

## A BUDAPESTI LAKÁSPIAC, 1990–1995\*

FARKAS E. JÁNOS – VAJDA ÁGNES – VITA LÁSZLÓ

A Központi Statisztikai Hivatal első elemzése a fővárosi lakásárak alakulásáról 1994-ben jelent meg.<sup>1</sup> Az ebben foglalt legfontosabb megállapítás az volt, hogy a budapesti lakóingatlanok árának növekedése nemhogy nem haladja meg, de nem is éri el az adott év fogyasztói árindexének értékét. Ennek a megállapításnak a jelentőségét azért is kell hangsúlyoznunk, mert a köztudatban még mindig él az a vélekedés, hogy a legbiztosabb és legnyereségesebb beruházások közé tartozik az ingatlanvásárlás.<sup>2</sup> A közvélekedés több évtized tapasztalatára támaszkodik, amikor az ingatlanvásárlás valóban a legjobb befektetésnek számított.<sup>3</sup> A helyzet valószínűleg már a 80-as évek végén megváltozott: amikor az ipari, kereskedelmi és egyéb szolgáltató vállalkozások nagyobb számban színre léptek, akkor a vállalkozói tőke kivonult az ingatlanpiacról, pontosabban annak csak meghatározott szegmenseiben található meg: a nagyértékű, luxusvillák felvásárlásában és újjak építésében, továbbá az irodaépítésben. Az alacsony és közepes árfekvésű lakóingatlanok piacának szereplői többnyire magánszemélyek és a kevésbé tőkeerős ingatlanügynökségek.

### A LAKÁSPIACON TAPASZTALHATÓ TENDENCIÁK

A lakóingatlanok árában a legutóbbi években is kisebb ütemű növekedés tapasztalható, mint a fogyasztói árindexben. A tendencia tehát folytatódik. Mára már a kutatók<sup>4</sup> és az ingatlanforgalmazók<sup>5</sup> is elfogadták, valósnak tartják a statisztika megállapításait, és – úgy tűnik – az ingatlant eladni kívánó magánszemélyek is érzékelik a jelenséget.

\* A tanulmány az Országos Kiemelésű Társadalomtudományi Kutatási Alap (OKTK) támogatásával készült.

<sup>1</sup> A lakáspiac egyes jellemzői Budapesten. Társadalomstatisztikai füzetek 1. sz. Központi Statisztikai Hivatal. Budapest. 1994. 45 old.

<sup>2</sup> Ezt a közvéleményt erősítik azok a lakásproblémával küzdő – nem kis számú – csoportok is, amelyek számára – a jövedelmükhöz képest magas lakásárak miatt – eleve lehetetlen bármilyen lakás vétele vagy építése. Ők természetesen nem az évenkénti relatív változást, hanem az árak abszolút nagyságát nézve értékelik magasra a lakások árváltozásait.

<sup>3</sup> Közvélemény-kutatás jellegű adatokkal is alátámasztható, hogy a lakosság még mindig úgy véli, érdemes ingatlanba fektetni megtakarításait. Lásd: Az ajtók záródnak (!) Jelentés a Magyar Háztartás Panel 5. hullámának eredményeiről Szerk.: *Sik Endre és Tóth István György*. BKE Szociológia Tanszék – Társadalomkutatási Informatikai Egyesülés. Budapest. 1997. 190 old.

<sup>4</sup> Például: A lakásszektor működése Magyarországon, 1990–1995. (Lakáspolitikai háttér tanulmány.) Városkutatás Kft. Budapest. 1995. 82 old.

<sup>5</sup> *Beák Attila*, a Fővárosi Ingatlanközvetítő volt kereskedelmi igazgatóhelyettese, aki önálló ügynökséget nyitott, így nyilatkozott *Barabás Katalinnak*: Az árak is lejjebb mentek a két évvel ezelőttihez képest. (A nyugodt alvás mindennél többet ér. *Ingatlanpiac*. 1994. december 1.)

Jelen elemzés és adatközlés az 1994. évi folytatása. Tanulmányunk az illetékhivatali lakásárak adatait egyrészt az előző évinek megfelelő módszerrel dolgozza fel, ezzel megteremtve annak lehetőségét, hogy a két időszak adatai azonos bázison összehasonlíthatók legyenek. A Fővárosi Illetékhivatal adatállományában azonban – nem függetlenül a KSH ilyen értelmű javaslatától – az elmúlt évekéhez viszonyítva egy ponton jelentős minőségi változás történt: 1993 óta már az ingatlanok adásvételének időpontja is szerepel az adatbázisban. Azért, hogy ennek jelentőségét érzékeljük, elég egy pillantást vetni a 8. táblára, amely bemutatja, hogy az 1994-es állományban szereplő házaknak és lakásoknak mindössze egy jelentéktelen hányada cserélt tulajdonost valóban 1994-ben, a tranzakciók többsége 1992-ben vagy korábban bonyolódott le. E tény módszertani súlyát nem nehéz belátnunk, a későbbiekben részletesebben is foglalkozunk a kérdéssel.

### *Kínálati árak*

A legjelentősebb hirdetési napilap, az *Express* hirdetéseiből kigyűjtöttük öt egymást követő év azonos időszakából a házak és lakások kínálati árait.<sup>6</sup> A hirdetők száma inkább a piacra belépni szándékozók számát, mintsem a forgalom növekedését mutatja, tehát csak közvetett jelzője a piac változásainak. Ezt figyelembe véve is szembeszökő, hogy a hirdetések száma 1991-ben 240, 1992-ben 115, 1993-ban 97, 1994-ben 135 százaléka az előző évinek, és négy év alatt csaknem négyszeresére (363 százalékra) nőtt.

Ezek az adatok némileg ellentmondanak az ingatlanközvetítő cégek munkatársai gyakran olvasható nyilatkozatainak, amelyek a piac „leüléséről”, pangásáról beszélnek. A véleménykülönbség persze egyrészt nem akkora, mint amekkorát az előbbi adatok mutatnak, hiszen a hirdetések egy – a statisztikusok számára ismeretlen arányú – részéből nem lesz piaci tranzakció, illetve gyakori, hogy egy adott hirdetés egy hónapon belül kétszer-háromszor is megjelenik. Másik – talán lényegesebb – magyarázat, hogy az ingatlanközvetítők ma csupán a forgalom alig 10 százalékát bonyolítják le. Erről a teljes forgalmat nem reprezentáló ingatlanpiacról vannak információik. A lakások adásvételét leginkább az elitkategóriájú lakásoknál végzik hivatásos közvetítők. A közepes és kislakások esetében, amelyek a forgalom döntő részét teszik ki, a lakást eladni és venni szándékozók maguk bonyolítják az üzletet, nem utolsó sorban a közvetítő cégeknél szerzett rossz tapasztalatok miatt. Az ingatlanközvetítők egymástól elszigetelten, kínálatot gyakorlatilag nem nyújtó kis adatbankokkal rendelkeznek, rossz infrastruktúrával és sokszor saját forgalmukat csökkentő defenzív üzletpolitikával várják a vevőket, eladókat. Ez utóbbira példa, hogy egyes cégek nem csupán az adatbankba eladó lakásukkal belépők-től, hanem a jelentkező vevőktől is pénzt kérnek (4–5 ezer forintot) a címek kiadásáért.<sup>7</sup> Ezek is magyarázattal szolgálnak arra, hogy miért nem emelkedik a közvetítő cégek részvétele a lakásforgalomban. Természetesen más ingatlanoknál (irodák bérbeadása, eladása, üzemek, raktárak adásvétele stb.), ahol főleg jogi és nem természetes személyek közötti forgalomról van szó, a közvetítő cégek szerepe már meghatározóbb.

<sup>6</sup> A kigyűjtött adatok az 1990 és 1994 közötti évekre vonatkoznak, minden év szeptemberére. A lapban 1990-től 1994-ig évenként szeptember hónapban rendre az alábbi számú eladási hirdetés jelent meg: 6035, 14 479, 16 723, 16 719, 21 915. (A vételi szándékú hirdetések száma lényegesen kevesebb, rendre: 940, 884, 1672, 2073, 2452.) A minta az eladási hirdetések 5 százalékát teszi ki évente.

<sup>7</sup> Nem is szólva azokról az ingatlanügynökségekről, melyek ugyanazt a lakást többször is eladják és egyéb, a csalás büntetést kimerítő akciókkal próbálnak gyorsan meggazdagodni.

