

Lakáspiaci árak, lakásárindex, 2013. I–II. negyedév¹

A tartalomból

- 1 Bevezetés
- 1 Főbb folyamatok
- 1 Az ingatlanforgalom alakulása
- 1 Éves árindexek
- 2 Negyedéves tiszta árindex
- 2 A teljes árváltozás tényezői
- 2 A használtlakás-forgalom összetételének alakulása
- 3 A használtlakás-piac területi jellemzői
- 3 Üres lakások a lakáspiacon
- 3 Módszertani megjegyzések

Bevezetés

Kiadványunk a lakáspiaci folyamatok legfontosabb mutatószámait ismerteti. A lakáspiaci árindexek itt közölt összesített értékei az Eurostat lakáspiaci árindexei között is megjelennek² A harmonizált módszertannak köszönhetően ezek az adatok teljes mértékben összehasonlíthatók az egyes európai országok, illetve az EU-tagállamok összesített indexeivel.

Főbb folyamatok

2013 első két negyedévében a lakáspiaci forgalom tovább esett. Az előzetes összesítések szerint túlnyomó többségében használt lakások cseréltek tulajdonost a fél év alatt (31,8 ezer), miközben az új lakások piaca tovább zsugorodott, mindössze 0,7 ezer lakást adtak el.

A használt lakások árának 2012-ben megfigyelt 3,8 százalékos csökkenése után 2013 első félévében 4,1 százalékkal tovább estek az árak az előző év azonos időszakához képest. 2008 óta összesen 17,6 százalékkal lett alacsonyabb a használt lakások árszínvonala.

Az új lakások ára a 2012. évi stagnálás után ismét csökkenni kezdett, ennek mértéke 2013 első két negyedévében összesen 2,1 százalék, miközben az újlakás-építés és -értékesítés visszaesése is folytatódott. 2008-hoz viszonyítva a nominális árcsökkenés mértéke 13 százalék.

Az ingatlanforgalom alakulása

A lakásépítési adatok szerint az év első felében sem történt fordulat az újlakás-piacon: továbbra is kevés, mindössze 1095 lakás épült értékesítési céllal. Ugyanebben az időszakban a megfigyelt adásvételek száma is tovább esett, összesen 652 új építésű lakást értékesítettek.

A használt lakások eladása egyelőre szintén alatta marad a 2012. év azonos időszakának: az első negyedévben 16,2, a másodikban 15,5 ezer lakás kelt el, szemben a korábbi 23, illetve 21 ezerrel. Ugyanakkor figyelembe kell venni, hogy mind az új, mind pedig a használt lakások eladásának száma

előzetes, és az adatok teljes beérkezéséig még valamelyest emelkedni fog.

Az eladott és az értékesítésre épített lakások száma

1. tábla

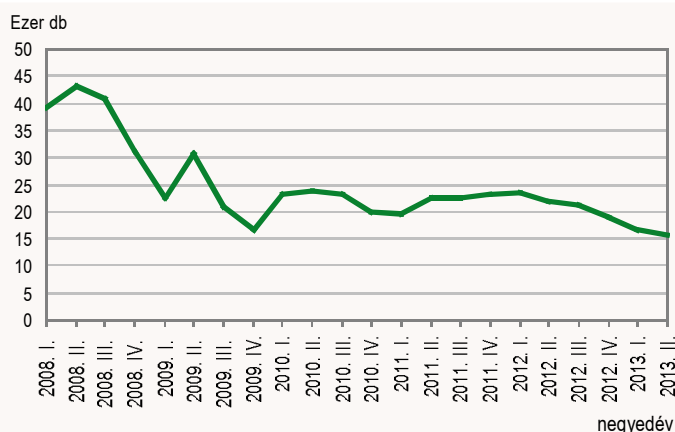
(ezer db)

