



LAKÁSPIACI JELENTÉS



2022
NOVEMBER

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

Gróf Széchenyi István



LAKÁSPIACI JELENTÉS

2022
NOVEMBER

Lakáspiaci jelentés

(2022. november)

Az elemzést készítette: Szabó Beáta, Bereczki Ákos, Hajnal Gábor, Lados Csaba, Varga Viktor Dénes,
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 öngerősítő 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	8
2.1. Az első félév erős keresleti környezete után romlanak a fundamentumok	8
2.2. Az első félévben még rendkívüli dinamikával folytatódott az áremelkedés	10
2.3. Csökkenő adásvételszám és növekvő mértékű alku jellemzi a hazai lakáspiacot	12
2.4. Megállt a bérleti kínálat szűkülése, mérséklődött a lakbéremelkedés üteme	15
2.5. Romlott a lakhatás elérhetősége Európában	16
3. Újlakáskínálat	18
3.1. Jelentős építési költségdinamika tapasztalható	18
3.2. Rövid távon még emelkedhet az új építésű lakások száma	20
3.3. A fővárosi újlakáspiac mind keresleti-, mind kínálati szempontból szűkült	25
4. Lakáscélú hitelezés és otthonteremtési támogatások	30
4.1. A lakáshitelek második negyedévi rekord kibocsátását visszaesés követte	30
Keretes írások jegyzéke	
1. keretes írás: A lakásállomány energetikai hatékonyságának javítását célzó intézkedések Európában	22
2. keretes írás: A lakáspiaci szereplőkkel folytatott piactudás egyeztetés összefoglaló üzenetei	28

1. Vezetői összefoglaló

2022 első felében a kedvező makrogazdasági környezetben több éves ciklusának csúcsára ért a lakáspiac. Az év második felében és 2023-ban már jelentős gazdasági lassulásra számítunk: az idei év végére a munkanélküliségi ráta enyhén megemelkedhet, továbbá a háztartások rendelkezésre álló reáljövedelme is várhatóan csökken, amely tényezők a lakáspiaci kereslet mérséklődését vetítik előre. 2022 harmadik negyedévében már több jel is arra mutat, hogy a hazai lakáspiacon fordulat következett be, előretekintve pedig a bizonytalanra váló gazdasági kilátásokkal és az emelkedő lakáshitel-kamatokkal összhangban a hazai lakáspiac további lassulására számíthatunk.

2022 első féléve során még rendkívüli dinamikával folytatódott a hazai lakáspiac drágulása. Az MNB-lakásárindex alapján 2022 második negyedévében éves szinten 24,8 százalékkal nőttek a lakásárak országos átlagban, szemben a 2021. év végi 21,4 százalékkal, ami nominális értelemben a jelenlegi, 9 éve tartó lakáspiaci ciklusban mért legmagasabb árdinamikát jelenti. A vidéki városokban az országos átlagot meghaladó mértékű, 31,2 százalékos éves drágulás történt, Budapesten pedig 20,4 százalékkal emelkedtek a lakásárak egy év alatt. A rekordot jelentő árdinamikával magas szintre, 21,5 százalékra emelkedett a lakásárak országos átlagban vett felülértékeltisége. 2022 második negyedévében reálértelemben 12,8 százalékkal nőttek egy év alatt a lakásárak, ami ugyanakkor már elmarad a 2014-től induló lakáspiaci ciklus csúcsát jelentő 16,1 százalékos áremelkedéstől. Előzetes adatok alapján 2022 harmadik negyedévében várhatóan jelentősen, 1,7 százalékra lassul a lakásárak reálértelemben vett éves növekedése.

2022 harmadik negyedévében jelentősen mérséklődött a kereslet a hazai lakáspiacon. A tranzakciók száma 22,6 százalékkal csökkent becslésünk szerint, amin belül szeptember hónapban 34,2 százalékos volt a mérséklődés éves alapon. Az MNB piactudás egyeztetésén résztvevő szakemberek a kereslet folyamatos csökkenésére számítanak, és várakozásaik szerint a mélypont 2023. február–március hónapokban jöhet el a lakáspiaci aktivitást tekintve. Elmondásuk szerint jelenleg egy szétnyíló lakáspiaci pálya rajzolódik ki, amiben a rossz energiahatékonyságú ingatlanokat csökkenő ár, a jó energiahatékonyságúakat az árak stagnálása vagy emelkedése, az újjépítésű kínálatot pedig inkább további áremelkedés jellemzi.

2022 második negyedévében a hitelintézetek rekord volumenű lakáshitel-szerződést kötöttek. Ezt követően augusztusban már 19 százalékkal csökkent éves alapon a kibocsátás. A korrekcióban az NHP Zöld Otthon Program (NHP ZOP) szerződéskötéseinek lecsengése, az emelkedő kamatkörnyezet miatt a korábbi hónapokra előrehozott kereslet, illetve a lakáspiaci aktivitás mérséklődése is szerepet játszott. A lakáshitel-kamatok folytatódó emelkedése és a lakáspiaci drágulás következtében a lakásvásárlás elérhetősége az otthonteremtési támogatásokra nem, vagy kisebb mértékben jogosult háztartások számára évek óta nem látott alacsony szintre esett. A Hitelezési felmérésre adott válaszok alapján a bankok 2022 harmadik negyedévében szigorítottak a lakáshitelhez jutás feltételein, és szinte valamennyi intézmény a hitelkereslet visszaesését tapasztalta. A következő fél évre előretekintve a felárak emelésével folytatódhat a szigorítás, emellett a bankok döntő többsége tovább csökkenő hitelkeresletre számít.

2022 első három negyedévében 7,7 százalékkal nőtt az átadott új építésű lakások száma a vidéki lakásépítések emelkedésének köszönhetően. Előrejelzésünk szerint 2022-ben az elmúlt negyedévekben jelentősen növekvő új építési engedélyszám hatására összességében mintegy 23 ezer új lakás befejezése várható, ami 17 százalékos éves bővülésnek felelne meg, ugyanakkor 2023 folyamán további emelkedéssel már nem számolunk a felépített lakások számában, ami összhangban van a gazdaság várható lassulásával és a lakáspiaci aktivitás idei évtől tapasztalható csökkenésével. Az elmúlt évek 20 ezer körüli megépített éves lakásszáma a fejlesztői várakozások alapján a következő 2 évben a romló gazdasági kilátások miatt fokozatosan akár a felére is csökkenhet, elsősorban az új lakások iránti bizonytalan kereslet miatt. A budapesti újlakáspiac a keresleti és a kínálati oldalon is szűkült. 2022 harmadik negyedévében a fővárosban a fejlesztés és értékesítés alatt álló új társasházi projekteken belül a még szabad kínálat éves összevetésben 36 százalékkal csökkent az első félév előrehozott vásárlásai okán. A harmadik negyedévben éves és negyedéves alapon is 40 százalékkal csökkent az eladott fővárosi új lakások száma, miközben a szabad kínálatot dinamikus áremelések jellemezték. A budapesti új lakások átlagos négyzetméterára 33 százalékkal emelkedett éves alapon. Előretekintve a piaci szereplők nem számítanak az új lakások esetén az árak csökkenésére, elsősorban az építési költségek elmúlt években tapasztalt jelentős emelkedése miatt.

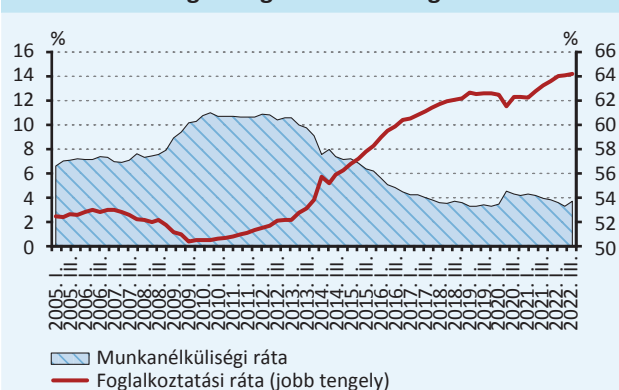
2. Lakáspiaci kereslet és a lakásárak

A lakáspiaci kereslet szempontjából a következő időszakban meghatározó lehet, hogy várakozásaink szerint 2022 második felében és 2023-ban jelentősen lassulhat a magyar gazdaság összhangban a belső és a külső kereslet visszaesésével, valamint a vállalatok költségeinek emelkedésével. A foglalkoztatottak száma továbbra is történelmi magas tartományban alakult, míg a munkanélküliségi ráta nemzetközi összehasonlításban alacsony. Ugyanakkor előretekintve a megemelkedett energiaárak, és a romló külső és belső konjunktúra az év végére a munkanélküliségi ráta enyhe megemelkedéséhez vezethetnek, ami a lakáspiaci kereslet mérséklődésének irányába mutat. 2022 második negyedévében mérséklődött a háztartások rendelkezésre álló jövedelmének éves növekedési üteme, az idei év utolsó negyedévéből pedig már a háztartások rendelkezésre álló reáljövedelmének csökkenése várható, amit elsősorban az egyszeri kormányzati juttatások kifutása és a korábbi várakozásokat meghaladó infláció indokol.

2022 első félévében rendkívüli dinamikával emelkedtek a lakásárak, ami illeszkedett a nemzetközi tendenciákhoz: a koronavírus-járvány első éve után 2021-től az európai országok többségében gyorsult a lakásárak nominális növekedési üteme. Az MNB-lakásárindex alapján 2022 második negyedévében éves alapon 24,8 százalékkal nőttek a hazai lakásárak országos átlagban, szemben a 2021. év végi 21,4 százalékkal, ami a jelenlegi lakáspiaci ciklusban mért legmagasabb éves drágulást jelenti. Reálértelemben 12,8 százalékkal nőttek egy év alatt a lakásárak a második negyedévben, ami ugyanakkor már elmarad a 2014-től induló lakáspiaci ciklus csúcsát jelentő 16,1 százalékos értéktől. 2022 harmadik negyedévében előzetes adatok alapján várhatóan jelentősen, 1,7 százalékra lassul a lakásárak reálértelemben vett éves növekedése. Az első félévben tapasztalt áremelkedés elsősorban a vidéki városokban és Budapesten volt meghatározó. A vidéki városokban a lakásárak egy év alatt nominálisan 31,2 százalékkal, Budapesten 20,4 százalékkal emelkedtek, szemben a községek átlagos 15,6 százalékos éves drágulásával. A rekordot jelentő árdinamikával a második negyedévre történelmi magas szintre, 21,5 százalékra emelkedett a lakásárak országos átlagban vett felülértékelttsége.

A hazai lakáspiacon a harmadik negyedévtől már a fordulat első jeleit, vagyis a kereslet jelentős mérséklődését tapasztalhattuk, ami a csökkenő tranzakciószámokban is tükröződött. 2022 harmadik negyedévében becslésünk szerint éves alapon 22,6 százalékkal csökkent a lakáspiaci adásvételek száma, és szeptemberben már 34,2 százalékos éves visszaesés volt tapasztalható. Budapesten magas volt a befektetési céllal lakást vásárlók aránya 2022-ben, ugyanakkor már az eladók között is tartósan nagyobb arányban, 30 százalék körül vannak azok, akik korábbi lakásbefektetésüket értékesítik.

1. ábra
Munkanélküliség és foglalkoztatottság



Megjegyzés: A 15–74 év közötti korosztályra vonatkozó, szezonálisan igazított adatok alapján.

Forrás: KSH.

2.1. AZ ELSŐ FÉLÉV ERŐS KERESLETI KÖRNYEZETE UTÁN ROMLANAK A FUNDAMENTUMOK

Továbbra is történelmi magas tartományban alakult a foglalkoztatottak száma (1. ábra). 2022 szeptemberében a 15–74 éves foglalkoztatottak létszáma 4 millió 708 ezer fő volt Magyarországon. Az előző hónapokhoz képest enyhe csökkenést, de az előző év azonos időszakához képest továbbra is növekedést regisztráltak: a 2022. július-szeptember időszakban a foglalkoztatottak átlagos létszáma 49 ezerrel volt több, mint 2021 azonos negyedévében. A hazai munkanélküliségi ráta nemzetközi összehasonlításban továbbra is alacsonynak tekinthető. A munkanélküliségi ráta 3,8 százalék, a munkanélküliek száma 185 ezer volt szeptemberben. Ugyanakkor a munkanélküliségi ráta július óta tartó enyhe emelkedése folytatódott. Az Európai

2. ábra

Az átlagkeresetek éves dinamikája a versenyszférában és a lakossági bizalmi index alakulása

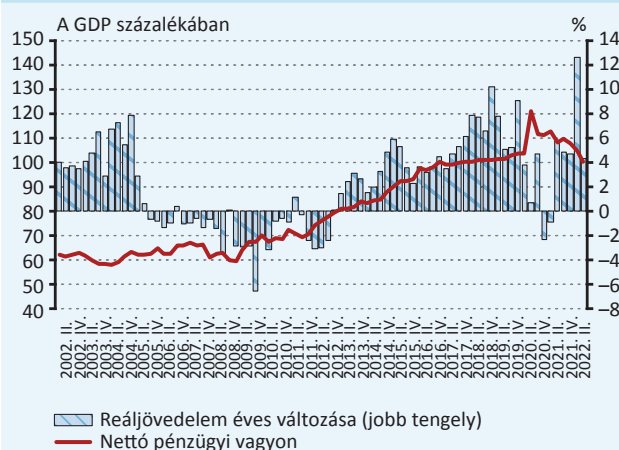


Megjegyzés: Szezonálisan igazított adatok alapján.

Forrás: KSH, Európai Bizottság.

3. ábra

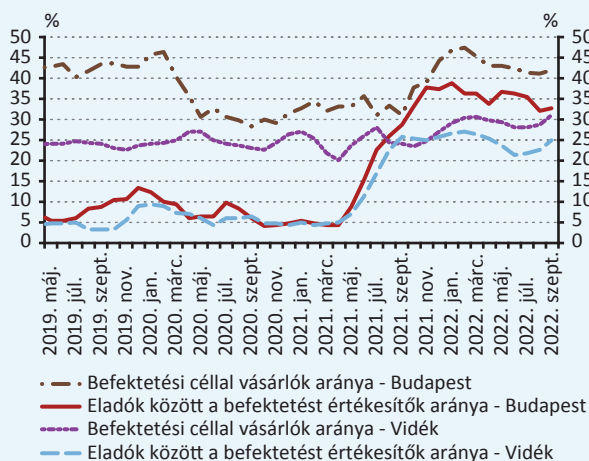
A lakosság pénzügyi eszközeinek és kötelezettségeinek, valamint reáljövedelmének alakulása



Forrás: KSH, MNB.

4. ábra

A befektetési célú lakásvásárlások és a befektetéstől megváltó eladók aránya



Megjegyzés: Három hónapos mozgóátlagok.

Forrás: Duna House.

Bizottság vállalati felmérése alapján októberben a vállalatok foglalkoztatásra vonatkozó várakozásai szektoronként eltérően alakultak. Az iparban létszámbővítést, azonban a kiskereskedelem, az egyéb szolgáltató ágazatokban és az építőiparban létszámcsökkentést tervez a vállalatok többsége a következő három hónapban.

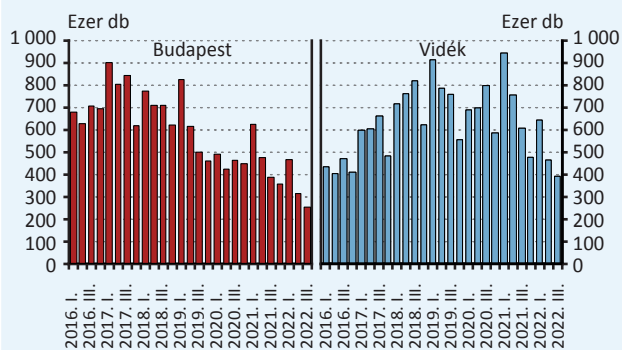
A bérezési folyamatok továbbra is dinamikusak. 2022 augusztusában a versenyszférában foglalkoztatottak bruttó átlagkeresete 16,2 százalékkal nőtt éves alapon a nyers adatok szerint (2. ábra). A rendszeres átlagkereset 14,7 százalékkal emelkedett az előző év augusztusához képest a versenyszférában, míg a prémiumkifizetések meghaladták a korábbi évek augusztusi átlagát. A kedvező bérezési folyamatok ellenére a lakossági bizalmi index folyamatosan csökken február óta. A fogyasztói bizalom romlásához hozzájárulhat a háború, az emelkedő infláció és energia-költségek, valamint az általános társadalmi és gazdasági bizonytalanság fokozott jelenléte.

A megemelkedett energiaárak, valamint a romló külső és belső konjunktúra a munkanélküliségi ráta enyhe megemelkedéséhez vezethetnek. A versenyszférában foglalkoztatottak száma várhatóan 1,8–2,0 százalékkal nő 2022-ben éves összehasonlításban, 2023-ban pedig stagnálás prognosztizálható. 2024-ben azonban a gazdasági aktivitás helyreállításával párhuzamosan már a foglalkoztatás bővülésére számíthatunk. Az idei évben a versenyszférában foglalkoztatottak bére dinamikus ütemben növekedett, amit az év eleji minimálbér-emelés és a feszes munkaerőpiaci kondíciók egyaránt magyaráznak. A gazdasági lassulással összhangban a bérdinamika lassulására és a munkanélküliségi ráta enyhe megemelkedésére számíthatunk 2023-ban.

A háztartások rendelkezésre álló reáljövedelme az idei év utolsó negyedétől kezdődően várhatóan csökken. A második negyedévben mérséklődött a háztartások rendelkezésre álló jövedelmének éves növekedési üteme, míg a nettó pénzügyi vagyon GDP-arányos szintje – elsősorban a GDP növekedése miatt – csökkent (3. ábra). Előretekintve a lakosság rendelkezésre álló reáljövedelme az év végétől mérséklődhet, amit az egyszeri kormányzati juttatások kifizetése és a korábbi várakozásunknál magasabb infláció magyaráz. A kedvezőtlené váló jövedelmi folyamatok mellett a jövő évben a megtakarítások átmeneti leépülésére számíthatunk. A legelső jövedelmi tized kivételével az elmúlt évek reálbéremelkedésének köszönhetően az alsóbb jövedelmi tizedekbe tartozó háztartások is nettó megtakarítóká váltak, ami megkönnyítheti a magasabb árakhoz történő alkalmazkodást.

