



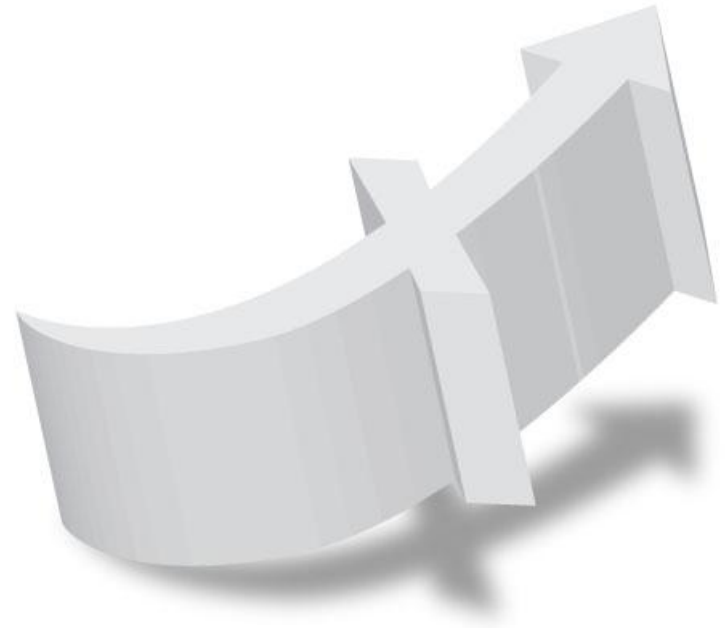
# A lakáspiac jelene és jövője

Harmati László

FHB Jelzálogbank Nyrt.  
üzleti vezérigazgató

Fundamenta Lakásvásár Ingatlanszakmai Konferencia  
Budapest, 2011. szeptember 23.

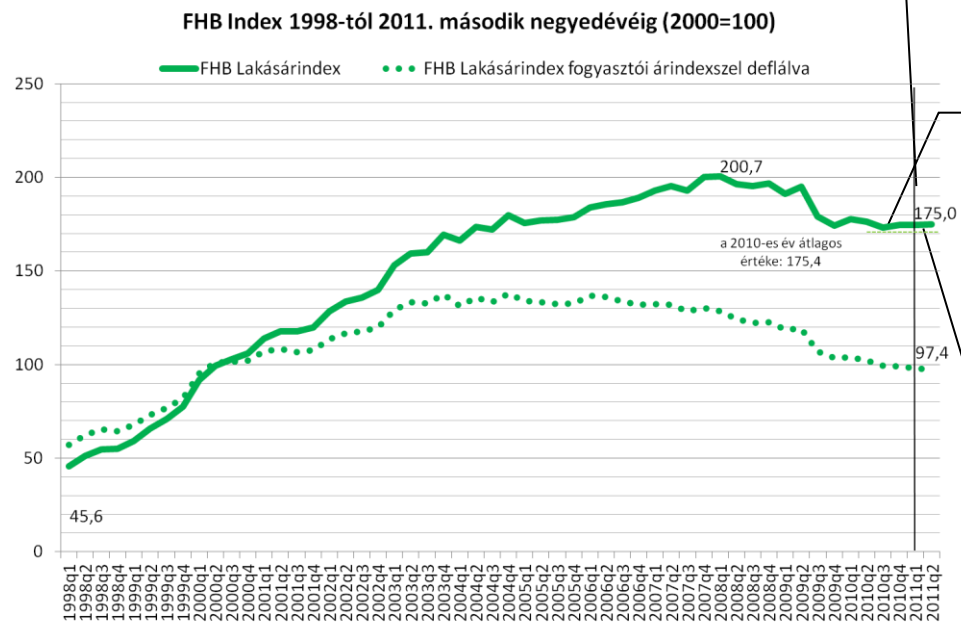
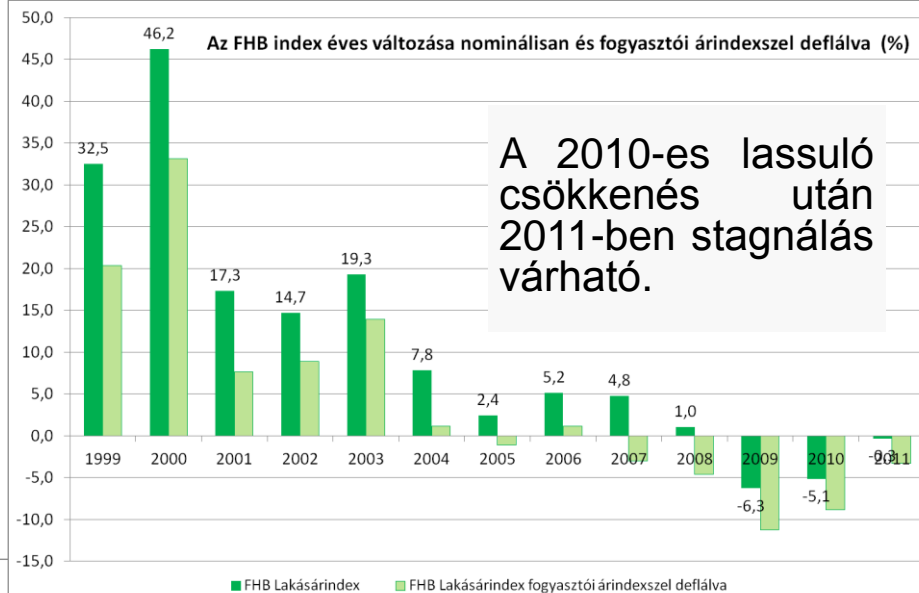
- Az FHB Lakásárindex helyzetképe.
- Nemzetközi kitekintés
- Középtávú kilátások.



