



Lakáspiaci árak, lakásárindex, 2014. I. negyedév*

Tartalom

Bevezető.....	1
Főbb folyamatok	1
Az ingatlanforgalom alakulása	1
Éves árindexek	2
Negyedéves tiszta árindex.....	2
A teljes árváltozás tényezői a használtlakás-piacon.....	2
A használtlakás-forgalom összetételének alakulása	3
A használtlakás-piac területi jellemzői.....	3
Nemzetközi adatok	4
Módszertani megjegyzések	5

Bevezető

Kiadványunk a lakáspiaci folyamatok legfontosabb mutatószámait ismerteti. Az itt közölt lakáspiaci árindexek összesített értékei az Eurostat lakáspiaci árindexei között is megjelennek.² 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, ahonnan az illetékkiszabási eljárásban keletkező információkat a beérkezés után közvetlenül, havonta vesszük át. A fokozatosan teljessé váló adatbázis a 2014. évi folyamatokról még csak előzetes tájékoztatást tesz lehetővé. A 2013. évi adatok beérkezése lezárult, összeállításunk 2014 előtti időszakra vonatkozó adatai véglegesek.

Főbb folyamatok

A teljes lakáspiaci forgalom 3,2 százalékkal emelkedett 2013-ban, ezzel az eladott lakások száma megközelítette a 89 ezret. Túlnyomóan használt lakások cseréltek gazdát, az új lakások részesedése a lakáspiaci forgalomból nem éri el a 3 százalékot.

2013-ban a használtlakás-árak csökkenése folytatódott, de üteme lassult: éves szinten 2,9 százalékkal voltak alacsonyabbak az árak, mint egy évvel korábban. 2008 óta 16,6 százalékkal lett alacsonyabb a használt lakások nominális árszínvonala, míg reálértékük csökkenése ennek közel kétszerese, 31,7 százalékos.

Az új lakások piacán sem történt fordulat 2013-ban: bár éves szinten 1 százalékkal emelkedtek az árak, az értékesített lakások száma újabb mélypontot ért el, mindössze 2300 új lakás kelt el. 2008-hoz viszonyítva a nominális árcsökkenés mértéke 10,3 százalékos az újlakás-piacon, ez 26,5 százalékos reálérték-csökkenést jelent.

A használt lakások negyedéves árindexe 2013 első három negyedévében végig 0,2–0,3 százalékat emelkedett. A negyedik negyedévi 1,4 százalékos esés után 2014 I. negyedévében bekövetkezett 1,1 százalékos újabb emelkedés hatására az árak lényegében a 2013. év eleji szintre álltak vissza.

Az ingatlanforgalom alakulása

Míg az új lakások piacán továbbra is visszaesés van, a használt lakások értékesítésében megállt a 2008 óta tartó csökkenés, és kisebb, 3,7 százalékat kitevő forgalomemelkedés következett be.

2013-ban összesen 3157 új lakás épült értékesítési céllal. Ugyanekkor a megfigyelt újlakás-értékesítések száma 2295 volt, tehát tovább csökkent 2012 óta.

1. tábla

Az eladott és az értékesítésre épített lakások száma

(ezer darab)

Év	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	88,7	86,4	2,3	3,2

A lakáspiac forgalmában általában megfigyelhető, év végi visszaesés 2011/12 fordulóján a végtörlesztés miatt elmaradt. 2013-ban ismét jelentkezett ez a szezonális hatás, így az első negyedévi értékesítés (19 ezer) a korábbi magas bázistól még számottevően elmarad (79,1%). 2013 II. negyedévéétől viszont már tartósan meghaladja a lakáseladások száma a megelőző év azonos időszakát (109,3, 115,6, illetve 111,9%).

