



Lakáspiaci árak, lakásárindex, 2015. II. 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
Az épületen belüli fekvés hatása a lakásárra – a budapesti panellakások vizsgálata.....	4
Nemzetközi adatok.....	4
Módszertani megjegyzések	4

Bevezető

A 2015-ben megkötött adásvételi szerződések eddig ismert adatai alapján 2015 I-II. negyedévében tovább élénkült a lakáspiaci forgalom. 2014 azonos időszakához képest a 30%-os bővülés teljes egészében a használtlakás-piaci folyamatok hatása. Az év eleje óta eddig regisztrált újlakás-értékesítések száma a 800-at sem éri el, ami a csaknem 48 ezer eladott lakásnak mindössze 1,6%-a.

A használtlakás-árak 2014 I. negyedéve óta tartó emelkedése 2015 I. és II. negyedévében felgyorsult. A 2014-re jellemző negyedévenkénti 2,0%-os emelkedést 2015. I. negyedévben 5,0, majd a II. negyedévben 3,0%-os drágulás követte, így 2015 II. negyedévében egy átlagos használt lakás 13%-kal került többre, mint egy évvel korábban.

Az új lakások ára szintén emelkedett, az alacsony forgalom miatt azonban az új lakások árindexét nagyobb ingadozás jellemzi. 2015 I. negyedévében 8,0, a II. negyedévben 2,1%-kal volt drágább egy új lakás, mint egy évvel azelőtt.

Az ingatlanforgalom alakulása

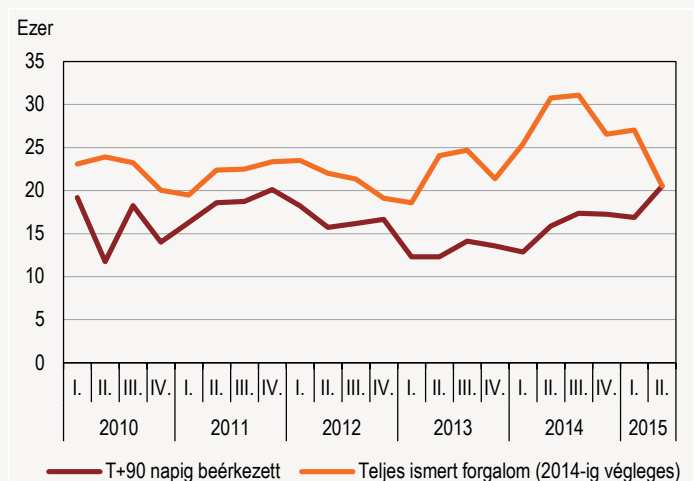
Az év folyamán eddig összesen 47 600 adásvétel adata érkezett be, ami a megelőző év azonos időpontjában összesített, hasonló feldolgozottsági szintű beérkezésekhez viszonyítva 30%-kal több. Az ismert tranzakciók csaknem mindegyike (98%) használt lakás, ami arra utal, hogy a használt lakások piaci forgalmának fellendülése folytatódik.

1. tábla
Az eladott és az értékesítésre épített lakások száma

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	88,7	86,4	2,3	3,2
2014	113,8	110,5	3,3	3,4
2015. I. negyedév	27,0	26,5	0,5	0,7
2015. II. negyedév	20,5	20,3	0,3	1,4

2015 I. és II. negyedévében 710, illetve 1386 új lakás épült értékesítési céllal, ez megegyezik az egy évvel korábbival. Az ismert újlakás-eladások száma ennél is kevesebb, 507 az I. és 268 a II. negyedévben. Így – bár a kiadott építési engedélyek száma folyamatosan nő – az új lakások piacán egyelőre nincs jele fordultnak.

1. ábra
A teljes lakáspiaci forgalom negyedévenkénti alakulása



* 2015. év valamennyi adata előzetes.

