



Lakáspiaci árak, lakásárindex, 2014. III. negyedév*

Tartalom

Bevezető.....	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	4

Bevezető

2014 első kilenc hónapjának lakáspiaci adatai a forgalom élénkülését jelzik, az értékesített lakások számának növekedése 30%-ot meghaladó volt. Túlnyomóan használt lakások cseréltek gazdát, az új lakások részesedése a lakáspiaci forgalomból 2,5%-os.

Az év harmadik negyedévében folytatódott a használtlakás-árak emelkedése. Éves szinten 2,5%-kal magasabbak voltak a lakásárak, mint 2013-ban. A negyedéves lakásárindex is folyamatosan nőtt az év első három negyedévében, így 2014 harmadik negyedévében a használtlakás-árak szintje már 3,5%-kal volt magasabb, mint a megelőző év azonos időszakában.

Az új lakások piacán az értékesítések száma továbbra is alacsony volt. 2014-ben eddig 1800 új lakást vásároltak meg a háztartások, ezért a lakások éves szinten 2%-ot kitevő áremelkedésének nincs jelentős szerepe a lakáspiaci folyamatokban.

Az ingatlanforgalom alakulása

A használt lakások értékesítésében felgyorsult a már 2013-ban elkezdődött bővülés. 2014 I. negyedévében 24 ezer használt lakás cserélt gazdát, ami 32%-kal több, mint a megelőző év azonos időszakában. Az ezután következő negyedévek adatainak beérkezése még nem zárult le, az időarányos adatforgalom a továbbiakban is hasonló mértékű bővülést 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-III. negyedév	72,0	70,2	1,8	2,0

2014 első három negyedévében 18%-kal több új lakás épült értékesítési céllal, mint az előző év azonos időszakában, ennek hatása azonban egyelőre alig érzékelhető az új lakások értékesítési adataiban. Az összes eladott lakás 2,5%-a, 1800 lakás volt új építésű ebben az időszakban.¹

1. ábra

A teljes lakáspiaci forgalom negyedévenkénti alakulása



* 2014. év valamennyi adata előzetes.

¹ 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 tovább szűkíti a megfigyelhető újlakás-eladások körét.

Éves árindek

A használt lakások piacán 2014 szeptemberéig összességében 2,5%-os tiszta áremelkedés következett be. Ez azt jelenti, hogy ennyivel kerülne többre a lakások, ha ebben az évben ugyanazokat adták volna el, mint egy évvel korábban. Az eladott lakások minőségi összetétele azonban az olcsóbb lakások felé tolódott (ennek indexe 1,7%-kal csökkent), így a ténylegesen eladott használt lakások átlagos ára kisebb mértékben, 0,8%-kal emelkedett.² A használt lakások árszintje az év közben bekövetkezett drágulás hatására közelebb került a 2010. évi bázisidőszaki értékhez, de így is 7,7%-kal elmarad attól.

Éves szinten az új lakások ára mindössze 0,4%-kal alacsonyabb a bázisidőszaki értéknél.

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
2014. I-III. negyedév	97,3	102,0	99,2	98,3	102,5	100,8

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
2014. I-III. negyedév	97,3	99,6	96,1	98,6	92,3	91,1

Negyedéves tiszta árindek

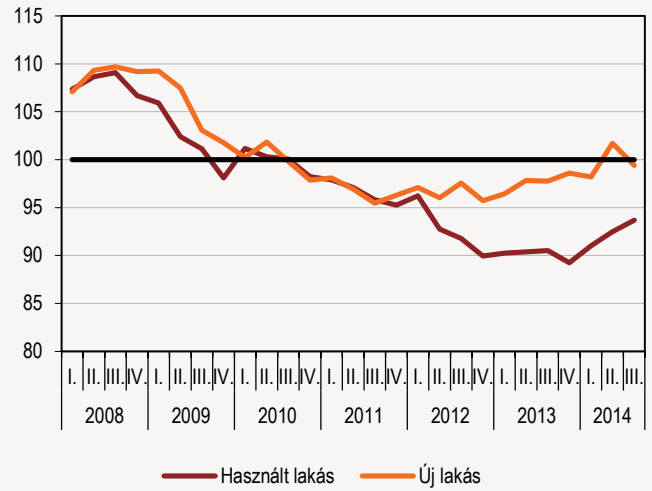
2013-ban a negyedik negyedév visszaesésétől eltekintve megállt a használt lakások árának csökkenése, majd 2014-ben folyamatosá vált az áremelkedés: az első negyedévben 2,0, a másodikban 1,6 a harmadik negyedévben pedig 1,3%-kal drágultak a lakások a megelőző negyedévhez képest.

