

Lakáspiaci árak, lakásárindex – A 2012. év végleges adatai

A tartalomról

- 1 Bevezető
- 1 Főbb folyamatok
- 1 Az ingatlanforgalom alakulása
- 2 Éves árindexek
- 2 Negyedéves tiszta árindexek
- 2 A teljes árváltozás tényezői
- 2 A használtlakás-forgalom összetételének alakulása
- 3 A lakáspiaci tranzakciók összértéke
- 3 A használtlakás-piac területi jellemzői
- 4 Módszertani megjegyzések

Bevezető

Kiadványunk a lakáspiaci folyamatok legfontosabb mutatószámait ismerteti. Az itt közölt lakáspiaci árindexek összesített értékei az Eurostat lakáspiaci árindexei között is megjelennek.¹ A harmonizált módszertannak köszönhetően ezek az adatok teljes mértékben összehasonlíthatók az egyes európai országok, illetve az EU-tagállamok összesített indexeivel.

A lakáspiaci megfigyelések forrása a Nemzeti Adó- és Vámhivatal (NAV) illetékhivatali adatbázisa. 2013-tól az illetékkiszabási eljárásban keletkező információkat a beérkezés után közvetlenül, havonta vesszük át. A 2012. évi adatok érkeztetését ez év júliusában lezártuk, így jelen kiadványunk már a végleges 2012. évi adatokat tartalmazza.

Főbb folyamatok

Az elmúlt hónapokban még számos, 2012. évi lakástranzakcióról érkezett be adat a KSH-ba, amelyek számbavétele az előzetesként közölt, összetételhatástól megtisztított lakáspiaci árindexeket csak kis mértékben módosította. A lakáseladások éves száma természetesen még számottevően emelkedett, így a végleges adat szerint 2012-ben összesen 86 ezer lakás cserélt gazdát. Ezen belül az új lakások eladása tovább esett, míg a használtlakás-piaci forgalom lényegében stagnált.

2012-ben 3,8 százalékkal csökkent a használt lakások ára. Ez a 2011. évi árcsökkenést (3,6%) enyhén meghaladja. A lakáspiaci válság kezdete óta (2008) összesen 14,1 százalékkal lett alacsonyabb a használt lakások árszínvonala.

Az új lakások ára 2012-ben alig változott (-0,3%), ám eközben az újlakás-építés és -értékesítés visszaesése tovább folytatódott. 2008-hoz viszonyítva a nominális árcsökkenés mértéke 11,2 százalékos az új lakások piacán. Az év elején lezáródó végtörlesztés hatása átmenetileg kimutatható volt mind a lakáspiaci forgalmában, mind az első negyedévi lakásárindexek alakulásában. A második negyedévtől a lakáspiaci mutatók visszarendeződtek és a továbbiakban számottevő kilengés nélkül folytatódott a lakáseladások és a használtlakás-árak csökkenése.

Az ingatlanforgalom alakulása

A lakások használatbavételén alapuló statisztikai adatgyűjtés szerint 2012-ben mindössze 3491 lakás épült értékesítési céllal. Ugyanebben az évben a megfigyelt adásvételek között mindössze 2634 volt az új építésű lakások száma. Ezek az értékek mindkét mutató esetében újabb mélypontot jelentenek az eddigi megfigyelések sorában.

