



Lakáspiaci árak, lakásárindex, 2016. IV. negyedév

Tartalom

Bevezető.....	1
Az ingatlanforgalom alakulása	1
Éves árindexek	1
Negyedéves tiszta árindex.....	2
A teljes árváltozás tényezői a használtlakás-piacon.....	2
A használtlakás-piac területi jellemzői.....	2
Nemzetközi adatok	3
Módszertani megjegyzések	4

Bevezető

2016 IV. negyedévében a használt lakások ára 2,2, az új lakásoké 3,3%-kal haladta meg a megelőző negyedévit.¹

2016-ban folytatódott a 2015-re jellemző, nagyobb ütemű lakásárdrágulás, éves átlagban a használt lakások ára 10, az újaké 8,6%-kal lett magasabb 2016-ban, mint egy évvel korábban.

A lakáspiaci forgalom ugyancsak tovább élénkült. A lakáseladások számának emelkedése elsősorban a használtlakás-piacon jelentkezett. A 2016-ban hirtelen megugró építési engedélyek és egyszerű bejelentések nyomán megindult lakásépítések befejezése későbbre várható, így az újlakás-piacon egyelőre még csak csekély mértékű forgalomemelkedés tapasztalható.

Országos szinten a lakások reálértéke még alacsonyabb, mint a válság előtti években. A fogyasztóiár-indexen alapuló deflálás után az új lakások 10, míg a használtak átlagosan 13%-kal kerülnek kevesebbe, mint 2008-ban. A lakáspiaci válság előtti szintet meghaladó reálárszinvalon első sorban Budapestre jellemző, ám a fővároson belül sem érvényes egyöntetűen.

Az ingatlanforgalom alakulása

Bár 2016 ingatlantranzakciós adatainak beérkezése még nem zárult le, az eddig ismert forgalom nagysága máris megközelíti a 2015. évit. A lakáspiaci forgalom bővülése a megelőző év azonos időszakában összesített, hasonló feldolgozottsági szintű adatokhoz képest a III. negyedévben meghaladja a 10, a IV. negyedévben pedig a 20%-ot.

2016-ban összesen 5193 új lakás épült értékesítési céllal, miközben mintegy 4 ezer új építésű lakást értékesítettek. (Míg az előbbi adat már végleges, a lakáspiaci információk feldolgozása még nem zárult le. Ennek

megtörténte után az eladott új építésű lakások száma még közeledhet a lakásépítési statisztika alapján ismert, értékesítési célú építésekre vonatkozó adathoz.)

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	131,3	127,2	4,0	5,2

Éves árindexek

2016-ban a **használt lakások** piacán a megelőző év átlagos árszintjéhez képest 10%-os tiszta áremelkedés következett be. Ez azt jelenti, hogy ennyivel kerülne több 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, 3,5%-kal emelkedett.²

A használt lakások ára 2016-ban már 6,7%-kal haladta meg a 2008. évi nominális szintet, a 2010. évi bázisnál pedig 15%-kal volt magasabb. Az új lakások ára 2015-ben átlépte a 2008. évi szintet, és azóta további 8,6%-kal emelkedett. 2016-ban az új lakások 20%-kal voltak drágábbak, mint 2010-ben.

Országos szinten a lakások reálértéke még alacsonyabb, mint a válság előtt, 2008-ban. A fogyasztóiár-indexen alapuló deflálás után az **új lakások** 10, míg a használtak átlagosan 13%-kal kerülnek kevesebbe, mint 2008-ban.

¹ 2016. év valamennyi adata előzetes.

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

Az éves árváltozás alakulása és tényezői

2. tábla

(%)

