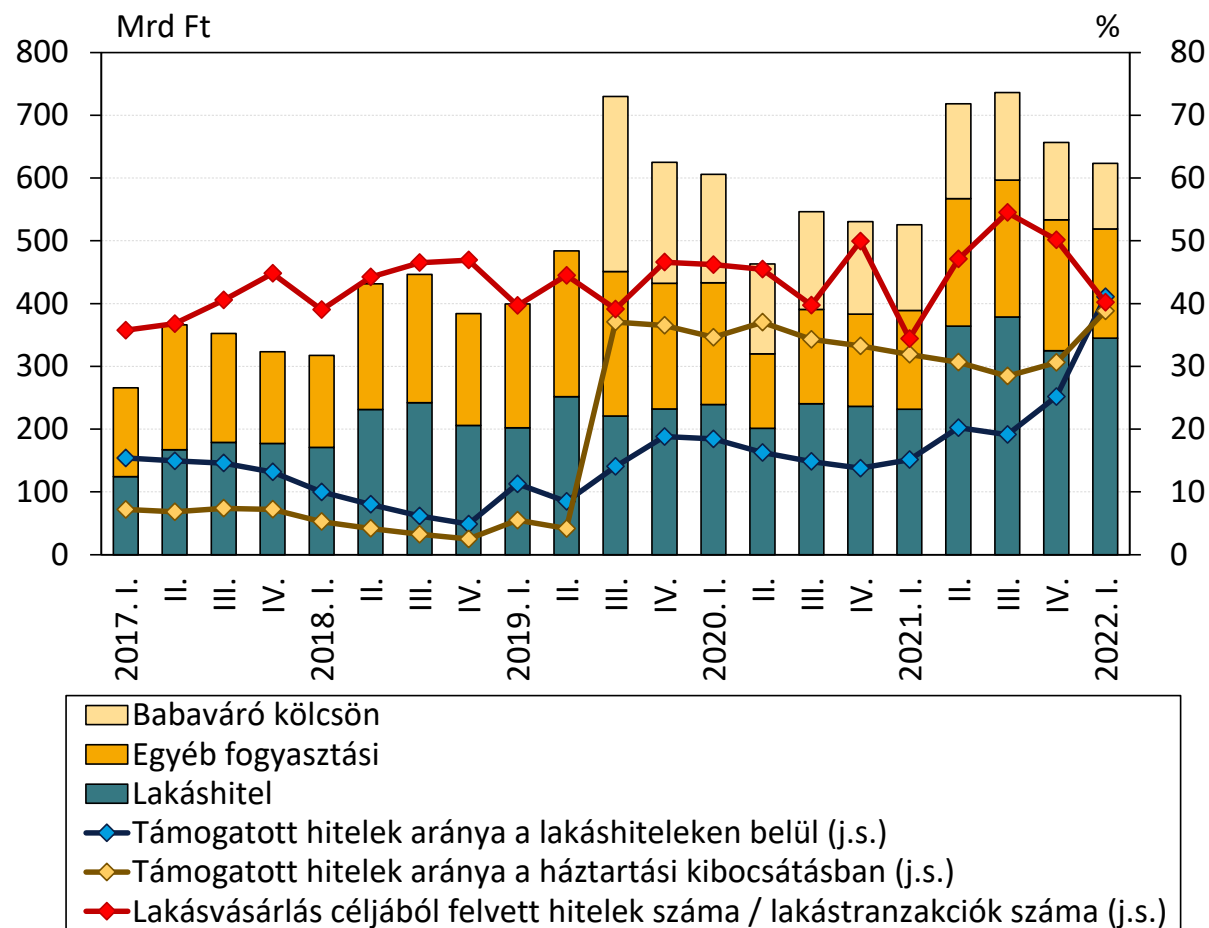
BŐVÜLŐ HITELEZÉS MELLETT NŐTT A TÁMOGATOTT HITELEK SZEREPE

2021-ben bővült a kihelyezett lakáshitelek volumene, nőtt a támogatott hitelek szerepe, ami tendencia 2022 első negyedévében is folytatódott. Az otthonteremtési támogatások nélkül a hitelből történő lakásvásárlás elérhetősége már kedvezőtlen.



KÉRDÉSEK
sajto@mb.hu

A LAKÁSHITELVOLUMEN 40 SZÁZALÉKÁT A PIACINÁL KEDVEZŐBB KAMATOZÁS MELLETT BOCSÁTOTTÁK KI 2022. I. NEGYEDÉVÉBEN



**Lakossági
hitelkibocsátás**
(ebből lakáshitel)
+ 21 % (+40 %)
(2021 vs. 2020)
+ 18 % (+49 %)
(2022 I. vs. 2021 I.)

CSOK volumen
2021-ben
(ebből falusi CSOK)
127 Mrd Ft
(58 Mrd Ft)
+ 4 % (-6 %)
(2021 vs. 2020)

Új szerződésű háztartási hitelek és a támogatott hitelek aránya a hitelintézeti szektorban

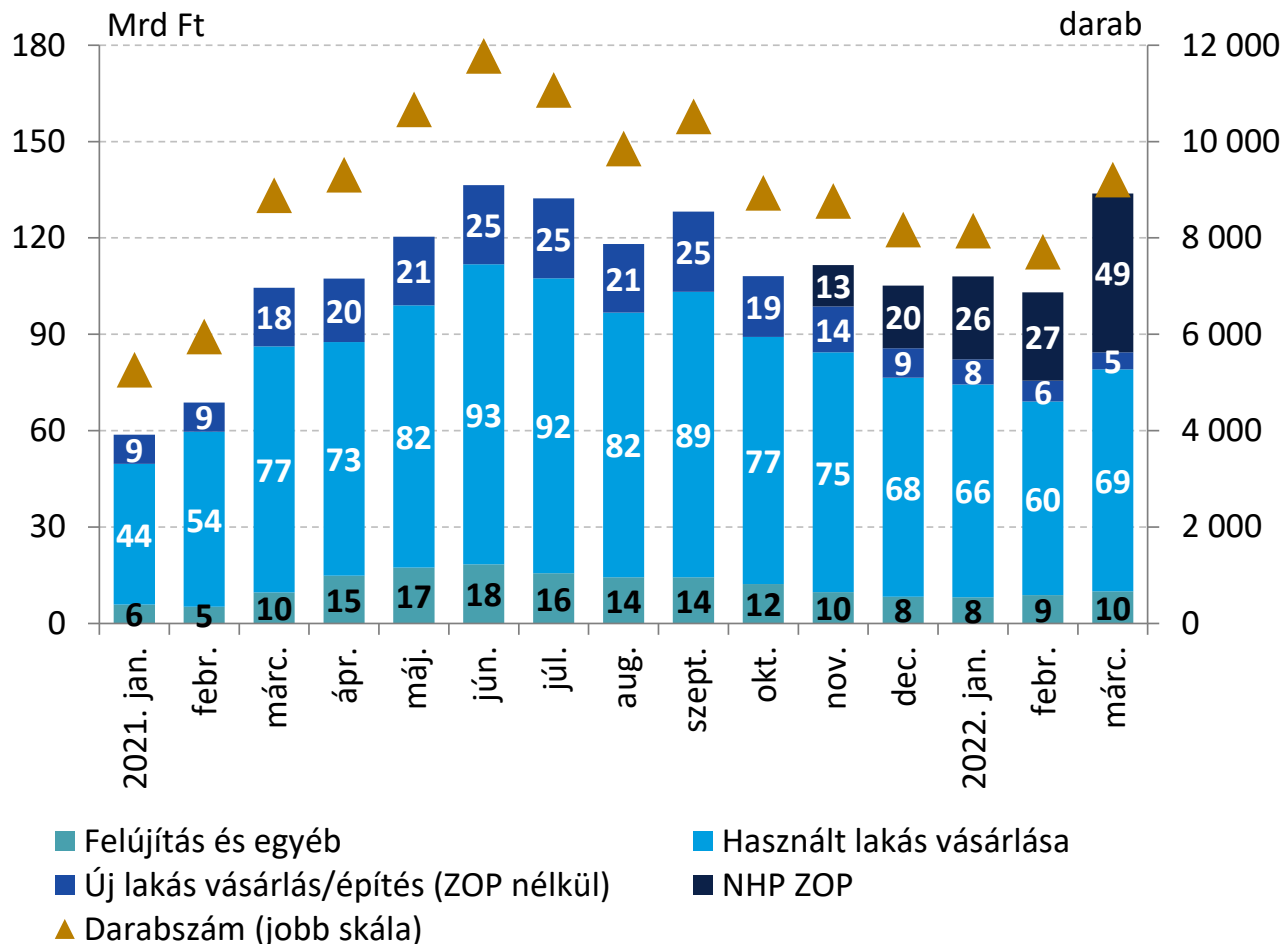
Megjegyzés: Az egyéb fogyasztási hitelek a szabadfelhasználású-, a gépjármű-, az egyéb fogyasztási- és áruhitelket, valamint a személyi kölcsönöket tartalmazzák.

