

Lakáspiari árak, lakásárindex, 2011. IV. negyedév

A tartalomból

- 1 Bevezető
- 1 Az ingatlanforgalom alakulása
- 1 Éves árindexek
- 2 Negyedéves tiszta árindexek
- 2 A teljes árváltozás tényezői
- 2 A lakáspiari tranzakciók összértéke
- 3 Megyei használtlakás-árindexek
- 3 Módszertani megjegyzések

Bevezető

2011. IV. negyedévében a devizahitelek végtörlesztése számottevően megemelte az eladott lakások számát. A 2012. áprilisáig beérkezett adatok alapján a múlt év utolsó hónapjaiban a piaci forgalom növekedése mintegy 16–20 százalékos az azt megelőző év azonos időszakához viszonyítva. Az élénkülés csak a használtlakás-piacot érintette, az új lakások eladása tovább esett.

Az év végi forgalomemelkedés nem járt együtt kiugró mértékű árváltozással: a használt lakások a III. negyedév óta 1 százalékkal lettek drágábbak. A 2011. év egészére összesített árindex mind az új, mind a használt lakások piacán kisebb mértékű, 1 százalékos csökkenést mutat.

Az ingatlanforgalom alakulása

A 2011. IV. negyedévi adásvételek adatainak teljes körű beérkezése várhatóan 2012. második felében zárul majd le, így a teljes forgalom alakulása egyelőre nem ismert. Az eddig rögzített IV. negyedévi lakáseladások száma mintegy 6 ezerrel meghaladja a 2011. áprilisában mért 2010. IV. negyedévi forgalmat, és ez akkor is mintegy 16–20 százalékos év végi forgalomemelkedést jelentene, ha az ezután beérkező adatok alapján már nem mutatkozna további bővülés. Az év végi fellendülés ellenére bizonytalan, hogy a lakáspiac 2011. évi teljes forgalma meghaladja-e majd a 2010. évi eddigi mélypontot, a 90 ezret.

Az új lakások esetében viszont máris egyértelmű az éves forgalom további visszaesése. Itt a még beérkező adatoktól már nem várható számottevő javulás, hiszen a végtörlesztés által kiváltott élénkülés ezt a részpiacot érintetlenül hagyta, így mindössze 4 ezer körül várható a 2011. folyamán eladott új lakások végleges száma.

A használt lakások piacán az eladott lakások érték szerinti összetételének vizsgálata azt mutatja, hogy a forgalom emelkedése a piac szerkezetét nem rendezte át, a lakások ár szerinti eloszlása változatlan. 2011. IV. negyedévben – akárcsak három hónappal korábban – a legtöbb értékesítés a 6–8 millió forint közötti tartományban volt, és az ezen kívül eső lakásértékek eloszlása is csaknem teljes egyezést mutat a két egymást követő negyedévben.

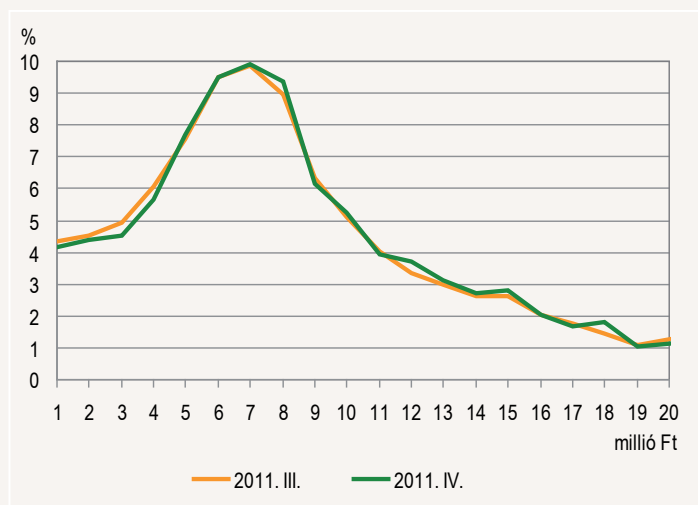
Az eladott lakások száma

1. tábla

Év	Használt lakás	Új lakás	Összesen
2007	191 200
2008	140 000	14 100	154 100
2009	82 900	8 300	91 100
2010	85 500	4 800	90 300
2011 ¹	80 000	3 700	83 600

