

| | |
|--------|-------|
| 1998q1 | 45,6 |
| 1998q2 | 51,2 |
| 1998q3 | 54,8 |
| 1998q4 | 55,0 |
| 1999q1 | 59,3 |
| 1999q2 | 65,8 |
| 1999q3 | 71,0 |
| 1999q4 | 77,5 |
| 2000q1 | 87,7 |
| 2000q2 | 99,5 |
| 2000q3 | 102,9 |
| 2000q4 | 106,0 |
| 2001q1 | 114,0 |
| 2001q2 | 117,7 |
| 2001q3 | 117,6 |
| 2001q4 | 119,8 |
| 2002q1 | 128,5 |
| 2002q2 | 133,8 |
| 2002q3 | 135,8 |
| 2002q4 | 139,9 |
| 2003q1 | 153,0 |
| 2003q2 | 159,1 |
| 2003q3 | 160,0 |
| 2003q4 | 169,3 |
| 2004q1 | 166,1 |
| 2004q2 | 173,7 |
| 2004q3 | 172,3 |
| 2004q4 | 179,9 |
| 2005q1 | 175,6 |
| 2005q2 | 177,0 |
| 2005q3 | 177,4 |
| 2005q4 | 178,7 |
| 2006q1 | 183,9 |
| 2006q2 | 185,7 |
| 2006q3 | 186,6 |
| 2006q4 | 189,1 |
| 2007q1 | 192,8 |
| 2007q2 | 195,2 |
| 2007q3 | 192,8 |
| 2007q4 | 200,0 |
| 2008q1 | 200,7 |
| 2008q2 | 196,4 |
| 2008q3 | 195,4 |
| 2008q4 | 196,6 |
| 2009q1 | 191,1 |
| 2009q2 | 195,1 |
| 2009q3 | 179,1 |
| 2009q4 | 174,3 |
| 2010q1 | 177,6 |
| 2010q2 | 176,3 |
| 2010q3 | 173,1 |
| 2010q4 | 174,5 |
| 2011q1 | 174,7 |
| 2011q2 | 172,4 |
| 2011q3 | 170,6 |

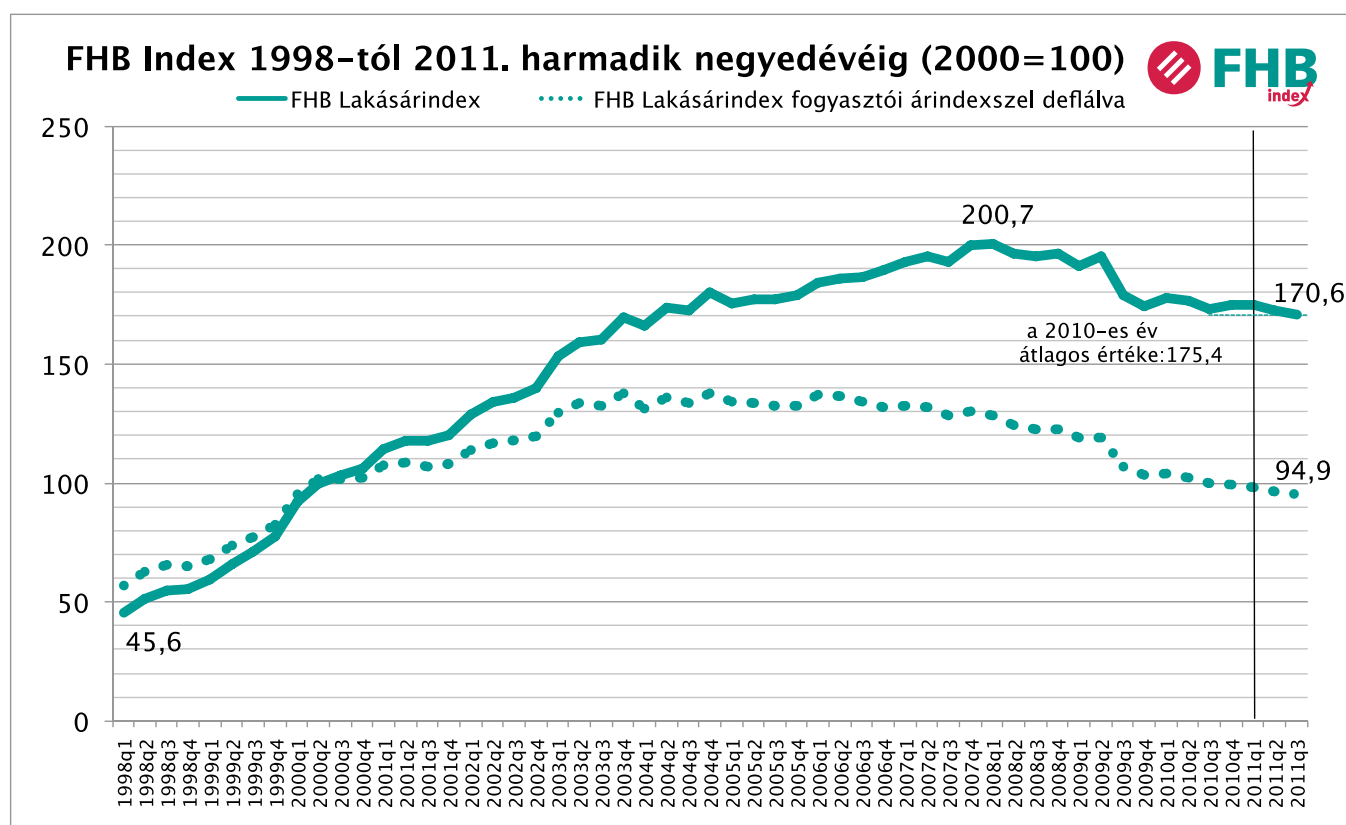
FHB Lakásárindex és Első lakásvásárlók helyzetkép 2011

