

Lakáspiaci árak, lakásárindex, 2012. IV. 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 Európai lakáspiaci árindexek
- 4 Átlagos lakásárak
- 4 Módszertani megjegyzések

Bevezető

Kiadványunk a lakáspiaci folyamatok legfontosabb mutatószámait ismerteti. Az itt közölt lakáspiaci árindexek összesített értékei az Eurostat lakáspiaci árindexei között is megjelennek¹. 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 illetékhivatali adatbázisa. Az adatok gyorsabb feldolgozása érdekében 2013-tól az illetékkiszabási eljárásban keletkező adatokat a beérkezés után közvetlenül, havonta vesszük át, így a korábbi évek gyakorlatához képest egy hónappal lerövidülhet a negyedéves előzetes árindexek megjelenési ideje. Ezáltal nemcsak a számítási módszerekben, hanem az adatok időbeliségét tekintve is igazodunk az Eurostat adatközlési rendjéhez. Az előbbre hozott adatközlés miatt az utolsó időszakra ismert tranzakciók száma kisebb lesz, azonban ez a többi lakáspiaci mutató minőségét érdemben nem befolyásolja.

Főbb folyamatok

A használt lakások piacán 2012 második negyedévével erőteljesebb árcsökkenés kezdődött, minek hatására az év egészére számított árszint 3,6 százalékos esést mutatott. Ezáltal a 2012. évi árszint 13,9 százalékkal volt alacsonyabb a válság előtt, 2008-ban mért értéknél. Az év folyamán a kezdeti élénkülés után a használtlakás-értékesítések száma is tovább csökkent, a második negyedévtől kezdve a háromhavi forgalom mindig 20 ezer alatt maradt.

2012 negyedik negyedévében a használt lakások árindexe 2,4 százalékos esést mutatott, és ezzel a 2010-es bázisidőszaki érték 89,5 százalékán áll.

Az új lakások piacán még megfigyelhető adásvételekben az árak alig változnak. 2012-ben a mindössze 0,4 százalékos volt a visszaesés, de az árak

stagnálását a tranzakciók számának további visszaesése kísérte. A negyedik negyedévi árindex ezen a piacon nem mutatott árváltozást.

Az ingatlanforgalom alakulása

A lakások használatbavételén alapuló statisztikai adatgyűjtés szerint 2012-ben mindössze 3491 lakás épült értékesítési céllal. Ugyanekkor a megfigyelt adásvételek között 2200 volt az azonosíthatóan újjépítésű lakások száma, vagyis egyelőre sem az építésben, sem az értékesítésben nincs jele kedvező fordulatnak.

1. tábla

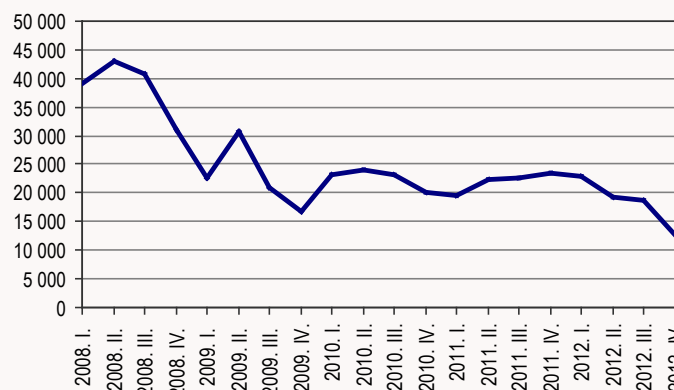
Az eladott lakások száma

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	73 400	71 200	2 200	3 500

A használtlakás-piacon 2012-ben létrejött lakáseladások száma az első negyedévben enyhe emelkedést mutatott (22 ezer), ami feltehetően még a végtörlesztést kísérő élénkülés lecsengése volt. Ezután egyre alacsonyabb lett a forgalom: 2012 harmadik negyedévében 18,1 ezer használt lakás kelt el. A negyedik negyedévi adat ebből a szempontból még nem értékelhető, mivel számottevő mennyiségű év végi eladásról majd csak ezután érkeznek be információk.

1. ábra

A teljes lakáspiaci forgalom negyedévenkénti alakulása



*2012. év adatai előzetesek.

