



LAKÁSPIACI JELENTÉS



2023
NOVEMBER

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

Gróf Széchenyi István



LAKÁSPIACI JELENTÉS

2023
NOVEMBER

Lakáspiaci jelentés

(2023. november)

Az elemzést készítette: Bereczki Ákos, Drabancz Áron, Granát Marcell, Lados Csaba, Spéder Balázs, Szabó Beáta,
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. Fesztes munkaerőpiac mellett a keresletet meghatározó egyéb tényezők kedvezőtlenek	8
2.2. Országosan stagnálás, a községekben érdemi csökkenés jellemezte a lakásárakat az elmúlt egy évben	11
2.3. Lecsökkent adásvételszám és növekvő mértékű alku jellemzi a hazai lakáspiacot	18
2.4. A lakbérek lassuló, de a lakásárak változását meghaladó ütemben emelkedtek	20
3. Lakáscélú hitelezés és otthonteremtési támogatások	23
3.1. Alacsony szintről enyhén javult a lakásvásárlás elérhetősége Budapesten	23
4. Újlakás-kínálat	29
4.1. Az építőipar számára több tényező is komoly korlátot jelent	29
4.2. Az újlakás-építések szintje alacsony	32
4.3. A fejlesztők alkalmazkodtak a visszaeső kereslethez az újonnan indított projektek számában	33
Keretes írások jegyzéke	
1. keretes írás: A budapesti lakásárak térbeli heterogenitásának vizsgálata	15
2. keretes írás: A család- és otthonteremtési támogatások 2024-es változásának hatása a hitel- és lakáspiacon	26

1. Vezetői összefoglaló

2023 első felében az éves szinten csökkenő gazdasági teljesítmény és bizonytalan kilátások, valamint a magas infláció számos kihívás elé állította a hazai lakáspiacot. A nemzetgazdaságban a foglalkoztatottság historikusan erős, és a rendszeres átlagkeresetek éves összevetésben 18 százalékkal emelkedtek 2023 második negyedévében. Ugyanakkor a magas infláció okozta reálbércsökkenés és az alacsony fogyasztói bizalom érdemben visszavetette a keresletet a lakáspiacon. A folytatódó dezinfláció 2024-től a lakosság reáljövedelmének emelkedésével, a várhatóan kedvezőbb hitelkondíciókkal és az újonnan bejelentett otthonteremtési támogatások segítségével fokozatosan növekvő pályára állíthatják a lakáspiaci aktivitást.

A lakásárak 2023 második negyedévében éves szinten 0,8 százalékkal mérséklődtek. Az árak év/év csökkenésére 9 év óta nem volt példa, ugyanakkor a harmadik negyedévben kismértékben újra emelkedhettek a lakásárak. Településtípus szerint a második negyedévben a községekben volt megfigyelhető érdemi, 8,1 százalékos nominális éves csökkenés, míg Budapesten és a vidéki városokban átlagosan rendre 4,9 és 1,1 százalékkal nőttek a lakásárak egy év alatt. 2022 második felétől országosan érdemben enyhült a lakásárak makrogazdasági fundamentumokhoz viszonyított felülértékeltisége, szintje azonban a korábbi évekkel összevetve továbbra is magasnak számít. A reálbérnövekedés 2023 végétől várható visszatérésével a fundamentumok javulása várható, ami mérsékli a további nominális lakásárscsökkenés kockázatát.

A 2023 harmadik negyedévében megvalósult lakáspiaci tranzakciók száma 11 százalékkal csökkent éves összevetésben, azonban az előző negyedévhez képest már 10 százalékos növekedés volt megfigyelhető. A továbbra is alacsony aktivitás hozzájárult a kínálati árak csökkentéséhez és a piaci alku növekedéséhez. A kiadó albérletek kínálata éves összevetésben stagnált. A lakásárakkal ellentétben a bérleti díjak tovább emelkedtek, ugyanakkor már alacsonyabb, 13 százalékos éves ütemben.

A bankok 2023 harmadik negyedévében már élénkülő keresletet tapasztaltak a lakáshitelek iránt, előretekintve pedig döntő többségük az élénkülés folytatódásával számol, ugyanakkor az új hitelszerződések volumene még 41 százalékkal elmaradt az előző év azonos időszakától. A piaci alapú lakáshitelek mellett az otthonteremtési támogatások és a hozzá kapcsolódó támogatott hitelek volumene is visszaesett. A városi CSOK kivezetése és a babaváró kölcsön igénybe vevői körének szűkítése 2024-től a lakáshitel-kereslet csökkenése irányába hat, ugyanakkor e hatást tompíthatja az október végén bejelentett CSOK Plusz program, amely 2024-től a gyermeket vállaló házaspárok számára teszi lehetővé kedvezményes kamatozású hitel felvételét. Az idei év hátralevő részében a CSOK Plusz 2024-es indulása és a falusi CSOK támogatási összegének jövő évi emelése kivárássra ösztönözhet a programokra jogosultak körében. Budapesten a kétgyermekes háztartások számára 2023 folyamán javult, vidéken viszont kedvezőbb szintről ugyan, de romlott az új lakások hitelből történő megvásárlásának elérhetősége. A gyermeket nem vállaló háztartások számára az új lakások elérhetősége továbbra is alacsony szinten tartózkodott a fővárosban és vidéken is.

A hazai építőipar számára a termelés legfőbb korlátja továbbra is az elégtelen kereslet. A lakásépítési költségek lassuló ütemben tovább emelkedtek, de az építőiparban foglalkoztatottak száma változatlanul történelmi csúcson van, melynek fenntartása komoly kihívást jelent a szektor számára. A 2023 első három negyedévében használatbavételi engedélyt kapott lakások száma éves összevetésben ötödével csökkent, a fővárosi lakásátadások száma pedig ugyanezen időtávon 29 százalékkal esett vissza. A budapesti fejlesztés alatt álló társasházi projektek lakásszáma 2023 harmadik negyedévében 14 százalékkal bővült éves összevetésben, melyen belül az értékesítés alatt álló lakások mennyisége 11 százalékkal csökkent. A fővárosi újlakás-fejlesztéseken belül bővült azon építési engedélyt szerzett projektek lakásszáma, ahol a kivitelezés és értékesítés még nem kezdődött el, ami növekedési tartalékot jelenthet a kereslet élénkülése esetén. Budapesten továbbra is alacsony számban adtak el újlakásokat a harmadik negyedévben, az előző év azonos negyedévi eladásokhoz képest 41 százalékkal kevesebbet. Az újépítésű lakások átlagos négyzetméterára a fővárosban éves összevetésben 8 százalékkal 1,46 millió forintba emelkedett a harmadik negyedév végére, és ennél is magasabb fajlagos árak voltak megfigyelhetőek a Balaton környéki újlakás-projektekben.

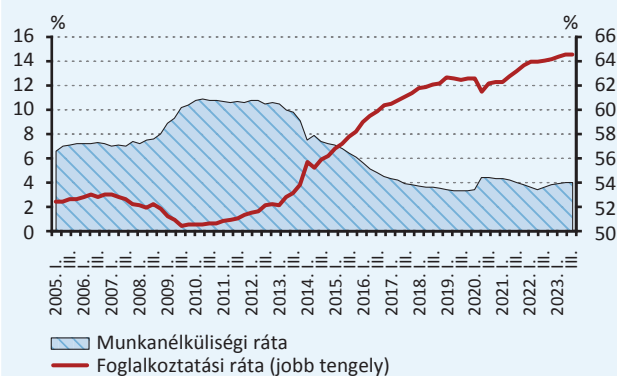
2. Lakáspiaci kereslet és a lakásárak

A magyar gazdaság teljesítménye 2023 második negyedévében tovább csökkent éves összevetésben. A nemzetgazdaságban a foglalkoztatottság historikusan erős, a mintegy 3,9 százalékos munkanélküliségi ráta pedig nemzetközi összevetésben is alacsonynak tekinthető. A feszes munkaerőpiac és az inflációs várakozások hatására a rendszeres átlagkeresetek éves összevetésben 17,7 százalékkal emelkedtek a második negyedévben. Ugyan akkor a lakáspiac szempontjából kiemelten fontos reálbérek csökkentek ebben az időszakban. Az év végétől az infláció mérséklődésével a lakosság reáljövedelme, és ezzel párhuzamosan a fogyasztás is növekvő pályára állhat segítve ezzel a lakáspiaci aktivitás emelkedését.

2023 második negyedévében országos átlagban 0,8 százalékkal mérséklődtek a lakásárak éves szinten. Az árak év/év csökkenésére 9 év óta nem volt példa. Reálértelemben a lakásárak 18,5 százalékkal csökkentek. Budapesten az előző év azonos időszakához képest 4,9 százalékos, a vidéki városokban 1,1 százalékos áremelkedés volt megfigyelhető, míg a községekben 8,1 százalékkal csökkentek a lakásárak. Bár 2022 második felétől országosan érdemben enyhült a lakásárak makrogazdasági fundamentumokhoz viszonyított felülértékeltsége, szintje továbbra is magasnak tekinthető a korábbi évekkel összevetve. A reálbér-növekedés 2023 végétől várható visszatéréssel azonban a fundamentumok javulása várható, ami mérsékli a további nominális lakásár-csökkenés kockázatát. Budapesten 2023 harmadik negyedévében 16,9 évnyi országos átlagjövedelem volt szükséges egy 75 négyzetméteres lakóingatlan megvásárlásához, ezzel a hetedik legkevesbé megfizethető főváros volt európai összehasonlításban.

A 2023 harmadik negyedévében megvalósult lakáspiaci tranzakciók száma 11 százalékkal volt alacsonyabb az előző év azonos időszakával összevetve, azonban az előző negyedévhez képest már 10 százalékos növekedés volt megfigyelhető. A lakáshirdetések esetében a továbbra is alacsony kereslethez alkalmazkodva növekvő arányban kerül sor a kínálati ár csökkentésére és a piaci alku növelésére. A kiadó albérletek kínálata éves szinten stagnált, míg a kereslet csökkenésével párhuzamosan a bérleti díjak emelkedésének üteme lassult. A bérleti díjak lakásárakat meghaladó mértékű emelkedése révén a lakásár/bérleti díj mutató mintegy 10 százalékkal csökkent 2023 harmadik negyedévében Budapesten és országosan egyaránt, ezzel bár javult a lakáskiadásból származó hozam, az albérletek megfizethetősége azonban romlott.

1. ábra
Munkanélküliség és foglalkoztatottság



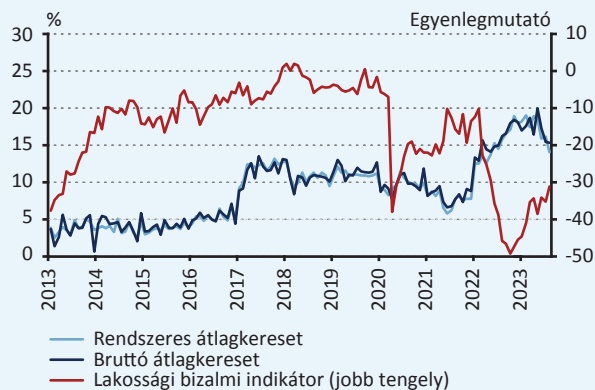
Megjegyzés: A 15-74 évesek körében.

Forrás: KSH.

2.1. FESZES MUNKAERŐPIAC MELLETT A KERESLETET MEGHATÁROZÓ EGYÉB TÉNYEZŐK KEDVEZŐTLENEN

A nemzetgazdaságban foglalkoztatottak száma historikusan magas szinten alakult, a munkanélküliségi ráta pedig nemzetközi összevetésben is alacsonynak mondható. 2023 harmadik negyedévében a 15-74 év közötti foglalkoztatottak átlagos létszáma 4 millió 737 ezer fő volt, ezzel a foglalkoztatás 25 ezer fővel bővült az előző év azonos időszakához képest. 2023 szeptemberében számuk 4 millió 759 ezer főt tett ki, növekedést mutatva az előző hónaphoz képest. A KSH által közölt munkanélküliségi ráta 2023 szeptemberében 3,9 százalékot tett ki (1. ábra), ami nemzetközi összehasonlításban is alacsonynak tekinthető. A munkanélküliségi ráta a konjunktúra élénkülésével összhangban fokozatosan csökkenhet az idei év további részében és 2024 folyamán, míg a járvány előtti szintjének elérésére 2025-ben számítnunk. A munkaerőpiac feszessége megközelíti a válság előtti legmagasabb értékeket, és az újonnan kiírt üres álláshe-lyek száma a harmadik negyedévben tovább emelkedett.

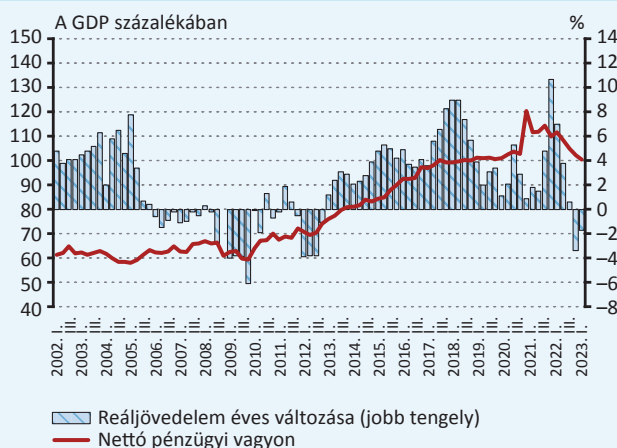
2. ábra
Az átlagkeresetek éves dinamikája a versenyszférában és a lakossági bizalmi index alakulása



Megjegyzés: Szezonálisan igazított adatok alapján.

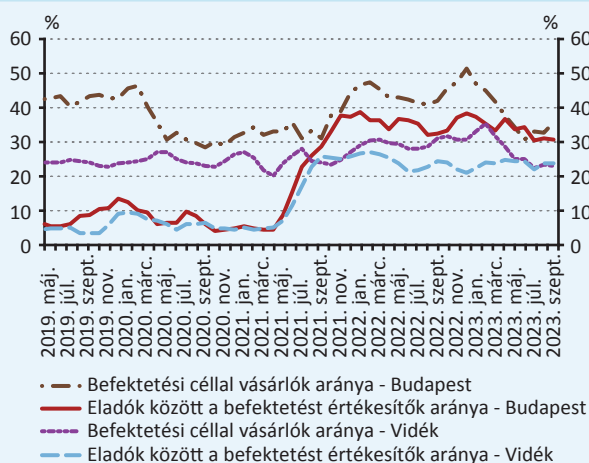
Forrás: KSH, Európai Bizottság.

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.

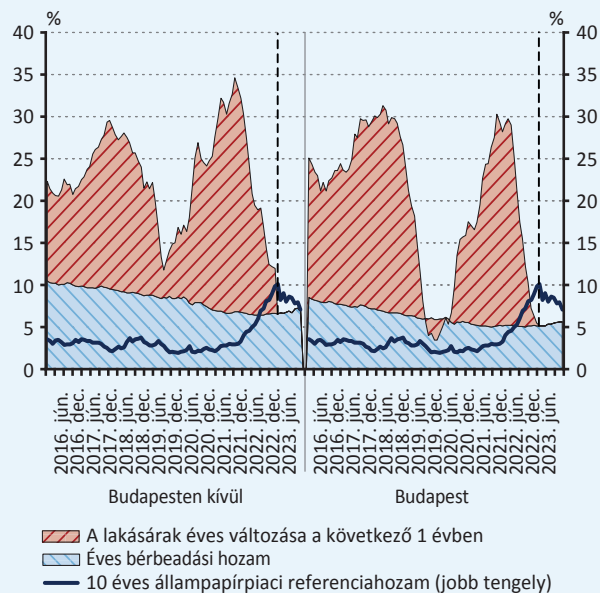
Ugyanakkor az ESI foglalkoztatási kilátásokat monitorozó októberi felmérése alapján az építőiparban többségben vannak azok a vállalatok, amelyek létszámuk csökkenésére számítanak a következő három hónapban, míg a feldolgozóiparban októberben kerültek egyensúlyba az alkalmazottaik létszámának csökkenésére és növekedésére számító vállalatok.

A nominális bérdinamika 2023 egészében a tavalyihoz hasonló magas szinten alakulhat. 2023 második negyedévében a versenyszféra bruttó átlagkeresete 17,9 százalékkal nőtt éves alapon, a rendszeres átlagkereset pedig 17,7 százalékkal emelkedett az előző év azonos időszakához képest (2. ábra). Az átlagbérek növekedésének dinamikája a versenyszféra legtöbb ágazatában 15 százalék felett alakult a második negyedévben. Az első félévben a feszes munkaerőpiac mellett a minimálbér és a garantált bérminimum év eleji jelentős mértékű emelése és az inflációs várakozások határozták meg a bérek alakulását. Az év első felében a magasabb bérdinamikát támogatták a historikus átlagnál nagyobb arányú prémiumkifizetések is. A dezinflációs folyamatok és a reálbérek újbóli pozitív tartományba fordulása az év második felében visszafoghatja a bérek emelkedését, ami összességében ellensúlyozza az első két negyedév magasabb bérdinamikáját. Előrejelzésünk szerint 2023-ban az éves bérnövekedés 15,6–15,9 százalékon, 2024-ben 9,5–10,5 százalék között, míg 2025-ben 6,9–8,1 százalék között alakulhat a versenyszférában.

2023 második negyedévében 1,7 százalékkal mérséklődött a reáljövedelem éves szinten. A GDP-arányos nettó pénzügyi vagyon 2021 első negyedéve óta csökkenő trendet mutat, mely az idei évben tovább mérséklődhet. A 2023 első negyedévi 3,4 százalékos csökkenést követően a második negyedévben 1,7 százalékkal mérséklődött a reáljövedelem éves összehasonlításban (3. ábra). A jövedelmi viszonyok romlását a magas infláción keresztül a bérek vásárlóerejének csökkenése eredményezi. A jövedelem-visszaesés mértékét részben tompítja az egyéni vállalkozói jövedelmek és a lakossági kamatbevételek emelkedése. Az év végétől az infláció mérséklődésével a lakosság reáljövedelme is emelkedhet, mellyel összhangban a fogyasztás is növekvő pályára állhat támogatva ezzel a lakáspiaci kereslet növekedését.

