

Lakáspiaci árak, lakásárindex, 2017. III. 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
Az agglomerációk lakáspiaca	3
Nemzetközi adatok	3
Módszertani megjegyzések	4

Bevezető

2017 I–III. negyedévében a lakáspiaci forgalom tovább élénkült, 95 ezer lakást értékesítettek, így 4%-kal több lakás cserélt gazdát, mint egy évvel korábban.¹

A használt lakások 2016. évi 13%-os áremelkedése után 2017 I–III. negyedévében mérséklődött a drágulás üteme: az első három negyedévben az árszint 7,5%-kal nőtt. Az új lakások ezalatt hasonló ütemben, 7,8%-kal kerültek többbe.

2017 III. negyedévében a használt lakások ára 2,1, az újaké 3,5%-kal emelkedett az előző negyedévhez mérten (a 2015. évi bázishoz viszonyítva 25, illetve 24%-kal lett magasabb).

A válság után az agglomerációs területeken is élénkült a lakás piac. Mind a budapesti, mind pedig a vidéki agglomerációs területeken megfigyelhető a lakásárak emelkedése, ugyanakkor a központi települések árszintje általában távolodott a környező településektől, és a budapesti agglomeráción belül is nagyobbak lettek a területi árkülönbségek.

Az ingatlanforgalom alakulása

2017 I–III. negyedévében 95,3 ezer lakást értékesítettek, ami 4%-kal meghaladja a megelőző év azonos időszakának lakáspiaci forgalmát. Hasonlóan alakult az egyes negyedévek forgalma is az egy évvel ezelőtti összesített, hasonló feldolgozottsági szintű adatokhoz viszonyítva: 2017 első két negyedévében 4% fölötti, a harmadikban 3,2%-os az eladott lakások számának emelkedése.

2017 I–III. negyedévében az eladott lakások 3,0%-a volt új építésű. Az év során a mutató értéke csökkent: míg az I. negyedévben az eladott lakások 4,1%-a volt új, a III. negyedév eddig ismert tranzakcióinak alig 1,8%-a új lakás.

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–III. negyedév	95,3	92,4	2,9	4,1

2017 I–III. negyedévében összesen 4071 lakás épült értékesítési céllal, és eközben 2904 újépítésű lakást adtak el. A 2016-ban tömegesen megkezdett építkezések közül egyelőre kevés jutott el az értékesítésig.

Éves árindex

2017-ben a korábbi évekhez képest lassult a lakásárak növekedése: a 2017. I–III. negyedévi adatok alapján az eladott **használt lakások** ára 7,5%-kal haladta meg a 2016. évi árszintet. Ez azt jelenti, hogy ennyivel kerülne többbe a lakások, ha ebben az évben ugyanazokat adták volna el, mint egy évvel korábban. Közben azonban az eladott lakások összetétele az alacsonyabb értékűek felé tolódott, ennek hatására a ténylegesen eladott használt lakások átlagos ára kisebb mértékben nőtt, és csak 2,8%-kal lett magasabb, mint 2016-ban volt.² A bázisidőszakra jellemzően alacsonyabb minőségi összetétel azt jelzi, hogy élénkülni kezdett a kistélepülések ingatlanpiaca, ezzel olyan, alacsony lakásár-színvonalú települések is bekapcsolódtak az ingatlanpiaci forgalomba, ahol korábban sokkal kevesebb tranzakció jött létre.

A 2017 I–III. negyedévében eladott új lakások ára 7,8%-kal lépi túl a 2016. évi, ami a 2015. évi bázishoz képest 19,1%-os drágulást jelent. Az új lakások piacán a minőségindex emelkedett, így az összes eladott új lakás átlagos ára a tiszta árváltozás indexét meghaladó mértékben nőtt (11,2%).

¹ 2017. év valamennyi lakáspiaci adata előzetes.