Forrás: MNB.



KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

AZ ÚJLAKÁS-HITELEK MAGASABB VOLUMENÉHEZ NOVEMBERTŐL MÁR HOZZÁJÁRULT A ZÖLD OTTHON PROGRAM



A ZOP részaránya az új lakások vásárlására és építésére nyújtott hitelekben belül:

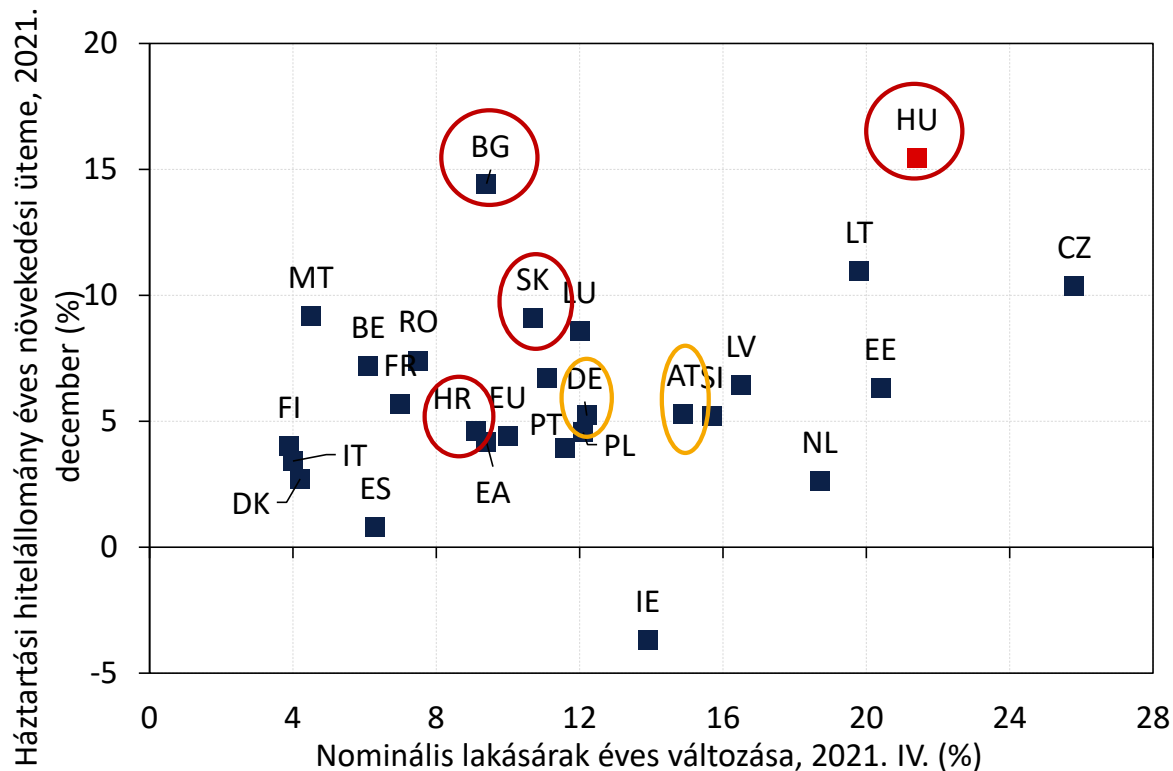
- nov. : 47%
- dec. : 68%
- jan. : 77%
- febr. : 81%
- márc.: 90%

A hitelintézeti szektor új háztartási lakáshitel-szerződései



KÉRDÉSEK
sajto@mb.hu

AZ ESRB A LAKÁSPIAC TÚLÉRTÉKELTSÉGÉRE ÉS A NÖVEKVŐ ELADÓSODOTTSÁG KOCKÁZATAIRA FIGYELMEZTET



Az ESRB értékelése szerint:

Az elégtelen kínálat miatt a kormányzati támogatások és kedvezményes hitelek hozzájárulnak a kockázatok növekedéséhez.

Az elégséges kínálatához szükséges környezet és a **megfelelő jogi szabályozással támogatott bérleti piac megteremtése enyhíthetné a nyomást** a lakásárakon és a hitelpiaci keresleten.

A nominális lakásárak és a háztartási hitelezés változása európai összehasonlításban

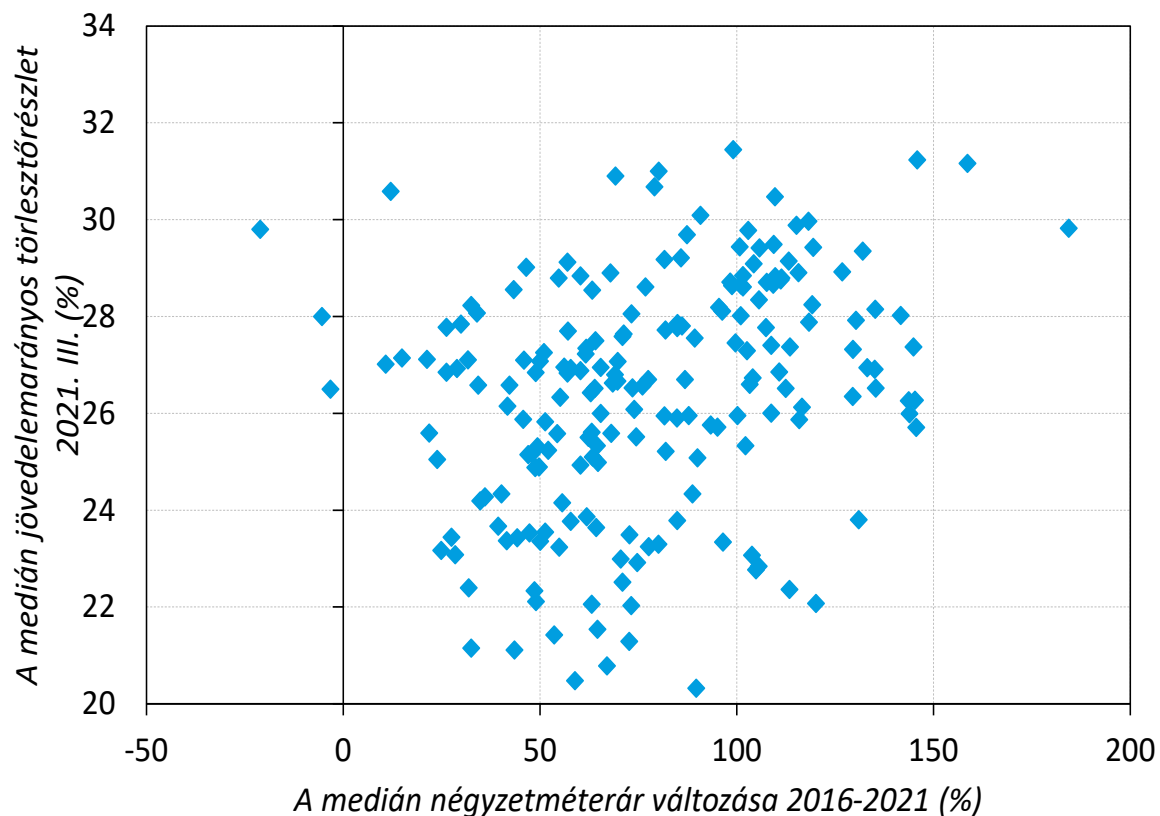
Megjegyzés: A sárga ellipszisek az ESRB-től 2022. februárban a lakáspiac középtávú sérülékenységeire vonatkozó ajánlást, a piros ellipszisek a figyelmeztetést kapott országokat jelölik. Az ábrán Liechtenstein nem szerepel, de figyelmeztetést szintén kapott. Nominális lakásárak éves változása: GR: 9,1%; CY: -5,3%. Háztartási hitelállomány éves növekedési üteme: GR: -11,9%; CY: 0,8%.

