

## Lakáspiaci árak, lakásárindex, 2012. II. negyedév

### A tartalomból

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

### Bevezető

Miután a devizahitelek végtörlesztése 2012 elején lezárult, a lakásfinanszírozást érintő további intézkedések hatása pedig egyelőre nem mutatható ki, az év első felében rendkívül kis forgalom mellett szerény áremelkedés jellemezte a lakáspiacot.

A 2011. év végi kisebb élénkülés után 2012-re visszaállt a lakáspiaci forgalom a korábbi alacsony szintre. Az első negyedévben már nem érte el a 21 ezret az értékesített lakások száma, és a forgalom a második negyedévben tovább csökkent. Eközben tovább tart a lakásépítés válsága, 2012 első felében összesen alig több mint ezer új építésű lakást adtak el.

Az év végi áremelkedés ellenére a 2011. év egészére számított árindex még mind az új, mind a használt lakásoknál kismértékű csökkenést mutatott, ezzel szemben a 2012-es adásvételek eddig összesített adatai már növekedést jeleznek. A használt lakások árszintje 3,8 százalékkal meghaladja a 2011-ben megfigyelt értéket, és az új lakásokra számított index közel hasonló mértékben – 3,2 százalékkal – emelkedett, ez az időközben minimálisra csökkent tranzakciószám mellett egyelőre nem értelmezhető pozitív fordulatként.

2012 I. negyedévében a megelőző időszakhoz viszonyítva 2,4 százalékos volt a használt és 1,4 százalékos az új lakások áremelkedése. 2012 II. negyedévében a tendencia változatlan, de a használt lakások piacán 1,5, az újakén már csak 0,5 százalékos áremelkedés mutatható ki.

### Az ingatlanforgalom alakulása

2012 első félévében<sup>1)</sup> alig több mint másfélezer új lakás épült értékesítési céllal. Ugyanebben az időszakban ennél is kevesebb, mindössze 1200 új lakást vásároltak meg, ez a lakáspiaci tranzakciók megfigyelésének kezdete óta a legalacsonyabb féléves mennyiség.

1) 2012. I. félév adatai előzetes adatok.

1. tábla

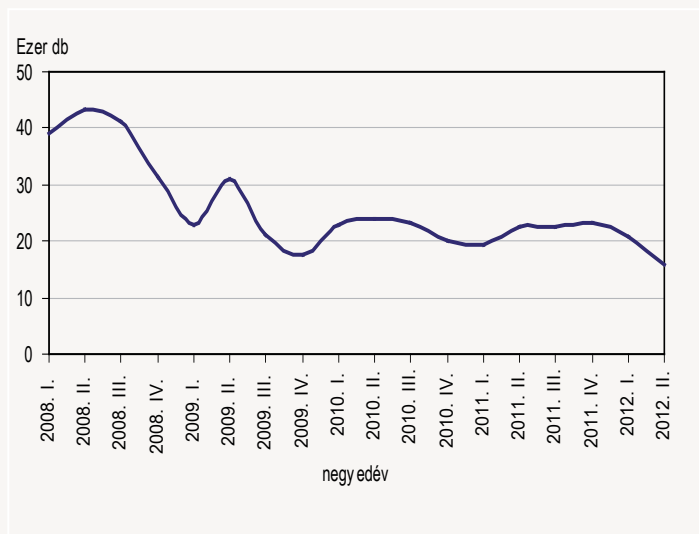
### Az eladott lakások száma

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
2012. I. félév	36 600	35 400	1 200	1 600

A használtlakás-piacon nem hoztak látványos forgalomemelkedést a devizahitelek végtörlesztéséhez köthető lakáseladások. 2011 IV. negyedévében 22 400 használt lakást értékesítettek, 18 százalékkal többet, mint egy évvel korábban, ez azonban csak a korábbi rendkívül alacsony értékhez viszonyítva jelent növekedést. 2012 I. negyedévében már ez a hatás is csak az első hónapban érvényesült, így a negyedéves forgalom lényegében visszaállt a 20 ezer körüli szintre. A végtörlesztés lakáspiacra gyakorolt hatása végső soron annyi volt, hogy a tranzakciók száma átmenetileg meghaladta a válság során eddig ismert mélypontot.

1. ábra

### A teljes lakáspiaci forgalom alakulása



## Éves árindexek

2011-ben az új lakások 0,7, a használtak 0,5 százalékkal voltak olcsóbbak, mint 2010-ben. Három éven át tartó csökkenés után 2012 első felében megfordult az árak változásának iránya és a használt lakások piacán 3,8 százalékos növekedés figyelhető meg. Ehhez közeli az új lakások tiszta áremelkedése is (3,2%), de ennek az alacsony tranzakciószám mellett csekély a jelentősége.