1. ábra

A használtlakás-forgalom érték szerinti eloszlása 2011. III. és IV. negyedév



Éves árindexek

2011-ben az utolsó negyedév adatai az év egészére számított árindexeket felfelé módosították. Ennek következtében már az új lakások éves tiszta árcsökkenése is 1 százalékos alá került (0,8%), a használtaké pedig mindössze 0,6 százalékos.

A használtlakás-piac forgalmának összetétele 2010-ben erőteljesen felfelé, majd 2011-ben lefelé mozdult el. Ez azt jelenti, hogy 2010-ben az eladások nagyobb hányada zajlott a magasabb árszínvonalú településeken, vagyis Budapesten és a megyeszékhelyeken. (2010-ben e nagyvárosok adták a forgalom felét, míg egy évvel korábban csak 45, egy évvel később pedig 48 százalékát.) 2011-ben a kissé csökkenő tiszta árindex mellett az összetétel romlása okozta a teljes árindex 3,9 százalékos visszaesését.

Az új lakások összetétel- és a teljes árindexe 2011-ben a használt lakásokéhoz hasonlóan alakult, a 3,4 százalékos összetételromlás és a 0,8 százalékos tiszta árcsökkenés együttes hatására a teljes árindex 4,2 százalékos esést mutat.

¹ 2011. év adatai nem véglegesek.

Az éves árváltozás tényezői

2. tábla

Év	Új lakások			Használt lakások		
	teljes	tiszta	összetétel-hatás	teljes	tiszta	összetétel-hatás
	árváltozás			árváltozás		
Előző év=100,0						
2008	102,6	102,2	100,4	90,0	102,1	88,2
2009	99,8	98,4	101,4	89,3	94,3	94,7
2010	96,6	94,4	102,3	108,4	98,6	109,9
2011	95,8	99,2	96,6	96,1	99,4	96,7
2007=100,0						
2008	102,6	102,2	100,4	90,0	102,1	88,2
2009	102,4	100,5	101,9	80,4	96,3	83,5
2010	98,9	94,9	104,2	87,1	94,9	91,8
2011	94,8	94,1	100,7	83,8	94,3	88,8

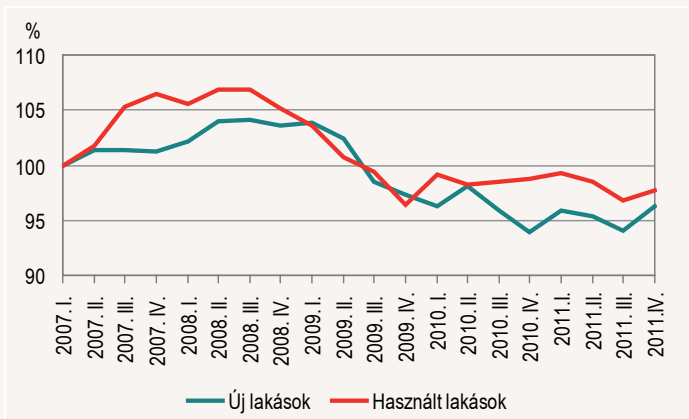
Negyedéves tiszta árindex

Az új lakások piacán a tiszta árváltozás indexe 2008 IV. negyedétől kezdett csökkenni, és 2009 III. negyedévére a bázisidőszaki szint alá került. Azóta néhány kisebb, átmeneti emelkedéstől eltekintve az új lakások ára végig csökkenő tendenciát mutatott, indexe 2011 III. negyedévében újabb mélypontra érkezett. 2011 IV. negyedévében a megelőző negyedévhez képest 2,5 százalékos áremelkedés következett be, miközben az értékesített lakások száma még mindig csökkent.

