



LAKÁSPIACI JELENTÉS



2021
NOVEMBER

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

Gróf Széchenyi István



LAKÁSPIACI JELENTÉS

2021
NOVEMBER

Lakáspiaci jelentés

(2021. november)

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

A kiadványt jóváhagyta: Virág Barnabás alelnök

Kiadja: Magyar Nemzeti Bank

Felelős kiadó: Hergár Eszter

1013 Budapest, Krisztina körút 55.

www.mnb.hu

ISSN 2498-633X (nyomtatott)

ISSN 2498-6704 (on-line)

A lakáspiac mind az egyes gazdasági szereplők (háztartások, pénzügyi intézmények), mind a nemzetgazdaság szintjén kiemelten fontos területet jelent. A lakáspiaci folyamatok nemcsak a pénzügyi stabilitási dilemmákkal állnak szoros kapcsolatban, hanem alapjaiban határozzák meg a gazdaság rövid- és hosszú távú konjunkturális kilátásait is. Összességében kijelenthető, hogy a lakáspiac a nemzetgazdaság minden területéhez szervesen kapcsolódik. A lakáspiaci folyamatok – és különösen a lakásárak ingadozása – a háztartások vagyoni helyzetén keresztül befolyással vannak a szektor megtakarítási és fogyasztási döntéseire, amíg a jelzáloghitel-fedezetek révén a pénzügyi intézmények portfóliójára, profitabilitására és hitelezési aktivitására is.

A „Lakáspiaci jelentés” kiadvány célja, hogy átfogó képet nyújtson a hazai lakáspiac aktuális trendjeiről, azonosítsa és bemutassa azokat a makrogazdasági folyamatokat, amelyek hatást gyakorolnak a lakáspiac keresleti vagy kínálati oldalára. A Magyar Nemzeti Bank e kiadvány keretein belül ismerteti rendszeresen, féléves gyakorisággal a hazai lakáspiac releváns folyamatait.

A Magyar Nemzeti Bank számára elsődleges feladatai során mind inflációs és konjunkturális, mind pénzügyi stabilitási megfontolások alapján is kiemelten fontos az ingatlanpiac és azon belül a lakáspiac. Az ingatlanpiaci kínálat alakulása közvetlenül hat a növekedésre, miközben a túlkínálatnak és a nem megfelelő kínálatnak is komoly pénzügyi stabilitási következményei lehetnek. A lakásárak növekedése esetén javul a háztartások vagyoni helyzete, fogyasztásuk növelésére ösztönözve őket, ami a gazdasági növekedésre és az inflációra is hatást gyakorol. Az árak emelkedése a pénzügyi intézmények várható veszteségét mérsékelve növeli a hitelezési kapacitásukat, ami a hitelkínálat bővülésén keresztül szintén élénkítően hat a gazdaságra. A lakáscélú jelzáloghitel-piac és a lakásárak közötti kapcsolat kiemelt figyelmet érdemel: az üzleti ciklusok során a banki hitelezés és a lakásárak között egy öngerjesztő 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. Kedvező fundamentumok a lakáspiac keresleti oldalán	8
2.2. Folytatódott a lakásárak növekedése, emelkedett a túlértékelttség kockázata	11
2.3. A lakásárak a vidéki településeken jobban emelkedtek	14
2.4. Budapesten az albérletkínálat csökkenése mellett emelkedtek a bérleti díjak	16
2.5. A lakhatás elérhetősége Budapesten kedvezőtlen	18
3. Újlakás-kínálat	20
3.1. Az építési költségek jelentős emelkedése hátráltatja az építőipart	20
3.2. Kettősség jellemezte az újlakás-építéseket	24
3.3. Áremelkedés és élénkülő eladások jellemzik az újlakás-piacot	25
3.4. A lakóingatlan-állomány energiahatékonysága gyenge	27
4. Lakáscélú hitelezés és otthonteremtési támogatások	31
4.1. Az új otthonteremtési támogatások rekord volumenű lakáshitelezést eredményeztek	31
4.2. Az otthonteremtési támogatások jelentősen növelik a keresletet	36
Keretes írások jegyzéke	
1. keretes írás: A Lakás- és Ingatlanpiaci Tanácsadó Testület 2021. októberi lakáspiaci szekció ülésének összefoglaló üzenetei	13
2. keretes írás: A lakásépítési költségek megemelkedésének hatása a lakáspiacra az ágens alapú lakáspiaci modell alapján	22
3. keretes írás: Az energetikai tanúsítványok hatása az új lakások kínálati árára	28
4. keretes írás: Az NHP Zöld Otthon Program bemutatása	34

1. Vezetői összefoglaló

2021-ben a hazai lakáspiac jelentős élénküléssel indult. A gazdaság újraindítását követően megkezdődött a munkaerő-piac gyors helyreállása, a foglalkoztatottság a nyári hónapokban történelmi csúcsra emelkedett, amivel összhangban a lakosság reáljövedelme is növekedett. Az év elejétől elérhető új otthonteremtési támogatások érdemi szerepet játszottak a lakhatási célú kereslet élénkítésében.

Tovább emelkedtek a hazai lakásárak. A vidéki városokban kiemelkedő mértékű drágulás volt tapasztalható, de Budapesten – egy év stagnálást követően – szintén emelkedtek az értékesítési árak. 2021-ben szűkült a Budapest és a megyeszékhelyek közti árolló. Országos átlagban a lakásárak éves növekedési üteme 13,3 százalékra gyorsult 2021 második negyedévére, míg ugyanebben az időszakban Budapesten 9,1 százalékos, a vidéki városokban 18,2 százalékos éves árdinamika volt megfigyelhető. Országos átlagban emelkedett a lakásárak fundamentumokhoz viszonyított felülértékeltségének kockázata, a főváros esetében pedig ismét a 2018–19-ben tapasztalt szintet közelíti. Az ingatlanpiaci drágulást nem kísérte a kockázatos hitelezés térnyerése, a kereslet szintjéhez képest alacsony újlakás kínálat ugyanakkor hosszú távon nem fenntartható.

2021 második negyedévében a hitelintézetek 364 milliárd forintnyi lakáshitel-szerződést kötöttek a háztartásokkal, amely 81 százalékkal magasabb az előző év azonos – a járvány első hullámával érintett – időszakában kötött volumennél. A 2021-től elérhető új otthonteremtési támogatások érdemi szerepet játszottak a történelmi csúcsot jelentő kibocsátásban. A hitelkereslet 2021 második félévében várhatóan tovább erősödik.

Az MNB 2021. október 4-én elindította az NHP Zöld Otthon Programot (NHP ZOP). A program közvetetten a kínálati oldalt is a környezeti szempontból fenntartható, új lakóházak építésére ösztönzi. A Lakás- és Ingatlanpiaci Tanácsadó Testület tagjai szerint az NHP ZOP hatására jelentősen nőtt az érdeklődés az új lakások iránt és a tagok üdvözölték, hogy a program elindításával kiemelt szempontként jelent meg az energiahatékonyság a lakás- és finanszírozási piacon.

A gazdaságok újraindításával összefüggésben fellépő anomáliák világszerte az alapanyagok árának jelentős emelkedéséhez és alapanyaghiány kialakulásához vezettek. A hazai építőipari árak már az elmúlt években is az EU átlagát számottevően meghaladó mértékben nőttek az alacsony kapacitás, a versenyhelyzet és versenyképességi problémák miatt. A lakásépítési költségeknek egy esetleges további tartós és dinamikus emelkedése jelentősen rontaná a lakáspiac helyzetét. Egyrészt az építőipari profitráta szűkülésével kevesebb lakásberuházás indulna, másrészt pedig az elmaradó felújítások következtében a lakásállomány minősége is romlana.

2021 első három negyedévében éves összevetésben 1,7 százalékkal csökkent az átadott új lakások száma. Az eredetileg 2020-ra tervezett, de 2021-re átcsúszott társasházi lakásátadásoknak köszönhetően a fővárosban még jelentősen bővült, vidéken azonban már 27,3 százalékkal visszaesett a lakásépítések száma az első három negyedévben. A kedvezményes lakásáfa 2021. év eleji ismételt ideiglenes bevezetésének hatására ugyanakkor a lakásépítési kedv a kiadott új építési engedélyek alapján ismét emelkedett, melynek további növelésére a kínálatot fenntarthatóan ösztönző lépések szükségesek. A kereslethez képest alacsony újlakás kínálatot jelzi, hogy a második negyedévtől ismét érdemi áremelés jellemezte az újlakás-piacot. A környezeti szempontból fenntarthatóbb új lakások becslésünk szerint mintegy 3,5 százalékkal drágábbak a kínálatban, a magasabb ár ugyanakkor egyrészt hosszú távon a hatékonyabb fenntartás és a nagyobb értékállóság miatt megtérülhet, másrészt az NHP ZOP által biztosított kamatelőny ellensúlyozhatja a drágább kínálati árat.

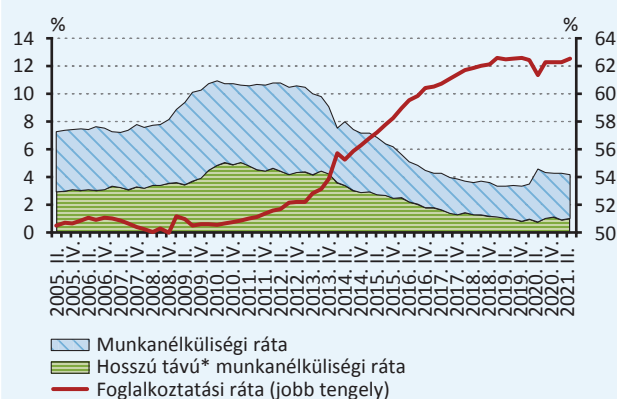
2. Lakáspiaci kereslet és a lakásárak

A lakáspiaci kereslet szempontjából 2021 során kedvezően alakultak a gazdasági feltételek, magyar gazdaság az EU átlagánál hamarabb, már 2021 második negyedévében elérte a koronavírus válság előtti teljesítményét. A gazdaság újraindításával párhuzamosan megkezdődött a munkaerőpiac gyors helyreállása. A foglalkoztatottság a nyári hónapokban történelmi csúcsra emelkedett, és folytatódott a munkanélküliségi ráta csökkenése. A foglalkoztatási kilátások a konjunktúra indikátorok alapján előretekintve is kedvezőek. A bérdinamika részben technikai hatások miatt átmenetileg lassult, azonban a feszesedő munkaerőpiac tartósan növekvő reálbéreket vetít előre. A kedvező munkaerőpiaci folyamatokkal összhangban a lakosság reáljövedelme emelkedett a második negyedévben, és a nettó pénzügyi vagyon GDP-arányos szintje visszatért a válság előtti trendjéhez. A koronavírus delta variánsának megjelenése miatt fellépő bizonytalanság következtében a lakossági fogyasztói bizalom továbbra is relatíve alacsony szinten tartózkodik, a kormányzati otthonteremtési programok ugyanakkor támogatják a lakáspiaci keresletet.

A lakáspiaci tranzakciók száma 2021 első negyedévében jelentős mértékben, 28,9 százalékkal bővült éves összevetésben, összhangban az év elejétől induló új otthonteremtési kedvezmények keresletélénkítő hatásával. A tranzakciók száma előzetes becslés alapján a harmadik negyedévben már kismértékben mérséklődött éves összevetésben, 2019 azonos időszakához viszonyítva ugyanakkor 6,2 százalékos bővülést mutat. A lakáspiaci tranzakciókat a lakhatási cél dominálja, a befektetési motiváció a korábbi időszakhoz képest visszaesést mutat.

2021 első feléve során tovább emelkedtek a hazai lakásárak, elsősorban a vidéki nagyobb településeken tapasztalhattunk nagyobb mértékű drágulást. Országos átlagban a lakásárak éves növekedési üteme a 2020 negyedik negyedévi 8,1 százalékról 2021 második negyedévére 13,3 százalékra gyorsult, amíg ugyan ezen idő alatt az éves árdinamika Budapesten 0,5 százalékról 9,1 százalékra, a vidéki városokban 7,4 százalékról 18,2 százalékra emelkedett. 2021 első felében a vidéki lakásárak dinamikusabb emelkedése következtében tovább csökkent a fővárosi és a megyeszékhelyek közötti árróló. Emellett a lakásárak emelkedése a legtöbb vidéki régióközpontban meghaladta a jövedelmek növekedését, rontva ezzel a lakásvásárlás elérhetőségét. Összességében az elmúlt időszaki lakáspiaci folyamatok következtében országos átlagban emelkedett a lakásárak fundamentumokhoz viszonyított felülrértékeltségének kockázata.

1. ábra
Munkanélküliség és foglalkoztatottság



Megjegyzés: A 15–74 évesek körében. * 1 évnél hosszabb ideig munkanélküliek.

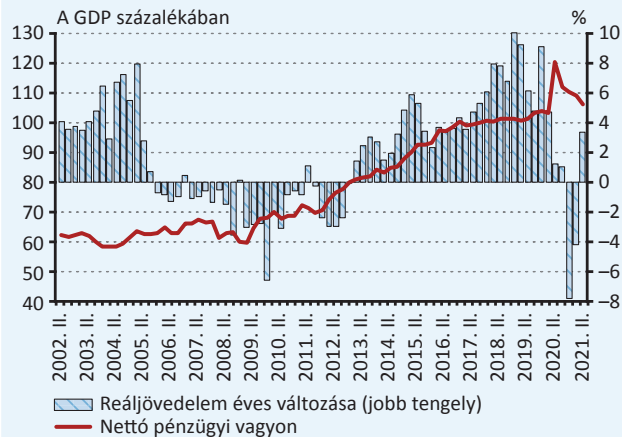
Forrás: KSH.

2.1. KEDVEZŐ FUNDAMENTUMOK A LAKÁSPIC KERESELETI OLDALÁN

A foglalkoztatás a rendszerváltás óta nem volt annyira magas Magyarországon, mint 2021 nyarán. A munkaerőpiac a járvány ideje alatt is ellenálló maradt, a gazdaság újraindítását követően pedig megkezdődött annak gyors helyreállása (1. ábra), amihez a jegybanki és kormányzati intézkedések is hozzájárultak.³ A foglalkoztatottak száma a nyári hónapokban történelmi csúcsra emelkedett, így folytatódott a munkanélküliségi ráta fokozatosan csökkenése, ami nemzetközi összehasonlításban is alacsonynak tekinthető. Elsősorban az építőiparban és egyes piaci szolgáltató ágazatokban (pénzügy, információs és kommunikáció) bővült a foglalkoztatás az első félévben. A kilátások előretekintve is kedvezőek: az Európai Bizottság felmérése alapján a hazai vállalatok foglalkoztatásra vonatkozó várakozásai kedvezőek, és a megkérdezettek minden kiemelt ágazatban létszámbővítést terveznek.

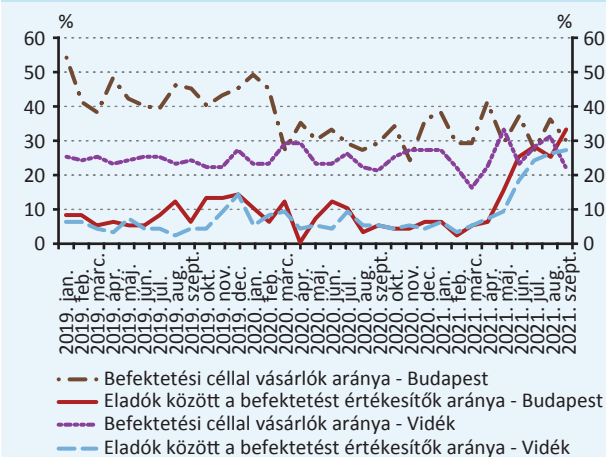
³ Részletes információk: Drabancz Áron – El-Meouch Nedim Márton – Lang Péter (2021): A koronavírus-járvány miatt bevezetett jegybanki és állami hitelprogramok hatása a magyar foglalkoztatásra, Közgazdasági Szemle, LXVIII. ÉVF., 2021. szeptember (930–965. o.).

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



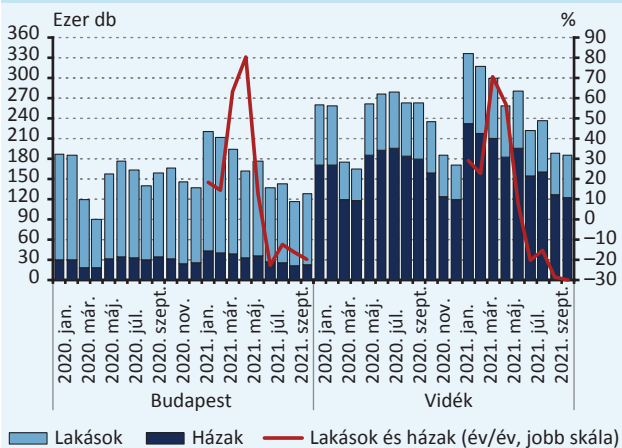
Forrás: KSH, MNB.

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



Forrás: Duna House.

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



Forrás: Ingatlan.com.

Az iparban a munkaerő iránti kereslet már meghaladja a járvány előtti szintjét. Az idei évben a versenyszféra béreinek növekedési üteme statisztikai hatások miatt átmenetileg lassult, ezek kiszűrésével azonban dinamikus bérezési alapfolyamatokat regisztrálhattunk. A munkaerőpiaci feszesség ismét emelkedik, a képzett munkaerőért folytatott verseny növekvő reálbéreket eredményez, ugyanakkor a bővülés mértéke egyelőre elmarad a válság előttről.

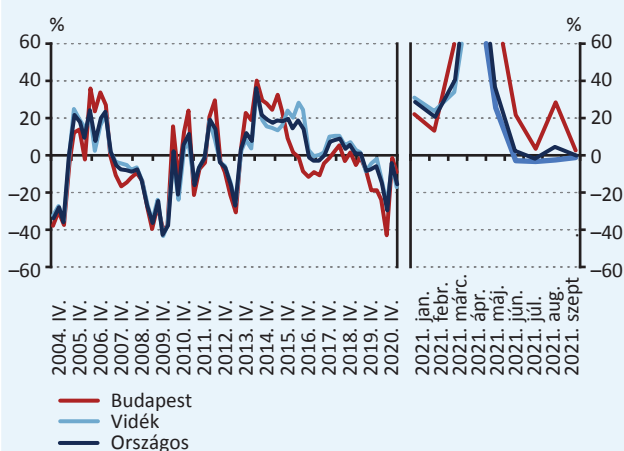
A lakossági jövedelmek növekedését a kedvező munkaerőpiaci környezet mellett kormányzati intézkedések is támogatják. A második negyedévben már emelkedett a háztartások rendelkezésre álló jövedelme, míg a nettó pénzügyi vagyon GDP-arányos szintje jelentősen közeledett a válság előtti trendjéhez (2. ábra). 2021 februárjában megkezdődött a 13. havi nyugdíj fokozatos visszaépítése, ezenfelül nagymértékű nyugdíjprémium kerülhet kifizetésre idén. Fiskális transzferek az aktív korosztály körében szintén emelni fogják a rendelkezésre álló jövedelmet: a gyermekes családok 2021. évi személyi jövedelemadóját az átlagbérig visszatérítik, és 2022-től a 25. életévüket be nem töltött munkavállalók jövedelme az átlagbér adójának összegéig mentesül a személyi jövedelemadó megfizetése alól. A várakozások szerint jövő évben jelentős mértékben emelkedik a minimálbér és a garantált bérminimum is. A kedvező munkaerőpiaci és jövedelmi alapfolyamatokkal összhangban várakozásunk szerint a lakossági jövedelmek stabilan bővülnek. Ugyanakkor – elsősorban a koronavírus delta variánsának megjelenése miatt – a lakossági bizalmi indikátorok továbbra is elmaradnak a válság előtti szintjüktől.

A kormányzati otthonteremtési programok támogatják a lakáspiaci keresletet. 2020-ban a járvány okozta negatív gazdasági hatások következtében csökkent a háztartások rendelkezésre álló jövedelme, a lakossági beruházások volumene azonban közel 14 százalékkal emelkedett. A bővüléshez elsősorban az új lakásépítések több mint 30 százalékos növekedése járult hozzá. 2021 első félévében az új lakásépítések többsége a vállalatokhoz kötődött, az év elejétől igénybe vehető felújítási támogatás azonban ösztönözheti a lakossági beruházások további bővülését.