### 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
2012. I. félév	98,1	103,2	95,0	96,7	103,8	93,1
<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
2012. I. félév	93,3	97,3	95,8	81,6	98,0	83,3

A válság kezdete előtti 2008-as évhez viszonyítva az árváltozás összetételhatástól megtisztított indexe 4 százalékkal alacsonyabb, vagyis ha ugyanazok a lakások kerülnének piacra, mint 2008-ban, ennyivel kerülnének kevesebbe. Közben azonban a piaci forgalom összetétele is változott, eltolódás figyelhető meg az alacsonyabb árszínvonalú területek és az alacsonyabb minőségű lakások felé. Ezt fejezi ki az összetételhatás csökkenő indexe, amely a használt lakásoknál a tavalyi érték 93,1 százaléka. (A romló összetételhatás minden bizonnyal összefügg azzal, hogy a lakás-hitelezés visszaesésével a kereslet az olcsóbb lakások felé fordult, de az is valószínű, hogy a kínálati oldalon is fokozottabb a kivárási, az eladás elhalasztása az értékesebb lakások esetében.)

Az enyhe áremelkedés és a romló összetétel eredőjeként eddig az év során eladott lakások teljes átlagára alacsonyabb a megelőző évinél: az új lakásoknál 98,1, a használt lakások esetében pedig 96,7 százalék az index értéke.

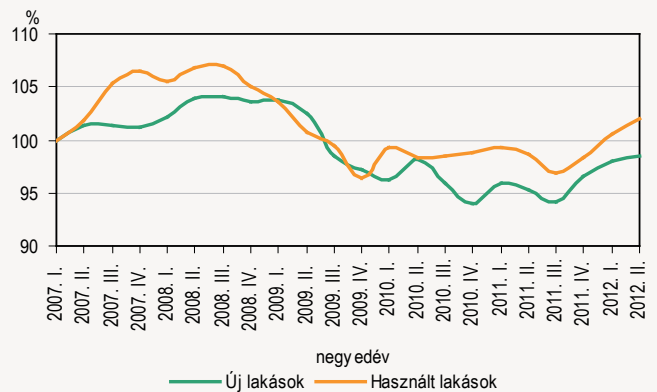
### Negyedéves tiszta árindexek

Az elmúlt év negyedik negyedéve óta mind a használt, mind az új lakások tiszta árindexe növekszik. A 2007. évhez viszonyítva az új lakások ára még nem érte el a bázisidőszaki szintet, míg a használt lakásoké az év elejére átlépte azt. Az új lakások piacán a tiszta árváltozás indexe 2012 I. negyedévében 1,4, a rákövetkező időszakban 0,5 százalékos növekedést mutatott.

A használt lakások tiszta árindexe az első negyedévben 2,4, az ezután következő három hónapban 1,5 százalékkal emelkedett.

2. ábra

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

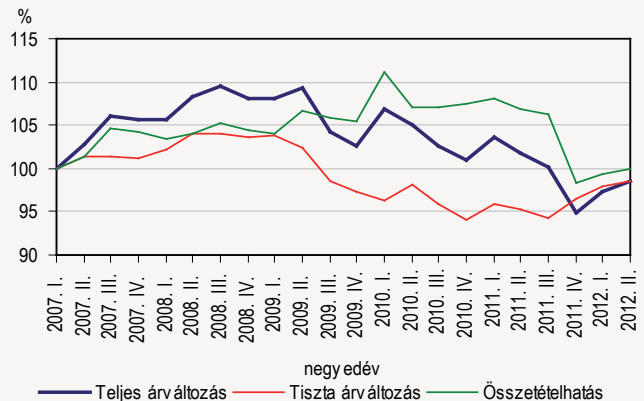


### A teljes árváltozás tényezői

Az új lakások áralakulásának a jelenlegi alacsony eladások mellett már nagyon szűkösek az értelmezési lehetőségei. Az elmúlt két negyedév adatai állandósuló összetétel mellett enyhe tiszta és teljes áremelkedést tükröznek.

3. ábra

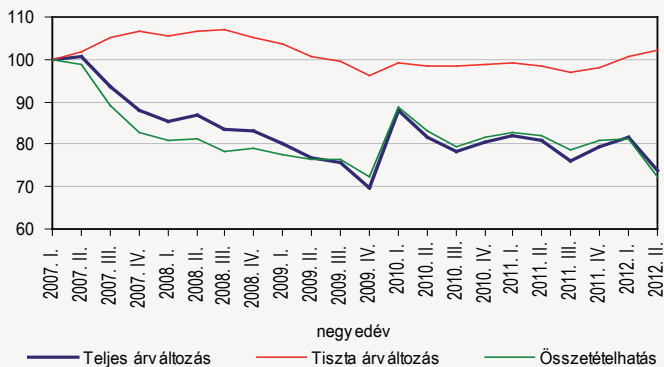
### Az új lakások áralakulásának tényezői (2007. I. negyedév=100%)



