

Lakáspiaci árak, lakásárindex, 2012. III. negyedév*

A tartalomról

- 1 Bevezető
- 1 Főbb folyamatok
- 1 Az ingatlanforgalom alakulása
- 2 Éves árindexek
- 2 Negyedéves tiszta árindexek
- 2 A teljes árváltozás tényezői
- 3 A lakáspiaci tranzakciók összértéke
- 3 Átlagos lakásárak
- 3 Módszertani megjegyzések

Bevezető

A KSH 2010-ben indította el a legfontosabb lakáspiaci információk rendszeres közzétételét a Statisztikai tükör c. sorozatban. Ezzel párhuzamosan a hivatal bekapcsolódott az Eurostat fejlesztési programjába, ami a lakáspiaci árindex-számítás harmonizált módszertanának kialakítását tűzte ki célul. Ez a fejlesztési folyamat 2012 végén lezárult, és 2013-tól az Eurostat hivatalos adatként közli az egységes módszertan szerint számított lakáspiaci mutatókat és az EU-tagállamok összesített indexeit.

A fejlesztési szakasz befejezésekképpen felülvizsgáltuk a magyar lakásárindexek számításában alkalmazott modelleket és eljárásokat, majd elvégeztük az elmúlt évek lakáspiaci árindexeinek teljes revízióját. A revízió kisebb mértékben módosította a számított tiszta árindexek értékét, a többi lakáspiaci mutatót (teljes árváltozás, átlagárak, a forgalom összértéke) azonban nem befolyásolta.

További változás, hogy a lakáspiaci árindexek közlésében áttérünk az Eurostat által is használt 2010. évi bázisra, és a revidált adatsort már ennek megfelelően közöljük.

A lakáspiaci megfigyelések forrása továbbra is a Nemzeti Adó- és Vámhivatal illetékhivatali adatbázisa, ám az adatok gyorsabb feldolgozása érdekében 2013-tól az adatok átvételének rendje módosul. Ezután az illetékkiszabási eljárásban keletkező adatokat a beérkezés után közvetlenül, havonta vesszük át, így várhatóan egy hónappal lerövidül a negyedéves előzetes árindexek megjelenési ideje. Ezáltal már az adatok időbeliségét tekintve is igazodni fogunk az Eurostat adatközlési rendjéhez.

Főbb folyamatok

A használt lakások piacán a 2011. évi enyhe árcsökkenés után a 2012. év elején jelentkező kisebb áremelkedés átmenetinek bizonyult. 2012 második negyedévében újabb, ezúttal erőteljesebb árcsökkenés kezdődött, amelynek hatására az éves árszint 3,1 százalékkal elmaradt az egy évvel korábbitól.

Az új lakások piacának meghatározó jellemzője a forgalom minden korábnál alacsonyabb szintre történő visszaesése. 2012-ben az eddig ismert

újlakás-eladások száma a megelőző év már szintén alacsony értékének a kétharmadát sem érte el.

2012-ben a kezdeti élénkülés után a használtlakás-értékesítések száma is tovább csökkent, az első három negyedévben az időarányosan beérkező adásvételek száma 3 százalékkal kevesebb volt a 2011. évinél.

Az ingatlanforgalom alakulása

2012 első három negyedévében mindössze 2268 lakás épült értékesítési céllal. Ugyanekkor az értékesített új lakások száma 1800 volt, ami a 2011. év azonos időszakában megfigyelt eladásoknak mindössze 62 százaléka.

1. tábla

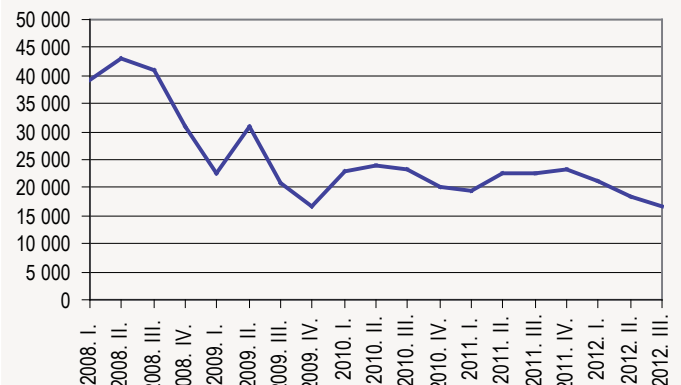
Az eladott lakások száma

Év	Összes eladott lakás	Ebből:		Értékesítési céllal épült új lakás
		használt lakás	új lakás	
2007	191 200	17 900
2008	154 100	140 000	14 100	17 400
2009	91 100	82 900	8 300	16 900
2010	90 300	85 500	4 800	10 700
2011	87 700	83 900	3 900	4 800
2012. I–III. negyedév	56 100	54 300	1 800	2 300