Éves árindexek

2015 első felében a **használt lakások** piacán a megelőző év átlagos árszintjéhez képest 9,7%-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. Azonban a jelenleg ismert adásvételek minőségei összetétele alacsonyabb az előző év azonos időszakánál (az összetételindex 4,0%-kal csökkent), így a ténylegesen eladott használt lakások átlagos ára ennél kisebb mértékben, 5,2%-kal emelkedett.¹

2. tábla

Az éves árváltozás alakulása és tényezői

Év, negyedév	Új lakások			Használt lakások		
	összetételhatás	tiszta árváltozás	teljes árváltozás	összetételhatás	tiszta árváltozás	teljes árváltozás
Előző év=100%						
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	100,3	104,4	104,7	102,6	104,2	106,9
2015. I-II. negyedév	96,7	105,3	101,8	96,0	109,7	105,2
2010=100%						
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	99,5	101,9	101,4	102,9	93,9	96,6
2015. I-II. negyedév	96,3	107,2	103,2	98,8	102,9	101,7

A használt lakások árszintje 2015 II. félévében már 2,9%-kal meghaladta a 2010. évi szintet, de a válság előtti, 2008. évi szinttől még 4,7%-kal elmaradt.

A 2015-ben eladott **új lakások** ára megközelítette a 2008. évi szintet, és számottevően, 7,2%-kal meghaladta a 2010. évi szintet.

Negyedéves tiszta árindex

A **használt lakások** a megelőző időszakhoz képest 2014 I–III. negyedévében egyaránt 2,0, a IV. negyedévében 2,4%-kal drágultak. 2015-ben gyorsult az áremelkedés: az I. negyedévében 5,0, a II. negyedévében 3,0%-kal lettek magasabbak az árak.

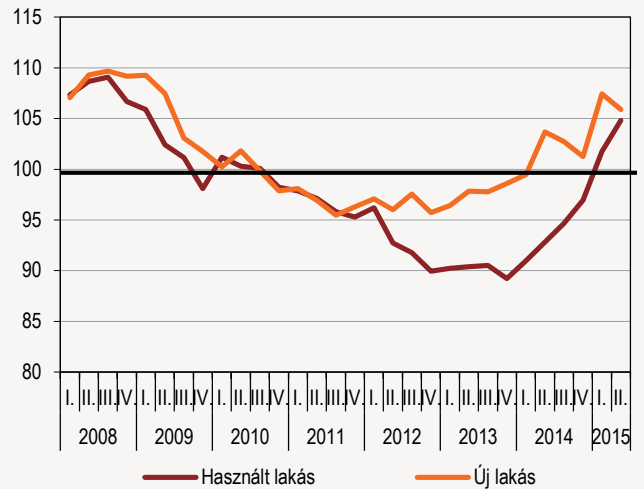
Az **új lakások** árindexe a 2014. II. negyedévi kiugró emelkedés után az év hátralévő részében csökkent. Az árindex 2015-ben is ingadozott: az I. negyedévében 6,1%-kal nőtt, majd a II. negyedévében 1,5%-kal mérséklődött. Az új lakások a használtakét meghaladó áringadozásának hátterében a csekély számú tranzakció áll. Az újlakás-értékesítések alacsony száma miatt a továbbiakban csak a használt lakások piacát vizsgáljuk részletesebben.

¹ A teljes árváltozás indexe az összetételhatás és a tiszta árváltozás szorzata.

² Általában a nagyobb települések adatai nagyobb késéssel érkeznek be, és ezek lakáspiaci árszínvonala magasabb, mint a kistelepüléseké.

