



Lakáspiaci árak, lakásárindex, 2017. II. negyedév

Tartalom

Bevezető.....	1
Az ingatlanforgalom alakulása	1
Éves árindex.....	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

2017 első felében is folytatódott a lakáspiaci forgalom növekedése. Az első két negyedévben közel 5%-kal több lakás cserélt gazdát, mint egy évvel korábban.

A használt lakások 2017 I. negyedévében 3,1, majd a II. negyedévben további 2,1%-kal drágultak.¹

Az új lakások ára ugyancsak emelkedett: az I. negyedévi 4,9% után a II. negyedévben 3,2%-os volt az árszínvonal emelkedése.

2017 első két negyedévében 55,4 ezer lakást értékesítettek, ez meghaladja a megelőző év azonos időszakának lakáspiaci forgalmát.

2017-ben folytatódott a lakáspiac szerkezeti átrendeződése. Főként a lakáspolitikai intézkedések hatására az ingatlanpiaci forgalom a válság által különösen sújtott kisebb településeken is megélenkült.

Az Eurostat adatközlési gyakorlatához igazodva a 2017. I. negyedévi adatok közzétételétől fogva áttérünk a 2015. évi bázis használatára.

Az ingatlanforgalom alakulása

2017 első két negyedévében 55,4 ezer lakást értékesítettek, ami meghaladja a megelőző év első felének lakáspiaci forgalmát. A 2016 azonos időszakában összesített, hasonló feldolgozottsági szintű adatokhoz viszonyítva az I. negyedévben 4,8, a másodikban 4,9%-ra tehető az eladott lakások számának emelkedése.

Az év eddig eltelt időszakában az új építésű lakások értékesítésének aránya 2,5-ről 3,2%-ra emelkedett. A lakásépítés bővülésének hatása egyelőre főként a megyeszékhelyek és a kisebb városok lakáspiacán jelentkezik, ahol az új lakások piaci részesedése meghaladta a 4%-ot. Budapesten a mutató 3,7, míg a községekben 1% alatt maradt.

2017 I–II. negyedévében összesen 2558 új lakás épült értékesítési céllal, és eközben 1764 új építésű lakást adtak el.

1. tábla
Az eladott és az értékesítésre épített lakások száma

Időszak	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–II. negyedév	55,4	53,7	1,8	2,6

Éves árindex

2017 I–II. negyedévében az eladott **használt lakások** ára tovább emelkedett, és 9,3%-kal meghaladta a 2016. évi árszínvonalat. Ez azt jelenti, hogy ennyivel kerülne több a lakások, ha ebben az évben ugyanazokat adták volna el, mint egy évvel korábban. Azonban az eladott lakások összetétele az alacsonyabb értékűek felé tolódott, ennek hatására a ténylegesen eladott használt lakások átlagos ára csak kismértékben, 0,6%-kal lett magasabb, mint 2016-ban.² A minőségindex második éve tartó csökkenése annak a jele, hogy élenkúlni kezdett a kistelepülések ingatlanpiaca, ezzel olyan, alacsony lakásár-színvonalú települések is bekapcsolódtak az ingatlanpiaci forgalomba, ahol korábban sokkal kevesebb tranzakció jött létre.

Az év első felében eladott **új lakások** ára 8,2%-kal lépi túl a 2016. évit. Ez a 2015. évi bázishoz képest 19,5%-os drágulást jelent. Ezen a részpiacra nem jellemző a minőségindex csökkenése, így az összes eladott új lakás átlagos ára a tiszta árváltozás indexéhez hasonlóan alakult (8,8%).

Az év első két negyedévében a lakások reálértéke megközelítette a 2008. évi lakáspiaci válság előtti szintet. Az új lakásoké már mindössze 1,5, a használt lakásoké pedig csak 2,2%-kal maradt el a fogyasztóiárindexen alapuló deflálás alapján a 2008. évitől.