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

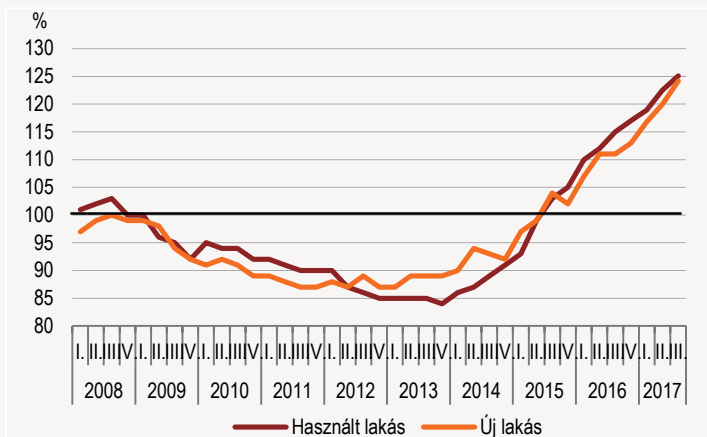
Az éves árváltozás alakulása és tényezői

2. tábla

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–III. negyedév	103,1	107,8	111,2	95,6	107,5	102,8
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–III. negyedév	100,4	119,1	119,6	88,8	121,9	108,3

1. ábra

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



³ Általában a nagyobb települések adatai nagyobb késéssel érkeznek be.

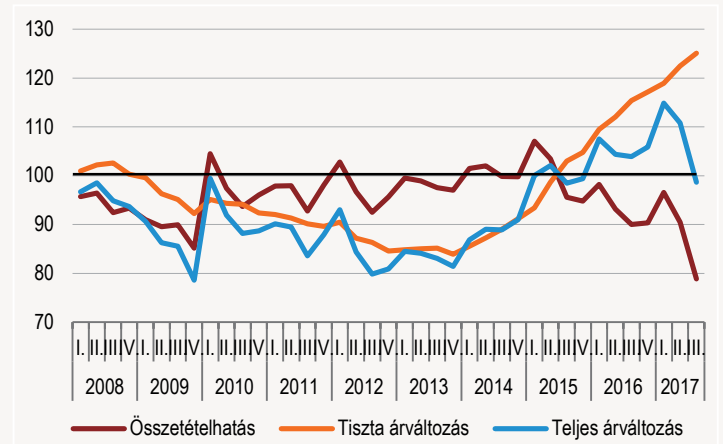
A teljes árváltozás tényezői a használtlakás-piacon

Az éves szinten csökkenő összetételindex negyedévenként továbbra is nagy kilengéseket mutat: 2017 I. negyedévében a korábbi évekhez hasonlóan a nagyobb települések magasabb részesedése megemelte az értéket, ami ezt követően újra visszaesett. 2017 III. negyedévének **összetételindexét** még lefelé torzítják a kisebb települések gyorsabban beérkező adatai is, 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 Ugyanakkor a kistelepülések élénkülő lakáspiaci forgalmának jeleként a forgalom összetételének indexe tartósan a bázis alatt marad, a lakáspiaci forgalom összetételét 2015 I. negyedéve óta csökkenő trend jellemzi.

A harmadik negyedév 125,1%-os tisztított bázisindexe a 98,7%-os teljes árváltozás és a 78,9%-os összetételindex hányadosaként áll elő.

2. ábra

A használt lakások áralakulásának tényezői (2015=100)