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

Éves árindexek

Az eddig ismert adásvételek alapján 2012-ben az új lakásoknál mindössze 0,4 százalékos, míg a használt lakásoknál 3,6 százalékos csökkenést jelez a tiszta árindex alakulása.

2012-ben a használt lakások piaci forgalmának összetétele érzékelhető elmozdulást mutatott az olcsóbb lakások felé, aminek legszembetűnőbb jele, hogy Budapesten 10-ről 16 százalékra emelkedett a lakótelepi lakások részesedése. Az átrendeződés hatására az összetétel-index 1,4 százalékkal csökkent, ez pedig tovább rontotta a teljes árváltozás indexét, így a teljes árváltozás már közel 5 százalékos visszaesést mutatott. Az új lakások forgalmában mindössze fél százalékos összetételromlás mutatható ki erre az évre, ezt is figyelembe véve a teljes árcsökkenés kissé magasabb, mint a tiszta árváltozás (0,9, illetve 0,4%).

2012-ben a használt lakásárak szintje 13,9 százalékkal maradt el a válságot megelőző 2008-as év áraitól. Az új lakások értékcsökkenése ugyan ezen idő alatt 11,5 százalékos volt.

A 2010-es bázisához viszonyítva 7 százalékos a használt és 3,7 százalékos az új lakások tiszta árcsökkenése.

2. tábla

Az éves árváltozás tényezői

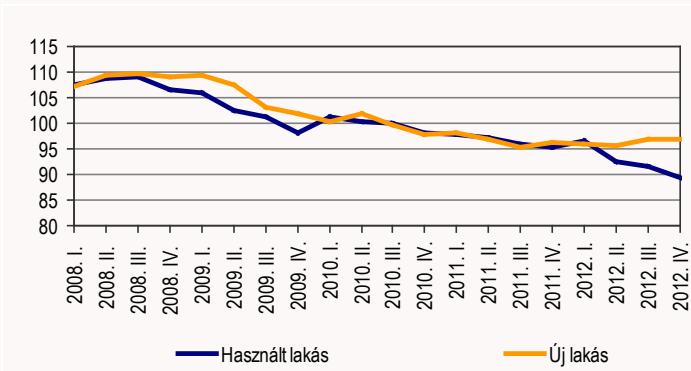
Időszak	Új lakások			Használt lakások		
	összetételhatás	tiszta árváltozás	teljes árváltozás	összetételhatás	tiszta árváltozás	teljes árváltozás
előző év=100%						
2008	100,7	102,2	102,9	88,6	101,8	90,1
2009	101,6	98,2	99,7	94,3	94,5	89,1
2010	102,9	93,6	96,3	109,8	97,9	107,5
2011	99,7	96,7	96,4	98,7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

Negyedéves tiszta árindexek

Hasonlóan az éves mutatóhoz az új lakások negyedéves árindexei sem mutattak számottevő elmozdulást 2012-ben. A harmadik negyedév 1,2 százalékos emelkedése az azt megalapozó tranzakciók alacsony száma (mindössze 500) miatt elhanyagolható jelentőségű. A negyedik negyedévben mindössze 300 új lakás vételárát ismerjük, eszerint az árak szintje nem mozdult el a korábbi negyedévhez képest.

2. ábra

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



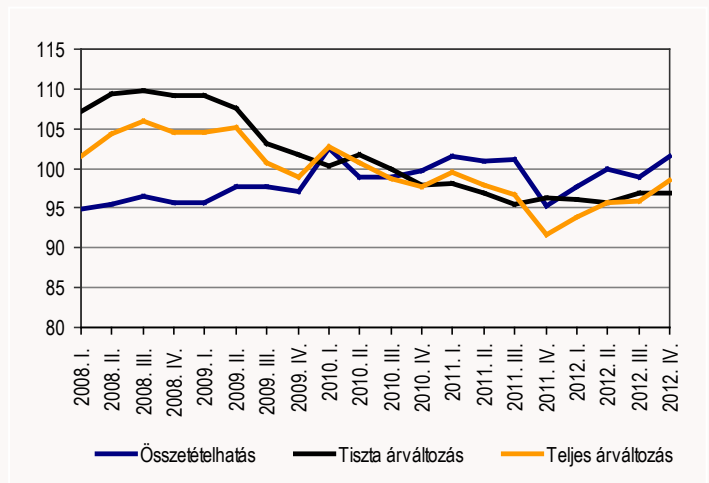
A használt lakások árának 2012 első negyedévében mutatkozó 1,3 százalékos emelkedése után folyamatos, bár negyedévenként ingadozó mértékű esése következett. Az utóbb beérkezett adatok hatására az index a korábban közölnél erőteljesebb visszaesést mutatott a második negyedévben (4,1%). Ezt egy enyhébb esést hozó harmadik negyedév követte (0,9%), ami után ismét magasabb értékű árcsökkenés zajlott le az év utolsó három hónapjában (2,4%). Ebben a három hónapban a használt lakások áralakulásának görbéje elvált az új lakásokétól és az év végére a két index szokatlan mértékben eltávolodott egymástól.