Az új lakások negyedéves árindekje 2014-ben a bázisidőszaki szint körül mozgott. A megelőző időszakhoz viszonyított negyedéves tiszta index az első negyedévben kissé esett (99,6%), a második negyedévben nőtt (103,5%), majd a harmadikban ismét esett (97,8%). Az index számításának alapjául az első két időszakban egyaránt 700, a harmadikban mindössze 400 megfigyelt tranzakció szolgált.

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

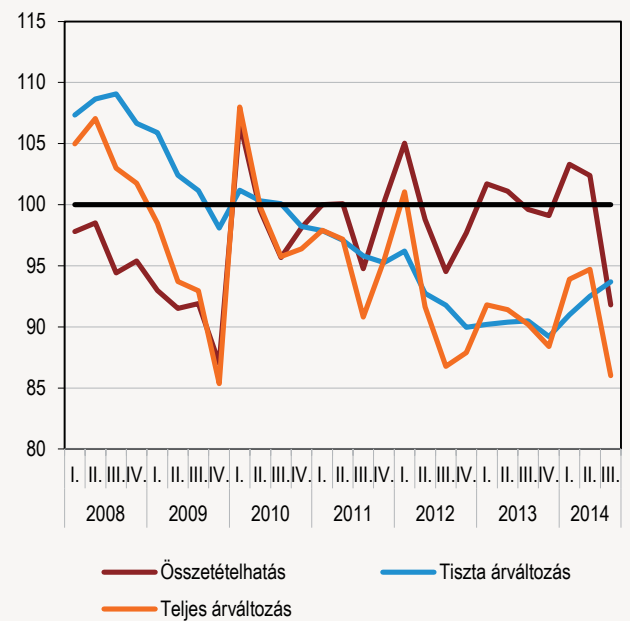
³ Általában a nagyobb települések adatai nagyobb késéssel érkeznek be és ezek lakáspiaci árszínvonalja magasabb, mint a kistelepüléseké.

2. ábra

A lakáspiaci árak alakulása – tiszta árváltozás (2010 =100%)**A teljes árváltozás tényezői a használtlakás-piacon**

2014 első negyedévében a nagyobb települések relatív súlya nőtt a használtlakás-eladásokban, és ennek következtében megugrott, majd a második negyedévben is a bázis fölött maradt az összetételindex (103,3, illetve 102,4%). Ez és a folyamatosan emelkedő tiszta árindek együttesen a teljes árindek bázishoz való közeledését eredményezte az év első két negyedévében (93,9, majd 94,7%). A harmadik negyedév összetétele még jelentősen eltér a várható véglegestől. A korábbi időszakok megfigyelései alapján arra lehet számítani, hogy az összetételindex és vele a teljes árváltozás indexe még felfelé módosul, ahogy az adatbázis teljessé válik.³

3. ábra

A használt lakások áralkukásának tényezői (2010 =100%)

A használtlakás-forgalom összetételének alakulása

2014 első negyedévében az előző év azonos időszakához képest átlagosan 32%-kal több használt lakást értékesítettek. Ennél is nagyobb mértékben nőtt Budapesten a társasházi lakások értékesítése (39%), a megyeszékhelyeken a családi házaké (38%), míg a kisebb városokban a családi házask és a társasházi lakás piac is átlag fölötti mértékben bővült (35, illetve 37%). A panellakások aránya 2014-ben a lakás piacon a megelőző évhez hasonlóan, 13% körül alakul.