A koronavírus-járvány megjelenése óta alacsonyabb a befektetési célú lakást vásárlók aránya Budapesten. 2020. márciusban a koronavírus-járvány első hullámának hazai terjedésekor Budapesten jelentősen – a 2019-es évre átlagosan jellemző 43,4 százalékos arányról –, 27 százalékra csökkent a befektetési célú lakást vásárlók aránya, ami azóta is tartósan alacsonyabb szintre állt be. Vidéken a járvány megjelenésének következtében sem változott meg érdemben a befektetési célú lakásvásárlások aránya. A 2020 előtti évekkkel összehasonlítva jelenleg az alacsonyabb befektetési motiváció és a kibővített otthonteremtési támogatások

5. ábra

A magánszemélyek között létrejött lakáspiaci tranzakciók éves növekedési üteme



Megjegyzés: Kizárólag az 50 és 100 százalékos tulajdonszerzéseket figyelembe véve. A 2020 III. – 2020 IV. negyedév becslés alapján, 2021 pedig ingatlanközvetítők tranzakciós adatai alapján. Az ingatlanközvetítők tranzakciói becslésünk szerint az országos piaci forgalom 13,3 százalékát, míg Budapesten az adásvételek 16,5 százalékát tették ki 2021 második negyedévében.

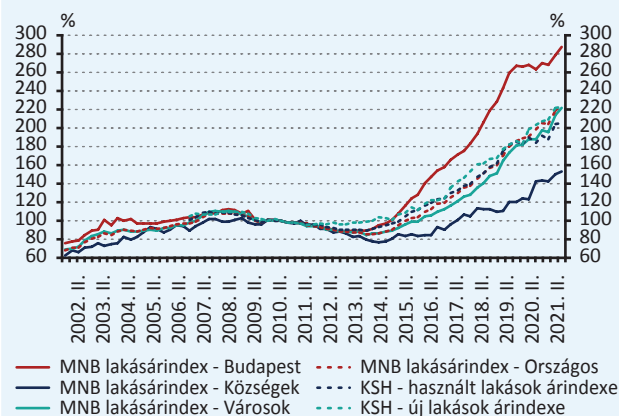
Forrás: NAV, MNB, lakáspiaci közvetítői adatbázis.

keresletbővítő hatása alapján a lakhatási cél erősebben lehet jelen a lakásvásárlók körében. Mindezek mellett 2021-ben Budapesten és vidéken is érdemben megemelkedett a befektetésüket értékesítő aránya a lakáspiacon (3. ábra), ami összefüggésben lehet a rövid távú lakáskiadások körüli tartós bizonytalansággal.

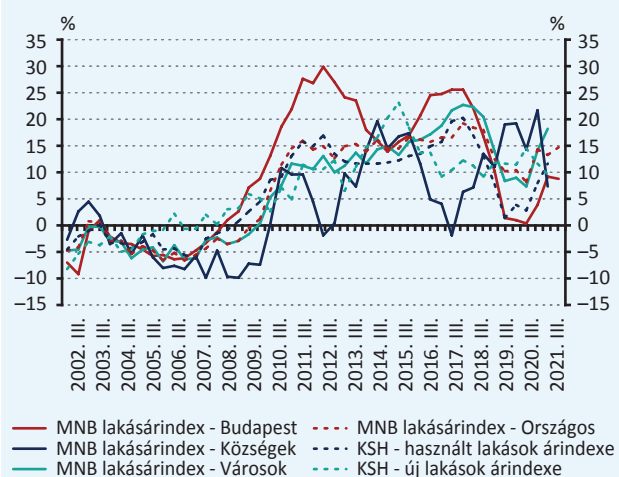
A kereslet 2021 év elején tartózkodott a legmagasabb szinten. Az ingatlan.com hirdetési portál adatai szerint 2021 első két hónapjában az induló új otthonteremtési támogatások hatására jelentősen élénkült a lakáspiaci kereslet. A keresési adatok vidéken jobban bővültek, mint Budapesten, és ezzel összefüggésben a családi házak iránti kereslet is nagyobb mértékben élénkült a többlakásos ingatlanokhoz képest. A kereslet az év eleji kiugrást követően összességében mérséklődött a későbbi hónapokban, 2021. szeptemberben az eladó házak iránti kereslet 36 százalékkal, az eladó lakások iránti kereslet pedig 32 százalékkal csökkent éves összehasonlításban (4. ábra). Hasonló mértékű mérséklődés volt tapasztalható vidéken és a fővárosban (rendre 38, illetve 34 százalék). A kereslet mérséklődése ugyanakkor a koronavírus-járvány első hullámát követő tavaly nyári kereslet-élénkülés okozta magas bázisnak, valamint az év elején hatályba lépő otthonteremtési kedvezmények miatti erős évkezdésnek tulajdonítható.

2021 első félévében bővült a lakáspiaci tranzakciók száma, elsősorban az év eleji magas adásvételszám hatására. A hazai lakáspiacon a magánszemélyek között létrejött tranzakciók száma a 2020-as 16,4 százalékos csökkenést követően 2021 első félévében jelentősen, éves összevetésben mintegy 34,3 százalékkal bővült az ingatlanközvetítők adatai alapján. Ennek a növekedésnek az oka egyrészt az első negyedéves jelentős, 28,9 százalékos bővülés, amiben az év elejétől induló új otthonteremtési kedvezmények kereslet-növelő hatása érdemi szerepet játszott, másrészt a második negyedév jelentős növekedése, amit a 2020-as év alacsony bázisa okoz. A harmadik negyedévben összességében stagnált a tranzakciók száma (éves alapon enyhe, 0,8 százalékos mérséklődés valósult meg), amíg 2019 azonos negyedévéhez viszonyítva 6,2 százalékos bővülés volt tapasztalható. A harmadik negyedévben éves alapon Budapesten 9,5 százalékkal bővült, amíg a vidéki településeken enyhén mérséklődött az adásvételek száma (5. ábra). Az éves tranzakciószám a második negyedéves NAV adatok alapján 149,3 ezer körül alakult becslésünk szerint, ami kismértékben a hosszú távú átlagos 164,3 ezer alatt tartózkodik.

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



7. ábra
Lakásárindexek éves növekedési üteme



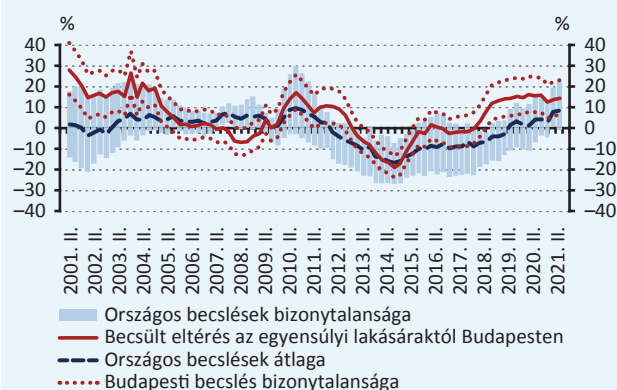
2.2. FOLYTATÓDOTT A LAKÁSÁRAK NÖVEKEDÉSE, EMELKEDETT A TÚLÉRTÉKELTSÉG KOCKÁZATA

2021 első félévében ismét emelkedtek a lakásárak, a legnagyobb mértékben, a vidéki városokban. A hazai lakásárak folyamatos növekedése – leszámítva a 2020. év végi átmeneti megtorpanást – 2021 első félévében is folytatódott. Országos átlagban az MNB lakásárindex alapján az első negyedévben, nagyobb mértékben, átlagosan mintegy 7,1 százalékkal, míg a második negyedévben 3,1 százalékkal drágultak a lakóingatlanok (6. ábra). Az árak emelkedése településtípusonként markánsan eltérő mértékű volt. Az első negyedévben a vidéki városokban nőttek legnagyobb mértékben a lakásárak, mintegy 9,3 százalékkal, míg a községekben 5,2 százalékos, Budapesten pedig 4,0 százalékos drágulás volt mérhető. A második negyedévben szintén a vidéki városokban volt a legnagyobb drágulás 3,5 százalékkal, amit Budapest követett 3,2 százalékos áremelkedéssel. A Központi Statisztikai Hivatal (KSH) lakásárindexei alapján az új és használt lakások ára is emelkedett az első félév során.

A lakásárak éves növekedési üteme Budapesten és a vidéki városokban gyorsult, a községekben lassult. 2021 első féléve során országos átlagban a 2020. negyedik negyedévi 8,1 százalékról 13,3 százalékra emelkedett a lakásárak éves növekedési üteme (7. ábra). A lakásár-dinamika gyorsulásához a legnagyobb mértékben a vidéki városok járultak hozzá, ahol a második negyedévre 18,2 százalékra nőtt a lakásárak éves növekedési üteme. Ezzel egy időben Budapesten is nőtt az éves áremelkedés mértéke, a tavaly negyedik negyedévi 0,5 százalékról 9,1 százalékra. A községekben ugyan ezen idő alatt 14,4 százalékról 7,3 százalékra csökkent az éves árdinamika. Előzetes – lakáspiari közvetítők adatain becslést – lakásárindexek szerint a harmadik negyedévben tovább emelkedtek a lakásárak. Az éves áremelkedés üteme ugyanakkor Budapesten nem nőtt tovább, 8,9 százalékot tett ki, amíg országos átlagban 14,7 százalékra emelkedhetett.

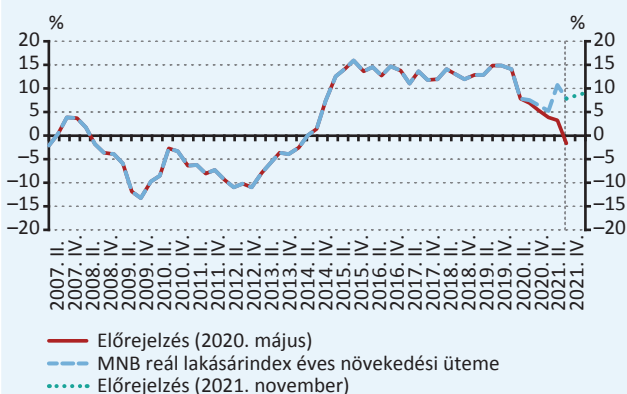
A lakásárak túlértékeltségének kockázata Budapesten enyhén, országos átlagban jobban emelkedett. A lakáspiari keresleti oldalát meghatározó makrogazdasági fundamentumok országosan és Budapesten is javultak, ugyanakkor a fővárosban a munkanélküliségi ráta is jobban csökkent, és a lakosság rendelkezésre álló jövedelme is nagyobb mértékben nőtt 2021 első félévében, mint országos átlagban. A lakásárak ezzel szemben vidéken nagyobb mértékben emelkedtek ugyan ezen időszak alatt, mint Budapesten. Mindezek eredményeképpen Budapesten csak kismértékben emelkedett a lakásárak fundamentumok által indokolt szinthez viszonyított felülértékeltsége, ami a 2019-es csúshoz képest valamelyest alacsonyabb szinten, 14,7 százalékon tartózkodott a második negyedévben. A vidéki folyamatok

8. ábra
A lakásárak eltérése a fundamentumok által indokolt
becsült szinttől országosan és Budapesten⁴



Forrás: MNB.

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



Forrás: MNB.

eredményeképp országos átlagban a lakásárak fundamentumok által indokolt szinthez képesti felülértékeltsége a 2020 negyedik negyedévi 2,8 százalékról 8,4 százalékra emelkedett (8. ábra).

2021 második felében tovább folytatódhat a lakásárak dinamikus növekedése. Az első félévben a lakáspiacot meghatározó makrogazdasági fundamentumok korábbi várakozásainknál kedvezőbben alakultak, ami az otthoneremtési támogatások mellett a lakásépítési költségek jelentős emelkedésével együtt hozzájárult a lakásárak éves növekedési dinamikájának élénküléséhez. A munkaerőpiaci és jövedelmi kilátások előretekintve is kedvezőek, így az év második felében a lakásárak további emelkedésére számítunk. Várakozásaink szerint 2021 harmadik negyedévében 8,4 százalékkal növekedhetnek a reál lakásárak, míg a negyedik negyedévben 9,0 százalékos éves emelkedés várható – összhangban a szeptemberi Inflációs jelentés makrogazdasági pályájával (9. ábra). Ugyanakkor az otthoneremtési intézkedések előretekintve felfelé mutató kockázatot jelentenek a kereslet élénkítésén és a felújítások támogatása kapcsán emelkedő kivitelezési költségek miatt. Az építési költségeket továbbá a globális folyamatok is befolyásolják, ahogy azt az év első felében is megfigyelhettük.

⁴ A lakásárak eltérését a fundamentumok által indokolt szinttől négyféle módszer alapján számszerűsítjük. A jelentésben az egyes módszerek által adott eredmények minimumát, maximumát és átlagát tesszük közzé. A négy számítási módszer a következő: 1. A reál lakásárak rendelkezésre álló reáljövedelmekhez viszonyított arányának százalékos eltérése a mutató 2001 és 2020 között számolt átlagától. 2. A hazai lakásárak makrogazdasági fundamentumok által meghatározott hosszú távú egyensúlyi szintjének becslése egy vektor hibakorrekciós modellkeretben (VECM). Részletes módszertanért lásd: Tamás Berki – Tibor Szendrei (2017): *The cyclical position of housing prices – a VECM approach for Hungary*, Magyar Nemzeti Bank, OP 126. 3. A hazai lakásárak makrogazdasági fundamentumok által meghatározott szintjének becslése dinamikus OLS modellkeretben. 4. A hazai lakásárak egyensúlyi szinttől vett eltérése a lakásárak előrejelzéséhez használt strukturális modellkeret segítségével. További részletekért lásd: Magyar Nemzeti Bank: Lakáspiaci Jelentés, 2016. október, 1. keretes írás. A budapesti lakásárak eltérése a becsült fundamentumok által indokolt szinttől dinamikus OLS modellkeretben történik, bővebb módszertani leírásért lásd: Magyar Nemzeti Bank: Pénzügyi Stabilitási Jelentés, 2017. május, 2. keretes írás.

1. keretes írás

A Lakás- és Ingatlanpiaci Tanácsadó Testület 2021. októberi lakáspiaci szekció ülésének összefoglaló üzenetei

A Lakás- és Ingatlanpiaci Tanácsadó Testület (LITT) 2021. októberi ülésén a lakáspiac aktuális helyzetét és folyamatait vitatta meg. A Testület kiemelten foglalkozott az építőipari költségek alakulásával, az otthonteremtési intézkedések hatásaival és az MNB által elindított NHP Zöld Otthon Programmal (ZOP).

Otthonteremtés

Az elmúlt évek otthonteremtési intézkedései 2015 óta a családokat közel 1400 milliárd forintnyi lakáscélú forráshoz juttatták, amelynek 47 százalékát a CSOK kölcsön, 45 százalékát a CSOK támogatás, 8 százalékát pedig az adóvisszatérítések adták. Ezen túlmenően a babaváró támogatások jelentős része, becslések szerint összesen mintegy 1100 milliárd forint is a lakáscélú támogatás. A leggyakrabban igénybe vett juttatás a CSOK, amelynek révén mintegy 200 ezer gyermeket nevelő család jutott támogatáshoz lakhatási céljaik megvalósítása kapcsán. Az érintettekől érkező visszajelzések alapján néhány részletszabály felülvizsgálata megtörtént, amivel 2021. szeptember végétől az Otthonteremtési Program elérhetősége több ponton bővült, továbbá a veszélyhelyzetre tekintettel több feltétel teljesítésére rendelkezésre álló időtartam is hosszabbodott. Magyarországon a teljes termékenységi arányszám értéke 2020-ban 1,56 volt, a mutató emelkedett az elmúlt évek KSH által publikált 1,49-es értékeihez képest, amihez a LITT tagok meglátása szerint az otthonteremtési intézkedések érdemben hozzájárultak.

Építési költségek, építőipar

2021-ben növekedett az építőipar megrendelés állománya, az első félévben közel 1000 milliárd forintnyi megrendelés érkezett a piacra a közbeszerzési eljárásokon keresztül, ami mintegy 200 milliárd forinttal magasabb az előző év azonos időszaki közbeszerzési megrendeléseinél. 2021 első félévében közel kétszázzal több közbeszerzési eljárás kapcsolódott az építőiparhoz, mint 2020 azonos időszakában. A növekvő építési igényekkel párhuzamosan egyes építőanyagok áraiban kiugróan magas emelkedés volt megfigyelhető: az építési fa- és fűrészáru 95 százalékkal, a betonacél és acél termékek 62 százalékkal, a bányászati termékek pedig 31 százalékkal kerültek többbe, mint egy évvel korábban. A kiugró áremelkedések és a hozzá társuló építőanyag-hiány kormányzati intézkedések bevezetését tette szükségessé, bizonyos termékkörökre egy kiviteli regisztrációs eljárás került bevezetésre, a bányászati szektorban pedig egy extra bányajáradékot vezettek be, amely egy meghatározott egységárszint feletti értékesítések esetén, a többlet árbevétel 90 százaléka adókötelezettségként befizetendő. Az építőanyagok hazai ellátásában, több termékkörben is magas fokú koncentráció figyelhető meg, ami lehetőséget adott a piaci folyamatok által indokoltan is magasabb áremelésekre. Ennek kivédésére az állam létrehozott a Magyar Fejlesztési Bank kezelésében egy tőke-alapot, amelynek célja a hazai tulajdon arányának növelése az építőanyag-ellátási szektorban. Ezen belül is kiemelt cél a téglá, szálal szigetelés és bányászati termékek termékkörében egy valós versenyt eredményező helyzet elérése. Elhangzott olyan vélemény, hogy az építőipar hatékonysága az áremelkedés ellenére sem javul kellő mértékben, a BIM (Building Information Modeling) minél szélesebb körű bevezetése sokat segíthet ezen a téren, továbbá a BIM használatával elérhető lenne, hogy az épületek a teljes életciklusuk alatt is összességében alacsonyabb költségekkel tudjanak működni.

Kereslet és Zöld Otthon Program

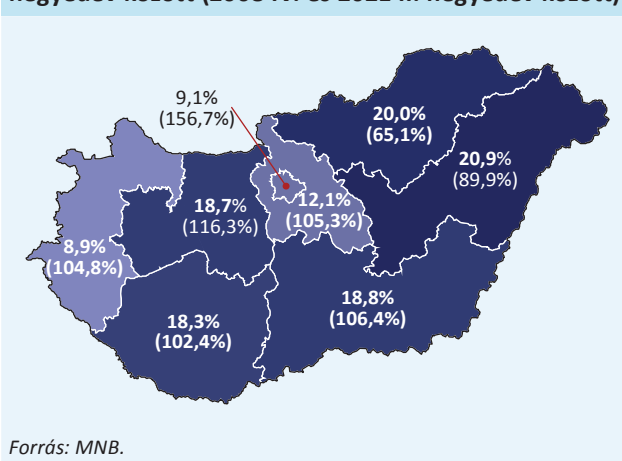
2021-ben a LITT szakemberei szerint az új építésű lakóingatlanok iránt erős volt a kereslet, kiemelten a családi házak iránt. A használt lakások iránti kereslet ugyanakkor visszaesett idén, ami fékezheti az újlakás tranzakciókat is, tekintve, hogy a vásárlók jellemzően használt lakás értékesítése után költöznek új építésű ingatlanba. Elhangzott olyan tapasztalat, miszerint 2021 nyarán még a befektetési célú kereslet dominált az új lakások iránti érdeklődésekben, októbertől azonban már a saját célra vásárlók érdeklődése képviselt nagyobb súlyt, továbbá a nagyobb lakások iránti kereslet is felélénkült. A szakemberek a következő egy évben fokozott keresletre számítanak a lakáspiacon, amiben a ZOP mellett a bejelentett egyszeri jövedelemtranszferek és adóvisszatérítések, valamint egyes kormányzati programok – a jelenleg elérhető hivatalos információk alapján – 2022 során várt kifutása is szerepet játszhatnak előrehozott kereslet generálásán keresztül.

