



Lakáspiaci árak, lakásárindex, 2013. IV. negyedév*

Tartalom

Bevezető.....	1
Főbb folyamatok	1
Az ingatlanforgalom alakulása	1
Éves árindexek	2
Negyedéves tiszta árindex.....	2
A teljes árváltozás tényezői a használtlakás-piacon.....	2
A használtlakás-forgalom összetételének alakulása	3
A használtlakás-piac területi jellemzői.....	3
A budapesti agglomeráció lakáspiaca	3
Nemzetközi adatok.....	4
Módszertani megjegyzések.....	4

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 módszertanuk 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 folyamatosan teljessé váló adatbázis 2013. év első három negyedévére vonatkozóan már közel minden lakáspiaci tranzakciót tartalmaz, míg a negyedik negyedév esetében még számottevő mennyiségű további adat beérkezésére lehet számítani.

Főbb folyamatok

2013-ban az eddig ismert **lakáseladások száma** eléri a 80 ezret, ami egyelőre mintegy 6 ezerrel elmarad a megelőző évitől, az összes adat beérkezése után pedig várhatóan ahhoz hasonlóan alakul majd. A forgalomba került lakások túlnyomó többsége használt, az új lakások részese-dése mindössze 2,4 százalékos.

A 2013-ban eddig eladott **használt lakások** összetételhatástól megtisztított éves árindexe 3,2 százalékos csökkenést mutat a megelőző évhez képest. 2008 óta 16,9 százalékkal lett alacsonyabb a használt lakások nominális árszínvonala, míg reálértékük csökkenése ennek közel kétsze-rese, 31,9 százalékos.

Az **új lakások ára** már második éve lényegében változatlan, miközben az újlakásépítés és értékesítés visszaesése tovább folytatódik. 2013-ban nem érte el a kétezret a háztartások által megvásárolt új lakások száma.

2008-hoz viszonyítva a nominális árcsökkenés mértéke 10,5 százalékos az újlakás-piacon, ez 26,7 százalékos reálérték-csökkenést jelent.

Az ingatlanforgalom alakulása

Míg az **új lakások** piacán tovább tart a visszaesés, a **használt lakások** értékesítésére inkább a stagnálás jellemző. 2013-ban összesen 3157 lakás épült értékesítési céllal. Ugyanekkor a megfigyelt értékesítések száma 1913 volt, ez alig háromnegyede a megelőző év azonos időszakában eladott új lakásokénak.

1. tábla

Az eladott és az értékesítésre épített lakások száma

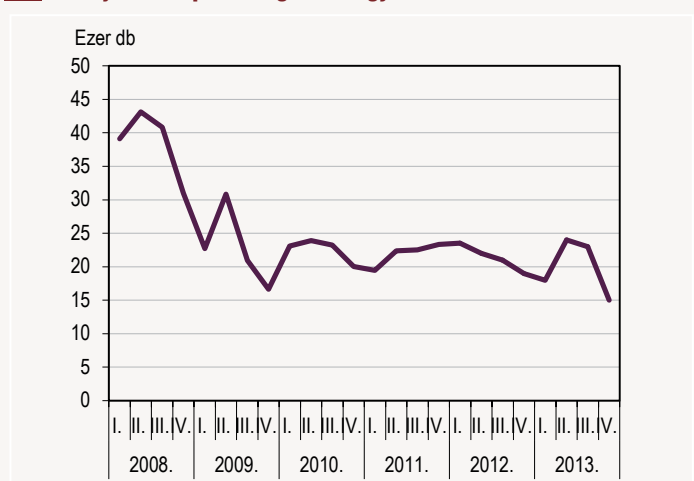
(ezer darab)

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
2013	80,5	78,5	1,9	3,2

2013-ban az alacsony első negyedévi értékesítés (18 ezer) után emelkedett a forgalom és a következő két negyedévben elérte a 24, illetve 23 ezret. Az adatok beérkezésének lezárulásáig valószínűleg a jelenleg 15 ezres negyedik negyedévi adat is megközelíti az egy évvel korábbi szintet. Ebben az esetben a teljes 2013. évi forgalom is a 2012. évinek megfelelő szinten alakul majd.

1. ábra

A teljes lakáspiaci forgalom negyedévenkénti alakulása



* 2013. év valamennyi adata előzetes.

