



LAKÁSPIACI JELENTÉS



2022
MÁJUS

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

Gróf Széchenyi István



LAKÁSPIACI JELENTÉS

2022
MÁJUS

Lakáspiaci jelentés

(2022. május)

Az elemzést készítette: Hosszú Zsuzsanna, Szabó Beáta, Szabó Eszter, Bereczki Ákos, Hajnal Gábor, Lados Csaba, Winkler Sándor (Pénzügyi rendszer elemzése igazgatóság, Közgazdasági előrejelzés és elemzés igazgatóság)

A kiadványt jóváhagyta: Virág Barnabás alelnök

Kiadja: Magyar Nemzeti Bank

Felelős kiadó: Hergár Eszter

1013 Budapest, Krisztina körút 55.

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, a Nemzeti Adó- és Vámhivatal, valamint ingatlanközvetítő cégek 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 Lakás- és Ingatlanpiaci Tanácsadó Testület (a továbbiakban LITT) közreműködésével piaci és kormányzati szereplők tapasztalatainak és javaslatainak becsatornázása annak érdekében, hogy a lakáspiaci folyamatok minél szélesebb körű megvilágítást nyerhessenek.
- 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. Lakáspiaci kereslet és a lakásárak	9
2.1. 2021-ben kedvező keresleti feltételek támogatták a lakáspiacot	9
2.2. Jelentős lakásár-emelkedés mellett már országosan is túlértékelttség mérhető	11
2.3. Magas tranzakciós szám, rövidülő értékesítési idő és csökkenő mértékű alku jellemzi a hazai lakáspiacot	14
2.4. Folyamatosan csökkenő kínálat mellett gyorsul a bérleti díjak emelkedése	16
2.5. Európában is gyorsult a reál áremelkedés, és romlott a lakhatás elérhetősége	18
3. Újlakás-kínálat	21
3.1. Emelkedő költségek és alapanyaghiány jellemzi az építőipart	21
3.2. 2021-ben jelentősen visszaesett az újlakás-kínálat	24
3.3. A fővárosi lakásfejlesztési aktivitás nem tud lépést tartani a magas kereslettel	26
3.4. A hatékony energetikával rendelkező lakóingatlanok térnyerése lassú	29
4. Lakáscélú hitelezés és otthonteremtési támogatások	30
4.1. Az otthonteremtési támogatások szerepe számottevő a lakáshitelezésben	30
4.2. Az NHP Zöld Otthon program eddigi eredményei	36
Keretes írások jegyzéke	
1. keretes írás: A hitelezés és lakáspiac élénkülésének kapcsolata, és az ESRB kapcsolódó figyelmeztetése	19
2. keretes írás: A Lakás- és Ingatlanpiaci Tanácsadó Testület (LITT) 2022. tavaszi lakáspiaci szekció ülésének főbb üzenetei	23
3. keretes írás: Az alapkamat emelkedésének lakás- és hitelpiaci hatásai	34

1. Vezetői összefoglaló

Az immár nyolc éve tartó folyamatos lakáspiaci drágulás során 2021-ben ismét rekordot döntött a lakásárak növekedése, amely elsősorban a vidéki településeken tapasztalható kiemelkedő mértékű áremelkedésnek köszönhető. Az MNB lakásárindex alapján 2021 negyedik negyedévében a lakásárak országos átlagban a jelenlegi ciklusban rekord magasnak számító 21,4 százalékos éves dinamikával emelkedtek szemben az egy évvel korábban mért 8,9 százalékkal. Budapesten 2021 év végén 11,3 százalékkal tartózkodtak magasabban a lakásárak az egy évvel korábbi szinthez képest, a vidéki városokban pedig a jelenlegi lakáspiaci ciklusban szintén a legmagasabb, 25,0 százalékos éves lakásár-növekedést tapasztaltunk. Előzetes ingatlanközvetítői adatok alapján 2022 első negyedévében további rendkívüli mértékű drágulás mérhető vélhetően az emelkedő infláció és a növekvő kamatkörnyezet miatti előrehozott vásárlásoknak is köszönhetően. A kiemelkedő mértékű lakáspiaci drágulás következtében becslésünk szerint országos átlagban történelmi magas, 18 százalékos szintre emelkedett a lakásárak túlértékeltisége. Budapesten pedig több éve magas a túlértékelttség, ami jelenleg 15 százalékos szintet tesz ki.

Továbbra is historikus csúcson alakul a foglalkoztatottak száma és nemzetközi összehasonlításban alacsonynak tekinthető a hazai munkanélküliség, ami a 2021-es, valamint az idei év első negyedévének várhatóan kedvező növekedésével együtt támogatja a lakáspiaci keresletet. Ugyanakkor előretekintve az orosz-ukrán háború következtében fellépő negatív hatások és kockázatok a termelési költségek emelkedésén és a kibocsátás lassulásán keresztül rontják a munkaerőpiaci kilátásokat.

Becslésünk szerint 2021-ben 168 ezer lakáspiaci tranzakció valósult meg, ami jelentős, 15,6 százalékos bővülés a 2020-as, pandémiával érintett évhez képest, de továbbra is elmarad 2019-hez viszonyítva. Az adásvételek száma Budapesten és a megyeszékhelyeken bővült a tavalyi év során, amely növekedés az első negyedévben is folytatódott, elsősorban Budapesten. A magas tranzakciószámhoz és az élénk hitelezéshez érdemben hozzájárultak a 2021. év elejétől induló új otthonteremtési támogatások is. Az újonnan kihelyezett lakáshitelek volumene a negyedik negyedévben 40 százalékkal nőtt a járvánnyal nem érintett, 2019-es év azonos időszakához képest, és a létrejött lakástranzakciók fele lakáshitel-felvétel segítségével valósult meg. A lakáshitel-igényléseken belül emelkedett az új lakás vásárlására és építésére igényelt hitelek volumene, amiben az októberben elindult NHP Zöld Otthon Program jelentős szerepet játszott. A támogatott és a jegybank által refinanszírozott hitelek növekvő kibocsátása az ügyleti- és ügyfélkamatok közötti olló nyílását eredményezték, és ennek hatására – a kamatkörnyezet emelkedése ellenére – 2022. márciusig még csak mérsékelt növekedés látható az átlagos lakáshitel kamatokban. Előretekintve a lakáshitel kamatok további növekedése esetén a hitelből történő lakásvásárlás elérhetősége jelentősen romolhat. 2022 első negyedévében a hitelfeltételek változatlansága mellett is élénkülő keresletet tapasztaltak a bankok a lakáshitelek piacán, ugyanakkor a második és a harmadik negyedévben már a bankok fele csökkenő hitelkeresletre számít.

2021-ben mintegy 20 ezer új építésű lakóingatlan kapott használatbavételi engedélyt, ami éves szinten jelentős, 29,5 százalékos visszaesést jelent. Az átadott új építésű lakások száma 2022 első negyedévében is csökkent. A hazai lakásállomány éves megújulási aránya 0,4 százalék, ami európai összehasonlításban alacsony. A lakásépítések visszaesésében elsősorban az energetikai szabályok várható szigorítása miatt 2020-ra előrehozott nagyszámú családi házas építkezés játszott szerepet. A vidéki természetes személyek által építtetett lakóingatlanok száma 2021-ben 48,7 százalékkal csökkent éves összevetésben. A kiadott új lakásépítési engedélyk száma ugyanakkor 32,7 százalékkal bővült az év során, ami vélhetően főként a 2022 év végéig építési engedélyt szerzett épületekre ismételtelen bevezetett kedvezményes lakásáfnak köszönhető. Az újlakás-kínálat összességében nem tud lépést tartani a kereslettel. A kínálat szűköségét jelzi az is, hogy a budapesti piacon 2022 első negyedévében 27 százalékkal volt alacsonyabb a még szabad lakások száma, mint egy évvel korábban.

A lakás piac kínálati oldalának alkalmazkodását több súrlódás is nehezíti, amelyek tekintetében az idei évben is folytatódó romlás várható. 2021-ben az EU-tagországok között Magyarországon emelkedtek a lakásépítési költségek a legnagyobb mértékben. A háború következtében 2022-ben ismét emelkedtek a nyersanyag- és energiaárak, és az

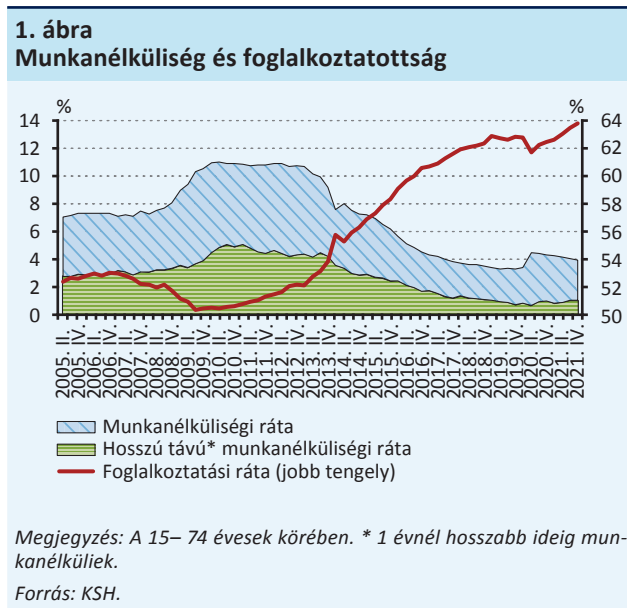
ellátási láncokat érintő problémák is fokozódtak, ami növeli a fejlesztési költségeket. Előretekintve az építőanyagok esetében további áremelkedés várható, ami az egyes projektek kivitelezésének további időbeni csúszását eredményezheti. A háború miatti bizonytalanság következtében az építőipari kereslet is mérséklődhet, amiben az állami megrendelések csökkenésének is nagy szerepe lehet. Piaci szereplők szerint a bizonytalan szabályozói környezet miatt rövid távon jelentősen csökkenhet az induló lakásberuházások száma, ami az elkövetkező két év kínálatára lesz negatív hatással, miközben a Hitelezési Felmérés alapján a következő fél évben a lakóingatlan projekthitelek feltételeinek szintén érdemi szigorítása várható.

2. Lakáspiaci kereslet és a lakásárak

A magyar gazdaság növekedése gyorsuló ütemben folytatódott, 2021 negyedik negyedévében 7,1 százalékkal bővült a kibocsátás éves bázison. A foglalkoztatottak száma továbbra is történelmi csúcson alakul, valamint nemzetközi összehasonlításban alacsonynak tekinthető. Ugyanakkor előretekintve az orosz-ukrán háború következtében fellépő nehézségek a vállalati költségek emelkedésén és a termelés lassulásán keresztül rontják a munkaerőpiaci kilátásokat.

Az MNB lakásárindex alapján 2021 negyedik negyedévében a lakásárak országos átlagban 21,4 százalékkal emelkedtek szemben az egy évvel korábban mért 8,9 százalékkal. Budapesten 2021 év végén 11,3 százalékkal voltak magasabban a lakásárak az egy évvel ezelőtti szinthez képest, a vidéki városokban pedig a jelenlegi lakáspiaci ciklusban a legmagasabb, 25,0 százalékos éves lakásár-növekedést tapasztaltunk. Előzetes ingatlanközvetítői adatok alapján 2022 első negyedévében tovább gyorsulhatott a lakásárak éves növekedési üteme, vélhetően az emelkedő infláció és a növekvő kamatkörnyezet miatti előrehozott vásárlásoknak is köszönhetően. A kiemelkedő mértékű lakáspiaci drágulás következtében becslésünk szerint országos átlagban történelmi magas, 18 százalékos szintre emelkedett a lakásárak túlértékelttsége, Budapesten pedig több éve magas, és jelenleg 15 százalékos szintet tesz ki. A lakásárak növekedése mellett az albérletárak is gyorsuló ütemben emelkedtek szűkülő kínálat mellett, megközelítve a pandémia időszakát megelőző szinteket.

Becslésünk szerint 2021-ben 168 ezer lakáspiaci tranzakció valósult meg, ami jelentős, 15,6 százalékos bővülés a 2020-as, járvánnyal érintett évhez képest, de még 2 százalékkal elmarad a 2019-es értéktől. Az adásvételek száma Budapesten és a megyeszékhelyeken bővült a tavalyi év során, és 2021 negyedik negyedévéből Budapesten ismét emelkedett a befektetési célú lakásvásárlók aránya.

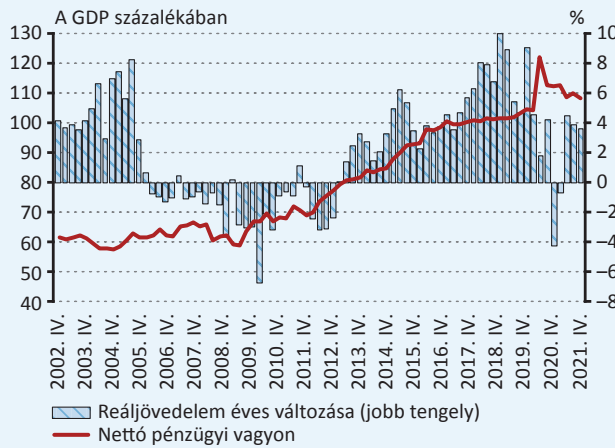


2.1. 2021-BEN KEDVEZŐ KERESLETI FELTÉTELEK TÁMOGATTÁK A LAKÁSPIACOT

Továbbra is történelmi magas szinten alakul a foglalkoztatottak száma (1. ábra). A KSH Munkaerőfelmérése szerint 2021 negyedik negyedévében 62 ezer fővel bővült a foglalkoztatás az előző év azonos időszakához képest. Nemzetközi összehasonlításban is alacsonynak tekinthető a hazai munkanélküliségi ráta. A munkaerőpiac feszesedése az év elején is folytatódott: az Európai Bizottság felmérése alapján a vállalatok foglalkoztatásra vonatkozó várakozásai pozitívak voltak 2022 elején, és minden kiemelt ágazatban létszámbővítést terveztek. A feldolgozóiparban és a szolgáltató szektorban a munkaerő iránti kereslet már meghaladja a járvány előtti szintet. 2021 negyedik negyedévében a versenyszférában dolgozók bruttó átlagkeresete 8,0 százalékkal nőtt az előző év azonos időszakához képest, ami közel 1 százalékponttal magasabb, mint a második és harmadik negyedévben. A legtöbb versenyszféra ágazatban 7–10 százalékos volt az éves bérnövekedés.

A munkaerőpiac bővülése a korábbi várakozásainknál lassabb ütemben folytatódhat. Az orosz-ukrán háború következtében emelkedő nyersanyag- és energiaárak a vállalatok költségeinek további növekedésén keresztül

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



Forrás: KSH, MNB.

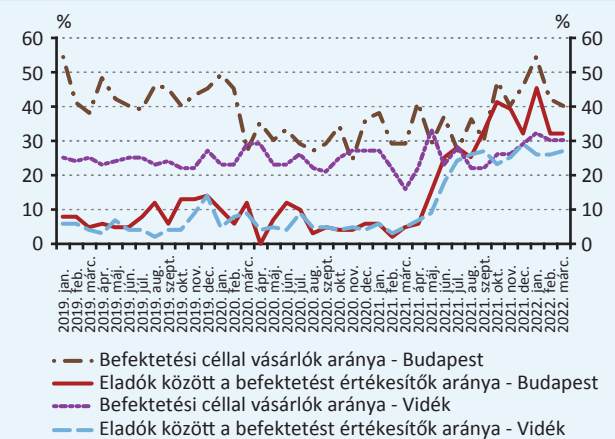
3. ábra
Az otthonfelújítási támogatáshoz kapcsolódó termékek és szolgáltatások árának alakulása



Megjegyzés: Adószűrt, szezonálisan nem igazított éves változás.
 *A csoport a következő, az otthonfelújítási támogatásba bevonható tételeket foglalja magába a KSH besorolása szerint: konyha és egyéb bútor, hűtőszekrény, fagyasztógép, mosó-, mosogatógép, fűtő és fűzőberendezések, porszívógép, klíma. Az otthonfelújítási támogatáshoz kapcsolódó tételek súlya alacsony a fogyasztói kosárban.

Forrás: KSH, MNB.

4. ábra
A befektetési célú lakásvásárlások és a befektetéstől megváltó eladók aránya



Forrás: Duna House.

rontják a profitkilátásokat. Az ellátási láncok fokozódó nehézségei lassítják a termelést, ami a munkaerő iránti kereslet mérséklődéséhez vezethet. A feszes munkaerőpiac és a megemelkedett lakossági inflációs várakozások magas bérdinamikát vetítenek előre az idei évben. Ugyanakkor a háború okán súlyosbodó nehézségek (emelkedő nyersanyag-, és energiaárak, nemzetközi termelési láncok szakadozása) következtében a még be nem jelentett bér-emelések megvalósulását kockázatok övezik.

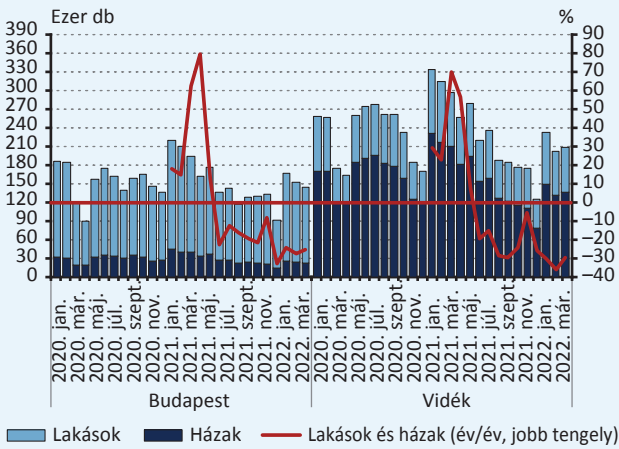
A lakossági jövedelmek növekedését a kedvező munkaerőpiaci környezet mellett a kormányzati kifizetések is támogatták. A negyedik negyedévben emelkedett a háztartások rendelkezésre álló jövedelme éves bázison, míg a nettó pénzügyi vagyon GDP-arányos szintje visszatért a válság előtti trendjéhez (2. ábra). A nettó keresetösszeg és a lakosság rendelkezésre álló jövedelmének érdemi bővülése a vártnál magasabb infláció ellenére is biztosítja a vásárlóerő emelkedését. A 2022 elejére koncentrálódó kormányzati kifizetések együttes értéke meghaladja a 2200 milliárd forintot. A lakosság az egyszeri többletjövedelem jelentős részét megtakarításainak gyarapítására vagy adósságleépítésre fordíthatja, így az intézkedések keresletélénkítő hatása visszafogott maradhat.

A háztartási hitelezés növekedési dinamikája a háború reálgazdasági hatásai és az emelkedő kamatkörnyezet miatt érdemben lassulhat. A háború és a megfélemezésére bevezetett szankciók negatív reálgazdasági hatása, valamint az emelkedő infláció miatt növekvő kamatkörnyezet mérsékelhetik a lakosság hitelfelvételi kedvét.

A kormányzati otthonteremtési programok továbbra is támogatják a lakáspiaci keresletet. Az infláció emelkedése lassítja a reáljövedelmek növekedési ütemét, így a háztartások fogyasztásuk mellett a lakásberuházásaikat is visszafoghatják. Az otthonteremtési programok ugyanakkor továbbra is támogatják a lakáspiaci keresletet és a felújításokon keresztül a lakásberuházásokat is. A növekvő energia- és nyersanyagárak az építőiparban is éreztetik negatív hatásukat, így a lakásépítés és felújítás költségei tovább emelkedhetnek, ami kedvezőtlenül hat a lakásberuházásokra. A lakásjavítási- és karbantartási szolgáltatások már 2022. februárban is több mint 16 százalékkal drágultak éves összehasonlításban (3. ábra).