A Testületi Tagok egyhangú véleménye szerint a ZOP jelentős érdeklődést generált az új lakások iránt. A szakemberek jó stratégiai lépésnek tartják, hogy a ZOP elindításával megjelent szempontként az energiahatékonyság a lakás- és finanszírozási piacon is. Egyes tapasztalatok szerint a ZOP hatására több átalakítást magába foglaló projekt is elindult, ahol CC energetikai minősítésű lakóingatlan fejlesztést úgy módosítanak, hogy az megfeleljen a program szigorúbb energetikai előírásainak. Pozitívumként értékelték, hogy a keresletet ösztönző program kínálatoldali ösztönzéssel (kedvezményes áfa) párhuzamosan jelent meg. A Bankszövetség rendelkezésére álló információk szintén megerősítik a program iránti nagy érdeklődést. A ZOP hitelkérelmek fele-fele arányban vonatkoznak családi házak és lakások finanszírozására, és előretekintve is megfogalmazódott az a vélemény, miszerint a ZOP-on belül számottevő lehet a kereslet a családi házak iránt. A fejlesztők a program 200 milliárd forintos kerete kapcsán összességében arra számítanak, hogy akár 10 hónap alatt, azaz már 2022 közepén is kimerülhet.

Lakásfejlesztések

A tagok között volt, aki idén 3–5 százalékos, más inkább 15 százalékos növekedést tapasztalt a lakásépítési költségekben. Elhangzott olyan vélemény, miszerint a kormányzati intézkedések költségkorrekciós hatása csak átmeneti lesz, és erős költségoldali nyomás nehezedhet a szektorra. A teljes 2021-es évre a piaci szereplők szerint hozzávetőlegesen 20 ezer lakás átadása várható. A 2021-ben eddig megvalósult lakóingatlan átadásoknál megfigyelhető egy eltolódás a családi házak irányából a lakások felé, amelyek 70 százalékos részarányt értek el. Ez elsősorban annak köszönhető, hogy 2020 év végén nagyszámú családi ház építkezés fejeződött be az energetikai szabályok eredetileg 2021-től várható szigorítása miatt. A fejlesztések kapcsán elhangzott, hogy a megnövekedett költségekhez a nagy fejlesztők voltak képesek jobban alkalmazkodni, a kisebb szereplők aktivitásában egyértelmű csökkenést látnak a tagok. A rozsdávezeti szabályozásban történt áttörést a Testületi Tagok fontosnak tartják, amivel megjelent (a használt lakások piaca mellett) az új lakások piacán is a nulla százalékos áfa. Ugyanakkor véleményük szerint kevésbé felmérhető, hogy milyen volumenű rozsdávezeti átadásokkal lehet számolni. A rendelkezésre álló információk alapján az illetékes kormányzati szervhez beérkezett kérelmek Budapest-vidék közötti megoszlása kiegyenlített, és jellemzően egy-egy ingatlan fejlesztésére vonatkoznak a kérelmek. A beérkező kérelmeket urbanisztikai és várostervezési elvek mentén elemzik, amelynek során fontos szempont, hogy a fejlesztések a közlekedési- és közmű-infrastruktúrával, valamint egyéb szolgáltatásokkal jól ellátott helyekre koncentráljanak.

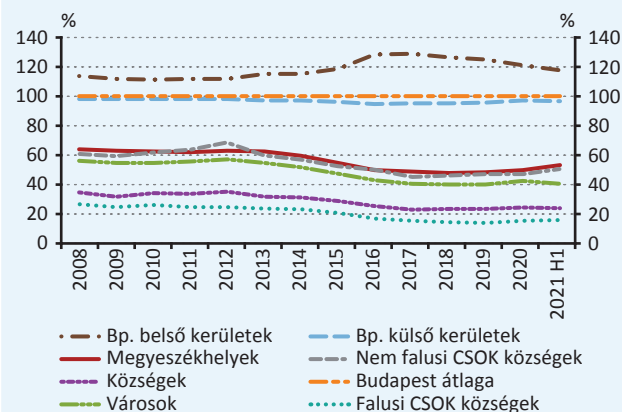
10. ábra
A városi lakások átváltozása 2020 II. és 2021 II. negyedév között (2008 IV. és 2021 II. negyedév között)



2.3. A LAKÁSÁRAK A VIDÉKI TELEPÜLÉSEKEN JOBBAN EMELKEDEK

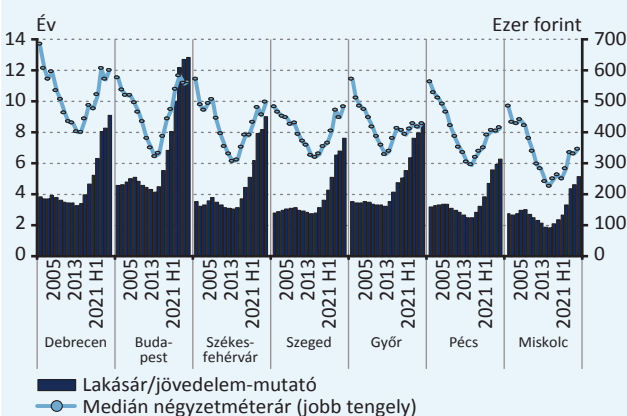
Kiemelkedő mértékben emelkedtek a vidéki városok lakásárak az elmúlt egy évben. 2021 és 2020 második negyedéve között az ország valamennyi régiójában lakásár-emelkedés volt tapasztalható. A vidéki városokban kiemelkedő mértékben, 18,2 százalékkal emelkedtek a lakásárak egy év alatt. Az észak-alföldi és észak-magyarországi régiókban több mint 20 százalékos áremelkedés valósult meg, amit sorrendben a dél-alföldi (18,8 százalékkal), közép-dunántúli (18,7 százalékkal), dél-dunántúli (18,3 százalékkal), közép-magyarországi (12,1 százalékkal) és nyugat-dunántúli (8,9 százalékkal) régió városai követnek. A fővárosban 9,1 százalékos, míg a községekben 7,3 százalékos áremelkedés történt. Az elmúlt év során megfigyelhető áremelkedés jelentős része 2021 első és második negyedévében zajlott le. Az elmúlt negyedévekben a vidéki lakásárak emelkedése meghaladta a fővárosi áremelkedés ütemét, 2008. év vége óta ugyanakkor továbbra is Budapesten a legmagasabb a kumulált áremelkedés, a fővárosi

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



Forrás: NAV, MNB.

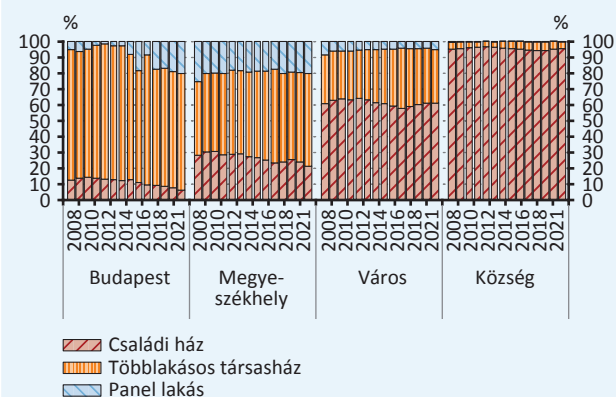
12. ábra
Lakásár/jövedelem-mutató Magyarország
régióközpontjaiban



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

Forrás: KSH, MNB.

13. ábra
Lakáspiari tranzakciók megoszlása település- és ingatlantípus szerint



Megjegyzés: A családi házak kategória az ikerházakat és a sorházakat is tartalmazza. 2021 az első félév alapján.

Forrás: NAV, MNB.

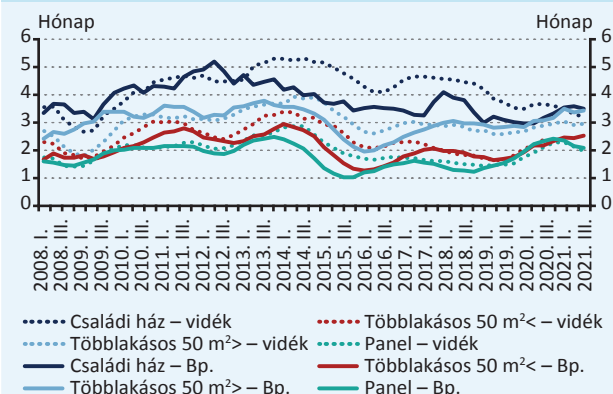
lakásárak az akkori szintjüket átlagosan 156,7 százalékkal haladják meg (10. ábra).

2021 első félévében tovább szűkült a megyeszékhelyek és a főváros közötti ároly. A 2014-ben kezdődő lakásár-emelkedés következtében jelentősen megnőtt Budapest és a vidéki, főleg kisebb települések közötti lakásár-különbség. Amíg 2013-ban a megyeszékhelyek átlagos négyzetméterárai a budapesti átlag 62,9 százalékát, a vidéki városoké 55,4 százalékát, a községeké pedig 32,7 százalékát tették ki, addig ugyanezek az arányok a fővárosi lakóingatlanok nagyobb mértékű drágulása miatt 2019-re rendre 49,0, 40,7 és 24,5 százalékra csökkentek. 2019 óta azonban a megyeszékhelyeken 16,6, amíg Budapesten mindössze 6,4 százalékkal emelkedtek az átlagos négyzetméterárak, aminek következményeképpen szűkült az ároly a megyeszékhelyek és a főváros között. Ennek oka többek között az is lehet, hogy a budapesti magas árszint már egyre kevésbé megfizethető a lakásvásárlók számára, ami csökkenti az áremelkedés ütemét. Budapesten emellett a belső és külső kerületek között is csökkent az árkülönbség 2021 első félévében (11. ábra).

Az egész országra jellemző lakásár-emelkedés következtében az elmúlt fél év során valamennyi magyar nagyvárosban csökkent a lakásvásárlás elérhetősége. Az ingatlanárak nettó átlagjövedelmekhez viszonyított aránya 2021 második negyedévének végén Budapesten és Debrecenben volt a legmagasabb, ahol egy 75 négyzetméteres medián árszintű lakás megvásárlásához rendre 11,3 és 12,0 évnnyi helyi átlagjövedelem volt szükséges (12. ábra). A lakásvásárlás elérhetősége az ország régióközpontjait tekintve Miskolcon a legkedvezőbb, ahol az országos szintnél alacsonyabb, kevesebb, mint 7 évnnyi átlagjövedelemből vásárolható egy medián árszintű, 75 négyzetméteres lakóingatlan. A mutató értéke Budapesten emelkedett a legdinamikusabban az elmúlt években, a fővárosban 2021 második negyedévének végén 5 évvel több átlagjövedelem volt szükséges egy tipikus lakás megvásárlásához, mint 2013-ban. 2021. év első felében az ingatlanpiaci és a jövedelmi folyamatok eredőjeként valamennyi magyarországi régióközpontban emelkedett a mutató értéke 2020 végéhez képest.

A nagyobb városokban 2008 óta csökkent a családi házak aránya a lakáspiari tranzakciókon belül. 2008-hoz képest 2021-re a magyarországi községekben és a vidéki városokban nem változott érdemben a családi házak aránya a tranzakciókon belül, a megyeszékhelyeken ugyanakkor 28,0 százalékról 23,5 százalékra, Budapesten pedig 12,0 százalékról 7,3 százalékra mérséklődött a családi házak aránya az adásvételeken belül. Budapesten a panellakások irányába tolódott el a tranzakciószámok megoszlása, ami többek között azzal magyarázható, hogy amíg 2014 óta a társasházi lakások medián ára 208 százalékkal emelkedett a fővárosban, addig a panellakások esetén érdemben alacsonyabb,

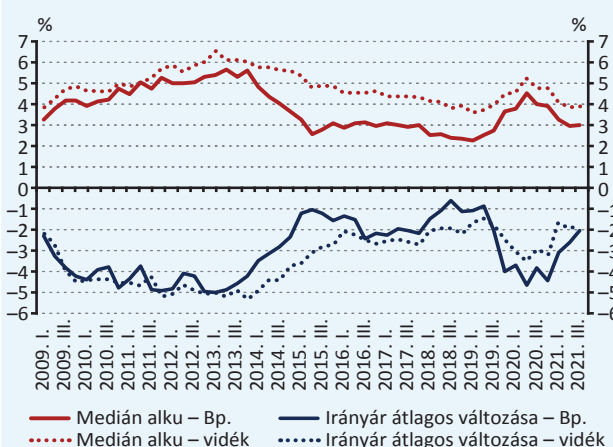
14. ábra
Lakóingatlanok medián értékesítési ideje Budapest és vidék, valamint ingatlantípus szerint megbontva



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

Forrás: MNB, lakáspiaci közvetítói adatbázis.

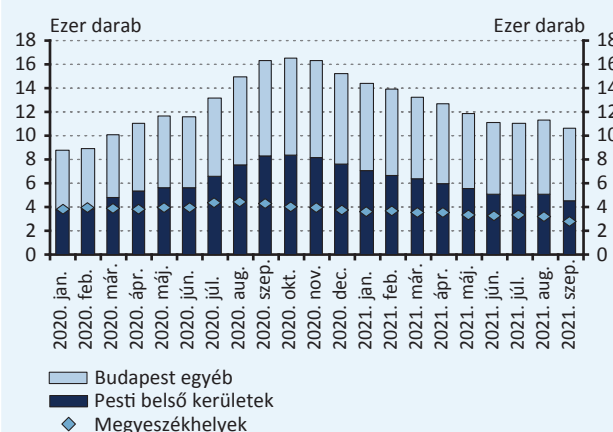
15. ábra
Medián alku a budapesti és vidéki lakás piacon és az irányár átlagos változtatása



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

Forrás: MNB, lakáspiaci közvetítói adatbázis.

16. ábra
Bérletre kínált egyedi hirdetsések száma az ingatlan.com portálon az adott hónap utolsó napján



Forrás: Ingatlan.com.

141 százalékos áremelkedés valósult meg, így a magas ár-szint miatt felélénkülhetett az olcsóbb, panellakások iránti kereslet (13. ábra). Az elmúlt években a vidéki városokban emelkedett a családi házak aránya a tranzakciókon belül.

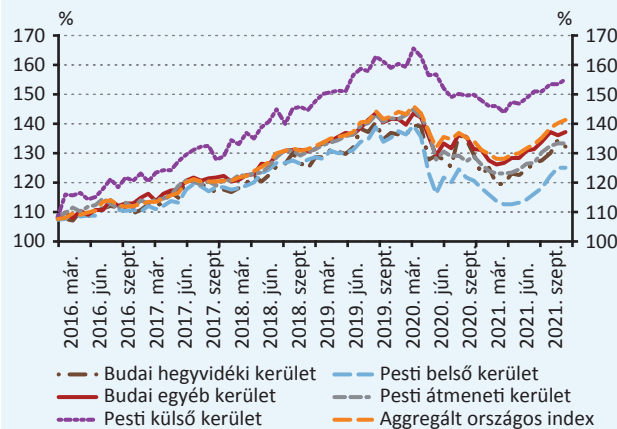
Tovább mérséklődött a vidéki családi házak értékesítéséhez szükséges idő. 2021 folyamán összességében az előző év végi 3,1 hónapról 2,9 hónapra mérséklődött a lakóingatlanok értékesítéséhez szükséges medián idő, vagyis a 2021. év során értékesített lakások tipikusan kevesebb idő alatt keltek el, mint a 2020-ban eladott ingatlanok (14. ábra). 2021 harmadik negyedévében a legnagyobb mértékben a panellakások eladásához szükséges medián idő mérséklődött, vidéken 2,3-ról 2,0 hónapra, amíg Budapesten 2,4-ről 2,1 hónapra. Szintén érdemben, mintegy 0,4 hónappal csökkent a vidéki családi házak medián értékesítési ideje, ami illeszkedik a 2020 eleje óta tartó – és különösen 2021. év elején kimagasló – családi házak iránti megemelkedett keresleti adatokba. Az 50 négyzetméter alapterület alatti, többlakásos ingatlanban található lakások medián értékesítési ideje a fővárosban tovább emelkedett idén.

2021 során vidéken és a fővárosban is tovább mérséklődött a tipikus alku mértéke. A lakáspiaci kereslet a kínálathoz képest már 2019-ben, a koronavírus-járvány előtt jelentősen mérséklődött, ami jól megmutatkozott a piaci kondíciókat leíró mutatókon. 2019 negyedik negyedévében érdemben nőtt a medián piaci alku, és az eladók is nagyobb mértékben csökkentették átlagosan a hirdetsi árat az ingatlan hirdetsi ideje alatt (15. ábra). Ez a folyamat 2020 első félévében a koronavírus-járvány hatására tovább folytatódott, 2020 második negyedévében Budapesten a medián piaci alku 4,5 százalékra, amíg vidéken 5,3 százalékra emelkedett. Erről a csúcsról azonban 2020 harmadik negyedétől ismét csökkenni kezdett a medián piaci alku, és a 2021 első negyedévi nagyobb mérséklődés után a harmadik negyedére Budapesten 3,0 százalékot, vidéken pedig 3,9 százalékot ért el, ami mindkét esetben alacsonyabb, mint a 2019. év végi érték. A hirdetsők emellett a kínálati árat is átlagosan kevésbé mérsékeltek a hirdets ideje alatt, ami összhangban áll az év elején megemelkedett kereslettel, és az elérhető új otthonteremtési támogatásokkal.

2.4. BUDAPESTEN AZ ALBÉRLETKÍNÁLAT CSÖKKENÉSE MELLETT EMELKEDTEK A BÉRLETI DÍJAK

Budapesten és a megyeszékhelyeken egyaránt több mint harmadával csökkent az albérletek kínálata egy év alatt. A koronavírus-járvány magyarországi megjelenésének hatására 2020-ban jelentősen megnőtt a hosszabb távra kiadó lakások kínálata Budapesten, a tavaly őszi tetőzés óta azonban a hirdetsések számának gyors csökkenése figyelhető meg (16. ábra). Az ingatlan.com adatai alapján Budapesten

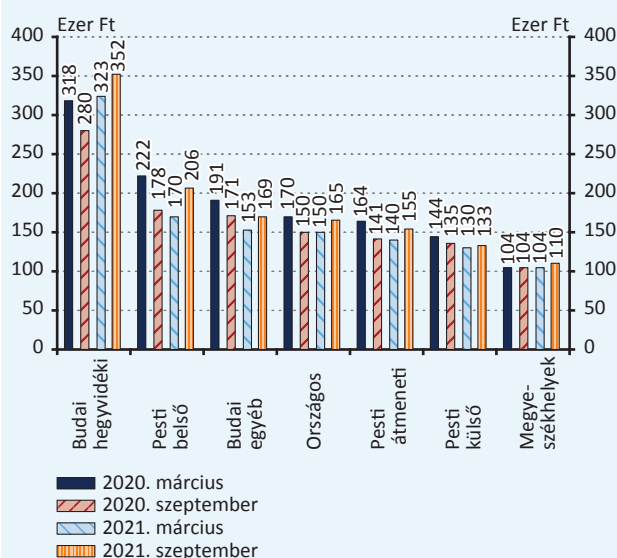
17. ábra
Budapesti kerületcsoportok lakbérindexei az ingatlan.com kínálatában szereplő kiadó lakáshirdetések alapján (2015 = 100%)



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

Forrás: KSH-Ingatlan.com.

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



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

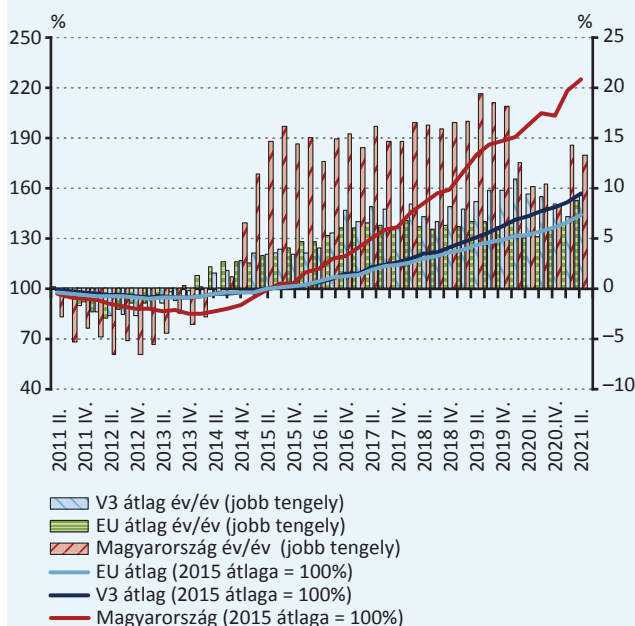
Forrás: KSH-Ingatlan.com.