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

Éves árándexek

A lakáspiaci válság kezdete óta az értékesítésre szánt **új lakások** építése néhány kiemelt fővárosi, nagyvárosi területre és környezetükre koncentrálódik, ezért az eladott új lakások területi, minőségi összetételének éves indexében ezekben az években nem következett be számottevő elmozdulás. A teljes átlagárváltozás összetételhatástól megtisztított indexe ugyancsak kismértékű, 0,8 százalékos emelkedést mutatott éves szinten.

A **használt lakások** esetében a 2012. évinél enyhébb, 3,2 százalékos tiszta árcsökkenés állapítható meg, vagyis ennyivel lennének olcsóbbak a lakások, ha ebben az évben ugyanazokat adták volna el, mint egy évvel korábban. Az eladott lakások minőségi összetétele is romlott (0,6%), ezért a ténylegesen eladott használt lakások átlagos ára ennél nagyobb mértékben csökkent (3,8%).²

2008 óta összesen 16,9 százalékkal lett alacsonyabb a használt lakások nominális árszínvonala, míg a lakások reálértékének csökkenése ennek közel kétszerese, 31,9 százalékos.

2. tábla

Az éves árváltozás tényezői

Időszak	Új lakások			Használt lakások		
	összetételhatás	tiszta árváltozás	teljes árváltozás	összetételhatás	tiszta árváltozás	teljes árváltozás
Előző év=100,0%						
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
2013	99,1	100,8	99,9	99,4	96,8	96,2
2010=100,0%						
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
2013	99,5	97,4	96,9	98,5	89,8	88,5

Negyedéves tiszta árándex

2013-ban nem volt olyan külső hatás, amely nagyobb kilengéseket okozott volna a lakáspiacon, így az árak alakulását kismértékű elmozdulások jellemezték. A használt lakások ára az első két negyedévben nem változott a korábbi szinthez képest, majd a harmadik negyedévben is mindössze 0,3 százalékos emelkedést mutatott az előző negyedévhez képest. Mindezt az év utolsó időszakában 2,2 százalékos esés követi.

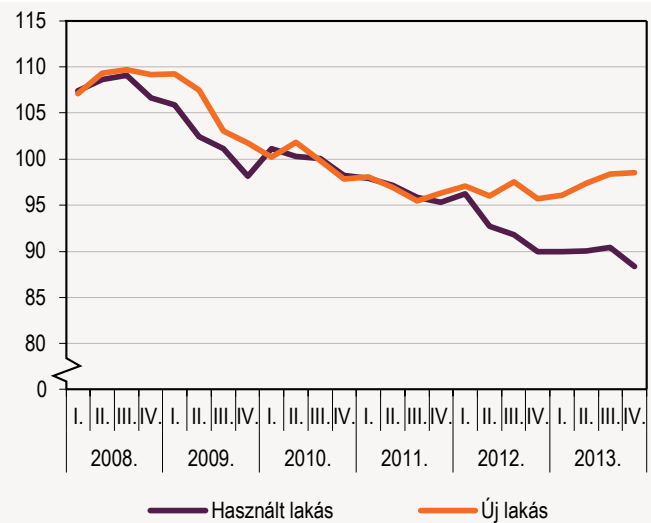
Az **új lakások ára** sem változott számottevően az első negyedévben, majd ezután két negyedéven át egy százalékot meghaladó növekedés következett (1,4, illetve 1,1%) míg a negyedik negyedév ismét számottevő elmozdulás nélkül zárult.

Az időszak végére a **használt lakások ára** 11,6 százalékkal maradt el 2010. évi bázistól, míg az újak árcsökkenése 1,5 százalékos volt. Az eltérő áralakulás hatására 2013-ban tovább emelkedett a használt és az új lakások közötti árkülönbség.

² A teljes árváltozás indexe az összetételhatás és a tiszta árváltozás szorzataként áll elő.

