

## Lakáspiaci árak, lakásárindex, 2013. III. negyedév<sup>1</sup>

### A tartalomról

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

### Bevezetés

Kiadványunk a lakáspiaci folyamatok legfontosabb mutatószámait ismerteti. Az itt közölt lakáspiaci árindexek összesített értékei az Eurostat lakáspiaci árindexei között is megjelennek.<sup>2</sup> A harmonizált módszertannak köszönhetően ezek az adatok teljes mértékben összehasonlíthatók az egyes európai országok, illetve az EU-tagállamok összesített indexeivel.

A lakáspiaci megfigyelések forrása a Nemzeti Adó- és Vámhivatal (NAV) illetékhivatali adatbázisa. 2013-tól az illetékkiszabási eljárásban keletkező információkat a beérkezés után közvetlenül, havonta vesszük át. A folyamatosan teljessé váló adatbázis 2013. év első felére vonatkozóan már közel minden lakáspiaci tranzakciót tartalmaz, míg a harmadik negyedév esetében még számottevő mennyiségű további adat beérkezésére lehet számítani.

### Főbb folyamatok

2013 első két negyedévében az eddig ismert lakáseladások száma megközelíti a 40 ezret, ami mintegy 6 ezerrel marad el a megelőző év lakáspiaci forgalmától. A forgalomba került lakások túlnyomó többsége használt, az új lakások részesedése nem éri el a 3 százalékot.

A 2013-ban eddig eladott használt lakások összetételhatástól megtisztított éves árindexe 2,8 százalékos csökkenést mutat a megelőző évhez képest. 2008 óta 16,5 százalékkal lett alacsonyabb a használt lakások nominális árszínvonala, míg reálértékük csökkenése ennek közel kétszerezése, 31,5 százalékos.

Az új lakások ára már második éve lényegében változatlan, miközben az újlakásépítés és -értékesítés visszaesése tovább folytatódik. 2013 első félévében alig haladta meg az ezret a háztartások által megvásárolt új lakások száma.

2008-hoz viszonyítva a nominális árcsökkenés mértéke 11 százalékos az újlakás-piacon, ez 27,1 százalékos reálérték-csökkenést jelent.

<sup>1</sup> A 2013. év valamennyi adata előzetes.

<sup>2</sup> [http://epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/hicp/methodology/hps/house\\_price\\_index](http://epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/hicp/methodology/hps/house_price_index)

### Az ingatlanforgalom alakulása

Míg az új lakások piacán tovább tart a visszaesés, a használt lakások értékesítésére a második negyedévtől inkább a stagnálás jellemző.

2013 első három negyedévében összesen 1722 lakás épült értékesítési céllal. Ugyanekkor a megfigyelt értékesítések száma 1341 volt, ez alig kétharmada a megelőző év azonos időszakában eladott új lakásokénak.

1. tábla

### Az eladott és az értékesítésre épített lakások száma

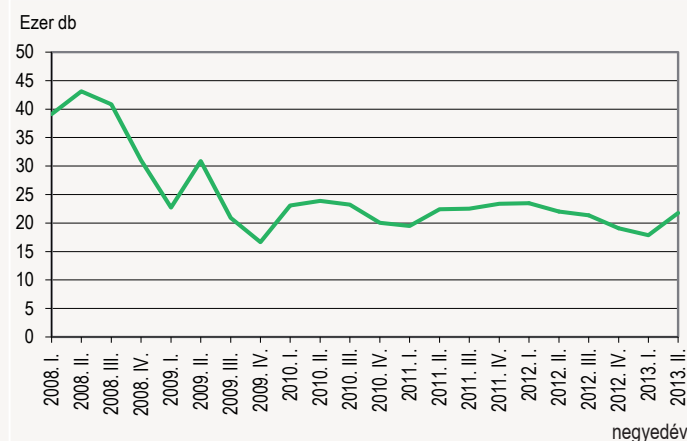
(ezer db)