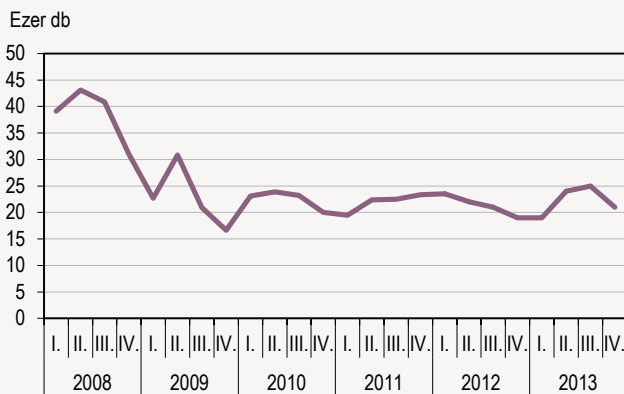
Az eddig ismert 15 ezer 2014. évi adásvétel az árak alakulásának megfigyelésére már alkalmas, a forgalom tényleges nagysága azonban egyelőre nem állapítható meg.

* 2014. év valamennyi adata előzetes.

¹ http://epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/hicp/methodology/hps/house_price_index.

A teljes lakáspiaci forgalom negyedévenkénti alakulása

1. ábra



Éves árindexek

A lakáspiaci válság kezdete óta az értékesítésre szánt új lakások építése néhány kiemelt fővárosi, nagyvárosi területre és környezetükre koncentráldódik, ezért az eladott új lakások területi, minőségi összetételének éves indexében ezekben az években nem következett be számottevő elmozdulás. A teljes átlagárváltozás összetételhatástól megtisztított indexe kis mértékű, 1 százalékos emelkedést mutatott éves szinten.

A használt lakások esetében a 2012. évinél enyhébb, 2,9 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 az eladott lakások minőségi összetétele javult (1,2%), a ténylegesen eladott használt lakások átlagos ára ennél kevésbé csökkent² (1,7%).

2. tábla

Az éves árváltozás tényezői

Időszak	Új lakások			Használt lakások		
	összetételhatás	tiszta árváltozás	teljes árváltozás	összetételhatás	tiszta árváltozás	teljes árváltozás
Előző év=100,0%						
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	98,9	101,0	99,8	101,2	97,1	98,3
2010=100,0%						
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	99,2	97,6	96,8	100,3	90,1	90,4

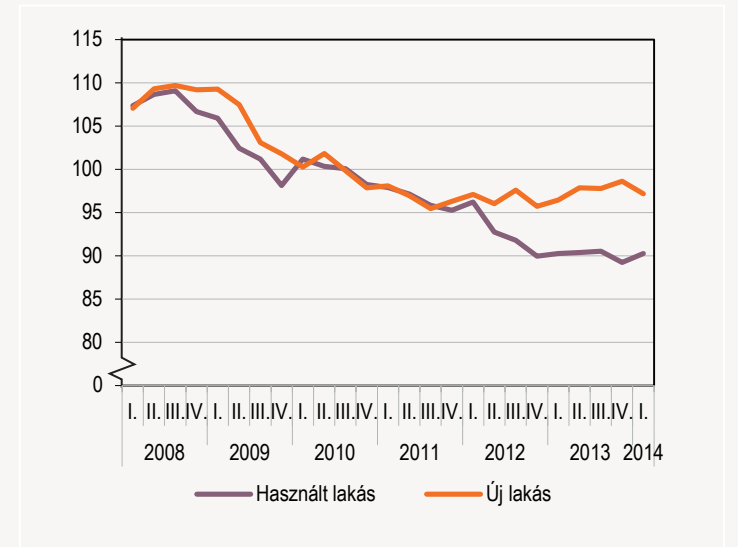
2008 óta összesen 16,6 százalékkal lett alacsonyabb a használt lakások nominális árszínvonal, míg a lakások reálértékének csökkenése ennek közel kétszerese, 31,7 százalékos.

Negyedéves tiszta árindex

2013-ban nem volt olyan külső hatás, amely nagyobb kilengéseket okozott volna a lakáspiacon, így az árak alakulását a kisebb mértékű elmozdulások jellemezték. A használt lakások ára az első három negyedévben alig mozdult el a korábbi szintről, majd a negyedik negyedévben 1,4 százalékos esés következett be. 2014. I. negyedében 1,1 százalékos emelkedés után a használtlakás-árak a korábbi szinten állapodtak meg.

