

Lakásárprognózis

Összefoglalás

2017-ben a lakásárak növekedése tovább folytatódott Magyarországon, az év második negyedévének végén az FHB Lakásárindex 249,3-as értéken állt, ami az eddigi legmagasabb szint az index történetében, több mint 24 százalékkal haladja meg a válság előtti maximumot. A jövőre nézve pedig a további növekedést több tényező is segítheti.

A 2018-ban kedvezően alakulnak a makrogazdasági kilátások. Idén folytatódik a bérek emelkedése, ami pozitívan hat a háztartások jövedelmi helyzetére, és így a lakáspiaci keresletre is. A bérek növekedése mellett a foglalkoztatás bővülése is javítja a háztartások jövedelmi helyzetét. A jövedelem növekedése 2000-től kezdődően jelentősen meghaladta a lakásárak változását, így a jövedelmi helyzet alapján a lakások további drágulására lehet számítani.

Az elmúlt években dinamikus a hitelpiac fellendülése hazánkban, és a lakáspiaci hitelezés várhatóan a jövőben is kedvezően alakul, az alacsony kamatkörnyezet és az ügyfélbarát konstrukciók miatt a hitelfelvételi kedvben nem számítunk romlásra, ami továbbra is támogatja a lakáspiaci keresletet.

A lakáspiaci folyamatokat szintén befolyásolja, hogy 2018-ban jelentősen megugorhat a használatba vételi engedélyek száma. Az új lakások tömeges elkészülése a használt piacra is hat: az új otthonba költözők ugyanis erre az időpontra időzíthetik korábbi ingatlanuk eladását, ettől bővíthet a kínálat, és ez mérsékelheti a lakásár-növekedést. Az új lakások elkészülése erősen hathat a budapesti piacra: a Budapesti Lakáspiaci Riport adatai szerint csak a fővárosban közel 10 ezer értékesítésre épített lakás átadása várható.

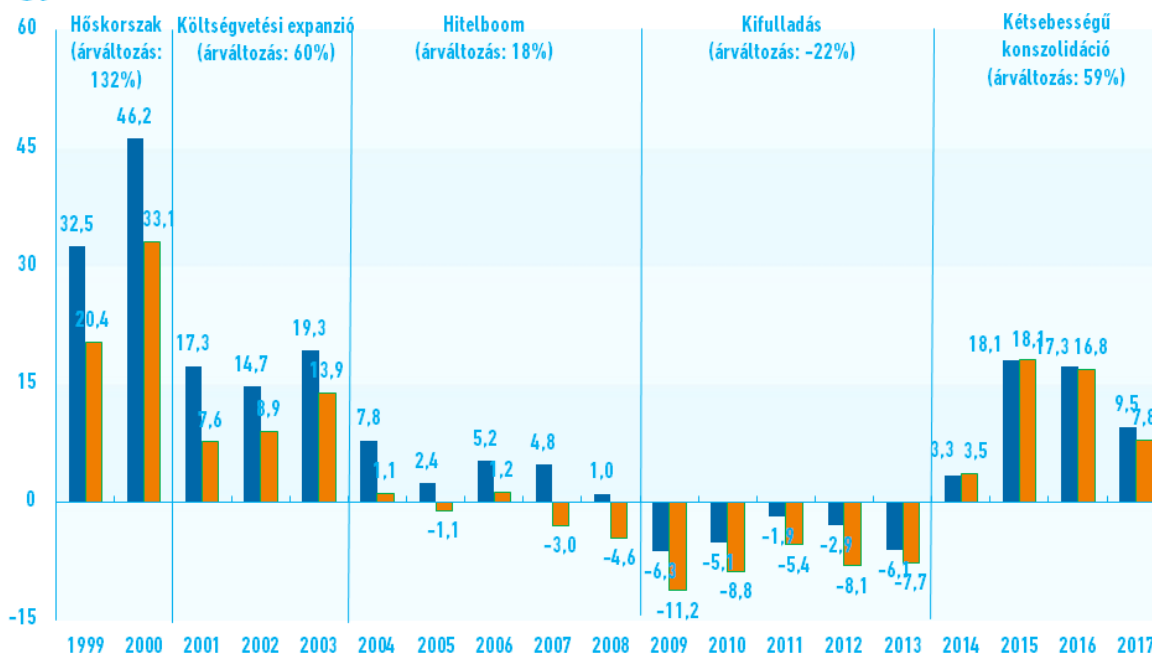
Az idei évre összességében kedvezőek a hazai lakáspiaci kilátások, így 2018-ban a lakásárak további növekedését várjuk. **2018-ban a lakásárak növekedése országosan 5 és 10 százalék között alakulhat. A fővárosban ennél valamivel nagyobb, míg a kisebb településeken inkább a tartomány alsó sávjába eső átlagos növekedést várunk**, de az egyes országrészek között ebben nagyobb eltérések lehetnek.

Hogyan alakultak a várakozásokhoz képest a lakásárak?

A Takarékcsoport tagjaként működő FHB Jelzálogbank egyedülálló részletességgel dolgozza fel az FHB Lakásárindexben és kapcsolódó elemzéseiben a magyarországi lakásárak alakulását, a lezajlott tranzakciók árainak elemzése mellett évente jelenik meg publikus Lakásárprognózis is. Tavaly év eleji előrejelzésünkben 2017-re vonatkozóan az árak 5-10% emelkedésére számítottunk. A teljes évre még nem érhetőek el a tranzakciós adatok, az első félévben a lakásárak átlagosan 9,5 százalékkal voltak magasabbak 2016 átlagos értékeinél, de az emelkedés tendenciája alapján, 2017 egészét tekintve ismét meghaladhatja a 10 százalékot a növekedés (1. ábra). **2017. második negyedévének a végén az FHB Lakásárindex 249,3-as értéken állt, ami az eddigi legmagasabb szint az index történetében, több mint 24 százalékkal haladja meg a válság előtti maximumot** (2008 Q1: 200,70).