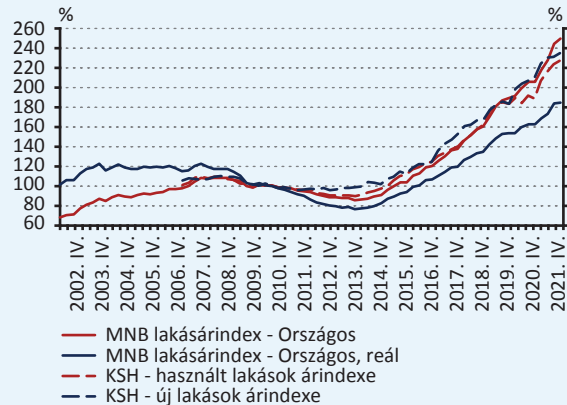
2021 negyedik negyedévtől emelkedett a befektetők aránya a budapesti lakásvásárlók között. A Duna House ingatlanpiaci közvetítő mérése szerint a befektetési céllal lakást vásárlók aránya a koronavírus-járvány 2020. márciusi megjelenését követően tartósan alacsonyabb szintre állt be, a korábbi 40 százalék feletti arány 30 százalék körüli mérséklődött (4. ábra). Vidéken a járvány

5. ábra
Eladó lakások és házak iránti kereslet az ingatlan.com hirdetési portálon (telefonszám felfedések száma és mobilapplikációból indított telefonhívások száma)



Forrás: Ingatlan.com.

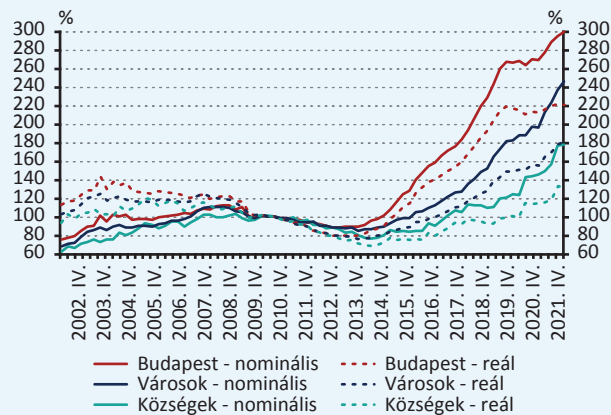
6. ábra
Nominális és reál MNB lakásárindex és a KSH lakásárindexei (2010 = 100%)



Megjegyzés: A reál árindex fogyasztói árindekszel deflálva.

Forrás: MNB, KSH.

7. ábra
Nominális és reál MNB lakásárindexek településtípus szerint (2010 = 100%)



Megjegyzés: A reál árindexek fogyasztói árindekszel deflálva.

Forrás: MNB.

2020-as megjelenése ugyanakkor nem befolyásolta a befektetési céllal lakást vásárlók arányát. 2021 negyedik negyedétől Budapesten ismét emelkedett a befektetési céllal lakást vásárlók aránya, és 2022 első negyedében is magasabb, 40 százalékos feletti szinten maradt. Emellett ugyanakkor már 2021. májustól érdemben megemelkedett az eladók között a korábban vásárolt befektetést értékesítők aránya vidéken és Budapesten is, aminek okai a magas lakáspiaci árszint, ennek realizálása, és a növekvő kamatkörnyezet miatti piaci lassulásra vonatkozó esetleges várakozások is lehetnek. Budapesten a befektetésüket értékesítők aránya a negyedik negyedévben 40 százalékos fölé emelkedett.

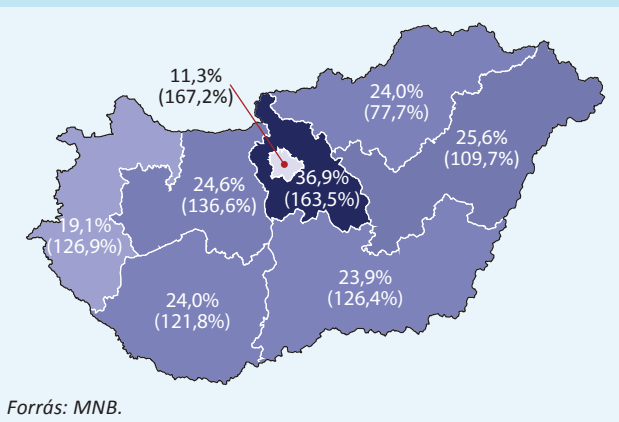
Éves szinten mérséklődött, és a társasházi lakások felé tolódtott el a lakáspiaci kereslet.

Az ingatlan.com hirdetési portál adatai szerint 2021. szeptembertől 2022. márciusig a lakáspiaci kereslet havi szintje a szezonális jelenségektől eltekintve stabil volt, ám az előző év azonos időszakától ez érdemi elmaradást jelentett. 2022. márciusban Budapesten 25, vidéken 30 százalékkal mérséklődött a kereslet az előző évi – a 2021. év elején bevezetett otthonteremtési támogatásoknak köszönhetően magas – bázishoz képest. A kereslet visszaesése a családi házakat érintette jobban, melyek esetében éves összehasonlításban 36 százalékkal volt alacsonyabb az érdeklődések száma márciusban, amíg a társasházi lakások esetében 20 százalékos visszaesés volt tapasztalható. Ezen folyamatok eredményeképpen a társasházi lakások iránti érdeklődések teljes keresleten belüli aránya egy év alatt 49 százalékról 55 százalékra emelkedett. 2022 márciusával bezárólag már harmadik negyedéve marad el a lakáspiaci kereslet az előző év azonos időszakától (5. ábra).

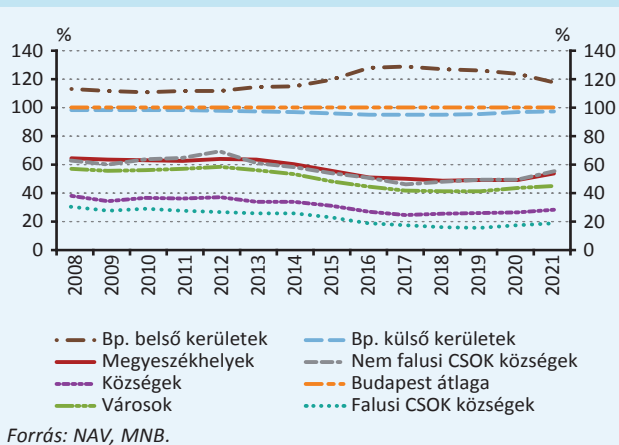
2.2. JELENTŐS LAKÁSÁR-EMELKEDÉS MELLETT MÁR ORSZÁGOSAN IS TÚLÉRTÉKELTSÉG MÉRHETŐ

2021 második felében gyorsabb ütemben folytatódott a lakásárak növekedése. Az MNB lakásárindex alapján 2021 harmadik és negyedik negyedében rendre 7,2 és 2,4 százalékkal emelkedtek nominális értelemben a lakásárak országos átlagban (6. ábra). A lakásárak éves növekedési üteme ezzel jelentősen gyorsult, és a 2021 második negyedéves 14,4 százalékról 21,4 százalékra emelkedett a negyedik negyedévre nominálisan. Ilyen dinamikus áremelkedésre legutóbb 2003-ban volt példa Magyarországon. A Központi Statisztikai Hivatal lakásárindexei alapján 2021-ben az új lakások ára 12,2 százalékkal, amíg a használt lakásoké 20,6 százalékkal emelkedett. Az MNB lakásárindex alapján a lakásárak reálértelemben 13,4 százalékkal emelkedtek 2021 negyedik negyedében éves szinten, ami érdemben magasabb a 2021 második negyedében mért 8,7 százalékos éves dráguláshoz képest,

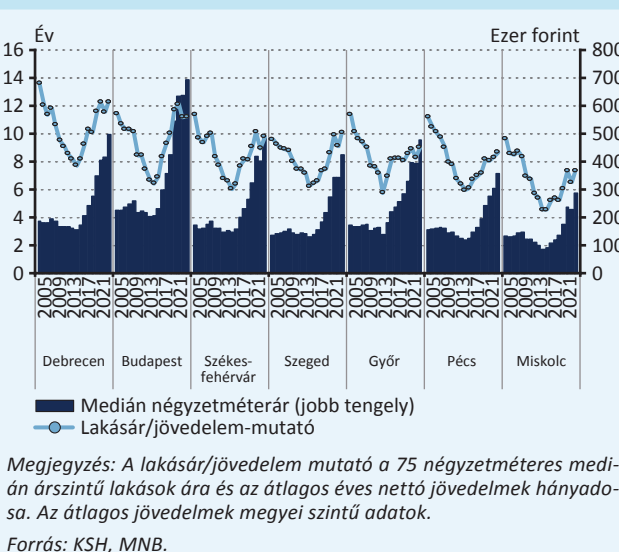
8. ábra
A városi lakások árváltozása 2020 IV. és 2021 IV. negyedév között (2008 IV. és 2021 IV. negyedév között)



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



10. ábra
Lakásár/jövedelem-mutató Magyarország régióközpontjaiban



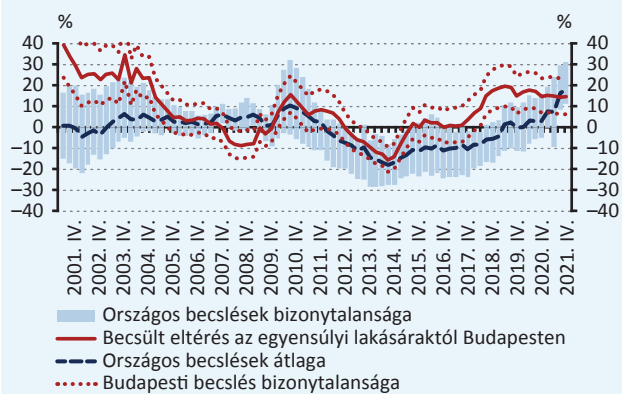
a reálértelemben mért éves dinamika ugyanakkor már nem kiugró a korábbi évekhez képest. A lakásárak a jelenlegi ciklus mélypontjukhoz, 2013 negyedik negyedévéhez képest reálértelemben 2021. év végéig 141,4 százalékkal emelkedtek.

Az áremelkedés üteme a vidéki városokban a legmagasabb, de Budapesten is gyorsult a dinamika. A 2021-ben tapasztalható gyorsuló lakáspiaci drágulás elsősorban a vidéki településeknek tulajdonítható. Budapesten a lakásárak éves nominális növekedési üteme a 2021 második negyedéves 9,7 százalékról 11,3 százalékra emelkedett a negyedik negyedévre (7. ábra). Mindeközben a vidéki városokban és a községekben ugyanezen idő alatt rendre 18,7 százalékról 25,0 százalékra és 9,7 százalékról 22,3 százalékra gyorsult a lakásárak éves növekedési üteme. Reálértelemben Budapesten 3,9 százalékkal drágultak a lakóingatlanok éves összevetésben a negyedik negyedévben, ami kismértékben alacsonyabb értéket jelent 2021. év közepéhez képest. Ezzel szemben a vidéki városokban a 2021 második negyedévi 12,9 százalékról a negyedik negyedévre 16,8 százalékra nőtt a fogyasztói árindexszel korrigált éves drágulás üteme, a községekben pedig 4,3 százalékról 14,2 százalékra emelkedett.

Közép-Magyarország régió városaiban drágultak a legnagyobb mértékben a lakóingatlanok 2021-ben. A városi lakásárak változását régióként megvizsgálva hasonló árdinamika figyelhető meg Magyarország legnagyobb részén. Az éves áremelkedés üteme 19,1 és 25,6 százalék között szóródott 2021 negyedik negyedévében az ország régióinak többsége között (8. ábra). A főváros körül elhelyezkedő Közép-Magyarország régió városaiban ugyanakkor – a tranzakciós adatok egyelőre alacsony feldolgozottsága mellett – kiemelkedően magas, 36,9 százalékos drágulás volt mérhető 2021-ben. Ezzel a drágulással a közép-magyarországi városok lakásárai már közel olyan mértékben emelkedtek 2008-hoz képest (+163,5 százalék), mint a budapesti lakásárak (+167,2 százalék).

Ingatlanközvetítők tranzakciós adatai alapján 2022 első negyedévében rendkívüli dinamikával folytatódott a lakásárak növekedése. Előzetes, ingatlanközvetítői adatokon alapuló lakásárindexünk alapján 2022 első negyedévében kimagasló mértékben drágultak a lakóingatlanok. Országos átlagban negyedéves alapon 10 százalékos, Budapesten pedig 9,5 százalékos nominális drágulást mértünk. Ezzel a lakásárak éves nominális növekedési üteme előzetes adatok alapján 25,5 százalékra emelkedhetett az első negyedévben, ami a 2014 óta tartó lakáspiaci ciklusban a legmagasabb érték, és Budapesten is 19,5 százalékot érhetett el, ami ismét kimagasló drágulást jelez.

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



Forrás: MNB.

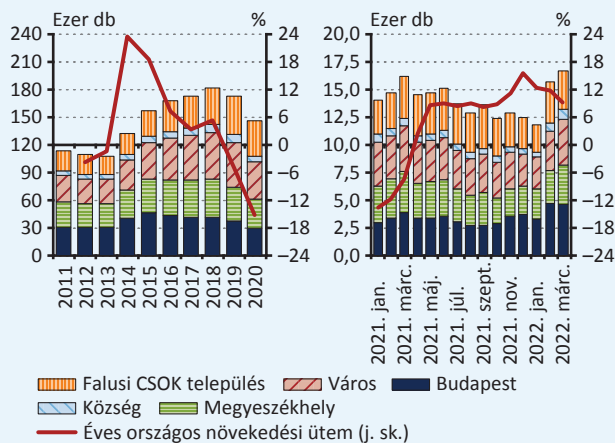
2021-ben a jelentős vidéki lakásár-emelkedés következtében közeledett egymáshoz a budapesti és a vidéki lakásár-szint. 2021-ben a magyarországi megyeszékhelyeken megkötött adásvételek alapján az átlagos négyzetméterár 377 ezer forint volt, ami 53,2 százaléka a budapesti 709 ezer forintos átlagos négyzetméterárnak (9. ábra). A vidéki nagyobb ár-emelkedésnek köszönhetően ugyanakkor csökkent a különbség a budapesti és a vidéki lakásárak között. A megyeszékhelyek átlagos négyzetméterára 2020-ban még 48,8 százalékát tette ki Budapest átlagának. A többi vidéki településen szintén látható volt felzárkózás a fővárosi négyzetméterárakhoz képest, ezek mértéke azonban alacsonyabb volt. Budapesten belül szintén csökkentek a különbségek, a külső kerületekben jobban nőttek az átlagos négyzetméterárak a belső kerületekhez képest.

A lakásárak jövedelmekhez viszonyított aránya a legtöbb nagyvárosban ismét emelkedett. 2021-ben a 2020-as megtorpanást követően az átlagos négyzetméterárak az ország összes régióközpontjában ismét nagyobb mértékben emelkedtek az átlagkereseteknél. Ennek eredményeképpen a lakásárak jövedelmekhez viszonyított aránya minden régióközpontban emelkedett, és többségükben meg is haladta a 2019-es csúcserőrtékét (10. ábra). A lakásárak jövedelmekhez viszonyított aránya Debrecenben a legmagasabb, ahol egy 75 négyzetméteres medián árszintű lakás megvásárlásához 12,4 évnyi teljes nettó átlagkereset szükséges. Budapesten 2021-ben stagnált a lakásárak jövedelmekhez viszonyított aránya, ami így kismértékben elmarad a 2019-es csúcs értékétől.

Történelmi magas szintre emelkedett a lakásárak fundamentumokhoz viszonyított túllértékeltisége. 2021-ben a lakásárak reálértelmeben a negyedik negyedévig Budapesten és országos átlagban is nagyobb mértékben emelkedtek a háztartások rendelkezésre álló jövedelméhez képest, ami a lakásárak felülértékelttségének emelkedését eredményezte (11. ábra). A magas keresletet az újlakás-kínálat sem tudta ellensúlyozni, ami szintén hozzájárult a felülértékelttség emelkedéséhez. Budapesten összességében – köszönhetően a javuló munkanélküliségi rátának is – 2021-ben hozzávetőlegesen szinten maradt

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 2020 között számolt átlagától. 2. A hazai lakásárak makrogazdasági fundamentumok által meghatározott hosszú távú egyensúlyi szintjének becslése egy vektor hibakorrekciós modellkeretben (VECM). Részletes módszertanért lásd: Tamás Berki – Tibor Szendrei (2017): *The cyclical position of housing prices – a VECM approach for Hungary*, Magyar Nemzeti Bank, OP 126. 3. A hazai lakásárak makrogazdasági fundamentumok által meghatározott szintjének becslése dinamikus OLS modellkeretben. 4. A hazai lakásárak egyensúlyi szinttől vett eltérése a lakásárak előrejelzéséhez használt strukturális modellkeret segítségével. További részletekért lásd: Magyar Nemzeti Bank: Lakáspiaci Jelentés, 2016. október, 1. keretes írás. A budapesti lakásárak eltérése a becsült fundamentumok által indokolt szinttől dinamikus OLS modellkeretben történik, bővebb módszertani leírásért lásd: Magyar Nemzeti Bank: Pénzügyi Stabilitási Jelentés, 2017. május, 2. keretes írás.

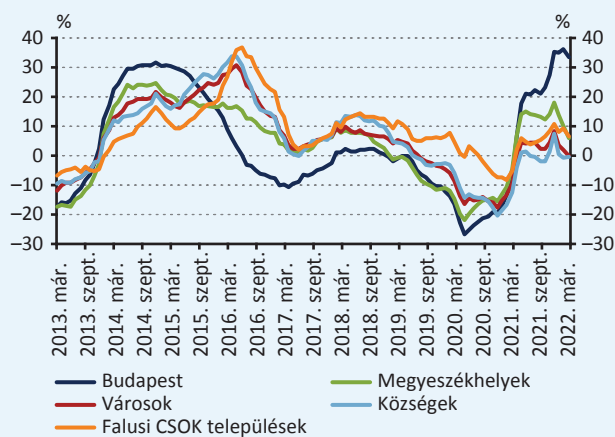
12. ábra
A lakáspiaci tranzakciók száma településtípusonként



Megjegyzés: A havi frekvencián 12 havi görgetett növekedési ütem. A magánszemélyek 50 és 100 százalékos tulajdonszerzéseit 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 becsülésünk szerint 2022. márciusban az országos piaci forgalom 11,6 százalékát, amíg Budapesten az adásvételek 13,5 százalékát tették ki.

Forrás: NAV, MNB, lakáspiaci közvetítői adatbázis.

13. ábra
A lakáspiaci tranzakciók éves növekedési üteme településtípusonként



Megjegyzés: 12 havi görgetett növekedési ütemek.

Forrás: NAV, MNB, lakáspiaci közvetítői adatbázis.

a lakásárak felülértékeltége, amelynek 15 százalékos szintje azonban még mindig magasnak számít a jelenlegi lakáspiaci ciklusban. Országos átlagban a lakásárak túlértékeltégének szintje – a jelentős vidéki lakásár-emelkedés következtében – szintén érdemben megnőtt, és már meghaladja a fővárosi értéket is. Becslésünk szerint a lakásárak a makrogazdasági fundamentumok által indokolt szintet 18 százalékkal haladták meg a negyedik negyedévben országosan.

2.3. MAGAS TRANZAKCIÓSZÁM, RÖVIDÜLŐ ÉRTÉKESÍTÉSI IDŐ ÉS CSÖKKENŐ MÉRTÉKŰ ALKU JELLEMZI A HAZAI LAKÁSPIACOT

2022 első negyedévében a lakáspiaci tranzakciók száma az előző év azonos időszaki szintjének közelében alakult.

A hazai lakáspiacon a magánszemélyek vásárlásainak száma a 2019-es 171,5 ezerről 2020-ban 145,3 ezerre esett vissza, 2021-ben azonban becsülésünk szerint 168,0 ezerre emelkedett, így lényegében visszatért a járvány előtti szintjére (12. ábra). Budapesten 39,5 ezer, a megyeszékhelyeken 36,6 ezer, a falusi CSOK-ra jogosult településeken 41,9 ezer, a többi városban 42,8 ezer, az egyéb községekben pedig 7,3 ezer tranzakció valósulhatott meg 2021 egészében. 2022 első negyedévében becsülésünk szerint 44,4 ezret tett ki a lakáspiaci tranzakciók száma, ami csak enyhe elmaradást jelent az előző év azonos időszaki 45,1 ezres, – az új otthonteremtési kedvezmények keresletnövelő hatásának köszönhetően – magasnak tekinthető tranzakciószámtól.