Csökkent a befektetői kereslet a lakáspiacon. A Duna House ingatlanközvetítő mérése alapján 2023-ban érdemben csökkent a befektetési céllal lakást vásárlók aránya, a harmadik negyedév során Budapesten a vásárlók 36 százaléka, vidéken pedig 23 százaléka került ki a befektetők közül, szemben az első negyedévi 42 és 32 százalékos arányokkal (4. ábra). Budapesten az eladók között a befektetéseiket értékesítők aránya 33 százalékról 31 százalékra mérséklődött ugyanezen időszak alatt, vidéken pedig 24 százalékon stagnált. A fenti

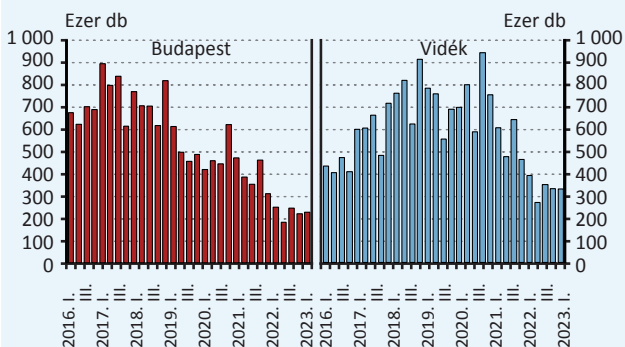
5. ábra
Egyéves előretékintő lakásbefektetési hozam
Budapesten kívül és Budapesten a lakásvásárlás ideje
szerint



Megjegyzés: Bruttó hozam közterhek és költségek levonása nélkül, az éves bruttó bérleti bevétel és a lakásár hányadosaként számolva. A számitásokhoz használt bérleti díj és lakásár adatok 60 négyzetméteres alapterületű lakásra vonatkoznak. Az ábrán a szaggatott vonal azt jelöli, hogy 2022. szeptembertől későbbi lakásvásárlási időpontokhoz még nem állnak rendelkezésre egyéves előretekintő lakásárváltozási adatok, csak bérleti hozam.

Forrás: A KSH-ingatlan.com lakbérindex és az MNB lakáspiaci közvetítői adatbázis tranzakciós adatain számolt havi lakásárindex.

6. ábra



Megjegyzés: telefonszám felfedések száma és mobilapplikációból indított telefonhívások száma.

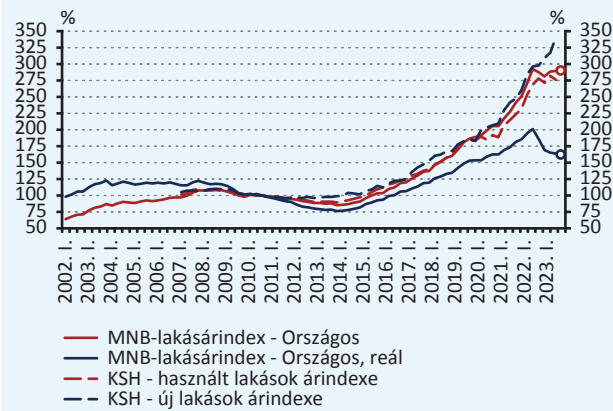
Forrás: Inqatlan.com.

folyamatok eredőjeként vidéken kiegyenlítődött a befektetői jelenlét a lakáspiac keresleti és kínálati oldalán, ami a lakásár-dinamika mérséklődéséhez is hozzájárulhatott, mivel átmenetileg megszűnhetett az ingatlanhalmozás árfelhajtó szerepe.

Stagnáló lakásárak és emelkedő bérleti díjak hatására emelkedik a bérleti hozam, de az állampapírpiacon rövid távon továbbra is kedvezőbb alternatívát kínál a befektetőknek. Az elmúlt hét év csökkenő tendenciáját megtörve, 2022. második félév óta emelkedett a lakásvásárlással és bérbeadással elérhető, egy éves előretekintő bérbeadási hozam (5. ábra). Ennek oka, hogy a 2023. június végét megelőző egy évben a lassuló ütemű lakásár-növekedéssel, majd -stagnálással párhuzamosan a lakásbérleti díjak 14–15 százalékkal emelkedtek országosan és Budapesten is. Míg 2022 elején Budapesten kívül átlagosan még 6,5 százalékos, Budapesten pedig 5 százalékos bruttó bérleti hozamot lehetett elérni egy év alatt, addig ez 2023. júniusra rendre 7 és 5,5 százalékra emelkedett. Ezzel szemben a hozam értéknövekedési összetevője lecsökkent, az elmúlt években jellemző dinamikus, éves alapon 10–25 százalékos lakásár-emelkedésekhez képest jelenleg stagnálás figyelhető meg.

Tovább mérséklődött a lakáspiaci kereslet 2023 harmadik negyedévében. Az ingatlan.com hirdetési portál adatai szerint 2023 harmadik negyedévében az előző év azonos időszakai – már eleve rendkívül alacsony – szintektől Budapest 9 százalékkal, vidéken 15 százalékkal maradt el az eladó lakóingatlanok iránti kereslet (6. ábra). A lakáspiaci érdeklődések számában negyedéves alapon sem látni élénkületet. A kereslet nyomott szintjéhez a háztartások csökkenő reáljövedelme, az ebből fakadó bizonytalan gazdasági kilátások, valamint a befektetési céllal vásárlók számának csökkenése is hozzájárulhatott.

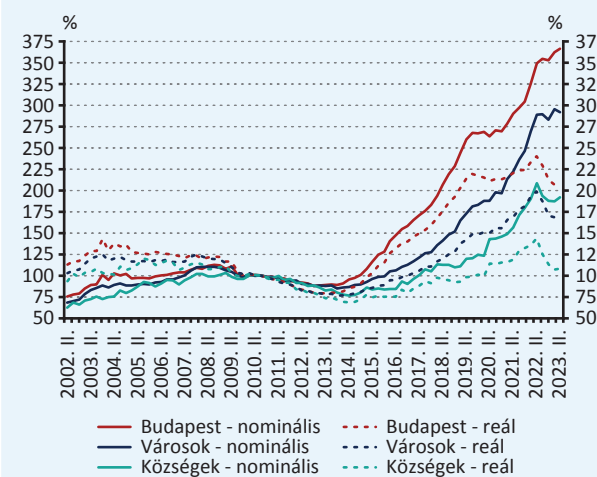
7. ábra
Nominális és reál MNB-lakásárindex és a KSH lakásárindexei (2010 = 100%)



Megjegyzés: A reál árindex fogyasztói árával deflálva.

Forrás: MNB, KSH.

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



Megjegyzés: A reál árindexek fogyasztói árával deflálva.

Forrás: MNB.

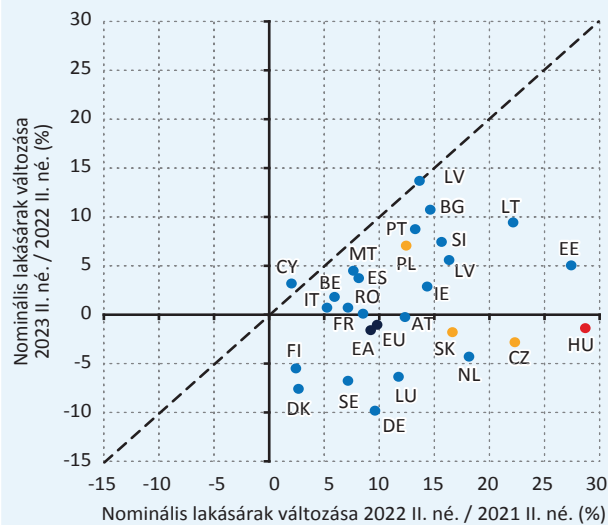
2.2. ORSZÁGOSAN STAGNÁLÁS, A KÖZSÉGEKBE ÉRDEMI CSÖKKENÉS JELLEMZTE A LAKÁSÁRAKAT AZ ELMÚLT EGY ÉVBEN

Országosan kilenc év után először kismértékben csökkentek éves alapon a nominális lakásárak. A lakásárak 2022 második felében mérséklődtek, majd 2023 első és második negyedévében rendre 2,6 és 0,5 százalékkal nőttek negyedéves alapon országos átlagban (7. ábra). A pozitív korrekció azonban nem teljesen ellensúlyozta a tavalyi csökkenést, ezzel az éves nominális lakásár-dinamika 2014 közepe óta először negatív tartományba süllyedt és -0,8 százalékot tett ki az idei év második negyedévében. Reálértelmeben ugyanezen időszak alatt jelentősen, 18,5 százalékkal mérséklődtek a lakásárak. A Központi Statisztikai Hivatal (KSH) által közzétett használt és új lakások ár-változását követő indexek alapján a használt lakások ára a második negyedévben 3,0 százalékkal mérséklődött, az új lakások ára pedig 7,0 százalékkal emelkedett negyedéves alapon. Az ingatlanközvetítői tranzakciókon számolt előzetes MNB-lakásárindex alapján 2023 harmadik negyedévében 0,4 százalékkal emelkedtek a lakásárak negyedéves alapon, ezzel az éves dinamika is visszatérhetett a pozitív tartományba.

Éves szinten a lakásárak érdemi csökkenése csak a kisebb településeken volt jellemző. A nominális lakásárak Budapesten az előző év azonos időszakához képest 4,9 százalékkal, a vidéki városokban 1,1 százalékkal emelkedtek, a községekben azonban 8,1 százalékkal csökkentek 2023 második negyedévében (8. ábra). Negyedéves alapon ugyanakkor megállt a községekben három negyedéven át tapasztalt folyamatos lakásár-csökkenés, és a második negyedévben már 2,5 százalékkal növekedtek a lakásárak a kistelepüléseken. Ugyanezen időszakban a vidéki városokban negyedéves alapon 1,0 százalékkal mérséklődtek, Budapesten 1,1 százalékkal emelkedtek a lakásárak, de az előzetes ingatlanközvetítői tranzakciókon számolt lakásárindex alapján 2023 harmadik negyedévében már a fővárosban is kismértékű csökkenés lehetett.

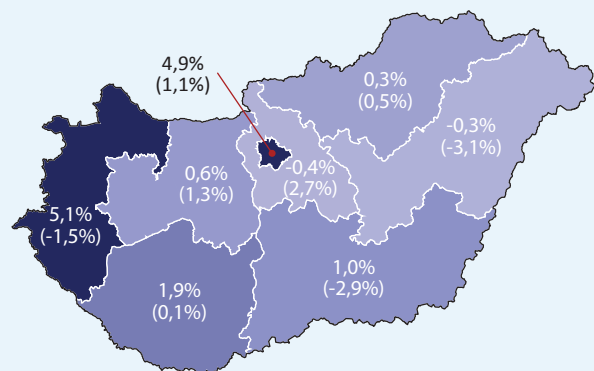
Több országban megfigyelhető jelentősebb árkorrekció mellett csökkent a nominális lakásárak dinamikája az elmúlt egy évben Európában. 2022 és 2023 második negyedéve között Ciprus és Horvátország kivételével az összes EU tagállamban lassult a nominális lakásárak emelkedése a megelőző évben tapasztalt ütemhez képest, továbbá az

9. ábra
Nominális lakásárak változása Európában



Forrás: Eurostat, MNB.

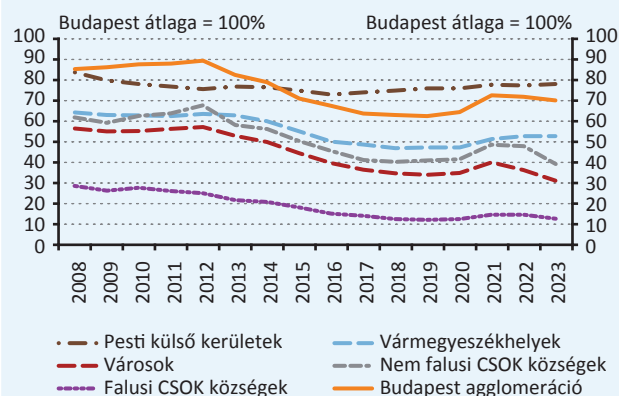
10. ábra
A városi lakások árváltozása 2022. II. és 2023. II. negyedév között (2023. I. és 2023. II. negyedév között)



Megjegyzés: Pest régió indexe az aktuális 2023. II. negyedév esetén rendkívül alacsony feldolgozottság mellett készült, így érdemi revízió lehet később az index értékekben.

Forrás: MNB.

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



Megjegyzés: Pesti külső kerületek: IV., XV., XVI., XVII., XVIII., XXI., XXIII.

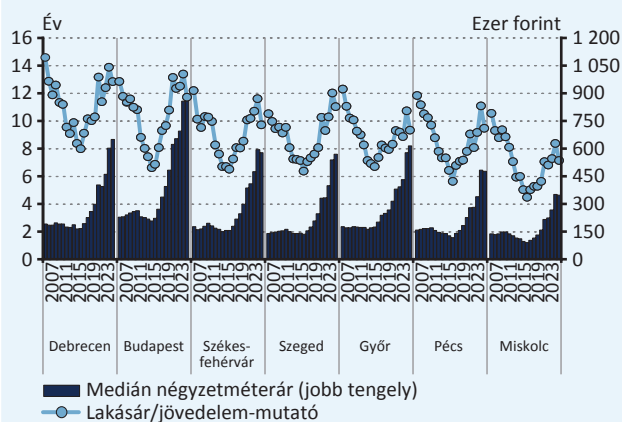
Forrás: NAV, MNB.

országok közel felében már lakásárscsökkenés volt megfigyelhető éves összevetésben (9. ábra). Az EU átlagában 2023 második negyedévében -1,1 százalékos volt az éves lakásár-dinamika az előző év azonos időszak 9,8 százalékos követően, negyedéves alapon átlagosan 0,3 százalékkal növekedtek a lakóingatlanok árai. 2023. második negyedév végén a legnagyobb éves nominális lakásárscsökkenés Németországban és Dániában volt megfigyelhető, ahol 10, illetve 8 százalékkal csökkentek az árak. A visegrádi országok közül Csehországban és Szlovákiában jelentősebb lassulást követően már mérséklődtek a lakásárak, míg Lengyelországban kisebb ütemvesztés után 7 százalékos tette ki az éves dinamika értéke. A magas infláció miatt reál értelemben az EU tagállamok nagyrésztében árscsökkenés volt megfigyelhető az elmúlt egy évben.

A hazai régiók többségében stagnálás közelébe lassult az éves városi lakásár-dinamika. 2023 második negyedévében az észak-alföldi és a Pest régió városaiban a lakásárak csekély mértékű, rendre 0,3 és 0,4 százalékos csökkenése volt tapasztalható éves alapon. A legtöbb régióban azonban még kismértékben, 0,3 és 1,9 százalékos között nőttek a lakásárak a vizsgált időszakban, és csak a nyugat-dunántúli régió városait jellemezte ennél magasabb, évi 5,1 százalékos lakásáremelkedés (10. ábra). Negyedéves alapon 2023 első negyedévében Pest megyén kívül minden régióban 3–6 százalékos közötti pozitív korrekció volt tapasztalható a 2022 végi lakásárscsökkenést követően, a második negyedévben azonban a két alföldi régiót újabb 3 százalékos körüli, a nyugat-dunántúli régiót pedig 1,5 százalékos lakásárscsökkenés jellemezte.

2023-ban tovább nőtt a Budapest és a kisebb vidéki települések közti árolló mértéke. A Budapest és a vidéki települések közti, átlagos négyzetméterár alapú árolló 2023-ban a vármegyeszékhelyeken stagnált, míg a többi város Budapesthez viszonyított relatív árszintje a tavalyi 36 százalékról 31 százalékra, a falusi CSOK-ra nem jogosult községekben 48 százalékról 39 százalékra, a falusi CSOK-ra jogosult községekben pedig 15 százalékról 13 százalékra mérséklődött a kistelepüléseken tapasztalt lakásárscsökkenés hatására (11. ábra). A fővárosi agglomeráció településeiben ugyanakkor csak csekély mértékben nőtt az árolló, Budapesten belül pedig kismértékben még csökkent is a külső pesti kerületek fővárosi átlagáraktól való relatív lemaradása. Az egyes városrészek áralakulásának térbeli heterogenitásával külön foglalkozunk az 1. keretes írásban.

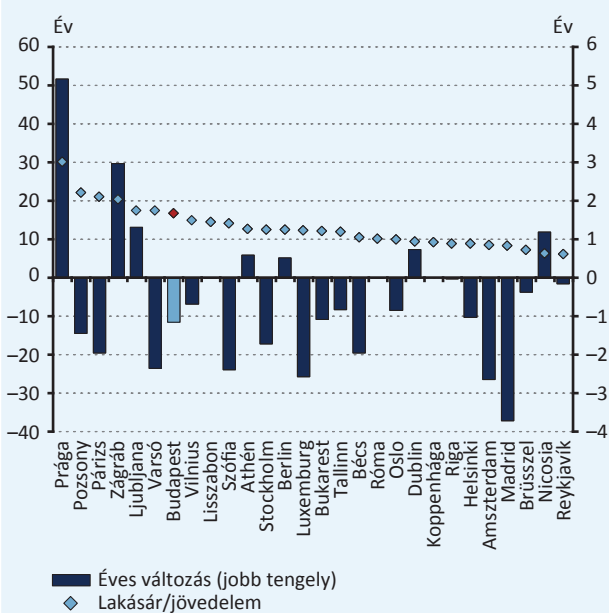
12. ábra
Lakásár/jövedelem-mutató Magyarország régióközpontjaiban



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.

13. ábra
Lakásár/jövedelem-mutató az európai fővárosokban (2023. III. negyedév)



Megjegyzés: A jövedelmek ingatlanárakhoz viszonyított aránya a városközponton kívüli átlagos ingatlanárak és az országos éves nettó átlagkereset hányadosa. 75 négyzetméteres lakással számolva. 2022 és 2023 első negyedéve közötti változás. Budapest eltérő színnel.