A továbbra is jelentős növekedésben több tényező játszott szerepet 2017-ben. A bérek a minimálbér és garantált bérminimum emelésének hatására jelentősen javultak, ami a magasabb jövedelmi kategóriákba is továbbgyűrűzött. Emellett a lakáshitelezési feltételek is kedvezőbbek a csökkenő kamatoknak és a még transzparensabb konstrukcióknak köszönhetően, a befektetők aktivitása pedig nem csökkent a piacon, ami mind hozzájárult az erős kereslethez.

Az FHB index éves változása nominálisan és fogyasztói árindexszel deflálva (%)



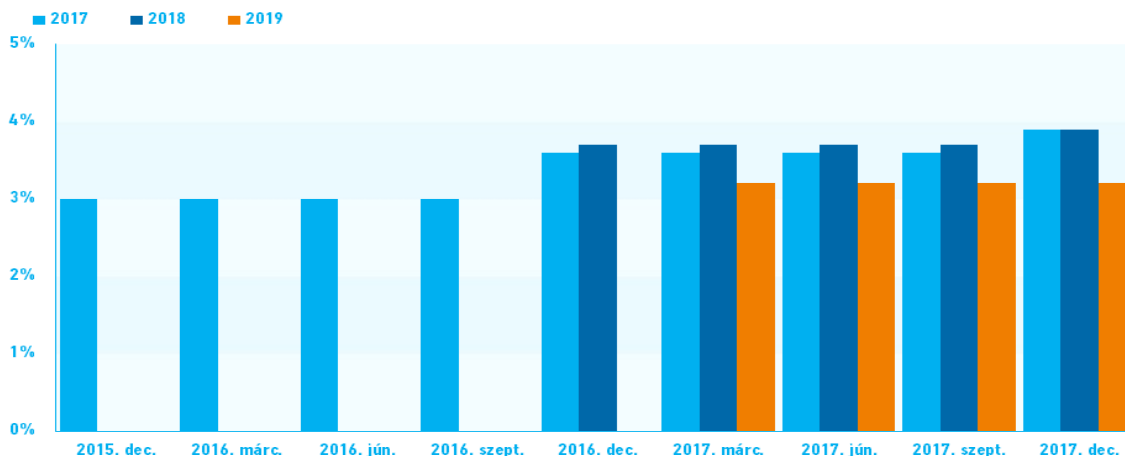
1. ábra. Az FHB Index éves változása nominálisan és fogyasztói árindexszel deflálva (%) (Forrás: FHB Index)

Mi várható 2018-ban?

Keresleti oldal

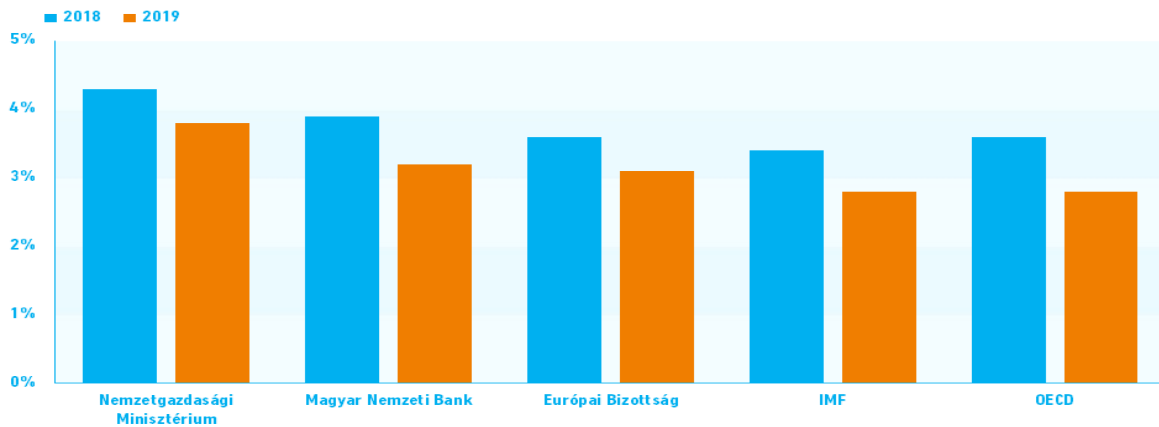
A 2018-ban kedvezően alakulnak a makrogazdasági kilátások, a Nemzetgazdasági Minisztérium decemberi közlése szerint 4,3, a Magyar Nemzeti Bank szintén decemberi inflációs jelentésében pedig 3,9 százalékos gazdasági növekedést vár idénre. Mind a két esetben javultak az előrejelzések a korábbiakhoz képest (2-3. ábra). A független nemzetközi intézmények konjunktúra-várakozásai ennél nem sokkal alacsonyabbak, és a rövid távú kilátásokat szintén kedvezően ítélik meg. A lakáspiacnak szintén kedvez, hogy a bérek bővülése tovább folytatódik 2018-ban, bár ennek dinamikája eltérhet a tavalyitól.

