

Takarék Lakásárindex 2017. IV. negyedév

Mérsékeltbb növekedés a hazai lakáspiacon

A **TAKARÉK Lakásárindex 2017 IV. negyedévében, a korábbi 257,51-ről 260,55-re változott.** A drágulás így az előző negyedévhez képest 1,2 százalékos volt, ami visszafogottabb növekedést jelentett a megelőző időszakokhoz képest. Az aktuális mutató előállításához a Takarék Csoport piaci információi és saját megfigyelései mellett felhasználtuk a Nemzeti Adó- és Vámhivatal által az adott időszakra feldolgozott valamennyi adatot.

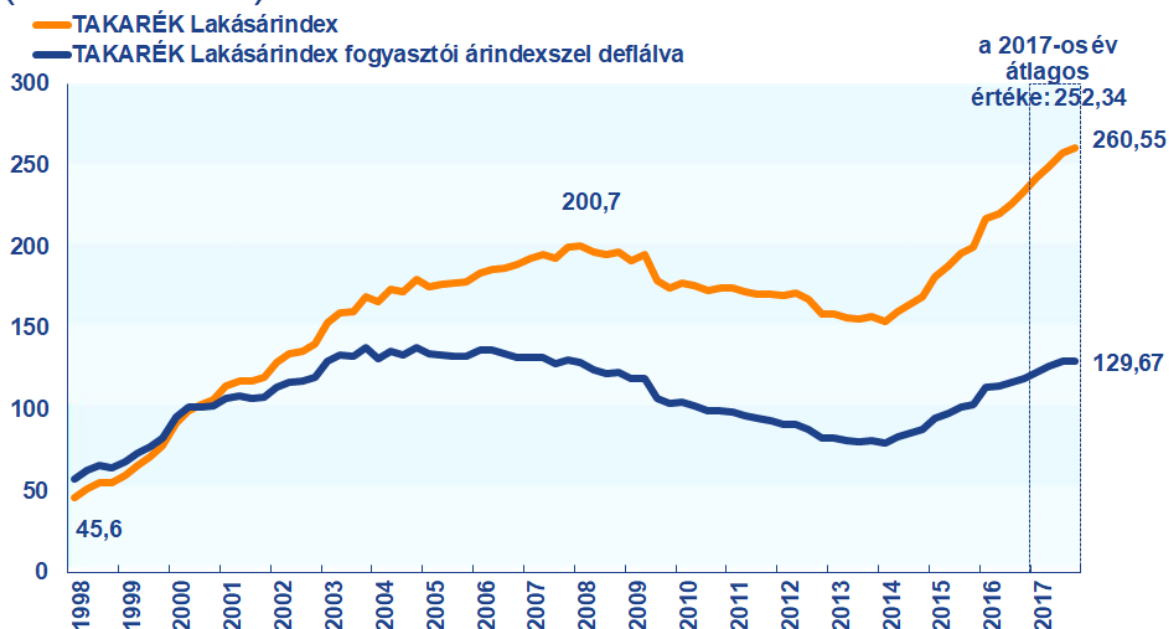
A **TAKARÉK Lakásárindex a válság előtti maximumot jelenleg 29,8 százalékkal szárnyalja túl.** Reál értelemben a változás ugyanebben az időszakban minimális, 2017 negyedik negyedévében mindössze 0,9 százalékkal voltak magasabbak a reál lakásárak 2008 első negyedévéhez képest. (**1. ábra**).

A beérkezett új adatoknak köszönhetően a TAKARÉK Lakásárindex 2017. II. és III. negyedéves értékét az alábbiak szerint véglegesítettük.

A TAKARÉK Lakásárindex értékei:

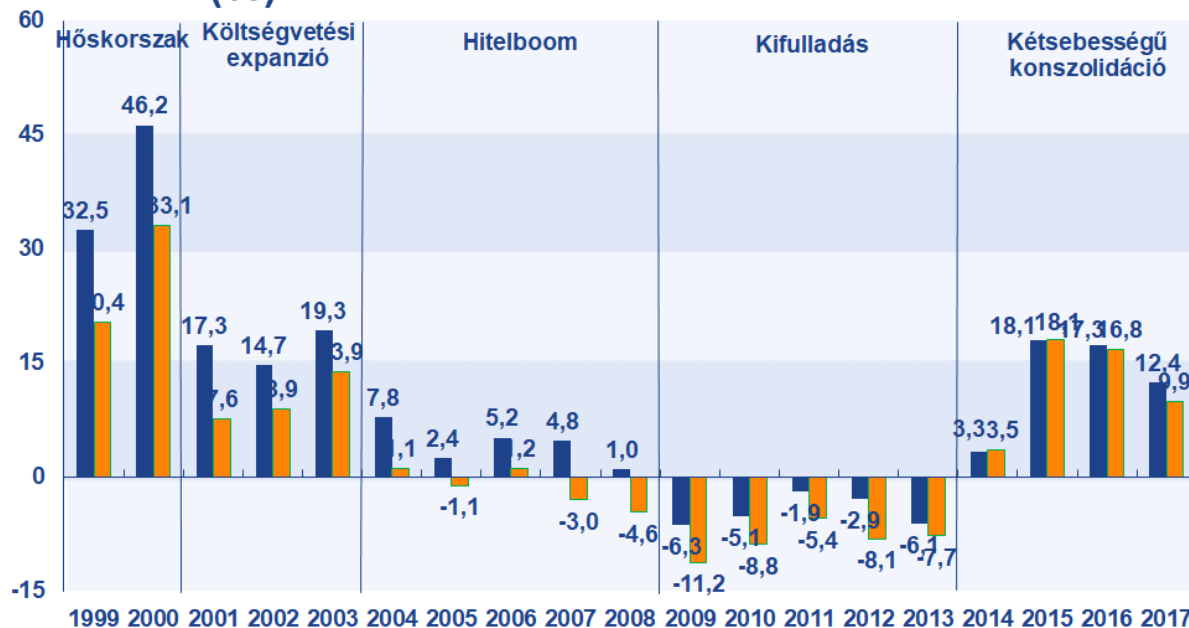
2016. III. negyedév	2016. IV. negyedév	2017. I. negyedév	2017. II. negyedév	2017. III. negyedév	2017. IV. negyedév
226,6	233,61	242,34	248,97	257,51	260,55

TAKARÉK Index 1998-tól 2017 Q4-ig (2000=100)



1. ábra. A TAKARÉK Lakásárindex alakulása (Forrás: Takarék Index)

A TAKARÉK index éves változása nominálisan és fogyasztói árindexszel deflálva (%)



2. ábra. A TAKARÉK Lakásárindex rövid bázisú változása (Forrás: TakaréK Index)

2017 IV. negyedévére az előző három hónaphoz képest 1,2 százalékkal emelkedtek hazánkban a lakásárak. A növekedés így tehát elmaradt az előző negyedévekben tapasztalhatótól, a piac a 2014 óta tartó felívelési időszak legkisebb nominális emelkedését produkálta a tavalyi utolsó negyedévben, reál értelemben pedig azonos szinten maradtak az árak az előző negyedévével. (2. ábra).

