



Gazdaságpolitikai
Műhely

2024 Q3

Negyedéves elemzés

Lakáspiaci trendek



Tartalom

Bevezetés	1
Kamatok és árák.....	1
Hitelköltségek és hitelek.....	3
Hitelek és lakásárak.....	4
Hitelfutamidők és lakásárak	5
Összefoglaló.....	7

Ábrajegyzék

1. ábra: A lakáspiaci reálindex és az MNB hitelköltség-mutatójának alakulása (2015-2023)
2. ábra: A folyósított lakáscélú hitelek értékének és az MNB hitelköltség mutatójának alakulása (2015-2023)
3. ábra: A folyósított hitelek értéke és a KSH lakáspiaci reálindex alakulása (2015-2023)
4. ábra: Új és használt lakások finanszírozására folyósított lakáshitelek átlagos futamidejének és a KSH lakáspiaci reálindex alakulása (2018-2023)

Vezetői összefoglaló

- Az alacsony hitelköltségek a lakáspiaci árak emelkedéséhez, míg a magas kamatok az árak stagnálásához vagy csökkenéséhez vezetnek.
- A hitelköltségek hatását láthatjuk a lakáscélú hitelek állományának alakulásában is.
- A hosszabb hitelfutamidők lehetővé teszik a nagyobb hitelösszegek felvételét, ami növeli a lakáspiaci keresletet, és ezen keresztül az árakat is.



Bevezetés

Az elmúlt nyolc év lakásár-dinamikáját nagyban meghatározta a kamatok, azon keresztül a hitelköltségek alakulása. Az az általános tendencia figyelhető meg, hogy amennyiben a hitelköltségek alacsonyak, az a lakáspiaci árak növekedését eredményezi, míg a magas hitelköltségek a lakáspiaci árak stagnálásával vagy csökkenésével járnak együtt.

A kapcsolat szemléltetésére a Magyar Nemzeti Bank (MNB) hitelköltség mutatójának, valamint a Központi Statisztikai Hivatal (KSH) összevont lakáspiaci árindexének az idősoros összehasonlítását választottuk. Az MNB hitelköltség mutatója a kamatok mellett minden egyéb költséget magában foglal, így alkalmas a lakáscélú hitelek költségeinek idősoros összehasonlítására. Azért is releváns a hitelköltségek elemzése, mert a lakáspiaci tranzakciók számottevő aránya (2018 januárja és 2024 februárja között átlagosan 41 százalék) hitelből valósul meg.¹ Ebből következik, hogy a lakáscélú hitelek költségei hatással vannak a lakáspiaci árak alakulására, ugyanis alakítói a keresleti oldalnak.

A kapcsolat vizualizációjának másik eszköze a KSH összevont lakáspiaci árindexe, mely a magánszemélyek között létrejött lakástranzakciók 94 százalékának legfőbb adatai alapján készült 2022-ben és 2023-ban egyaránt.² Azaz reprezentatív mutató a lakáspiaci tendenciákra vonatkozóan. A KSH lakáspiaci árindexe a 2015-ös bázisévhez viszonyítva mutatja be az árak alakulását. Az infláció hatásának kiszűrése érdekében a KSH lakáspiaci reálárindexét használtuk fel.

Kamatok és árak

Az adatok összehasonlítása során azt láthatjuk, hogy az MNB hitelköltség mutató értéke 2015-től 2017 végéig lényegében fokozatosan csökkent, ami jól jellemzi az akkori kedvező kamatkörnyezetet. Ugyanebben az időszakban a lakásárak reálértéke is folyamatosan nőtt. Rövid idejű stagnálást csak azután figyelhettünk meg, miután 2018 első három negyedében emelkedni kezdtek a

¹ Magyar Nemzeti Bank (2024): Lakáspiaci jelentés, 2024. május.
<https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/lakaspiaci-jelentes/lakaspiaci-jelentes-2024-majus>
(Letöltés dátuma: 2024. 07. 30.)