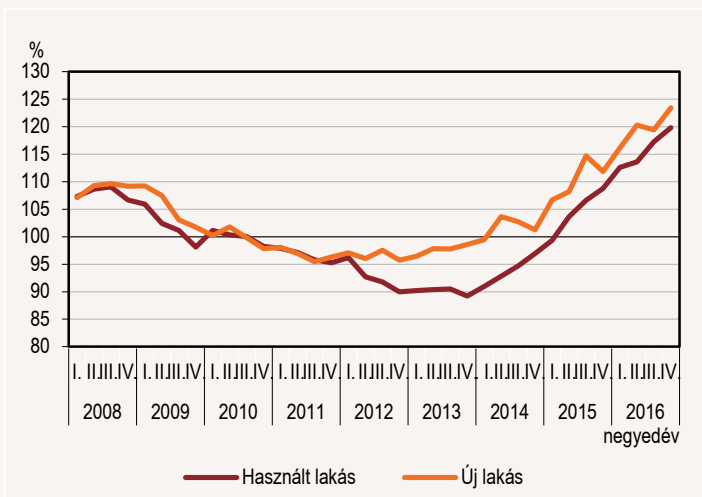
Év	Új lakások			Használt lakások		
	összetételhatás	tiszta árváltozás	teljes árváltozás	összetételhatás	tiszta árváltozás	teljes árváltozás
Előző év=100,0						
2008	100,7	102,2	102,9	88,6	101,8	90,1
2009	101,6	98,2	99,7	94,3	94,5	89,1
2010	102,9	93,6	96,3	109,8	97,9	107,5
2011	99,7	96,7	96,4	98,7	96,4	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	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	97,6	108,6	106,0	94,0	110,2	103,5
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	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	96,8	119,6	115,7	97,6	115,3	112,5

Negyedéves tiszta árindex

A **használtlakás-árak** emelkedésének 2016. II. negyedévi átmeneti lassulása után az év második felében ismét nagyobb ütemű drágulás következett be. A III. negyedévi 3,2%-os áremelkedést a IV. negyedévben további 2,2%-os növekedés követte.

1. ábra

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



Még erőteljesebb ingadozások jellemezték az **újlakás-piacot**, ahol a III. negyedévi kisebb, átmeneti árcsökkenést követően 3%-ot meghaladó emelkedés következett be. A nagyobb ingadozások háttérben részben az áll, hogy meglehetősen kevés megfigyelés áll rendelkezésünkre az új lakások eladásáról. Az értékesítések alacsony száma miatt a továbbiakban csak a használt lakások piacát vizsgáljuk részletesebben.

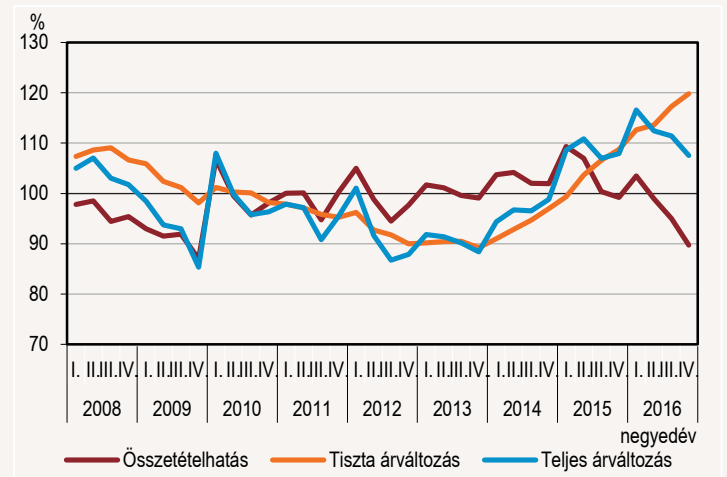
A teljes árváltozás tényezői a használtlakás-piacon

Az év első felében az eladott lakások összetétele általában a nagyobb települések felé tolódik, és ez a minőségi összetétel emelkedését eredményezi. A 2016 I. negyedévi adatokból is kimutatható a minőségi összetétel év eleji kiugrása. A magasabb összetételindex (104%) fokozta a tiszta áremelkedés hatását, és így a teljes átlagár még magasabb lett (108%).

Az ezt követő időszakokban az összetételindex csökkent, ami lefelé módosítja a tiszta áremelkedés hatását. A III. és a IV. negyedév **összetételindexét** egyelőre számottevően 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

2. ábra

A használt lakások áralakulásának tényezői (2010=100)



A használtlakás-piac területi jellemzői

2016-ban a Budapesti eladott használt lakások átlagosan 20,4 millió forintba kerültek, 3 millió forinttal többre, mint 2015-ben. Ezt a 17%-os növekedést is meghaladta a négyzetméterárak emelkedése, amely ugyanakkor 20% volt. A fajlagos árak gyorsabb emelkedése a piaci forgalom kisebb lakások felé tolódásával és e lakások nagyobb mértékű drágulásával függött össze. Ebben az évben az eladott használt lakások négyzetméterára Budapesten elérte a 350 ezer forintot, és ezzel a fővárosi árszint tovább távolodott az országos átlagtól. A 2010–2014 közötti években a főváros és a vidék között kétszeres volt a különbség, 2016-ban már 2,7-szer annyiba került egy lakás négyzetmétere a fővárosban, mint azon kívül.