2012-ben a használtlakás-piacon létrejött lakáseladások száma csak az első negyedévben haladta meg a megelőző év azonos negyedévének forgalmát (10%-kal), ezt követően már számottevően elmaradt a forgalom az egy évvel korábbitól: a második negyedévben a visszaesés 17 százalékos volt. Ezt az értéket a további adatbeérkezések várhatóan már nem fogják alapvetően befolyásolni.

1. ábra

A teljes lakáspiaci forgalom negyedévenkénti alakulása



*2012. év adatai előzetesek.

Éves árindexek

Az eddig ismert adásvételek alapján 2012 I–III. negyedévében az új lakásoknál mindössze 0,4, míg a használt lakásoknál 3,1 százalékos csökkenést jelez a tiszta árindex alakulása.

Mivel a használt lakásoknál 2012-ben nem volt jelentős a piaci forgalom összetételének változása, a teljes árváltozás indexe is a tiszta árindexhez közelebb, 2,8 százalékos visszaesést mutat. Az új lakásoknál csekély összetételromlás mutatható ki erre az évre, ezért a teljes árcsökkenés kissé magasabb (1,2%), mint a tiszta árváltozás (0,4%).

2012 első három negyedévében a használtlakás-árak szintje 13,5 százalékkal maradt el a válságot megelőző 2008-as év áraitól. Az új lakások értékcsökkenése ugyanezen idő alatt 11,6 százalékos volt.

A 2010-es bázisához viszonyítva 6,5 százalékos a használt, és 3,8 százalékos az új lakások tiszta árcsökkenése.

2. tábla

Az éves árváltozás tényezői

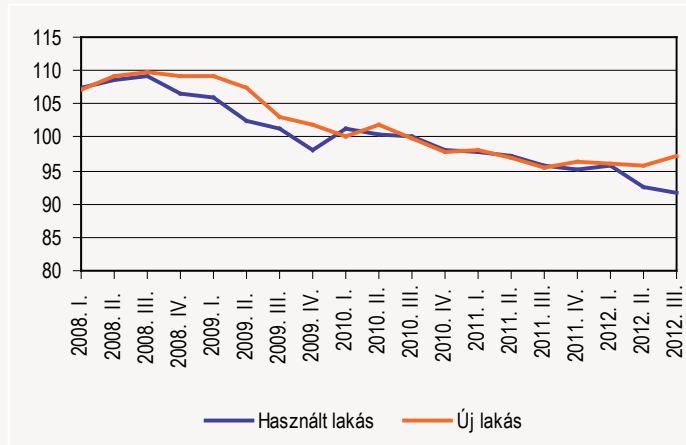
Időszak	Új lakások			Használt lakások		
	összetételhatás	tiszta árváltozás	teljes árváltozás	összetételhatás	tiszta árváltozás	teljes árváltozás
előző év=100%						
2008	100,7	102,2	102,9	88,6	101,8	90,1
2009	101,6	98,2	99,7	94,3	94,5	89,1
2010	102,9	93,6	96,3	109,8	97,9	107,5
2011	99,7	96,7	96,4	98,7	96,4	95,2
2012. I–III. negyedév	99,3	99,6	98,8	100,3	96,9	97,2
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. I–III. negyedév	99,0	96,2	95,2	99,0	93,5	92,6

Negyedéves tiszta árindexek

Az új lakások piacán 2012 első két negyedévében enyhe csökkenés, majd a harmadik negyedévben másfél százalékos emelkedés mutatkozott. Ez az index a jelenlegi alacsony forgalom mellett már egy rendkívül beszűkült piacra vonatkoztatható, így értelmezési lehetősége meglehetősen korlátozott.