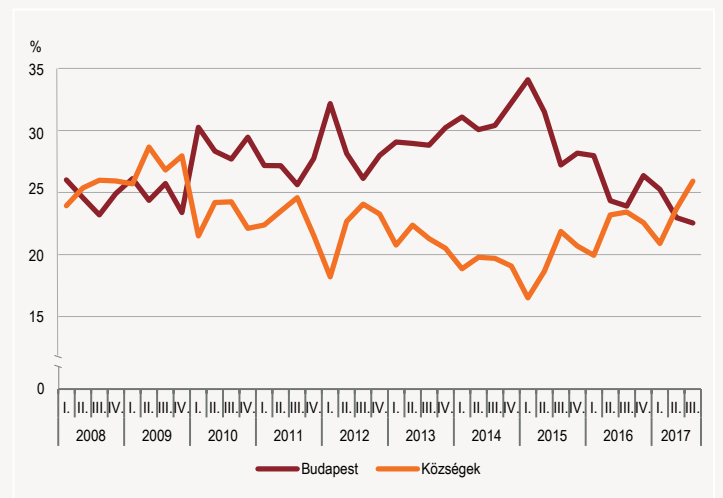


A használtlakás-piac területi jellemzői

A kistelepülések növekvő lakáspiaci forgalma módosította a lakáspiac területi arányait. 2017 I–III. negyedévének eddig ismert adatai szerint a használt lakások kevesebb mint fele (45%) kelt el Budapesten és a megyeszékhelyeken. Az elmúlt években általában az adásvételek többsége a nagyvárosokban jött létre (2014-ben 52, 2015-ben 51%-uk), és csak 2016-ban fordult meg ez az arány a kisebb települések javára, amikor a főváros és a megyeszékhelyek együtt már csak 46%-ban részesedtek a használtlakás-tranzakciókból.

3. ábra

Budapest és a községek részesedése a használtlakás-piaci forgalomból



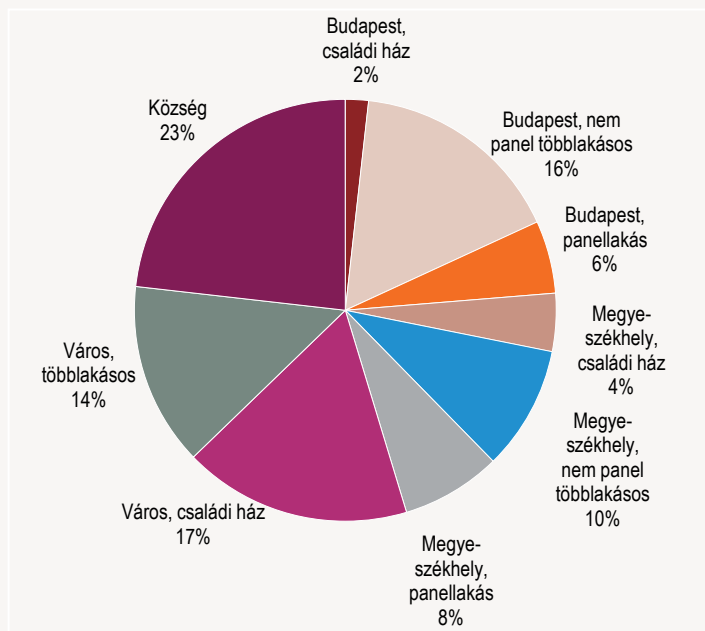
Budapest és a községek lakáspiaci részesedése lényegében egymás tükörképeként alakult. A konjunktúra idején egyformán 25% körüli volt a részesedésük, majd 2009 után, a válság alatt a budapesti lakáspiac került túlsúlyba. 2015 óta figyelhető meg újra a két görbe közeledése, ettől kezdve a községi lakáseladások száma ismét a fővárosit közelíti.

Mindezzel összefüggésben emelkedett a családi házak aránya az ország használtlakás-piacán, 2016-ban és 2017 I–III. negyedévében egyaránt 46%-ot tett ki.

A nagyobb városokban és Budapesten a családi házak részesedése változatlanul csekély a piaci forgalomból, arányuk az elmúlt években 14% körül állapodott meg. 2017 I–III. negyedévében a nagyvárosi többlakásos piacon ugyanakkor megfigyelhető az arányok kisebb módosulása a nem lakótelepi épületek javára (57%, szemben a 2016-os 54%-kal). Ugyanitt a lakótelepi panellakások aránya 2017 eddig vizsgált időszakában 29% volt, 2 százalékponttal kevesebb, mint a megelőző évben.