Az MNB 2017-re és 2018-ra és 2019-re vonatkozó GDP növekedési várakozásai



2. ábra. A Magyar Nemzeti Bank által prognosztizált gazdasági növekedés alakulása az inflációs jelentésekben (Forrás: MNB; x tengely: az inflációs jelentés kiadásának dátuma, y tengely: a GDP növekedés várt értéke)

A 2018-as és a 2019-es konjunktúrára vonatkozó előrejelzések (GDP növekedés)



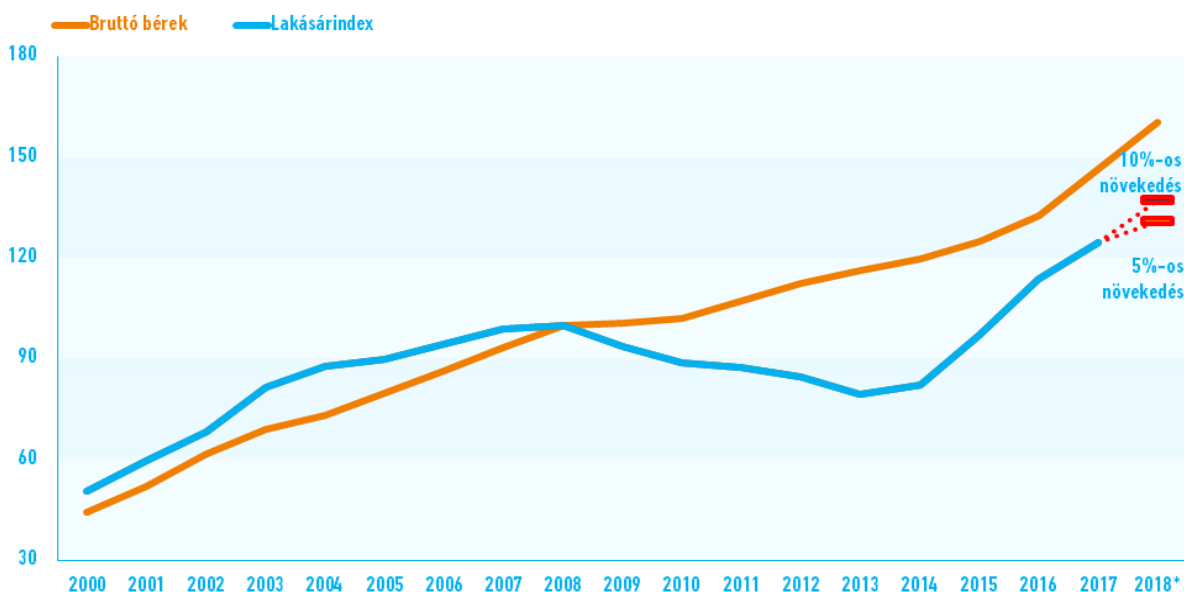
3. ábra. Növekedési kilátások (Forrás: felsorolt elemző intézetek)

A jövedelem nő, a foglalkoztatás bővül

2017-et jelentős erőteljes bérnövekedés jellemezte köszönhetően a minimálbér- és garantált bérminimum emelkedésének. **Az idei évben azonban várhatóan nem nőnek ilyen gyorsan a bérek, nem lesz ilyen mértékű minimálbér emelkedés. Az MNB decemberi inflációs jelentése szerint 9,6 százalékkal nőhetnek a bruttó bérek 2018-ban. A lakossági reáljövedelem pedig (szintén az MNB jelentésében) 4,1 százalékkal bővíthet.** Az előbbiekből látszik, hogy **az idei bérnövekedés ugyan várhatóan elmarad a tavalyitól, azonban még így is komoly bővülésre lehet számítani, ami pozitívan hat a háztartások jövedelmi helyzetére, és így a lakáspiaci keresletre is.** A bérek növekedése mellett a foglalkoztatás bővülése is javítja a háztartások jövedelmi helyzetét.

A jövedelem növekedése 2000-tól kezdődően jelentősen meghaladta a lakásárak változását, így a jövedelmi helyzet alapján a lakások további drágulására lehet számítani (4. ábra).

A bruttó bérek és a lakásárak alakulása Magyarországon (2008=100)