2. ábra

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



A teljes árváltozás tényezői a használtlakás-piacon

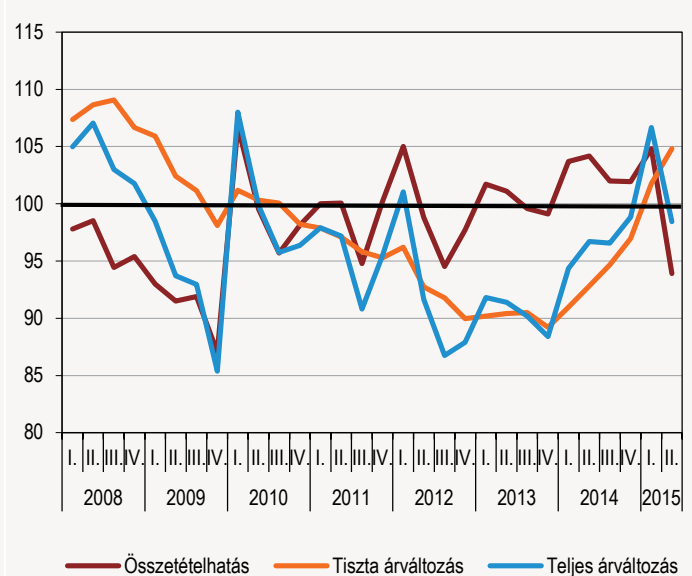
2014-ben a lakáspiaci forgalom a nagyobb és magasabb árszínvonalú településeken az átlagnál gyorsabban nőtt, aminek hatására az összetételindex is emelkedett. Ez a hatás az év végére gyengült, de az összetételindex a bázisérték fölött maradt.

2015 I. negyedévében a lakáspiaci tranzakciók összetételindexe ismét emelkedett, ami a tiszta áremelkedés hatását erősítette, így együttesen 106,7% lett a teljes árváltozás indexe.

A II. negyedév esetében az összetételindex még jelentősen eltér a várható vélegestől, de a korábbi időszakok megfigyelései alapján arra lehet számítani, hogy az adatbázis teljessé válásával az összetételindex és vele a teljes árváltozás indexe még felfelé módosul.²

3. ábra

A használt lakások áralakulásának tényezői (2010=100%)



A használtlakás-forgalom összetételének alakulása

A jelenlegi lakáspiaci fellendülés sajátossága, hogy leginkább a nagyobb városok többlakásos részpiacán nőtt a tranzakciók száma. 2015 I. negyedévében a Budapesten és a megyeszékhelyeken található **többlakásos társasházak lakásai** adták a teljes lakáspiaci forgalom felét. Ilyen magas aránya a megfigyelések során eddig nem fordult elő.³

A 2015. II. negyedévi adatok a nagyvárosi többlakásos piac 47%-os részesedését mutatják, az összes adat beérkezésével azonban várhatóan ez az arány is emelkedni fog.