FHB Lakásárindex és Első lakásvásárlók helyzetkép 2011

1. FHB Lakásárindex

Kismértékű lakásár-csökkenés 2011-ben

Az FHB Index 2011. évi adatai szerint a **lakásárak kismértékben csökkentek az előző év azonos időszakához képest**. 2011 harmadik negyedévében az előző év azonos időszakához viszonyítva átlagosan mindössze 1,5%-os (reál értelemben 4,6%-os) volt az árak mérséklődése, amely kisebb, mint az előző évi, a 2009-ről 2010-re mért csökkenés. Megjegyzendő ugyanakkor, hogy a lakáspiac kiszáradása az árinformációk tartalmát is befolyásolja. Az aktuális mutató előállításához az FHB piaci információinak és saját megfigyeléseinek frissítése mellett a Nemzeti Adó- és Vámhivatal által 2011 szeptemberéig feldolgozott valamennyi adatot felhasználtuk, ezek alapján pontosítottuk a 2011 első feléről szóló eredményeinket is. (Az Index teljes idősorát az 1. ábra mutatja.)

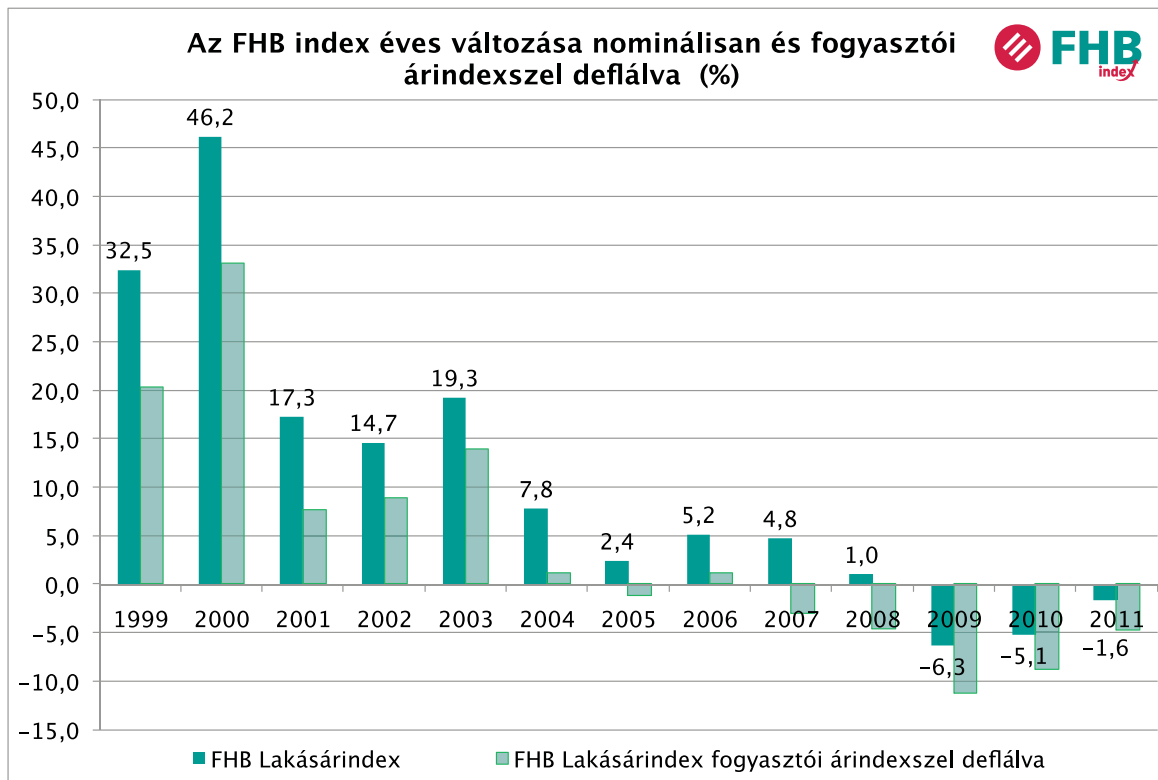


1. ábra. Az FHB Lakásárindex alakulása (Forrás: FHB)

Az FHB Lakásárindex értékei 2010 harmadik negyedétől kezdődően:

2010.q3: 173,1 2010.q4: 174,5 2011.q1: 174,7 2011.q2: 172,4 2011.q3: 170,6

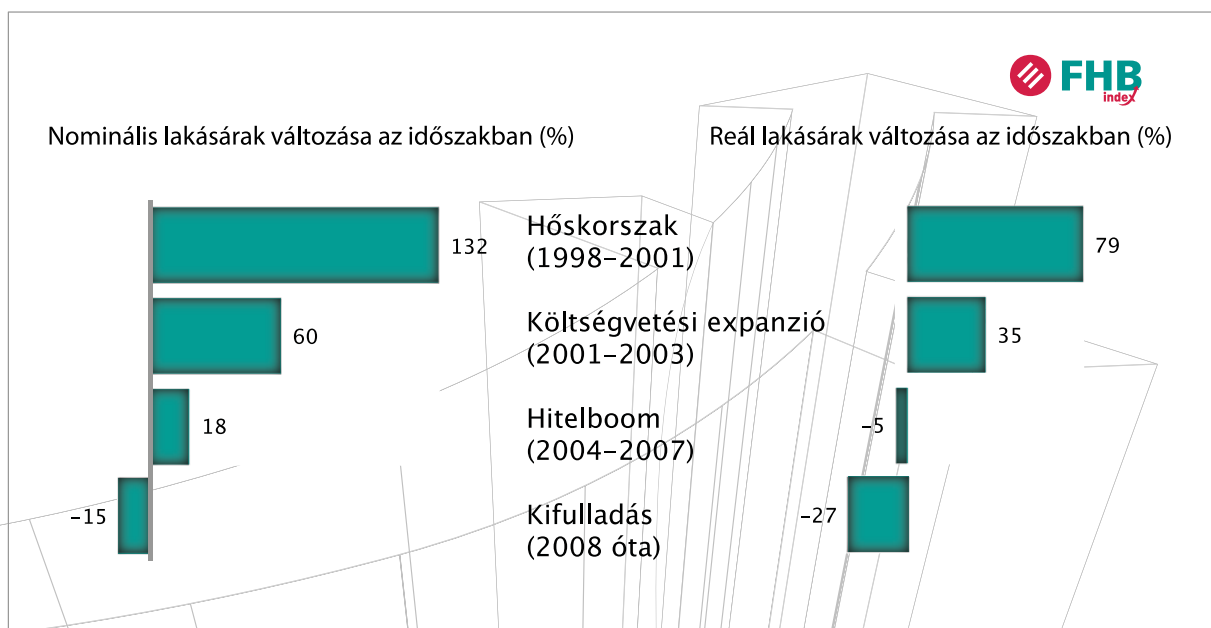
Az FHB Index legfrissebb adatai szerint **Magyarországon 2011-ben, átlagosan 1,5%-kal csökkentek 2010-hez képest a lakásárak** (lásd. 2. ábra), az FHB Lakásárprognózisban 2011-re publikált előrejelzésünk még nominális emelkedéssel számolt. A lakásárak szintje némileg alulmúlja várakozásainkat, ami részben annak tulajdonítható, hogy a makrogazdasági és pénzügyi környezet kedvezőtlenebb az év eleji kilátásoknál, az azóta bejelentett állami intézkedések pedig egyelőre negatívan érintették a hazai lakáspiacot.



