



Lakáspiaci árak, lakásárindex, 2018. II. negyedév

Tartalom

Összefoglalás	1
Az ingatlanforgalom alakulása	1
Éves árindex.....	1
Negyedéves tiszta árindex.....	2
A használtlakás-tranzakciók eloszlása	2
A használtlakás-piac területi jellemzői.....	3
Nemzetközi adatok	3
Módszertani megjegyzések	4

Összefoglalás

2018-ban tovább folytatódott a lakáspiac fellendülése. Az eladott lakások számának 7,1%-ra becsülhető emelkedése teljes egészében a használtlakás-forgalom növekedéséből adódott, az új lakások értékesítése terén egyelőre nem történt érdemi változás az egy évvel ezelőtti mért adatokhoz képest.

2018 II. negyedévében a megelőző év azonos időszakához viszonyítva a használt lakások 10,6, az újak 10,4%-kal lettek drágábbak.

A 2018 I–II. negyedévében mért országos lakáspiaci árszint a lakáspiaci válságot megelőző 2008. évi reálárszintjét közelíti. Az új lakások reálára már csak 0,4, a használtaké 1,6%-kal maradt el a tíz évvel korábbi értéktől. Ugyanakkor a lakáspiacon továbbra is széttartó tendenciák érvényesülnek. Miközben Budapesten és a kedvezőbb adottságú régiók megyeszékhelyein a reállakások már jelentősen meghaladták a tíz évvel ezelőtti szintet, addig az ország többi területén még általános a reálárak elmaradása.

Az ingatlanforgalom alakulása

A 2018 I–II. negyedévében kötött lakás-adásvételi szerződések közül eddig mintegy 59 ezer adata érkezett be, ez az egy évvel korábban hasonló feldolgozottság mellett összesített adatoknál 7,1%-kal több.

Ebben az időszakban az eladott lakásoknak csak 2,9%-a volt új építésű. 2018 első két negyedévében összesen 3432 lakás épült értékesítési céllal, eddig azonban csak 1739 új építésű lakás értékesítési adata vált ismertté.

Az eladott és az értékesítésre épített lakások száma

1. tábla

(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	153,8	147,7	6,1	7,3
2018. I–II. negyedév	59,0	57,3	1,7	3,4

Éves árindex

2018 I–II. negyedévében az eladott **használt lakások** ára 8,2%-kal haladta meg a 2017. évi árszintet. Ez azt jelenti, hogy ennyivel kerültek volna többre 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 kisebb mértékben nőtt, és 3,1%-kal lett magasabb, mint 2017-ben volt.¹

A 2015. évi bázisévhez viszonyítva a használt lakások árindexe elérte a 130%-ot. A minőségi összetétel a bázisidőszakra jellemzőnél továbbra is alacsonyabb, ami azt jelzi, hogy a használtlakás-piaci forgalom összetétele az alacsonyabb lakásár-színvonalú települések javára módosult. Mindez azzal magyarázható, hogy a kedvezőbb lakáspiaci pozíciójú településeken – és kiváltképp Budapesten – a kereslet növekvő része az épülő új lakások felé fordult.

A 2018 I–II. negyedévében eladott új lakások ára 7,6%-kal volt magasabb a 2017. évinél, ami 26%-os drágulást jelent a 2015. évi bázishoz képest. Itt is megfigyelhető, hogy az áremelkedés mértéke máris megha-

¹ A teljes árváltozás indexe az összetételhatás és a tiszta árváltozás szorzata.

ladja az előző év egészére vonatkozó értéket, tehát az áremelkedés üteme is növekedett 2017 óta. Az értékesítésre épülő lakások erőteljes nagyvárosi koncentrációjának hatására az új lakások minőségindexe továbbra is meghaladja a bázisidőszaki értéket, így az **új lakások** teljes átlagos ára a tiszta árváltozás indexét meghaladó mértékben, 34%-kal nőtt 2015 óta.

