



## Lakáspiaci árak, lakásárindex, 2014. II. 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 .....	2
A használtlakás-piac területi jellemzői.....	3
Nemzetközi adatok.....	3
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.<sup>1</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, 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 2014. év eddig összesített lakáspiaci adatai a forgalom élénkülését jelzik. Az első két negyedévben – az előzetes számítások szerint – 20%-ot meghaladó az értékesített lakások számának növekedése. Túlnyomóan használt lakások cseréltek gazdát, az új lakások részesedése a lakáspiaci forgalomból nem éri el a 2%-ot.

Fordulat következett be a használtlakás-árak alakulásában is: a 2014. év eddig ismert adatai alapján számított tiszta árindex 1,1%-kal meghaladja a 2013. évi értéket. A negyedévenkénti áralakulás egyenletes emelkedést mutat: az első negyedévben 1,2, a másodikban 1,3%-os a tiszta árindex növekménye.

Az új lakások piacán az értékesítések száma továbbra is csökken. 2014-ben eddig – a korábbi évek azonos időszakaihoz képest kevesebb – mindössze 600 új lakást vásároltak a háztartások, ezért e lakások éves szinten 2%-ot kitevő áremelkedése alig érzékelhető az ingatlanpiacon.

### Az ingatlanforgalom alakulása

Míg az új lakások piacán továbbra is visszaesés van, a használt lakások értékesítésében folytatódott a már 2013-ban elkezdődött növekedés. Az első negyedévben 22 ezer használt lakás cserélt gazdát, ami 22%-kal több, mint a megelőző év azonos időszakában, és bár a második negyedévben eddig még csak 19 ezer tranzakcióról van adatunk, ez a tavalyihoz hasonló beérkezési ütemmel számolva ebben az időszakban is az első negyedévihez hasonló forgalomemelkedést jelez.

1. tábla

#### Az eladott és az értékesítésre épített lakások száma

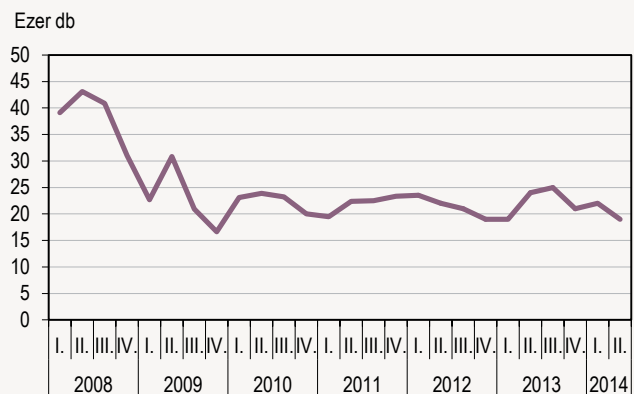
(ezer darab)

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
2014. I. félév	41,0	40,4	0,6	1,4

2014 I. félévében összesen 1377 új lakás épült értékesítési céllal. Ugyanekkor az újlakás-értékesítések száma 641 volt. Megfigyelésünk kizárólag a háztartások által megvásárolt lakásokra korlátozódik, így sok tranzakció azért esik ki a megfigyelés köréből, mert a vásárlók nem magánháztartások, hanem vállalkozások, vagy az értékesítés során valamilyen átmeneti bérleti megoldás előzi meg a tényleges tulajdonba adást. Mindez szűkíti a megfigyelhető eladások körét.

1. ábra

#### A teljes lakáspiaci forgalom negyedévenkénti alakulása



\* 2014. év valamennyi adata előzetes.

<sup>1</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).

