

Lakáspiari árak, lakásárindex, 2011. III. negyedév

A tartalomból

- 1 Bevezető
- 1 Az ingatlanforgalom alakulása
- 1 Éves árindexek
- 1 Negyedéves tiszta árindexek
- 2 A teljes árváltozás tényezői
- 2 A lakáspiari tranzakciók összértéke
- 3 A település szintű árszínvonal alakulása
- 3 Módszertani megjegyzések

Bevezető

Az első két negyedév stagnálása után 2011 harmadik negyedévében erőteljesebb árcsökkenés kezdődött a lakáspiaron. Az új lakások átlagosan 2, a használtak 2,2 százalékkal érnek kevesebbet, mint három hónappal korábban. A gazdasági válság kezdete, vagyis 2008 harmadik negyedéve óta a lakások nominális értéke egytizedével csökkent. Ez az értékvesztés a használt és az új építésű lakások esetében lényegében azonos mértékű. Az árcsökkenés ellenére – egyelőre – nem látszik élénkülés a lakáspiari forgalomban. Az év utolsó hónapjaiban született lakáspolitikai döntések hatásai várhatóan a következő negyedév elteltével lesznek kimutathatók – az akkorra rendelkezésre álló adatokból.

Az ingatlanforgalom alakulása

A lakáspiari forgalom továbbra is stagnál. A 2011 végéig rögzített tranzakciók száma megfelel a 2010. évi nagyságrendnek, ennek alapján az éves forgalom a korábbi két év szintje közelében várható.

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–III. félév ⁺	61 300	2 800	64 100

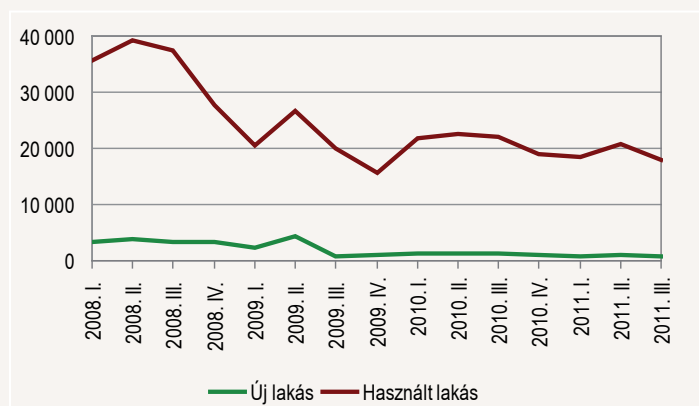
2010 első három negyedévében a használt lakások eladása valamivel 20 ezer fölött stabilizálódott, majd a negyedik negyedévtől kisebb csökkenés következett. 2011-ben eddig csak a második negyedévi forgalom haladja meg a 20 ezret: 20 700 használt és 970 új lakás eladását regisztrálták. A harmadik negyedév adata egyelőre 19 ezer alatt van, ez az érték

⁺Előzetes adatok.

azonban valamelyest emelkedni fog a még rögzítendő tranzakciók feldolgozása után.

1. ábra

Az eladott lakások számának alakulása negyedévenként



Éves árindexek

2010-ben a használt lakások árcsökkenése mérséklődött, az új lakásoké fokozódott. 2011 első három negyedévének összesített adatai azt mutatják, hogy az árak csökkenése mindkét részipiacon lassult. Az eddig ismert 2011-es lakáseladások alapján a használt lakásoknál 0,9 százalékos, az újaknál 1,5 százalékos az összetétel-változástól megtisztított árcsökkenés mértéke. A 2007. évi bázishoz viszonyítva jelenleg 5,9 százalékkal kerülnek kevesebbe a használt és 6,5 százalékkal az új lakások.

2. tábla

Az éves árváltozás tényezői

Év	Új lakások			Használt lakások		
	teljes árváltozás	tiszta árváltozás	összetétel-hatás	teljes árváltozás	tiszta árváltozás	összetétel-hatás
Előző év=100,0						
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–III. negyedév	96,8	98,5	98,4	95,4	99,1	96,2
2007=100,0						
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–III. negyedév	95,8	93,5	102,5	83,1	94,1	88,3