A befektetők 2022-ben is a lakáspiac vevői oldalán voltak jelen nagyobb arányban. A Duna House ingatlanpiaci közvetítő mérése szerint 2022 folyamán Budapesten a be-

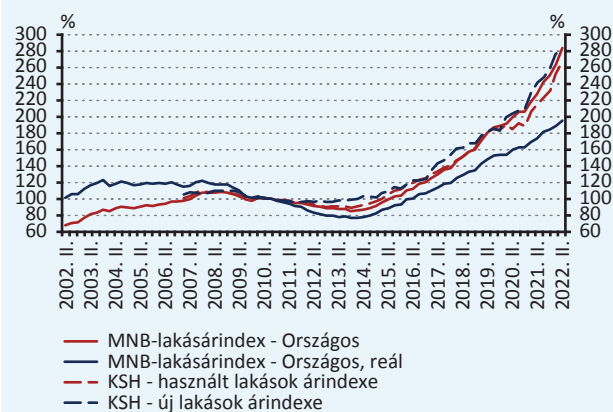
5. ábra
Eladó lakások és házak iránti kereslet az ingatlan.com hirdetési portálon



Megjegyzés: Telefonszám felfedések és mobilapplikációból indított telefonhívások száma.

Forrás: Ingatlan.com.

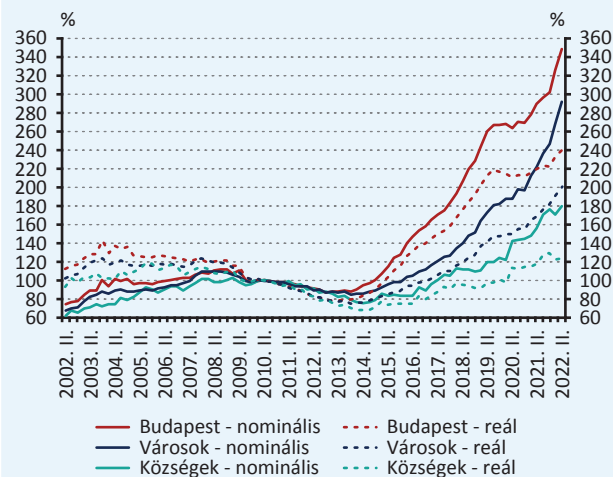
6. ábra
Nominális és reál MNB-lakásárindex és a KSH lakásárindexei (2010 = 100%)



Megjegyzés: A reál árindex fogyasztói árával deflálva.

Forrás: MNB, KSH.

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



Megjegyzés: A reál árindexek fogyasztói árával deflálva.

Forrás: MNB.

befektetési céllal lakást vásárlók aránya és az eladók között a korábban vásárolt befektetést értékesítők aránya is fokozatosan mérséklődött: így 2022 harmadik negyedévében a vásárlók 42 százaléka, az eladók 33 százaléka került ki a befektetők közül, ami mindkét esetben 3 százalékpontos csökkenést jelent 2022. első negyedéhez képest (4. ábra). Vidéken ugyanezen időszakokra vonatkozóan a vásárlók között 31 százalékon stagnált, az eladók között pedig 1 százalékpontot csökkenve 25 százalékot ért el a befektetők aránya. A befektetéseiket értékesítők eladókra belüli arányának koronavírus-járvány megjelenését követő jelentős emelkedése tartósan bizonyult, azonban továbbra is elmarad a befektetési céllal vásárlók arányától. Ez arra utal, hogy a befektetési céllal vásárolt lakások állománya a magasabb inflációs környezetben is folyamatosan bővíthet.

Jelentősen mérséklődött a lakáspiaci kereslet. Az ingatlan.com hirdetési portál adatai szerint 2022 harmadik negyedévében az előző év azonos időszaki mértékétől Budapesten 35 százalékkal, vidéken 36 százalékkal maradt el a kereslet (5. ábra). A lakáspiaci érdeklődések negyedéves száma ezzel vidéken az elmúlt évek felfutását megelőző, 2016-os szintjére esett vissza. A lakások, illetve a családi házak iránti érdeklődések arányában az elmúlt év folyamán nem volt tapasztalható érdemi átrendeződés.

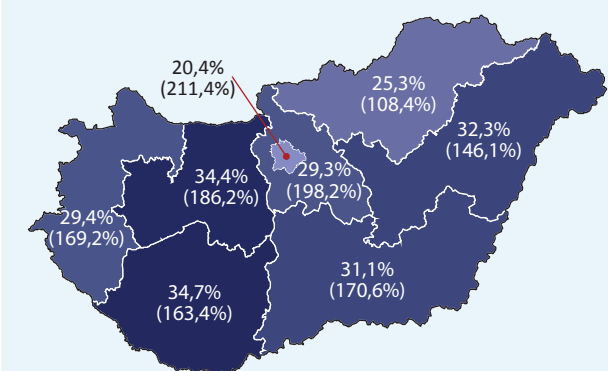
2.2. AZ ELSŐ FÉLÉVBEN MÉG RENDKÍVÜLI DINAMIKÁVAL FOLYTATÓDOTT AZ ÁREMELKEDÉS

2022 második negyedévében a ciklus csúcsára ért a lakáspiaci drágulás. 2022 második negyedévében az MNB-lakásárindex alapján országos átlagban a 2014 óta tartó lakáspiaci áremelkedés alatt mért legmagasabb ütemmel, az előző negyedévhez képest 7,6 százalékkal drágultak a lakóingatlanok nominális értelemben (6. ábra). A lakásárak éves nominális növekedési üteme ezzel 24,8 százalékra nőtt, ami szintén a legnagyobb drágulási ütemet jelenti az aktuális lakáspiaci ciklusban. A lakásárak éves növekedési üteme reálértelmeben a 2021. negyedik negyedévi 13,3 százalékról enyhén 12,8 százalékra mérséklődött, ami elmarad a ciklus csúcsát jelentő 16,1 százalékos éves reál drágulástól. A Központi Statisztikai Hivatal (KSH) lakásárindexei alapján az új és használt lakások ára eltérően alakult az első félév során: előbbieket éves nominális árváltozása a 2021. év végi 23,9 százalékról 17,2 százalékra lassult, míg utóbbiak éves áremelkedése 22,6 százalékról 23,6 százalékra gyorsult.

A drágulás üteme a fővárosban és a nagyobb településeken gyorsult az első félévben. 2022 második negyedévében a lakásárak Budapesten 7,1 százalékkal, a vidéki városokban átlagosan 8,9 százalékkal, a községekben pedig 5,5 százalékkal emelkedtek (7. ábra). Az áremelkedés éves

8. ábra

A városi lakások árváltozása 2021 II. és 2022 II. negyedév között (2008 IV. és 2022 II. negyedév között)

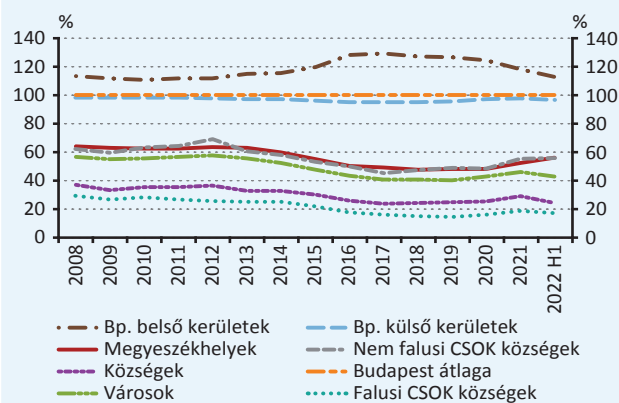


Megjegyzés: Pest régió indexe az aktuális 2022 II. negyedév esetén rendkívül alacsony feldolgozottság mellett készült, így érdemi revízió lehet később az index értékekben.

Forrás: MNB.

9. ábra

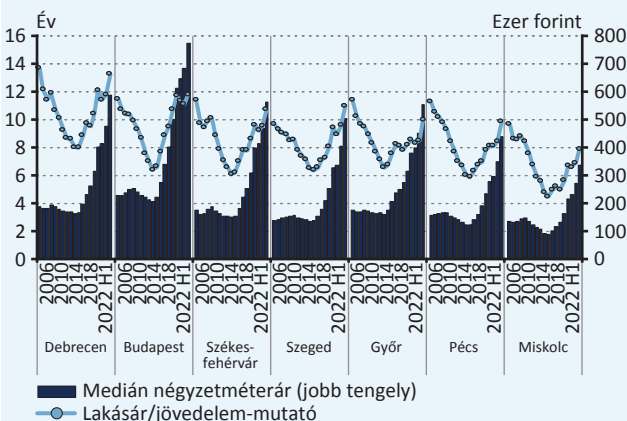
Átlagos négyzetméterárak településtípusok szerint (Budapest átlaga = 100%)



Forrás: NAV, MNB.

10. ábra

Lakásár/jövedelem-mutató Magyarország régióközpontjaiban



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

Forrás: KSH, MNB.

nominális üteme ezzel a fővárosban a 2021. év végi 12,3 százalékról jelentősen, 20,4 százalékra, a vidéki városokban pedig ugyanezen idő alatt 25,4 százalékról 31,2 százalékra nőtt, ami rendkívüli drágulást jelent egy év alatt. A községekben mindezek mellett már lassult a lakásárak éves dinamikája, a 2021. negyedik negyedévi 21,3 százalékról a második negyedévre 15,6 százalékra. Az emelkedő inflációval a lakásárak éves növekedési üteme az idei év második negyedévében reálértékben Budapesten és a községekben egyszámjegyre mérséklődött, rendre 8,9 és 4,5 százalékra, a vidéki városokban ugyanakkor 18,6 százalékot tett ki. Ingatlanközvetítők tranzakciós adatai alapján a harmadik negyedévben országosan jelentősen lassulhatott a lakásárak éves növekedése, és nominálisan 18,4 százalékot, reálértékben 1,7 százalékot tehetett ki, Budapesten ugyanakkor maradhatott a magas éves nominális drágulás, 20,8 százalékkal.

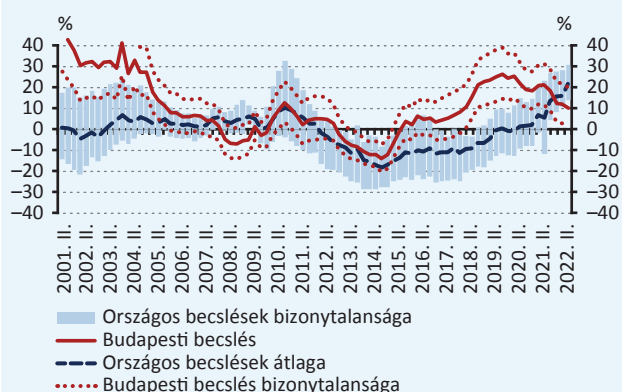
A vidéki városokban országszerte jelentős lakásár-emelkedés történt az elmúlt évben. 2022 második negyedévében a vidéki városokban tapasztalt jelentős lakáspiaci drágulás országszerte széles körben valósult meg, és minden régió városaiban 25 százalékot meghaladó éves lakásár-emelkedést lehetett mérni (8. ábra). A legnagyobb éves drágulás a dél-dunántúli és közép-dunántúli városokban volt tapasztalható, ahol rendre 34,7 és 34,4 százalékkal nőttek a lakásárak a városokban. Hosszú távon, a globális pénzügyi válság kezdete, 2008 negyedik negyedéve óta Budapest után a közép-magyarországi városok lakásárai emelkedtek a legnagyobb mértékben, összesen 198 százalékkal, amit a közép-dunántúli és dél-alföldi régiók követnek rendre 186 és 171 százalékos lakáspiaci drágulással.

A megyeszékhelyek átlagos árszintje közeledett Budapesthez. 2022 első féléve során a megyeszékhelyeken nagyobb mértékben emelkedtek az átlagos négyzetméterárak Budapesthez képest, így az árólló szűkült a fővárosi és a vidéki nagyobb települések között (9. ábra). A megyeszékhelyek átlagos négyzetméterára így a budapesti átlag 56 százalékát tette ki 2022 első félévében, amely arány 2021-ben 52,8 százalék volt. Ugyanakkor ez az arány a jelenlegi lakáspiaci ciklus elején, 2013-ban még magasabb volt, a megyeszékhelyek átlagos árszintje 63 százaléka volt a budapestinek. 2022 első félévében a többi településtípuson nőtt vagy stagnált az árólló Budapesthez képest. A vidéki városokban a 2021-es 46,3 százalékról 2022 első félévére 43,2 százalékra csökkent az átlagos négyzetméterárak szintje a budapesti négyzetméterárakhoz viszonyítva. A községek relatív árszintje pedig ugyanezen idő alatt 29,5 százalékról 24,6 százalékra csökkent Budapesthez képest.

A lakásárak növekedése minden vidéki régióközpontban meghaladta a jövedelmek emelkedését. A lakásárak jövedelmekhez viszonyított relatív nagysága 2021-ben – a ko-

11. ábra

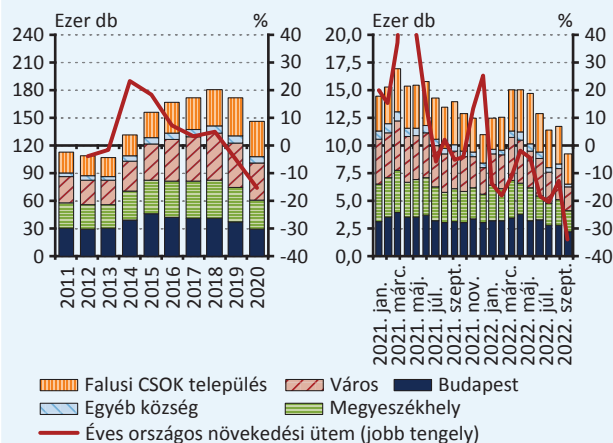
A lakásárak eltérése a fundamentumok által indokolt becsléstől országosan és Budapesten³



Forrás: MNB.

12. ábra

A lakáspiaci tranzakciók száma településtípusonként



Megjegyzés: A magánszemélyek 50 és 100 százalékos tulajdonszerzéseit figyelembe véve. 2020. októbertől 2022. márciusig a NAV illeték adatbázis adatai a településtípusonkénti feldolgozottsági szint becslése alapján korrigálva. 2022. áprilistól ingatlanközvetítők tranzakciói és becslést a piaci részesedése alapján. Az ingatlanközvetítők tranzakciói becslésünk szerint 2022. szeptemberben az országos piaci forgalom 12,7 százalékát, amíg Budapesten az adásvételek 14,9 százalékát tették ki.

Forrás: NAV, MNB, lakáspiaci közvetítői adatbázis.

ronavírus-járvány kitörését követő időszak átmeneti javulását követően – ismét emelkedésnek indult, a lakásvásárlás elérhetőségének romlását jelezve. 2022 első félévében folytatódott ez a tendencia, és Budapest mellett az összes hazai régióközpontban jelentősen emelkedett a lakásárak jövedelmekhez viszonyított aránya. A legmagasabb értéket Debrecenben vette fel a mutató, ahol a 2021-es 11,8 év után 2022 első félévében már 13,3 évnyi teljes nettó átlagkeresethez volt szükség egy medián négyzetméterárral rendelkező, 75 négyzetméter alapterületű lakás megvásárlásához. Budapesten pedig 2005 óta a legmagasabbra, 11,8 évre emelkedett a lakásárak átlagkeresetekhez képesti aránya (10. ábra).

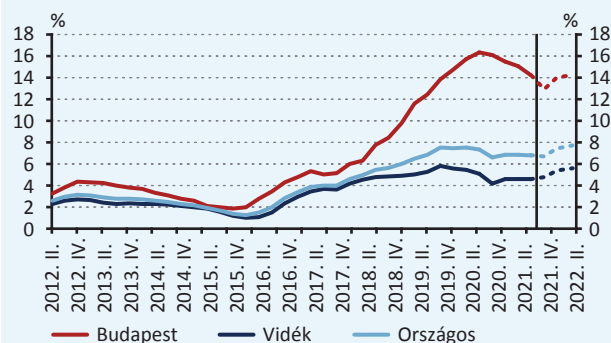
Országos átlagban történelmi magasra emelkedett a lakásárak felülrértékeltsége. A kedvező gazdasági fundamentumok által indokolt mértéket meghaladó, folytatódó lakáspiaci drágulás eredményeként 2022 második negyedévére becslésünk szerint történelmi magas szintre, országos átlagban 21,5 százalékra emelkedett a lakásárak felülrértékeltsége. Budapesten valamelyest enyhült ez a jelenség, és a túlrértékeltség becslésünk szerint 10 százalékot tett ki a második negyedévben, amely azonban még mindig szignifikánsan magas értéket jelent (11. ábra). A lakásárak makrogazdasági fundamentumokhoz képest vett túlrértékeltsége több oldalról is kockázatot hordozhat, ezért a folyamatok szoros nyomon követése indokolt. Egyrészt a túlzottan megemelkedett lakásárak a hitelfelvevőket kifizetettebb helyzetbe kényszeríthetik, másrészt előfordulhat a lakásárak korrekciója is, ami a banki jelzálogfedezetek leértékelődését is jelenti.

2.3. CSÖKKENŐ ADÁSVÉTELSZÁM ÉS NÖVEKVŐ MÉRTÉKŰ ALKU JELLEMZI A HAZAI LAKÁSPIACOT

2022 harmadik negyedévében minden településtípuson jelentősen csökkent a lakáspiaci tranzakciók száma. A magánszemélyek lakáspiaci tranzakcióinak száma 2022 harmadik negyedévében országosan 32,3 ezret tett ki becslésünk szerint, amely nagymértékben, 22,6 százalékkal elmaradt az előző év azonos időszaki 41,7 ezres tranzakciószámától (12. ábra). Szeptember hónapban önmagában

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 reáljévedelmekhez 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 modellekben. 4. A hazai lakásárak egyensúlyi szinttől vett eltérése a lakásárak előrejelzéséhez használt strukturális modellkeret segítségével. További részletekért lásd: Magyar Nemzeti Bank: Lakáspiaci Jelentés, 2016. október, 1. keretes írás. A budapesti lakásárak eltérése a becslést a fundamentumok által indokolt szinttől dinamikus OLS modellkeretben történik, bővebb módszertani leírásért lásd: Magyar Nemzeti Bank: Pénzügyi Stabilitási Jelentés, 2017. május, 2. keretes írás.

