



Lakáspiaci árak, lakásárindex, 2017. I. negyedév

Tartalom

Bevezető.....	1
Az ingatlanforgalom alakulása	1
Éves árindex.....	1
Negyedéves tiszta árindex.....	2
A teljes árváltozás tényezői a használtlakás-piacon.....	2
A lakáspiaci forgalom volumene	2
A használtlakás-piac területi jellemzői.....	3
A lakásvásárlók korösszetétele.....	3
Külföldiek a magyar ingatlanpiacon	3
Nemzetközi adatok.....	4
Módszertani megjegyzések.....	4

Bevezető

2016-ban éves szinten 13%-kal lettek drágábbak a használt lakások, és az új lakások áremelkedése is meghaladta a 10%-ot.

2017 I. negyedévében folytatódott az áremelkedés az ingatlanpiacon. A használt lakások ára 4,8, az új lakásoké 1,7%-kal haladta meg a megelőző negyedévi szintet.¹

2016-ban 146 ezer lakást értékesítettek, 9%-kal többet, mint 2015-ben. Az eladott lakások 3,3%-a volt újépítésű. A lakáspiaci forgalom teljes éves növekménye a kisebb települések lakáspiaci bővüléséből származott. A jelentős forgalombővülés ellenére a kisebb településeken az árak emelkedése elmaradt a nagyvárosokra jellemzőtől. A nagyobb városokban eladott lakások száma 2016-ban már nem emelkedett.

Ugyanebben az évben a teljes lakáspiaci forgalom 5%-a származott külföldi állampolgárok vásárlásaiból. A legnagyobb számban lakást vásárló külföldiek közül a Németországból, Romániából és Szlovákiából érkező vevők főként vidéken, míg a kínaiak túlnyomórészt Budapesten vásároltak ingatlant.

Az ingatlanforgalom alakulása

A 2016. évi végleges adatok szerint 146 ezer lakást értékesítettek, 9%-kal többet, mint egy évvel korábban. Az eladott lakások túlnyomó többsége használt lakás volt. A mintegy 5 ezer új építésű lakás a teljes forgalomnak csak 3,3%-át tette ki, azonban már ez is növekedést jelent

a megelőző évek újlakás-piaci stagnálása után. A lakáspiaci forgalom gyors emelkedése elsősorban az év első felére volt jellemző, az I. negyedévben 16, a másodikban 14%-kal több lakás került piacra. Az év III. és IV. negyedévében a forgalom bővülése 3%-ra mérséklődött. 2017 I. negyedévében az ingatlanpiac forgalma a megelőző év azonos időszakában összesített, hasonló feldolgozottsági szintű adatoktól 9%-kal elmaradt.

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	146,3	141,4	4,9	5,2
2017. I. negyedév	20,8	20,3	0,4	0,9

2016-ban összesen 5193 új lakás épült értékesítési céllal, és eközben 4860 újépítésű lakást adtak el.

Éves árindex

2016-ban a használt lakások piacán a megelőző év átlagos árszintjéhez képest 13%-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 emelkedett, és 5,2%-kal lett magasabb, mint 2015-ben volt.²

¹ 2017. év valamennyi lakáspiaci 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		
	össze- tétel- hatás	tiszta ár- változás	teljes ár- változás	össze- tétel- hatás	tiszta ár- változás	teljes ár- változás
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	97,4	110,5	107,6	92,9	113,3	105,3
2015=100,0						
2007	94,4	97,4	92,0	102,1	101,6	103,7
2008	95,1	99,5	94,6	90,4	103,4	93,5
2009	96,5	97,7	94,3	85,2	97,8	83,3
2010	99,4	91,5	90,9	93,6	95,7	89,6
2011	99,1	88,4	87,6	92,4	92,3	85,3
2012	99,7	88,4	88,2	92,8	88,8	82,4
2013	98,6	89,3	88,0	93,9	86,2	81,0
2014	98,9	93,2	92,2	96,3	89,8	86,6
2015	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2016	97,4	110,5	107,6	92,9	113,3	105,3

A használt lakások ára 2016-ban közel 10%-kal haladta meg a válság előtti, 2008. év nominális szintjét. Az új lakások ára már 2015-ben átlépte a 2008. évi szintet, és azóta további 11%-kal emelkedett.

