

Lakáspiaci árak, lakásárindex, 2007–2011. I. negyedév

A tartalomból

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

Bevezető

A használt lakások piacán a 2009. végi mélypont után 2010-ben lassult az árak esése, és éves szinten már nem érte el a 2 százalékot. Az új lakások árának csökkenése 2009-ben még mérsékelt volt, itt 2010-ben következett be nagyobb mértékű, 6 százalékot megközelítő visszaesés. Jelenleg az új és a használt lakások piacán is több mint 7 százalékkal alacsonyabbak az árak a 2008. évihez mérten, a 2007-es bázisévhez képest pedig több mint 5 százalékkal érnek kevesebbet a lakások. A használt lakások reálértéke mintegy 18 százalékot esett a bázisévhez (2007) viszonyítva.

2011 első negyedévében az új lakások ára 2,2 százalékkal nőtt 2010 negyedik negyedévéhez képest, ám az értékesített lakások száma továbbra is rendkívül alacsony. Ebben az időszakban a használtlakás-árak alig változtak, 0,3 százalékkal lettek magasabbak.

Az ingatlanforgalom alakulása

Az eladott lakások száma a 2009. évi nagy visszaesést követően 2010-ben lényegében változatlan maradt, az éves teljes lakásforgalom 90 ezerre tehető. 2007 óta a lakáspiaci forgalomba kerülő lakások aránya 4,5 százalékról 2,1 százalékra csökkent.

1. tábla

Az eladott lakások száma

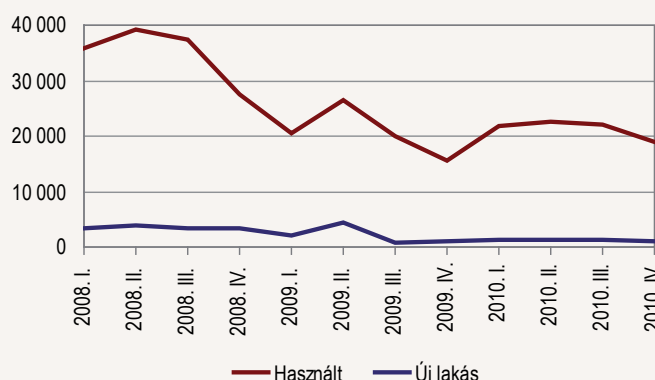
Év	Használt lakás	Új lakás	Összesen
2007	191 000
2008	140 000	14 000	154 000
2009	83 000	8 000	91 000
2010	85 000	5 000	90 000

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, ami miatt a nagyobb értékű lakások tulajdonosai 2010-re halasztották a szerződések megkötését.¹ Ezt követően a használt lakások eladása valamivel 20 ezer fölött stabilizálódott, csupán az év végén látszik kisebb mértékű forgalomcsökkenés.

1. ábra

Az eladott lakások számának alakulása



Éves árindexek

2010-ben a használt lakások árcsökkenése mérséklődött, az új lakásoké nőtt. Ebben az évben a használt lakások ára már csak 1,4 százalékkal alacsonyabb a 2009-es szintnél, az új lakások árai viszont a 2009-ben bekövetkezett enyhébb esés (1,6%) után 2010-ben további 5,6 százalékkal lettek alacsonyabbak.

Az új lakások piacán 2009-ben a kismértékű összetétel-javulás még kompenzálhatta a tiszta árak csökkenését, így a teljes árváltozás minimális volt. 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 megemelte, és mivel az árszínvonal csökkenése is mérséklődött, a teljes használtlakás-forgalom átlagos árszínvonala 2009-hez képest erőteljesen nőtt. A 2007-es bázis-évhez képest azonban még így is 12,9 százalékkal alacsonyabb a használt lakások teljes átlagára.