2. ábra. Az FHB lakásárindex éves változása (Forrás: FHB)

Az FHB Index korszakolása

Az FHB Index változása négy korszakra bontva látható a 3. ábrán. A lakásárak tendenciája az egyes szakaszokban jól elkülöníthető. 1998 és 2001 között, az ún. hőskorszakban a megugró kereslet következtében a nominális lakásárak 132%-kal emelkedtek, amely az inflációval korrigálva is jelentős, 79%-os növekedést jelent. E növekedés a költségvetési expanzió korszakában (2001-2003) a lakástámogatások ellenére lelassult, azonban a lakásárak emelkedése így is jelentős maradt (nominálisan 60%, illetve defláltan 35%). Az emelkedés a hitelboom és a kifulladás idején átfordult csökkenésbe, 2011 harmadik negyedévére a **válság előtti időszakhoz képest nominálisan 15, reál értelemben 27%-kal csökkentek az árak.**

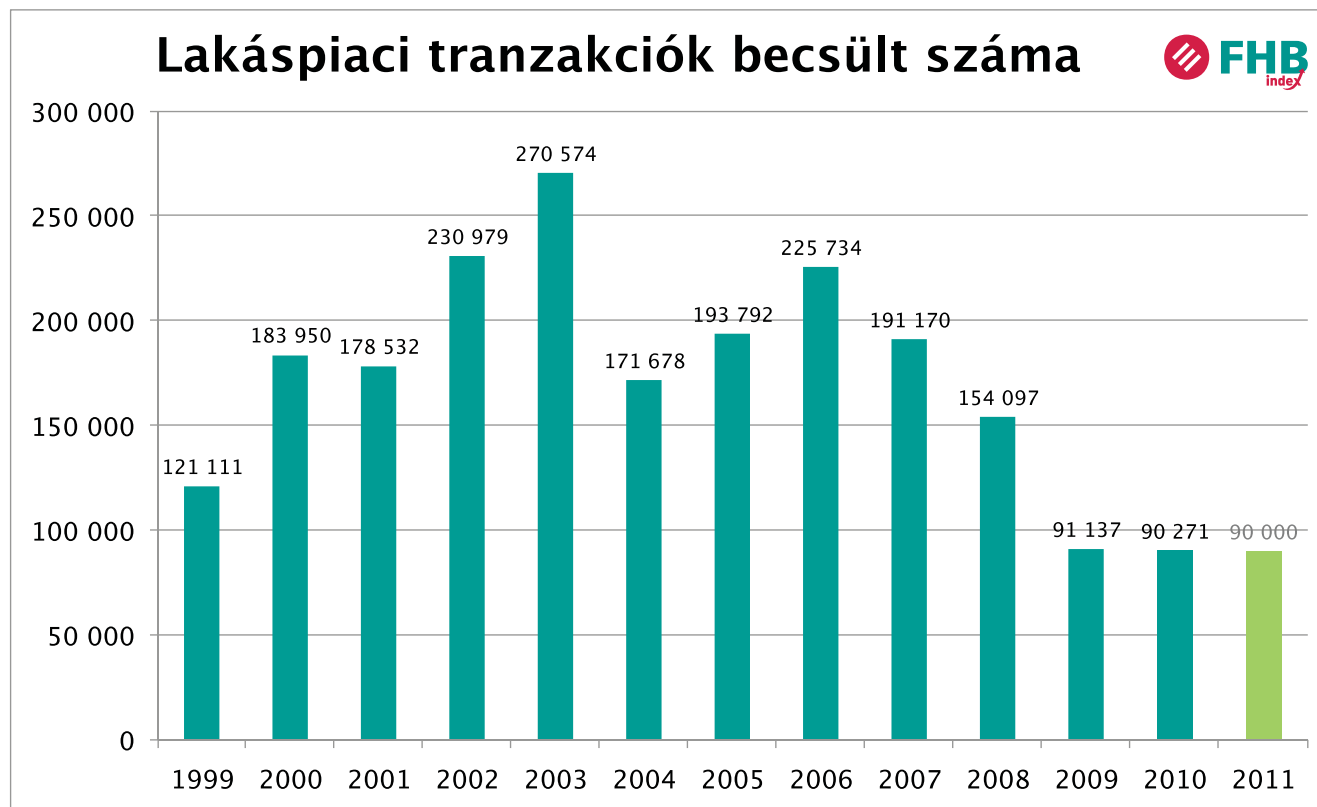


3. ábra Az FHB Index korszakolása

2. Lakáspiaci folyamatok

Évtizedes mélypontján a lakáspiaci forgalom

A lakáspiaci forgalom, korábbi előrejelzésünknek megfelelően alacsony szinten stagnál. 2006-tól kezdődően csökkenő tendenciájú a lakáspiaci tranzakciók száma, a 2010. évi csaknem 91 ezer tranzakció pedig alig harmada a 2003. évi csúcstértéknek. **A jelenlegi kilátások szerint a lakáspiaci forgalom 2011-ben sem lesz magasabb (4. ábra).**