2015. I. negyedévben az ingatlanpiacon eladott **panellakások** aránya 13, a II. negyedévben 12% volt.

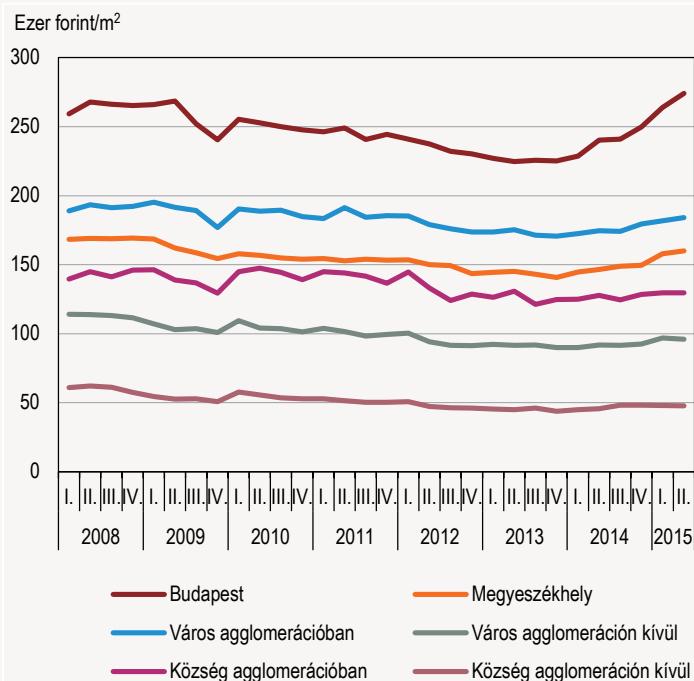
A használtlakás-piac területi jellemzői

A 2015 I. félévében eladott használt lakások átlagos ára 10,8 millió forint volt, 500 ezer forinttal több, mint 2014-ben. Az eladott lakások átlagára Budapesten 1 millió forinttal nőtt, így egy használt lakás átlagos ára 15,5 millió forintra emelkedett. A megyeszékhelyeken 9,7, a városokban 9,0, míg a községekben 5,8 millió forint volt az átlagos lakásár, utóbbi két kategóriában ez nem éri el az egy évvel korábbit. Az agglomerációkon kívüli községekben az árak szintje továbbra is alacsony, és bár 2014-ben elmozdult a mélypontról, 2015-ben nem emelkedett tovább. Ott egy lakás átlagos ára 2015. I. negyedévben 4,0, a II. negyedévben 3,9 millió forint volt.

Budapesten a használt lakások négyzetméterára 240-ről 268 ezer forintra nőtt 2015 első felében. A községi lakások négyzetméterára (65 ezer forint) kevesebb mint egynegyede a budapestinek, míg az agglomerációkon kívüli községekben csak 48 ezer forint.

4. ábra

A használt lakások árának alakulása



Az eladott használt lakások összetételének negyedévenkénti alakulása

3. tábla

(%)

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.	2,4	22,8	6,4	4,8	12,0	4,8	15,7	12,8	18,4	100,0
2014. II.	2,6	21,8	6,1	4,8	11,4	4,9	16,6	12,5	19,3	100,0
2014. III.	2,6	22,1	6,1	4,5	12,4	4,9	15,8	12,3	19,3	100,0
2014. IV.	2,4	23,7	6,5	4,4	12,0	4,6	14,8	12,9	18,7	100,0
2015. I.	2,5	25,2	6,5	4,3	13,1	5,2	14,5	12,6	16,2	100,0
2015. II.	2,3	22,6	5,3	4,1	13,5	5,2	14,4	13,5	19,0	100,0

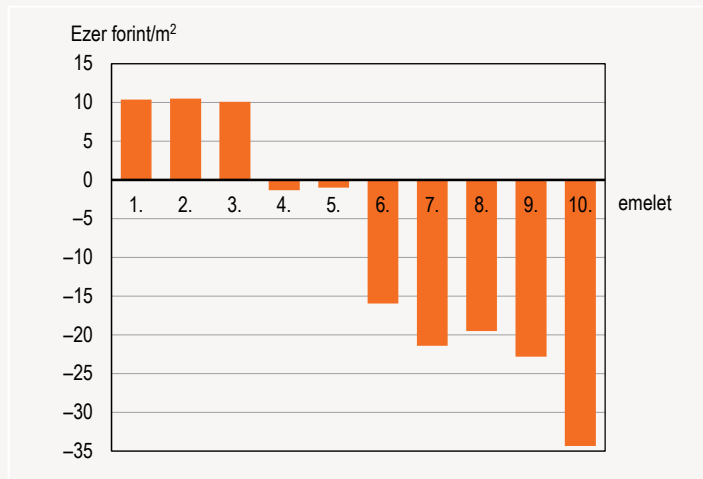
³ Ezt megközelítő, 48%-os arányt eddig csak 2012 I. negyedévében mértünk, amikor a végtörlesztés hatására ugrott meg átmenetileg a nagyvárosok többlakásos eladásainak súlya. Korábban, 2008–2009-ben a mutató értéke mindig 40% alatt maradt, majd 2010–2014-ben általában 40–45% között mozgott.