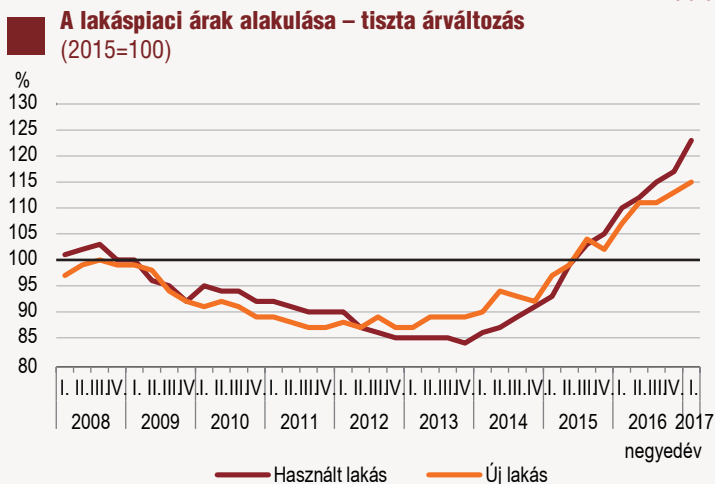
Országos szinten a lakások reálértéke 2016-ban még alacsonyabb volt, mint a válság előtt. A fogyasztóiár-indexen alapuló deflálás után az új lakások 8, míg a használtak átlagosan 10%-kal kerültek kevesebbe, mint 2008-ban.

Negyedéves tiszta árindex

A használtlakás-árak 2016 folyamán végig nőttek, ám a gyorsütemű, 4,5%-os I. negyedévi növekedés az év végére 1,5%-ra lassult. 2017 I. negyedévében újra magasabb szintre lépett az árak emelkedése, és az első eredmények szerint ismét megközelíti az 5%-ot.

Még erőteljesebb ingadozás jellemezte az újlakás-piacot, ahol a 2016. I. negyedévi 5,5%-os növekedés után a III. negyedévben megtorpant az árak emelkedése. Ezután 2016 IV. és 2017 I. negyedévében egyaránt 2% alatti drágulást regisztráltunk.

1. ábra



³ Általában a nagyobb települések adatai nagyobb késéssel érkeznek be.

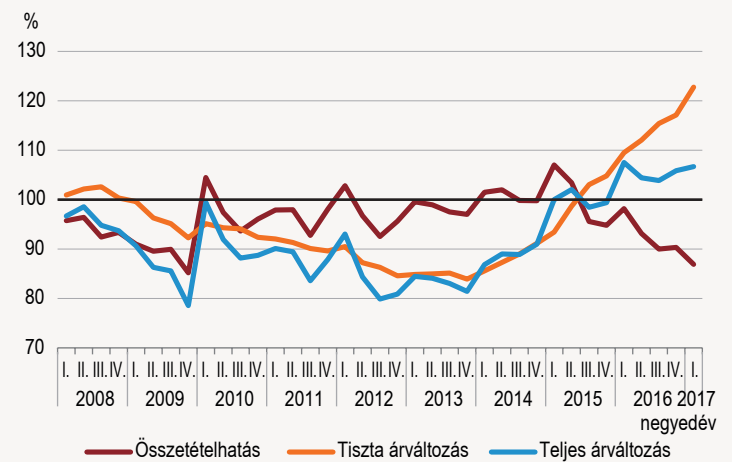
A teljes árváltozás tényezői a használtlakás-piacon

2016-ban a lakáspiaci tranzakciók összetételindexe lefelé tolódott, ami összefügg a kisebb települések lakáspiaci forgalmának élénkülésével. A csökkenő összetételindex ellenére az átlagos árak emelkedtek. Az alacsonyabb összetétel hatásának kiküszöbölése után a tiszta árindex növekedése meghaladja a teljes áremelkedés mértékét.