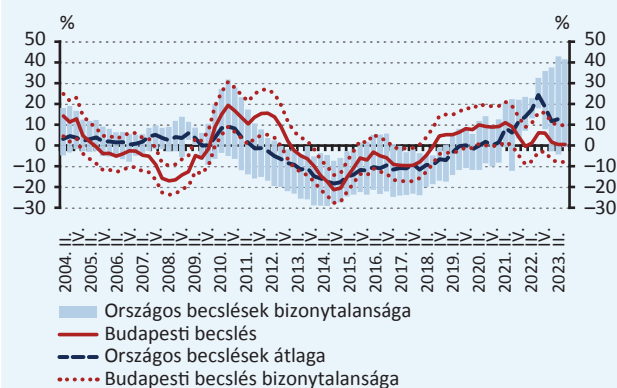
Forrás: Eurostat, numbeo.com.

Országsszerte csökkent a lakásárak helyi keresetekhez viszonyított aránya. A lakásár-dinamika jelentős mérséklődésének és a továbbra is gyors ütemben növekvő nominális béreknek köszönhetően 2023-ban csökkent a hazai régióközpontok medián lakásárainak megyei átlagbérekhez viszonyított nagysága. 2023 második negyedévében Debrecenben és Szegeden is 1,0 évnnyi nettó átlagkeresettel kevesebbre volt szükség egy medián négyzetméterárral rendelkező, 75 négyzetméter alapterületű lakás megvásárlásához, mint a tavalyi év azonos időszakában (12. ábra). A többi régióközpontban ennél is nagyobb mértékben javult a lakásárak helyi jövedelmekhez viszonyított elérhetősége, a legnagyobb mértékben Székesfehérváron, ahol 11,6 évről 9,7 évre, mintegy hatodával csökkent a vizsgált mutató. Historikus összevetésben ugyanakkor még mindenhol magas a mutató értéke, többnyire a 2019-es – a világvárvány okozta átmeneti visszaesést megelőző – szint felett tartózkodik. E tekintetben Budapesten érdemben javult a mutató, itt a lakásárak 2023-as, 11,7 évnnyi nettó fővárosi jövedelmet kitevő mértéke több mint tizedével alacsonyabb a 2019-ben elért 13,1 évhez képest.

Az európai fővárosok kétharmadában csökkentek a lakásárak a jövedelmekhez viszonyítva. Budapesten 2023 harmadik negyedévében 16,9 évnnyi országos³ átlagjövedelem volt szükséges egy 75 négyzetméteres lakóingatlan megvásárlásához, ez 1,1 évvel alacsonyabb, mint az előző év azonos időszaki érték (13. ábra). Prága megfizethetősége nagyon alacsony, emellett Párizs, valamint a régió többi fővárosa után következik Budapest. A magyar főváros ezzel a hetedik legkevesébé megfizethető főváros volt európai összehasonlításban. Az elmúlt év folyamán a lakásárak lassuló, és a béreknel visszafogottabb ütemű növekedésének köszönhetően az európai fővárosok kétharmadában – a hitelpiaci kondíciókat nem számítva – már javulni tudott a lakásvásárlás elérhetősége. A visegrádi országok fővárosait eltérő folyamatok jellemezték: Prágában nagymértékben tovább romlott az elérhetőség, így egy átlagos jövedelemmel rendelkező személy 30,5 évnnyi keresetéből volt képes megvásárolni egy átlagos árszintű, 75 négyzetméter alapterületű ingatlant, míg ugyanez az érték Pozsonyban az előző év azonos időszakához képest kisebb csökkenés után 22,4 évet, Varsóban pedig jelentősebb javulás után 17,6 évet tett ki.

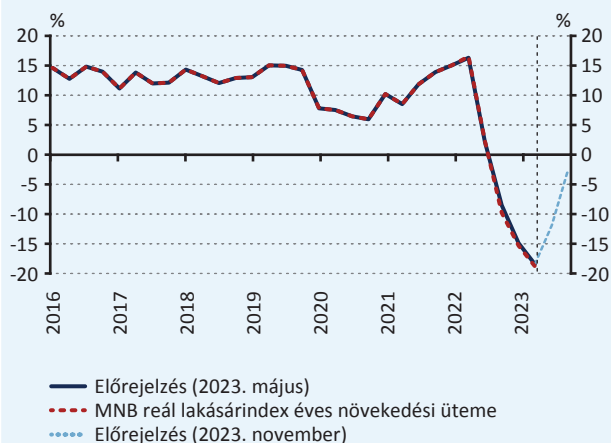
³ A budapesti lakásár/jövedelem mutató szintje azért tér el a 12. és 13. ábrákon, mert előbbi a budapesti, utóbbi pedig – a nemzetközi összehasonlíthatóság lehetővé tétele érdekében – az országos átlagbérekkel került kiszámításra.

14. ábra
A lakások eltérése a fundamentumok által indokolt
becsült szinttől országosan és Budapesten⁴



Forrás: MNB.

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



Forrás: MNB.

Éves összevetésben érdemben enyhült, de továbbra is magas a lakások fundamentumokhoz viszonyított túllértékeltsége. 2022 második felében országosan a 25 százalékos csúcsról 12 százalékra enyhült a lakások makrogazdasági fundamentumokhoz viszonyított felülértékeltsége, a mérséklődő tendencia azonban az idei évben már nem folytatódott (14. ábra). 2023 második negyedévében 13 százalékot ért el a becsült túllértékeltség, ami a korábbi évekkel összevetve továbbra is magas értéknek számít. Az első félévben a felülértékeltség mérséklődését akadályozta a háztartások rendelkezésre álló reáljövedelmének csökkenése. Ugyanakkor a reálbérnövekedés 2023 végétől várható visszatéréssel a fundamentumok javulása várható, ami mérsékli a további nominális lakásárcsökkenés kockázatát. Budapesten 2023-ban már nem volt tapasztalható érdemi eltérés a lakások egyensúlyi szintjétől.

2023 második felében a reál lakások visszafogottabb mértékben csökkenhetnek. Becslésünk szerint 2023 harmadik negyedévében 12,0 százalékkal csökkenhetnek a reál lakások éves összevetésben. A negyedik negyedévben mérsékeltebb, 2,6 százalékos éves reálcsökkenés (nominálisan 6,0 százalékos növekedés) várható – összhangban a szeptemberi Inflációs jelentés makrogazdasági pályájával (15. ábra). A lakáspiaci folyamatokat meghatározó makrogazdasági fundamentumok (munkanélküliség, reáljövedelmek) javulhatnak, ami támogatja a lakáspiaci keresletet. Ugyanakkor reál értelemben a háztartási hitelezés további visszaesése várható a második félévben is.

⁴ A lakások 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 lakások rendelkezésre álló reáljövedelmekhez viszonyított arányának százalékos eltérése a mutató 2001 és 2022 között számolt átlagától. 2. A hazai lakások makrogazdasági fundamentumok által meghatározott hosszú távú egyensúlyi szintjének becslése egy vektor hibakorrektív 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 lakások makrogazdasági fundamentumok által meghatározott szintjének becslése dinamikus OLS modellkeretben. 4. A hazai lakások egyensúlyi szinttől vett eltérése a lakások előrejelzéséhez használt strukturális modellkeret segítségével. További részletekért lásd: Magyar Nemzeti Bank: Lakáspiaci Jelentés, 2016. október, 1. keretes írás. A budapesti lakások eltérése a becsült fundamentumok által indokolt szinttől dinamikus OLS modellkeretben történik, bővebb módszertani leírásért lásd: Magyar Nemzeti Bank: Pénzügyi Stabilitási Jelentés, 2017. május, 2. keretes írás.

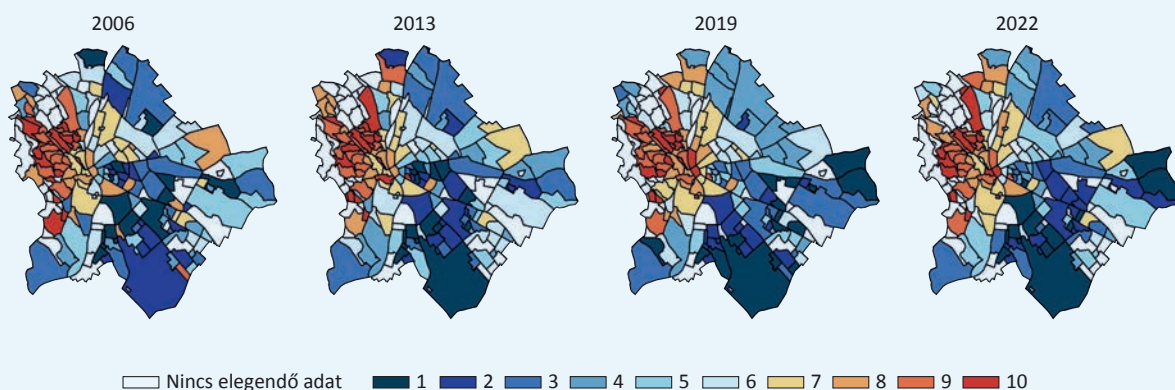
1. keretes írás

A budapesti lakásárak térbeli heterogenitásának vizsgálata

Az ingatlanárakat befolyásoló tényezők közül az ingatlan térbeli elhelyezkedése kiemelt jelentőséggel bír. Az ingatlanárak elemzésének egyik legelterjedtebb módszere az ún. hedonikus regressziós modell, mely az MNB lakásárindexének alapját is képezi (Banai és szerzőtársai, 2017)⁵, és az ingatlanok árát azok különböző tulajdonságaival magyarázza, mint az ingatlan minősége vagy elhelyezkedése. A térbeli jellemzők figyelembevétele fontos lokációs fixhatásokat ragad meg. Ilyenkor az ingatlan elhelyezkedése kategóriaváltozóként kerül a regressziós modellegyenletbe. Az így becsült együttható megmutatja, hogy mennyivel drágább átlagosan egy ingatlan például egy adott kerületben a referenciaként használt kerülethez képest, feltéve, hogy minden egyéb (az ingatlan árát befolyásoló) tényező azonos.⁶ Ugyanakkor a tér nélküli hedonikus regressziók a tér egységes és absztrakt fogalmát használják. Ezekben a modellekben az egyes ingatlanokat – vagy magasabb aggregátsági szinten az egyes városrészeket, kerületeket – egymástól független megfigyeléseknek tételezik fel. Keretes írásunkban a budapesti lakásárakban rejlő területi heterogenitást térökonometria módszerrel kísérjük meg feltárni annak érdekében, hogy a lakásárak alakulásáról minél részletesebb képet kaphassunk.

A budapesti lakásárak vizsgálata során jól látható térbeli különbségek rajzolódnak ki városrészek között, mely különbségek időben lassan változnak. A városrészi csoportosítás a lakások kulturális-gazdasági környezetét viszonylag jól közelíti, melyet az árak koncentrációjáról való megfigyelésünk is visszaad. A továbbiakban a 23 kerületbe, 160 irányítószámhoz és 203 városrészbe sorolható budapesti ingatlantranzakciók medián négyzetméterárait városrészek szerint vizsgáljuk, és több fontos észrevételt tehetünk.

Budapesti városrészek medián négyzetméterára az egyes években



Megjegyzés: Megjegyzés: A színezés nélküli területekre túl kevés tranzakció miatt nem számítható érték.

Forrás: MNB.

Egyrészt a medián lakásárak szintjén jelentős térbeli sűrűsödés látható, mind a magas, mind az alacsony árak tekintetében. A legmagasabb négyzetméterárral a belső budai, a hegyvidéki, valamint a pesti központi városrészek bírnak. Legalacsonyabb medián négyzetméterárai a déli és dél-keleti külső pesti városrészeknek vannak. Másrészt a városrészek medián négyzetméteráiraiban észrevehető keresztmetszeti árkülönbözet mintázata a vizsgálati időperióduson alig változott. Harmadrészt egy-egy városrész kiugró áremelkedést mutat (Madárhegy, Corvin-negyed), amely összefüggésben áll az újépítésű lakóparkok és az azokkal járó városrész-rehabilitáció megjelenésével.

⁵ Banai Ádám–Vágó Nikolett–Winkler Sándor: Az MNB lakásárindex módszertana, MNB-tanulmányok 127, 2017. <https://www.mnb.hu/letoltes/az-mnb-lakasarindex-modszertana-mnb-tanulmanyok-127.pdf>

⁶ A Budapesten belüli különböző lokációk lakásárakra gyakorolt hatását Hajnal és szerzőtársai (2022) is kimutatták. Forrás: Hajnal Gábor – Palicz Alexandr Maxim – Winkler Sándor (2022): Az energetikai minősítés hatása a kínálati lakásárakra és hitelkamatokra. Hitelintézeti Szemle, 21. évf. 4. szám, 2022. december, 29–56. o. Elérhető: <https://hitelintezetiszemle.mnb.hu/letoltes/hsz-21-4-t1-hajnal-palicz-winkler.pdf>

A lakásárak tehát egymástól térben nem független értékek, hiszen jelentős szerepe van adott ingatlan ára esetén a szomszédos ingatlan, az azonos utca vagy a megegyező városrész árainak. A lakáspiaci folyamatokban rejlő erős területi heterogenitás megértését szolgálhatja a jelenség térökonometriai modellekkel való vizsgálata. A hagyományos ökonometriai módszerek során figyelmen kívül hagyott térbeli hatások megragadására úgynevezett térbeli késleltetett változókat alkalmaznak. Ezek lényegében olyan megfigyelések súlyozott átlagai, amelyek az adott változó „szomszédai”, például szomszédos városrész, utca vagy lakás. A „szomszéd” fogalmát megadó térbeli súlymátrix számba veszi, hogy a földrajzi térben közelebb eső megfigyelési egységek valamilyen karakterisztikában jobban hasonlítanak, mint a távolabb esők. Modellezési szempontból a térbeli súly lehet a függő változóban (ez a térbeli késleltetett modell), a magyarázó változóban (térbeli keresztregressziós modell) vagy a hibatagban (térbeli hiba modell), illetve ezek kombinációiban is. A gyakorlatban több különböző specifikációval alkalmazzuk ezeket a (súlyozási) módszereket, a többféle súlymátrix alkalmazása így egyben a vizsgálatok robusztussági tesztje is.

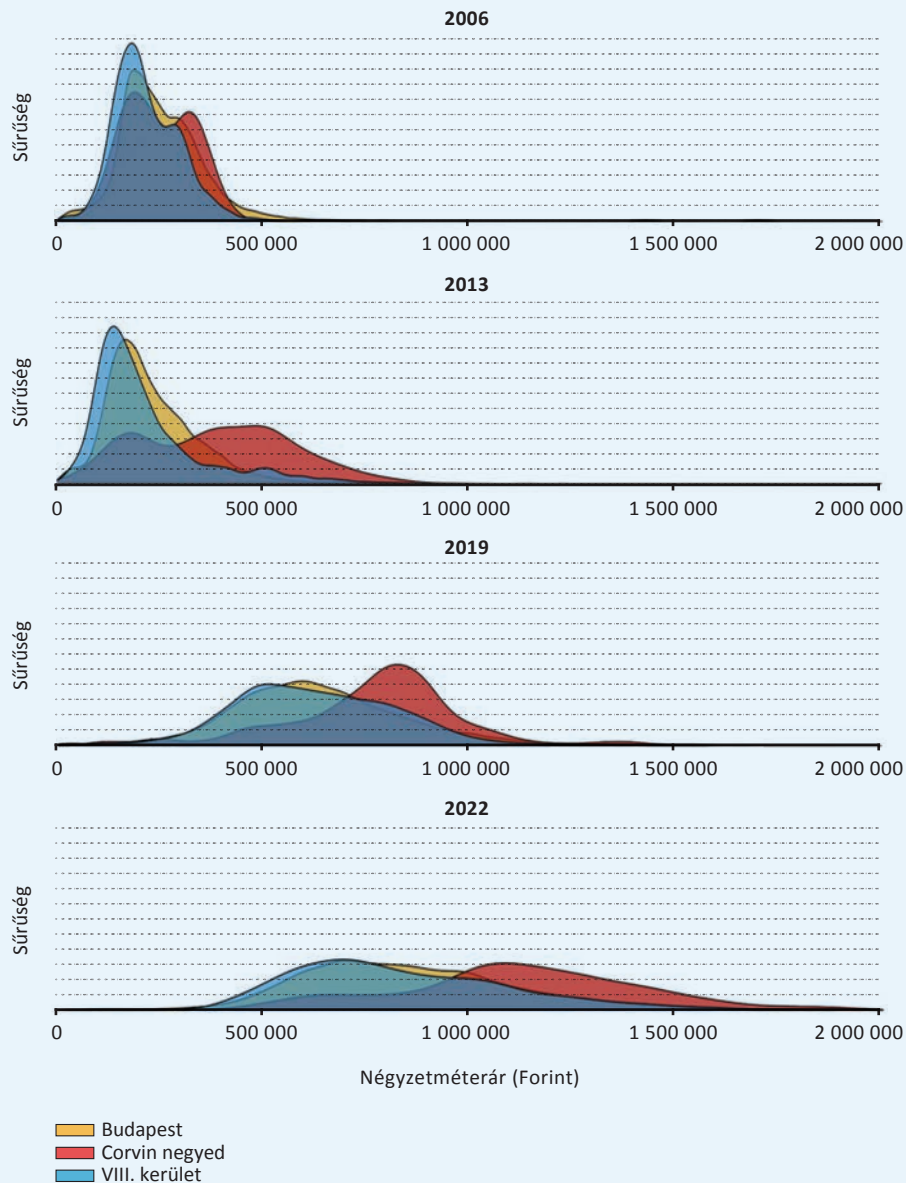
Ingatlanárak vizsgálatakor az esetek többségében az előzetes modellvárakozások empirikusan beigazolódnak, miszerint a közel eső lakások négyzetméterárai hasonlóan alakulnak, az ingatlanok árait pedig sokkal inkább a városrészek, semmint az irányítószámok, vagy a kerületek határozzák meg. A városrészek szerinti medián négyzetméterárakra kiterjesztett vizsgálatunkban az ún. térbeli késleltetett modell adódik mind illeszkedés, mind a specifikáció helyességét tekintve a legjobb választásnak. Becsült modellünk így a következő:

$$y = \rho W y + \alpha_1 + X \beta + u,$$

ahol W a szomszédsági relációkat megragadó súlymátrix, ρ a súlymátrixhoz tartozó becsülni kívánt paraméter, X a magyarázó változó vektora, β a magyarázó változókhoz tartozó paramétervektor és végül u a térben autokorrelálatlan hibatag. Becsléseinkben ρ 1 ezreléken szignifikáns pozitív együttható volt, ami modellalapon is alátámasztotta a városrészek átlag- és medián négyzetméteráraiban jelentkező kölcsönös térbeli függőséget.