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

(%)

Időszak	Új lakások			Használt lakások		
	össze- tétel- hatása	tiszta árvál- tozása	teljes árvál- tozása	össze- tétel- hatása	tiszta árvál- tozása	teljes árvál- tozása
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
2017. I–II. negyedév	100,6	108,2	108,8	92,0	109,3	100,6
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
2017. I–II. negyedév	98,0	119,5	117,1	85,5	123,9	105,9

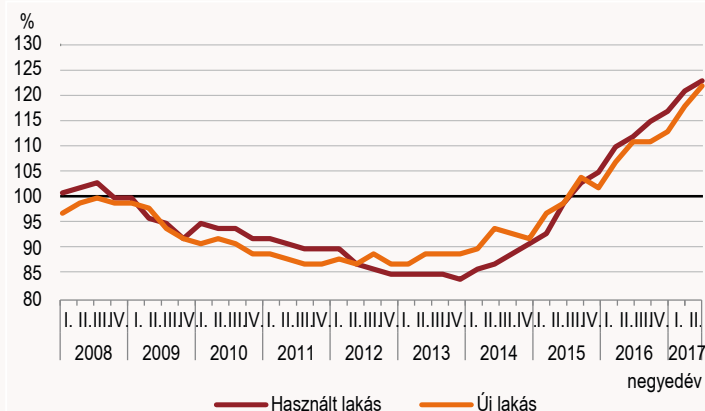
Negyedéves tiszta árindex

A használtlakás-árak I. negyedévi növekedésére vonatkozó első becslést az utóbb beérkezett adatok lefelé módosították, de ezt az időszakot így is számottevő, 3,1%-os áremelkedés jellemzi. A II. negyedévben a használt lakások további 2,1%-kal drágultak.

Az **újlakás-piacon** a lendületes kezdeti 4,9%-os emelkedést a II. negyedévben enyhébb, de még mindig jelentős, 3,2%-os áremelkedés követte.

1. ábra

A lakáspiaci árak alakulása – tiszta árváltozás (2015=100)



A teljes árváltozás tényezői a használtlakás-piacon

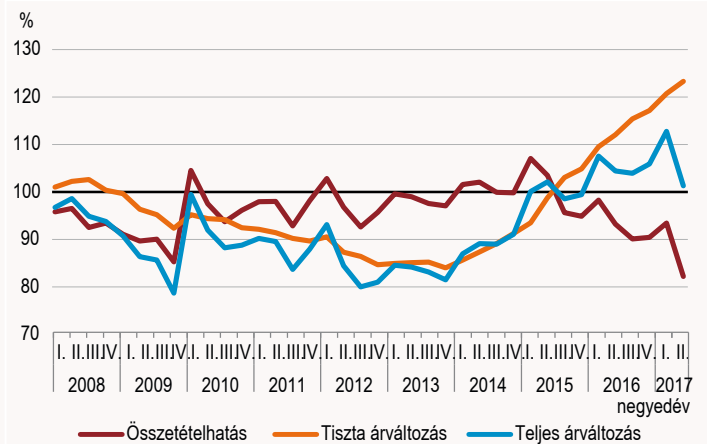
2015 óta a lakáspiaci forgalom összetételének indexét csökkenő trend jellemzi, ami azt jelenti, hogy azóta az alacsonyabb árú ingatlanok emelkedő arányban kerültek piacra. Az alacsonyabb ár főként az olcsóbb lakásár-színvonalú területeken található ingatlanokat jelenti. A folyamat összefügg a 2015-ben bejelentett piacélnkítő intézkedésekkel³, amelyek hatására az addig kisebb forgalmat bonyolító területeken is fellendülés kezdődött. Az ekkor bevezetett családi otthonteremtési kedvezmény (CSOK) a használt lakásokra is igénybe vehető forrásai révén közvetlenül is hatott a lakáspiacra, de az új lakások építésének fellendülésével és az új lakásba költözők használt lakásainak piacra kerülésével hatása áttételesen is megjelenik. 2016 I. féléve óta több mint 11 ezer esetben folyósították a támogatást új lakás építéséhez, illetve vásárlásához, további 21 ezer háztartás pedig használt lakás vásárlásához vette azt igénybe. A 2016-ban folyósított támogatási esetek száma a teljes éves lakáspiaci forgalomhoz képest is számottevő volt, elérte annak 14%-át.