Forrás: Eurostat, EKB, BIS, MNB.



KÉRDÉSEK
sajto@mbn.hu

A HITELEZÉS JELENLEGI ÉLÉNKÜLÉSE ÉS A LAKÁSPIACI DRÁGULÁS KÖZÖTT NEM FIGYELHETŐ MEG SZOROS KAPCSOLAT



A medián négyzetméterár változása 2016-2021 között és a medián JTM 2021. III. negyedévében járásonként

Forrás: MNB.

A medián négyzetméterárak változása és a medián JTM szintje között csak gyenge (0,29) korreláció tapasztalható a magyarországi járásonként (medián HFM-mel ugyanez még gyengébb kapcsolat).



Az ok-okozati összefüggés nem egyértelmű:

- ❖ a nagyobb jövedelem oldali kifizettség hozzájárulhat a lakásárak meredekebb emelkedéséhez;
- ❖ de a nagyobb drágulás következtében is kerülhetnek kifizetettebb jövedelmi helyzetbe a hitelfelvevők.



KÉRDÉSEK
sajto@mb.hu

MIND A LAKÁSHITELEK, MIND A KERESKEDELMI INGATLANHITELEK IRÁNT CSÖKKENŐ KERESLETRE SZÁMÍTANAK A BANKOK

	HITELKERESLET	HITELFELTÉTELEK
Lakáshitelek		
2022 I.	60 %	-6 %
2022 II.–III.	-55 %	4 %
Lakóingatlan projekthitelek		
2022 I.	-53 %	53 %
2022 II.–III.	-72 %	65 %

A 2022 első negyedéves Hitelezési felmérésre adott banki válaszok

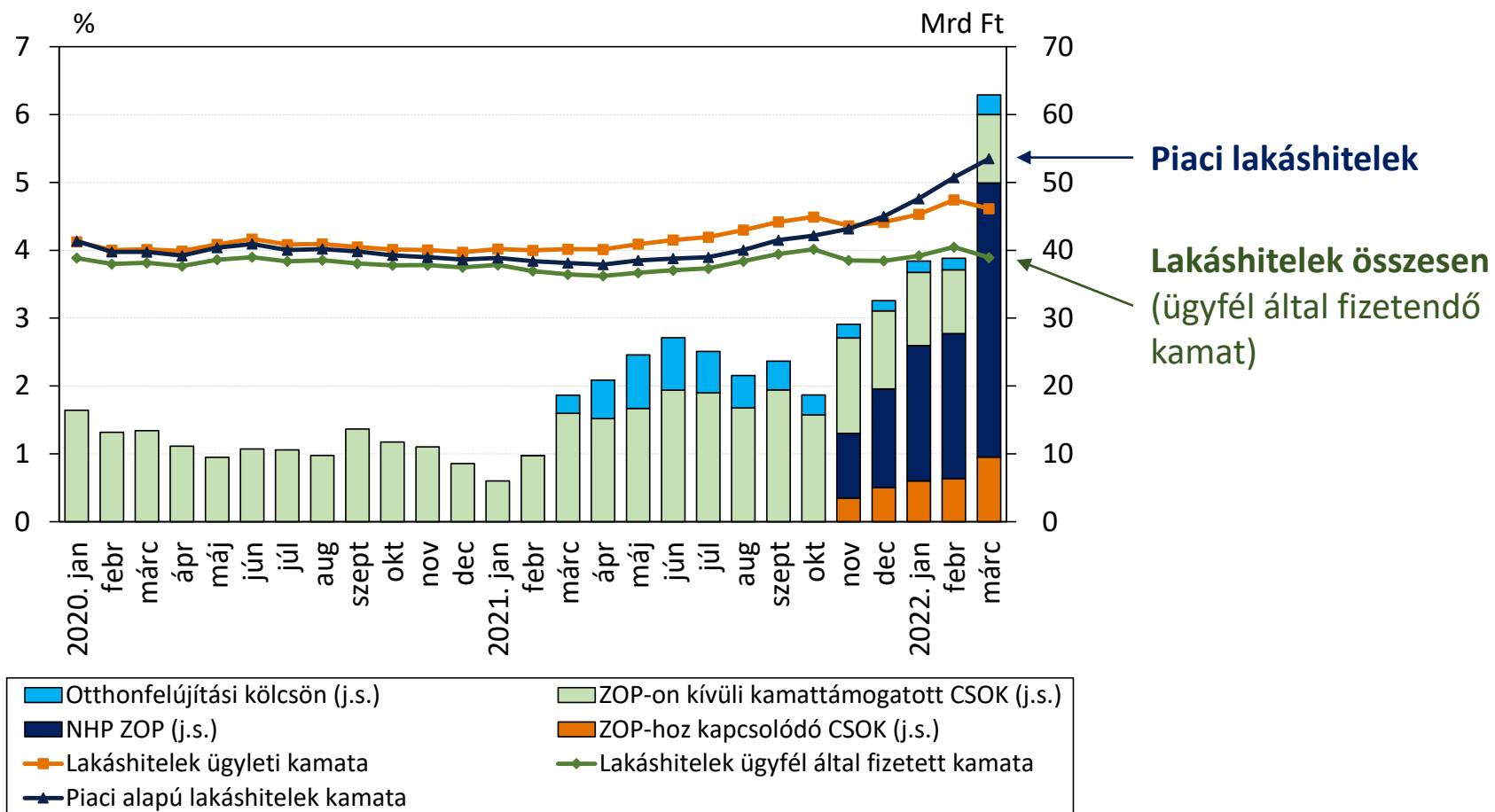
Megjegyzés: A hitelkereslet esetében a pozitív érték erősödő keresletet, a negatív csökkenő keresletet jelöl. A hitelfeltételek esetében a pozitív érték szigorodó hitelfeltételeket, a negatív enyhülő hitelfeltételeket jelöl. A nettó arány a szigorítók és enyhítők, illetve az erősebb és gyengébb keresletet jelző bankok különbsége piaci részesedéssel súlyozva.