Az éves növekedés 2017 IV. negyedéve és az előző év azonos időszaka között nominális értelemben 11,53 százalékos volt, a reál emelkedés pedig szintén nagyon közel áll ehhez; 9,06 százalékos volt a drágulás mértéke. A TAKARÉK Index értéke a 2014 eleje óta tartó felívelés során összesen 69,3 százalékkal emelkedett, a reál index érték esetében pedig 62,8 százalékos bővülés volt tapasztalható.

Lakáspiaci folyamatok

A lakáspiaci szárnyalás folytatódik

Egyelőre kitart a lendület a hazai lakásépítési piacon. 2017-ben összesen közel 38 ezer építési engedélyt adtak ki, és 2018 első negyedévében sem volt tapasztalható visszaesés a piacon. Az idei mintegy 10 ezer engedély a tavalyi első negyedévben kiadottnál is többnek mutatkozik, s habár a tavalyi utolsó negyedévben kevesebb engedélyt adtak ki, mint a megelőző év azonos időszakában, a mostani számok azt mutatják, hogy a lakásépítők továbbra is aktívak maradtak a piacon.

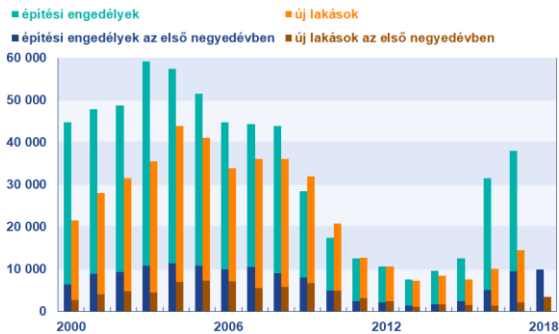
2017-ben Magyarországon több mint 14 ezer új otthon készült el, ez a 2016-ban átadott 10 ezer lakáshoz viszonyítva jelentős növekedésnek mondható. A bővülés bár valóban jelentős volt, azért továbbra is messze elmaradt a válság előtti szinttől. Az idei évre azonban lényegesen több átadás várható, hiszen számos a 2016 év eleji áfakulcs-sökkentés által ösztönzött projekt fejeződhet be az idén. Mindazonáltal hozzá kell tenni, hogy a munkaerőhiány miatti csúszások következtében az előzetesen várt számok akár módosulhatnak is. (3a. ábra)

Az elmúlt években a lakásépítések jelentős része Budapestre koncentrált, 2017-ben például az előbb említett közel 38 ezer lakásépítési engedélyből csaknem 15 ezret erre a területre

adtak ki. A Budapesti Lakáspiaci Riport adatai szerint pedig csak Budapesten 10 ezer lakást adhatnak át 2018-ban, de 2019-ben akár ennél is több lehet az új lakások száma.

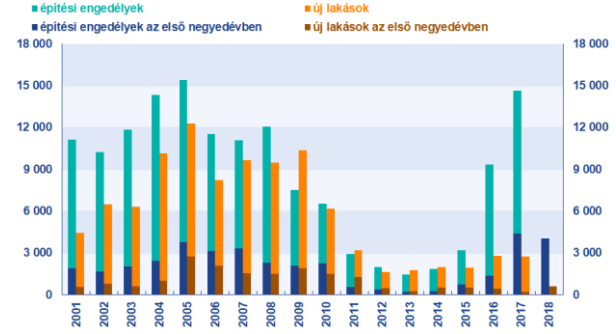
(3b. ábra).

Lakásépítési és használatbavételi engedélyek Magyarországon



3. ábra. Az épített lakások és az építési engedélyk száma Magyarországon településtípus szerint (Forrás: KSH)

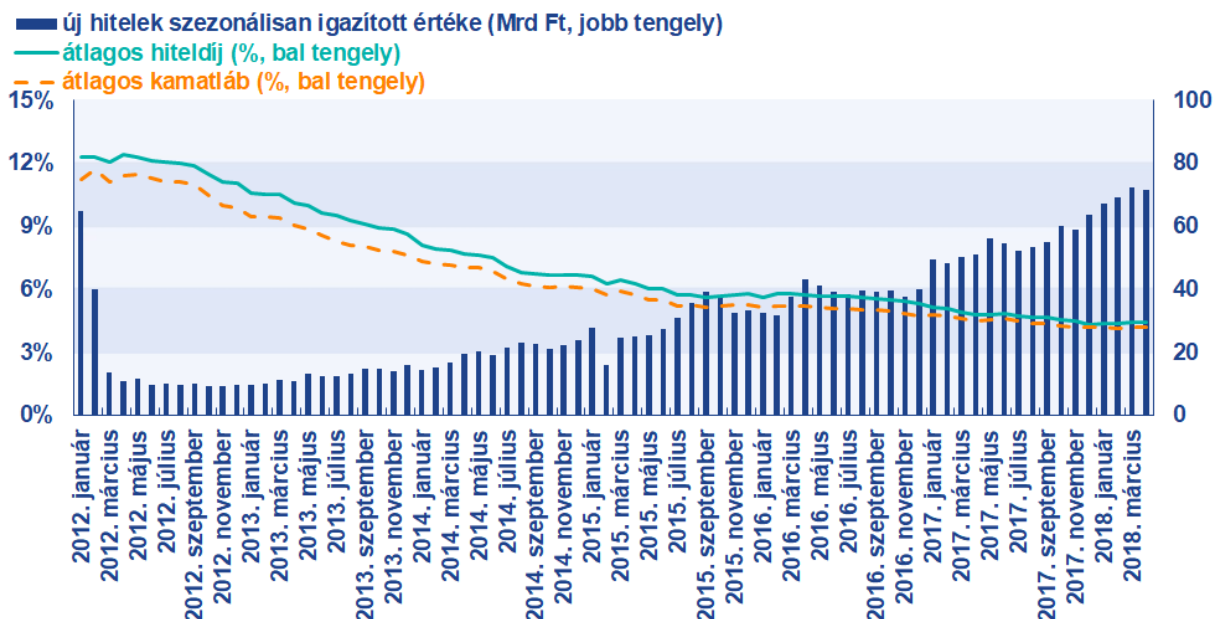
Lakásépítési és használatbavételi engedélyek Budapesten