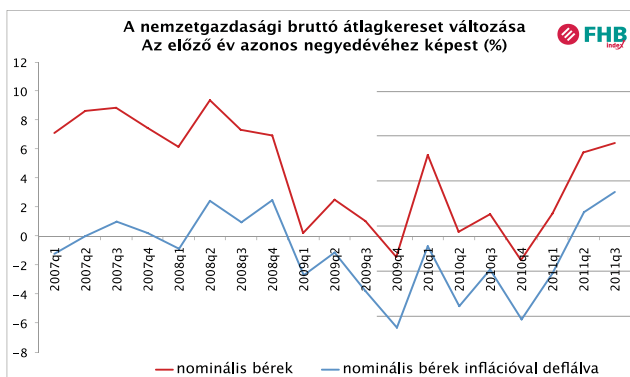
4. ábra Lakáspiaci tranzakciók becsült száma (Forrás: KSH és FHB)

A lakáspiac keresleti korlátja továbbra is erős

A lakáspiac keresleti oldalán álló háztartások jövedelmi és foglalkoztatási helyzete erős korlátja a lakáspiaci tranzakciók növekedésének. A foglalkoztatás kismértékű, azonban törékeny emelkedést mutatott 2011 első felében (5. ábra), míg a háztartási reáljévedelmek valamelyest emelkedtek az idén (6. ábra), ezzel együtt továbbra sem várható a korlát jelentős kitolódása.

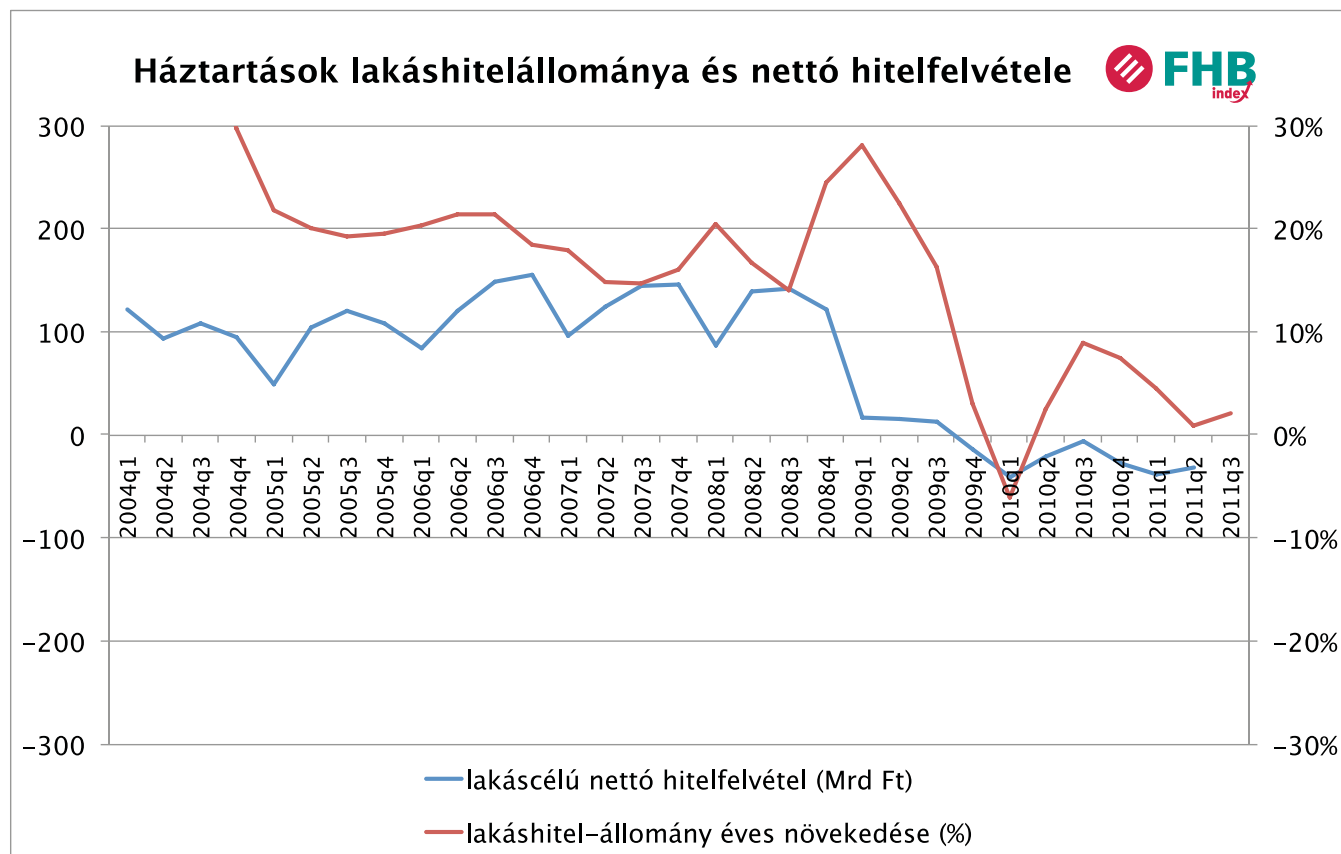


5. ábra Foglalkoztatottak számának változása (Forrás: KSH)