Forrás | MNB, a bankok válaszai alapján



KÉRDÉSEK
sajto@mb.hu

A TÁMOGATOTT HITELEK MAGAS ARÁNYA MIATT AZ ÜGYFELEK 2022 ELEJÉN IS ÁTLAGOSAN ALACSONY KAMATOK MELLETT JUTHATTAK LAKÁSHITELHEZ



Új kibocsátású lakáshitelek ügyleti és ügyfélkamata és a kedvezményes kamatozású lakáshitelek volumene

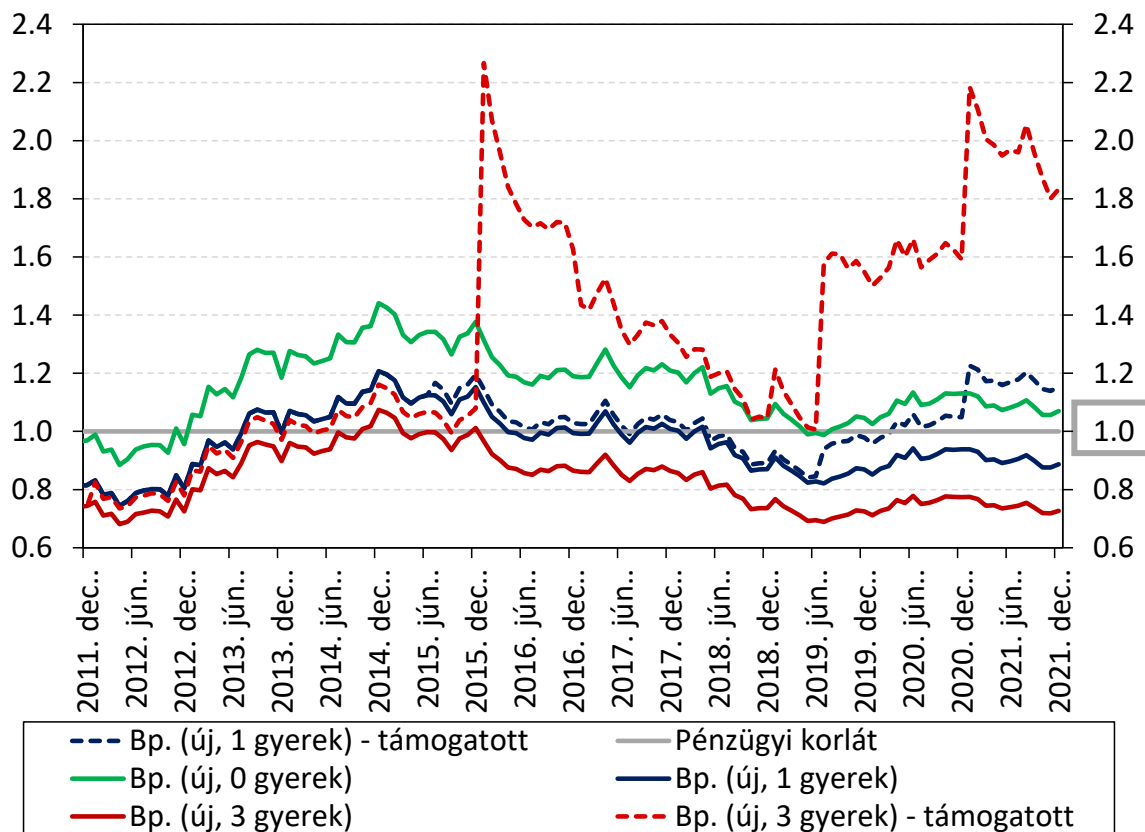
Megjegyzés: Szerződéses volumennel súlyozott átlagos kamatok. ZOP-pal az NHP Zöld Otthon Programot jelöltük. Az ügyleti- és ügyfélkamatok valamennyi lakáshitelt tartalmaznak.

Forrás: MNB.



KÉRDÉSEK
sajto@mb.hu

AZ OTTHONTEREMTÉSI TÁMOGATÁSOK NÉLKÜL CSAK JELENTŐS PÉNZÜGYI KIFESZÍTETTSÉG MELLETT LENNE ELÉRHETŐ EGY BUDAPESTI ÚJ LAKÁS



HAI:
Nettó jövedelem
÷
Hitel törlesztéséhez szükséges jövedelem
1- es érték alatt túlzott pénzügyi kifizettség

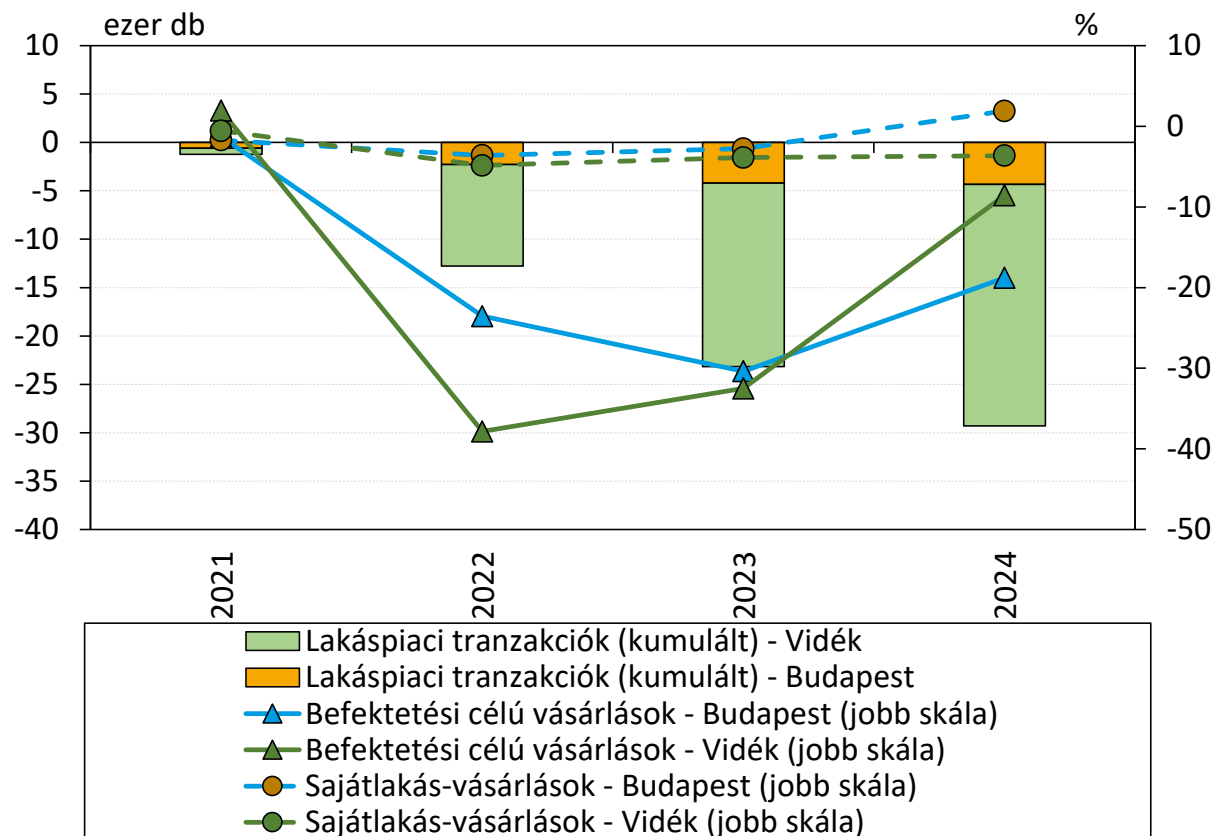
Lakásvásárlás elérhetőségére vonatkozó index Budapesten különböző gyermekszámú családok és új lakás esetén

A HAI azt mutatja, hogy egy két átlagkeresettel rendelkező háztartás egy átlagos lakás hitelből történő megvásárlásához szükséges jövedelem hányszorosával rendelkezik. Amennyiben a mutató 1 feletti értéket vesz fel, a család anyagi kifizettség nélkül tud hitelből lakást vásárolni, ha azonban 1 alatti, akkor a vásárlás túlzott kockázatot, anyagi megterhelést jelent. Gyermek nélkül 45, egy gyermek esetén 55, három gyermek esetén 75 négyzetméteres lakással számolva. A hiteltermék paraméterei a kamatlábon kívül végig változatlanok. HFM = 70%, JTM = 30%, futamidő = 15 év. A mutató számításában figyelembe vett nettó bérek szezonálisan igazított adatok. Forrás: KSH, NAV, MNB, lakáspiaci közvetítói adatbázis.



KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

SZIMULÁCIÓS EREDMÉNY: A MAGASABB KAMATPÁLYA HATÁSÁRA ELSŐSORBAN A BEFEKTETÉSI CÉLÚ KERESLET ESIK VISSZA A LAKÁSPIACON



A kamatemelés hatására bekövetkező átlagos éves tranzakciószám változás 2022-2024 folyamán országosan:

Befektetési céllal:
-25%

Lakhatási céllal:
-3%

Összesen:
-5%

A lakáspiaci tranzakciók kumulált, a befektetési és a sajátlakáscélú tranzakciók éves változása a kamatemelés hatására

Megjegyzés: A modell két makropályával számol: az egyik esetben végig 0,9 százalékos alapkamatot feltételez, a másik esetben 2021 harmadik negyedévéig a tényadatokkal, majd 2024 végéig a 2021. decemberi Inflációs Jelentés előrejelzésével számol. Ebből kifolyólag a modellben feltételezett makrogazdasági pálya még nem veszi figyelembe az orosz-ukrán háború hatásait.

