



Lakáspiaci árak, lakásárindex, 2016. 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-piac területi jellemzői.....	3
Nemzetközi adatok	3
Módszertani megjegyzések	5

Bevezető

2016 III. negyedévében a használt lakások piacán 3,4%-os áremelkedés következett be. A megelőző év egyenletes áremelkedése után 2016-ban nagyobb hullámzásokkal folytatódott a lakások drágulása. Az I. negyedév kiugró (4,1%-os) áremelkedését a II. negyedévben lassulás követte (1,3%), majd a harmadik negyedévet ismét lendületes áremelkedés jellemezte (3,4%).¹

A 2016. III. negyedévi adatok a lakáspiaci forgalom további élénkülését jelezték. Ebben az időszakban a forgalom bővülése 14% volt a megelőző év azonos időszakához viszonyítva. A lakáseladások számának emelkedése továbbra is kizárólag a használtlakás-piacon jelentkezett. Az építési kedv élénkülését jelezte a lakásépítési engedélyek számának gyors emelkedése, azonban ennek hatása egyelőre nem jelent meg az új lakások piacán, a vizsgált időszakban még inkább a korábbi években épült lakások értékesítése zajlott.

A lakáspiaci válság utáni időszakban főként a nagyvárosok, leginkább pedig Budapest kisebb lakásainak ára emelkedett gyors ütemben. 2008 óta több mint 30%-kal drágultak a 60 m² alatti használt lakások a fővárosban.

Az ingatlanforgalom alakulása

A lakáspiaci forgalom bővülése 2016 III. negyedévében is folytatódott, ekkor 14%-kal több lakás eladását regisztrálták a megelőző év azonos időpontjában összesített, hasonló feldolgozottsági szintű adatokhoz viszonyítva. Ennek alapján megállapítható, hogy a lakáspiaci forgalom nagysága tovább közelítette a válság előtti szintet.

2016 első három negyedévében összesen 2832 új lakás épült értékesítési céllal, miközben 2528 új építésű lakást értékesítettek. Az eladott új lakások mintegy fele 2015 előtt épült épületben található, vagyis a vizsgált időszakban még jelentős a korábban épült és eddig nem értékesített lakások megjelenése az új építésű lakások piacán.

1. tábla

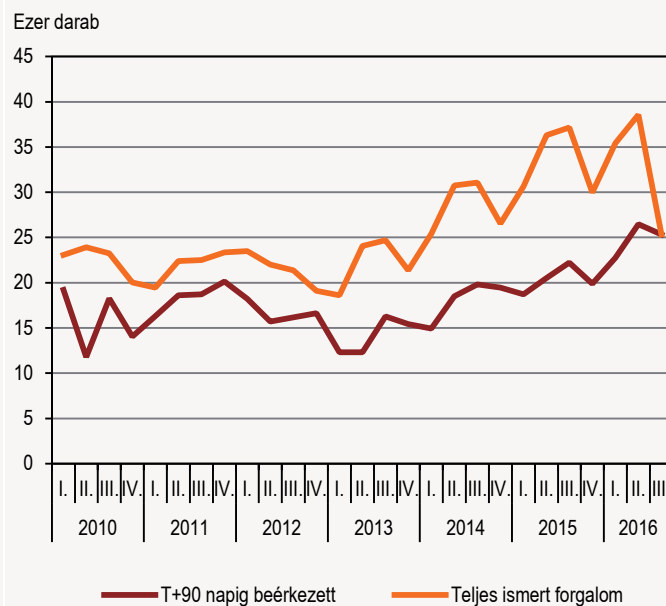
Az eladott és az értékesítésre épített lakások száma

(ezer darab)

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	134,1	130,7	3,4	3,1
2016. I-III. negyedév	99,3	96,8	2,5	2,8

1. ábra

A teljes lakáspiaci forgalom negyedévenkénti alakulása



¹ 2016. év valamennyi adata előzetes.