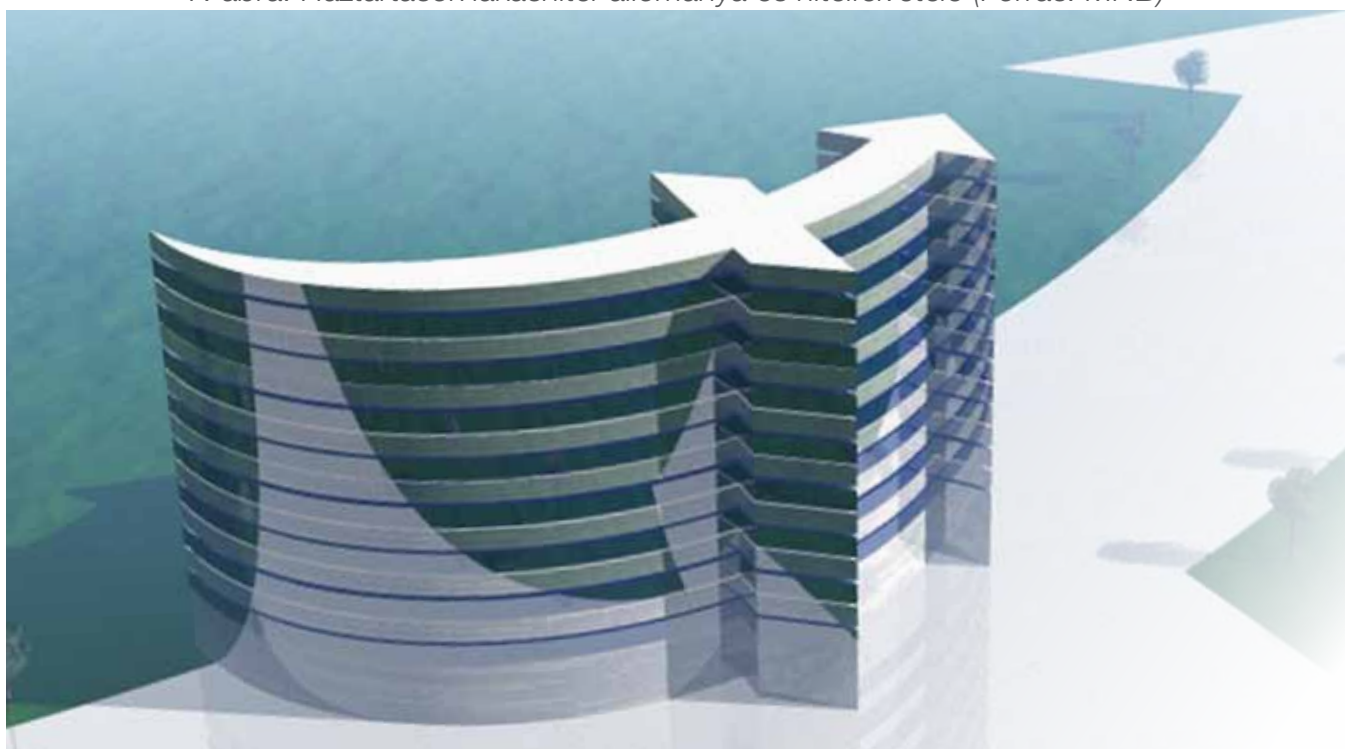


6. ábra Bruttó átlagkereset változása (Forrás: KSH)

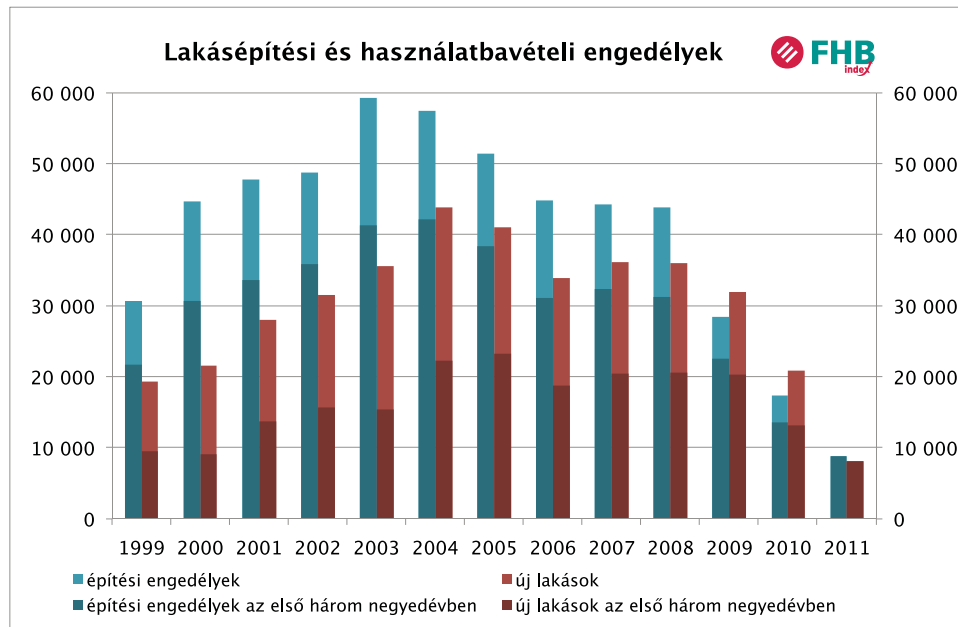
2011 III. negyedévében a svájci frank erősödése miatt a háztartások lakáscélú hitelállománya az előző év azonos időszakához képest enyhén, de tovább emelkedett, annak ellenére, hogy a szektor **2009 negyedik negyedéve óta nettó hitel-visszafizető** (8. ábra). Az év utolsó negyedévében ugyanakkor a rögzített árfolyamú végtörlesztések miatt már a lakáshitelállomány fennálló volumenének csökkenésével számolunk.



7. ábra. Háztartások lakáshitel-állománya és hitelfelvétele (Forrás: MNB)



Az új lakások száma 2011-ben csupán töredéke a 2004-es csúcstértéknek. Sem az épített lakások, sem az építési engedélyek száma nem haladja meg a 10000 darabot az első három negyedévet tekintve. Ez a **2010-es szinthez képest is jóval alulmarad** (8. ábra). Az épített lakások száma historikus mélypontra zuhant: az 1930-as évek óta nem építettek Magyarországon ennyire kevés lakást egy évben, mint idén.