Év, negyedév	Összes eladott lakás	Ebből:		Értékesítési céllal épült új lakás
		használt lakás	új lakás	
2007	191,2	17,9
2008	154,1	140,0	14,1	17,4
2009	91,1	82,9	8,3	16,9
2010	90,3	85,5	4,8	10,7
2011	87,7	83,9	3,9	4,8
2012	86,0	83,3	2,6	3,5
2013. I–II. negyedév	32,4	31,8	0,7	1,1

A 2011/12 fordulóján zajló végtörlesztés adott némi lendületet a lakáspiaci forgalmának. 2013 I–II. negyedévében egyelőre nem mutatható ki hasonló élénkülés, a piaci forgalom tovább esett. Az első negyedévben 16 600, a másodikban 15 800 az ismert (új és használt) adásvételek száma, ami összesen mintegy tizedével marad el az elmúlt év azonos időszakban időarányosan beérkezett adatoktól.

1. ábra

A teljes lakáspiaci forgalom negyedévenkénti alakulása



Éves árindexek

Miután 2012-ben az új lakások árszintje változatlan maradt, 2013 első félévében ismét estek az árak, aminek hatására összességében 2,1 százalékkal olcsóbban keltek el az új lakások, mint 2012 azonos időszakában. Az eladások összetételében nem volt elmozdulás (az összetételindex 99,6%). A használt lakások ára a 2012. évit kissé meghaladóan, 4,1 százalékkal csökkent, ami a 2010-hez képest 11, 2008-hoz viszonyítva pedig közel 17,6 százalékos nominális árcsökkenést jelent.

¹ Az 2013. év adatai előzetesek

² http://epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/hicp/methodology/hps/house_price_index

Az éves árváltozás tényezői*

2. tábla

Időszak	Új lakások			Használt lakások		
	összetételhatás	tiszta árváltozás	teljes árváltozás	összetételhatás	tiszta árváltozás	teljes árváltozás
Előző év = 100%						
2008	100,7	102,2	102,9	88,6	101,8	90,1
2009	101,6	98,2	99,7	94,3	94,5	89,1
2010	102,9	93,6	96,3	109,8	97,9	107,5
2011	99,7	96,7	96,4	98,7	96,4	95,2
2012	100,7	100,0	100,7	100,4	96,2	96,6
2013. I–II. negyedév	99,6	97,9	97,5	97,0	95,9	93,0
2010 = 100%						
2007	95,0	106,5	101,2	109,1	106,2	115,8
2008	95,6	108,8	104,1	96,6	108,0	104,4
2009	97,1	106,8	103,8	91,1	102,1	93,0
2010	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2011	99,7	96,7	96,4	98,7	96,4	95,2
2012	100,4	96,7	97,0	99,1	92,8	92,0
2013. I–II. negyedév	99,9	94,7	94,6	96,1	89,0	85,6

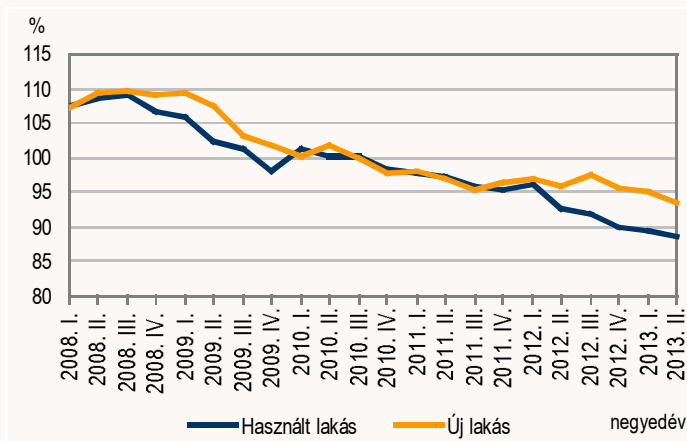
* A három index összefüggése a következő: teljes árváltozás = összetételhatás x tiszta árváltozás.

Negyedéves tiszta árindex

2013-ban nem volt olyan külső hatás, amely nagyobb kilengéseket okozott volna a lakáspiacon, így az árak egyenletesen csökkentek. A használt lakások tiszta árindexe az első negyedévben 0,7, a másodikban 0,8 százalékkal csökkent a megelőző negyedévhez képest, míg az új lakások körében rendre 0,8 és 1,6 százalékot tett ki a negyedéves árcsökkenés.