2015 óta a megyeszékhelyeken átlagosan 9,6, a kisebb városokban 5,1%-kal drágultak a használt lakások, míg a községekben az áremelkedés jóval szerényebb volt, mindössze 1,6%-ot tett ki.

A gyors fővárosi áremelkedés hatására ott már a lakások reálértéke is nőtt: a 2008. évi szintet 6,9%-kal meghaladja a lakásárak növekedésének fogyasztóiár-indexszel korrigált értékét.

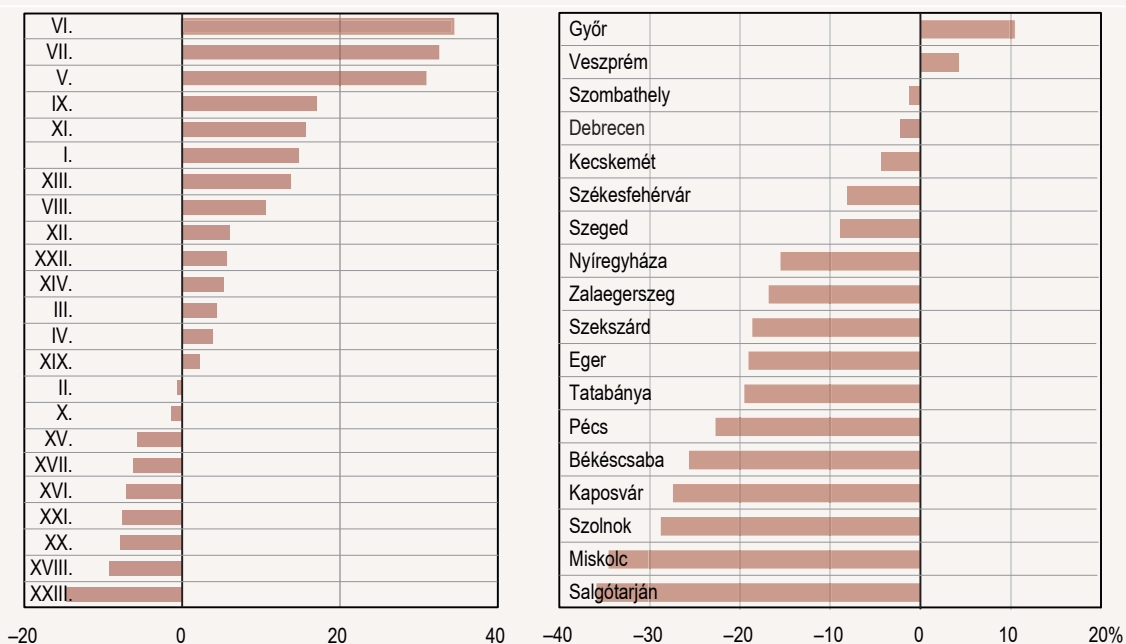
Vidéken a kisebb mértékű áremelkedés ellenére a lakások reálértéke továbbra is jelentősen elmarad a 2008. évi szinttől: a megyeszékhelyeken 12, a városokban 15, míg a községekben 21%-kal ér kevesebbet egy átlagos lakás, mint a válság előtt.

Az árváltozás mértéke a vizsgált csoportokon belül is meglehetősen differenciált. Budapesten a 30%-ot is meghaladja három belső kerület (V, VI,

³ Általában a nagyobb települések adatai nagyobb késéssel érkeznek be.

3. ábra

A lakások reálárának változása a budapesti kerületekben és a megyeszékhelyeken, 2008–2016



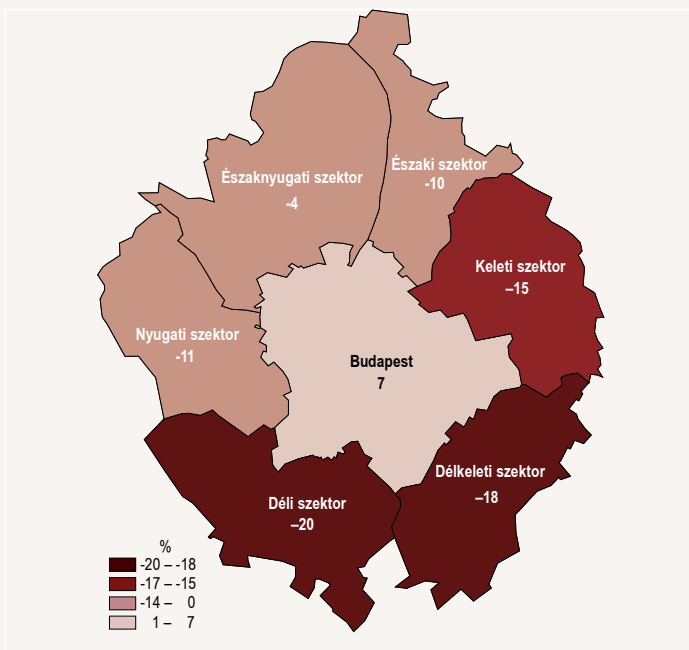
VII.) felértékelődése, ugyanakkor a pesti oldal külső kerületeiben a válság előtti szinthez képest jelentős értékcsökkenéssel kell számolni (XV–XVIII., XX., XXI., XXIII. kerület).

