

## Lakáspiari árak, lakásárindex, 2012. I. negyedév

### A tartalomból

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

### Bevezető

2011 IV. negyedévében 23 ezer lakást értékesítettek, 17 százalékkal többet, mint a megelőző év ugyanezen időszakában. Kisebb mértékű élénkülés még 2012 I. negyedévében is megfigyelhető, ez azonban továbbra is csak a használtlakás-piacot érintette, az új lakások eladása folyamatosan csökkent.

2011 IV. negyedévében a megelőző időszakhoz viszonyítva 1,4 százalékos volt a használt és 2,5 százalékos az új lakások áremelkedése. 2012 I. negyedévében a tendencia változatlan volt: az új és a használt lakások piacán is áremelkedés mutatható ki – ezúttal azonos, 1,7 százalékos mértékben.

Az év végi áremelkedés ellenére a 2011. év egészére számított árindex mind az új, mind a használt lakásoknál további kismértékű csökkenést mutat (2010-hez képest 99,3 illetve 99,5%). A használt lakások éves árindexe a válság kezdete, 2008 óta 7,5 százalékot esett, ami azt jelenti, hogy ezekben az években a piaci forgalomban részt vevő lakások reálértéke 18,6 százalékkal lett alacsonyabb.

### Az ingatlanforgalom alakulása

A végleges, 2011. évi adásvételi adatok alapján megállapítható, hogy a lakáspiari fogalom az év végi fellendülés ellenére sem érte el a 2010-es szintet. 2011-ben összesen 2,8 százalékkal kevesebb lakást értékesítettek, mint a megelőző évben.

Az egész év során minden eddiginél kevesebb, mindössze 3900 új lakás eladását regisztrálták. Az épített lakások használatbavételi engedélyeinek adatai szerint 2011-re már a vállalkozói lakásépítés is közel erre a szintre esett vissza. Korábban a felépített lakások száma még jelentősen meghaladta az eladottakat, 2011-ben azonban már mindössze 4800 lakás épült értékesítési céllal.

A devizahitelek végtörlesztésének hatására 2011 IV. negyedévében 17 százalékos volt a használtlakás-forgalom bővülése. 2012 I. negyedévében még mindig érezhető ez a hatás – a végtörlesztés határideje január végén volt – de már nem éri el a korábbi mértéket. Az év első három

hónapjában megkötött, 2012 júliusáig ismertté vált adásvételek száma a megelőző év első negyedévének időarányosan megfigyelt forgalmához képest mintegy 13 százalékkal magasabb.

1. tábla

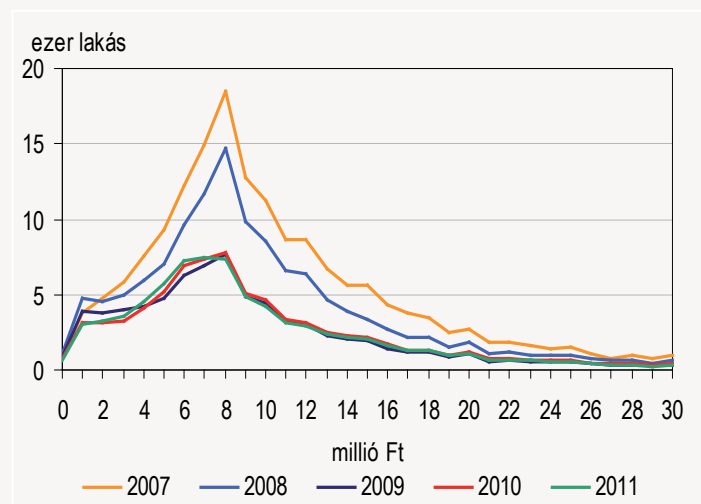
### Az eladott lakások száma

Év	Összes eladott lakás	Ebből:		Értékesítési céllal épült új lakás
		használt lakás	új lakás	
2007	191 200	..	..	17 900
2008	154 100	140 000	14 100	17 400
2009	91 100	82 900	8 300	16 900
2010	90 300	85 500	4 800	10 700
2011	87 700	83 900	3 900	4 800

A használt lakások piacán évente eladott lakások érték szerinti összetétele azt mutatja, hogy a válságot követő években a 8 millió forint alatti eladások részaránya növekedett. 2008-ban az értékesített használt lakások 38, 2011-ben már 45 százaléka volt 8 millió forint alatti értékű. A forgalom a legerőteljesebben a 8–12 millió forint közötti tartományban esett vissza, itt 2011-ben alig fele annyi lakás kelt el, mint három évvel korábban. A 12 millió forint feletti lakások forgalma a korábbi érték 58 százaléka.