Összegezve tehát: a hirdetési adatok, ha nem is számszerűen, de a növekvő érdeklődés alapján ebben a négy évben nem a forgalom visszaesését jelzik. Ha feltételezzük, hogy valamennyi hónapban, annyi hirdetés jelent meg, mint a vizsgált szeptember hónapban és minden hirdetést kétszer jelentettek meg, akkor 1990-ben 36 ezren, 1991 és 1993 között 80–100 ezren, 1994-ben pedig már 180 ezren próbálkoztak lakáseladással csupán e hirdetési újságban. Nyilvánvaló, hogy ez a növekedés a megvalósult tranzakciók emelkedő számában is megmutatkozott.

A fővárosi lakáspiac jellemzésére érdekes kísérletnek tűnt a kínálati árak feldolgozása. A kapott adatokból (lásd az 1. táblát) az a következtetés vonható le, hogy 1994-ben a kínálati árak csökkentek, de a növekedés az azt megelőző években sem érte el a fogyasztói árakét.

1. tábla

*A kínálati árak és a fogyasztói árindex alakulása 1990 és 1994 között*

Év	Fogyasztói árindex	Egy ház	Egy lakás	Egy ház	Egy lakás
		átlagos ára		átlagos négyzetméter ára	
Ezer forint					
1990	–	6 983	2 852	55	44
1991	–	9 122	3 265	69	54
1992	–	13 033	3 813	85	59
1993	–	13 794	4 293	85	63
1994	–	11 516	4 547	82	67
Index: előző év = 100,0					
1991	135,0	130,6	114,5	126,0	120,8
1992	123,0	142,9	116,8	123,8	109,9
1993	122,5	105,8	112,6	99,3	107,6
1994	118,8	83,5	105,9	97,1	105,3
Index: 1990. év = 100,0					
1991	135,0	130,6	114,5	126,0	120,8
1992	166,1	186,6	133,7	156,0	132,7
1993	203,4	197,5	150,5	154,8	142,8
1994	241,6	164,9	159,4	150,4	150,3

Meg kell jegyeznünk ugyanakkor, hogy a kínálati árakra vonatkozó adatgyűjtésünk és az adatok feldolgozása nem tekinthető módszertanilag olyan korrektnek, mint az illetékhivatali adatoké, hiszen egyrészt nem minden hirdető jelöl meg árat (a feldolgozásba csak azok az esetek kerültek, amelyekben meg volt jelölve az ár), és feltételezhető, hogy az ármejelölők nem reprezentálják az ingatlanadók teljes sokaságát, másrészt az ingatlanok minőségi összetételének változását nem tudtuk figyelembe venni az indexszámításnál. A 1. tábla adatai tehát inkább tájékoztató jellegűek, azt a tényt kívánják igazolni, hogy az ingatlanokat eladásra kínáló tulajdonosok – egyre többen – tisztában vannak azzal, hogy legalábbis az „átlagos” ingatlan nem értéknövelő beruházás.

Az a hipotézis, hogy az „ármejelölő” lakás- vagy házeladó magánszemélyek nem reprezentálnak mindenkit, aki el akarja adni az ingatlanát, abból a feltételezésből szár-

mazik, hogy a lakáspiaci tájékozottság valamely szintjét már el kell érni ahhoz, hogy valaki el merje dönteni, hogy az az ingatlan, amelyet árul, milyen árkategóriába tartozik. Feltehető, hogy a lakáspiacnak ezek a szereplői az átlagosnál tájékozottabbak, sőt, még az az állítás is megkockáztatható, hogy egy részük magánhirdetőnek álcázott ingatlanügynökség. Az állítást statisztikailag nehéz lenne bizonyítani, de a mindennapi tapasztalatok erre utalnak.

#### *Az árat alakító tényezők*

1994. évi elemzésünkben az ingatlanárat alakító tényezők között megkülönböztettük a tisztán piaci hatásokat és a piaci szereplők attitűdjéből fakadó faktorokat. A kétféle hatás nem választható el élesen, hiszen a piaci faktorok is tartalmaznak szubjektív tényezőket és az állítás fordítva is igaz. A szubjektív tényezők közé soroltuk és nagy jelentőséget tulajdonítottunk a magánszemélyek piaci tájékozatlanságának és a hivatásos szereplők (ingatlanügynökségek) hiányának. Lassú, évekig tartó tanulási folyamatról beszélünk. Úgy tűnik, hogy a tudás felhalmozódása már az elmúlt mintegy másfél évben is tetten érhető. Ennek kell tulajdonítanunk, hogy a magánhirdetők hirdetési szövegeiben szaporodnak azok az elemek, amelyek az ingatlan piaci értékének valóban meghatározói: a lakás, ház pontos fekvése (igen gyakori ma már, hogy utcát jelöl meg a hirdető), a lakás lakótelepi vagy sem, milyen az épület falazata, állapota, a környezetet minősítő elemek (zöldre néz, kertes, panorámás, csendes, jól megközelíthető stb.), a lakáshoz tartozó építmények felsorolása (erkély, garázs, tároló stb.), a lakóingatlan felszereltségének részletezése: (több) telefonos, parabolaantennás, egyedi fűtésű, nem távfűtéses, parkettás, a nem lakóhelyiségek is ablakosak stb., a szint megjelölése, lift megléte vagy hiánya, az épület állapota, ápoltsága, hány lakásos, kaputelefonos-e stb., a házak esetében a telek mérete és állapota (mennyire megművelt, mivel van betelepítve), a luxus kategóriába tartozó kiegészítő létesítmények felsorolása: szauna, fűtött garázs, teniszpálya, úszómedence, portaszolgálat stb. És – mint említettük – az a tény is, hogy szaporodnak a kínálati árat megjelölő hirdetések, azt jelzi, hogy az ingatlanpiac nem hivatásos szereplői között is szaporodnak a piaci ismeretekkel rendelkezők.

A piaci ismeretek felhalmozásában feltehetően szerepe lehet az ingatlanügynökségeknek is. Egyrészt – mint említettük – egyre több ingatlanügynökség jelenik meg az *Expresszben* a hirdetők között, egy részük inkognitóban (tehát nem állapítható meg a hirdetésből, hogy nem magánszemélyről van szó), más részük nyíltan, és nemcsak lakóingatlanokat kínálnak, hanem szolgáltatásaikat is (eladó ingatlanok listája, vevők számára ingyenes közvetítés, bérbeadás és bérbevétel, értékbecslés, vagyonértékelés). Másrészt egyre gyakoribb, hogy magánszemélyek – ha csak véletlenül és futólag is, de – kapcsolatba kerülnek ügynökségekkel, amelyeknek a munkája még messze nem felel meg a piactudományi követelményeknek, de mégiscsak jobban tájékozottabbak a piacon, mint a magánszemélyek, akik az életben egyszer, esetleg többször, de mégiscsak elvétve szerznek tudomást az ingatlanok minősége és ára közötti összefüggésről.

Az ingatlanukat értékesíteni kívánó magánszemélyek (egy részének) növekvő tájékozottsága az ingatlanárak csökkenésének irányába hat. Aki valóban el akarja adni a lakását, már nem ragaszkodik az irreálisan magas árhoz, mert tisztában van azzal, hogy azon az áron nem kel el a lakás. Vannak azonban olyan tényezők is, amelyek inkább árfelhajtó

hatásúak. Ilyen elsősorban a forintba vetett hit megrendülése. Aki nem okvetlenül vagy nem gyorsan akar megszabadulni az ingatlanától, az inkább kivárja a magas árat is megfizető vevőt, vagy nem adja el az ingatlant, ha ilyenre nem talál, mert úgy véli, hogy az ingatlan még mindig többet ér, mint a magyar fizetőeszköz. Ezt a vélekedést történelmi beidegződések is erősítik, és a lakásár-növekedést még mindig meghaladó piaci kamatok sem győzik meg az átlag ingatlantulajdonost az ellenkezőjéről.

A nem piaci árbefolyásoló tényezők közé soroljuk a törvényi szabályozásnak azt az elemét is, amely az eladott ingatlan árának azt a részét, amely meghaladja a vásárláskori árat, jövedelemnek tekinti, és ezért a többi jövedelemmel összevonva megadóztatja, kivéve, ha a „nyereséget” az eladó ingatlanba fekteti. A szabályozás igen szigorú időbeli határokat szab, hiszen lakásvásárlás esetén az eladás évét követő egy naptári évig adómentes a jövedelem, építés esetén négy évig. Ez azt jelenti, hogy többnyire egy-másfél éven belül kell új lakást vásárolnia a lakását eladó magánszemélynek. Ez pedig még olyan kínálati piac esetén sem egyszerű, mint a jelenlegi fővárosi, hiszen minőségben, fekvésben, árban megfelelő lakást kell találni. Ha e szabályozás árnövelő hatását jelentősnek nem is tekinthetjük, azt mindenesetre állíthatjuk, hogy akit szorít a határidő, hajlandó magasabb árat is fizetni a megvásárlandó lakásért, ha így még mindig nyer azáltal, hogy nem kell adót fizetnie. (Csak az 1982 után épült lakások eladása után kell adózni.)