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-III. negyedév	55,9	54,6	1,3	1,7

2013 első negyedévében 17 ezer, a másodikban 21 ezer használt lakás értékesítését regisztráltuk. Ennek alapján a lakáspiaci forgalom az első negyedévben mintegy negyedével elmarad a megelőző év azonos időszakától. Az első negyedév lakáspiaci forgalma általában alacsonyabb a rá következő időszakokénál, azonban 2012-ben az év eleji lakáseladások számát növelte a devizahitelek végtörlesztési lehetősége, ez megemelte az első negyedév bázisidőszaki értékét. A második negyedévben eladott lakások száma már megfelel a 2012. év azonos időszaki adatának. A harmadik negyedévre eddig 16 ezer használtlakás-eladást regisztráltunk. Ez a korábbi évek adatbeérkezési ütemével számolva arra enged következtetni, hogy a harmadik negyedév forgalma hasonló nagyságú, mint a megelőző évben.

1. ábra

### A teljes lakáspiaci forgalom negyedévenkénti alakulása



## Éves árindexek

A lakáspiaci válság kezdete óta az értékesítésre szánt új lakások építése néhány kiemelt fővárosi, nagyvárosi területre és környezetükre koncentrálódik, ez megmagyarázza, hogy az eladott új lakások területi, minőségi összetételének indexében sem következett be számottevő elmozdulás. A teljes átlagárváltozás összetételhatástól megtisztított indexe ugyancsak minimális mértékű, 0,2 százalékos emelkedést mutatott éves szinten.

A használt lakásokat tekintve a 2012. évinél enyhébb, 2,8 százalékos tiszta árcsökkenés állapítható meg, vagyis ennyivel lennének olcsóbbak a lakások, ha ebben az évben ugyanazokat adták volna el, mint egy évvel korábban. Mivel azonban eközben az eladott lakások minőségi összetétele is romlott (3,4%), a ténylegesen eladott használt lakások átlagos ára ennél erőteljesebben csökkent. A tiszta árak és az összetétel változásának együttes hatására a teljes árcsökkenés mértéke 6 százalékos volt.<sup>3</sup>

2008 óta összesen 16,5 százalékkal lett alacsonyabb a használt lakások nominális árszínvonala, míg a lakások reálértékének csökkenése ennek közel kétszerese, 31,5 százalékos.

2. tábla

### Az éves árváltozás tényezői

Időszak	Új lakások			Használt lakások		
	összetételhatás	tiszta árváltozás	teljes árváltozás	összetételhatás	tiszta árváltozás	teljes árváltozás
<b>Előző év=100%</b>						
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-III. negyedév	100,2	100,2	100,3	96,6	97,2	94,0
<b>2010=100%</b>						
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-III. negyedév	100,5	96,8	97,3	95,8	90,3	86,5

## Negyedéves tiszta árindex

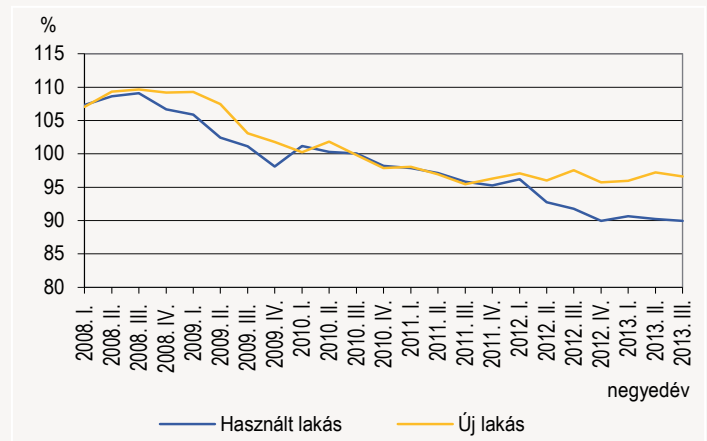
2013-ban nem volt olyan külső hatás, ami nagyobb kilengéseket okozott volna a lakáspiacra, így az árak alakulását is a kisebb mértékű elmozdulások jellemezték. A használt lakások első negyedévi árindexe 0,8 százalékos emelkedést mutat az előző negyedévhez képest, majd ezt követően enyhe csökkenés jellemzi a következő két negyedévet (rendre 0,5 és 0,3%).