4. ábra

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



2017 I–III. negyedévében a Budapesten eladott használt lakások átlagosan 23,3 millió forintba kerültek, 2,1 millió forinttal többre, mint 2016-ban. 2016-ban az eladott használt lakások átlagos négyzetméterára Budapesten 361 ezer forint volt, ez 2017 I–III. negyedévében 410 ezer forintra emelkedett. A négyzetméterárak főváros és vidék közötti – 2014 előtt még kétszeres – különbsége 2017 I–III. negyedévre közel háromszorosára nőtt.

2017 I–III. negyedévében a megyeszékhelyeken 1,1 millió forinttal többre került egy lakás, mint egy évvel azelőtt. A kisebb városokban ezalatt átlagosan 200 ezer forinttal nőtt az eladott lakások ára, míg a községekben nem mutatható ki növekedés a lakások teljes árában. Ugyanakkor a négyzetméterárak tekintetében itt is kisebb emelkedés vehető észre, 2016 óta az átlagos községi négyzetméterár 72 ezer forintról 74 ezer forintra emelkedett.

Az agglomerációk lakáspiac

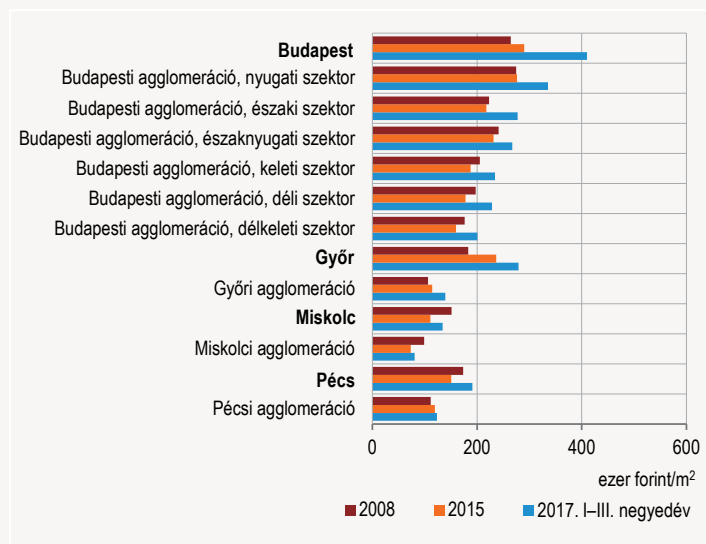
2008 után az agglomerációk használtlakás-piaci is súlyos visszaesést szenvedett el. A budapesti agglomerációban 2007-ben még 12 ezer, 2008-ban pedig 8,5 ezer adásvétel jött létre, ezután 2009-re 5 ezer alá esett az éves forgalom nagysága, majd évekig nem is mozdult el erről a szintről. 2014-ben kezdett élni a térség ingatlanpiaca, és 2016-ra

újra meghaladta az eladott használt lakások száma a 10 ezret. A három nagyvárosi agglomerációban hasonló folyamat bontakozott ki: a győri, a miskolci és a pécsi agglomeráció településein is megfigyelhető az eladott lakások számának növekedése 2014 óta.

A használt lakások ára 2015 óta valamennyi agglomerációs területen valamelyest emelkedett, ám Miskolcon és környékén még így sem éri el a 2008. évi szintet. A többi vizsgált térségben az általános áremelkedés mellett is észrevehető, hogy nőtt a különbség az agglomerációs települések és központjaik között. Budapesten és Győrben 2008 óta másfélszeresére, a győri agglomerációban 1,3-szeresére nőttek a lakásárak. Csak erről a három területről mondható el, hogy 2008-hoz képest reálértelemben is emelkedtek a lakásárak, a többi vizsgált térségben még jelenleg is a 2008-as szint alatt vannak. A budapesti agglomeráció szektoraiban a válság utáni növekedés beindulásával nőtt a távolság a legalacsonyabb árszintű délkeleti és a legelőnyösebb helyzetű nyugati szektor között. Azonban még a nyugati szektor négyzetméterái is leszakadtak a budapestihez képest. Itt az árak 2008-ban még meghaladták a budapesti átlagot, 2017-ben már mintegy 74 ezer forinttal elmaradtak attól.