A teljes árváltozás tényezői

Az új lakások áralakulásában a stagnáló árszínvonal mellett az összetétel-index számottevő kilengést mutatott 2011 végén, aminek háttérében a budapesti újlakás-eladások relatív súlyának átmeneti esése állt. 2012 első negyedévéét követően ezek az arányok visszaálltak a korábbi szintre, majd 2012 végére a kissé emelkedő minőségindex a teljes árindexet is magával húzta (mindkettő értéke 2,7% volt). Tekintettel a rendelkezésre álló megfigyelések alacsony számára, ezt az értéket a később beérkező adatok még jelentősen módosíthatják.

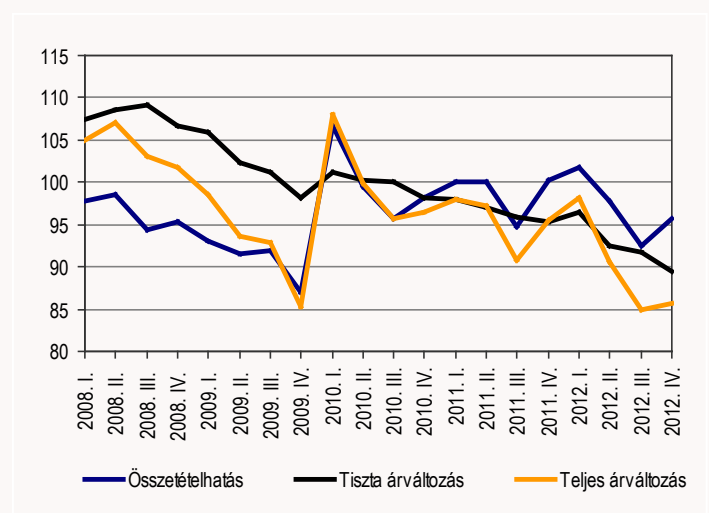
3. ábra

Az új lakások áralakulásának tényezői (2010=100%)



4. ábra

A használt lakások áralakulásának tényezői (2010=100%)



3. tábla

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

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

A végtörlesztés időszakában – azaz 2011 negyedik és 2012 első negyedében – a használtlakás-forgalom összetétele a városok és a városokra jellemző több-lakásos épületek javára módosult. Ennek tudható be az összetétel-index megugrása ebben az időszakban. Ezek után 2012 második negyedében visszarendeződés, majd ellenkező irányú elmozdulás következett be. A második-harmadik negyedév összetételromlását a községi eladások arányának emelkedése, illetve az magyarázza, hogy Budapesten több lakótelepi lakást értékesítettek, vagyis összességében az olcsóbb lakások felé mozdult a forgalom szerkezete.

2012 harmadik negyedévéig a csökkenő árak és a romló összetétel egymás hatását erősítve két negyedév alatt gyors, közel 15 százalékos teljes áreséshez vezettek. Ez a folyamat az év végi összetétel-javulás hatására a negyedik negyedévben megállt, és bár a tiszta árinдекс tovább esett, a teljes árinдекс enyhén pozitív elmozdulást mutatott (1%).