A lakásvásárlás hitelezési rendszere fejletlen. A lakásépítéshez, -vásárláshoz igénybe vehető hitel nagysága Magyarországon általában a lakásár 20–22 százaléka a fejlett piacgazdaságokban szokásos 80–90 százalékkal szemben. A hitelezésben rejlő lehetőségek kihasználatlanságát jelzi, hogy amíg a fejlett EK-országokban a lakáshitel-állomány a GDP 21–50 százaléka között ingadozik, addig Magyarországon 1993. január 1-jén – a Budapest Bank Rt. Stratégiai Igazgatóságának főmunkatársa szerint – csupán 6 százalék. A lakáshitelezés rendszerét a klasszikus jelzálogkölcsön intézményéhez közelítve indokolt korszerűsíteni.<sup>8</sup> A hitelezési rendszer kialakulatlansága megítélésünk szerint egyébként ugyancsak árcsökkenő hatású lehet, hiszen az általános pénzhiány közepette (ami a kis- és középkategóriájú lakások piacának szereplőit jellemzi) a vásárlóerő korlátozott.

A továbbiakban azokkal a piaci tényezőkkel foglalkozunk, melyek Budapesten a jelenlegi helyzetben a kialakult piacgazdaságokban szokásosaktól eltérnek, de lényeges hatásuk van az ingatlanárak alakulására.

Említettük már más összefüggésben az ingatlanügynökségek szerepét. Úgy véljük, hogy „ismeretterjesztő” szerepük ma már valamivel jelentősebb, mint a korábbi években. A fejleményt bizonyos értelemben paradoxnak is minősíthetjük, hiszen az ingatlanügynökségeknek, az ingatlanpiac hivatásos szereplőinek változatlanul csekély a részesedésük a forgalom lebonyolításában. Erről szakértők is így vélekednek.<sup>9</sup> Feltehető, hogy ennek ellenére legalábbis közvetett hatásuk megjelenik az ingatlanpiac viszonyainak „tisztulásában”. Az ingatlanközvetítők érzékelik a helyzet fonákságát, és egyre több jel utal arra, hogy megpróbálják koordinálni az izolált ügynökségek tevékenységét. 1995 áprilisában megalakult az Ingatlanszövetségek Ligája, az ingatlanforgalmazók ernyő-

<sup>8</sup> László Ágnes: Lakásviszonyok, lakáshitelezés Magyarországon. *Ingatlanpiac*. 1994. február 24.

<sup>9</sup> Dr. Czeglédi László ügyvéd: „Nem ... pozitív az ingatlanközvetítői tevékenység alakulása, mert a reális érteken kínált ingatlanok nagy része közvetítés nélkül is elkel, a magasabb árral pedig a közvetítő sem tud boldogulni.” (Milyen volt az óév – milyen lesz az új? *Ingatlanpiac*. 1994. december 29.)

szervezeteinek ernyőszervezete. A szervezet a szakma összefogását szorgalmazza.<sup>10</sup> Az ügynökségek többségének továbbra is nagyon kicsiny az ügyfélköre, adatbázisaikat nem tudják vagy nem is akarják összekapcsolni, tehát a hozzájuk forduló ügyfél nem bízhat abban, hogy ingatlanát a megfelelő áron értékesítik vagy számára megfelelő ingatlant találnak megvásárlásra. Emellett az ügynökségek igénybevétele költséget is jelent az ügyfélnek. Ha a költségek legalább részben megtérülnének a tranzakció meggyorsulásával, illetve azoknak a közvetlen vagy közvetett költségeknek a megtakarításával, amelyek a magánszemélyek ingatlanpiaci tevékenységét kísérik (ezek közül talán a hirdetés költsége a legalacsonyabb, sokkal nagyobb terhet jelent az az idő, amit a magánszemélynek mint botcsinálta ügynöknek rá kell szánnia a megfelelő vevő vagy eladó megtalálására), akkor ésszerű kalkuláció elvégzése után feltehetően többen fordulnának az ügynökségekhez. De mivel az ügynökségek igénybevétele nem rövidíti meg a piaci tranzakció lebonyolítását és arra sem garancia, hogy a lehető legjobb megoldást sikerül megtalálni, ezért a lakóingatlanok forgalma legalábbis jórészt az ügynökségek hatókörén kívül zajlik. Ezen a helyzeten csak az ügynökségek segíthetnének, ha valóban érdekelték lennének abban, hogy szolgáltatásaik minőségét lényegesen javítsák. E szándék gyakran megfogalmazódik, de úgy tűnik, mind ez ideig hatástalanul.

2. tábla

*Az ingatlanügyletekkel foglalkozó gazdasági szervezetek száma az év végén*

Tevékenységtípus	Budapesten		Országosan	
	a jogi személyiségű	az összes	a jogi személyiségű	az összes
gazdasági szervezetek száma				
1991-ben				
Saját vagy bérelt ingatlan hasznosítása	483	..	1 608	..
Kezelés, bérbeadás, forgalmazás, közvetítés, becslés	259	..	430	..
<i>Együtt</i>	<i>742</i>	<i>..</i>	<i>2 038</i>	<i>..</i>
1993-ban				
Saját vagy bérelt ingatlan hasznosítása	634	20 913	1 976	80 524
Kezelés, bérbeadás, forgalmazás, közvetítés, becslés	214	370	360	682
<i>Együtt</i>	<i>848</i>	<i>21 283</i>	<i>2 336</i>	<i>81 206</i>
1995-ben				
Saját vagy bérelt ingatlan hasznosítása	1 181	39 923	3 134	122 930
Kezelés, bérbeadás, forgalmazás, közvetítés, becslés	670	2 416	1 104	3 609
<i>Együtt</i>	<i>1 851</i>	<i>42 339</i>	<i>4 238</i>	<i>126 539</i>

<sup>10</sup> Célja az ingatlanszakmában tevékenykedők szorosabb együttműködésének kialakítása. Az együttműködés a törvényalkotásban való részvételre, egységes jogi képviseletre, a minisztériumokkal való közös kapcsolattartásra, a szakma alapszabályainak (etikai kódex) kidolgozására, információcserére terjed ki. Közös adatbázist, adatbankot akarnak létrehozni. (*Ingatlanpiac*. 1995. május 4.)

A 2. táblában összefoglaltuk a KSH cégregisteréből származó adatokat, amelyek az „Ingatlanügyletek” főtevékenységet megjelölő gazdálkodó szervezetek és egyéni vállalkozók számának változását mutatják be.

1995-ben csaknem 130 ezer ingatlanügylettel foglalkozó vállalkozás működött az országban, egyharmaduk fővárosi székhellyel. Számuk 1993 óta Budapesten megkétszereződött, de vidéken is jelentős számban alakultak ilyen profilú vállalkozások. A tényleges ingatlanügynökségek száma azonban jóval kisebb, az ingatlanügyletekkel foglalkozó „vállalkozások” túlnyomó többsége vállalkozói igazolvánnyal rendelkező magánszemély (egyéni vállalkozó, esetleg betéti társaság), akik saját lakásukat vagy nyaralójukat adják bérbe. Ingatlanügynökségnek elsősorban azok a cégek (egyéni vállalkozók) tekinthetők, melyek nem csupán bérbeadással, hanem forgalmazással, közvetítéssel, értébecsléssel is foglalkoznak. Még ez utóbbi kategóriában is meglehetősen sok a nem jogi személyiségű vállalkozás, melyek feltehetően csekély tőkebefektetéssel indultak, és „kisipari” módszerekkel működnek.

#### *A privatizáció hatása az ingatlanforgalomra*

Az ingatlanárak alakulását talán leginkább a magántulajdonú lakások számának és lakásállományon belüli arányának növekedése befolyásolja. Ismeretes, hogy a bérlakások privatizációja 1990 óta felgyorsult. (Lásd a 3. táblát.) 1996 elején a teljes lakásállomány 17 százaléka, 260 ezer lakás volt az önkormányzatok tulajdonában az országban, ebből 140 ezer található Budapesten.

