

## Lakáspiaci árak, lakásárindex, 2007–2010

### A tartalomból

- 1 Bevezető
- 1 Az ingatlanforgalom alakulása
- 2 Éves árindexek
- 2 Negyedéves tiszta árindexek
- 2 A teljes árváltozás tényezői
- 3 Területi különbségek a lakáspiacon
- 4 Módszertani megjegyzések

### Bevezető

A használt lakások árának 2009. évi erőteljesebb csökkenése után 2010-ben már lassult az esés, és éves szinten nem érte el a 2 százalékot. Ezzel szemben az új lakások piacán, ahol 2009-ben még mérsékelten csökkentek az árak, 2010-ben következett be nagyobb mértékű, 6 százalékos elérés visszaesés. 2010-ben a 2008. évihez képest mindkét részipiacon több mint 7 százalékkal alacsonyabbak voltak az árak, a 2007-es bázisévhez viszonyítva pedig több mint 5 százalékkal érték kevesebbet a lakások.

Az eladott lakások száma a 2009. évi nagy forgalomcsökkenést követően 2010-ben még alacsonyabb lett, így a lakáspiaci forgalomba kerülő lakások aránya 2007 óta 4,5 százalékról 1,9 százalékra esett vissza.

### Az ingatlanforgalom alakulása

2009-ben a teljes lakásforgalom a 2007. évinek kevesebb mint fele volt. A 2010-ben eladott lakások adatainak összesítése még nem teljes, de a lakáspiaci forgalom várhatóan az összes tranzakció ismertté válása után<sup>1</sup> sem éri el a 2009. évi szintet. Különösen nagy az új lakások számának visszaesése: 2010-re vonatkozóan eddig alig több mint 4000 eladott új lakás adata ismertek. (A lakásépítési statisztika 2009-ben 17, 2010-ben 11 ezer, értékesítési céllal épített lakásról tud. A különbség csak részben magyarázható a számbavétel hiányosságaival és időbeli eltéréseivel, sokkal inkább az újlakás-piac értékesítési problémáit jelzi.)

1. tábla

### Az eladott lakások száma

Év	Használt lakás	Új lakás	Összesen
2007	..	..	191 000
2008	140 000	14 000	154 000
2009	83 000	8 000	91 000
2010*	78 000	4 000	82 000

+ Előzetes adat.

<sup>1</sup> A benyújtott szerződések adatait a NAV folyamatosan rögzíti. A tárgyévi adatok véglegesítése a következő év második félévében történik meg, így addig az adott évre – jelen esetben 2010-re – vonatkozó adatok előzetesnek tekintendők.

<sup>2</sup> 2010. január 1-jétől a lakásszerzés illetékének mértéke 4 millió forint felett 6 százalékról 4 százalékra csökkent. 4 millió forintig a 2 százalékos kulcs nem változott.

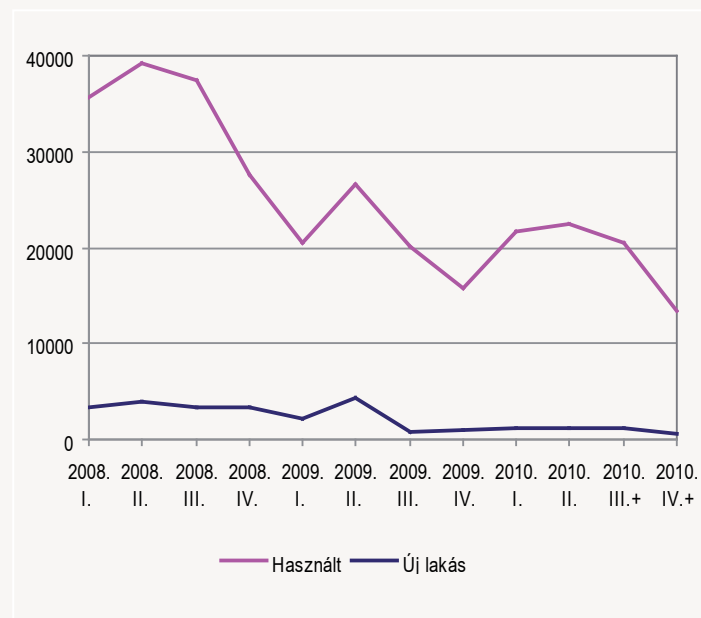
Az eladott lakások száma negyedévenként számottevő ingadozásokat mutat, ezek részben szezonális, részben szabályozási okokhoz köthetők. 2009 második negyedévében a lakásépítési támogatás megszűnése miatt előrehoztak vásárlásokat, ami mind a használt, mind az új lakások forgalmában átmeneti megugrást eredményezett.