Az éves árváltozás alakulása és tényezői

2. tábla

Év, negyedév	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	109,7	106,0	116,3	102,6	105,9	108,7
2018. I-II. negyedév	99,3	107,6	106,8	95,3	108,2	103,1
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	106,8	117,1	125,1	95,4	120,1	114,5
2018. I-II. negyedév	106,1	126,0	133,6	90,9	130,0	118,1

A lakások reálértékének alakulását a fogyasztóiár-index emelkedése már érdemben befolyásolta: a használt lakások 30%-os bázisindexe reálértéken 24%-ot tesz ki, míg az új lakások reálértéke 2015 óta 20%-kal emelkedett. A 2018 I-II. negyedévében mért **országos** lakáspiaci árszint a lakáspiaci válságot megelőző 2008-as év reálárszintjét közelíti. Az új lakások reálára 0,4, a használtaké 1,6%-kal maradt el a tíz évvel korábbi értéktől.

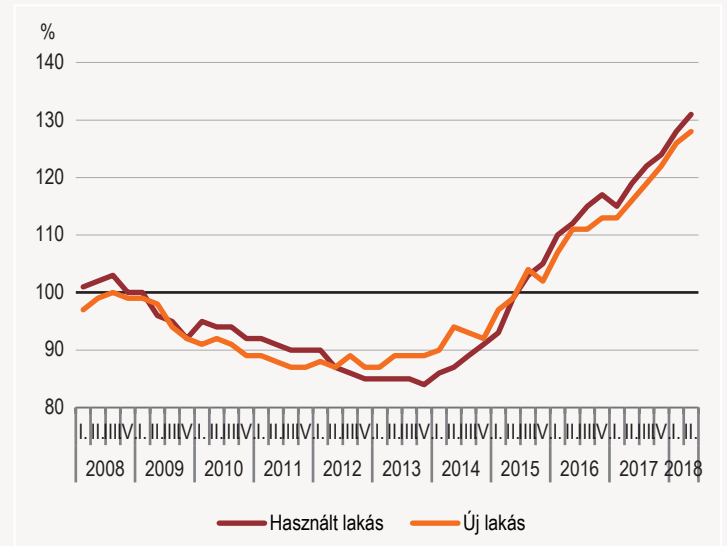
Negyedéves tiszta árindex

A **használtlakás-árak** szintje 2018 II. negyedévében 10,6%-kal volt magasabb, mint a korábbi év azonos időszakában. A megelőző negyedévhez képest ez 2,3%-os növekedést jelent.

Az **újlakás-piacon** az árak a használtakéval párhuzamosan emelkedtek, és 2018 II. negyedévében 10,4%-kal haladták meg az egy évvel korábbi szintet. Ez az év első időszakához képest 1,8%-os növekedést jelent. Az új építésű lakások áralakulásának megfigyeléséhez a II. negyedévben egyelőre alig 600 vételi szerződés adata áll rendelkezésünkre, ezért a továbbiakban csak a használt lakások piacát vizsgáljuk részletesebben.