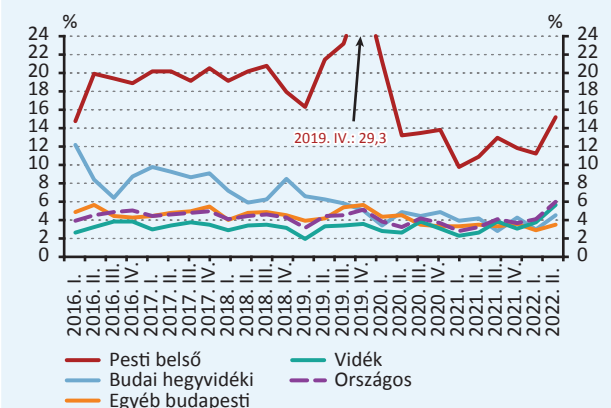
13. ábra
Az újlakás-tranzakciók aránya a budapesti és a vidéki tranzakciókon belül



Megjegyzés: Négy negyedéves gördülő arányok. Csak a magánszemélyek vásárlásainak figyelembevételével. 2021. IV. negyedévtől a vállalkozások által épített, újonnan átadott lakások számának alakulásán alapuló becslés.

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

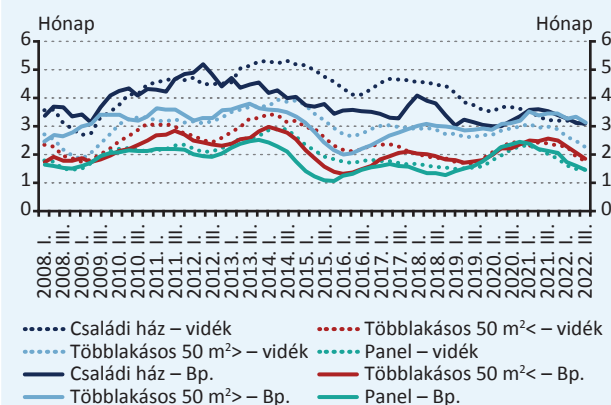
14. ábra
A külföldi vásárlók aránya a budapesti és a vidéki lakás piacon



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

Forrás: NAV.

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



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

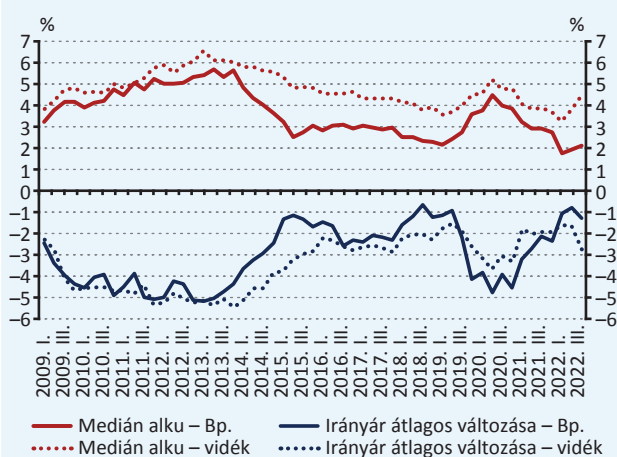
Forrás: MNB, lakáspiaci közvetítői adatbázis.

ennél is nagyobb, 34,2 százalékos éves csökkenés látszott a tranzakciókban. Az adásvételek harmadik negyedévi száma utoljára 2013-ban, a lakáspiaci ciklusforduló idején volt ilyen alacsony. Az egyes településtípusok tekintetében a falusi CSOK-ra jogosult településeken 16,5 százalékkal, Budapesten 16,9 százalékkal, a megyeszékhelyeken 30,0 százalékkal, a többi városban 25,9 százalékkal, az egyéb községekben pedig 36,9 százalékkal csökkent a tranzakciók száma éves összevetésben. Az elmúlt években tapasztalt-nál sokkal alacsonyabb aktivitást mutató piac indikátora lehet a lakáspiaci fordulatnak és a lakásár-dinamika jelentős mérséklődését vetítheti előre.

Éves összevetésben országosan nőhetett az újlakás-tranzakciók aránya 2022 második negyedévében. A vállalkozások által épített, újonnan átadott lakások számának alakulásán alapuló becslésünk szerint 2022 második negyedévében az újlakás-vásárlások éves görgetett aránya a magánszemélyek lakásvásárlásain belül országosan 7,7 százalékra emelkedett az előző év azonos időszaki 6,9 százalékos arányról, ezzel elérhette az aktuális lakáspiaci ciklus eddigi legmagasabb értékét (13. ábra). Vidéken ugyanezen időszak alatt 4,6 százalékról 5,6 százalékra nőhetett az új lakások aránya a tranzakciókon belül. Budapesten 2021. év folyamán még az újlakás-tranzakciók arányának csökkenése volt tapasztalható, amit 2022-ben már enyhe növekedés követhetett, a második negyedévben így elért 14,2 százalékos arány azonban elmarad az egy évvel korábban tapasztalt 15,1 százaléktól. Az adásvételszámok csökkenésével párhuzamosan az új lakások magas országos arányát egyrészt az magyarázhatja, hogy az új átadások csak több negyedév késéssel tudnak alkalmazkodni a megváltozott keresleti viszonyokhoz, másrészt a második negyedévben az NHP ZOP még keresleti oldalról is támogathatta az újlakás-tranzakciókat.

Jelentősen nőtt, vidéken egy év alatt megduplázódott a külföldi lakásvásárlók aránya. A külföldi vásárlók aránya a hazai lakás piacon az előző év azonos időszaki 3,3 százalékról 2022 második negyedévében 6,1 százalékra emelkedett országosan, mely már meghaladja a koronavírus-járvány előtti időszak 4–5 százalékos szintjét is (14. ábra). A lakáspiaci tranzakciók közel 80 százalékát adó vidéki településeken ugyanezen időszak alatt megduplázódott, 2,8 százalékról 5,7 százalékra emelkedett a külföldi vásárlók aránya, ez vidéken kiugróan magas szintet jelent az utóbbi évekkel összevetve. A külföldiek vásárlásainak aránya legnagyobb mértékben a nyugat-dunántúli régióban nőtt, egyben itt is a legmagasabb, 13,3 százalékos. A második negyedévben már az összes, Magyarországon lakást vásárló külföldi állampolgár több mint negyede a Nyugat-Dunántúlon vásárolt. A fővárosban elsősorban a pesti belső kerületekben volt tapasztalható jelentős emelkedés, itt 10,9 százalékról 15,2 százalékra nőtt a külföldi vásárlók aránya a vizs-

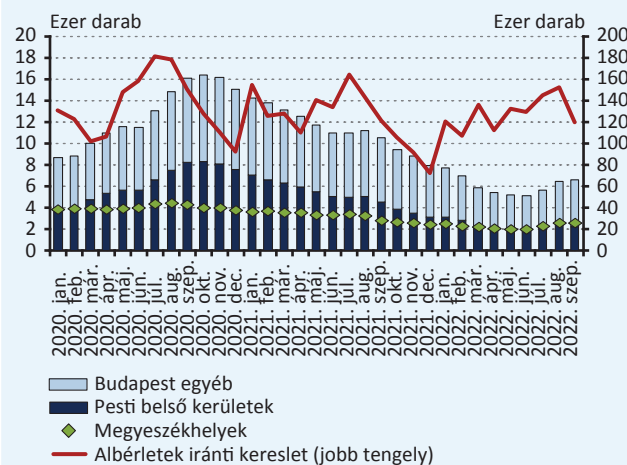
16. ábra
Medián alku a budapesti és vidéki lakáspiacon és az irányár átlagos változtatása



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

Forrás: MNB, lakáspiaci közvetítői adatbázis.

17. 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.

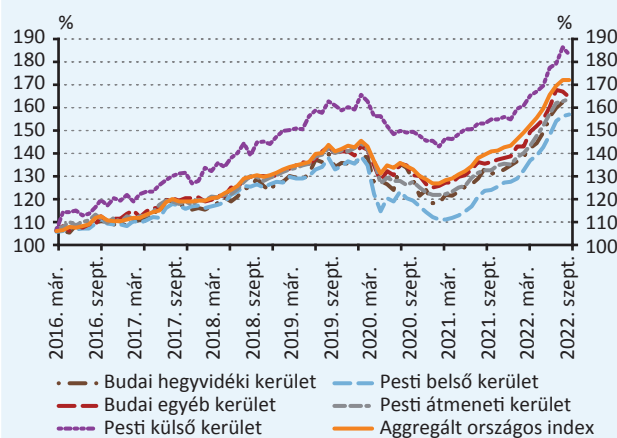
Forrás: Ingatlan.com.

gált időszakban, ez az érték azonban még mindig elmarad a járvány előtti években tapasztalt, 20 százalék körüli szinttől. A budai hegyvidéki kerületekben enyhe emelkedést követően 4,7 százalékot ért el, az egyéb, városközponton kívül eső budapesti kerületekben pedig 3,6 százalékon lényegében stagnált a külföldiek aránya a vásárlók között. A külföldi vevők arányában tapasztalt hirtelen növekedés egy lehetséges oka lehet a hazai fizetőeszköz orosz–ukrán háború februári kitörését követő leértékelődése. Ez kedvező vásárlási lehetőséget biztosíthatott az idegen devizában megtakarító vevőknek, akik így az eddig jellemzőhöz hasonló számban jelentek meg a piacon, miközben a belföldiek adásvételszáma lényegesen visszaesett.

Minden lakóingatlantípus esetében csökkent az értékesítéshez szükséges idő. 2022 harmadik negyedévében az egy évvel korábbi 2,8 hónapról 2,5 hónapra mérséklődött a lakóingatlanok értékesítéséhez szükséges medián idő éves gördülő átlaga (15. ábra). A panellakások és az 50 négyzetméternél nagyobb alapterületű társasházi lakások medián értékesítési ideje vidéken és Budapesten egységesen 0,6-0,7 hónappal (mintegy 20 nappal) csökkent egy év alatt. Amíg az ingatlantípusok többségében lényegében megegyezik a vidéki és budapesti lakások medián értékesítési ideje, addig az 50 négyzetméter alapterület alatti társasházi lakások kategóriájában növekvő eltérés tapasztalható: vidéken 2,9-ről 2,2 hónapra, a fővárosban 3,4-ről 3,1 hónapra csökkent egy kislakás értékesítéséhez szükséges tipikus idő. Az átlagosnál kisebb mértékben rövidült az eladási idő a családi házak esetében, vidéken 3,2-ről 3,1 hónapra, Budapesten pedig 3,4-ről 3,1 hónapra. Az értékesítési idők rövidülését magyarázhatja, hogy az elmúlt 12 hónapban a járvánnyal szembeni állami védekezés és személyes elővigyázatosság már nem akadályozta a lakosság szabad mozgását, így a kereslet és a kínálat találkozását.

Nőtt a tipikus alku nagysága és a hirdetés ideje alatt az irányárakat is jellemzően nagyobb mértékben csökkentik. A medián piaci alku két év folyamatos mérséklődés után 2022 első negyedévében érte el az aktuális lakáspiaci ciklus legalacsonyabb értékét, az azt követő két negyedévben már növekedés volt tapasztalható. Budapesten az első negyedévi 1,7 százalékról 2,1 százalékra, vidéken pedig 3,2 százalékról 4,5 százalékra nőtt a medián alku 2022 harmadik negyedévében, ami összességében a kínálathoz képest gyengülő keresletet jelzi (16. ábra). A kínálati árat Budapesten továbbra is csupán átlagosan 1,3 százalékkal mérsékeltek a hirdető, vidéken azonban átlagosan 2,8 százalékkal lettek alacsonyabbak az irányárak a hirdetések ideje alatt, ami érdemben meghaladja az első negyedévben jellemző 1,6 százalékos értéket. A kereslet és az adásvételszámok jelentős visszaesése az alku további növekedését és még nagyobb mértékben csökkenő irányárakat vetíthet előre,

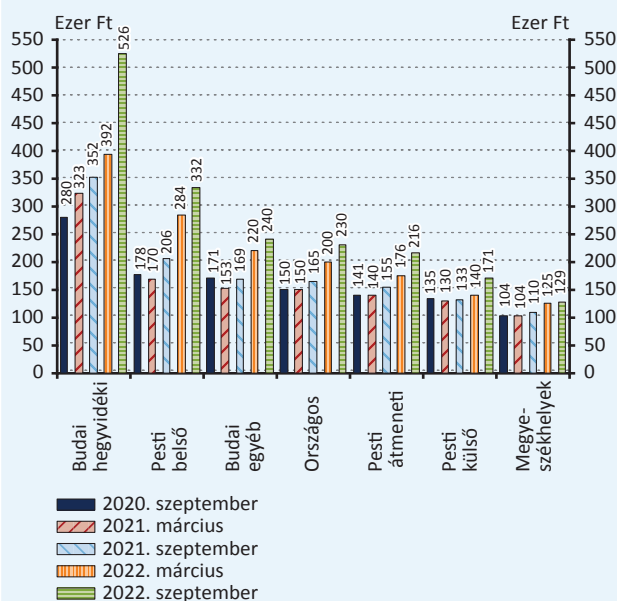
18. ábra
Budapesti kerületcsoportok lakbérindexei az ingatlan.com kínálatában szereplő kiadó lakáshirdetések alapján (2015 = 100%)



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.

19. ábra
Medián bérleti díjak az ingatlan.com kínálatában szereplő kiadó lakáshirdetések alapján



Megjegyzés: A csoportonkénti bérleti díjak az adott csoportba tartozó kerületek medián bérleti díjainak 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.

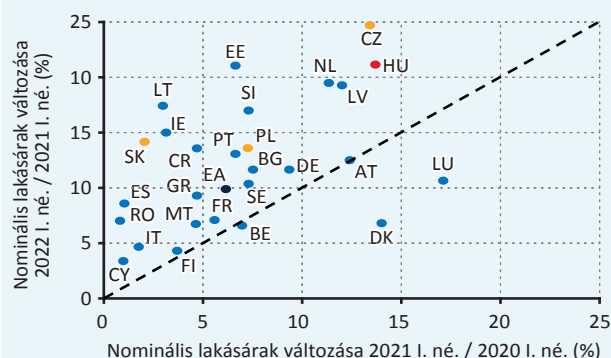
ezek pedig előretekintve hozzájárulnak a lakásár-dinamika mérséklődéséhez.

2.4. MEGÁLLT A BÉRLETI KÍNÁLAT SZÜKÜLÉSE, MÉRSÉKLŐDÖTT A LAKBÉREMELKEDÉS ÜTEME

A második negyedévben még szűkült, a harmadikban már nőtt a szabad albérletek kínálata. Az ingatlan.com adatai alapján a megyeszékhelyek szabad bérleti kínálata a 2022 májusában elért 1,9 ezres rendkívül alacsony szint óta érdemi bővülésnek indult, így szeptember végén már 2,5 ezer kiadó ingatlan volt a megyeszékhelyek bérleti piacain (17. ábra). A kínálat korábban tapasztalt gyors ütemű szűkülését ez azonban még nem tudta teljes mértékben ellensúlyozni, az előző év azonos időszakához képest továbbra is 9 százalékos elmaradás figyelhető meg. Budapesten hasonló folyamatokat tapasztalhattunk, azonban a bérleti kínálat nyári bővülése itt elsősorban a külső és átmeneti kerületekre koncentrálódott. A fővárosi bérleti kínálat 2022. júniusban érte el a mélypontot, ekkor a pesti belső kerületekben 2,0 ezer, az egyéb budapesti kerületekben 3,1 ezer lakást kínáltak hosszú távú kiadásra az ingatlan.com hirdetési portálon, ami szeptember végére rendre 2,2 ezerre, valamint 4,4 ezerre emelkedett. A negyedéves bővülés mellett ugyanakkor a pesti belső kerületek bérleti kínálata éves szinten 51 százalékkal, az egyéb kerületeké 28 százalékkal csökkent. A kiadó lakások iránti keresletben mindeközben továbbra sem mutatkozik visszaesés, az ingatlan.com portálon a telefonszám felfedések és mobilapplikációból indított telefonhívások száma 2022 harmadik negyedévében lényegében megegyezett a 2021 azonos időszakában tapasztalt szinttel.

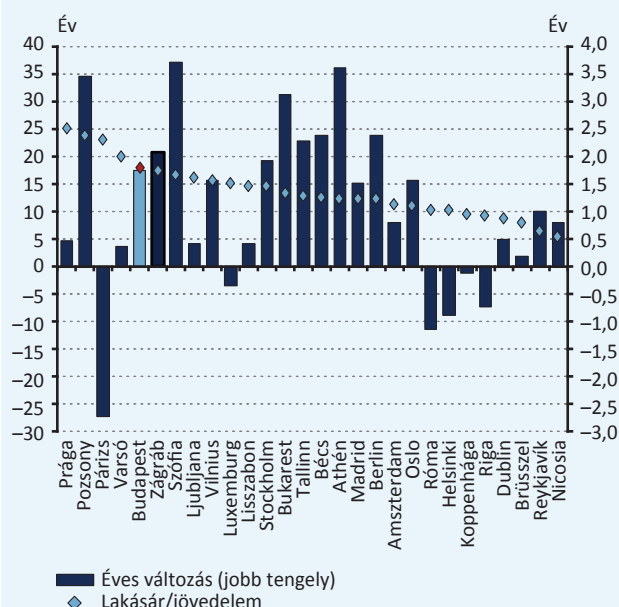
Mérséklődött a bérleti díjak negyedéves növekedési üteme 2022. június és szeptember között. 2022 harmadik negyedévében Budapesten 8,6 százalékról 4,2 százalékra, országosan pedig 8,6 százalékról 3,9 százalékra mérséklődött a lakberek emelkedésének negyedéves üteme az előző negyedévhez képest a KSH-ingatlan.com-lakbérindex szerint (18. ábra). Havi alapon pedig szeptemberben már Budapesten 0,1 százalékkal csökkentek, országos átlagban pedig csupán 0,1 százalékkal emelkedtek a lakberek. A drágulás lassulásához a harmadik negyedév bővülő kínálata is hozzájárulhatott. Éves szinten ugyanakkor Budapesten még kismértékben nőtt, a 2022. júniusi 24,0 százalékról 24,2 százalékra, országosan viszont 23,4 százalékról 22,4 százalékra csökkent a kiadó lakások drágulásának üteme. Az egyes fővárosi kerületcsoportokban Budapest egészéhez hasonlóan negyedéves szinten már csökkent, éves összevetésben még nőtt a lakbér-dinamika, a legnagyobb mértékű drágulás a pesti belső kerületekben volt tapasztalható.

20. ábra
Nominális lakásárak változása Európában



Forrás: BIS, MNB.