2010 első negyedévében a használtlakás-forgalomban kisebb növekedést okozott az illetékszabályok változása, amely miatt a nagyobb értékű lakások tulajdonosai 2010-re halasztották a szerződések megkötését.<sup>2</sup> Ezt követően a használt lakások eladása valamivel 20 ezer fölött stabilizálódott, és csak az év végén látszik újabb – egyelőre bizonytalan mértékű – forgalomcsökkenés. (A végleges, negyedik negyedévi adat még magasabb lesz, de 20 ezer alatt várható.)

Az új lakások száma 2009. második negyedéve óta – amikor több mint 4 ezer lakást értékesítettek – alig haladja meg, vagy el sem éri a negyedévenkénti ezret.

1. ábra

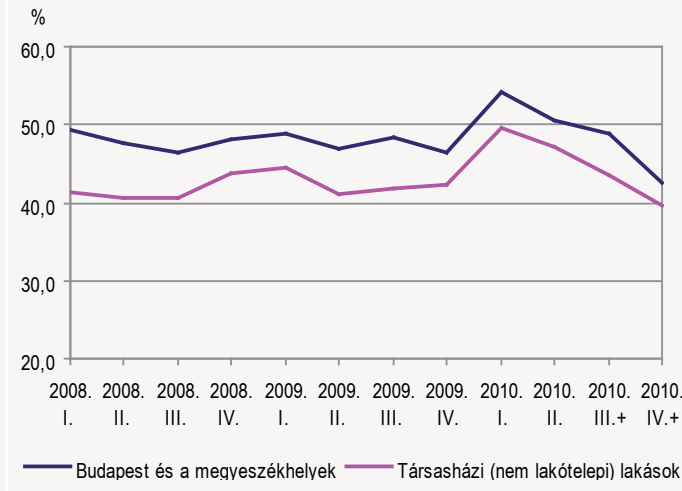
### Az eladott lakások számának alakulása



2010 első negyedévében átmeneti eltolódás mutatható ki a használtlakás-forgalom összetételében a magasabb értékű ingatlanok felé. 2010 második és harmadik negyedévében a minőségi összetétel fokozatosan visszaállt a korábbi állapotra, ami mind településtípus, mind épülettípus szerint kimutatható.

**Nagyvárosi és társasházi lakások aránya a használtlakás-eladásokban**

2. ábra



**Éves árindexek**

2010-ben a használt lakások árcsökkenése mérséklődött, az új lakásoké erősödött. Ebben az évben a használt lakások ára már csak 1,7 százalékkal volt alacsonyabb a 2009. évinél, az újlakás-árak viszont a 2009-es minimális esés (1,6%) után 2010-ben további 6 százalékkal lettek alacsonyabbak.

Az új lakások piacán 2009-ben a kismértékű összetétel-javulás még kompenzálhatta a tiszta árak csökkenését, így a teljes árváltozás minimálisnak bizonyult. 2010-ben az erősebb árcsökkenés miatt már a teljes újlakás-forgalom árszintje is alacsonyabb volt, dacára a további minőségjavulásnak.