Az új lakások ára az első két negyedévben kissé emelkedett (0,3, illetve 1,3%), ezután a harmadik negyedévben csökkent (-0,6%).

2013-ban nem folytatódott az új és a használt lakások árindexének eltávolodása egymástól. Egy évvel korábban a használt lakások árcsökkenése nagyobb mértékű volt az újakénál és elsősorban ennek az időszaknak a hatására a használt lakások ára jobban leszakadt a bázisidőszaki szinttől. 2013 harmadik negyedévében a használt lakások tiszta árindexe 10,1, míg az újaké csak 3,4 százalékkal volt alacsonyabb a 2010. évi bázisnál.

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

2. ábra



## A teljes árváltozás tényezői a használtlakás-piacon

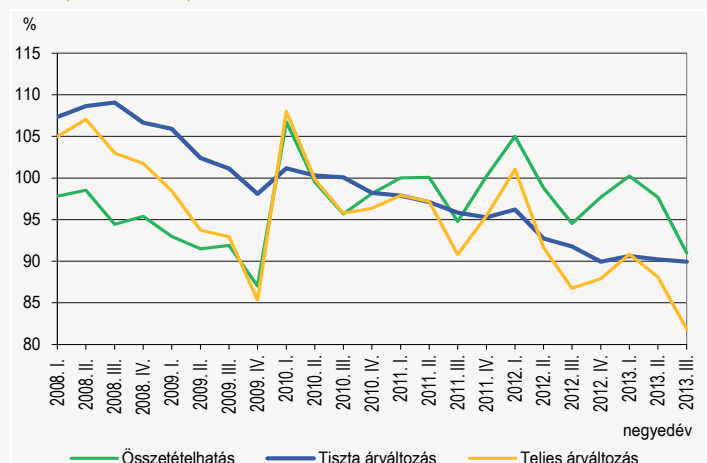
A használtlakás-eladások összetételének ingadozása a lakáspiaci válság kezdete óta eltelt évek mindegyikében számottevő volt. Általában az év vége körül következik be pozitív irányú kilengés, amikor a községi lakáspiaci forgalom visszaesik, így a nagyobb települések relatív súlya megemelkedik. Így történt ez legutóbb 2012 negyedik és 2013 első negyedévében is, amikor egyaránt 3 százalékos körüli javulás mérhető az eladott lakások összetételében. Ezt a második negyedévben 2,5 százalékos, azt követően pedig 6,8 százalékos visszaesés követte.

Mivel 2013-ban a tiszta árváltozás indexe nem mutatott nagyobb elmozdulást, a teljes árváltozás indexe (az összetételhatás és a tiszta árindex szorzata) együtt mozgott az összetételhatás indexével.

Az utolsó megfigyelt negyedév alacsony összetétel-indexét a lakáspiaci forgalom tényleges alakulása mellett fokozza, hogy a – magasabb árszínvonalú – nagyvárosi lakások adatai nagyobb késéssel érkeznek be, ezek beszámítása a végleges összetétel-indexet és ezzel együtt a teljes árindexet még általában felfelé korrigálja.

3. ábra

## A használt lakások áralakulásának tényezői (2010=100%)



## A használtlakás-forgalom összetételének alakulása

2012. év végével összehasonlítva 2013 első negyedévében emelkedett a többlakásos társasházi és panelépületek részesedése a lakáspiacra (együtt 57%), de nem érte el a végtörlesztés idején, 2012 első negyedévében megfigyelt mértéket (61%). Ezen belül a megszokottnál is magasabb a lakótelepi panellakások részesedése, amely a teljes használtlakás-piac

<sup>3</sup> A teljes árváltozás indexe az összetételhatás és a tiszta árváltozás szorzataként áll elő.