1. tábla

Az eladott lakások száma, ezer db

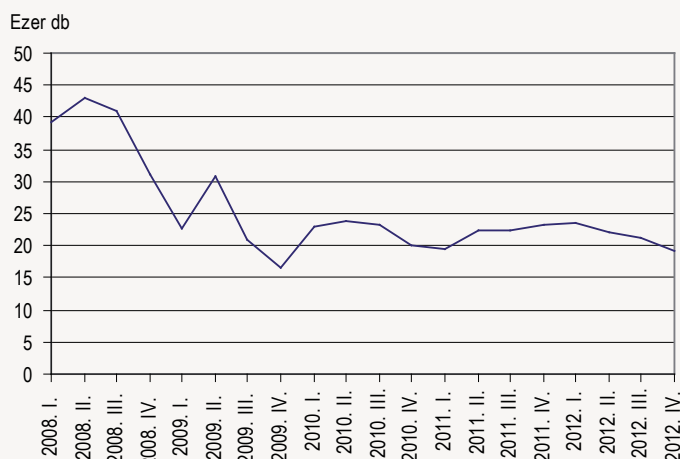
Év	Összes eladott lakás	Ebből:		Értékesítési céllal épült új lakás
		használt lakás	új lakás	
2007	191,2	17,9
2008	154,1	140,0	14,1	17,4
2009	91,1	82,9	8,3	16,9
2010	90,3	85,5	4,8	10,7
2011	87,7	83,9	3,9	4,8
2012	86,0	83,3	2,6	3,5

A végleges adatok szerint 2012-ben a lakáspiaci forgalma 2 százalékkal volt alacsonyabb az egy évvel korábbinál. Ezen belül az új lakások eladása alig haladja meg a megelőző év kétharmadát, míg a használt lakásoké alig változott (-0,6%).

2011/12 fordulóján az akkor zajló végtörlesztés hatására elmaradt a használtlakás-piac forgalmának év végi visszaesése. 2011 utolsó és 2012 első negyedévében összesen közel 47 ezer lakást adtak el, 7 ezerrel többet, mint egy évvel korábban, ugyanebben az időszakban. Ezt követően kissé visszaesett a forgalom, de az év folyamán kiegyenlített maradt, és csak a negyedik negyedévre került 20 ezer alá (19,1 ezer).

1. ábra

A teljes lakáspiaci forgalom negyedévenkénti alakulása



¹ http://epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/hicp/methodology/hps/house_price_index

Éves árindexek

2012-ben az új lakások árszintje változatlan maradt, míg a használt lakásoké 3,8 százalékkal csökkent.

Az utóbb beérkező adatok az előzetesen közölt tiszta árindexeket alapvetően nem módosították, de az összetételhatás-indexek még kissé emelkedtek. Ennek magyarázata, hogy a magasabb árszintű települések adatai gyakran nagyobb késéssel érkeztek be, és így ezeket csak jelen számításainkban tudtuk figyelembe venni. Ezek szerint a lakáspiaci forgalom összetétele a korábbi évinél minimális mértékben kedvezőbb lett mindkét részpiacon (100,7, illetve 100,4%). A 100 fölötti összetételindex miatt a teljes árindex meghaladja a tiszta árváltozás mértékét, ami így 100,7 százalék az új és 96,6 százalék, a használt lakásoknál.

2012-ben a használt lakások nominális szintje 14,1 százalékkal maradt alatta a válságot megelőző 2008-as év árának. A fogyasztóiár-indexszel deflálva a négy év árcsökkenése 28,4 százalékot tesz ki. Az új lakások ára a válság alatt 11,2 százalékkal esett, ennek fogyasztóiár-indexszel korrigált értéke 26,0 százalék.

2. tábla

Az éves árváltozás tényezői

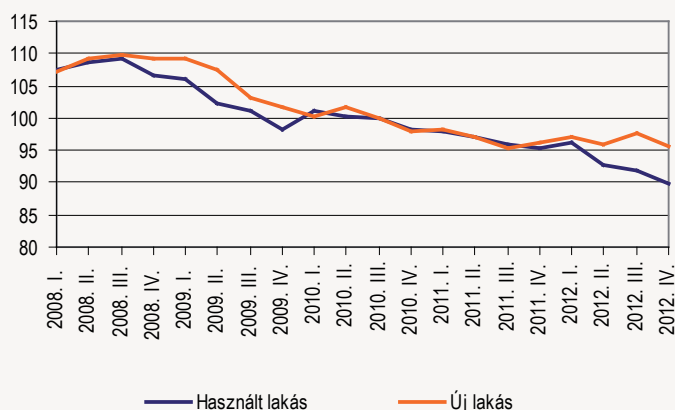
Időszak	Új lakások			Használt lakások		
	összetételhatás	tiszta árváltozás	teljes árváltozás	összetételhatás	tiszta árváltozás	teljes árváltozás
előző év=100%						
2008	100,7	102,2	102,9	88,6	101,8	90,1
2009	101,6	98,2	99,7	94,3	94,5	89,1
2010	102,9	93,6	96,3	109,8	97,9	107,5
2011	99,7	96,7	96,4	98,7	96,4	95,2
2012	100,7	100,0	100,7	100,4	96,2	96,6
2010=100%						
2007	95,0	106,5	101,2	109,1	106,2	115,8
2008	95,6	108,8	104,1	96,6	108,0	104,4
2009	97,1	106,8	103,8	91,1	102,1	93,0
2010	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2011	99,7	96,7	96,4	98,7	96,4	95,2
2012	100,4	96,7	97,0	99,1	92,8	92,0

