

A városi használt lakások árának alakulása, 2001–2008

A tartalomból

- 1 Bevezető
- 1 A lakáspiaci tranzakciók száma és szerkezete
- 2 A lakások átlagos ára
- 2 A lakásárak változása, lakásárindex

Bevezető

A KSH a lakáspiaci árak megfigyelését a használt lakások ingatlan-adásvélteli szerződéseinek illetékhivatali adataira alapozza, amelyeket az APEH-től vesz át.¹ Az elérhető adatok minőségének folyamatos javulása mára lehetővé tette a városi lakásárak alakulásának statisztikai leírását.² Összeállításunkban a következő lakáspiaci információkat mutatjuk be:

- a tranzakciók száma és összetétele,
- az árak színvonala,
- az árak változása.

Vizsgálatunk a 2001–2008 közötti évekre terjed ki. Megjegyezzük, hogy a 2008. évre vonatkozó számítások eredményei előzetes adatnak tekinthetők, mivel egyelőre a tranzakcióknak csak mintegy feléről vannak ismereteink.

A lakáspiaci tranzakciók száma és szerkezete

Az illetékhivatalokban rögzített és a KSH-nak átadott adatállomány a 2001-et követő években fokozatosan bővült. 2006-ig a 270 magyarországi város közül 85 adatai hiányoztak, az adatbázis 2007-től vált teljessé. A Budapest kerületeiben és a megyeszékhelyeken lezajlott lakástranzakciók végig szerepelnek az adatok között.

Az alább ismertetendő lakáspiaci számítások évi 110–160 ezer városi adásvéltel adatain alapulnak. Ezek mindegyike magánszemélyek között létrejött, a teljes ingatlan átruházására vonatkozó ügylet volt. Az átvett adatokból ismert az ingatlan helye (település), vételára, az illetékhivatali értékbécselés eredménye, a lakás típusa és az esetek mintegy 70 százalékában a lakások alapterülete is.

A 2001–2008 közötti időszakban az évenként 110–160 ezer ismert városi lakástranzakció nagyságrendje megegyezik a használt lakások szakértők által becsült forgalmának mértékével, illetve meg is haladja azt. (A KSH 2003-as, Lakásviszonyok c. vizsgálatának eredményei alapján a költözéssel járó lakástranzakciók éves számát akkor 120–150 ezerre becsültük. Mindazonáltal óvatosságra int, hogy a 2005-öt megelőző időszakban az ismert tranzakciók száma nem mindig fedte le a teljes használtlakás-forgalmat.³)

¹ OSAP 1712-es számú adatgyűjtés.

² 1997 és 2007 között a KSH évente CD-n jelentette meg a városi lakások átlagos négyzetméterárait, utcánkénti és lakástípusonkénti bontásban, tájékoztató jelleggel.

³ Az illetékhivatalok 1998-ig a Pénzügyminisztérium, 1998 és 2007 között a megyei önkormányzatok, azóta pedig az APEH felügyelete alá tartoznak. Az 1998 és 2007 között működtetett decentralizált felügyeleti rendszer negatív hatással volt a statisztika számára szolgáltatott adatok minőségére és teljességére.

Jelentős a forgalom összetételének időbeli ingadozása, mind a lakások típusa, mind pedig terület, település szerint. Az összes városi lakáseladáson belül a budapestiek részaránya a vizsgált időszak első három évében nagy eltéréseket mutatott, majd megállapodott a 36–38 százalék közötti tartományban. A lakótelepi lakások hányada az adott év összes eladott lakásához viszonyítva 9 és 16 százalék, míg a családi házaké 33 és 37 százalék között mozgott.