3. ábra. Az épített lakások és az építési engedélyk száma Magyarországon településtípus szerint (Forrás: KSH)

A lakáshitelezés bővülése továbbra is támogatólag hat a hazai lakáspiac felfutására. A forint lakáshitelek összegének 2017-ben tapasztalt 39 százalékos bővülése után 2018 elején is folytatódott a növekedés. Az év első négy hónapjában a háztartásoknak nyújtott forint lakáscélú hitelek összege 237,6 milliárd forintot tett ki, míg az előző év azonos időszakában az összegük csupán 168,7 milliárd forint volt. 2018 áprilisában a lakáscélú forinthitelek átlagos hiteldíja folyósításkor enyhe növekedést követően 4,5% volt, míg a szerződéses összeggel súlyozott átlagos évesített kamatlába 4,21 százalékos szinten mozgott (4. ábra).

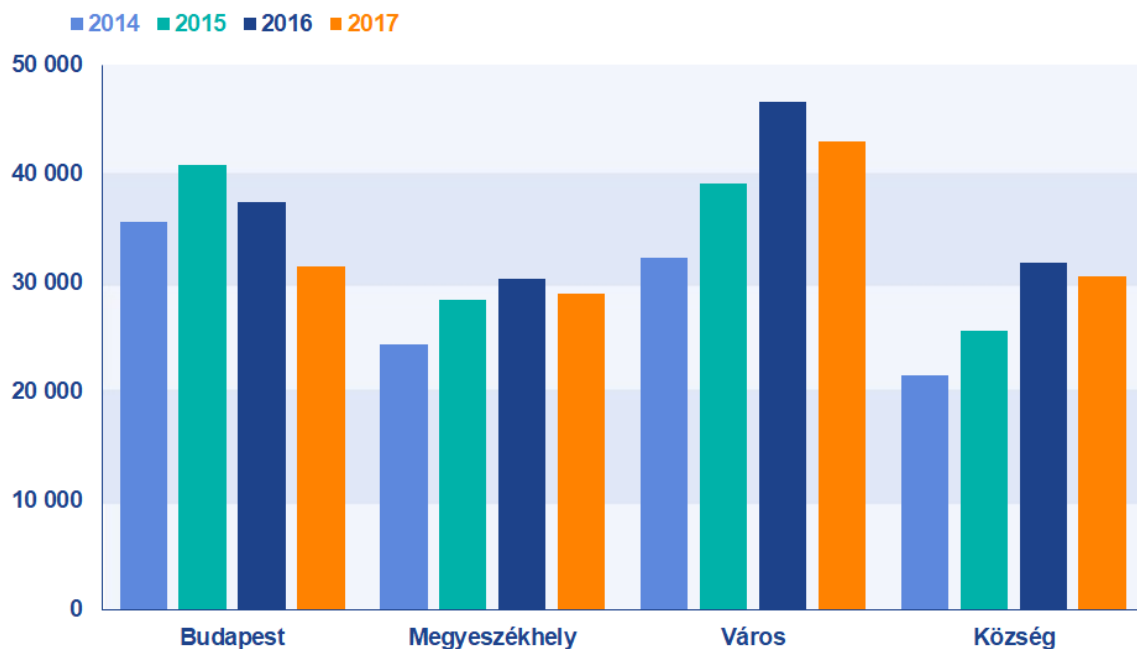
Háztartásoknak nyújtott lakáscélú forinthitelek - a kedvezményes végtörlesztés óta eltelt időszakban



4. ábra Lakáshitelek kamatszintje és a kihelyezés mértéke (Forrás: MNB)

2017-ben közel 150 ezer lakáspiaci adásvételt kötöttek Magyarországon, ami meghaladta a 2016-os szintet, ugyanakkor az ország különböző településtípusain eltérő volt az adásvételszámok változásának alakulása. Míg a községek esetében növekedett, addig Budapesten az előző évek után ismét valamelyest visszaesett a vásárlási kedv. Budapestre vonatkozóan azonban jellemző, hogy jelentős az újlakás-tranzakciók száma, amelyek a legtöbb esetben még a tervezőasztalról történő vásárlást jelentik, így ezek a tranzakciók csak később, a lakások elkészülte után jelennek meg a statisztikákban. (5. ábra).

A tranzakciószámok alakulása - településtípus szerint



5. ábra. A tranzakciószámok alakulása településtípus szerinti bontásban 2013-2017 között (Forrás: KSH)

Regionális folyamatok

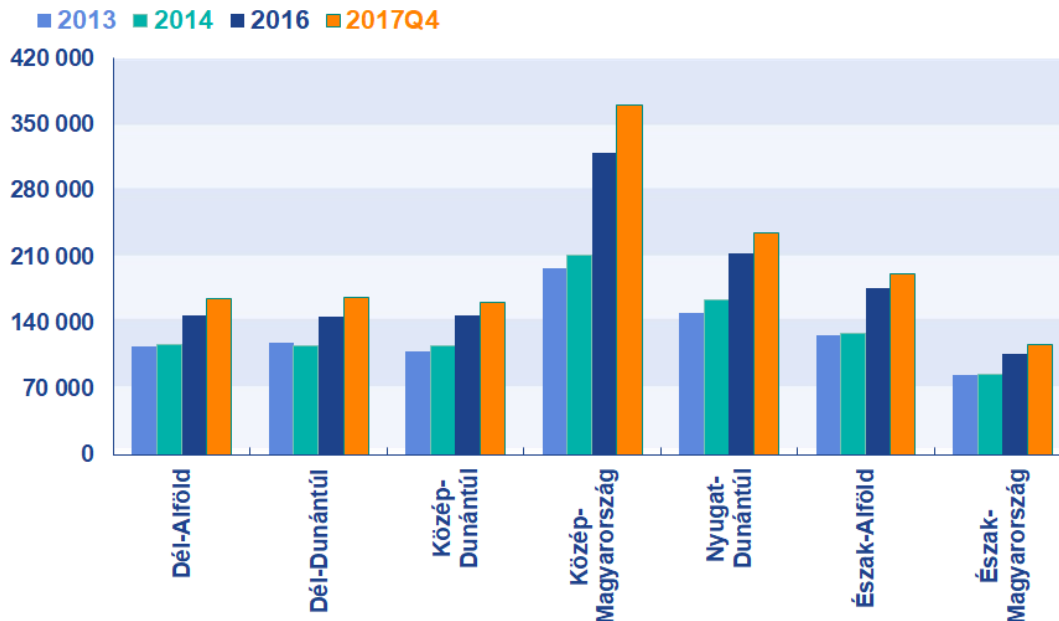
Csökcentek a régiós különbségek a növekedésben