3. tábla

*Budapesten értékesített önkormányzati lakások jellemzői*

Megnevezés	1990.	1991.	1992.	1993.	1994.	1995.
	évben					
Értékesített lakások száma (ezer darab)	22,2	47,0	47,3	40,1	61,0	42,6
Egy négyzetméterre jutó forgalmi érték (folyó áron, ezer forint)	28,9	23,6	27,9	25,0	27,2	32,7
Egy négyzetméterre jutó eladási ár (folyó áron, ezer forint)	5,7	4,5	5,3	5,0	6,2	7,2
Eladási ár a forgalmi érték százalékában	19,7	19,1	19,0	20,0	22,8	22,0

A privatizált bérlakások tulajdonosainak változásáról nincs statisztikai információ, de a lakossági felvételekre alapozott becslések szerint a privatizált lakások 15–20 százalékát egy-két éven belül az új tulajdonosok eladják. A hirdetési újságok és a mindennapi tapasztalatok is azt mutatják, hogy nem elenyésző hányaduk közvetlenül vagy nem sok idővel azután, hogy az önkormányzat eladta őket a bennük lakó bérlőnek, a szabadpiaci forgalomban új tulajdonosra talál.

Mivel a bérlők a piaci érték töredékéért vásárolták meg a lakást – és gyakran még azt sem készpénzben, hanem kártyás jegyben fizették –, új tulajdonosként a piaci árat is viszonylag alacsonyan szabják meg, de még így is viszonylag jelentős nyereségre tesznek szert. A nyereség azért viszonylagos, mert vagy másik lakásba fektetik, vagy adózni-

uk kell utána. Mindezek ellenére a szabadpiacon tömegesen megjelenő privatizált bérlakások nagymértékben megnövelték a korábbi kínálatot, ez a tény tisztán piaci viszonyok között is az árcsökkenés irányába hat. Ezt az árcsökkentő hatást csak erősíti, hogy a bérlőkből lett tulajdonosok sokkal inkább hajlamosak az ún. piaci ár alá menni, mint azok, akik valóban piaci áron (ráadásul a biztos befektetés tudatában) vették a lakásukat. A „dömpingárúként” megjelenő privatizált lakások minőségben, fekvésben többnyire különböznek ugyan a mindig magántulajdonban lévőkötől, tehát speciális részpiacot képeznek, de azokon a piacokon, ahol azonos vagy hasonló minőségű privatizált és mindig magántulajdonú lakások egyaránt léteznek, egyértelműen lefelé nyomják az árakat.

Ma még csak sejthető, de valószínűleg a jövőben erősödő tendencia lesz a részpiacok elszakadása egymástól. Ez azt jelenti, hogy a főváros meghatározott kerületeiben vagy annál kisebb körzeteiben az árak vagy csökkenni, vagy stagnálni fognak, illetve nagyon csekély árnövekedés lesz regisztrálható, míg az elit kerületekben, környékeken különösen a luxuskategóriákban az átlagosnál jóval magasabb árnövekedés lesz tapasztalható.

#### *Az üzlet- és irodaingatlanok hatása*

Viszonylag új fejlemény, hogy a tömeges irodaépítés is érezteti hatását a lakáspiacon. A korábbi években a belvárosi lakások előnytelen fekvését bizonyos mértékben kompenzálta, hogy jó eséllyel lehetett őket üzletnek, irodának eladni vagy bérbe adni, ezért árukat nem az a forgalmi érték határozta meg, amit lakásként „realizálhattak” volna, hanem az üzleti szektor piaci értékítélete. A fővárosi irodaházak, üzletcentrumok szinte gomba módra szaporodtak az utóbbi években. Egy részük „zöldmezős beruházásként”, ideszámítva a belvárosi foghíjtelkeket is, illetve a külső kerületek valóban zöld mezőin, más részük hajdani bérházak transzformációjaként (egy tőkeerős cég minden lakótól megvette a lakását, és az elhanyagolt bérház helyén ma már imponáló irodaház áll, üzletcentrum nyílt, bank működik, biztosítótársaság üzemel). A nagy tőkével rendelkező cégek ma már nem költöznek lakásba. A belvárosi lakások még mindig eladhatók irodának, üzletnek, de már csak a tőkehiánnyal küszködő cégek vagy kisvállalkozók működnek hajdani lakásban, azaz a lakásárakat már nem befolyásolja a magánszemélyektől tőkeerejét tekintve is különböző szektor. Ez a tény ugyancsak a lakásárak növekedésének csökkenése irányába hat.<sup>11</sup>

Végül meg kell említenünk a magántulajdonú bérlakások szektorának kialakulását. Statisztikai adatok sajnos ennek méretéről sem állnak rendelkezésre.<sup>12</sup> Az utolsó ilyen jellegű információt az 1990-es népszámlálás adatai tartalmazták, ezek szerint az ország lakásállományának mintegy két százaléka magánbérlet. Az adat valószínűleg 1990-ben sem tükrözte a realitásokat, hiszen a magánbérlok többsége nem jelentkezhett be sem állandó, sem ideiglenes lakóként abba a lakásba, amelyben ténylegesen lakott, ezáltal a népszámlálás nem ott és nem magánbérlokként vette őket számba. Az azóta eltelt időszakban pedig (és ismét csak az ingatlanügynökségek tapasztalataira és a hirdetési újságokra

<sup>11</sup> Li Malmström: The Emergence of Real Estate Markets in Central and Eastern Europe. *Journal of Transforming Economies and Societies*. 1995. Spring. 76–89 old. Részletes elemzést ad a posztkommunista országok üzleti célú ingatlanpiacának helyzetéről. Az elemzés a magyar piacot már egyértelműen kínálati piacnak tartja, sőt, túlkínálatról ír.

<sup>12</sup> A 4. lábjegyzetben említett tanulmány 1–3 százalékra (40–120 ezer lakásra) becsüli a magánbérleti szektor nagyságát, a teljes lakásállományra vonatkozóan.



vagyunk kénytelenek hagyatkozni) feltehetően jelentős növekedésnek indult a magánbérlet-szektor. Szerencsés lenne, ha a szektornak legalább a nagyságrendjét meg lehetne becsülni az 1996-os mikrocenzus alapján. A jelenség megfigyelése azért sem könnyű feladat, mert az ingatlanbérbeadók egy része (nem tudjuk mekkora hányada) az ingatlanbérbeadásból származó jövedelmét eltitkolja az adóhatóságok elől. Ráadásul ebben a jövedelemforrásban összemosódik a lakás és az üdülés céljára bérbe adott ingatlan, s a magánbérlet-szektor kialakulásának mérésére nem alkalmas. A magánbérlet iránt jelentős a kereslet, hiszen ma már önkormányzati bérletkéréshez csak nagyon kevés család, és közülük is a legalacsonyabb jövedelműek juthatnak, a lakásvásárlás pedig – még ha a lakásárak növekedése nem is éri el az inflációs rátát – igen drága, ezért a viszonylag magas jövedelemmel, de lakásvásárláshoz nem elegendő készpénzzel rendelkező családok egyre gyakrabban fordulnak a magánbérlet felé.

A magánbérlet-szektorban a lakbérek magasak. Az *Ingatlanpiac*, az ingatlanforgalmazók lapja rendszeresen közli a bérleti díjakat abban a körben, melyben az *Ingatlanpiachoz* társult ügynökségek tapasztalatokat szerezhettek. Adataik szerint a fővárosi bérleti díjak a 250 forintos négyzetméter ártól az 1800 forintosig terjednek, a lakás fekvése és minősége szerint. Bármennyire magasak is a lakbérek, az árakhoz viszonyítva tulajdonképpen még mindig alacsonynak számítanak. Egy szakértő véleménye szerint egy lakás ára hét-nyolc év alatt térül meg.<sup>13</sup> A lakbéreket egyelőre még nem a piactudományokban szokásos ésszerű kalkuláció határozza meg – tehát, hogy milyen költségeknek kell megtérülniük a bérben –, hanem a kereslet-kínálati viszonyok, a fizetőképesség korlátai és az az esetlegesség, amely még mindig érzékelhető a lakásárak esetében is a piaci viszonyokra éppen áttérő gazdaságban.

#### AZ ADÁSVÉTEL ÉVE SZERINT HOMOGEN LAKÓINGATLANOK ÁRALAKULÁSA

A Fővárosi Illetékhataltól átvett alapadatok között 1993-tól kezdve már az adásvétel időpontja is szerepel. Erre támaszkodva létre lehetett hozni az 1990., 1991., 1992., és 1993. évekre az adásvétel éve szempontjából *homogén adatállományt*. Ezek a homogén adatállományok a korábbiaknál jóval alkalmasabbak az árindexszámítás céljaira, mert azoktól eltérően mindig csak az adott év árviszonyait tükrözik, ami az árindexszámítás esetén – speciális eseteket leszámítva – alapvető követelmény. Ezért a lakóingatlanok árváltozásáról korábban közölt eredmények<sup>14</sup> – csak az adatállományok időközben szerencsére megszűnő korlátai által meghatározott – szükségmegoldásnak tekintendők. A „valódi” árváltozásokról csakis a szerződéskötés éve szempontjából homogén adatállományok vizsgálata útján szereshető információ. Ennek ellenére az elemzés következő fejezetében a szerződéskötés éve szempontjából vegyes adatállományok alapján nyert 1990–1994. évi eredményeket is közöljük, a korábbi elemzés folytatásaként. Ennek során az egy évvel hosszabb időszakra kapott eredményekhez a korábban alkalmazott módon jutunk el.

