

Lakáspiaci árak, lakásárindex, 2020. III. negyedév

2020 I–III. negyedévében az újlakás-eladások száma 18, a használtaké 14%-kal kevesebb volt az előző év azonos időszakánál. A II. negyedévre jellemző jelentős visszaesés a III. negyedévben nem folytatódott. A használtlakás-piacon a falusi csok által támogatott településeken nem volt forgalomcsökkenés. A 2019-ig tartó lendületes áremelkedés lassult, a használt lakások I–III. negyedévi árszintje 2,4, az újaké 6,2%-kal haladta meg a 2019. évit.

A lakáspiaci forgalom visszaesése elsősorban a II. negyedévre volt jellemző. Folytatódott a főváros lakáspiaci súlyának csökkenése, 2020 I–III. negyedévében már csak az eladások 18%-a jött létre Budapesten.

A koronavírus okozta járványnak a II. negyedévre eső hulláma alatt a használtlakás-piacon a lakásárak az előző negyedévinél átmenetileg alacsonyabbak lettek, majd a III. negyedévben ismét emelkedni kezdtek. Mindezek hatására 2020 III. negyedévében a használtlakás-árindex mindössze 1,4%-kal haladta meg az előző év azonos negyedévi értékét. A járvány időszakában sem csökkent az új lakások ára, 2020 III. negyedévére 6,0%-kal magasabbak lettek az egy évvel korábbinál.

A piacra kerülő lakások energiatanúsítvány-adatainak összesítése alapján megállapítható, hogy az eladó használt lakások energetikai színvonala az elmúlt évek korszerűsítései ellenére meglehetősen kedvezőtlen. E lakások energiaigénye még mindig többszörösen meghaladja az új lakások fogyasztását.

Tovább mérséklődött a lakáspiaci forgalom

A lakáspiaci forgalom 2019-ben kezdődő visszaesése 2020-ban is folytatódott: az I–III. negyedévben összesen 79 ezer lakás cserélt gazdát, ez elmarad az egy évvel korábban, hasonló feldolgozottság mellett megfigyelt adatoktól. Az újlakás-eladások száma 18, a használtaké 14%-kal kevesebb, mint a megelőző év azonos időszakában.

A lakáspiaci forgalom visszaesése elsősorban a II. negyedévre volt jellemző, ekkor – a járvány tavaszi időszakában – a teljes lakáspiaci forgalma több mint negyedével kisebb a megelőző év azonos időszakában megfigyeltnél. Az eddig beérkezett információk szerint a III. negyedévben nem folytatódott a visszaesés, az eddig ismertté vált adásvételek száma több az egy évvel korábbinál, valószínű tehát, hogy a járvány első hulláma csak átmenetileg vetette vissza a piaci tranzakciók számát.

A II. negyedév forgalmának visszaesése a fővárosban és a megyeszékhelyeken meghaladta, a kisebb városokban elérte a 30%-ot. A községek lakáspiacát kevésbé befolyásolta a járvány, itt 16%-kal kevesebb lakást adtak el a II. negyedévben, a falusi csok által támogatott településeken pedig az egy évvel korábbihoz hasonlóan alakult az eladott lakások száma.

A főváros lakáspiaci súlyának csökkenése 2014 óta folyamatos. 2019-ben már csak minden ötödik eladott lakás volt budapesti, 2020-ban az eddig regisztrált adásvételek körében ennél is kevesebb, 18%-os a fővárosi ügyletek aránya. Ezzel párhuzamosan **folytatódott a kisebb**

települések térnyerése: 2020 I–III. negyedében a községi eladások aránya meghaladta a 29%-ot.

A piaci átrendeződés háttérében több, a lakáspiacot érintő intézkedés hatása is érzékelhető. A nagyvárosok lakáspiaci forgalmának visszaesésében szerepet játszott a 2019 júniusában megjelent Magyar Állampapír Plusz, míg a községek lakáspiacának élénkülése a Családi Otthontermelési Támogatások kiszélesítésével hozható összefüggésbe: 2019. július 1-jétől bevezették a falusi csokot, az általános csok és a kapcsolódó hitel pedig használt lakások vásárlására is elérhetővé vált.

Az új lakások aránya a lakáspiacon 2016 óta fokozatosan emelkedett, 2019-ben elérte a 7,2%-ot. 2020-ban az eddig ismert adásvételek 4,3%-a vonatkozott új építésű lakásra.

1. tábla

Az eladott és az értékesítésre épített lakások száma

(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	163,7	154,6	9,1	9,5
2019	157,0	145,8	11,2	12,1
2020. I–III. negyedév (előzetes)	79,4	76,0	3,4	7,3

Az éves lakásárindexek 2019-ig tartó lendületes emelkedése 2020-ban lelassult

A használt lakások éves, tiszta árindexe 2020-ban is tovább emelkedett, azonban a drágulás üteme jelentősen lassult. A 2015. évi bázison számított index az I–III. negyedév ellentétes irányú lakáspiaci mozgásainak eredőjeként 2,4%-kal nőtt az előző évhez képest.