21. ábra
Lakásár/jövedelem-mutató az európai fővárosokban (2022. III. 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 harmadik negyedéve közötti változás. Budapest eltérő színnel.

Forrás: Eurostat, numbeo.com.

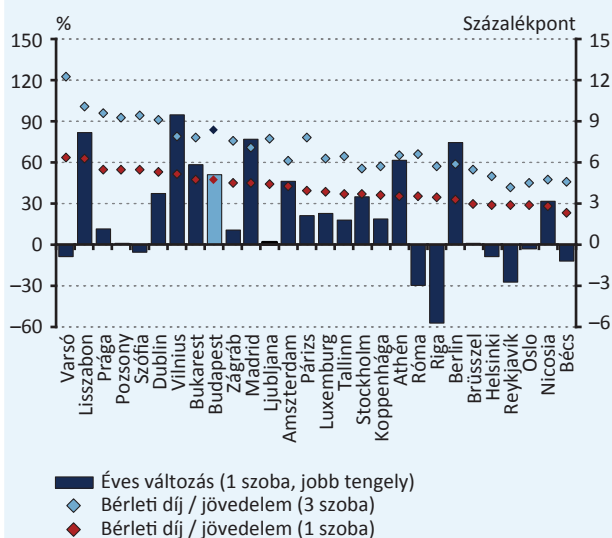
Jelentős különbségek alakultak ki az egyes fővárosi kerületcsoportok medián bérleti díjainak szintjében. A budai hegyvidéki kerületek szabad bérleti kínálatát 2022 szeptemberében kiugróan drága, tipikusan 526 ezer forint havi bérleti díjú ingatlanok alkották, ami egy év alatt 174 ezer forintos emelkedésnek felel meg (19. ábra). Az emelkedésben ugyanakkor a nagyobb alapterületű ingatlanok arányának emelkedése is szerepet játszhatott. Szintén jelentős növekedés volt tapasztalható a legaktívabb bérleti piaccal rendelkező pesti belső kerületekben, itt a szabad kínálat beszűkülésével éves szinten 126 ezer forintos növekménnyel 332 ezer forintot értek el a medián kínálati lakbérek. Ugyanezen időszak alatt a budai egyéb, a pesti átmeneti, valamint a pesti külső kerületek medián bérleti díja rendre 240, 216 és 171 ezer forintot ért el, sorrendben egyre mérsékeltebb, 71, 61 és 38 ezer forintos emelkedésekkel. A megyeszékhelyeken egy év alatt 110 ezer forintról 129 ezer forintra emelkedett a bérletre kínált lakások tipikus díja.

2.5. ROMLOTT A LAKHATÁS ELÉRHETŐSÉGE EURÓPÁBAN

A járvány alatt tapasztalt mérsékeltebb ütem után Európa-szerte gyorsult a nominális lakásár-dinamika. 2021 és 2022 első negyedéve között az EU tagállamok túlnyomó részében érdemben gyorsult a nominális lakásárak emelkedése a megelőző, a világjárvány által leginkább sújtott évben tapasztalt ütemhez képest (20. ábra). Mindez azonban egybeesett az infláció emelkedésével is, így reál értelemben csak az EU-s országok hozzávetőlegesen felében tapasztalhattuk a lakásáremelkedés ütemének növekedését. Amíg hazánkban a vizsgált időszakban nominálisan 13,6 százalékról 21,1 százalékra, reál értelemben pedig 10,2 százalékról 11,9 százalékra nőtt a lakásár-dinamika éves összehasonlításban, addig a többi visegrádi ország átlagában nominálisan 7,5 százalékról 17,5 százalékra, reál értelemben pedig 5,4 százalékról 6,7 százalékra gyorsult. A hazai lakáspiacon tehát ismét magasabb felértékelődési ütem volt megfigyelhető a környező országokhoz képest.

2022-ben is a lakásvásárlás elérhetőségének romlása jellemzi az európai fővárosokat. Budapest az ötödik legkevesbé megfizethető főváros volt Európában 2022 harmadik negyedévében a lakásárak jövedelmekhez viszonyított arányát tekintve, ez megfelelt az egy évvel ezelőtti helyezésének. Ugyanakkor Budapesten egy éve 16,3 évnyi, idén októberben pedig már 18,0 évnyi országos átlagjövedelem volt szükséges egy 75 négyzetméteres lakóingatlan megvásárlásához (21. ábra). Európai összehasonlításban Budapesthez hasonló mértékben romlott a lakásvásárlás elérhetősége, az európai fővárosok medián lakásár/jövedelem-mutatója 11,0 évről 12,8 évre emelkedett. A többi

22. ábra
Bérleti díj/jövedelem-mutató az európai fővárosokban (2022. III. 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 harmadik negyedéve közötti változás. Budapest eltérő színnel.

Forrás: Eurostat, numbeo.com.

visegrádi ország fővárosában is romlott az elérhetőség, így egy országos átlagos jövedelemmel rendelkező személy Prágában 25,3, Pozsonyban 23,8, Varsóban pedig 19,9 évnnyi jövedelméből képes megvásárolni egy átlagos árszintű, 75 négyzetméter alapterületű ingatlant.

Budapesten romlott a lakhatás elérhetősége a bérleti piacon az elmúlt évben. A magyar fővárosban egy tipikus háromszobás, illetve egyszobás lakás bérleti díja az átlagos magyarországi nettó fizetés rendre 83,3 és 47,1 százalékát teszi ki (22. ábra). Egy évvel ezelőtt ezen mutatók értéke 74,4, illetve 42,0 százalék volt, tehát a jövedelmek emelkedése nem tudott lépést tartani a bérleti díjak növekedésével. A többi visegrádi ország fővárosában ezzel szemben lényegében változatlan maradt az elérhetőség, de ezek továbbra is a legkevésbé megfizethető városok közé tartoznak Európában: Prágában 54,9, Pozsonyban 54,5, Varsóban pedig 63,4 százalék a vizsgált bérleti díj/jövedelem-mutató értéke egyszobás 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 elköltethető jövedelme marad az adott bérlőnek. Ez az érték Budapesten 711, Prágában 704, Varsóban 571, Pozsonyban pedig 493 euro vásárlóerő-paritáson számolva. Ezzel szemben az osztrák fővárosban közel 1800 eurót tesz ki a lakbér levonása után megmaradó jövedelem vásárlóereje.

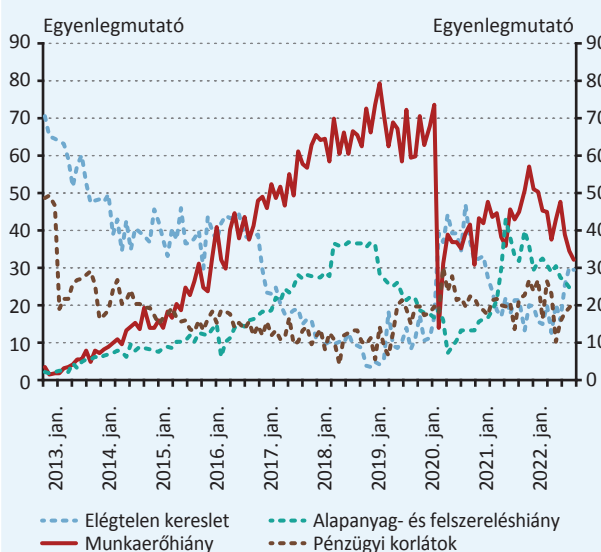
3. Újlakáskínálat

2022-ben a munkaerőhiány bár csökkenő mértékben, de továbbra is jelentősen korlátozza az építőipari vállalatok teljesítményét, amihez a megemelkedett energiaárakon keresztül az energaintenzív építőipari alapanyagok további drágulása szintén hozzájárulhat. Az állami beruházások elhalasztása, valamint az épülő kereskedelmiingatlan-piaci fejlesztések mérséklődő volumene építőipari kapacitásokat szabadíthat fel a lakásépítések számára. Másfelől a kedvezményes lakásáfa meghosszabbítása továbbra is támogatja a lakásépítések bővülését.

2022 első három negyedében a második és harmadik negyedéves vidéki bővülésnek köszönhetően 7,7 százalékkal nőtt az átadott új építésű lakások száma. Előrejelzésünk szerint 2022-ben összességében mintegy 23 ezer új lakás befejezése várható, ami 17 százalékos éves bővülésnek felelne meg. 2023 folyamán ugyanakkor már stagnálásra számítunk a felépített lakások számában, összhangban a gazdaság várható lassulásával és a lakáspiaci aktivitás idei évtől tapasztalható csökkenésével. A kiadott lakásépítési engedélyek száma az év első három negyedében 15,8 százalékkal bővült éves összevetésben, köszönhetően elsősorban a budapesti új engedélyszám érdemi növekedésének.

A hazai lakóingatlan-állomány energetikai hatékonysága a kiadott tanúsítványok alapján összességében kedvezőtlen, az energetikailag nem hatékony lakóingatlanok földrajzi eloszlása ráadásul egyenetlen. Európai országok széles körében található a lakóingatlanok energetikai hatékonyságának javítását célzó támogatási programok, elsősorban az energetikai hatékonyságot javító felújítási munkálatok részfinanszírozása a legelterjedtebb. A budapesti újlakás-piac keresleti és kínálati szempontból is szűkült. 2022 harmadik negyedében a fővárosban a fejlesztés és értékesítés alatt álló új társasházi projektek lakásszáma 14,3 ezer darabot tett ki, ami éves alapon 3,3 százalékos emelkedést jelent, de hozzávetőlegesen 15 százalékkal alacsonyabb, mint a 2016–2020-as időszakban piacon lévő újlakásállomány. A még szabad kínálat visszaesése megállt az előző negyedévhez képest, de éves összevetésben 36 százalékkal kevesebb a megvásárolható új építésű lakás Budapesten (4,4 ezer darab). A harmadik negyedévben éves és negyedéves alapon is 40 százalékkal csökkent az eladott fővárosi új lakások száma, a szabad kínálatot ugyanakkor dinamikus áremelések jellemezték.

23. ábra
Az építőipari termelést gátló tényezők



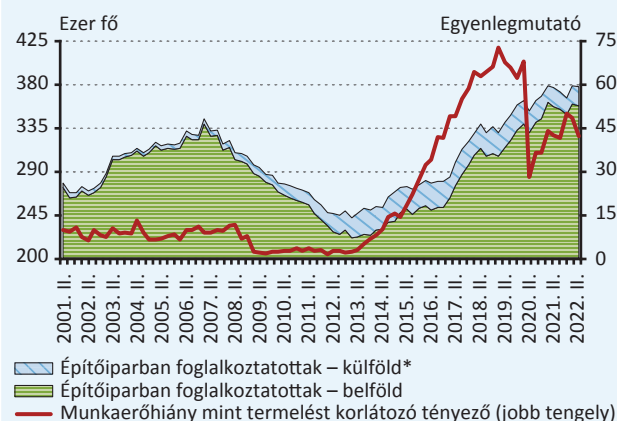
Megjegyzés: Szezonálisan igazított adatok.

Forrás: Európai Bizottság.

3.1. JELENTŐS ÉPÍTÉSI KÖLTSÉGDINAMIKA TAPASZTALHATÓ

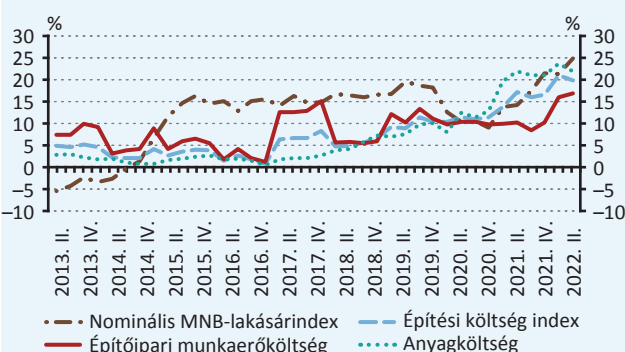
A munkaerőhiány továbbra is jelentős mértékben korlátozza az építőipari vállalatok teljesítményét, azonban csökkenő mértékben. Amíg az év elején a megkérdezett építőipari cégek közel fele számolt be arról, hogy teljesítményét visszafogja a munkaerőhiány, addig ez az arány októberre 32 százalék közelébe mérséklődött. Ezzel párhuzamosan az alapanyaghiány a cégek közel 26 százalékát korlátozta októberben, szemben az év eleji 30 százalék körüli aránnyal (23. ábra). A pénzügyi korlátok és az elégtelen kereslet ugyanakkor egyre nagyobb arányban hátráltatta az építőipari cégek termelését az elmúlt hónapokban, és utóbbi már a második legfontosabb termelést korlátozó tényező volt.

24. ábra
Az építőiparban foglalkoztatottak száma



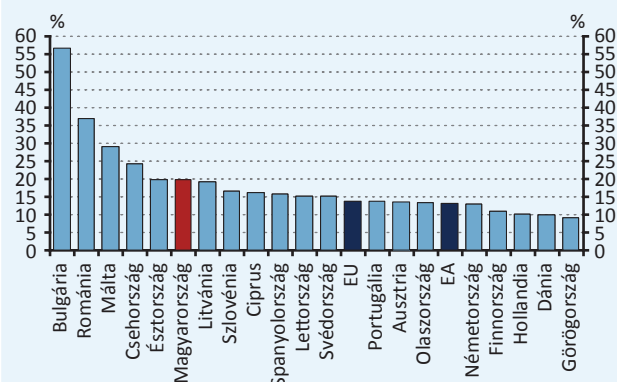
Megjegyzés: * A hazai háztartással rendelkező munkavállalók alapján.
Forrás: KSH, MNB, Európai Bizottság.

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



Forrás: KSH.

26. ábra
A lakásépítési költségek éves változása az EU országokban 2022 második negyedévében



Megjegyzés: Belgium, Írország, Franciaország, Horvátország, Luxemburg, Lengyelország és Szlovákia esetében nincs elérhető adat.

Forrás: Eurostat.

Az építőiparban foglalkoztatottak száma továbbra is meghaladja a 2008-as válság előtti csúcspot. A pénzügyi válságot követően az építőiparban mérséklődött a foglalkoztatottak száma, emellett az építőipari dolgozók jelentős hányada külföldön vállalt munkát. Az ezt követő években fokozatosan emelkedett az építőipari foglalkoztatottság. 2020-ban és 2021-ben a járvány hatására a külföldön dolgozó szakemberek egy része hazatért, ami hozzájárulhatott a munkaerőhiány mérséklődéséhez. Az elmúlt negyedévekben a belföldi építőiparban foglalkoztatottak száma magas szinten, 350 ezer fő közelében alakult (24. ábra).

A kormányzati beruházások várt csökkenése építőipari kapacitásokat szabadíthat fel a lakásépítések számára.

Az állami beruházások volumene várakozásaink szerint 2022-ben és 2023-ban is mérséklődik a beruházási célú kiadások bejelentett átütemezése miatt. Ezzel összhangban az egyéb, nem épületjellegű építmények építésére vonatkozó új szerződések volumene 69 százalékkal csökkent augusztusban éves bázison. A kormányzati beruházások mérséklődése a csökkenő építés alatt álló kereskedelmiingatlan-piaci fejlesztéssel együtt kapacitásokat szabadíthat fel az építőiparban, kínálati oldalról támogatva a lakásépítések bővülését.

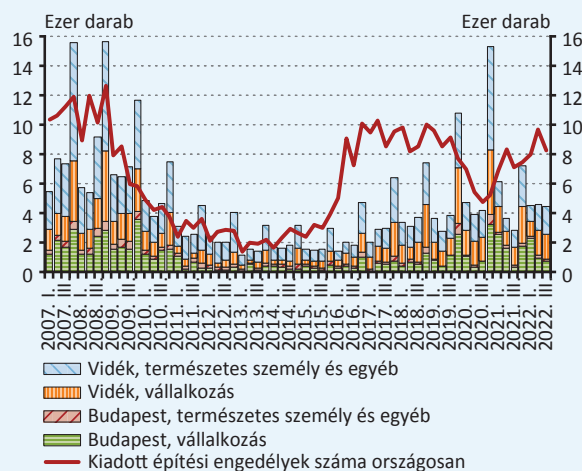
A KSH adatai alapján magas volt a lakásépítési költségek emelkedése.

Az anyagköltség 21,7 százalékkal növekedett a második negyedévben az előző év azonos időszakához képest. Az építőipari munkaerőköltség szintén jelentős mértékben, 16,7 százalékkal, amíg a lakásépítési költségek összességében 19,7 százalékkal emelkedtek éves bázison (25. ábra). Előretekintve az energiaárak közelmúltbeli emelkedése további dráguláshoz vezethet, elsősorban az energaintenzív építőipari alapanyagok (többek között cement, tégl, üveg) gyártásának területén.

A hazai építőipari árak emelkedése a hatodik legmagasabb volt EU-s összehasonlításban a második negyedévben.

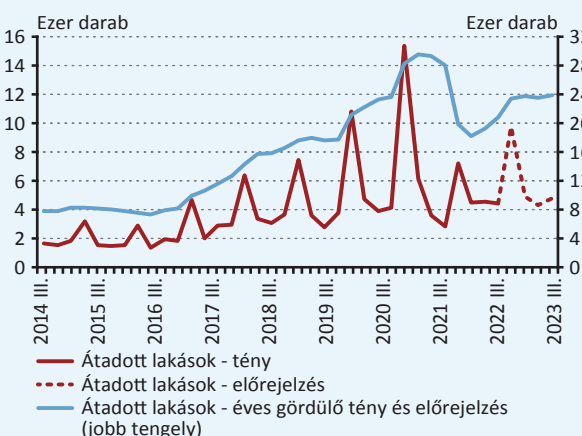
2022 második negyedévében hazánkban 19,7 százalékkal növekedtek a lakásépítési költségek az előző év azonos időszakához képest, amely a rendelkezésre álló adatok alapján a hatodik legmagasabb az EU-ban. Az Európai Unióban átlagosan 13,7 százalékkal, amíg az eurozónában átlagosan 13,1 százalékkal drágult a lakásépítés költsége éves összehasonlításban (26. ábra).