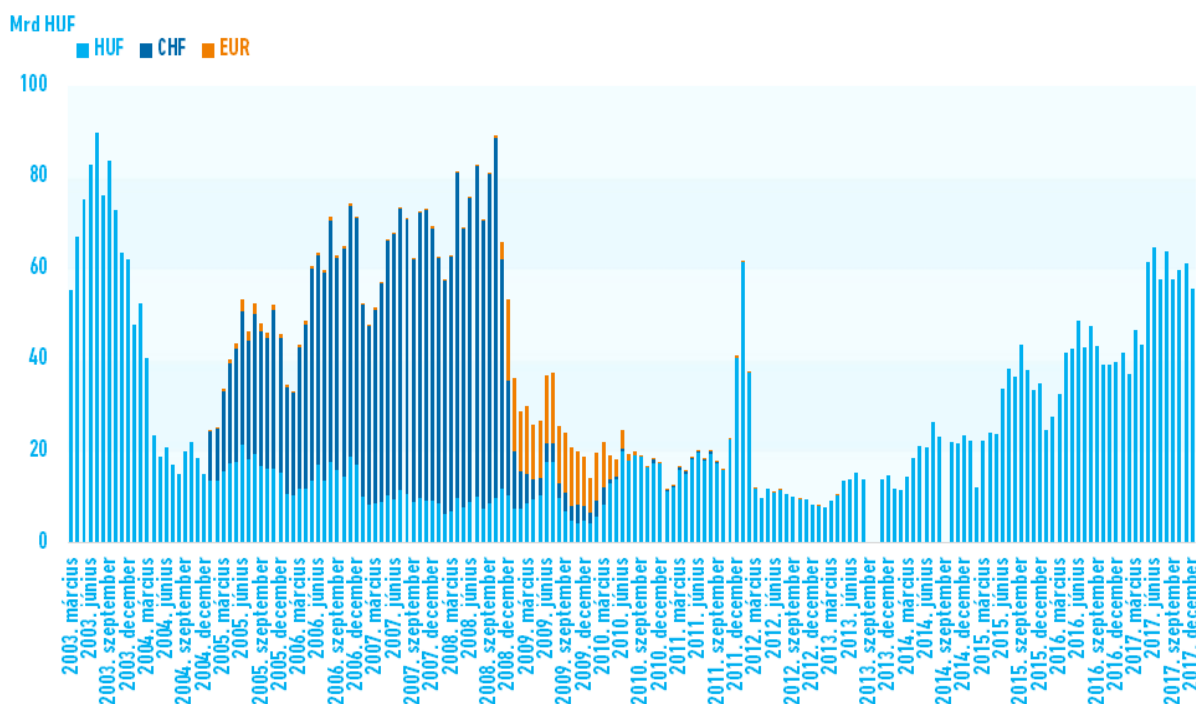


4. ábra. A bruttó bérek és a lakásárak alakulása Magyarországon (2008-as bázissal) (*10 százalékos illetve 5 százalékos várható lakásár-emelkedés mellett, Forrás: KSH, FHB Index)

A hitelezési környezet továbbra is kedvező, a támogatási-rendszer erős

Az elmúlt években jelentős hitelpiaci fellendülés tapasztalható hazánkban, a tavalyi évben már 650 milliárd forint volt a kihelyezett lakáscélú forinthitelek szerződéses összege, ami az előző évhez képest közel 39 százalékos növekedést jelentett. Ennek jelentőségét mutatja, hogy a 2017-ben kihelyezett lakáscélú hitelek összege meghaladta a már a devizahitelezés felfutásával jellemezhető 2005-ös év eredményét, és közel került a 2006-os évben kihelyezett forint és deviza lakáscélú hitelek szerződéses összegéhez is (5. ábra). A lakáspiaci hitelezés várhatóan a jövőben is kedvezően alakul, az alacsony kamatkörnyezet miatt a hitelfelvételi kedvben nem számítunk változásra, ez továbbra is támogatja a lakáspiaci keresletet. Ezzel kapcsolatban az egyedüli kockázatot a kamatok emelkedése jelentheti, a következő egy évben azonban számottevő növekedésüket nem várjuk. Egyre többen élnek a hosszabb (5-10 éves) kamatperiódusra fixálható törlesztésű hitelekkel, hogy csökkentsék ezt a kockázatot.

A háztartásoknak nyújtott hitelek összege árfolyam szerint

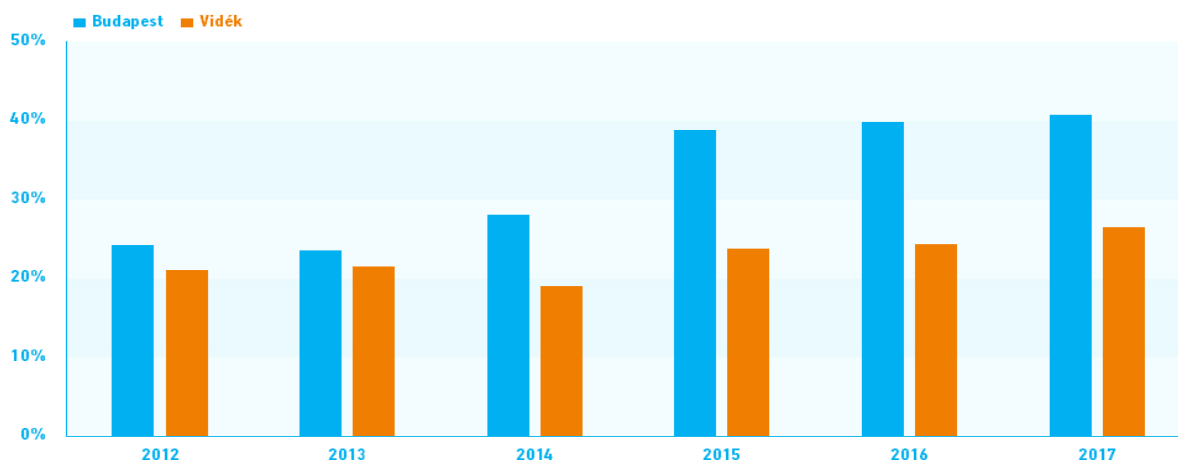


5. ábra. A háztartásoknak nyújtott lakáscélú forint- és devizahitelek szerződéses összege Magyarországon (Forrás: MNB)

A befektetők továbbra is aktívak

Az alacsony kamatkörnyezet és a növekvő árak sokakat a befektetési célú lakásvásárlás felé tereltek az elmúlt pár évben, és **egyelőre nem is látszik a befektetési célú lakásvásárlók arányának csökkenése** a hazai piacon. A Duna House adatai szerint Budapesten és vidéken is inkább növekedett e vásárlói csoport jelentősége (6. ábra).