Az új lakások körében a 2020. I–III. negyedévi tranzakciók árszintje az eddig beérkezett adatok szerint 6,2%-kal meghaladta a 2019. évit.

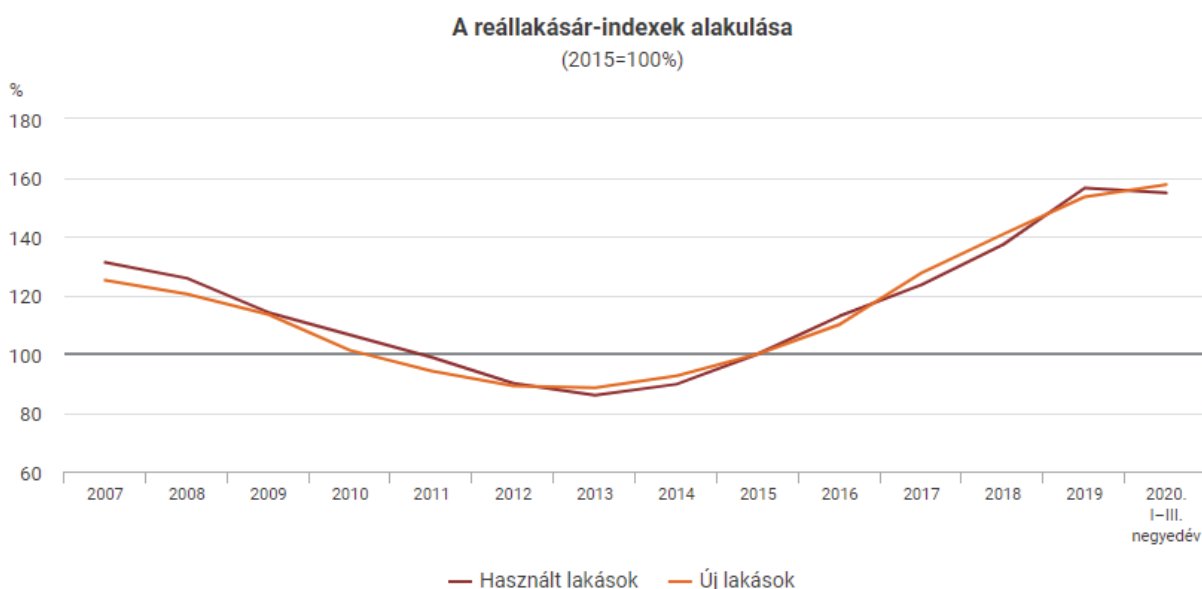
2. tábla

Az éves árváltozás alakulása és tényezői

Év, negyedév	Új lakások			Használt lakások		
	összetétel-hatása	tiszta árváltozása	teljes árváltozása	összetétel-hatása	tiszta árváltozása	teljes árváltozása
Előző év=100,0						
2016	97,4	110,5	107,6	92,9	113,3	105,3
2017	98,0	118,6	116,3	97,2	111,9	108,7
2018	106,5	113,4	120,8	97,6	114,2	111,5
2019	98,3	112,7	110,8	95,4	117,9	112,5
2020. I–III. negyedév (előzetes)	94,7	106,2	100,6	92,6	102,4	94,8
2015=100,0						
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	95,5	131,1	125,1	90,3	126,9	114,5
2018	101,7	148,7	151,1	88,1	144,9	127,7
2019	100,0	167,6	167,5	84,1	170,8	143,6
2020. I–III. negyedév (előzetes)	94,7	178,0	168,5	77,8	174,9	136,1

Az új lakások – fogyasztóiár-index figyelembe vételével számított – reálárindexe kismértékű emelkedést (2,8%), míg a használtaké 1,0%-os csökkenést jelez, ezzel megszakadt a reállakásárak 2014 óta történő folyamatos emelkedése.