1. ábra

### A használtlakás-forgalom érték szerinti eloszlása 2011. III. és IV. negyedév



### Éves árindexek

A legutóbb közölt 2011. évi előzetes árindex az időközben beérkezett adatok hatására kismértékben még felfelé módosult. A már végleges adatok szerint 2011-ben az új lakások 0,7, a használtak 0,5 százalékkal voltak olcsóbbak, mint 2010-ben. 2008-hoz viszonyítva tavaly az új lakások 7,7, a használtak 7,5 százalékkal kerültek kevesebbe.

**Az éves árváltozás tényezői**

2. tábla

Év	Új lakások			Használt lakások		
	teljes	tiszta	összetétel- hatás	teljes	tiszta	összetétel- hatás
	árváltozás			árváltozás		
<b>Előző év=100,0</b>						
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	96,2	99,3	96,8	96,9	99,5	97,4
<b>2007=100,0</b>						
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	95,1	94,3	100,8	84,4	94,5	89,4

A használtlakás-piac forgalmának teljes árindexe a 2010-ben mért 8,4 százalékos emelkedés után 2011-ben 3,1 százalékos esést. Az erőteljes ingadozás hátterében alapvetően a változó összetételhatás áll. 2010-ben az eladások nagyobb hányada zajlott a magasabb árszínvonalú településeken – vagyis Budapesten és a megyeszékhelyeken –, mint korábban. (2010-ben e nagyvárosok adták a forgalom felét, míg egy évvel korábban csak 45%-át.) 2011-ben ismét kissé csökkent a nagyvárosok súlya a használtlakás-eladásokban (49%). Nagyrészt ennek tudható be a kissé mértékű (2,6%-os) összetételromlás, amely csekély tiszta árcsökkenés mellett a teljes átlagár 3,1 százalékos csökkenését eredményezte.

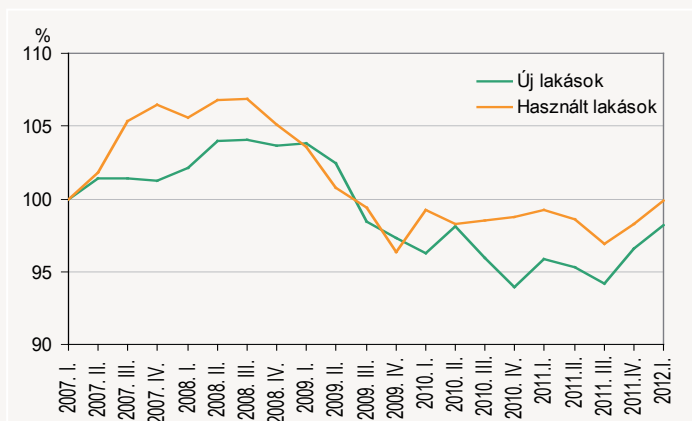
Az új lakások összetétel- és teljes árindexe 2011-ben a használt lakásokéhoz hasonlóan alakult, a 3,2 százalékos összetételromlás és a 0,7 százalékos tiszta árcsökkenés együttes hatására a teljes árindex 3,8 százalékkal esett vissza.

**Negyedéves tiszta árindexek**

Az új lakások piacán a tiszta árváltozás indexe 2011. IV. negyedévében 2,5, idén az I. negyedévben pedig 1,7%-os növekedést mutatott.