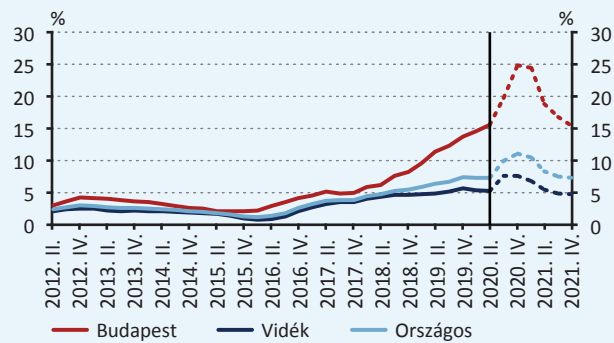
A tranzakciók száma Budapesten emelkedett a legnagyobb mértékben.

2022 első negyedévében becsülésünk szerint a fővárosban 32,3 százalékot, a megyeszékhelyeken 5,5 százalékot, a falusi CSOK-ra jogosult településeken 6,0 százalékot tett ki a tranzakciók számának éves görgetett növekedési üteme, a többi városban és az egyéb községekben viszont stagnált az éves tranzakciószám (13. ábra). Az adásvételi dinamikák eltérő változásaiban a bázishatások mellett az is szerepet játszhatott, hogy a szigorodó kamatkörnyezet és a dinamikusan emelkedő lakásárak hatására megjelenő előrehozott kereslet az egyes településtípusokon különböző mértékben érvényesülhetett.

Az újlakások összes lakáspiaci tranzakción belüli aránya 2021-ben országosan 7,4 százalék közelében alakult.

A vállalkozások által épített, újonnan átadott lakások számának alakulásán alapuló becsülésünk szerint 2020-ban jelentősen megemelkedett az újlakások aránya a magánszemélyek lakásvásárlásain belül, így Budapesten, vidéken és országosan rendre 24,6 százalékot, 7,7

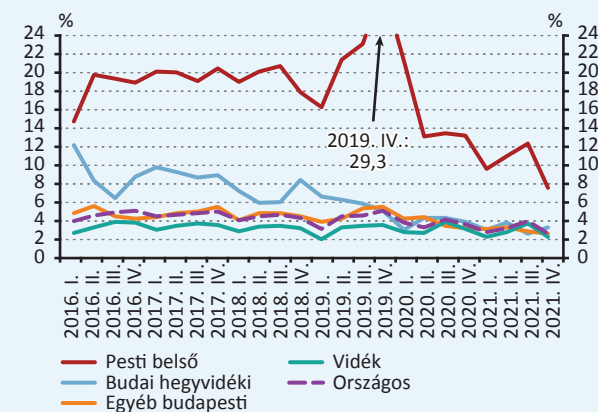
14. ábra
Az újlakás-tranzakciók aránya a budapesti és a vidéki tranzakciókon belül



Megjegyzés: Négy negyedéves gördülő arányok. Csak a magánszemélyek vásárlásainak figyelembevételével. 2020 III. negyedétől a vállalkozások által épített, újonnan átadott lakások számának alakulásán alapuló becslés.

Forrás: NAV, KSH, MNB, lakáspiaci közvetítői adatbázis.

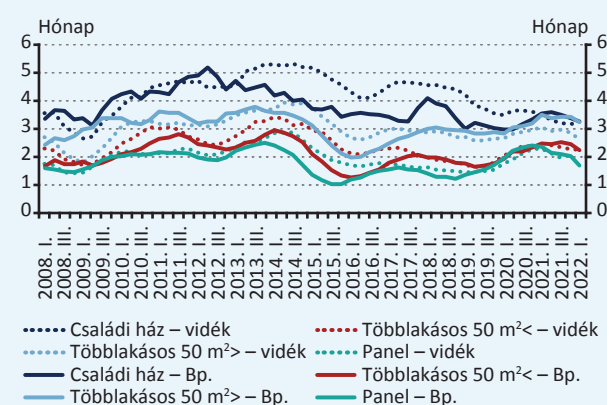
15. ábra
A külföldi vásárlók aránya a budapesti és a vidéki lakás piacon



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

Forrás: NAV.

16. 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 közvetítői adatbázis.

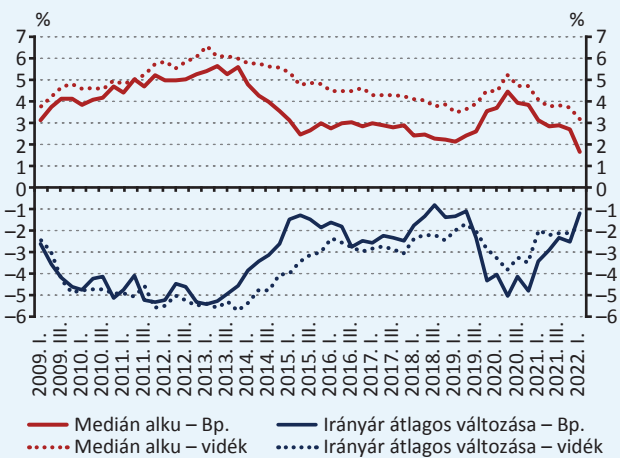
százalékot és 11,1 százalékot ért el (14. ábra). A 2020-ra becsült magas arányokat az magyarázza, hogy a végleges adásvételi szerződések többségét az új építésű lakások átadása előtti fél évben kötik, és 2020 utolsó, illetve 2021 első negyedévében kiemelkedően sok, vállalkozók által értékesítési céllal épített újlakás került átadásra. A lakáspiaci tranzakciók melletti tényleges elköteleződés időpontjának azonban az előszerződések megkötését tekinthetjük, vagyis az arányokban megmutatózó növekvő újlakás vásárlási kedv nem csupán 2020-ra koncentrálódott, hanem már a megelőző években megjelent. 2021-ben az újlakás tranzakciók aránya lényegében a 2019-es szintre esett vissza, becslésünk szerint Budapesten 15,3 százalékot, vidéken 4,9 százalékot, országosan pedig 7,4 százalékot tett ki.

A külföldi lakásvásárlók aránya tovább csökkent, így érdemben elmarad a járvány előtti szinttől. A külföldi vásárlók aránya a hazai lakás piacon a 2019-es 4,4 százalékról 2020-ban a járvány okozta megváltozott gazdasági és társadalmi helyzetben 3,9 százalékra csökkent, 2021-ben pedig már csupán 3,3 százalékot tett ki (15. ábra). Amíg a budai hegyvidéki és az egyéb, városközponton kívül eső budapesti kerületekben az elmúlt két évben lényegében megegyezett az országgal, addig a pesti belső kerületekben a 2019-es 22,1 százalékhoz képest már 2020-ban is mérsékeltebb, 15,5 százalékos volt a külföldi vásárlók aránya. 2021-re pedig arányuk még tovább, 10,4 százalékra csökkent. A lakáspiaci tranzakciók közel 80 százalékát adó vidéki településeken ugyanezen időszak alatt 3,3 százalékról 2,9 százalékra mérséklődött a vizsgált arány. A külföldiek korábbi éveknél visszafogottabb kereslete a pesti belső és a budai hegyvidéki kerületek magas értékű piacain a befektetési motivációjú vásárlások mérséklődésére utalhat.

Minden lakóingatlantípus esetében csökkent az értékesítéshez szükséges idő, a panellakásoké kiemelkedő mértékben. 2022 első negyedévében az egy évvel korábbi 3,1 hónapról 2,7 hónapra mérséklődött a lakóingatlanok értékesítéséhez szükséges medián idő (16. ábra). A legnagyobb mértékben a panellakások eladásához tipikusan szükséges idő csökkent, vidéken 2,3-ról 1,6 hónapra, Budapesten pedig 2,4-ről 1,7 hónapra. A családi házak medián értékesítési ideje szintén mérséklődött, vidéken és Budapesten egyaránt 0,3 hónappal. A társasházi lakások medián értékesítési ideje az 50 négyzetméter alapterület feletti kategóriában nagyobb mértékben csökkent, mint a kislakások esetében.

2022 első negyedévében vidéken és a fővárosban is történelmi alacsony szintre mérséklődött a tipikus alku mértéke. Az év eleji magas kereslettel és a kiugróan gyors áremelkedéssel összhangban a medián piaci alku az

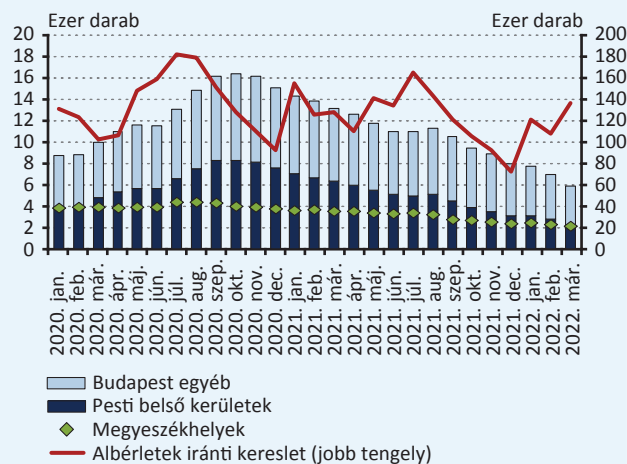
17. ábra
Medián alku a budapesti és vidéki lakáspiacon és az irányár átlagos változtatása



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

Forrás: MNB, lakáspiaci közvetítői adatbázis.

18. ábra
Bérletre kínált egyedi hirdetések száma az ingatlan.com portálon az adott hónap utolsó napján, valamint az albérletek iránti kereslet az adott hónapban



Megjegyzés: Kereslet: telefonszám felfedések száma és mobilapplikációból indított telefonhívások száma az ingatlan.com hirdetési portálon. Pesti belső kerületek: V., VI., VII., VIII., IX.

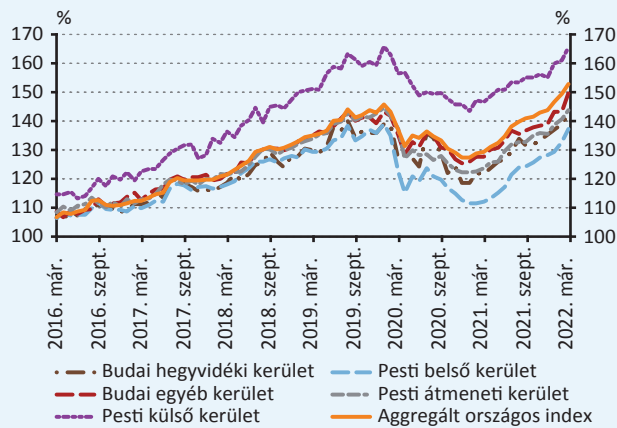
Forrás: Ingatlan.com.

előző negyedévhez képest Budapesten 2,8 százalékról 1,7 százalékra, vidéken pedig 3,8 százalékról 3,2 százalékra mérséklődött, ami mindkét esetben az aktuális lakáspiaci ciklus legalacsonyabb értéke (17. ábra). A gyorsuló lakásáremelkedés és az értékesítéshez szükséges idő rövidülése mellett a hirdető a kínálati árat is a 2021-ben jellemzőnél kisebb mértékben csökkentették, így Budapesten csupán 1,0 százalékkal, vidéken pedig 1,6 százalékkal lettek alacsonyabbak átlagosan az irányárak a hirdetések ideje alatt.

2.4. FOLYAMATOSAN CSÖKKENŐ KÍNÁLAT MELLETT GYORSUL A BÉRLETI DÍJAK EMELKEDÉSE

A megyeszékhelyeken és a fővárosban is jelentősen szűkült a szabad albérletek kínálata. Az ingatlan.com adatai alapján a megyeszékhelyeken 2022. március végén 2,1 ezer kiadó ingatlan volt a bérleti piacon, ami közel 39 százalékos visszaesést jelent az előző év azonos időszaka-hoz képest, és alig több mint fele a járvány előtti, 2020. február végi szintnek (18. ábra). Budapesten 2021. év végére lecsengett a koronavírus-járvány magyarországi megjelenése okozta, a hosszútávú bérleti kínálat szintjére bővítőleg ható sokk, a kiadásra kínált lakások száma azonban ezt követően is tovább csökkent. A fővárosi bérleti kínálat az ingatlan.com portál adatai szerint így 2022. márciusban 5,9 ezer lakást tett ki, ami egyharmados visszaesést jelent a járvány előtti szinthez képest. A bérlet szempontjából legnépszerűbb területen, a belső pesti kerületekben ennél is nagyobb mértékben, 42 százalékkal esett vissza a kínálat ugyanezen időszak alatt. Miközben a szabad albérletek jelentős része kiadásra került, a kiadó lakások iránti keresletben nem mutatkozott tartós visszaesés, az ingatlan.com portálon a telefonszám felfedések és mobilapplikációból indított telefonhívások száma 2022 első negyedévében lényegében megegyezett a 2020 azonos időszakában tapasztalt szinttel. A bérleti keresletet az irodai munkavégzéshez való fokozatos visszatérés, így a lakóhely irodához való közelségének újbóli felértékelődése is támogathatja. A növekvő kereslet és a csökkenő kínálat eredőjeként továbbra is kitarthat a gyors áremelkedés a bérleti piacon.

19. ábra
Budapesti kerületcsoportok lakbérindexei az ingatlan.com kínálatában szereplő kiadó lakáshirdetések alapján (2015 = 100%)



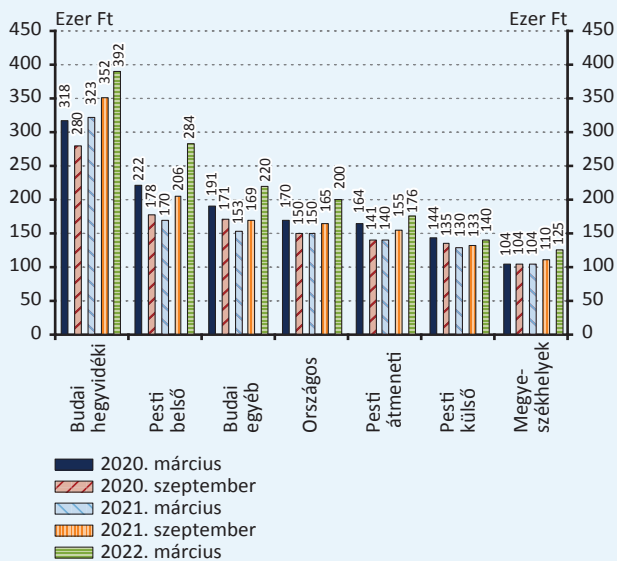
Megjegyzés: Budai hegyvidéki kerület: I., II., XII., Budai egyéb kerület: III., XI., XXII., Pesti belső kerület: V., VI., VII., VIII., IX., Pesti átmeneti kerület: X., XIII., XIV., XIX., XX., Pesti külső kerület: IV., XV., XVI., XVII., XVIII., XXI., XXIII.

Forrás: KSH-Ingatlan.com.

Gyorsult a bérleti díjak emelkedésének üteme. A kínálat fokozatos mérséklődésével párhuzamosan a 2021 negyedik negyedévi 12,7 százalékról 2022 első negyedévében Budapesten 19,0 százalékra, országosan pedig 13,1 százalékról 18,2 százalékra nőtt a kiadó lakások éves drágulásának üteme a KSH-Ingatlan.com lakbérindex szerint (19. ábra). A fővárosban először haladta meg kis mértékben a bérleti díjak szintje a korábbi, járvány előtti csúcsát. Negyedéves alapon Budapesten 2,6 százalékról 7,4 százalékra, országosan 2,0 százalékról 6,9 százalékra gyorsult a lakbérek emelkedésének üteme. Az egyes fővárosi kerületcsoportokban hasonló mértékű, 5,9 és 8,4 százalék közötti volt a negyedéves drágulás mértéke az első negyedévben.

2022 elején jelentős eltérések alakultak ki az egyes fővárosi kerületcsoportok átlagos bérleti díjainak szintjében. 2021. márciusban a jelentősen magasabb árfekvésű budai hegyvidéki kerületeket leszámítva 130–170 ezer forint közötti sávban mozgott a budapesti kerületcsoportok átlagos bérleti díjának szintje, az elmúlt év folyamán azonban szétnyílt az árolló az egyes kerületcsoportok között (20. ábra). A pesti belső kerületekben jelenleg átlagosan 284 ezer forintért lehet bérelni egy ingatlant, ami egy év alatt rendkívüli mértékű, 114 ezer forintos drágulást jelent. Ugyanezen időszak alatt a budai egyéb, a pesti átmeneti, valamint a pesti külső kerületek átlagos bérleti díja rendre 220, 176 és 140 ezer forintot ért el, sorrendben egyre mérsékeltebb, 67, 36 és 10 ezer forintos emelkedésekkel. A megyeszékhelyeken egy év alatt 108 ezer forintról 125 ezer forintra emelkedett a bérletre kínált lakások átlagos díja.

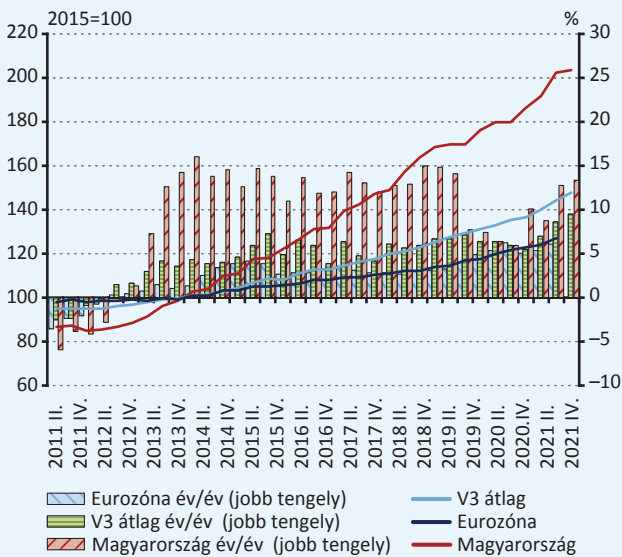
20. ábra
Átlagos bérleti díjak az ingatlan.com kínálatában szereplő kiadó lakáshirdetések alapján



Megjegyzés: A csoportonkénti bérleti díjak az adott csoportba tartozó kerületek átlagos bérleti díjának hirdetésszámmal súlyozott átlagos értékei. 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.

21. ábra
Reál lakásárak alakulása Európában

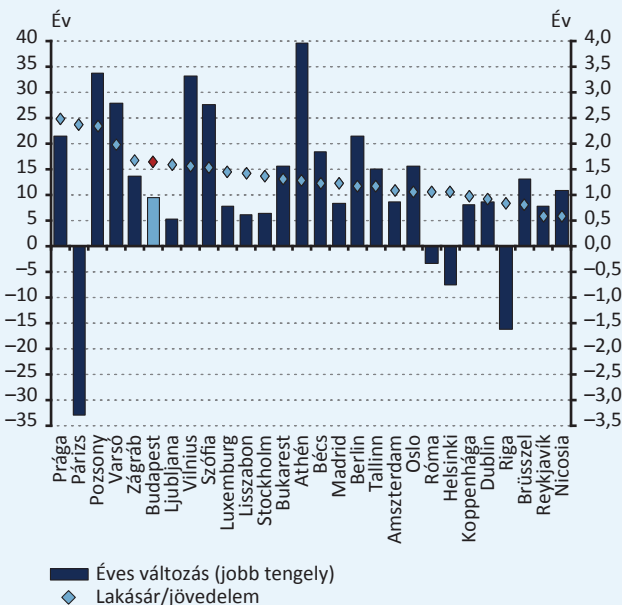


Forrás: BIS, MNB.

2.5. EURÓPÁBAN IS GYORSULT A REÁL ÁREMELKEDÉS, ÉS ROMLOTT A LAKHATÁS ELÉRHETŐSÉGE

2021 negyedik negyedévében érdemben a régiós átlag fölé emelkedett a magyarországi éves reál lakásár-dinamika. Amíg Magyarországon a lakások reálértéke már a 2015-ös szintjének kétszeresét is meghaladta, addig a visegrádi országok – Magyarországot nem tartalmazó (V3) – átlagában 48 százalékos, az eurozónában pedig csupán 27 százalékos inflációval korrigált, reál lakáspiaci felértékelődés volt tapasztalható a 2015 óta a legfrissebb adatok szerint (21. ábra). 2021 negyedik negyedévében Magyarországon az előző év azonos időszaki 5,9 százalékról 13,4 százalékra, a többi visegrádi ország átlagában 6,0 százalékról 9,6 százalékra gyorsult a lakásárak reál értelemben vett éves növekedési üteme, tehát a hazai lakáspiacon megfigyelhető felértékelődési nyomás ismét magasnak tekinthető a környező országokhoz képest.