Negyedéves tiszta árindexek

2012-ben a használt és az új lakások árindexe eltávolodott egymástól. Míg az újlakásépítésben inkább a kínálat esett vissza, addig a használt lakások piacán a stagnáló forgalom mellett tovább csökkentek az árak. Ennek megfelelően az év végére a használt lakások ára a megelőző év negyedik negyedévi szintjének 94,4 százalékára esett, míg az újlakás-eladások ára alig változott: a negyedik negyedév árszintje az előző év azonos időszakának 99,4 százaléka volt.

2. ábra

A lakáspiaci árak alakulása – tiszta árváltozás (2010=100%)

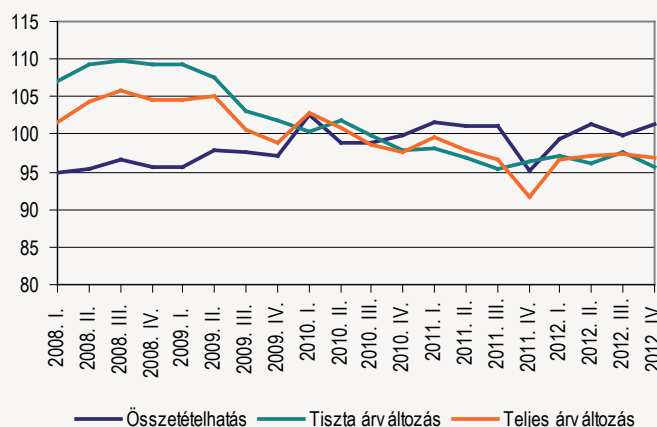


A teljes árváltozás tényezői

Az új lakások áralakulásában a stagnáló árszínvonal mellett az összetételindex 2011. év végi esése érdemel figyelmet, aminek háttérében a budapesti újlakás-eladások relatív súlyának átmeneti csökkenése és néhány megyeszékhely szintén átmeneti erősödése állt. 2012 első negyedévtől ezek az arányok visszaálltak a korábbi szintre, és miközben az eladások száma végig csökkent, az árak alakulásának egyik tényezője sem mutatott jelentős elmozdulást az év hátralévő részében.

3. ábra

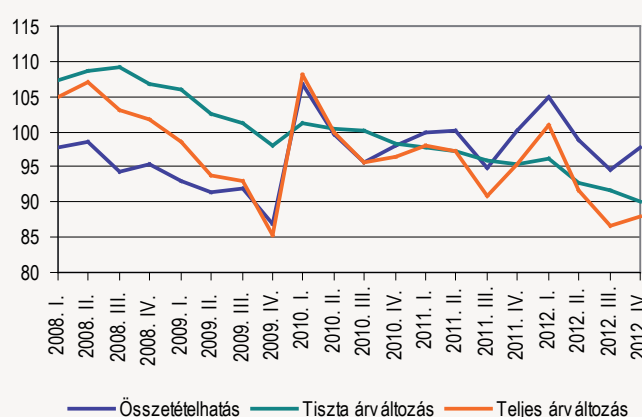
Az új lakások áralakulásának tényezői (2010=100%)



A használt lakások forgalma a végtörlesztés időszakában – tehát 2011 negyedik és 2012 első negyedévében – nőtt, azonban ez az élénkülés csak Budapestre és a nagyobb városokra korlátozódott. Ez megmagyarázza az összetételindex gyors emelkedését az említett két negyedévben. Az átmeneti kiugrást 2012 második negyedévében visszarendeződés, majd ellenkező irányú elmozdulás követte. A második–harmadik negyedév összetételromlását a községi-kisvárosi eladások arányának emelkedése, továbbá az magyarázza, hogy Budapesten több lakótelepi lakást értékesítettek, vagyis összességében az olcsóbb lakások felé mozdult a forgalom szerkezete.