A használt lakások áralakulásában a már említett 2010. eleji összetétel-javulás az év egészére számított mutatót is befolyásolta, és mivel az árszínvonal csökkenése is mérséklődött, a teljes használtlakás-forgalom átlagos árszínvonala 2009-hez mérten növekedést mutat. Ugyanakkor a 2007-es bázisvých képest 15,4 százalékkal alacsonyabb a használt lakások tényleges forgalmának átlagos ára.

**Az éves árváltozás tényezői**

2. tábla

Év	Új lakások			Használt lakások		
	teljes árváltozás	tiszta árváltozás	összetételhatás	teljes árváltozás	tiszta árváltozás	összetételhatás
Előző év=100%						
2008	102,6	102,2	100,4	90,0	102,1	88,2
2009	99,8	98,4	101,4	89,3	94,3	94,7
2010	95,3	94,0	101,4	105,2	98,3	107,0
2007=100%						
2008	102,6	102,2	100,4	90,0	102,1	88,2
2009	102,4	100,5	101,9	80,4	96,3	83,5
2010	97,6	94,5	103,3	84,6	94,7	89,4

**Negyedéves tiszta árindexek**

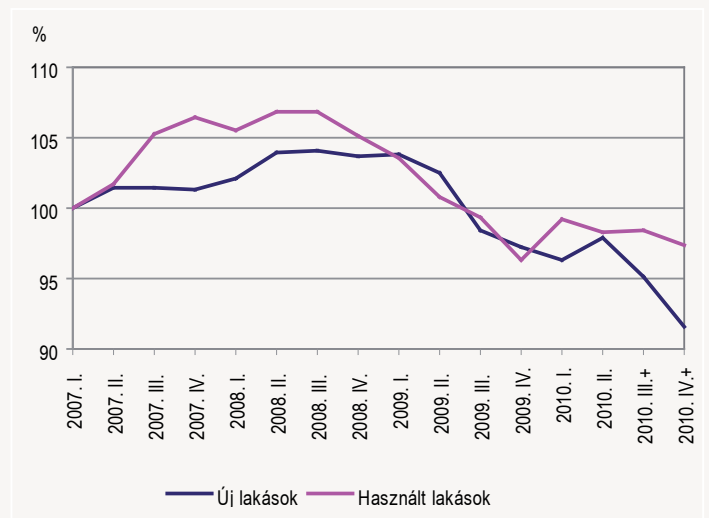
Az új lakások piacán az összetételhatástól megtisztított árváltozás indexe 2008-ban még emelkedett, 2009 második negyedévétől viszont már egyértelmű csökkenést mutatott, és a harmadik negyedévre a bázisidőszaki szint alá került. 2010 második negyedévében minimális áremelkedés után további, a megelőzőnél jóval erőteljesebb esés következett be, így végül

2010 végére az új lakások tiszta átlagára 8,4 százalékkal marad el a 2007. első negyedévi szinttől. (A legutolsó időszak adatának értelmezéséhez fontos adalék, hogy számításához minden korábbinál kevesebb, mindössze 633 tranzakció állt rendelkezésre.)

A használt lakások ára 2007 végéig 6,5 százalékkal emelkedett, és e szint körül állapodott meg, egészen 2008 negyedik negyedévéig. Innen indult a visszaesés, amelynek következtében 2009 harmadik negyedévére a használt lakások ára is a 2007-es szint alá csökkent. Ezután 2010 első negyedévében átmenetileg kisebb áremelkedés mutatható ki, ekkor a megelőző negyedévhez képest 3 százalékos a tiszta árnövekedés. Az év további részében stagnálás, illetve újra kismértékű árcsökkenés mutatkozik, de az index végig a 2009. végi mélypont fölött marad.