<sup>13</sup> Milyen ingatlanba fektessük pénzünket? *Gerő Péter*, a Belvárosi Irodaház Kft. igazgatója nyilatkozata. *Ingatlanpiac*. 1994. október 20.

<sup>14</sup> *Farkas E. János – Vajda Ágnes – Vita László*: A budapesti lakáspiac kutatása. *Statisztikai Szemle*. 1995. évi 3. sz. 242–265. old.

A lakóingatlanok áralakulását 1990 és 1993 között a hedonikus árindexszámítás módszerével vizsgáltuk. E módszer alkalmazását az tette szükségessé, hogy az egymást követő években gazdát cserélő lakóingatlanok átlagára nemcsak az azonos minőségű lakóingatlanok árának változása – az ún. „tisztá” árváltozás – következtében különböző, hanem az egyes években eladott lakóingatlanok minőségi összetételének eltérése miatt is. A különböző minőségi paraméterekkel rendelkező lakóingatlanok ára ugyanis még az időpont rögzítése esetén is jelentősen eltér egymástól, s emiatt a lakóingatlanok valamely adott időszakra vonatkozó átlagára részben a különböző minőségű lakóingatlanok adott időszaki átlagárától, részben pedig az ingatlanforgalom adott időszak alatti minőségi összetételétől függ.

A lakóingatlanok árindexének mentesnek kell lennie a minőségi összetétel esetleges változásaitól, s kizárólag az azonos minőségűnek tekinthető ingatlanfajták átlagárainak átlagos változását kell mutatnia. Ez többféleképpen is elérhető, de az eredményt minden esetben döntően befolyásolja, hogy az azonos minőségű ingatlanfajtákat hogyan, a lakóingatlanok mely paramétereinek rögzítése útján definiáljuk. A rendelkezésre álló adatbázis sajnos csak azt tette lehetővé, hogy az azonos kerületben fekvő azonos nagyságú (szobaszámú vagy alapterületű) házakat, illetve lakásokat tekintsük azonos minőségűnek. Ennek az a következménye, hogy árindexeink az egyéb ármeghatározó tényezők (fekvés, felszereltség stb.) szerinti összetétel-változások hatásaitól nem mentesek, s ennyiben nemcsak a tiszta árváltozásokat tükrözik. Ugyanakkor lényegesen jobbák az évi átlagárak egyszerű hányadosainál, mert a minőségi összetétel változásának hatását nagyrészt kiszűrjük.

A hedonikus árindexszámítás módszerének leírása megtalálható a korábbi tanulmányban (lásd a 14. lábjegyzetet). Itt ezért csak a módszer legfontosabb elemeit foglaljuk össze a közölt eredmények értelmezésének és értékelésének megkönnyítésére.

1. Az eljárás első lépése az, hogy a házak (lakások) átlagárait néhány minőségi paraméter függvényében fejezzük ki minden, a vizsgálatba bevont évben. Minőségi paraméternek az alapterületet, a szobaszámot és azt tekintettük, hogy a lakóingatlan Budapest melyik körzetében található.

A felsorolt minőségi paramétereket egy-egy változóként tekintve minden évre vonatkozóan egy-egy olyan

$$Y = b_0 + b_1 X_1 + \dots + b_p X_p$$

alakú optimális becslőfüggvényt (regressziófüggvényt) kerestünk,<sup>15</sup> melynek segítségével az adott minőségi paraméterek ismeretében a lehető legjobban becsülhető a minőségi paraméterek egy-egy tetszőleges kombinációjával rendelkező házak (lakások) átlagára. E formulában  $X_1, X_2, \dots, X_p$  a szóba jövő változóknak a formulában beavatott részét,  $Y$  pedig a becsült átlagárát jelenti. A  $b_0, b_1, \dots, b_p$  szimbólumok ún. regressziós együtthatók, melyek az egyenletben szereplő változókra vonatkozó megfigyelések alapján becsülhetők.

2. Az így nyert becslőformulákkal minden évre meg lehetett becsülni egy tetszőleges minőségi összetételű ház (lakás-) állomány átlagárát. A különböző évekre kapott becslőformulákba a minőségi paraméterek valamely adott évre jellemző átlagos értékeit helyettesítve olyan, a továbbiakban korrigált átlagáraknak nevezett becsült átlagárakat kapunk, melyek mentesek a ház- (lakás-) állomány minőségi összetételének a változásaitól,<sup>16</sup> s így módon a „tisztá” árváltozások nagyságát mutatják.

3. A tiszta árváltozások mértékét közelítő hedonikus árindexeket a korrigált átlagárak bázis- (vagy lánc-) viszonyzámaiként kapjuk.

<sup>15</sup> A „keresés” abból állt, hogy az összes szóba jövő változó közül kiválogattuk azokat, melyek alapján a lehető legjobban becsülhető az átlagár. A válogatásra az ún. stepwise (lépésenkénti) regresszió módszerét és az SPSS programcsomagot használtuk.

<sup>16</sup> Természetesen csak a becslőegyenletekben szereplő minőségi paraméterekkel megfogható minőségi összetételváltozásoktól.

4. Mivel az egyes évek minőségi összetételének rögzítése mellett kapott hedonikus árindexek egyenrangúak, a végső eredményt a minőségi összetétel összes lehetséges módon történő rögzítése mellett nyerhető bázisindexsor súlyozatlan számtani átlagaként állítjuk elő. A láncindexeket az így kapott bázisindexekből származtatjuk.

5. A lakóingatlanok (házak és lakások együtt) korrigált átlagárait a házak és lakások megfelelő korrigált átlagárainak a súlyozott átlagaként állítjuk elő, majd az így kapott korrigált átlagárból a 3. és 4. pontban leírt módon hedonikus indexeket számítunk. Súlynak a házak (lakások) összes lakóingatlanon belüli átlagos számarányát tekintettük.

A vázolt eljárás alkalmazásának az a feltétele, hogy a különböző évekre vonatkozó becslőegyenletekben azonos változók szerepeljenek, és az egyes egyenletek nagyjából egyformán jól írják le a minőségi paraméterek és az ár közötti összefüggést.

Végül megjegyezzük, hogy a leírt eljárással nyert eredmények zárt rendszert alkotnak. Ez azt jelenti, hogy egy-egy újabb év bekapcsolása az indexszámításba – általában kismértékben – megváltoztatja a korábbi évekre kapott eredményeket is. Ez azért van így, mert a használt eljárás mindig az éppen rendelkezésre álló összes információt felhasználja.

A lakóingatlanok forgalmi értékét nagyságuk – az alapterület ( $T$ ) és a szobaszám ( $SZ$ ) –, valamint Budapesten belüli elhelyezkedésük alapján igyekeztünk becsülni. A Budapesten belüli fekvést a FEKV1–FEKV4 jelű változókkal írtuk le. E négy változót a következőképpen definiáltuk:

- FEKV1=1, ha a lakóingatlan az I., II., XI. vagy XII. kerületben van, egyébként FEKV1=0
- FEKV2=1, ha a lakóingatlan a III. vagy XXII. kerületben van, egyébként FEKV2=0
- FEKV3=1, ha a lakóingatlan a XXI. kerületben van, egyébként FEKV3=0
- FEKV4=1, ha a lakóingatlan az V–X., XIII–XIV. vagy XIX. kerületben van, egyébként FEKV4=0

(E négy változó valójában öt kerületcsoport jelzésére alkalmas, mert FEKV1=FEKV2=FEKV3=FEKV4=0 esetén a lakóingatlan az eddig külön fel nem sorolt IV., XV–XVIII. vagy XIX. kerületek valamelyikében fekszik. Az öt kerületcsoportot leginkább talán „belső” Budának (FEKV1=1), „külső” Budának (FEKV2=1), Csepelnek (FEKV3=1), „belső” Pestnek (FEKV4=1) és „külső” Pestnek (FEKV1=FEKV2=FEKV3=FEKV4=0) lehetne nevezni. A lakóingatlanok a legelső csoportban a legdrágábbak. Ennek az a következménye, hogy ha valamely évben megnő (csökken) a „belső” budai ingatlanok aránya, akkor az önmagában is átlagárnövelő (átlagárcsökkentő) tényező.