# 1. FHB Lakásárindex helyzetkép

# Az FHB Lakásárindex 2010-es értékei

**2011 első félévben stagnáló árak tapasztalhatóak.** A lakáspiac kiszáradása az árinformációk tartalmát is befolyásolja.

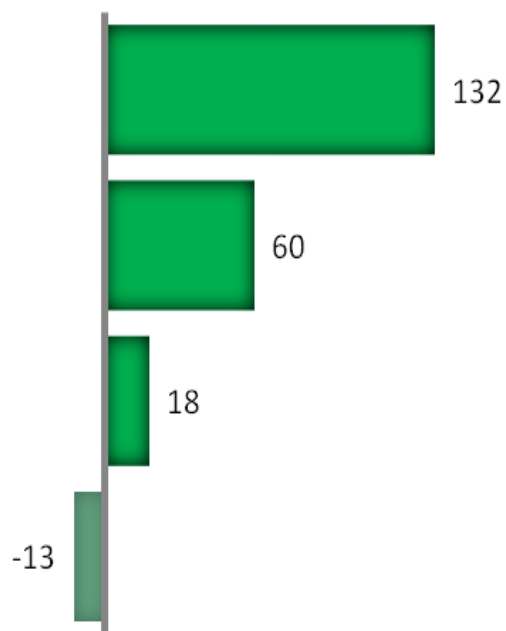


A tavalyi év elején a lakásvásárlás után fizetendő illeték csökkentése nem hozott tartós fellendülést (2010 elejétől 6-ról 4%-ra változott a 4 millió forint feletti részre érvényes illetékkulcs).

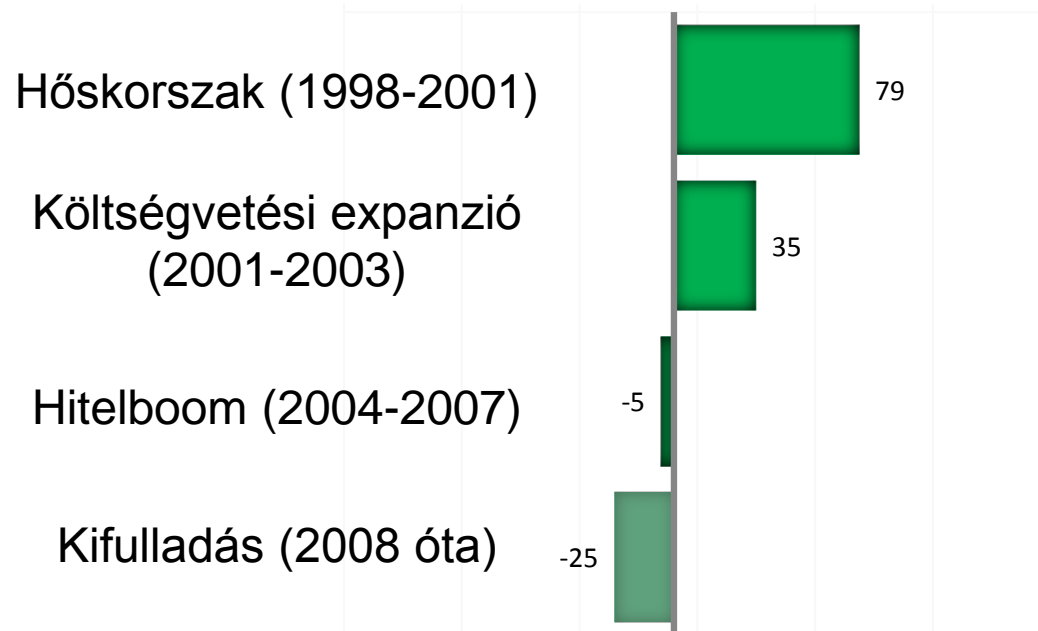
**A 2010-es év átlagos értéke 177,4, a 2011. második negyedéves adat: 175,0.**

# Az FHB Index korszakolása

Nominális lakásárak változása az időszakban (%)