2. ábra

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



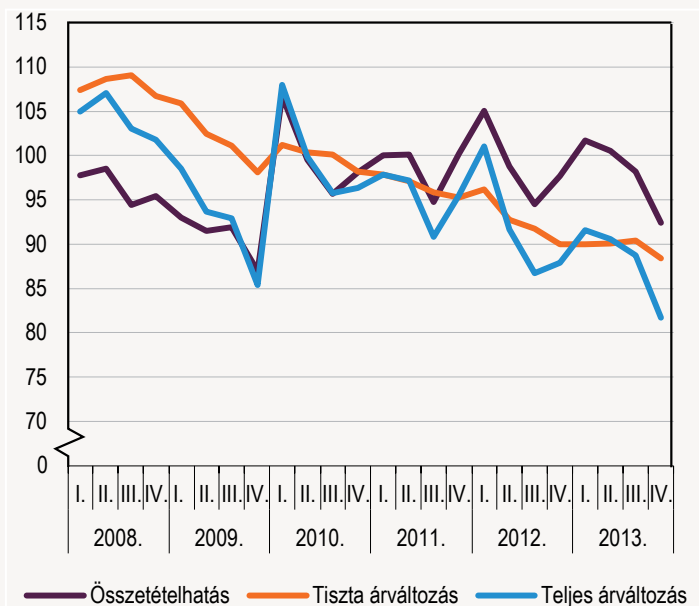
A teljes árváltozás tényezői a használtlakás-piacon

A használtlakás-eladások összetételének ingadozása a lakáspiaci válság kezdete óta eltelt évek mindegyikében számottevő volt. Általában a negyedik és az első negyedévben következik be pozitív irányú kilengés, amikor a nagyobb települések relatív súlya nő és ez önmagában is megemeli a megfigyelt eladások átlagos árszintjét. Így történt ez 2012 negyedik és 2013 első negyedévében is, amikor előbb 3,4, majd 4,1 százalékkal javult a lakáspiaci forgalom összetétele. Ezt a második negyedévben 1,2, azt követően pedig 2,3 százalékos visszaesés követte. A negyedik negyedév összetételindexe a nagyvárosi adatok teljes beérkezése után várhatóan még felfelé módosul.

A lakáspiac összetételének előzőekben bemutatott ingadozását kiszűrve látható, hogy az első három negyedévben az átlagárak változása teljes mértékben az említett összetételváltozásnak tudható be.

3. ábra

A használt lakások áralakulásának tényezői (2010 =100%)



3. tábla

Az eladott használt lakások összetételének negyedévenkénti alakulása, 2011–2013

(%)

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
2013. I.	2,3	20,3	6,4	4,9	12,2	5,1	15,8	12,3	20,8	100,0
2013. II.	2,6	19,8	6,2	5,1	11,1	4,3	16,6	11,7	22,4	100,0
2013. III.	2,2	20,4	5,9	5,4	12,2	4,8	16,4	11,4	21,4	100,0
2013. IV.	1,7	21,6	5,9	4,3	13,1	4,6	14,6	12,7	21,5	100,0

A használtlakás-forgalom összetételének alakulása

2013-ban a használt lakások 29 százalékát értékesítették Budapesten, további 22 százalékát a megyeszékhelyeken, vagyis a teljes lakáspiaci forgalom mintegy fele zajlott a nagyobb városokban. A településtípusok szerinti arányok a korábbi évekhez képest kisebb ingadozást mutattak az egymást követő negyedévekben, de a községi lakáseladások első negyedévi aránya 2013-ban is mutatott némi visszaesést.

2013-ban negyedévről negyedévre végig emelkedett a több-lakásos társasházi és panelépületek részesedése a lakáspiacon (57-ről 64%-ra). Ezen belül továbbra is magas a lakótelepi panellakások részesedése, amely a teljes használtlakás-piac 13,6 százalékát tette ki az első negyedévben, majd a rá következő időszakokban is meghaladta a 12 százalékot. A korábbi években a panellakások részesedése a teljes használtlakás-forgalomból 10 százalék alatt volt.

A használtlakás-piac területi jellemzői

2012-ben egy használt lakás 9,9 millió forintot ért, átlagosan 400 ezer forinttal többet, mint 2013-ban. Az eladott lakások ára ezalatt Budapesten 800 ezer forinttal csökkent, itt egy lakás átlagos ára 13,4 millió forint volt. Ugyanez az érték a megyeszékhelyeken 9,2, a városokban 8,6, míg a községekben 5,5 millió forint volt. Az agglomerációkon kívül eső községekben ugyanakkor csak 3,8 millió forintért kelt el egy átlagos ingatlan.

