

中东欧国家周报

【匈牙利经济周报】

匈牙利的房地产市场

Csaba Moldicz

(2022年5月)

Kiadó: Kína-KKE Intézet Nonprofit Kft.

Szerkesztésért felelős személy: Chen Xin

Kiadásért felelős személy: Feng Zhongping



【匈牙利】匈牙利的房地产市场

匈牙利房地产市场近年来发展迅猛。多年来，有利的金融和经济条件促进了市场的繁荣。与此同时，不断飙升的通货膨胀和利率改变了 2021 年和 2022 年的发展环境。不用说，除了国内生产总值（GDP）快速增长，战争和迫使央行上调政策利率的供应链瓶颈也是通胀的原因之一。本简报着眼于匈牙利房地产市场和抵押贷款如何适应不断变化的经济状况。

简介

在过去的七年中，匈牙利的房地产价格持续上涨。我们上一次观察到房价的下跌或停滞还是在 2008 年至 2013 年期间，当时房价在全球金融危机之后暴跌。在此期间，房地产市场价格下跌了 20-25% 左右，外币贷款违约也持续给匈牙利经济的决策者带来问题。

自 2013 年以来，房地产市场的价格一直在上涨，这可以由以下几个因素来解释：

—GDP 的快速增长导致了实际工资的上涨，这促进了房产市场的需求。

—央行从 2021 年末开始下调利率 (6%)，并在 2021 年年中政策利率 (0.6%) 触底。

—政府推出了几个刺激需求的项目。这些项目针对抚养孩子的家庭。

新冠肺炎疫情通过两个方式影响了房地产市场：

—新冠疫情导致了旅游和酒店业的关闭或倒闭，以及商业市场崩溃。

—由于旅游业的崩溃，受新冠疫情影响的 Airbnb（爱彼迎）房东被迫出售他们的房产。

新冠肺炎疫情带来的经济不确定性导致潜在买家推迟购买房地产。这是两个时期（2008-2013 以及 2020-2021）房地产价格受到外部因素影响时存在的显著差异。在 2008 年至 2013 年期间，房地产价格下降显著，而在新冠疫情爆发之后，价格往往只是停滞不前，没有下跌。另一个不同之处在于，房地产市场动荡是由多方政策失误造成的——美联储的失误、多年来的新自由主义经济政策、2002 年至 2012 年中央银行以及 2002 年至 2010 年匈牙利政府的不当决策。与此同时，2020 年和 2021 年房地产市场的发展是由疫情和封锁等外部事件造成的，经济发展政策无法影响这些事件。

新冠疫情后的房价——欧洲的比较

根据欧盟统计局（Eurostat）的数据，与其他欧盟国家相比，匈牙利的房价也在迅速上涨。2015年至2021年期间，匈牙利的物价上涨了118个百分点，而欧盟的平均水平“仅”上涨了40个百分点。即使我们算上其他欧洲国家，也只有三个国家（土耳其、冰岛、爱沙尼亚）的价格上涨速度高于匈牙利（见表1）。如果我们看一下房价指数，匈牙利排名第一。然而，我们要补充的是，在这组数据中没有土耳其和冰岛的数据，而匈牙利的表现优于爱沙尼亚。

表 1 2021 年第三季度房价指数 (2015=100)		
	房屋价 格指数	下跌的房 价指数
Turkey 土耳其	527.62	-
Iceland 冰岛	261.16	-
Estonia 爱沙尼亚	256.31	131.62
Hungary 匈牙利	228.40	166.52
Luxembourg 卢森堡	223.81	156.52
Latvia 拉脱维亚	214.46	140.00
Czechia 捷克	210.70	160.56
Austria 奥地利	208.92	137.51
Lithuania 立陶宛	208.26	141.86
Germany 德国	193.10	141.19
Sweden 瑞典	187.76	121,57

Norway 挪威	182.44	-
Slovakia 斯洛伐克	168.71	137.70
Portugal 葡萄牙	163.91	154.74
Netherlands 荷兰	157.13	146.77
Malta 马耳他	152.68	126.36
Denmark 丹麦	148.19	130.41
Poland 波兰	146.91	128.61
Ireland 爱尔兰	146.48	132.87
Bulgaria 保加利亚	146.00	130.48
European Union 欧盟	141.60	-
Belgium 比利时	141.04	115.51
Euro area 欧元区	137.58	-
Euro area 欧元区	137.32	-