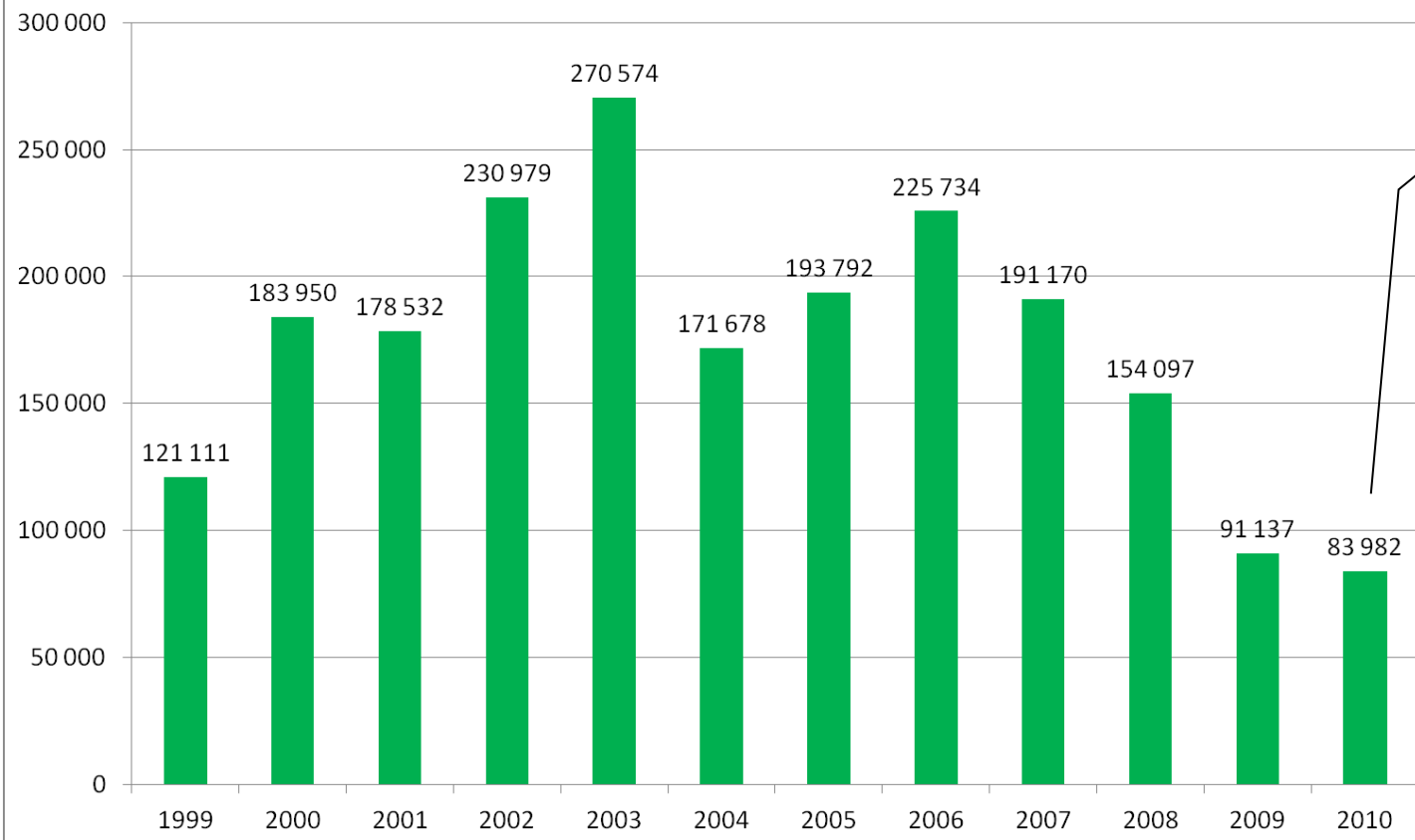


Reál lakásárak változása az időszakban (%)



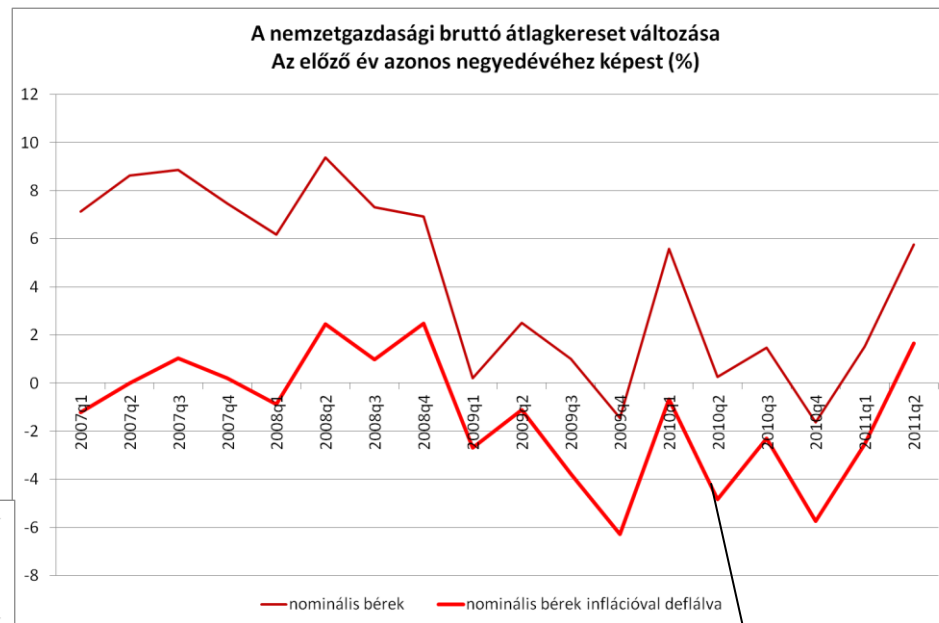
# Lakáspiaci forgalom – évtized mélypontján

## Lakáspiaci tranzakciók becsült száma



**A lakáspiaci forgalom, korábbi előrejelzésünknek megfelelően, elérte mélypontját. A 2010. évi forgalom harmada a konjunktúra alatt tapasztaltnak.**

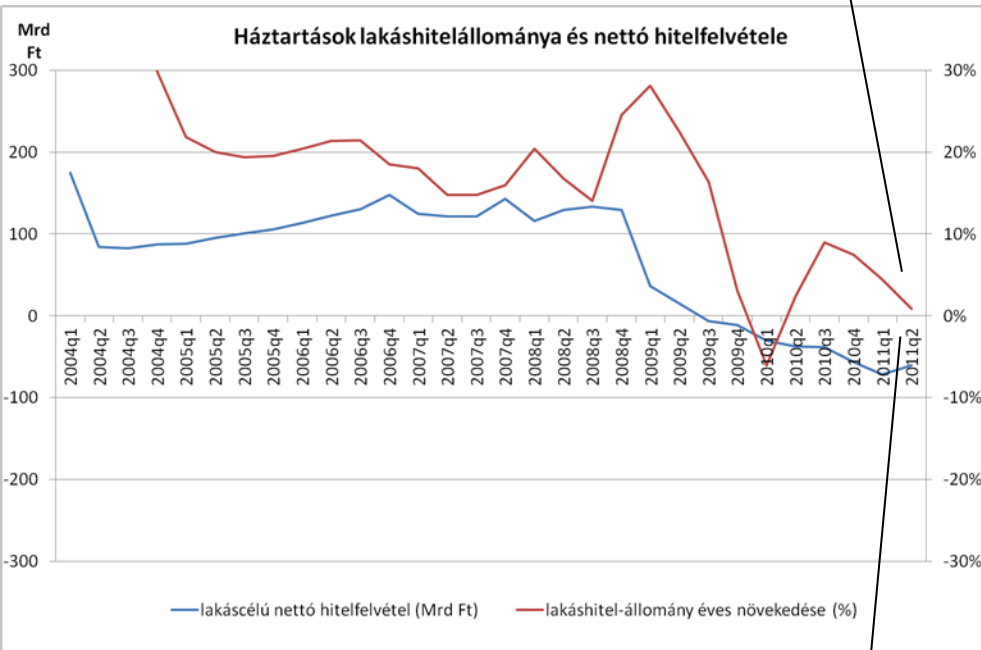
A foglalkoztatás kismértékű emelkedést mutat.