A megyeszékhelyek többségére a használt lakások reálértékének csökkenése jellemző, csak Győrben és Veszprémben mutatható ki az inflációt meghaladó mértékű áremelkedés a válság előtti szinthez képest. Rendkívül nagyarányú leértékelődés következett be Miskolcon és Salgótarjánban, ahol 2016-ban 36, illetve 35%-kal érték kevesebbet a lakások, mint 2008-ban.

A Budapesti agglomerációban még mindenütt a 2008-as szint alatt vannak a reál lakásárak. Az agglomeráció Északnyugati szektorában a reál lakásárak már csak 4,1%-kal alacsonyabbak, mint a válság előtt, a Nyugati és az Északi területeken 11, illetve 10%-os az elmaradás, a Keleti szektorban 15, míg a Délkeleti és a Déli szektorban 18, illetve 20%-kal érték kevesebbet a lakások 2016-ban, mint a válság előtt.

4. ábra

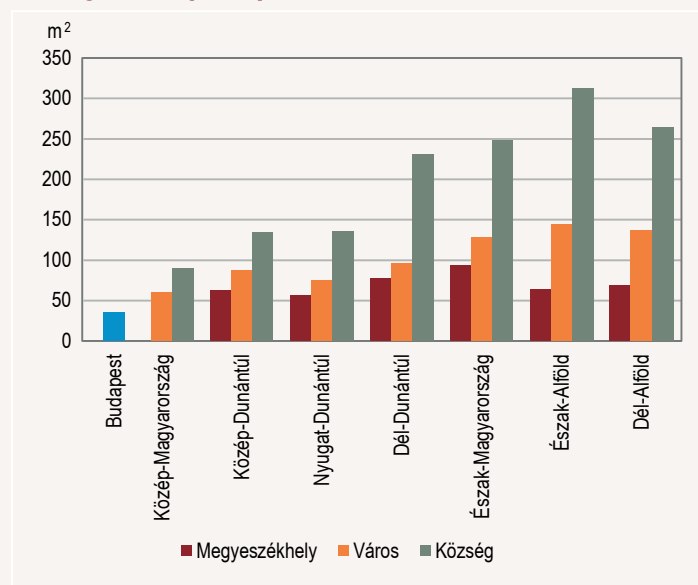
A lakások reálárának változása a Budapesti agglomerációban, 2008–2016



Egy használt lakás 12,4 millió forintos átlagos ára 2016-ban Budapesten egy 36 négyzetméteres lakás megvásárlására lett volna elegendő. Ezért az összegért egy nyugat-dunántúli megyeszékhelyen 56, egy észak-magyarországi városban 94, míg egy észak-alföldi kisvárosban 144 négyzetmétert lehetett kapni. A kedvezőtlenebb helyzetű régiók községeiben az átlagos lakásár akár több lakás megvételére is elegendő lehetett.

5. ábra

Egy átlagos használt lakás árából megvásárolható lakásméret régió és településtípus szerint, 2016