2021. szeptember végén 10,5 ezer kiadó ingatlan volt a bérleti piacon, ami közel 35 százalékos visszaesést jelent az előző év azonos időszakához képest, és már nem haladja meg jelentősen a járvány előtti szintjét. A kínálat leginkább a járvány kezdete után legnagyobb emelkedést mutató pesti belső kerületekben szűkült, itt közel 46 százalékos mértékben csökkent a hosszabb távú bérletre kínált lakások száma a vizsgált időszakban, amelyeket így vélhetően nagyobb számban sikerült hosszú távra kiadni. A megyeszékhelyeken is 35 százalékkal csökkent szeptemberben a kínálat az előző év azonos időszakához képest, így 2020 kezdete óta először csökkent 3 ezer alá a hirdetések száma.

A kínálat szűkülésével a fővárosi albérletárak emelkedésnek indultak, de még elmaradnak a járvány előtti szintjüktől. A kínálat fokozatos mérséklődésének következtében az átlagos bérleti díjak emelkedni kezdtek Budapesten 2021. év elejétől (17. ábra). A KSH-ingatlan.com lakbérindexe alapján 2021. szeptemberében, a fővárosban 3,9 százalékkal, országos átlagban pedig 5,7 százalékkal nőttek a bérleti díjak éves összehasonlításban. A 2021. januári mélypontjukhoz képest így már 10 százalékot meghaladón emelkedett a bérleti díjak szintje. Ugyanakkor a pandémia előtti csúcstól továbbra is elmarad a lakberek átlagos szintje: Budapesten 7,8 százalékkal, országos átlagban pedig 3,3 százalékkal alacsonyabb áron kínálták a bérelhető lakásokat 2021. szeptemberben, mint 2020. januárban. A budapesti kerületcsoportok közül a budai egyéb kerületekben közelítette meg leginkább a lakberek szintje a járvány előtti értékét, itt már csak 4,7 százalékos a korábbi csúcstól való elmaradás. A pandémia hatására legnagyobb lakbércsökkenést mutató pesti belső kerületekben azonban még 10,7 százalékkal olcsóbbak a bérelhető lakások a 2020. januári szintnél. A vidéki régiók lakbéréi ezzel szemben már új történelmi csúcsra emelkedtek 2021. szeptemberre.

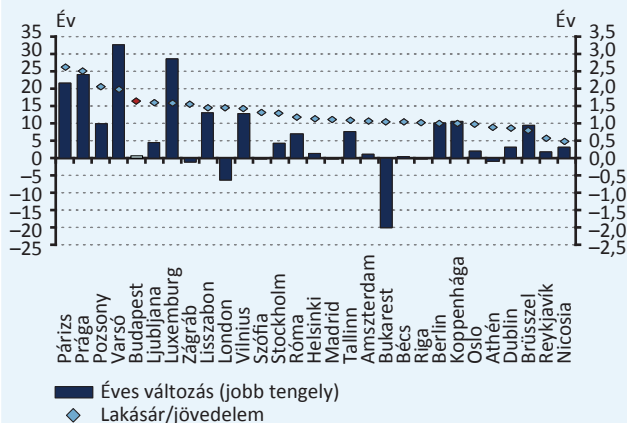
A megyeszékhelyeken a fővárosinál kisebb mértékben emelkedtek az átlagos bérleti díjak. Az elmúlt évben tapasztalt bérleti piaci folyamatok következményeképpen, 2021 harmadik negyedévének végére emelkedett a fővárosban és a megyeszékhelyeken található ingatlanok bérleti díja közötti különbség. 2020. szeptemberben még 61 ezer

19. ábra
Nominális lakásárak alakulása Európában



Forrás: Eurostat, MNB.

20. ábra
Lakásár/jövedelem-mutató az európai fővárosokban
(2021. III. negyedév)



Megjegyzés: A jövedelmek ingatlanárhoz viszonyított aránya a városközponton kívüli átlagos ingatlanárak és az országos éves nettó átlagkereset hányadosa. 75 négyzetméteres lakással számolva. 2020 és 2021 harmadik negyedéve közötti változás. Budapest eltérő színnel.

Forrás: Eurostat, numbeo.com.

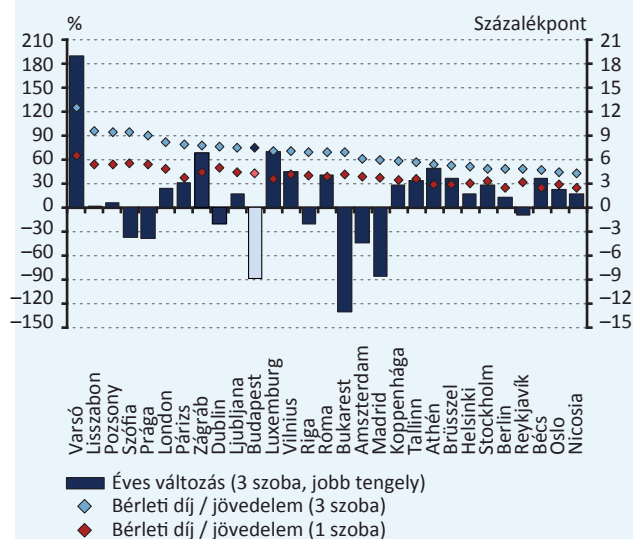
forinttal kellett többet fizetni átlagosan egy fővárosi albérletért, idén szeptemberben azonban 70 ezer forintra nőtt a bérleti díjakban tapasztalt különbség. A fővárosi bérleti piac tekintetében szeptember végén a legmagasabb árak a budai hegyvidéki kerületekben voltak megfigyelhetők, itt átlagosan 352 ezer forintot kellett fizetni egy albérletért havonta, ami kiemelkedik a többi kerületcsoportban tapasztalt átlagos bérleti díjak közül (18. ábra). A pesti belső kerületekben jelenleg átlagosan 206 ezer forintért lehet bérelni egy ingatlant, amit a budai egyéb, a pesti átmeneti és a pesti külső kerületek követnek, rendre 169, 155 és 133 ezer forintos átlagos bérleti díjjal.

2.5. A LAKHATÁS ELÉRHETŐSÉGE BUDAPESTEN KEDVEZŐTLEN

2021 második negyedévében ismét a régiós átlag fölé emelkedett a magyarországi éves lakásár-dinamika. Az uniós tagállamok, illetve a visegrádi országok átlagát mutató – Magyarországot nem tartalmazó (V3) – lakáspiaci árindexei alapján 2021 második negyedévében az ingatlanárak az Európai Unióban átlagosan 44, a visegrádi országokban pedig 57 százalékkal haladták meg 2015. évi átlagos szintjeiket (19. ábra). Magyarországon a 2014-ben kezdődő lakáspiaci ciklusban mind Európához, mind pedig a szűkebb régióhoz képest dinamikusabb lakásár-emelkedés volt jellemző, amivel összhangban az árak 2015-ös átlagos szintjük 224 százaléka emelkedtek. 2020-ban Magyarországon átmenetileg a V3 országok átlaga alá csökkent a lakásárak éves dinamikája, 2021 második negyedévében azonban a 13,3 százaléka gyorsuló árdinamika ismét számottevően meghaladta a többi visegrádi ország átlagos lakásár-emelkedésének 9,3 százalékos szintjét.

Budapesten európai összehasonlításban továbbra is kedvezőtlen a lakásvásárlás elérhetősége. Budapest egy évvel ezelőtt a negyedik legkevésbé megfizethető főváros volt Európában, 2021 harmadik negyedévére egy helyezést javult a magyar főváros pozíciója. Budapest egy éve 16,2 évnnyi, idén októberben pedig 16,3 évnnyi országos átlagjövedelem volt szükséges egy 75 négyzetméteres lakóingatlan megvásárlásához, tehát az elérhetőség lényegében nem változott (20. ábra). A többi visegrádi ország fővárosában romlott az elérhetőség, így egy átlagos jövedelemmel rendelkező személy Prágában 24,8, Pozsonyban 20,3, Varsóban pedig 19,6 évnnyi jövedelméből képes megvásárolni egy átlagos árszintű, 75 négyzetméter alapterületű ingatlant. A legnagyobb javulás Bukarestben történt az elmúlt év során, itt a korábbi 12,3 évről 10,3 évre mérséklődött a vizsgált mutató értéke.

21. ábra
Bérleti díj/jövedelem-mutató az európai fővárosokban (2021. III. negyedév)



Megjegyzés: A bérleti díj jövedelmekhez viszonyított aránya egy tipikus, városközponton kívül eső fővárosi albérlet és az országos havi nettó átlagkereset hányadosa. 2020 első negyedéve és 2021 harmadik negyedéve közötti változás. Budapest eltérő színnel.

Forrás: Eurostat, numbeo.com.

Budapesten javult a lakhatás elérhetősége a bérleti piacon.

Budapesten egy tipikus, 3 szobás lakás bérleti díja az átlagos magyarországi nettó fizetés 74,4 százalékát teszi ki, ami a tizenegyedik legmagasabb érték jelenleg az európai fővárosok között (21. ábra). Egy évvel ezelőtt még 83,2 százalék volt a mutató értéke, azaz a jövedelmek emelkedése érdemben javította a lakhatás elérhetőségét a budapesti bérleti piacon. A többi visegrádi ország fővárosa a legkevésbé megfizethető városok közé tartozik: Prágában 89,5, Pozsonyban 95,0, Varsóban pedig 123,9 százalék a mutató értéke, a lengyel fővárosban ez egyetlen év alatt 18,9 százalékpontos emelkedést jelent. Hasonló képet kapunk a lakhatás elérhetőségéről, ha megvizsgáljuk, hogy egy három szobás lakás tipikus bérleti díjának átlagos keresetből való kifizetése után vásárlóerő-paritáson mennyi elkölthető jövedelme marad az adott bérelőnek. Ez az érték Budapesten 336, Prágában 143, Pozsonyban 52 euro, Varsóban pedig nem is fedezi a jövedelem a teljes bérleti díjat. Ezzel szemben a német, az osztrák, a norvég és az izlandi fővárosban az 1200 eurót is meghaladja a lakbér levonása után megmaradó jövedelem.

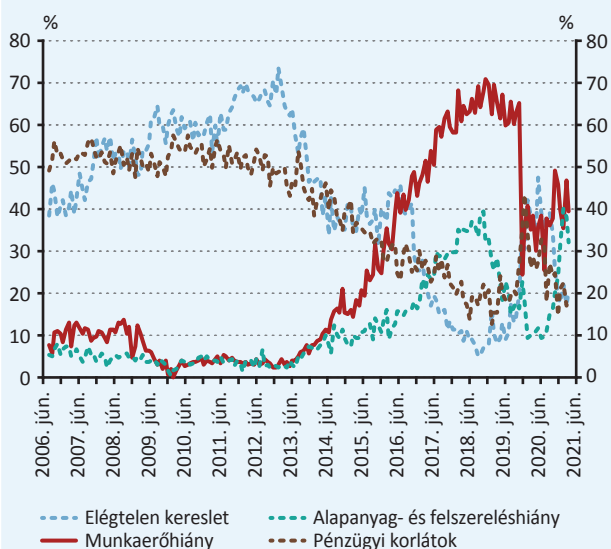
3. Újlakás-kínálat

A járvány elleni korlátozások enyhítésével, valamint a 2021-től kibővült otthonteremtési támogatásokkal enyhültek a keresleti korlátok az építőiparban, az alapanyaghiány azonban továbbra is korlátozza a termelést. Az építőiparban foglalkoztatottak számának jelentős növekedésével összhangban kevesebb vállalkozás számolt be munkaerőhiányról az ágazatban, mint a válságot megelőző években. A gazdaságok újraindításával összefüggésben fellépő globális keresleti-kínálati anomáliák az alapanyagok árának jelentős emelkedéséhez és alapanyaghiány kialakulásához vezettek világszerte az első félévben. Az alapanyagok áremelkedését követően az energiahordozók ára is jelentősen emelkedett, ami negatív hatást gyakorolhat az építőipar teljesítményére. Az építőipari árak már az elmúlt években is az EU átlagát számottevően meghaladó mértékben nőttek az alacsony kapacitás és versenyképességi problémák miatt, előretekintve azonban az alapanyag- és energiaárak esetleges további emelkedése nyomás alatt tarthatja az építési költségeket.

2021 első három negyedévében éves összevetésben 1,7 százalékkal csökkent az átadott új lakások száma. Az eredetileg 2020-ra tervezett, de 2021-re átcúsúzott társasházi lakásátadásoknak köszönhetően a fővárosban még jelentősen bővült, vidéken azonban már 27,3 százalékkal visszaesett a lakásépítések száma az első három negyedévben. 2021 első félévé során összességében 12,8 százalékkal bővült éves összevetésben az átadott új építésű lakások száma. Az első negyedévet bővülés jellemezte, azonban a második negyedévben már csökkent az új építésű lakások száma éves alapon. Az első féléves bővülést elsősorban a budapesti, vállalkozói lakásépítések kiemelkedő növekedése okozta, amit részben egyes, eredetileg 2020. negyedik negyedévre tervezett projektek következő évre csúsztatása eredményezett. A vidéki lakásépítések száma ugyanakkor jelentősen csökkent a félév során. A kiadott építési engedélyek száma a kedvezményes lakásáfa 2021. januártól való ismételt ideiglenes bevezetésének hatására emelkedett a félév első három negyedéve során.

A budapesti újlakás piacon az alacsony áfakulcs bevezetésének hatására jelentősen nőtt az első félévben a bejelentett társasházi projektek lakásszáma, ezt ugyanakkor a harmadik negyedévben megtorpanás követte, ami arra utal, hogy az év első felében a már korábban előkészített fejlesztések indultak el. Többek között a 2021-től érvényes új otthonteremtési kedvezmények hatására jelentősen bővült az eladott új lakások száma Budapesten, a megemelkedett kereslet pedig áremelkedést eredményezett. A környezeti szempontból fenntarthatóbb, új lakásokat becsülünk szerint mintegy 3,5 százalékkal drágábban kínálják a fejlesztő cégek. Szimulációnk szerint a lakásépítési költségeknek egy további tartós és dinamikus emelkedése jelentősen rontaná a lakáspiac helyzetét. Egyrészt az építőipari profitráta szűkülése következtében kevesebb beruházás indulna, másrészt pedig az elmaradó felújítások következtében a lakásállomány minősége romlana.

22. ábra
Az építőipari termelést gátló tényezők



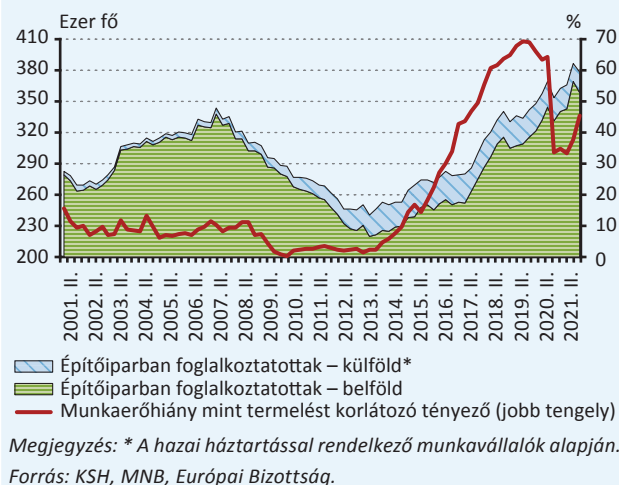
Megjegyzés: Szezonálisan igazított adatok.

Forrás: Európai Bizottság.

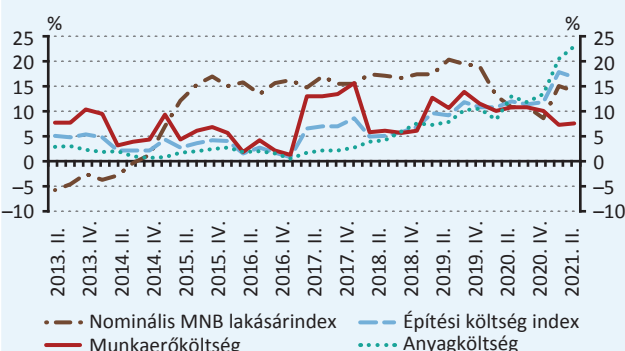
3.1. AZ ÉPÍTÉSI KÖLTSÉGEK JELENTŐS EMELKEDÉSE HÁTRÁLTATJA AZ ÉPÍTŐIPART

Az alapanyag szűk keresztmetszetté vált az építőiparban. Az Európai Bizottság által közzétett felmérés keretében megkérdezett építőipari vállalatok az elmúlt évek konjunktúra időszakában a munkaerőt tekintették leginkább szűk keresztmetszetnek, azonban ez a feszültség a koronavírus gazdasági hatásai, a visszaeső megrendelésállomány és hazatérő munkaerő együttese következtében enyhült. 2020. év végétől kezdődően fokozatosan csökken az elégtelen kereslet, mint termelést korlátozó tényező szerepe, továbbá a pénzügyi korlátok mostanra visszatértek a válság előtti szintre. A gazdaságok újraindításával összefüggésben fellépő globális keresleti-kínálati anomáliák az építőiparban is használt alapanyagok árának jelentős emelkedéséhez és alapanyaghiány kialakulásához vezettek világszerte, köztük Magyarországon is (22. ábra).

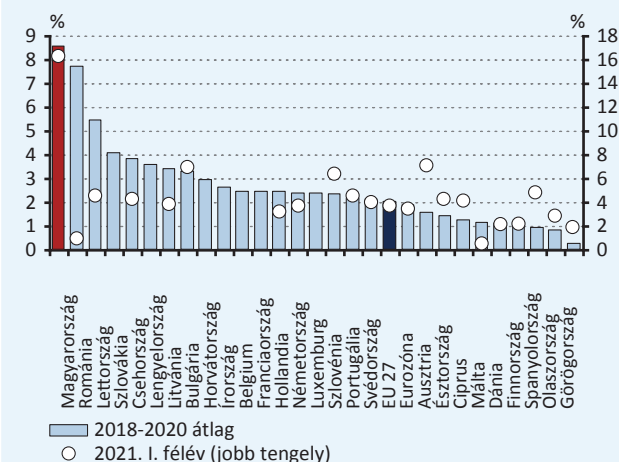
23. ábra
Az építőiparban foglalkoztatottak száma



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



25. ábra
A lakásépítési költségek éves változása az EU országokban



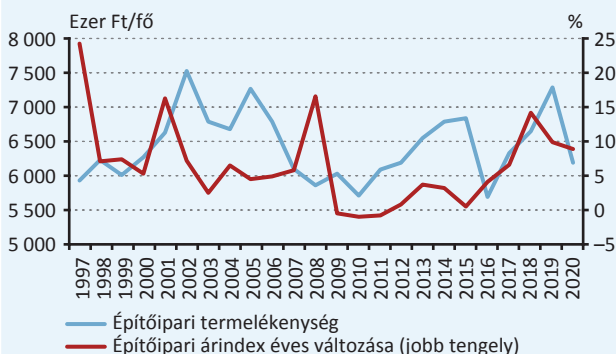
Az építőiparban foglalkoztatottak száma már meghaladja a 2008-as válság előtti csúcst. A 2008/2009-es globális pénzügyi válságot követően az építőiparban dolgozók jelentős hányada külföldön vállalt munkát, ami az elmúlt években hozzájárult az építőipar munkaerőpiaci kapacitásainak emelkedő szűkösségéhez. 2020-ban a járvány hatására a szakemberek egy része hazatért és a külföldön dolgozók száma tovább csökkent 2021 első félévében, ami hozzájárulhatott a belföldön foglalkoztatottak létszámának jelentős növekedéséhez (23. ábra).

A KSH adatai alapján a lakásépítési költségek jelentős mértékben növekedtek az első félévben. Az építőipari munkaerőköltség emelkedése az elmúlt években jellemzően meghaladta az anyagköltségek növekedési ütemét. Az idei év első felében azonban a már említett keresleti-kínálati anomáliák alapanyaghiányhoz és az árak nagymértékű emelkedéséhez vezettek az építőiparban, aminek hatására a lakásépítések anyagköltsége éves alapon 20 százalékot meghaladó mértékben növekedett 2021 második negyedévében (24. ábra). Előretekintve az építőiparban az otthonteremtési támogatásoknak köszönhetően továbbra is élénk kereslet várható, ugyanakkor az energiaárak növekedése negatív hatást gyakorolhat az ágazat teljesítményére.