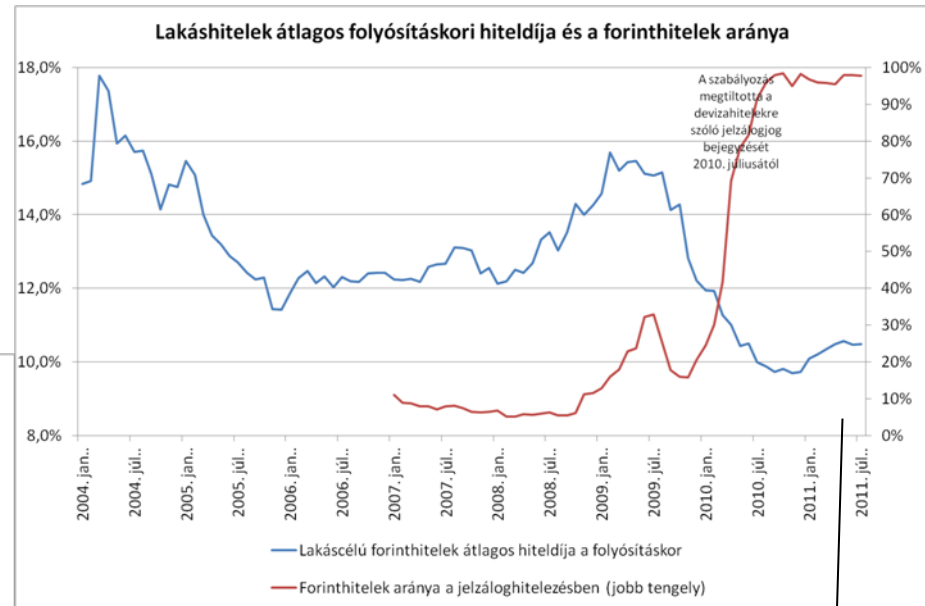
A háztartási reáljövedelmek nem nőttek az utóbbi egy évben.

# A hitelpiac tovább szűkült 2010-ben és 2011 elején.

A háztartási szektor **nettó hitelvisszafizető**.



A svájci frank erősödése miatt a háztartások hitelállománya és hitelterhei emelkedtek.

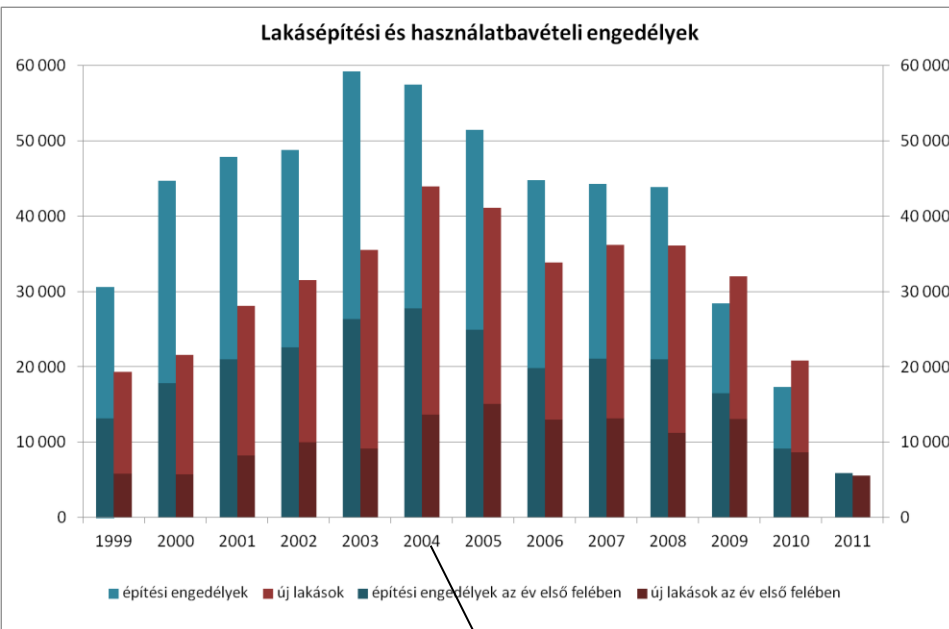


A szabályozás gyakorlatilag megszüntette a devizahitelezést. A HUF hitelek díja emelkedik.