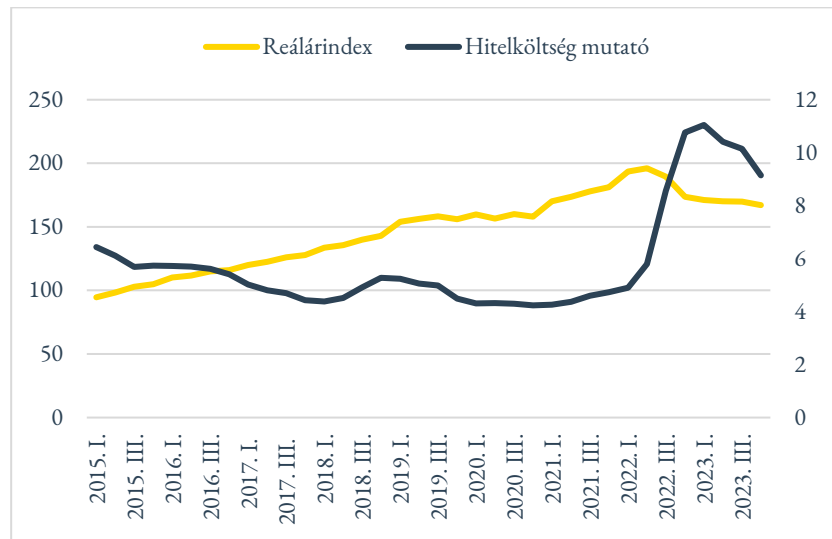
² Központi Statisztikai Hivatal (2024): Lakáspiaci árak, lakásárindex, 2023. IV. negyedév, Módszertani megjegyzések.
<https://www.ksh.hu/s/kiadvanyok/lakaspiaci-arak-lakasarindex-2023-iv-negyedev/modszertan.html> (Letöltés dátuma: 2024. 07. 30.)

hitelköltségek. A legfeltűnőbb hatást a 2020 vége óta fokozatosan növekvő hitelköltségek eredményezték, különösen a 2022 első három negyedében tapasztalt költségnövekedések, melyek közül a 2022 második negyedévi 48 százalékot is elérte, melyet egy 26 százalékos költségnövekedés követett. Az alábbi ábrán láthatjuk, hogy 2023-ban a fokozatos hitelköltség-csökkenés ellenére is ereszkedett a lakáspiaci reálárindex. Ennek oka az, hogy a kamatok még mindig túl magasak voltak a korábbi szintekhez képest.

A lakáspiaci reálindexnek és az MNB hitelköltség-mutatójának (jobb tengely) alakulása (2015-2023)

A hitelköltségek emelkedése miatt a lakáspiaci reálárak csökkennek az elmúlt negyedévekben

Alacsony hitelköltségek esetén a lakások reálára növekszik. Ha pedig magasak a hitelköltségek, akkor a lakáspiaci reálárak jellemzően csökkennek.



1. ábra: Saját szerkesztés, Forrás: KSH.hu³; MNB.hu⁴.

³ Központi Statisztikai Hivatal (2024): Lakáspiaci árak, lakásárindex, 2023. IV. negyedév. <https://www.ksh.hu/s/kiadvanyok/lakaspiaci-arak-lakasarindex-2023-iv-negyedev/index.html> (Letöltés dátuma: 2024.07.30.)

⁴ Magyar Nemzeti Bank (2024): Sajtóközlemény a háztartási és a nem pénzügyi vállalati kamatlábakról 2024. április. <https://statisztika.mnb.hu/sk-haztartasi> (Letöltés dátuma: 2024.07.30.)