1. ábra

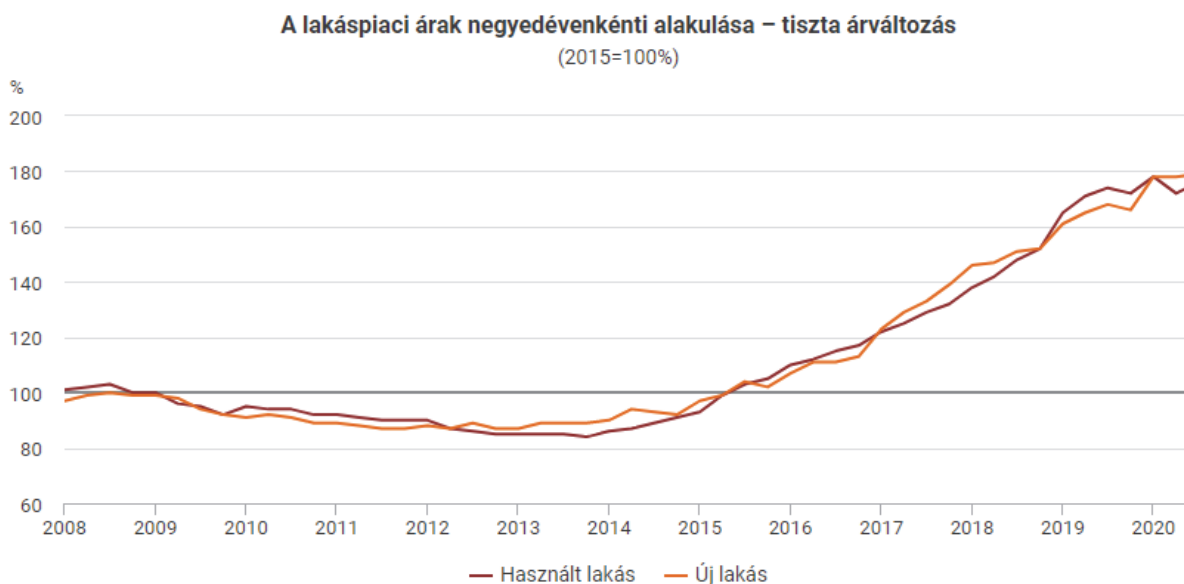


A járvány tavaszi hulláma után kisebb árkorrekció történt a használtlakás-piacon

A **2020 I. negyedévi** emelkedés után a II. negyedévben 3,4%-kal csökkentek a használtlakás-árak, majd a járvány tavaszi hullámát követően 2,3%-os emelkedés történt. Ennek hatására a használtlakás-árak bázisindexe ismét megközelítette, de nem érte el az I. negyedév szintjét (178%). A piaci ingadozásokat követően 2020 III. negyedévében 1,4%-kal voltak magasabbak a használtlakás-árak az egy évvel korábbinál, ami jelentős változás a korábbi évek 10% fölött állandósult éves növekedéséhez képest.

Az új lakások ára 2020 I. negyedévében 7,1%-kal emelkedett, majd az év során nem történt számottevő változás, így a bázisindex alig mozdult el az I. negyedévi 178%-ról, és a III. negyedévben sem érte el a 179%-ot. A III. negyedévben az új lakások ára 6,0%-kal magasabb volt az előző év azonos időszakánál.

2. ábra



Az új lakások piacán mérsékelt tranzakciószám mellett folytatódott az áremelkedés

2020 I–III. negyedévében:

- Több mint **7 ezer új lakás épült** értékesítési céllal, 28%-kal több, mint egy évvel korábban. Bár 2020-tól újra 27% lett a lakásáfa, ebben az időszakban az értékesítések számottevő része még az 5%-os kedvezményes áfa igénybevitelével történt, ami hozzájárult a lakásépítés lendületének fenntartásához. (A kedvezményes áfa 2020 januárjától történő kivezetése után a 2018 novembere előtt építési engedélyt kapott lakásokat még kedvezményes áfával értékesíthették a beruházók.)
- Ugyanakkor több tényező is rontotta a felépült lakások értékesítési lehetőségeit. Ilyen volt az alternatív befektetési lehetőséget jelentő Magyar Állampapír Plusz megjelenése, a kivárás az új otthonteremtési programok miatt (ebben az időszakban elsősorban a rozsdaovezeti áfakedvezménnyel kapcsolatosan), és végül a járvány tavaszi hulláma.
- Mindezek, továbbá az elhúzódó adminisztratív eljárások is hozzájárultak ahhoz, hogy az I–III. negyedévben csak mintegy **3400**, ebben az időszakban **lezajlott újlakás-**

értékesítésről állnak rendelkezésre adatok, ez 18%-kal kevesebb, mint a megelőző év azonos időszakában.

- **Budapesten** a megelőző évihez hasonlóan alakult a tranzakciók száma. Egy új lakás átlagosan 41,4 millió forintba, 1 négyzetméter 767 ezer forintba került, ez rendre 10, illetve 12%-kal haladta meg a 2019. évit. A legtöbb új lakást értékesítő XI. kerületben 882 ezer, az ezt követő XIII. kerületben 723 ezer forint volt a lakások fajlagos ára.
- A **megyeszékhelyeken** adták el az új lakások közel egyharmadát, átlagosan 448 ezer forintos négyzetméterenkénti áron. A jelentősebb újlakás-piacca rendelkező Kecskeméten 476 ezer, Szombathelyen 424 ezer, Debrecenben 528 ezer forintba került a lakások négyzetmétere.
- A **Balaton környéki települések árszintje meghaladta a nagyobb vidéki városokét:** négyzetméterenként 619 ezer forint volt az új lakások ára, Siófokon pedig 627 ezer forintba került.