# Lakásépítés és építőipar – a kínálati oldal kimerült

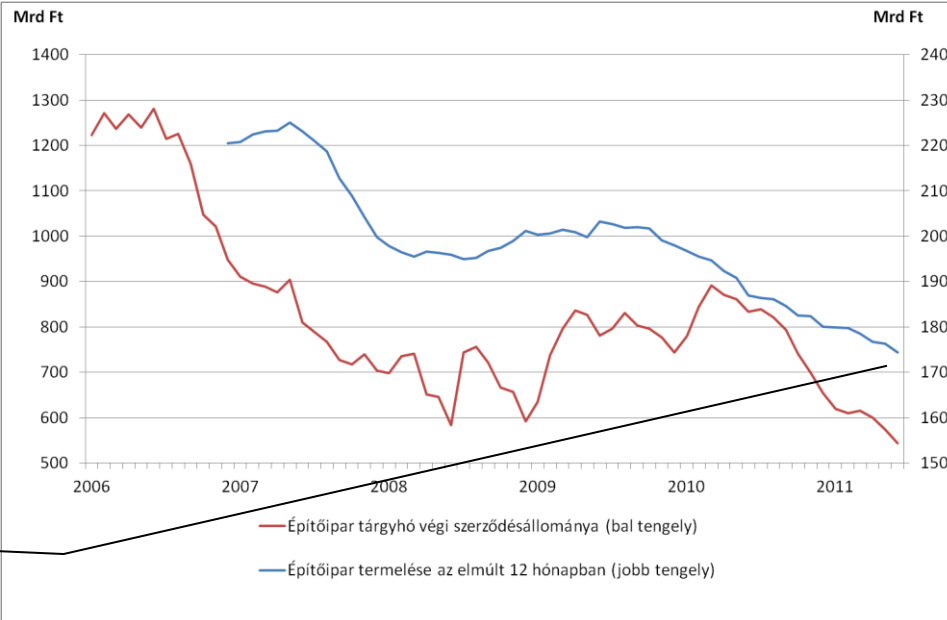
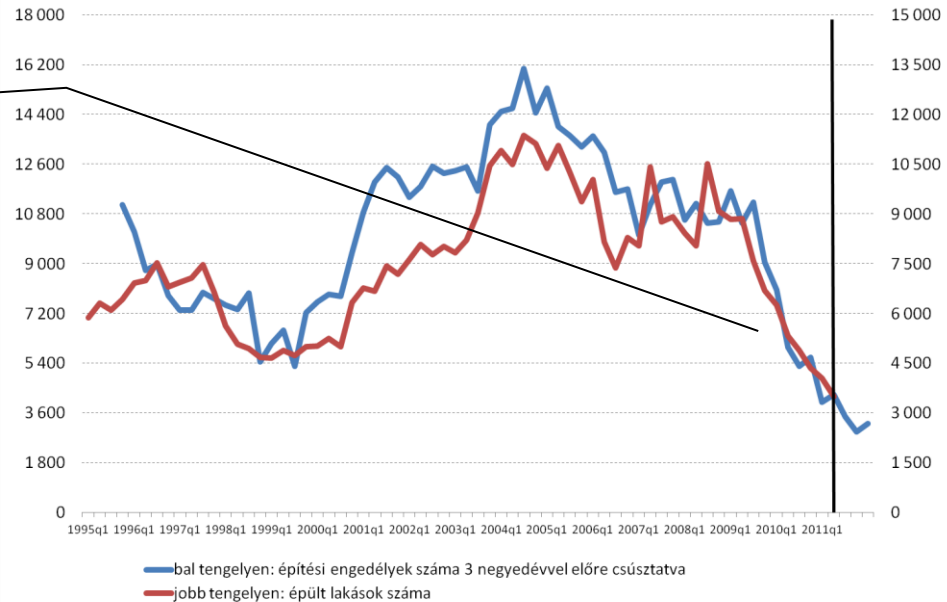
Az aktuális adatok sajnos nem meglepetések, és a kilátások továbbra sem jók.

Lakásépítési és használatbavételi engedélyk



2010-ben az új lakások száma a 2004-es csúcstértékhez képest töredék.

Az építőipari termelés és szerződésállomány még mindig csökken.