8. ábra. Lakásépítési és használatbavételi engedélyek Magyarországon (Forrás: KSH)

Az aktuális adatok sajnos nem jelentettek meglepetést. Amint azt a 9. ábra mutatja, a kiadott építési engedélyek számát három negyedéssel előre csúsztatva közelíthető az adott időszakban építendő lakások száma. A kilátások alapján a következő 2-3 negyedévben padlózhat a lakásépítés; a 2011 egyes negyedéveiben kiadott lakásépítési engedélyek száma együttesen is alulmarad a 2000 és 2008 közötti időszak egy negyedévében kiadott engedélyek számát (az időszak bármely negyedévet tekintve).

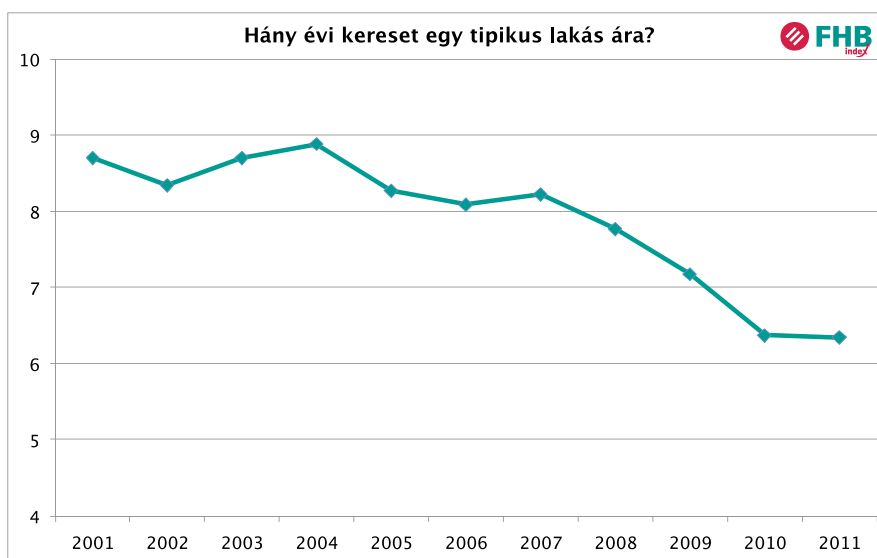


9. ábra. Lakásépítések számának előrejelzése (Forrás: KSH, szezonálisan kiigazított adatok)

3. Első lakásukat vásárlók helyzete

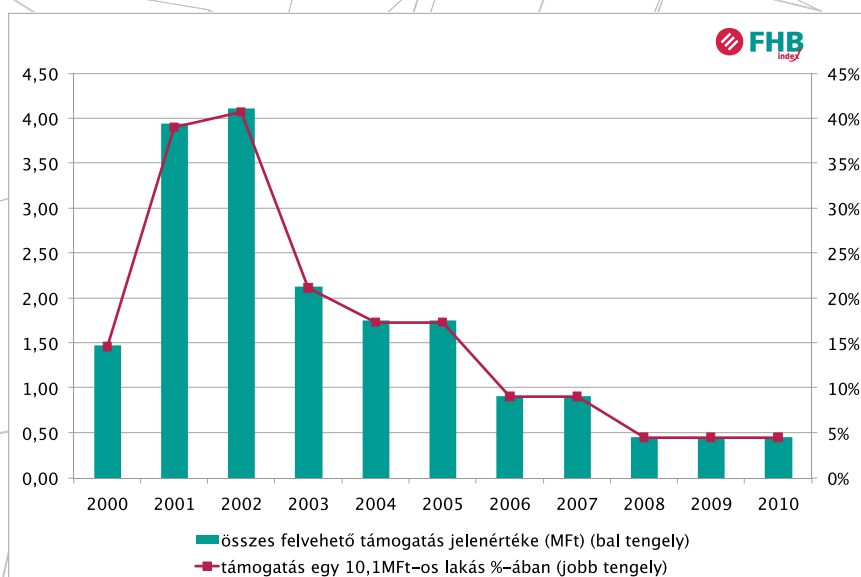
Az FHB kiemelt figyelemmel követi az **első lakásukat vásárlók** helyzetét. Ez a csoport a lakás piac egészének szempontjából is fontos, hiszen a lakások iránti nettó kereslet nagy részét ők jelentik, valamint a Család Bankjaként rájuk szabott hiteltermékeket és szolgáltatásokat is kínálunk.

Az első lakást vásárlók döntését a lakásárak és az infláció mellett jelentősen befolyásolja a gazdasági helyzet, saját jövedelmi kilátásaik, valamint a hitelezési feltételek és a támogatási rendszer kiterjedtsége. E csoport szűkös költségvetési korlátja mellett is jól jár a lakásárak és az infláció csökkenése esetén – alacsonyabb inflációs pálya mellett kiegyensúlyozottabb terhelést jelent egy fix összegű törlesztő részlet. Az elmúlt 10 évben számottevően csökkent az infláció szintje, a lakásárak csökkenése szintén kedvez az első lakást vásárlóknak. E csoport tipikus lakásának ára 2011-ben **10,1 millió forint**, amely az éves nettó reálkereset **6,3-szerese**, ez lényegesen jobb feltételeket jelent az első lakáshoz jutás során, mint az előző egy évtizeddel korábban, amikor átlagosan csaknem 9 évi kereset volt egy tipikus lakás ára (10. ábra).