Az építőipari áremelkedéshez globális és hazai hatások egyaránt hozzájárulnak. 2018 és 2020 között Magyarországon emelkedtek a legnagyobb mértékben – évente átlagosan közel 9 százalékkal – a lakásépítési költségek az EU-ban (25. ábra). Az építési költségek növekedése mögött a globális áremelkedés mellett országspecifikus tényezők is állnak. A drágulás kapacitás-problémákra is visszavezethető. A 2000-es évek elején a termelékenység növekedése nem járt együtt az árak túlzott mértékű emelkedésével (26. ábra), ebben az időszakban az építőiparban keresleti korlátok érvényesültek. A 2008/2009-es válságot azonban jelentős kapacitás-leépülés követte, amelynek eredményeként 2016-tól már egyre inkább kínálati korlátok (munkaerő, alapanyag) akadályozták a termelést az ágazatban. Amikor a kereslet ismét élénkülni kezdett – részben az állami beruházásoknak és az otthonteremtési intézkedéseknek köszönhetően – a kínálat nem tudott lépést tartani az igényekkel, így az árak emelkedni kezdtek. A túlzott mértékű áremelkedés elkerülése érdekében fontos a versenyképesség és a kínálati oldal fejlesztésének előmozdítása az építőiparban.⁵ Egy feltételezett szélsőséges lakásépítési költségsook piaci folyamatokra és lakásállomány minőségére gyakorolt hatását a 2. keretes írásunkban vizsgáljuk meg.

⁵ Az építőipari árak alakulásával a szeptemberi Inflációs jelentés 3-1. keretes írásában foglalkoztunk részletesebben.

26. ábra
Az építőipari termelékenység és árindex alakulása



Forrás: KSH.

2. keretes írás

A lakásépítési költségek megemelkedésének hatása a lakáspiacra az ágens alapú lakáspiaci modell alapján

A lakás- és a hitelpiaci folyamatok modellezésére, a lakáspiaci szabályozói intézkedések hatásvizsgálatára, valamint a hozzájuk kapcsolódó pénzügyi stabilitási kockázatok kiépülésének figyelemmel követésére és elemzésére az MNB egy ágensalapú (nagy számú, egymással interakcióba lépő, heterogén szereplőket tartalmazó, szimuláción alapuló) modellt fejlesztett.⁶ A modell közel 4 millió háztartást és lakást tartalmaz, így teljes leképezését adja a magyarországi lakáspiacnak. A háztartások demográfiai, jövedelmi eloszlását és várható jövőbeli folyamatait, a kihelyezett hitelek eloszlását, valamint a lakások területi elhelyezkedését és minőségét az elérhető empirikus adatok és előrejelzések alapján alakítottuk ki. A háztartások a modellben családot alapíthatnak, fogyasztanak, megtakarítanak, lakást vásárolhatnak (akár befektetési célból is), és ehhez hitelt vehetnek fel. A lakással nem rendelkezők a bérleti piacon támasztanak keresletet. Az építőipar új lakásokat épít és felújítja a meglévő lakásállomány egy részét. A gyerekvállalás ösztönzésére a kormányzat által bevezetett legfontosabb lakás- és hitelpiaci támogatások is szerepelnek a modellben: az újjépítésű és használt lakás vásárlásához igénybevehető CSOK-támogatás, a lakásvásárlásra és felújításra igényelhető falusi CSOK-támogatás, valamint a babaváró hitel. Az első kettő támogatást 2018 és 2024 között minden hónapban igénybe vehetik a házaspárok a szimuláció teljes időhorizontján, míg a falusi CSOK-ot és a babaváró hitelt csak 2019. júniustól, továbbá a jelenleg ismert kivezetési időpontok is szerepelnek a modellben, így a falusi CSOK 2022. júniusig, a babaváró hitel 2022. decemberig igényelhető.

Elemzésünk fókuszában az a kérdés állt, hogy az építési költségek esetlegesen tartósan fennmaradó, nagymértékű emelkedése milyen hatással lenne I) az építőiparra, II) az újjépítésű lakások piacára, illetve III) tovagyűrűzve a használt lakások és a lakáshitelek piacára. A modellben az építési költségek 2018-as, kiinduló szintjét a KSH erre vonatkozó régiós adatai alapján határoztuk meg.⁷ Az építési költségek növekedési üteme a szimuláció során minden régióban azonos, és ez a növekedési ütem 2021 első negyedévéig szintén a KSH által publikált adatokkal egyezik meg. Ezt követően egy olyan feltételezett lakásépítési költségpálya hatását vizsgáltuk meg, ahol 2021-re összességében 18 százalékkal drágulnak az építési költségek, az azt követő három évben pedig a növekedés üteme feltételezésünk szerint bár mérséklődik, de még 2024-re vonatkozóan is viszonylag magas, 10 százalék az értéke. Ezt a tartós építési költségemelkedést feltételező „sokk”-forgatókönyvet hasonlítottuk össze egy olyan, amelynél az építési költségek minden időszakban a nominális GDP növekedési ütemével megegyező módon alakulnak.⁸ A továbbiakban erre alternatív forgatókönyvként hivatkozunk. A két forgatókönyv a költségdinamikát tekintve 2018-2019-ben szinte ugyanaz, amíg 2020-tól a sokk forgatókönyvben feltételezett építési költség-dinamika már minden évben jelentősen meghaladja a nominális GDP növekedését, vagyis az alternatív forgatókönyv feltételezett költségdinamikáját, és körülbelül duplája annak. A szimulációkban a magasabb építési költségek hatásának a két forgatókönyv melletti modellfutások különbségét tekintettük.

⁶ További részletek a modelltől elérhetők az MNB 2021. májusi Pénzügyi Stabilitási Jelentésében, illetve az alábbi videóban: <https://www.youtube.com/watch?v=geFDESrr6u0>.

⁷ Forrás: https://www.ksh.hu/stadat_files/lak/hu/lak0023.html.

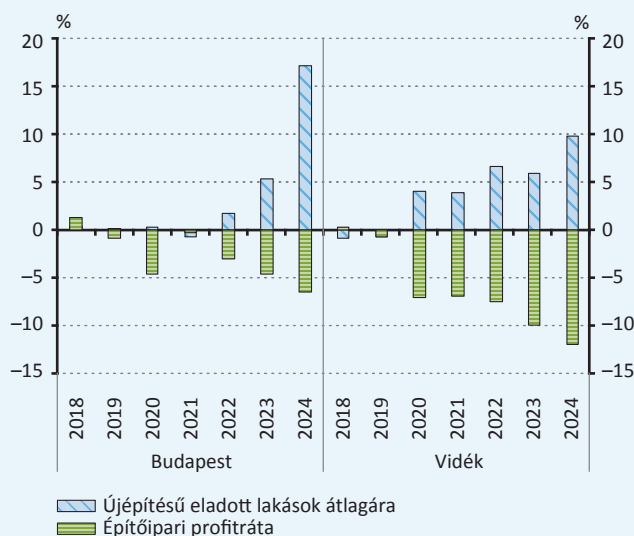
⁸ A nominális GDP a modell exogén változója, növekedési üteme a tényadatoknak, illetve előretekintve az MNB aktuális előrejelzésének felel meg, a háztartások jövedelmének alakulását befolyásolja.

Szimulációkban vidéken a magasabb költséghányad miatt a „sokk” hatására jobban csökken a profitráta, az új építésű lakások árai Budapesten és vidéken is jelentősen emelkednek. A rendelkezésre álló tényadatok és az azokat kiegészítő becslések szerint Budapesten a telekköltség nélküli építési költségek a teljes újépítésű vételárnak csak 30, míg vidéken mintegy 45 százalékát tehetik ki 2018-ban. Ez részben a magasabb budapesti telekárakból, részben a fizetőképesebb fővárosi keresletből fakad, amely nagyobb profitrátát tesz lehetővé. Így a magasabb költséghányad miatt az építési költségek emelkedése a vidéki építkezéseket potenciálisan jobban érinti. Elméletileg az építési költségek emelkedését az építőipar akár teljes egészében átháríthatja az újépítésű lakások árain keresztül a vevőkre, de ebben az esetben a kereslet rugalmasságától függően a tranzakciók számának bizonyos mértékű visszaesésével kell számolnia. Ha egyáltalán nem hárítaná át a költségnövekményt, akkor a kereslet ugyan nem változna, a profitráta azonban jelentősen visszaesne. Modellünk tanúsága szerint az építőipar csak részben képes áthárítani ezeket a költségeket: az újépítésű lakások árai Budapesten és vidéken is jelentősen nőnek a költségemelkedés hatására, vidéken az árkülönbség a pályák között folyamatos, Budapesten inkább az utolsó években nagyobb. Vidéken nagyobb mértékben esik vissza a profitráta, egyrészt a kereslet nagyobb fokú rugalmassága miatt, másrészt a vidéki építkezések magasabb költséghányada miatt.

Szimulációk szerint az újépítésű lakások eladása drasztikusan csökken a költségemelkedés hatására, 2024-ben már 40–50 százalékkal kevesebb a tranzakciók száma az alternatív forgatókönyvhöz képest. Budapesten a kereslet visszaesésének megfelelően csökken a megkezdett lakásépítések száma, vidéken azonban ez is nagyobb mértékben esik vissza, ahogy a profitráta csökkenése is jelentősebb. Ez arra utaló jel, hogy vidéken a keresleten felül a kínálatot is csökkenti a „költségsokk”, mivel a magas költségek mellett kevesebb építkezés lesz profitábilis. A megkezdett építkezések számának csökkenése az átadott lakások számában 2022-től érezhető hatását, az idő előrehaladtával pedig egyre nagyobb mértékűvé válik a különbség. Az újépítésű piacról kieső kereslet részben a használt lakások piacán jelentkezik, így összességében csökken az újépítésű lakások aránya (és a lakások átlagos minősége is). Az tranzakciószám összességében azonban ezzel együtt is mérséklődik, különösen Budapesten, ahol nagyobb az újépítésű lakások részesedése a tranzakciókon belül.

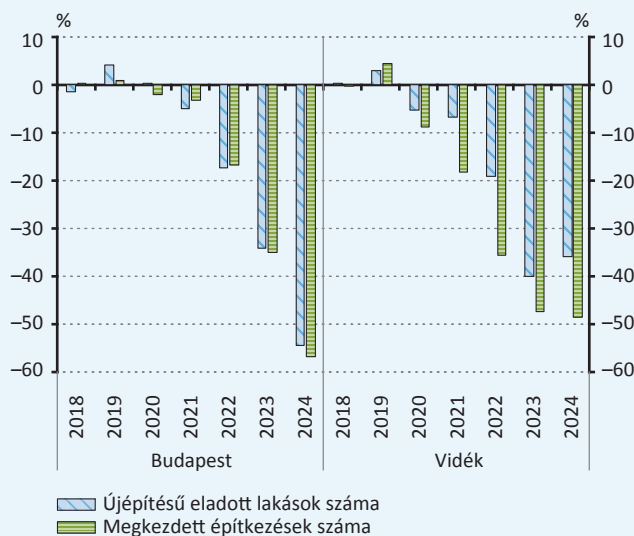
A „költségsokk” hatására a reálértelemben elmaradó felújítások következtében romlik a lakásállomány minősége. A modellben az építési költségek emelkedésével azonos mértékben emelkednek a felújítási költségek is. Ezért annak ellenére, hogy a magasabb költségek mellett Budapesten és vidéken is nominálisan többet költenek

Az építőipari profitráta és az újépítésű lakások átlagárának változása a magasabb költségek hatására



Forrás: MNB.

A megkezdett és eladott újépítésű lakások számának változása a magasabb költségek hatására



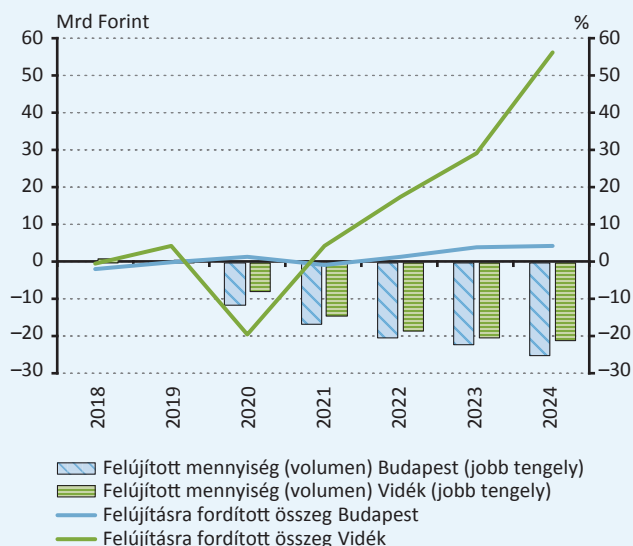
Forrás: MNB.

a háztartások felújításra, reál értelemben minden évben 10–20 százalékkal kisebb lenne a felújítások volumene⁹. Így a lakásállomány átlagos minősége a kieső fejlesztéseken túl az elmaradó felújításokon keresztül is romlik, minél jobban emelkednek az építési költségek, annál nagyobb mértékben.

A hitelpiaci hatás tekintetében elmondható, hogy a lakáspiaci kereslet visszaesésének megfelelően mérséklődik az újhitel-kihelyezés az érintett szegmensekben: az újjépítésű lakásokra felvett hitelvolumen jelentősen csökken (évente átlagosan 28 százalékkal) az áremelkedés ellenére. A lakásvásárlást célzó hitelkihelyezés átlagosan 3,3 százalékkal lesz összességében kevesebb évente Budapesten, ugyanakkor vidéken nincs érdemi különbség, hasonlóan a lakáspiaci tranzakciók számához. A kevesebb lakásfelújítás az erre a célra felvett hitelek volumenét átlagosan 5,3 százalékkal csökkenti évente.

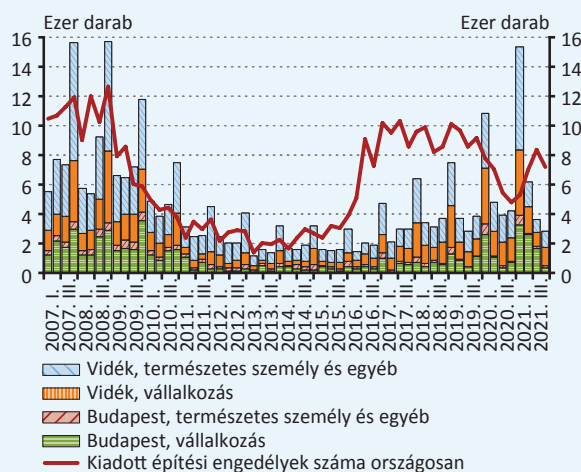
Összességében szimulációnk szerint a vidéki újlakásárak magasabb költséghányada és a kereslet érzékenysége miatt régiós szinten eltérően hat a költségek emelkedése az építőiparra: a vidéki újlakásokban gyorsabban megjelenik a „költség-sokk”, és nagyobb mértékben esik vissza a profitráta. Az emelkedő árak jelentősen csökkentik a keresletet, vidéken a profitmarzs szűkülése (kínálati oldalról) is visszaveti az építkezéseket. Az elmaradt újlakás-vételek csak részben valósulnak meg a használt lakások piacán, a lakásállomány minősége pedig jelentősen romlik a kevesebb újlakás és az elmaradó felújítások miatt. A lakásvásárlási hitelek és felújítási célú hitelek állománya a lakáspiaci kereslet alakulásával párhuzamosan csökken.

A felújításra fordított összeg és a felújított mennyiség változása a magasabb építési költségek hatására



Forrás: MNB.

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



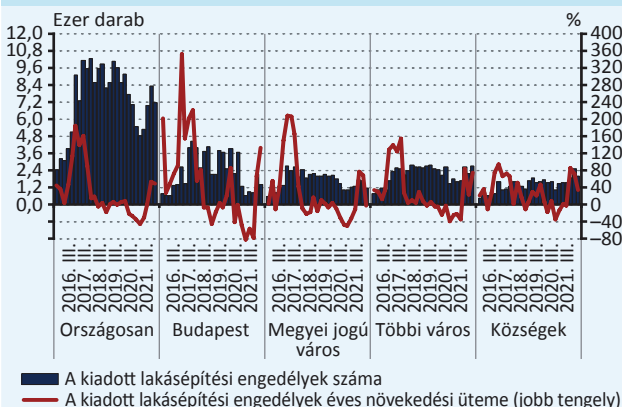
Forrás: KSH.

3.2. KETTŐSSÉG JELLEMEZTE AZ ÚJLAKÁS-ÉPÍTÉSEKET

2021 első három negyedévében éves alapon csökkent az átadások száma. 2021 első három negyedévében összesen 1,7 százalékkal csökkent éves összevetésben a használatba vett új építésű lakások száma. Az első negyedév átadásai éves alapon még jelentősen, 28,9 százalékkal bővültek, a második és harmadik negyedévekben ugyanakkor már rendre 6,9 és 31,9 százalékkal csökkent az elkészült új építésű lakások száma. Az átadások első negyedéves jelentős bővülése elsősorban a budapesti vállalkozók által épített lakások nagy számának köszönhető, amelyek éves alapon 145 százalékkal bővültek. A vállalkozók által épített új lakások száma vidéken is bővült még az első negyedévben, mintegy 7,1 százalékkal, a természetes személyek által vidéken épített új lakóingatlanok (többnyire családi házak) száma ugyanakkor már érdemben, 13,6 százalékkal csökkent.

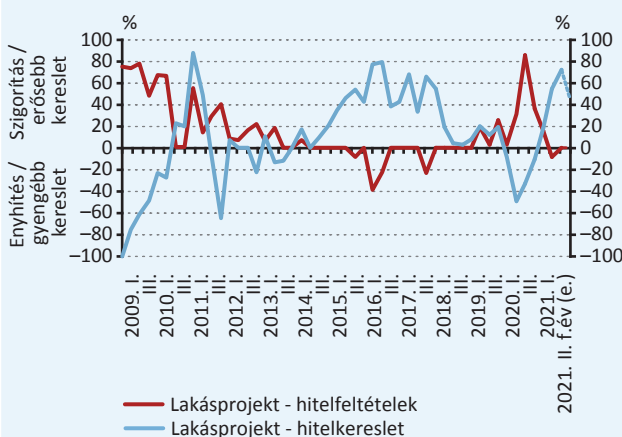
⁹ A lakások állapotát a modellben egy folytonos változóval mérjük, melynek értéke a ráfordítástól és a felújítás költségétől függően nő, amikor a háztartások felújítanak. A felújítások volumenét úgy kapjuk meg, hogy az összes lakás állapotában a felújítások hatására bekövetkezett javulást összeadjuk.

28. ábra
A kiadott lakásépítési engedélyek lakásszáma és az éves növekedési ütem településtípusonként



Forrás: KSH.

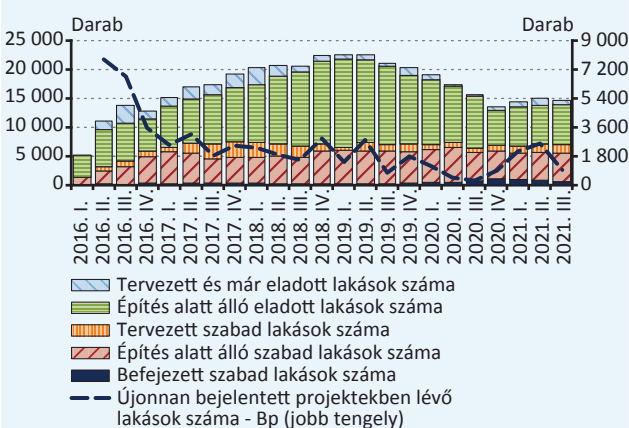
29. ábra
A lakásprojektek hitelezési feltételei és a kereslet alakulása



Megjegyzés: A hitelezési feltételek időszora a nettó arányt, vagyis a szigorított és enyhített piaci részesedéssel súlyozott különbségét mutatja.

Forrás: MNB, a bankok válaszai alapján.

30. ábra
A Budapest fejlesztés alatt álló új lakások elérhetősége és az új bejelentések volumene



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

Forrás: ELTINGA–Lakásriport.

Az év első három negyedében összességében Budapesten még jelentősen nőtt az átadott új lakások száma, vidéken azonban már éves összehasonlításban 27,3 százalékkal visszaesett. Az első félév során a nagyszámú fővárosi új lakás még vélhetően az eredetileg 2020 végéig – a közel nulla energiaigényre vonatkozó követelmény előtti határidőig – tervezett befejezésű társasházi lakásprojektek átadásának átcsúszása miatt jelent meg (27. ábra).