A befektetési céllal vásárolók aránya a vevői csoportban



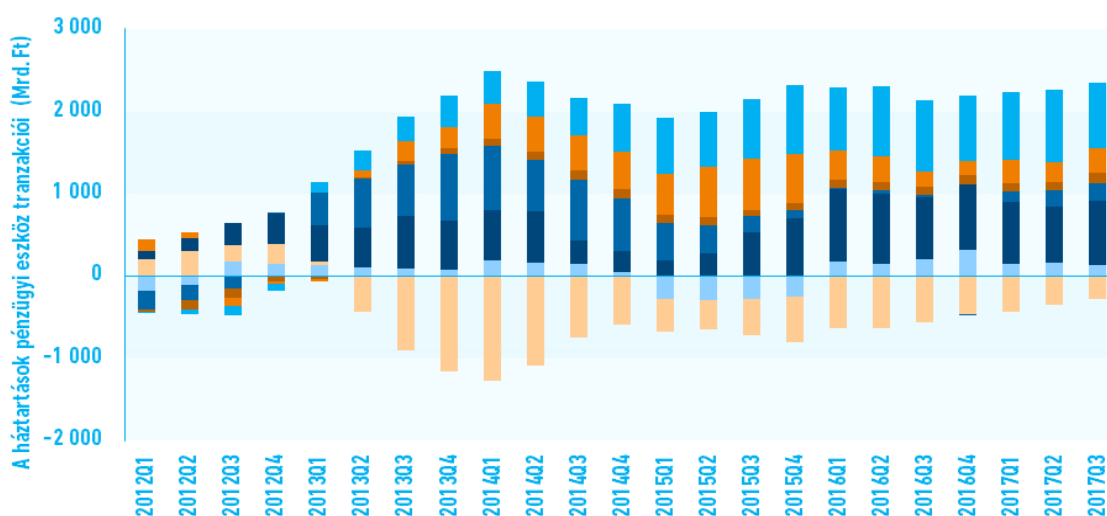
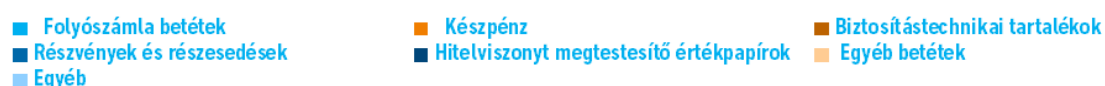
6. ábra. A befektetési lakásvásárlók aránya a vásárlói csoportban (a havi átlagok alapján) (Forrás: Duna House)

A jövőben azonban a befektetők aránya csökkenhet. A lakásárak mérsékeltbb növekedése, illetve a magas árak miatt – miközben a bérleti díjak már nem követik ezt a nagyfokú emelkedést – csökkennek az elérhető hozamok. Ugyanakkor az alacsony kamatszintek miatt a lakás sok esetben versenyképes alternatíva lehet.

A lakosság megtakarításai

2017-ben ismét emelkedett a készpénzes megtakarítások szerepe a lakosság körében, de még így is messze elmarad a 2015-ös szinttől. 2015-ben a lakosság nagyjából 600 milliárd forintnyi (akkori árakon nagyjából 60 ezer lakásnyi) új megtakarítást képzett készpénzben, míg 2017. 3. negyedétől 1 évet visszatekintve az összeg csak 296 milliárd forint volt (a jelenlegi átlagárakon nagyjából 23 ezer lakásnyi). Ugyanakkor ismét erősödni látszik a részvények szerepe a megtakarítások között. Összességében tehát kevesebben lehetnek, akik a lakáspiacon keresnek helyet a likvid vagyonuk számára, de továbbra sem elhanyagolható a szerepük (7. ábra).

A háztartások pénzügyi eszközökbe helyezett megtakarításai (4 negyedéves gördülő összeg)



7. ábra. A háztartások pénzügyi eszközökbe helyezett megtakarításai (4 negyedéves gördülő összeg, Mrd Ft) (Forrás: MNB)