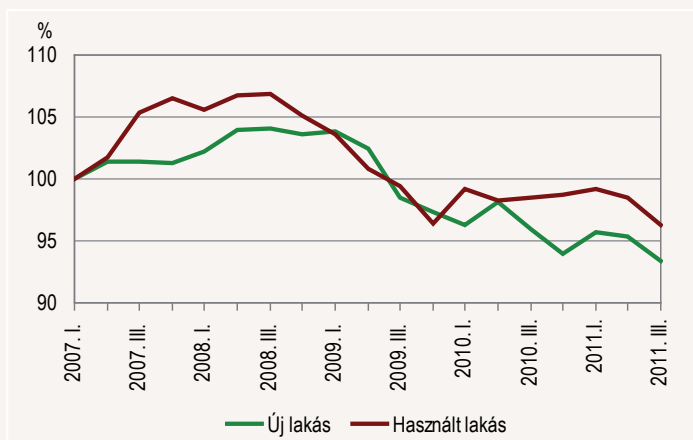
Negyedéves tiszta árindexek

Az új lakások piacán a tiszta árváltozás indexe 2009 második negyedévéétől kezdett csökkenni, és 2009 harmadik negyedévére a bázisidőszaki szint alá

került. Azóta néhány kisebb, átmeneti emelkedéstől eltekintve az új lakások ára végig csökkenő tendenciát mutatott, indexe 2011 harmadik negyedévében újabb mélypontra esett. Ekkor a bázisidőszakhoz képest 6,6, a 2008 második negyedévi csúcshoz képest 10,3 százalékkal kerültek kevesebbe az új lakások. Az árcsökkenés továbbra is rendkívül alacsony számú lakáseladás mellett következett be.

A használt lakások árának visszaesése már korábban, 2008 negyedik negyedévében megkezdődött és folyamatosan tartott 2009 végéig. 2010-ben az első negyedév kisebb átmeneti emelkedése után ez az index négy negyedéven át alig mutatott elmozdulást. 2011 harmadik negyedévében ismét erőteljesebb, mintegy 2,2 százalékos esés kezdődött. A használtlakás-árak ekkor 10 százalékkal alacsonyabbak, mint amilyenek a 2008-as csúcson voltak és a bázisidőszaki szinttől is elmaradnak 3,7 százalékkal.

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

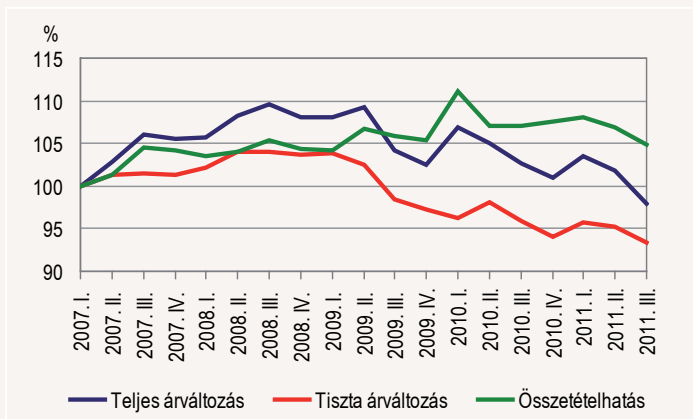


2. ábra

A teljes árváltozás tényezői

Az új lakások teljes átlagárában 2010 első negyedévében átmeneti áremelkedés következett be, ami teljes mértékben a minőségi összetétel megugrásának tudható be, az összetételhatástól megtisztított árak a második negyedévi kisebb emelkedéstől eltekintve 2010 végéig tovább csökkentek. 2011 második negyedévében a kissé romló összetétel (98,9%) és a mindössze 0,4 százalékos tiszta árcsökkenés együttes hatására 1,5 százalékos teljes árcsökkenés mutatható ki. A harmadik negyedévében a 2 százalékos tiszta árcsökkenés és az 1,9 százalékban romló összetétel együttesen 3,8 százalékos teljes árcsökkenéshez vezetett. Az új lakások piacának megfigyelése az egyre csökkenő lakáspiaci forgalom mellett növeli az árakat alakító hatások elkülönítésének bizonytalanságát.