3. ábra

**A lakáspiaci árak alakulása – tiszta árváltozás (2007. I. negyedév=100%)**



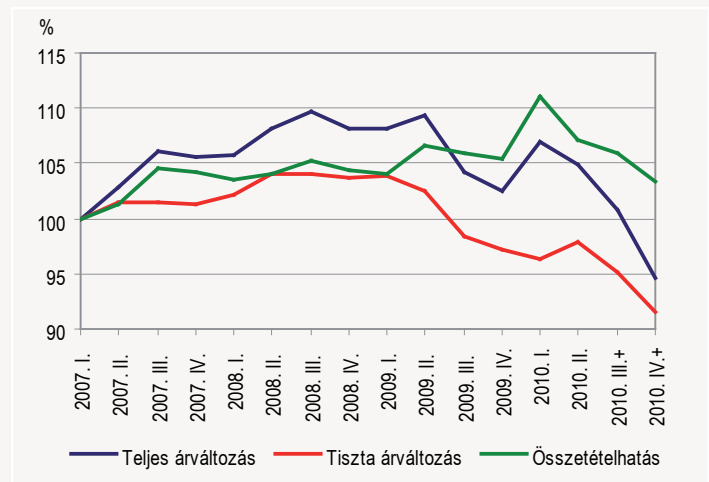
+ Előzetes adat.

**A teljes árváltozás tényezői**

Az új lakások teljes átlagárában 2010 első negyedévében átmeneti emelkedés következett be, ami teljes mértékben a minőségi összetétel megugrásának tudható be: az összetételhatástól megtisztított árak a második negyedévi kisebb emelkedéstől eltekintve tovább csökkentek.

4. ábra

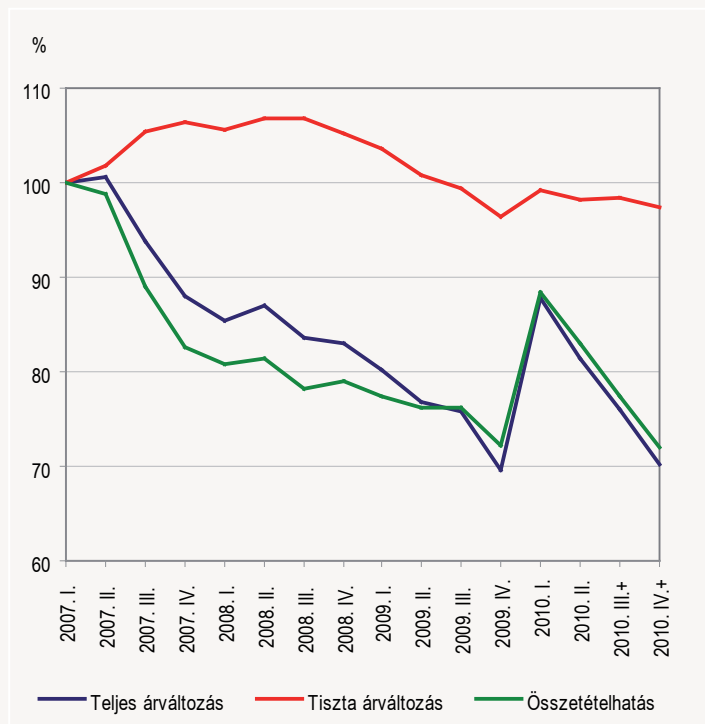
**Az új lakások áralakulásának tényezői (2007. I. negyedév=100%)**



A használtlakás-forgalomban a már említett 2010. eleji illetékszabály-módosítás hatását mutatja a hirtelen megugró összetételhatás, és bár a teljes átlagár hirtelen emelkedése túlnyomórészt ennek a hatásnak tudható be, minimális tiszta áremelkedés is kimutatható. Ezután az összetétel és vele a teljes árszint gyorsan visszaállt a korábbi állapotra, miközben a tiszta árindex minimális mértékű csökkenést jelzett.