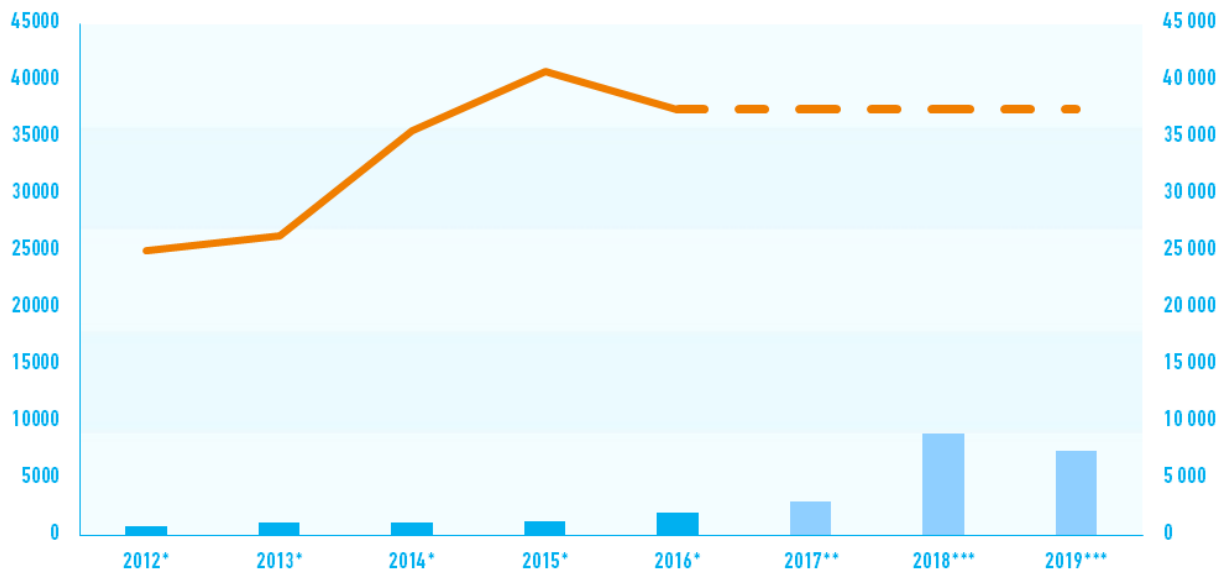
Kínálati oldal

Idén jelentősen megugorhat a használatba vételi engedélyek száma, **az új lakások tömeges elkészülése a használt piacra is hat**: az új otthonba költözők ugyanis erre az időpontra időzíthetik korábbi ingatlanuk eladását, ettől bővíthet a kínálat, és **így ez mérsékelheti a lakásár-növekedést**. Ezt elsősorban a vállalkozások által épített lakások tömeges száma befolyásolhatja majd az idén, a családi ház építések inkább az építkezés kezdeténél fejtik ki hatásukat, valamint a 2016-os áfacsökkentés és CSOK emelés kapcsán elindított beruházások közül sok már el is készült, tehát ezek hatása már megjelenhetett a piacon.

A Budapesti Lakáspiari Riport adatai szerint csak a fővárosban közel 10 ezer értékesítésre épített lakás átadása várható, míg az Otthon Centrum gyűjtése szerint vidéken további 3400 otthont adhatnak át. Az új lakások elkészülése nagyobb hatással lehet a budapesti piacra, ahol a 2018-ban átadott lakások száma a 2016-os tranzakciónak több mint negyedével egyezik meg (2016-ban Budapesten 37 449 adásvétel történt), míg vidéken az arány jóval kisebb (8. ábra). Természetesen nem minden új lakás vásárlója adja el korábbi lakását (első lakásukat vásárlók vagy a befektetők). A befektetők aránya ráadásul pont a fővárosban a legmagasabb, ami csökkenti az új lakások használatra gyakorolt hatását, többen akár 2-6 lakást is vásárolnak egyszerre az újjépítésű projekteken.

Össességében azonban a számok azt mutatják, **hogy az új lakások elkészültének használt lakáspiacra gyakorolt fékező hatása érzékelhető lehet idén, különösen Budapesten**. Ennek némileg ellenpontját jelenti, hogy az új lakások árai növekednek a dráguló építőanyagok és munkaerőköltségek következtében, ami továbbgyűrűző hatásként a használt lakáspiacon is felfelé húzhatja az árakat. Megítélésünk szerint azonban az új lakásoknál összességében lassulhat az árnövekedés a piaci kínálat bővülésével.

Az átadott és átadni tervezett, vállalkozások által épített lakások száma és a lakáspiari tranzakciók száma Budapesten



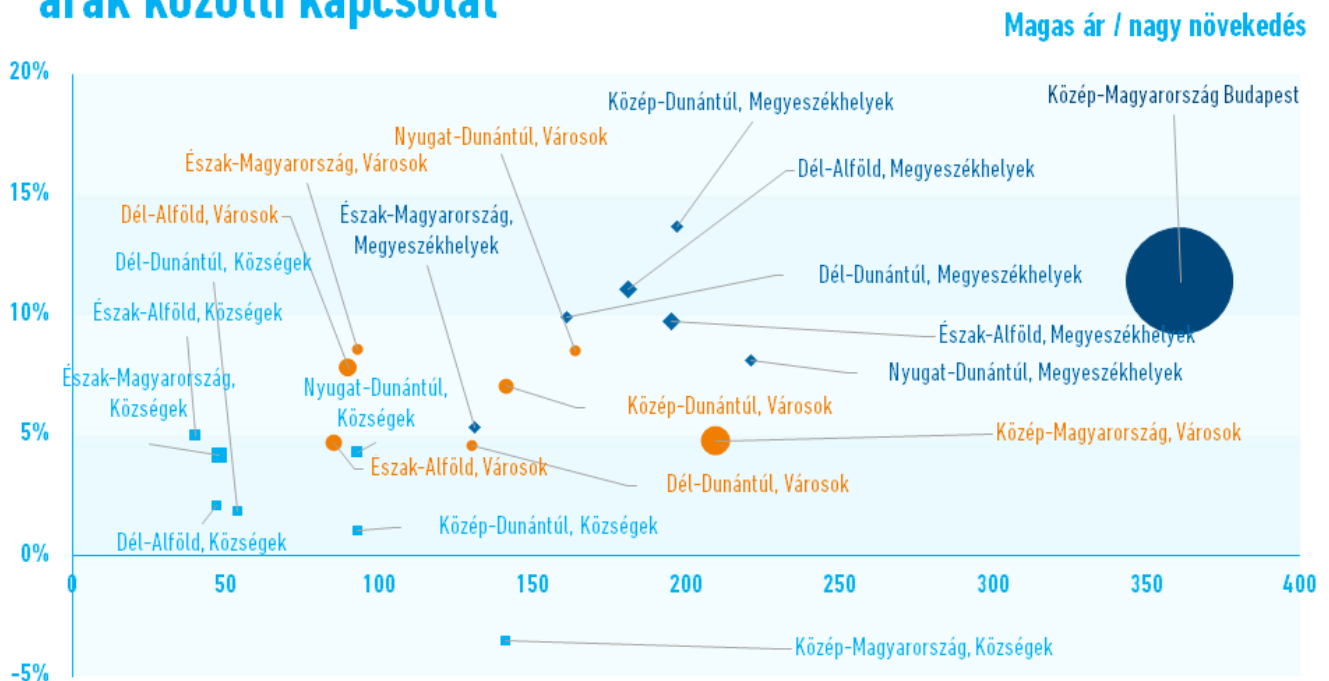
8. ábra. Az átadott és átadni tervezett lakások száma, valamint a lakáspiari tranzakciók alakulása Budapesten (Forrás: Budapesti Lakáspiari Riport, KSH. * a vállalkozások által épített lakások száma. ** a KSH adott első háromnegyedében átadott vállalkozók által épített lakásszám+a Budapesti Lakáspiari riport legalább 4 lakást tartalmazó projektben várható átadások az év utolsó negyedében. *** A Budapesti Lakáspiari Riport adatai a legalább 4 lakásos társasházban átadott lakások várható számáról)