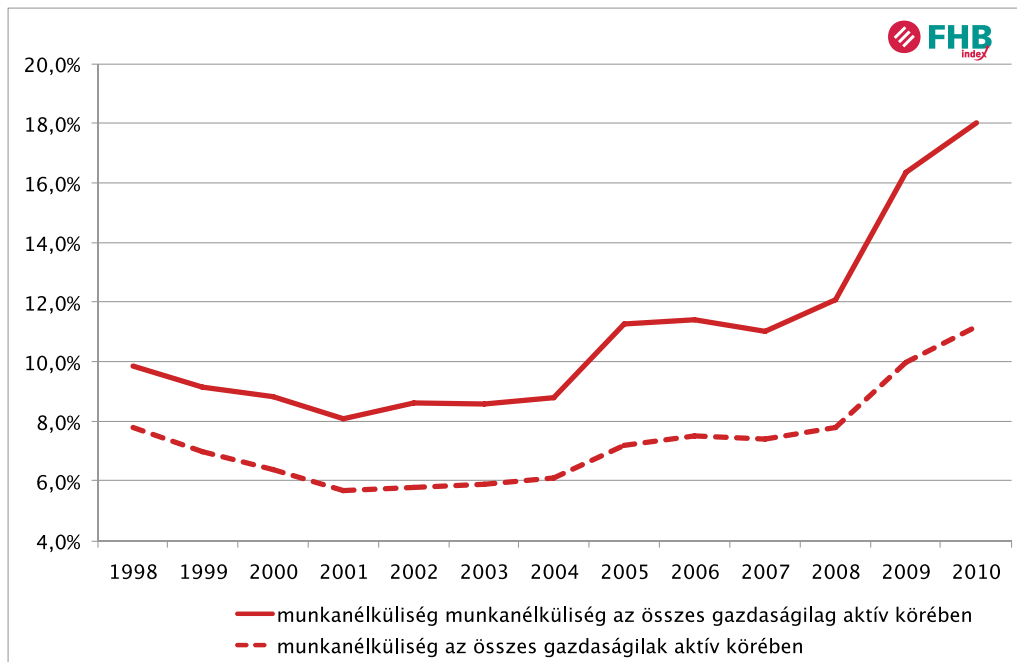


10. ábra. Hány évi kereset egy tipikus lakás ára? (FHB számítás saját és KSH-s adatok alapján)

Az első lakást vásárlók helyzetét rontja ugyanakkor egyrészt az, hogy a költségvetési kényszerhelyzet miatt az újonnan felvehető támogatások mértéke erodálódott (14. ábra), másrészt pedig az, hogy a válság következtében a vállalatok visszafogták munkaerő-felvételüket, amely a fiatalokat még súlyosabban érintette, a 20-30 évesek és a teljes népesség munkanélküliségi rátája közötti különbség kinyílt (11. ábra).

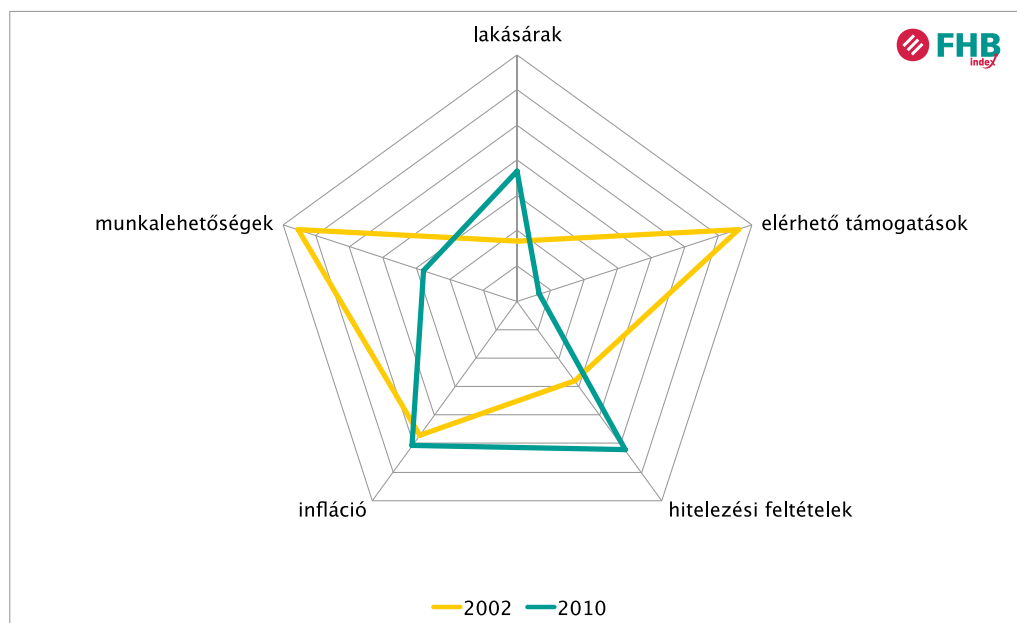


11. ábra. Újonnan felvehető lakáscélú támogatások mértéke



12. ábra. Munkanélküliség alakulása (Forrás: KSH)

Az alábbi pókháló diagramon (13. ábra) tekinthető meg az FHB **Első Otthon Helyzetképe**. A romló jövedelmi kilátások és a támogatások hiánya a legnagyobb fékezőerő az első lakást vásárlók számára, miközben a hitelezési feltételek és a lakásárak jobb képet mutatnak a 2002-es helyzethez képest – a kialakult hitelezési intézményrendszernek és a csökkenő áraknak köszönhetően.



13. FHB Első Otthon Helyzetkép (Forrás: FHB)

Tisztelt Érdeklődő!

Engedje meg, hogy bemutassuk az FHB Indexhez kapcsolódó szolgáltatásainkat.

Az FHB Lakásárindexet negyedéves gyakorisággal tesszük közzé. A hazai ingatlanpiaci gyakorlatban korábban nem volt elérhető ilyen jellegű adat, a mutató mind időintervallumában, mind adatminőségében, mind módszertani megalapozottságában kiemelkedik a magyar lakáspiaci adatok közül, nemzetközi szintet nyújt hazai piaci környezetben. Az első, 2009-es publikálás óta az MNB (Magyar Nemzeti Bank) és az RICS nemzetközi szervezete (The Royal Institution of Chartered Surveyors) is kiemelt lakáspiaci mutatóként hivatkozik az FHB Indexre.