### Éves árindexek

A használt lakások piacán 2014-ben eddig 1,1%-os tiszta áremelkedés következett be, ami azt jelenti, hogy ennyivel kerülne több a lakások, ha ebben az évben ugyanazokat adták volna el, mint egy évvel korábban. Mivel eközben az eladott lakások minőségi összetétele az olcsóbb lakások felé tolódott (ennek indexe 3,2%-kal csökkent), a ténylegesen eladott használt lakások átlagos ára 2,2%-kal alacsonyabb lett.<sup>2</sup>

2. tábla

#### Az éves árváltozás tényezői

Időszak	Új lakások			Használt lakások		
	összetételhatás	tiszta árváltozás	teljes árváltozás	összetételhatás	tiszta árváltozás	teljes árváltozás
<b>Előző év=100,0%</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	98,9	101,0	99,8	101,2	97,1	98,3
2014. I. félév	95,1	102,0	97,1	96,8	101,1	97,8
<b>2010=100,0%</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	99,2	97,6	96,8	100,3	90,1	90,4
2014. I. félév	94,4	99,8	94,0	97,1	91,1	88,4

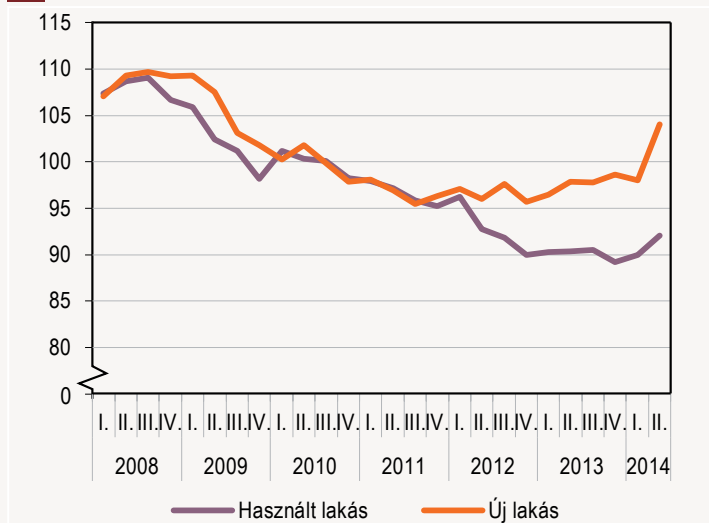
### Negyedéves tiszta árindex

2013-ban a negyedik negyedév visszaesésétől eltekintve megállt a használt lakások árának csökkenése. Ezt követően 2014 első két negyedévében már 1,2 illetve 1,3%-os emelkedés következett be.

Az új lakások negyedéves árindexe 2014 második negyedévében átlépte a bázisidőszaki szintet. Az index számításának alapjál egyelőre alig több mint kétszáz értékesített lakás adata áll rendelkezésre.

2. ábra

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



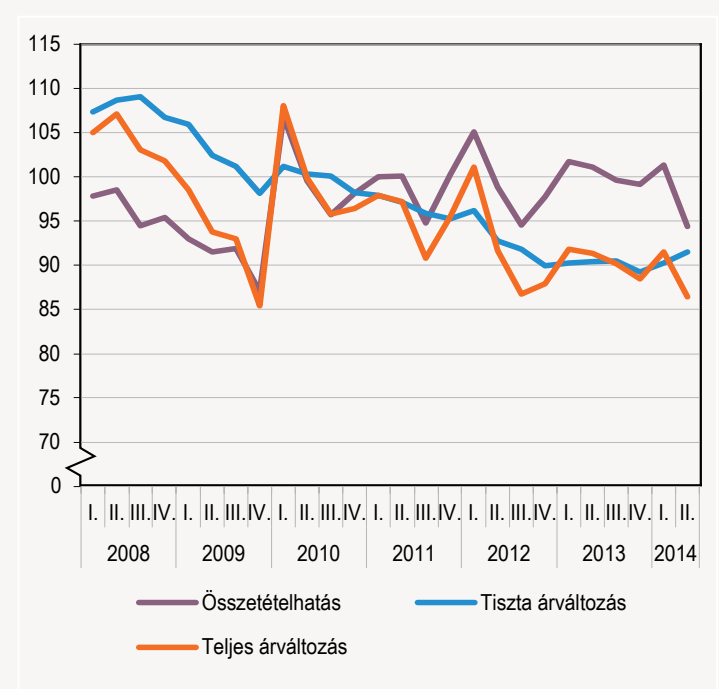
<sup>2</sup> A teljes árváltozás indexe az összetételhatás és a tiszta árváltozás szorzataként áll elő.

