



Rekordösszegű lakáshitelezés és a kereslethez képest alacsony újlakás-kínálat. Veszélyben a lakás piac? Az MNB lakáspiaci jelentése

A lakás piac 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 lakás piac a nemzetgazdaság minden területéhez szervesen kapcsolódik. A lakáspiaci folyamatok, és különösen a lakásárak ingadozása a háztartások vagyoni helyzetén keresztül befolyással van a szektor megtakarítási és fogyasztási döntéseire, míg a jelzáloghitelfedezetek révén a pénzügyi intézmények portfóliójára, profitabilitására és hitelezési aktivitására is, így alább adjuk közre az [MNB jelentés](#) legfontosabb megállapításait („Vezetői összefoglaló”).

Az MNB jelentés vezetői összefoglalója

- [1] „2021-ben a hazai lakás piac jelentős élénküléssel indult. A gazdaság újraindítását követően megkezdődött a munkaerőpiac 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.
- [2] 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.
- [3] 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.

- [4] 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.
- [5] 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.
- [6] 2021 első három negyedében 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” - írja a Magyar Nemzeti Bank („**MNB**”) által 2021. novemberében közzétett Lakáspiaci jelentése.

Szerzők: dr. Marjai Attila és dr. Kampits Bence

Ha további szakmai anyagok is érdeklík az építési jog világából, látogassa meg honlapunkat, kattintson: [Construction Papers](http://constructionpapers.hu/)

Copyright © 2021 CERHA HEMPEL Dezső és Társai Ügyvédi Iroda – all rights reserved.



Levelezési címünk:

CERHA HEMPEL Dezső és Társai Ügyvédi Iroda
1011 Budapest
Fő utca 14-18.
Magyarország

E-mail:

attila.marjai@cerhahempel.hu
bence.kampits@cerhahempel.hu