A használtlakás-piac területi jellemzői

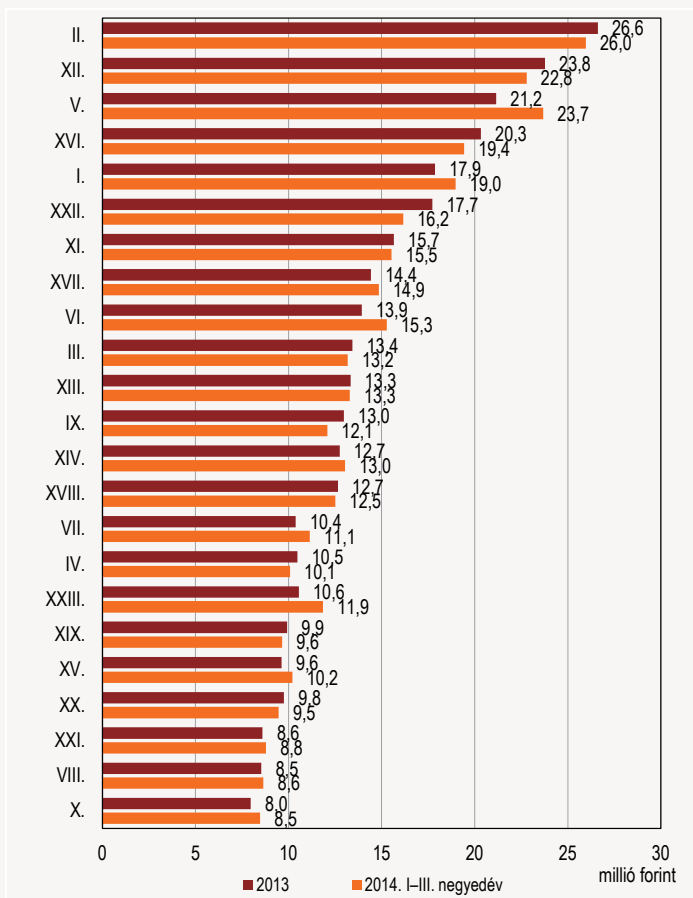
A 2014 első három negyedévében eladott használt lakások átlagos árszintje még alig tér el a 2013-ban mért értékektől, az első két negyedév kedvezőbb adatait ugyanis csökkenti a harmadik negyedév jelenleg még alacsony árszínvonal. A 2014-ben eddig eladott lakások átlagos ára 9,7 millió forint volt, ez egyezik a 2013. évvel. A lakások négyzetméterára 145-ről 147 ezer forintra nőtt. A fajlagos árak Budapesten 226-ról 232 ezer forintra, és a megyeszékhelyeken 143-ról 146 ezer forintra emelkedtek. A kisebb településeken egyelőre a négyzetméterárak enyhe csökkenése figyelhető meg.

Budapesten mérsékelte a területi árkülönbségeket, hogy a legolcsóbb kerületek árszínvonal emelkedett (VIII. X. és XXI. kerület), miközben a hagyományosan legdrágább területeken kissé estek a lakásárak (II. és XII. kerület).

Kiemelkedő árnövekedés következett be a belső kerületekben (V., VI., VII.), ezáltal az V. kerületi átlagár már meghaladja a XII. kerületi szintet, és így a II. kerület mögött a második helyre lépett elő a kerületek rangsorában.

4. ábra

A használt lakások áralakulása Budapest kerületeiben



3. tábla

Az eladott használt lakások összetételének negyedévenkénti alakulása

(%)

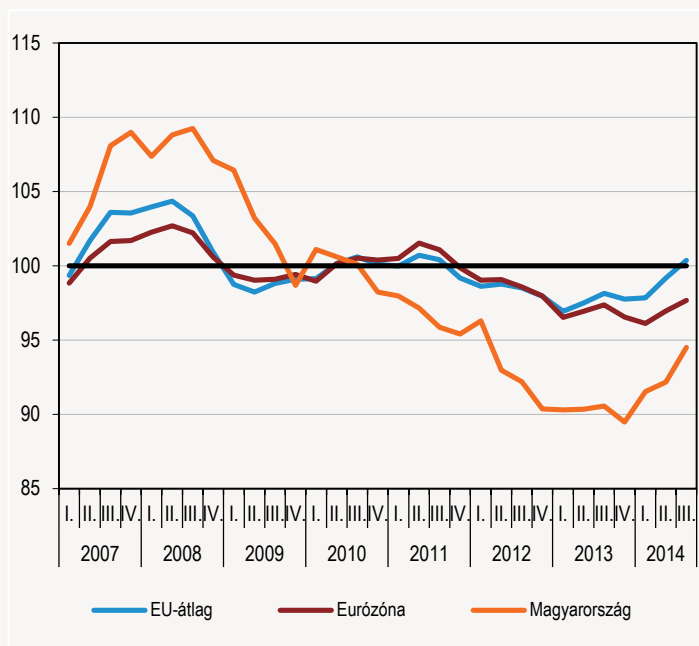
Negyedév	Budapest			Megyeszékhely			Városok		Községek	Összesen
	családi ház, sorház	több-lakásos, nem panel	panel, lakótelep	családi ház, sorház	több-lakásos	panel, lakótelep	családi ház, sorház	több-lakásos, lakótelep		
2011. I.	2,8	22,9	1,4	5,5	11,7	4,1	16,5	12,5	22,4	100,0
2011. II.	3,0	21,4	2,7	5,2	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.	2,3	21,6	6,4	5,1	12,0	5,0	16,1	12,6	19,0	100,0
2014. II.	2,3	20,7	6,0	5,0	11,8	5,2	16,7	12,3	20,0	100,0
2014. III.	1,9	19,2	5,2	4,6	14,2	5,6	15,2	12,6	21,5	100,0