4. ábra

A használt lakások áralakulásának tényezői (2010=100%)



A használtlakás-forgalom összetételének alakulása

A végtörlesztés ideje alatt a többlakásos épületekben lévő lakások részesedése átmenetileg meghaladta az egyébként szokásos 52–53 százalék körüli együttes értéket, és 2011 negyedik negyedévében 57,2, azt követően 61,1 százalékot ért el. A végtörlesztés lezárása után gyorsan visszaálltak a korábbi arányok, mindössze a budapesti lakótelepi lakások értékesítésében figyelhető meg a már említett emelkedés.

3. tábla

Az eladott használt lakások összetételének negyedévenkénti alakulása, 2011–2012 (százalék)

Negyedév	Budapest			Megyeszékhely			Városok		Községek	Összesen
	családi ház, sorház	több-lakásos, nem panel	panel, lakótelep	családi ház, sorház	több-lakásos	panel, lakótelep	családi ház, sorház	több-lakásos, lakótelep		
2011. I.	2,8	22,9	1,4	5,5	11,7	4,1	16,5	12,5	22,4	100,0
2011. II.	3,0	21,4	2,7	5,2	11,0	4,9	16,4	11,8	23,5	100,0
2011. III.	2,5	20,0	3,1	5,2	11,9	5,1	15,8	11,9	24,6	100,0
2011. IV.	2,2	22,8	2,7	5,1	13,1	5,3	14,7	12,6	21,5	100,0
2012. I.	2,7	25,3	4,1	5,0	13,5	5,1	13,7	12,4	18,2	100,0
2012. II.	3,0	20,0	5,1	5,2	11,4	4,3	17,0	11,4	22,7	100,0
2012. III.	2,6	18,6	5,0	5,1	11,5	4,5	17,4	11,4	24,1	100,0
2012. IV.	2,7	19,9	5,4	5,2	11,4	4,4	16,3	11,5	23,3	100,0

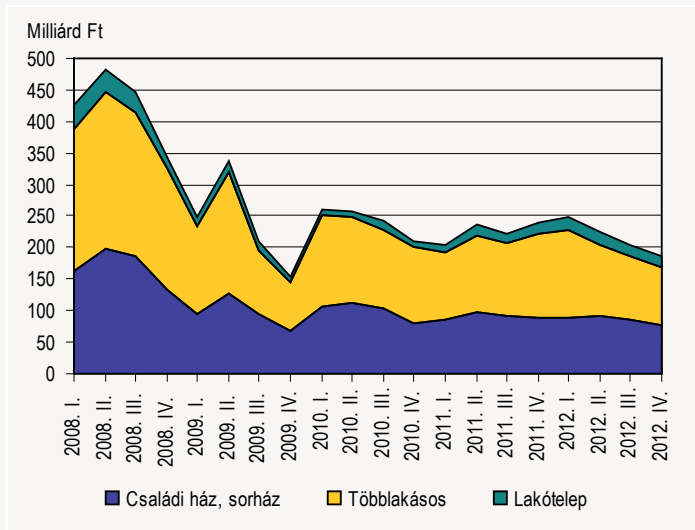
A lakáspiaci tranzakciók összértéke

A lakáspiacon zajló (teljes lakásátruházásra vonatkozó, magánszemélyek között létrejövő) adásvételek éves összesített értéke 2012-ben 863 milliárd forint volt, ami 4,3 százalékkal elmaradt az egy évvel korábbi szinttől (903 milliárd Ft). Bár a magyar lakásállomány nagy többsége, közel 70 százaléka családi házakban van, az egy-lakásos piac a forgalom összesített értékéből általában csak 40 százalékot valamivel meghaladó értékkel részesedik. A végtörlesztés időszakában a családiház-piac súlya átmenetileg ennél is kisebb, 37, illetve 36 százalékos lett.