Éves árindek

2016. I–III. negyedévében a **használt lakások** piacán 10%-os tiszta áremelkedés következett be a megelőző év átlagos árszintjéhez képest. Ez azt jelenti, hogy ennyivel kerülneek többre a lakások, ha ebben az évben ugyanazokat adták volna el, mint egy évvel korábban. Közben az eladott lakások összetétele az alacsonyabb értékűek felé tolódott, ennek hatására a ténylegesen eladott használt lakások átlagos ára csak kisebb mértékben emelkedett: 0,8%-kal magasabb, mint 2015-ben volt.²

Az éves árváltozás alakulása és tényezői

2. tábla

Év	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	99,7	108,0	107,7	100,9	111,4	112,4
2016. I–III. negyedév	96,1	108,4	104,2	91,5	110,2	100,8
	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	99,2	110,1	109,2	103,8	104,6	108,6
2016. I–III. negyedév	95,3	119,4	113,8	95,0	115,3	109,5

A használt lakások ára 2016 első három negyedévében már jelentősen meghaladta a 2008. évi nominális szintet, a 2010. évi bázisnál pedig 15%-kal magasabb. Az **új lakások** ára már 2015-ben átlépte a 2008. évit, és azóta további 8,4%-kal emelkedett. 2016-ban az új lakások 19%-kal drágábbak, mint 2010-ben voltak.

Reálértéken számítva ugyanakkor még alacsonyabbak a lakásárak, mint a válság előtt, 2008-ban. A fogyasztóiár-indexen alapuló deflálás után az új lakások 10, míg a használtak átlagosan 12%-kal kerülnek kevesebbe, mint 2008-ban.

Negyedéves tiszta árindek

A **használtlakás-árak** 2016. I. negyedévi 4,1%-os emelkedése összefüggött a 2015 végén bejelentett lakáspiaci intézkedésekkel. A II. negyedévben az árak emelkedése jelentősen mérséklődött (1,3%), majd újabb lendületes emelkedés kezdődött a III. negyedévben, amikor az előző negyedévhez viszonyítva 3,4%-kal drágultak a lakások.

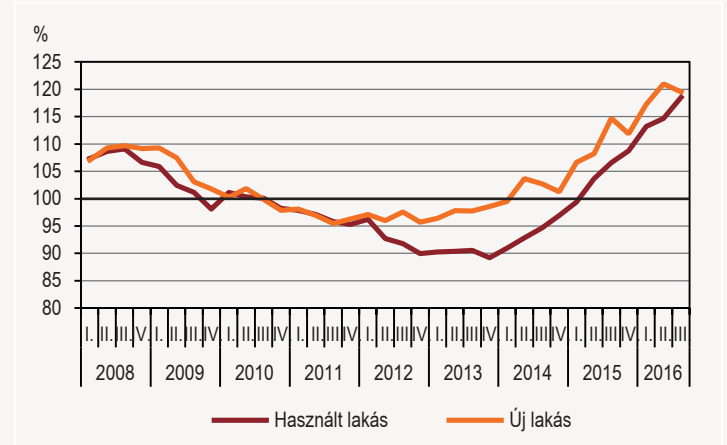
² A teljes árváltozás indexe az összetételhatás és a tiszta árváltozás szorzata.

³ Általában a nagyobb települések adatai nagyobb késéssel érkeznek be.

2016 az **újlakás-piacon** is erőteljes áremelkedéssel kezdődött (4,8%), amely a II. negyedévben is folytatódott (3,2%), majd a III. negyedévben megtört a lendület, és a tiszta negyedéves árindek 1,2%-kal esett. Eközben továbbra is meglehetősen kevés megfigyelés áll rendelkezésünkre az új lakások eladásáról. Az értékesítések alacsony száma miatt a továbbiakban csak a használt lakások piacát vizsgáljuk részletesebben.

