



Lakáspiaci árak, lakásárindex, 2017. IV. negyedév

Tartalom

Összefoglalás	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	4
Módszertani megjegyzések	4

Összefoglalás

2017-ben¹ a teljes lakáspiaci forgalom növekedése várhatóan nem éri el az egy évvel korábbi 9,1%-ot. Az év eddig ismert adásvételi adatai a lakáspiaci forgalom 2% körüli bővülését jelzik.

A használt lakások 2016. évi 13%-os áremelkedése után 2017-ben mérséklődött a drágulás üteme: az év egészében az árszint 7,2%-kal nőtt. Az új lakások ára ezzel megegyező mértékben emelkedett az év során.

2017. IV. negyedévében a használt lakások ára 0,5, az újaké 1,0%-kal lett magasabb a III. negyedévinél. A 2015. évi bázishoz viszonyítva a használt lakások ára 25, az újaké 23%-kal kerültek többre.

A lakásárak növekedése az ország egész területén érvényesült, amelyek üteme a nagyobb településeken dinamikusabb volt, ezáltal a lakás-piac területi különbségei tovább nőttek 2017-ben.

A lakáspiac reálárszintje a lakáspiaci válságot megelőző 2008. évitől még általában elmarad. A lakásárak inflációval korrigált emelkedése azonban a legnépesebb budapesti kerületekben, egyes nyugati határ menti területeken, illetve a budapesti agglomeráció és a balatoni térség kedvezőbb helyzetű településein már a válság előtti szintet jelentősen meghaladja.

Az ingatlanforgalom alakulása

A 2017-ben létrejött lakáspiaci adásvételi szerződések közül eddig 134 ezer adatának a kiértékelése történt meg. Az egy évvel korábban hasonló feldolgozottság mellett összesített adatokhoz képest 2,2%-kal magasabb lakáspiaci forgalom az előző évinél kisebb mértékű bővülést jelez. Az év első három negyedévében a lakáspiaci forgalom bővülése még meghaladta a 3%-ot, míg a IV. negyedévi 4,9%-kal elmarad a megelőző év azonos időszakában megfigyelt eredménytől.

2017-ben az eladott lakások 3,4%-a volt új építésű. Az év során a mutató értéke csökkent: míg az I. negyedévben az eladott lakások 4,3%-a volt új, a IV. negyedév eddig ismert tranzakcióinak alig 2,5%-a új lakás.

1. tábla
Az eladott és az értékesítésre épített lakások száma
 (ezer darab)

Év	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	134,2	129,7	4,5	7,3

2017-ben összesen 7269 lakás épült értékesítési céllal, és eközben 4512 új építésű lakást adtak el. (Míg az előbbi adat már végleges, az értékesítésre vonatkozó 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.)

Éves árindex

2017-ben a lakáspiaci forgalom mellett a lakásárak növekedése is lassult: az eladott **használt lakások** ára 7,2%-kal haladta meg a 2016. évi árszintet. Ez azt jelenti, hogy ennyivel kerülnének többre 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 5,8%-kal lett magasabb, mint 2016-ban volt.² A bázisidőszakra jellemzően alacsonyabb minőségi összetétel azt jelzi, hogy tovább élénkült a kistelepülések ingatlanpiaca, tehát olyan, alacsony lakásár-színvonalú települések is bekapcsolódtak az ingatlanpiaci forgalomba, ahol a bázist jelentő 2015. évben még sokkal kevesebb tranzakció jött létre. A csökkenő összetételhatás miatt a tiszta árváltozás meghaladja az átlagos árak növekedését, ezáltal a bázisához viszonyított árindex 21,5%-ot tett ki 2017-ben.

A 2017-ben eladott **új lakások** ára ugyancsak 7,2%-kal magasabb a 2016. évinél, ez a 2015-ös bázishoz képest 18,4%-os drágulást jelent. Az új lakások piacán a minőségindex emelkedett, így az új lakások teljes átlagos ára a tiszta árváltozás indexét meghaladó mértékben nőtt (14%).

¹ 2017. év valamennyi adata előzetes. A 2017. évi adatok érkeztetése 2018 júliusában zárul le, ezt követi az év végleges adatainak közzététele.