Az épületen belüli fekvés hatása a lakásárra – a budapesti panellakások vizsgálata

2013-tól kezdődően a lakáspiaci adatbázis tartalmazza a lakások pontos címét. Erre támaszkodva lehetővé vált annak vizsgálata, hogyan befolyásolja a lakótelepi lakások árának alakulását azok épületen belüli elhelyezkedése. Elemzésünk során 3000, 2013 és 2015 között értékesített budapesti panellakás esetében állapítottuk meg, hogy az egyéb jellemzők változatlansága mellett mennyivel kerül többre, illetve kevesebbe egy panellakás egy négyzetméterre attól függően, hogy a lakás hányadik emeleten található.⁴

5. ábra

Az emeleti panellakások földszintiekhez viszonyított árkülönbsége



Az eredmények alapján megállapítható, hogy a földszinti lakásokhoz képest az 1–3. emeleten mintegy 10 ezer forinttal magasabb a lakások négyzetméterára. A 4. emeleten viszont az árak már kissé elmaradnak a földszinti lakásokétól. (A nagymértékű áresés az olyan eladásokkal magyarázható, ahol a 4. a legfelső emelet.) A lakások négyzetméterára a 6. emeleten 15, a 7–9. emeleten 20, a 10. emeleten 34 ezer forinttal alacsonyabb a földszinti lakásokénál. Ezek szerint – a budapesti lakótelepeken átlagosan értékesített 51 m²-es lakásnagysággal számolva – emelettől függően a 2 millió forintot is meghaladhatja az azonos épületben eladott lakások árkülönbsége.

Nemzetközi adatok

Az Eurostat lakáspiaci árindexe összevontan mutatja be a használt és az új lakások áralakulását. 2015 II. negyedévében az EU-tagállamok összesített lakáspiaci indexe a 2010. évi bázisérték 101,7%-át teszi ki. Az eurózónán belül a lakásárindex EU-átlag alatti (98,1%). 2014 eleje óta a magyar lakásárindex gyors ütemben zárkózott fel az EU-átlaghoz, 2015-ben már meg is haladta azt, a II. negyedévben 104,6% volt.

2015 II. negyedévében már csak Románia lakáspiacán estek 1%-ot meghaladó mértékben a lakásárak a megelőző időszakhoz képest. Málta és Olaszország 1%-nál kisebb árcsökkenést mért, míg minden további adatközlő ország kisebb-nagyobb áremelkedést regisztrált. 4,0%-ot meghaladó mértékben drágultak a lakások Dániában és Spanyolországban, míg Ausztria és Ciprus esetében ennél is nagyobb mértékben (6,4, illetve 7,4%). (Görögország és Lengyelország adata továbbra sem jelenik meg az Eurostat összeállításában.)

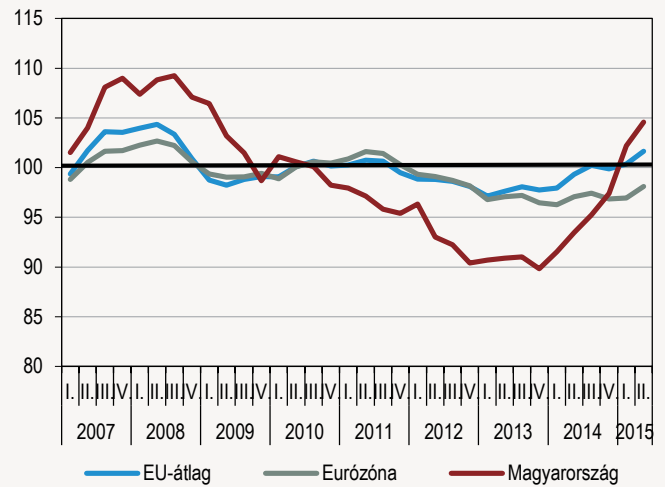
Hosszabb távon is erőteljes a lakáspiaci árak emelkedése több skandináv és balti államban, továbbá Ausztriában, Luxemburgban és az Egyesült Királyságban. 2010-hez képest Észtországban 59, Svédországban, Norvégiában, valamint Izlandon több mint 30%-kal drágábbak a lakások.

⁴ Lineáris regressziós modellezést végeztünk, a modellben a függő változó a lakások négyzetméter-ára volt. Azért ezt a formát választottuk, hogy a kapott együtthatók közvetlenül kifejezzék az adott emelet árpremiáját. A modellbe dummy-változók formájában vontuk be a kerületeket és az adásvétel negyedévéit, továbbá egy kis- és egy nagylakás-dummyt, valamint a lakások alapterületét folytonos változóként ($R^2=43\%$). Adatok hiányában nem tudtuk figyelembe venni modellünkben, hogy a lakás hány emeletes épületben van és azt sem, fel van-e újítva az épület.