2. ábra

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



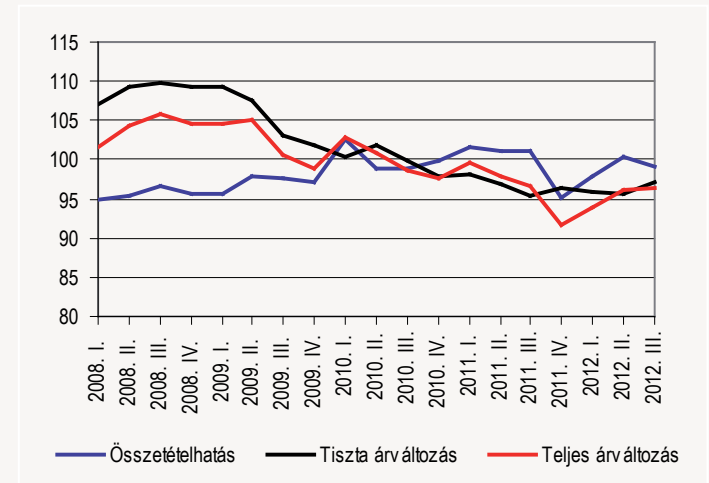
A használt lakások áraiban 2012 első negyedévében mutatkozó enyhe, 0,6 százalékos áremelkedést a második negyedévben már számottevő, 3,6 százalékos esés követte, ami a harmadik negyedévben folytatódott, de 0,8 százalékra mérséklődött.

A teljes árváltozás tényezői

Az új lakások áralakulásában a stagnáló árszínvonal mellett az összetétel-index számottevő kilengést mutatott 2011 végén. Ennek hátterében az áll, hogy az újlakás-eladásokon belül a többi időszakra jellemző 40–42 százalékos arányról átmenetileg 37 százalékra esett vissza Budapest részesedése. Az újlakás-árak legutóbbi negyedévben látható 1,6 százalékos emelkedése kapcsán figyelembe kell venni, hogy ez az index már alig 500 adásvétel megfigyelésén alapul.

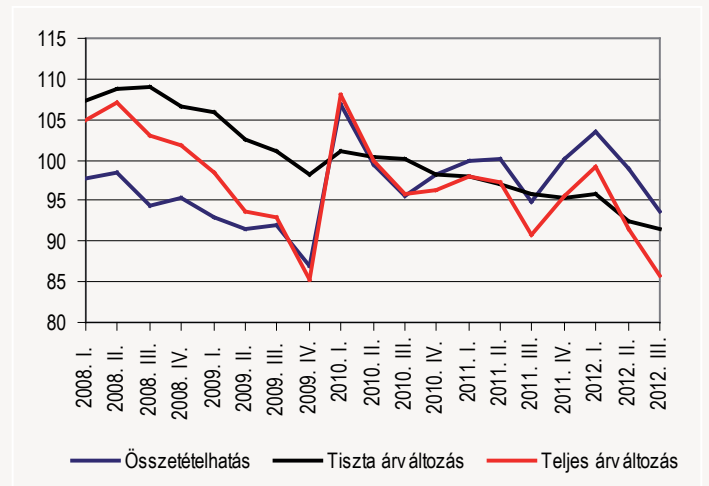
3. ábra

Az új lakások áralakulásának tényezői (2010 = 100%)



4. ábra

A használt lakások áralakulásának tényezői (2010 = 100%)



2012-ben a használtlakás-forgalom összetétele az első negyedévi kiugrás után lefelé módosult. A folyamat hátterében ezúttal is a települések közötti arányok eltolódása fedezhető fel: 2012 első negyedévében 45 százalék alá esett az értékesítések részesedése a kisebb – alacsonyabb árszínvonalú – településeken, szemben a korábban, illetve ezt követően jellemző 52 százalék körüli értékekkel. A forgalom számszerű adatait megvizsgálva

kiderül, hogy a 2011. év végi általános élénkülés után a visszaesés a kisebb településeken már 2012 első negyedévében elkezdődött, majd a második negyedévben már Budapesten és a megyeszékhelyeken is bekövetkezett. A forgalom átmeneti átrendeződése minden bizonnyal a 2012 elején lezáruló végtörlesztéssel hozható összefüggésbe.

