

Lakáspiaci árak, lakásárindex, 2015. IV. negyedév

Tartalom

Bevezető.....	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
Nemzetközi adatok.....	4
Módszertani megjegyzések.....	4

Bevezető

A 2015 első három negyedévére jellemző gyors ingatlanpiaci forgalomnövekedés a negyedik negyedévben lelassult. Az I–III. negyedév átlagos 18%-os piaci bővülését az év utolsó időszakában már kisebb, 2%-os emelkedés jellemezte az egy évvel korábbi, hasonló feldolgozottsági szintű forgalomhoz viszonyítva. Miközben a használt lakások eladása gyorsan bővült, az új lakások értékesítése továbbra is stagnált. Az év eleje óta eddig 2700 újlakás-értékesítést regisztráltak, ez a 119 ezer eladott lakásnak mindössze 2%-a.

A használtlakás-árak 2014 I. negyedéve óta tartó emelkedése 2015 IV. negyedévében lassult, az árindex a III. negyedévhez képest 0,3%-kal nőtt. Az I–III. negyedév gyors emelkedése miatt azonban az árak szintje így is jelentősen meghaladja a megelőző év azonos időszakáét: 2015 IV. negyedévében egy átlagos használt lakás 11,6%-kal került többre, mint egy évvel korábban.

Az új lakások áralakulását nagyobb ingadozások jellemezték: a 2015 III. negyedévéig tartó emelkedés után a IV. negyedévben 1,8%-ot estek az árak, ennek ellenére ekkor már 9%-kal többre került egy új lakás, mint egy évvel azelőtt.

2015-ben a használtlakás-árak éves szinten számított emelkedése 11,8, az új építésű lakásoké pedig 6,7%-os volt a 2014. évihez viszonyítva.

Az ingatlanforgalom alakulása

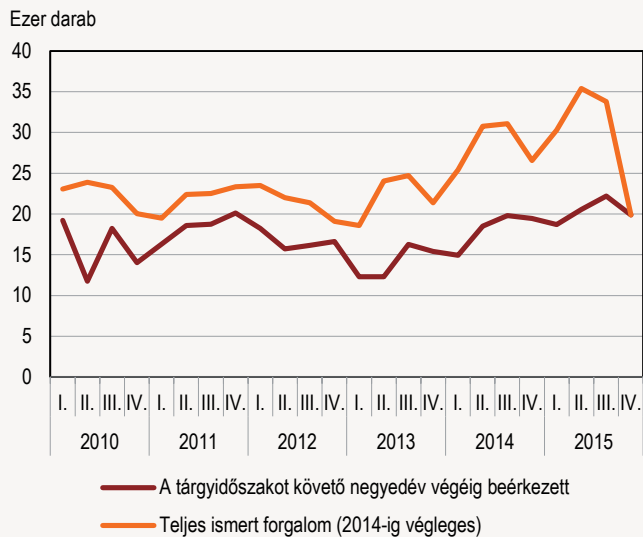
Eddig összesen 119 ezer 2015. évi adásvétel adata érkezett be, ami a megelőző év ugyanezen időpontjában összesített, hasonló feldolgozottsági szintű beérkezésekhez viszonyítva 15%-kal több.

1. tábla
Az eladott és az értékesítésre épített lakások száma

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	88,7	86,4	2,3	3,2
2014	113,8	110,5	3,3	3,4
2015	119,4	116,7	2,7	3,1

2015-ben összesen 3146 új lakás épült értékesítési céllal, ami 2013 után újabb mélypontot jelentett a vállalkozói lakásépítésben. Az eladott új lakások száma nem éri el a felépített lakásokét sem (2700 darab).