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



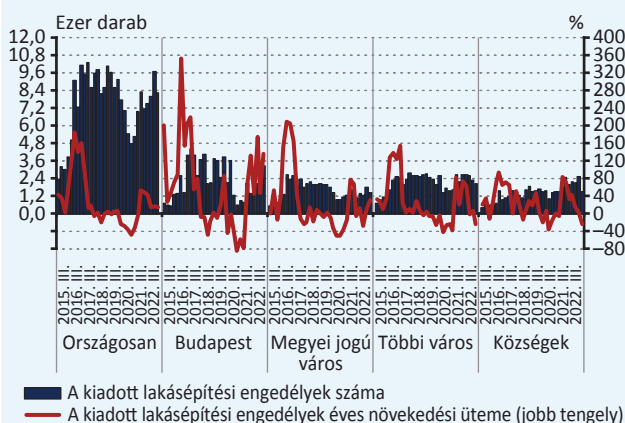
Forrás: KSH.

28. ábra
A használatbavételi engedélyt kapott lakások számának előrejelzése



Forrás: KSH, MNB.

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



Forrás: KSH.

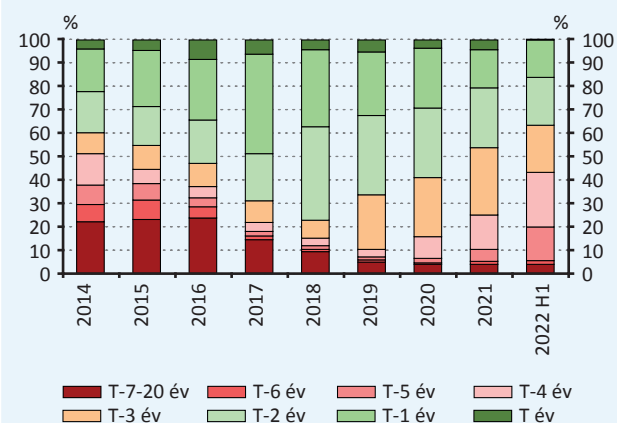
3.2. RÖVID TÁVON MÉG EMELKEDHET AZ ÚJ ÉPÍTÉSŰ LAKÁSOK SZÁMA

A második negyedévtől már ismét bővült az átadott új építésű lakások száma. 2022 első három negyedéve során összesen 13 617 új lakás kapott használatbavételi engedélyt, ami 7,7 százalékkal magasabb az előző év azonos időszakához képest. Az első negyedéves csökkenéshez képest a második és harmadik negyedévben már rendre 26,4 és 57,5 százalékkal nőtt a befejezett új lakóingatlanok száma, ami vélhetően már a kiadott építési engedélyek 2021-től látott ismételt emelkedésének köszönhető. Az első három negyedévben összességében 29,6 százalékkal emelkedett a természetes személyek által építtetett vidéki új lakóingatlanok (családi házak) átadása. A legnagyobb mértékben pedig Budapesten a vállalkozások által építtetett új lakások átadása csökkent, éves összevetésben ugyanezen időszak alatt 10,6 százalékkal (27. ábra).

2023-ban stagnálhat az újlakás-átadások száma. Előrejelzésünk alapján 2022 egészében mintegy 23 ezer lakás átadása várható, ami éves szinten 17 százalékos növekedésnek felel meg (28. ábra). Jövőre azonban már nem várható a lakásátadások számának további emelkedése, a gazdaság lassulásával és a lakáspiaci kereslet csökkenésével összhangban 2023 folyamán már stagnálásra számítunk az átadott újlakások számában. A lakásvásárlás elérhetőségének érdemi romlása ugyanakkor az átadások csökkenését is előrevetítheti. Mérsékli viszont a lefelé mutató kockázatokat, hogy a Kormány a kedvezményes 5 százalékos lakásáfa alkalmazhatóságát a 2024. év végéig építési engedélyt kapó ingatlanokra 2028. év végéig meghosszabbította. Csekélyebb mértékben, de az is növelheti a következő negyedévekben kiadott használatbavételi engedélyek számát, hogy a 2022. július 1-jén életbe lépett, az új lakások közel nulla energiaigényre vonatkozó követelményét 2024 júniusáig visszavonta a Kormány, ami összességében könnyebbé jelent az építetőknek.

Jelentősen nőtt a kiadott új lakásépítési engedélyek száma. 2022 első három negyedévében összesen 25 984 új lakásra adtak ki építési engedélyt, ami 15,8 százalékos növekedést jelent 2021 első három negyedévéhez képest (29. ábra). Az építési engedélyek lakásszáma növekedése szinte teljes egészében a Budapesten tervezett lakásépítéseknek köszönhető. A fővárosban az első három negyedévben 8 400 új lakás kapott építési engedélyt, ami 99,3 százalékkal magasabb éves összevetésben. Az új engedélyek lakásszáma jelentős növekedéséhez a kedvezményes lakásáfa ideiglenes hatálya is hozzájárulhatott. A többi településtípuson lényegében stagnált, vagy csak kismértékben változott az új építési engedélyek lakásszáma. A megyei jogú városokban 1,0 százalékos bővülés volt, a többi vidéki

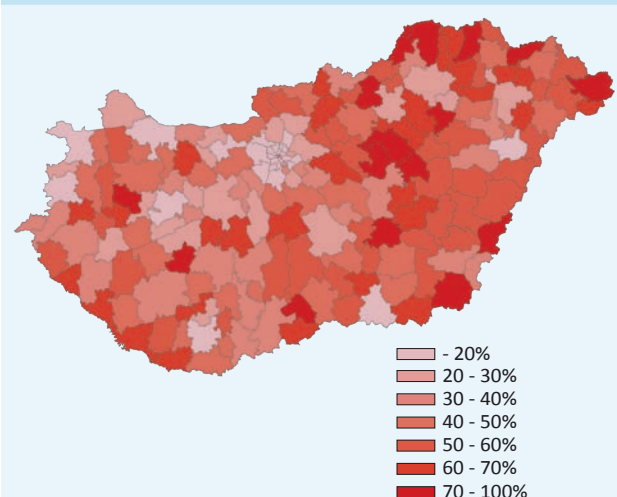
30. ábra
A használatbavételi engedélyt kapott lakások eloszlása az eredeti építési engedély éve szerint



Megjegyzés: A használatbavételi engedélyek éves száma, a lakásokra kiadott első építési engedélyek éve szerint.

Forrás: KSH.

31. ábra
A 2016 óta lakóingatlanokra kiadott energetikai tanúsítványokon belül a gyenge (HH) vagy rosszabb besorolásúak aránya járásonként



Forrás: Lechner Tudásközpont.

városban és a községekben pedig rendre 7,3 százalékos és 2,0 százalékos csökkenést tapasztalhattunk az első három negyedévben. Budapesten a kiadott lakásépítési engedélyek lakásszámának jelentős emelkedése elsősorban annak köszönhető, hogy 2020-ban, a kedvezményes lakásáfa ideiglenes felfüggesztésekor, és a koronavírus-járvány megjelenésekor itt csökkent a leginkább az építési kedv, így az új engedélyek növekedése alacsony bázisról valósult meg.

2021-ben és 2022 első félévében tovább nőtt a lakásépítésekhez szükséges kivitelezési és engedélyezési idő hossza. A 2021-ben használatbavételi engedélyt kapott új építésű lakások 46 százaléka esetén 3 évnél rövidebb volt a kivitelezési és engedélyezési idő az első építési engedély kiadásától számítva (30. ábra). Ugyanez az arány 2020-ban és 2019-ben magasabb volt, és rendre 59 és 66 százalékot tett ki. A kivitelezési idők, vagyis az építési és használatbavételi engedélyek között eltelt idők 2019 óta folyamatosan hosszabbodnak az új építésű lakások esetén. Ezt mutatja az is, hogy az átadott lakásokon belül a legalább 4 éve építési engedélyt szerzett lakóingatlanok aránya a 2019-es 10 százalékról 2022 első félévére 43 százalékra emelkedett. A kivitelezési idők 2021-ben annak ellenére emelkedtek, hogy összességében csökkent a befejezett új lakások száma, ami vélhetően annak is köszönhető, hogy 2021-ben csökkent a rövidebb kivitelezési időt igénylő családi házas építkezések száma.

A kiadott energetikai tanúsítványok alapján a gyenge energiahatékonyságú lakóingatlanok területi eloszlása koncentrált. A 2016 óta összesen mintegy 919 ezer energetikai tanúsítvány került kiadásra lakóingatlanra, ami a hazai lakóingatlan-állomány 20 százalékát lefedi, így jó képet adhat a teljes lakásállományról energetikai hatékonyság szempontjából. A kiadott tanúsítványok 30 százaléka HH, vagyis gyenge vagy rosszabb besorolású, amely ingatlanok energetikai hatékonysága legalább háromszor gyengébb a közel nulla energiaigény követelményszintnél, és csupán 3,5 százalékuk éri el utóbbi szintet, vagyis a BB besorolást. Az energetikailag hatékony és hatékonytalan lakóingatlanok földrajzi eloszlása ugyanakkor rendkívül egyenetlen az ország területén belül (31. ábra). 16 járásban a kiadott tanúsítványok több mint 70 százaléka a legrosszabb három kategóriába került, vagyis HH vagy rosszabb besorolású. Ezekből több járás az ország északkeleti részén helyezkedik el. Huszonhat járásban – amelyek jellemzően Budapesten, Pest megyében és az ország észak-nyugati részén helyezkednek el – ugyanakkor a 30 százalékot is meghaladja a CC vagy jobb besorolású lakóingatlanok aránya. A kedvező energetikával rendelkező lakóingatlanok e területeken való koncentrációját részben az magyarázza, hogy az elmúlt évek újlakás-építéseinak jelentős része is e területeken összpontosult.

1. keretes írás

A lakásállomány energetikai hatékonyságának javítását célzó intézkedések Európában

Európában az orosz–ukrán háború nyomán kibontakozó energiaválság és a háztartások jelentősen megemelkedő rezszi költségei miatt a lakóingatlanok energetikai hatékonyságának javítása a közeljövőben kiemelt érdek lehet mind az ingatlantulajdonosok, mind az állam szempontjából, továbbá a klímacélok eléréséhez is elengedhetetlen. Keretes írásunkban bemutatjuk, hogy Európában milyen állami intézkedések jellemzőek az ingatlanállomány energetikai hatékonyságának javítására.

(1) Energetikát javító felújítások társfinanszírozása vissza nem térítendő támogatás révén

A felújításokat részben finanszírozó programokban jellemzően meghatározzák a támogatandó munkálatok körét (például nyílászárók cseréje, fűtési rendszerek korszerűsítése, hőszigetelés, napelem rendszer telepítése, világítás korszerűsítése), amelyek elvégzését meghatározott arányban (több országban jellemző a 60 százalék, Bulgáriában elérhető volt 100 százalék, Észtországban földrajzilag differenciáltan 30–50 százalék) az állam finanszírozza. Szlovéniában nominálisan fix összegű támogatás van érvényben: természetes anyagú hőszigetelés esetén 220 euro/négyzetméter, szintetikus hőszigetelés esetén 190 euro/négyzetméter az állam által nyújtott támogatás összege. Bécsben a támogatási intenzitás 20–40 százalék között alakul és mértékét két módon lehet meghatározni: a felújítás révén elért abszolút energiahatékonysági mutató alapján vagy alapterület-arányosan, az éves energiaigényen elért, kWh-ban megadott megtakarítás alapján. A jobb energetikára, illetve a nagyobb energiamegtakarításra kapható egyre magasabb arányú támogatás. Németországban 2022 augusztusában az átfogó felújítások támogatási intenzitásának maximumát 55 százalékról 25 százalékra csökkentették, a kifejezetten fűtőkorszerűsítésre igényelhető támogatás azonban ennél magasabb, 25–40 százalékos finanszírozási arányt biztosít a lecserélt fűtési rendszer és az újonnan telepített hőszivattyús rendszer típusától függően. Az állami fókusz ezzel a minél nagyobb karbonkibocsátás-megtakarításról a fűtési rendszerek cseréjére helyeződött át azzal a céllal, hogy felgyorsítsák az orosz gáztól való függőség csökkenését.

Egyes esetekben nem, vagy nem csak a támogatott munkálatok köre a meghatározott, hanem elvárás, hogy az épület energetikai besorolása legalább egy szintet javuljon (Románia), bizonyos szintet érjen el (Egyesült Királyságban „C”) vagy az épület közel nulla energiaigényűvé váljon (Szlovénia). Bécsben vagy egy megadott szint vagy bizonyos mértékű javulás a minimumelvárás. A támogatásra jogosultak körét ezekkel összhangban gyakran a rosszabb energetikai besorolású (Egyesült Királyság) vagy a régebben épült (Bécs, Észtország, Szlovákia, Szlovénia) ingatlanokra korlátozzák.

A támogatások jellemzően maximális összeghatárral rendelkeznek, amelynek mértékét egyéb tényezők is befolyásolhatják. Az összeghatár mértéke Észtországban maximum kétlakásos épületekre, területileg is differenciálva 20–40 ezer euro, társasházakra teljeskörű felújítás esetén 1 millió euro, részleges felújítás esetén 100 ezer euro, Romániában családi házak esetén 14,4 ezer euro, Szlovákiában családi házakra az eredeti állapothoz képest való 30–60 százalék primer energiamegtakarítás esetén 14 ezer euro, 60 százalék feletti megtakarítás esetén 19 ezer euro. Bécsben az összeghatár alapterületarányos, négyzetméterenként 60–190 euro között skálázódik a támogatási aránnyal együtt.

A támogatásokat az egyes államok többnyire EU-s alapokból vagy a központi költségvetésből finanszírozzák, szétosztásuk módjára azonban léteznek centralizált és decentralizált megoldások is. Előbbire példa Észtország, ahol ezt egy állami beruházási bank végzi, utóbbira pedig Bulgária, ahol önkormányzatok rendelkeznek a források allokációjáról. Az Egyesült Királyságban 2022 szeptemberében a támogatásra elkülönített összeg mintegy felét a Szociális Lakás Dekarbonizációs Alapba allokálták, hogy a szociális bérlakás-szolgáltatók épületfelújításait támogassa.

Egyedi elem az egyes országok programjait tekintve a Csehországban alkalmazott kombinációs bónusz, ami minél több fajta energiahatékony és környezetbarát felújítási munkálat elvégzését ösztönzi azzal, hogy a háztartások

a munkálatok minden meghatározott kombinációjának teljesítése (például zöldtető és napelemek együttes telepítése) esetén 10 ezer cseh korona (mintegy 400 euró) bónusztámogatást kapnak.

(2) Vissza nem térítendő támogatás közel nulla energiaigényű lakás vásárlására vagy építésére

Szlovéniában az új, közel nulla energiaigényű egy-két lakásos ingatlanok építését vagy vásárlását az állam az energiaigénytől és a szigetelőanyag típusától függően 75–150 euro/négyzetméter mértékben finanszírozza, ami aktuálisan egy új lakás átlagos négyzetméterárának mintegy 2–4 százalékát teszi ki. A közel nulla energiaigényű, új, többlakásos épületek lakásainak nettó fűtött és szellőztetett területéből maximum 80 négyzetméterre 100 euro/négyzetméter, a régebbi, de teljeskörűen felújított többlakásos épületek lakásainak ugyanekkora területére pedig 150 euro/négyzetméter vásárlási támogatás igényelhető. Szlovéniában tehát nemcsak a meglévő állomány minőségének javulását, de a legjobb energetikájú lakások kínálaton belüli térnyerését is ösztönzi az állam.

(3) Kedvezményes hitel lakások energiahatékony felújítására

Luxemburgban a 10 évesnél idősebb épületekben lakó ingatlantulajdonosok úgynevezett klímahitelt igényelhetnek, amelynek feltétele egy szakember segítségével elkészített előzetes energetikai felújítási koncepció benyújtása. Az alacsony jövedelmű háztartások legfeljebb 50 ezer euro mértékben, 15 éves futamidővel kamatmentes klímahitelt kaphatnak, a többi háztartás pedig 1,5 százalékpontnyi kamatkedvezménnyel juthat legfeljebb 100 ezer eurónyi klímahitelhez.

Hollandiában a felújítások meghatározott körére igénybevehető energiamegtakarítási hiteleket egy nonprofit pénzügyi intézmény folyósítja. A kedvező, futamidő végéig fix kamatozást, így ebben az esetben részben a nyereségcélú felárak hiánya biztosítja, továbbá a hitelekhez nem kapcsolódnak tanácsadási, értékbecslési, előtörlesztési és – magánszemély adós esetén – közjegyzői költségek sem. A hitel elérhető magánszemélyek és – energetikai szakember segítségével igénybevétele – legalább 8 lakásos lakóközösségek részére is. A hitel maximális összege alapesetben magánszemély részére 25 ezer euro, lakóközösségeknek lakásonként 30 ezer euro, de ezek mindkét esetben szigorú energiahatékonyasági feltételek teljesítése esetén 50 ezer euróra, az éves szinten legfeljebb nettó nulla energiaigény elérése esetén pedig 65 ezer euróra emelkedhetnek. Az alacsony jövedelmű háztartások ebben az esetben is kamatmentes hitelre jogosultak.

(4) Adósságfék-kedvezmények energiahatékony lakás hitelből való megvásárlására

Hollandiában a kiemelkedően nagy energiahatékonyaságú lakások vásárlása esetén 9 ezer euro, nettó nulla energiaigényű lakás vásárlása esetén 25 ezer euro figyelmen kívül hagyható a hitel összegéből az adós jövedelmi kifizettségének vizsgálatakor. Emellett a hitelező a maximális hitelösszeg terén is felfelé térhet el a szabályozástól, a folyósított hitelösszeg a rendkívül energiahatékony lakások esetében azok értékének 106 százalékát (maximális LTV) is elérheti.

(5) Termomodernizációra felvett hitel összegének részleges megtérítése

Lengyelországban igénylők széles köre (természetes személy, önkormányzat, lakóközösség, szociális lakásszövetkezet, vállalkozás) jogosult úgynevezett termomodernizációs bónuszra, amennyiben valamilyen termomodernizációs projekt megvalósítását – bankok meghatározott körétől felvett – hitelből finanszírozza. A lakóépületek, közműépületek energiahatékonyaságának javítása mellett ilyen projekt lehet a helyi fűtési infrastruktúra, hálózatok és hőforrások kiépítése is. A bónuszt a lengyel BGK fejlesztési bank a hitel részleges törlesztése révén folyósítja. A bónusz mértéke a hitelösszeg 16 százaléka vagy megújuló energiaforrás telepítése esetén 21 százaléka lehet.