A fajlagos medián lakásárak Magyarország különböző régiói közül ismét Közép-Magyarországon növekedtek a leginkább. A bővülés megközelítette a 16 százalékot, ami ugyanakkor jelentős mérséklődést is jelent a korábbi év drágulásához képest. 2016 és 2015 között ugyanis az árak több mint 21 százalékkal emelkedtek, 2015 és 2014 között pedig több mint 24 százalékkal. A drágulásban a többi régió is egyre inkább felzárkózik Budapest és környékéhez, a különbség ugyanis egyre csökken. A második helyen álló Dél-Dunántúlon az emelkedés megközelítette a 14 százalékot, míg a harmadik helyen álló Dél-Alföldön a 12 százalékot – olvasható a TAKARÉK Lakásárindex adataiból. (6. ábra).

Településtípus szerinti bontásban is hasonló tendencia figyelhető meg, a megyeszékhelyek medián fajlagos árainak alakulása már csak alig marad el a Budapesten mért növekedéstől. Utóbbi esetében 2016 és 2017 között 16,1 százalékkal emelkedtek a lakóingatlanárak, a megyeszékhelyeket illetően pedig 15,4 százalékos volt a drágulás. A községekben és a kisebb városokban azonban ennél jóval csekélyebb emelkedés figyelhető meg. Fontos figyelembe venni, hogy a medián fajlagos

árak vizsgálata során az összetételhatás kiszűrésére nem kerül sor, így a községek és városok esetében az alacsony árnövekedésben az olcsóbb települések felé irányuló nagyobb vásárlási hajlandóság is szerepet játszhat. Ezt alátámaszthatja az is, hogy ezen településtípusok esetében a tranzakciószámokon keresletélénkülés látszik.

A lakásárak medián értéke - Magyarország régióiban

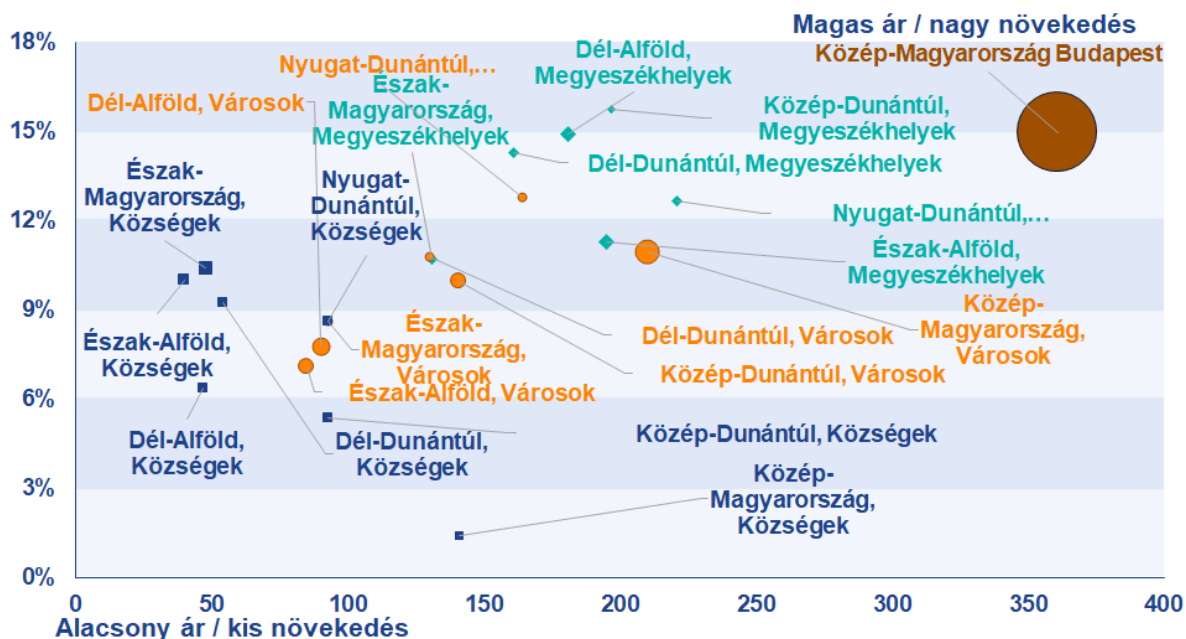


6. ábra. A medián négyzetméterár alakulása az ország régióiban (Forrás: TakaréK Index)

A megyeszékhelyek az élen a drágulásban

Magyarországon 2017-ben az átlagos fajlagos lakásárak változása hosszú idő után nem Budapesten bizonyult a legmagasabbnak az előző évhez képest, ugyanis a Közép-Dunántúl megyeszékhelyei nem csak beérték, de le is hagyták a fővárost. Ugyanakkor közel került a fővárosihoz a Dél-Alföld és a Dél-Dunántúl megyeszékhelyeinek lakásár-emelkedése is. A Közép-Dunántúl megyeszékhelyein a lakóingatlanok négyzetméterára átlagosan 15,7 százalékkal emelkedett, Budapesten a növekedés 15 százalékos volt, míg a Dél-Alföld és a Dél-Dunántúl megyeszékhelyei esetében 14,9, illetve 14,3 százalékos. A korábbi időszakokhoz képest -Közép-Magyarország kivételével- szembeűnő a községek eredményeinek javulása, 2017-ben az Észak-Alföld illetve Észak-Magyarország legkisebb települései több mint 10 százalékos drágulást produkáltak az előző évhez képest. (7. ábra).