5. ábra

Az átlagos négyzetméterár alakulása az agglomerációkban



Nemzetközi adatok

Az Eurostat lakáspiaci árindexe összevontan mutatja be a használt és az új lakások áralakulását. 2017 III. negyedévében az Európai Unió összesített lakáspiaci árindexe a 2015. évi érték 110,1%-át tette ki, míg az eurózónán belül a lakásárindex az EU átlaga alatt volt (108,6%). Az eurózóna alacsonyabb ütemű áremelkedése a lakáspiaci árindexek deflálása után is érvényesül.⁴

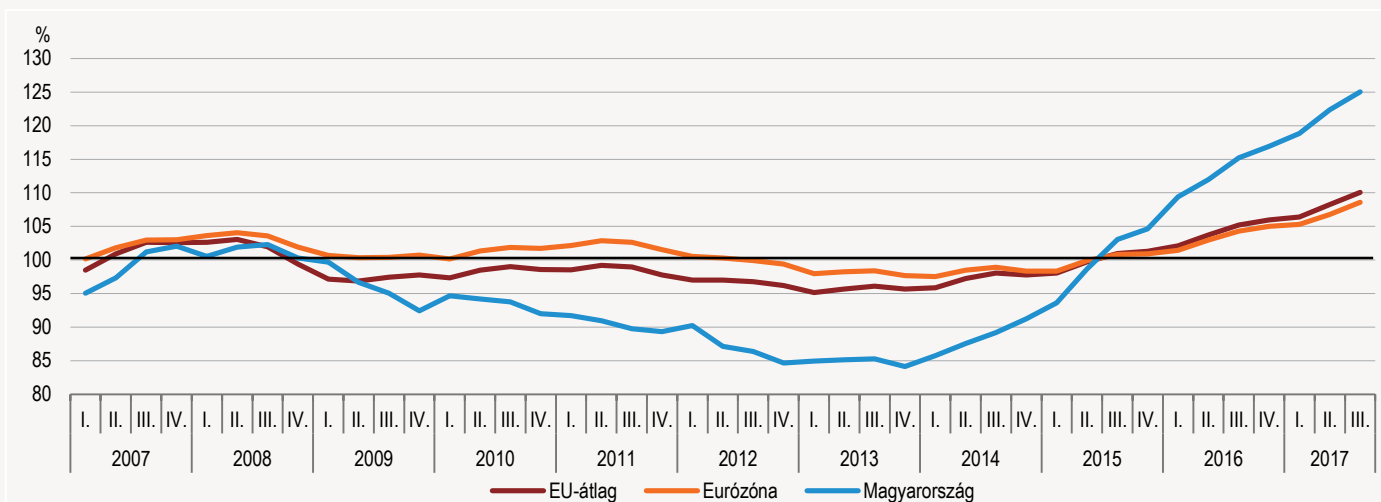
2014 óta a magyar lakásárindex meredeken emelkedett, 2015-ben átlépte az EU átlagát. 2017 III. negyedévében az Eurostat módszertana szerinti összevont lakásárindex magyarországi értéke 125,1% volt.

2017 III. negyedévében az adatot közlő országok közül Olaszországban alacsonyabb a lakásárak szintje a 2015. évi bázisnál. Ezalatt Magyarország mellett Csehországban, Lettországban és Írországban is 20%-ot meghaladó lakásárdrágulás volt, a nem EU-tag Izlandon pedig már 36%-kal magasabbak az árak, mint 2015-ben.

A megelőző negyedévhez viszonyított áremelkedés Írországban megközelítette a 6%-ot, Izlandon és Máltán meghaladta a 4%-ot. 2017 III. negyedévében a környező országok közül Ausztriában, Szlovéniában és Horvátországban nem történt számottevő emelkedés a megelőző negyedévhez képest, miközben Szlovákiában 2,2%-kal nőttek az árak. Romániában az év közepéig tartó áremelkedés a harmadik negyedévben 1,6%-os csökkenéssel folytatódott.

⁴ http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing_price_statistics_-_house_price_index.