2017 I. negyedévének **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 (2015=100)

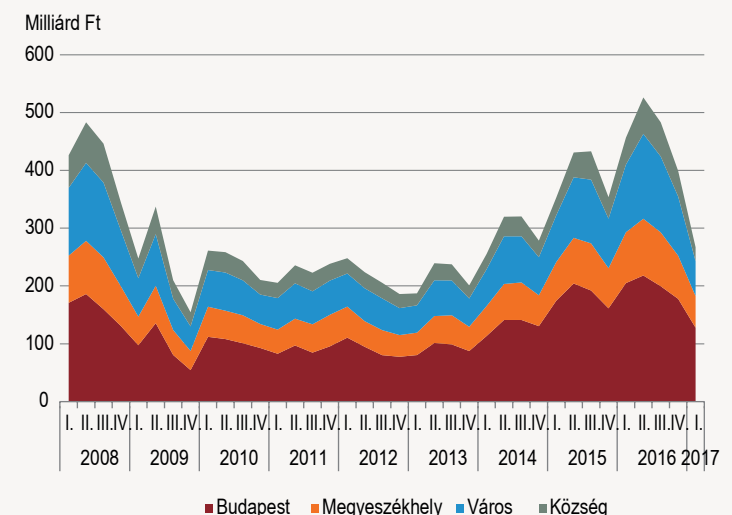


A lakáspiaci forgalom volumene

2016-ban a lakáspiaci értékesítések összesített értéke 1865 milliárd forint volt, 19%-kal több, mint egy évvel korábban. Budapest részesedése a lakáspiaci összforgalomból 2011-től 2015-ig 39-ről 47%-ra emelkedett. Ez a folyamat 2016-ban megállt, Budapest részaránya 43%-ra visszaesett, és a kisebb települések súlya kezdett emelkedni. Ezáltal a kisebb városok lakáspiacának volumene 2016-ban elérte a 2009. évi (27%). Noha a községekben is megnőtt az eladott lakások száma, az alacsonyabb árak miatt az ott eladott lakások összértéke még mindig csak a lakáspiac 11%-át tette ki, számottevően elmaradva a 2009. évi 15%-os részesedéstől.

3. ábra

A lakáspiaci forgalom összesített értéke településtípus szerint



2016-ban az **eladott új lakások összértéke** 95 milliárd forint volt, ez a teljes lakáspiac 5%-át tette ki.

Bár az ország lakásállományának többsége családi ház, a piaci forgalomban a többlakásos épületek lakásai jelennek meg nagyobb súllyal. 2016-ban 899 milliárd forint értékben cseréltek gazdát társasházi lakások, és további 283 milliárd forintot költöttek a háztartások lakótelepi panellakásokra. A családi házak összesített eladási ára 684 milliárd forint volt.