Az új lakások negyedéves árindexe kisebb ingadozások után 2013 végére közelebb került a bázisidőszaki szinthez (98,6%), majd 2014 elején a bázisérték 97,2 százalékára csökkent.³

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



A teljes árváltozás tényezői a használtlakás-piacon

A használtlakás-eladások összetételének ingadozása a lakáspiaci válság kezdete óta eltelt évek mindegyikében számottevő volt. Általában a negyedik és az első negyedévben következett be pozitív irányú elmozdulás, amikor a nagyobb települések relatív súlya nőtt, és ez önmagában is megemelte a megfigyelt eladások átlagos árszintjét. Így történt ez 2012 IV. és 2013 I. negyedévében is, de ezúttal a korábban tapasztaltnál kisebb kilengést okoztak ezek az arányeltolódások. 2013 II. negyedétől kezdve enyhén csökkent a használtlakás-piaci forgalom összetételének indexe. A jóformán változatlan tiszta árindex mellett az árak megfigyelt teljes ingadozása az összetételindexet követte.

2014 I. negyedévében az eddig ismert eladások teljes átlagára 6 százalékos esést mutat a megelőző időszakhoz képest. Az ennél is nagyobb mértékben, 7,1 százalékos romló összetételhatását kiküszöbölve azonban az árak 1,1 százalékos tiszta áremelkedése állapítható meg. A korábbi időszakok megfigyelései alapján arra lehet számítani, hogy az összetételindex és vele a teljes árváltozás indexe még felfelé módosul, ahogy a beérkező adatok teljessé válnak, ugyanis a nagyobb települések adatai általában nagyobb késéssel érkeznek be.

² A teljes árváltozás indexe az összetételhatás és a tiszta árváltozás szorzataként áll elő.

³ A 2014. első negyedévi árak megfigyeléséhez eddig mindössze 200 eladott új lakás adata állt rendelkezésünkre.

3. tábla

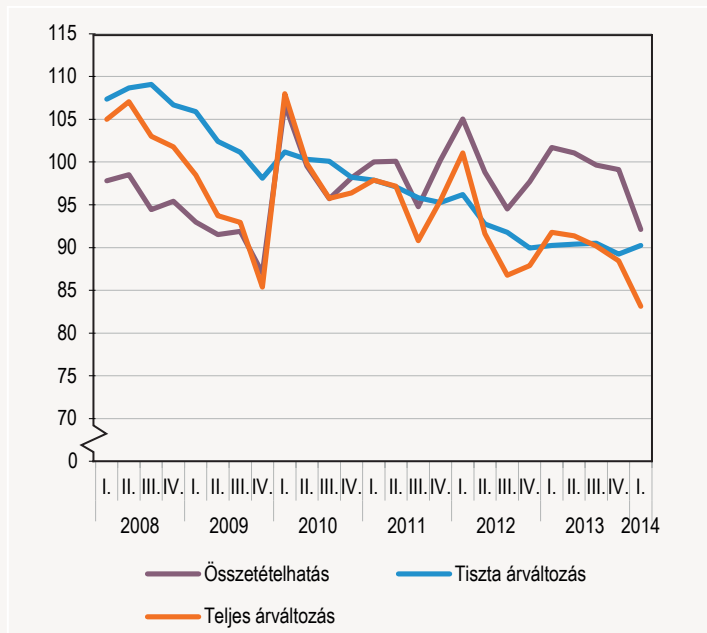
Az eladott használt lakások összetételének negyedévenkénti alakulása

(%)

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.	2,3	20,3	6,4	4,8	12,2	5,1	15,8	12,3	20,8	100,0
2013. II.	2,8	19,9	6,2	5,1	11,0	4,3	16,6	11,7	22,4	100,0
2013. III.	2,4	20,5	5,9	5,4	11,9	4,8	16,5	11,3	21,3	100,0
2013. IV.	2,1	21,8	6,4	4,7	12,2	4,9	15,5	12,0	20,5	100,0
2014. I.	1,6	21,4	5,5	4,8	13,2	4,9	15,1	13,0	20,5	100,0