A vizsgált intézkedések összefoglaló adatai

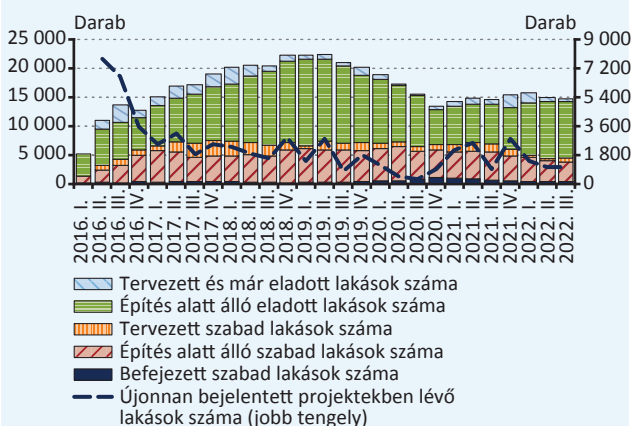
Intézkedés megnevezése	Az intézkedést alkalmazó európai ország(ok)*	Az intézkedés fő jellemzői
Energetikát javító felújítások részbeni finanszírozása vissza nem térítendő támogatás révén	Ausztria (Bécs), Bulgária, Csehország, Egyesült Királyság, Észtország, Németország, Románia, Szlovákia, Szlovénia	- Munkálatok meghatározott körére - Többnyire százalékosan megadott támogatási intenzitás Bécs: az intenzitás az elért energetikai minőség szintjén vagy az elért energia-megtakarítás mértékén is alapulhat Csehország: kombinációs bónusz Szlovénia: alapterület-arányos támogatás Németország: nagyobb arányú támogatás fűtési rendszerek cseréjére, a gázfüggőség csökkentésének érdekében - Maximális összeghatár
Vissza nem térítendő támogatás közel nulla energiaigényű lakás vásárlására vagy építésére	Szlovénia	- Alapterület-arányos támogatás - A teljeskörűen felújított régi társasházi lakásokra az új társasházi lakásoknál magasabb összegű támogatás vonatkozik
Kedvezményes hitel lakások energiahatékony felújítására	Luxemburg, Hollandia	- Kamattámogatás vagy nonprofit árazás - Alacsony jövedelműek számára kamatmentesség - Maximális kedvezményes hitelösszeg - Elvárás lehet energetikai szakértő bevonása
Adósságfék-kedvezmények energiahatékony lakás hitelből való megvásárlására	Hollandia	- A hitelösszeg egy része figyelmen kívül hagyható a jövedelmi kifizettség vizsgálatakor - Magasabb maximális LTV
Termomodernizációra felvett hitel összegének részleges megtérítése	Lengyelország	- Igénylők széles köre számára elérhető - Épületek energiahatékonyágának javítása mellett helyi fűtési infrastruktúra (hálózatok és hőforrások) kiépítésére is

Megjegyzés: *A gyűjtés nem teljeskörű és nem csak jelenleg aktív programokat tartalmaz.

Forrás: MNB gyűjtés.

32. ábra

A Budapesten fejlesztés és értékesítés alatt álló új projektek lakásainak elérhetősége és az új bejelentések lakásszáma

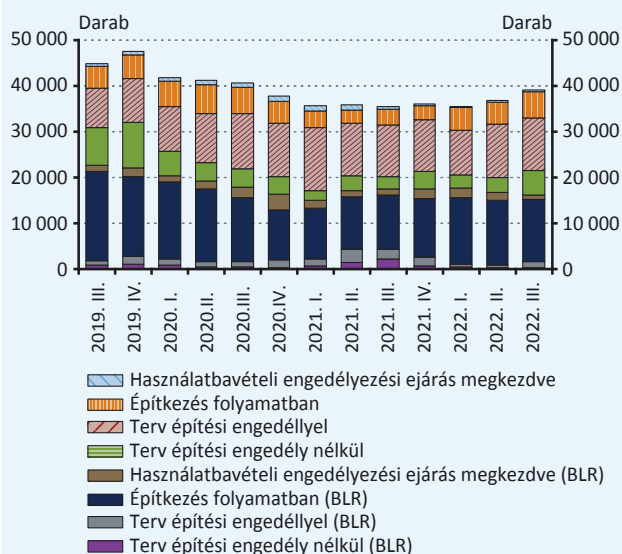


Megjegyzés: A budapesti, legalább 4 lakásos újlakás-projektek alapján.

Forrás: ELTINGA–Budapesti Lakáspiaci Riport.

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.

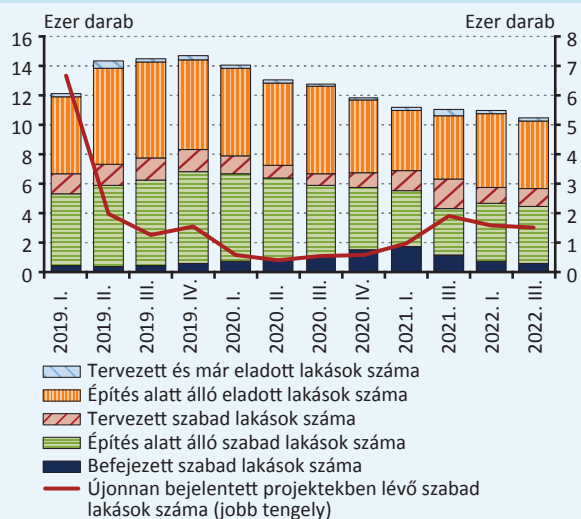
Forrás: ELTINGA–Budapesti Lakáspiaci Riport, Építési Engedély Figyelő.

3.3. A FŐVÁROSI ÚJLAKÁSPIAC MIND KERESLETI-, MIND KÍNÁLATI SZEMPONTBÓL SZÚKULT

Az újonnan piacra kerülő lakások alacsony száma és szűkös szabad kínálat jellemzi a budapesti újlakáspiacot. 2022 harmadik negyedévében Budapesten a fejlesztés és értékesítés alatt álló új társasházi projektek lakásszáma 14,3 ezer darabot tett ki, ami éves alapon 3,3 százalékos emelkedést, negyedéves összehasonlításban ugyanakkor 1,4 százalékos mérséklődést jelent (32. ábra). A kedvezményes lakásáfa 2016–2020-as időszaki átlagához viszonyítva ugyanakkor a piacon lévő fejlesztés alatt álló lakásállomány jelenleg hozzávetőlegesen 15 százalékkal alacsonyabb. A fővárosi újlakás-kínálat szűkösségét mutatja, hogy az értékesítés alatt álló projektekben még elérhető szabad lakások száma 36 százalékos éves mérséklődést követően 4438 lakásra csökkent 2022 harmadik negyedévére. Előző negyedévhez képest azonban megállt a még szabad kínálat visszaesése, és 3 százalékos emelkedés volt megfigyelhető az alacsonyabb tranzakciószám miatt. A vizsgált időszakban Budapesten 1032 darab újépítésű lakás került újonnan meghirdetésre, ami megegyezik az előző negyedévben piacra került lakások számával, ugyanakkor 50 százalékkal elmarad a 2021-es év negyedéves átlagától.

2022-ben emelkedett az induló, de értékesítés alatt még nem álló lakásfejlesztések száma. 2022 harmadik negyedévében összesen 39,1 ezer lakás volt fejlesztés alatt Budapesten, ami 10 százalékos növekedést jelent az előző év azonos időszakához képest. A lakások közül 18 ezer még csak tervezési fázisban van, 19 ezer lakás esetében pedig már megkezdődött a kivitelezés. Az építési engedélyezési folyamatban járó projektek lakásszáma a második negyedévhez képest 58 százalékkal nőtt. A fejlesztés alatt lévő lakások közel 60 százalékát még nem hirdették meg értékesítésre, ami az elmúlt évben inkább 50 százalék körül alakult, ugyanakkor ezen kategóriában előző negyedévhez képest 19 százalékkal nőtt az épülő vagy már elkészült lakások száma, így a közeljövőben mintegy 6 ezer lakás megjelenése várható a piacon (33. ábra). Az épülő és elkészült budapesti projektekben a lakások rendre 74 és 73 százalékát kínálták eladásra 2022 harmadik negyedévében, a tervasztalon létező lakások esetében azonban csupán 8 százalékuk volt megvásárolható. Az épülő és tervasztalról elérhető lakások esetében jellemző az ütemezett értékesítés annak érdekében, hogy a fejlesztők kontrollálni tudják az egyre nehezebben kiszámítható kivitelezési költségeket.

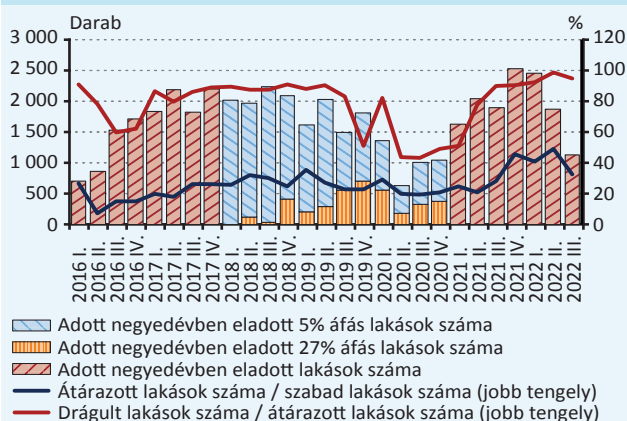
34. ábra
Az értékesítés alatt álló új társasházi projektek lakásszáma vidéken



Megjegyzés: A 4 lakásosnál nagyobb társasházi fejlesztések alapján.

Forrás: Eltinga–Vidéki lakáspiaci riport.

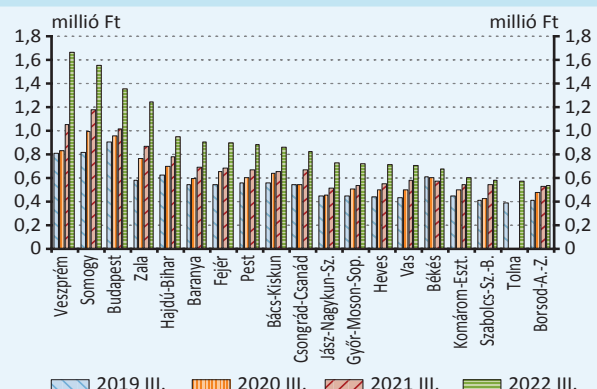
35. ábra
A budapesti eladott új lakások száma, és az átárzások aránya a hirdetett új lakásokon belül



Megjegyzés: A 4 lakásosnál nagyobb új lakás-projektek alapján.

Forrás: ELTINGA–Budapesti Lakáspiaci Riport.

36. ábra
Az új lakások átlagos négyzetméterárának alakulása



Megjegyzés: A 4 lakásosnál nagyobb új lakás-projektek alapján.

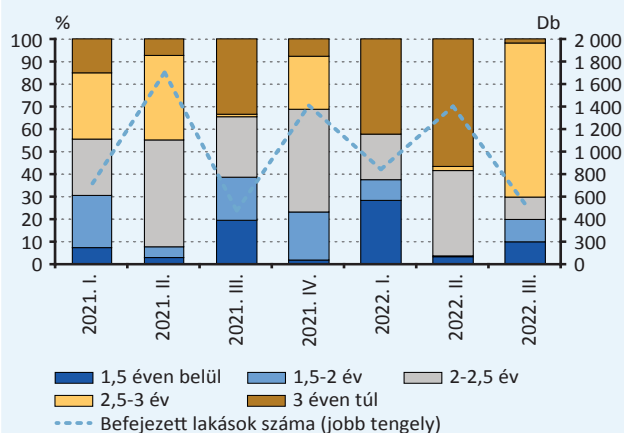
Forrás: ELTINGA–Budapesti Lakáspiaci Riport, Vidéki Lakáspiaci Riport.

A vidéki újlakások visszafogottabb értékesítései mellett is csökkent a szabad kínálat. Vidéken 2022 harmadik negyedévében az értékesítési fázisban lévő projektek lakásszáma 9 916-ot tett ki, ami közel megegyezik az egy évvel korábbi fejlesztési aktivitással. A második és harmadik negyedévben összesen 1 866 lakást értékesítettek vidéken, ami 30 százalékos visszaesést mutat éves összevetésben. Ennek ellenére tovább csökkent a szabad lakások száma, 10 százalékos éves mérséklődést követően 5 630 új építésű lakás volt elérhető 2022 szeptemberében (34. ábra). A fejlesztés alatt álló vidéki lakások több mint fele 10 járásban épül, a legtöbb, 1 289 lakás a Siófoki járásban, amelyet az autóipari nagyvárosok, Győr, Debrecen és Kecskemét követnek.

A harmadik negyedévben dinamikus áremelések mellett jelentősen csökkent a tranzakciószám a fővárosi új lakás-piacon. A Budapesten eladott új lakások száma 2022 harmadik negyedévében visszafogott volt, 1 125 új társasházi lakás kelt el (elő- és végszerződések együtt), ami a második negyedévi és az előző év azonos negyedévi eladásoktól egyaránt jelentősen, 40 százalékkal elmaradt. A csökkenő új lakás-tranzakciószámot részben az NHP ZOP miatt a korábbi negyedévekre előrehozott kereslet is okozhatta. A vizsgált negyedévben a szabad kínálaton belül az átárzott lakások aránya az előző negyedévi 48,8 százalékról 32,3 százalékra mérséklődött, amiben a csökkenő kereslet is szerepet játszhatott. Az átárzott lakásokon belül kis mértékben csökkent a drágított lakások aránya, 98,2 százalékról 94,8 százalékra, azonban arányuk továbbra is kimagasló (35. ábra). A negyedév során átlagosan 9,3 százalékkal emeltek árat az átárzott lakásokon belül. A negyedév során a legalább BB energetikai tanúsítvánnyal rendelkező lakások esetében a szabad lakások 33 százalékánál emeltek árat, amíg a CC besorolású lakások 24 százalékát drágították. Az átlagos átárzás mértéke a két energetikai kategórián belül rendre +9,5 és +7,8 százalék volt.

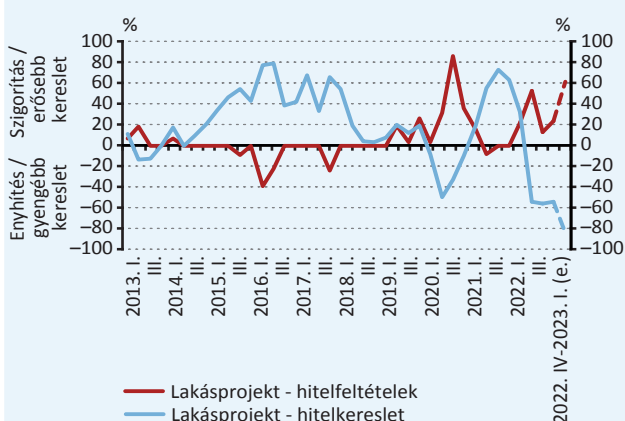
A Balaton környéki újlakások fajlagos ára már érdemben meghaladja az átlagos fővárosi szintet. 2022 harmadik negyedévében az új lakás-projektekben meghirdetett lakások fajlagos ára Veszprém megyében (a Balaton északi partján) volt a legmagasabb, ahol egy négyzetméterért átlagosan 1,7 millió forintot kértek a hirdető. Itt az előző év azonos időszakához képest 58 százalékkal, 2019 óta pedig a duplájára emelkedtek az árak (36. ábra). A második legdrágább a Balaton környéki projekteket magába foglaló Somogy megye, 1,6 millió forintos átlagos négyzetméterárral. Ezt követi a főváros, ahol 33 százalékos éves növekedés mellett átlagosan 1,35 millió forintba kerül egy négyzetméter újépítésű lakás. Az agglomeráción belül Ráckeve, Buda-keszi és Érd továbbá Székesfehérvár esetében egymillió forint feletti négyzetméteráron kínálnak új lakásokat, és már Debrecenben is hasonló szintek jellemzők. A megyék

37. ábra
Az értékesítés alatt álló budapesti újlakás projektek kivitelezési idejének megoszlása a befejezés negyedéve szerint



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

38. ábra
A lakásprojektek hitelezési feltételei 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.

többségénél egy év alatt 20–30 százalékos, 2019 harmadik negyedéve óta pedig 50–60 százalékos emelkedés következett be az új lakások fajlagos árában, amíg a legkisebb mértékű, mindössze 11 százalékos drágulás Békés megyében volt megfigyelhető.

A 2021 óta elkészült fővárosi újlakás-fejlesztések többségénél 2–3 évig tartott a kivitelezés. A 2021 óta befejezett és értékesítés alatt álló budapesti újlakás-fejlesztések kétharmadánál a kivitelezési idő 2 és 3 év közé tehető, azonban a kivitelezés hosszát az épülő lakások száma érdemben befolyásolja. Ezen időszak alatt 18 százalékkal emelkedett az építés alatt álló lakások száma a fővárosban. Amíg a 2022 első negyedévében befejezett lakások 57 százaléka készült el 2 éven belül, ez a második negyedévben befejezett lakások 30 százalékára volt jellemző. Az első negyedévben 844 új lakás, amíg a második negyedévben 1 405 új lakás fejlesztése zárult le Budapesten. 2022 harmadik negyedévében tovább csökkent a 2 éven belül elkészült lakások aránya, mintegy 20 százalékra, és döntő többségét 2,5–3 évig fejlesztették, amiben az évek óta jelen lévő, fokozott alapanyaghány is szerepet játszhatott (37. ábra). 2022 harmadik negyedévében az építés alatt álló vagy tervezett budapesti új lakások 59 százaléka volt csúszásban a projektek eredetileg bejelentett várható átadásához képest, 22 százalékuk pedig egy évnél is nagyobb csúszásban van.

2022 harmadik negyedévében a hitelkereslet visszaesése folytatódott a lakóingatlan-projekthitelek esetében. A Hitelezési felmérésre adott válaszok alapján 2022 harmadik negyedévében a bankok nettó értelemben vett 24 százaléka szigorított a lakásprojektek finanszírozási feltételein iparág-specifikus problémákra hivatkozva. 2022 negyedik és 2023 első negyedévére előretekintve további szigorítást helyezett kilátásba a bankok nettó 62 százaléka a sektort érintő problémák kapcsán (38. ábra). 2022 harmadik negyedévében a válaszadó intézmények nettó értelemben vett 54 százaléka a hitelkereslet csökkenéséről számolt be a lakásprojektek kapcsán, amelyben döntő többségük szerint a kamatkörnyezet emelkedése játszott szerepet. A növekvő hitelkamatok és a csökkenő ingatlanberuházási kedv következtében a bankok nettó 84 százaléka további visszaesést vár a hitelkeresletben a következő fél évben.