2. ábra

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



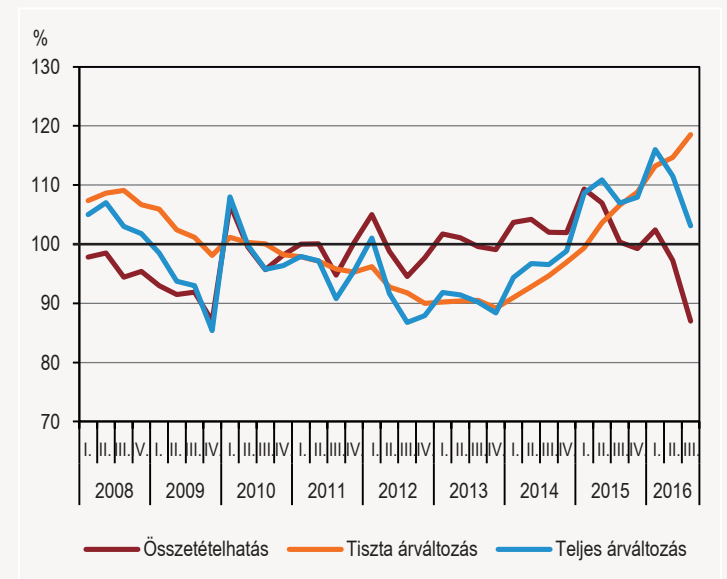
A teljes árváltozás tényezői a használtlakás-piacon

A 2016. I. negyedévi adatokból már kimutatható a lakáseladások minőségi összetételére jellemző év eleji kiugrás. A magasabb összetételindex (103,2%) fokozta a tiszta áremelkedés hatását és így a teljes átlagár még magasabb lett, a megelőző időszakhoz képest 7,5%-kal emelkedett.

Az ezt követő negyedév **összetételindexét** egyelőre lehúzzák a kisebb települések gyorsabban beérkező adatai, ezért e téren még jelentős korrekció várható. A korábbi időszakok megfigyelései alapján arra lehet számítani, hogy az adatbázis teljessé válásával az összetételindex és vele a teljes árváltozás indexe felfelé módosul.³ A jelenleg rendelkezésre álló adatok alapján a csökkenő teljes átlagárból a piaci összetétel negatív hatásának kiszűrése után a II. és a III. negyedévben egyaránt az árak emelkedése állapítható meg.

3. ábra

A használt lakások áralakulásának tényezői (2010=100%)



A használtlakás-piac területi jellemzői

2016 első három negyedévében a Budapesten eladott használt lakások átlagosan 20,3 millió forintba kerültek, közel 3 millió forinttal többre, mint 2015-ben. Ezt a 17%-ot kitevő növekedést is meghaladta a négyzetméterárak emelkedése, amely ugyanekkor 19%-os volt. A fajlagos árak gyorsabb emelkedése a piaci forgalom kisebb lakások felé tolódásával és e lakások nagyobb mértékű drágulásával függött össze.

2015 óta a megyeszékhelyeken átlagosan 9,6, a kisebb városokban 2,0%-kal drágultak a használt lakások, míg a községekben 2015 óta nem történt változás e téren.

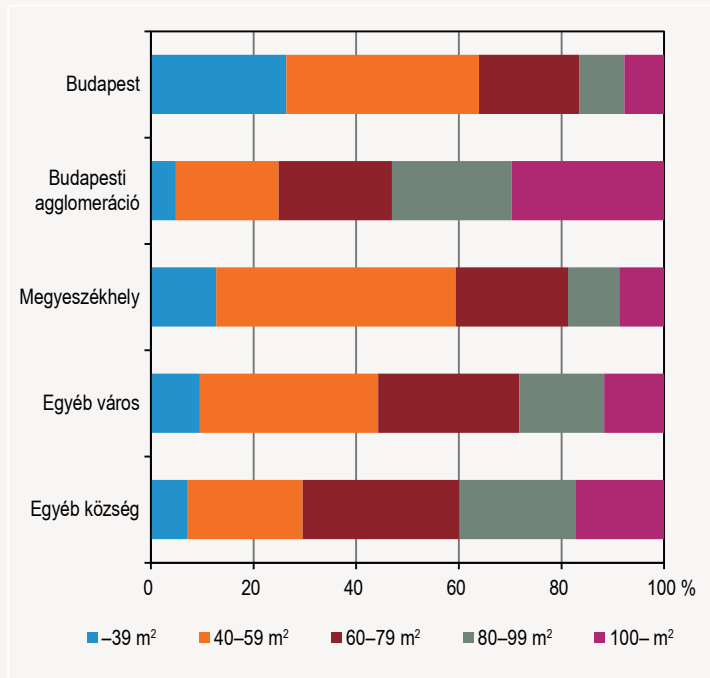
A megyeszékhelyekre jellemző lakás-négyzetméterár 2016 I–III. negyedévében 181 ezer forint volt, és akárcsak a fővárosban, már itt is magasabban voltak az árak, mint 2008-ban. A kisebb településekre mindez egyelőre nem érvényes: a városokban 134, a községekben átlagosan 70 ezer forint volt a lakások négyzetméterára, mindkét érték elmaradt kissé a válság előtti szinttől. Még alacsonyabbak voltak az árak az agglomerációkon kívül eső községekben, ahol mindössze 51 ezer forint/m² volt az átlagár.