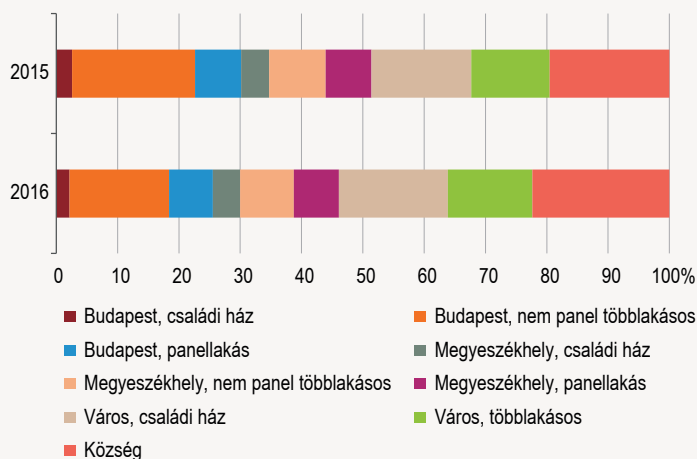
A használtlakás-piac területi jellemzői

2016-ban gyorsuló ütemben tovább nőtt a **kistelepülések lakáspiaci forgalma**, és ez módosította a lakáspiac területi arányait. 78 ezer lakás cserélt gazdát a kisebb városokban és a községekben, 20%-kal több, mint egy évvel korábban. Mivel eközben a nagyvárosok forgalma alig változott, 2016-ban többségbe kerültek a kistelepülésen eladott lakások: lakáspiaci részesedésük 48-ról 54%-ra emelkedett.

A települések közötti átrendeződéssel együtt a kistelepülésekre jellemző családi házak aránya is növekedett a forgalomban (42-ről 46%-ra). A lakótelepi panellakások⁴ továbbra is a használtlakás-eladások 19%-át adják, míg az egyéb többlakásos épületek piaci részesedése visszaesett (39-ről 36%-ra).

4. ábra

A lakástranzakciók megoszlása település- és épülettípus szerint



2016-ban a Budapesten eladott használt lakások átlagosan 21,2 millió forintba kerültek, 3,8 millió forinttal többbe, mint 2015-ben. 2017 I. negyedévében az árak további 0,7 millió forinttal emelkedtek. 2016-ban az eladott használt lakások négyzetméterára Budapesten 361 ezer forint volt, ami 2017 I. negyedévében elérte a 400 ezret. Ezzel a fővárosi árszint tovább távolodott az országos átlagtól. A négyzetméterárak főváros és vidék közötti – 2014 előtt még kétszeres – különbsége 2017 I. negyedévére közel háromszorosára nőtt.

2016-ban a megyeszékhelyeken 1,1 millió forinttal többbe került egy lakás, mint egy évvel azelőtt. A kisebb városokban ezalatt átlagosan 700, a községekben 300 ezer forinttal nőtt az eladott lakások ára.

2017 I. negyedévében a nagyvárosokban folytatódott a drágulás. A kisebb városokban az átlagos lakásárak csökkentek, míg a fajlagos árak nem változtak, ami a forgalom kisebb lakások felé tolódására utal. A falvakban az átlagos lakásárak mellett a négyzetméterárak is visszaestek 2017 első három hónapjában.

A lakásvásárlók korösszetétele

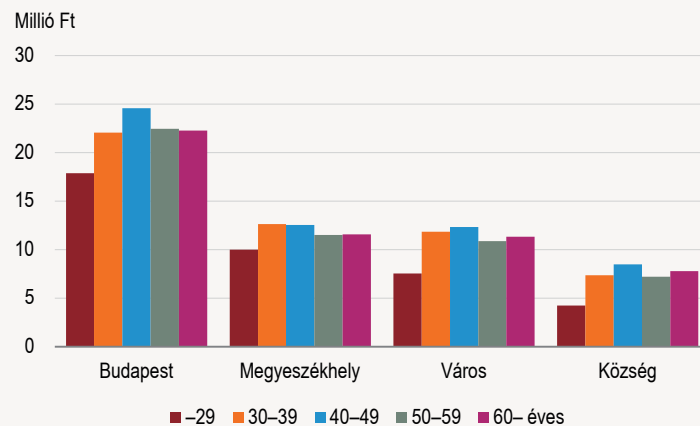
2016-ban a lakásvásárlók átlagos életkora 43 év volt. A fővárostól a kisebb települések felé haladva a vevők életkora csökken. Budapesten 45, a megyeszékhelyeken 44, a városokban 43, míg a községekben 41 év volt a vásárlók átlagéletkora.

A fiatal, 30 év alatti lakásvásárlók – valószínűleg – többnyire első lakásukat vásárolják meg. Az általuk megvett lakás értéke átlagosan 9,3 millió forint,

Budapesten ennek közel kétszerese (17,9 millió forint). Az idősebb korosztályok felé haladva a megszerzett lakás értéke előbb emelkedik, majd 50 év fölött kissé csökken. A legnagyobb értékű lakásokat a budapesti 40–49 évesek vásárolták, átlagosan 24,6 millió forintért. A községekben lakást vásárló fiatalok átlagosan 4,2 millió forintot költöttek lakásukra.

