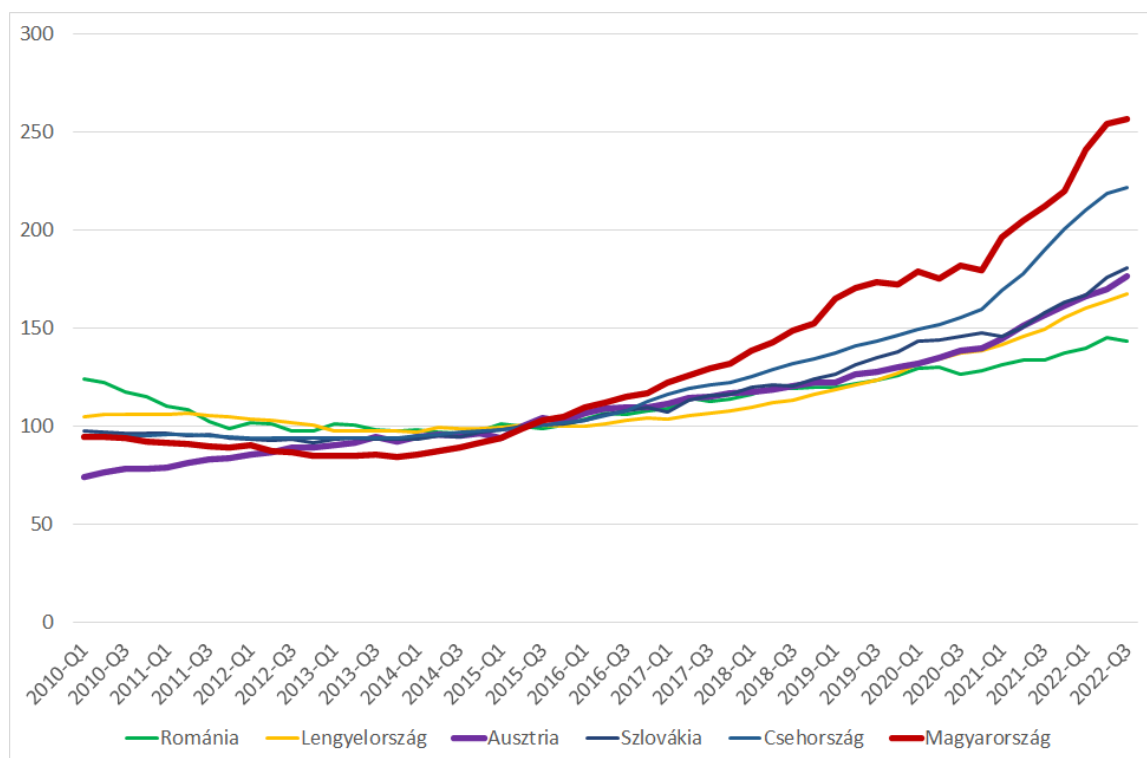


Túlárzottak-e a hazai lakások?

A KSH lakásárindexe szerint¹ 2022 harmadik negyedében a lakásárak növekedési üteme megtorpant, az előző negyedévhez képest az emelkedés mindössze 1% volt. Ez különösen annak fényében alacsony ütem, hogy az első negyedévben még 9,4%-kal ugrottak fel a lakásárak egy negyedév alatt. Ugyanakkor az éves növekedés még így is 21% volt 2022-ben. **EU-s összehasonlításban a hazai lakásárak növekedése rekordszintű:** 2010-hez képest 2022 III. negyedévére a lakásárak 2,7-szeresükre emelkedtek. Hasonló volt a tempó Ausztriában és Csehországban (2,3-2,4-szeres emelkedés), ugyanakkor Romániában csak 16%-kal drágultak a lakások.

**A lakásárak alakulása² néhány EU tagállamban, 2010-2022
(negyedéves adatok, 2015=100)**



Forrás: Eurostat

A lakásár növekedés 2022-es megtorpanása nem meglepő. Egyrészt korábban erős felhajtó erő volt az új lakások építésének meredeken emelkedő költsége, ami a használt lakások árát is feljebb húzta. Ugyancsak emelte a korábbi időszakban az árakat a hitelboom (CSOK, Babaváró kölcsön stb.), ami olcsóbbá tette a hitelfelvételt, illetve biztosította a kellő önerőt. Szintén segítette az áremelkedést a gyors bér (kereset) bővülés és a külföldiek hazai ingatlan szerzése is.