Az itt bemutatott, 2020-ban átadott új lakások árát nagyrészt több hónappal, esetleg évvel korábban létrejött szerződésekben szabták meg, emiatt az újlakás-piaci árszínvonal elmarad az adott időszakra jellemző kínálati áráktól, és csak a ténylegesen átadott lakások áralakulásáról ad tájékoztatást.

A járvány a használtlakás-piac legtöbb területén érezte hatását

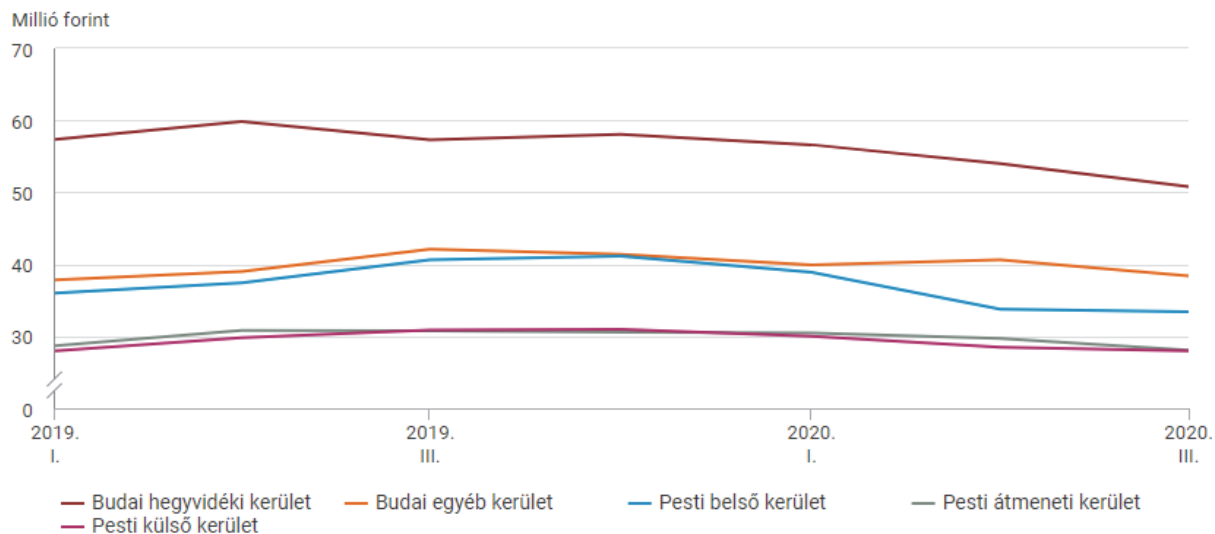
Budapest használtlakás-piaci részesedésének 2015 óta tartó csökkenése 2020-ban is folytatódott, az I–III. negyedév eddig ismert adásvételeinek 17%-a jött itt létre. A városi értékesítések súlya nem változott, **a községeké enyhén nőtt, és meghaladta a 30%-ot.** A falusi csok kedvezményezett településein az eladott használt lakások száma nem csökkent, miközben a programban nem támogatott kistelepülések használtlakás-piac 17%-kal visszaesett. A falusi csok kedvezményezett településein eladott használt lakások aránya meghaladta a teljes lakáspiac 28%-át, szemben az intézkedés bevezetése előtti évekre jellemző 20% körüli, illetve még alacsonyabb aránnyal.

2020 I–III. negyedévben a használt lakások piacán:

- Egy lakás átlagos ára 18 millió forint volt, 600 ezer forinttal kevesebb, mint 2019-ben.
- Az átlagos négyzetméterár az I. negyedévi 292 ezer forintról a II. negyedévi járványidőszakban 255 ezer forintra esett vissza, majd a III. negyedévben 261 ezer forintra nőtt. A járvány tavaszi hullámát követő hónapokban tehát bekövetkezett bizonyos mértékű korrekció, ám az árak nem érték el az év első időszakára jellemző szintet.
- Budapesten a járvány első hullámában a lakáspiac összetétele a kisebb lakások felé tolódott, így a 33,4 millió forintos III. negyedévi átlagos lakásár 1,9 millió forinttal elmaradt az I. negyedévi szinttől, ugyanakkor a 641 ezer forintot kitevő négyzetméterár lényegében megegyezett az I. negyedévivel. Számottevő árcsökkenés következett be a legmagasabb árszínvonalú budai hegyvidéki és pesti belső kerületekben, míg a főváros egyéb területein enyhe visszaesés történt.