Az **FHB** Lakásárprognózist rendszeresen frissítve publikáljuk, modellel alapuló módszertana három pilléren támaszkodik:

I. Nemzetközi és magyar tapasztalatok alapján összefüggéseket azonosítunk kiválasztott magyar makroga dasági indikátorok, pénzügyi és hitelpiaci környezet mutatószámai, lakáspiaci for gal mi adatai és a lakásárak között. (A makrogazdasági és pénzügyi környezet várható alakulásáról főként a Magyar Nemzeti Bank kiadványaiban szereplő előrejelzések alapján alakítjuk ki képünket.)

II. Az **FHB** Bankcsoport több mint egy évtizede egyik meghatározó szereplője a magyar lakásfinanszírozási piacnak. Működésünk földrajzilag lefedi az országot, a meghatározó ingatlanértékelők széles körétől jutunk információkhoz, amelyhez az **FHB** Ingatlan Zrt. saját szakértői tapasztalata is hozzájárul. Ezért előrejelzéseinkben felhasználjuk a feldolgozott és ellenőrzött lokális helyzetértékeléseket is.

III. A válság során nem hagyhattuk figyelmen kívül azokat a megfigyeléseket, melyeket a hasonló, ingatlanárakat érintő válságok elemzéséből nyerhetünk. Ezért a nemzetközi tapasztalatokat is beépítjük előrejelzésünkbe.

Prognózisunk fontos viszonyítási alappá vált a magyar lakáspiacot követők számára, a szakmai fórumokon és gazdasági szaklapokban érdemi párbeszédet generált a szakemberek között.

Az **FHB** Indexhez felhasznált teljes körű magyarországi adatbázis és az Index előállításához elvégzett módszertani fejlesztés lehetővé teszi, hogy a pénzügyi szektor számára kötelező, Bázel II.-ként ismert szabályozás [196/2007. (VII. 30.) Korm. rendelet a hitelezési kockázat kezeléséről és tőkekövetelményéről] fedezetértékelési kötelezettségeihez nyújtsunk segítséget. Büszkék vagyunk rá, hogy szolgáltatásunkat már több jelentős nemzetközi pénzintézet hazai bankja is igénybe vette. A bankoknak a jövőben is meg kell felelniük a szigorú felügyeleti követelményeknek, ezért hasznos alkalmazni a nemzetközi standardoknak megfelelő, a hatóságok felé is megfelelően dokumentálható módszertanú eljárást. A felett, belső minősítésen alapuló módszer bevezetéséhez célszerű az ingatlanok előírt átértékelésére olyan tranzakciós adatokon nyugvó, dokumentált metodikával rendelkező eljárást alkalmazni, amely hatékonyan és nagy tömegben képes

| év | Index értéke |
|--------|--------------|
| 1998q1 | 45,6 |
| 1998q2 | 51,2 |
| 1998q3 | 54,8 |
| 1998q4 | 55,0 |
| 1999q1 | 59,3 |
| 1999q2 | 65,8 |
| 1999q3 | 71,0 |
| 1999q4 | 77,5 |
| 2000q1 | 91,7 |
| 2000q2 | 99,5 |
| 2000q3 | 102,9 |
| 2000q4 | 106,0 |
| 2001q1 | 114,0 |
| 2001q2 | 117,7 |
| 2001q3 | 117,6 |
| 2001q4 | 119,8 |
| 2002q1 | 128,5 |
| 2002q2 | 133,8 |
| 2002q3 | 135,8 |
| 2002q4 | 139,9 |
| 2003q1 | 153,0 |
| 2003q2 | 159,1 |
| 2003q3 | 160,0 |
| 2003q4 | 169,5 |
| 2004q1 | 166,1 |
| 2004q2 | 173,7 |
| 2004q3 | 172,3 |
| 2004q4 | 179,9 |
| 2005q1 | 175,6 |
| 2005q2 | 177,0 |
| 2005q3 | 177,4 |
| 2005q4 | 178,7 |
| 2006q1 | 183,9 |
| 2006q2 | 185,7 |
| 2006q3 | 186,6 |
| 2006q4 | 189,1 |
| 2007q1 | 192,8 |
| 2007q2 | 195,2 |
| 2007q3 | 192,8 |
| 2007q4 | 200,0 |
| 2008q1 | 200,7 |
| 2008q2 | 196,4 |
| 2008q3 | 195,4 |
| 2008q4 | 196,6 |
| 2009q1 | 191,1 |
| 2009q2 | 195,1 |
| 2009q3 | 179,1 |
| 2009q4 | 174,3 |
| 2010q1 | 177,6 |
| 2010q2 | 176,3 |
| 2010q3 | 173,1 |
| 2010q4 | 174,5 |
| 2011q1 | 174,7 |
| 2011q2 | 172,4 |
| 2011q3 | 170,6 |

az átértékelést elvégezni. Ezen módszer alkalmazásának eredményeként a hitelezési kockázat tőkekövetelménye jelentősen csökkenthető, így tőke szabadítható fel.

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

A következő FHB Index megjelenést a teljes 2011 év adataival 2012 elején tervezzük. Addig is készséggel állunk rendelkezésükre részletes ajánlattal és további kérdésekkel kapcsolatban.

Üdvözzel:

Molnár Zsolt
vezérigazgató-helyettes
FHB Ingatlan Zrt.
Ingatlan értékelési Igazgatóság
Telefon: +36(1)452-9208
Fax: +36(1)329-0986
Mobil: +36(30)748-3913
E-mail: molnar.zsolt@fhb.hu

dr Nagy Gyula
FHB Index projektvezető
1082 Budapest, Üllői út. 48.
Telefon: +36(1)452-5930
+36(30)964-6087
E-mail: nagy.gyula@fhb.hu

FHB Lakásárindex
URL: www.fhbindex.hu
E-mail: fhbindex@fhb.hu
Direkt vonal: +36(1)452-7999