A lakáspiaci árak alakulása – tiszta árváltozás (2010 = 100%)

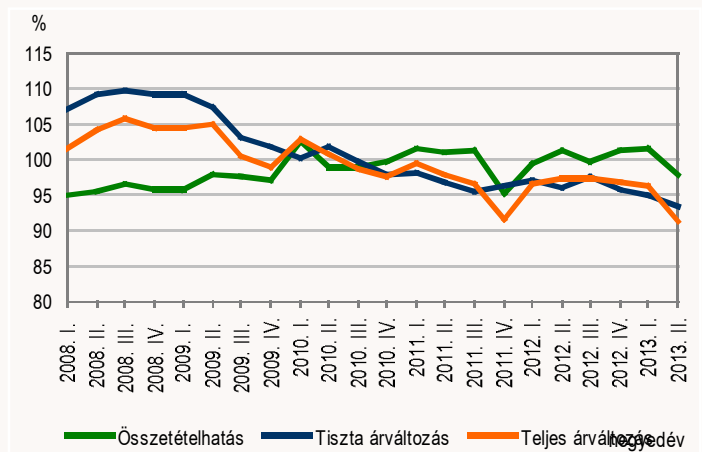
2. ábra

**A teljes árváltozás tényezői**

Az új lakások ára az első negyedévben számottevően nem változott, míg a második negyedév visszaeső összetételindexe a teljes árindexet is lehúzta. A minőségi összetétel indexe (összetételhatás) visszaesése nem a területi összetétel eltolódásával függ össze, hanem azzal, hogy az eladott lakások átlagos mérete kisebb lett: az első negyedévi 61 m²-ről a második negyedévre 57 m²-re esett vissza. Az újlakás-értékesítésben egyébként változatlanul a központi régió játszik meghatározó szerepet, ahol az új lakások közel kétharmadát értékesítik.

Az új lakások áralakulásának tényezői (2010 = 100%)

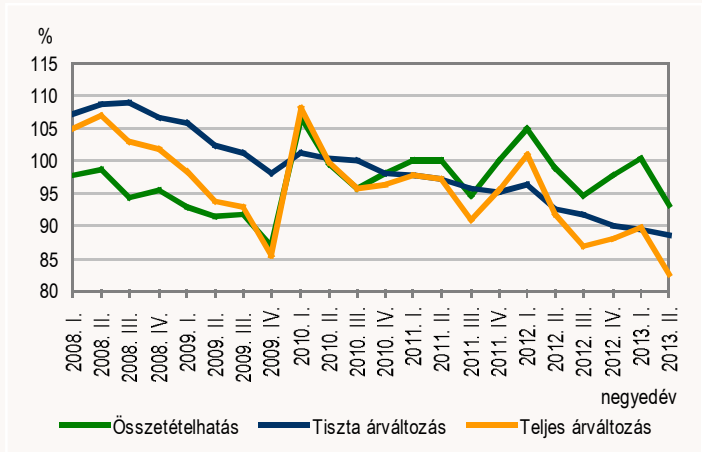
3. ábra



A használtlakás-eladások összetételének ingadozása a lakáspiaci válság kezdete óta eltelt évek mindegyikében számottevő volt. Általában az év vége körül következik be pozitív irányú kilengés, amikor a községi lakáspiaci forgalom visszaesik, ezáltal a nagyobb települések relatív súlya megemelkedik. Így történt ez legutóbb 2012 negyedik és 2013 első negyedévében is, amikor egyaránt 3 százaléki javulás mérhető az eladott lakások összetételében a megelőző időszakhoz képest. Ezt a második negyedévben közel 7 százalékos visszaesés követte. Az összetételindex kilengéseivel együtt mozog az eladások teljes átlagára, bár ennek mértékét az egyenletesen csökkenő tiszta árindex kissé tompítja.³ 2013 második negyedévének szokatlanul alacsony összetételindexe hozzájárul ahhoz, hogy a teljes árindex egyelőre az eddigi mélypontot, a 2009 negyedik negyedévi 85,4 százalékot sem éri el, és mindössze a 2010. évi bázis 82,7 százalékán áll. A korábbi évek tapasztalata alapján azonban arra lehet számítani, hogy a – magasabb árszínvonalú – nagyvárosi lakások adatai nagyobb késéssel érkeznek be, és ezek beszámítása a végleges összetételindexet még felfelé módosíthatja.