3. ábra

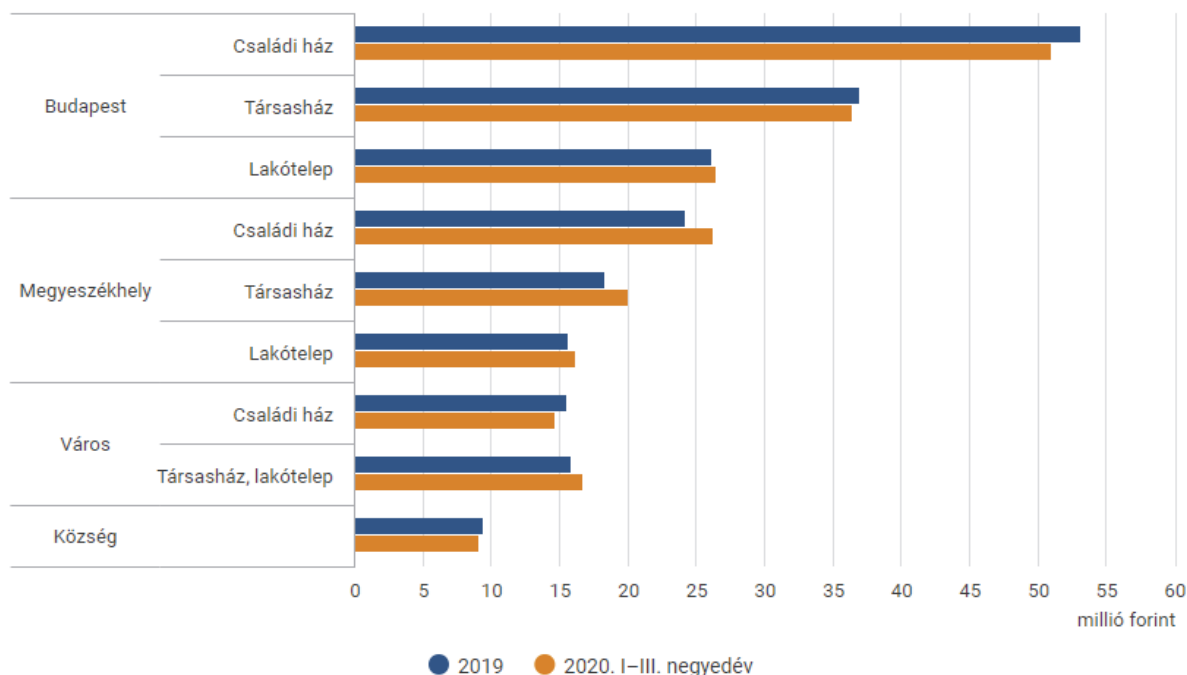
A lakáspiaci árak a budapesti kerületek kategóriáiban



- A megyeszékhelyeken egy lakás átlagos ára alig csökkent, az 1 négyzetméterre jutó ár 330 ezer forintra emelkedett. A kisebb településeken az I. negyedévi csúcs után mind az átlagos, mind a négyzetméterár alacsonyabb lett.
- A falusi csok preferált településein az átlagos ár az I. negyedévi 7,5 millió forintos csúcst követően 6,9 millió forintra esett vissza, a III. negyedévben már nem történt elmozdulás erről a szintről.

4. ábra

A lakáspiaci árak alakulása jogállás és épülettípus szerint



Hangsúlyozni kell, hogy az ismertetett árak kiszámítása az eddig feldolgozott lakásvásárlások adatain alapult. Mivel a nagyobb települések értékesebb ingatlanairól rendszerint később érkeznek be adatok, az utolsó időszak adatait érintően még számottevő korrekció történhet.

A piacra kerülő használt lakások energiahatékonysága kedvezőtlen képet mutat

Az energiatanúsítványok adatai új statisztikai adatforrást jelentenek a piacra kerülő ingatlanok egyik legfontosabb minőségi jellemzőjével, az energiahatékonysággal kapcsolatosan.

Az energiatanúsítványok adatbázisa 2017 óta tekinthető teljesnek, ettől kezdve valamennyi elvégzett tanúsítás adata elérhető. Ez alapján 2017 és 2019 között évente 150 ezer körül alakult a kiadott energiatanúsítványok száma.