1. tábla

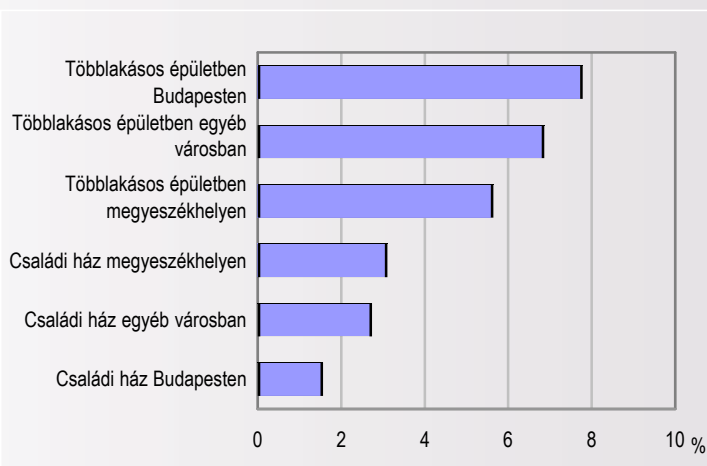
A lakásárszámításokban figyelembe vett adásvételek megoszlása lakástípus és település szerint

Év	Lakástípus szerinti megoszlás %			Településtípus szerinti megoszlás %			Összesen, darab
	családi ház	társas-ház	lakótelep	Budapest	megyeszékhely	város	
2001	32,7	58,0	9,2	50,8	23,4	25,8	76 028
2002	37,3	49,5	13,3	29,2	33,6	37,2	137 547
2003	33,0	57,5	9,5	43,9	25,6	30,5	152 390
2004	36,9	52,7	10,4	38,5	25,3	36,2	109 230
2005	35,3	48,9	15,9	36,2	26,2	37,6	120 551
2006	35,8	54,1	10,1	36,9	28,1	35,0	156 300
2007	32,5	57,9	9,6	36,8	26,6	36,5	125 132
2008*	31,3	54,3	14,3	27,4	31,6	41,0	68 868

*Előzetes adat (az éves forgalom mintegy felét összesíti).

1. ábra

Az eladott lakások aránya település- és lakástípus szerint, 2007



A lakásforgalmat – a lakásépítés trendjéhez hasonlóan – a nagyvárosi (Budapest, megyeszékhely) és a többlakásos épületekben lévő lakások relatív túlsúlya jellemzi. Ha az eladott használt lakások számát a teljes lakásállományra vetítjük, megállapíthatjuk, hogy a budapesti társasházi és panellakások cserélnek a leggyakrabban gazdát, 2007-ben közel 8 százaléukat adták el. Ugyanakkor a családi házaknak csak mintegy 3, Budapesten pedig mindössze 1,5 százaléka jelent meg a piacon.

A lakáspiaci forgalomba kerülő lakások aránya összességében általában a nagyobb városokban magasabb: 2007-ben Budapesten 5,3, a megyeszékhelyeken 4,4, míg a többi városban 3,5 százalék volt.

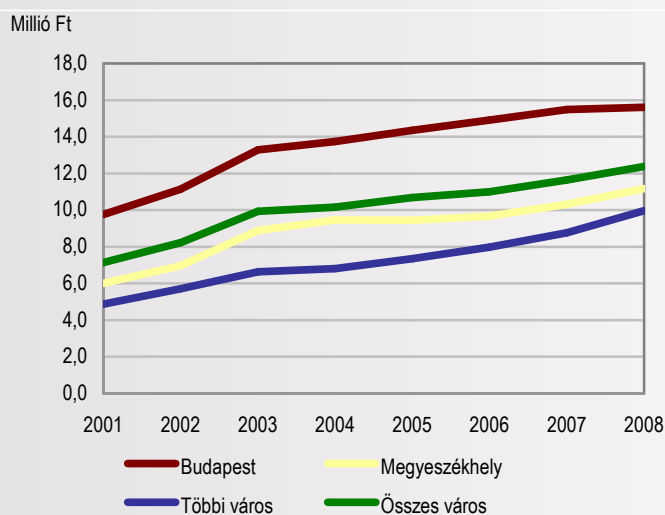
A lakások átlagos ára

A lakástranzakciók összetételének változékonysága miatt a lakásárak és indexeik meglehetősen érzékenyek a számítás alapjául szolgáló bázisév megválasztására. Ezért 2003-ig a 2001 és 2003 közötti három év átlagos összetételére vetítve számítjuk ki az árakat és azok változásait, majd pedig a tárgyév és az azt megelőző két év forgalmából számított, ún. mozgóátlaggal dolgozunk. (A 2008-as előzetes adatokat a 2005–2007. évek összetétele alapján számítottuk, ennek menetéről bővebb információ a módszertanban található.)