### A teljes árváltozás tényezői a használtlakás-piacon

A használtlakás-eladások összetételében általában az év elején mérünk pozitív elmozdulást, amikor a nagyobb települések relatív súlya nő, és ez emeli a megfigyelt eladások átlagos árszintjét. Ezúttal csak kisebb mértékű emelkedés figyelhető meg 2014 első negyedévében az összetétel indexében.

3. ábra

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



2014 első negyedévében az eddig ismert eladások teljes átlagára 3,5%-os emelkedést mutat a megelőző időszakhoz képest. A 2,2%-os összetétel-javulás kiküszöbölése után a tiszta árváltozás 1,2%-os. A második negyedévben romló összetétel- és teljes árindex mellett a tiszta árváltozás hasonló ütemben emelkedik tovább (1,3%). A korábbi időszakok megfigyelései alapján arra lehet számítani, hogy az összetétel-index és vele a teljes árváltozás indexe még felfelé módosul, ahogy a beérkező adatok teljessé válnak, ugyanis a magasabb árszínvonalú, nagyobb települések adatai általában nagyobb késéssel érkeznek be.

### A használtlakás-forgalom összetételének alakulása

2014 első negyedévében a használt lakások 31%-át értékesítették Budapesten, további 23%-át a megyeszékhelyeken, vagyis a teljes lakáspiaci forgalom több mint fele zajlott a nagyobb városokban. Az előző év azonos időszakához viszonyítva a budapesti és a kisvárosi társasházi lakások, továbbá a megyeszékhelyeken a családi házak eladása bővült kiemelkedő, 30%-ot megközelítő mértékben. Átlag alatti, 10% körüli a budapesti családi házak és a községi lakások értékesítésének bővülése.

2013-ban a többlakásos társasházi és panelépületek részesedése a lakáspiacra 56%-ot tett ki, ebből 13% lakótelepi lakás volt. 2014-ben a többlakásos piac részesedése 58%-ra nőtt. A növekedés a társasházi értékesítéseknek tudható be, a panellakások aránya a forgalomban nem változott a megelőző évhez képest. A családi házak értékesítése az első negyedévben alacsonyabb volt (41%), majd a második negyedévben a szinte kizárólag családi házból álló községi lakáseladások bővülésével emelkedett (43%).

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.	2,1	21,7	6,3	5,1	12,4	5,1	15,7	12,8	19,0	100,0
2014. II.	1,9	20,0	5,3	4,5	13,2	5,6	15,7	12,6	21,2	100,0

**A használtlakás-piac területi jellemzői**

2014 első félévében egy használt lakás 9,4 millió forintot ért, 300 ezer forinttal kevesebbet, mint 2013-ban. Az eladott lakások átlagára Budapesten 300 ezer forinttal csökkent, egy használt lakás átlagos ára 13,3 millió forint volt. Ugyanez az érték a megyeszékhelyeken 9, a városokban 8,4, míg a községekben 5,3 millió forint volt. Az agglomerációkon kívül eső községekben ugyanakkor csak 3,6 millió forintért kelt el egy átlagos ingatlan.

Budapesten a használt lakások négyzetméterára 226-ról 229 ezer forintra emelkedett 2013 óta. A teljes lakásárral ellentétes árváltozás oka az értékesített lakások nagyságának csökkenése 58-ról 57 m<sup>2</sup>-re, továbbá a kerületek közötti arányok változása.

A községi lakások négyzetméterára mindössze egynegyede a budapestinek (57 ezer Ft). Az agglomerációkon kívül eső községekben ez az érték még alacsonyabb (43 ezer Ft).