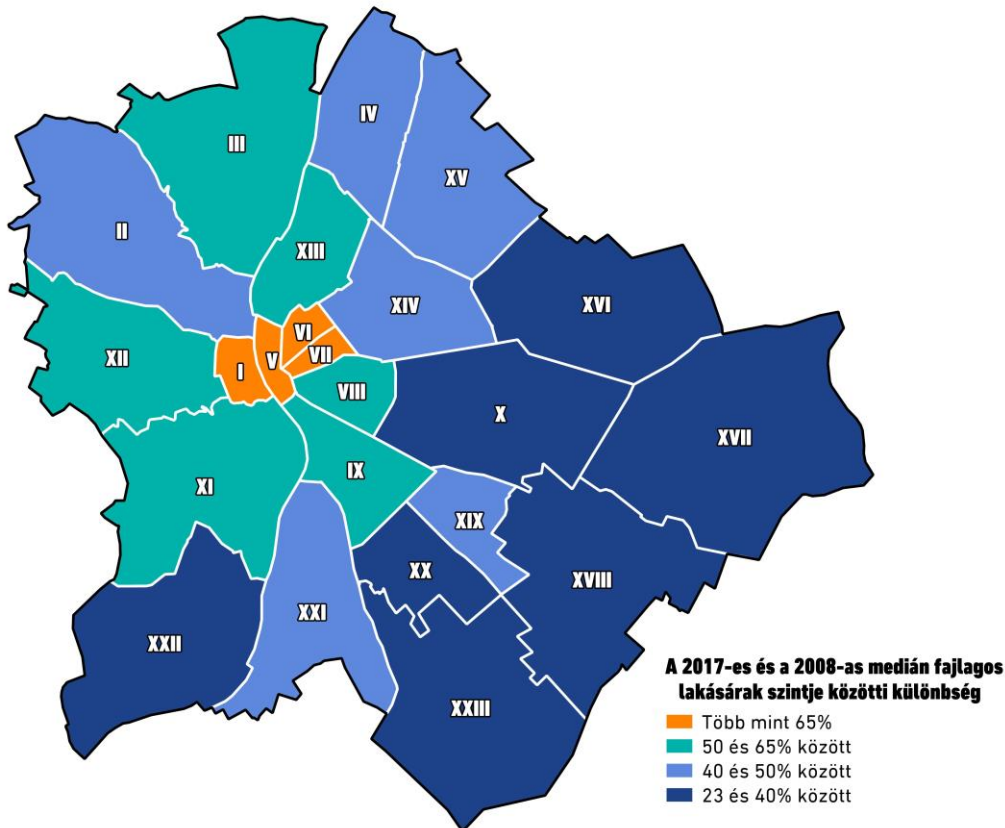
A lakásárak változása (2016 - 2017 között) és a 2017-es árak közötti kapcsolat



7. ábra. A lakásárak változása (2016 és 2017 között) és a fajlagos 2017-es árak közötti kapcsolat Magyarország egyes régióiban, településtípus szerinti bontásban, a körök mérete a forgalomból való részesedést mutatja (Forrás: KSH, TakaréK Index)

Az elmúlt években a jelentős hazai lakásár-emelkedés fő motorjának Budapest számított, ami azt eredményezte, hogy az árak nem csak beérték a válság előtti szinteket, de jelentősen meg is haladták azt. **Szemben a TAKARÉK Index alapján számított országos közel 30 százalékos bővüléssel, a fővárosban a fajlagos medián árak már több mint 56 százalékkal haladták meg a 2008-as szintet.** A lakáspiaci rally azonban Budapesten belül is eltérően érintette az egyes kerületeket.

Néhány helyszínen az országos átlag alatt vagy ahhoz közeli szinten maradt a változás mértéke, a XXIII., a XVIII. és a XX. kerületben például a 2008 és 2017 közötti árkülönbség csupán 23, 24, illetve 25 százalékos volt, a XVII. és XVI. kerületekben pedig 31-32 százalékkal kellett többet fizetni 2017-ben, mint 2008-ban. A 9 év alatt bekövetkezett változás a belső kerületekben volt a legjelentősebb, mint ahogy a válság utáni felívelés is itt okozta a legnagyobb drágulást. Ezekben a kerületekben több mint 65 százalékkal kellett többet fizetni a lakások négyzetméteréért 2017-ben, mint 2008-ban. Az élen az V. és VI. kerületek állnak, 89, illetve 85 százalékos árkülönbségükkel. (1.térkép)



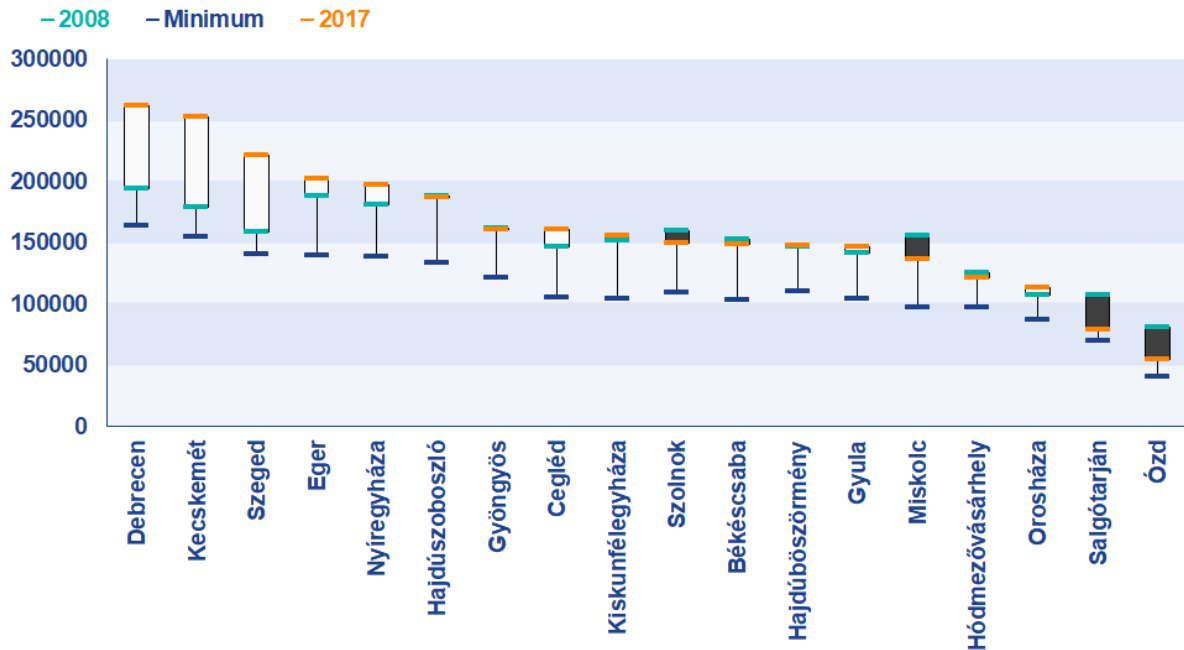
1. térkép. A 2008-as és a 2017-es medián fajlagos lakásárak közötti különbség Budapest egyes kerületeiben
(Forrás: TakaréK Index)

Hogyan teljesítenek Kelet-Magyarország városai?