2001–2008 között a városi lakások átlagára 7,1-ről 12,4 millió Ft-ra nőtt. Az emelkedés 2001 és 2003 között gyorsabb, az azt követő öt évben, 2008-ig lassúbb ütemű volt. A nagyvárosi árak 2003-ig meredekebben emelkedtek az átlagosnál, ezt követően a kisebb városokban az árszínvonal valamelyest közelített a nagyvárosiakéhoz. 2004-ig a nem megyeszékhely városokban a lakásárak a budapesti árszínvonal felét érték el, 2007-ben 57, a 2008-ban pedig már 64 százalékát.

2. ábra

A városi lakások árának alakulása, 2001–2008

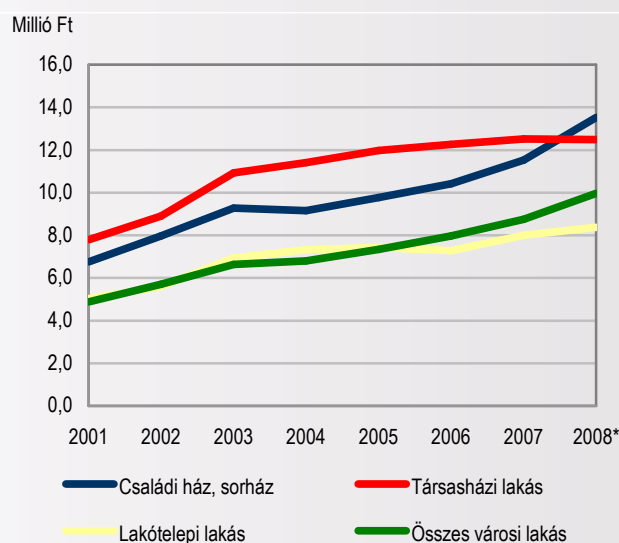


A 2007-ben eladott budapesti lakások átlagára 15,5 millió, a megyeszékhelyeken 10,3 millió, míg a többi városban 8,8 millió Ft volt. 2008-ban az előzetes adatok szerint a megelőző évhez képest Budapesten az átlagár lényegében változatlan maradt (15,6 millió Ft), míg a többi településen tovább emelkedett (11,2, illetve 10,0 millió Ft).

Budapesten az egyes lakástípusok ára ellentétes irányba mozdult el: 2008-ban a többlakásos épületek lakásai esetében árcsökkenés, a családi házaknál számottevő növekedés mérhető. A megyeszékhelyek lakáspiacán a többlakásos épületek lakásainak ára szintén emelkedett kissé, de a családi házak árának növekedése ott is jóval erőteljesebb volt.