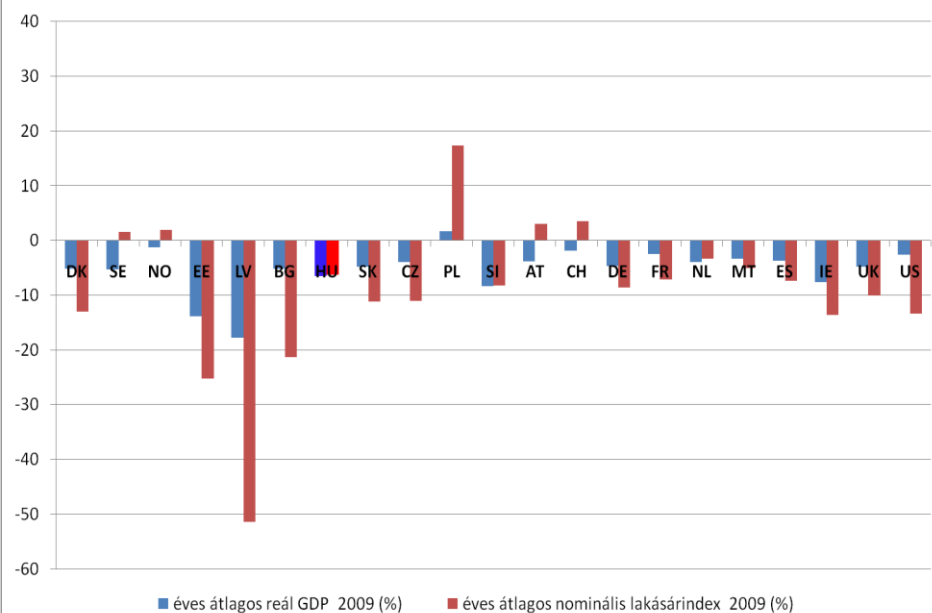


## 2. Nemzetközi kitekintés

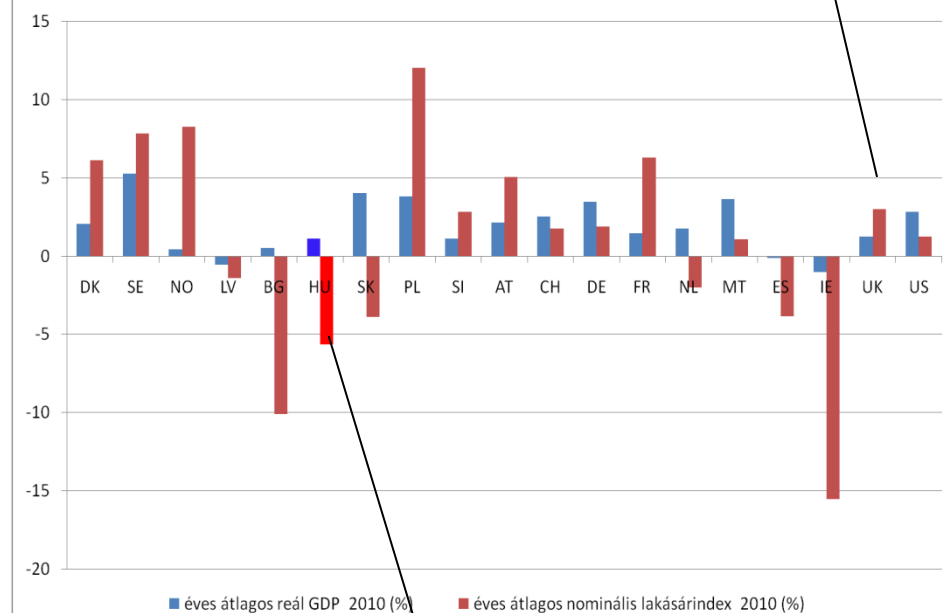
A lakásárak és a konjunktúra közti kapcsolat lefelé és felfelé is érvényesül.

Nagy-Britanniában a kormányzat több eszközzel is élénkítette a lakáspiacot.

Az éves átlagos reál GDP és a nominális lakásárindex 2009-ben



Az éves átlagos reál GDP és a nominális lakásárindex 2010-ben

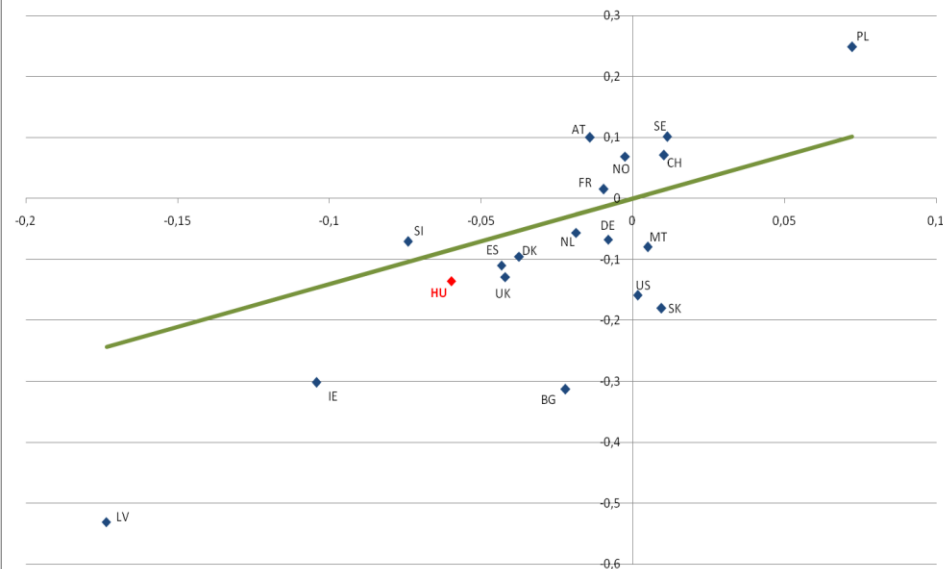


Itthon bár a GDP már nőtt, a belső kereslet továbbra is csökkent.  
A hitelkínálat korlátozása is keresletvisszafogó hatású volt.

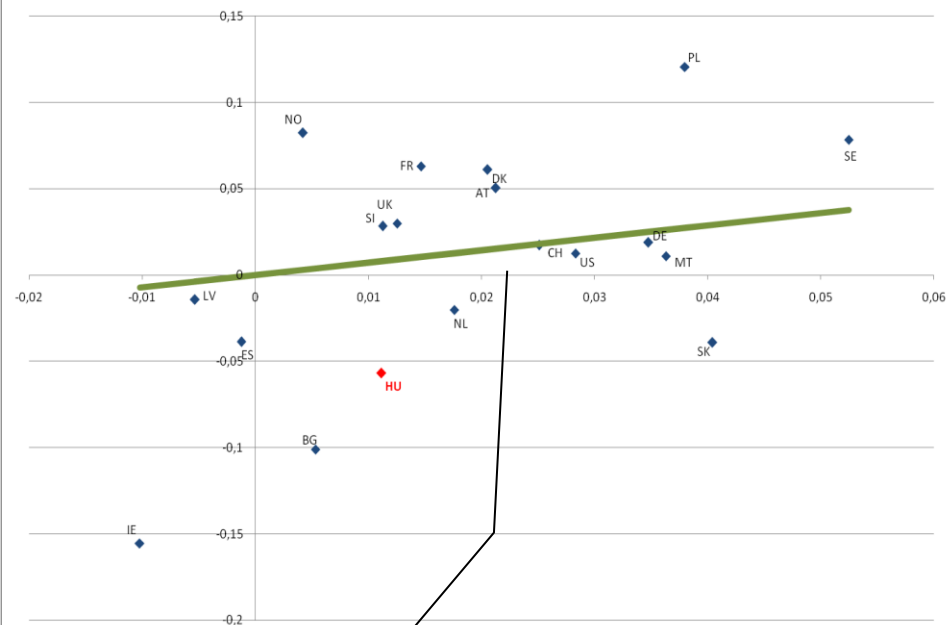
# A lakáspiac késéssel követi a konjunktúrát

A lakásárak és a konjunktúra közti kapcsolat lefelé és felfelé is érvényesül.

