



## Lakáspiaci árak, lakásárindex, 2014. IV. 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.....	3
Módszertani megjegyzések .....	4

### Bevezető

A 2014. év eddig ismertté vált lakáspiaci adatai a forgalom erőteljes élénkülését jelzik: a 2014-ben értékesített lakások száma az egy évvel korábban ugyanebben az időpontban összesített 2013. évi forgalomhoz képest több mint 30%-kal nőtt. Túlnyomóan használt lakások cseréltek gazdát, az új lakások részesedése a lakáspiaci forgalomból 2,8% volt.

Az év negyedik negyedévében folytatódott a használtlakás-árak emelkedése. Éves szinten 3,9%-kal voltak magasabbak a lakásárak, mint 2013-ban. A negyedéves lakásárindex az év valamennyi időszakában folyamatosan nőtt, így 2014. IV. negyedévében a használtlakás-árak szintje már 8%-kal volt magasabb, mint a megelőző év azonos időszakában.

Az új lakások piacán az értékesítések száma kissé emelkedett, de továbbra is alacsony. 2014-ben 2900 új lakást vásároltak meg a háztartások, ezért a lakások éves szintű 3,8%-os áremelkedése nem meghatározó a lakáspiaci folyamatokban.

### Az ingatlanforgalom alakulása

2014. I. és II. negyedévében 24, majd 29 ezer használt lakás cserélt gazdát, ami 35, illetve 25%-os növekedést jelent a megelőző év azonos időszakához viszonyítva. Bár az ezután következő negyedévek adatainak beérkezése még nem zárult le, az időarányos adatforgalom az év további időszakában is hasonló nagyságrendű bővülést mutat.

1. tábla

### Az eladott és az értékesítésre épített lakások száma

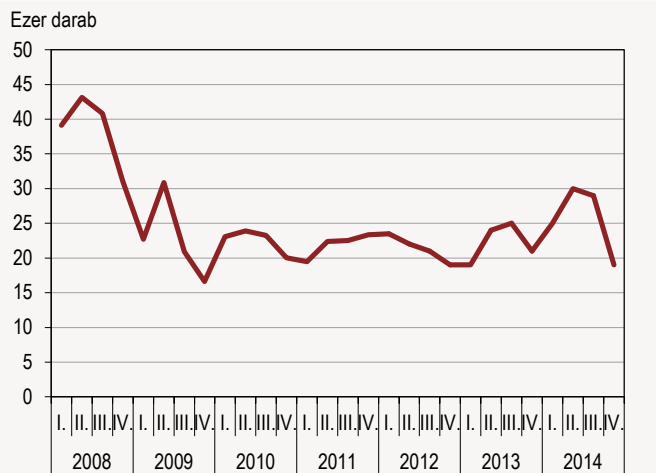
(ezer darab)

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	103,7	100,8	2,9	3,4

2014-ben 3411 darab új lakás épült értékesítési céllal, ami 8%-kal több, mint az előző évben, és ennek hatása érzékelhető az új lakások emelkedő értékesítési adataiban. Ezzel együtt is csak az összes eladott lakás 2,8%-a, 2900 lakás volt új építésű.<sup>1</sup>

1. ábra

### A teljes lakáspiaci forgalom negyedévenkénti alakulása



\* 2014. év valamennyi adata előzetes.

<sup>1</sup> Megfigyelésünk kizárólag a háztartások által megvásárolt lakásokra korlátozódik, így a tranzakciók egy része 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.

## Éves árándexek

A használt lakások piacán 2014-ben 3,9%-os tiszta áremelkedés következett be a megelőző évhez képest. Ez azt jelenti, hogy ennyivel kerülne többbe a lakások, ha ebben az évben ugyanazokat adták volna el, mint egy évvel korábban. Eközben az eladott lakások minőségi összetétele a drágább lakások felé tolódott (az összetételindex 1,1%-kal nőtt), így a ténylegesen eladott használt lakások átlagos ára még nagyobb mértékben, 5,1%-kal emelkedett.<sup>2</sup> A használt lakások árszintje az év közben bekövetkezett drágulás hatására közelebb került a bázisidőszakhoz, de 5%-kal így is elmaradt attól. Éves szinten az új lakások ára 1,4%-kal volt magasabb a bázisidőszakinál.