**A használt lakások áralakulásának tényezői (2007. I. negyedév=100%)**

5. ábra



**Területi különbségek a lakáspiacon**

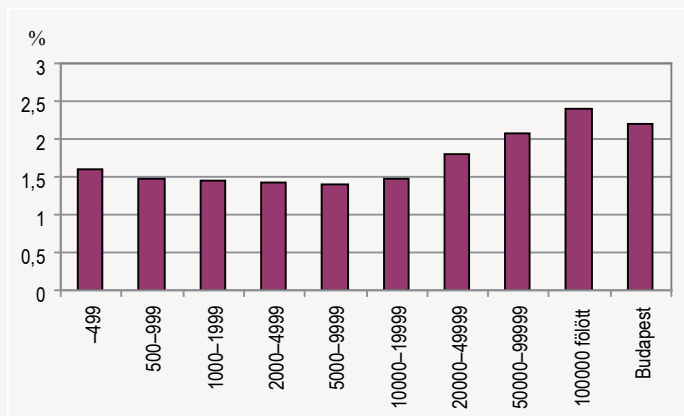
Az eladásra szánt új lakások építése évek óta fokozódó mértékben Budapestre, a nagyvárosokba és az agglomerációkba koncentrálódik, a kisebb településeken minimális szintre csökkent: 2010-ben az új lakások 83 százalékát Budapesten, a budapesti agglomerációban, vagy a megyeszékhelyeken adták el (2009-ben ugyanez az arány 78% volt).

2010-ben a 3151 magyarországi település közül 275-ben egyáltalán nem adtak el lakást, további ezer településen csak 1–3 értékesítésről tudunk. Ebben az évben országos átlagban a lakások 1,9 százaléka cserélt gazdát, a használt lakások forgalma Nyugat-Dunántúlon (2,2%) volt a legmagasabb, Észak-Magyarországon és Közép-Dunántúlon a legalacsonyabb (1,4 illetve 1,5%).

A településnagyság szerint felfelé haladva a lakásforgalom a 10 ezer lakosnál nagyobb településeknél kezd emelkedni, és egészen a 100 ezer feletti lélekszámú városokig növekvő arányú – 2010-ben ezekben a városokban a lakások 2,5 százaléka cserélt gazdát. A nagyvárosok rangsorát e tekintetben Győr vezeti (3%), majd Nyíregyháza, Debrecen, Szeged és Pécs következik 2,5 százalékos aránnyal. 2010-ben a nagyvárosok közül Miskolcon volt a legalacsonyabb a lakásforgalma (1,5%).

**A lakáspiaci forgalom nagysága a lakásállomány százalékában településnagyság szerint, 2010**

6. ábra



Budapesten 2010-ben némileg alacsonyabb, 2,2% volt az eladott lakások aránya a teljes lakásállományhoz képest. Ezen belül a XI. kerületben elérte, a IX. kerületben meg is haladta a forgalom a 3 százalékot, míg a XVI. és a XVII. és a XXIII. kerületben az 1,5 százalékot sem érte el.

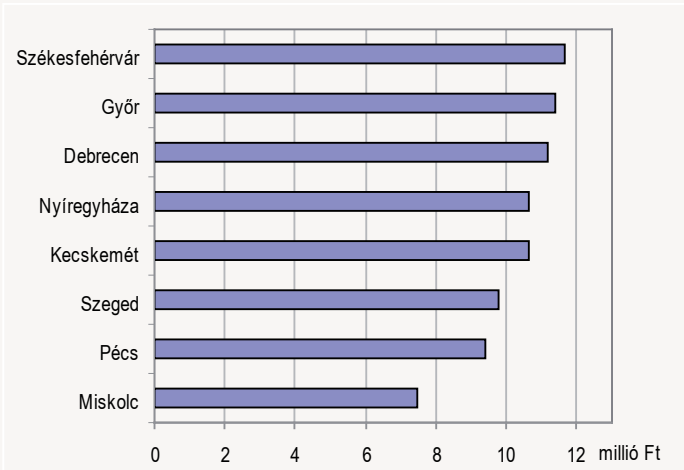
Egy új lakás átlagára 2007-ben 16,4 millió forint volt, az ezt követő években 16,9 millió forintra nőtt, majd 2010-ben visszaesett 16,2 millióra. Az új lakások fajlagos árának országos átlaga 2010-ben 276, Budapesten 351 ezer forint/négyzetméter. Az árak valamennyi régióban csökkennek; Észak-Magyarországon az összes eladott új lakás száma sem érte el a százat.