3. ábra

A használt lakások áralakulásának tényezői (2010 = 100%)



A használtlakás-forgalom összetételének alakulása

2013-ban a használt lakások 29,2 százalékát értékesítették Budapesten, további 21,5 százalékát a megyeszékhelyeken, vagyis a teljes lakáspiaci forgalom fele zajlott a nagyobb városokban. Valamennyi településtípusban nőtt a lakáseladások száma, de ennek mértéke Budapesten a legnagyobb (5,7%). A megyeszékhelyeken és a többi városban is érzékelhető a használtlakás-piac bővülése (3,3, illetve 4,5%), míg a községekben alig volt elmozdulás e tekintetben (0,6%).

2013-ban a többlakásos társasházi és panelépületek részesedése a lakáspiacon 55,9 százalékot tett ki, ebből 12,8 százalék lakótelepi lakás volt. Az év folyamán a forgalom település- és épülettípusok szerinti összetétele kisebb mértékben ingadozott, mint a korábbi években, ami magyarázza az összetételhatás – előzőekben bemutatott – enyhébb kilengéseit.

A használtlakás-piac területi jellemzői

2012-ben egy használt lakás 9,9 millió forintot ért, átlagosan 200 ezer forinttal többet, mint 2013-ban. Az eladott lakások ára ez alatt Budapesten 600 ezer forinttal csökkent, itt egy használt lakás átlagos ára 13,6 millió forint volt. Ugyanez az érték a megyeszékhelyeken 9,2, a városokban 8,8, míg a községekben 5,6 millió forint volt. Az agglomerációkon kívül eső községekben ugyanakkor csak 3,8 millió forintért kelt el egy átlagos ingatlan.

Budapesten a használt lakások négyzetméterára 236-ról 226 ezer forintra csökkent 2012 óta. Az országos átlag 5 ezer forinttal lett kevesebb, így értéke 2013-ban 145 ezer Ft/m² volt. A fajlagos lakásárakat tekintve az átlagos lakásárak esetében megfigyeltnél nagyobbak a területi különbségek, mivel a kisebb településeken értékesített lakások általában nagyobb méretűek (Budapesten és a megyeszékhelyeken 58, illetve 63, a kisebb városokban 71, a községekben átlagosan 76 m²-esek). A községek négyzetméterára alig több mint negyede a budapestinek (61, illetve 226 ezer Ft/m²). Az agglomerációkon kívül eső községekben a fajlagos lakásár 45 ezer Ft/m².

A lakáspiaci forgalom 2013-ra a 2008. évi szint 62 százalékára csökkent. Kisebbségi mértékű visszaesést szenvedett el Budapest és a nyugat-dunántúli megyék lakáspiaca (73, illetve 72%), valamint a keleti országrészben egyedülként Heves megye (64%). Ugyanakkor alig haladja meg a 2008. évi szint felét a lakáseladások száma Komárom-Esztergom, Békés, Jász-Nagykun-Szolnok és Fejér megyében. Ahol a lakáspiaci forgalom kisebb lett, ott általában az árak is jobban csökkentek. Különösen igaz ez Borsod-Abaúj-Zemplén, Nógrád és Komárom-Esztergom megyében, ahol a közel felére eső forgalom mellett a fajlagos lakásár kevesebb, mint háromnegyedére csökkent 2008 óta. Győr-Moson-Sopron megyében eközben a 25 százalékos forgalomcsökkenés mellett az árak csökkenése minimális mértékű volt, a fajlagos árakban pedig csekély emelkedés is kimutatható (100,7%). Ebből a szempontból kilóg a sorból Tolna, Veszprém és Hadú-Bihar megye, ahol az eladások 40 százalék fölötti esése viszonylag kisebb, 10 százalék alatti árcsökkenést hozott magával.