A nominális lakásárak és a reál GDP változása  
(2008Q2 - 2010Q4)



A 2010. évi átlagos nominális lakásárindex és átlagos reál GDP összefüggése



Az általános összefüggést mérő egyenes tavaly ellaposodott: a lakásárak kevésbé emelkedtek a kilábalás során, mint amennyire korábban estek – **a lakáspiac késéssel követi a konjunktúrát.**

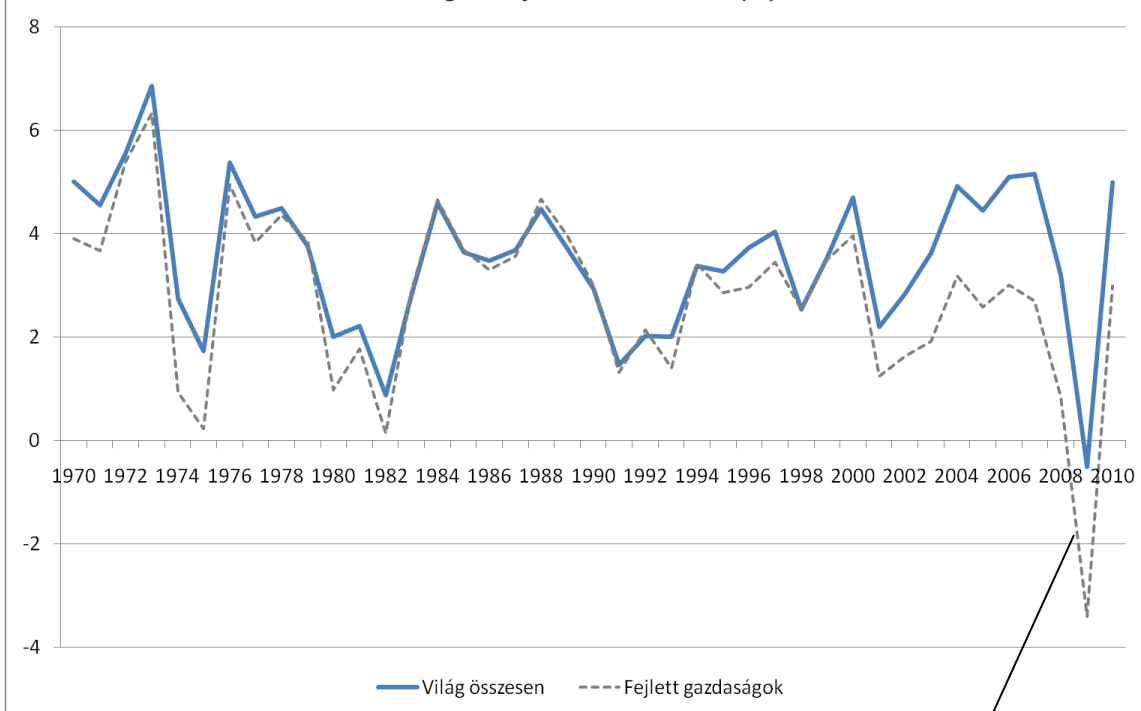
# 3. Kilátások

# Nagy visszaesés, lassú kilábalás

## A recessziók és kilábalások statisztikai összefüggései

A recessziók mélysége szoros kapcsolatban van hosszukkal. A pénzügyi válságokat követő recessziók jellemzően hosszabbak. A pénzügyi válságokból történő kilábalás sebessége átlag alatti, a kibocsátás válság előtti szintre kerülése hosszabb.

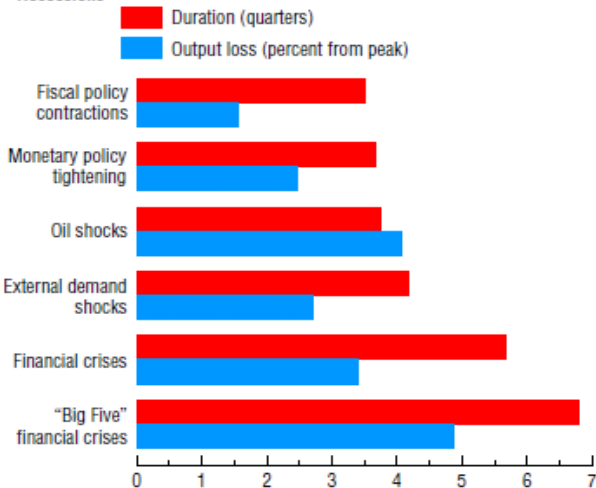
A világ GDP-jének növekedése (%)



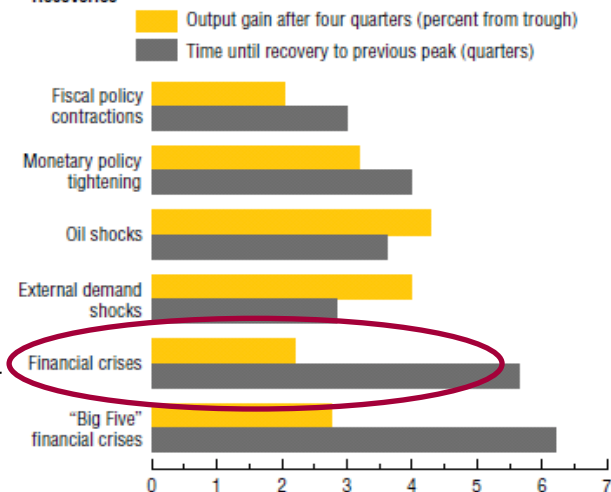
A 2008-ban kitört válság nagyon súlyos volt.