1. ábra

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

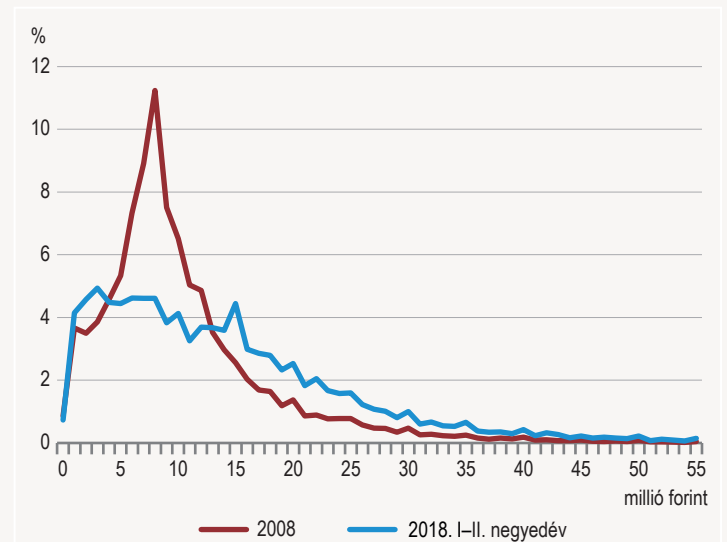


A használtlakás-tranzakciók eloszlása

A használt lakások ár szerinti eloszlásában szembeszökő változás következett be az elmúlt években. Tíz évvel ezelőtt a lakások több mint kétharmada 4 és 14 millió forint közötti áron kelt el, 2018-ra ez az arány 45%-ra csökkent. Korábban a 20 millió forint fölötti eladások a teljes használtlakás-piac egytizedét tették ki, ma már 23%-át. Az eloszlás 8 millió forint körüli kicsúcsosodása a 2008-at követő években folyamatosan egyre kisebb lett, az egy móduszú eloszlás helyét egy hosszán elnyúló, lassabban lefutó görbe vette át. Az átalakulás az elmúlt tíz évben folyamatos volt, és ebben a 2015 utáni újabb fellendülés sem hozott változást. A jelenség mögött a lakáspiac szélesedő területi különbségei állnak, mind az alacsony, mind a nagy összegű eladások aránya nőtt, míg a korábbi módusz körüli tartományba kevesebb eladás esik.

2. ábra

A használtlakás-tranzakciók ár szerinti eloszlása



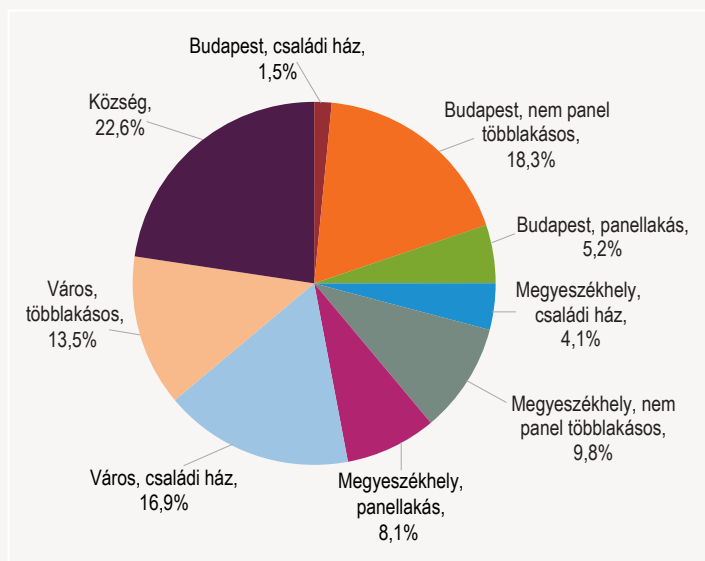
A használtlakás-piac területi jellemzői

2018 I-II. negyedévében a nagyvárosi lakás piacokon továbbra is megfigyelhető volt, hogy az épülő új lakások felé fordult a vásárlók érdeklődése. Ennek következtében a használtlakás-piac forgalmában nőtt a kisebb települések súlya. Az év első két negyedévében Budapesten és a megyeszékhelyeken jött létre az összes adásvétel 46%-a, míg a kisebb települések részesedése 54% volt.

Az említett időszakban Budapesten minden ötödik, a megyeszékhelyeken minden harmadik értékesített lakás panelépítésű lakótelepen volt. Ezekben a településeken a családi házak részesedése alacsony (6,2, illetve 19%), míg a kisebb városokban az eladott lakások többsége családi ház (56%). A községek jóformán kizárólag egylakásos épületekből álló piaca az összes magyarországi lakáseladás mintegy negyedét tette ki.