A térbeli csomósodás különösen érdekes az újépítésű lakások kapcsán, melyek esetében a bejelentett új projektek először növelik a városrészen belüli árkülönbségeket, majd a magasabb árak idővel a többi környező lakás árában is – ún. diffúz hatásként – megjelennek. Az időbeli változást a budapesti újépítésű lakásfejlesztések egyik első és legnagyobb programja, a Corvin-negyed városrészen belüli Corvin Sétány program példáján tekintjük át. A Corvin-negyedet vizsgálva látható, hogy 2006-ban a budapesti lakásárak eloszlása a saját kerülethez (VIII.) képest kissé jobbra elnyúló, míg önmaga a Corvin-negyed városrész eloszlása kétcsúcsú, mely a majdani lakások előzetes értékesítéséből fakad. 2013-ra Budapest és a VIII. kerület kapcsolata alig változott, a Corvin-negyed városrész lakásárainak szórása azonban jelentősen megnőtt: az eloszlás egyik csúcsa a megmaradt régi építésű ingatlanok árait, míg a másik csúcs a Corvin Sétány újépítésű lakásainak árait mutatja. Összhangban az ingatlanpiaci ciklussal, 2019-re mind Budapest, mind a VIII. kerület medián árai jelentősen emelkedtek, aminek következtében maga az áreloszlás is ellaposodott. A korábban kétcsúcsú Corvin-negyed eloszlás azonban egycsúcsú lett, mely azt sejteti, hogy a ciklus során egyrészt a régi építésű, de „szomszédos” lakások árai is felzárkóztak az újépítésű árakhoz, valamint, hogy a korábbi régi építésű lakások helyét további újépítésű lakások vehették át a Corvin Sétány program további ütemeinek alakulásával. 2022-re, a Covid-válság végére még nyilvánvalóbbá vált a Corvin-negyed árának budapesti ártól való elszakadása, mely jól látszik az eloszlás jelentős jobbra elnyúlásában.

Medián négyzetméterárak eloszlása Budapest, a VIII. kerület, valamint a Corvin-negyed városrész esetében



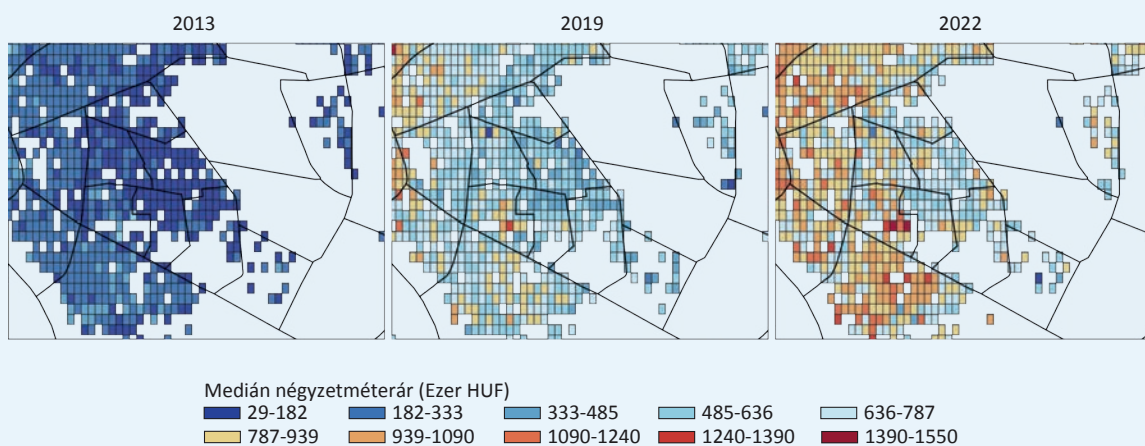
Forrás: MNB.

Az újépítésű ingatlanok árai tehát időben késleltetett, de érdemi tovaerjedő hatással bírnak a környező ingatlanok áraira. A városrész alapú elemzést követően 50*100 méteres rácshálóra osztjuk fel Budapest VIII. kerületét. A háló egyes elemeiben az adott elemen belüli négyzetméterárak mediánját mutatjuk be, ezúttal a négy időpontot egy közös abszolút skálán ábrázolva. A mediánárak használatát az indokolja az átlagárakkal szemben, hogy a Corvin-negyed városrész mediánárait egyetlen magasan árazott sétánya nem befolyásolja, amennyiben nem érvényesült tovaerjedő árhatás. A Corvin Sétány medián lakásárai 2013-ban láthatóan jelentősen kilógnak lefelé a kerületi mediánárak közül. Az ingatlanpiaci ciklussal összhangban a kerület szinte minden részén 2019-re jelentős áremelkedés figyelhető meg, fontos ugyanakkor, hogy a legmagasabb mediánárak már nem korlátozódnak csak a Corvin Sétány programra, hanem a teljes Corvin-negyed városrész árai is meghaladják a többi kerületi városrész árait. A Corvin-negyed áremelkedésén túl, szemléletes a Csarnok-negyed ár-alkalmazkodása is. Jól látható, hogy 2022-re mind a Palota-negyed mind a Corvin-negyed árfelfutásából fakadó diffúz hatások eredményeként a Csarnok-negyed mediánárai is jelentősen

emelkedtek. Történt mindez annak ellenére, hogy a Csarnok-negyedben csak néhány izolált, új lakóház épült ezekben az években, mégis a mediánárak magasabbak a kerület többi részétől, és zárkóznak fel a Corvin-negyed áraihoz.

Vizsgálatunk alapján a területi összefüggések feltárása érdemben segíthet a lakásárak magyarázatában. Egyrészt a lakásárak térben koncentrálnak, mely indokoltá teszi térbeli modellek alkalmazását az árak alakulásának becslése során. Másrészt a sűrűsödési mintázatok Budapest esetében az ingatlanpiaci ciklus és dinamikák ellenére csekély arányban változtak. A koncentrációs sémákat a jellemzően magasabb árfekvésű, újjépítésű lakások megjelenése rövid távon is befolyásolhatja, hosszú távon pedig érdemi tovatérjedő hatásokat vonhatnak maguk után. Egy városrész rehabilitációval így összességében nem csak az adott rész, hanem hosszútávon a környező területek lakásainak értéke is fellendülhet. Ebből fakadóan indokolt a lakásárak alakulásának minél dezaggregáltabb szinten, így például városrészek szerinti elemzése is.

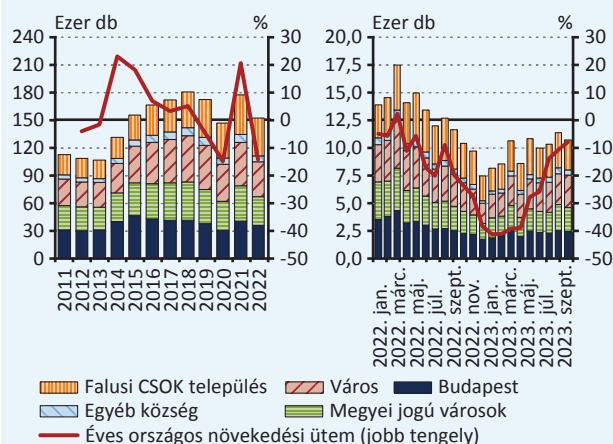
A VIII. kerület és a magába foglalt városrészek medián négyzetméterára az egyes években



Megjegyzés: A rácshálózat megközelítőleg 75*100 méteres egységeket ábrázol.

Forrás: MNB.

16. ábra
A lakáspiaci tranzakciók száma településtípusonként



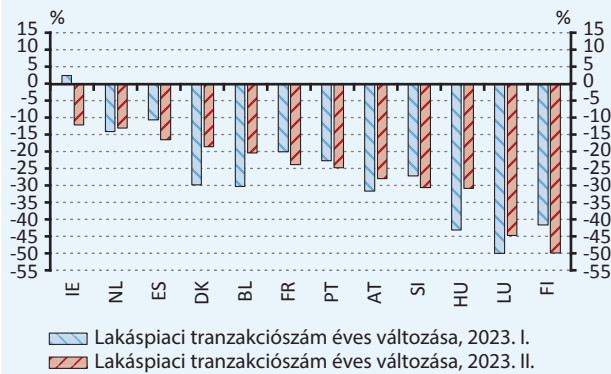
Megjegyzés: A magánszemélyek 50 és 100 százalékos tulajdonszerzéseit figyelembe véve. 2022. januártól 2023. márciusig a NAV illeték adatbázis adatai a településtípusonkénti feldolgozottsági szint becslése alapján korrigálva. 2023. áprilistól ingatlanközvetítők tranzakciói és becsült piaci részesedése alapján. Az ingatlanközvetítők tranzakciói becslésünk szerint 2023. szeptemberben az országos piaci forgalom 10,6 százalékát, amíg Budapesten az adásvételek 13,1 százalékát tették ki.

Forrás: NAV, MNB, lakáspiaci közvetítői adatbázis.

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

2023-ban alacsony szinten stabilizálódott a lakáspiaci tranzakciók száma. 2022 folyamán trendszerűen csökkent a lakáspiaci adásvételek száma, év végére rendkívül alacsony szintet érve el, 2023 tavasza óta pedig 10–11 ezer között stabilizálódott a havi tranzakciószám (16. ábra). A január-szeptemberi adásvételszám országosan 28 százalékkal, a harmadik negyedévi adásvételszám pedig 11 százalékkal maradt el az előző év azonos időszaki értékétől. Negyedéves alapon ugyanakkor kismértékű, 10 százalékos növekedés volt tapasztalható a harmadik negyedévben. Ez a mélypontról való elmozdulást, de még mindig alacsony, a 2014-ben megfigyelthez hasonló szintet jelent a lakáspiaci aktivitásban. Szeptemberben a legtöbb településtípus esetében a tranzakciók száma már nagyságrendileg a 2022 azonos időszakában megfigyelt szinten tartózkodott, egyedül a falusi CSOK-ra jogosult településeken volt még tapasztalható érdemi, éves szinten 23 százalékos visszaesés, ehhez azonban a kereslet elhalasztása is hozzájárulhat, mivel a falusi

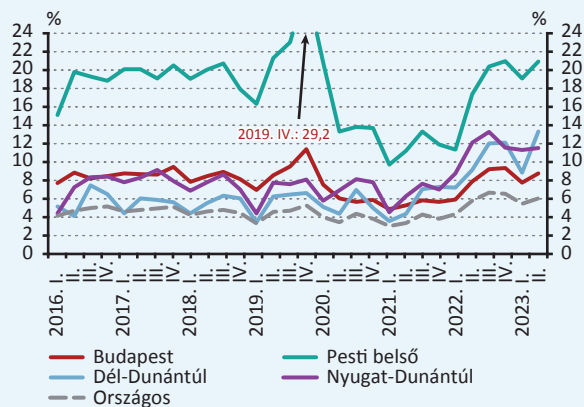
17. ábra
A lakáspiaci tranzakciószám változása Európában



Megjegyzés: A magyar adat MNB számítás alapján.

Forrás: Eurostat, MNB.

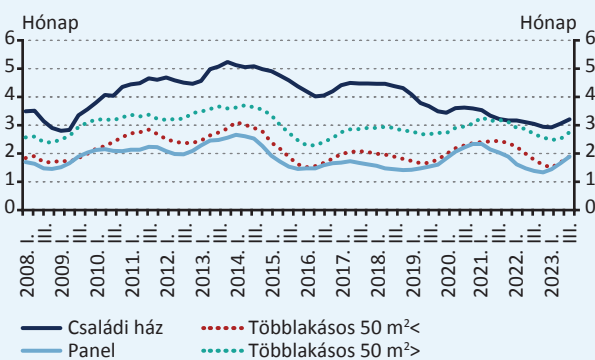
18. ábra
A külföldi vásárlók aránya egyes kiemelt régiók lakáspiacain



Megjegyzés: Pesti belső kerület: V., VI., VII., VIII., IX.

Forrás: NAV, MNB.

19. ábra
Lakóingatlanok medián értékesítési ideje ingatlantípus szerint megbontva



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

Forrás: MNB, lakáspiaci közvetítői adatbázis.

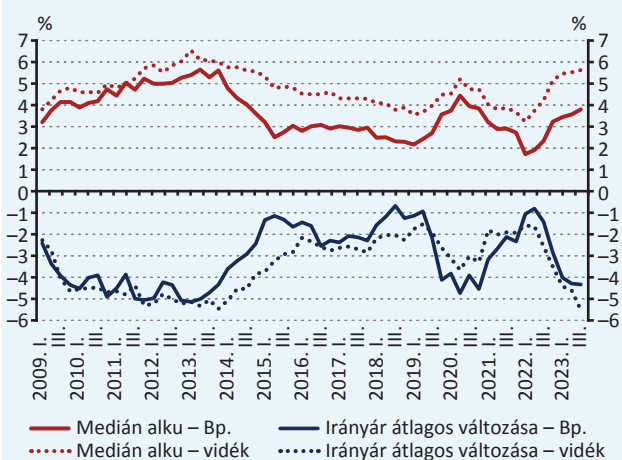
CSOK támogatási összegei a Kormány bejelentése alapján 2024-től jelentősen megemelkednek.

2023 első felében tovább csökkent a lakáspiaci aktivitás Európában. A lakáspiaci adásvételek számát az Eurostat rendelkezésére bocsátó tizenkét országban a tranzakciószám előző év azonos időszakához viszonyított medián változása 2023 első negyedévében -28 százalékot, 2023 második negyedévében pedig -24 százalékot tett ki (17. ábra). A hazánkkal szomszédos Ausztriában és Szlovéniában a második negyedévben 28, illetve 31 százalékos éves szintű csökkenés volt tapasztalható a lakáspiaci tranzakciók számában, a második negyedévi magyar visszaesés szintén hasonló mértékű volt. Az adás-vétel számok a második negyedévben a vizsgált országok közül Finnországban estek vissza legnagyobb mértékben, mintegy 50 százalékkal, legkisebb visszaesés pedig Írországban volt megfigyelhető 12 százalékkal.

Éves alapon tovább nőtt a külföldi lakásvásárlók aránya 2023 első felében. A külföldi vásárlók aránya a hazai lakáspiacon 2023-ban is jelentős maradt, országosan 6,0 százalékra nőtt a második negyedévben az előző év azonos időszaki 5,8 százalékról (18. ábra). A legnagyobb számban külföldieket vonzó pesti belső kerületekben 2023 második negyedévében 20,9 százalékot tett ki, ezzel Budapest egészét tekintve éves alapon 7,8 százalékról 8,7 százalékra nőtt a külföldi vásárlók aránya. Vidéken a legnagyobb mértékben a dél-dunántúli régióban, azon belül is Somogy megyében emelkedett leginkább a vizsgált arány, amit az magyarázhat, hogy a Balatonhoz közel eső településeken nem szűkölt a külföldi vásárlók kereslete. Számszerűleg a külföldi vásárlók száma is mindenhol csökkent éves szinten, de a magyarokénál kisebb mértékben.

Historikusan alacsony szintről növekedett az ingatlanok eladásához szükséges idő 2023 folyamán. 2023 harmadik negyedévére az első negyedévi 2,3 hónapról 2,6 hónapra nőtt a lakóingatlanok értékesítéséhez szükséges medián idő éves gördülő átlaga. A családi házak esetében fél év alatt 8 nappal 3,1 hónapra, az 50 négyzetméternél nagyobb alapterületű társasházi lakások esetében 12 nappal 1,9 hónapra, az 50 négyzetméternél kisebb alapterületű társasházi lakások esetében 8 nappal 2,8 hónapra, a panellakások esetében pedig 14 nappal 1,9 hónapra hosszabbodott az medián értékesítési idő (19. ábra). A tipikus értékesítési idők ezzel historikusan is alacsony szintről kezdtek el emelkedni, tükrözve a kereslet és az adásvétel számok 2022 eleje óta tartó csökkenését.

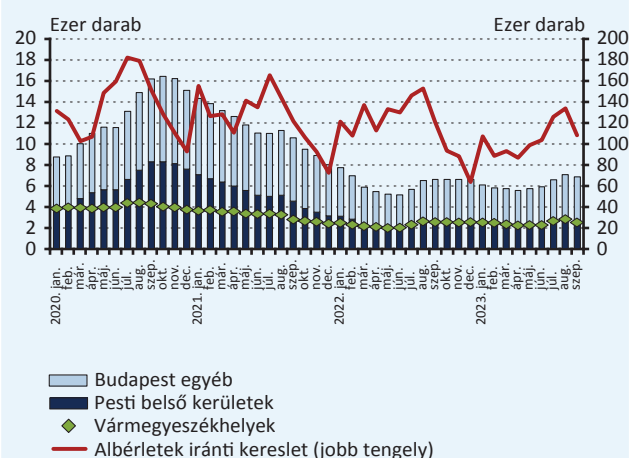
20. ábra
Medián alku a budapesti és vidéki lakáspiacon és az irányár átlagos változtatása



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

Forrás: MNB, lakáspiaci közvetítői adatbázis.

21. 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.

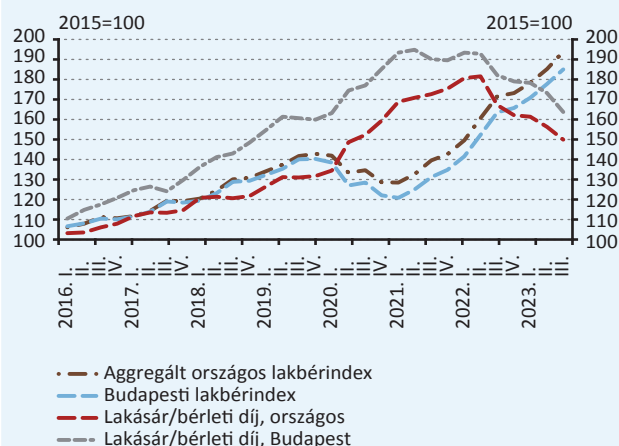
Forrás: Ingatlan.com.