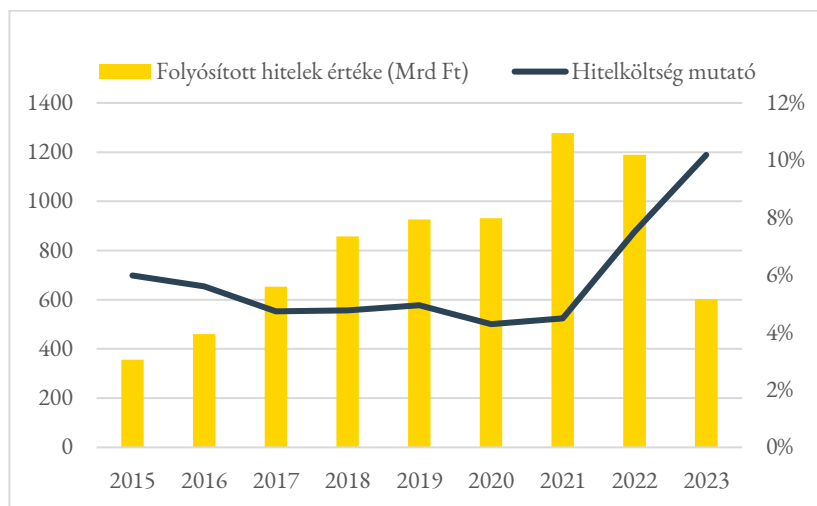
Hitelköltségek és hitelek

Amíg a hitelköltségek kedvezőek voltak, a folyósított hitelek száma és értéke is folyamatosan növekedett, hiszen az alacsony kamatok miatt egyre több ember engedhette meg magának a lakáscélú hitelek felvételét.⁵ A hitelköltségek jelentős növekedésének idején pedig a lakáscélú hitelek mennyiségi, valamint értékbeli csökkenését is megfigyelhettük.

Az alábbi ábrán láthatjuk, hogy 2015 és 2021 között a hitelköltségek fokozatosan csökkentek, míg a folyósított lakáscélú hitelek értéke évről évre növekedett. Ennek 2022-ben vetett véget a hitelköltségek megugrása, mely egy 7 százalékos csökkenést eredményezett a folyósított hitelek értékében. 2023-ban szintén emelkedtek a hitelköltségek, ami a folyósított hitelek értékének 49 százalékos visszaesését hozta.

A folyósított lakáscélú hitelek értékének és az MNB hitelköltségmutatójának (jobb tengely) alakulása (2015-2023)

A hitelköltségek emelkedésével a folyósított hitelek értéke csökken



2. ábra: Forrás: MNB.hu⁶

Negatív kapcsolat figyelhető meg a hitelköltségek és a lakáscélú hitelek volumenének alakulása között.

⁵ Központi Statisztikai Hivatal (2024): 18.1.1.16. Lakáscélú hitelek. https://www.ksh.hu/stadat_files/lak/hu/lak0016.html (Letöltés dátuma: 2024.07.30.)

⁶ Magyar Nemzeti Bank (2024): Sajtóközlemény a háztartási és a nem pénzügyi vállalati kamatlábakról 2024. április. <https://statisztika.mnb.hu/sk-haztartasi> (Letöltés dátuma: 2024.07.30.)