A FEKV1–FEKV4 változókból létrehoztuk még az  $FSZ_i = FEKV_i \times SZ$  ( $i=1,2,3,4$ )  $FT_i = FEKV_i \times T$  ( $i=1,2,3,4$ ) változókat is, s így a lakóingatlanok forgalmi értékét végeredményben a  $T$ ,  $SZ$ , FEKV1–FEKV4, FSZ1–FSZ4, FT1–FT4 változók közül alkalmasan összeválogatott változókkal próbáltuk meg a lehető legjobban becsülni.

Az  $FSZ_i$  és az  $FT_i$  szorzatváltozók az ingatlan nagyság „egységárának” kerületcsoportonkénti esetleges eltéréseit képesek a becslőegyenletekben kifejezni. A házak esetében a szobaszámmal mért nagyság ( $SZ$ ) és az  $FSZ_1$ , a lakások esetében pedig az alapterülettel ( $T$ ) mért nagyság és az  $FT_1$  bizonyult a legjobban használható árbecslő tényezőnek. Az indexszámítás eredményeit a 4. tábla, a becslőegyenletek együtthatóit és néhány jellemzőjét, az azokban szereplő változók átlagait az 5–6. tábla tartalmazza.

Mint már említettük, a tényleges és a korrigált átlagárak eltérő mozgása arra vezethető vissza, hogy az egyes években nemcsak az azonos nagyságú és fekvésű lakóingatlanok átlagára különböző, hanem a lakóingatlanok nagyság és fekvés szerinti összetétele is. (A

nagyság és fekvés szerinti összetételt a továbbiakban minőségi összetételnek nevezzük.) Míg e tényleges átlagárak alakulásában mindkét fajta különbség szerepet játszik, addig a korrigált átlagárakéban csak a „tisza” árváltozás hatása jelentkezik. Az összes lakóingatlan esetében a korrigált átlagárak alakulása mentes még a házak és lakások összes lakóingatlanon belüli arányának időbeli változásától is.

4. tábla

*A tényleges és a korrigált átlagárak változása a lakóingatlanok budapesti piacán*

Év	Házak		Lakások		Összes lakóingatlan	
	tényleges	korrigált	tényleges	korrigált	tényleges	korrigált
átlagára						
Index: 1990. év = 100,0						
1991	117,8	120,4	100,9	106,1	103,6	109,6
1992	137,2	138,9	107,0	120,6	114,3	125,2
1993	242,0	176,4	125,6	134,1	155,7	144,5
Index: előző év = 100,0						
1991	117,8	120,4	100,9	106,1	103,6	109,6
1992	116,4	115,1	106,1	113,7	110,3	114,2
1993	176,4	127,0	117,4	111,2	136,3	115,4

A lakóingatlanok minőségi összetételének időbeli eltérései jól jellemezhetők a becslő egyenletekben szerepelő változók átlagainak időbeli alakulásával. Ez olvasható ki az 5. táblából, melyben SZ1, illetve T1 a „belső” budai lakóingatlanok szobaszámát, illetve alapterületét jelöli. FEKV1 átlaga SZ1 átlagával szorozva FSZ1 átlagát, T1 átlagával szorozva pedig FT1 átlagát adja. A FEKV1 változó átlaga végül nem más, mint a „belső” budai házak (lakások) aránya az összes gazdát cserélt ház (lakás) között. A most mondtak a tényleges és korrigált átlagárak eltérő alakulásának indoklásakor kerülnek majd felhasználásra.

A 4. tábla szerint a tényleges és korrigált átlagárak mozgása közötti különbség a házak esetében 1992-ről 1993-ra (s ennek következtében 1990-ről 1993-ra) a legnagyobb. Ennek oka a 5. tábla szerint az, hogy 1992-ről 1993-ra jelentősen javult a házak minőségi összetétele. Ezt részben az átlagos szobaszám közel 20 százalékos növekedése tanúsítja, különösen pedig az FSZ1 változó átlagának közel 250 százalékos növekedése. Ezt elsősorban a belső budai házak arányának igen jelentős – 8,8 százalékról 25,2 százalékra történő – növekedése, kisebb részben pedig e házak átlagos szobaszámának 3,27-ről közel 4-re való növekedése váltotta ki.

Ehhez teljesen hasonlóan magyarázható a lakások tényleges és korrigált átlagárának eltérő mozgása. A tényleges átlagárak például 1990-ről 1991-re lényegében nem változtak. A korrigált átlagárak ezzel szemben nem túl nagy, de mégis 6,1 százalékos növekedést mutatnak. Ez annak tulajdonítható, hogy 1990-ről 1991-re valamelyest romlott a lakások minőségi összetétele, ami a tényleges átlagár stagnálásához vezetett. A minőségi összetétel romlása az 5. tábla szerint főként a magas árfekvésű belső budai lakások arányának csökkenésében nyilvánult meg. 1990-ről 1991-re egyébként egy más módszerrel is csak igen mérsékelt „tisza” áremelkedést sikerült kimutatni. Ha ugyanis mindkét érin-

tett évre a lakások fekvés és szobaszám szerinti azonos megoszlását feltételezve határozzuk meg az átlagár változását, akkor 1990-es megoszlás feltételezése mellett mindössze 1,7 százalékos, 1991-es megoszlást feltételezve 4,2 százalékos átlagár-növekedés mutatkozik, ami még alatta is marad a hedonikus árindex-számítás eredményének.

5. tábla

*A ház-, illetve lakásingatlanok átlagos jellemzői*

Változó	1990.	1991.	1992.	1993.
	évben			
	Házak			
Forgalmi érték (ezer forint)	2704,9	3187,2	3710,8	6544,5
SZ	2,49	2,46	2,49	2,97
FSZ1	0,31	0,22	0,29	1,00
FEKV1	0,096	0,076	0,088	0,252
SZ1	3,25	2,96	3,27	3,97
Változó	1990	1991	1992	1993
	Lakások			
Forgalmi érték (ezer forint)	2124,6	2143,0	2274,4	2668,5
T	56,2	55,3	53,4	54,7
FT1	19,87	16,42	12,50	16,16
FEKV1	0,325	0,283	0,239	0,273
T1	61,1	58,0	57,2	59,2

A 6. táblában a házak és lakások forgalmi értékének becslésére szolgáló egyenletek egyes jellemzőit adjuk meg.

6. tábla

*A házak és a lakások átlagos forgalmi értékének (átlagárának) becslésére szolgáló egyenletek jellemzői*

Változó	1990.	1991.	1992.	1993.
	évben			
	Házak			
Konstans ( $b_0$ )	55,3	-430,4	430,1	986,9
SZ	911,5	1402,2	1115,0	1354,0
FSZ1	1201,7	763,0	1756,7	1539,0
R <sup>2</sup>	0,738	0,448	0,545	0,456
Megfigyelések száma	83	343	71	250
	Lakások			
Konstans ( $b_0$ )	-510,3	-750,6	-989,9	-1084,0
T	40,0	48,3	57,6	62,9
FT1	19,5	13,6	15,0	19,5
R <sup>2</sup>	0,321	0,450	0,585	0,632
Megfigyelések száma	378	1806	3061	957

E táblában  $R^2$  a többszörös determinációs együtthatót jelöli. A közölt többszörös determinációs együtthatók azt mutatják, hogy a becslő egyenletekben szereplő SZ és FSZ1 vagy T és FT1 változók együtt mekkora hányadát magyarázzák meg az ingatlanárak szórásnégyzetének.

A konstans kivételével minden közölt regressziós együtthatóhoz 0 kétoldali  $p$  érték tartozik, ami arra utal, hogy a regressziós együtthatók kivétel nélkül szignifikánsan különböznek nullától.

Végül a 7. táblában a házak, a lakások és az összes lakóingatlan tényleges és korrigált átlagárait adjuk meg.

7. tábla

*A házak, a lakások és a lakóingatlanok tényleges és minőségi összetétellel korrigált átlagárai*

Év	Tényleges átlagár	1990.	1991.	1992.	1993.
		évi minőségi összetétel melletti korrigált átlagár (ezer forint)			
Házak					
1990	2705	2705	2565	2670	3962
1991	3187	3306	3187	3280	4494
1992	3711	3761	3564	3711	5496
1993	6544	4845	4660	4800	6545
Lakások					
1990	2125	2125	2020	1871	1991
1991	2143	2236	2143	2002	2111
1992	2274	2543	2437	2274	2399
1993	2669	2838	2711	2521	2669
Lakóingatlanok*					
1990	2229	2232	2120	2018	2354
1991	2310	2433	2335	2237	2250
1992	2547	2767	2645	2539	2969
1993	3471	3208	3070	2941	3383

\* Az összes lakóingatlant az 1990–1993. évi átlagos megoszlás melletti korrigált átlagárral számoltuk.