Forrás: MNB.



KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

VISSZAESŐ ÚJLAKÁS- KÍNÁLAT, ERŐSÖDŐ SÚRLÓDÁSOK

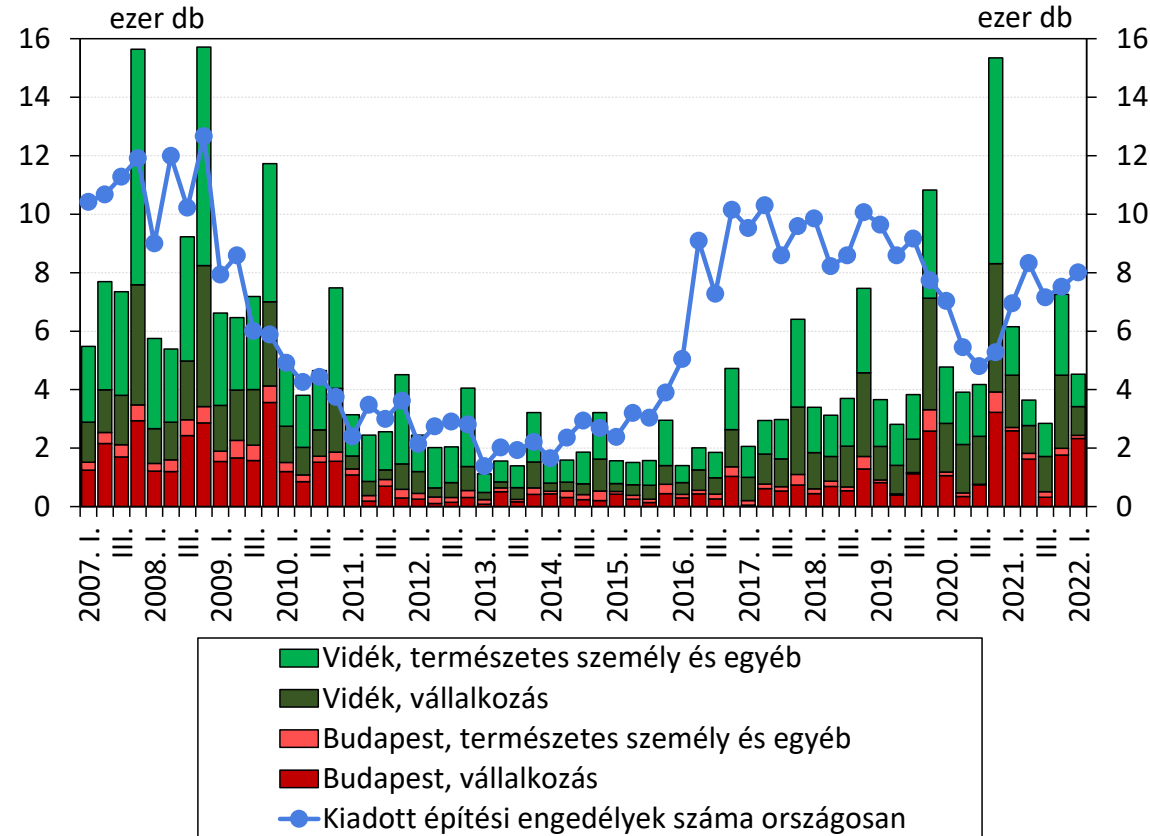
2021-ben jelentősen, mintegy harmadával lecsökkent az átadott új építésű lakások száma. A lakásállomány megújulása alacsony. A lakásépítési költségek jelentősen emelkedtek, ami a kivitelezéseknél egyre nehezebben kezelhető probléma.



KÉRDÉSEK
sajto@mb.hu

2021-BEN JELENTŐSEN VISSZAESETT AZ ÚJLAKÁS- KÍNÁLAT, ELSŐSORBAN A VIDÉKI CSALÁDI HÁZAS ÉPÍTKEZÉSEK CSÖKKENTEK

Felépült új lakások száma:	2020 28,2 ezer	2021 19,9 ezer
----------------------------	-------------------	-------------------



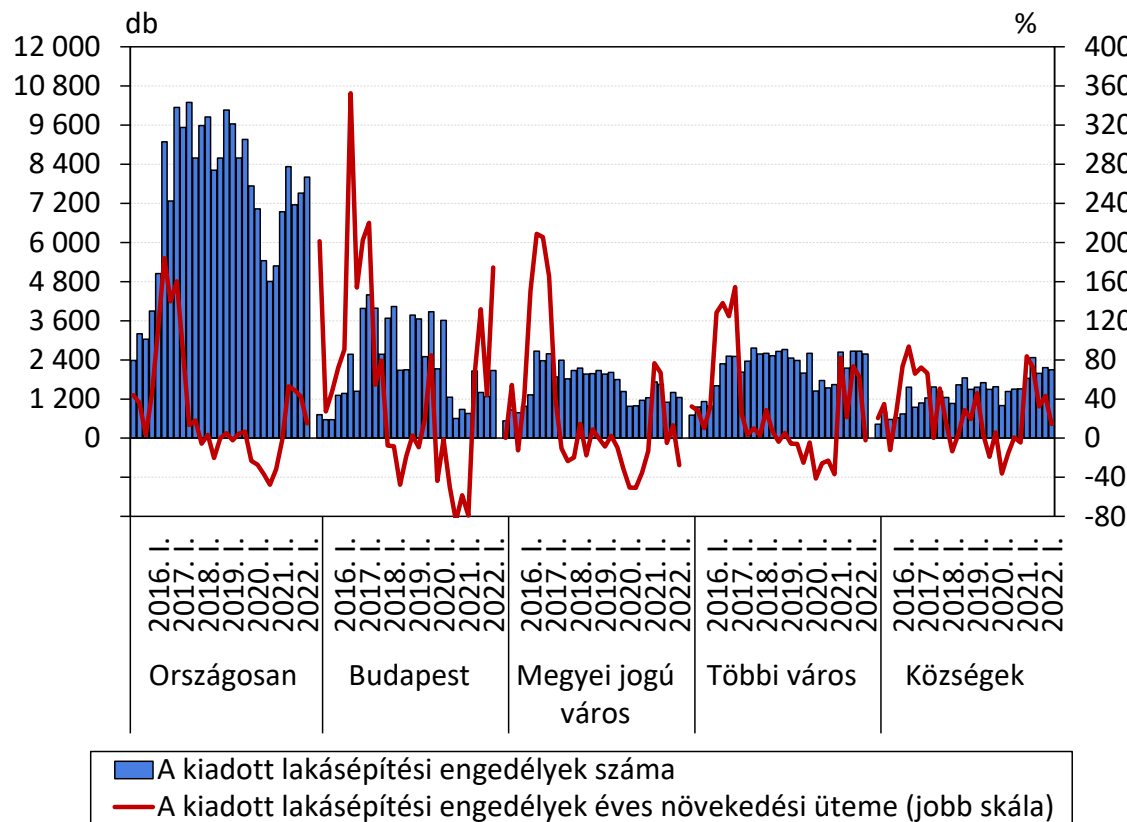
Év/év, %	2021	2022 I.
Vidék term. szem.	-48,7	-33,5
Vidék váll.	-31,1	-44,8
Bp. váll.	+17,3	-9,8
Összesen	-29,5	-26,4

A használatba vett új lakások száma Budapest és vidék valamint építető szerinti megbontásban, valamint a kiadott új lakásépítési engedélyek száma