általában nagyobbak (a városokban 69, a községekben átlagosan 75 m²-esek). Ennek következtében a fajlagos lakásárakat tekintve erősödnek a területi különbségek és a községek négyzetméterára már csak negyede a budapestinek (64 ezer Ft/m²).

A lakáspiaci tranzakciók összértéke épületípus szerint

5. ábra



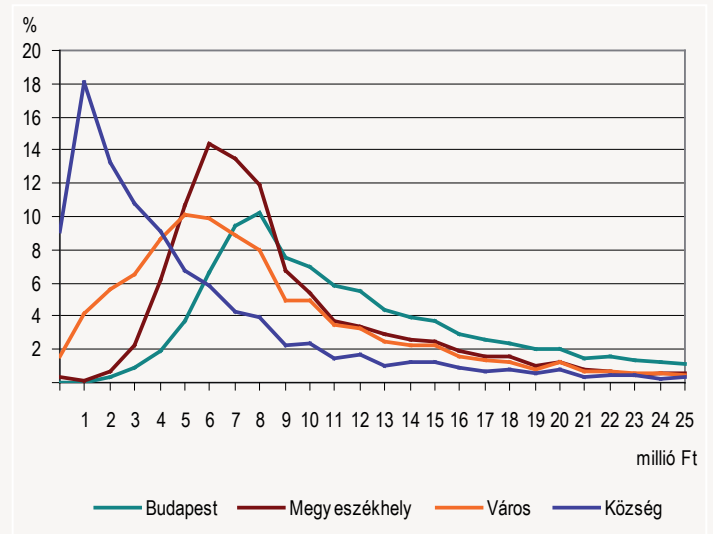
A használtlakás-piac területi jellemzői

2012-ben egy használt lakás 9,9 millió forintot ért, átlagosan 300 ezer forinttal kevesebbet, mint 2011-ben. Az eladott lakások átlagos ára Budapesten 14,2 millió forint, a megyeszékhelyeken 9,5, a városokban 8,8, míg a községekben 5,6 millió forint volt. Az agglomerációkon kívül eső községekben ugyanakkor csak 3,8 millió forintért kelt el egy átlagos ingatlan.

Budapesten a használt lakások négyzetméterára 245-ről 236 ezer forintra csökkent 2011 óta. Az országos átlag 4 ezer forinttal lett kevesebb, így értéke 2012-ben 150 ezer forint/négyzetméter volt. Míg a nagyvárosok lakáspiacán a jellemző lakásméret 60 m² körüli (Budapesten 58, a megyeszékhelyeken 62 m²), addig a kisebb településeken az értékesített lakások

A használtlakás-eladások ár szerinti eloszlása településtípusonként, 2012

6. ábra



A lakásértékesítések ár szerinti eloszlására valamennyi településtípusban baloldali aszimmetria jellemző, ennek következtében a leggyakoribb eladási ár minden esetben jelentősen alatta marad az átlagárnak. Így Budapesten 8, a megyeszékhelyeken 6, a városokban 5, míg a községekben 1 millió forint körül van az eladások módusza (vagyis az az ár, ami a legtöbb tranzakcióra jellemző).

Budapesten 7–15 millió forint között kelt el a lakások fele, de az egyes kerületek között nagyok a különbségek. A legolcsóbb, 5 millió forint alatti lakások aránya a VIII. kerületben a legmagasabb (25%), ezt a XXIII. és a XX. kerület követi. A legtöbb 30 millió forint feletti lakás a II. és a XII. kerületben kelt el (27, illetve 21%).

A régióközpontok áralakulása ugyancsak szélsőséges területi különbségeket mutat. Miskolcon a lakások közel fele nem érte el az 5 millió forintos értéket, míg Győrben és Debrecenben ilyen alacsony áron alig történt eladás. Pécs és Szeged lakáspiaca a legolcsóbb és a legdrágább lakások előfordulását vizsgálva egyaránt e két pólus között helyezkedik el.