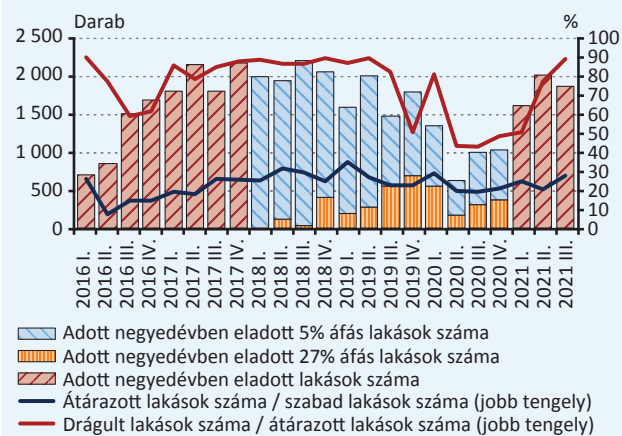
Az év első három negyedében jelentősen nőtt a kiadott új lakásépítési engedélyek száma. 2021 első három negyedében összesen 22 430 db új lakásra adtak építési engedélyt, ami éves összevetésben 29,8 százalékos bővülésnek felel meg. A lakásépítési engedélyek 2019 óta látható folyamatos mérséklődése ezzel megfordult, ami a 2021-től ismételt bevezetett kedvezményes lakásáfa kínálatra gyakorolt pozitív hatását mutatja. A kedvezményes, 5 százalékos lakásáfat a jelenlegi jogszabályok alapján 2026-ig lehet alkalmazni akkor, ha a lakás 2022. december 31-ig megszerezte az építési engedélyt. Utóbbi szabály miatt az elkövetkező évben – az ez idő alatt elindítható lakásprojektek függvényében – még élénk engedélyeztetésre lehet számítani. 2021 harmadik negyedében a legtöbb településtípuson dinamikusan bővült az építési kedv. Budapesten 132 százalékkal, a vidéki városokban 74 százalékkal, a községekben pedig 32 százalékkal nőtt az új építési engedélyek száma, míg a megyei jogú városokban 5 százalékkal mérséklődött (28. ábra).

3.3. ÁREMELKEDÉS ÉS ÉLÉNKÜLŐ ELADÁSOK JELLEMZIK AZ ÚJLAKÁSPIACT

Változatlan hitelfeltételek mellett is élénkülő keresletet tapasztaltak a bankok a lakóingatlan-projekthitelek iránt. A Hitelezési felmérésre adott válaszok alapján a bankok 2021 második negyedében nem változtattak a lakásprojektek finanszírozási feltételein. Bár a kockázattal szembeni tolerancia romlását jelezték, míg a banki verseny a lazítás irányába hatott a negyedév során. 2021 második felében sem terveznek módosítani a megkérdezett intézmények a lakásprojekt-hitelek sztenderdjein (29. ábra). 2021 második negyedében a bankok nettó értelemben vett 73 százaléka a hitelkereslet élénküléséről számolt be a lakásprojektek kapcsán, amelyben elmondásuk szerint az ingatlanberuházási kedv javulása, valamint az üzleti ingatlanpiac normalizálódó helyzete is szerepet játszott. 2021 második felévére előretekintve a bankok nettó 45 százaléka további élénkülésre számít a lakásprojektekhez kapcsolódó hitelkeresletben, amelyben a 2021-től elérhető új otthonteremtési támogatások és a Zöld Otthon Program támaszt nyújtanak.

31. ábra

A budapesti eladott új lakások száma, és az átárázások aránya a hirdetett új lakásokon belül

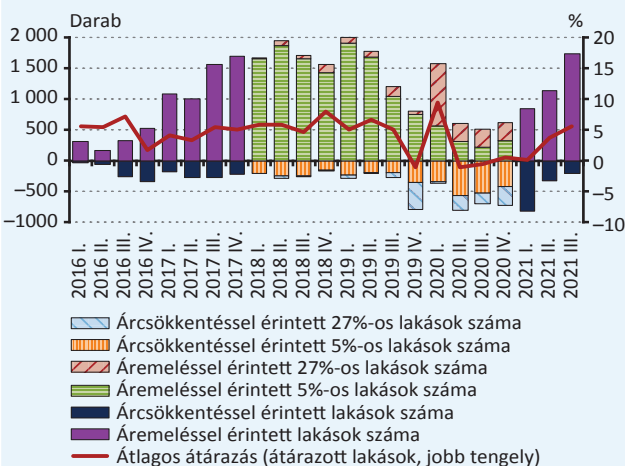


Megjegyzés: A 4 lakásosnál nagyobb újlakás-projektek alapján.

Forrás: ELTINGA–Lakásriport.

32. ábra

Átárázott új lakások a budapesti társasházi újlakás piacon és az átlagos átárázás mértéke



Megjegyzés: A 4 lakásosnál nagyobb újlakás-projektek alapján.

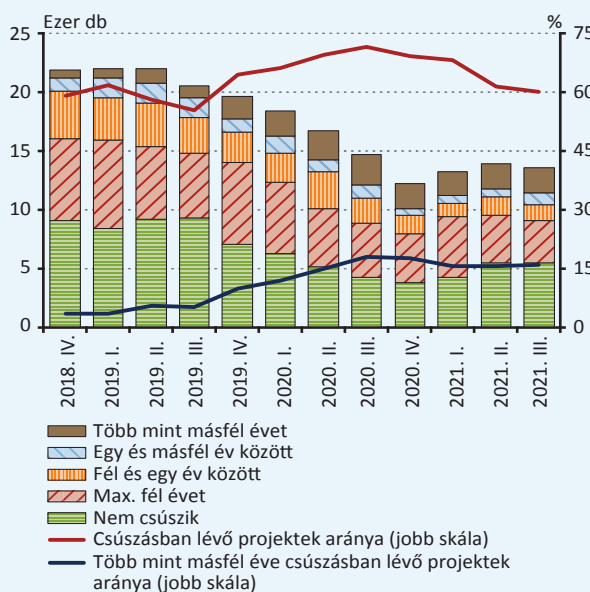
Forrás: ELTINGA–Lakásriport.

2021 harmadik negyedévében visszaesett az újonnan bejelentett projektek lakásszáma. A fejlesztés és értékesítés alatt álló budapesti új társasházi lakások száma 2019 óta folyamatosan csökken, és mélypontját 2020 negyedik negyedévében érte el mintegy 12,2 ezer lakással. A kedvezményes, 5 százalékos lakásáfa 2021-től érvényes ismételt bevezetésének hatására ugyanakkor az idei év első felében bővült a fővárosi társasházi lakásfejlesztési aktivitás. A fejlesztés és értékesítés alatt álló új lakások száma az első és második negyedévben rendre 8,1 és 5,4 százalékkal bővült. Az újonnan bejelentett projektek (lakásprojektek, amelyeknek megkezdtek az értékesítését) lakásszáma jelentősen megugrott ez idő alatt. A 2020-as évben – elsősorban a visszaemerkelő lakásáfaának köszönhetően – a negyedévente újonnan bejelentett projektek lakásszáma 300 alá is csökkent, ezzel szemben 2021 első és második negyedévében 2,1 és 2,5 ezer új lakás került ki a piacra. A fejlesztési aktivitás bővülése ugyanakkor a harmadik negyedévben megtorpanni látszik, ekkor ugyanis 920 új lakást jelentettek be a fejlesztő vállalkozások. Az év első feléhez képest a visszaesés oka az lehet, hogy 2021 első felében a már előkészített és gyorsan elindítható projekteket bejelentették a fejlesztők, a kínálat további bővüléséhez azonban szükség van még időre. A tervezett, de még építés alatt nem álló piacon lévő lakások aránya a 2020 negyedik negyedévi 11,8 százalékról 16,0 százalékra nőtt, ami az újlakás-piacon optimizmusra utal (30. ábra).

2021 harmadik negyedévéig jelentősen bővült az eladott új lakások száma Budapesten. 2021 első három negyedévében a budapesti újlakás-piacon összesen mintegy 5,5 ezer új lakás kelt el (többségében előszerződéssel), ami 85,1 százalékkal meghaladja 2020 azonos időszakának értékét, de 2019 azonos időszakához képest is 8,4 százalékos bővülést jelent. Az újlakás-piaci aktivitás jelentős emelkedése elsősorban a 2021. január 1-től induló új otthonteremtési kedvezmények keresletbővítő hatását tükrözi, amelyek egyúttal 2020 év végén a kedvezményekre történő kivárás miatt alacsonyabb eladásszámhoz is vezettek. Az eladott lakások számának érdemi növekedésével párhuzamosan ismét nőtt a kínálatban az átárázott új lakásokon belül az áremeléssel érintett lakások aránya a 2020 negyedik negyedévi 48,9 százalékról 2021 harmadik negyedévre 89,8 százalékra (31. ábra). A budapesti újlakás-piacot a második negyedévtől ismét az áremelések jellemezték. A szabad új lakások közül 2021 első negyedévében még ugyanannyi esetén emelték az árat a fejlesztők, mint amennyi lakásnál csökkentették azt. A második negyedévtől ugyanakkor már jelentős többségbe kerültek az áremeléssel érintett lakások, és ennek hatására az átárázott lakásokon belül az átlagos árváltoztatás fokozatosan emelkedett, rendre 3,7 és 5,6 százalék volt a második és harmadik negyedévekben (32. ábra).

33. ábra

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

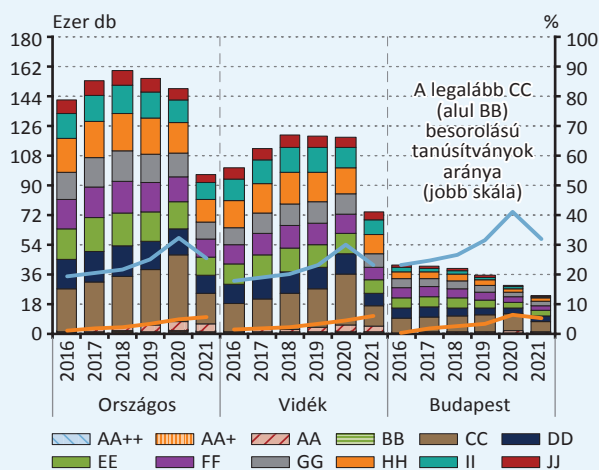


Megjegyzés: A 4 lakásosnál nagyobb újlakás-projektek alapján.

Forrás: ELTINGA–Lakásriport.

34. ábra

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



Megjegyzés: Többlakásos lakóingatlanok esetén minden lakásra külön energiatanúsítvány készül. Az adatok tartalmazzák az új építésű ingatlanok használatbavételi engedélye előtt kiadott tanúsítványokat, valamint a használt lakások adásvételekor kiadott tanúsítványokat is. 2021.09.06-i adatok alapján.

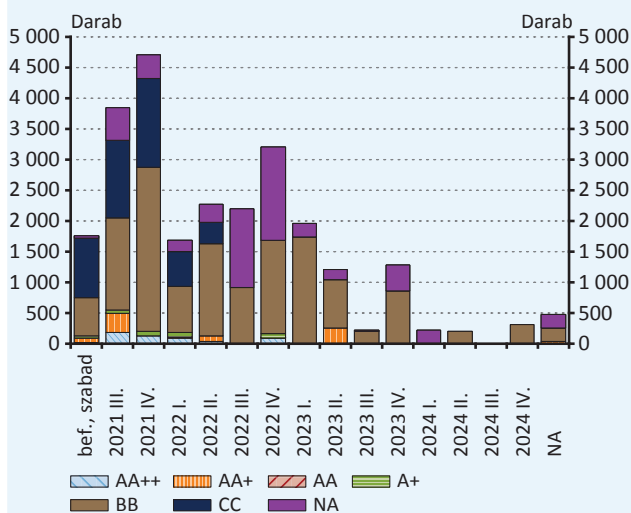
Forrás: <https://entan.e-epites.hu>

Csökkenett a csúszásban lévő lakásprojektek aránya, de több építkezés is régebb óta késik. 2021 harmadik negyedében Budapesten a fejlesztés és értékesítés alatt álló új társasházi lakások mintegy 60 százaléka volt csúszásban az eredetileg bejelentett várható átadásukhoz képest. Az időbeli csúszásban lévő lakásfejlesztések aránya mérséklődött 2020-hoz képest, amikor is a harmadik negyedében 71,3 százalékon állt ez a mutató. 2021-ben a kezdeti bejelentett átadás időpontjához képest késésben lévő projektek csökkenő aránya főként a nagyszámú újonnan bejelentett fejlesztésnek köszönhető. A több mint másfél évet késő építkezések aránya ugyanakkor 16 százalék volt a harmadik negyedében, ami a 2020 végihez hasonlóan magas arány. Ez annak tulajdonítható, hogy megnőtt az egyre régebb óta tolódo fejlesztések száma (33. ábra).

3.4. A LAKÓINGATLAN-ÁLLOMÁNY ENERGIAHATÉKONYSÁGA GYENGE

A lakóingatlan-állomány energiahatékonyasága a kiadott tanúsítványok alapján alacsony. A 2016 óta (új és használt lakásokra is) kiadott energetikai tanúsítványok csupán 23,8 százaléka kapott CC, vagyis korszerű vagy annál jobb besorolást. 2022. július 1-től – az eredeti 2021. január 1-i határidő többszöri kitolása után – új építésű lakóingatlanok esetén szigorodik a szabályozás, és CC helyett már csak legalább BB besorolású, vagyis a közel nulla energiaigényre vonatkozó követelményeknek megfelelő lakás kaphat használatbavételi engedélyt. Ezt az energetikai szintet a 2016 óta kiadott tanúsítványok mindössze 2,9 százaléka teljesíti. 2016 óta évente látható egy fokozatos javulás a kiadott tanúsítványok besorolásainak eloszlásában, ami elsősorban az új építésű lakások számának emelkedése miatt következett be. Ugyanakkor a legalább CC besorolású ingatlanok aránya a tanúsított lakóingatlanokon belül még 2020-ban is 32 százalék volt, míg a legalább BB besorolásúaké csupán 4,8 százalék (34. ábra). Budapesten emellett az arányaiban több új építésű lakás miatt valamivel magasabb volt a jobb besorolású ingatlanok aránya. A teljes lakásállomány energetikai tulajdonsága összességében még rosszabb lehet, tekintve, hogy a kiadott tanúsítványok az összes új építésű lakást és az eladott használt lakások csak bizonyos egy részét fedik le.

35. ábra
Fejlesztés és értékesítés alatt álló új társasházi lakások országosan a várható átadás negyedéve, valamint becslést energetikai besorolás szerint 2021 III. negyedévében



Megjegyzés: Budapesten a 4 lakásos vagy nagyobb társasházak, vidéken a 10 lakásos vagy nagyobb társasházak alapján. Becsült energetikai besorolások: ahol nem ismert az energetikai besorolás, ott megújuló energia használata esetén BB besorolás, különben CC besorolás.
Forrás: ELTINGA–Lakásriport, MNB.

A társasházi újlakás-kínálatban folyamatosan csökken a CC energetikai tanúsítvánnyal rendelkező lakások aránya. Országosan a 2021 harmadik negyedévében aktuálisan fejlesztés és értékesítés alatt álló és 2022 második negyedévéig várhatóan átadásra is kerülő vagy befejezett, de még szabad új társasházi lakások 32 százaléka az aktuálisan elérhető adatok szerint a jelenleg minimálisan elvárt CC energetikai besorolást kapja majd (35. ábra). Ez az arány Budapesten valamivel alacsonyabb, 21 százalék, vidéken pedig összességében magasabb, 43 százalék. Az A+ vagy jobb energetikai besorolással rendelkező új társasházi lakások a kínálaton belül alacsony, 6,4 százalékos arányt tesznek ki. Az energiahatékony új lakások térnyerése a környezeti fenntarthatóság szempontjából fontos szerepet játszik, ugyanakkor a korszerűbb lakások építése drágulást is okozhat a lakáspiacon (lásd. 3. keretes írás).

3. keretes írás

Az energetikai tanúsítványok hatása az új lakások kínálati árára

Az energetikai tanúsítványra vonatkozó szigorodó szabályozás¹⁰, valamint az NHP Zöld Otthon Program energetikai elvárása tükrében fontos megvizsgálni, hogy az új társasházi lakások kínálati árára milyen hatást gyakorol, ha hatékonyabb energetikai jellemzőkkel bírnak, azaz kedvezőbb az energetikai besorolásuk. A fenntartható gazdaságra való áttérés a lakások építése során is többletköltséggel jár: a szigorúbb követelmények a korszerűbb fűtési rendszerek beépítése miatt növelik az új lakások építési költségét, amit az ingatlanfejlesztők a piaci kondíciók függvényében a fogyasztókra is átháríthatnak. Mindezek tükrében érdemes megvizsgálni, hogy a fenntarthatóság szempontjából kedvezőbb új lakások mennyivel lehetnek drágábbak az elavultabb energetikával rendelkező lakásokhoz képest, vagyis a „zöld” átmenet milyen mértékben jelenik meg a lakásárak emelkedésében.

A kérdés megválaszolásához a 2019 első és 2021 harmadik negyedéve között értékesítés alatt álló budapesti 4 lakásos vagy nagyobb új társasházi lakásprojektek adatait használtuk fel, amelyek segítségével projekt szintű regressziós elemzéssel vizsgáltuk, hogy az újlakás-projektek átlagos négyzetméteráira milyen hatást gyakorolnak azok különböző jellemzői, többek között az energetikai tulajdonságuk. A becsléshez felhasznált adatok 806 egyedi újlakás-projektet tartalmaznak (38 734 darab új lakással), mintegy 4991 megfigyeléssel, tekintve, hogy egy projektet a fejlesztő cég jellemzően több negyedévig folyamatosan értékesít. Ebből 2875 darab megfigyelés esetén ismert a lakásprojekt energetikai tanúsítványának besorolása, amiből 2559 darab megfigyelés esetén a projekt aktuális negyedévben szabad lakásainak átlagos kínálati négyzetméterára is elérhető.

¹⁰ Az új építésű lakások követelménye az aktuálisan elvárt CC, vagyis „korszerű” besorolású energetikai tanúsítvány után 2022. július 1-től a „közel nulla energiaigényre vonatkozó követelménynek megfelelő”, tehát BB besorolású energetikai tanúsítvány lesz.

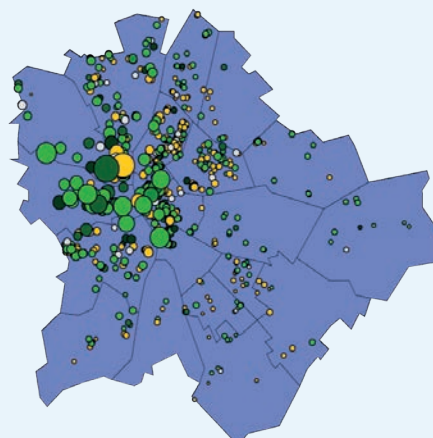
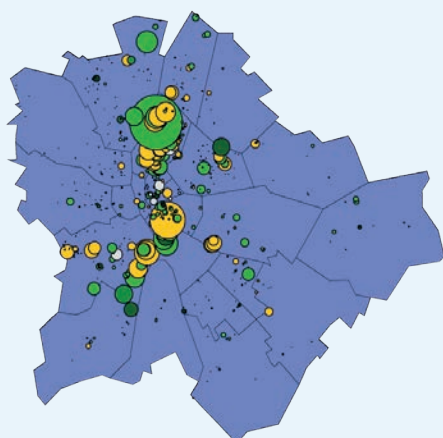
A regressziós elemzésben a vizsgált eredményváltozónk projekt szinten a szabad lakások átlagos négyzetméterára, ami időben is változik adott projekteken belül egyrészt a piaci kondíciókra való reakció, másrészt az értékesített lakások összetétele miatt is. A regresszióba bevont magyarázó változók többek között az idő változó negyedekkel, ami a lakáspiaci árváltozást hivatott megmagyarázni, a projekt lakásszáma, elérhető értékesítettségi szintje, a fejlesztő cég mérete és a lakásáfa mellett a lokációt és az energetikát megmagyarázó változók. A lakásprojekteket lokációjára egyrészt Budapest 33 db relatíve homogén területre bontásával, valamint a legközelebbi metróállomástól vett távolsággal kontrolláltunk. A 33 területi egységet postai irányítószámok szerint regressziós módszer segítségével határoztuk le úgy, hogy az egyes területek többek között árban és jellemző ingatlantípusok tekintetében is homogének legyenek, valamint az ezeket alkotó irányítószámok egymáshoz közel is helyezkedjenek el. A lakásprojekteket energetikai jellemzőit az energetikai tanúsítvánnyal vagy a megújuló energia használatával írtuk le.