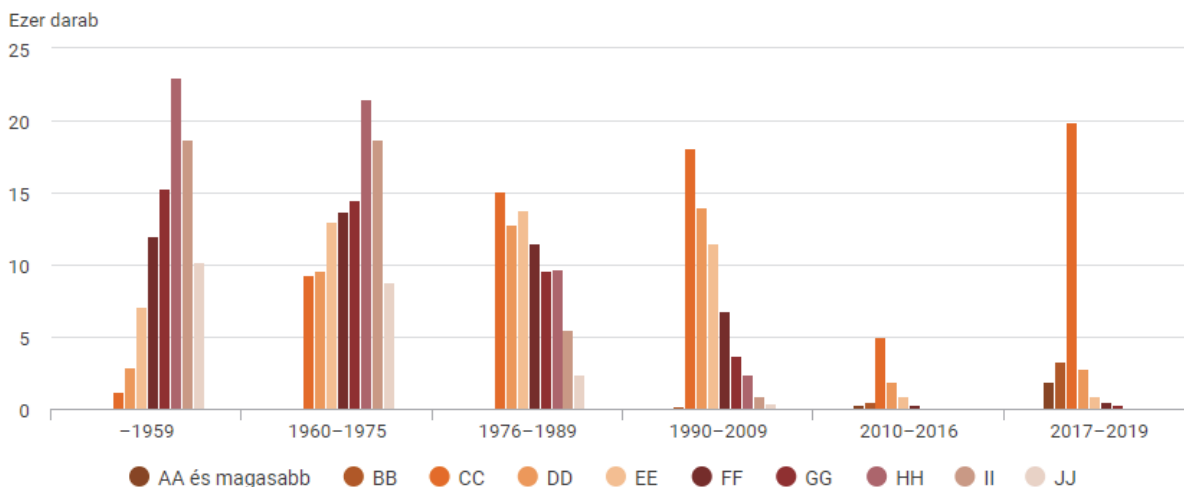
A tanúsítások célja elsősorban az ingatlanok értékesítése volt: 2019-ben az esetek 72%-ában emiatt kérték a vizsgálatot. A további tanúsítási célok közül a pályázat 12, a használatba vétel 8,2, saját cél 6,0%-os arányt tett ki, míg a bérbeadási és egyéb okból végzett energiatanúsítások aránya 1,9% volt.

A kiadott tanúsítványok között az adásvételi és használatbavételi célból kért vizsgálatok száma az említett évek közül 2018-ban volt a legmagasabb (128 ezer), vagyis abban az évben, amikor az eladott használt és új lakások száma is csúcspontot ért el (164 ezer). 2019-ben, amikor a lakástranzakciók száma 4,1%-kal csökkent, az értékesítéshez és használatba vételhez kiadott energiatanúsítványoké is visszaesett, 8,7%-kal.

A három év folyamán a kiadott energetikai minősítések összetétele érdemben nem változott. Meghatározónak bizonyult az épület kora: az 1960 előtt épült lakások háromnegyede nem érte el az átlagos minőséget jelentő (FF) szintet. Az újabb lakóépületek felé haladva az energiahatékonyság fokozatosan javul. Az 1970-es évek közepétől a rendszerváltásig épült épületekben a lakások közel 90%-a már eléri vagy meghaladja az átlagos (FF) minősítést, amihez nagyban hozzájárultak a panelprogramok, az ezekben részt vett épületek ugyanis nagy számban kaptak korszerűnek számító CC és azt megközelítő DD minősítést. A 2010 utáni épületek körében már csak elvétve fordul elő átlagos vagy rosszabb hatékonyságú épület, az ekkor épült ingatlanok döntő többsége korszerű (CC) vagy magasabb minősítést ért el.

5. ábra

Értékesítési és használatba vételi célból kért energiatanúsítványok* a lakóépület építési éve szerint



* A besorolási kategóriákat lásd a Módszertani megjegyzések fejezetben, az 5. táblában.

A régi épületek kedvezőtlen energiahatékonysága miatt az 1959 előtt épült épületekben a fajlagos primer energiafogyasztás több mint háromszorosa, a fűtési primer energiaigény több mint négyszerese az új lakásokénak. A már kedvezőbb mutatókkal rendelkező, 1976–1989 között épült épületekben a fajlagos primer energiafogyasztás még mindig több mint kétszerese, a fűtési primer energiaigény több mint két és félszerese az új lakásokénak.

A használt lakások piacán megjelenő lakások energiaigénye a kedvezőtlen korösszetétel miatt magas: az átlagos fajlagos primer energiafogyasztás 274, a fűtés primer energiaigénye 218 kWh/m²/év. Ezek az értékek egy új lakás megfelelő mutatójának közel négy-, illetve háromszorosát teszik ki.