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

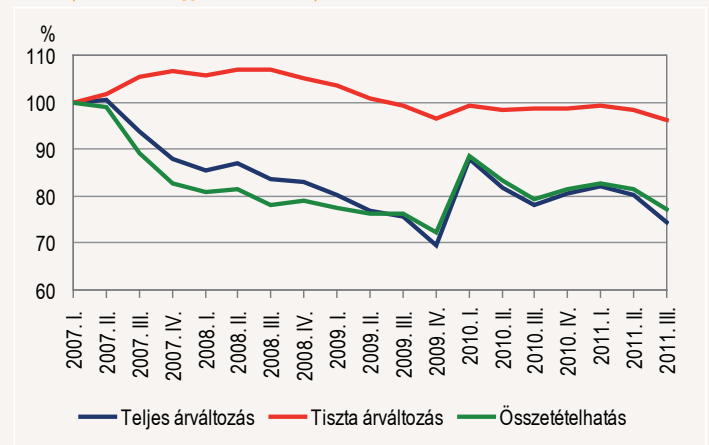


3. ábra

Ehhez hozzájárul az is, hogy az újjépítésű lakások piacán számos olyan tényező hat az árak alakulására, amelyekről nem rendelkezünk információval (pl. a többlakásos beruházások utolsóként értékesített lakásainál nyújtott kedvezmények, az ilyen lakások speciális minőségi jellemzői stb.)

A használtlakás-forgalomban, miután a 2010. eleji illetékszabály-módosítás hatása lecsengett, az árakat alakító tényezők egyikénél sem volt számottevő elmozdulás, egészen a legutóbbi időszakig. 2011 második negyedévében a kisebb összetételromlás (1,2 százalékos) és egy kismértékű tiszta árcsökkenés (0,8%) együttes hatására 2 százalékkal voltak alacsonyabbak az árak a megelőző negyedéviéknél. A harmadik negyedévében a hirtelen visszaeső összetétel (5,3%) és az ugyancsak erőteljesebb csökkenést mutató tiszta árváltozás (2,2%) együttesen már 7,4 százalékos teljes áreséshez vezetett. A lefelé mozduló összetételhatás minden bizonnyal arra utal, hogy az értékesebb a lakások tulajdonosaira fokozottabban jellemző a kivárási, az eladás elhalasztása. Közrejátszhat ebben a területi arányok eltolódása is, vagyis az, hogy a magasabb ingatlanpiaci árszínvonalú területek forgalma jobban visszaesett. (A forgalom területi arányainak alakulása csak az adatbeérkezés lezárulása után mérhető fel teljes pontossággal.)

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

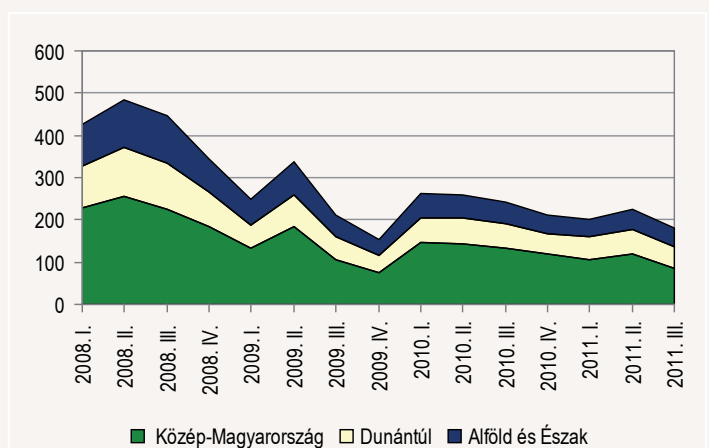


4. ábra

A lakáspiaci tranzakciók összértéke

A lakáspiacra létrejövő, teljes lakás átruházására vonatkozó adásvételek éves összesített értéke 2007-ben 2200, 2008-ban 1700 milliárd forint volt. Az ezt követő két évben ez az összeg alig több, mint a felére esett vissza (950 és 970 milliárd Ft).

A lakáspiaci tranzakciók összértéke negyedévenként, nagyrégiók szerint (milliárd Ft)



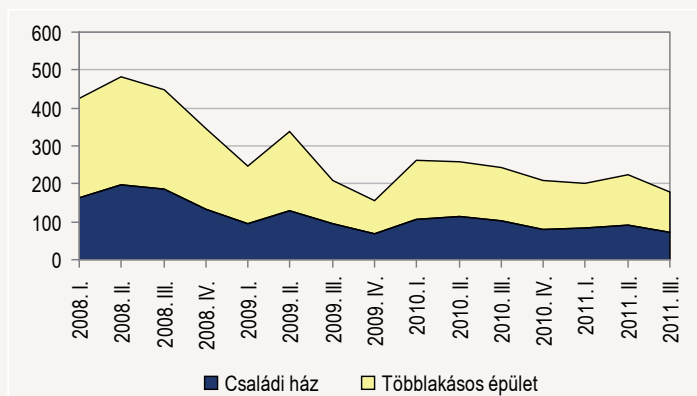
5. ábra

A lakástranzakciók negyedéves összolumene a korábbi hullámszakok után 2011-ben valamivel 200 milliárd Ft fölött állapodott meg. Az elmúlt évek ingadozásai közepette a nagyrégiók lakáseladásai lényegében párhuzamosan mozogtak, a válság ilyen értelemben nem járt együtt területi átrendeződéssel.