Az értékesített használt lakások mérete országos átlagban 67 m² volt 2016 I–III. negyedévében. Míg a nagyvárosokat kisebb lakásméretetek jellemzik (Budapesten 58, a megyeszékhelyeken 62 m²), addig a kisebb településeken meghaladja a 70 m²-t a piacra kerülő lakások átlagos nagysága. Budapesten az eladott lakások közel kétharmada 60 m² alatti volt. A budapesti agglomerációra a községeknél is nagyobb lakások a jellemzők, az eladott lakások átlagos mérete 85 m² volt, 30%-uk a 100 m²-t is meghaladta.

Mindezek a jellemzők kevésbé változtak az elmúlt évekhez képest, mindössze Budapesten mutatható ki a legkisebb, 40 m² alatti lakások részesedésének növekedése. A megelőző évekhez képest arányuk a 25% alatti értékekről 26% fölé nőtt.

4. ábra

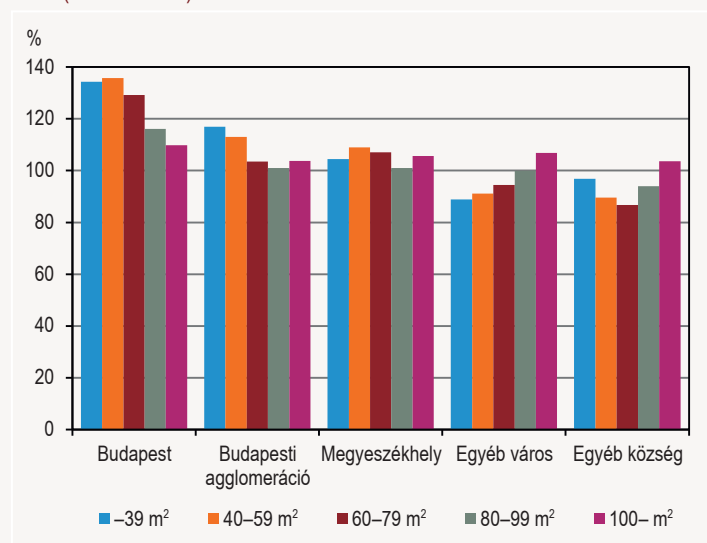
Az eladott lakások nagyság szerinti összetétele, 2016 I–III. negyedév



Miközben viszonylag állandó az értékesített lakások nagyság szerinti összetétele, mindez nem mondható el az árak alakulásáról. A legnagyobb ütemben a kisméretű budapesti lakások ára nőtt: 2016 I–III. negyedévében már 34–36%-kal érték többet, mint 2008-ban. Hasonló jelenség figyelhető meg a megyeszékhelyeken, ahol ugyancsak a kisebb lakások piaci pozíciója erősödött. Ezzel szemben a kisebb településeken csak a 100 m² fölötti kategóriában mutatható ki némi áremelkedés, az ennél kisebb lakások értéke nominálisan is csökkent 2008 óta.