2017 II. negyedévének **összetételindexe** az említett trendhez viszonyítva is rendkívül alacsony, a bázisnak mindössze 82%-a. A mutatót egyelőre lefelé torzítják 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.⁴

Az első negyedévi kiugrásoktól eltekintve a tartósan csökkenő összetételindex mérsékli az eladott lakások teljes árváltozását, ennek megfelelően ez utóbbi rendre elmarad a tiszta árváltozás indexétől.

2. ábra

A használt lakások áralakulásának tényezői (2015=100)



A használtlakás-piac területi jellemzői

2017-ben tovább nőtt a **kistelepülések lakáspiaci forgalma**, és ez módosította a lakáspiac területi megoszlását.

A lakáspiac szerkezeti változásainak megfigyelése céljából a településeket a 2015-ben megfigyelt értékesítések átlagos árszínvonala szerint képzett kategóriákba soroltuk, majd megvizsgáltuk, hogyan alakult az egyes kategóriák részesedése az egymást követő években. (A besorolást minden esetben a bázisév adata alapján végeztük el, így a települések minden évben azonos kategóriába kerültek.) 2017 I–II. negyedévében az eladott lakások 19%-a olyan településen kelt el, ahol a bázisévben eladott lakások átlagos ára nem érte el az 5 millió forintot, további 30% pedig ott, ahol 10 millió forint alatt volt az árszínvonal. Ebbe a körbe jellemzően a kisebb lélekszámú települések sorolódnak. Az alacsony árszínvonalú települések részesedése a forgalomból

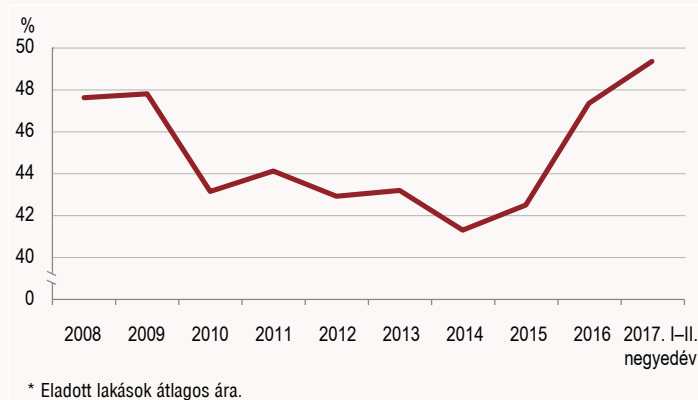
³ 2015 II. félévében történt a családi otthonteremtési kedvezmény (CSOK) bevezetése, amit több, elsősorban a lakásépítést élnkítő intézkedés kísért (az áfakulcs csökkentése, az építési ügyintézés egyszerűsítése stb.). 2016 januárjától tovább bővült a kedvezmények és támogatások köre.

⁴ Általában a nagyobb települések adatai nagyobb késéssel érkeznek be.

a válság alatt visszaesett, majd 2016-ban gyors emelkedésnek indult, és 2017 eddig eltelt időszakában már megközelítette az 50%-ot. Ezzel az arányokat tekintve már a válság előtti viszonyok álltak helyre, jóllehet az eladott lakások száma még kissé elmaradt az akkortól. A válság ezt a településkört különösen súlyosan érintette. 2008-ban itt még több mint 70 ezer lakást adtak el, majd ez a szám 2010 és 2013 között nem érte el az évi 40 ezret. Ezután 2015-ben már 57, egy évvel később pedig 69 ezer lakás cserélt gazdát a kedvezőtlen lakáspiaci helyzetű településeken.