Nemzetközi adatok

Az Eurostat lakáspiaci árindexe összevontan mutatja be a használt és az új lakások áralakulását. Eszerint 2014 harmadik negyedévében az EU-tagállamok összesített lakáspiaci indexe 2011 óta először átlépte a bázisértéket (100,4%). Az eurózónán belül a lakásárindex az EU átlaga alatt van, értéke 97,7%. 2014 folyamán a magyar lakásárindex közelebb került az említett indexekhez, a harmadik negyedévre 94,5% lett.

5. ábra

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



Újdonság, hogy 2014-ben már Ausztria is csatlakozott a lakásárindexet közzétevő országokhoz. Az általuk mért lakáspiaci árváltozás a legmagasabbak közé tartozik, a 2010-es bázison mért index csak Észtországban, Lettországban, Norvégiában és Izlandon magasabb. Továbbra is Spanyolország indexe a legalacsonyabb az adatot közzé tevő országok sorában, bár 2014 eleje óta itt is emelkedtek az árak (72,1%).

Ausztria kivételével a környező EU-tagállamokban egyelőre csökkennek a lakásárak. Közülük Románia indexe a legalacsonyabb (77,2%) az év harmadik negyedévében.

Módszertani megjegyzések

A közölt lakáspiaci árindexek összesített értékei az Eurostat lakáspiaci árindexei között is megjelennek.⁴ 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 havonta, anonimizálva vesszük át.

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 adatok, amelyek lehetővé teszik a lakáspiaci árváltozások részletes vizsgálatát. 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.

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 értékei adják.

⁴ http://epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/hicp/methodology/hps/house_price_index

5. tábla

Lakáspiaci árindex Európa országaiban (2010=100,0%)

Ország	2013. III.	2013. IV.	2014. I.	2014. II.	2014. III.
	negyedév				
Ausztria	123,0	119,5	122,8	124,8	123,9
Belgium	108,6	107,5	105,5	106,3	107,7
Bulgária	90,3	90,4	91,4	91,7	91,9
Ciprus	88,5	87,2	85,7	86,9	86,9
Csehország	98,7	98,5	99,9	100,8	101,6
Dánia	100,6	99,2	100,6	104,4	103,9
Egyesült Királyság	105,7	106,9	109,3	113,6	118,1
Észtország	132,4	135,9	142,4	143,9	149,9
Finnország	106,8	106,5	106,7	107,0	106,4
Franciaország	103,9	102,8	101,6	101,8	102,7
Hollandia	85,9	85,6	86,0	86,4	86,9
Horvátország	79,4	79,6	77,4	77,8	81,5
Írország	79,3	81,4	80,3	85,8	91,1
Izland	120,0	122,1	124,9	127,8	129,1
Lettország	121,6	124,7	127,6	129,4	135,7
Litvánia	106,4	109,2	110,8	115,3	117,2
Luxemburg	114,1	115,7	114,0	118,2	119,7
Magyarország	91,0	89,8	91,4	93,1	94,5
Málta	102,8	101,7	107,9	108,0	107,0
Németország	110,8	110,9	111,8
Norvégia	120,9	117,3	119,9	124,2	125,0
Olaszország	91,9	90,2	89,3	88,7	88,3
Portugália	86,4	88,4	89,6	91,0	90,6
Románia	79,1	78,5	79,0	77,9	77,2
Spanyolország	71,9	71,0	70,8	71,9	72,1
Svédország	110,4	112,1	115,3	117,9	121,8
Szlovákia	96,7	96,6	96,5	98,0	97,9
Szlovénia	88,1	88,1	86,6	84,3	83,4

További információk, adatok (linkek):

[Táblázatok](#)

www.ksh.hu

Elérhetőségek:

kommunikacio@ksh.hu

[Információs szolgálat](#)

Telefon: (+36-1) 345-6789