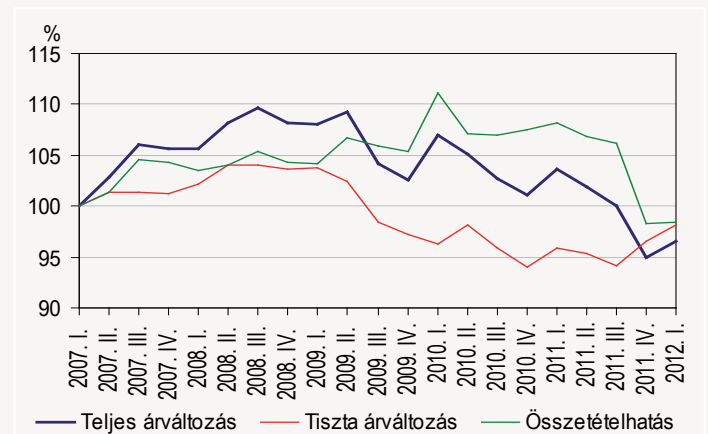
A használt lakások piacának korábban bemutatott, 2011. év végi forgalomemelkedését is kisebb árnövekedés kísérte. A tiszta árváltozás indexe 2011 utolsó negyedévében 1,4, 2012 I. negyedévében 1,7 százalékkal emelkedett.

2. ábra

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

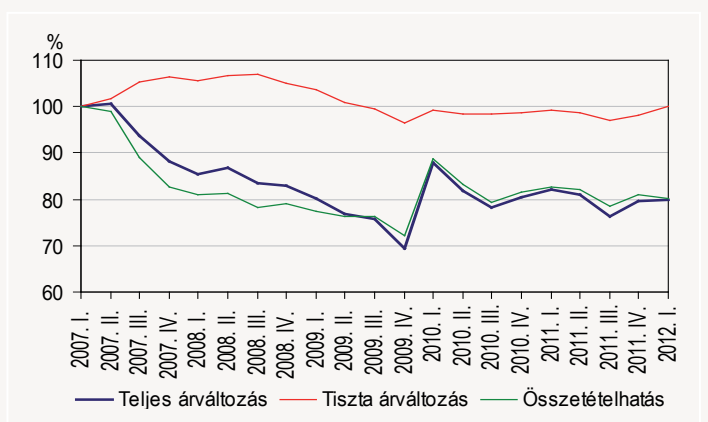
Az új lakások áralakulásának negyedévenkénti vizsgálata szerint a 2011. évi adatokat negatívan befolyásoló összetételromlás szinte teljes egészében a negyedik negyedévben következett be. Az értékesítések területi megoszlása ebben a negyedévben a budapesti lakáseladások részesedésének visszaesését mutatja (40-ről 37%-ra), míg a megyeszékhelyeken eladott új lakások aránya hét százalékponttal emelkedett (19-ről 26%-ra). Ezek az arányok a következő időszakban is fennállnak, ezért 2012 első negyedévében az összetétel változatlansága mellett a teljes árindex 1,8 százalékos emelkedése a tiszta árváltozásból adódik.

3. ábra

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

A használtlakás-forgalomban az áralakító tényezők negyedéves bontása nem utal nagyobb változásokra: úgy tűnik, a 2010. eleji illetékszabálymódosítás<sup>1)</sup> jobban megmozgatta a piaci forgalom összetételét, mint a 2011. év végi végtörlesztés. 2011. IV. negyedévében az összetétel 3,0 és a tiszta árak 1,4 százalékos emelkedése együtt 4,4 százalékos teljes áremelkedést eredményezett az előző negyedévhez képest. Ezt követően, 2012 I. negyedévében a kissé romló összetételhatás (98,8 %) és az 1,7 százalékos tiszta áremelkedés eredőjeként a teljes átlagár alig változik (0,5%).

4. ábra

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

<sup>1)</sup> 2010. január 1-jétől a lakásszerzés illetékének mértéke 4 millió forint felett 6 százalékról 4 százalékra csökkent. Emiatt az értékebb lakásoknál kivárták a rendelkezés életbe lépését a szerződések megkötésével, és ezért átmenetileg megugrott az összetételhatás indexe.