A fajlagos medián lakásárak Kelet-Magyarország nagyobb városaiban is növekedési pályán vannak. 2017-ben sok esetben a 2008-as, vagyis a válság előtti szintet is meghaladták a lakóingatlanokért fizetendő összegek. **Mind az árak, mind a bekövetkezett változás tekintetében Debrecen áll az élen, utána Kecskemét és Szeged következik. A tavalyi évben ezekben a városokban a 2008-as szinthez képest 35-41 százalékkal voltak magasabbak a fajlagos medián árak. (8.ábra)**

A legdrágább kelet-magyarországi városban, Debrecenben több mint 260 ezer forintos medián fajlagos áron cseréltek gazdát a lakóingatlanok 2017-ben, ettől nem sokkal maradt el **Kecskemét** -ahol valamivel 250 ezer forint fölött kellett fizetni a lakások négyzetméteréért-, a harmadik helyen pedig **Szeged** végzett, **220 ezer forint körüli áraival**. Mindazonáltal Kelet-Magyarország városai esetében is jelentős szórás figyelhető meg. Az előzőekben már bemutatott, illetve a középmezőnyt alkotó városok 150-160 ezer forint körüli medián fajlagos áraival szemben lényegesen olcsóbban lehetett ingatlant vásárolni például **Salgótarjánban és Ózdon**, ezekben a városokban bőven 100 ezer forint alatt maradtak a tranzakciós medián négyzetméterárak. **Előbbi esetében 80 ezer forintot, míg utóbbi esetében 55 ezer forint körüli összeget tett ki a fajlagos ár.**

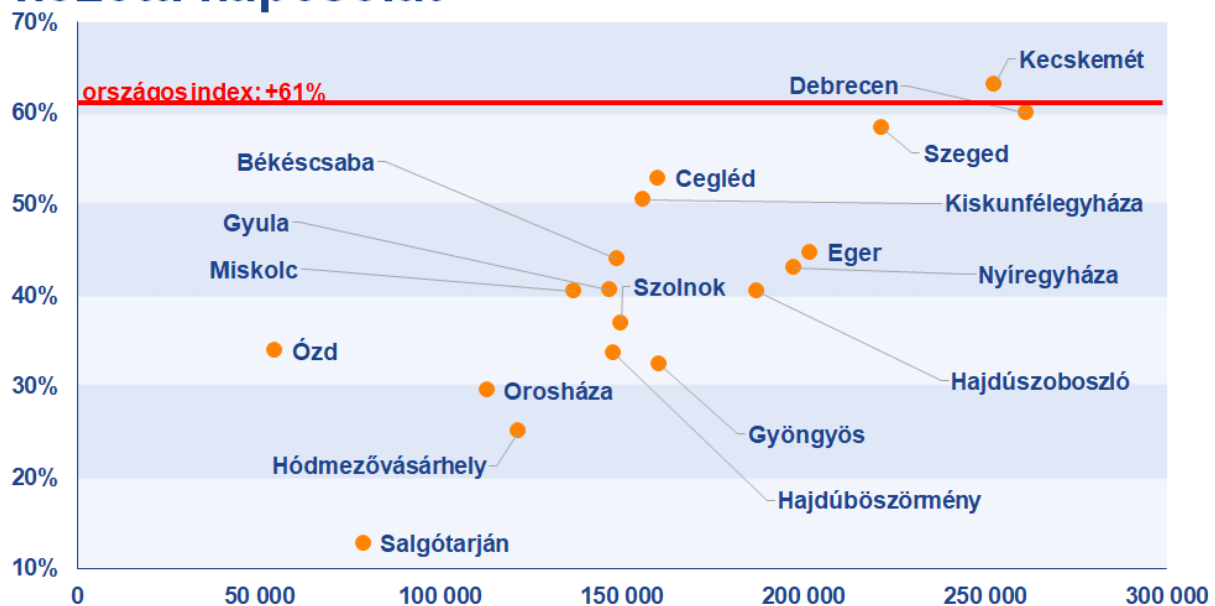
A fajlagos medián árak alakulása Kelet-Magyarország nagyobb városaiban



8. ábra. A fajlagos medián lakásárak változása Kelet-Magyarország nagyobb városaiban (Forrás: TakaréK Index)

2017-ben Kelet-Magyarország városaiban a mélyponthoz képest 13-63 százalékos áremelkedés volt megfigyelhető. A mélyponthoz képest egyelőre a legkisebb drágulás Salgótarjánban, és Hódmezővásárhelyen volt tetten érhető, ahol 13, illetve 25 százalékkal növekedtek az árak a válság alatti legalacsonyabb értékükhöz képest, míg a drágulásban Kecskemét és Debrecen járt az élen. Ugyanakkor, mint ahogy az a 9. ábráról leolvasható, az országos **TAKARÉK Index mélypont (2013) és 2017 közötti változását (+61%) mindössze egy városban, Kecskeméten haladta csak meg a drágulás mértéke (63%).**

A fajlagos medián lakásárak változása (mélypont-2017) és a 2017-es árak közötti kapcsolat



9. ábra. A fajlagos medián lakásárak változása Kelet-Magyarország nagyobb városaiban a mélyponthoz képest 2017-re és a 2017-es árak közötti kapcsolat (Forrás: TakaréK Index)

2017-ben sok kelet-magyarországi városban a növekedés túlszárnyalta az átlagos változás mértékét, az országos index alapján számolt 12,4 százalékos drágulásnál nagyobb mértékben nőttek a tranzakciós fajlagos medián árak Cegléd, Kecskemét, Szeged, Kiskunfélegyháza, Ózd, Hajdúszoboszló, Eger, és Miskolc városokban.