3. ábra

Az eladott használt lakások megoszlása település- és épülettípus szerint, 2018. I-II. negyedév



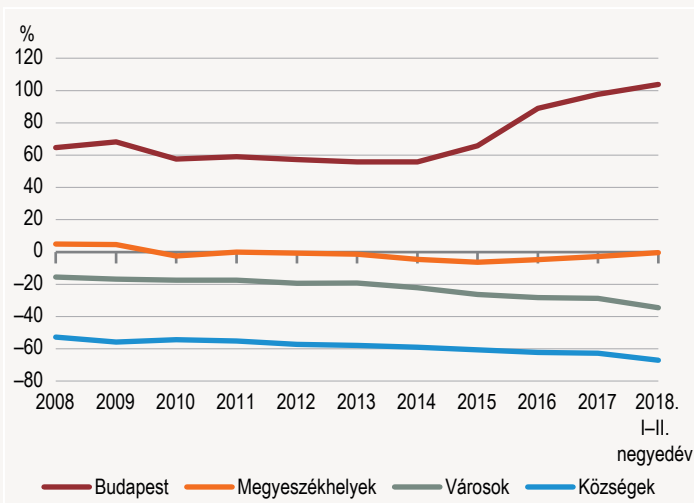
2018 I-II. negyedévében Budapesten a **használt lakások átlagosan** 26,6 millió forintba kerültek, 2,2 millió forinttal többre, mint 2017-ben. A megyeszékhelyeken ezalatt 1,3 millió forinttal 14,3 millió forintra nőtt az átlagos lakásár. A lakások négyzetméterára Budapesten átlagosan 477, a megyeszékhelyeken 233 ezer forint volt, ez rendre 14, illetve 13 %-kal haladta meg a 2017. évi átlagot.

A városokban az átlagos lakásár enyhe csökkenés után 11,1 millió forintot tett ki a vizsgált időszakban. Az átlagár csökkenését itt a forgalomba kerülő lakások kisebb lakásmérete magyarázza, ugyanis eközben a fajlagos árak emelkedtek (151-ről 153 ezer forintra). Ezzel szemben a községekben nemcsak a teljes, hanem az egy négyzetméterre jutó ár is csökkent 2017 óta. A községek 77 ezer forintot kitevő átlagos négyzetméterára az országos átlag egyharmada, az agglomerációkon kívül eső községekben pedig csak a negyede volt (58 ezer forint).

A lakáspiaci megfigyelések kezdete óta folyamatosnak tekinthető és az utóbbi évekre is jellemző a kisebb települések árszínvonalának távolodása az országos átlagtól. Míg a megyeszékhelyek árszintje összességében végig az átlag körül maradt, a főváros lakáspiaci árszintje a 2008–2015 közötti években általában 60%-kal haladta meg az átlagárát, majd az azóta eltelt években egyre távolodott az ország egészére jellemző árszinttől, és 2018 első felében már több mint kétszeresen meghaladta az.

4. ábra

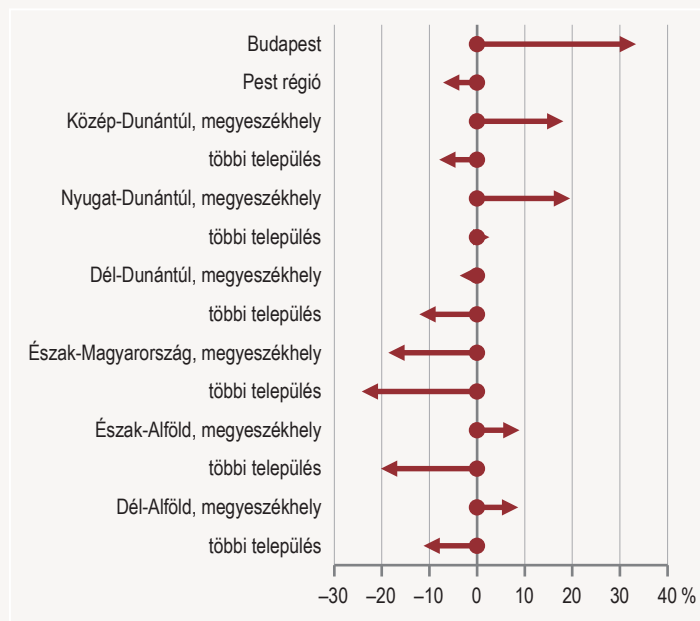
A használt lakások árának eltérése az országos átlagtól településtípus szerint