A használt lakások piacának korábban bemutatott, 2011. év végi forgalomemelkedése nem járt együtt számottevő árváltozással. A megelőző negyedévhez viszonyítva a tiszta árindex egy százalékos emelkedést mutat, ami egyelőre nem utal jelentős változásra a korábbi időszak stagnálása után.

A lakáspiaci árak alakulása – tiszta árváltozás (2007. I. negyedév=100%)

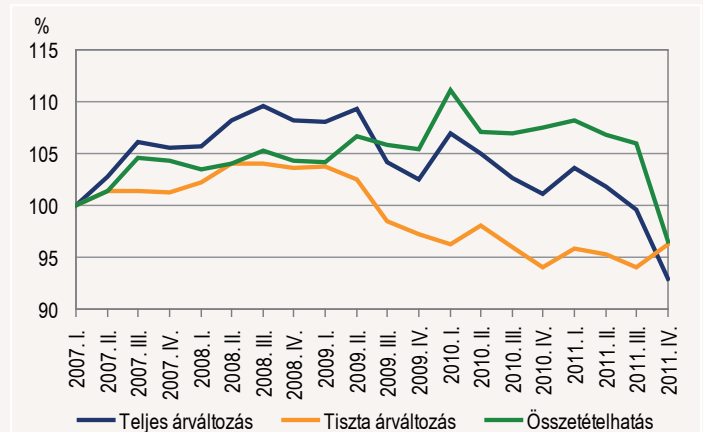
2. ábra

**A teljes árváltozás tényezői**

Az új lakások áralkulásának negyedévenkénti vizsgálata alapján látható, hogy 2011. évi adatokat negatív befolyásoló összetételromlás szinte teljes egészében a IV. negyedévben következett be. Az értékesítések területi megoszlása ebben a negyedévben a budapesti lakáseladások részesezésének visszaesését mutatja (40-ről 33 százalékra), míg a megyeszékhelyeken eladott új lakások aránya tíz százalékponttal emelkedett (19-ről 29 százalékra). Az összetételhatás alakulása alapvetően ennek a folyamatnak a hatását tükrözi, az új lakások minőségi összetételének finomabb mérésére nem állnak rendelkezésünkre adatok.

Az új lakások változásának tényezői (2007. I. negyedév=100%)

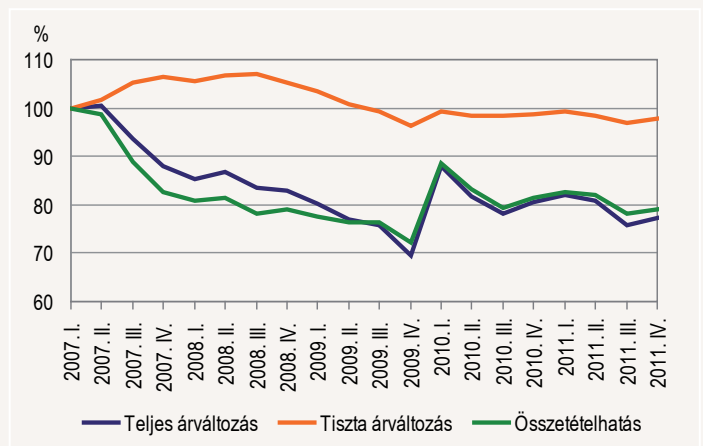
3. ábra



A használtlakás-forgalomban az áralakító tényezők negyedéves bontása sem utal nagyobb változásokra: úgy tűnik, a 2010. év eleji illetékszabály-módosítás² jobban megmozgatta a piaci forgalom összetételét, mint a 2011. év végi végtörlesztés. 2011. év végén az összetétel és a tiszta árak 1–1 százalékos emelkedése együtt 2 százalékos teljes áremelkedést eredményezett az előző negyedévhez képest.