5. ábra

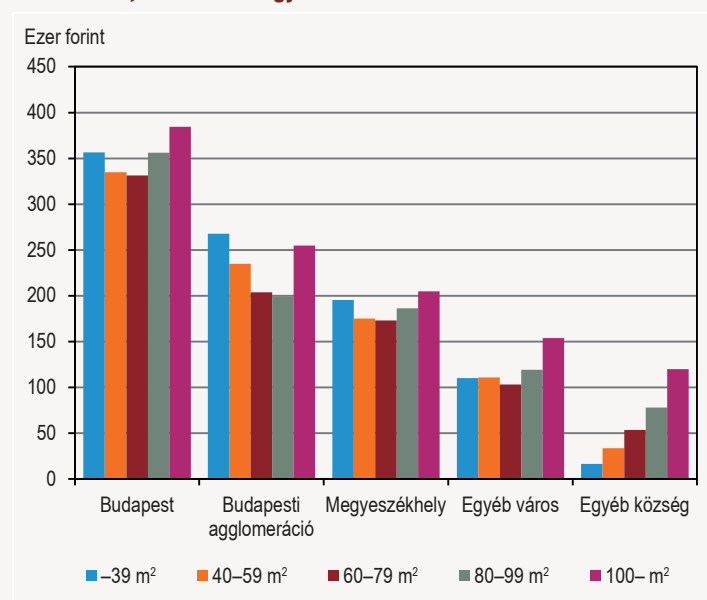
A lakások négyzetméterárának alakulása, 2016 I–III. negyedév (2008=100%)



Mindezek következtében 2016 I–III. negyedévében a nagyvárosokban és a budapesti agglomerációban a fajlagos lakásárak a lakásméret mentén U alakú görbét adnak ki, azaz a közepes méretű lakások fajlagos ára viszonylag alacsony, míg a szélső méretkategóriákban magasabb. A községekben ezzel szemben a lakásnagyság mentén egyenletesen növekszik a négyzetméterár, ami főként a lakások minőségi különbségeivel magyarázható. A községi kislakások rendkívül alacsony árszintjének ismeretében a viszonylag kedvező áralakulásuk tényleges jelentősége elhanyagolható.

6. ábra

A lakások átlagos négyzetméterára település- és méretkategóriák szerint, 2016 I–III. negyedév

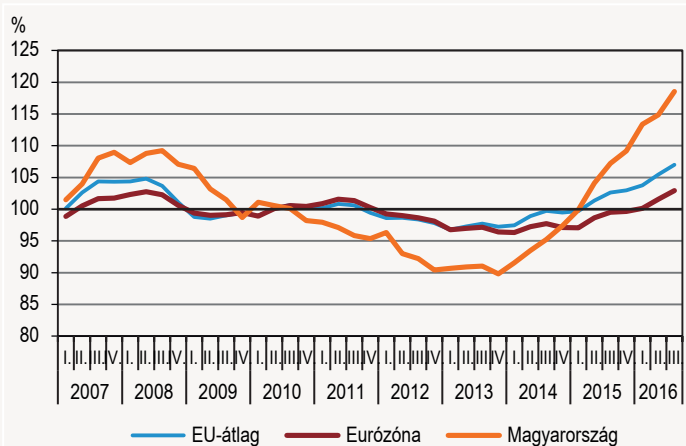


Nemzetközi adatok

Az Eurostat lakáspiaci árindexe összevontan mutatja be a használt és az új lakások áralakulását. 2016 III. negyedévében az EU-tagállamok összesített lakáspiaci árindexe a 2010. évi érték 107,0%-át tette ki, míg az eurózónán belül a lakásárindex az EU átlaga alatt volt (102,9%). 2014 I. negyedéve óta a magyar lakásárindex meredeken emelkedett, és 2015 elejére átlépte a 2010. évi, valamint az EU átlagát is. 2016 III. negyedévében az Eurostat módszertana szerinti összevont lakásárindex magyarországi értéke 118,5% volt.

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

7. ábra



2016 III. negyedévében a legtöbb európai országban tovább emelkedtek a lakásárak. A megelőző negyedévhez képest leginkább Máltán és Írországban drágultak a lakások (5,4, illetve 4,7%-kal), de Izlandon, Írországban, Észtországban és Litvániában is a magyarországihoz hasonló, 3%-ot meghaladó mértékű áremelkedés volt. Az adatokat közlő országok közül egyedül Romániában következett be kisebb, 0,7%-os árcsökkenés a II. negyedév óta.