22. ábra
Lakásár/jövedelem-mutató az európai fővárosokban (2022 I. negyedév)

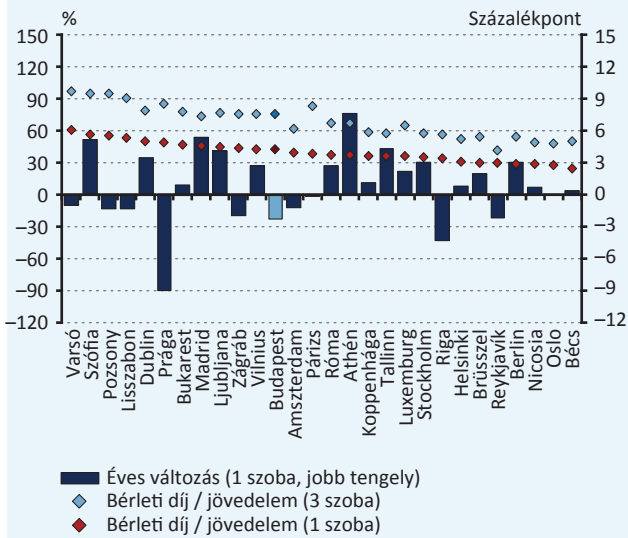


Megjegyzés: A jövedelmek ingatlanárakhoz viszonyított aránya a városközponton kívüli átlagos ingatlanárak és az országos éves nettó átlagkereset hányadosa. 75 négyzetméteres lakással számolva. 2021 és 2022 első negyedéve közötti változás. Budapest eltérő színnel.

Forrás: Eurostat, numbeo.com.

Az európai fővárosok széles körében romlott a lakásvásárlás elérhetősége. Budapest egy évvel ezelőtt az ötödik legkevésbé megfizethető főváros volt Európában, 2022 első negyedévére egy helyezést javult a magyar főváros pozíciója. Ugyanakkor Budapesten egy éve 15,3 évnyi, idén áprilisban pedig már 16,2 évnyi országos átlagjövedelem volt szükséges egy 75 négyzetméteres lakóingatlan megvásárlásához (22. ábra). Európai összehasonlításban Budapesthez hasonló mértékben romlott a lakásvásárlás elérhetősége, az európai fővárosok medián lakásár/jövedelem-mutatója 11,1 évről 12,3 évre emelkedett. A többi visegrádi ország fővárosában a budapestinél nagyobb mértékben romlott az elérhetőség, így egy átlagos jövedelemmel rendelkező személy Prágában 24,5, Pozsonyban 23,1, Varsóban pedig 19,4 évnyi jövedelméből képes megvásárolni egy átlagos árszintű, 75 négyzetméter alapterületű ingatlant.

23. ábra
Bérleti díj/jövedelem-mutató az európai fővárosokban (2022 I. negyedév)



Megjegyzés: A bérleti díj jövedelmekhez viszonyított aránya egy tipikus, városközponton kívül eső fővárosi albérlet és az országos havi nettó átlagkereset hányadosa. 2021 és 2022 első negyedéve közötti változás. Budapest eltérő színnel.

Forrás: Eurostat, numbeo.com.

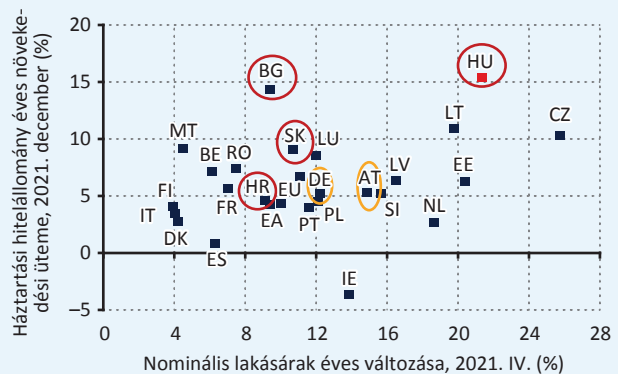
Budapesten kis mértékben javult a lakhatás elérhetősége a bérleti piacon az elmúlt évben. A magyar fővárosban egy tipikus 3 szobás, illetve 1 szobás lakás bérleti díja az átlagos magyarországi nettó fizetés rendre 72,8 és 40,9 százalékát teszi ki (23. ábra). Egy évvel ezelőtt ezen mutatók értéke 73,5, illetve 43,2 százalék volt, tehát a jövedelmek emelkedése ellensúlyozni tudta a bérleti díjak növekedését. A többi visegrádi ország fővárosában is javult vagy változatlan maradt az elérhetőség, de ezek továbbra is a legkevésbé megfizethető városok közé tartoznak Európában: Prágában 47,3, Pozsonyban 53,6, Varsóban pedig 58,4 százalék a vizsgált bérleti díj/jövedelem-mutató értéke 1 szobás lakás esetén. Hasonló képet kapunk a lakhatás elérhetőségéről, ha megvizsgáljuk, hogy egy egyszobás lakás tipikus bérleti díjának átlagos keresetből való kifizetése után vásárlóerő-paritáson mennyi elkölthető jövedelme marad az adott bérlőnek. Ez az érték Budapesten 837, Prágában 835, Varsóban 674, Pozsonyban pedig 518 euró vásárlóerőparitáson számolva. Ezzel szemben a német, a norvég és az izlandi fővárosban az 1800 eurót is meghaladja a lakbér levonása után megmaradó jövedelem vásárlóereje.

1. keretes írás

A hitelezés és lakáspiac élénkülésének kapcsolata, és az ESRB kapcsolódó figyelmeztetése

Magyarországon az elmúlt években tapasztalt kiemelkedő mértékű lakáspiaci drágulás a lakossági hitelállomány jelentős bővülésével társult. 2021-ben az európai országok többségében a lakáspiac felívelő szakaszában tartózkodott, valamint az háztartási hitelezés is élénk dinamika mellett folytatódott. A lakásárak éves nominális növekedési üteme az EU-tagországok túlnyomó részében 5 és 15 százalék között szóródott, de az árak egy országban sem mérséklődtek. A magyar 18,5 százalékos éves lakásár dinamika 2021 harmadik negyedévében Csehország és Litvánia mögött a harmadik legmagasabbnak számított, ezekben az országban rendre 22,0 és 18,9 százalékos éves lakásár drágulás volt mérhető. Az érdemi lakásár dinamika szinte mindegyik európai országban a lakossági hitelállomány jelentős bővülésével párosult. 2021. decemberben mindössze egy európai országban, Írországban csökkent a háztartási hitelállomány éves összevetésben, amíg az EU-tagországokban átlagosan 5,9 százalékos hitelállomány bővülés valósult meg. Magyarországon a 15,4 százalékos éves háztartási hitelállomány növekedés a legdinamikusabbnak számít EU összehasonlításban, ugyanakkor ebben az európai összehasonlításban széleskörűnek számító fizetési moratórium

A nominális lakásárak és a háztartási hitelezés változása európai összehasonlításban



Megjegyzés: A sárga ellipszisek az ESRB-től 2022. februárban a lakáspiaci középértékvű sérülékenységre 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.

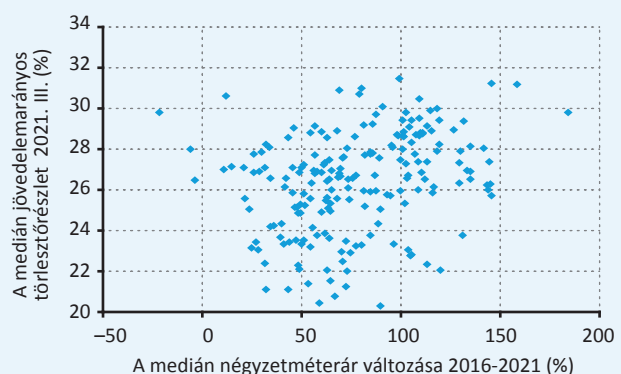
törlesztéseket visszafogó hatása is nagy szerepet játszott, valamint a GDP arányos háztartási eladósodottság a második legalacsonyabb európai összehasonlításban. A kiemelkedő mértékű lakáspiaci drágulás és a hitelezés jelentős élénkülése együtt ciklikus rendszerkockázatok kialakulásához vezethetnek, ami miatt a két piac közötti kölcsönhatások és a kockázatok változásának vizsgálata kiemelten fontos.

Az Európai Rendszerkockázati Testület (European Systemic Risk Board, ESRB) 2022. februárban figyelmeztetésben részesítette Magyarországot a lakás- és hitelpiacon középtávon potenciálisan felépülő rendszerkockázatok miatt.⁴ Az ESRB az MNB 2021 szeptemberi adataira alapozva kiemelte, hogy Budapesten jelentős, 18 százalékot elérő túlértékelttség is mérhető volt a lakásárakban. A háztartási jelzáloghitel-állomány mindezek mellett robusztus növekedést mutatott 2018 óta. Az ESRB szerint az elégtelen kínálat miatt a keresletet ösztönző kormányzati támogatások és kedvezményes hitelek hozzájárulnak a háztartási hitelezés bővüléséhez és összességében a középtávú sérülékenységek növekedéséhez.

Az ESRB szerint a jelenlegi hazai makroprudenciális szabályok részlegesen mérséklék a kockázatokat, középtávra előretekintve ugyanakkor több javaslatot is megfogalmazott a testület. Az ESRB értékelése szerint az MNB jelenleg életben lévő makroprudenciális szabályai, a JTM és HFM limitek mérséklék az ingatlanpiaci sérülékenységeket, továbbá látható, hogy a bankok – felismerve a meghosszabbított moratórium miatti hitelkockázatok növekedését és követve az MNB ajánlását – egyes hiteleket már nagyobb kockázatot jelző, ún. Stage 2 kategóriába soroltak. Értékelésük szerint a jelenlegi szabályozói keretrendszer részben megfelelő a kockázatok kezelésére, amennyiben viszont a kockázatok középtávon fokozódnak, a JTM korlátok szigorítása és futamidő limittel való kiegészítése, valamint tőkepuffer követelmények alkalmazása lehet indokolt az ESRB szerint. Az elégséges kínálatához szükséges támogató szabályozói környezet és a megfelelő jogi szabályozással támogatott bérleti piac megteremtése emellett értékelésük szerint enyhíthetné a nyomást a lakásárakon és a hitelpiaci keresleten.

Elemzésünk szerint a hitelezés jelenlegi élénkülése és a lakáspiaci drágulás között nem mérhető szoros kapcsolat. A lakás- és hitelpiaci folyamatokat járásokként vizsgálva felmértük a hitelpiaci kockázatok növekedése és a lakáspiaci drágulás közötti kapcsolatot szorosságát. A magyarországi járásokat két részre, egy magasabb (2016 és 2021 között 70 százalékot meghaladó növekedés az átlagos négyzetméterárban) és egy alacsonyabb lakáspiaci drágulással érintett csoportra osztva nem láthatóak a hitelpiaci kockázatoságot megragadó mutatókban egyértelmű jelei annak, hogy a lakásárak növekedését a kockázatvállalás növekedése kísérte volna. A magasabb négyzetméterár változással érintett járásokban az új kihelyezésű lakáshitelek medián JTM értéke mindössze néhány százalékponttal magasabb az alacsonyabb drágulással érintett területeken kihelyezett hitelekéhez képest. A medián hitelfedezeti mutató ráadásul alacsonyabb a nagyobb drágulással érintett területeken. A medián négyzetméterárak változása és a medián JTM szintje között emellett csak gyenge, 29 százalékos korrelációt találtunk a magyarországi járások szintjén. Az e mögött meghúzódó ok okozati összefüggés ráadásul nem egyértelmű. Egyrészt lehetséges, hogy a nagyobb jövedelem oldali kifizettség (magasabb JTM) járult hozzá valamelyest a lakásárak meredekebb emelkedéséhez. Másrészt elképzelhető, hogy a nagyobb drágulás következtében kerültek kifizetettebb jövedelmi helyzetbe a hitelfelvevők.

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



Forrás: MNB.

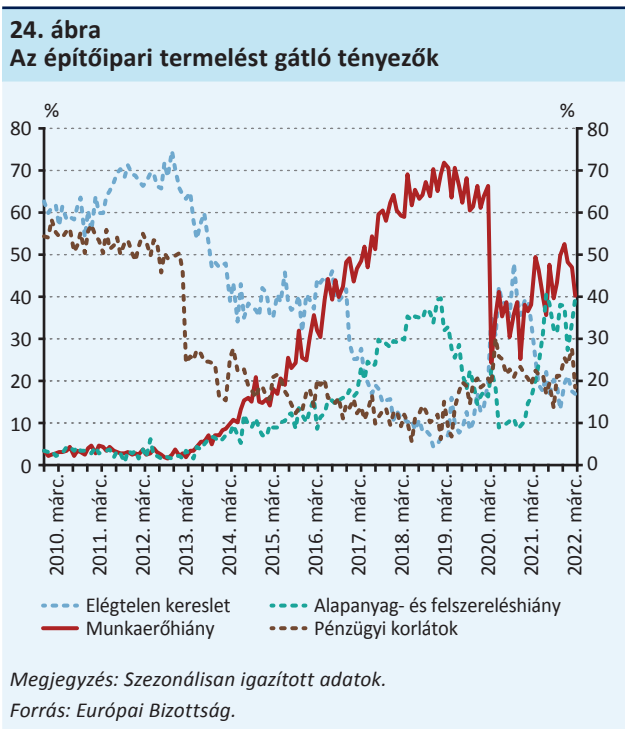
⁴ Forrás: <https://www.esrb.europa.eu/news/pr/date/2022/html/esrb.pr220211~9393d5e991.en.html>

3. Újlakás-kínálat

2021-ben az EU-tagországok között Magyarországon emelkedtek a lakásépítési költségek a legnagyobb mértékben, közel 16 százalékkal. A háború következtében ismét emelkedni kezdtek a nyersanyag- és energiaárak, valamint az ellátási láncokat érintő problémák is fokozódtak, ami a vállalati költségek növekedését eredményezi. Előretekintve további áremelkedés várható, és a háború miatti bizonytalanság következtében az építőipari kereslet is mérséklődhet. Kínálati oldalról az építőipar teljesítményét elsősorban a munkaerő- és alapanyaghiány korlátozza.

2021-ben mintegy 20 ezer új építésű lakóingatlan kapott használatbavételi engedélyt, ami a kínálat jelentős, 29,5 százalékos visszaesését eredményezte a 2020-hoz képest. Az átadott új építésű lakások számának csökkenése 2022 első negyedében is folytatódott. A hazai lakásállomány éves megújulási aránya 0,4 százalékkal az európai mezőny utolsó negyedében helyezkedik el. A lakásépítések visszaesésében elsősorban az energetikai szabályok várható szigorítása miatt 2020-ra előrehozott, nagyszámú családi házas építkezés játszott szerepet. A vidéki természetes személyek által építtetett lakóingatlanok száma 2021-ben 48,7 százalékkal csökkent éves összevetésben. A kiadott új lakásépítési engedélyek száma ugyanakkor 32,7 százalékkal bővült az év során, ami vélhetően főként az ideiglenesen, a 2022 év végéig építési engedélyt szerzett épületek esetén ismételten bevezetett kedvezményes lakásáfnak köszönhető.

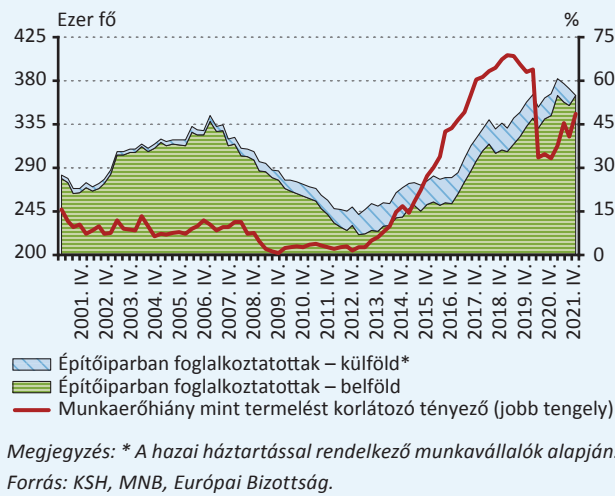
2022 első negyedében a fejlesztés és értékesítés alatt álló budapesti új társasházi lakóingatlan projektek lakásszáma nőtt éves összevetésben, ugyanakkor a kibővített otthonteremtési intézkedések és az NHP Zöld Otthon Program hatására megnövekedett kereslet a fővárosi újlakás-kínálat szűkösségét eredményezte, és az elérhető szabad lakások száma 27 százalékkal mérséklődött éves szinten. A fővárosban fejlesztés alatt álló lakások több mint felénél már megkezdődött a kivitelezés, ugyanakkor több mint fele csúszásban van az eredetileg bejelentett átadáshoz képest, 37 százaléknál egy évnél is nagyobb csúszás várható. A vidéki lakásfejlesztések jellemzően a megyeszékhelyeken és a Balatonnál koncentrálnak. A vizsgált negyedévben az eladásra kínált budapesti lakások 41 százalékát árazták át, amely döntő többségében áremelést takart.



3.1. EMELKEDŐ KÖLTSÉGEK ÉS ALAPANYAGHIÁNY JELLEMZI AZ ÉPÍTŐIPART

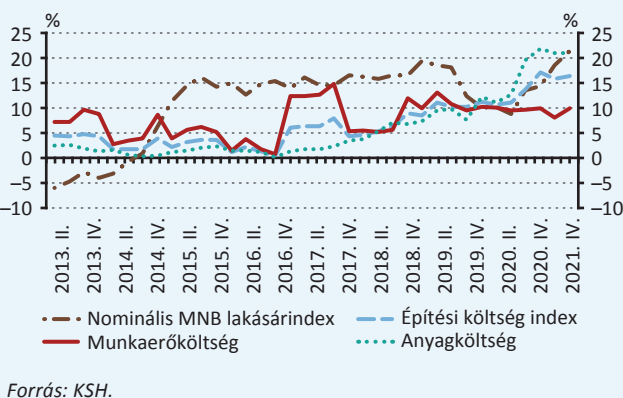
Az építőipari vállalatok teljesítményét elsősorban a munkaerőhiány és alapanyaghiány korlátozza. Az év elején a megkérdezett cégek kevesebb mint harmada számolt be arról, hogy teljesítményét visszafogja az alapanyagok hiánya. Az orosz-ukrán háború kitörését követően azonban ismét jelentős mértékben emelkedni kezdtek a nyersanyagárak, aminek a hatásai már megjelentek a márciusi adatokban. A vállalatok 40 százaléka tapasztalt alapanyaghiányt (24. ábra). A nyersanyagok drágulása mellett a cégeket az energiaárak növekedése is sújtja, ami szintén hozzájárul a vállalati költségek emelkedéséhez. A fennálló szűk keresztmetszetek mellett további problémát okozhat előretekintve, ha a gyorsuló infláció és a háború okozta bizonytalanság miatt a kereslet is mérséklődik.

25. ábra
Az építőiparban foglalkoztatottak száma



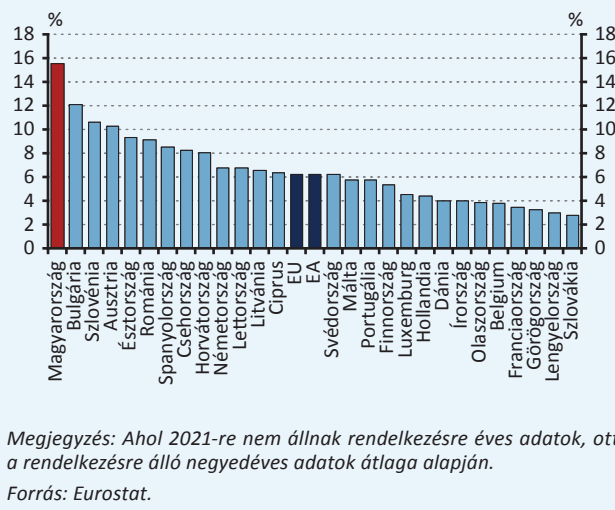
Az építőiparban foglalkoztatottak száma már meghaladja a 2008-as válság előtti csúcst. A 2008/2009-es válságot követően az építőiparban dolgozók jelentős hányada külföldön vállalt munkát, ami az elmúlt években hozzájárult az építőipar munkaerőpiaci kapacitásainak emelkedő szűkösségéhez. 2020-ban a járvány hatására a szakemberek egy része hazatért és a külföldön dolgozók száma tovább csökkent 2021 második felében is, ami hozzájárulhatott a belföldön foglalkoztatottak létszámának növekedéséhez (25. ábra).