A használt lakások áralkulásának tényezői (2007. I. negyedév=100%)

4. ábra

**A lakáspiaci tranzakciók összértéke**

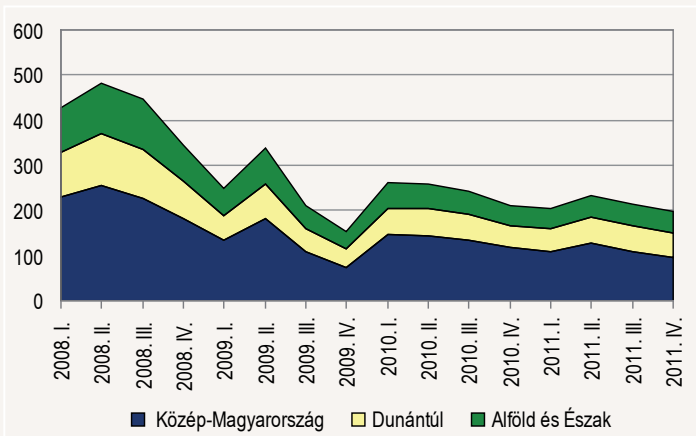
A lakáspiacra létrejövő, teljes lakás átruházására vonatkozó adásvételek éves összesített értéke 2007-ben 2200, 2008-ban 1700 milliárd forint volt. Az ezt követő két évben ez az összeg alig több mint felére esett vissza (950 és 970 milliárd forint). 2011-ben a lakáspiaci forgalom volumene tovább csökkent (850 milliárd forint), és ezt az eredményt várhatóan a még ezután beérkező adatok sem befolyásolják már érdemben.

A lakástranzakciók negyedéves összértéke a korábbi hullámzások után 2011-ben valamivel 200 milliárd forint fölött állapodott meg. Az elmúlt évek ingadozásai közepette a nagyrégiók lakáseladásai lényegében párhuzamosan mozogtak, a piaci forgalom összértékének legalább fele mindig a központi régió piacán jelent meg (2010-ben 56, 2011-ben 51%). Eközben az eladott lakások számát tekintve jóval alacsonyabb, az egyharmadot sem éri el Közép-Magyarország részesedése (2010-ben 30, 2011-ben 27%).

² 2010. január 1-jétől a lakásszerzés illetékének mértéke 4 millió forint felett 6 százalékról 4 százalékra csökkent. Emiatt az értékesebb lakásoknál kivárták a rendelkezés életbe lépését a szerződések megkötésével, és ezért átmenetileg megugrott az összetételhatás indexe.

A lakáspiaci tranzakciók összértéke negyedévenként, nagyrégiók szerint (milliárd Ft)

5. ábra.



Megyei használtlakás-árindexek

A 2008 óta tartó válság eltérő mértékben érintette a megyéket, mind a forgalom, mind az árak alakulása szempontjából. A rendelkezésre álló adatbázis 2007. évi adatai nem alkalmasak a megyei szintű elemzésre, ezért a továbbiakban a 2008 óta eltelt évek adatait vizsgáljuk. Mivel az ingatlanpiaci válság 2008-ban kezdődött, így lehetőségünk van a hatások területi vonatkozásainak feltárására.