A helyreállítás egy-két évet igénybe fog venni.

### Recessions



### Recoveries



Source: IMF staff calculations.

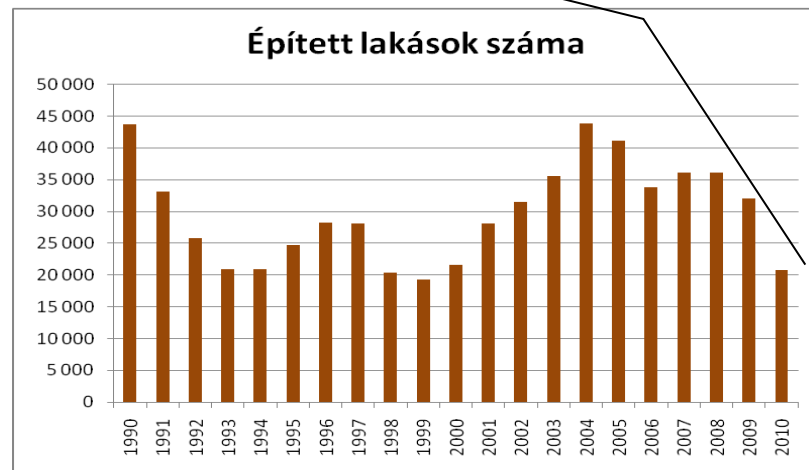
# Lassú kilábalás a lakáspiacon állami ösztönzés nélkül

A lakáspiac általában csak némi késéssel követi a konjunktúrát.

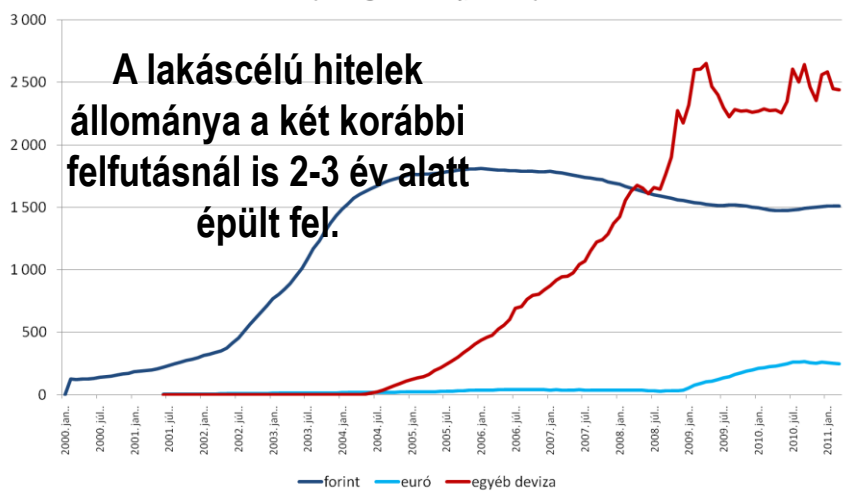
- A tapasztalatok alapján hosszabb távon **1%-kal magasabb GDP növekedés a reál lakások 1%-os emelkedésével jár együtt.**
- A kilakoltatási moratórium feloldása évekig befolyásolhatja a piacot, tartós kínálatemelkedést jelent.

**Fiskálisan fenntartható méltányos, keresletet élénkítő támogatással a piaci fordulat gyorsítható.**

Az új lakások kínálata az idén valószínűleg eléri mélypontját, de tartósan alacsonyabb maradhat a kormányzat által emlegetett 40.000-nél.



A lakáscélú hitelek állománya deviza szerinti bontásban (hó végi állomány, Mrd Ft)



A válság lakáspiaci hatásain akkor leszünk túl, amikor:

- a lakossági jövedelmek stabilan növekednek (2 év múlva),
- a banki portfólió megtisztul, és a felszabadult céltartalékok is növelik a hitelkínálatot (2-3 év múlva),
- a fejlesztők új projekteket akarnak megvalósítani, mert elhiszik, hogy emelkedik a kereslet az új lakások iránt (1-2 év múlva).

# Üzleti következtetések

1. A lakáspiac és lakáshitel-piac talpra állítása állami segítség nélkül csak középtávon várható
2. Az állami beavatkozásnak ki kell elégítenie az alábbi kritériumokat:
  - Fiskálisan fenntartható, hosszú távú determinációkat nem hordoz.
  - Méltányos.
  - Multiplikátor hatása van, vagyis önerőt is megmozgat.
  - Az új és a használt lakáspiacra egyaránt kihat.

**Az Otthonteremtési Tanácsadó testület anyaga ennek megfelelő javaslatot tett kamattámogatásra.**

1. A termékszerkezet várható trendjei:
  - Meglévő hitelügyfelekre alapított direkt programok erősödése.
  - 2012: energiatanúsítvány – szabályozási kötelezettség, árdöntő tényező, speciális felújítás-finanszírozási termékkör.
  - A szabályozási változások (ld. jövedelemvizsgálat, KHR stb.) és a meglévő tapasztalati idősorok miatt lényegesen szofisztikáltabbá válik a kockázatvállalás.

**Köszönöm a figyelmet!**