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- 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	105,8	107,2	113,5	98,7	107,2	105,8
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	103,1	118,4	122,1	91,7	121,5	111,4

A lakások reálértékének alakulását a fogyasztóiár-index 2017. évi emelkedése már érdemben befolyásolta: a használt lakások 22%-os bázisindexe reálértéken 18%-ot tesz ki, míg az új lakások reálértéke 2015 óta 15%-kal emelkedett. A 2017-ben mért országos lakáspiaci árszint nem éri el a lakáspiaci válságot megelőző 2008-as év reálárszintjét. Az új lakások reálára 4,3, a használtaké 6,0%-kal alacsonyabb, mint 2008-ban volt.

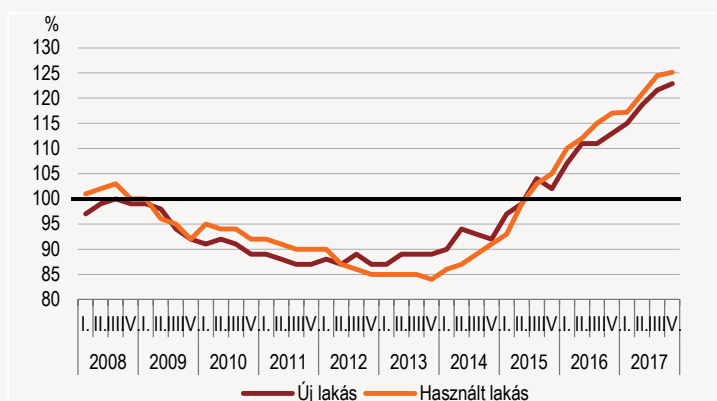
Negyedéves tiszta árindex

A **használtlakás-árak** szintje 2017 IV. negyedévében 6,8%-kal volt magasabb, mint a megelőző év azonos időszakában. Az év során a II. és a III. negyedévben mutatható ki lendületesebb, negyedévenként 3,1, illetve 3,0%-os áremelkedés, míg ezt követően az árak már csak 0,5%-kal drágultak tovább.

Az **újlakás-piac árszintje** 2017 során folyamatosan nőtt, de a növekedés üteme a IV. negyedévre ugyancsak lassult (1,0%). Ekkor az új lakások ára 8,9%-kal haladta meg a 2016 IV. negyedévi szintet.

1. ábra

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

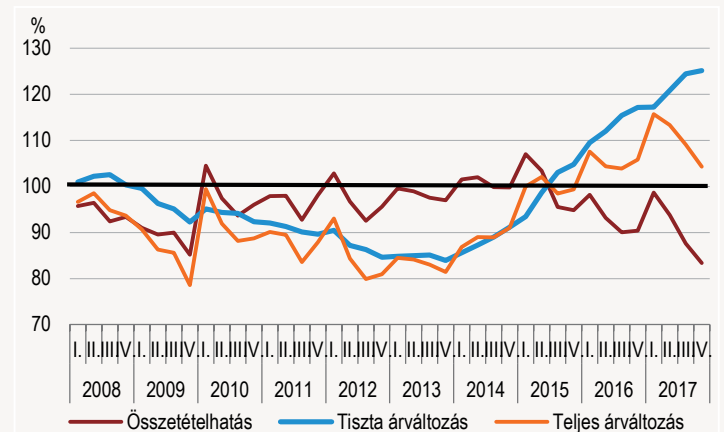


A teljes árváltozás tényezői a használtlakás-piacon

Az éves szinten csökkenő összetételindex negyedévenként továbbra is nagy kilengéseket mutat: 2017 I. negyedévében a korábbi évekhez hasonlóan a nagyobb települések magasabb részeseése megemelte az értéket, ami ezt követően újra visszaesett. 2017 IV. 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 IV. negyedév 125,1%-os bázisindexe a 104,3%-os teljes árváltozás és a 83,4%-os összetételindex hányadosaként áll elő.