KÉRDÉSEK
sajto@mb.hu

A KEDVEZMÉNYES LAKÁSÁFÁNAK KÖSZÖNHETŐEN BŐVÜLT A KIADOTT LAKÁSÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEK SZÁMA 2021-BEN



Lakásépítési engedélyek száma:

Országosan

2021: 29,9 ezer (+32,7% év/év)

2022 I.: 8 ezer (+15,2% év/év)

Budapesten

2021: 5,5 ezer (-13,6% év/év)

2022 I.: 2,1 ezer (+174,4% év/év)

Vidéki települések összesen

2021: 24,5 ezer (+50,9% év/év)

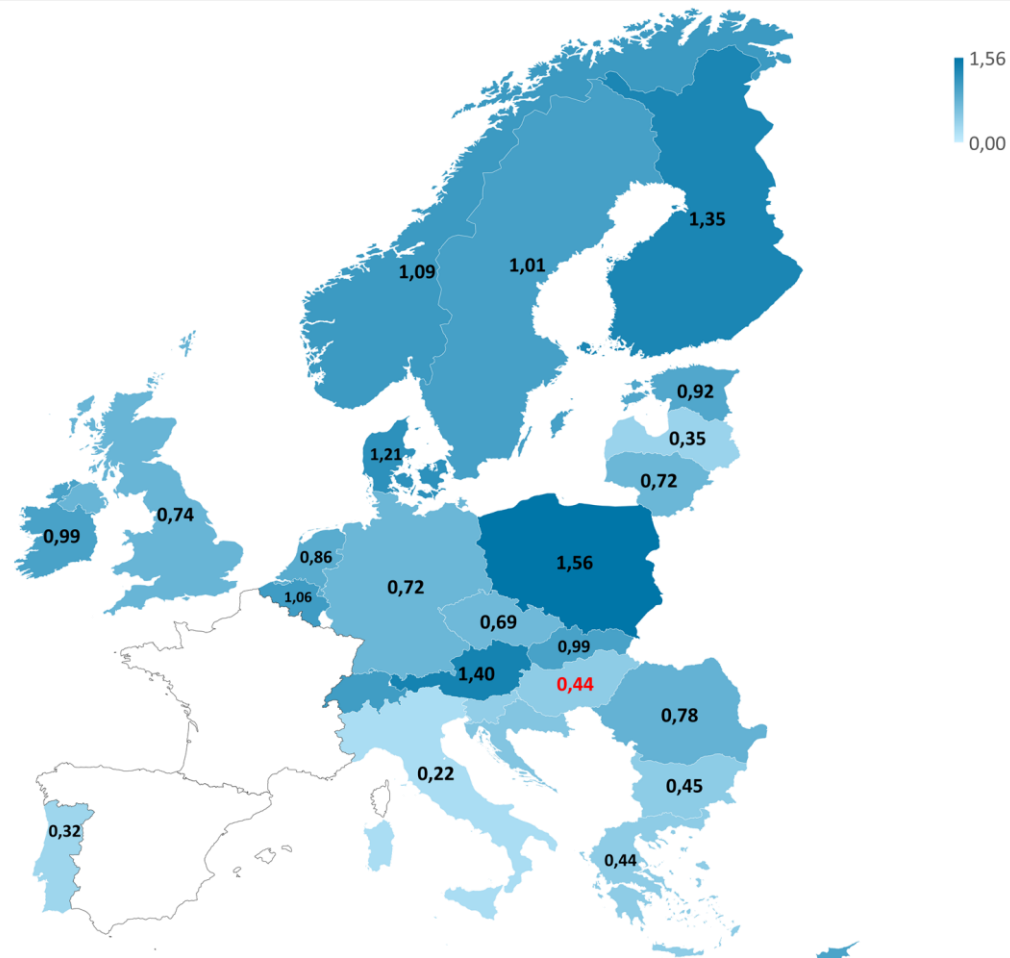
2022 I.: 5,9 ezer (-4,3% év/év)

A kiadott lakásépítési engedélyek lakásszáma és az éves növekedési üteme településtípusonként



KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

A HAZAI LAKÁSÁLLOMÁNY ÉVES MEGÚJULÁSI ARÁNYA AZ EURÓPAI MEZŐNY UTOLSÓ NEGYEDÉBEN HELYEZKEDIK EL



Magyarországon az újlakás-kínálat tartósan elmarad a kereslettől, a 10 éves csúcstól jelentő 2020-as évben is alacsony (0,63%) volt a megújulási arány.

A lakásállomány éves megújulási aránya Európában

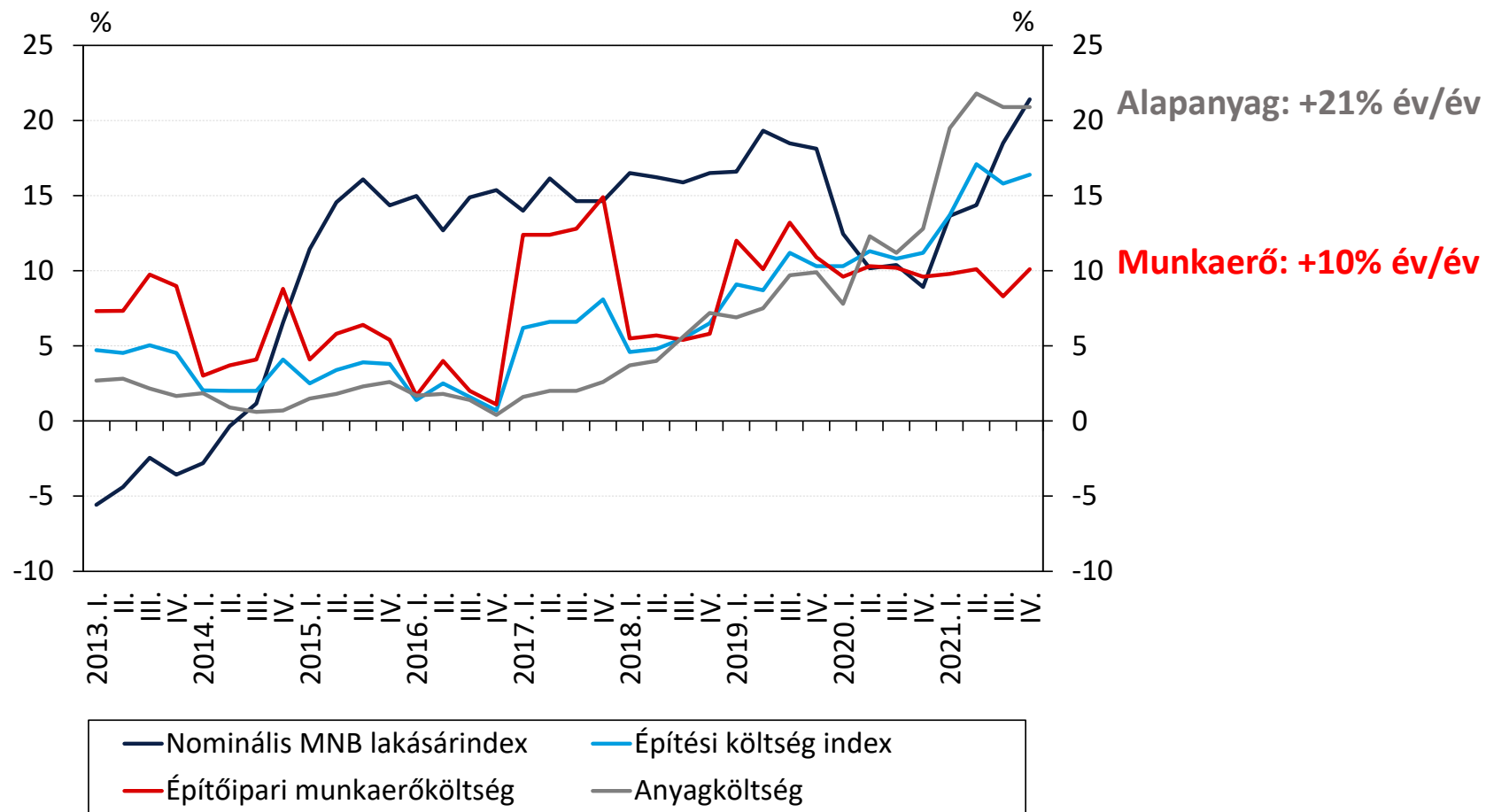
Megjegyzés: Százalékban megadott adatok. Az adatok vonatkozási éve Ciprus, az Egyesült Királyság és Svájc esetén 2019, Ausztria, Belgium, Horvátország, Németország, Olaszország, Svédország és Szlovénia esetén 2020, a többi ország esetén 2021. Franciaország és Spanyolország vonatkozásában nincsenek elérhető adatok.