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



Negyedéves összevont lakáspiaciár-index Európa egyes országaiban (2015=100,0)

3. tábla

Ország	2016								2017		
	I. negyedév				II. negyedév				III. negyedév		
	I.	II.	III.	IV.	I.	II.	III.	IV.	I.	II.	III.
Ausztria	106,5	108,9	109,4	109,4	111,5	114,2	114,8				
Belgium	100,6	101,8	104,3	103,9	106,0	105,3	108,4				
Bulgária	103,4	106,2	107,9	110,5	112,7	115,4	117,6				
Ciprus	97,3	99,2	101,9	102,7	99,6	102,7	102,5				
Csehország	102,9	105,0	107,7	112,8	116,2	119,1	121,0				
Dánia	102,9	105,1	106,2	104,6	106,6	110,5	110,8				
Egyesült Királyság	104,2	106,5	108,6	108,6	108,9	111,4	114,1				
Észtország	100,3	103,5	107,0	108,2	108,1	108,4	112,1				
Finnország	99,9	101,2	100,7	100,6	101,6	102,7	102,2				
Franciaország	99,7	100,2	102,4	101,8	102,4	103,4	106,4				
Hollandia	103,3	104,0	105,1	108,7	109,7	111,7	115,8				
Horvátország	101,2	100,3	101,3	100,8	100,9	104,6	105,1				
Írország	103,7	104,8	109,3	112,1	113,4	115,9	122,5				
Izland	104,9	106,7	110,8	116,7	122,1	130,1	135,7				
Lengyelország	100,0	100,8	102,7	103,9	103,3	105,4	106,5				
Lettország	103,5	109,5	110,0	110,9	113,1	119,5	120,5				
Litvánia	100,8	103,9	107,5	109,4	111,1	114,5	116,7				
Luxemburg	102,6	105,4	107,0	108,9	109,8	112,2	112,3				
Magyarország	109,4	112,0	115,2	117,0	122,4	122,4	125,1				
Málta	100,3	102,8	107,5	111,8	105,3	107,4	112,1				
Németország	102,4	105,5	106,9	108,7	107,4	109,5	110,9				
Norvégia	102,9	107,2	109,9	111,6	114,9	115,5	112,4				
Olaszország	99,1	99,4	99,4	99,0	99,0	99,1	98,6				
Portugália	103,7	106,9	108,3	109,6	111,9	115,5	119,6				
Románia	103,7	106,6	105,9	107,7	109,0	114,3	112,4				
Spanyolország	102,7	104,6	105,4	105,8	108,2	110,4	112,4				
Svédország	106,9	107,0	109,5	111,2	114,0	116,2	117,8				
Szlovákia	103,2	106,1	107,8	109,8	107,1	113,1	115,6				
Szlovénia	100,9	102,8	103,7	105,5	106,9	111,4	111,9				
EU-átlag	102,1	103,7	105,2	106,0	106,4	108,3	110,1				
Eurózóna	101,4	103,0	104,3	105,0	105,3	106,8	108,6				

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 lakáspiaciár-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 lakáspiaciár-indexek összesített értékei az Eurostat lakáspiaciár-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, anonimálva 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 árváltozásának részletes vizsgálatát. 2016-tól az átvett adatok tartalmazzák az ingatlant 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 lakáspiaci forgalom nagyságának számításához 2017-től csak a lezárt, végleges adatsorokat vesszük figyelembe, az előzetes számítások céljára átvett rekordokat nem. A forgalom időbeli alakulásának megfigyelésekor a megelőző év ennek megfelelően korrigált adataira támaszkodtunk.

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

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

pülés különböző földrajzi, közigazgatási és jövedelmi mutatói, a közvetlen lakókörnyezet övezetének 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 mértá-

ni 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 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 negyed-év beérkezett adatait használtuk fel.

További adatok, információk (linkek):

[Táblázatok](#)

Elérhetőségek:

kommunikacio@ksh.hu

[Lépjön velünk kapcsolatba!](#)

Telefon: (+36-1) 345-6789

www.ksh.hu