Továbbra is főként az észak- és nyugat-európai országok lakáspiacára jellemző a 2010. évi bázist jelentősen meghaladó árszínvonal. Ugyanakkor a spanyol, illetve az olasz lakáspiac még mindig messze van az akkori árszinttől.

A környező országok közül Ausztriában, Szlovéniában és Szlovákiában lassult, de folytatódott az árak emelkedése a II. negyedévhez képest. Horvátországban a korábbi kisebb árcsökkenést a III. negyedévben enyhé növekedés váltotta fel.

Összevont lakáspiaci árindex Európa egyes országaiban (2010=100%)

3. tábla

Ország	2015.				2016.		
	I.	II.	III.	IV.	I.	II.	III.
	negyedév						
Ausztria	122,2	130,1	135,4	133,1	138,7	141,8	142,5
Belgium	106,0	108,3	110,7	110,2	109,3	110,7	113,9
Bulgária	93,4	94,2	93,8	96,6	97,7	100,4	102,0
Ciprus	86,4	89,1	90,8	88,0	85,5	87,6	87,8
Csehország	103,3	104,4	105,7	106,8	108,1	110,3	113,0
Dánia	107,8	111,4	111,2	110,8	113,5	115,9	117,0
Egyesült Királyság	112,1	114,5	118,3	119,7	121,0	124,5	126,9
Észtország	153,9	159,0	155,9	157,2	157,0	161,9	167,4
Finnország	106,2	106,9	106,5	106,4	106,7	107,6	107,7
Franciaország	99,5	99,6	101,0	100,2	99,8	100,3	102,8
Hollandia	88,2	88,6	90,7	91,5	92,7	93,3	94,3
Horvátország	91,5	89,7	90,4	90,5	91,6	90,8	91,7
Írország	92,0	92,7	95,5	97,4	97,0	97,6	102,2
Izland	135,0	138,1	139,6	142,7	145,7	148,1	153,8
Lengyelország	93,8	95,1	95,3	94,6	94,7	95,5	97,3
Lettország	120,3	124,5	125,0	128,1	128,8	136,3	138,5
Litvánia	115,8	119,4	121,2	118,7	119,7	123,4	127,7
Luxemburg	122,0	124,6	126,4	126,1	128,1	131,6	133,5
Magyarország	99,9	104,1	107,2	109,2	113,4	114,9	118,5
Málta	104,7	105,5	112,8	113,2	109,2	112,3	118,4
Németország	116,6	119,2	119,8	121,5	122,2	125,7	127,2
Norvégia	129,7	132,9	133,2	132,1	135,8	141,5	145,1
Olaszország	86,1	86,1	86,3	85,4	85,2	85,4	85,5
Portugália	90,3	93,7	93,8	94,9	96,6	99,6	100,9
Románia	84,5	83,5	82,7	84,0	86,7	89,2	88,6
Spanyolország	71,9	74,8	75,3	75,3	76,4	77,7	78,4
Svédország	128,6	133,2	138,4	141,3	144,6	144,8	148,3
Szlovákia	101,5	103,5	103,6	104,7	106,6	109,6	111,4
Szlovénia	85,4	87,4	84,3	84,3	86,1	87,7	88,5
EU-átlag	99,7	101,4	102,6	103,0	103,8	105,5	107,0
Eurózóna	97,1	98,6	99,5	99,7	100,1	101,6	102,9

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 adatsorok, amelyek lehetővé teszik a lakáspiaci árváltozások részletes vizsgálatát. A fokozatosan teljessé váló adatbázis a 2016. évi folyamatokról még csak előzetes tájékoztatást tesz lehetővé. Összeállításunk 2016 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 becsült értékkel szere-

peltettük. 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 számítunk.

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. 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 negyed-év beérkezett adatait felhasználtuk.

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

További adatok, információk (linkek):

[Táblázatok](#)

www.ksh.hu

Elérhetőségek:

kommunikacio@ksh.hu

[Lépjön velünk kapcsolatba!](#)

Telefon: (+36-1) 345-6789