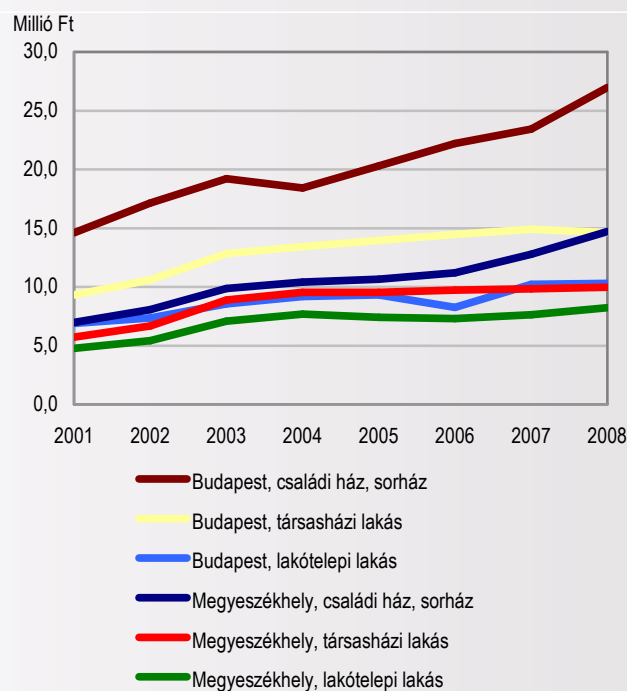
3. ábra

A városi lakások átlagos ára épülettípus szerint, 2001–2008



4. ábra

A nagyvárosi lakások ára település- és épülettípus szerint, 2001–2008



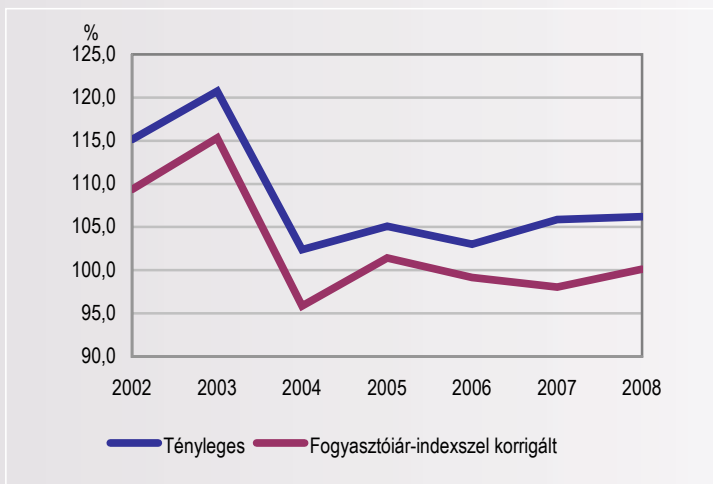
A folyó ár növekedése 2003 után lassult, majd 2006 után ismét erősödött. Az árszínvonal 2008. évi emelkedése lényegében már csak a családi házas lakások drágulásának tudható be. Ezek 2007-hez viszonyítva átlagosan kétfélmillió forinttal lettek drágábbak (átlagáruk 11,5-ről 13,5 millió Ft-ra nőtt), miközben a lakótelepi árak 8,0-ról 8,4 millió forintra emelkedtek, a többi társasházi lakás átlagára pedig nem változott (12,5 millió Ft).

A lakásárak változása, lakásárindex

2002-ben és 2003-ban a lakások átlagos ára az előző év azonos időszakaéhoz képest 15, illetve 21 százalékkal emelkedett. Ezután a növekedés üteme jelentősen visszaesett (évi 2,4–5,1%-ra). 2007-ben és – az

5. ábra

A folyó áron és a reálértéken mért lakásárindex alakulása, 2002–2008



előzetes adatok szerint – 2008-ban az árnövekedés mértéke 5,9 és 6,2%. Mivel ebben a két évben a fogyasztói árak is gyorsabban emelkedtek, ez a növekedés már nem tekinthető a reálérték emelkedésének. A harmonizált fogyasztói árindexszel korrigált árváltozás⁴ 2002-ben és 2003-ban még 9, illetve 15 százalék volt, 2004-ben a lakások reálértéke már csökkent. A következő négy évben a lakásárak stagnáltak, a reál-lakásárindex 98 és 101 százalék között mozgott.

⁴A harmonizált fogyasztói árindexet lásd: http://portal.ksh.hu/pls/ksh/docs/hun/xstadat/xstadat_eves/tab13_06_02i.html

További információk, adatok (linkek):

- [Táblázatok](#)
- [stADAT-táblák](#)
- [Módszertan](#)

Elérhetőségek:

Gaborne.Szekely@ksh.hu
 Telefon: 345–6661
[Információs szolgálat](#)
 Telefon: 345–6789
www.ksh.hu