2019 első és 2021 harmadik negyedéve között Budapest 13. kerületében épült vagy áll építés alatt a legtöbb új társasházi lakás, mintegy 10,8 ezer darab. Ezt követi a 11. kerület 5,1 ezer és a 9. kerület 4,4 ezer új lakással. A BB vagy jobb energetikai tanúsítvánnyal rendelkező új lakások aránya a 12. és 17. kerületekben a legmagasabb, 90 százalék feletti. A legtöbb új lakással rendelkező 13. és 11. kerületekben ugyanakkor érdemben alacsonyabb ez az arány, rendre 37 és 38 százalék. Látható emellett, hogy a belvárosi, jellemzően drágább új lakások többnyire kedvezőbb energetikai tanúsítvánnyal bírnak.

2019 első és 2021 harmadik negyedéve között értékesítés alatt álló budapesti újlakás-projektek elhelyezkedése és energetikai tanúsítványa

A körök mérete a lakások számával arányos
(a legnagyobb kör 790 db lakás)

A körök mérete a lakások négyzetméterával arányos
(a legnagyobb kör 3,8 millió Ft/m²)



NA CC BB AA AA+ AA++

Megjegyzés: Ahol nem ismert, ott becsült energetikai tanúsítványok alapján, ha ismert megújuló energia használata, akkor BB, különben CC besorolást feltételezve.

Forrás: Eltinga–Lakásriport, MNB.

A regresszióba bevont magyarázóváltozók döntő többségben szignifikáns hatást gyakorolnak az új lakások kínálati árára, és összességében a számításaink szerint a korszerűbb energetika használata szignifikánsan emeli az új lakások kínálati árát. Becslésünk szerint a BB tanúsítvánnyal rendelkező újlakás-projektek négyzetméterára szignifikánsan, 3,5–3,7 százalékkal magasabb a CC besorolással rendelkezőkéhez képest. Az AA besorolású tanúsítvány 4,4–4,7 százalékkal növeli az átlagos négyzetméterárát a CC-hez képest. A két legjobb besorolású tanúsítvány, az AA+ és az AA++ ugyanakkor már nem növeli tovább szignifikánsan a lakások árát az AA besorolásúakhoz képest, vagyis az itt energiahatékonyság terén elért további javulást már a kínálati árakban nem érvényesítik jobban a fejlesztő cégek. Mindezek mellett amennyiben külön a megújuló energia használatának hatását vizsgáljuk, akkor új építésű társasházi lakásprojekteknél ennek jelenléte hozzávetőlegesen 6,6 százalékkal növeli a lakások négyzetméterárát. A korszerűbb

energetikai besorolás jelentette magasabb ingatlanára vonatkozó eredményeink összhangban vannak Ertl és szerzőtársai (2021) legutóbbi eredményeivel, akik családi házak ára és energetikai jellemzőik közti összefüggést vizsgálják. A szerzők megállapításai alapján a magasabb energetikai besorolással rendelkező családi házak szignifikánsabban drágábban keltek el. A BB vagy jobb besorolással rendelkező családi házak mintegy 13 százalékkal drágábbak a CC energetikai besorolással rendelkezőkhöz képest.¹¹

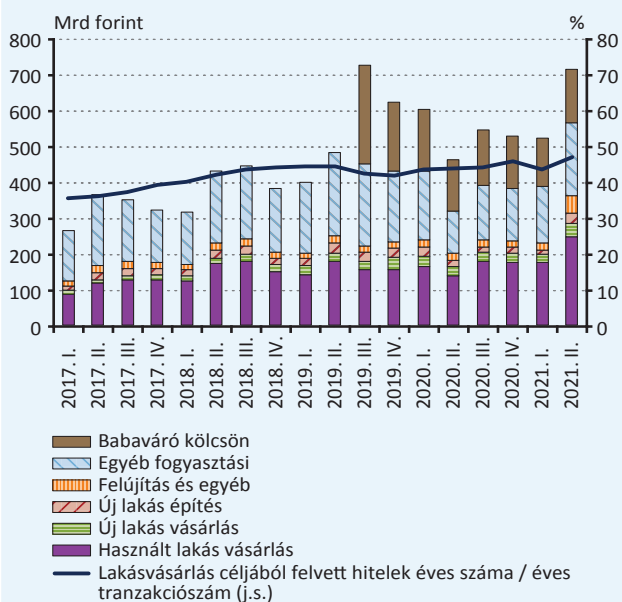
Összességében a környezeti szempontból fenntartható energetika használata költség oldalról drágítja az új lakásokat, és a korszerűbb energetikai jellemzőkkel bíró új lakások számításunk szerint szignifikánsan – a CC és a BB besorolás közti különbséget tekintve – mintegy 3,5–3,7 százalékkal drágábbak az újlakás-kínálatban. Ezek a hatékonyabb energetikájú lakások ugyanakkor hosszú távon értékállóbbak lesznek azzal, hogy a kereslet fokozatosan „zöld” irányba tolódhat a jövőben.

¹¹ Lásd részletesen: Ertl Antal – Horváth Áron – Mónus Gergely – Sáfián Fanni – Székely Judit (2021): Az energetikai jellemzők és az ingatlanárak kapcsolata, Statisztikai Szemle, 99. évfolyam 10. szám 923–953. oldal.

4. Lakáscélú hitelezés és otthonteremtési támogatások

2021 második negyedéve során a hitelintézetek 364 milliárd forintnyi lakáshitel-szerződést kötöttek a háztartásokkal, ami 81 százalékkal magasabb az előző év azonos – a járvány első hullámával érintett – időszakában kötött volumennél. A 2021-től elérhető új otthonteremtési támogatások érdemi szerepet játszottak a történelmi csúcsot jelentő kibocsátásban. A lakáshitel felvétele mellett megvalósult lakástranzakciók aránya egy százalékponttal 47 százalékra emelkedett 2020 decemberéhez képest. A hitelfelvevők a felvett lakáshitelek közel 70 százalékát továbbra is használt lakás vásárlására fordítják, míg a felújítási és korszerűsítési célokra szánt hitelek részaránya az egy évvel korábbi 10 százalékról 14 százalékra emelkedett, két és félszer nagyobb hitelvolumen mellett. Tovább emelkedtek mind az új, mind a használt lakás vásárlására igényelt átlagos hitelösszegek, az átlagos futamidők változatlansága mellett. A negyedévben megkötött lakáshitel-szerződések 70 százalékát legalább 10 évre, vagy a futamidő végéig fix kamatozás mellett kötötték. A Hitelezési felmérésre adott válaszok alapján a bankok nem módosítottak a lakáshitelek feltételein a negyedév során, valamint a következő fél évben sem terveznek változtatni. A hitelkereslet az év hátralévő részében tovább erősödhet a bankok várakozásai szerint. Az ingatlanárak évek óta tartó emelkedése ellenére a hitelösszegek ingatlanfedezet értékéhez viszonyított átlagos aránya nem emelkedett. A 2021 januárjától életbe lépett új otthonteremtési támogatások egy jelentős része a Családi Otthonteremtési Kedvezményhez kapcsolódik, aminek hatására a CSOK támogatások volumene érdemben, 68 százalékkal bővült a negyedév során, a falusi CSOK 15 milliárd forint értékű negyedéves volumennel pedig továbbra is a legnagyobb kibocsátású lakáscélú támogatás. A hitelből történő lakásvásárlás elérhetőségét jelentősen javítják az otthonteremtési programok, elsősorban a több gyermeket vállaló és új lakást vásárló családok számára.

36. ábra
Új szerződésű háztartási hitelek a hitelintézeti szektorban



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

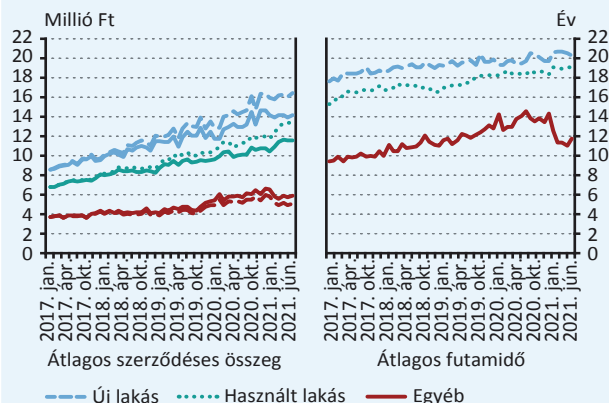
Forrás: MNB.

4.1. AZ ÚJ OTTHONTEREMTÉSI TÁMOGATÁSOK REKORD VOLUMENŰ LAKÁSHITELEZÉST EREDMÉNYEZTEK

A lakáshitelek kibocsátása történelmi csúcsot ért el 2021 második negyedévében. A hitelintézetek 2021 második negyedévében 364 milliárd forint értékben kötöttek lakáshitel-szerződéseket a háztartásokkal, ami az előző év azonos időszakát 81 százalékkal múlta felül. A példátlan bővülést a 2021-től elérhető új otthonteremtési támogatások és a koronavírus-járvány okozta alacsony bázis egyaránt magyarázza, emellett a bankokkal folytatott interjúkon¹² elhangzott, hogy a lakásárak emelkedése, az inflációs félelmek, és a kamatemelési ciklus kapcsán előrehozott kereslet is hatással lehetett a megnövekvő hitelkihelyezésekre. A második negyedév során jelzáloghitelt igénylő ügyfelek 10 százaléka a hitelfelvételt megelőzően legfeljebb fél évvel babaváró hitelt vagy személyi kölcsönt is felvett, amelyet akár a lakásvásárlás során az önerőbe is beszámíthattak. A lakáshitel-igényléseken belül továbbra is dominál a használt lakás vásárlása, amely a lakáshitel-kibocsátás közel 70 százalékáért felelt (36. ábra). Új lakás építésére és vásárlására a lakáshitelek rendre 8 és 10 százalékát fordították a negyedév során. A felújítási és korszerűsítési célokra szerződött

¹² A 2021-ben lefolytatott interjúk eredményeit a Hitelezési folyamatok 2021 szeptember című kiadvány 2. keretes írása összegzi.

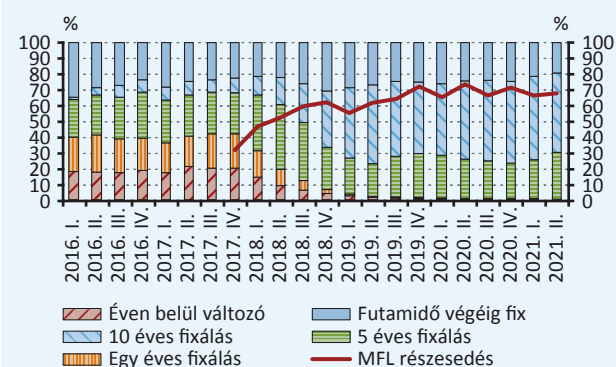
37. ábra
Az új lakáshitelek átlagos szerződéses összege és futamideje



Megjegyzés: A futamidők szerződéses összeggel súlyozott átlagok. Az átlagos szerződéses összegek CPI-vel deflált értékei szaggatott vonallal megjelenítve.

Forrás: MNB.

38. ábra
A kibocsátott lakáshitelek megoszlása kamatfixálási periódus szerint és az MFL termékek aránya



Megjegyzés: Az MFL termékek részesedése a lakás-takarékpénztári folyósításoktól szűrt, legalább 3 évre (2018 IV. negyedévtől legalább 5 évre) kamatfixált új kibocsátáshoz viszonyítva.

Forrás: MNB.

hitelek (51 milliárd forint) részaránya az egy évvel korábbi 10 százalékról 14 százalékra emelkedett. A kamattámogatott otthonfelújítási jelzáloghitelből júniusig összesen 24 milliárd forintos volument helyeztek ki a bankok.

2021. év első felében enyhén emelkedett a hitelből történő lakásvásárlások aránya, a lakáshitel-penetráció ugyanakkor még alacsony. Amíg 2020. év negyedik negyedévében a létrejött lakástranzakciók 46 százaléka valósult meg hitelfelvétel segítségével, 2021 második negyedévében ez az arány 47 százalékra nőtt becslésünk szerint. Amennyiben a lakásvásárlásra fordított babaváró hitelek is figyelembe vesszük,¹³ 2021 második negyedévében 60 százalék lett volna a hitelből vásárlók aránya. A Nemzeti Adó- és Vámhivatal (NAV) adatai alapján a lakásvásárlók hozzávetőlegesen 27–29 százaléka igényelt előző lakás eladásából származó illetékkedvezményt az elmúlt években, vagyis a lakásvásárlók ekkora hányada használt fel egy előző lakás árát a tranzakció finanszírozására. Összességében több mint hét év lakáspiari konjunktúra után is 2021 második negyedévében a GDP-arányos lakáshitel állomány még mindig a második legalacsonyabb az EU országok között 8,5 százalékkal. Egy európai szintű felmérés alapján pedig a magyar háztartások az euróövezeti átlagnál (20,5%) kisebb arányban (15,8%) rendelkeznek lakáscélú jelzáloghitellel.¹⁴

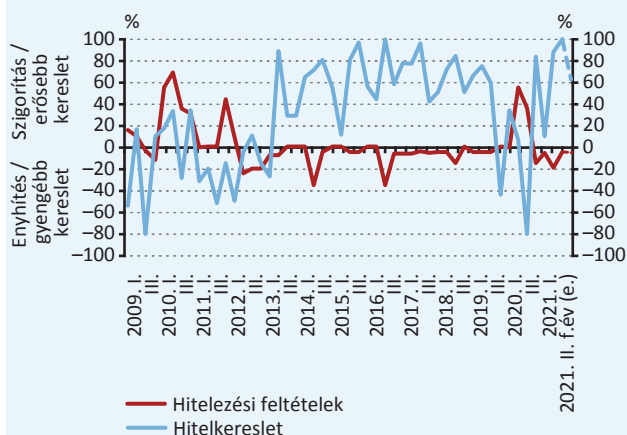
A lakásvásárlás céljából igényelt hitelösszegek emelkedése a futamidő stagnálása mellett ment végbe 2021 első felében. A 2021 januárjától elérhető új otthonteremtési támogatások hatására érdemben emelkedett a lakáscélra megkötött hitelszerződések száma. Júniussal bezárólag 52 ezer lakáshitel-szerződés jött létre idén, ami 23 százalékkal meghaladja az előző év azonos időszakának értékét. A legnagyobb mértékű, 33 százalékos emelkedés az egyéb lakáscélokra felvett hitelek esetében volt megfigyelhető, amely tartalmazza a felújítási, bővítési célra igényelt hitelek is. Az új és a használt lakás vásárlására igényelt átlagos hitelösszegek tovább emelkedtek (reál értelemben is): 2021 júniusában új lakás építésére és vásárlására átlagosan 16,3 millió forintot, használt lakás vásárlására pedig 13,3 millió forintot igényeltek, ami rendre 15 és 22 százalékos éves növekedést jelent. A felújítást és lakásbővítést is magába foglaló egyéb célok esetében ugyanakkor csökkenés volt megfigyelhető, és az év végi 6,5 millió forintról júniusra 5,7 millió forintra süllyedt az átlagos hitelösszeg (37. ábra). A felújítási célú hitelek átlagos futamideje 15 százalékkal 11,7 évre csökkent a januártól elérhető otthonfelújítási támogatás hatására.

¹³ Kérdőíves felmérésünk alapján a babaváró hitelek 44 százalékát lakás vásárlására is fordítják. A babaváró hitelek elmúlt egy évi folyósításainak 44 százalékából levontuk azon hitelek számát, amelyeket fél éven belül lakáshitel felvétele követett. A babaváró hitelek felhasználásáról további részletekért lásd: Fellner, Z. – Marosi, A. – Szabó, B. (2021): A babaváró kölcsön hitelpiaci és reálgazdasági hatásai, Közgazdasági Szemle LXVIII. évf., 2021. február (150–177. o.).

¹⁴ European Central Bank: The Household Finance and Consumption Survey, Wave 2017. Link: https://www.ecb.europa.eu/home/pdf/research/hfcn/HFCS_Statistical_Tables_Wave_2017_May2021.pdf?ca15e575b6b7765dad1147e7a3d8ba728

39. ábra

A lakáscélú hitelfeltételek és a kereslet alakulása



Megjegyzés: A hitelezési feltételek időszora a nettó arányt, vagyis a szigorított és enyhítők piaci részesedéssel súlyozott különbségét mutatja.
Forrás: MNB, a bankok válaszai alapján.

Új lakás esetében 20 éves, használt lakás vásárlásakor pedig 19 éves átlagos futamidő mellett igényeltek lakáshiteleket 2021. nyarán, amely 2020 végéhez képest fél évnyi emelkedést jelent. Az átlagos futamidő ingatlanárakkal párhuzamos további emelkedése előtt a bankok kockázati étvágya tud korlátot szabni.

A második negyedévben megkötött lakáshitel-szerződések 70 százalékát legalább 10 évre, vagy a futamidő végéig fix kamatozás mellett kötötték. A 2021 második negyedévében megkötött lakáshitel-szerződések fele legalább 10 éves kamatfixálási periódus mellett jött létre, további 20 százalékát pedig a teljes futamidőre fix kamatozással kötötték (38. ábra). 2021. év eleje óta enyhén emelkedett az 5 évre kamatfixált hitelek részaránya, amely az 5 éves kamatperiódus mellett igénybe vehető államilag támogatott hitelek növekvő kihasználtságával magyarázható. Az 5 éves kamatperiódus ez esetben ugyanakkor csak az állami támogatás nagyságát határozza meg, miközben az ügyfél a teljes futamidőre fix 3 százalékos kamatot fizet. A kamatkockázat mérséklődésében meghatározó szerepet játszanak a kizárólag hosszabb, legalább 5 éves kamatperiódussal elérhető Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitelek, amely termék már az elmúlt két évben is rendszeresen a negyedéves lakáshitel-kibocsátás kétharmadát adta.

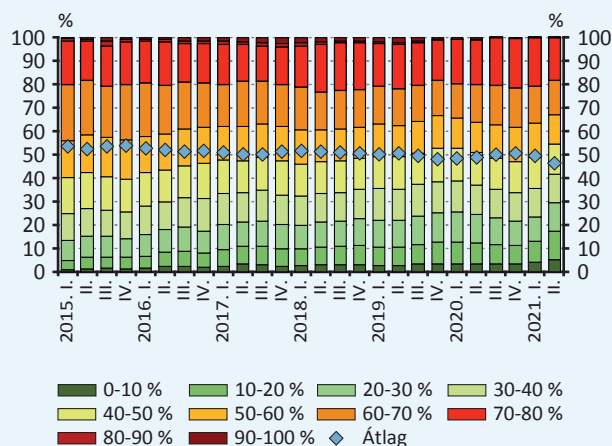
2021-ben a lakáshitelek iránti kereslet további élénkülésre számítanak a bankok. A Hitelezési felmérésre¹⁵ adott válaszok alapján 2021 második negyedévében a megkérdezett intézmények nem változtattak érdemben a lakáshitelek feltételein, ugyanakkor a részfeltételeket tekintve a bankok fele a felárak mérséklését jelezte, amely mögött az élénkülő banki verseny és a piaci részesedési célok álltak. A megkérdezett intézmények 2021 második fél évére előretekintve sem terveznek változtatni a lakáshitelek sztemderjein, azonban a folyósításért felszámított díjak emelését – korábbi kedvezmények visszavonását – nettó értelemben vett 35 százalékuk helyezte kilátásba (39. ábra). A negyedév során valamennyi intézmény élénkülő keresletről számolt be a lakáshitelek iránt, amelyre nettó 63 százalékuk az év második felében is számít, összhangban a 2021-ben elindult, lakáspi-acot érintő állami támogatásokkal, és az MNB által elindított NHP Zöld Otthon Programmal (lásd 4. keretes írás).

Az emelkedő ingatlanárak ellenére nem emelkedett az újonnan felvett jelzáloghitelek hitelfedezeti mutatója. A 2008-as válságot követő években a devizahittel rendelkező adósok egyszerre szembesültek az árfolyam-elmozdulás hatására megnövekedett visszafizetendő hitelösszeggel és az ingatlanuk értékének csökkenésével, amelynek eredőjeként

¹⁵ A Hitelezési felmérés részletes eredményeiről lásd <https://www3.mnb.hu/penzugyi-stabilitas/publikaciok-tanulmanyok/hitelezesi-felmérés>

40. ábra

A 2015. I. negyedév óta szerződött és 2021. II. negyedév végén fennálló jelzáloghitel-állomány megoszlása szerződéskötés negyedéve és szerződéskötéskori HFM szerint



Megjegyzés: Darabszám alapú eloszlás. Az adatok élő, nem újratárgyalt, nem átsztrukturált lakás jelzáloghitelekre vonatkoznak. Az ábrán szereplő hitelek az összes aktuálisan fennálló jelzáloghitelek 96 százalékát teszik ki.