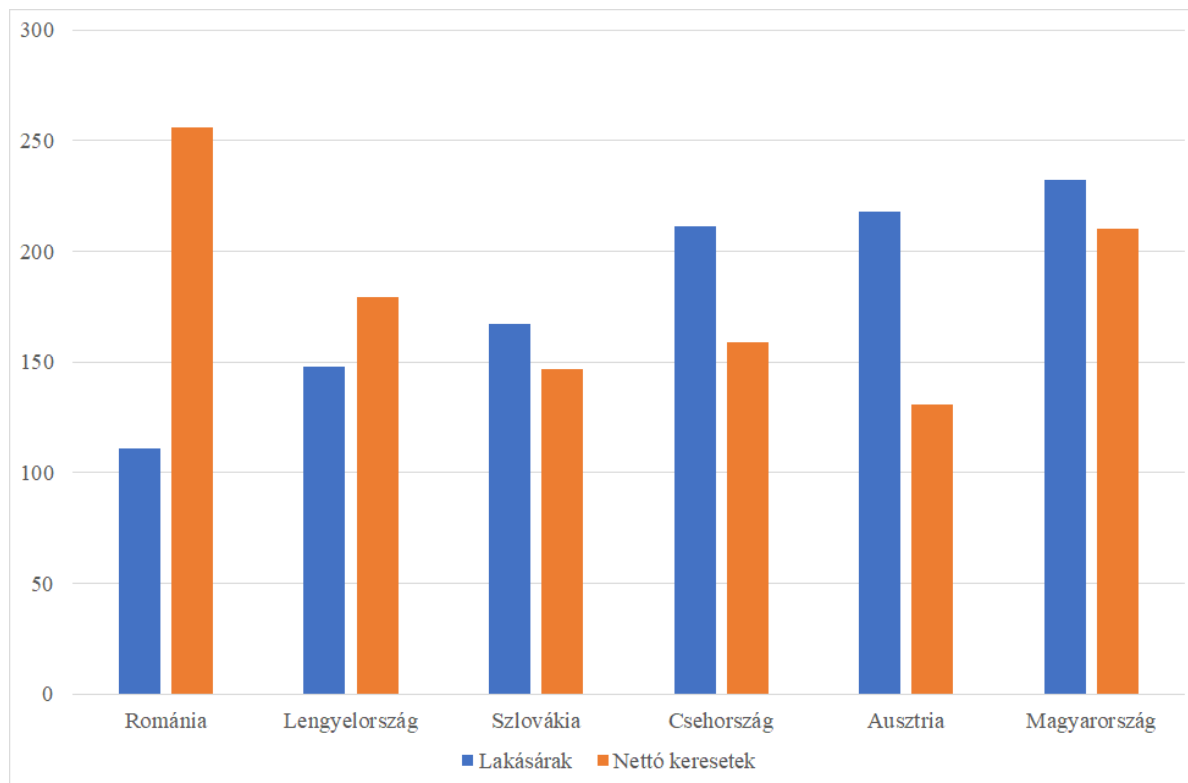
2022 közepére a lakásárak emelkedése elérte azt a szintet, hogy már a lakáshitelek önerejének az előteremtése is alig-alig lehetséges a többség számára, illetve az emelkedő kamatszint is kizorító hatású. Emellett a fogyasztói árak emelkedése a hiteltörlesztésre fordítható forrásokat is erősen mérsékli. A tartósan magas fogyasztói ár növekedés, a rezsicsökkentés csökkentése, valamint a vállalkozások béremelési képességének beszűkülése mellett nem meglepő, hogy a lakásárak növekedése megtorpant. **2023-ban az eddig ismert adatok és várakozások alapján jelentős lassulás várható az újlakás piacon, ami az árak alakulására is kihat.** A lakáshitelezés tavaly megindult visszaesése a keresletet csökkenti, aminek egyik bizonyítéka, hogy a tranzakciószám már 2022 2.

¹ https://www.ksh.hu/stadat_files/lak/hu/lak0036.html

² https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/EI_HPPI_Q_custom_4520862/default/table?lang=en

negyedében³ is 39%-kal esett egy negyedév alatt, illetve az MNB becslése szerint⁴ a 3. negyedévben 22,6%-os volt a csökkenés 2021 azonos negyedévéhez képest.

A lakásárak és a nettó keresetek⁵ alakulása néhány EU tagállamban, 2021. IV. negyedév (2010. I. negyedév=100)



Forrás: Eurostat adatok alapján GKI számítás. A nettó keresetek változását nemzeti valutában számítva.

Amennyiben a nettó keresetek emelkedésével hasonlítjuk össze a lakásárak alakulását láthatjuk, hogy **a leggyorsabb lakásár növekedést mutató országokban az áremelkedés meghaladta a keresetek növekedését**, ami a megfizethetőséget csökkentette. Ha a teljes munkavállalói körre nézzük a keresetek emelkedését (84% 2010-hez képest 2021-re), akkor **a hazai lakások már erősen túlárazottnak tűnnek**. Ez pedig rövidtávon a lakásárak esésével hozható egyensúlyba, illetve, ami valószínűbb, a lakásárak hosszabb távú stagnálásával (amíg a tényleges keresetemelkedés „ledolgozza” a túlárazottságot).

GKI GAZDASÁGKUTATÓ ZRT.

1056 Budapest, Váci utca 84.fsz. 2. Telefon: +36-30-014-7848

E-mail: gki@gki.hu

További információk:

Molnár László, molnar.laszlo@gki.hu, +36-30-577-0832

³ https://www.ksh.hu/stadat_files/lak/hu/lak0037.html

⁴ <https://www.mnb.hu/letoltes/lakaspiaci-jelentes-2022-november-hun.pdf>

⁵ https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/EARN_NT_NET_custom_4546205/default/table?lang=en