Budapesten és Pest megyében egyformán 13 százalékkal, az országos átlagot kissé meghaladó mértékben estek az átlagos lakásárak. Az eladott lakások száma azonban Pest megyében sokkal nagyobb mértékben csökkent, mint Budapesten, ami minden bizonnyal összefügg a szuburbanizáció válság után bekövetkező lassulásával. Pest megyében a 2008-ban eladott 13 ezer lakást, 2013-ban mindössze 7 ezer követte, Budapesten 2008-ban 35, 2013-ban 25 ezer használt lakás cserélt gazdát.

4. tábla

A használt lakások értékesítésének főbb mutatói, 2013

Régió, megye	Eladott használt lakások					
	száma	átlagos ára, millió forint	átlagos m ² -ára, ezer forint	számának	átlagos árának	átlagos m ² -árának
				változása, 2008=100%		
Budapest	25 275	13,6	226	73,3	87,2	85,3
Pest megye	7 003	13,6	158	55,9	87,2	85,9
Közép-Magyarország	32 278	13,6	212	68,6	87,2	86,9
Fejér megye	2 936	8,9	121	52,8	84,8	83,4
Komárom-Esztergom megye	2 172	7,2	104	51,3	76,6	73,2
Veszprém megye	2 647	9,2	126	55,9	97,9	93,3
Közép-Dunántúl	7 755	8,5	118	53,4	86,7	83,7
Győr-Moson-Sopron megye	4 778	10,8	149	74,7	98,2	100,7
Vas megye	2 085	8,5	120	77,6	91,4	91,6
Zala megye	2 170	8,3	110	63,9	93,3	88,7
Nyugat-Dunántúl	9 033	9,7	133	72,4	97,0	96,4
Baranya megye	2 989	7,3	104	60,5	85,9	81,9
Somogy megye	2 613	8,0	108	60,7	89,9	91,5
Tolna megye	1 671	6,8	95	56,9	95,8	96,9
Dél-Dunántúl	7 273	7,4	104	59,7	89,2	88,9
Borsod-Abaúj-Zemplén megye	4 383	4,9	74	53,9	72,1	71,2
Heves megye	2 397	6,6	91	63,5	81,5	80,5
Nógrád megye	1 137	4,3	61	53,2	72,9	70,9
Észak-Magyarország	7 917	5,3	78	56,4	75,7	75,0
Hajdú-Bihar megye	4 273	8,3	127	55,5	92,2	92,7
Jász-Nagykun-Szolnok megye	3 147	5,2	74	52,8	82,5	81,3
Szabolcs-Szatmár-Bereg megye	3 737	5,7	81	55,7	87,7	84,4
Észak-Alföld	11 157	6,6	97	54,8	90,4	89,0
Bács-Kiskun megye	4 512	6,3	87	57,9	87,5	85,3
Békés megye	2 733	5,3	71	52,7	82,8	81,6
Csongrád megye	3 760	7,6	110	58,8	89,4	87,3
Dél-Alföld	11 005	6,5	91	56,8	87,8	85,8
Összesen	86 418	9,7	145	61,7	89,8	90,1

Nemzetközi adatok

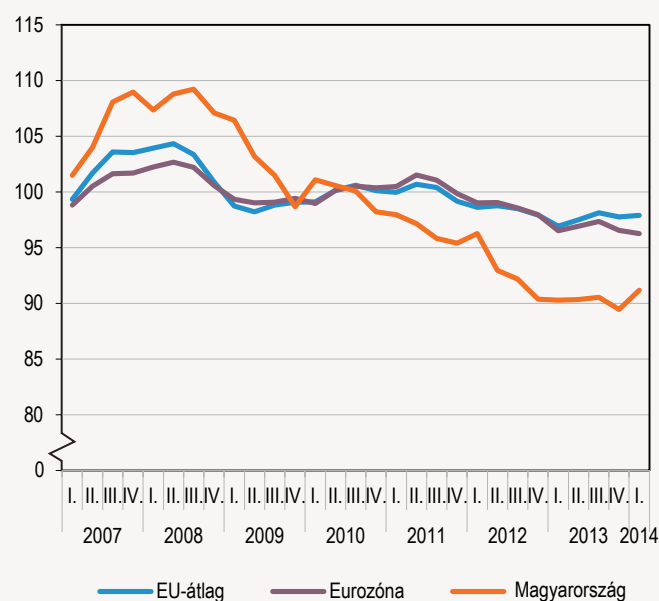
Az Eurostat lakáspiaci árindexe összevontan mutatja be a használt és az új lakások áralakulását. Eszerint 2014 I. negyedévében az EU-tagállamok összesített lakáspiaci indexe a 2010. évi bázis 97,9 százalékán állt.