Forrás: MNB.

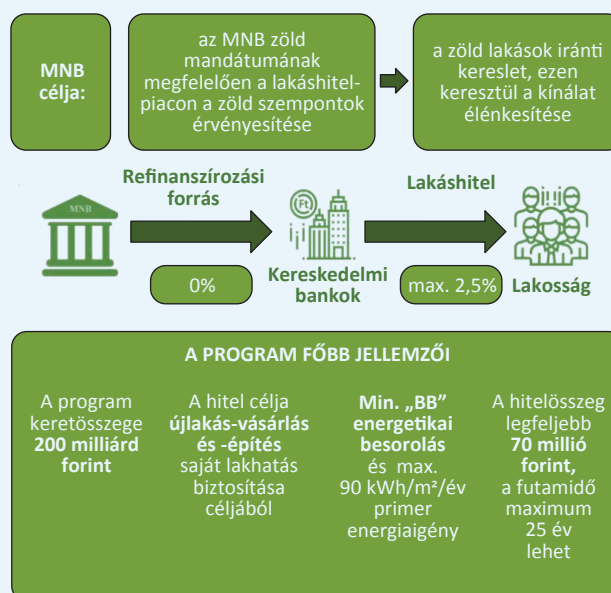
a hitelfedezeti mutató (HFM) sok esetben a 100 százalékot is meghaladta. Az MNB 2015. január 1-től hatályos adóssághely-rendelete gátat szabott a túlzott eladósodásnak, és bár a lakások jelentősen emelkedtek az elmúlt években, a 2021 júniusban fennálló jelzáloghitel-állományt megvizsgálva az ingatlanfedezet értékéhez viszonyított hitelösszeg nem nőtt: míg a 2015 második negyedévében megkötött lakáshitel-szerződések esetében a szerződéskötéskori átlagos HFM érték 53 százalék volt, 2021 második negyedévében már csak 47 százalék (40. ábra). A legalább 50 százalékos önerővel történő lakásvásárlások aránya 40 százalékról 55 százalékra emelkedett az elmúlt 6 évben.

4. keretes írás

Az NHP Zöld Otthon Program bemutatása

Az MNB az Országgyűlés 2021. május 28-i döntése alapján Európában elsőként kapott környezeti fenntarthatósági mandátumot, így már dedikáltan is megjelenik a jegybanki célok között a környezeti fenntarthatósággal kapcsolatos kormányzati politika támogatása. Az MNB 2021. júliusban közzétett zöld eszköztár-stratégiájában¹⁶ megfogalmazott jövőkép szerint Magyarország fenntartható felzárkózása a gazdaság zöld átállásával valósul meg, amelynek feltétele, hogy legkésőbb az évtized végére egy olyan pénzügyi rendszer alakuljon ki hazánkban, amely figyelembe veszi és érvényesíti a környezeti fenntarthatósági szempontokat. A klímakockázat a monetáris politika, az árstabilitás és a pénzügyi rendszer zavartalan működése tekintetében is kockázatot jelent, így a környezeti szempontból is fenntartható gazdaság megteremtése a jegybank többi céljával összhangban van.

Magyarországon a végső energiafogyasztás harmadáért a lakóingatlanok felelnek.¹⁷ A hazai lakásállomány energetikai szempontból elavult, korszerűsítésére jelentős tér áll rendelkezésre. Energiahatékonyabb új lakások építésének ösztönzésével jelentős javulást lehetne elérni a lakásállomány energiafelhasználása tekintetében, ezáltal elősegítve a hazai lakásállomány energetikai szempontból kedvezőbb összetételét. Az eddigiekben a hazai lakáshitelepiacon a bankok zöld szempontok



¹⁶ Lásd: Magyar Nemzeti Bank: Fenntarthatóság és jegybanki politika – zöld szempontok az MNB monetáris politikai eszköztárában, 2021. július. Link: <https://www.mnb.hu/letoltes/zold-eszkoztar-strategia-publikacio-2021-hun-0706-2.pdf>

¹⁷ Lásd: European Bank for Reconstruction and Development: Hungary: Modernisation of Public and Residential Buildings - Identification and Elaboration of Support Programmes, 30.11.2020. Link: <https://www.ebrd.com/news/2020/energy-efficiency-in-hungary-begins-at-home.html>

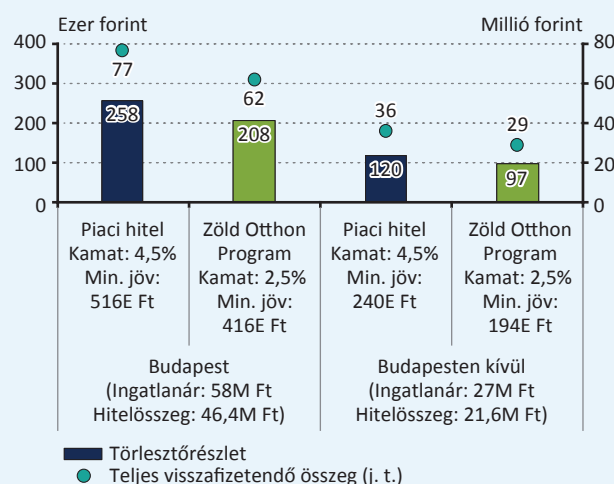
alapján nem nyújtottak kedvezményeket a lakáshitelek árazásakor. E piaci hiányosságot kívánta az MNB kezelni egy új, a zöld eszköztár-stratégiájának keretében elindításra kerülő célzott eszközzel, az NHP Zöld Otthon Programmal (NHP ZOP).¹⁸

A 2021. október 4-én elindított NHP ZOP kedvező és a futamidő végéig rögzített, így kiszámítható kamatozású hitellel segíti a lakosság energiahatékony újlakás-vásárlását és -építését, közvetetten ösztönözve ezzel az építői oldalt is ilyen környezeti szempontból fenntartható új lakóházak építésére. A jegybank az NHP korábbi – a kkv szektor forráshoz jutását támogató – szakaszaihoz hasonlóan ezúttal is 0 százalékos kamat mellett biztosít a hitelintézeteknek refinanszírozási forrást, amelyet azok maximum 2,5 százalékos kamat mellett hitelezhetnek tovább lakossági ügyfelek részére. A hitelt tehát csak természetes személyek igényelhetik, energia-hatékony (legalább BB energetikai besorolású és legfeljebb 90 kWh/m²/év primer energiaigényű) új lakások és családi házak saját lakhatás céljából történő vásárlására, illetve építésére. Legfeljebb 70 millió forintnyi hitel vehető fel a program keretein belül, a maximális futamidő pedig 25 év lehet. Tekintettel az elhúzódó építkezésekre, 4 év áll rendelkezésre az utolsó hitelrész lehívására, azonban az első folyósításnak (egy összegben történő lehívás esetén a teljes összeg folyósításának) meg kell történnie a szerződéskötéstől számított 3 éven belül. A lakhatási céllal összefüggésben a tulajdonossá is váló adós(ok)nak vállalnia kell, hogy a lakóingatlanban legalább 10 évig életvitelszerűen lakik (nem minden adóstársnak kell tulajdonossá válnia és bejelentkeznie az ingatlanba).

A Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitelekhez hasonlóan a NHP ZOP esetében is számos fogyasztóbarát feltétel került beépítésre a hitelfelvevők érdekében. Az ügyfél-tájékoztatásra vonatkozó előírások és a maximális bírálati idő meghatározása mellett korlátozva van a bankok által felszámítható költségek köre és mértéke is. A kamaton felül csak folyósítási díj (legfeljebb a hitelösszeg 0,75 százaléka, de maximum 100 ezer forint), előtörlesztési díj (az előtörlesztett összeg legfeljebb 1 százaléka, de alkalmanként és szerződésenként maximum 30 ezer forint) és a harmadik fél felé fizetendő költségek (például a közjegyzői díj, értékbecslési díj) számolhatók fel.

Az NHP Zöld Otthon Program keretében nyújtott hitelek az általuk piaci hitelekhez képest nyújtott kamatelőnynek köszönhetően a fenntartható új lakások vásárlása vagy építése felé terelhetik a lakosságot. Az NHP ZOP keretén belül egy átlagos 60 négyzetméteres budapesti új lakás hitelből történő megvásárlásakor 80 százalékos hitelfedezeti mutatót (HFM), 25 éves futamidőt, valamint 2,5 százalékos kamatot feltételezve 208 ezer forintos havi törlesztőrészletet kapunk, ami 19 százalékkal alacsonyabb a piaci alapú, jelenleg elterjedt tipikus lakáshitelekhez képest, és ami az NHP ZOP előbbi hitelekhez képesti 2 százalékpontos kamatelőnyének köszönhető. Vidéken egy ugyanekkora alapterületű átlagos árú új lakás hitelből történő megvásárlásához szükséges törlesztőrészlet a piaci konstrukciókra jellemző 120 ezer forintos törlesztőrészlet helyett az NHP ZOP keretén belül 97 ezer forint lenne. Az NHP ZOP keretében elérhető alacsonyabb törlesztőrészletek egyúttal azt is jelentik, hogy a jövedelemarányos törlesztőrészlet mutatóra vonatkozó szabály alapján alacsonyabb minimum jövedelem lesz szükséges egy környezeti szempontból fenntartható új lakás hitelből történő megvásárlásához, mint egy piaci alapú hitel felvétele esetén.

A hagyományos és a Zöld Otthon Programmal finanszírozott új lakáshitelek törlesztőrészlete és teljes visszafizetendő összege

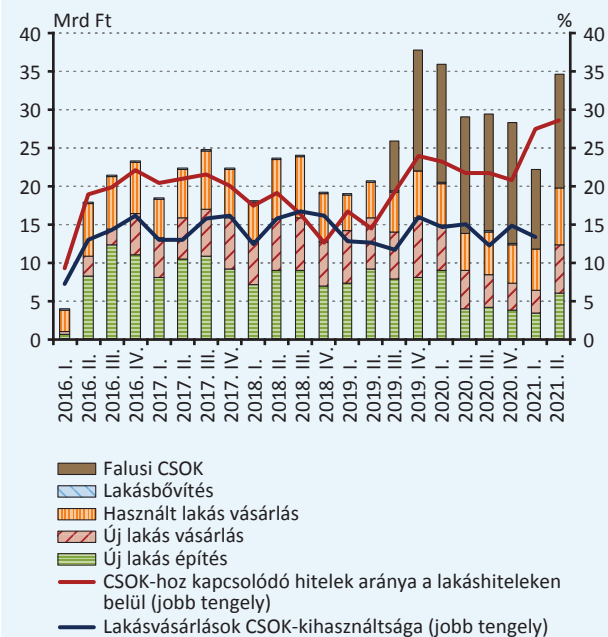


Megjegyzés: Átlagos 60 m²-es lakások ára alapján, futamidő 25 év. Az 5-10 éves kamatperiódusú Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel-kihelyezések 2021. októberi kamatai alapján.

Forrás: MNB.

¹⁸ A zöld jelzáloghitelezés ösztönzését szolgálják a zöld jelzáloglevelek kibocsátását szolgáló jegybanki intézkedések is. Az MNB jelzáloghitel-finanszírozás megfelelési mutatóra (JMM) vonatkozó szabályozásában 2021. július 1-jétől a zöld jelzálog-alapú források kedvezményes súlyozással vehetők figyelembe a mutató számításakor. A jegybank 2021. augusztusban emellett elindította a zöld jelzáloglevél-vásárlási programját is.

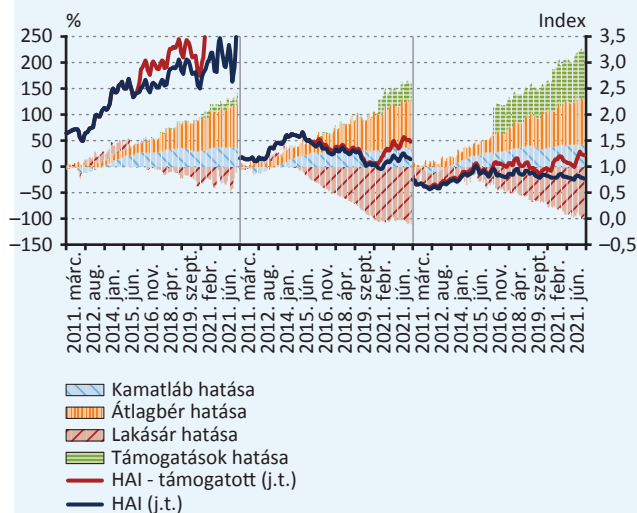
41. ábra
A CSOK-szerződéskötések volumene a támogatás célja szerint



Megjegyzés: A lakásvásárlások CSOK-kihasználtsága a lakástranzakciókon belül a CSOK eligibilis ingatlanok adásvételeinek és a CSOK szerződések számának az aránya.

Forrás: MNB, Pénzügyminisztérium.

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



Megjegyzés: A HAI azt mutatja, hogy egy két átlagkeresettel rendelkező háztartás egy átlagos lakás hitelből történő megvásárlásához szükséges jövedelem hányszorosával rendelkezik. Egy gyermek esetén 55, két gyermek esetén 65 négyzetméteres lakással számolva. A hiteltermék paraméterei a kamatlábon kívül végig változatlanok. HFM = 70%, JTM = 30%, futamidő = 15 év.

Forrás: NAV, MNB.

4.2. AZ OTTHONTEREMTÉSI TÁMOGATÁSOK JELENTŐSEN NÖVELIK A KERESLETET

Az új otthonteremtési kedvezmények hatására élénkült a lakáspiaci kereslet, és bővült a CSOK támogatások volumene is. A 2021 januárjától életbe lépő új otthonteremtési támogatások¹⁹ egy jelentős része a Családi Otthonteremtési Kedvezményhez kapcsolódott. Ennek hatására valamennyi hitelcél esetében érdemben, a második negyedév során 6 százalékkal emelkedett a CSOK keretében igényelt támogatások összege: új lakás építésére és vásárlására egyaránt 6 milliárd forint értékben, használt lakás vásárlására pedig 7 milliárd forint értékben kötöttek támogatási szerződéseket 2021 második negyedévében (41. ábra). A vizsgált időszakban megkötött lakáshitel-szerződések 28 százaléka, mintegy 104 milliárd forint kötődött a Családi Otthonteremtési Kedvezményhez, amelynek fele államilag kamattámogatott CSOK-hitel volt, míg a másik fele CSOK támogatáshoz kapcsolódó piaci hitel. A két évvel ezelőtt indult falusi CSOK iránti kereslet tartósan magas volt, a program indulása óta a CSOK keretében szerződött támogatások 45 százalékát a preferált kistelepüléseken található ingatlanokra fordították. A konstrukció keretében közel 3 ezer szerződés jött létre a második negyedév során, mintegy 15 milliárd forint értékben, amelynek háromnegyede ingatlan vásárlására és korszerűsítésére irányult. Becslésünk szerint a lakástranzakciók 13–14 százaléka esetében veszik igénybe az otthonteremtési kedvezményt, ahol az ingatlan megfelelne a CSOK kritériumainak, ugyanakkor csak az újjépítésű lakások tranzakcióit megvizsgálva már 40–50 százalékan is felhasználják az állami támogatást.

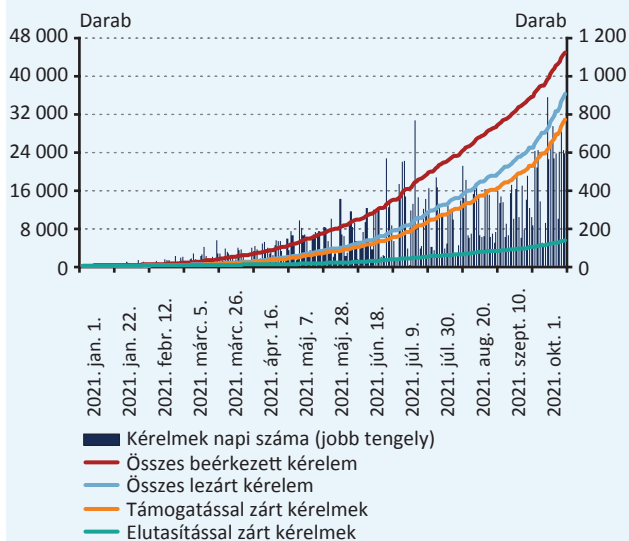
Az otthonteremtési kedvezmények támaszt adnak a hitelből történő lakásvásárlás elérhetőségének a fővárosban.

A támogatások figyelembevételét nélkülöző alapfolyamatok tekintetében az látható, hogy Budapesten 2015 és 2020 között romlott a hitelből történő lakásvásárlás lehetősége. A fővárosban ezt az időszak folyamán tapasztalt dinamikus lakásár-emelkedés magyarázza, hiszen ugyanebben az időszakban az elérhetőség másik két tényezője, a jövedelmek és a hitelkamatok egyaránt kedvezően alakultak a hitelfelvevők szemszögéből (42. ábra, középső panel). A vidéki használt lakások piacán folyamatosan javult az elérhetőség az elmúlt években, amit a jövedelmek lakásáraknál nagyobb mértékű emelkedése magyaráz (42. ábra, bal panel). Az otthonteremtési kedvezmények Budapesten és vidéken egyaránt javították a lakásvásárlás elérhetőségét, kiemelten azon családok esetén, akik egyrészt több gyermeket vállaltak, másrészt újonnan épült ingatlant vásároltak, hiszen számukra

¹⁹ Új lakás-áfa 5 százalékra csökkentése, CSOK-kal vásárolt új ingatlanok áfa-mentessége, illetékmentesség CSOK-kal vásárolt lakás esetén, Többgenerációs CSOK, Otthonfelújítási támogatás, Otthonfelújítási támogatott lakáshitel.

43. ábra

Az otthonfelújítási támogatással kapcsolatban beérkezett kérelmek számának alakulása



Forrás: Magyar Államkincstár.

jelentősen magasabb támogatási összegek érhetők el (42. ábra, jobb panel). Mindazonáltal ezek a támogatási összegek nem képesek teljes egészében kompenzálni a nagyobb és jobb minőségű ingatlanok magasabb árszintjét, így számukra kevésbé elérhető egy szükséges nagyobb méretű ingatlan megvásárlása a használt lakást vásárlókhoz képest.

A nyári hónapok stagnálása után ismételten emelkedik az otthonfelújítási támogatás igénybevétele. A gyermeket nevelő családok lakhatási körülményeinek javítására 2021. január óta akár 3 millió forint vissza nem térítendő támogatást igényelhetnek az államtól, akik saját tulajdonú ingatlanukban 25 év alatti gyermeket nevelnek, és felújítják a lakásukat. Az otthonfelújítási támogatás kihasználtsága a kezdeti dinamikus emelkedés után a nyár közepétől stagnálni kezdett, szeptemberben azonban ismételten kiemelkedő volt az igénybevétele. 2021. szeptember végéig összesen több mint 45 000 kérelem érkezett a támogatásra, a beérkezett támogatási igények összege pedig meghaladta a 78 milliárd forintot (43. ábra). Összességében a benyújtott kérelmek összegének 50 százalékát igényelték energiahatékonyság-javulást (fűtési- és melegvíz-rendszer korszerűsítése ideértve a megújuló energiaforrások alkalmazását, nyílászáró vagy tető cseréje, felújítása, napelemes rendszer telepítése, épület szigetelése) eredményező felújításokra.

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 fel-emelkedés 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 reform-programjának sarokpontjait, köztük az önkéntes és kötelező örökváltságot; az ősiség eltörlését; a parasztság szabad birtoklási jogát; az ipar és kereskedelem szabadságát. Széchenyinek ebben a művében már megjelent a jogegyenlőség és a közteherviselés gondolata is.

Az 1848-as forradalom után Széchenyi István részt vállalt a Batthyány-kormány munkájában, miniszterként nagy energiával látott hozzá közlekedési programjának megvalósításához.

LAKÁSPIACI JELENTÉS

2021. november

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

mnb.hu

©MAGYAR NEMZETI BANK

1013 BUDAPEST, KRISZTINA KÖRÚT 55.