A használt lakások áralakulásának tényezői (2010 = 100%)

4. ábra

**A használtlakás-forgalom összetételének alakulása**

2011/12 fordulóján, a végtörlesztés ideje alatt a többlakásos épületekben lévő lakások részesedése átmenetileg meghaladta az egyébként szokásos szintet (együttesen 52–53%), és elérte az 59, illetve 62 százalékos arányt.

³ Lásd a 2. tábla jegyzetét

Az eladott használt lakások összetételének negyedévenkénti alakulása

3. tábla

Negyedév	Budapest			Megyeszékhely			Városok		Községek	Összesen
	családi ház, sorház	több-lakásos, nem panel	panel, lakótelep	családi ház, sorház	több-lakásos	panel, lakótelep	családi ház, sorház	több-lakásos, lakótelep		
2011. I.	2,8	22,9	1,4	5,5	11,7	4,1	16,5	12,5	22,4	100,0
2011. II.	3,0	21,4	2,7	5,2	11,0	4,9	16,4	11,8	23,5	100,0
2011. III.	2,5	20,0	3,1	5,2	11,9	5,1	15,8	11,9	24,6	100,0
2011. IV.	2,2	22,8	2,7	5,1	13,1	5,3	14,7	12,6	21,5	100,0
2012. I.	2,7	25,3	4,1	5,0	13,5	5,1	13,7	12,4	18,2	100,0
2012. II.	3,0	20,0	5,1	5,2	11,4	4,3	17,0	11,4	22,7	100,0
2012. III.	2,6	18,6	5,0	5,1	11,5	4,5	17,4	11,4	24,1	100,0
2012. IV.	2,7	19,9	5,4	5,2	11,4	4,4	16,3	11,5	23,3	100,0
2013. I.	2,0	21,0	6,3	4,8	12,6	5,1	15,3	12,7	20,1	100,0
2013. II.	2,2	20,8	6,3	4,6	11,7	4,3	15,5	12,0	22,7	100,0

Ezt követően csökkent, és 2013 első negyedévében ismét megközelítette az 59 százalékot. A második negyedévre 56 százalékra mérséklődött a többlakásos piac részesedése a forgalomból. E részesedés változása megmagyarázza a használtlakás-piac összetételindexének előzőekben bemutatott alakulását.

A lakótelepi lakások részesedése a teljes piaci forgalomból 2010-ben kezdett növekedni, és 2011 végére elérte a 10, 2012 végére pedig meghaladta a 11 százalékot. 2013-ban még magasabb arányok figyelhetők meg: az első két negyedévben rendre 13,6, illetve 12,5 százalék a lakótelepi lakások aránya a lakáspiacon.

A használtlakás-piac területi jellemzői

2013 első félévében egy használt lakás 9,2 millió forintot ért, átlagosan 700 ezer forinttal kevesebbet, mint 2012-ben. Az eladott lakások ára ugyanakkor Budapesten 900 ezer forinttal csökkent, egy eladott lakás átlagos ára 13,3 millió forint volt. Ugyanez az érték a megyeszékhelyeken 9, a városokban 8,2, míg a községekben 5 millió forint volt. Az agglomerációkon kívül eső községekben ugyanakkor csak 3,5 millió forintért kelt el egy átlagos ingatlan.