⁵ <http://ec.europa.eu/eurostat/web/hicp/methodology/housing-price-statistics/house-price-index>.

6. ábra

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



Módszertani megjegyzések

A közölt lakáspiaci árindexek összesített értékei az Eurostat lakáspiaci árindexei között is megjelennek.⁵ 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 2015. évi folyamatokról még csak előzetes tájékoztatást tesz lehetővé. A 2014. évi adatok beérkezése lezárult, összeállításunk 2015 előtti időszakokra 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 becsült értékkel szerepeltettük. Ezután az adatok elemzése loglineáris regressziós modellel történt. A modellben felhasznált legfontosabb adatok: a lakások alapterülete, az épület jellege, a település (Budapest 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 értékei adják. Az Eurostat által közölt legfrissebb magyar adatok mindig a tárgyidőszakot követő második hónap végéig rögzített adatokon alapuló előzetes eredmények, míg jelen kiadványunkhoz már a tárgyidőszakot követő teljes negyedév beérkezett adatait felhasználtuk.

4. tábla

Negyedéves összevont lakáspiaci árindex Európa országában (2010=100%)

Ország	2014. I.	2014. II.	2014. III.	2014. IV.	2015. I.	2015. II.
	negyedév					
Ausztria	122,8	124,8	123,9	125,1	122,2	130,1
Belgium	105,5	106,3	107,7	108,7	105,2	107,1
Bulgária	91,4	91,7	91,9	92,9	93,4	94,2
Ciprus	86,9	91,7	91,0	90,0	87,4	93,9
Csehország	99,7	100,6	101,4	102,2	103,3	104,1
Dánia	100,6	104,4	103,9	103,5	107,8	112,2
Egyesült Királyság	109,3	113,6	118,1	117,6	118,6	120,0
Észtország	142,4	143,9	149,9	149,6	153,9	159,0
Finnország	106,6	107,0	106,6	105,9	106,2	106,9
Franciaország	101,6	101,8	102,5	100,5	99,5	99,6
Hollandia	86,0	86,4	86,9	87,3	88,2	88,5
Horvátország	77,4	77,8	81,5	80,5	78,3	80,2
Írország	80,3	85,8	91,1	94,6	93,8	94,9
Izland	124,9	127,8	129,1	131,3	135,0	138,1
Lettország	128,7	130,6	135,6	120,2	120,3	124,9
Litvánia	110,8	115,3	117,2	114,9	115,8	119,4
Luxemburg	114,0	118,2	119,8	121,6	122,0	124,6
Magyarország	91,6	93,5	95,2	97,4	102,2	104,6
Málta	102,0	101,9	103,9	107,6	104,9	104,5
Németország	111,8	113,4	113,8	113,6	116,0	:
Norvégia	119,9	124,2	125,0	124,9	130,0	133,5
Olaszország	89,3	88,7	88,3	86,9	86,1	86,0
Portugália	89,6	91,0	90,6	90,3	90,3	93,7
Románia	79,0	77,9	77,2	78,7	81,9	81,0
Spanyolország	70,8	71,9	72,1	72,2	71,9	74,8
Svédország	115,3	117,9	121,8	123,7	128,6	133,2
Szlovákia	96,5	98,0	97,9	99,9	101,5	103,5
Szlovénia	86,6	84,3	83,4	84,2	85,4	87,4
EU-átlag	98,0	99,3	100,2	99,9	100,4	101,7
Eurózóna	96,3	97,1	97,4	96,9	96,9	98,1

További adatok, információk (linkek):

[Táblázatok](#)

www.ksh.hu

Elérhetőségek:

kommunikacio@ksh.hu

[Információs szolgálat](#)

Telefon: (+36-1) 345-6789