3. tábla

A megyei használtlakás-piac főbb mutatószámai a 2011. évi árindex csökkenő sorrendjében

Megye	2011. évi használtlakás-eladások a 2008. évi forgalom százalékában	Tiszta árindex, 2008. évi =100,0		
		2009	2010	2011
Győr-Moson-Sopron	82,2	97,4	96,9	101,2
Budapest	60,5	95,9	94,5	97,9
Zala	62,3	96,0	94,8	95,9
Vas	73,1	97,8	98,0	95,7
Veszprém	56,3	96,3	96,7	93,4
Nógrád	44,2	96,6	92,2	92,7
Csongrád	61,5	94,8	92,6	91,8
Tolna	55,7	93,7	91,8	91,4
Pest	51,9	94,9	94,7	91,3
Hajdú-Bihar	55,6	95,4	92,2	91,3
Somogy	52,4	92,2	93,0	91,2
Baranya	57,7	92,4	91,0	90,4
Bács-Kiskun	52,7	91,4	90,6	89,4
Heves	54,1	90,7	89,5	87,6
Fejér	53,6	93,0	90,8	87,1
Békés	52,1	91,8	89,3	86,3
Jász-Nagykun-Szolnok	54,6	93,0	90,9	85,4
Borsod-Abaúj-Zemplén	45,9	93,0	88,4	84,7
Komárom-Esztergom	48,2	92,1	88,4	84,6
Szabolcs-Szatmár-Bereg	57,4	92,3	90,3	83,3

Az összetételhatástól megtisztított, megyékre számított árváltozás 2011. évi indexe meglehetősen változatos. Míg a megyék többségében folytatódott

a lakásárak visszaesése, addig Budapesten, Győr-Moson-Sopron és Zala megyében már megfordult az árváltozás iránya, és növekedés mutatkozik. A válság során a legsúlyosabb visszaesést Borsod-Abaúj-Zemplén, Komárom-Esztergom és Szabolcs-Szatmár-Bereg megye lakáspiaca szenvedte el, ahol az elmúlt három évben 15 százalék fölött volt az árak csökkenése. Ezzel párhuzamosan mindenütt kimutatható a forgalom visszaesése is, aminek mértéke ugyancsak megyénként változó. Jellemző, hogy a nagyobb áresést elszenvedő területeken általában a forgalom is erőteljesebben mérséklődött, bár az összefüggés nem minden esetben érvényesül. (A két mutató korrelációs együtthatója 0,7). 2011-ben Komárom-Esztergom, Nógrád és Borsod-Abaúj-Zemplén megyében az eladott lakások száma kevesebb, mint fele volt a 2008. évének. A legkisebb mértékben a nyugati határszélen, Győr-Moson-Sopron és Vas megyében esett vissza a forgalom, a 2008. évi érték 82, illetve 73 százalékára.

Módszertani megjegyzések

A lakáspiaci árak alakulásának megfigyelése az illetékkiszabási eljárás során rögzített adatokon alapul. Az adatokat a Nemzeti Adó- és Vámhivatal (NAV) negyedévente adja át a KSH-nak. Az adatátadás minden magánszemélyek által kötött és a teljes lakás átruházásával járó adásvételre kiterjed, tartalmazza a lakások eladási ára mellett azok legfontosabb anonimizált adatait. 2007-től kezdődően állnak rendelkezésünkre egységes szerkezetű, minden tekintetben összehasonlítható adatsorok, amik lehetővé teszik a lakáspiaci árváltozások részletes vizsgálatát.

A számításokban adathiány miatt az esetek 2 százalékát 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, majd a további számításokban ezzel a becsléssel 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. Az új lakások elkülönítését az újlakás-vásárláshoz kapcsolódó kedvezmények alapján a NAV végezte.

A modellszámításhoz 2010-ig a 2007 óta folyamatosan bővülő adatbázist használtuk, majd ezután 2011-től a 2007. évi adatokat elhagytuk, és a továbbiakban mindig három év egyesített adatbázisán végezzük el a paraméterek becslését.

Az első modellszámítás eredményei alapján a lakások 5 százalékát 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.

További információk, adatok (linkek):

[Táblázatok](#)

Elérhetőségek

Gaborne.Szekely@ksh.hu

Telefon: (+36 1) 345 6661

[Információs szolgálat](#)

Telefon: (+36-1) 345-6789

www.ksh.hu