2014-ben az ország egyes területein növekedni kezdtek a lakásárak, míg másutt folytatódott az árcsökkenés. Számottevő és a régió minden megyéjére kiterjedő áremelkedés következett be a Dél-Alföldön. Nyugat- és Dél-Dunántúlon összességében ugyancsak emelkedtek az árak, ám megyénként eltérően. Nyugat-Dunántúlon Győr-Moson-Sopron megye, míg Dél-Dunántúlon Somogy megye árai emelkedtek kiugróan. A központi régióban egyelőre nem egyértelmű a fordulat: Pest megyében a teljes és a fajlagos átlagár is esett, és Budapesten is csak a fajlagos árakban figyelhető meg kisebb emelkedés. Továbbra is valamennyi megyében csökkennek az árak Közép-Dunántúlon és Észak-Alföldön.

**Nemzetközi adatok**

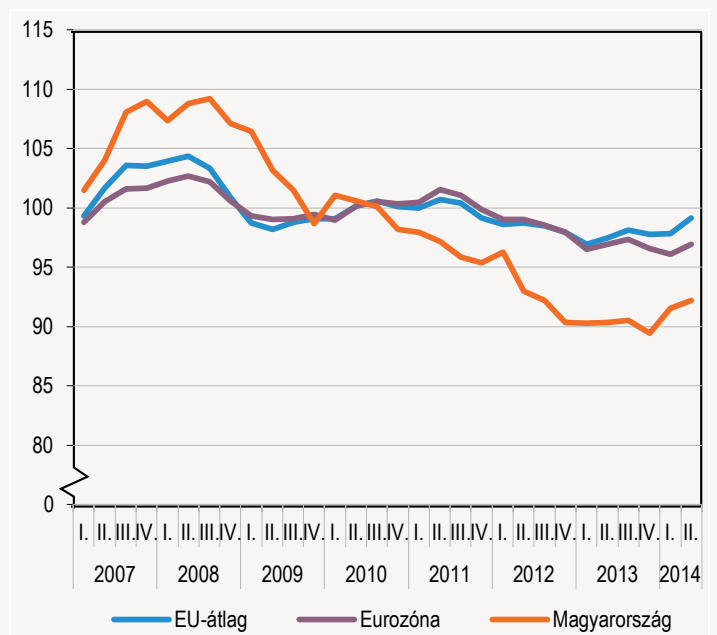
Az Eurostat lakáspiaci árindexe összevontan mutatja be a használt és az új lakások áralakulását. Eszerint 2014 második negyedévében az EU-tagállamok összesített lakáspiaci indexe a 2010. évi bázis 99,2%-án állt. Az eurózónában a lakásárindex az EU átlaga alatt van, értéke a második negyedévben 97,0%.

2014 II. negyedévében a Balti-államokban, az észak-európai országokban és Luxemburgban a legmagasabb a 2010-es bázishoz viszonyított lakásár-

index. Spanyolországban, ahol a legnagyobb volt az árak visszaesése, a legutóbbi megfigyelés idején a bázisidőszaki érték 71,9%-át érte el a lakáspiaci árindex. A környező országok közül Szlovákiában csak 2%-kal marad el az árszint a bázisidőszakitól, miközben Romániában és Horvátországban 22%-os volt az árak visszaesése. Szlovénia lakáspiaci árszínvonala ugyanakkor 15,7%-kal volt alacsonyabb a 2010-es szintnél.