2. tábla

### Az éves árváltozás tényezői

Év	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	99,8	103,8	103,6	101,1	103,9	105,1
<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	99,0	101,4	100,4	101,5	93,7	95,0

### Negyedéves tiszta árándex

2014 I. negyedévében 2,3, a II–III. negyedévben 1,9%-kal drágultak a lakások a megelőző időszakhoz képest. A IV. negyedév eddig ismert adásvételei alapján további hasonló áremelkedés figyelhető meg (1,8%).

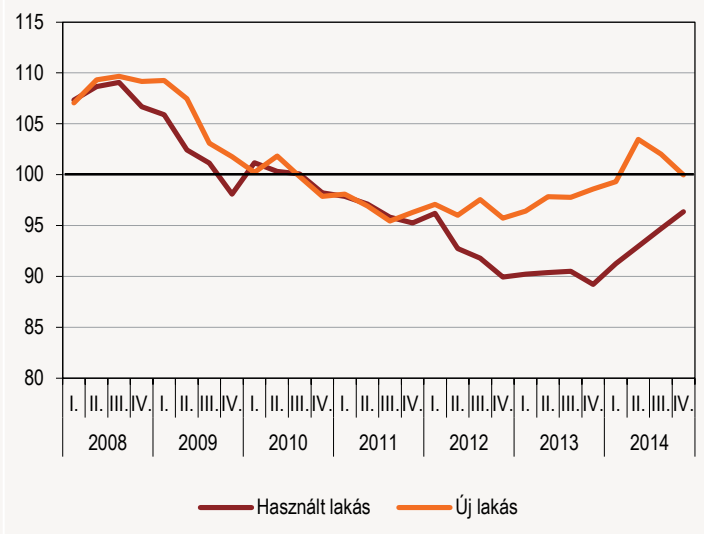
Az új lakások árándexe a 2014. I. negyedévi kisebb emelkedés után (0,8%) a II. negyedévben további 4,2%-kal nőtt az előző időszakhoz viszonyítva. Az év további részében az új lakások ára ismét csökkent, és a IV. negyedévre visszatért a 2010. évi bázisra. A mutató számításának alapjául az első három negyedévben 800–900, a negyedikben egyelőre alig 500 megfigyelt tranzakció szolgált. A megfigyelések alacsony száma hozzájárul az index használt lakásokénál nagyobb ingadozásához. Az újlakás-értékesítések alacsony száma miatt a továbbiakban csak a használt lakások piacát vizsgáljuk részletesebben.

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

<sup>3</sup> Általában a nagyobb települések adatai nagyobb késéssel érkeznek be, és ezek lakáspiaci árszínvonalát magasabb, mint a kistelepüléseké.