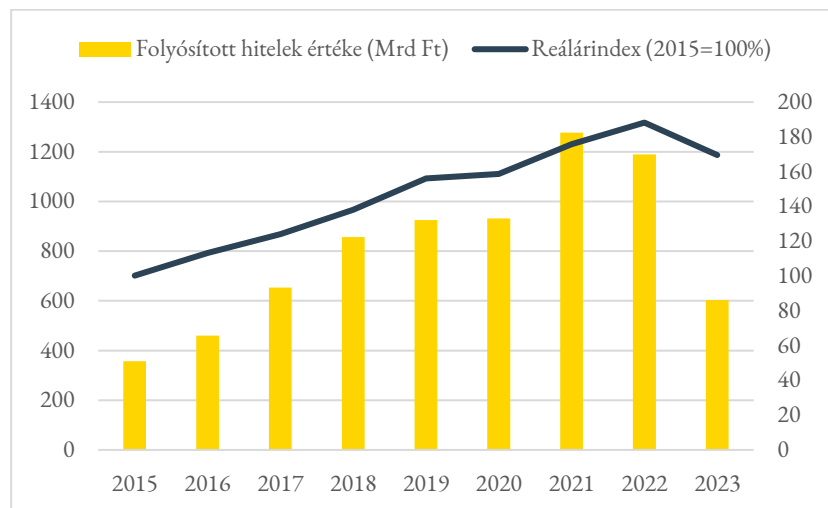
Hitelek és lakásárak

A hitelek értékének a növekedése pozitívan hat a lakáspiaci árak alakulására. Az előző évhez viszonyítva, 2023-ban a lakáscélú folyósított hitelek értékének csökkenését figyelhetjük meg, és többek között ebből is származhat a lakáspiaci reálindex 2023-as évi visszaesése.

Az alábbi ábrán láthatjuk, hogy amíg a folyósított lakáscélú hitelek értéke növekedett, addig a lakáspiaci reálindex értéke is. A lakásár trendje 2022-ig kitartott, amikor azonban a folyósított hitelek értéke már csökkent az előző évhez képest. 2023-ban viszont a majdnem 50 százalékos hitelvolumen-visszaesést már a lakások reálértékének a csökkenése is követte.

A folyósított hitelek értékének és a KSH lakáspiaci reálindexnek (jobb tengely) alakulása (2015-2023)

A folyósított hitelek értékének alakulását követi a lakáspiaci reálindex alakulása



3. ábra: Saját szerkesztés, Forrás: KSH.hu⁷; MNB.hu⁸.

⁷ Központi Statisztikai Hivatal (2024): Lakáspiaci árak, lakásárindex, 2023. IV. negyedév. <https://www.ksh.hu/s/kiadvanyok/lakaspiaci-arak-lakasarindex-2023-iv-negyedev/index.html> (Letöltés dátuma: 2024.07.30.)

⁸ Magyar Nemzeti Bank (2024): Sajtóközlemény a háztartási és a nem pénzügyi vállalati kamatlábakról 2024. április. <https://statisztika.mnb.hu/sk-haztartasi> (Letöltés dátuma: 2024.07.30.)

Pozitív kapcsolat figyelhető meg a folyósított lakáscélú hitelek értéke és a lakáspiaci árak alakulása között.

Hitelfutamidők és lakásárak

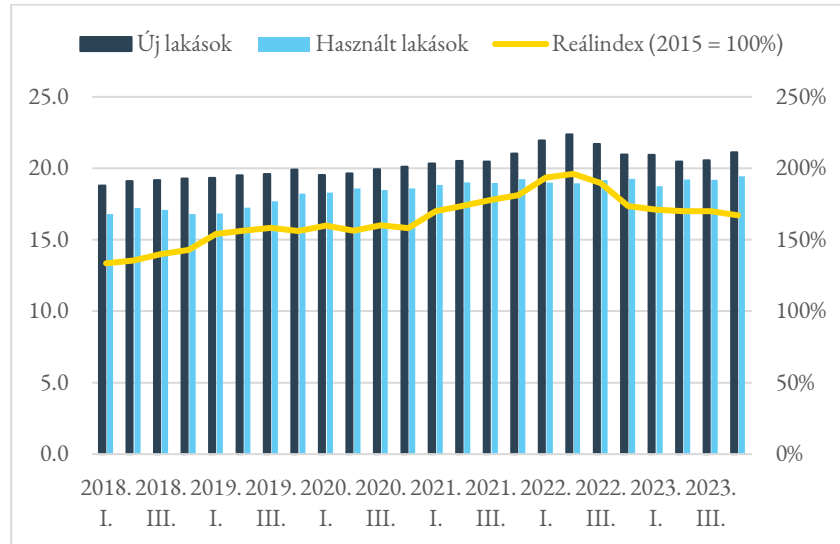
Nem csak az egyre alacsonyabb hitelköltségek segíthetik a keresleti oldalt a lakáspiacon. A hitelfutamidők növekedése szintén hozzájárulhat ahhoz, hogy a lakások megfizethetőbbek legyenek, hiszen a hitel törlesztése így több hónapra oszlik el, ez pedig az átlagos havi törlesztőrészeket csökkenését eredményezi.