Budapesten a használt lakások négyzetméterára 236-ról 223 ezer forintra csökkent 2012 óta. Az országos átlag 9 ezer forinttal lett kevesebb, így értéke 2013 első félévében 141 ezer forint/négyzetméter volt. Mivel a kisebb településeken az értékesített lakások általában nagyobbak (a városokban 69, a községekben átlagosan 75 m²-esek), a fajlagos lakásárakban nőnek a területi különbségek, ennek következtében a községek négyzetméterára kevesebb mint negyede a budapestinek (58 ezer forint/m²). Az agglomerációkon kívül eső községekben a fajlagos lakásár 44 ezer forint/m².

Üres lakások a lakáspiacon

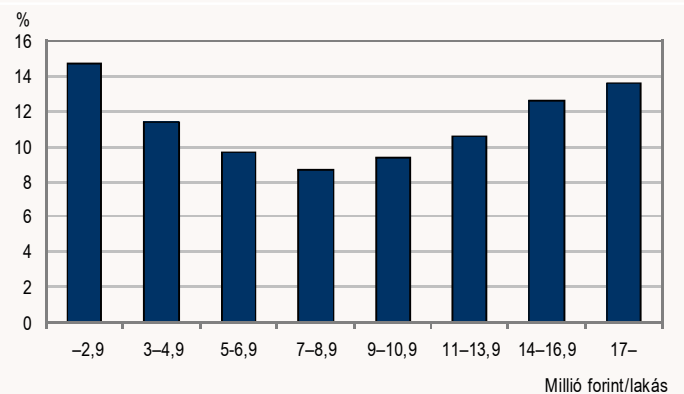
A 2011. évi népszámlálás adatfeldolgozásának lezárulása lehetővé teszi, hogy a lakáspiac egy kulcsfontosságú mutatóját, az üres lakások arányát a lakáspiaci adatok tükrében is megvizsgáljuk. Ehhez a lakáspiaci tranzakciók települési szintű átlagárát összevetjük a nem lakott lakások népszámlálás során mért arányával, arra keresve a választ, milyen mértékben tekinthető az üres lakások magas aránya a leszakadó térségek problémájának, illetve mennyire jellemző a magasabb árszínvonalú településekre. (Összesítésünkben Budapestet kerületenként szerepeltetjük, a kellő mennyiségű megfigyelés érdekében pedig a települési árszínvonalat a 2010–2012 közötti eladások alapján számítottuk ki, így elhanyagolható azon települések száma, amelyeket lakáspiaci megfigyelések hiányában nem tudunk vizsgálni.)

Az üres lakások aránya a települések árszintje szerint U-alakú görbét vesz fel. 2011-ben az üres lakások országos aránya 10,9 százalék volt, ennél magasabb arányokat a lakáspiaci érték-skála két szélén, vagyis az 5 milliós árszint alatti és a 14 millió forint fölötti kategóriákban találunk. Az össze-

sen 478 ezer üres lakásból mintegy 60 ezer található olyan településen, ahol a jellemző lakásár a 3 millió forintot sem éri el, további 63 ezer üres lakás esik a 3–5 milliós kategóriába, míg a két felső, 14 millió forint feletti kategóriában összesen közel százezer üres lakást (54, illetve 45 ezret) írtak össze 2011-ben, a népszámláláskor.

5. ábra

Üres lakások aránya a települési átlagos lakásár kategóriáiban, 2011



Módszertani megjegyzések

A lakáspiaci árak alakulásának megfigyelése az illetékkiszabási eljárás során rögzített adatokon alapul. Az anonimizált adatokat a Nemzeti Adó- és Vámhivatal (NAV) negyedévente, 2013-tól havonta 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 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 becsült értékkel 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.

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 megfelelő árak mértani átlagából adódnak. A kiadványban közölt átlagárak ugyanakkor mindig számtani átlagok, melyeket az outlier-szűrés elvégzése után számítunk.

Az Eurostat által közölt összevont lakáspiaci árindex a használt és az új lakások kiadványunkban bemutatott indexeinek súlyozott átlaga, melyben a súlyok a megelőző év összesített lakáspiaci forgalmának értékadatai.

**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