2. ábra

### A lakáspiaci tiszta árváltozás (2010 = 100%)

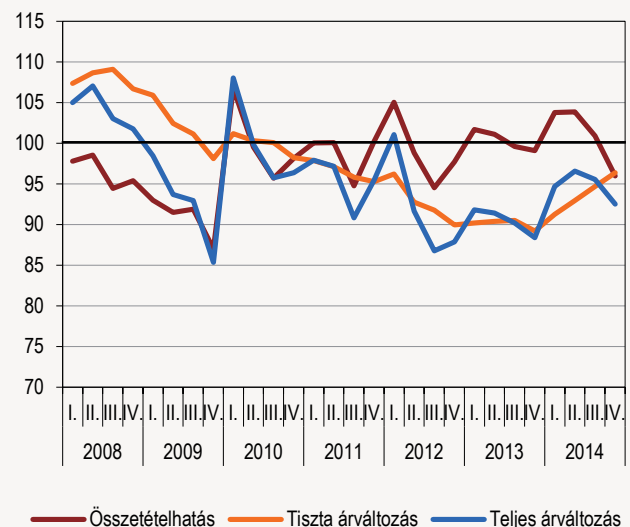


### A teljes árváltozás tényezői a használtlakás-piacon

2014 első két negyedévében a nagyobb települések relatív súlya nőtt a használtlakás-eladásokban, és ennek következtében a bázisidőszakhoz viszonyított összetételindex emelkedett (a 2013. év végi 99,1%-ról 103,8, majd 103,9%-ra). Az összetételindex és a folyamatosan növekvő tiszta árándex együttesen a teljes árándex számottevő növekedését eredményezte az év első két negyedévében, ami így közelített a bázishoz (94,7, majd 96,5%). Az összetételindex esett, de továbbra is a bázis fölött maradt a III. negyedévben (100,9%). Az összetétel olcsóbb lakások felé tolódása tompította a tiszta árándex növekedésének hatását, így a teljes árváltozás indexe lefelé mozdult el (95,5%). A IV. negyedév eddig ismert lakáspiaci tranzakcióinak összetétele még jelentősen eltér a várható véglegestől, de a korábbi időszakok megfigyelései alapján arra lehet számítani, hogy az adatbázis teljessé válásával az összetételindex és vele a teljes árváltozás indexe még felélel módosul.<sup>3</sup>

3. ábra

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



**A használtlakás-forgalom összetételének alakulása**

2014-ben minden településkategóriában és mindegyik épülettípusban élenkült a lakáspiaci forgalom, azonban a legnagyobb mértékben a nagyobb városok többlakásos részpiacán érzékelhető a fellendülés, míg a községi lakásértékesítések aránya az év folyamán végig 20% alatt maradt. Budapesten és a megyeszékhelyeken adták el a lakások több mint felét (52%).

Miközben Budapesten a 2014-ben eladott lakások száma már megközelítette a 2008. évit (annak 89%-a volt), addig a kisebb települések felé haladva egyre inkább elmaradt attól: a megyeszékhelyeken 78, a városokban 68, a községekben 56%-át tette ki a 2008. évinek.

A panellakások aránya a lakáspiacon 12,8-ról 13,1%-ra emelkedett 2014-ben. A többlakásos, nem lakótelepi értékesítések a lakáspiaci forgalom 45%-át tették ki ebben az évben.

**A használtlakás-piac területi jellemzői**

A 2014-ben eladott használt lakások átlagos ára 10,0 millió forint volt, 300 ezer forinttal több, mint 2013-ban. Egy eladott használt lakás átlagára Budapesten 400 ezer forinttal, 14,0 millió forintra nőtt. A megyeszékhelyeken 9,3, a városokban 9,0, míg a községekben 5,7 millió forint volt, ami mindenütt meghaladta az egy évvel korábbi átlagát. Az agglomerációkon kívül eső községekben, ha csekély mértékben is, de szintén emelkedtek az árak: 3,7-ről 3,8 millió forintra.