Magas a tipikus alku nagysága, és az eladók az irányárakat is jelentősebb mértékben csökkentik a hirdetés ideje alatt. A medián piaci alku a 2022 első negyedévében elért mélypont óta folyamatosan növekszik. Budapesten az előző év azonos időszaki 2,4 százalékos után 2023 harmadik negyedévében 3,8 százalékosra tett ki a medián alku értéke, vidéken pedig 4,3 százalékosról 5,7 százalékosra nőtt ugyanezen időszak alatt, mely jelzi a kínálatához képest gyengülő keresletet (20. ábra). A kínálati árakat is egyre nagyobb mértékben csökkentik a hirdető, Budapesten átlagosan 4,3 százalékkal, vidéken pedig 5,5 százalékkal lettek alacsonyabbak az irányárak a hirdetések ideje alatt, ami érdemben meghaladja az előző év azonos időszakában jellemző 1,4, illetve 2,6 százalékos értékeket. Az irányárak ilyen ütemű csökkentése vidéken még a 2013-as lakáspiaci ciklusforduló idején tapasztalt mértéket is enyhén meghaladja. Mindez arra utal, hogy a lakáseladók ármegehatározási mozgástere rendkívül beszűkült a tartósan alacsony kereslet következtében.

2.4. A LAKBÉREK LASSULÓ, DE A LAKÁSÁRAK VÁLTOZÁSÁT MEGHALADÓ ÜTEMEN EMELKEDTEK

A kiadó albérletek kínálata éves szinten stagnált, csak a belső pesti kerületekben emelkedett. Az ingatlan.com adatai alapján a vármegyeszékhelyek szabad bérleti kínálata 2,5 ezer lakást tett ki 2023. szeptember végén, ami meg egyezett az előző év azonos időszaki értékkel (21. ábra). Budapesten a pesti belső kerületekben 2,4 ezer lakást kínáltak kiadásra szeptember végén, ami éves összevetésben 10 százalékos bővülést jelent, a külső és átmeneti kerületekben azonban 4,4 ezer lakással stagnált a szabad kínálat. A kiadó lakások iránti kereslet 2023 harmadik negyedévében 12 százalékkal csökkent éves szinten az ingatlan.com portálon a telefonszám felfedések és mobilapplikációból indított telefonhívások száma alapján. A kereslet csökkenése továbbra is a bérleti díjak növekedési ütemének mérséklődése irányába hathat.

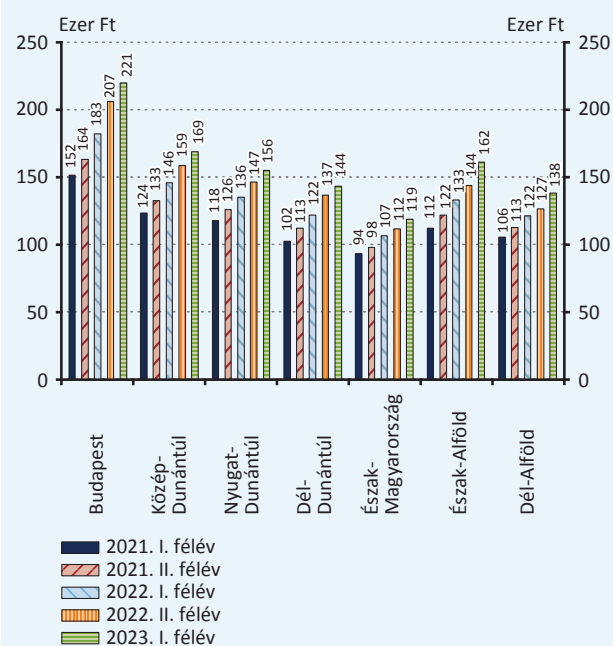
22. ábra
Lakbérindexek és lakásár/bérleti díj mutatók alakulása országosan és Budapesten (2015 = 100%)



Megjegyzés: A lakbérindexek az ingatlan.com kínálatában szereplő kiadó lakáshirdetések alapján. A lakásár/bérleti díj mutatók alakulása a lakbérindexek és az MNB lakásárindexek alapján, az utolsó adatpont előzetes adatok alapján.

Forrás: KSH-Ingatlan.com, MNB, lakáspiacei közvetítői adatbázis.

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



Megjegyzés: Az adott időszakban az oldalról lekerülő hirdetések alapján.

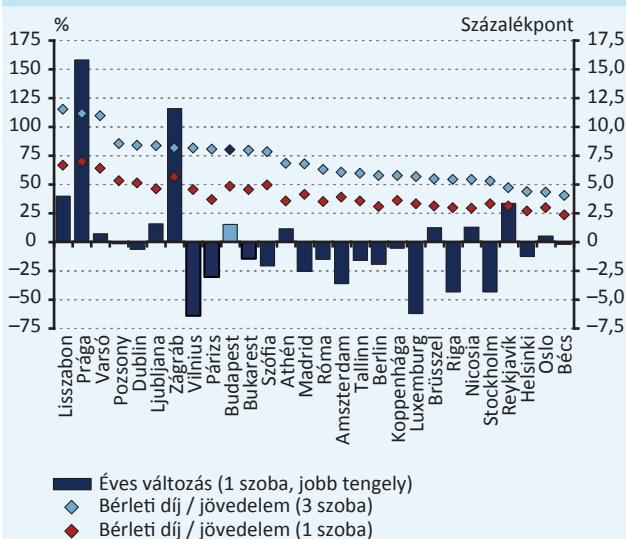
Forrás: KSH-Ingatlan.com.

A bérleti díjak lassuló ütemű növekedése ellenére is csökkent a lakásárak bérleti díjakhoz viszonyított aránya.

A KSH-ingatlan.com lakbérindex szerint Budapesten az előző év azonos időszaki, 24,6 százalékos, rekord magas ütemről 2023 harmadik negyedévére 13,1 százalékra lassult a bérleti díjak éves növekedési üteme, országos átlagban pedig 22,9 százalékról 12,9 százalékra mérséklődött a dinamika egy év alatt (22. ábra). A kiadó lakások jövedelmezőségét megragadó, valamint a különböző lakhatási formák – saját forrásból való – megfizethetősége között kapcsolatot teremtő lakásár/bérleti díj mutató 2015 és 2022 második negyedéve között a fővárosban 1,9-szeresére, országosan 1,8-szorosára emelkedett, azóta azonban a lakásárak stagnálása következtében folyamatosan mérséklődik. 2023 harmadik negyedévében Budapesten és országosan is mintegy 10 százalékkal csökkent a ráta éves összevetésben.

Az észak-alföldi régió átlagos lakbérei jelentős mértékben nőttek. 2023 első félévében az egyes hazai régiók között Budapesten kiugróan magas (221 ezer Ft), Észak-Magyarországon pedig kiugróan alacsony (119 ezer Ft) volt az átlagos havi bérleti díj, míg a többi régió átlaglakbérei egy szűkebb, 138–169 ezer forintos sávban mozogtak (23. ábra). Egy és két éves időtávon is az Észak-Alföldön volt a leggyorsabb az átlagos bérleti díjak növekedési üteme a vidéki régiók közül, ahol 2023 első felében 17 ezer forinttal (12 százalékkal) nőtt és havi 162 ezer forintot ért el a lakberek átlagos szintje, mellyel már az érdeklődés magasabb egy főre jutó jövedelemmel rendelkező nyugat-dunántúli régió bérleti díjait is megelőzte. Az észak-alföldi magas ütemet az magyarázhatja, hogy a bérleti piac a régió munkavállalás szempontjából legvonzóbb területein koncentrálódik, és itt a bérleti kínálat nem tud kellő sebességgel alkalmazkodni a kereslethez.

24. ábra
Bérleti díj/jövedelem-mutató az európai fővárosokban (2023. III. negyedév)



Megjegyzés: A bérleti díj jövedelmekhez viszonyított aránya egy tipikus, városközponton kívül eső fővárosi albérlet és az országos havi nettó átlagkereset hányadosa. 2022 és 2023 harmadik negyedéve közötti változás. Budapest eltérő színnel.

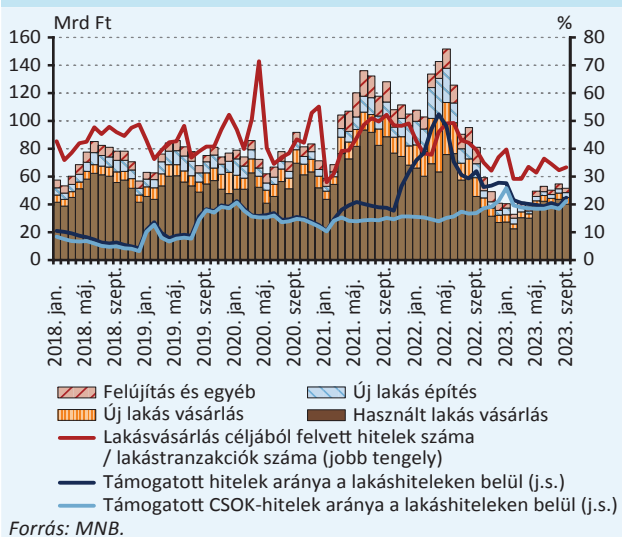
Forrás: Eurostat, numbeo.com.

Európa legnehezebben megfizethető bérleti piacain tovább romlott az elérhetőség. A magyar fővárosban egy tipikus 3 szobás, illetve 1 szobás lakás bérleti díja az átlagos magyarországi nettó fizetés rendre 80,4 és 48,4 százalékát tette ki 2023 harmadik negyedévében (24. ábra). A bérleti díjak az 1 szobás lakások esetében gyorsabban, a 3 szobás lakások esetében lassabban emelkedtek, mint a jövedelmek. A három legnehezebben megfizethető európai főváros bérleti piacán, azaz Lisszabonban és Varsóban kismértékben, míg Prágában jelentősen tovább romlott az elérhetőség. A vi-segrádi országok fővárosai továbbra is a legkevésbé megfizethető városok közé tartoznak Európában: Pozsonyban 53,1, Varsóban 64,2, Prágában pedig 70,0 százalék a vizsgált bérleti díj/jövedelem-mutató értéke 1 szobás lakás bérlése esetén. Ha megvizsgáljuk, hogy egy egyszobás lakás tipikus bérleti díjának átlagos keresetből való kifizetése után vásárlóerő-paritáson mennyi elkölthető jövedelme marad az adott bérlőnek, úgy a V4 országok sorrendje némiképp módosul: Budapesten 743, Varsóban 614, Pozsonyban 543, Prágában pedig 489 euró ez az érték vásárlóerőparitáson számolva. Ezzel szemben az osztrák fővárosban közel 2000 eurót tesz ki a lakbér levonása után megmaradó jövedelem vásárlóereje.

3. Lakáscélú hitelezés és otthonteremtési támogatások

A bankok 2023 harmadik negyedévében az előző negyedévhez viszonyítva már élénkülő keresletet tapasztaltak a lakáshitelek iránt, ugyanakkor az új hitelszerződések volumene a harmadik negyedévben még 41 százalékkal elmaradt az előző év azonos időszakához képest. A piaci alapú lakáshitelek mellett az otthonteremtési támogatások és a hozzá kapcsolódó támogatott hitelek volumene is visszaesett, így szeptemberben már csak minden harmadik lakástranzakció valósult meg hitelfelvétel segítségével. Az élénkülő kereslet az átlagos hitelösszegekre, és vele párhuzamosan az átlagos futamidőkre is növelő hatással volt, amiben szezonális hatások és a magasabb jövedelmű ügyfelek irányába eltolódott kereslet is szerepet játszhatott. Utóbbi eredményezhette azt is, hogy a fővárosban a második negyedévre 38 százalékra csökkent az újonnan folyósított lakáshitelek átlagos hitelfedezeti mutatója, de az év eleje óta 9 százalék környékén stagnáló piaci alapú lakáshitelkamatok is az alacsonyabb hitelösszeg felvételét eredményezik a fedezetérték arányában. Budapesten 2023 folyamán javult az elérhetőség, aminek kedvezőbb szintjében ugyanakkor a családtámogatások – akárcsak vidéken – jelentős szerepet játszanak. A gyermeket nem vállaló háztartások számára az új lakások elérhetősége továbbra is alacsony szinten maradt Budapesten és vidéken is. A támogatások Kormány által bejelentett változásai hatására a falusi CSOK-ra jogosult településeken 2024-re halaszthatják a vásárlásokat, míg a városi CSOK kivezetése és a babaváró kölcsön igénybe vevői körének szűkítése 2024-től a lakáshitel-kereslet csökkenése irányába hat. E hatást tompíthatja az október végén bejelentett CSOK Plusz program, amely 2024-től a gyermeket vállaló házaspárok számára teszi lehetővé kedvezményes kamatozású hitel felvételét, így szintén elhalasztott keresletet okozhat az idei évben. A kereslet élénkülését segítheti továbbá a bankok körében vállalt 8,5 százalékos THM-plafon is.

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

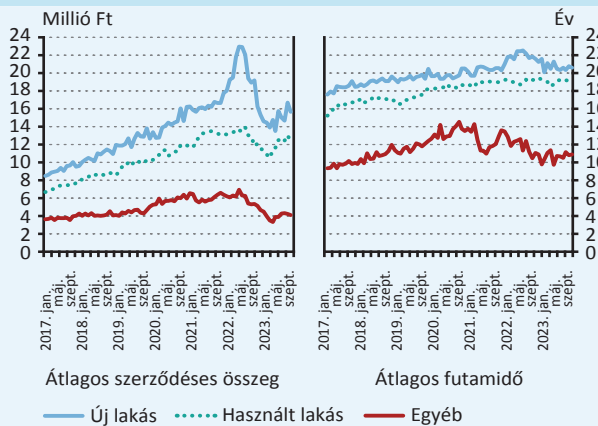


Forrás: MNB.

3.1. ALACSONY SZINTRŐL ENYHÉN JAVULT A LAKÁSVÁSÁRLÁS ELÉRHETŐSÉGE BUDAPESTEN

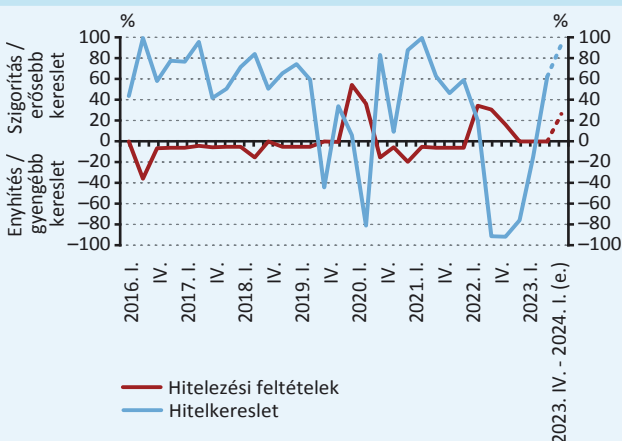
Továbbra is alacsony szinten a hitelből történő lakásvásárlások aránya. A 2023 harmadik negyedévében megkötött lakáshitel-szerződések 156 milliárd forintos volumene 41 százalékkal maradt el az előző év azonos időszaki volumentól, és darabszám alapon is hasonló éves visszaesés volt megfigyelhető. A szerződött volumen közel 80 százaléka használt lakás vásárlása céljából jött létre, míg egy évvel korábban részarányuk 60 százalék volt. Az erre a célra kihelyezett volumen 23 százalékkal csökkent éves összevetésben, ugyanakkor az első negyedévi mélyponthoz képest már több mint 50 százalékkal bővült (25. ábra). A legnagyobb visszaesés továbbra is az új lakás építésére és új lakás vásárlására felvett hitelek érintette, melyek rendre 71 és 66 százalékkal maradtak el a 2022 harmadik negyedévi kihelyezésektől. Ez részben az NHP Zöld Otthon Program tavalyi felfutása okozta magas bázisnak is köszönhető, de az új lakások magas árszintje, valamint a bizonytalan gazdasági kilátások és a megemelkedett hitelkamatok egyaránt a kereslet elhalasztásának irányába hatottak. A jellemzően lakáscélokra is fordított babaváró hitelekből a bankok a harmadik negyedévben 28 százalékkal kisebb volument helyeztek ki, mint egy évvel korábban. A felújítási

26. ábra
Az új lakáshitelek átlagos szerződéses összege és futamideje



Megjegyzés: A futamidők szerződéses összeggel súlyozott átlagok.
Forrás: MNB.

27. 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.

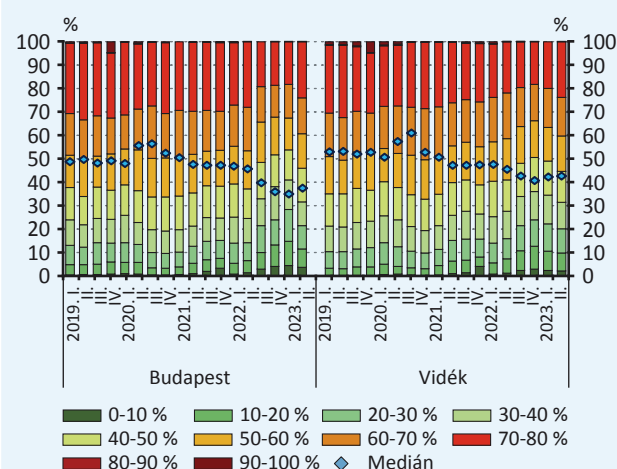
Forrás: MNB, a bankok válaszai alapján.

és korszerűsítési célokra igényelt lakáshitelek volumene 71 százalékkal maradt el az előző év azonos időszaki szinttől, amikor még az otthonfelújítási támogatást és a hozzá kapcsolódó kamattámogatott lakáshitelt is igénybe lehetett venni. Míg tavaly a ZOP-hitelek jelentős kibocsátásának is köszönhetően a kedvezményes, illetve támogatott kamatozású hitelek aránya az 50 százalékot is elérte, arányuk 2023 szeptemberére az otthonfelújítási támogatás év eleji megszűnésével és a CSOK-támogatások érdemi visszaesésével 22 százalékra csökkent. A harmadik negyedév során kihegyezett lakáshitelek 37 százalékát a CSOK-támogatás mellé vették fel. Becslésünk szerint a lakáshitel-felvétel segítségével megvalósult lakásvásárlások aránya szeptemberben 33 százalékot tett ki, mely mintegy 6 százalékpontos csökkenést jelent éves összevetésben.