2. ábra

A használt lakások áralakulásának tényezői (2015=100)



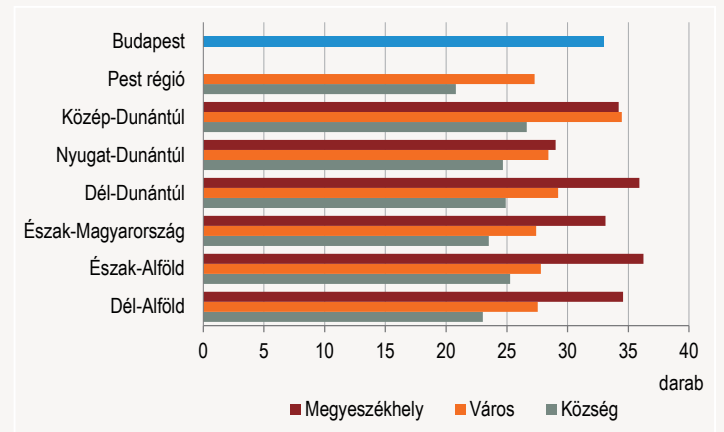
A használtlakás-piac területi jellemzői

A **kistelepülések növekvő lakáspiaci forgalma** módosította a lakáspiaci területi arányait. 2017 eddig ismert adatai szerint a használt lakások kevesebb mint fele kelt el Budapesten és a megyeszékhelyeken (45%). A korábbi 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. Ekkor a községek és a kisebb városok együttes részeseése megközelítette az 54, majd 2017-ben az 55%-ot.

A meglévő lakásállományhoz viszonyított lakáspiaci forgalom mindazonáltal 2017-ben is magasabb volt a nagyvárosokban. Budapesten és a megyeszékhelyeken 1000 lakásra 33, illetve 34 értékesítés jutott. A kisebb városokban 1000 meglévő lakásból átlagosan 29, míg a községekben csak 24 cserélt gazdát.

3. ábra

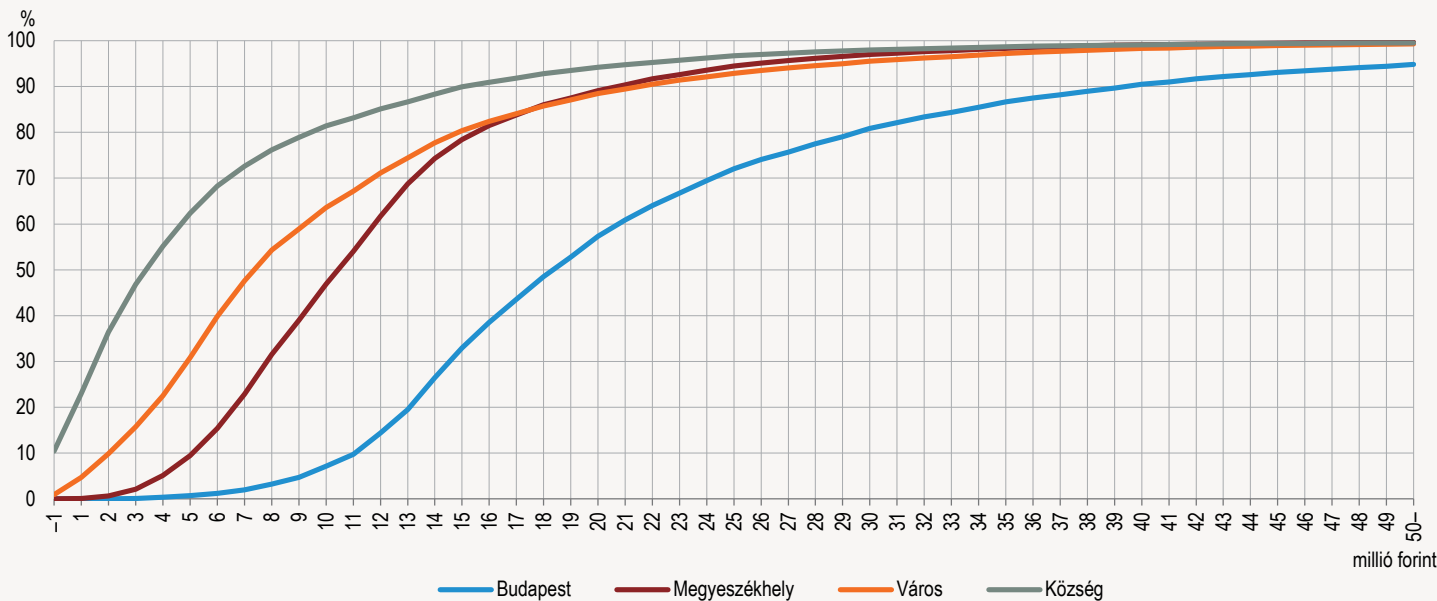
Ezer lakásra jutó használtlakás-eladás, 2017