¹ 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 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	96,6	94,4	102,3	108,4	98,6	109,9
	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	98,9	94,9	104,2	87,1	94,9	91,8

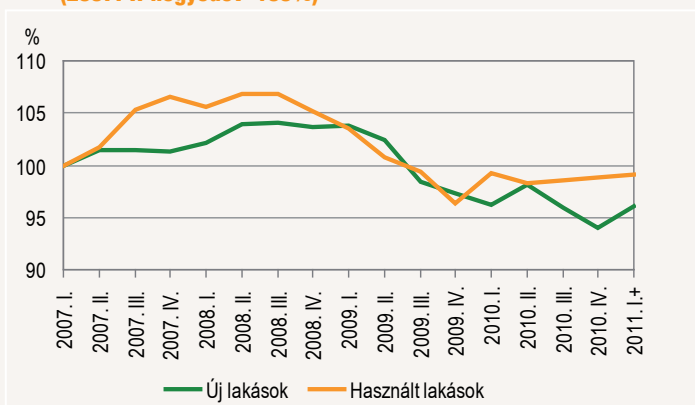
Negyedéves tiszta árindexek

Az új lakások piacán az összetételhatástól megtisztított árváltozás indexe 2009 második negyedétől kezdett csökkenni, és a harmadik negyedére a bázisidőszaki szint alá került. 2010 második negyedében minimális áremelkedés után további, a megelőzőnél jóval erőteljesebb esés következett be, így 2010 végén az új lakások tiszta átlagára 6 százalékkal maradt el a 2007. első negyedétől. 2011 első negyedében az előző negyedéhez viszonyítva 2,2 százalékos emelkedés látszik, ezt azonban továbbra is rendkívül alacsony tranzakciószám (700 eladott lakás) kíséri.

A használt lakások árának visszaesése már korábban, 2008 negyedik negyedében megkezdődött, és 2009 harmadik negyedére a használt lakások ára is a 2007-es szint alá csökkent. 2010 első negyedében átmenetileg kisebb áremelkedés mutatható ki, ekkor a megelőző negyedéhez képest 3 százalékos a tiszta árnövekedés. A második negyedében kisebb visszaesés, majd minimális mértékű növekedés mutatkozik, azonban az index végig a 2009. végi mélypont fölött maradt. 2011 első negyedének előzetes adatai újabb kismértékű, 0,3 százalékos emelkedést mutatnak.

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

2. ábra



+ Előzetes adat.

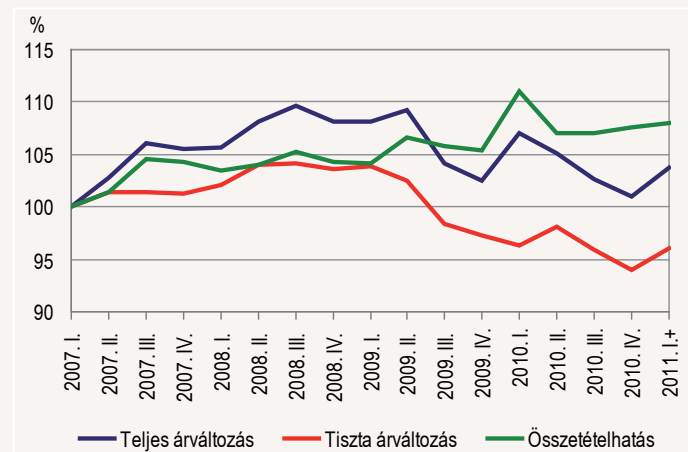
A teljes árváltozás tényezői

Az új lakások teljes átlagában 2010 első negyedében az előző negyedéhez képest átmeneti áremelkedés következett be, ami teljes mértékben a minőségi összetétel megugrásának tudható be, az összetételhatástól megtisztított árak a második félévi kisebb emelkedéstől eltekintve 2010 végéig tovább csökkentek. 2011 első negyedében a 2,2 százalékos tisz-

ta áremelkedés lényegében változatlan összetételhatás mellett hasonló mértékű (2,7 százalékos) teljes árváltozást eredményezett.

3. ábra

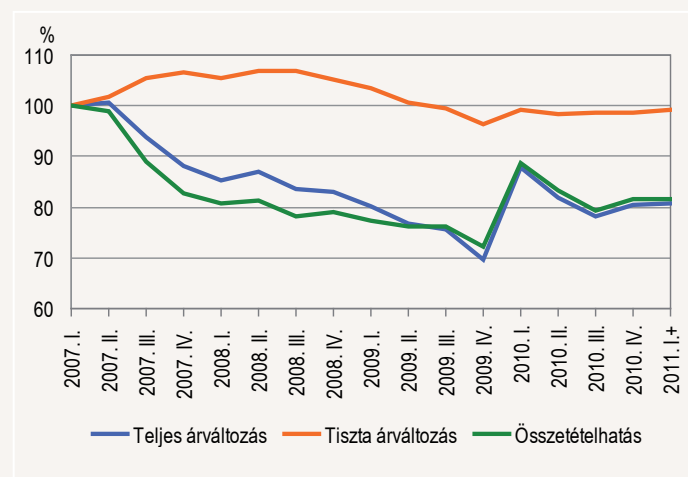
Az új lakások áralakulásának tényezői (2007. I. negyedév=100%)