3. tábla

A piacra kerülő lakások energiaigénye építési év szerint

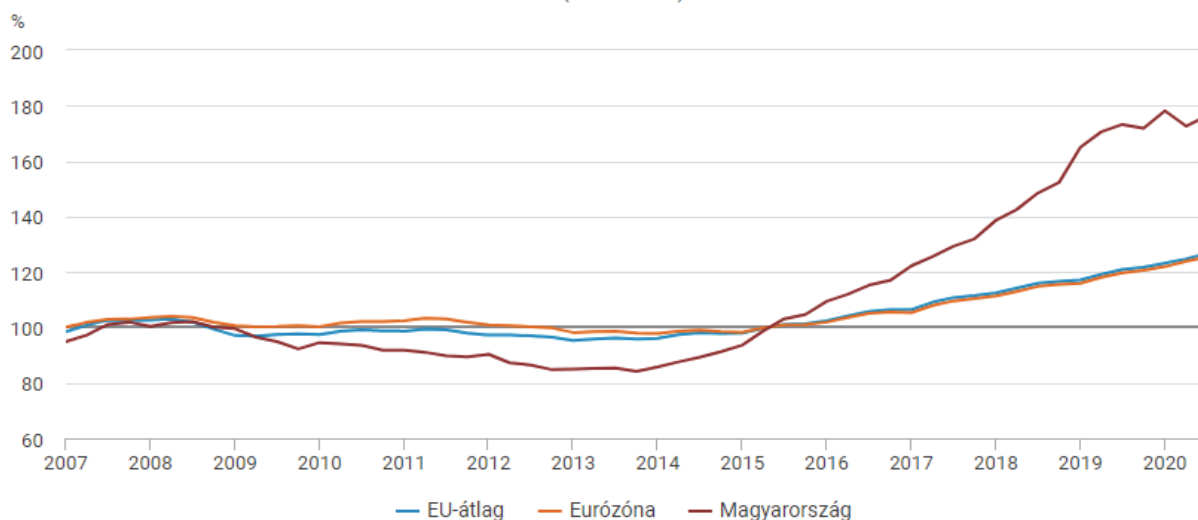
Építés éve	Fajlagos primer fogyasztás	Fűtés primer energiaigénye
	kWh/m ² /év	
-1959	351	290
1960–1975	306	248
1976–1989	231	177
1990–2009	176	128
2010–2016	129	86
2017–2019	110	70

Az EU-tagállamok többségében a III. negyedévben is emelkedtek a lakásárak

Az Eurostat lakáspiaci árindexe összevontan mutatja be a használt és az új lakások árának alakulását. **2020 III. negyedévében az EU-tagállamok összesített lakáspiaci árindexe a 2015. évi 127%-át tette ki**, az eurózónán belüli lakásárindex 125% volt.

6. ábra

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



2020 III. negyedévében a 2015. évi bázison az Eurostat módszertana szerint számított összevont lakásárindex magyarországi értéke 176%-ot ért el, továbbra is a legmagasabb az adatot közlő országok közül. Az európai országok többségében a koronavírus okozta járvány idején és azt követően is áremelkedést mértek. A III. negyedévben csak Ciprus, Olaszország és Románia számolt be számottevő lakásárcsökkenésről. Kisebb, 0,6%-os mérséklődés történt a horvát lakáspiacon is; ugyanakkor 4% fölötti volt az áremelkedés Dániában, de Ausztria, Bulgária és Lettország lakásárindexe is meghaladta, Németországé pedig megközelítette a 3%-ot.

A környező országok közül Szlovéniában alig történt változás (0,1%), míg Szlovákiában 1,5%-kal drágultak a lakások 2020 II. negyedévéhez képest.

4. tábla

Negyedéves nominális lakáspiaci árindex Európa egyes országaiban

(2015=100,0)

(%)

Megnevezés	2019				2020		
	I.	II.	III.	IV.	I.	II.	III.
Ausztria	122,4	126,4	127,8	129,8	131,9	135,0	139,2
Belgium	111,5	112,0	116,0	115,6	115,5	117,0	119,6
Bulgária	129,5	130,3	132,0	134,0	135,5	134,1	138,3
Ciprus	107,9	112,7	105,6	106,5	109,1	109,5	104,2
Csehország	137,2	140,6	143,4	146,4	149,0	151,5	155,4
Dánia	116,0	118,7	118,9	116,4	118,4	120,4	125,5
Egyesült Királyság	115,2	116,0	118,0	117,5	117,5	117,6	121,2
Észtország	122,0	123,1	126,2	129,8	136,0	128,1	131,1
Finnország	103,7	105,3	104,9	104,2	105,1	106,1	106,6
Franciaország	108,5	109,7	112,3	112,6	113,8	115,6	117,9
Hollandia	129,7	131,8	133,4	135,6	137,8	141,1	144,6
Horvátország	117,6	120,6	121,4	124,9	128,3	130,6	129,8
Írország	133,0	133,7	135,6	135,3	134,3	134,2	134,6
Izland	146,2	147,2	148,2	151,7	153,1	156,3	159,2
Lengyelország	118,3	121,1	123,6	127,1	131,7	134,3	137,1
Lettország	134,0	140,2	144,6	144,7	145,8	142,3	147,6
Litvánia	129,2	131,1	132,4	133,8	137,3	140,3	140,9
Luxemburg	125,0	131,4	134,4	137,2	142,7	148,7	152,7
Magyarország	165,0	170,5	173,2	171,9	178,2	172,6	176,3
Málta	118,5	122,8	126,4	130,9	125,1	127,6	129,5
Németország	124,6	127,8	129,6	132,7	133,5	135,8	139,7
Norvégia	118,5	121,7	120,5	120,0	122,2	125,3	127,9
Olaszország	97,7	99,1	98,8	98,5	99,4	102,4	99,8
Portugália	137,1	141,5	143,1	144,1	151,2	152,5	153,3
Románia	119,9	121,8	123,6	125,5	129,6	129,8	126,4
Spanyolország	122,9	124,3	126,3	125,4	126,9	127,0	128,6
Svédország	115,0	116,5	118,5	118,7	120,2	120,3	123,0
Szlovákia	126,4	131,1	134,5	137,6	143,0	143,8	145,9
Szlovénia	127,0	128,8	131,3	131,6	133,0	135,6	135,7
EU-átlag	117,1	119,1	120,8	121,8	123,2	124,7	126,7
Eurózóna	116,0	118,1	119,7	120,7	121,9	123,9	125,5