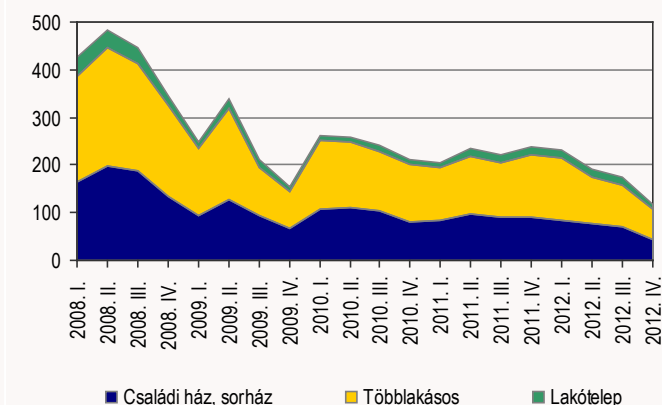
A lakáspiaci tranzakciók összértéke

A lakáspiacon zajló (teljes lakás átruházására vonatkozó, magánszemélyek között létrejövő) adásvételek éves összesített értéke 2012 I. félévében 424 milliárd forint volt, ez a megelőző év azonos időszaki értékének 96 százaléka. 2011 negyedik és 2012 első negyedévében a forgalom összértéke 230 milliárd forint fölé emelkedett, majd ezt követően mintegy 40 milliárd forinttal lett kevesebb. A harmadik negyedév forgalma egyelőre ennél is alacsonyabb, 174 milliárd Ft, a végleges adat azonban várhatóan még kissé emelkedhet.

Bár a magyar lakásállomány nagy többsége, közel 70 százaléka családi házból áll, az itt lakók alacsonyabb mobilitása miatt a családi házak aránya a lakáspiaci forgalomban ennél jóval kisebb. Jellemzően a 40 százalékot alig meghaladó a családiházak piac részesedése a teljes forgalomból. Ez az érték 2012 fordulóján átmenetileg 36–37 százalékra csökkent.

5. ábra

A lakáspiaci tranzakciók összértéke épülettípus szerint (milliárd Ft)

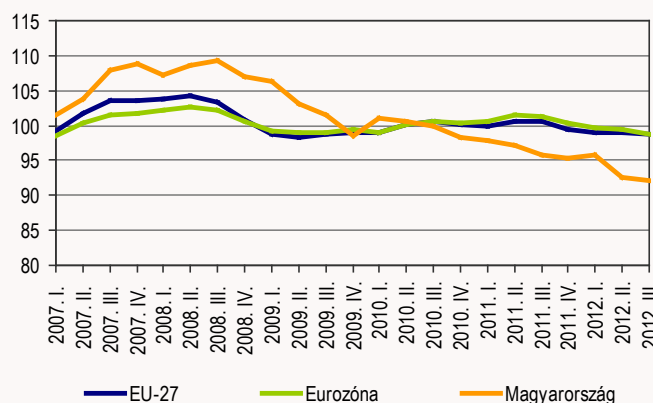


Európai lakáspiaci árinдекс

A bevezetőben említett Eurostat-adatgyűjtés lehetővé teszi a magyar lakásárindex alakulásának összevetését a megfelelő európai adatokkal. Az alábbi indexek a teljes lakáspiacra vonatkoznak, összevontan közlik a használt- és az új lakások mutatószámait.

6. ábra

Az összevont lakásárindex alakulása az EU-tagállamokban, az eurozónában és Magyarországon (2010=100%)



Forrás: Eurostat Housing price statistics.

Mind az EU-tagállamok, mind pedig az eurozóna országainak lakáspiacain nagyjából ugyanakkor, 2008 második felében indult meg a lakásárak csökkenése. A válságot megelőző áremelkedés, majd az azt követő árcsökkenés nagyobb mértékű volt nálunk, mint az EU-átlagában. További különbség, hogy míg a 2009–2011-es időszakot az EU-ban stagnáló, időnként enyhén emelkedő lakásárak jellemezték, addig hazánkban egy-két ingadozástól eltekintve végig estek az árak. 2012-ben újra csökkenés tapasztalható az EU-tagországok átlagában: 2012 harmadik negyedévében az összesített lakásárindex a megelőző év azonos időszakának 98,1 százalékán állt. Magyarországon az azonos mutató értéke 96,1 százalék.

A szélsőségesebb lakáspiaci áralakulás egyébként csaknem valamennyi volt szocialista országban megfigyelhető, így Szlovákiában a válság kezdetéig 38 százalékos emelkedés, utána 23 százalékos esés zajlott le. Különösen nagy kilengéseket mutattak a balti államok lakáspiaci mozgásai, Észtországban pl. ugyanez a 2010-es éves bázison számított index az induló 170 százalék körüli értékekről 88 százalékra esett vissza 2009 végére, majd innen indulva mára ismét megközelítette a 120 százalékot. Németországban egy átmeneti, kisebb mértékű (2 százalék alatti) visszaesés után 2011 óta egyértelmű növekedést mutatnak az árak. A legutolsó közölt adat szerint 2012 első negyedévében a lakásárindex értéke elérte a 2010-es bázisév 104,9 százalékát.