Az eladott használt lakások megoszlása az ár kategóriáiban Budapesten és a régióközpontokban, 2012

Kerület	-4,99	5,00–6,99	7,00–9,99	10,00–14,99	15,00–19,99	20,00–29,99	30,00–
	millió Ft értékű lakások eloszlása, %						
I. kerület	1,5	6,3	13,3	25,0	20,4	22,8	10,7
II. kerület	0,8	1,8	9,0	17,9	20,4	23,1	27,1
III. kerület	1,5	12,1	38,2	21,3	9,5	8,8	8,5
IV. kerület	6,1	21,5	37,1	20,9	6,0	6,0	2,4
V. kerület	1,8	2,6	8,5	27,2	23,3	19,5	17,2
VI. kerület	7,0	11,9	20,8	29,3	14,1	11,0	5,9
VII. kerület	9,1	19,9	27,3	25,9	10,9	5,6	1,4
VIII. kerület	24,6	21,9	24,3	19,1	7,2	2,4	0,7
IX. kerület	3,6	12,1	24,8	33,9	15,9	7,9	1,8
X. kerület	11,0	34,1	33,7	14,0	3,8	2,9	0,5
XI. kerület	1,2	6,0	24,6	34,0	13,9	12,2	8,2
XII. kerület	1,3	3,3	11,6	18,6	21,5	23,1	20,5
XIII. kerület	5,0	10,4	24,6	30,1	14,2	10,7	5,0
XIV. kerület	3,0	13,2	31,8	26,7	12,1	9,8	3,3
XV. kerület	7,8	31,9	33,8	12,9	6,5	5,3	1,9
XVI. kerület	1,4	4,6	17,2	27,5	14,5	20,0	14,8
XVII. kerület	4,3	12,0	25,2	23,6	15,1	16,4	3,3
XVIII. kerület	4,0	17,8	25,9	24,9	12,9	10,3	4,2
XIX. kerület	6,7	21,2	36,8	19,5	8,2	5,6	2,0
XX. kerület	13,3	22,4	29,9	18,7	8,8	5,4	1,4
XXI. kerület	8,6	28,1	36,0	14,7	5,3	6,3	1,0
XXII. kerület	2,3	5,9	27,6	22,0	9,3	20,9	11,9
XXIII. kerület	14,7	14,7	22,5	21,6	11,8	6,9	7,8
Régióközpontok							
Debrecen	3,8	20,7	38,0	19,7	9,4	6,3	2,0
Győr	3,0	16,0	37,4	22,6	12,9	5,9	2,1
Miskolc	45,5	26,2	11,2	9,0	4,7	2,5	0,9
Pécs	18,1	38,3	21,3	11,7	5,4	4,3	1,0
Szeged	12,1	34,0	23,0	18,2	7,3	3,9	1,7

Módszertani megjegyzések

A lakáspiaci árak alakulásának megfigyelése az illetékkiszabási eljárás során rögzített adatokon alapul. Az anonimizált adatokat a NAV negyedévente, 2013-tól havonta 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 jellemzőit. 2007-től kezdődően állnak rendelkezésünkre egységes szerkezetű, minden tekintetben összehasonlítható adatsorok, amelyek lehetővé teszik a lakáspiaci árváltozások részletes vizsgálatát.

2013 első negyedévére vonatkozóan jelenleg még alig 11 ezer megfigyelés áll rendelkezésünkre, ez az információmennyiség csupán az előzetes használtlakás-piaci árindexek becslésére alkalmas.

A számításokban adathiány miatt az esetek 2 százalékát zártuk ki. Azokban az esetekben, ahol a lakás alapterülete hiányzott, de a többi ismérvi hiánytalanul rendelkezésünkre állt, a lakás ára és jellemzői alapján megbecsültük a nagyságát, majd a további számításokban ezzel a becslött értékkel szerepel-

tettük. 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.

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, melyeket az outlier-szűrés elvégzése után számítottunk.

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

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