3. ábra

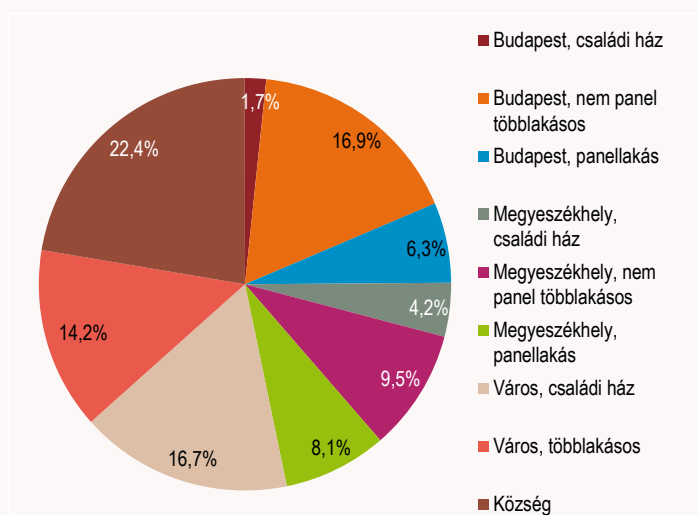
A 10 millió forint alatti árszínvonalú* településeken eladott lakások aránya



A települések közötti átrendeződéssel együtt a kistelepülésekre jellemző családi házak aránya 2016-ra 46%-ra növekedett a piaci forgalomban. 2017 I. negyedévében átmenetileg csökkent ez az arány, majd a II. negyedévben ismét 46% lett. A lakótelepi panellakások⁵ a használtlakás-eladások 19%-át adták 2016-ban. 2017 I. negyedévében arányuk elérte a 20%-ot, míg a II. negyedévben 17%-ra csökkent.

4. ábra

A lakástranzakciók megoszlása település- és épülettípus szerint, 2017. I-II. negyedév



2017 I-II. negyedévében a **Budapesten** eladott használt lakások átlagosan 22,6 millió forintba kerültek, 1,4 millió forinttal többre, mint 2016-ban. 2016-ban az eladott használt lakások négyzetméterára

Budapesten 361 ezer forint volt, ez 2017 I-II. negyedévében 402 ezer forintra emelkedett, amivel a fővárosi árszint tovább távolodott az országos átlagtól. A négyzetméterárak főváros és vidék közötti – 2014 előtt még kétszeres – különbsége 2017 I-II. negyedévére közel háromszorosára nőtt.

2017 I-II. negyedévében a **megyeszékhelyeken** 800 ezer forinttal többre került egy lakás, mint 2016-ban. A kisebb településeken ezalatt átlagosan 300 ezer forinttal csökkent az eladott lakások ára. A csökkenés oka a forgalom összetételének módosulása a kisebb lakások javára, ugyanis a négyzetméterárak a **városokban** kissé nőttek (137-ről 140 ezer forintra), míg a **községekben** lényegében nem változtak.

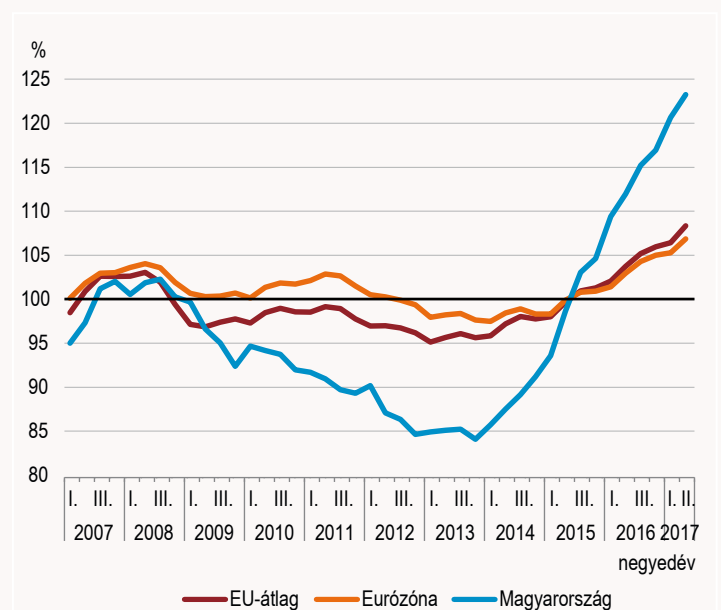
Nemzetközi adatok

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 108,3%-át tette ki, míg az eurózónán belül a lakásárindex az EU átlaga alatt volt (106,9%). Az eurózóna alacsonyabb ütemű áremelkedése a lakáspiaci árindexek deflálása után is érvényesül. Az Eurostat összesítése szerint 2016-ban az EU egészére számított reál lakáspiaci árindex mintegy kétszerese az eurózónára vonatkozó értéknek.⁶

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 összevont lakásárindex magyarországi értéke 123,2% volt.