³ Általában a nagyobb települések adatai később érkeznek be.

4. ábra

A használtlakás-árak kumulált eloszlása, 2017



2017-ben a Budapesten eladott **használt lakások átlagosan** 24 millió forintba kerültek, 2,6 millió forinttal többre, mint 2016-ban. A megyeszékhelyeken ezalatt 1,3 millió forinttal, 13 millió forintra nőtt az átlagos ár. A kisebb városokban 11,1, a községekben 6,9 millió forintba került egy használt lakás, valamennyi érték emelkedett 2016 óta.

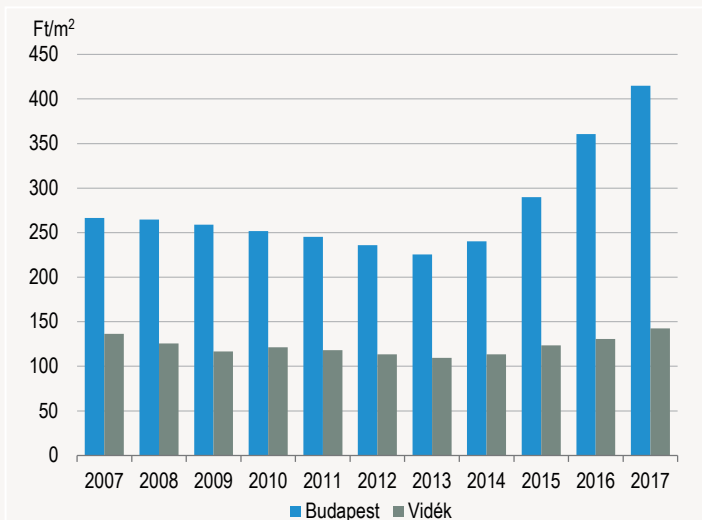
2017-ben a községekben minden tizedik lakás 1 millió forint alatti áron kelt el, ugyanakkor Budapesten a lakások mindössze 4,7%-ának volt 10 millió forint alatt az ára. A kisebb településeken az eladott lakások többsége nem lépte át a 10 milliós küszöböt (a városokban 59, községekben 79%-uk). A megyeszékhelyeken az eladott lakások 39%-a volt 10 millió forintnál olcsóbb.

A lakások legdrágább 10%-áért eközben Budapesten legalább 40, a megyeszékhelyeken és a kisebb városokban minimálisan 21–22 millió forintot kellett fizetni. A községekben ugyanez a határ 15 millió forint volt.

A budapesti négyzetméterárak átlaga 2017-ben elérte a 415 ezer forintot. A négyzetméterárak főváros és vidék közötti – 2014 előtt még kétszeres – különbsége 2017-re közel háromszorosára nőtt.