Az átrendeződés a családi ház és a többlakásos piac közötti arányeltolódásban is megfigyelhető. A családi házak forgalomból való 47 százalék körüli részesedése 2011 végén 43, majd 2012 első negyedévére 39 százalékra esett vissza.

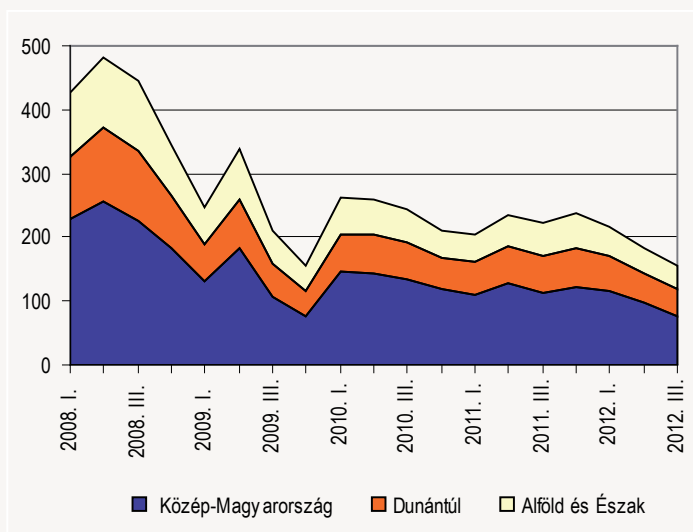
2012 második negyedévében a visszarendeződő összetétel mellett következett be a már említett 3,6 százalékos tiszta áresés, ezután a harmadik negyedévben már ismét kisebb árcsökkenést jeleznek az előzetes adatok (0,8%), miközben az összetétel tovább mozdul lefelé.

A lakáspiaci tranzakciók összértéke

A lakáspiacra zajló (teljes lakás átruházására vonatkozó, magánszemélyek között létrejövő) adásvételek éves összesített értéke 2012 I. félévében 400 milliárd forint volt, ez a megelőző év azonos időszaki értékének 92 százaléka. Az újlakás-piac részesedése a 2009. évi 14,6 százalékról 2011-re 6,7 százalékra csökkent, 2012-ben pedig már az 5 százalékot sem érte el. A nagyrégiók lakáspiaci forgalma továbbra is egymással párhuzamosan mozog, a piaci forgalom össz volumenének legalább fele mindig a központi régió piacán jelenik meg, azonban 2012 első három hónapjában ez az arány kissé emelkedett (54%).

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

5. ábra



Átlagos lakásárak

2012-ben az eddig ismert adatok szerint egy használt lakás 9,8 millió forintot ért, átlagosan 400 ezer forinttal kevesebbet, mint 2011-ben. Budapesten 13,7 millió forint volt az első három negyedévben eladott lakások átlagos ára, ez 800 ezer forinttal marad alatta a 2011-es árszintnek. A fajlagos árak visszaesése mérsékeltebb, ennek oka a forgalom enyhe eltolódása a kisebb lakások felé. Budapesten a használt lakások négyzetméter-ára 245-ről 237 ezer forintra csökkent 2011 óta. Az országos átlag 3 ezer forinttal lett kevesebb, így értéke 2012 I–III. negyedévében 151 ezer forint/négyzetméter volt.

Az új lakások ára 15,7 millió forintról 15,5 millió forintra csökkent, 2012 első három negyedévében Budapesten átlagosan 17,4 millió forintba került.

Módszertani megjegyzések

A lakáspiaci árak alakulásának megfigyelése az illetékkiszabási eljárás során rögzített adatokon alapul. Az anonimizált adatokat a Nemzeti Adó- és Vámhivatal (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.

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 becsléssel értékkel szerepeltettük. Ezután az adatok elemzése loglineáris regressziós modellel történt. A modelleket és a számítási eljárásokat 2012 végén az Eurostat adatszolgáltatással összefüggésben felülvizsgáltuk és egységesítettük. A felülvizsgálat után a teljes adatsort revideáltuk. A revízió alapvetően az összetételhatástól megtisztított árindex becslését érinti, ennek következtében a korábban közölt 2007-2011 közötti indexek kis mértékben módosultak.

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 számítunk.

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