26. ábra
A lakásépítési költségek és a nominális lakásárak éves változása



A KSH adatai alapján tovább folytatódott a lakásépítési költségek emelkedése. Az anyagköltség több mint 20 százalékkal növekedett a negyedik negyedévben az előző év azonos időszakához képest (26. ábra). Az építőipari munkaerőköltség szintén jelentős mértékben, 10,1 százalékkal emelkedett. Előretekintve az építőiparban az otthonteremtési intézkedések továbbra is támogatják a keresletet, ugyanakkor a nyersanyag- és energiaárak növekedése negatív hatást gyakorolhat az ágazat teljesítményére.

27. ábra
A lakásépítési költségek éves változása az EU tagországaiban 2021-ben



Az építőipari árak emelkedéséhez globális és hazai hatások egyaránt hozzájárulnak. 2021-ben Magyarországon növekedtek a legnagyobb mértékben – közel 16 százalékkal – a lakásépítési költségek az EU-ban 2020-hoz viszonyítva (27. ábra). Az EU 27 tagországában és az eurozónában is átlagosan 6,3 százalékkal drágult a lakásépítés. Az építési költségek hazai növekedése mögött a globális áremelkedés mellett országspecifikus tényezők is állnak. 2016-tól egyre inkább kínálati korlátok (munkaerő, alapanyag) akadályozták a termelést az ágazatban. A részben az állami beruházásoknak és az otthonteremtési intézkedéseknek tulajdonítható keresletélénküléssel a kínálat nem tudott lépést tartani, így az árak emelkedni kezdtek. A túlzott mértékű áremelkedés elkerülése érdekében piaci szereplők szerint fontos a versenyképesség és a kínálati fejlesztések előmozdítása (2. keretes írás). Az orosz-ukrán háború az építőipari költségek további növekedését eredményezi, elsősorban az érintett országok egyes alapanyagok világpiaci exportján belül lévő magas részesedésük, és emiatt az anyagköltség emelkedésének következtében.

2. keretes írás

A Lakás- és Ingatlanpiaci Tanácsadó Testület (LITT) 2022. tavaszi lakáspiaci szekció ülésének főbb üzenetei

A Lakás- és Ingatlanpiaci Tanácsadó Testület 2022. áprilisi ülésén a lakáspiac aktuális helyzetét és folyamatait vitatta meg. A Testület kiemelten foglalkozott a lakásfejlesztések helyzetével, az építési költségek alakulásával, és a finanszírozási kilátásokkal.

Lakásfejlesztések

A LITT ülésen résztvevő szakemberek szerint az otthonteremtés és a lakásépítések fenntartása szempontjából fontos a szabályozói környezet kiszámíthatósága és stabilitása. E kiszámíthatósághoz a családpolitika régebb óta meglévő eszközei – mint például a CSOK – hozzájárultak, azonban több tényező is van, amelyek bizonytalanságot jelentenek mind a végfelhasználók, mind a fejlesztők számára. Ezek az új lakások értékesítésére vonatkozó áfamérték, a rozsdaövezeti szabályozás és a hitelprogramok kapcsán megfigyelhető bizonytalanságok. A piaci szakemberek szerint a kedvezményes áfamérték további fenntartásának, a rozsdaövezeti státusz elbírálás transzparenssebbé tételének, valamint a támogatott hitelprogramok fenntartásának fontos szerepe lenne a kereslet és kínálat szempontjából is. Az új lakások iránti kereslet egyelőre magasan tartják a lakossági megtakarítások és az inflációtól való félelem, de a szakemberek szerint, amennyiben a keresleti oldalt élénkítő intézkedések (kedvezményes áfa, kedvező hitellehetőségek, családtámogatások) kivezetésre kerülnek, az elinduló újlakás-fejlesztésekben jelentős – egyes szereplők szerint akár 50 százalékos – csökkenésre lehet számítani a következő egy évben.

A használatbavételi engedélyeket tekintve az elmúlt negyedévekben a családiház-építések száma jelentősen megemelkedett, amit két szabályozási tényező is befolyásolt. Egyrészt az aktuális szabályozás szerint 2022. június 30. után már csak közel nulla energiaigény kritériumait teljesítő lakóház kaphat használatbavételi engedélyt, másrészt pedig az NHP Zöld Otthon Program által kínált kedvezményes finanszírozási lehetőséget is sokan igyekeztek kihasználni. Ez előrehozott keresletet jelent, ugyanakkor a szigorúbb energetikai követelmények hatályba lépésével és az egyes szabályozások, mint például az átmeneti kedvezményes lakásáfa okozta bizonytalanságok következtében csökkenhet az elinduló építkezések száma, ami a 2023–2024-es átadási számokban mutatkozhat majd meg.

Az infláció, az ellátási láncok nehézségei és az emelkedő kamatok a lakásvásárlás elérhetőségének romlásához vezetnek, a lakáspiacról kiárazódó vevőknek pedig a bérlet jelenthet lakhatási megoldás. Nyugat-Európa országai több évtizedes múltra visszatekintő intézményi bérlakáspiaccal rendelkeznek, amelynek kialakulása Lengyelországban is elindult skandináv és német befektetők megjelenésének eredményeképpen. A lengyel példa azt mutatja, hogy a nagy volumenben vásárló intézményi befektetők megjelenése az újlakás-kínálat egy jelentős részét elvonja ugyan a bérlakáspiacról, de az értékesítés mellett új kínálat jelenik meg az alternatív lakhatást elősegítő bérleti piacon. Nemzetközi példák alapján a bérlakásprogramokat önerőprogramokkal kombinálják, amely a saját lakástulajdon későbbi megvásárlásához szükséges önerő összegyűjtését segíti elő. Az intézményi lakásbefektetéseket hosszú távú, alacsony amortizációjú hitelekből finanszírozzák a befektetők, az ilyen feltételek melletti finanszírozási kínálat jelenleg nem áll rendelkezésre Magyarországon.

A lakásfejlesztők számára nagy kockázatot jelent az építőanyagárak növekedése, amelynek hatására voltak példák a fejlesztések elhalasztására. Erre olyan elhelyezkedésű projektek esetében került sor, ahol a költségek emelkedését kevésbé lehet érvényesíteni a lakásárakban. A szakemberek várakozása, hogy egyre több esetben fordulhat elő a fejlesztések elindításának elhalasztása, mert a növekvő építőanyagárak mellett az építőanyaghiány is megjelent a hazai piacon, amihez az orosz-ukrán háború, illetve az áremelkedés által kiváltott készletezési magatartás is hozzájárult. Amellett, hogy olyan kulcsfontosságú építőanyagokhoz, mint a betonacél és a cement nagyon nehéz hozzájutni, a közműkapacitások rendelkezésre állásában is tapasztalnak fennakadást a piaci szereplők. Az új lakások árazását a költségoldali folyamatok vezérik és kevésbé a piaci verseny eredményeként alakulnak ki az árak. Az áremelkedés hatására várhatóan csökkenő kereslettel kell számolni, és az

anyagellátási problémák, valamint a folyamatos költségemelkedés hatására a kínálat is csökkenni fog, de a kialakuló új egyensúlyi helyzetben sem várható árcsökkenés az új lakások piacán. Az általánosan (ideértve a használt lakások piacát is) magas lakásárakkal kapcsolatban elhangzott, hogy az árszint alakulásában az új lakások ára nem játszik jelentős szerepet, ezek az újlakás-tranzakciók az összes adásvétel mintegy 15 százalékát teszik ki országosan. Ugyanakkor a használt lakások árának emelkedésében is szerepet játszik a szűk kínálat, mivel az elmúlt 10 évben kevés lakás épült, ezért a jó állapotú, használt, újszerű lakásokból kevés eladó van a piacon.

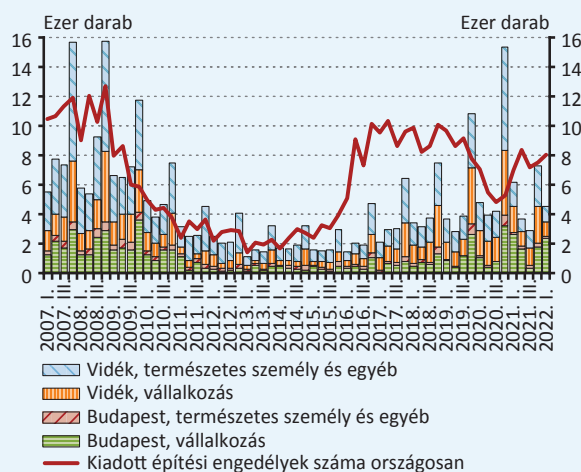
Finanszírozás

A kereskedelmiingatlan-piac keresleti oldalát érintő bizonytalanságok miatt, finanszírozási szempontból az iroda, szálloda és kiskereskedelmi fejlesztések kevésbé lehetnek vonzóak a bankok számára 2022-ben. A lakossági megtakarításoknak köszönhetően az új lakások iránti igény még fennmarad, így finanszírozási szempontból a lakásfejlesztések maradhatnak leginkább az intézmények fókuszában a korábbi időszakoknál óvatosabb megközelítéssel. Ugyanakkor az építőanyagárak emelkedése ebben a szegmensben is jelentős kockázatot hordoz. A fejlesztési nehézségek hatására jellemző, hogy a bankokhoz beérkező lakásprojekt-hitelkérelmek száma jelentősen lecsökkent, és a folyamatban lévő hitelkérelmek alapjául szolgáló tervek is felülvizsgálatra szorulnak.

A projekthitel-felvétel mellett megvalósuló fejlesztések az emelkedő hitelkamatok miatt jelentős költségemelkedéssel szembesülnek, miközben – az MNB ajánlásával összhangban – a fogyasztóvédelmi szempontok szem előtt tartásával a vevői befizetések nem kerülnek felhasználásra. Ezzel szemben a projekthitel nélküli fejlesztések egy szabályozatlan területet jelentenek, ezek esetén a fejlesztők a vevői befizetéseket is felhasználva és kockáztatva indíthatják el az építkezéseket egy turbulens építőanyag-piaci környezetben. A piaci szereplők szerint ez utóbbi fejlesztések fogyasztóvédelmi szempontból magasabb kockázatot hordoznak a bankok által ellenőrzött projektekhez képest, ezért ezeknél szabályozói beavatkozásra lehet szükség.

Az újlakás-kínálat fenntartása az építőipari kapacitások megmaradása érdekében is szükséges, erre pedig jó eszköznek bizonyult az MNB Zöld Otthon Programja, amelynek folytatását megemelt kamatkondíció mellett is üdvözlőlnék a szakemberek.

28. ábra
Az átadott új építésű lakások száma elhelyezkedés és építető szerinti bontásban

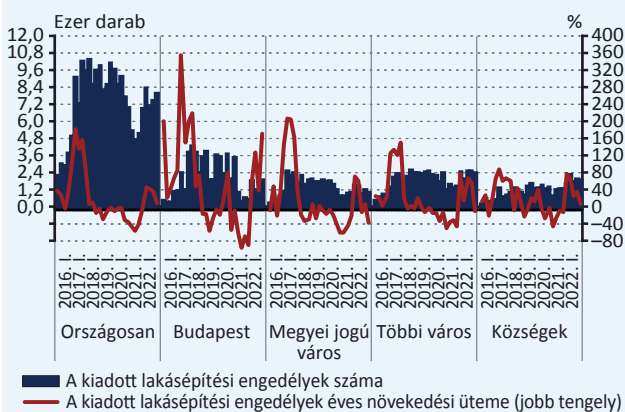


Forrás: KSH.

3.2. 2021-BEN JELENTŐSEN VISSZAESETT AZ ÚJLAKÁS-KÍNÁLAT

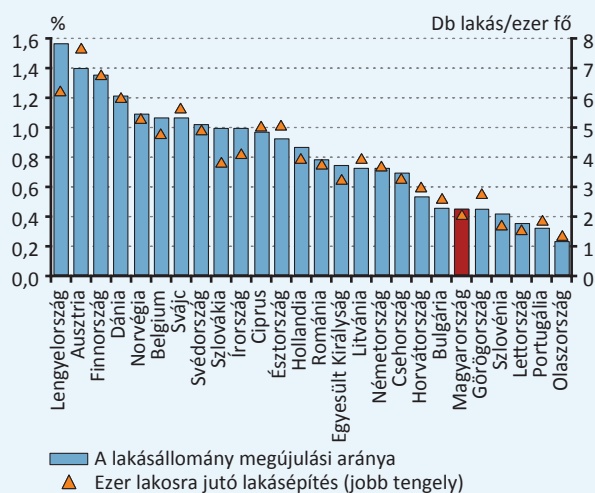
2021-ben jelentősen csökkent a felépített új lakások száma. 2021-ben összesen 19,9 ezer új építésű lakóingatlan kapott használatbavételi engedélyt, ami jelentős, 29,5 százalékos visszaesés a 2020-as 28,2 ezer felépült új lakáshoz képest (28. ábra). A legnagyobb mértékben a vidéki természetes személyek által épített lakóingatlanok (többnyire családi házak) száma csökkent, éves összevetésben mintegy 48,7 százalékkal. Vidéken ugyanakkor a vállalkozók által többnyire értékesítési céllal épített lakások száma is csökkent, 2020-hoz képest 31,1 százalékkal. Budapesten, ahol a vállalkozói lakásépítések dominálnak, 11,0 százalékkal nőtt 2021-ben a felépített új lakások száma. Ez a bővülés ugyanakkor az eredetileg 2020. év végére tervezett átadások év elejére történő átcsúszásával magyarázható. A harmadik és negyedik negyedévben éves összevetésben már jelentősen csökkent Budapesten is az átadott új építésű lakások száma.

29. ábra
A kiadott lakásépítési engedélyek lakásszáma és az éves növekedési üteme településtípusonként



Forrás: KSH.

30. ábra
A lakásállomány éves megújulási aránya és az ezer főre jutó lakásépítés Európában



Megjegyzés: Az adatok vonatkozási éve Ciprus, az Egyesült Királyság és Svájc esetében 2019, Ausztria, Belgium, Horvátország, Németország, Olaszország, Svédország és Szlovénia esetében 2020, a többi ország esetében 2021.

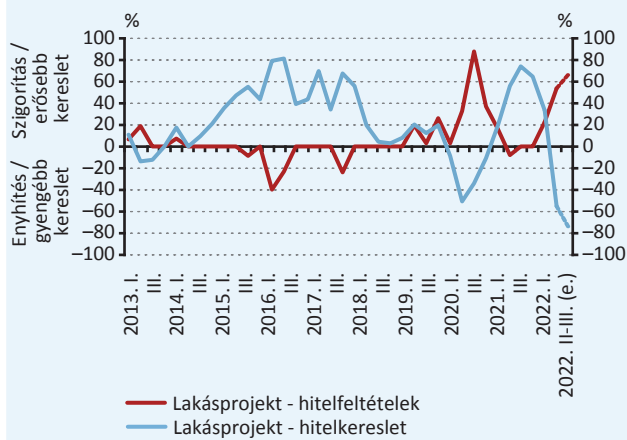
Forrás: EKB, nemzeti statisztikai hivatalok, MNB.

Az átadott új lakások 2021-es visszaesését az energetikai szabályok szigorítására vonatkozó várakozások miatti 2020-ra előrehozott nagy számú családi házas építkezés okozta. 2022 első negyedévében folytatódott az átadott új építésű lakások számának csökkenése, éves összevetésben számuk 26,4 százalékkal mérséklődött.

Az ideiglenesen bevezetett kedvezményes lakásának köszönhetően bővült a kiadott lakásépítési engedélyek száma. 2021-ben összesen 29,9 ezer új lakásépítési engedélyt adtak ki, ami érdemi, 32,7 százalékos bővülésnek felel meg az előző évhez képest (29. ábra). Az építési engedélyek száma 2022 első negyedévében is bővült, éves összevetésben 15,2 százalékkal. A lakásépítési engedélyek növekedésének elsődleges oka, hogy 2021-től ideiglenesen két évig ismét bevezetésre került a kedvezményes, 5 százalékos áfakulcs új lakások értékesítésére. Az aktuális szabály szerint 2026-ig lehet a kedvezményes áfakulccsal értékesíteni azokat az új lakásokat, amelyek építési engedélyét 2022. év végéig megszerezték. Az egyes településtípusokat tekintve azt láthatjuk, hogy 2021-ben Budapesten 13,6 százalékkal csökkent a kiadott építési engedélyek száma, a vidéki településeken viszont mindenhol jelentős bővülés látszik a lakásépítési kedvet tekintve. A megyei jogú városokban 34,6 százalékkal, a többi városban 58,4 százalékkal, a községekben pedig 55,2 százalékkal nőtt a kiadott új építési engedélyek száma.

A hazai lakásállomány éves megújulási aránya az európai mezőny utolsó negyedében helyezkedik el. 2021-ben 19,9 ezer lakás kapott használatbavételi engedélyt Magyarországon, amely a hazai lakásállomány 0,4 százalékának felel meg, népességarányosan vizsgálva pedig ezer lakosra két használatba vett lakás jutott (30. ábra). E lakásépítési szint európai összevetésben meglehetősen alacsony, a lakásépítési rangsor utolsó negyedében helyezkedik el Magyarország. A lakásállomány arányában a hatodik, ezer lakosra vetítve pedig a negyedik legalacsonyabb a megépült lakások száma. Az állományarányos rangsor elején Lengyelország szerepel, ahol 2021-ben a lakásállomány 1,56 százalékának megfelelő számú lakás épült, de 1 százalék feletti arányok mérhetők még Ausztriában, a skandináv országokban, Belgiumban és Svájcban. Népességarányosan hasonló a kép, a rangsor elején Ausztria szerepel, ezer lakosra vetítve 7,65 lakás épült 2020-ban, amelyet a skandináv országok (4,9–6,8 lakás/ezzer lakos), Lengyelország (6,2 lakás/ezzer lakos), Svájc (5,62 lakás/ezzer lakos) és Belgium (4,76 lakás/ezzer lakos) követnek.

31. ábra
A lakásprojektek hitelezési feltételei és a kereslet alakulása



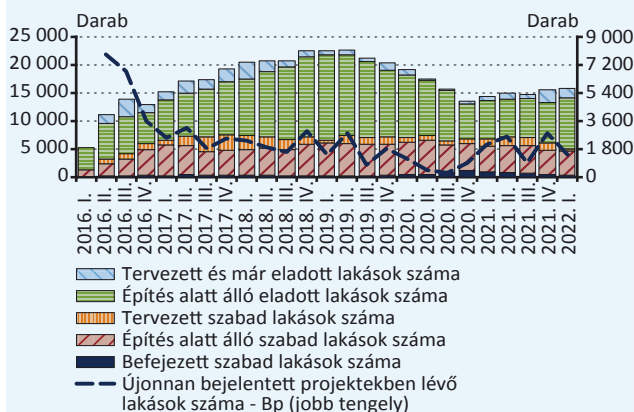
Megjegyzés: A nettó arány a szigorított és enyhítők, illetve az erősebb és gyengébb keresletet jelző bankok különbsége piaci részesedéssel súlyozva.

Forrás: MNB, a bankok válaszai alapján.

