

## Lakáspiari árak, lakásárindex, 2011. II. negyedév

### A tartalomból

- 1 Bevezető
- 1 A lakásforgalom alakulása
- 1 Éves árindexek
- 1 Negyedéves tiszta árindexek
- 2 A teljes árváltozás tényezői
- 2 A lakáspiac területi jellemzői
- 3 Módszertani megjegyzések

### Bevezető

2011 első félévében a használtlakás-árak nem mozdultak el számottevő mértékben a 2010-es szintről. Az új lakások árának csökkenése ebben az időszakban is folytatódott, további 1,6 százalékos esés következett be. 2008 óta az új lakások nominális ára 8,5, a használtaké 7 százalékkal csökkent.

2011 első félévében továbbra is stagnált a lakáspiari forgalom, az értékesített lakások száma az eddig ismertté vált adatok szerint nem éri el a 40 ezret.

### A lakásforgalom alakulása

A lakáspiac a 2009. évi súlyos visszaesés óta nem mutat élénkületet. A 2011 októberéig rögzített első félévi tranzakciók száma kissé elmarad az előző év hasonló időszakában számba vett értéktől.

1. tábla

### Az eladott lakások száma

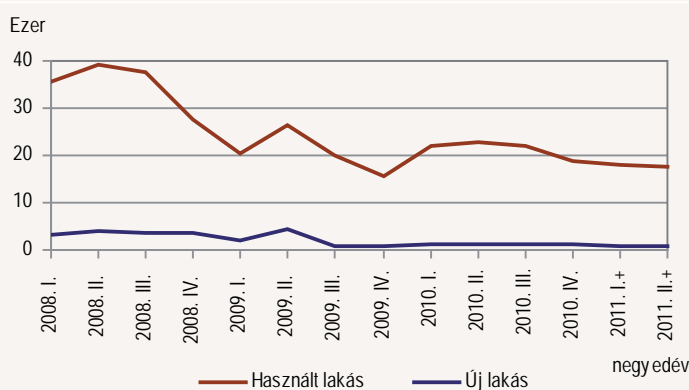
Év	Használt lakás	Új lakás	Összesen
2007	..	..	191 200
2008	140 000	14 100	154 100
2009	82 900	8 300	91 100
2010	85 500	4 800	90 300
2011. I. félév*	35 700	1 700	37 400

2010 elejétől a használt lakások negyedéves eladása valamivel 20 ezer fölött stabilizálódott, majd a negyedik negyedévtől ismét kisebb csökkenés következett. 2011-ben eddig kevesebb mint 19 ezer lakást adtak el negyedévente. Ezen belül az új lakások száma egyik negyedévben sem érte el a 900-at.

\*Előzetes adatok.

1. ábra

### Az eladott lakások számának alakulása negyedévenként



### Éves árindexek

2010-ben a használt lakások árcsökkenése mérséklődött, az új lakásoké nőtt. 2011 első félévében a használt lakások árcsökkenése megállt, az újaké lassult. Előbbieknél minimális, 0,2 százalékos, míg az utóbbiaknál 1,6 százalékos az összetételhatástól megtisztított árváltozás első félévre számított mértéke. A 2007. évi bázishoz viszonyítva jelenleg 5,3 százalékkal kerülnek kevesebbe a használt és 6,6 százalékkal az új lakások.

2. tábla

### Az éves árváltozás tényezői

Év	Új lakások			Használt lakások		
	teljes árváltozás	tisztá	összetétel-hatás	teljes árváltozás	tisztá	összetétel-hatás
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
2011. I. félév*	96,9	98,4	98,4	96,4	99,8	96,6
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
2011. I. félév*	95,8	93,4	102,5	84,0	94,7	88,7

### Negyedéves tiszta árindexek

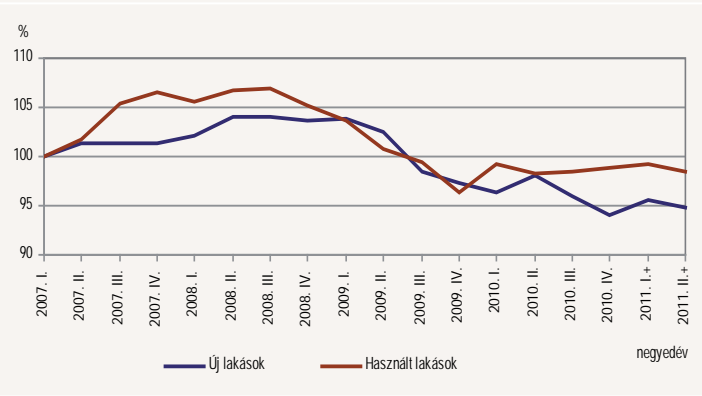
Az új lakások piacán a tiszta árváltozás indexe 2009 második negyedévéétől kezdett csökkenni, és 2009 harmadik negyedévére a bázisidőszaki szint alá került. 2010 második negyedévében minimális áremelkedés után további,