Forrás: EKB, nemzeti statisztikai hivatalok, MNB.



KÉRDÉSEK
sajto@mb.hu

A LAKÁSÉPÍTÉSI KÖLTSÉGEK EMELKEDÉSÉT ELSŐSORBAN AZ ALAPANYAGOK DRÁGULÁSA VEZÉRLI

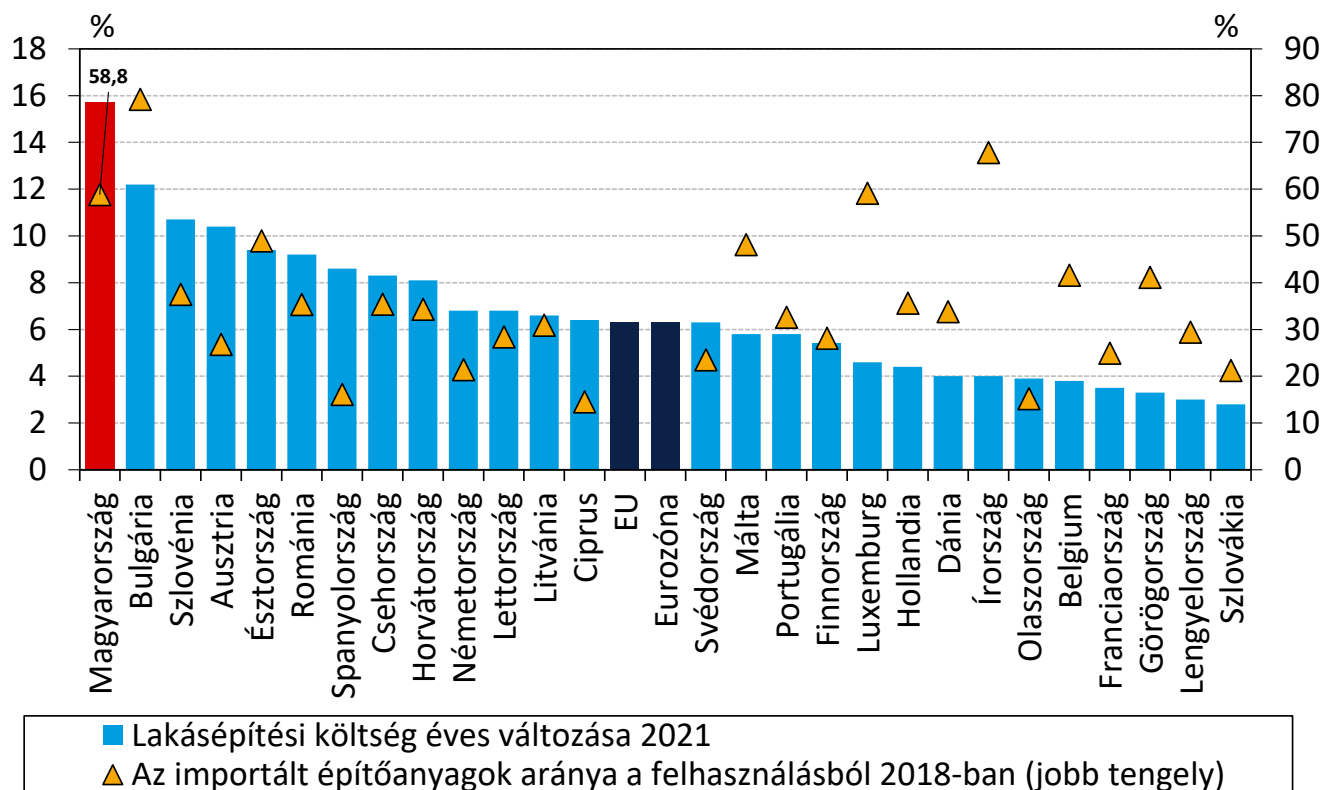


A lakásépítési költségek és a nominális lakásárak éves változása



KÉRDÉSEK
sajto@mb.hu

KÍNÁLATI SÚRLÓDÁSOK: A 2021-ES KIUGRÓ ÉPÍTŐANYAG DRÁGULÁS UTÁN IDÉN TOVÁBBI JELENTŐS ÁREMELKEDÉS VÁRHATÓ



Az áremelkedéshez a felhasznált építőanyagok magas importaránya is hozzájárul.

2018: 58,8%

2021: 48%*

*Forrás: ÉVOSZ

LITT: Az építőanyagárak emelkedése egyre nehezebben kezelhető probléma, **projektek elhalasztását** eredményezi. Az árnövekedés mellett **építőanyaghiány** is tapasztalható → **Költség vezérelt árazás.**

A lakásépítési költségek éves változása 2021-ben az EU országokban és az építőipari termelés importtartalma 2018-ban

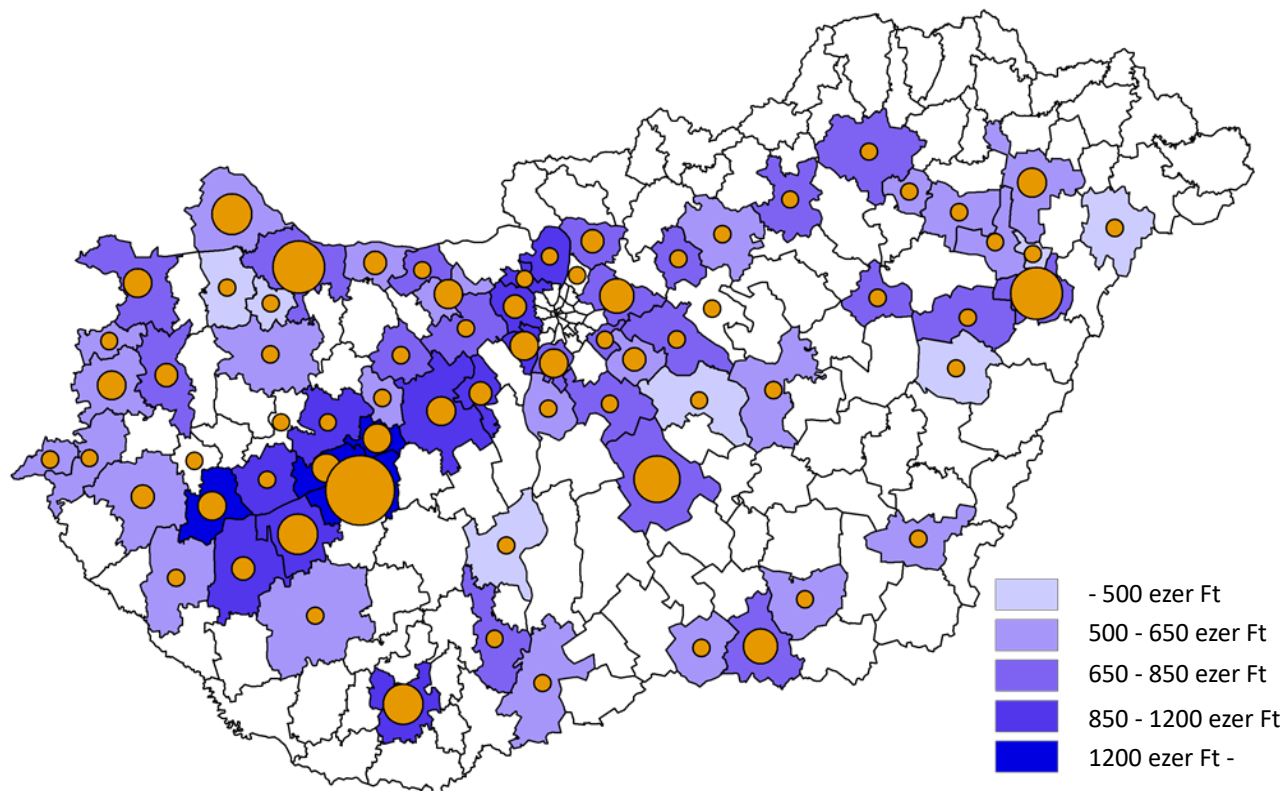
Megjegyzés: Belgium, Franciaország, Horvátország, Luxemburg és Lengyelország esetében 2021. második negyedévéig állnak rendelkezésre adatok. Az EU, EA, Írország, Málta és Szlovákia esetében 2021. harmadik negyedévéig állnak rendelkezésre adatok.