A Magyar Nemzeti Bank adatai szerint 2018 januárjában az új lakások finanszírozására felvett hitelek átlagos futamideje 18,5 év volt. Ez 2024 januárjára 18 százalékkal, 21,6 évre nőtt. Hasonló tendencia figyelhető meg a használt lakások esetében is, ahol a futamidő 17 százalékkal nőtt, 16,7 évről 19,6 évre.⁹

⁹ Magyar Nemzeti Bank (2024): Lakásügyi jelentés, 2024. május.
<https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/lakaspiaci-jelentes/lakaspiaci-jelentes-2024-majus>
(Letöltés dátuma: 2024.07.30.)

Új és használt lakások finanszírozására folyósított lakáshitelek átlagos futamidejének és a KSH lakáspiaci reálindexnek (jobb tengely) alakulása (2018-2023)

A lakáshitelek átlagos futamidejének növekedésével a lakáspiaci reálárak is emelkednek



Pozitív kapcsolat figyelhető meg a lakáshitelek átlagos futamideje és a lakáspiaci reálárak alakulása között.

4. ábra: Saját szerkesztés, Forrás: KSH.hu¹⁰, MNB.hu¹¹

A fenti ábra alapján megállapítható, hogy a magas hitelfutamidőket általában magasabb lakáspiaci reálindex kíséri. Ez azzal magyarázható, hogy a hosszabb futamidők lehetővé teszik a lakásvásárlók számára, hogy magasabb hitelösszegeket vegyenek fel, azonos havi törlesztőrészek mellett. Ez pedig a növekvő lakáspiaci kereslet révén hozzájárul a lakásárak emelkedéséhez.

¹⁰ Központi Statisztikai Hivatal (2024): Lakáspiaci árak, lakásárindex, 2023. IV. negyedév. <https://www.ksh.hu/s/kiadvanyok/lakaspiaci-arak-lakasarindex-2023-iv-negyedev/index.html> (Letöltés dátuma: 2024.07.30.)

¹¹ Magyar Nemzeti Bank (2024): Lakáspiaci jelentés, 2024. május. <https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/lakaspiaci-jelentes/lakaspiaci-jelentes-2024-majus> (Letöltés dátuma: 2024.07.30.)

Összefoglaló

Elemzésünk során a lakáspiac keresleti oldalát alakító főbb tényezőket vizsgáltuk, melyek befolyásolják a lakáspiaci árak alakulását. Megállapítottuk, hogy a lakáspiaci reálárak egyik meghatározó tényezője a hitelköltségek szintje. Ha a hitelköltségek alacsonyak, a lakáspiaci árak emelkednek, míg magas hitelköltségek esetén az árak stagnálnak vagy csökkennek. Ezt a jelenséget a folyósított hitelek értékének változása magyarázza.

Rámutattunk arra is, hogy a lakáscélú hitelek átlagos futamidejének növekedése szintén a lakáspiaci árak emelkedéséhez vezet. A hosszabb futamidők lehetővé teszik, hogy a hitelfelvevők nagyobb hitelösszegeket vegyenek fel, azonos havi törlesztőrészek mellett. Ez növeli a lakáspiaci keresletet, ami tovább hajtja felfelé az árakat.

Az elemzést készítette



Sebestyén Géza
Műhelyvezető,
matematikus-
közgazdász



Richter Soma Patrik
Kutató, politológus