5. ábra

Átlagos lakásár a vásárló kora és a lakás településének típusa szerint, millió Ft, 2016



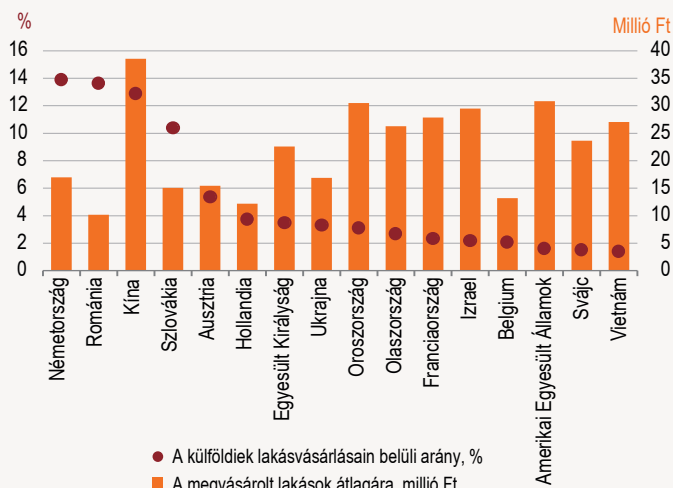
Külföldiek a magyar ingatlanpiacon

A külföldi lakásvásárlókról először 2016-ra vonatkozóan állnak rendelkezésünkre adatok. Ezek szerint az összes lakástranzakció 4,9%-a köthető külföldi állampolgárokhoz. A legtöbb külföldi vásárló német, román, kínai és szlovák állampolgár, ők vásárolták meg az összes külföldi tulajdonba került lakás felét.

A kínai, izraeli és a vietnámi vásárlók döntően Budapest iránt érdeklődnek, lakásvásárlásaik 85–90%-a itt valósul meg. A német, osztrák, holland, belga, svájci, román és szlovák állampolgárok ezzel szemben 80% fölötti arányban a vidéki lakásokat részesítik előnyben. A különböző országokból érkezők ráfordításai ennek megfelelően széles skálán mozognak. Egy Romániából érkezett vevő átlagosan 10 millió forintért vásárolt, a hollandok 12, a németek átlagosan 17 millió forintot költöttek erre a célra. A befektetési szándékkal megjelenő kínai vevők ezzel szemben a kiemelkedően nagy értékű ingatlanokat keresték, vásárlásaik átlagos értéke elérte a 39 millió forintot. Meghaladta a 30 millió forintot továbbá az orosz és az amerikai állampolgárok vásárlásainak átlagos értéke is.

6. ábra

A Magyarországon leggyakrabban ingatlant vásárló külföldiek aránya állampolgárság szerint és az általuk vásárolt ingatlanok átlagos ára, 2016



⁴ A lakótelepi panellakások azonosítása a KSH nyilvántartásai alapján történt (lásd módszertani megjegyzések).

A külföldiek által megvásárolt lakások átlagos ára 21 millió forint, ami jelentősen meghaladja a magyar lakáspiaci forgalom 13 millió forintos átlagárát. Ennek következtében a külföldiek részesedése a lakáspiaci forgalom összes volumenéből nagyobb, mint ami az értékesítések száma alapján megállapítható: eléri a teljes piaci forgalom 8,4%-át. A helyi lakáspiaci folyamatokat is befolyásoló részesedése van a külföldieknek Budapest és a községek lakáspiacán, ahol a teljes lakásvásárlásra fordított összeg 14, illetve 11%-a tőlük származik. (A megyeszékhelyek átlagában ez 2, a kisebb városokban 4%.)