Országosan a lakáspiaci válság előtti szintet közelítő **reállakásár-index** mögött eltérő irányú helyi folyamatok mutathatók ki. 2018 első felévére Budapest mellett a kedvező helyzetű régiók megyeszékhelyein is elhagyta már a használt lakások reálára a 2008. évi, de a kisebb települések reállakására még ezekben a régiókban is elmarad a tíz évvel ezelőttitől. Egyedüli kivétel Nyugat-Dunántúl, ahol a kisebb településeken 3%-os reálár-emelkedés történt. Dél-Dunántúlon és Észak-Magyarországon sem a megyeszékhelyek, sem a többi település nem érte még el a 2008. évi árszintet, és ugyanez igaz Pest régió lakáspiacára is.

5. ábra

A reál lakáspiaci ár regionális eltérése a 2008. évi szinttől, 2018. I-II. negyedév



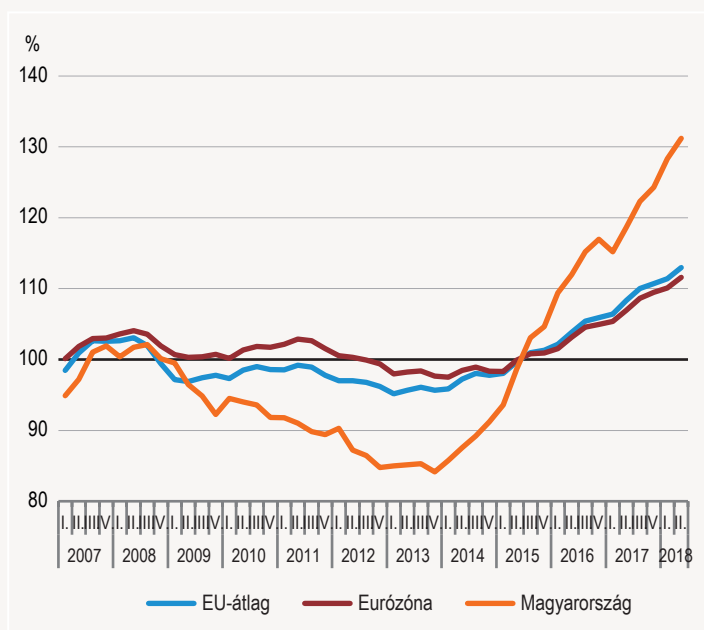
Nemzetközi adatok

Az Eurostat **lakáspiaciár-indexe** összevontan mutatja be a használt és az új lakások áralakulását. 2018 II. negyedévében az EU-tagállamok összesített lakáspiaciár-indexe a 2015. évi érték 113,0%-át tette ki, míg az eurózónán belül a lakásárindex az EU átlaga alatt volt (111,6%).

Az eurózóna alacsonyabb ütemű áremelkedése a lakáspiaciár-indexek deflálása után is érvényesül. Az Eurostat összesítése szerint az EU egészére számított reál lakáspiaciár-index 2015 óta meghaladta az eurózónára vonatkozó értéket.²

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

6. ábra



2018 II. negyedévében az Eurostat módszertana szerint számított összevont lakásárindex magyarországi értéke 131,2% volt. Ekkor a bázisindex Izlandon volt a legmagasabb, ahol már a 140%-ot is meghaladta. Ezt Magyarország és Írország követi 130% fölötti értékekkel, amit a lett lakáspiacra mért drágulás követ. Míg Izland esetében a skandináv országokra jellemző folyamatos, erőteljes áremelkedésről van szó, addig az utóbbi említett országok gyors lakáspiaci áremelkedése a 2008 utáni súlyosabb lakáspiaci visszaesést követte.