4. ábra

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



4. tábla

**A használt lakások értékesítésének főbb mutatói**

Régió, megye	Használt lakások					
	átlagos ára, millió forint		átlagos m <sup>2</sup> -ára, ezer forint		átlagos árának	átlagos m <sup>2</sup> -árának
	2013	2014. I. félév	2013	2014. I. félév	változása, 2014. I. félév/2013, %	
Budapest	13,6	13,3	226	229	97,3	101,5
Pest megye	13,6	12,7	158	152	93,1	96,0
Közép-Magyarország	13,6	13,2	212	216	96,5	101,9
Fejér megye	8,9	8,6	121	120	96,8	99,0
Komárom-Esztergom megye	7,2	7,0	104	104	96,9	99,7
Veszprém megye	9,2	8,7	126	122	94,3	96,5
Közép-Dunántúl	8,5	8,2	118	116	95,8	98,2
Győr-Moson-Sopron megye	10,8	11,3	149	158	104,6	106,0
Vas megye	8,5	7,9	120	120	93,6	100,3
Zala megye	8,3	8,1	110	113	97,9	102,6
Nyugat-Dunántúl	9,7	9,9	133	140	102,5	105,7
Baranya megye	7,3	7,3	104	105	100,0	100,6
Somogy megye	8,0	8,4	108	119	105,0	109,4
Tolna megye	6,8	6,9	95	96	101,0	100,7
Dél-Dunántúl	7,4	7,6	104	108	102,0	103,7
Borsod-Abaúj-Zemplén megye	4,9	4,4	74	71	91,0	96,2
Heves megye	6,6	6,7	91	91	101,1	99,6
Nógrád megye	4,3	4,4	61	62	102,6	101,7
Észak-Magyarország	5,3	5,2	78	76	97,8	98,5
Hajdú-Bihar megye	8,3	7,8	127	126	93,9	99,6
Jász-Nagykun-Szolnok megye	5,2	4,8	74	71	90,9	95,1
Szabolcs-Szatmár-Bereg megye	5,7	5,5	81	81	96,7	99,7
Észak-Alföld	6,6	6,1	97	95	93,3	97,6
Bács-Kiskun megye	6,3	6,5	87	93	103,1	107,5
Békés megye	5,3	5,5	71	76	104,5	107,6
Csongrád megye	7,6	7,6	110	115	101,0	104,7
Dél-Alföld	6,5	6,7	91	97	102,1	105,9
<b>Összesen</b>	<b>9,7</b>	<b>9,4</b>	<b>145</b>	<b>146</b>	<b>96,7</b>	<b>100,5</b>

5. tábla

**Lakáspiaci árindex Európa országában (2010=100,0%)**

Ország	2013. I. negyedév	2013. II. negyedév	2013. III. negyedév	2013. IV. negyedév	2014. I. negyedév	2014. II. negyedév
Belgium	107,0	107,3	108,6	107,5	105,5	106,4
Bulgária	90,7	91,2	90,3	90,4	91,4	91,7
Ciprus	92,0	88,2	88,5	87,2	85,7	86,9
Csehország	98,0	98,8	98,8	98,1	98,9	99,5
Dánia	97,1	100,6	100,6	99,2	100,6	104,6
Egyesült Királyság	101,3	103,1	105,7	106,9	109,3	113,6
Észtország	121,2	125,7	132,4	135,9	142,4	143,9
Finnország	106,7	107,3	106,8	106,5	106,7	107,1
Franciaország	103,2	103,0	103,9	102,8	101,5	101,9
Hollandia	87,1	85,3	85,9	85,6	86,0	86,4
Horvátország	85,7	80,2	79,4	79,6	77,4	77,8
Írország	74,5	76,2	79,3	81,4	80,3	85,8
Izland	114,0	117,1	120,0	122,1	124,9	127,8
Lettország	115,4	120,1	121,6	124,7	127,6	130,0
Litvánia	106,7	108,3	106,4	109,2	110,8	115,3
Luxemburg	110,1	113,2	114,9	116,3	113,7	117,5
Magyarország	90,7	90,9	91,0	89,8	91,5	92,2
Málta	101,4	101,9	102,8	101,7	107,9	108,0
Németország	108,9	111,0	110,8	110,9	..	..
Norvégia	120,3	122,7	120,9	117,3	119,9	124,2
Olaszország	93,9	93,3	91,9	90,2	89,3	88,8
Portugália	86,1	85,9	86,4	88,4	89,6	91,0
Románia	81,7	81,0	79,1	78,5	79,0	77,9
Spanyolország	71,9	71,3	71,9	71,0	70,8	71,9
Svédország	106,7	108,4	110,4	112,1	115,3	117,9
Szlovákia	96,7	96,9	96,7	96,6	96,5	98,0
Szlovénia	92,8	93,5	88,1	88,1	86,6	84,3

**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%-át 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 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%-át 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 érték-adatai adják.

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

Telefon: (+36-1) 345-6789