Budapesten a **használt lakások négyzetméterára** 236-ról 225 ezer forintra csökkent 2012 óta. Az országos átlag 7 ezer forinttal lett kevesebb, így értéke **2013-ban 143 ezer Ft/m²** volt. A fajlagos lakásárakat tekintve az átlagos lakásárak esetében megfigyeltnél nagyobbak a területi különbségek, mivel a kisebb településeken értékesített lakások általában nagyobb méretűek (Budapesten és a megyeszékhelyeken 56, illetve 60, a kisebb városokban 67, a községekben átlagosan 78 m²-esek). A községek négyzetméterára alig több mint negyede a budapestinek (60, illetve 225 ezer Ft/m²). Az agglomerációkon kívül eső községekben a fajlagos lakásár 45 ezer Ft/m².

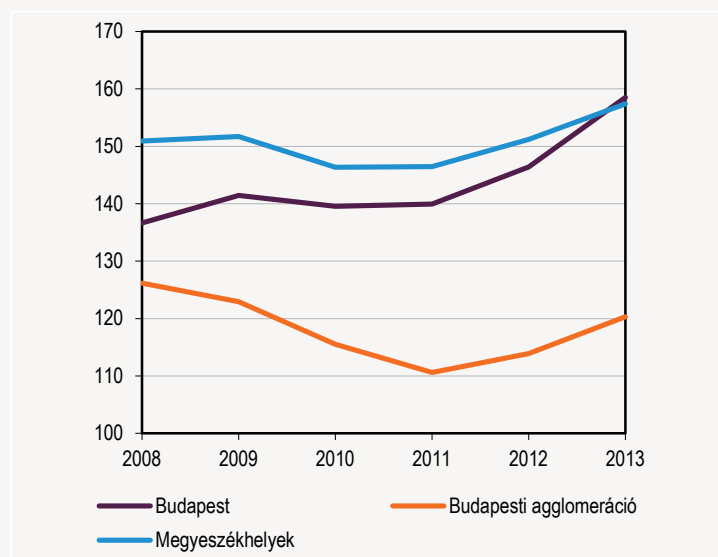
A budapesti agglomeráció lakáspiaca

Mint az a hosszabb távú áralakulás vizsgálatakor kiderült, a válságot követően előbb csökkent, majd az utóbbi két évben ismét nőtt a különbség a használt és az új lakások ára között. **2013-ban egy új lakás egy négyzetméterére kétszer annyiba került, mint egy használté.** Közelebről megvizs-

gálva azokat a területeket, melyekre az újlakás-építés koncentrálnodik látható, hogy míg Budapesten és a megyeszékhelyeken egyaránt másfélszerest meghaladó ez az árkülönbség, addig a budapesti agglomerációban ennél jóval kevesebb, mindössze 20 százalékos.

4. ábra

Új lakások négyzetméterára a használtlakás-árak százalékában



Az agglomerációra az is jellemző, hogy a válság alatt a legjobban itt közelített egymáshoz a két részpiac árszínvonala, olyannyira, hogy 2011-re mindössze 10 százalékos lett a kimutatható elérés a fajlagos árakat tekintve. A folyamat háttérében az olcsóbb agglomerációs települések nagyarányú lakásépítése áll. 2008 óta az itt eladott lakások fele a budapesti agglomeráció déli és délkeleti területén épült.

A déli és délkeleti szektorban már 2008-ban is alacsonyabb (200 ezer Ft/m² alatt) volt a használt lakások fajlagos ára, ez 2013-ra 18 százalékot esett. A többi szektorban eközben ennél mérsékeltebb, 11–14 százalék közötti árcsökkenés volt.

A budapesti agglomeráció főbb adatai szektoronként*

4. tábla

A budapesti agglomeráció szektora	2008–2013 között eladott		Átlagos négyzetméterár, Ft/m ²			
	használt	új	használt lakások		új lakások	
	lakás, db		2008	2013	2008	2013
Északi szektor	5 603	1 983	223	194	297	249
Keleti szektor	4 777	863	205	176	257	229
Délkeleti szektor	2 763	1 352	177	144	249	209
Déli szektor	8 758	2 431	197	162	254	197
Nyugati szektor	3 300	511	275	245	328	224
Északnyugati szektor	4 895	178	241	214	325	166

* A budapesti agglomeráció településeit lásd a Módszertani megjegyzésekben.