Forrás: Eurostat, OECD.



KÉRDÉSEK
sajto@mb.hu

A VIDÉKI LAKÁSFEJLESZTÉSEK JELLEMZŐEN A BALATONNÁL ÉS A MEGYESZÉKHELYEKEN KONCENTRÁLÓDNAK



Járás	Lakásszám
Siófoki	1038
Győri	688
Debreceni	603
Kecskeméti	587
Mosonmagyaróvári	466
Balaton környéke	2422

Fejlesztés és értékesítés alatt álló vidéki társasházi új lakások átlagos négyzetméterára és száma járásonként

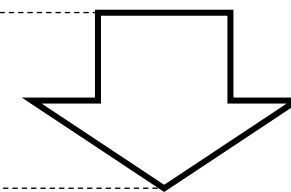
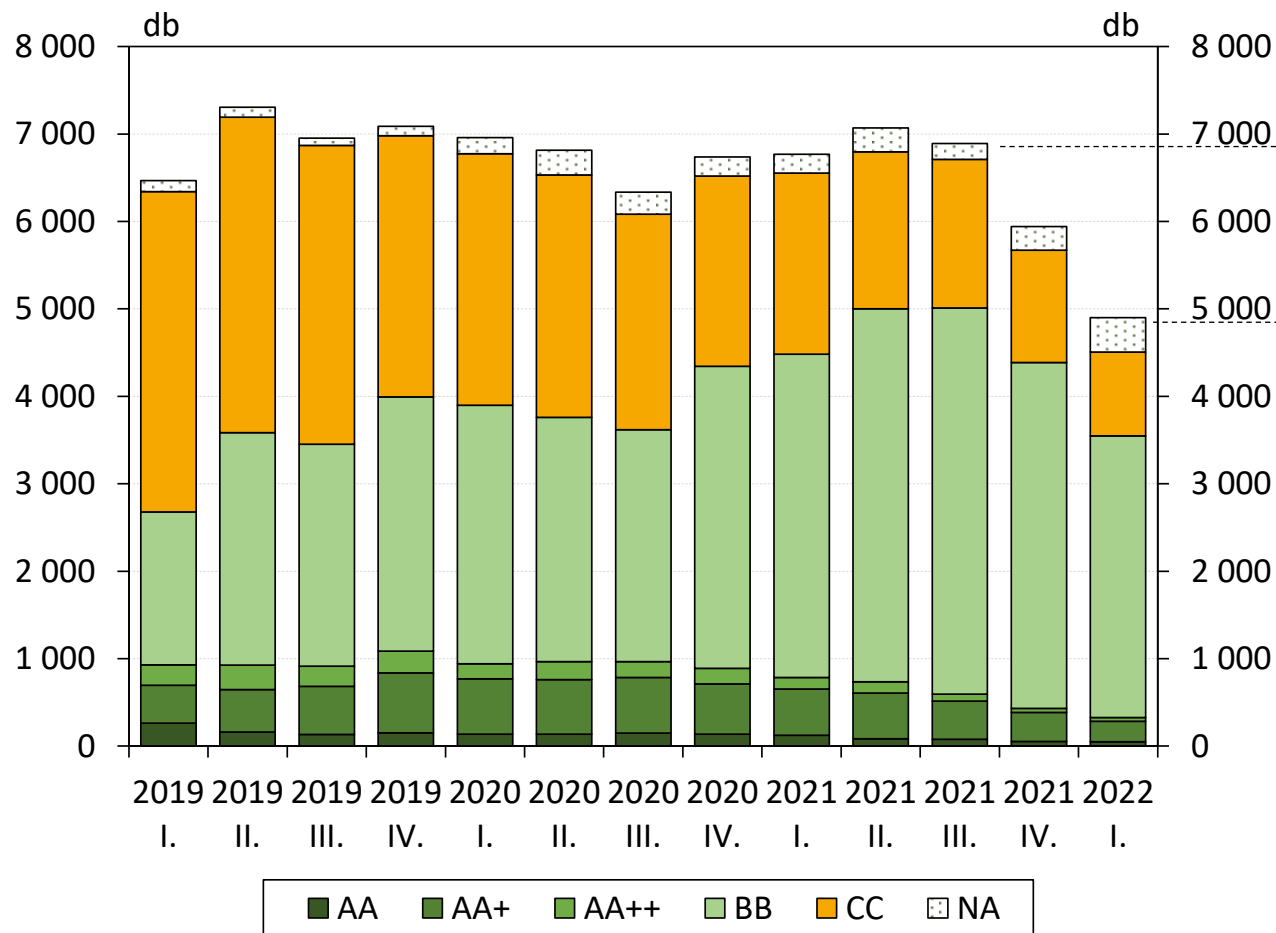
Megjegyzés: A 10 vagy több lakásos társasházakat figyelembe véve. A körök mérete a lakások számával arányos. A legkisebb kör 100 alatti lakásszámot, a legnagyobb 1000 felettit jelöl.

Forrás: ELTINGA – Vidéki lakáspiaci riport.



KÉRDÉSEK
sajto@mb.hu

A KÍNÁLAT NEM TUD LÉPÉST TARTANI A KERESLETTEL AZ ÚJ LAKÁSOK PIACÁN



A szabad lakások száma jelentősen csökkent: 28,9 százalékkal kevesebb eladó új lakás fél év alatt (-2169 db lakás)

Szabad (még eladó) társasházi lakások száma a budapesti újlakás-piacon energetikai besorolás szerint

Megjegyzés: 4 lakásosnál nagyobb társasházak alapján. Ahol nem ismert, ott becsült energetikai tanúsítványok alapján megújuló energia megléte esetén BB, különben CC besorolást feltételezve.

Forrás: Eltinga – Lakásriport.



KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

ÖSSZEFOGLALÓ ÜZENETEK A HAZAI LAKÁSPIACRÓL

A hazai lakáspiacot 2021 év elején az új otthonteremtési kedvezmények keresletnövelő hatása határozta meg. A kamatkörnyezet és az infláció emelkedése ugyanakkor új helyzetet teremt.

Kereslet, lakásárak

- 2021 elején jelentősen bővülő kereslet
- 2022 első negyedében előrehozott kereslet is megjelent
- Ismét rekordot döntött a lakásárak éves növekedése 2021-ben
- A lakáspiaci drágulást a vidéki települések határozták meg
- Jelentős túlértékeltség mérhető immár országos átlagban is

Lakáshitelezés

- Növekvő lakáshitel kibocsátás a támogatott hitelek emelkedő szerepe mellett
- Az emelkedő kamatok lassabban csatornázódnak át a lakáspiacra
- Előretekintve a hitelkereslet mérséklődése várható

Kínálat

- 2021-ben jelentősen visszaeső új kínálat
- A kiadott építési engedélyek száma még bővült a kedvezményes áfa hatására
- A magas építésköltségdinamika súrlódásokat okoz
- A kínálat összességében nem tud lépést tartani a kereslettel, visszaesett a megvásárolható új lakások száma



KÖSZÖNJÜK A FIGYELMET!