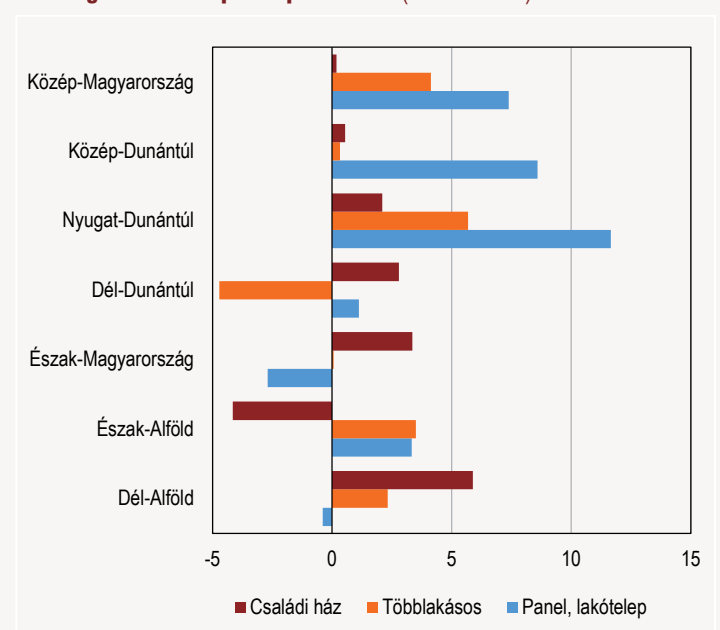
Budapesten a használt lakások négyzetméterára 226-ról 236 ezer forintra nőtt 2014-ben. A községi lakások négyzetméterára alig több mint egynegyede a budapestinek (62 ezer forint), míg az agglomerációkon kívül található községekben csak 47 ezer forint.

2014-ben valamennyi régióban kimutatható az átlagos lakásárak emelkedése. A legnagyobb mértékben Dél-Alföldön (4,2%), legkevesebb Közép- és Dél-Dunántúlon (0,6, illetve 0,3%). Az egyes régiókban általában eltérő az épülettípusok árváltozásának mértéke, esetenként még az iránya is. Közép-Magyarországon, Közép- és Nyugat-Dunántúlon, valamint Észak-Alföldön a többlakásos épületek piaca mutat gyors fellendülést, és a családi házak ára alig változott, Észak-Alföldön még csökkent is. Ugyanakkor Dél-Dunántúlon,

Észak-Magyarországon, valamint Dél-Alföldön inkább a családi házak négyzetméterára emelkedett.

4. ábra

**A használt lakások négyzetméterárának változása 2014-ben régióként és épülettípus szerint (2013=100%)**



**Nemzetközi adatok**

Az Eurostat lakáspiaci árindexe összevontan mutatja a használt és az új lakások áralakulását. 2014 IV. negyedévében az EU-tagállamok összesített lakáspiaci indexe a 2010. évi bázisérték 100,3%-át tette ki. Az eurózónán

3. tábla

**Az eladott használt lakások összetételének negyedévenkénti alakulása**

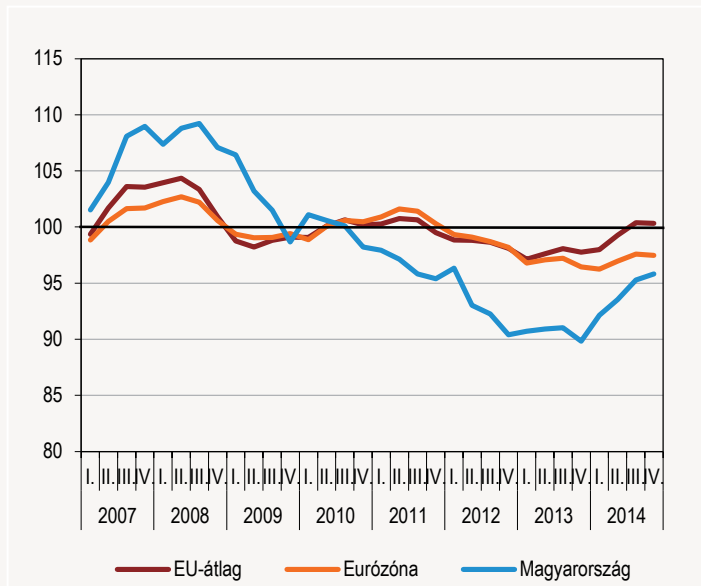
(%)