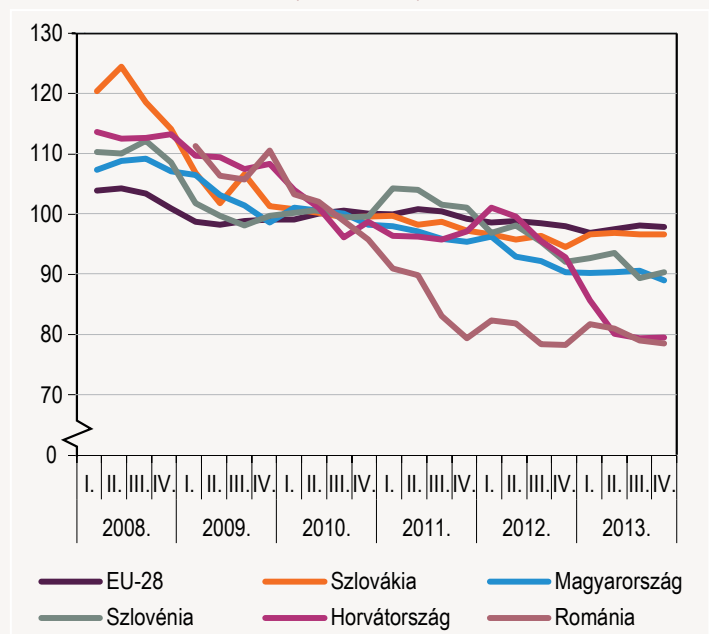
Nemzetközi adatok

Az Eurostat lakáspiaci árindexe összevontan mutatja be a használt és az új lakások áralakulását. Eszerint 2013 negyedik negyedévében az **EU-tagállamok** összesített lakáspiaci indexe a 2010. évi bázis 97,8 százalékán állt.

A környező országok lakáspiacán általában nagyobb árcsökkenés ment végbe a válság alatt, mint az EU átlagában. Különösen nagy visszaesés történt Romániában és utóbb Horvátországban is, ahol a 2010-es bázishoz viszonyítva 20 százalékos az áresés.

Összevont lakáspiaci árindex az EU átlagában és egyes szomszédos országban (2010=100%)

5. ábra

**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.

A számításokban adathiány miatt az esetek 2 százalékát zártuk ki. Azokban az esetekben, ahol a lakás alapterülete hiányzott, de a többi ismerv hiánytalanul rendelkezésünkre állt, a lakás ára és jellemzői alapján megbecsültük a nagyságát, majd 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. 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.

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.

- Északi szektor: Csomád, Csörög, Dunakeszi, Fót, Göd, Órbottyán, Sződ, Sződliget, Vác, Vácrátót;
- Keleti szektor: Csömör, Erdőkertes, Gödöllő, Isaszeg, Kerepes, Kistarcsa, Mogyoród, Nagytarcsa, Pécel, Szada, Veresegyház;
- Délkeleti szektor: Alsónémedi, Ecser, Felsőpakony, Gyál, Gyömrő, Maglód, Ócsa, Üllő, Vecsés;
- Déli szektor: Délegyháza, Diósd, Dunaharaszti, Dunavarsány, Érd, Halásztelek, Majosháza, Pustazámor, Sósút, Százhalombatta, Szigethalom, Szigetszentmiklós, Taksony, Tárnok, Tököl;
- Nyugati szektor: Biatorbágy, Budajenő, Budakeszi, Budaörs, Herceghalom, Páty, Perbál, Telki, Tinnye, Tök, Törökbálint, Zsámbék;
- Északnyugati szektor: Budakalász, Csobánka, Dunabogdány, Kisoroszi, Leányfalu, Nagykovács, Pilisborosjenő, Piliscsaba, Pilisjászfalu, Pilisvörösvár, Pilisszántó, Pilisszentiván, Pilisszentkereszt, Pilisszentlászló, Pócsmegyer, Pomáz, Remeteszőlős, Solymár, Szentendre, Szigetmonostor, Tahitófalu, Üröm, Visegrád.

További információk, adatok (linkek):[Táblázatok](#)www.ksh.hu**Elérhetőségek:**kommunikacio@ksh.hu[Információs szolgálat](#)

Telefon: (+36-1) 345-6789