3.3. A FŐVÁROSI LAKÁSFEJLESZTÉSI AKTIVITÁS NEM TUD LÉPÉST TARTANI A MAGAS KERESLETTEL

A bankok szigorítottak a lakóingatlan-projekthitelek feltételein, egyúttal a hitelkereslet csökkenését tapasztalták. A Hitelezési felmérésre⁵ adott válaszok alapján 2022 első negyedévében a bankok nettó értelemben vett 53 százaléka szigorított a lakásprojektek finanszírozási feltételein iparág-specifikus problémákra és a kockázatokkal szembeni csökkenő toleranciára hivatkozva. 2022 második és harmadik negyedévére előretekintve további szigorítást helyezett kilátásba a bankok nettó 65 százaléka a szektort érintő problémák (emelkedő finanszírozási és kivitelezési költségek, kedvezményes áfa és otthonteremtési támogatások várható kifutása) kapcsán (31. ábra). 2022 első negyedévében a válaszadó intézmények nettó értelemben vett 53 százaléka a hitelkereslet csökkenéséről számolt be a lakásprojektek kapcsán, amelyben döntő többségük szerint a kamatkörnyezet emelkedése játszott szerepet, és ugyanezen tényező miatt a következő fél évben további keresletcsökkenésre számít a megkérdezett bankok nettó 72 százaléka.

32. ábra
A Budapestén fejlesztés és értékesítés alatt álló új projektek lakásainak elérhetősége és az új bejelentések lakásszáma



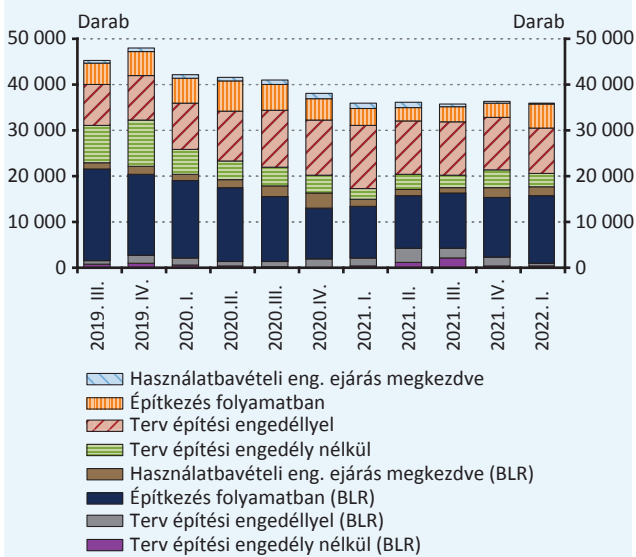
Megjegyzés: A budapesti, legalább 4 lakásos újlakás-projektek alapján.

Forrás: ELTINGA–Budapesti Lakáspiaci Riport.

Jelentősen visszaesett a fővárosi még szabad új lakások száma. A fejlesztés és értékesítés alatt álló budapesti új társasházi projektek száma 15 százalékos éves bővülést követően 15,2 ezerre nőtt 2022 első negyedévének végére (32. ábra). A piacra került lakások számának növekedésében a kedvezményes, 5 százalékos lakásáfa 2021-től érvényes ismételt bevezetése is jelentős szerepet játszhatott. Ugyanakkor a fővárosi újlakás kínálat szűköségét mutatja, hogy március végére a még elérhető szabad lakások száma 27 százalékos éves mérséklődést követően 4901 lakásra csökkent, ugyanis a magas kereslet kapcsán megvalósuló adásvételek számával az újonnan piacra kerülő lakások száma nem tudott lépést tartani. A vizsgált negyedévben Budapestén 2451 lakás értékesítése mellett 1400 lakás került újonnan meghirdetésre, ami 32 százalékkal elmarad az előző év azonos időszakában piacra került lakások számától.

⁵ Az MNB első negyedéves Hitelezési felmérésére a banki hitelezési vezetők 2022. április 1. és 20. között válaszoltak, így a megváltozott piaci körülményeket már számításba vették.

33. ábra
Budapesti fejlesztés alatt álló társasházi lakásállomány



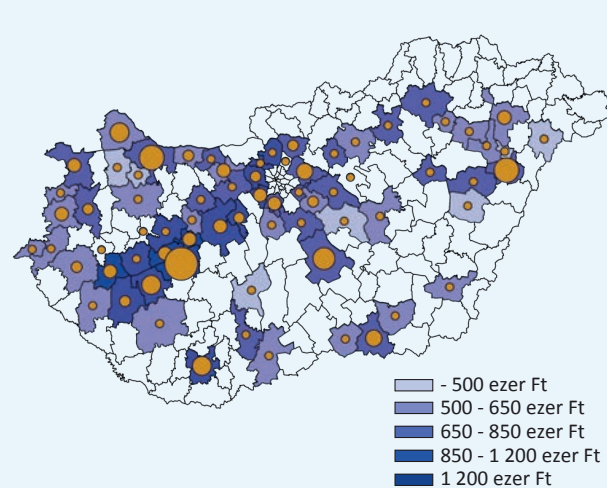
Megjegyzés: A BLR jelzésű kategóriákban lévő lakások a Budapesti Lakáspiaci Riportban is szerepelnek, azaz értékesítés alatt állnak.

Forrás: ELTINGA–Budapesti Lakáspiaci Riport, Építési Engedély Figyelő.

A fővárosi fejlesztési aktivitás 2021 óta alacsonyabb szinten stagnál. 2022 első negyedévében összesen 35,5 ezer lakás volt fejlesztés alatt Budapesten, melyek közül 14 ezer lakás még csak tervszalonon létezik, 20 ezer lakás esetében pedig már zajlik a kivitelezés. A fejlesztés alatt lévő lakások felénél még nem kezdődött meg az értékesítés, azonban a negyedév során a lakások egyre nagyobb részénél indult meg a kivitelezés, így a közeljövőben mintegy 5 ezer lakás megjelenése várható a piacon. (33. ábra). Az épülő és elkészült budapesti projektekben a lakások rendre 74 és 90 százalékát kínálták eladásra 2022 első negyedévében, a tervszalonon létező lakások esetében azonban csupán 7 százalékuk volt megvásárolható. Az épülő és tervszaltról elérhető lakások esetében jellemző az ütemezett értékesítés annak érdekében, hogy a fejlesztők kontrollálni tudják az egyre nehezebben kiszámítható kivitelezési költségeket.

A vidéki lakásfejlesztések jellemzően a Balatonnál és a megyeszékhelyeken koncentrálnak. Vidéken 2022 első negyedévében 10,2 ezer új lakás állt fejlesztés és értékesítés alatt, ami 9 százalékos növekedést jelent az előző év azonos időszakához viszonyítva. A fővároson kívüli, országos fejlesztések fele ugyanakkor 10 járásban valósul meg, a legtöbb, 1038 lakás a Siófoki járásban épül, ezt követik az autóiipari központok nagyvárosai, úgy, mint Győr, Debrecen és Kecskemét (34. ábra). A negyedév során mindössze 262 újépítésű lakás volt elérhető legfeljebb 500 ezer forintos átlagos négyzetméterár mellett, amíg egy évvel korábban 2060 lakás. Valamennyi járásban emelkedett a lakások fajlagos ára éves szinten, a legnagyobb emelkedés a Balaton partján, Balatonalmádi járásban volt megfigyelhető, ahol a duplájára, és ezáltal 1,6 millió forintra emelkedett az átlagos négyzetméterár a fejlesztés alatt álló lakások tekintetében. A környező településeket egymillió forint feletti négyzetméterárak jellemzik, ugyanígy a székesfehérvári és szentendrei járásokat is.

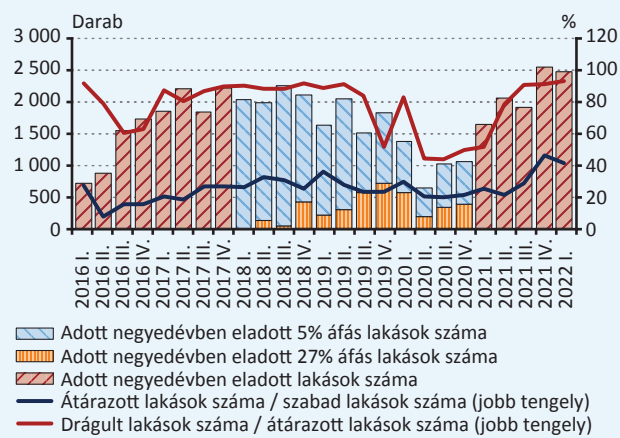
34. ábra
Fejlesztés és értékesítés alatt álló vidéki társasházi új lakások átlagos négyzetméterára és száma járásonként



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 feletti jelöl.

Forrás: Eltinga–Vidéki Lakáspiaci riport.

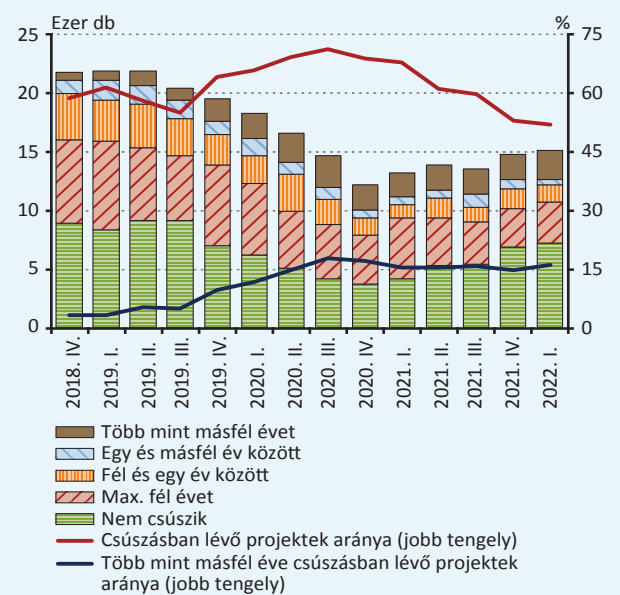
35. ábra
A budapesti eladott új lakások száma, és az átárzások aránya a hirdett új lakásokon belül



Megjegyzés: A 4 lakásosnál nagyobb újlakás-projektek alapján.
 Forrás: ELTINGA–Budapesti Lakáspiaci Riport.

A budapesti újlakás-piacot 2022 első negyedében is áremelések jellemezték. A Budapesten eladott új lakások száma 2022 első negyedében is kimagasló volt, 2451 új társasházi lakás kelt el (elő- és végszerződések együtt), ami az előző negyedévi rekord eladásoktól mindössze 3 százalékkal maradt el, éves összevetésben pedig 51 százalékos emelkedést mutat. A magas tranzakciószám az infláció és a kamatvárakozások kapcsán előrehozott kereslethez, valamint az NHP Zöld Otthon Programhoz és az elérhető széles körű támogatásokhoz köthetőek. A vizsgált negyedévben az eladásra kínált lakások 41 százalékát árzták át, (35. ábra) az átárzással érintett lakások 92 százalékánál áremelést hajtottak végre, ami összesen 1827 lakást érintett 2022 első negyedében, és mindössze 159 lakás esetében csökkent a kínálati ár. Ezzel az átlagos negyedéves árváltoztatás tovább emelkedve 9,8 százalék volt az átárzott lakásokon belül.

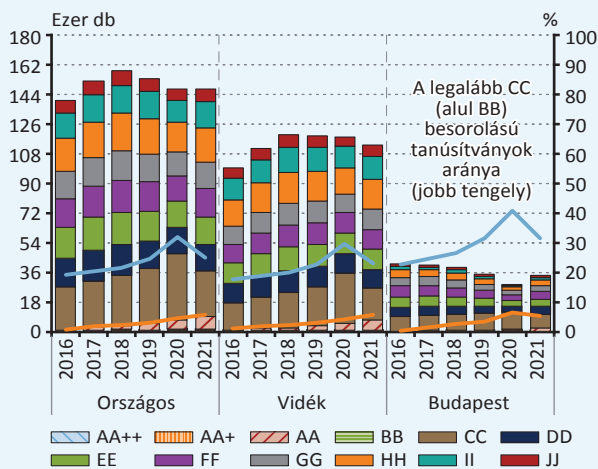
36. ábra
A fejlesztés és értékesítés alatt álló budapesti új lakások az eredetileg bejelentett befejezéshez képesti csúszások szerint megbontva



Megjegyzés: A 4 lakásosnál nagyobb újlakás-projektek alapján.
 Forrás: ELTINGA–Budapesti Lakáspiaci Riport.

A fővárosi lakásfejlesztések több mint fele csúszásban van az eredetileg bejelentett átadáshoz képest. 2022 első negyedében Budapesten a fejlesztés és értékesítés alatt álló új társasházi lakások 52 százaléka volt csúszásban az eredetileg bejelentett várható átadásukhoz képest. Ez az arány ugyanakkor 16 százalékponttal alacsonyabb, mint előző év azonos időszakában (36. ábra). 2022 első negyedében összesen 7913 új lakást érintett a projektek kivitelezésének csúszása, ebből 45 százalékuk legfeljebb fél évet csúszik, ugyanakkor 37 százalékuk egy évnél is nagyobb csúszásban van, amit az emelkedő építőipari alapanyagárak és munkabérek, valamint a kapacitáshiány okoz. A projektek eredetileg bejelentett várható átadásához képesti súlyozott átlagos csúszása 5,4 negyedév volt a vizsgált időszakban.

37. ábra
A lakó- és szállásjellegű épületekre (használt és új) kiadott energetikai tanúsítványok száma kategóriák szerint, valamint Budapest és vidék megbontásában

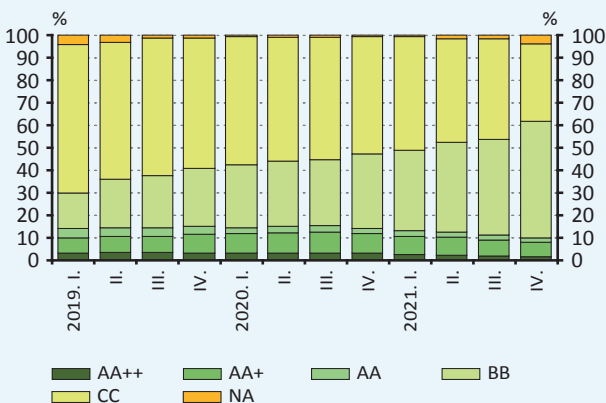


Megjegyzés: Többlakásos lakóingatlanok esetén minden lakásra külön energiatanúsítvány készül. Az adatok tartalmazzák az új építésű ingatlanok használatbavételi engedélye előtt kiadott tanúsítványokat, valamint a használt lakások adásvételekor kiadott tanúsítványokat is.
Forrás: <https://entan.e-epites.hu>

3.4. A HATÉKONY ENERGETIKÁVAL RENDELKEZŐ LAKÓINGATLANOK TÉRNYERÉSE LASSÚ

Az új építésű lakások számának visszaesése miatt csökkent a legalább CC besorolásúak aránya 2021-ben. A 2016 óta – új lakások használatbavétele és használt lakások adásvétele kapcsán – kiadott energetikai tanúsítványok csupán 23,9 százaléka kapott CC, vagyis korszerű vagy annál jobb besorolást, amíg a BB, vagyis a közel nulla energiaigényre vonatkozó követelménynek megfelelő szintet mindössze 3,2 százaléka teljesítette (37. ábra). 2016 óta évente fokozatos javulás látható a kiadott tanúsítványok besorolásainak eloszlásában, ami elsősorban az új építésű lakások számának emelkedése miatt következett be. A kiadott tanúsítványokon belül a legalább BB besorolásúak aránya a 2016-os 0,9-ről 6,4 százalékra nőtt 2021-re, a legalább CC besorolásúak aránya viszont 2021-ben visszaesett az előző évhez képest az új építésű lakások számának 2021-es csökkenése miatt. Budapesten emellett az arányaiban több új építésű lakás miatt valamivel magasabb volt a jobb besorolású ingatlanok aránya.

38. ábra
Fejlesztés és értékesítés alatt álló budapesti új társasházi lakóingatlan projektek lakásainak megoszlása becslés energetikai besorolás szerint



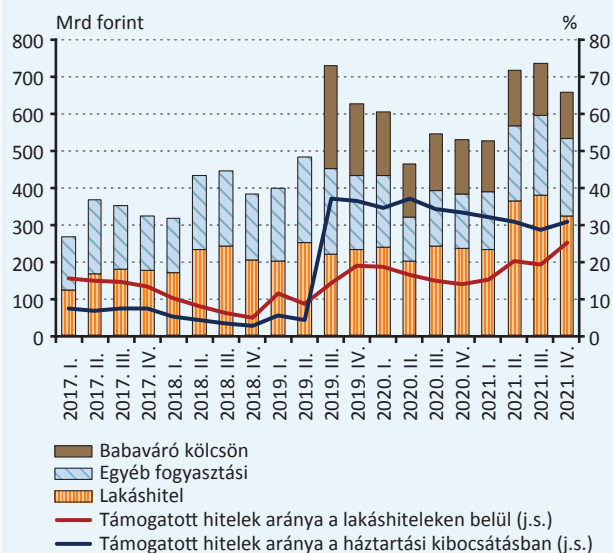
Megjegyzés: A 4 lakásos vagy nagyobb társasházak alapján. Becsült energetikai besorolások: ahol nem ismert az energetikai besorolás, ott megújuló energia használata esetén BB besorolás, különben CC besorolás.
Forrás: ELTINGA–Lakásriport, MNB.

A budapesti fejlesztés és értékesítés alatt álló újlakás-kínálat mintegy harmada még megújuló energiát nem használó épület. A fővárosi újlakás-piacon 2019 óta folyamatosan növekszik a fejlesztés és értékesítés alatt álló új lakásprojektek lakásain belül a legalább BB energetikai besorolást elérő új lakások aránya (38. ábra). A közel nulla energiaigényre vonatkozó követelménynek megfelelő besorolású új lakások a fővárosi kínálat 29,9 százalékát tették ki 2016 első negyedévében, míg részarányuk 2021 negyedik negyedévére 61,8 százalékra nőtt. A BB energetikai besorolást el nem érő új lakások aránya a kínálatban ugyanakkor még mindig számottevő, közel egyharmados.

4. Lakáscélú hitelezés és otthonteremtési támogatások

2021 negyedik negyedéve során a hitelintézetek 325 milliárd forint értékben kötöttek lakáshitel-szerződéseket a háztartásokkal, ami a 2021-től elérhető új otthonteremtési támogatások érdemi hozzájárulásával 40 százalékos növekedést eredményezett a járvány megjelenése előtti kibocsátáshoz képest. A lakáshitel-igényléseken belül emelkedett az új lakás vásárlására és építésére igényelt hitelvolumen, amiben az októberben elindult NHP Zöld Otthon Program jelentős szerepet játszott. A 2021 negyedik negyedévében létrejött lakástranzakciók fele lakáshitel-felvétel segítségével valósult meg, és 53 százalékra emelkedett a legalább 50 százalékos önerővel történő lakásvásárlások aránya. A lakásárak emelkedésével párhuzamosan tovább nőtt a lakáshitelek átlagos hitelösszege és futamideje, új lakás építésére és vásárlására a negyedév során átlagosan 18 millió forintot igényeltek 22 éves futamidő mellett. A Hitelezési felmérésre adott válaszok alapján a lakáshitelek piacán a bankok 2022 első negyedévében a hitelfeltételek változatlansága mellett is élénkülő keresletet tapasztaltak, ugyanakkor a második és a harmadik negyedévben már a válaszadók fele csökkenő hitelkeresletre számít. A CSOK támogatások volumene érdemben bővült 2021-ben. A támogatott és a jegybank által refinanszírozott hitelek növekvő kibocsátása az ügyleti- és ügyfélkamatok közötti olló nyílását eredményezte, és ennek hatására az átlagos lakáshitel kamatokban – a kamatkörnyezet emelkedése ellenére – a jelentésben vizsgált időpontig, 2022. márciusig összességében csak mérsékelt növekedés látható.

39. ábra
Új szerződésű háztartási hitelek és a támogatott hitelek aránya a hitelintézeti szektorban



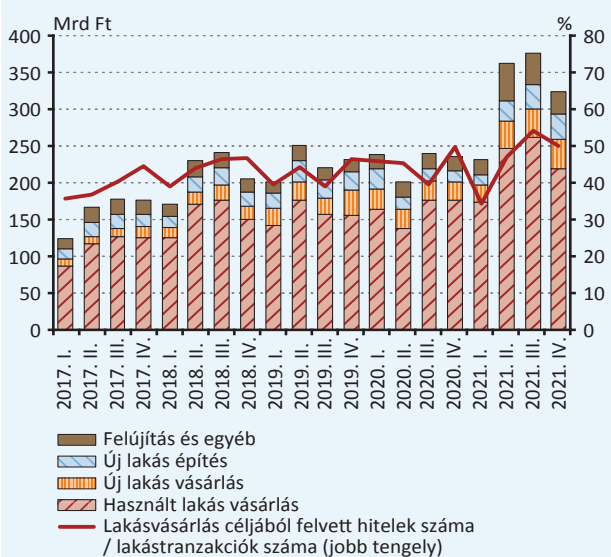
Megjegyzés: Az egyéb fogyasztási hitelek a szabadfelhasználású-, a gépjármű-, az egyéb fogyasztási- és áruhitelket, valamint a személyi kölcsönöket tartalmazzák.