A környező országok közül Ausztriában 0,9, Romániában 3,1, Szlovákiában 1,2, Szlovéniában 4,2%-os áremelkedés történt 2018 II. negyedévében. Ez utóbbi egyébként az EU-tagországok körében a legmagasabb negyedéves áremelkedés volt ebben az időszakban.

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 revideált 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.³ A harmonizált módszertannak köszönhetően ezek az adatok teljes mértékben összehasonlíthatóak az egyes európai országok, illetve az EU-tagállamok összesített indexeivel.

Az ármegfigyelések 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 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 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 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 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.

² http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing_price_statistics_-_house_price_index.

³ <https://ec.europa.eu/eurostat/web/housing-price-statistics/methodology/>.

3. tábla

Negyedéves összevont lakáspiaciár-index Európa egyes országában (2015=100)

(%)

Ország	2017				2018	
	I.	II.	III.	IV.	I.	II.
negyedév						
Ausztria	111,5	114,2	114,8	116,5	117,5	118,5
Belgium	105,0	104,7	108,2	107,8	107,7	108,7
Bulgária	112,7	115,4	117,6	119,5	120,7	124,0
Ciprus	99,6	102,7	102,5	105,2	103,3	104,0
Csehország	116,2	119,1	121,2	122,3	125,0	128,0
Dánia	106,6	110,5	111,0	109,1	114,0	115,8
Egyesült Királyság	108,8	111,3	113,8	114,2	113,5	114,9
Észtország	108,1	108,4	112,1	113,5	115,2	116,4
Finnország	101,6	102,7	102,2	101,8	101,7	103,4
Franciaország	102,4	103,4	105,7	105,8	105,4	106,3
Hollandia	109,7	111,7	115,7	117,9	119,9	121,8
Horvátország	100,9	104,6	105,1	108,5	109,4	109,3
Írország	113,4	115,9	122,2	125,3	127,3	130,5
Izland	122,1	130,1	135,7	136,9	138,8	140,5
Lengyelország	103,3	105,4	106,5	107,9	109,5	112,0
Lettország	113,1	119,5	119,7	119,9	126,0	129,9
Litvánia	111,1	114,5	116,7	116,9	119,8	123,0
Luxemburg	109,8	112,2	112,3	113,6	116,8	117,9
Magyarország	115,2	118,7	122,3	124,3	128,3	131,2
Málta	105,2	108,7	112,8	115,7	111,5	115,1
Németország	107,4	109,5	111,0	112,8	113,6	115,1
Norvégia	114,9	115,5	112,4	112,2	113,6	116,1
Olaszország	98,9	99,1	98,6	98,7	98,6	99,4
Portugália	111,9	115,5	119,6	121,1	125,6	128,5
Románia	109,0	114,3	112,4	113,8	116,1	119,7
Spanyolország	108,2	110,4	112,4	113,4	115,0	117,9
Svédország	114,0	116,2	117,8	114,4	113,5	114,1
Szlovákia	107,1	113,1	115,6	116,2	119,6	121,0
Szlovénia	106,9	111,4	111,9	116,1	121,2	126,3
EU-átlag	106,4	108,2	109,9	110,7	111,4	113,0
Eurózána	105,3	106,8	108,5	109,4	110,1	111,6

További adatok, információk (linkek):

[Táblázatok](#)

Elérhetőségek:

kommunikacio@ksh.hu

[Lépjön velünk kapcsolatba!](#)

Telefon: (+36-1) 345-6789

www.ksh.hu