a megelőzőnél is erőteljesebb esés következett be, így 2010 végén az új lakások tiszta átlagára 6 százalékkal maradt el a 2007 első negyedévétől. 2011 első negyedévében az előző negyedévhez viszonyítva 1,8 százalékos emelkedés látszik, ezt azonban továbbra is rendkívül alacsony tranzakciószám (870 eladott lakás) kíséri. A második negyedévben továbbra is stagnált az új lakások piaca: az eddig rögzített eladások száma 840. A forgalom ilyen alacsony szintje mellett az erre az időszakra vonatkozó árindexek (az első negyedévben 101,8, a másodikban 99,1 százalék) csak korlátozottan értékelhetők.

A használt lakások árának visszaesése már korábban, 2008 negyedik negyedévében megkezdődött. 2010 első negyedévében átmenetileg kisebb áremelkedés mutatható ki, ekkor a megelőző negyedévhez képest 3 százalékos a tiszta árnövekedés. Ezután az index négy negyedéven át alig mutat elmozdulást, a megelőző negyedévekhez viszonyított árváltozás a ±1 százalékos tartományon belül marad.

2. ábra

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

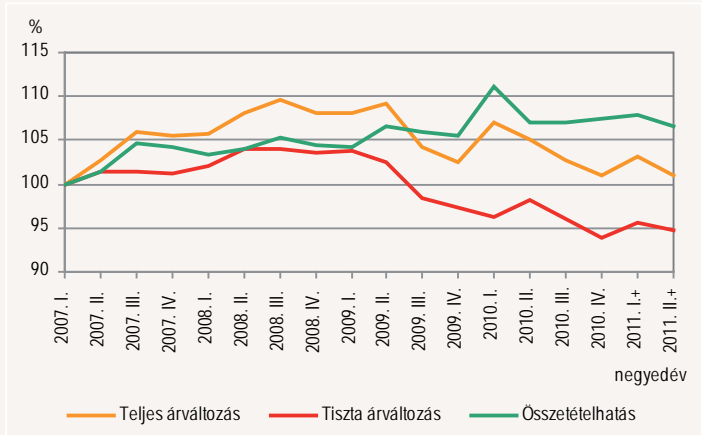


**A teljes árváltozás tényezői**

Az új lakások teljes átlagárában 2010 első negyedévében az előző negyedévihez képest átmeneti áremelkedés következett be, ami teljes mértékben a minőségi összetétel eltolódásának tudható be. Az összetételhatástól megtisztított árak – a második negyedévi kisebb emelkedéstől eltekintve – 2010 végéig tovább csökkentek. 2011 első negyedévében az 1,8 százalékos tiszta áremelkedés lényegében változatlan összetételhatás mellett hasonló mértékű (2,0 százalékos) teljes áremelkedést eredményezett.

3. ábra

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



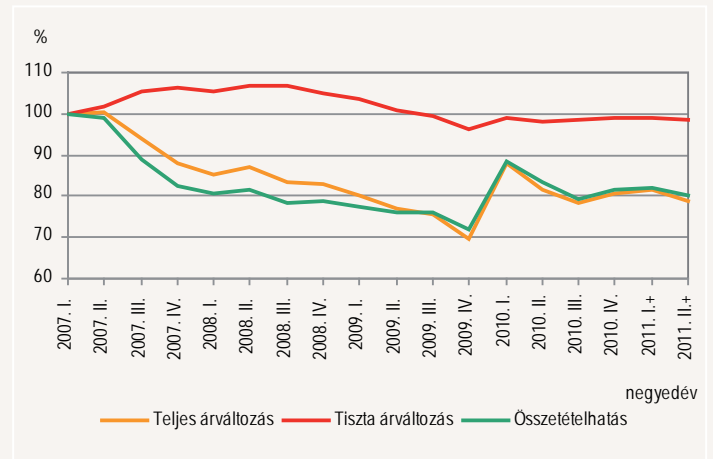
A második negyedévben a kissé romló összetétel (98,8%) és a mindössze 0,9 százalékos tiszta árcsökkenés együttes hatására 2,1 százalékos +Előzetes adatok.

teljes árcsökkenés mutatható ki. Az új lakások piacának megfigyelését nemcsak a kis számú eladások már említett problémája nehezíti, hanem az is, hogy meglehetősen kevés információ áll rendelkezésünkre az új lakások minőségi összetételében bekövetkezett változások megfigyelésére és az összetételhatás elkülönítésére.