A második negyedévtől emelkedésnek indult az új lakáshitelek átlagos szerződéses összege. A 2023 elején megfigyelhető mélypont után a lakáshitelek iránti kereslet mind szezonális hatások, mind a lakosság hitelfelvételi döntéseit érdemben meghatározó reálbérekre vonatkozó várakozások hatására élénkült, ami az átlagos hitelösszegekre is hatással volt: új lakás építésére és vásárlására szeptemberben átlagosan 16 millió forintot igényeltek, mely a Zöld Otthon Program indulása előtti szinteknek felel meg (26. ábra). A használt lakás vásárlására felvett hitelek esetében az átlagos hitelösszeg 12 millió forintra emelkedett a harmadik negyedév végére, elérve a tavaly szeptemberi szintet. Az átlagos hitelösszegek korrekciójában szerepet játszott az is, hogy míg a második negyedévben nőtt a hiteladósok között a magasabb keresetűek aránya – amit a jövedelemeloszlások tekintetében a 90. percentilisben megfigyelhető emelkedés is alátámaszt –, a harmadik negyedévben a nominális bérek emelkedése és a dezinflációs folyamatok az alacsonyabb jövedelmi szegmensben is a kereslet élénkülését eredményezték.

A bankok 2023 harmadik negyedévében a lakáshitel-kereslet élénkülését érzékelték, és a következő fél évben is annak növekedésére számítanak. A Hitelezési felmérésre adott válaszok alapján a megkérdezett intézmények 2023 harmadik negyedévében is változatlanul hagyták a lakáscélú hitelek feltételeit, a részfeltételeket tekintve egyedül a felárak lazítását jelezte a bankok nettó értelemben vett 16 százaléka. A válaszadók szerint a felárak csökkentése mögött a piaci verseny és a javuló forrásbevonási lehetőségek álltak. A következő fél évre előre tekintve a bankok nettó 27 százaléka szigorítani tervez a lakáshitelek szten-derdjén, ugyanakkor az árjellegű feltételek tekintetében 86 százaléku-uk lazítást helyezett kilátásba, összefüggésben az önkéntes THM-plafon bevezetésével (27. ábra). A harmadik negyedévben a megkérdezett intézmények nettó értelemben vett 63 százaléka érzékelt a lakáshitelek iránti

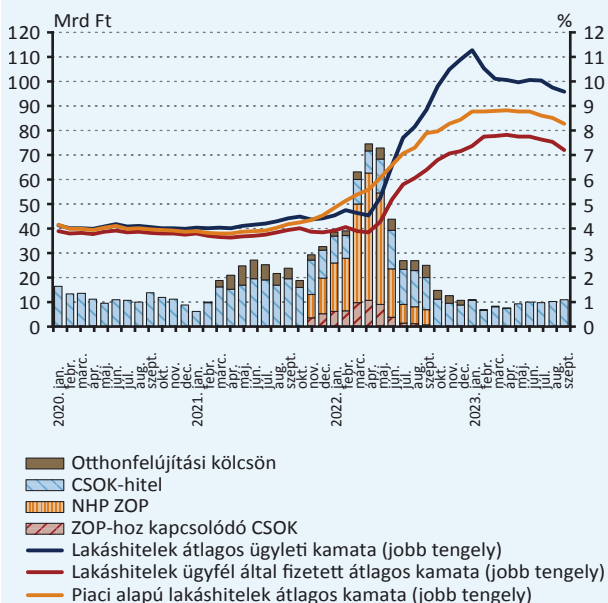
28. ábra
Az új kibocsátású lakáshitelek megoszlása HFM-mutató szerint



Megjegyzés: Volumen alapú eloszlás.

Forrás: MNB.

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



Megjegyzés: Szerződéses volumennel súlyozott átlagos kamatok. Az ügyleti- és ügyfélkamatok valamennyi lakáshitelt tartalmaznak.

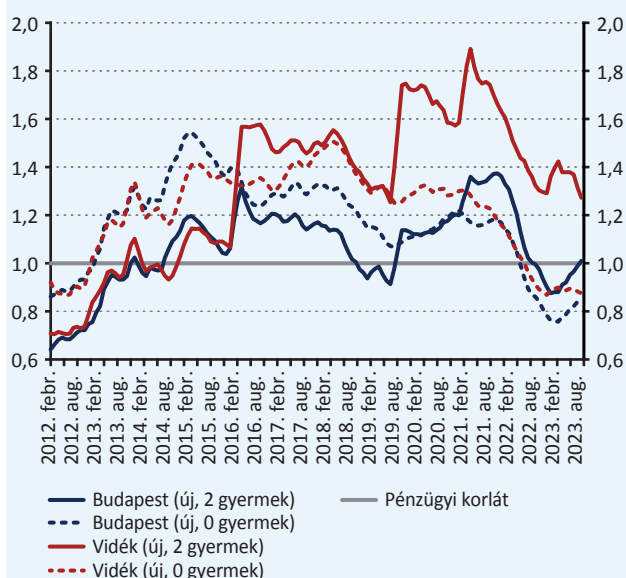
Forrás: MNB.

kereslet élénkülését, a következő fél évre előretekintve pedig szinte valamennyi bank további keresletélénkülésre számít a lakáshitelek piacán, melyben szerepet játszhatott a módosuló otthonteremtési támogatásokkal kapcsolatos várakozás is.

A fővárosban jelentősen csökkent az újonnan folyósított lakáshitelek átlagos hitelfedezeti mutatója. 2022 második felétől a szigorodó ár- és nem árjellegű hitelfeltételek hatására jelentősen visszaesett az újonnan kihelyezett lakáshitelek átlagos hitelösszege, emellett a legfelső jövedelmi tizedbe tartozó ügyfelek részaránya megemelkedett. Ezek eredőjeként az új szerződésű lakáshitelek esetében a hitelfedezeti mutató átlagos értéke érdemben csökkent, vidéken 43 százalékot, míg Budapesten 38 százalékot tett ki 2023 második negyedévének végén (28. ábra). 2023 második negyedévében a fővárosban felvett lakáshitelek 68 százalékánál a HFM-mutató értéke meghaladta a 40 százalékot, míg az előző év azonos időszakában ez a hitelfelvétel 75 százalékára volt igaz. A vidéki lakásvásárlások esetében ez az arány 72 százalékról 69 százalékra csökkent egy év alatt.

A piaci alapon kötött lakáshitelek átlagos kamatlába az év első felében stagnált, majd júliustól kezdve mérséklődött. Az államilag kamattámogatott lakáshitelek esetében a kamattámogatás mértéke az év eleje óta érdemben lecsökkent ÁKK-hozamokhoz van kötve, ugyanakkor az ügyfelek továbbra is a jogszabályban rögzített 3 százalékos kamatot fizetik. Az NHP ZOP és az otthonfelújítási támogatás kivezetésével a CSOK-hoz kapcsolódó kamattámogatott hitel maradt az egyetlen jelentősebb támogatott hitel. Így a támogatott hitelek szerepének csökkenésével az ügyfél által ténylegesen fizetendő átlagkamat 7,2 százalékra állt szeptemberben az év eleji 7,8 százalék után (29. ábra). Az új szerződésű, piaci alapú lakáshitel-konstrukciók esetében a júniusig 8,8 százalékon stagnáló átlagos hitelkamat 8,3 százalékra mérséklődött szeptemberre, amely a Kormány által meghirdetett önkéntes kamatplafon hatására októbertől tovább csökkenhet a 8,5 százalékból maximált lakáshitel THM-ek miatt.

30. ábra
Lakásvásárlás elérhetőségére vonatkozó index új lakás esetén, támogatásokkal



Megjegyzés: A HAI azt mutatja, hogy egy két átlagkeresettel rendelkező háztartás egy átlagos lakás hitelből történő megvásárlásához szükséges jövedelem hányszorosával rendelkezik. Amennyiben a mutató 1 feletti értéket vesz fel, a család anyagi kifeszítettség nélkül tud hitelből lakást vásárolni, ha azonban 1 alatti, akkor a vásárlás túlzott kockázatot, anyagi megterhelést jelent. Gyermekek nélkül 45, két gyermek esetén 65 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.

Budapesten alacsony szintről javult az újlakások elérhetősége az elmúlt fél évben, a támogatások szerepe továbbra is jelentős. A fővárosban 2023. február óta a bérek lakásárakét érdemben meghaladó növekedési ütemének, valamint a lakáshitelkamatok enyhe mérséklődésének köszönhetően – a korábban elért nagyon alacsony szinthez képest – javult a hitelből történő lakásvásárlás elérhetősége (30. ábra). A – két budapesti átlagkeresettel rendelkező – háztartások számára gyermek nélkül továbbra is jelentős pénzügyi kifeszítettség jár egy fővárosi újlakás megvásárlása, azonban a kétgyermekes (vagy két gyermeket vállaló) házaspárok a családtámogatásoknak köszönhetően túlzott anyagi kifeszítettség nélkül is képesek lehetnek hitel segítségével újlakást vásárolni Budapesten. Vidéken az újlakások ára dinamikusabban emelkedett 2023 folyamán, így a gyermeket nem vállaló, átlagkeresetű háztartások csak túlzott kockázatvállalás mellett képesek hitellel újlakást vásárolni. A kétgyermekes vidéki háztartások esetében a fix összegű támogatások értékének fokozatos csökkenése miatt valamelyest még romlott is az elérhetőség, de számukra továbbra is kedvezőnek mondható a hitel segítségével történő lakásvásárlás elérhetősége.

2. keretes írás

A család- és otthonteremtési támogatások 2024-es változásának hatása a hitel- és lakáspiacon

A jelenleg érvényben lévő otthonteremtési intézkedések közül a babavárási hitelt és a családi otthonteremtési kedvezményt (CSOK) a Kormány bejelentése alapján jelentős változások érik 2024. január 1-től. Ezek mellett a Kormány bejelentette a CSOK Plusz kedvezményes hitelt, ami 2024-től lesz elérhető a gyermeket vállaló családok számára. Az otthonteremtési támogatások kiemelkedő szerepet töltenek be a lakáshitelezésben, emiatt megvizsgáljuk a módosítások és bejelentések hatását a hitel- és lakáspiacra.

A babavárási hitelek esetében a hitel maximális összegét, illetve a hitelfelvevők körét, míg a CSOK esetében a támogatási összeget és a területi hatályt érintik a változások. A babavárási hitelek esetében a maximális hitelösszeg 2024. január 1-től 10 millió forintról 11 millió forintra emelkedik. Jelenleg a hitelt azok a házaspárok vehetik igénybe, ahol a pár női tagja a 18. életévét betöltötte, de még nem múlt el 41 éves. A hitelt 2024. január 1-től csak azon házaspárok vehetik fel, ahol a házaspár női tagja 30 év alatti. Átmeneti szabályként él 2024 során, hogy ebben az évben még a 30 és 40 év közötti nők is igényelhetik a babavárási hitelt abban az esetben, ha igazolják várandósságukat. A városokban 2024. január 1-től a Családi Otthonteremtési Kedvezményt, és így a hozzá kapcsolódó ÁFA-visszatérítést már nem lehet igénybe venni, csak az 5000 fő alatti, preferált településeken (falusi CSOK). A falusi CSOK igénylési szabályai nem változnak, ugyanakkor a preferált kistépüléseken elérhető CSOK összege mind az új lakás vásárlása, mind pedig a használt lakás vásárlása, illetve korszerűsítése esetében jelentősen emelkedik.

Bár a CSOK bevezetése óta a legnagyobb volumenű támogatás a falusi CSOK-on belül került kihelyezésre, a program leszűkítése érdemben érinti a hitelpiacot a CSOK-hoz köthető lakáshitel-szerződések magas aránya miatt.

A falusi CSOK 2019-es bevezetése óta a preferált kistélepüléseken igénybe vehető támogatás a legnagyobb volumenű CSOK-támogatás, amely a negyedéves támogatási volumenek mintegy felét adta. A lakáspiac 2021-es csúcsán a CSOK-kal érintett hitelek (beleértve azon piaci hiteleket is, amely mellé CSOK támogatást vettek igénybe) a lakáshitelek volumenének mintegy 30 százalékát adták, 2023 elejére pedig a lakáshitelezés visszaesésével részarányuk 34 százalékra emelkedett. A 2024. január 1-től kivezetésre kerülő kamattámogatott városi CSOK-hitelek részaránya a 2023. első negyedévi lakáshitel-kibocsátásban 19 százalékot tett ki.

A CSOK és a hozzá kapcsolódó hitelek kihasználtsága Pest megyében, elsősorban az agglomerációs településeken, illetve több régiós nagyváros agglomerációjában magas. A 2021-ben megvalósult lakáspiaci tranzakciók 35 százalékához vettek igénybe CSOK-ot Pest megyében, a legmagasabb, mintegy 60 százalékos kihasználtság pedig Győr és Kecskemét agglomerációjában volt megfigyelhető. A debreceni, soproni, székesfehérvári és szombathelyi agglomerációkban 45 százalék körüli, a szegedi, tatabányai és veszprémi agglomerációkban pedig 35 százalék körüli volt a CSOK- és hozzá kapcsolódó hitelek lakáspiaci tranzakciókhoz viszonyított aránya. Ebből kifolyólag a városi CSOK jövő évi kivezetése a támogatást meglévő gyermekek után igénybe vevők körében 2023-ban még generálhat előrehozott keresletet a városi és agglomerációs lakáspiacokon. A falusi CSOK jövő évtől megemelt támogatásösszegei viszont a kereslet 2024. év elejére halasztását eredményezhetik. Egy korábbi kérdőíves felmérésünk⁷ alapján a babaváró kölcsönt felvevők mintegy 75 százaléka lakáscélra is fordítja hitelét, ebből kifolyólag a babaváró kölcsön leszűkítése 2023-ra egy előrehozott keresletet okozhat a termék iránt, míg 2024-től csökkentheti a keresletet a lakáspiacon.

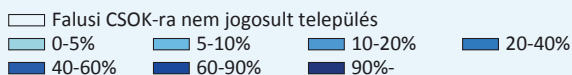
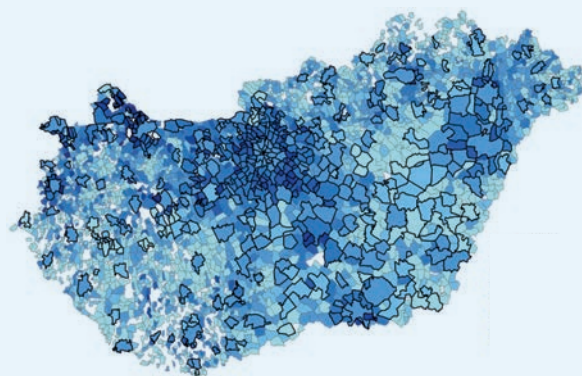
A babaváró kölcsön 30 év alatti nőkre történő leszűkítése érdemben csökkentheti a hitelfelvevők körét.

Egyedi hitelszerződés-adatok alapján a program 2019-es indulása óta a női ügyfelek életkora a babaváró hitelek közel 60 százaléka esetében éri el vagy haladja meg a 30 évet, vagyis ennyivel csökkenhet a babaváró hitelek piaca. A fővárosban érdemben alacsonyabb a 30 év alatti, babaváró hitelt felvett nők aránya, mint vidéken, így Budapesten még nagyobb csökkenés valószínűsíthető.

A falusi CSOK támogatási összegének megemelése a vidéki újlakás-építések darabszámát mérsékelten, míg a lakásárakat érdemben növelheti. A 2021-ben és 2022-ben újonnan átadott lakások mindössze 8 százaléka, évi 1600 lakás épült a falusi CSOK-ra jogosult településeken. Ugyanitt a 2022-ben eladott használt lakások esetében az ingatlan vételára a tranzakciók rendre 3, 16 és 47 százaléka esetében volt a vissza nem térítendő CSOK támogatások összege (gyermekszámtól függően 0,3–1,3–5 millió forint) alatt.

A 2024-től érvényes megemelt támogatási összegek (0,5–2–7,5 millió forint) az árak változatlan eloszlása mellett a tranzakciók rendre 7, 24 és 59 százalékában lennének elegendőek további forrás bevonása nélkül egy használt lakás megvásárlására. A támogatási összegek jelentős emelkedése azonban a lakások árának emelkedését eredményezheti a kistélepüléseken.

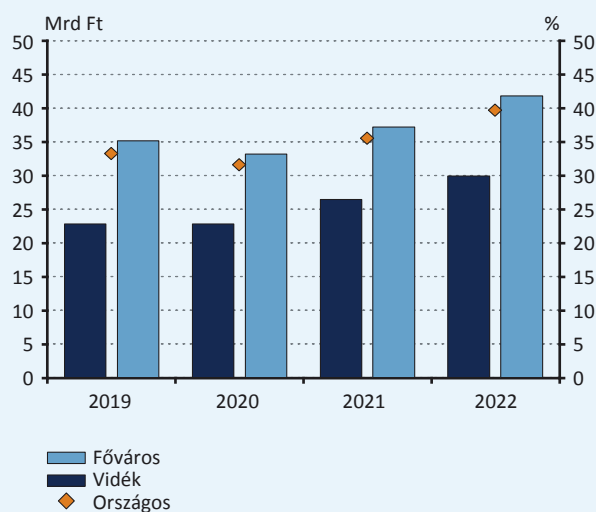
A CSOK-hoz kapcsolódó hitelszerződések lakáspiaci tranzakciókhoz viszonyított aránya 2021-ben, kiemelve a falusi CSOK-ra nem jogosult településeket



Forrás: MNB.

⁷ A babaváró hitelek főbb céljairól bővebben: Fellner Zita–Marosi Anna–Szabó Beáta (2021): A babaváró kölcsön hitelpiaci és reálgazdasági hatásai. Közgazdasági Szemle 68. évf. 2. szám, 150–177. o. Elérhető: <http://www.kszemle.hu/tartalom/letoltes.php?id=1952>

A 30 év alatti nők aránya a babaváró hiteladósok között



Megjegyzés: Az arány az adott évben az adott településtípuson (főváros/vidék/országos) megkötött babaváró szerződéseken belül értendő.

Forrás: MNB.