Forrás: MNB.

4.1. AZ OTTHONTEREMTÉSI TÁMOGATÁSOK SZEREPE SZÁMOTTEVŐ A LAKÁSHITELEZÉSBN

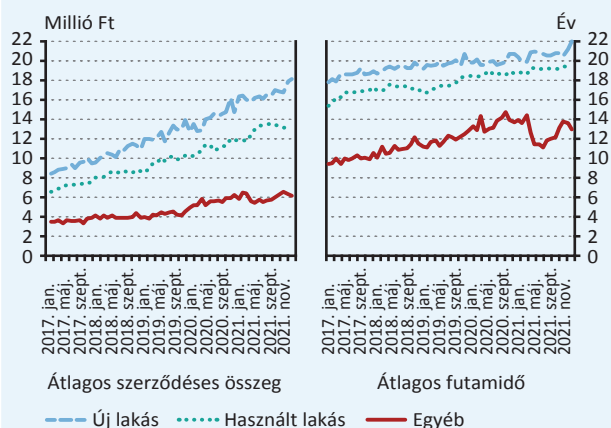
A lakáshitelvolumen negyedét állami kamattámogatás mellett bocsátották ki 2021. év végén. A hitelintézetek 2021 negyedik negyedévében 657 milliárd forint értékben kötöttek hitelszerződéseket a háztartásokkal, amelyek felét a lakáshitelek adták. A lakáshitel-kihelyezések 325 milliárd forintos volumene 40 százalékos növekedést jelentett a koronavírus-járvány megjelenése előtti, 2019 negyedik negyedévi szinthez képest, amelyben a 2021-től elérhető új otthonteremtési támogatások érdemi szerepet játszottak, és a negyedév során már az NHP Zöld Otthon Program is támogatta a lakáshitelezést (39. ábra). A negyedik negyedévben a fogyasztási hitelek kibocsátása ismét elérte a pandémia előtt tapasztalt szinteket, amíg a babaváró hitelek volumene 36 százalékkal csökkent. A babaváró hitelek (123 milliárd forint) visszaesését egyrészt a termék 2019. júliusi indulását követő erőteljes felfutása okozta magas bázis magyarázza, de a termék csökkenő kihasználtságát jelzi, hogy a szerződéskötések az előző év azonos időszaki kihelyezéseitől is 16 százalékkal elmaradtak. Az államilag támogatott hitelprogramok fontos szerepet töltenek be a lakossági hitelezésben: minden negyedik lakáshitelt, és a teljes kibocsátás 31

40. ábra
A lakáshitelek kibocsátása hitelcél szerint és a hitelből történő lakásvásárlás aránya



Forrás: MNB.

41. ábra
Az új lakáshitelek átlagos szerződéses összege és futamideje



Megjegyzés: A futamidők szerződéses összeggel súlyozott átlagok.

Forrás: MNB.

százalékát⁶ állami kamattámogatás mellett helyezték ki a bankok a vizsgált időszakban.

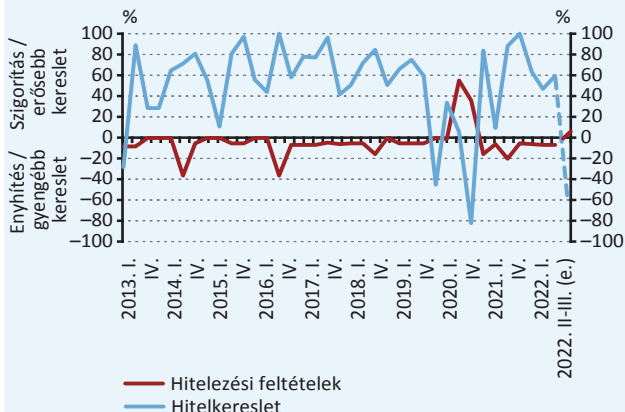
Az NHP Zöld Otthon Program hatására érdemben emelkedett az új lakás vásárlására és építésére igényelt hitelvolumen. A lakáshitel-igényléseken belül 2021 negyedik negyedévében is dominált a használt lakás vásárlása, amely a lakáshitel-kibocsátás kétharmadáért felelt (40. ábra). Az októberben elindult NHP Zöld Otthon Program az új lakások vásárlása és építése céljából felvett hitelek iránti keresletre élénkítően hatott: új lakás vásárlására 56 százalékkal, amíg az új lakás építésére több mint duplájára nőtt az igényelt volumen éves összevetésben. Az otthonfelújítási támogatás előfinanszírozására a 2021. februártól bevezetett támogatott jelzáloghitelből 2021. decemberig összesen 46 milliárd forintos volument szerződtek le a bankok, ebből 6,4 milliárd forintot a negyedik negyedévben. Becslésünk szerint a 2021 negyedik negyedévében létrejött lakástranzakciók mintegy fele lakáshitel-felvétel segítségével valósult meg, ugyanakkor a GDP-arányos lakáshitel állomány hazánkban a legalacsonyabb az EU országok között 8,1 százalékkal. A magyar háztartások az euroövezeti átlagnál (29,1%) kisebb arányban (15,5%) rendelkeznek lakáscélú jelzáloghitellel.

A lakásárak emelkedésével párhuzamosan tovább nőtt a lakáshitelek átlagos hitelösszege és futamideje. A hitelintézetek 2021-ben összesen 109 ezer lakáscélú hitelszerződést kötöttek a háztartásokkal, ami 29 százalékkal meghaladja a 2020-as kibocsátást. Ebben a 2021 januárjától elérhető új otthonteremtési támogatások érdemi szerepet játszottak. A legnagyobb mértékű, 82 százalékos emelkedés a felújítást és lakásbővítést is magába foglaló egyéb lakáscélok esetében volt megfigyelhető, amely hitelek a 2021-től igénybe vehető otthonfelújítási támogatás előfinanszírozására is szolgálnak. Az egyes lakáscélokra igényelt átlagos hitelösszegek tovább emelkedtek a vizsgált időszakban: 2021 decemberében új lakás építésére és vásárlására átlagosan 18 millió forintot, használt lakás vásárlására pedig 13 millió forintot igényeltek, ami mindkét hitelcél esetében 11 százalékos éves növekedést jelent (41. ábra). Az egyéb lakáscélok esetében ugyanakkor csökkenés volt megfigyelhető, 6,5 millió forintról 6,1 millió forintra süllyedt az átlagos hitelösszeg egy év alatt. Az emelkedő hitelösszegekkel⁷ párhuzamosan az átlagos futamidők is növekedtek: egy új lakás esetében 22 éves, használt lakás vásárlásakor pedig 19 éves hitelösszeggel súlyozott átlagos futamidő mellett igényeltek lakáshiteleket 2021. év végén. A negyedik negyedévben megfigyelhető dinamikusabb emelkedésben az NHP ZOP

⁶ A támogatott hitelek aránya a teljes lakossági kibocsátáson belül 2022 márciusára 46 százalékra emelkedett.

⁷ A hitelösszeg esetében szerződésenként, és nem adásonként vett átlag.

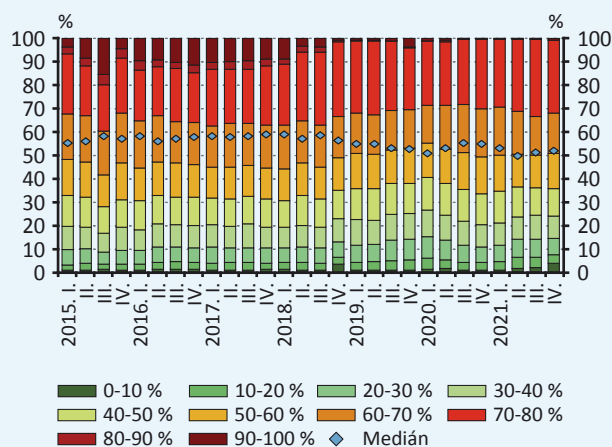
42. ábra
A lakáscélú hitelfeltételek és a kereslet alakulása



Megjegyzés: 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.

43. ábra
Az új kibocsátású lakáshitelek megoszlása HFM-mutató szerint



Megjegyzés: Volumen alapú eloszlás.

Forrás: MNB.

is szerepet játszott, amelynek keretében a piacinál magasabb hitelösszeg igényelhető legfeljebb 25 éves futamidő mellett. A felújítási célú hitelek átlagos futamideje 13 évre csökkent 2021. év végére.

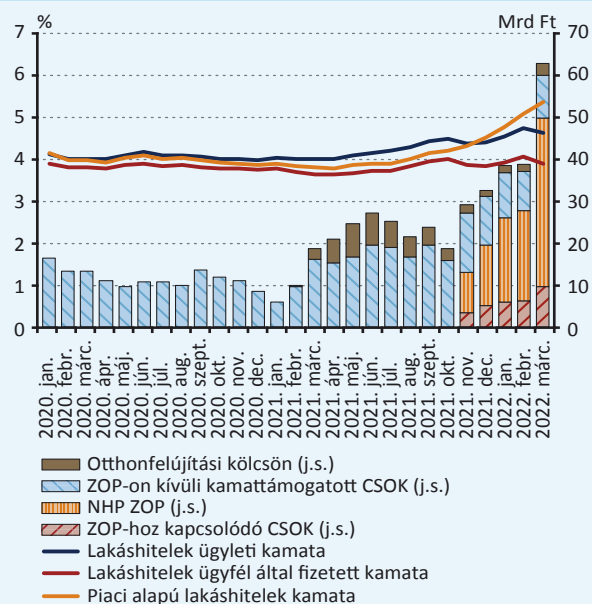
Változatlan hitelfeltételek mellett is élénkült a lakáshitelkereslet, de előretekintve csökkenést várnak a bankok. A Hitelezési felmérésre⁸ adott válaszok alapján 2022 első negyedévében a bankok összességében nem változtattak a lakáshitelek feltételein, a részfeltételeket tekintve ugyanakkor az intézmények közel fele a felárak mérséklését jelezte, mely mögött az emelkedő forrásköltségek banki kamatokba történő késleltetett átgyűrűzése állhat. A bankok összességében 2022 második és harmadik negyedévére előretekintve sem terveznek változtatni a lakáshitelek sztenderdjein, azonban a részfeltételekben a felárak növelését és a scoring rendszerek szigorítását a bankok nettó 48, illetve 35 százaléka helyezte kilátásba (42. ábra). A megkérdezett intézmények nettó 60 százaléka élénkülő keresletről számolt be a lakáshitelek iránt 2022 első negyedévében, amiben a Zöld Otthon Program iránti kereslet növekedése is szerepet játszott. Ugyanakkor a következő fél évben már nettó 55 százalékuk visszaesést vár a hitelkeresletben.

Éves összevetésben enyhén emelkedett a legalább 50 százalékos önerő mellett kötött lakáshitelszerződések aránya 2021. év végén. Az elmúlt évek tartósan emelkedő ingatlanárainak ellenére a 2015. január 1-től hatályos adóssághék-szabályok hatékonyan gátat szabnak a túlzott eladósodásnak, ugyanis az újonnan felvett jelzáloghitelek medián hitelfedezeti mutatója nem emelkedett 2015 óta. A 2021 negyedik negyedévében szerződött lakáshitelek esetében a medián hitelfedezeti mutató 52 százalék volt, amíg a 2015 azonos negyedévében létrejött szerződéseknél 57 százalék volt ez az arány (43. ábra). A legalább 50 százalékos önerővel történő lakásvásárlások aránya 3 százalékpontos éves növekedést követően 36 százalékra emelkedett.

A kamatkörnyezet emelkedése csak részlegesen hat az ügyfél által fizetett kamatokra a támogatott hitelek növekvő szerepe miatt. A támogatott hiteltermékek esetében a kamatstatisztikákban szereplő kamatlábak az állami támogatást is tartalmazzák, vagyis a kamatláb azon részét, amelyet nem a hitelfelvevő, hanem a költségvetés fizet a bank számára. A 2016-tól elérhető, CSOK-hoz kapcsolódó kamattámogatott hitelek, valamint a 2021 februárjától bevezetett, kedvezményes otthonfelújítási kölcsön esetében például az ügyfél 3 százalékos kamatot fizet, azonban a támogatást is tartalmazó ügyleti kamat

⁸ A Hitelezési felmérés részletes eredményeiről lásd <https://www.mnb.hu/penzugyi-stabilitas/publikaciok-tanulmanyok/hitelezesi-felmeres>

44. ábra
Új kibocsátású lakáshitelek ügyleti- és ügyfélkamata és a kedvezményes kamatozású lakáshitelek volumene



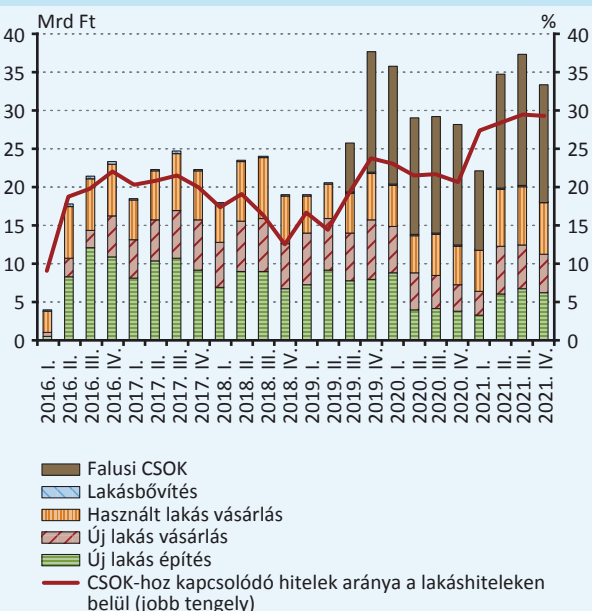
Megjegyzés: Szerződéses volumennel súlyozott átlagos kamatok. ZOP-pal az NHP Zöld Otthon Programot jelöltük. Az ügyleti- és ügyfélkamatok valamennyi lakáshitelt tartalmaznak.

Forrás: MNB.

ennél érdemben magasabb, és jellemzően a jogszabályban meghatározott maximum szint körül alakul. A 2021. októbertől elérhető NHP Zöld Otthon Program hitelei többnyire 2,5 százalékos ügyleti kamatlábbal kerülnek szerződésre, míg a programhoz kapcsolódó CSOK-hitelek 0 százalékos ügyfélkamatot érhetnek el. A támogatott és a jegybank által refinanszírozott hitelek növekvő kibocsátása az ügyleti- és ügyfélkamatok közötti olló nyílását eredményezte, és ennek hatására az újonnan szerződött lakáshitelek átlagos kamatlábjában – a kamatkörnyezet emelkedése ellenére – összességében csak mérsékelt növekedés látható. 2021. március és 2022. március között az átlagos ügyleti kamat 0,6 százalékponttal, amíg az átlagos ügyfélkamat mindössze 0,3 százalékponttal emelkedett. Ezzel szemben a nem kamattámogatott, piaci alapú lakáshitel konstrukciónál ennél magasabb, 1,5 százalékpontos emelkedés következett be (44. ábra).

A negyedéves CSOK-támogatások fele a falusi CSOK-hoz kötődött. A 2021 januárjától életbe lépő új otthonteremtési támogatások⁹ egy jelentős része a Családi Otthonteremtési Kedvezményhez kapcsolódott, ami az igényelt CSOK támogatások volumenében is tükröződött. A negyedik negyedév során a bankok megközelítőleg 7700 támogatási szerződést kötöttek a családokkal a CSOK keretében, mintegy 18 milliárd forint értékben, ami a 2020 azonos negyedévi támogatási volument 45 százalékkal haladta meg. A kihelyezett volumen 62 százalékát új lakás építése vagy vásárlása céljából folyósították, használt lakás vásárlására pedig közel 7 milliárd forint került kihelyezésre (45. ábra). A CSOK-támogatás mellé igényelt lakáshitelek 95 milliárd forintos volumene a negyedévben kihelyezett lakáshitelek 29 százalékát adta, amelynek közel fele CSOK mellé felvett piaci hitel volt. A 2019 júliusától elérhető falusi CSOK iránt továbbra is erőteljes kereslet mutatkozik, mely a negyedéves CSOK-támogatások felét tette ki. A konstrukció keretében közel 3 ezer szerződés jött létre a negyedév során, mintegy 15 milliárd forint értékben, amelynek 80 százaléka ingatlan vásárlására és korszerűsítésére irányult a preferált kistérségeken.

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



Megjegyzés: Az oszlopok a vissza nem térítendő CSOK támogatásokat mutatják, míg a vonal azon támogatott és piaci hitelek arányát a lakáshitelkibocsátáson belül, amelyeket a CSOK támogatás mellé igénybe vettek.

Forrás: MNB, Pénzügyminisztérium.

⁹ Újlakás-áfa 5 százalékra csökkentése, CSOK-kal vásárolt új ingatlanok áfa-mentessége, illetékmentesség CSOK-kal vásárolt lakás esetén, Többgenerációs CSOK, Otthonfelújítási támogatás, Otthonfelújítási támogatott lakáshitel.

3. keretes írás

Az alapkamat emelkedésének lakás- és hitelpiaci hatásai

A kamatkörnyezet szigorodása a hitelezési kondíciók megváltozásán keresztül a gazdaság minden szektorára hatással van, így a lakáspiacra is, ahol a tranzakciók közel fele részben hitelből valósul meg. Az MNB által a lakás- és a hitelpiaci folyamatok modellezésére, a lakáspiaci szabályozói intézkedések hatásvizsgálatára, valamint a hozzájuk kapcsolódó pénzügyi stabilitási kockázatok elemzésére fejlesztett ágensalapú modellje alkalmas a kamatemelés lakás- és hitelpiaci hatásainak vizsgálatára.¹⁰ A modell közel 4 millió egymással interaktáló, heterogén háztartást és lakást tartalmaz, így teljes leképezését adja a magyarországi lakáspiacnak.

Elemzésünkhöz külső feltételezésekkel kell élnünk a kormányzati intézkedések és a makrogazdasági környezet kapcsán. Előbbi esetén figyelembe vettük, hogy a háztartások élhetnek a hitelmoratórium lehetőségével 2020 márciusától 2022 júniusáig, továbbá azt feltételeztük, hogy a családpolitikai támogatások (újépítésű és használt lakás vásárlására igényelhető CSOK támogatás, falusi CSOK, babaváró hitel) érvényben maradnak a vizsgált időhorizontunk végéig. Modellünkben 2021. októbertől ZOP-hitel is felvehető a megfelelő energetikai besorolású ingatlanokra. A kamatkörnyezet értékelésére 2021-től 2024-ig vizsgáltuk a 2021. novemberig megvalósult, illetve várható (előrejelzett) kamatpályák hatását.¹¹ Modellünket két makropályát feltételezve futtattuk: egyrészt egy olyan – hipotetikus – makrogazdasági forgatókönyv mentén, amelynél az alapkamat 0,9 százalékon kerül rögzítésre a teljes időhorizonton, másrészt egy olyan pálya feltételezésével, amely 2021 harmadik negyedévéig a tényadatokkal, majd 2024. év végéig a 2021. decemberi Inflációs Jelentés előrejelzésével számol.¹² A kamatemelkedés hatásának a két modellfutás eredményeinek különbségét tekintettük. A magasabb kamatokkal számoló forgatókönyvet egyben erősebb árfolyampálya és alacsonyabb infláció is jellemzi, azonban a két makropálya között a kamatok már 2022-ben jelentősen különböznek, amíg az infláció és az árfolyam tekintetében csak 2023 második felétől válik el érdemben a két pálya.