A használtlakás-forgalomban a 2010 elején hatályba lépett illetékszabálymódosítás hatását mutatja a hirtelen megugró összetételhatás. A teljes átlagár hirtelen emelkedése túlnyomórészt ennek a hatásnak tudható be, de 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 első negyedévében az árindex egyik összetevője sem mutat számottevő elmozdulást, majd a második negyedévben a kisebb összetételromlás (2,5 százalék) és egy kismértékű tiszta árcsökkenés együttes hatására 3,3 százalékkal alacsonyabbak az árak a megelőző negyedéviéknél.

4. ábra

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



**A lakáspiac területi jellemzői**

Az új lakások építése és értékesítése a válság kezdete óta még inkább Budapestre koncentrálódik. A budapesti agglomeráció új lakás építése a válság során az átlagosnál jobban visszaesett, 2010-ben már a 2008. évi szint felét sem érte el.

Az értékesítési célú lakásépítés 2009-ben stagnált – Budapesten még emelkedett –, az értékesítés azonban meredeken csökkent. 2010-ben már a felépített lakások száma is visszaesett. Ekkor 10 700 értékesítési céllal épített lakás kapott használatbavételi engedélyt, közülük 5300 Budapesten.

3. tábla

**Az értékesítési céllal épített és az eladott új lakások száma**

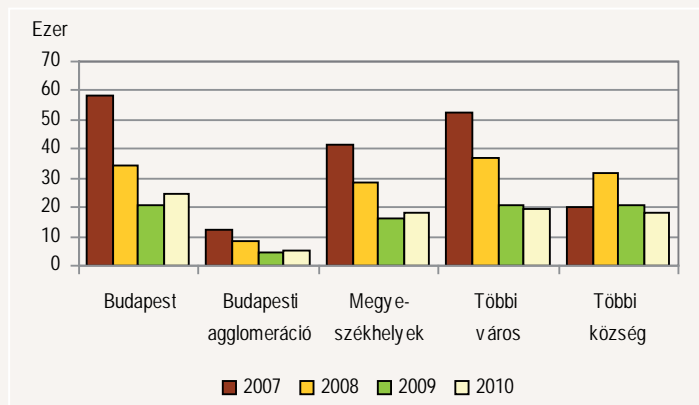
Terület	2008		2009		2010	
	épült	eladott	épült	eladott	épült	eladott
Budapest	7 600	5 800	8 400	3 100	5 300	2 000
Budapesti agglomeráció	3 700	2 900	3 200	1 800	1 800	1 100
Megyeszékhelyek	2 800	2 600	2 900	1 600	1 900	900
Többi város	2 800	2 400	1 900	1 500	1 500	600
Többi község	500	400	500	300	200	100
<b>Összesen</b>	<b>17 400</b>	<b>14 100</b>	<b>16 900</b>	<b>8 300</b>	<b>10 700</b>	<b>4 800</b>

2009-ben 8300, 2010-ben már kevesebb, mint 5000 új lakást lehetett azonosítani az eladott lakások illetékhivatali adatai között. Bizonyára előfordulnak pontatlanságok (az új lakások vásárlásához igénybe vett kedvezmények alapján állapítjuk meg, melyikek az új építésűek), az épített és az értékesített lakások számának eltérése, illetve az eltérés növekedése alapvetően az új lakások értékesítési problémáit mutatja. A 2008-ban még mindössze 20 százalékos különbség 2010-re 50 százalék fölé nőtt. Budapesten ebben az évben az 5300 újonnan épült lakásból mindössze 2000 található meg az ingatlanforgalmi adatbázisban.