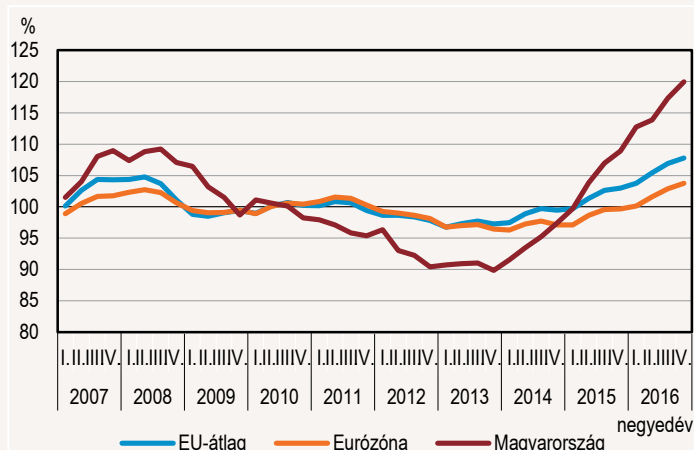


Nemzetközi adatok

Az Eurostat lakáspiaci árindexe összevontan mutatja be a használt és az új lakások áralakulását. 2016. IV. negyedévében az EU-tagállamok összesített lakáspiaci árindexe a 2010. évi 107,8%-át tette ki, míg az eurózónán belül a lakásárindex az EU átlaga alatt volt (103,8%). 2014. I. negyedéve óta a magyar lakásárindex meredeken emelkedett, és 2015. elejére átlépte a 2010. évi, valamint az EU előző év azonos időszakához mért átlagát is. 2016. IV. negyedévében az Eurostat módszertana szerinti összevont lakásárindex Magyarországon 120,0% volt.

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

6. ábra



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

3. tábla

Ország	2016.			
	I.	II.	III.	IV.
negyedév				
Ausztria	138,7	141,8	142,5	142,4
Belgium	109,3	110,6	113,5	113,1
Bulgária	97,7	100,4	102,0	104,5
Ciprus	85,5	87,6	87,8	90,5
Csehország	108,1	110,3	113,2	118,5
Dánia	113,5	115,9	117,1	115,5
Egyesült Királyság	121,0	124,5	126,7	126,5
Észtország	157,0	161,9	167,4	169,3
Finnország	106,7	107,6	107,6	107,4
Franciaország	99,8	100,3	102,4	102,2
Hollandia	92,7	93,3	94,3	97,3
Horvátország	91,6	90,8	91,7	91,2
Írország	97,0	97,6	102,2	104,8
Izland	145,7	148,1	153,8	162,1
Lengyelország	94,7	95,5	97,3	98,3
Lettország	128,8	136,3	137,0	139,7
Litvánia	119,7	123,4	127,7	130,0
Luxemburg	128,1	131,6	133,6	135,8
Magyarország	112,8	113,9	117,4	120,0
Málta	115,4	119,2	119,0	126,2
Németország	122,2	125,7	127,4	129,6
Norvégia	135,8	141,5	145,1	147,4
Olaszország	85,2	85,4	85,5	85,5
Portugália	96,6	99,6	100,9	102,1
Románia	86,7	89,2	88,6	90,1
Spanyolország	76,4	77,7	78,4	78,6
Svédország	144,6	144,8	148,3	150,5
Szlovákia	106,6	109,6	111,4	113,4
Szlovénia	86,1	87,7	88,5	90,1
EU-átlag	103,8	105,5	106,9	107,8
Eurózóna	100,1	101,6	102,9	103,8

2016. IV. negyedévében a legtöbb európai országban tovább emelkedtek a lakásárak. A megelőző negyedévhez képest leginkább Máltán és Izlandon drágultak a lakások (6,0, illetve 5,4%), emellett Csehországban 4,7%-os, Hollandiában és Cipruson 3% fölötti áremelkedést mértek egy negyedév alatt. Az adatot közlő országok közül csak Dániában figyeltek meg 1%-ot meghaladó árcsökkenést.

Az indexet közlő 29 európai országból 21-ben meghaladják a lakásárak a 2010. évit. A leggyorsabb növekedés e téren Észtországban és Izlandon zajlott le, ahol 2016. IV. negyedévére elérték a bázis 169, illetve 162%-át. Jelentősen elmarad ettől Spanyolország, valamint Olaszország lakáspiaca, ahol 2010 óta 21, illetve 15%-os volt a visszaesés.

A környező országok közül a IV. negyedévben Ausztriában és Horvátországban megállt az árak emelkedése, míg Szlovéniában és Szlovákiában 1,8, Romániában pedig 1,7%-kal nőttek a lakásárak.

Módszertani megjegyzések

A közölt lakáspiaci árindexek összesített értékei az Eurostat lakáspiaci árindexei között is megjelennek. 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 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, amelyeket 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 értékadatai 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.

További adatok, információk (linkek):

[Táblázatok](#)

Elérhetőségek:

kommunikacio@ksh.hu

[Lépjen velünk kapcsolatba!](#)

Telefon: (+36-1) 345-6789

www.ksh.hu