Hogyan alakulhatnak az árak 2018-ban?

Országos szinten az átlag lakásárak változására erőteljes befolyással van a főváros áralakulása, a tranzakciók negyede ugyanis itt kötötték, és az eddigi növekedés motorja Budapest. 2013 és 2017 második negyedéve között az átlagos négyzetméterárak közel 78 százalékkal növekedtek, míg a megyeszékhelyeken csak 40 százalék körüli, a községeknél pedig ennél is kevesebb, 16 százalékos volt az emelkedés (9. ábra).

Budapesttel külön is érdemes foglalkozni, az MNB véleménye szerint ugyanis annak ellenére, hogy országos szinten a lakásárak a fundamentumok által indokoltnál még alacsonyabbak, Budapesten nem ez a helyzet. A jegybank szerint a fővárosi árak már elérték és némileg meg is haladták a fundamentumok által indokoltat. Bár 2017 első felében már megfigyelhető volt némi lassulás a fővárosi növekedésben, így az MNB szerint a felülértékeltetés nem nőtt tovább. Ugyanakkor a 2017 első félévében eladott ingatlanok még így is több mint 11 százalékkal magasabb fajlagos áron cseréltek gazdát, mint 2016-ban az FHB Index adatai szerint.

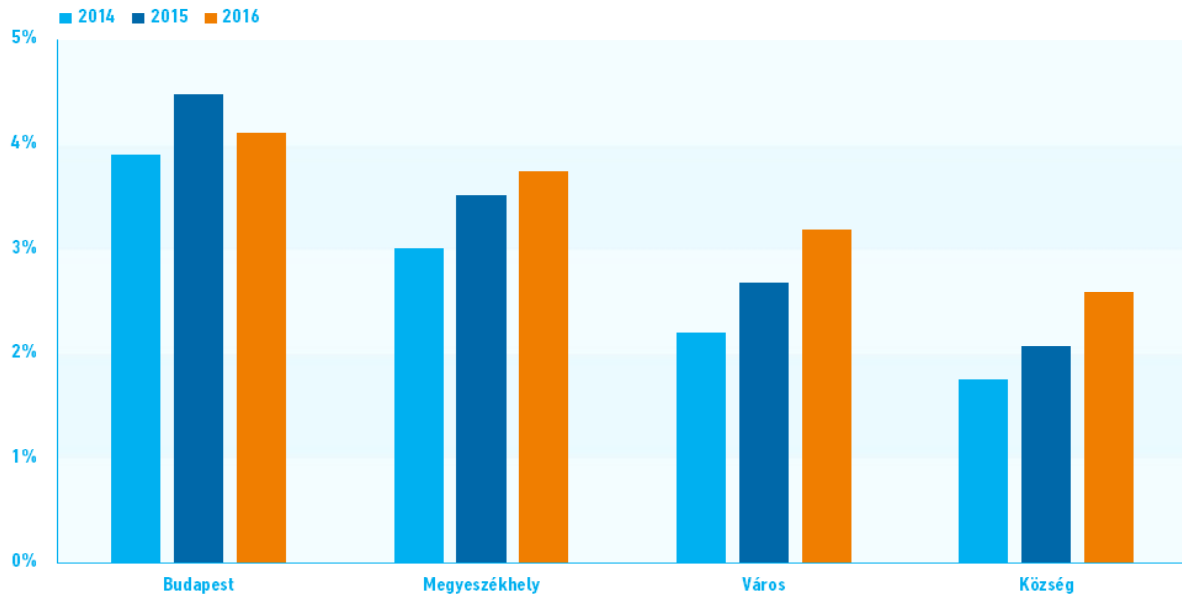
A lakásárak változása (2016 - 2017 1F) és a 2017 1. féléves árak közötti kapcsolat



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

Fontos kérdés, hogy miként alakulhatnak idén a községekben a lakásárak, ugyanis itt a legnehezebb megállapítani az árváltozás nagyságát és adott esetben irányát is. A lakásállományhoz képest itt történik arányaiban a legkevesebb tranzakció az országban, Miközben Budapesten 2016-ban az állomány több mint 4 százaléka gazdát cserélt, és a városokban is meghaladta a 3 százalékot, a községekben a lakások csupán 2,6 százaléka váltott tulajdonost (10. ábra).