CSOK Plusz néven a jelenleg elérhető támogatott konstrukciókhoz képest nagyobb összegű kamattámogatott lakáshitelt és hozzá tartozó hitelelengedést vezet be a kormány 2024. január 1-jétől azon házaspárok számára, akik vállalják új gyermek születését. A CSOK Plusz minden településen, tehát nem a falusi CSOK-ra jogosult településeken is elérhető lesz ingatlanvásárlásra vagy bővítésre, míg telekvásárlásra nem lesz igényelhető. A felvehető hitelösszegnél a vállalt gyermekek mellett a meglévő gyermekek számát is figyelembe véve legfeljebb 15, 30 vagy 50 millió forintot lehet igényelni. A második gyermektől kezdve minden születő gyermek után 10 millió forintot enged el az állam a hiteltartozásból. A CSOK Plusz esetében az első évben nem kell tőkét fizetni, csak kamatot, és az első vállalt gyermek érkezésekor egyéves moratórium is kérhető. A hitel ügyfél által fizetendő kamatlába a futamidő végéig fix 3 százalék, a futamidő 10 és 25 év között lehet.

Összességében a városi CSOK kivezetése és a babaváró kölcsön igénybe vevői körének szűkítése 2024-

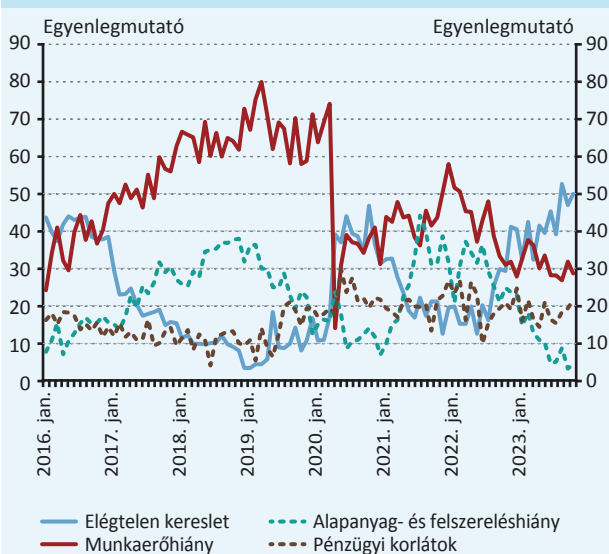
től a lakáshitel-kereslet csökkenése irányába hat, ugyanakkor e hatást tompíthatja az október végén bejelentett CSOK Plusz program. Az idei évben a CSOK Plusz indulása 2024-től illetve a falusi CSOK támogatási összegének jövő évi emelése kivárára ösztönözhet a programokra jogosultak körében.

4. Újlakás-kínálat

Az építőipari vállalatok 2023 augusztus végi szerződésállományának volumene 24 százalékkal volt alacsonyabb az előző év azonos időszakánál, amiben az is szerepet játszott, hogy a hazai építőipari vállalatok számára a legnagyobb korlátot a termelésben továbbra is az elégtelen kereslet jelenti. A lakásépítési költségek lassuló ütemben tovább emelkedtek, de az építőiparban foglalkoztatottak száma változatlanul történelmi csúcson van, melynek fenntartása érdemi kihívást jelent a szektor számára. A 2023 első három negyedévében használatbavételi engedélyt kapott lakások száma az előző év azonos időszaki szinthez képest ötödével csökkent, a fővárosi lakásátadások száma pedig ugyanezen időtávon 29 százalékkal esett vissza. Közel 15 ezer építési engedélyt adtak ki országosan 2023 első három negyedévében, ami 43 százalékos csökkenésnek felelt meg 2022 azonos időszakához képest, Budapesten pedig 39 százalékos visszaesés volt megfigyelhető. A Hitelezési felmérésben részt vevő bankok együttese szigorított a lakásprojekt-hitelek sztenderdjén a harmadik negyedévében, míg 38 százalékkal csökkent a hitelkerestről számolt be, melynek további visszaesésére előretekintve is számítanak.

2023 harmadik negyedévében a budapesti fejlesztés alatt álló társasházi projektek 45 ezres lakásszáma 14 százalékkal bővült éves összevetésben, és enyhén emelkedett a második negyedévi szinthez viszonyítva is. Az éves növekedés legnagyobb mértékben azon állományhoz köthető, ahol már megszerezték az építési engedélyeket, de a kivitelezés még nem kezdődött meg, ami növekedési tartalékot jelenthet a kereslet ismételt élénkülése esetén. A fejlesztés alatt lévő újlakásokon belül ugyanakkor 11 százalékkal csökkent a harmadik negyedévben éves alapon az értékesítés alatt álló állomány. A fővárosi szabad, még megvásárolható lakások száma érdemben bővült éves összevetésben, és vidéken a visszafogottabb értékesítések is növelni tudták a szabad kínálatot. A Budapesten eladott új lakások száma továbbra is alacsony, 2023 harmadik negyedévében mindössze 665 új társasházi lakás kelt el, ami az előző év azonos negyedévi eladásoktól 41 százalékkal elmaradt. Az újlakások átárazása összességében az árak stagnálását eredményezte a harmadik negyedévben, alkalmazkodva a megváltozott kereslethez. Az átlagos négyzetméterár a fővárosban éves összevetésben viszont 8 százalékkal 1,46 millió forintra emelkedett a harmadik negyedévben, és ennél is magasabb fajlagos árak voltak megfigyelhetőek a Balaton környéki újlakás-projektekben.

31. ábra
Az építőipari termelést gátló tényezők



Megjegyzés: Szezonálisan igazított adatok.

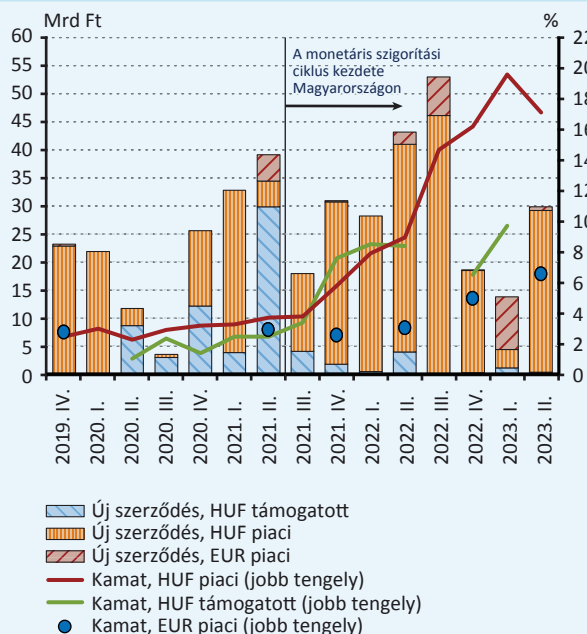
Forrás: Európai Bizottság.

4.1. AZ ÉPÍTŐIPAR SZÁMÁRA TÖBB TÉNYEZŐ IS KOMOLY KORLÁTOT JELENT

Az elégtelen kereslet fogja vissza leginkább az építőipari vállalatok teljesítményét. Az elmúlt hónapokban az építőipari vállalatok legnagyobb arányban, mintegy 40–50 százalékban a visszaeső privát és állami beruházások miatt elégtelen keresletet neveztek meg az építőipari termelés legfőbb akadályaként, ami egyre inkább növekvő problémát jelent (31. ábra). A munkaerőhiány az építőipari vállalatok 25–35 százalékánál jelentett nehézséget, míg pénzügyi korlátokkal 15–25 százalékuk szembesült. Az elmúlt években az ellátási láncokban tapasztalt sűrűlődések oldódásával az alapanyag- és felszerelési hiány egyre kisebb problémát jelent, a vállalatok kevesebb mint 10 százalékának termelését gátolta ez a tényező az elmúlt hónapokban. A Lakás- és Ingatlanpiaci Tanácsadó Testület (LITT) őszi ülésén a tagok kiemelték, hogy rendkívül fontos a szektor számára megőrizni az elmúlt évek alatt felépült építőipari kapacitásokat, elkerülve a 2008-as válságot követő években kialakult

32. ábra

A hitelintézetek lakásprojekthitel-szerződéskötései és az új lakásprojekt-hitelek átlagos üzleti kamatlába



Megjegyzés: Szerződéses összeggel súlyozott átlagos üzleti kamatláb. A támogatott lakásprojekthitelek a következő konstrukciókba tartoznak: Növekedési Hitelesítési Program, Széchenyi Beruházási Hitelesítési Program (Plusz, Go!, Max). Azokra az időszakokra, amelyeknél nem szerepel átlagos kamatláb az ábrán, az adatszolgáltatásban nem szerepelt olyan új hitelesítési szerződés, amely kamatlábadattal is rendelkezett.

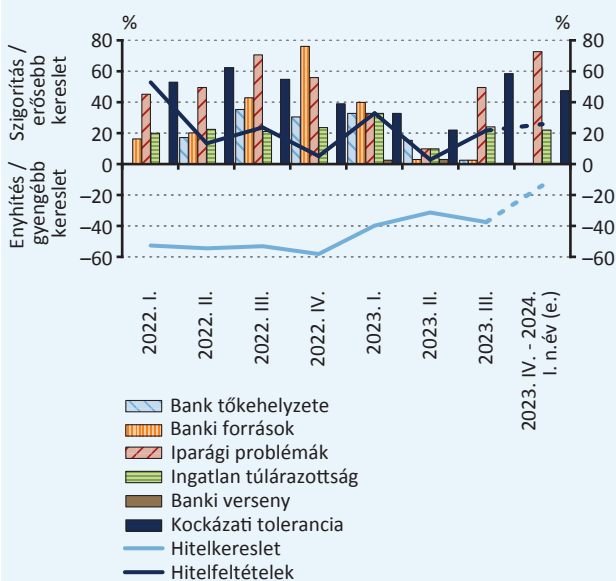
Forrás: MNB.

jelenségeket. Egyes szereplők ugyanakkor úgy látják, hogy az építőipari szakemberek jellemzően már nem külföldre mennek dolgozni, hanem egyre többen szakmát váltanak, ami későbbi visszatérésüket is ellehetetleníti.

A lakásprojekt-hitelek kamatemelkedésében fordulat történt. 2023. első félévében a hitelintézetek 43,5 milliárd forint összegben kötöttek lakásprojekt-hiteleket, ami 39 százalékkal elmaradt a 2022. első félévi szerződéses voluméntól (32. ábra). A projekthitel-szerződések összetételét tekintve, a támogatott hitelek aránya 3 százalékot tett ki, amely megegyezik a 2022. évi aránnyal, de a Növekedési Hitelesítési Programmal érintett 2020–2021. évek 32–38 százalékos arányaitól jelentősen elmarad. 2021 közepe óta, a magas infláció miatt szigorodó monetáris kondíciókkal párhuzamosan a lakásprojekt-hitelek kamata jelentősen emelkedett. Leginkább a piaci alapú, forintban denominált hitelesítési szerződések kamata nőtt, amely a 2023. második negyedévben kötött új lakásprojekt-hitelesítési szerződések esetén átlagosan 17,1 százalékot tett ki. A magas hitelkamatokban – az MNB kamatcsökkentéseinek köszönhetően – már megfigyelhető volt a fordulat. A hitelintézetek lakásprojekt-hitelezési aktivitásában kevésbé jellemző euro projekthitelek kamata a 2021. év végi, 2022. év eleji 2,5–3 százalékos szintekről 6,5 százalékra emelkedett 2023. második negyedévre. A lecsökkent kereslet, a bizonytalan gazdasági kilátások és csökkenő reálbérek a lakásfejlesztési aktivitás csökkenését okozzák, amire a magas finanszírozási költségek még inkább ráerősítenek.

33. ábra

A lakásprojekt-hitelek feltételei és a kereslet alakulása



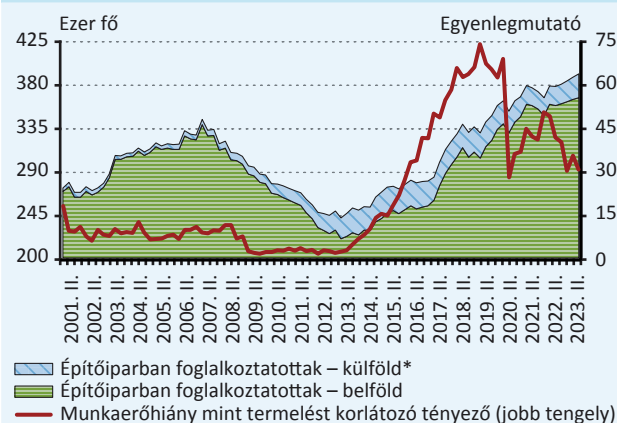
Megjegyzés: A nettó arány a szigorítók és enyhítők, illetve az erősebb és gyengébb keresletet jelző bankok különbsége piaci részesedéssel súlyozva. A hitelfeltételek mögötti tényezők az üzleti célú ingatlanhitelekre összességében vonatkoznak.

Forrás: MNB, a bankok válaszai alapján.

2023 harmadik negyedévében a bankok szigorítottak a lakásprojekt-hitelek sztenderdjein. A Hitelezési felmérésre adott válaszok alapján 2023 harmadik negyedévében a bankok nettó értelemben vett 21 százaléka szigorított a lakásprojekt-hitelek feltételein (33. ábra). A szigorítás mögötti tényezőként a válaszadók többsége a megváltozott banki kockázati toleranciát említette, és közel felük az iparágot érintő kihívásokat is jelezte. 2023 negyedik és 2024 első negyedéve által lefedett időszakokra a bankok nettó 26 százaléka helyezett kilátásba további szigorítást ezen szegmensben. A harmadik negyedévben a lakásprojektek finanszírozása iránt a bankok nettó értelemben vett 38 százaléka csökkenő hitelkeresletről számolt be, és a következő fél évre előre tekintve az intézmények 14 százaléka további visszaesésre számít e téren.

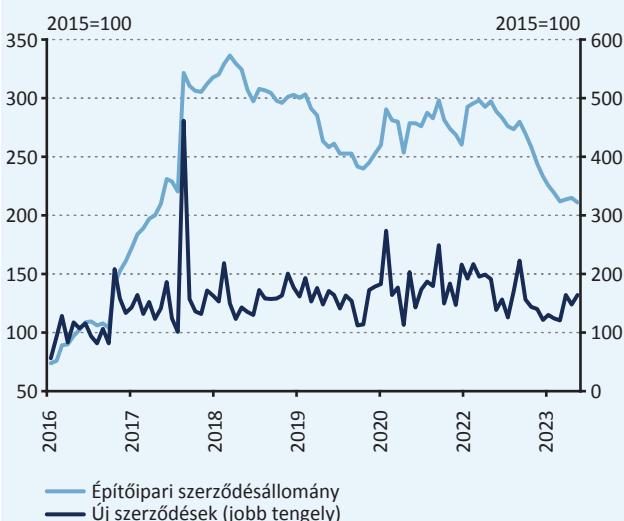
Az építőiparban foglalkoztatottak száma enyhén emelkedett 2023 második negyedévében, újabb történelmi csúcsra emelkedve. A 2008/2009-es válságot követően az építőiparban foglalkoztatottak száma jelentősen visszaesett, és az építőipari dolgozók jelentős hányada külföldön vállalt munkát. Ezt követően csak lassan tudott ismételt felépülni az építőipari foglalkoztatottság hazánkban. 2023

34. ábra
Az építőiparban foglalkoztatottak száma



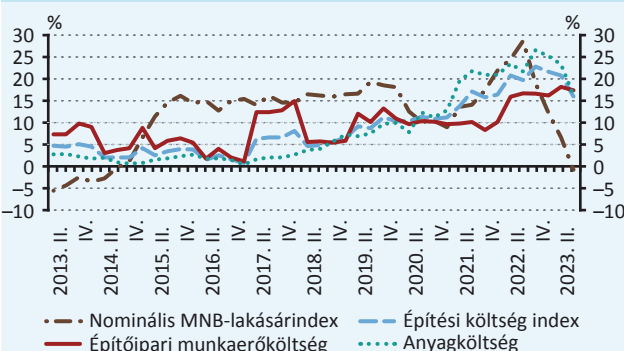
Megjegyzés: * A hazai háztartással rendelkező munkavállalók alapján.
Forrás: KSH, MNB, Európai Bizottság.

35. ábra
Az építőipari szerződésállomány és az új szerződések alakulása



Megjegyzés: Szezonálisan igazított adatok alapján.
Forrás: KSH, MNB.

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



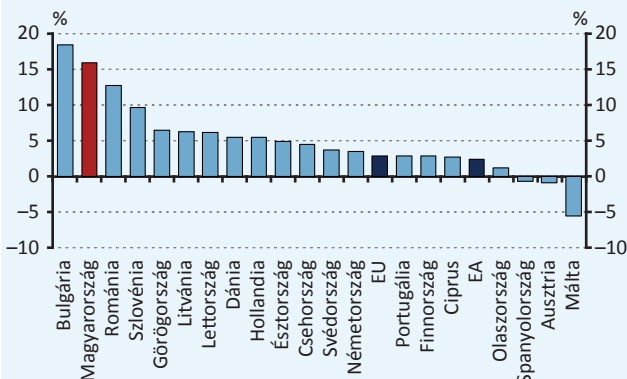
Forrás: KSH.

első és második negyedévben egyaránt emelkedett a belföldi építőiparban foglalkoztatottak száma éves összevetésben, és magas szinten, 360 ezer fő közelében alakult (34. ábra). Az építőiparban foglalkoztatottak számának enyhe emelkedését indokolhatja az ágazatban évek óta tapasztalható erőteljes szakemberhiány. Emellett a vállalatok a munkaerő megszerzésének nehézségére tekintettel a megrendelések csökkenése és a költségek növekedése ellenére sem hajlandók leépítésekre.

Az építőipari teljesítmény és szerződésállomány is csökkent 2023 augusztusáig. 2023 első felében átlagosan 6,9 százalékkal mérséklődött az építőipari termelés. A júliusi enyhe emelkedés után augusztusban 0,5 százalékos mérséklődést regisztráltak. Az építőipari vállalatok augusztus végi szerződésállományának volumene 23,9 százalékkal volt alacsonyabb az előző év azonos időszakánál (35. ábra). Az épületekre vonatkozó szerződésállomány volumene 4,9 százalékkal magasabb, míg az egyéb építményekre vonatkozó 40,6 százalékkal alacsonyabb volt a 2022. augusztusi-nál. Az állami beruházások volumene várakozásaink szerint 2023-ban és 2024-ben is érdemben mérséklődni fog, mely azonban a lakásépítések szempontjából építőipari kapacitásokat szabadíthat fel. Emellett kínálati oldalon az újépítésű lakásokra vonatkozó kedvezményes, 5 százalékos lakásáfa 2024 végéig történő fennmaradása (azon projektek esetében is, ahol 2024 év végéig megszerezték az építési engedélyt és 2028-ig megtörténik a használatbavétel) továbbra is hozzájárulhat a lakásépítések bővüléséhez a kereslet viszatérése esetén.