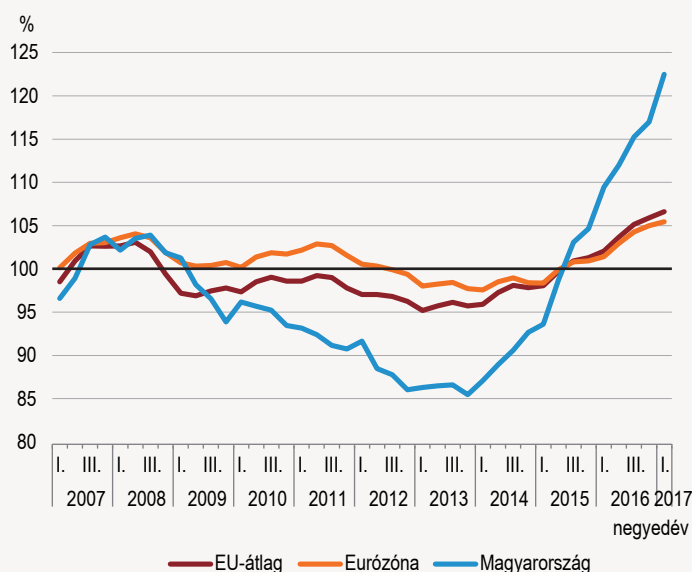
Budapesten az V. és a VI. kerületben a tranzakciók közel egyharmadában, a VII. kerületben mintegy negyedében külföldi állampolgár volt a vevő, de 10%-ot elérő vagy azt meghaladó volt a részesedésük az I., a II., a VIII., és a IX. kerületben is.

A balatoni térségben a lakásvásárlások 11, az eladott lakások összértékének 16%-a származik külföldi forrásból.

Nemzetközi adatok

Az Eurostat lakáspiaci árindexe összehasonlítva mutatja be a használt és az új lakások áralakulását. 2017 I. negyedévében az EU-tagállamok összesített lakáspiaci árindexe a 2015. évi érték 106,6%-át tette ki, míg az eurózónán belül a lakásárindex az EU átlaga alatt volt (105,5%). 2014 I. negyedéve óta a magyar lakásárindex meredeken emelkedett, és 2015-ben átlépte a 2010. évi, valamint az EU átlagát is. 2017 I. negyedévében az Eurostat módszertana szerinti összehasonított lakásárindex magyarországi értéke 122,5% volt.

7. ábra
Összehasonított lakáspiaci árindex az Európai Unióban és Magyarországon (2015=100)



2017 I. negyedévében a legtöbb európai országban tovább emelkedtek a lakásárak. A megelőző negyedévhez viszonyított áremelkedés Magyarországon és Izlandon kiemelkedően magas volt (4,7, illetve 4,6%), de 2%-ot meghaladó áremelkedés következett be Spanyolországban, Csehországban, Svédországban, Norvégiában és Lettországon is. Számottevő árcsökkenést csak Szlovákia, Málta és Ciprus jelentett ebben az időszakban. Németországban mérsékelt, 1%-os árcsökkenés következett be. A környező országokban – a már említett Szlovákia kivételével – általában emelkedtek a lakásárak.

3. tábla
Negyedéves lakáspiaci árindex Európa egyes országaiban (2015=100,0)