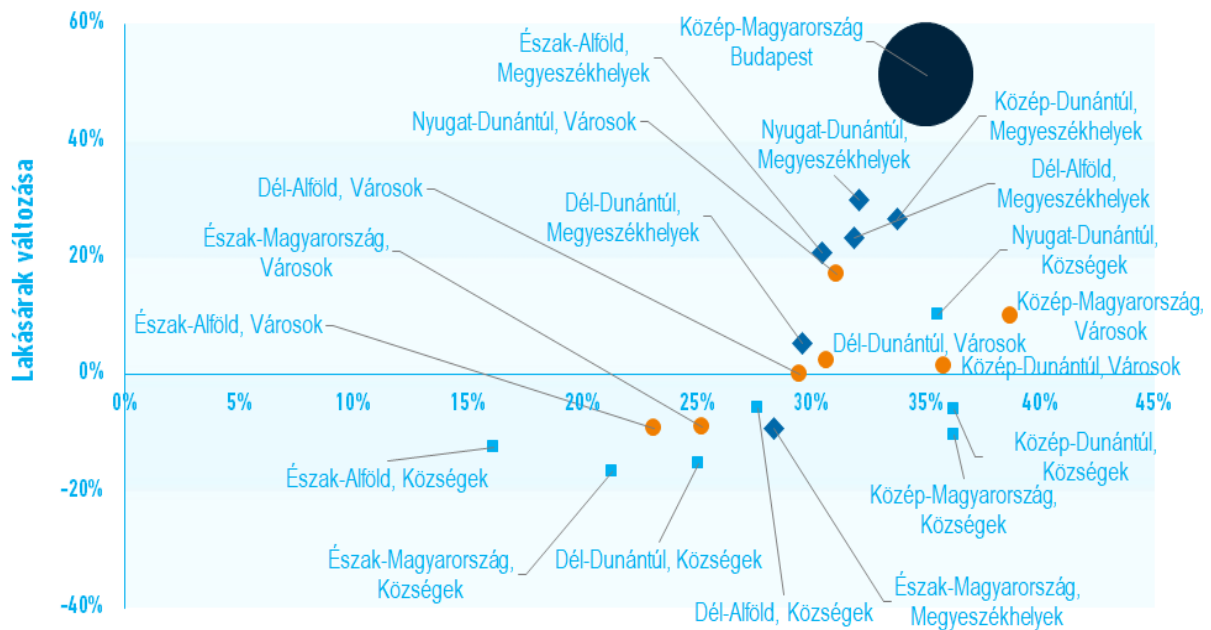
A tranzakciók aránya a lakásállományhoz képest



10. ábra. A tranzakciók aránya a lakásállományhoz képest településtípus szerint (Forrás: KSH, Miben élünk 2015)

Mint az a 11. ábráról leolvasható, a válság előtti szinthez képest jelentős a lemaradás a községek illetve az elmaradottabb országrészek településeinek lakásáráiban, ráadásul esetükben – Közép-Magyarországot és Közép-Dunántúlt nem számítva – a jövedelmek is a legkisebb mértékben változtak 2007-hez képest, a válság ugyanis épp ezeket a területeket viselte meg a legjobban.

A lakásárak változása (válság előtti maximum - 2017 1. félév) és a jövedelemváltozás közötti kapcsolat



Egy főre jutó nettó bérjévedelem változás 2007-2015

11. ábra. A lakásárak változása a válság előtti maximumhoz képest valamint a jövedelemváltozás (2007 és 2015 közötti egy főre jutó kalkulált nettó bér a népesség és a béradatok alapján) kapcsolata Magyarországon régiós és településtípus szerinti bontásban (Forrás: KSH)

A mélypontot követően a válság által leginkább érintett országrészekben a jövedelembővülés meghaladta a jobban teljesítőket, ennek ellenére a lakások növekedésében ez kevésbé volt tetten érhető. Leginkább Budapesten növekedtek az árak, annak ellenére, hogy a jövedelembővülés itt volt az egyik legkisebb.

Összegzés

Az idei évre összességében kedvezőek a hazai lakáspiaci kilátások, így 2018-ban a lakások további növekedését várjuk. 2018-ban a lakások növekedése országosan 5 és 10 százalék között alakulhat. A fővárosban ennél valamivel nagyobb, míg a kisebb településeken inkább a tartomány alsó sávjába eső növekedést várunk, de az egyes országrészek között ebben nagyobb eltérések lehetnek.

Az FHB Indexhez kapcsolódó szolgáltatásaink

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

Rendszeresen publikáljuk az FHB egyedi témát feldolgozó speciális lakáspiaci elemzéseit, az FHB Termőföldindexet és a Lakásárprognózist. Lakáspiaci előrejelzésünk modellen alapuló módszertana a bankcsoport rendelkezésére álló, feldolgozott és ellenőrzött adataira, továbbá a nemzetközi és magyar tapasztalatok alapján azonosítható összefüggésekre épül. A kiválasztott makrogazdasági indikátorok, pénzügyi és hitelpiaci környezet mutatószámai, lakáspiaci forgalmi adatai és a lakások közötti kapcsolatokra támaszkodunk elemzéseinkben.

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

Számos egyedi igényre készülő elemzési megbízást teljesítünk. Ezekben lakás-, telek- és termőföldpiacról szóló helyi információkat, a prognózisunk mértékére, dinamikájára vonatkozó részletesebb magyarázatot, valamint a teljesülést övező kockázatok vizsgálatát is kínáljuk.

Az FHB Jelzálogbank Nyrt. a szövetségi hitelintézeti integráció tagja.

Készséggel állunk rendelkezésükre részletes ajánlással és további kérdésekkel kapcsolatban.

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

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

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