Az átlagárok a házak és a lakások esetében a házak (lakások) valamely adott évi átlagos jellemzőinek a megfelelő becslőegyenletekbe való behelyettesítése útján kaphatók meg (a számításokhoz a 5–6. táblákban közölteknel pontosabb átlagokat és együtthatókat használtunk), az ingatlanok esetében pedig a házakra és lakásokra vonatkozó megfelelő tényleges vagy korrigált átlagok súlyozott átlagaként. A súlyok a tényleges átlagárok esetében a megfigyelések száma (lásd a 6. táblát), a korrigált átlagárok esetében pedig a házak illetve lakások 1990–1993-ra vonatkozó átlagos aránya. A házak átlagos aránya 0,184194, a lakásoké pedig 0,815806.

A korábban említettek értelmében a 7. tábla bármely oszlopában található korrigált átlagárból számítható bázis- vagy láncviszonyszámok az átlagos „tisztá” árváltozás becslésének tekinthetők.

AZ ADÁSVÉTEL ÉVE SZERINT  
VEGYES LAKÓINGATLANOK ÁRALAKULÁSA

A Fővárosi Illetékhivatal által valamely adott évben nyilvántartásba vett értékesített lakóingatlanok jelentősen szóródnak az adásvétel éve szerint. Ezt jól érzékelteti az 1993-ban és 1994-ben nyilvántartásba került lakóingatlanok százalékos, adásvétel éve szerinti megoszlása is.

8. tábla

*Az 1993-ban és 1994-ben illetékhivatali nyilvántartásba került lakóingatlanok  
százalékos megoszlása az adásvétel éve szerint*

Az adásvétel éve	1993-ban		1994-ben	
	nyilvántartásba vett			
	házak	lakások	házak	lakások
1989 és korábban	3,3	3,5	0,8	2,1
1990	8,7	7,8	2,2	3,3
1991	35,6	38,5	8,0	14,3
1992	46,0	42,2	54,2	54,8
1993	6,4	8,0	32,6	24,1
1994	–	–	2,2	1,4
<i>Összesen</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>

Az elhúzódó nyilvántartásba kerülés eredménye az, hogy az adott évben nyilvántartásba vett ingatlanok átlagára valójában nem a nyilvántartásba vétel évének árszínvonalát fejezi ki, hanem rendszerint az azt egy, illetve két évvel megelőző év átlagos árszínvonalát. S ráadásul a 8. tábla tanúsága szerint még az adásvétel éve szerinti megoszlás sem feltétlenül azonos az egymást követő években. Ez sajnos jelentősen s ráadásul eleve nem tudható irányban és mértékben torzíthatja az egymást követő években nyilvántartásba vett házak és lakások átlagárának alakulását; akár tényleges, akár korrigált átlagárakról van szó. Az egymást követő években nyilvántartásba vett házak és lakások átlagára ugyanis pontosan nem is azonosítható „vegyes” árszínvonalon fejeződik ki.

A hedonikus árindexszámítást az 1990 és 1994-es időszakra vonatkozóan pontosan ugyanúgy hajtottuk végre, mint az 1990 és 1993 közötti időszak esetében, és olyan módszertan alapján ahogyan az a korábbi tanulmányban rögzítve van. A vizsgálatba vont házak és lakások nagyságát pontosan ugyanúgy korlátoztuk, mint korábban, és a házak közül ugyanúgy kihagytuk az I., V–IX. és XII–XIII. kerületben található, de a végeredményeket erőteljesen befolyásoló igen csekély számú házat. A lakóingatlanok Budapesten belüli elhelyezkedését most is és korábban is olyan  $K_i$  változók segítségével fejeztük ki, melyek értéke az  $i$ -edik kerületben található minden ingatlanra vonatkozóan 1 volt, míg az összes máshol elhelyezkedő ingatlanra nézve 0. A becslőegyenletekben megjelenő  $T_i$  és  $SZ_i$  változók a  $K_i$  kerületjelző változók és  $T$ , illetve  $SZ$  szorzatai.

A leírt módon számított bázisindexeket a 9. tábla felső része, az azokból nyert láncindexeket pedig az alsó része mutatja. E táblában a korrigált átlagárak változásai mellett a tényleges átlagárak megfelelő változásai is helyet kaptak.

9. tábla

*A tényleges és a korrigált átlagárak változása a lakóingatlanok budapesti piacán*

Év	Házak		Lakások		Összes lakóingatlan	
	tényleges	korrigált	tényleges	korrigált	tényleges	korrigált
átlagára						
Index: 1990. év = 100,0						
1991	113,5	114,5	104,5	108,6	108,4	110,2
1992	141,3	138,4	133,5	133,6	131,3	134,9
1993	164,5	172,2	145,7	145,3	146,4	152,9
1994	211,1	186,3	137,3	144,6	149,5	156,1
Index: előző év = 100,0						
1991	113,5	114,5	104,5	108,6	108,4	110,2
1992	124,5	120,9	127,9	123,0	121,2	122,3
1993	116,4	124,4	109,1	108,8	111,5	113,4
1994	128,3	108,2	94,2	99,5	102,1	102,1

A korrigált átlagárak és a tényleges átlagárak alakulása között itt is akkor mutatkozik számottevő eltérés, ha az érintett években gazdát cserélő házak (lakások vagy összes lakóingatlan) minőségi összetétele lényegesen eltérő. Erre a legutolsó két évben látunk példákat. (A legszámottevőbb eltérések indoklására még visszatérünk.)

A számítások legfőbb részeredményei a 10–16. táblákban találhatóak. A 10–12. táblák a házakra a 13–15. táblák pedig a lakásokra vonatkozó hedonikus indexszámítás egyes lépéseinek eredményét foglalják össze.

10. tábla

*A házak forgalmi értékének becsléséhez szükséges együtthatók*

Változó	1990.	1991.	1992.	1993.	1994.
	évben				
Konstans ( $b_0$ )	70,0*	202,4*	39,0*	352,5	-192,2
SZ	734,6	771,9	1091,6	1005,0	1633,6
T2	18,1	31,1	9,0	5,2	36,9
SZ2	155,6	-204,3*	696,7	1612,9	481,6*
T3	3,7	17,8	3,8	37,0	-1,9*
T11	22,5	8,3	2,0*	30,5	9,1
T14	2,0*	36,7	1,7*	88,6	5,0
SZ14	117,4*	-747,2	542,3	-1775,7	-148,5
SZ20	-248,3	-326,9	-398,7	-337,0	-749,5
R <sup>2</sup>	0,392	0,590	0,538	0,526	0,576
n	1452	433	827	824	589

\* A 10. és a 13. tábla \*-gal jelölt együtthatóhoz 0,1-nél nagyobb kétoldali  $p$ -érték tartozik, ami úgy értékelhető, hogy azok 0-tól való eltérése nem szignifikáns.

A 10. és 13. tábla az indexszámítás 1. lépésében említett becslőegyenletek főbb jellemzői találhatóak. Részben a  $b_0, b_1 \dots b_p$  együtthatók, részben pedig az  $R^2$ -tel jelölt több-



szőrös determinációs együtthatók. Az együtthatókat – szokás szerint – oly módon kerekítve közöljük, hogy a forgalmi érték ezer forint pontossággal legyen becsülhető a házak, lakások 11., illetve 14. táblákban szereplő átlagos minőségi jellemzőiből. Itt megtalálható az egyes években gazdát cserélő házak, lakások száma is.