2. keretes írás

A lakáspiaci szereplőkkel folytatott piactudás egyeztetés összefoglaló üzenetei

A lakáspiaci folyamatok nyomon követése és a potenciális kockázatok azonosítása érdekében a Magyar Nemzeti Bank fontosnak tartja a piaci szereplőkkel való egyeztetést, amelyre az ingatlanfejlesztés, -közvetítés és -finanszírozás területeken tevékenykedő piaci szereplők részvételével 2022 októberében is sor került. A résztvevők a lakáspiac aktuális helyzetét és folyamatait vitatták meg, kiemelten foglalkoztak a lakáspolitikai helyzetével, a lakáskereslet csökkenésével, a lakásfejlesztésekkel, valamint a finanszírozás alakulásával.

Lakáspolitikai

A lakáspolitikai helyzetét vizsgálva, az egyeztetésen valamennyi résztvevő egyetértett abban, hogy a lakhatásnak kiemelt szerepe van a társadalomban, meghatározó tényező a családpolitika, a népességgpolitika, a várospolitikai és a klímapolitika szempontjából is, ezért az elmúlt évek lakáspolitikai intézkedéseit tovább kell vinni, ugyanakkor a felülvizsgálatukra is szükség lehet. A hazai lakásállomány megújulási aránya 12 éve elmarad az EU átlagától, ezen idő alatt mintegy 100–150 ezer lakás megépítése maradt el. Emiatt a használt lakások piacáról hiányzik a fiatal, relatíve újabb építésű és jó minőségű kínálat. Magyarországon a legnagyobb energiamennyiséget a lakások használják fel, ezen a területen jelentős megtakarításokat lehetne elérni az épületfelújítások elősegítésével. Jelenleg egy szétszabdó lakáspiaci helyzet kezd kialakulni, amiben a rossz energiahatékonyságú ingatlanok csökkenő ár, amíg a jó energiahatékonyságúakat az árak stagnálása/emelkedése jellemzi, az új építésűek pedig folytatódó áremelkedés. Az árak kapcsán elhangzott, hogy a lakásfejlesztéseket többszörös költségsokkok érték az elmúlt időszakokban. A fejlesztők elmondása alapján emiatt az új lakások piacán költségalapú árazás folyik, ezért az árak várhatóan nem fognak csökkenni. A piaci szereplők szerint a következő időszakban annyi új lakás fog megépülni, amennyire kereslet van, így nem alakul ki olyan mértékű túlkínálat, ami az árak csökkenését okozná. Az elmúlt évek 20 ezer körüli megépített éves lakásszáma a fejlesztői várakozások alapján a következő 2 évben a romló gazdasági kilátások miatt felére csökkenhet Magyarországon.

A piaci szereplők véleménye, hogy a lakhatási problémákra a megváltozott gazdasági körülmények között is reagálni kell, azonnali és középtávú intézkedésekben is érdemes gondolkodnia a kormányzatnak. Ezekhez kapcsolódóan a szakemberek egyetértettek abban, hogy az államháztartás is nehéz helyzet elé néz a következő másfél-két évben, ezért a lakáspolitikai intézkedéseket úgy érdemes kalibrálni, hogy azok ne a 2023-as és 2024 eleji időszakot terheljék a költségvetésben. A szereplők kiemelték, hogy az újlakás-kínálat fennmaradását célzó programok kapcsán fontos szempont, hogy új keresletet generáljon és célzott legyen, a kilábalás idejére vonzza be az új keresletet, amivel nem a már folyamatban lévő projekteket lehetne támogatni. A korábbi egyeztetéseken is elhangzottakhoz hasonlóan, a piaci szereplők továbbra is a hosszú távú gondolkodást és a stabil, kiszámítható szabályozási környezet kialakítását tartják a legfontosabbnak.

Az elmúlt évek lakás- és építési piaci folyamatai jól tükrözik a prociklikus jelleget. Gazdasági lassulás elé nézve a piacon a beruházók természetes reakciója a kivárás. A lakáspiaci kiszáradás ellen a piaci szakemberek szerint az állam anticiklikus beavatkozása kívánatos lenne annak érdekében, hogy az elmúlt 10 évben a fejlesztésekhez kapcsolódóan felépített kapacitások (tervezői, építőanyag-ellátási, kivitelezői) ne épüljenek le.

A piaci szakemberek egy lokális problémát is felvetettek, miszerint Debrecenben 3–5 ezer lakás hiányzik a piacról, amelyekkel az odatelepülő gyárak dolgozóinak elhelyezését lehetne biztosítani. Ez a lakhatási kérdés az új beruházások működőképességét is veszélyezteti.

A lakáspiaci zöld átállás kapcsán elhangzott, hogy a fenntarthatósági szempont lakáspiaci terjedését negatívan befolyásolta két szabályozási változás is az elmúlt időszakban: egyrészt a közel nulla energiaigényű épületek használatbavételét megkövetelő szabályozás alkalmazásának 2024. év közepéig kitolt határideje, másrészt pedig a háztartások és vállalkozások által újonnan telepítendő napelemes rendszereinek megszűnő szaldó elszámolása. Egyes

piaci szereplők szerint a fenntarthatósági szempontokat érdemes lehet összehangolni a különböző szabályozásokban, és egyöntetűen segíteni a zöld átállást előrevívó tevékenységeket.

Lakáskereslet, -fejlesztések

A lakástranzakciók elmúlt hónapokban látott csökkenése után már a lakásárak szeptemberi stagnálásában is visszatükröződik a kereslet csökkenése. Emellett szeptemberben a feladott lakóingatlan-hirdetések számának emelkedését a hirdetésekre érkező érdeklődések számának csökkenése kísérte, vagyis a kereslet és a kínálat egymással ellentétes irányba mozgott. Volt olyan piaci szereplő, aki szerint a használt lakások piacán is olyan magasra emelkedtek az árak az elmúlt években, hogy erről a magas színtről már elképzelhető az árak csökkenése.

A lakásfejlesztők elmondása alapján a jelenlegi építésköltség-emelkedési ütemek mellett nem éri meg előértékesíteni a még el nem készült lakásokat, ezt kizárólag a finanszírozói elvárások miatt teszik. A jellemző 20–80 százalékos fizetési ütemezés és a vevői befizetések óvadékban tartása mellett az előértékesítéssel fixált bevételekhez csak 2 év múlva jutnak hozzá. Kereslet tekintetében Budapesten a belsőbb kerületi lakásfejlesztéseknél van kereslet, de az új lakások iránti érdeklődés jelentősen lecsökkent és egy induló projekt esetén bizonytalan, hogy 2024-ben lesznek-e vevők. Egyes piaci szereplők elmondása alapján, 2022. harmadik negyedévben jelentősen megváltozott a kereslet, júniushoz képest a hitelfelvétel melletti újlakás-vásárlás szinte teljesen leállt, mások szerint csökken az arányuk, és a befektetési célból vásárlók is a kisebb méretű lakásokat választják. Egy év múlva már ismét emelkedhet a kereslet az új lakások iránt, és összességében az árakat tekintve reálértéken stagnálásra lehet számítani.

A budapesti újlakáspiac éves felszívási, értékesítési volumene 10 ezer lakás körül alakult az elmúlt években. A csökkenő kereslet mellett egyes szakemberek szerint ez a szám 2023-ban 3 ezerre is lecsökkenhet, viszonyításképpen a történelmi minimum 2009-ben volt 1,5 ezer új lakás értékesítésével. A fejlesztések elindítása a magas finanszírozási költségek és a lecsökkent kereslet mellett kérdéses. A lakástranzakciós adatok 2022. szeptemberig állnak rendelkezésre, amikor már jelentős csökkenés látszik, ugyanakkor szeptemberig a lakosság még nem szembesült a téli rezsiköltségekkel. A kereslet folyamatos csökkenésére számítanak a piaci szereplők, és várakozásaik szerint a mélypont 2023. február–március hónapokban jöhet el, a lakáspiacon a visszaesés miatt egy spirál is kialakulhat a várakozások miatt. Mindezek mellett a külföldi vevők számában jelenleg egy emelkedés figyelhető meg. Volt olyan szakember, aki az új- és használtlakás-piac összekapcsolódására hívta fel a figyelmet, mivel sok esetben az új lakások vásárlása egy használt lakás eladása mellett történik. Ebből kiindulva a használt lakások piacának visszaesése az újlakás-keresletre is negatívan hat.

Finanszírozás

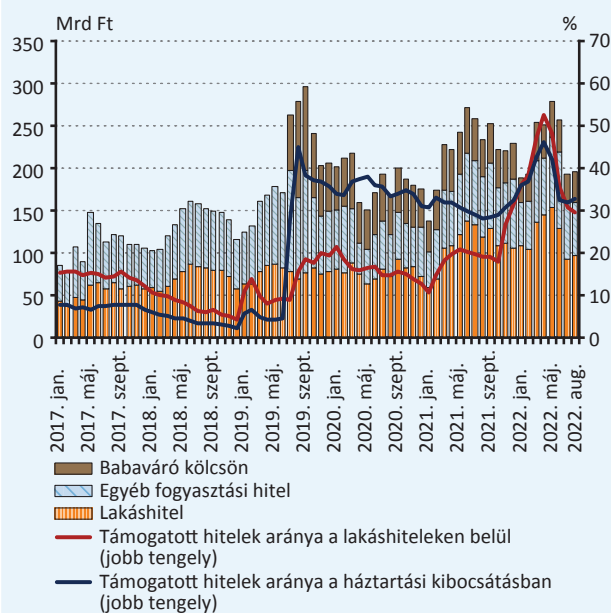
Lakáshitelezési oldalról 2022 nyár elején egy jelentősen túlfűtött kereslet volt látható, de azóta a hitelezési aktivitás érdemben lecsökkent, és a lakosság 2022 őszén szembesül a megemelkedett rezsiköltségekkel. Lakásprojekt-financezírozási oldalon a bankok számára az jelenti a legfőbb kockázatot, hogy lesz-e elegendő vevő az új lakásokra. Egyes vélemények szerint ki kell várni a kedvezőtlenebb gazdasági helyzet végét, a finanszírozás újbóli bővüléséhez elengedhetetlen, hogy a bankok érzékeljék a kereslet emelkedését. Jelenleg a kereskedelmiingatlan-financezírozás terén már nem szívesen bővülnek a bankok, de az ingatlanprojektek között a lakóparkok financezírozása maradhat fenn legnagyobb eséllyel, ami munkát biztosíthat az építőiparnak is.

A financezírozási költségek emelkedése a bankfinancezírozott lakásfejlesztések számára még inkább versenyhátrányt jelent a nem financezírozottakhoz képest, ahol a magas kamatú hitel helyett a vevői befizetések felhasználása történik, ugyanakkor a projekthittel rendelkező fejlesztések esetén a vevők pénzügyileg nagyobb biztonságban vannak. A piaci szereplők szerint a Lengyelországban alkalmazott gyakorlat és a kapcsolódó jogszabályi környezet jó példa arra, hogyan lehet a lakásfejlesztők projekthitel-igényét alacsonyan tartani az építési szakaszokhoz kötött vevői befizetések folyamatos felhasználásával úgy, hogy a vevők pénzügyi biztonsága is megmaradjon.

4. Lakáscélú hitelezés és otthonteremtési támogatások

2022 második negyedévében a hitelintézetek rekord volumenű lakáshitel-szerződést kötöttek a háztartásokkal, azonban júliustól már visszaesést mutatott a hitelkihelyezés éves összevetésben. A korrekcióban az NHP ZOP szerződéskötéseinek lecsengése, az emelkedő kamatkörnyezet miatt előrehozott kereslet, illetve a lakáspiaci aktivitás mérséklődése is szerepet játszhatott. Augusztusban 19 százalékkal kevesebb lakáshitel-szerződés jött létre, mint egy évvel korábban, és becslésünk szerint 45 százalékra csökkent a hitelből történő lakásvásárlások aránya. Az NHP ZOP súlyának mérséklődésével az átlagos szerződéses összeg és futamidő is korrekciót mutatott az előző hónapokhoz képest valamennyi lakáscél esetében. A második negyedév során a hitelfedezeti mutató medián értéke mérséklődött, ellenben a lakáshitelkamatok tovább emelkedtek az ügyleti és ügyfél által fizetett kamatok eltávolodása mellett, amit a támogatott hitelek jelentős szerepe magyaráz. A Hitelezési felmérésre adott válaszok alapján a bankok 2022 harmadik negyedévében szigorítottak a hitelhez jutás feltételein a lakáshitelek piacán, és szinte valamennyi intézmény a hitelkereslet visszaesését tapasztalta. A következő fél évre (2022 utolsó és 2023 első negyedévére) előretekintve a felárak emelésével folytatódhat a szigorítás, emellett a bankok túlnyomó többsége tovább csökkenő hitelkeresletre számít.

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.

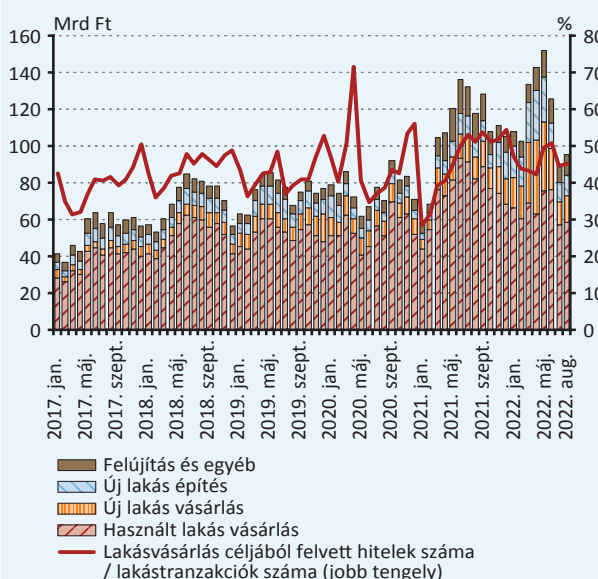
Forrás: MNB.

4.1. A LAKÁSHITELEK MÁSODIK NEGYEDÉVI REKORD KIBOCSÁTÁSÁT VISSZAESÉS KÖVETTE

A hitelkihelyezés valamennyi terméktípus esetében csökkent augusztusban. A hitelintézetek 2022. második negyedévben 786 milliárd forint értékben kötöttek hitelszerződéseket a háztartásokkal, amelynek több mint felét a lakáshitelek adták. A lakáshitelek 427 milliárd forintos második negyedéves kibocsátása rekord volument jelentett, mintegy 17 százalékkal felülmúlva 2021 azonos negyedévének szintjét (39. ábra). Ebben a lakáshitelek egyharmadát adó NHP ZOP érdemi szerepet játszott. A második negyedévet követően azonban a havi lakáshitel-kibocsátás már nem érte el a 100 milliárd forintot, és augusztusban mind volumen-, mind darabszám alapon 19 százalékkal csökkent éves alapon. A korrekcióban az NHP ZOP szerződéskötéseinek lecsengése, az emelkedő kamatkörnyezetből fakadó, a korábbi hónapok előrehozott keresletét követő keresletcsökkenés, illetve a lakáspiaci aktivitás mérséklődése is szerepet játszhatott. A lakáscélra is gyakran használt babaváró hitelek augusztusi 36 milliárd forintos kibocsátása 16 százalékkal múlta alul az egy évvel korábbi szintet. Augusztus végén a termék 1807 milliárd forintot elérve a teljes lakossági hitelállomány 19 százalékát tette ki. Az államilag támogatott hitelek aránya az év elején megfigyelt 50 százalékos körüli szintről 30 százalék közelébe süllyedt, visszatérve a NHP ZOP indulása előtt megfigyelt arányhoz.

40. ábra

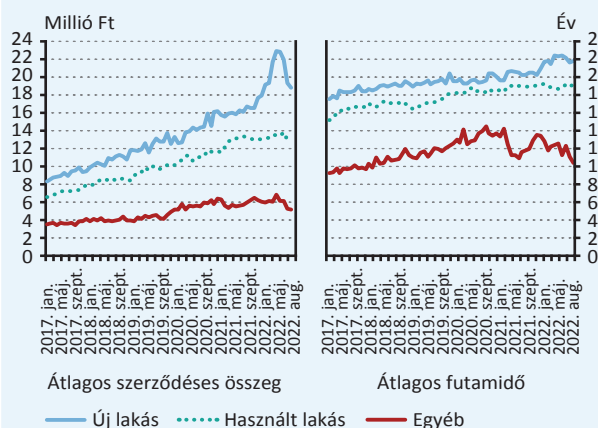
A lakáshitelek kibocsátása hitelcél szerint és a hitelből történő lakásvásárlás aránya



Forrás: MNB.

41. ábra

Az új lakáshitelek átlagos szerződéses összege és futamideje



Megjegyzés: A futamidők szerződéses összeggel súlyozott átlagok.

Forrás: MNB.

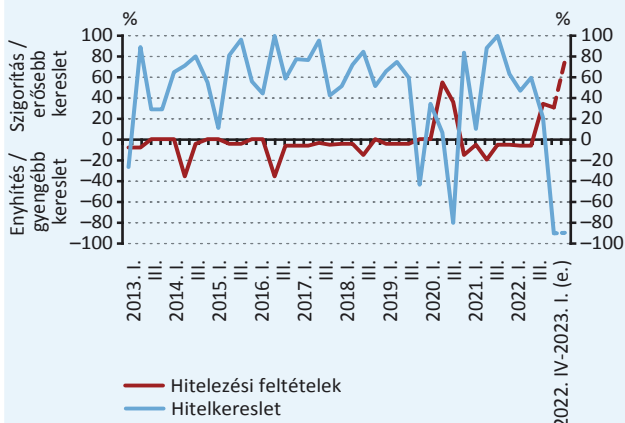
Kizárólag az újlakás-célra igényelt hitelek kibocsátása növekedett éves összevetésben. A lakáshitel-igénylések több mint felét, mintegy 61 százalékát fordították használt lakás vásárlására 2022 augusztusában, amely azonban 29 százalékkal alacsonyabb volumen, mint tavaly augusztusban (40. ábra). A hónap során felújítási és korszerűsítési célokra igényelt lakáshitelek volumene 26 százalékkal maradt el az előző év azonos időszaki szinttől. Az otthonfelújítási támogatás előfinanszírozására bevezetett támogatott jelzáloghitelből 2022. augusztusig összesen 71 milliárd forintos volumen szerződtek le a bankok. A hitelcélok között az új lakás építésére vagy vásárlására szerződött hitelek növekedtek augusztusban éves összevetésben, rendre 25 és 18 százalékkal, ugyanakkor a második negyedév elején az NHP ZOP hatására megfigyelhető rekord kibocsátásoktól érdemben elmaradva. Az újlakás-célra szerződött volumen 31 százaléka, mintegy 8 milliárd forint kapcsolódott az NHP ZOP-hoz a hónap során. A nyár utolsó hónapjában 12,9 százalékkal kevesebb lakáspiaci tranzakció valósult meg, mint tavaly augusztusban, ami egy még nagyobb mértékben visszaeső hiteligénnyel párosult. Ennek eredményeként becslésünk szerint a lakáshitel-felvétel segítségével megvalósult lakásvásárlások aránya 6 százalékpontos éves mérséklődést követően 45 százalékot tett ki augusztusban.