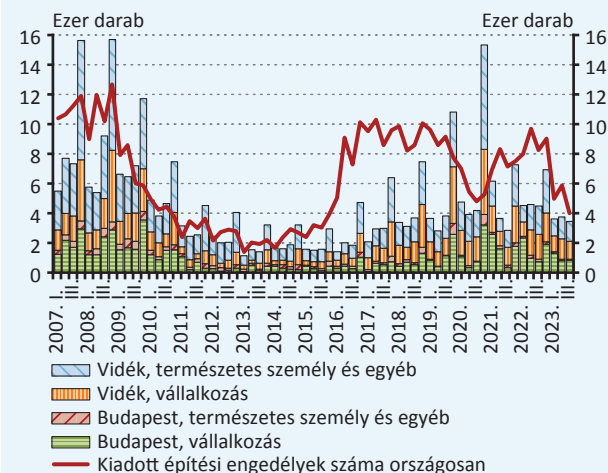
A lakásépítési költségek növekedési üteme mérséklődött a második negyedévben, azonban EU-s összehasonlításban továbbra is magasnak számít a dinamika. Hazánkban az első negyedévi 20,8 százalék után 16,0 százalékra lassult a lakásépítési költségek éves növekedési üteme a második negyedévben (36. ábra). Ezen belül az anyagköltség 16,2 százalékkal, míg az építőipari munkaerőköltség 17,4 százalékkal emelkedett a második negyedévben az előző év azonos időszakához képest. A lakásépítési költségek emelkedése a rendelkezésre álló adatok alapján a második legmagasabb volt az EU-ban. Az Európai Unióban átlagosan 2,9 százalékkal, míg az eurozónában átlagosan 2,4 százalékkal drágultak a lakásépítés költségei éves összehasonlításban (37. ábra). Előretekintve az építőipar lassulásával az építőipari költségek növekedési ütemének további lassulása várható hazánkban összhangban a LITT szakemberek véleményével, miszerint a szűkülő építőipari megrendelések

37. ábra
A lakásépítési költségek éves változása az EU országaiban 2023 második negyedévében



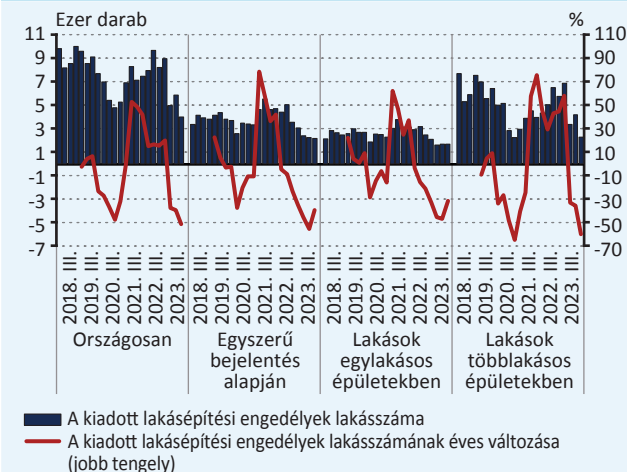
Forrás: Eurostat.

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



Forrás: KSH.

39. ábra
A kiadott lakásépítési engedélyk lakásszáma és annak éves változása engedélytípusok szerint



Forrás: KSH.

hatására egyre nagyobb tér nyílik az alkura mind az árakban, mind a kivitelezési határidőkben.⁸

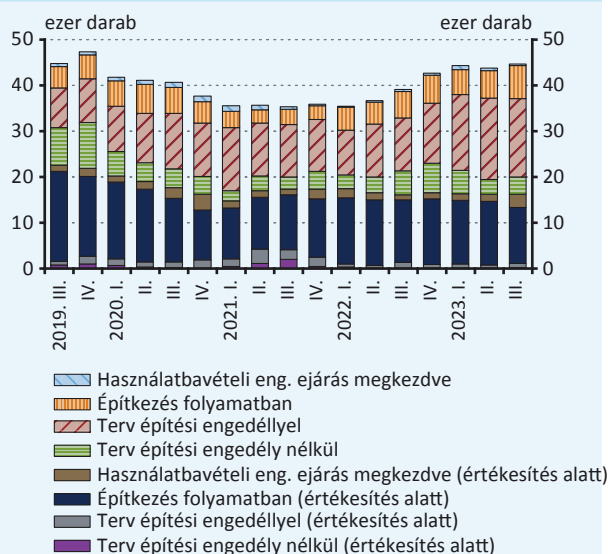
4.2. AZ ÚJLAKÁS-ÉPÍTÉSEK SZINTJE ALACSONY

A fővárosban éves összevetésben közel harmadával, vidéken hatodával csökkent az átadott lakások száma 2023 első három negyedévében. 2023 első három negyedévében 10,8 ezer új építésű lakóingatlan kapott használatbavételi engedélyt Magyarországon, 21 százalékkal elmaradva az előző év azonos időszakától (38. ábra). A vizsgált időszakban a budapesti lakásátadások száma esett vissza legnagyobb mértékben (29 százalékkal), amiben 90 százalékos súlyt képviselnek a vállalkozói lakásépítések. A fővároson kívüli településeken 17 százalékkal csökkent az átadott lakások száma az első három negyedévben, ezen belül a vállalkozói építések és a természetes személyek által építtetett lakóingatlanok (családi házak) száma lényegében azonos ütemben mérséklődött.

Valamennyi településtípuson érdemben csökkent a kiadott építési engedélyk száma. 2023 első első három negyedévében 14,9 ezer új lakásra adtak ki építési engedélyt, ami 43 százalékos csökkenést jelent 2022 azonos időszakához képest (39. ábra). Az építési engedélyk lakásszámának csökkenése az egy lakásos épületek (családi házak) esetében 42 százalékos, több lakásos épületek esetében 43 százalékos volt éves összevetésben. Az egyszerű bejelentés alapján tervezett lakásépítések száma az egy lakásos épületek engedélyeinél is nagyobb mértékben, 48 százalékkal csökkent. A fővárosban 2023 első három negyedévében 5,1 ezer új lakás kapott építési engedélyt, amely 39 százalékkal elmarad az előző év azonos időszakától. Településtípusok szerint vizsgálva a községekben csökkent legnagyobb mértékben, mintegy 49 százalékkal az engedélyezett lakások száma, de a nem megyei jogú városokban is 43 százalékos, a megyei jogú városokban pedig 39 százalékos visszaesés volt tapasztalható az előző év azonos időszakához képest. A lakásépítési engedélyezési adatok egyértelműen a lakásépítési aktivitás csökkenését jelzik, amihez a lakáspiaci bizonytalanság, a megemelkedett lakáshitel kamatok, a csökkenő reálbérek, és a családtámogatási rendszer átalakítása is hozzájárulnak.

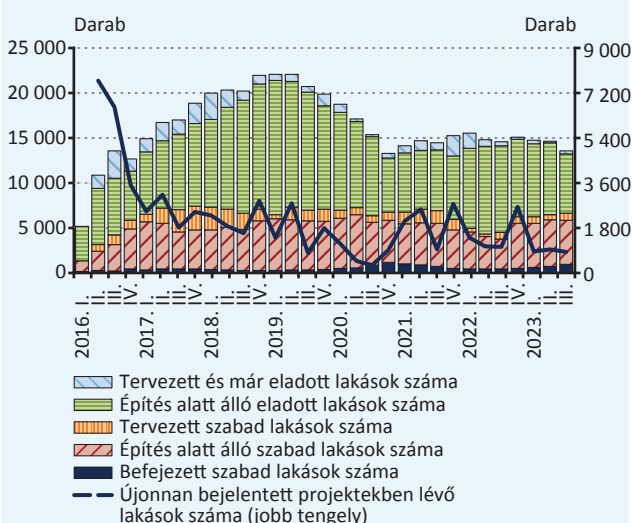
⁸ Lásd az októberi Kereskedelmiingatlan-piaci jelentés 2. keretes írása: <https://www.mnb.hu/letoltes/kereskedelmiingatlan-piaci-jelentes-2023-oktober.pdf>

40. ábra
Budapesti fejlesztés alatt álló társasházi lakásállomány



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

41. 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.

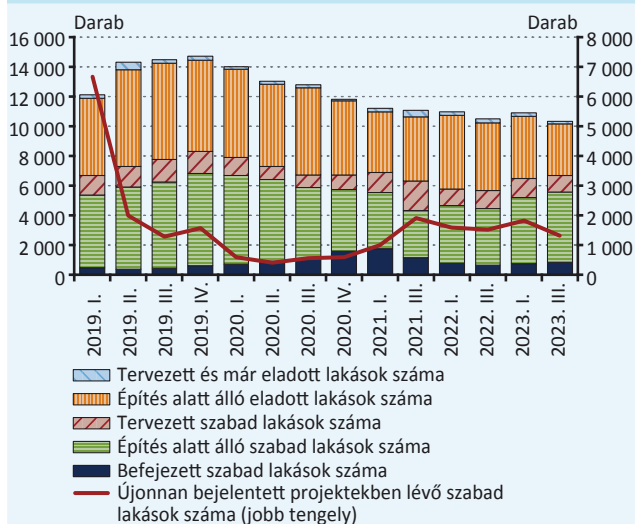
Forrás: ELTINGA–Budapesti Lakáspiari Riport.

4.3. A FEJLESZTŐK ALKALMAZKODTAK A VISSZAESŐ KERESLETHEZ AZ ÚJONNAN INDÍTOTT PROJEKTEK SZÁMÁBAN

Enyhén bővült a fejlesztés alatt álló lakások száma Budapesten, de sok projekt esetében még nem indult el az építkezés. 2023 harmadik negyedévében összesen 44,7 ezer lakást kitevő társasházi projekt volt fejlesztés alatt (legalább az építési engedélyezési eljárást megkezdve) Budapesten, ami 14 százalékos növekedést mutat az előző év azonos időszakához képest, és enyhé emelkedést a második negyedévi szinthez viszonyítva is. A fejlesztés alatt álló lakások 49 százaléka még tervezési fázisban van, 44 százalékuk pedig már építés alatt áll (40. ábra). Éves összevetésben továbbra is magas azon állomány, ahol már megszerezték az építési engedélyeket, azonban a kivitelezés még nem kezdődött meg. Ez a fejlesztés alatt álló lakások 38 százalékát érinti. A fejlesztők a jelenlegi bizonytalan gazdasági környezetben még kívánnak a projektek elindításával, azonban a megszerzett építési engedélyk révén a jövőben a kereslet fennélülésére az újlakás-kínálat képes lesz gyorsabban reagálni.

Az újlakások piacán növekvő koncentráció mellett tovább bővült a szabad kínálat. Budapesten a teljes fejlesztés alatt álló állomány 28 százaléka, mintegy 12,7 ezer új lakást kitevő projekt értékesítése volt folyamatban 2023 harmadik negyedévében, ami negyedéves alapon 9 százalékos, míg éves alapon 11 százalékos csökkenésnek felelt meg (41. ábra). A fővárosi szabad, még megvásárolható lakások száma az előző negyedévi szinthez képest enyhén, éves összevetésben pedig közel 50 százalékkal emelkedett, ezzel a budapesti szabad újlakaskínálat 6617 lakást tett ki 2023 harmadik negyedévében. A vizsgált időszakban Budapesten 822 darab újjépítésű lakásnak kezdték meg az értékesítését, ami 10 százalékkal alacsonyabb az előző negyedévben piacra került lakások számához képest, és a 2021-es átlagos szintek mindössze 40 százalékát teszi ki. Az újonnan értékesítésre kerülő lakások közel 60 százalékát 2 nagyobb, 100 lakás feletti projekt adja.

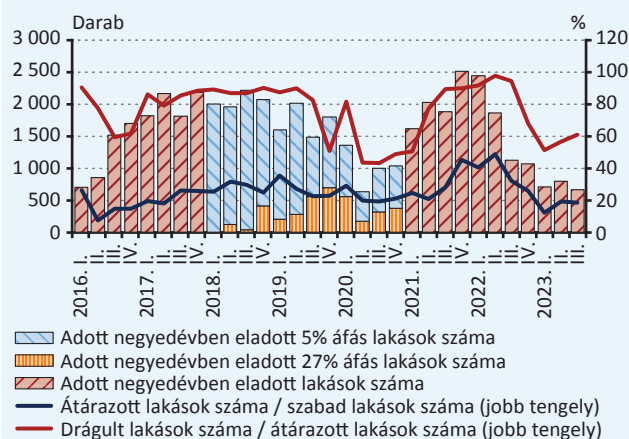
42. ábra
Az értékesítés alatt álló új társasházi projektek lakásszáma vidéken



Megjegyzés: A 10 lakásosnál nagyobb társasházi fejlesztések alapján.

Forrás: Eltinga-Vidéki Lakáspiari riport.

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



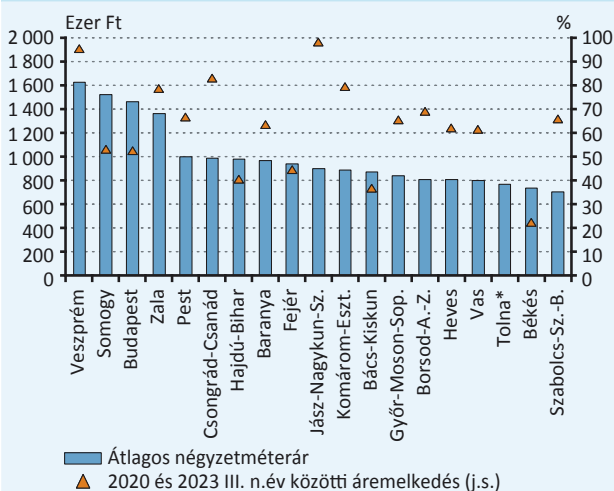
Megjegyzés: A 4 lakásosnál nagyobb új lakás-projektek alapján.

Forrás: ELTINGA-Budapesti Lakáspiari Riport.

Az újlakások visszafogottabb értékesítései vidéken növelték a szabad kínálatot. Vidéken 2023 harmadik negyedévében 9539 lakást kitevő projekt fejlesztése és értékesítése volt folyamatban, ami 4 százalékos mérséklődést jelent az egy évvel korábbi állományhoz képest. 2023 második és harmadik negyedévében összesen 1209 új társasházi lakást értékesítettek vidéken, 36 százalékkal kevesebbet, mint egy évvel korábban. Ennek hatására a szabad kínálat 18 százalékos éves bővülést követően 6648 lakást tett ki 2023 szeptemberében (42. ábra). Mindezt támogatta az is, hogy a második és harmadik negyedévben 1300 lakás került újonnan a piacra, enyhén meghaladva az értékesített lakások számát. A legtöbb fejlesztés alatt lévő lakás a Somogy vármegyei projektekben található, mintegy 1834 lakással, ezt követi a Győr-Moson-Sopron- és Pest vármegyékben épülő projektek rendre 1375 és 1333 lakásszáma.

A negyedév során megvalósult új lakás-tranzakciók jelentős keresletcsökkenésről tanúskodnak. A Budapesten eladott új lakások száma továbbra is alacsony, 2023 harmadik negyedévében mindössze 665 új társasházi lakás kelt el (elő- és végszerződések együtt), ami az előző év azonos negyedévi eladásoktól 41 százalékkal, az előző negyedévitől pedig 17 százalékkal elmaradt. Ennél alacsonyabb új lakás-tranzakció csak a Covid megjelenésének negyedévében volt megfigyelhető. Az adásvételek alacsony számához az infláció leszorítását célzó szigorúbb monetáris kondíciók, a reálbérek csökkenése, valamint az újlakások magas fajlagos ára egyaránt hozzájárultak. A vizsgált negyedévben a csökkenő kereslet hatására az átárazott lakások aránya az előző negyedévi 19,3 százalékról 18,6 százalékra csökkent a szabad lakásokon belül, ami a korábban megfigyelhető szintekhez képest továbbra is rendkívül alacsony (43. ábra). Az átárazott lakásokon belül egy negyedév alatt 4 százalékponttal 61 százalékra nőtt a drágított lakások aránya, ugyanakkor 477 lakás esetében árcsökkenés ment végbe. Az újlakások átárazása összességében az árak stagnálását eredményezte a harmadik negyedévben, alkalmazkodva a megváltozott kereslethez.

44. ábra
Az új lakások átlagos négyzetméterárának alakulása
2023 III. negyedévében



Megjegyzés: Vidéken a 10 lakásosnál nagyobb, Budapesten a 4 lakásosnál nagyobb társasházi fejlesztések alapján.

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

A Balaton környéki újjépítésű ingatlanok fajlagos ára magasabb, mint a fővárosban. 2023 harmadik negyedévében a vidéki újlakás-projektekben meghirdetett lakások fajlagos ára Veszprém vármegyében (a Balaton északi partján) volt a legmagasabb, ahol az átlagos négyzetméterár 1,63 millió forint volt. Ez az árszint 4 éves időtávon 96 százalékos emelkedésnek felel meg (44. ábra). Valamivel alacsonyabb árszintek figyelhetők meg a többnyire Balaton környéki projekteket magába foglaló Somogy vármegyében, ahol egy négyzetméterért átlagosan 1,52 millió forintot kértek a hirdető. A fővárosi 1,46 millió forintos fajlagos árak mellett még a Zala vármegyében épülő újlakás-projektek esetében figyelhető meg egymillió forint feletti négyzetméterár. 2020 harmadik negyedéve óta valamennyi vármegyében kétszámjegyű áremelkedés ment végbe az újlakások piacán, a legnagyobb, 98 százalékos drágulás Jász-Nagykun-Szolnok vármegyében, míg a legalacsonyabb, 22 százalékos áremelkedés Békés vármegyében következett be.

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

2023. november

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

mnb.hu

©MAGYAR NEMZETI BANK

1013 BUDAPEST, KRISZTINA KÖRÚT 55.