A magasabb kamatok a következő, főbb csatornákon keresztül hatnak a lakás-, és hitelpiacra: a nagyobb törlesztési terheken keresztül csökkentik a háztartások hitelképességét, így bizonyos háztartások részben vagy egészben kiszorulhatnak a hitelpiacról, ami mérsékli, illetve összetételben is megváltoztathatja a lakáspiaci keresletet is. A magasabb kamatok miatt a lakásbefektetés alternatívaköltsége nő, ami a befektetési keresletet fogja vissza. A változó kamatozású hitelek nemteljesítési kockázata emelkedik, a moratórium és az alacsonyabb munkanélküliség miatt azonban végeredményben ez a csatorna a vizsgált horizonton nem gyakorol érdemi hatást a lakáspiacra. Mindezekhez képest ellenkező előjelű hatások is jelentkeznek. Az alacsonyabb infláció fékezőleg hat a lakásárakra, ami élénkíti a keresletet a háztartási jövedelmek magasabb vásárlóértékén keresztül. A kisebb infláció és erősebb árfolyam az építési költségekre is kedvezően hat, ami szintén élénkíti a keresletet. A makrogazdasági változók időbeli lefutása miatt a magasabb kamatok keresletvisszafogó hatása azonnal, amíg az alacsonyabb infláció élénkítő hatása csak a vizsgált időhorizont második felében érezteti hatását.

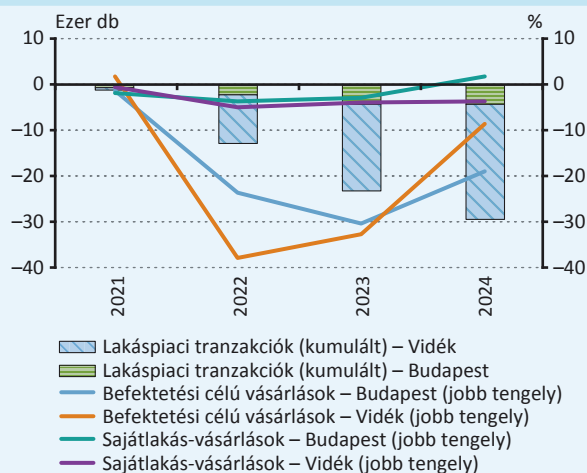
Összességében a magasabb kamatpálya mentén 2022-től évente átlagosan 9 ezerrel, azaz körülbelül 4-5 százalékkal kevesebb lakáspiaci tranzakció valósul meg a szimulációban. A visszaesés abszolút és százalékos értelemben is jobban érinti a vidéki lakáspiacot, a különbség azonban a tranzakciók arányában nem jelentős. Időbeli lefutás tekintetében a keresletvisszafogó hatás 2022-ben és 2023-ban erősebb, 2024-ben már szűkül a különbség a két pálya között a magasabb kamatok mellett addigra mérséklődő inflációnak és erősödő árfolyamnak köszönhetően. A tranzakciók számának csökkenése sokkal nagyobb a befektetési célú lakásvásárlásoknál, mint a sajátlakás-vásárlások esetében (évente átlagosan 25, illetve 3 százalék), sőt, 2024-ben Budapesten a magasabb kamatok mellett valósulna meg több sajátlakásvásárlás. A befektetési kereslet ilyen nagymértékű

¹⁰ További részletek a modellről elérhetők az MNB 2021. májusi Pénzügyi Stabilitási Jelentésében, a 2022. novemberi Lakáspiaci Jelentésben, a 2022. decemberi Pénzügyi Stabilitási Jelentésben, illetve az alábbi videóban: <https://www.youtube.com/watch?v=geFDESrr6u0>.

¹¹ 2021. november 11. és 2022. április 28. között a jegybank irányadó kamatlába 465 bázisponttal emelkedett, ami közelítésként szolgálhat a két kamatpálya közti különbszet nagyságrendjére vonatkozóan.

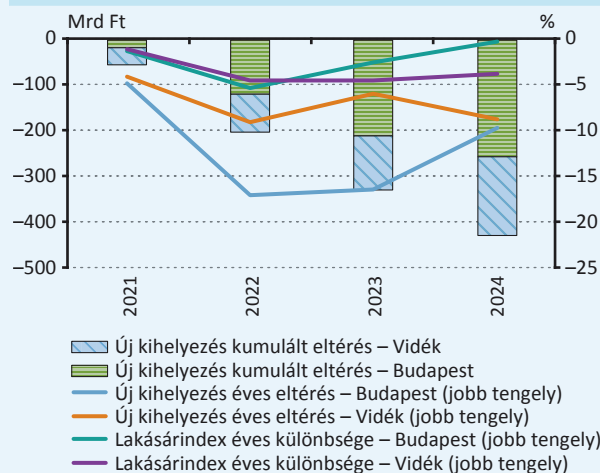
¹² Ebből kifolyólag a makrogazdasági pályánk még nem számol az orosz-ukrán háború hatásaival.

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



Forrás: MNB.

A kihelyezett lakáshitelállomány éves és kumulált változása, valamint a lakásárindex éves változása a kamatemelés hatására



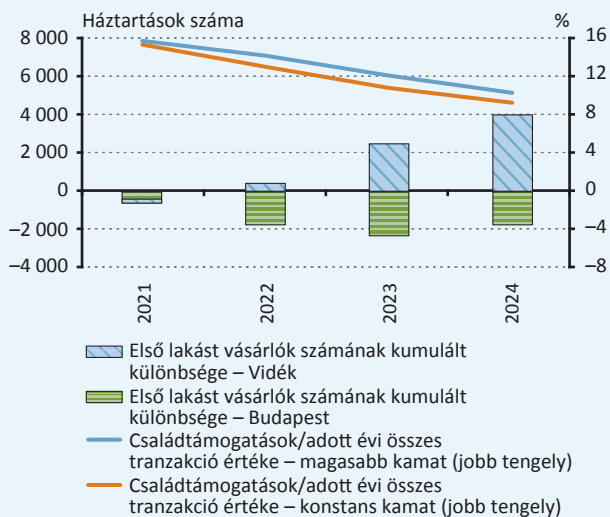
Forrás: MNB.

viszaesése segíti a lakhatási célú vásárlást, mivel csökken az összkereslet a lakáspiacon, és ez Budapesten és vidéken is tompítja a magasabb háztartási hitelkamatokon keresztül drágább forrásköltségek hatását.

Magasabb kamatok mellett a csökkenő kereslet eredményeképpen a lakásárindexek is kevésbé növekednek, Budapesten évente átlagosan 2, vidéken 4 százalékponttal mérsékeltebb az árdinamika. Új kihelyezésű lakáshitelek tekintetében évente átlagosan 130 milliárd forint a két pálya közti különbség, ezen a téren azonban jelentős az eltérés Budapest és vidék között: míg vidéken éves átlagban 8 százalékkal, Budapesten 15 százalékkal kevesebb az új kihelyezett hitelek mennyisége. A visszaesést egyrészt az elmaradó tranzakciók, másrészt a magasabb finanszírozási költségek miatt részben hitelkorlátos háztartások olcsóbb ingatlanok felé tolódó kereslete, harmadrészt a mérsékeltebb árdinamika együttesen magyarázza.

A nagyrészt hitelből finanszírozott lakásvásárlás a magasabb alapkamattal számoló forgatókönyv mellett nehezebben megvalósítható, ami a szegényebb jövedelmi rétegek és az első lakásukat vásárlók esetében rontja a lakáspiac elérhetőségét. Bizonyos esetekben a kevesebb önerővel rendelkező háztartások is saját lakáshoz juthatnak, ugyanakkor ezek a háztartások is magasabb törlesztőrészek mellett adósodnak el. A befektetési kereslet mérséklődésének árcsökkentő hatása, valamint az alacsonyabb árdinamika miatt relatíve nagyobb segítséget jelentő családtámogatások azonban a gyermeket vállaló háztartások esetében képesek lehetnek ellensúlyozni a kamatemelés hitelpiaci és lakáspiaci kiszorító hatását. Magasabb kamatok mellett a családpolitikai támogatások (újépítésű és falusi CSOK támogatás, babaváró hitel) mértéke a tranzakciók értékéhez viszonyítva másfél százalékponttal nagyobb, így arányaiban nagyobb segítséget jelentenek a lakásvásárlásban. Ezek

A családpolitikai támogatások értéke az adott évi tranzakciók értékének arányában és az első lakást vásárlók számának különbsége eltérő kamatok mellett



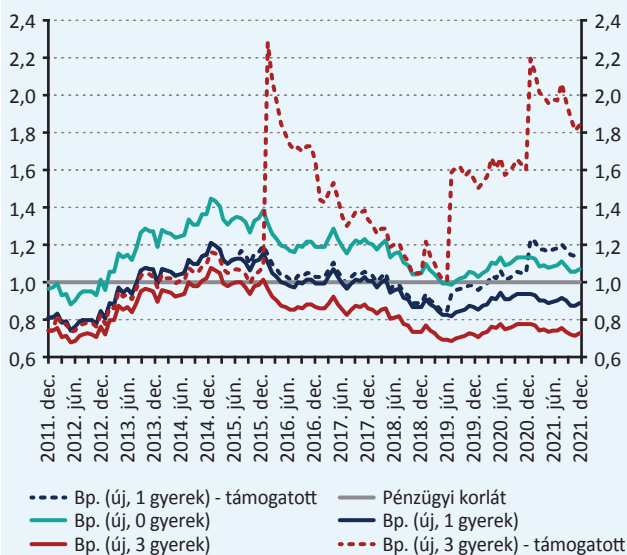
Megjegyzés: A családpolitikai támogatások alatt a falusi és az újépítésű CSOK támogatást, valamint a babaváró hiteleket vettük figyelembe.

Forrás: MNB.

eredményképpen eltérő a kamatemelés hatása a vidéki és a budapesti első lakásvásárlók esetén: a magasabb budapesti lakásárak következtében nagyobb összegű hitelek felvételére kényszerülő budapesti háztartásokat a kamatemelés jobban sújtja, mint a vidéki háztartásokat, akik számára viszont a mérsékeltebb árdinamika és a családtámogatások magasabb aránya magasabb kamatok mellett összességében elérhetőbbé teszi a lakásvásárlást.

Szimulációs elemzésünk alapján a magasabb kamatpálya mentén körülbelül 4-5 százalékkal kevesebb tranzakció valósul meg évente, elsősorban a befektetési célú kereslet csökkenésének köszönhetően, míg a lakásárak éves növekedése 3 százalékponttal kisebb. A kihelyezett lakáshitelek volumene 130 milliárd Ft-tal kevesebb éves átlagban. A magasabb hitelkamatok nehezítik, míg a jövedelmekhez képest alacsonyabb lakásárak segítik a háztartások lakáshoz jutását, összességében – elsősorban vidéken – több első lakásvásárló jut lakáshoz magasabb kamatok mellett. Az első lakásvásárlók közül különösen a fiatal családok helyzete alakul kedvezőbben az igényelhető családtámogatásoknak köszönhetően.

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



Megjegyzés: 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 kifeszítettség 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.

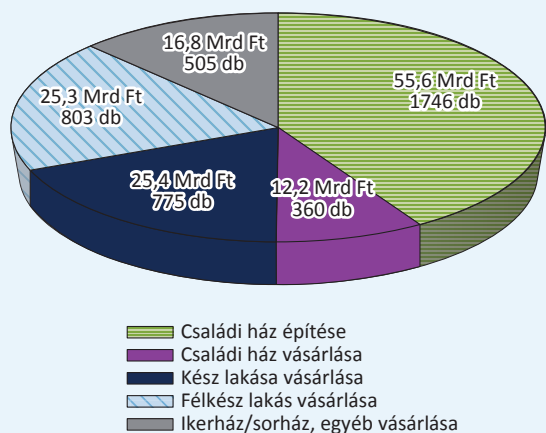
A családtámogatási kedvezmények támaszt adnak a lakásvásárlás elérhetőségének. Különböző gyermekszámú családok példáján jól megfigyelhető, hogy a lakásvásárlás elérhetősége – az egyes támogatástípusok figyelembevételével – a három gyermeket vállaló házaspárok esetében a legkedvezőbb. A támogatások figyelembevételét nélkülöző alapfolyamatok (az ábra folytonos vonalai) tekintetében az tapasztalható, hogy Budapesten 2015 elejéhez képest romlott a hitelből történő lakásvásárlás lehetőségei (46. ábra). Ez azt eredményezi, hogy a támogatások igénybevétele nélkül egy új lakás megvásárlása jelenleg túlzott anyagi terhet jelentene a családok számára Budapesten. Az elmúlt időszakban tapasztalt dinamikus lakásár-emelkedés az elérhetőség erőteljes romlásának irányába hat, így a 2021. januártól érvényes, CSOK-kal vásárlók számára elérhető áfa-visszaigénylés és illetékmentesség – a korábbi támogatástípusok példájához hasonlóan – egyre kisebb relatív könnyebbséget jelent a lakásvásárlók számára. Előretekintve a lakáshitel-kamatok emelkedése további anyagi nehézséget jelent a lakásvásárlóknak, így az elérhetőség romlása – az előretekintő lakáspiaci és bérezési folyamatoktól eltekintve – várakozásunk szerint fokozódni fog a következő időszakban.

4.2. AZ NHP ZÖLD OTTHON PROGRAM EDDIGI EREDMÉNYEI

A 2021. októberben elindított Zöld Otthon Program (ZOP) a zöld lakáshitelpiac létrejöttét és a környezeti fenntarthatósági szempontok hazai lakáspiacon történő érvényesülését segíti elő. A ZOP keretében részt vevő hitelintézetek 2022. április 1-ig 4189 ügyletet jelentettek az MNB felé 135 milliárd forint összegben¹³. A 2022. április 4-én ténylegesen kinn lévő – azaz a már lehívott, de nem

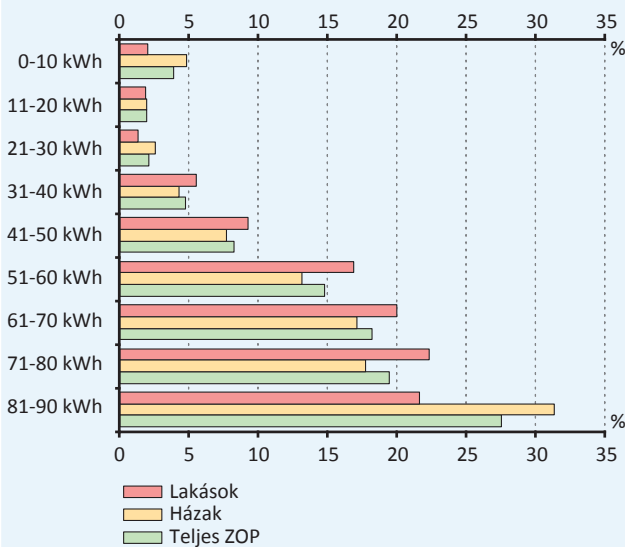
¹³ Az MNB felé 2022. április 1-ig, az AL12 adatszolgáltatás keretében jelentett szerződéses volumen. A ténylegesen létrejött szerződések volume-ne/száma ezt kismértékben meghaladhatja.

47. ábra
A ZOP keretében létrejött szerződések volumenének hitelcél szerinti megoszlása (2022. április 4-ig)



Forrás: MNB.

48. ábra
A ZOP keretében vásárolt ingatlanok primer energiaigény szerinti megoszlása



Megjegyzés: A házak kategóriában a ház, az ikerház és a sorház ingatlantípusok kerültek kimutatásra.

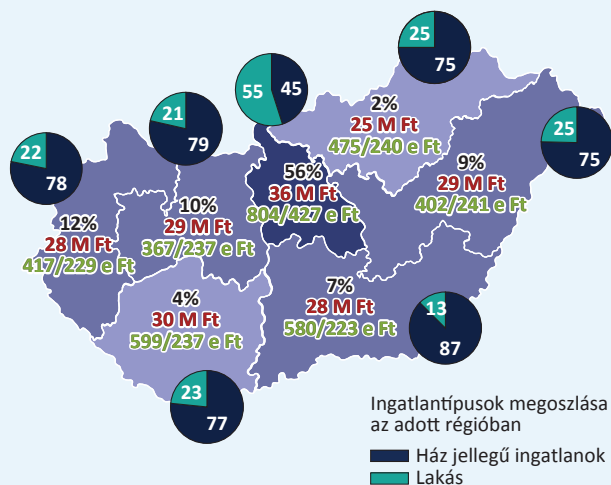
Forrás: MNB.

törlesztett – állomány 36 milliárd forint volt, a szerződött összeg közel 30 százaléka, mivel a szerződések nagyobb része építés előtt/alatt álló ingatlanokhoz kapcsolódik, így későbbi lehívással (is) jár.

A leszerződött volumen felét, összesen eddig közel 68 milliárd forintot családi ház építésére vagy vásárlására vettek fel (47. ábra). Ezen hitelcél keretében a volumen több mint 80 százalékából családi ház építését finanszírozták a háztartások, amelynek 60 százaléka vidéki régiókban valósul meg, az átlagos hitelösszegük pedig 29 millió forintot ért el. A leszerződött hitelek több mint harmada lakásokhoz kötődött, melyeket közel fele-fele arányban fordítottak épülő- illetve kész lakás vásárlására. Ez utóbbi hitelek több mint négyötöde a Közép-Magyarország régióba áramlott (több mint 60 százalékuk pedig közvetlenül Budapesthez kapcsolódott). A fővárosi kész lakások vásárlására felvett hitelek átlagos összege meghaladta a 35 millió forintot. A félkész lakások vásárlásának alacsonyabb arányát részben az indokolja, hogy a jelenlegi jelzáloghitelezési gyakorlat szerint a bankok csak végleges adásvételi szerződés megléte esetén kötnék hitelszerződést az ügyféllel, miközben az ingatlanfejlesztők egy része az építkezés korai stádiumában csak adásvételi előszerződést köt a vevővel.

Az átlagos primer energiafelhasználás a programban a megemelt keretösszeg után megkövetelt legfeljebb 80 kWh/m²/év-nél a ZOP-os ingatlanok 73 százalékánál kedvezőbb, 80 kWh alatti, míg 53 százalékánál 70 kWh-nál is alacsonyabb (48. ábra). A csak BB energetikai tanúsítvánnyal rendelkező ingatlanok esetében is az látható, hogy az energiafelhasználás éves szinten négyzetméterenként az ingatlanok 70 százalékánál alacsonyabb a BB besoroláshoz szükséges összesített energetikai mutató alsó kritériumánál, vagyis 80 kWh-nál. Az ingatlantípusokat tekintve jelenleg a lakások közel 80 százalékának alacsonyabb az energiaigénye 80 kWh-nál, 56 százalékának pedig 70 kWh-nál is kevesebb, amíg a házjellegű ingatlanok esetében ez rendre mintegy 70 és 50 százalék. Az átlagos éves primer energiafelhasználás négyzetméterenként a BB besorolású ingatlanoknál 66 kWh körül alakul, amíg a legjobb energetikai besorolású AA++-os ingatlanok esetén mindössze 27 kWh/m²/év.

49. ábra
A ZOP keretében létrejött szerződések volumen szerinti területi eloszlása



Megjegyzés: fekete színnel a volumen területi megoszlását, piros színnel az adott régióban jellemző átlagos hitelösszeget, zöld színnel a lakás/ház ingatlantípusonkénti átlagos – bank által megadott forgalmi érték és hasznos alapterület hányadosaként adódó – négyzetméterárakat tüntettük fel.

Forrás: MNB.

A létrejött szerződések eddigi volumenének több mint fele a Közép-Magyarország régióban épülő vagy már felépített ingatlanokhoz kapcsolódott, darabszám szerint is a hitelek felét használták fel ebben a térségben (49. ábra). Itt az átlagos hitelösszeg 36 millió forint, amely meghaladja a teljes portfólió 32,3 millió forintos átlagos hitelösszegét. Ezzel szemben a vidéki régiók ingatlanjaihoz kapcsolódó hitelek átlagos hitelösszege 28,3 millió forintot ért el. Amíg a vidéki régiókban a házak átlagos négyzetméterára 234 ezer forint volt, régióként kisebb mértékű eltérésekkel, a lakásoké közel 473 ezer forintot ért el, ugyanakkor a régiókénti egyes értékek között itt már jelentős szórás mutatkozott. A teljes ZOP portfólió átlagos futamideje 20,9 év.

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

2022. május

Nyomda: Prospektus Kft.
8200 Veszprém, Tartu u. 6.

mnb.hu

©MAGYAR NEMZETI BANK

1013 BUDAPEST, KRISZTINA KÖRÚT 55.