A teljes lakáspiaci forgalom negyedévenkénti összolumenének 55–62 százalékát adják a többlakásos épületek lakáseladásai, amelyek forgalma láthatóan nagyobb kilengéseket mutat, jelezve, hogy ez a részpiac, ami magába foglalja az újjépítésű piac nagyobb részét is, érzékenyebben reagál a szabályozási környezet változásaira. 2008-ban 700 milliárd Ft volt a családi házak és 1000 milliárd Ft a többlakásos épületek éves értékesítési volumene. 2010-ben az említett két érték már csak 400 illetve 570 milliárd Ft.

6. ábra

A lakáspiaci tranzakciók összértéke negyedévenként, épületfajta szerint (milliárd Ft)



Megnevezés	2008	2011	2011 átlaga a 2008-as átlagár százalékában
	ezer Ft/m ²		
Megyeszékhelyek			
Győr	183	178	97,1
Zalaegerszeg	159	150	94,6
Veszprém	176	165	93,7
Szeged	164	151	92,2
Kecskemét	173	159	91,9
Debrecen	190	174	91,7
Eger	183	167	91,3
Nyíregyháza	171	155	90,4
Szekszárd	159	143	90,3
Szombathely	173	154	89,0
Székesfehérvár	197	174	88,3
Kaposvár	159	138	87,1
Pécs	175	151	86,2
Békéscsaba	143	122	85,5
Szolnok	152	130	85,1
Salgótarján	107	88	82,2
Miskolc	151	124	82,2
Tatabánya	154	116	75,5

2008 óta az éves szinten számított települési átlagárak mindenütt csökkentek, de ennek mértéke számottevő eltéréseket mutat. 2011. eddig rögzített adásvételei alapján (a teljes, számtani átlagokat figyelembe véve) a legkisebb mértékű árcsökkenés Budapest IX, XI. és XII. kerületében következett be (4, 6 illetve 7%); míg a megyeszékhelyek rangsorát Győr, Zalaegerszeg és Veszprém vezeti (3, 5 és 6%). A legnagyobb árcsökkenést Budapest XV. kerületében (16%), valamint Tatabányán (25%), Miskolcon és Salgótarjánban (18–18%) figyeltük meg.

A települési szintű árszínvonal alakulása

3. tábla

A használt fajlagos lakásárak alakulása az árcsökkenés mértékének rangsorában

Megnevezés	2008	2011	2011 átlaga a 2008-as átlagár százalékában
	ezer Ft/m ²		
Budapest			
IX. ker.	269	259	96,4
XI. ker.	290	273	94,4
XII. ker.	381	352	92,5
XIII. ker.	283	261	92,5
XIX. ker.	211	194	92,2
XIV. ker.	261	241	92,1
VI. ker.	277	255	92,0
XXII. ker.	260	237	91,4
VIII. ker.	220	201	91,1
V. ker.	365	332	91,0
XXIII. ker.	210	191	90,9
I. ker.	353	321	90,8
XVII. ker.	225	203	90,2
XVIII. ker.	228	206	90,0
VII. ker.	251	225	89,9
XVI. ker.	278	248	89,4
III. ker.	262	234	89,1
II. ker.	405	353	87,2
IV. ker.	219	191	87,1
XXI. ker.	199	173	86,7
XX. ker.	215	187	86,7
X. ker.	210	181	86,6
XV. ker.	216	182	84,4

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. 2007-től kezdődően állnak rendelkezésünkre egységes szerkezetű, minden tekintetben összehasonlítható adatsorok, amelyek lehetővé teszik a lakáspiaci árváltozások részletes vizsgálatát.

A számításokban adathiány miatt az esetek 2%-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 (Budapest 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 módszerekből 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 6661

[Információs szolgálat](#)

Telefon: (+36-1) 345-6789

www.ksh.hu