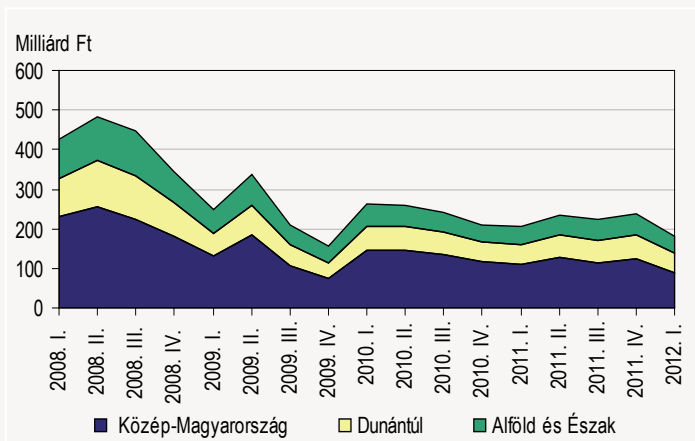
### A lakáspiac tranzakciók összértéke

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 felére esett vissza (950 és 970 milliárd forint). 2011-ben a lakáspiaci forgalom volumene tovább csökkent (900 milliárd forint).

A lakástranzakciók negyedéves összértéke a korábbi hullámzások után 2011-ben valamivel 200 milliárd forint fölött állapodott meg. Az elmúlt évek ingadozásai közepette a nagyrégiók lakáseladásai lényegében párhuzamosan mozogtak, a piaci forgalom összvolumenének legalább fele mindig a központi régió piacán jelent meg (2010-ben 56, 2011-ben 52%). A budapesti lakáspiaci tranzakciók összértéke 2011-ben 360 milliárd forintot tett ki. Ez lényegében megegyezik a 2009-es értékkel (368 milliárd Ft), de a 2010-ben mért 414 milliárd forinttól 13 százalékkal elmarad.

5. ábra.

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



### Az üdülőingatlanok piaca

Az elmúlt évek tapasztalatai szerint a lakóingatlanok piacán az üdülőingatlanok egy kisméretű, viszonylag állandó forgalmú és területileg is behatárolt részpiacon képeznek. Az évente eladott üdülők száma az elmúlt években általában 3 ezer körül alakult, ami azt jelenti, hogy az üdülők eladása a lakáspiaci forgalom mintegy 3 százalékára tehető (2011-ben 3,4%).

Az üdülőeladások két területen koncentrálnak, a balatoni kiemelt üdülőkörzetben és Pest megye – jellemzően nem kiemelt üdülőkörzetbe tartozó – településein. A területi elhelyezkedés árszínvonal szempontjából is elkülönülő csoportokat képez: 2011-ben a Balaton környéki üdülők átlagára 9,8 millió forint volt, ezt a pest megyei árak követték, 7,1 millió forintos átlaggal. Az e területeken kívül eső települések árszínvonala ennél számottevően alacsonyabb volt (5,5 millió Ft).

### Az üdülőértékesítések főbb adatai, 2008–2011

3. tábla

Év	Balatoni üdülőkörzet	Pest megye	Egyéb települések	Összesen
<b>Az eladott üdülők területi megoszlása, %</b>				
2008	25,3	25,5	49,2	100,0
2009	26,0	20,9	53,1	100,0
2010	29,6	21,8	48,6	100,0
2011	30,4	22,6	47,0	100,0
2012. 1. félév	23,8	29,4	46,8	100,0
<b>Az eladott üdülők átlagos ára, millió Ft</b>				
2008	9,1	6,6	5,9	6,9
2009	8,7	6,2	5,3	6,4
2010	9,7	7,2	5,9	7,3
2011	9,8	7,1	5,5	7,2
2012. 1. félév	8,6	6,4	5,8	6,7

### Módszertani megjegyzések

A lakáspiaci árak alakulásának megfigyelése az illetékkiszabási eljárás során 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, tartalmazza a lakások eladási ára mellett azok legfontosabb anonimizált adatait. 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 2 százalékát 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 adatbázist használtuk, majd ezután 2011-től a 2007. évi 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. A kiadványban közölt 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)