A használtlakás-forgalomban a már említett 2010. eleji illetékszabálymódosítás 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 állapot közelébe, miközben a tiszta árindex minimális mértékű emelkedést jelzett. 2011 elején az árindex egyik összetevője sem mutat számottevő elmozdulást a tavalyi év végi állapothoz képest.

4. ábra

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

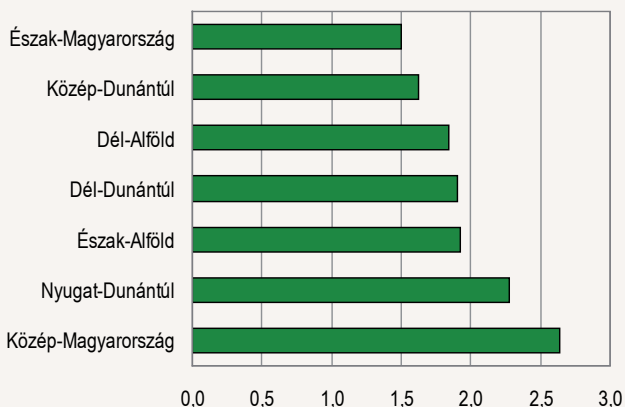


Területi különbségek a lakáspiacon

2010-ben a 3151 magyarországi település közül 262-ben egyáltalán nem adtak el lakást, további ezer településen csak 1–3 értékesítés történt. Ebben az évben országos átlagban a lakások 2,1 százaléka cserélt gazdát, ennél Közép-Magyarországon és a Nyugat-Dunántúlon volt magasabb a forgalom (2,6, illetve 2,3%). Az eladott lakások aránya Észak-Magyarországon és Közép-Dunántúlon volt a legalacsonyabb (1,5, illetve 1,6%).

A 2010. évi lakásiaci forgalom nagysága a lakásállomány százalékában régió szerint

5. ábra



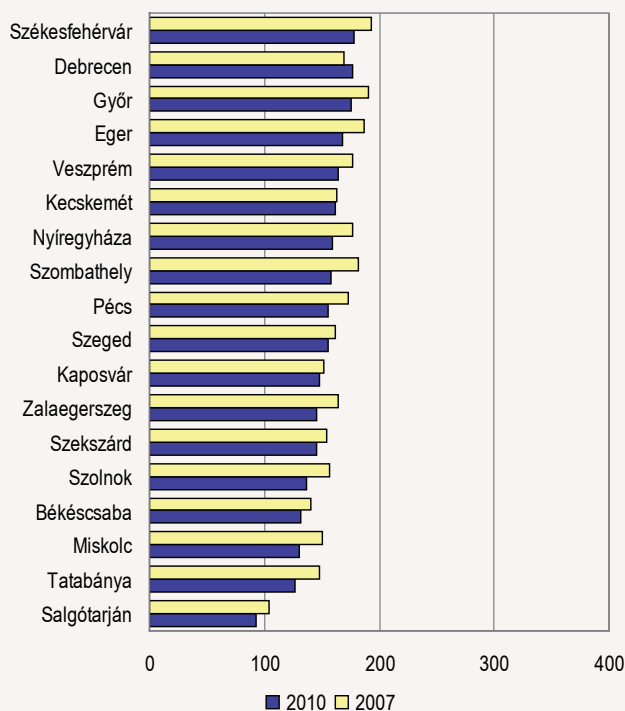
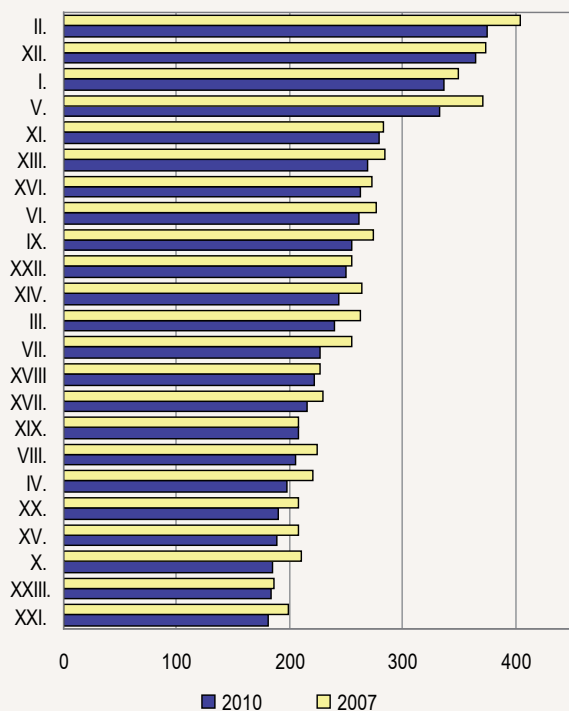
2010-ben az új lakások 85 százalékát Budapesten, a budapesti agglomerációban, vagy a megyeszékhelyeken adták el (2009-ben ugyanez az arány 78% volt). Egy új lakás átlagosan 16,4 millió forintért kelt el. Az új lakások fajlagos árának országos átlaga 282 ezer Ft/m², Budapesten 350 ezer Ft/m² volt. Vidéken az új lakások ára jelentősen alacsonyabb, területi különbségei pedig mérsékeltebbek: a régiós átlagok 205 és 250 ezer Ft/m² között szóródnak.