Az TakarékJelzálogbank Indexhez kapcsolódó szolgáltatásaink

Lakásárindexét negyedéves gyakorisággal teszi közzé a TakarékJelzálogbank. Az elmúlt majd tíz évben az FHB Index elnevezéssel publikált mutatók 2018 júniusától már a TakarékJelzálogbank Index márka alatt jelennek meg, ezzel is jelezve a TakarékJelzálogbankba történt integrálódás folyamatát. A hazai ingatlanpiaci gyakorlatban ez a mutató mind időintervallumában, mind adatminőségében, mind módszertani megalapozottságában kiemelkedik a magyar lakáspiaci adatok közül. Az első, 2009-es publikálás óta az MNB (Magyar Nemzeti Bank), az RICS nemzetközi szervezete (The Royal Institution of Chartered Surveyors), az IMF, a European Mortgage Federation és az Európai Bizottság is kiemelt lakáspiaci mutatóként hivatkozott már a TakarékJelzálogbank Indexre.

Rendszeresen publikálja a TakarékJelzálogbank az egyedi témát feldolgozó speciális lakáspiaci elemzéseit, a Termőföldindexet és a Lakásárprognózist. Lakáspiaci előrejelzése modellen alapuló módszertana az alábbi pillérré támaszkodik:

- I. Nemzetközi és magyar tapasztalatok alapján azonosítanak összefüggéseket a kiválasztott magyar makrogazdasági indikátorok, pénzügyi és hitelpiaci környezet mutatószámai, lakáspiaci forgalmi adatai és a lakásárak között. (A makrogazdasági és pénzügyi környezet várható alakulásáról főként a Magyar Nemzeti Bank kiadványaiban szereplő előrejelzések alapján alakítják ki képüket.)
- II. A TakarékJelzálogbank két évtizede egyik meghatározó szereplője a magyar lakásfinanszírozási piacnak. Működése földrajzilag lefedi az országot, ingatlanértékelők széles körétől jutunk információkhoz, melyhez hozzájárul a TakarékJelzálogbank saját szakértői tapasztalata. Ezért előrejelzéseikben egyaránt felhasznál feldolgozott és ellenőrzött lokális helyzetértékeléseket.

A TakarékJelzálogbank Index teljes körű magyarországi adatbázisa és az Index előállításához elvégzett módszertani fejlesztés a névváltást követően is lehetővé teszi, hogy a pénzügyi szektor számára kötelező, a fedezeti portfólióban lévő ingatlanok értékének monitorozására, és felülvizsgálatára, gyors és költséghatékony megoldást biztosítson.

Az Európai Parlament és Tanács 575/2013/EU rendelete (2013. június 26.) amely a hitelintézetekre és befektetési vállalkozásokra vonatkozó prudenciális követelményeket szabályozza (CRR), előírja a fedezeti portfólióban lévő ingatlanok értékének monitorozását, és a rendeletben meghatározott időközönkénti érték felülvizsgálatát. A TakarékJelzálogbank büszke arra, hogy a TakarékJelzálogbank szolgáltatását több jelentős hazai pénzintézet igénybe veszi. A bankoknak a jövőben is meg kell felelniük a szigorú felügyeleti követelményeknek, ezért hasznos alkalmazni a nemzetközi standardok szerinti, a hatóságok felé is megfelelően dokumentálható módszertannak megfelelő eljárást.

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

Az TakarékJelzálogbank Nyrt. a szövetkezeti hitelintézeti integráció tagja.

Készséggel áll rendelkezésükre részletes ajánlattal és további kérdésekkel kapcsolatban:

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

Incze Zsombor
TakarékJelzálogbank projektvezető
TakarékJelzálogbank Nyrt.
Telefon: +36 (1) 452-6487
E-mail: incze.zsombor@takarek.hu

Az 

az TakarékJelzálogbank Index kizárólagos kutatási partnere.

Adatforrások

Az TakarékJelzálogbank Nyrt.-t vagy a TakarékJelzálogbank Csoport bármely más tagjának saját adatait érintő, valamint a Nemzeti Adó és Vámhivatal ingatlantranzakciós adatbázisából származó információkat leszámlázva az TakarékJelzálogbank Index elemzések (továbbiakban: TI) nyilvános vagy a nyilvánosság által megvásárolható információkra alapulnak. Habár a TI meggyőződése, hogy ezek az információforrások hitelesek és megbízhatóak, sem az TI sem pedig a TakarékJelzálogbank Csoport bármely más tagja nem feltételez bármilyen felelősséget vagy kötelezettséget az információk pontosságával, teljességével, méltányosságával, illetve az esetleges kihagyásokkal kapcsolatban. Az TakarékJelzálogbank Nyrt. mindent megtesz annak érdekében, hogy megbízható, átfogó információt használjon, de nem állítjuk, hogy minden felhasznált információ pontos és teljes.

A felhasznált információ (beleértve a tényeket, véleményeket, becsléseket vagy előrejelzéseket is) pénzügyi, gazdasági, piaci és egyéb olyan feltételeken alapul, amelyek az elemzés dátumáig rendelkezésre álltak. Ebből adódóan az információ a jövőben bármikor változás tárgya lehet. TI nem vállal kötelezettséget arra, hogy bármilyen frissítést vagy kiegészítést nyújtson jelen elemzéshez a jövőben, az új információk megjelenése okán.

Az elemzést készítő elemzők

Az elemzést készítő elemzők kijelentik, hogy az elemzésben a nézeteik pontosan kifejtésre kerültek, valamint hogy nem kaptak és nem is fognak kapni semmilyen közvetlen vagy közvetett ellentételezést azért, hogy bizonyos ajánlásokat tettek vagy nézeteket kommunikáltak ebben az elemzésben.

A TI kutatások elkészítéséért elsősorban felelős elemzők és közgazdászok munkájának ellentételezése számos tényezőtől függ, beleértve az elemzések minőségét, pontosságát és értékét. A TI elemzéseket készítő elemzők és közgazdászok ellentételezése nem kapcsolódik a TakarékJelzálogbank Nyrt. által végzett refinanszírozási, hitelezési vagy tőkepiaci tranzakciókhoz, és nem függ közvetlenül a TakarékJelzálogbank Nyrt. illetve a TakarékJelzálogbank Csoport más tagja által működtetett üzleti terület jövedelmétől vagy profitabilitásától.