Átlagos lakásárak

4. tábla

Az eladott használt lakások medián ára és eloszlása az ár kategóriáiban, 2012

Megye	-2,99	3,00-4,99	5,00-6,99	7,00-9,99	10,00-14,99	15,00-19,99	20,00-	Medián ár, millió Ft
	millió Ft értékű lakások eloszlása, %							
Budapest	0,6	3,1	8,5	26,4	28,7	13,4	19,3	11,8
Baranya	13,0	14,5	24,3	25,3	12,7	5,6	4,6	7,0
Bács-Kiskun	25,1	16,3	18,9	20,6	11,9	4,5	2,7	6,0
Békés	28,3	18,0	21,2	18,8	9,0	3,2	1,6	5,5
Borsod-Abaúj-Zemplén	22,2	21,4	25,3	18,6	7,1	3,4	2,0	5,6
Csongrád	13,2	12,7	25,4	24,5	14,1	6,2	3,9	7,0
Fejér	7,2	10,4	16,6	33,6	17,1	7,9	7,2	8,3
Győr-Moson-Sopron	5,2	7,9	15,3	31,1	21,4	10,6	8,5	9,0
Hajdú-Bihar	15,2	9,1	16,1	30,8	16,6	6,4	5,8	8,0
Heves	19,4	12,9	17,9	26,3	14,2	5,1	4,2	7,0
Komárom-Esztergom	5,1	13,8	26,7	30,9	14,1	5,5	4,0	7,5
Nógrád	25,1	28,4	22,6	14,0	6,9	2,3	0,7	5,0
Pest	5,8	6,6	9,2	18,6	23,5	14,7	21,7	12,0
Somogy	18,7	14,1	16,7	21,0	15,7	7,3	6,5	7,2
Szabolcs-Szatmár-Bereg	31,1	15,2	17,6	18,3	10,9	4,1	2,9	5,7
Jász-Nagykun-Szolnok	28,9	19,8	21,8	16,6	8,6	2,9	1,4	5,3
Tolna	21,2	15,6	20,0	25,2	12,1	3,6	2,3	6,5
Vas	12,2	11,4	20,8	27,7	15,8	7,2	4,9	7,5
Veszprém	9,3	13,3	22,9	24,8	15,7	7,1	6,9	7,5
Zala	14,8	13,6	20,2	23,2	15,6	6,6	5,9	7,2
Összesen	11,6	10,5	16,0	24,3	18,7	8,7	10,2	8,3

2012-ben egy használt lakás 9,7 millió forintot ért, átlagosan 500 ezer forinttal kevesebbet, mint 2011-ben. Budapesten 13,8 millió forint volt az eladott lakások átlagos ára, ez 700 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 négyzetméterára 245-ről 236 ezer forintra csökkent 2011 óta. Az országos átlag 5 ezer forinttal lett kevesebb, így értéke 2012-ben 149 ezer forint/négyzetméter volt.

Az új lakások ára 15,7 millió forintról 15,6 millió forintra csökkent 2012-ben, Budapesten pedig átlagosan 17,4 millió forint volt.

2012-ben a használt lakások közel negyede a 7-10 milliós árkategóriában kelt el. A legtöbb megyében ebbe az intervallumba esik az eladások mediánja is, melynek országos értéke 8,3 millió forint. Ennél csak a központi régióban és Győr-Moson-Sopron megyében magasabb a jellemző középpérték (11,9 illetve 9 millió Ft).

A legalacsonyabb, 6 millió forint alatti középpérték öt kelet- és észak-magyarországi megyére jellemző (Nógrád, Jász-Nagykun-Szolnok, Békés, Borsod-Abaúj-Zemplén, Szabolcs-Szatmár-Bereg). E megyékben a lakások legalább egyötöde, néhol több mint egynegyede 3 millió forint alatti áron cserélt tulajdonost 2012-ben.

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 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.

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 módszerekből 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 értékadatai 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