5. ábra

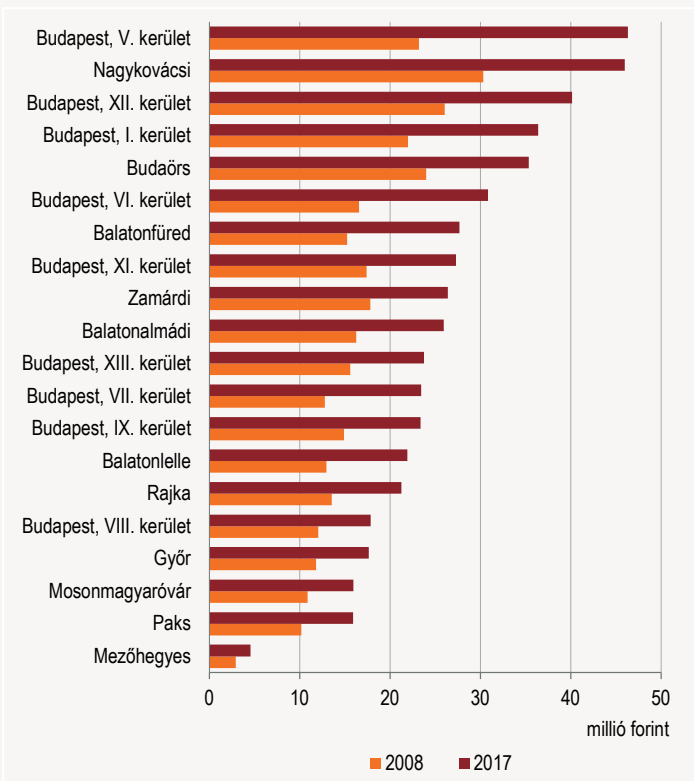
A használt lakások négyzetméterára Budapesten és vidéken



A **négyzetméterárak** mindegyik településkategóriában nőttek, a növekedés mértéke azonban a kisebb településeken elmarad a nagyvárosokétól. A községekben 2017-ben átlagosan 76 ezer forint volt a használt lakások négyzetméterára, 4 ezer forinttal több, mint egy évvel korábban. Az agglomerációkon kívül eső falvakban ennél is alacsonyabb, 56 ezer forint volt az átlagos négyzetméterár 2017-ben, ez ugyancsak 4 ezer forinttal nőtt 2016 óta.

6. ábra

Nagyobb települések rangsora az átlagos lakásár 2008–2017 között bekövetkezett növekedése szerint



A legtöbb település lakáspiaca reáláron számítva a 2008. évi árszint alatt maradt 2017-ben. Reálértelemben is jelentős, 20%-ot meghaladó áremelkedés a legnépesebb budapesti kerületekben, a nyugati határmenti területeken, illetve a budapesti agglomeráció és a balatoni térség kedvezőbb helyzetű településeinek következtében.

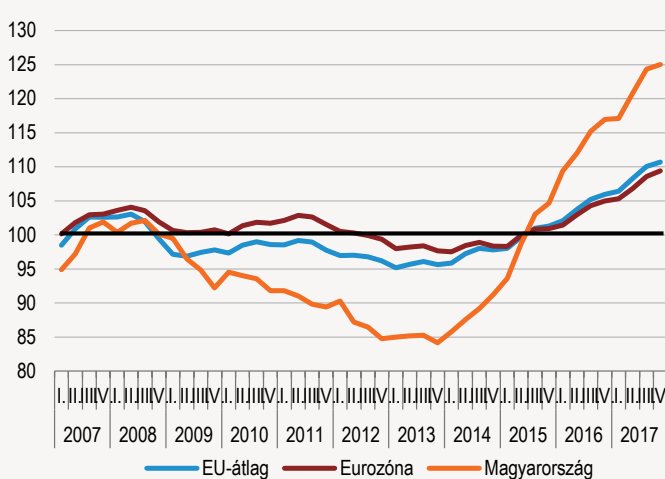
Nemzetközi adatok

Az Eurostat **lakáspiaciár-indexe** összehasonlítva mutatja be a használt és az új lakások áralakulását. 2017. IV. negyedévében az EU-tagállamok összesített lakáspiaciár-indexe a 2015. évi érték 110,7%-át tette ki, míg az eurózónán belül a lakásárindex az EU átlaga alatt volt (109,4%). Az eurózóna alacsonyabb ütemű áremelkedése a lakáspiaciár-indexek deflálása után is érvényesül. Az Eurostat összesítése szerint az EU egészére számított reál lakáspiaciár-index 2017-ben is meghaladta az eurózónára vonatkozó értéket.⁴

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 123,2% volt.