Negyedév	Budapest			Megyeszékhely			Városok		Községek	Összesen
	családi ház, sorház	többlakásos, nem panel	panel, lakótelep	családi ház, sorház	többlakásos	panel, lakótelep	családi ház, sorház	többlakásos, 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	21,9	6,5	5,0	11,8	4,9	16,1	12,5	18,9	100,0
2014. II.	2,5	21,0	6,1	4,9	11,3	5,1	17,0	12,2	19,8	100,0
2014. III.	2,4	21,4	6,3	4,6	12,7	5,2	15,7	12,1	19,7	100,0
2014. IV.	2,2	23,0	6,3	4,1	12,9	4,9	13,8	13,0	19,7	100,0

belül a lakásárindex az EU átlagának 97,5%-a. 2014 folyamán a magyar lakásárindex egyre közelebb került az említett indexekhez, és a IV. negyed-évre 95,8% lett.

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

5. ábra



2014 IV. negyedévében a korábban gyors ingatlanpiaci fellendülést mutató balti államok közül Lettországon kiugróan, 10,2, Litvániában 4,3%-kal visszaestek az árak. Ebben a negyedévben legnagyobb mértékben Máltán (4,6%) és Írországon (3,8%) emelkedtek a lakásárak.

A környező EU-tagállamokban – Horvátország kivételével – mindenütt nőttek a lakásárak 2014 IV. negyedévében. A megelőző időszakhoz viszonyított elmozdulás Szlovákiában volt a legnagyobb (2,1%) és Ausztriában a legkisebb (0,9%).

A 2010. évi bázishoz viszonyítva Észtországban és Izlandon legmagasabban a lakásárak (149,6, illetve 131,3%), míg az adatszolgáltató országok közül Spanyolország és Románia indexe a legalacsonyabb (72,2, illetve

78,7%). (Görögország és Lengyelország adata továbbra sem jelenik meg az Eurostat összeállításában.)

### Módszertani megjegyzések

A közölt lakáspiaci árindexek összesített értékei az Eurostat lakáspiaci árindexei között is megjelennek.<sup>4</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 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 adatsorok, 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%-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 értékadatai adják.

<sup>4</sup> <http://ec.europa.eu/eurostat/web/hicp/methodology/housing-price-statistics/house-price-index>

4. tábla

**Negyedéves lakáspiaci árindex Európa országaiban (2010=100,0%)**

Ország	2014. I.	2014. II.	2014. III.	2014. IV.
	negyedév			
Ausztria	122,8	124,8	123,9	125,1
Belgium	105,5	106,3	107,7	108,7
Bulgária	91,4	91,7	91,9	92,9
Ciprus	85,7	86,9	86,9	84,3
Csehország	99,7	100,6	101,4	102,2
Dánia	100,6	104,4	103,9	103,4
Egyesült Királyság	109,3	113,6	118,1	117,6
Észtország	142,4	143,9	149,9	149,6
Finnország	106,7	107,0	106,5	106,0
Franciaország	101,6	101,8	102,6	100,8
Hollandia	86,0	86,4	86,9	87,3
Horvátország	77,4	77,8	81,5	80,5
Írország	80,3	85,8	91,1	94,6
Izland	124,9	127,8	129,1	131,3
Lettország	128,7	130,6	135,6	121,8
Litvánia	110,8	115,3	117,2	112,1
Luxemburg	114,0	118,2	119,8	122,2
<b>Magyarország</b>	<b>92,1</b>	<b>93,6</b>	<b>95,3</b>	<b>95,8</b>
Málta	101,2	103,1	107,0	111,9
Németország	111,8	112,9	..	..
Norvégia	119,9	124,2	125,0	124,9
Olaszország	89,3	88,7	88,3	87,6
Portugália	89,6	91,0	90,6	90,3
Románia	79,0	77,9	77,2	78,7
Spanyolország	70,8	71,9	72,1	72,2
Svédország	115,3	117,9	121,8	123,7
Szlovákia	96,5	98,0	97,9	99,9
Szlovénia	86,6	84,3	83,4	84,3
EU-átlag	98,0	99,3	100,4	100,3
Euró-zóna	96,3	97,0	97,6	97,5

**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