A piacra kerülő használt lakások átlagos ára 2009-hez képest kissé nőtt, 10,1 millióról 10,3 millió forintra. A fajlagos ár minimális mértékben, 153-ról 154 ezer forint/négyzetméterre emelkedett.

A 100 ezer fölötti városok települési átlagárak szerinti rangsorát Székesfehérvár és Győr vezeti (11,7 illetve 11,4 millió forint), és ezúttal is Miskolc zárja a sort, jelentősen elmaradva a többi nagyvárostól (7,5 millió forint).

**A nagyvárosok rangsora a használt lakások átlagára szerint**

7. ábra



Budapesten a kerületek között a II. kerület áll az élen, 28,9 millió forintos átlaggal, ezt követi a XII., az I. és a V. kerület (rendre 25,6, 21,6 és 21,5 millió forint). A legolcsóbb lakások a X. kerületben keltek el, átlagosan 9,1 millió forintért, ezt alig haladja meg a VIII. és a XXI. kerületi lakások ára (10,1 és 10,4 millió forint).

### **Módszertani megjegyzések**

A lakáspiaci árak alakulásának megfigyelése az illetékkiszabási eljárásban rögzített adatokon alapul. Az adatokat a Nemzeti Adó- és Vámhivatal (NAV) negyedévente adja át a KSH-nak. Az adatátadás minden, magánszemélyek által kötött és a teljes lakás átruházásával járó adásvételre kiterjed, és tartalmazza a lakások eladási ára mellett azok legfontosabb anonimizált adatait. Jelenleg 2007-től kezdődően állnak rendelkezésünkre egységes szerkezetű, minden tekintetben összehasonlítható adatsorok, amelyek lehetővé teszik a lakáspiaci árváltozások részletes vizsgálatát.

A 2010. év adásvételeit feldolgozó számításokban adathiány miatt az esetek 1,5 százalékát zártuk ki. Azokban az esetekben, ahol a lakás alapterülete hiányzott, de a többi ismérv a rendelkezésünkre állt, a lakás ára és jellemzői alapján megbecsültük a nagyságát, majd a további számításokban ezzel a becsült értékkel szerepeltettük. Ezután az adatok elemzése loglineáris regressziós modellel történt. A modellben felhasznált legfonto-

sabb adatok: a lakások alapterülete, az épület jellege, a település (Budapesten kerület) és a település földrajzi, közigazgatási és jövedelmi mutatói. Az új lakások elkülönítését az újlakás-vásárláshoz kapcsolódó kedvezmények alapján a NAV végezte.

A modellszámításhoz 2010-ig a 2007 óta folyamatosan bővülő adatbázist használtuk, 2011-től a 2007-es adatokat elhagyjuk és a továbbiakban mindig három év egyesített adatbázisán végezzük el a paraméterek becsülését.

Az első modellszámítás eredményei alapján a lakások mintegy 4,8 százalékát outlierként kiszűrjük, és a további indexszámításokban figyelmen kívül hagyjuk. Az outlierok kizárása után megismételt modellszámítással számítjuk az árak összetételhatásra és tiszta árváltozásra bontott indexeit. A loglineáris módszerből következően a közölt árindexek minden esetben az adott árak mértani átlagából adódnak. Az összeállításban bemutatott átlagárak ugyanakkor mindig számtani átlagok.

#### **További információk, adatok (linkek)**

[Táblázatok](#)

[www.ksh.hu](http://www.ksh.hu)

#### **Elérhetőségek:**

[Gaborne.Szekely@ksh.hu](mailto:Gaborne.Szekely@ksh.hu)

Telefon: (+36-1) 345-6661

[Információs szolgálat:](#)

Telefon: (+36-1) 345-6789