Ország	2016				2017
	I.	II.	III.	IV.	I.
	negyedév				
Ausztria	106,5	108,9	109,4	109,4	111,5
Belgium	100,6	101,8	104,3	103,9	106,0
Bulgária	103,4	106,2	107,9	110,5	112,5
Ciprus	97,3	99,2	101,9	102,7	101,3
Csehország	103,0	105,1	107,7	112,8	116,1
Dánia	102,9	105,1	106,2	104,6	106,6
Egyesült Királyság	104,2	106,5	108,7	108,6	110,0
Észtország	100,3	103,5	107,0	108,2	108,1
Finnország	99,9	101,2	100,7	100,6	101,4
Franciaország	99,7	100,2	102,4	101,8	102,9
Hollandia	103,3	104,0	105,1	108,7	109,6
Horvátország	101,2	100,3	101,3	100,8	100,9
Írország	102,8	103,4	108,3	110,9	112,0
Izland	104,9	106,7	110,8	116,7	122,1
Lengyelország	100,0	100,8	102,7	103,9	103,3
Lettország	103,5	109,5	110,0	110,9	114,0
Litvánia	100,8	103,9	107,5	109,4	111,1
Luxemburg	102,6	105,4	107,0	108,9	109,6
Magyarország	107,2	108,2	111,1	113,5	115,7
Málta	100,3	103,0	107,6	111,6	105,5
Németország	102,5	105,5	107,0	108,8	107,7
Norvégia	102,9	107,2	109,9	111,6	114,9
Olaszország	99,1	99,4	99,4	99,0	99,0
Portugália	103,7	106,9	108,3	109,6	111,9
Románia	103,7	106,6	105,9	107,7	109,0
Spanyolország	102,7	104,6	105,4	105,8	108,2
Svédország	106,9	107,0	109,5	111,2	114,0
Szlovákia	103,2	106,1	107,8	109,8	107,1
Szlovénia	100,9	102,8	103,7	105,5	106,9
EU-átlag	102,1	103,7	105,1	105,9	106,6
Eurózóna	101,4	102,9	104,3	105,0	105,5

Módszertani megjegyzések

Az Eurostat adatközlési gyakorlatához igazodva a 2017. I. negyedévi adatok közzétételétől fogva áttérünk a 2015. évi bázis használatára. A bázisváltással egyidejűleg több módszertani változtatást is végrehajtottunk. Ezek között a legfontosabbat az adminisztratív adatok statisztikai célú összekapcsolására irányuló program (ESS VIP ADMIN) tette lehetővé. A fejlesztés révén a lakáspiaci tranzakciók adatait a KSH statisztikai nyilvántartási rendszereiben elérhető, a lakáspiaci folyamatok szempontjából releváns információkkal egészítettük ki. Ezáltal pontosabb adatok állnak rendelkezésünkre a piaci forgalomba kerülő lakások nagyságáról, épületük típusáról

és közvetlen környezetéről. A 2015. évi bázisról induló lakásiaciár-index számítási modelljeit már ezeknek az új, pontosabb információknak a figyelembevételével alakítottuk ki. A revidált 2015. és 2016. évi árindex a korábban közzétett áralakulási tendenciákat nem írja felül, azonban konkrét értékei módosultak.

A közölt lakásiaciár-indexek összesített értékei az Eurostat lakásiaciár-indexei között is megjelennek.⁵ A harmonizált módszertannak köszönhetően ezek az adatok teljes mértékben összehasonlíthatók az egyes európai országok, illetve az EU-tagállamok összesített indexeivel.

Az ármelegfigyelések 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 lakásiaci ár változásának részletes vizsgálatát. 2016-tól az átvett adatok tartalmazzák az ingatlan szerző személyek állampolgárságát és születési évét is. A fokozatosan teljessé váló adatbázis a 2017. évi folyamatokról még csak előzetes tájékoztatást tesz lehetővé. Összeállításunk 2017 előtti időszakra vonatkozó adatai véglegesek.

A számításokban adathiány miatt az esetek 1%-át zártuk ki. Azokban az esetekben, ahol a lakás alapterülete hiányzott, de a többi ismérvi hiányta-

lanul 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, a közvetlen lakókörnyezet övezetések és a lakóépületnek a jellemzői. 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 lakásiaci árindex a használt és az új lakások kiadványunkban bemutatott indexeinek súlyozott átlaga. A súlyokat a megelőző év összesített lakásiaci 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 használtuk fel.

⁵ http://epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/hicp/methodology/hps/house_price_index

További adatok, információk (linkek):

[Táblázatok](#)

Elérhetőségek:

kommunikacio@ksh.hu

[Lépjen velünk kapcsolatba!](#)

Telefon: (+36-1) 345-6789

www.ksh.hu