A használt lakások piacán a 2009-es mélypont után 2010-ben a nagyvárosokban minimális forgalomemelkedés mutatkozott. A teljes lakásforgalomból a budapesti agglomeráció részesedése jóval kisebb, mint ami az új lakásoknál megfigyelhető. Mivel az agglomerációs településeken új lakást vásárlók többsége kívülről (Budapestről vagy vidékről) érkezik, az itt megvalósuló új építkezések nem generálnak jelentősebb helyi használtlakásforgalmat. A korábbi években Budapesten egy új lakásra hat használtlakáseladás jutott, az agglomerációban ugyanez az érték nem érte el a hármát. 2010-ben az így számított mutató a kevés új lakás miatt mindennél emelkedett, az említett összefüggés azonban továbbra is fennáll: Budapesten 12, az agglomerációban 5 használtlakás-eladás jut egy új lakásra.

5. ábra

**A használtlakás-eladások alakulása településtípusok szerint**

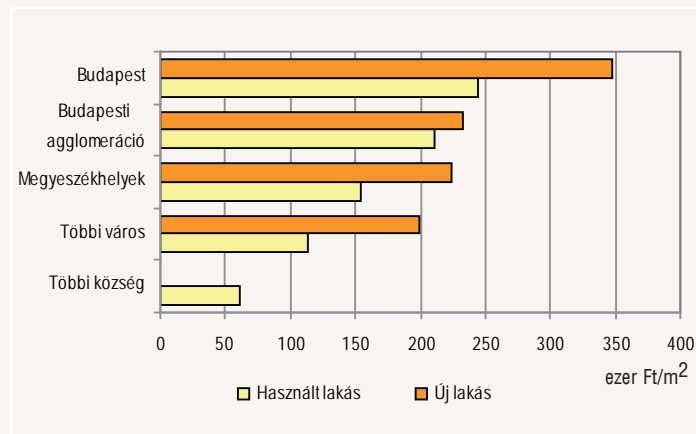


A 2011 első félévében értékesített új lakások átlagos ára 16,1, a használtaké 10,2 millió Ft volt. A használt lakások átlagára a budapesti agglomerációban a legmagasabb – 17,5 millió forint –, ami meghaladja az ugyanitt eladott új lakások árát is (15,5 millió forint). A jelenség oka a két részpiac eltérő összetételében keresendő: a használt lakások alapvetően nagyobb alapterületű családi házak, míg az újjak viszonylag kisebb társasházi lakások. Az agglomerációs települések lakáspiacában abban az értelemben is speciális, hogy a használt és az új lakások egyaránt nagyobbak a más településeken forgalomba kerülő ingatlanoknál. Itt az eladott használt lakások átlagosan 80 m<sup>2</sup>-esek, szemben a budapesti 57, illetve az országos 66 m<sup>2</sup>-es értékekkel. Az újonnan eladott lakások jellemző nagysága az agglomerációban 69 m<sup>2</sup>. Ez az érték Budapesten 55, országosan 62 m<sup>2</sup>. Meg kell jegyezni, hogy a lakáspiaci forgalomban a lakások átlagos nagysága elmarad a teljes lakásállományra jellemző nagyságoktól, mivel a kisebb lakások gyakrabban cserélnek tulajdonost, és ezáltal a lakáspiaci kimutatásokban felülreprezentáltak. Hasonló összefüggés érvényes az új lakásokra: az értékesítésre épített lakások nagysága (2010-ben 62 m<sup>2</sup>) mindig elmarad a saját használatra épülő lakásokétól (123 m<sup>2</sup>).

A fajlagos árakat vizsgálva minden településkategóriában kimutatható az új lakások magasabb ára, de a használtakéhoz viszonyított különbség továbbra is a budapesti agglomerációban a legkisebb, mindössze 9 százalékos. A kisebb városokban 40 százalékot meghaladó, Budapesten és a megyeszékhelyeken 30 százalék körüli a két részpiac fajlagos árainak különbsége. (Az agglomeráción kívül eső községekben az eladott új lakások száma az ötvenet sem érte el, ezért átlagárakat nem közöljük.)

6. ábra

**Fajlagos lakásárak településtípusok szerint, 2011. I. félév**



**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 adás-vételre kiterjed, és tartalmazza a lakások eladási ára mellett azok legfontosabb jellemzőit. 2007-től kezdődően állnak rendelkezésünkre egységes szerkezetű, minden tekintetben összehasonlítható adatsorok, amik lehetővé teszik a lakáspiaci 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 ismérv 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 adatbázist 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 outlierok 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](mailto:Gaborne.Szekely@ksh.hu)

Telefon: (+36 1) 345 6661

[Információs szolgálat](#)

Telefon: (+36-1) 345-6789

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