3. tábla

**Az eladott használt lakások összetételének negyedévenkénti alakulása**

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.	2,2	20,5	6,4	4,8	12,3	5,1	15,7	12,3	20,7	100,0
2013. II.	2,5	19,6	6,3	5,0	11,3	4,4	16,5	11,8	22,5	100,0
2013. III.	1,8	19,6	5,6	5,4	13,0	4,7	16,3	11,5	22,2	100,0

14 százalékát tette ki az első negyedévben, majd a rá következő negyedévekben is meghaladta az eddig mért arányokat (13, illetve 12%). A korábbi években a panellakások részesedése a teljes használtlakás-forgalomból 10 százalék alatt volt.

**A használtlakás-piac területi jellemzői**

2012-ben egy használt lakás 9,9 millió forintot ért, átlagosan 500 ezer forinttal többet, mint 2013 első három negyedévében. Az eladott lakások ára Budapesten 900 ezer forinttal csökkent, egy eladott lakás átlagos ára 13,3 millió Ft. Ugyanez az érték a megyeszékhelyeken 9,2, a városokban 8,5, míg a községekben 5,4 millió forint volt. Az agglomerációkon kívül eső községekben ugyanakkor csak 3,7 millió forintért kelt el egy átlagos ingatlan.

Budapesten a használt lakások négyzetméterára 236-ról 222 ezer forint-ra csökkent 2012 óta. Az országos átlag 9 ezer forinttal lett kevesebb, így értéke 2013 első három negyedévében 141 ezer forint/négyzetméter volt. A fajlagos lakásárakat tekintve még nagyobbak a területi különbségek, mivel a kisebb településeken értékesített lakások általában nagyobb méretűek (Budapesten és a megyeszékhelyeken 57, illetve 62, a kisebb városokban 69, a községekben átlagosan 75 m<sup>2</sup>-esek). Így a községek négyzetméterára alig több, mint negyede a budapestinek (59, illetve 222 ezer Ft/m<sup>2</sup>). Az agglomerációkon kívül eső községekben a fajlagos lakásár 44 ezer Ft/m<sup>2</sup>.

4. tábla

**Lakások árszínvonalának változása megyénként, 2013 (2008=100%)**

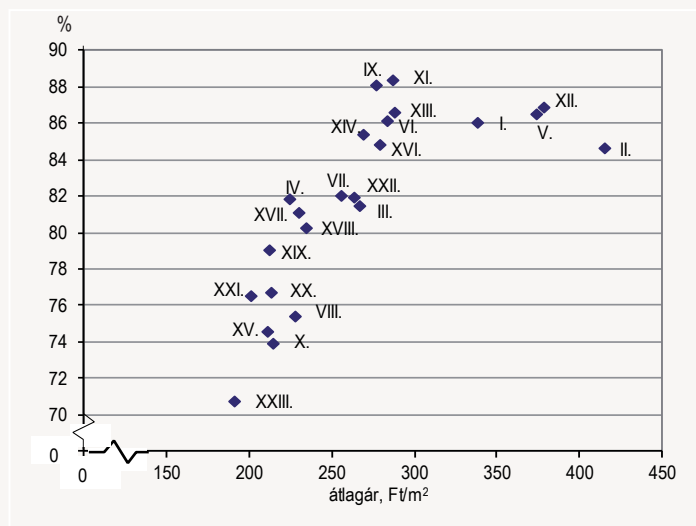
Árszínvonal (2008, ezer Ft/m <sup>2</sup> )	A fajlagos ár csökkenése, 2008–2013		
	20% fölött	10–20%	10% alatt
-100	Békés Jász-Nagykun-Szolnok Nógrád	Szabolcs-Szatmár-Bereg	Tolna
100–125	Borsod-Abaúj-Zemplén Heves	Bács-Kiskun Zala	Somogy
125–145	Baranya Komárom-Esztergon	Csongrád Vas	Hajdú-Bihar Veszprém
145–		Budapest Fejér Pest	Győr-Moson-Sopron