A piacra kerülő használt lakások átlagos ára 2009-hez képest kissé nőtt, 10,1-ről 10,6 millió forintra. A fajlagos átlagár 153-ról 160 ezer Ft/m²-re emelkedett. A budapesti árszínvonal másfélszerese a megyeszékhelyeknek (1,6) és több, mint háromszorosa (3,4) községekének. A megyeszékhelyek között 2010-ben Székesfehérváron, Győrben és Debrecenben voltak az árak legmagasabbak (175-178 ezer Ft/m²) és Salgótarjánban a legalacsonyabbak (93 ezer Ft/m²).

A budapesti kerületek rangsorában a II., XII., I. és az V. kerület áll az élen, 333–374 ezer Ft/m²-es átlagokkal, míg Kőbányán, Soroksáron és Csepelen ennek alig több, mint felébe kerül a használt lakások négyzetmétere (181–185 ezer Ft/m²).

Használtlakás-árak Budapest kerületeiben és a megyeszékhelyeken, 1000 Ft/m², 2007, 2010

6. ábra



Módszertani megjegyzések

A lakásiaci árak alakulásának megfigyelése az illetékkiszabási eljárásban rögzített adatokon alapul. Az adatokat a Nemzeti Adó- és Vámhivatal 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. 2007-től kezdődően állnak rendelkezésünkre egységes szerkezetű, minden tekintetben összehasonlítható adatsorok, melyek lehetővé teszik a lakásiaci árváltozások részletes vizsgálatát.

A számításokban adathiány miatt az esetek 1,7%-át zártuk ki. Azokban az esetekben, ahol a lakás alapterülete hiányzott, de a többi ismérvi hiánytalanul rendelkezésünkre állt, a lakás ára és jellemzői alapján megbecsültük a nagyságát, majd a további számításokban ezzel a becsléssel szerepeltettük. Ezután az adatok elemzése loglineáris regressziós modellel történt. A modellben felhasznált legfontosabb adatok: a lakások alapterülete, az épület jellege, a település (Budapesten kerület) és a település különböző 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 adatbázis használtuk, majd ezután 2011-től a 2007-es adatokat elhagytuk és a továbbiakban mindig három év egyesített adatbázisán végezzük el a paraméterek becslését.

Az első modellszámítás eredményei alapján a lakások 5 százalékát outlierként kiszűrjük, és a további indexszámításokban figyelmen kívül hagyjuk. Az outlierek kizárása után megismételt modellszámítással kalkuláljuk ki 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](#)

Elérhetőségek:

Gaborne.Szekely@ksh.hu

Telefon: (+36-1) 345-6698

[Információs szolgálat:](#)

Telefon: (+36-1) 345-6789

www.ksh.hu