Slovenia 斯洛文尼亚	136.66	140.13
Croatia 克罗地亚	131.25	132.78
France 法国	127.90	116.88
Finland 芬兰	119.16	104.67
Romania 罗马尼亚	115.03	109.60
Spain 西班牙	100.76	124.45
Cyprus 塞浦路斯	91.48	101.49
Italy 意大利	88.10	98.81

根据欧盟统计局的定义，通缩的房价指数，“这个指标衡量的是住宅市场的通胀相对于家庭和 NPISH 最终消费支出的通胀。欧洲统计局 HPI 捕捉了家庭购买的所有住宅物业的价格变化(公寓、独立的房子、排屋等)，新的和现有的，独立于它们的最终用途和以前的所有者之外。”

看看 2013 年至今房地产市场繁荣的原因——快速的 GDP 增长、低利率、政府补贴——只有一个因素似乎是确定的：相对较高的 GDP 增长将继续支持房地产市场的发展，但匈牙利央行从去年夏天开始提高利率，这将减少抵押贷款的数量。至于政府的补贴因素，政府能否继续这一大力支持的政策尚不确定，且主要的补贴方案即将到期，这部

分需要政府决策。(绿色贷款补贴仅限于 2000 + 1000 亿匈牙利福林，“期待宝宝”计划 2020 年底到期，“家装改造”计划今年年底到期)。

在未来预期方面，专家预测房地产价格会下降，一些分析师甚至预测这一市场的繁荣会突然结束。展望未来，我们应该考虑五个因素：

1. 通货膨胀
2. 利率上升
3. 需求方因素(实际工资趋势、就业率等)
4. 房地产作为一种投资
5. 供给侧因素(新建筑、政府补贴项目)

至于通货膨胀和利率，很明显，情况表明房地产市场正在收缩。在实际工资方面，这一迹象并不明显，因为 2021 年的实际净工资比 2020 年增长了 3.4%，而往年的实际净工资增长更强劲(见表 2)。回顾往年，我们可以看到，房地产市场价格上涨与实际净工资强劲增长之间存在很强的相关性。2014 年至 2020 年是实际净工资增长与房地产市场繁荣同步的一个很好的例子，而之前增加的低收入没有支持房地产市场的增长。

第四个因素——将房地产作为一种投资——更难评估，因为它还需要将债券和股票市场作为房地产投资的替

代品进行预测。匈牙利股市将在 2020 年和 2021 年强劲增长，但地缘政治不确定性和美联储的货币紧缩政策预示今年将出现动荡。我们应该补充的是，战争正常来讲不支持购买公寓和房屋等长期投资，因此我们可以得出结论，这一因素并不能预示市场的走向。

年份	百分比变化(100=前一年)
1992	98,6
1993	96,1
1994	107,2
1995	87,8
1996	95,0
1997	104,9
1998	103,6
1999	102,5
2000	101,5
2001	106,4
2002	113,6
2003	109,2
2004	98,9
2005	106,3
2006	103,6
2007	95,4
2008	100,8
2009	97,7
2010	101,8
2011	102,4
2012	96,6
2013	103,1
2014	103,2
2015	104,4
2016	107,4

2017	110,3
2018	108,3
2019	107,7
2020	106,2
2021	103,4
<i>Source: Hungarian Statistical Central Office</i>	

至于第五个因素，它反映了供给方面的变化，我们可以看到，这在很大程度上取决于新政府的决定。根据新政府的说法，房地产市场将维持部分形式的政府补贴。然而，问题仍然是政府是否能够像以前一样支持这个行业。（3月份，建筑行业新合同数量大幅下降，与2021年9月相比，2022年3月下降了30%）。

总结

基于我们目前的预测，我们可以得出结论，房价的强劲增长不会延续很久。然而，这并不一定意味着房价会下跌，因为该行业最终增长将取决于政府的干预和政府提供的财政激励措施。

地缘政治的不确定性也会阻碍人们在必要的时候借钱，他们可能会推迟购买房产。与此同时，股市投资似乎也变得比以前更不确定，这可能导致投资者重返房地产市场。

（作者：Csaba Moldicz；翻译：张一诺；校对：戚强飞；
签发：陈新）