A magyar lakásárindex az uniós átlagnál nagyobb emelkedést mutatott a bázisidőszak előtt, majd azt követően gyorsabban esett.

Az Egyesült Királyságban 2014 I. negyedévében a lakásárindex elérte a bázisérték 109,3 százalékát. Ennél is nagyobb árnövekedést jelentett több észak-európai ország. Németország utolsó ismert adata 2013 II. negyedévéből hasonlóan magas áremelkedést jelez (111%). A közölt adatok sorában a spanyol árindex a legalacsonyabb, ez 2010 óta 29,2 százalékot esett.

Összevont lakáspiaci árindex az Európai Unióban és Magyarországon (2010=100%)

5. ábra



5. tábla

Lakáspiari árindex Európa országaiiban (2010=100,0%)

Ország	2013. I. negyedév	2013. II. negyedév	2013. III. negyedév	2013. IV. negyedév	2014. I. negyedév
Belgium	107,0	107,3	108,6	107,5	105,8
Bulgária	90,7	91,2	90,3	90,4	91,3
Ciprus	89,9	86,8	86,5	85,5	84,8
Csehország	98,1	98,8	98,8	98,4	99,6
Dánia	97,1	100,6	100,6	99,2	100,6
Egyesült Királyság	101,3	103,1	105,7	106,9	109,3
Észtország	121,2	125,7	132,4	135,9	142,4
Finnország	106,7	107,3	106,8	106,5	106,6
Franciaország	103,2	103,0	103,9	102,8	101,8
Hollandia	87,1	85,6	86,4	85,9	86,3
Horvátország	85,7	80,2	79,4	79,6	77,4
Írország	74,5	76,2	79,3	81,3	80,3
Izland	114,0	117,1	120,0	122,1	124,9
Lettország	115,4	120,1	121,6	124,7	127,4
Litvánia	106,7	108,3	106,4	109,2	110,8
Luxemburg	110,1	113,2	114,9	116,3	113,7
Magyarország	90,3	90,3	90,6	89,5	91,2
Málta	100,4	99,6	103,0	100,9	101,2
Németország	108,9	111,0
Norvégia	120,2	121,5	119,8	116,2	118,8
Olaszország	93,9	93,3	91,9	90,2	89,6
Portugália	86,1	85,9	86,4	88,4	89,6
Románia	81,7	81,0	79,1	78,5	79,0
Spanyolország	71,9	71,3	71,9	71,0	70,8
Svédország	106,1	107,9	109,8	111,6	114,3
Szlovákia	96,7	96,9	96,7	96,6	96,5
Szlovénia	92,8	93,5	88,1	88,1	86,6

Módszertani megjegyzések

A lakáspiari 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 lakáspiari árváltozások részletes vizsgálatát.

A számításokban adathiány miatt az esetek 2 százalékát zártuk ki. Azokban az esetekben, ahol a lakás alapterülete hiányzott, de a többi ismérv 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 az adott árak mértani átlagából adódnak. A kiadványban közölt átlagárak ugyanakkor mindig számtani átlagok, melyeket az outlier-szűrés elvégzése után számítunk.

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

További információk, adatok (linkek):[Táblázatok](#)www.ksh.hu**Elérhetőségek:**kommunikacio@ksh.hu[Információs szolgálat](#)

Telefon: (+36-1) 345-6789