A fajlagos lakásárak eltérő mértékben csökkentek az ország különböző területein. Fokozta a területi árkülönbségeket, hogy több, eleve alacsony lakáspiaci árszínvonalú megyében különösen nagymértékű volt az árak esése a 2008 óta eltelt években (Békés, Jász-Nagykun-Szolnok, Nógrád megyék). Ezzel szemben Győr-Moson-Sopron megyében a 2008-ban 148 ezer forintot kitevő négyzetméterár a következő években alig csökkent (-1%).

Míg a megyék lakáspiaci pozícióját az adott megye településszerkezete is befolyásolja, Budapesten egyértelműen kirajzolódik a rosszabb helyzetű kerületek leszakadása. Az árváltozás mértékét a lakáspiaci árszint függvényében vizsgálva látható, hogy az eredetileg drágább környékeken kisebb volt az árcsökkenés. Az ábrán az egyébként egyenes vonalba rendeződő kerületek mellett elkülönülő csoportot alkot négy kerület (I., II. V., XII. kerületek), amelyekben a rendkívül magas árszint mellett 13–15 százalékos árcsökkenés volt mérhető.

4. ábra

**Budapesti kerületek a 2008. évi árszint és a 2008–2013 között bekövetkezett árváltozás szerint (2008=100%)**



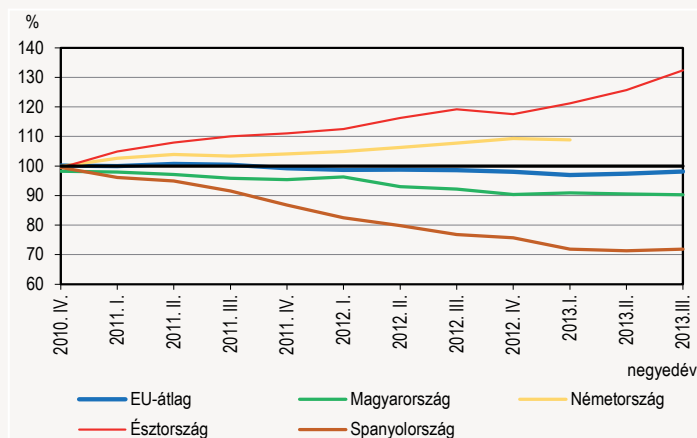
**Nemzetközi adatok**

Az Eurostat által közölt lakáspiaci árindex összevontan közli a használt és az új lakások indexeit. Eszerint 2012 harmadik negyedévében az EU-tagállamok összesített lakáspiaci indexe a 2010. évi bázis 98,1 százalékán állt, eközben Németországban 2013 elejére már 8,9 százalékos növekedést mértek. Észtország és Lettország produkálta a térség legna-

gyobb arányú lakáspiaci árnövekedését (32,4, illetve 20,9%), míg a Spanyolországban mért 28,1 százalékos árcsökkenés a legnagyobb mértékű volt Európában.

### Összevont lakáspiaci árindex az EU átlagában és egyes tagállamokban (2010=100%)

5. ábra



### Módszertani megjegyzések

A lakáspiaci árak alakulásának megfigyelése az illetékkiszabási eljárás során rögzített adatokon alapul. Az anonimizált adatokat a NAV negyedévente, 2013-tól havonta 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 (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 az adott árak mértani átlagából adódnak. A kiadványban közölt átlagárak ugyanakkor mindig számtani átlagok, melyeket az outlier-szűrés elvégzése után számítottunk.

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

További információk,  
adatok (linkek):

[Táblázatok](#)

Elérhetőségek

[kommunikacio@ksh.hu](mailto:kommunikacio@ksh.hu)

[Információs szolgálat](#)

Telefon: (+36-1) 345-6789

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