A használtlakás-forgalomban az áralakító tényezők negyedéves bontása a második negyedévben számottevő összetételromlást mutat, melyet azonban az ezután beérkező adatok még valamelyest korrigálhatnak. A jelenleg ismert értékesítések szerint 2012 II. negyedévében a nagyvárosok részesedése a forgalomból 55-ről 50 százalékra csökkent, ami már önmagában is jelentős összetételromlasként jelentkezik. Egyelőre nem állapítható meg, hogy összefüggésbe hozható-e a forgalom összetételének ilyen alakulása az elmúlt hónapok lakáspiaci folyamataival, vagy csak átmeneti ingadozásról van szó. Míg az első negyedévben a változatlan összetételindex mellett (100,2%) a teljes árváltozás lényegében megegyezett a tiszta áremelkedés mértékével (2,5 illetve 2,4%), addig a második negyedévben a csökkenő összetétel-index hatását nem ellensúlyozta az enyhe tiszta áremelkedés, így a használtlakás-piac teljes átlagára a megelőző negyedévi értéktől közel 9,6 százalékkal elmaradt.

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

4. ábra

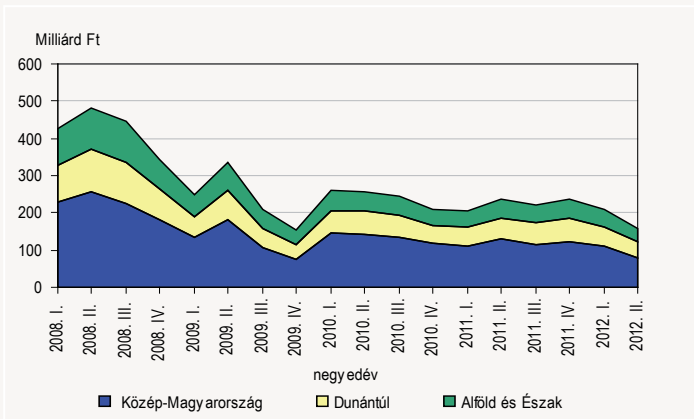


**A lakáspiac tranzakciók összértéke**

A lakáspiacon létrejövő, teljes lakás átruházására vonatkozó adásvételek éves összesített értéke 2012. I. negyedévében 210 milliárd forint volt, 28 milliárddal kevesebb, mint egy negyedévvvel korábban. A lakástranzakciók negyedéves összértéke a korábbi hullámzások után 2011-ben valamivel 200 milliárd forint fölött állapodott meg. 2009-ben még a tranzakciók összértékének 15 százalékát adta az újlakás-piac, 2010-re a részesedése már csak 8, 2011-ben pedig 7 százalék volt. 2012-ben eddig a lakáspiaci pénzmozgások kevesebb, mint 5 százaléka köthető újlakás-eladáshoz. Az elmúlt évek ingadozásai közepette a nagyrégiók lakáseladásai lényegében párhuzamosan mozogtak, a piaci forgalom össz volumenének legalább fele mindig a központi régió piacán jelent meg (2011-ben 52%). A budapesti lakáspiaci tranzakciók összértéke 2011-ben 360, 2012. első félévében 150 milliárd forintot tett ki.

5. ábra.

**A lakáspiaci tranzakciók összértéke negyedévenként, nagyrégiók szerint**



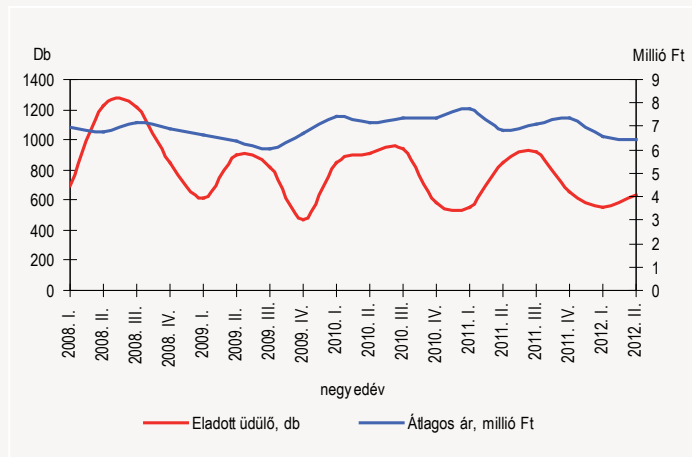
**Az üdülőingatlanok piaca**

Az eladott üdülők száma a 2008. évi 4 ezerről a következő években 3 ezer körüli mennyiségre esett vissza. Az év folyamán az értékesítések száma

jellegetes szezonális ingadozást mutat: a tavaszi-nyári hónapokban 900, az őszi-téli negyedévben 5-600 üdülőingatlan cserél gazdát. Az átlagos vételár 2012. első negyedévében 6,6, a másodikban 6,4 millió forint volt.

6. ábra

**Az eladott üdülők száma és átlagos ára**



**Módszertani megjegyzések**

A lakáspiaci árak alakulásának megfigyelése az illetékkiszabási eljárás során rögzített adatokon alapul. Az anonimizált 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 jellemzőit. 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 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 (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. 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 összetételhatásait 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)