7. ábra

Összehasonított lakáspiaciár-index az Európai Unióban és Magyarországon (2015=100)



2017. IV. negyedévében az Eurostat módszertana szerinti összehasonított lakásárindex magyarországi értéke 125,0% volt.

2017. IV. negyedévében az adatot közlő országok közül Svédországban és Dániában mértek számottevő árcsökkenést a megelőző negyedévhez képest (2,8, illetve 1,7%). Ugyanakkor gyors áremelkedést jelentettek Szlovénia és Horvátország lakáspiacáról (3,7 és 3,2%), de Málta, Ciprus és Írország is 2%-ot meghaladó drágulásról számolt be.

A környező országok közül Ausztriában 1,5, Romániában 1,2, Szlovákiában 0,5%-os áremelkedés történt 2017. utolsó három hónapjában.

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 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 ármegegfigyelések 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 átváltozásának 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 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 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 átváltozásra 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 összehasonított 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 használtuk fel.

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

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

3. tábla

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

(%)

Ország	2016				2017			
	I.	II.	III.	IV.	I.	II	III	IV.
	negyedév							
Ausztria	106,5	108,9	109,4	109,4	111,5	114,2	114,8	116,5
Belgium	100,6	101,8	104,3	103,9	105,0	104,7	108,2	107,8
Bulgária	103,4	106,2	107,9	110,5	112,7	115,4	117,6	119,5
Ciprus	97,3	99,2	101,9	102,7	99,6	102,7	102,5	105,2
Csehország	103,0	105,1	107,7	112,8	116,2	119,1	121,2	122,3
Dánia	102,9	105,1	106,2	104,6	106,6	110,5	111,0	109,1
Egyesült Királyság	104,2	106,5	108,7	108,6	108,8	111,3	113,8	114,2
Észtország	100,3	103,5	107,0	108,2	108,1	108,4	112,1	113,5
Finnország	99,9	101,2	100,7	100,6	101,6	102,7	102,2	101,8
Franciaország	99,7	100,2	102,4	101,8	102,4	103,4	105,7	105,8
Hollandia	103,3	104,0	105,1	108,7	109,7	111,7	115,7	117,9
Horvátország	101,2	100,3	101,3	100,8	100,9	104,6	105,1	108,5
Írország	103,7	104,8	109,3	112,1	113,4	115,9	122,2	125,3
Izland	104,9	106,7	110,8	116,7	122,1	130,1	135,7	136,9
Lengyelország	100,0	100,8	102,7	103,9	103,3	105,4	106,5	107,9
Lettország	103,5	109,5	110,0	110,9	113,1	119,5	119,7	119,9
Litvánia	100,8	103,9	107,5	109,4	111,1	114,5	116,7	116,9
Luxemburg	102,6	105,4	107,0	108,9	109,8	112,2	112,3	113,6
Magyarország	109,4	112,0	115,2	117,0	117,1	120,7	124,3	125,0
Málta	100,3	102,8	107,6	111,1	105,2	108,7	112,8	115,7
Németország	102,5	105,5	107,0	108,8	107,4	109,5	111,0	112,8
Norvégia	102,9	107,2	109,9	111,6	114,9	115,5	112,4	112,2
Olaszország	99,1	99,3	99,4	99,0	98,9	99,1	98,6	98,7
Portugália	103,7	106,9	108,3	109,6	111,9	115,5	119,6	121,1
Románia	103,7	106,6	105,9	107,7	109,0	114,3	112,4	113,8
Spanyolország	102,7	104,6	105,4	105,8	108,2	110,4	112,4	113,4
Svédország	106,9	107,0	109,5	111,2	114,0	116,2	117,8	114,4
Szlovákia	103,2	106,1	107,8	109,8	107,1	113,1	115,6	116,2
Szlovénia	100,9	102,8	103,7	105,5	106,9	111,4	111,9	116,1
EU-átlag	102,1	103,7	105,2	106,0	106,4	108,2	109,9	110,7
Euróóóna	101,4	103,0	104,3	105,0	105,3	106,8	108,5	109,4

További adatok, információk (linkek):

[Táblázatok](#)

Elérhetőségek:

kommunikacio@ksh.hu

[Lépjön velünk kapcsolatba!](#)

Telefon: (+36-1) 345-6789

www.ksh.hu