Módszertani megjegyzések

A közölt lakáspiaci árindexek összesített értékei az Eurostat lakáspiaci árindexei között is megjelennek.^[1] A harmonizált módszertannak köszönhetően ezek az adatok teljes mértékben összehasonlíthatóak az egyes európai országok, illetve az EU-tagállamok összesített indexeivel.

[1]: [↑ Methodology – Housing price statistics – Eurostat](#)

Az ármelegfigyelések 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. A lakáspiaci tranzakciók adatait ezt követően a KSH statisztikai nyilvántartási rendszereiben elérhető, a lakáspiaci folyamatok szempontjából releváns információkkal egészítjük ki, ezáltal pontosabb adatokra teszünk szert a piaci forgalomba kerülő lakások típusára és közvetlen környezetére vonatkozóan. 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 ingatlant szerző személyek állampolgárságát és születési évét is. A fokozatosan teljessé váló adatbázis a 2020. évi folyamatokról még csak előzetes tájékoztatást tesz lehetővé. Összeállításunk 2020 előtti időszakra vonatkozó adatai véglegesek.

A számításainkból adathiány miatt az esetek 1%-át zártuk ki. Azokban az esetekben, ahol a lakás alapterülete hiányzott, de a többi ismérv hiánytalanul rendelkezésünkre állt, a lakás ára és jellemzői alapján megbecsültük a nagyságát, ezt követően 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. 2018-tól az új építésű lakások azonosításához a használatba vételi engedéllyel rendelkező, értékesítésre épített épületek adatait is felhasználjuk az OSAP 1078. sz. adatgyűjtésből.

Az újlakás-piac megfigyelése céljára rendelkezésre álló adásvételek száma az aktuális időszakban még alacsony, ezért az új lakások esetében külön kiemelendő az eredmények előzetes jellege.

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, amelyeket az outlierszűrés elvégzése után számítunk.

Az Eurostat által közölt összevont lakáspiaci árindex a használt és az új lakások kiadványunkban bemutatott indexeinek súlyozott átlaga. A súlyokat a megelőző év összesített lakáspiaci forgalmának 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.

Az energiatanúsítványok adatait a KSH a Lechner Tudásközpontból vette át statisztikai célokra. Az átvett adatbázis 2017-től tekinthető teljesnek, ettől kezdve valamennyi kiadott tanúsítvány bekerült a Lechner Tudásközpont rendszerébe. A kiadott tanúsítványok vonatkozhatnak egy épületre vagy csak egy adott lakásra, így számuk elmarad a lakáspiaci tranzakciókétól.

5. tábla

Az energetikai tanúsítványok besorolási kategóriái 2016 után

Besorolás	Követelményérték %-a	A minőségi osztály szöveges jellemzése
AA++	–40%	Minimális energiaigényű
AA+	40–60%	Kiemelkedően nagy energiahatékonyságú
AA	61–100%	Közel nulla energiaigényre vonatkozó követelménynél jobb
BB	101–130%	Közel nulla energiaigényre vonatkozó követelményeknek megfelelő
CC	101–130%	Korszerű
DD	131–160%	Korszerűt megközelítő
EE	161–200%	Átlagosnál jobb
FF	201–250%	Átlagos
GG	251–310%	Átlagosat megközelítő
HH	311–400%	Gyenge
II	401–500%	Rossz
JJ	501%–	Kiemelkedően rossz

6. tábla

Az adatok számításához figyelembe vett (nem outlier) tranzakciók száma

Év, negyedév	Használt lakás					Új lakás					Összesen
	Budapest	megye- székhely	város	község	együtt	Budapest	megye- székhely	város	község	együtt	
2019. I.	8 428	7 460	11 595	8 378	35 861	1 162	793	927	228	3 110	38 971
2019. II.	7 598	7 062	12 389	9 496	36 545	1 144	690	800	200	2 834	39 379
2019. III.	6 280	6 454	12 129	11 317	36 180	777	736	827	189	2 529	38 709
2019. IV.	5 083	5 218	9 638	8 928	28 867	421	889	698	188	2 196	31 063
2020. I.	5 871	5 929	9 503	8 137	29 440	666	578	395	66	1 705	31 145
2020. II.	3 583	4 351	7 400	6 993	22 327	345	272	256	57	930	23 257
2020. III.	3 257	4 209	6 109	6 225	19 800	113	200	250	18	581	20 381