Az átlagos hitelösszegek és futamidők esetében is megfigyelhető az NHP ZOP kifutását követő korrekció. A hitelintézetek 2022. augusztusban 7980 darab lakáscélú hitel-szerződést kötöttek a háztartásokkal, ami 14 százalékkal elmaradt a második negyedév végi szinttől, éves összevetésben pedig 19 százalékkal kevesebb szerződés jött létre. Emellett a ZOP súlyának mérséklődésével a lakáshitelek átlagos szerződéses összege⁴ és futamideje is csökkent az előző hónapokhoz képest valamennyi lakáscél esetében: újlakás-célra átlagosan 19 millió forintot igényeltek a hónap során, használt lakás vásárlására pedig 13 millió forintot, ami előbbi esetében 3,2 millió forintos, utóbbi esetében egymillió forintos csökkenést jelent júniushoz képest (41. ábra). A szerződéses összeggel súlyozott átlagos futamidő enyhe mérséklődést követően rendre 21,9 és 19,2 év volt augusztusban, a felújítási célú hitelek átlagos futamideje pedig 10,4 évre csökkent.

⁴ A hitelösszeg esetében szerződésenként, és nem adásonként vett átlag.

42. ábra

A lakáscélú hitelfeltételek és a kereslet alakulása



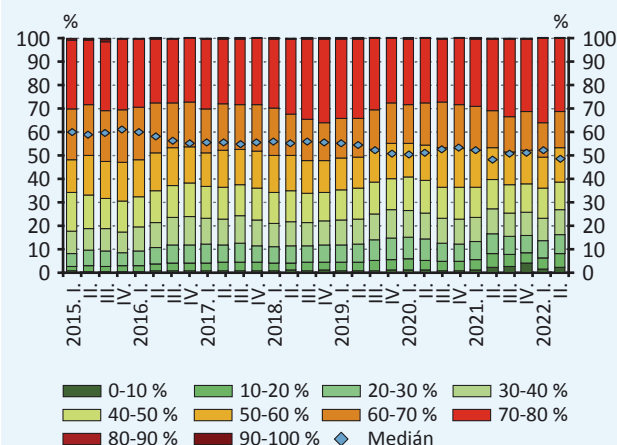
Megjegyzés: A nettó arány a szigorítók és enyhítők, illetve az erősebb és gyengébb keresletet jelző bankok különbsége piaci részesedéssel súlyozva.

Forrás: MNB, a bankok válaszai alapján.

A lakáshitelek iránti kereslet visszaesését szinte valamennyi bank érzékelte a harmadik negyedévben. A Hitelezési felmérésre adott válaszok alapján 2022 harmadik negyedévében a bankok nettó értelemben vett 32 százaléka szigorított a lakáscélú hitelek sztenderdjein a gazdasági kilátások és az ügyfelek hitelképességének romlása miatt, a szigorítás az adósságfék-szabályok szigorúbb belső alkalmazását jelentette. Ugyanakkor az emelkedő kamatkörnyezetben a felárak további mérsékléséről a válaszadók 53 százaléka számolt be, amely mögött az emelkedő forrásköltségek banki kamatokba történő késleltetett átgyűrzése állhat. A következő fél évre előre tekintve a megkérdezett intézmények nettó 75 százaléka a hitelfeltételek további szigorítását helyezte kilátásba a felárak emelése révén (42. ábra). A lakáscélú hitelek iránti kereslet visszaesését szinte valamennyi megkérdezett bank érzékelte a harmadik negyedévben, és hasonlóan magas arányuk, nettó 91 százaléka számolt további keresletcsökkenésre előretekintve is.

43. ábra

Az új kibocsátású lakáshitelek megoszlása HFM-mutató szerint



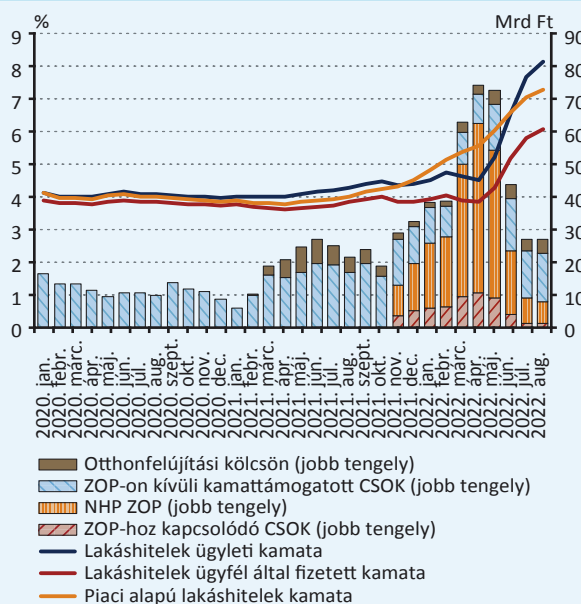
Megjegyzés: Volumen alapú eloszlás.

Forrás: MNB.

A második negyedévben csökkent az újonnan folyósított hitelek medián hitelfedezeti mutatója. Az elmúlt évek tartósan emelkedő ingatlanárainak ellenére az újonnan felvett jelzáloghitelek medián hitelfedezeti mutatója nem emelkedett 2015 óta. A 2022 második negyedévében szerződött lakáshitelek esetében a medián hitelfedezeti mutató 48 százalék volt, ami az előző negyedévhez képest 4 százalékpontos csökkenést jelent (43. ábra). Legnagyobb mértékben a 70–80 százalékos közötti HFM-mutató mellett felvett lakáshitelek aránya csökkent, mintegy 5 százalékponttal 31 százalékra, és a legalább 50 százalékos önerővel történő lakásvásárlások aránya 3 százalékpontos negyedéves növekedést követően 39 százalékra emelkedett. A második negyedéves lakáshitel-kihelyezések egyharmadát adó NHP Zöld Otthon Program keretében bár magas hitelösszegek voltak igényelhetők, azonban a bankokkal folytatott interjúk alapján⁵ a hitelprogramban jellemzően a jó minőségű ügyfelek vettek részt.

⁵ A hitelezési vezetőkkel folytatott interjúk eredményeiről a Hitelezési folyamatok 2022. szeptember című kiadvány 1. keretes írása ad részletes tájékoztatást: <https://www.mnb.hu/letoltes/hitelezesi-folyamatok-2022-szeptember-hu.pdf>

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



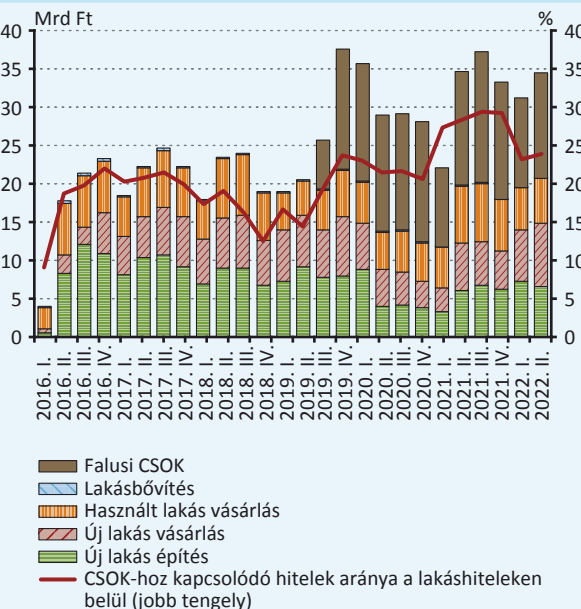
Megjegyzés: Szerződéses volumennel súlyozott átlagos kamatok. ZOP-pal az NHP ZOP-ot jelöltük. Az ügyleti- és ügyfélkamatok valamennyi lakáshitelt tartalmaznak.

Forrás: MNB.

A támogatott hitelek hatására tovább nyílt a lakáshitelek ügyleti- és ügyfél által fizetett kamata közötti különbség.

Az MNB által publikált kamatstatisztikákban szereplő kamatlábak tartalmazzák az állami támogatást is, 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 ennél érdemben magasabb, és jellemzően a jogszabályban meghatározott maximum szint körül alakul. A 2021. októbertől elérhető NHP ZOP hitelek többnyire 2,5 százalékos ügyleti kamatlábbal kerülnek szerződésre, amíg a programhoz kapcsolódó CSOK-hitelek 0 százalékos ügyfélkamaton érhetőek el. A támogatott hitelek jelentős szerepe a kibocsátásban az ügyleti- és ügyfélkamatok közötti olló további nyílását eredményezte: 2021. december és 2022. augusztus között a lakáshitelek ügyleti kamata 3,7 százalékponttal 8,2 százalékra emelkedett, amíg az átlagos ügyfélkamata mindössze 2,2 százalékponttal 6,1 százalékra (44. ábra). A nem kamattámogatott, új szerződésű, piaci alapú lakáshitel-konstrukciók esetében 2022 során 2,8 százalékponttal nőtt az átlagos kamat, ezzel 7,3 százalékot tett ki augusztusban.

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.

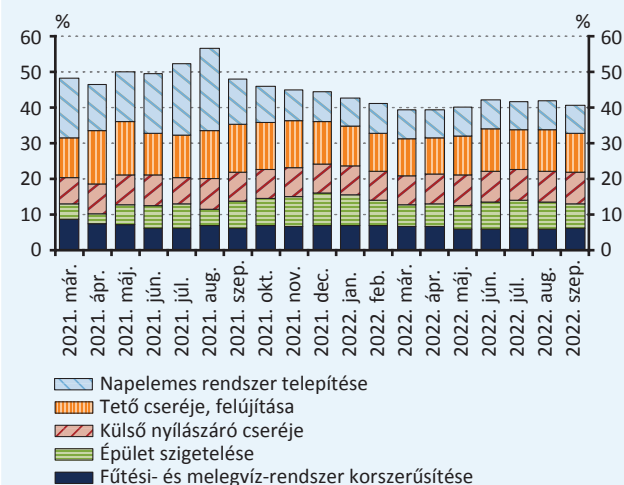
Forrás: MNB, Pénzügyminisztérium.

Emelkedett az új lakás építésére és vásárlására igényelt CSOK részaránya.

Továbbra is számos otthonteremtési támogatás⁶ érhető el a lakosság számára, amelyek jelentős része a Családi Otthonteremtési Kedvezményhez kapcsolódik. A 2022 második negyedévében igényelt CSOK támogatások volumene 21 milliárd forintot tett ki, ami közel 8 ezer támogatási szerződést jelent. Új lakás építésére vagy vásárlására a támogatások 71 százalékát igényelték, mely célra 20 százalékkal nagyobb volument szerződtek, mint az előző év azonos időszakában. Ebben az NHP ZOP mellé igényelhető CSOK is szerepet játszott. Használt lakás vásárlására közel 6 milliárd forint került kihelyezésre, mely 20 százalékos csökkenést jelent éves összevetésben (45. ábra). A második negyedéves lakáshitel-kibocsátás 24 százaléka, mintegy 101 milliárd forint kötődött a falusi CSOK-ot is magába foglaló Családi Otthonteremtési Kedvezményhez, amelynek 38 százaléka CSOK-hoz kapcsolódó piaci hitel volt. A preferált kistélepeken igénybe vehető falusi CSOK a negyedéves CSOK-támogatások 40 százalékát adta, mintegy 14 milliárd forint értékben.

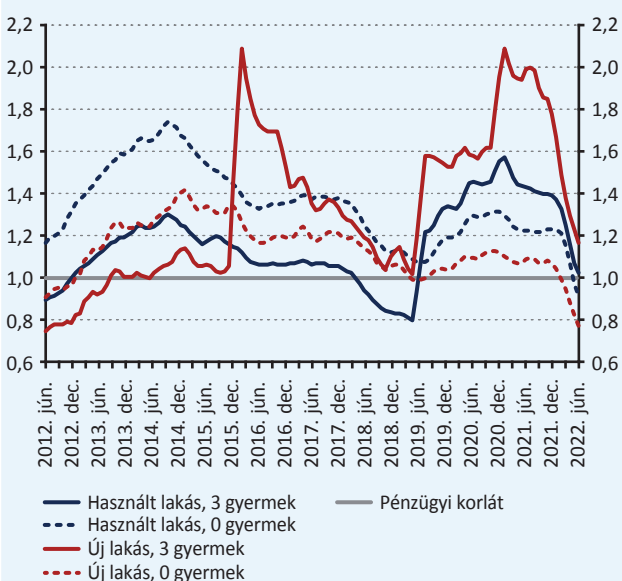
⁶ Újlakás-áfa 5 százalékra csökkentése, CSOK-kal vásárolt új ingatlanok áfa-mentessége, illetékmentesség CSOK-kal vásárolt lakás esetén, Többgenerációs CSOK, Otthonfelújítási támogatás, Otthonfelújítási támogatott lakáshitel.

46. ábra
Az otthonfelújítási támogatás energetikai célú felhasználási arányai



Forrás: Magyar Államkincstár.

47. ábra
Lakásvásárlás elérhetőségére vonatkozó index Budapesten



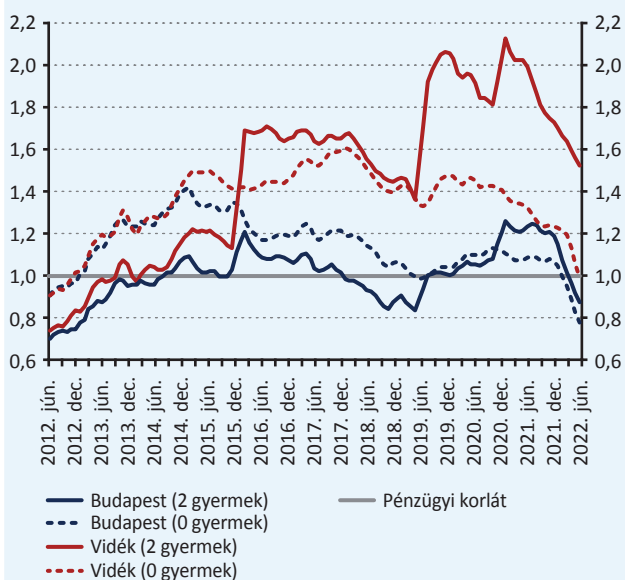
Megjegyzés: A HAI azt mutatja, hogy egy két átlagkeresettel rendelkező háztartás egy átlagos lakás hitelből történő megvásárlásához szükséges jövedelem hányszorosával rendelkezik. Amennyiben a mutató 1 feletti értéket vesz fel, a család anyagi kifizetettsége nélkül tud hitelből lakást vásárolni, ha azonban 1 alatti, akkor a vásárlás túlzott kockázatot, anyagi megterhelést jelent. Gyermek nélkül 45, 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.

Az otthonfelújítási támogatás stabilan 40 százalékát energetikai célú fejlesztésre igénylik. 2022 harmadik negyedének végén az otthonfelújítási támogatás keretében az Államkincstárhoz beérkezett és elfogadott számlák értéke 76 milliárd forintot tett ki (összesen mintegy 190 ezer lakóingatlan felújításához kapcsolódóan), amelynek 41 százalékát az ingatlanok energetikai célú korszerűsítésére fordították (46. ábra). Ezen belül legnagyobb arányban a tető cseréjére, felújítására adtak be támogatási igényt, amely sok esetben a napelemes rendszer telepítését előzi meg, amelyre a támogatások 8 százalékát költötték. Az épületek hőátbocsátási tényezőjének (U-érték) csökkentése érdekében végzett homlokzati hőszigetelés és külső nyílászárócseréje szintén népszerű felújítási cél, amelyre az állami támogatás rendre 7 és 9 százalékát használták fel átlagosan, míg a fűtési- és melegvíz-rendszer korszerűsítése az igénylések 6 százalékát adta.

A kamatkörnyezet emelkedése a lakásárak magas szintjével együtt várhatóan jelentősen hűti a lakás- és hitelpiaci keresletet. A hitelből történő lakásvásárlás elérhetősége jelentősen romlott 2022 első feléve során (47. ábra), amit a lakásárak folytatódó, az átlagbérekét meghaladó dinamikus emelkedése, és a hitelkamatok növekedése okozott. Az új lakások használatához képesti nagyobb mértékű drágulása következtében előbbi ingatlanok esetén jobban romlott idén az elérhetőség, és az otthonteremtési- és családtámogatásokat igénybe venni nem tudó háztartások számára a budapesti újlakás piacon 2012 óta nem látott alacsony szintre romlott.

48. ábra
Lakásvásárlás elérhetőségére vonatkozó index új lakás esetén



Megjegyzés: Gyermek nélkül 45, két gyermek esetén 65 négyzetméteres lakással számolva.

Forrás: KSH, NAV, MNB.

Vidéken továbbra is jelentősen megfizethetőbbek az ingatlanok, mint a fővárosban. Az áremelkedés és a kamatok folyamatos emelkedése a vidéki ingatlanok elérhetőségét is érinti, ugyanakkor az elérhetőség az otthonteremtési- és családtámogatásokra jogosultak számára továbbra is kedvezőnek tekinthető mind történelmi összehasonlításban, mind pedig a fővárosi ingatlanokhoz képest (48. ábra). Ezt jól szemlélteti, hogy egy fővárosi, 2 gyermekes családnak 2022. augusztusban közel kétszer annyi jövedelemmel kellett rendelkeznie – az elérhető támogatások igénybevétele mellett – egy új lakás hitelből történő megvásárlásához, mint a vidéki családoknak. A lakásvásárlás elérhetőségének jelentős romlása a hitel- és lakáspiaci kereslet mérséklődését eredményezi, ami a következő hónapokban még inkább erősödhet, tekintve, hogy a kamatemelések csak több hónap késéssel gyűrűznek be a lakáshitel-kamatlábakba.

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 Széchényi 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 rádöbbsen 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 örváltságot; 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. november

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

mnb.hu

©MAGYAR NEMZETI BANK

1013 BUDAPEST, KRISZTINA KÖRÚT 55.