Személyes adatok védelme

A TI elemzések elérésével és/vagy használatával Ön kifejezett hozzájárulását adja a TakarékJelzálogbank Nyrt. részére az Ön személyes adatainak kezelésére és cookie-k (sütik) alkalmazására az Adatkezelési Nyilatkozatunk (elérhető például a <https://www.takarek.hu/tarsasag/Sajto-szoba/Jogi-nyilatkozat> oldalról) valamint a cookie (süti) kezeléssel kapcsolatos tudnivalóink szerint (https://www.takarek.hu/Dokumentumtar/ContentLink/01b_35_2010_BU <https://www.takarek.hu/maganszemelyek/Fontos-tudnivalok/Cookie>).

Amennyiben Ön nem kíván hozzájárulni ahhoz, hogy a TakarékJelzálogbank Nyrt. személyes adatait kezelje és/vagy sütiket használjon, kérjük, ne látogassa a TI weblapját, ne nyissa meg elemzéseinket.

Szerzői jogok

Jelen elemzés letöltésével illetve fogadásával Ön hozzájárul, hogy az ilyen elemzések (beleértve bármely adat, elemzés, következtetés vagy egyéb információ, valamint minden szóbeli információ, amelyet az TakarékJelzálogbank Nyrt. rendelkezésre bocsát a TI elemzésekkel kapcsolatban) nem kerülnek az eredeti TI forrást nélkülöző reprodukálásra vagy bármely más módon a TI forrás megjelölését nélkülöző megosztásra bármely más természetes vagy jogi személlyel egészben vagy részben, a TI előzetes hozzájárulása nélkül.

A TI elemzések által tartalmazott védjegyek és szolgáltatási védjegyek a tulajdonosaik tulajdonát képezik.

Előrejelzések és előre tekintő információk

A múltbeli teljesítmény nem szükségszerűen jelent bármilyen útmutatást a jövőbeli teljesítmény vonatkozásában. A jövőbeli teljesítményre vonatkozó becslések olyan feltételezéseken is alapulhatnak, amelyek esetlegesen nem válnak valósággá. Az elemzésben kifejtett nézetek és vélemények természetesen spekulatív, változhatnak, esetlegesen nem történnek meg, és semmi esetre sem célozzák bármely befektetés jövőbeni teljesítményének előrejelzését.

Az TI elemzései tartalmaznak előrejelzéseket és egyéb előre tekintő információkat. Bármely olyan állítás, amely nem korábban megtörtént tény, előre tekintő információnak minősül, amely kockázatokat hordoz magában és szükségszerűen bizonytalan. Olyan mondatok vagy kifejezések, amelyek esetlegesen a következő, vagy azokhoz hasonló szavakat tartalmaznak („úgy gondoljuk”, „hiszünk”, „várjuk”, „tervezzük”, „esetleg”, „várhatóan”, „talán”, „fog”, „cél”, „előrejelzés”, „prognózis”, stb.) szintén előre tekintő állításoknak minősülnek, ugyanakkor hiányuk nem szükségszerűen jelenti azt, hogy egy állítás nem előre tekintő.

Az előrejelzések és egyéb előre tekintő állítások, beleértve a TI piaci elemzéseit, szintén természetesen bizonytalanok, hiszen a valós realizált hozamok, átváltozások vagy más előre jelzett eredmények gyorsan változhatnak többek között előre nem látható piaci mozgások, kamatváltozások, jogalkotási vagy szabályozási fejlemények, hibás stratégia végrehajtás, vagy egyéb eszköz szintű fejlemények függvényében.

Semmi nem biztosítja, hogy az előrejelzések és más előre tekintő információk nem fognak megváltozni későbbi (bármilyen értesítés nélkül bekövetkező) fejlemények hatására, így semmilyen bizonyosság nem garantálható az eredmény vonatkozásában. Ennek okán szükséges, hogy az előrejelzések és a piaci elemzések kapcsán Ön ne támaszkodjon indokolatlan mértékben az előre tekintő állításokra, amelyek kizárólag az elemzés kiadásának időpontját megelőző állapotokat tekintve informatívak. Felhívjuk a figyelmet, hogy az elemzés tartalma nem jelent olyan pénzügyi, jogi, számviteli vagy adó tanácsadást vagy információ megosztást, amely szükségszerűen alkalmazható lenne az elemzés olvasóinak saját pénzügyi helyzete vonatkozásában.

Befektetési tanácsadás és befektetési elemzés

A TI elemzéseit kizárólag informatív célokra kerülnek publikálásra, és nem jelentenek ajánlást, ajánlatot, kérelmet, vagy azokra való felhívást semmilyen ingatlan, értékpapír vagy más eszköz megvásárlására vagy eladására. A TakarékJelzálogbank Nyrt. nem végez befektetési tanácsadást és elemzést, a jelen elemzésben kifejtett vélemények és nézetek így nem alkotnak a Bszt. (2007. évi CXXXVIII. törvény) szerinti befektetési tanácsadást vagy befektetési elemzést.

Egyéb felelősségi kérdések

Bármilyen befektetés hordoz kockázatokat, beleértve a tőke elvesztését is. Az ingatlanbefektetéssel kapcsolatos kockázatok közé sorolható többek között az ingatlanok értékének változása, a bérlők nemfizetése, a piac telítettsége, az általános és/vagy helyi gazdasági feltételekben bekövetkező változások, a piaci bérleti díjak csökkenése, a verseny növekedése, az ingatlanadóztatás változása, tőke vagy operációs költségek, és egyéb gazdasági, politikai vagy szabályozói változások, amelyek befolyásolják az ingatlanszektort.

A TakarékJelzálogbank Nyrt. vagy a Takarékcsoport más tagja esetlegesen hozhat olyan befektetési döntéseket vagy vehet fel olyan saját pozíciókat, amelyek nem konzisztensek jelen elemzésben foglaltakkal.

A TI elemzések azok olvasóinak egyedi körülményeit és céljait figyelembe nem véve készülnek. A TakarékJelzálogbank Nyrt. azt ajánlja, hogy jelen elemzés minden olvasója keresse fel független pénzügyi tanácsadóját, ügyvédjét, könyvelőjét, adózási szakértőjét a jogi, adózási és esetlegesen ide tartozó ügyekkel kapcsolatban.

A TI elemzéseket a Takarékcsoport Index saját weboldalán, a www.takarekindex.hu címen teszi közzé, valamint elektronikus úton kiküldi azokat a TakarékJelzálogbank Nyrt. és a Takarékcsoport partnerei, ügyfelei részére. A TI elemzések eléréséhez kérjük, keresse fel tanácsadóját vagy látogassa meg a honlapunkat (www.takarekindex.hu)!