5. ábra

Összevont lakáspiaci árindex az Európai Unióban és Magyarországon (2015=100)



2017 II. negyedévében az adatot közlő országok közül csak Belgiumban csökkentek az árak (0,7%-kal). A megelőző negyedévhez viszonyított áremelkedés Izlandon és Lettországon kiemelkedően magas volt (6,6, illetve 6,1%), emellett Szlovákiában 5,6, Romániában 4,8%-kal nőttek a lakásárak. A többi környező országban ugyancsak számottevő emelkedést mértek: Horvátországban 3,7, Ausztriában pedig 2,4%-ot tett ki a negyedéves lakásárindex értéke.

⁵ A lakótelepi panellakások azonosítása a KSH nyilvántartásai alapján történt (lásd módszertani megjegyzések).

⁶ http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing_price_statistics_-_house_price_index.

3. tábla

Negyedéves összevont lakáspiaci árindex Európa egyes országaiban (2015=100,0)

(%)

Ország	2016				2017	
	I.	II.	III.	IV.	I.	II.
	negyedév					
Ausztria	106,5	108,9	109,4	109,4	111,5	114,2
Belgium	100,6	101,8	104,3	103,9	106,0	105,3
Bulgária	103,4	106,2	107,9	110,5	112,7	115,4
Ciprus	97,3	99,2	101,9	102,7	99,6	102,7
Csehország	102,9	105,0	107,7	112,8	116,2	118,9
Dánia	102,9	105,1	106,2	104,6	106,6	111,2
Egyesült Királyság	104,2	106,5	108,6	108,6	108,9	111,8
Észtország	100,3	103,5	107,0	108,2	108,1	108,4
Finnország	99,9	101,2	100,7	100,6	101,6	102,7
Franciaország	99,7	100,2	102,4	101,8	102,4	103,7
Hollandia	103,3	104,0	105,1	108,7	109,7	111,6
Horvátország	101,2	100,3	101,3	100,8	100,9	104,6
Írország	103,7	104,8	109,3	112,1	113,4	115,9
Izland	104,9	106,7	110,8	116,7	122,1	130,1
Lengyelország	100,0	100,8	102,7	103,9	103,3	105,4
Lettország	103,5	109,5	110,0	110,9	113,1	120,0
Litvánia	100,8	103,9	107,5	109,4	111,1	114,5
Luxemburg	102,6	105,4	107,0	108,9	109,8	112,0
Magyarország	109,4	112,0	115,2	117,0	122,4	120,6
Málta	100,3	102,8	107,5	111,8	105,3	108,5
Németország	102,4	105,5	106,9	108,7	107,4	109,3
Norvégia	102,9	107,2	109,9	111,6	114,9	115,5
Olaszország	99,1	99,4	99,4	99,0	99,0	99,2
Portugália	103,7	106,9	108,3	109,6	111,9	115,5
Románia	103,7	106,6	105,9	107,7	109,0	114,3
Spanyolország	102,7	104,6	105,4	105,8	108,2	110,4
Svédország	106,9	107,0	109,5	111,2	114,0	116,2
Szlovákia	103,2	106,1	107,8	109,8	107,1	113,1
Szlovénia	100,9	102,8	103,7	105,5	106,9	111,4
EU-átlag	102,1	103,7	105,2	106,0	106,4	108,3
Eurózóna	101,4	103,0	104,3	105,0	105,3	106,9

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 lakáspiaci-árindex számítási modelljeit már ezeknek az új, pontosabb információknak a figyelembevételével alakítottuk ki. A revideált 2015. és 2016. évi árindex a korábban közzétett áralakulási tendenciákat nem írja felül, azonban konkrét értékei módosultak.

A közölt lakáspiaci-árindexek összesített értékei az Eurostat lakáspiaci-árindexei között is megjelennek.⁷ 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 lakáspiac árváltozásának 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 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 (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 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 negyed-év beérkezett adatait használtuk fel.

⁷ http://ep.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