11. tábla

*A házak átlagos jellemzői*

Változó	1990.	1991.	1992.	1993.	1994.
	évben				
Forgalmi érték (ezer forint)	2119,0	2404,9	2994,6	3487,3	4473,5
SZ	2,49	2,53	2,49	2,48	2,70
T2	5,77	1,33	9,42	5,34	5,69
SZ2	0,15	0,04	0,16	0,14	0,15
T3	5,09	6,98	6,59	4,37	3,89
T11	3,88	2,84	5,59	3,33	15,62
T14	7,22	11,57	6,59	6,43	13,85
SZ14	0,20	0,36	0,18	0,21	0,34
SZ20	0,21	0,28	0,25	0,21	0,23
T	80,2	78,7	128,0	94,9	99,4

12. tábla

*A házak tényleges és korrigált átlagairól  
(ezer forint)*

Év	Tényleges átlagár	1990.	1991.	1992.	1993.	1994.
		évi minőségi összetétel melletti korrigált átlagár				
1990	2119	2119	2047	2215	2086	2551
1991	2405	2439	2405	2573	2371	2810
1992	2995	2980	2978	2995	2954	3294
1993	3487	3643	3599	3760	3487	4499
1994	4473	4035	3823	4154	3990	4473

13. tábla

*A lakások forgalmi értékének becsléséhez szükséges együtthatók*

Változó	1990.	1991.	1992.	1993.	1994.
	évben				
Konstans $b_0$	-33,1*	435,2	-496,1	-674,9	-361,1
T	27,4	20,5	43,0	49,3	43,9
T1	9,2	6,1	15,5	18,1	18,0
T2	12,8	16,0	23,6	24,6	25,5
T5	2,3*	6,3	39,7	40,4	23,9
T12	12,0	20,6	22,6	26,9	24,0
T21	-5,4	-6,4	-6,5	-7,9	-9,5
$R^2$	0,533	0,554	0,573	0,604	0,555
$n$	4076	1078	4069	3673	2764

A 11. és a 14. tábla a vizsgált házak, illetve lakások átlagos jellemzőit, azaz minőségi összetételét, a 12. és 15. tábla pedig a korrigált átlagárakat tartalmazza.

14. tábla

*A lakások átlagos jellemzői*

Változó	1990.	1991.	1992.	1993.	1994.
	évben				
Forgalmi érték (ezer forint)	1595,2	1666,0	2129,8	2324,0	2189,9
T	54,40	54,24	54,21	55,06	53,44
T1	0,76	1,29	1,74	1,81	2,58
T2	6,08	3,57	4,36	3,73	2,68
T5	0,38	0,46	2,54	2,39	1,17
T12	4,87	3,30	3,30	2,91	2,98
T21	1,56	2,89	1,74	1,67	0,79

15. tábla

*A lakások tényleges és korrigált átlagárai*  
(ezer forint)

Év	Tényleges átlagár	1990.	1991.	1992.	1993.	1994.
		évi átlagos minőségi összetétel melletti korrigált átlagár				
1990	1595	1595	1538	1562	1573	1525
1991	1666	1746	1666	1701	1700	1654
1992	2130	2114	2016	2130	2138	2015
1993	2324	2303	2194	2313	2324	2192
1994	2190	2305	2196	2283	2293	2190

Az összes lakóingatlan (házak és lakások együtt) átlagárai (lásd a 16. táblát) a megfelelő ház- és lakás átlagár súlyozott átlagaként kaphatók meg. A súlyok a tényleges átlagárak esetében most is a házak és lakások adott évi tényleges számai, a korrigált átlagárak esetében pedig a házak és lakások évenként számított arányának súlyozatlan átlagai. Ez utóbbi a házak esetében 0,215408, a lakások esetében pedig 0,784592.

16. tábla

*Az összes lakóingatlan tényleges és korrigált átlagára*  
(ezer forint)

Év	Tényleges átlagár	1990.	1991.	1992.	1993.	1994.
		évi minőségi összetétel és 1990–1994. évi átlagos megoszlás melletti korrigált átlagár				
1990	1733	1708	1648	1703	1684	1746
1991	1878	1895	1825	1889	1845	1903
1992	2276	2301	2223	2316	2314	2291
1993	2537	2592	2497	2625	2574	2689
1994	2591	2678	2546	2686	2659	2682

A házak esetében a tényleges és korrigált átlagárak alakulása között legnagyobb eltérés 1990-ről 1994-re, illetve 1993-ról 1994-re figyelhető meg. A kétféle bázisindex között közel 25 százalékpontos, a kétféle láncindex között pedig mintegy 20 százalékpontos különbség figyelhető meg. A 11. tábla tanúsága szerint e nagy eltérésekre az ad magyarázatot, hogy 1990-ről 1994-re, illetve 1993-ról 1994-re megnőtt a házak átlagos szobaszáma, s igen jelentősen megnőtt a T11, és T14 változók átlaga is. E változások pedig a 10. tábla adatai szerint mind növelőleg hatottak a házak tényleges átlagárára, mely hatás a korrigált átlagárakból kiszűrésre került.

A lakások esetében is hasonló magyarázatot lehet találni a tényleges és a korrigált átlagárak alakulásának minden számottevő eltérésére.

A lakásárak alakulása esetében gyanúsnak tűnhet a tényleges és a korrigált átlagár 1993-ról 1994-re bekövetkező csökkenése. A korrigált átlagár csökkenése azonban az ún. standardizálás módszerével is igazolható. Ha ugyanis a kerületcsoport és szobaszám szerint együttesen differenciált átlagos lakásárakat mindkét évre vonatkozóan a lakások azonos megoszlását feltételezve átlagoljuk, akkor a lakások 1994. évi átlagára mintegy egy százalékkal alatta marad az előző évi átlagárnak. Ennek valószínű okára a 8. táblában lefelé lehetünk rá, amiből az tűnik ki, hogy a lakásoknak az adásvétel éve szerinti megoszlása mindkét évben az 1993-as év tényleges árszínvonalára felé húzza az 1993-ban, illetve 1994-ben nyilvántartásba kerülő lakások „vegyes” árszínvonalát. Ez újból rávilágít a vegyes árszínvonalú átlagárak elemzésének említett veszélyére.

\*

A módszertani korrektség megkívánta, hogy tanulmányunkban közöljük a fővárosi lakóingatlanok árának alakulását mind az adásvétel szerint homogén, mind pedig a vegyes összetételű adatállományokból származó adatok alapján. Nyilvánvaló, hogy az elkövetkező elemzéseknek már a homogén adatállományból kell készülniük, annak érdekében, hogy tisztábban lehessen mérni az egyik évről a másikra történő árváltozást. A kétféle adatállományból nyert eredmények különbségéből adódó módszertani tanulságok nyilvánvalók, ezekre most nem is kívánunk kitérni.

Szükségesnek látszik azonban, hogy összegezzük a fővárosi lakóingatlanok piacán érvényesülő főbb tendenciákat.

1. Az 1990-es évek első felében a lakóingatlanok árnövekedése elmaradt a fogyasztói árak növekedésétől.

2. Jelentős különbség mutatkozott viszont a lakások és a házak árának alakulásában: míg a lakások árának éves növekedése nem éri el vagy alig haladja meg a 10 százalékot, a házak ára ennél jóval nagyobb mértékben növekszik.

3. A lakásárak növekedése megtorpanásának okai:

- a lakások többsége a rosszabb ökológiai pozíciójú kerületekben kerül értékesítésre,
- hirtelen felduzzadt a magántulajdonú lakások kínálata a privatizáció következtében,
- a lakások üzletnek, irodának már csak elvétve kelnek el.

4. A házakból jóval kisebb a kínálat, és az is elsősorban a „zöldövezetekben” jelenik meg. A házak egy része már luxusigények kielégítésére is alkalmas (felszerelésük, mére-

tük eléri a nyugat-európai közép-, sőt felsőosztály lakásainak színvonalát), de a „szerényebb” házak is elsősorban a tőkeerősebb vásárlókat vonzzák. A házak piacán tehát a fizetőképesség kevésbé jelent korlátot, mint a lakásokén. Ennek az a fő oka, hogy egy bizonyos szint felett (amely a lakóingatlan-vásárlások esetében 18–20 millió forint tájékan határozható meg) a keresletet már nem elégítik ki a lakások (vagy a kereslet már nem lakásokra, hanem házakra irányul). Ez természetesen pillanatnyilag elsősorban a budai lakóingatlan-piac jellemzője, ám igen tág és a korábbi évekhez képest növekvő térben: Óbuda északi részén, a II. kerület belső és külső részein át, Budakeszit is beleértve, a XII. kerület hagyományosan magas presztízsű lakónegyedeiben, majd Dél-Buda egyre frekvenciáltabb családi házas övezeteiben is tapasztalható a jelenség. Ez a tendencia azt is eredményezheti, hogy a korábban legmagasabb presztízsű és legdrágább budai lakások árai relatíve csökkenni fognak.

5. E tendenciák alapján várható, hogy nemcsak „ökológiai” részpiacok alakulnak ki, hanem egyazon ökológiai részpiacon belül lakásforma szerinti is.

TÁRGYSZÓ: Lakásstatistika.

#### SUMMARY

The study summarises the recent results of the research published in No3. 1995 of *Statistical Review*.

The computations show in two forms the characteristic features of housing market in Budapest for the 1990–1994 period making use of the possibilities afforded by changes in the database during that time. It means on the one hand the method used in the former study and drawing on the processing of „homogenous” data as regards the year of sales on the other.

The study deals with the more important components of the housing market in the capital: prices and the factors behind, development of supply prices, as well as the influence the privatised dwellings and other real estates exert on the housing market.