1. ábra
A lakáspiaci forgalom alakulása



Éves árindexek

2015-ben a **használt** lakások piacán a megelőző év átlagos árszintjéhez képest 11,8%-os tiszta áremelkedés következett be. Ez azt jelenti, hogy ennyivel kerülne többre a lakások, ha ebben az évben ugyanazokat adták volna el, mint egy évvel korábban. Azonban a jelenleg ismert adásvételek minőségi összetétele alacsonyabb a korábinál (az összetételindex 1,7%-kal csökkent), így a ténylegesen eladott használt lakások átlagos ára a tiszta árváltozásnál kisebb mértékben, 9,9%-kal emelkedett.¹

2. tábla

Az éves árváltozás alakulása és tényezői

Év	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
2013	98,9	101,0	99,8	101,2	97,1	98,3
2014	100,3	104,4	104,7	102,6	104,2	106,9
2015	98,9	106,7	105,6	98,3	111,8	109,9
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
2013	99,2	97,6	96,8	100,3	90,1	90,4
2014	99,5	101,9	101,4	102,9	93,9	96,6
2015	98,4	108,7	107,0	101,2	104,9	106,2

A használt lakások árszintje a 2015 folyamán bekövetkezett drágulás hatására 4,9%-kal meghaladta a 2010. évi szintet, de a válság előtti, 2008-as értéktől egyelőre 3,1%-kal elmaradt.

A 2015-ben eladott **új lakások** ára lényegében elérte a 2008. évi szintet, és számottevően, 8,7%-kal meghaladta a 2010-ben megfigyelt értéket.

Negyedéves tiszta árindex

2015 I. negyedévében a **használt lakások** árindexe átlépte a 2010. évi (100,1%), majd a harmadik negyedévig közel 8%-kal emelkedett (107,9%). Az előzetes adatok összesítése egyelőre nem utal hasonló ütemű további drágulásra az év végéig tartó időszakban. A IV. negyedévben már csak kisebb, 0,3%-os emelkedés mutatható ki (108,2%).

Az **új lakások** ára az év végéig 9%-kal emelkedett, ennyivel került többre egy új lakás a IV. negyedévben, mint egy évvel azelőtt (a bázisindex 110,4%). Az új lakások árindexe az év folyamán nagyobb ingadozásokat mutatott, az utolsó negyedév eddig ismert ari egyelőre mérséklődést jeleznek. A megfigyelések bizonytalanságát fokozza, hogy ez utóbbi időszakban alig több mint 300 újlakás-tranzakció áll rendelkezésünkre az árak alakulásának nyomon követéséhez.

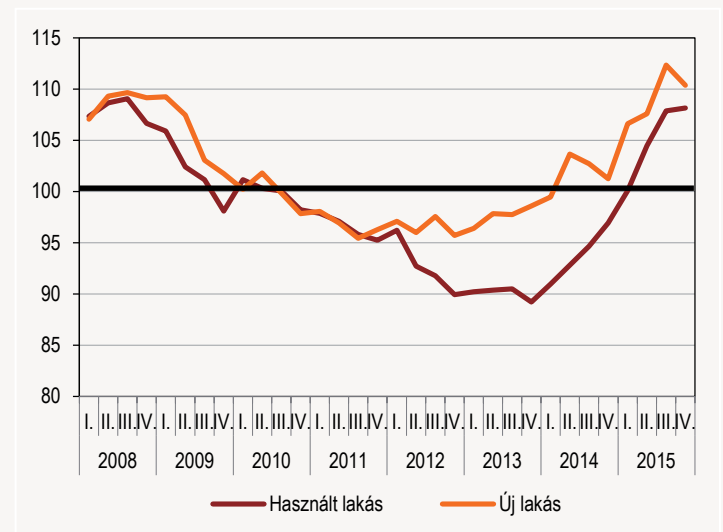
¹ A teljes árváltozás indexe az összetételhatás és a tiszta árváltozás szorzata.

² Általában a nagyobb települések adatai nagyobb késéssel érkeznek be.

Az újlakás-értékesítések alacsony száma miatt a továbbiakban csak a használt lakások piacát vizsgáljuk részletesebben.

2. ábra

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



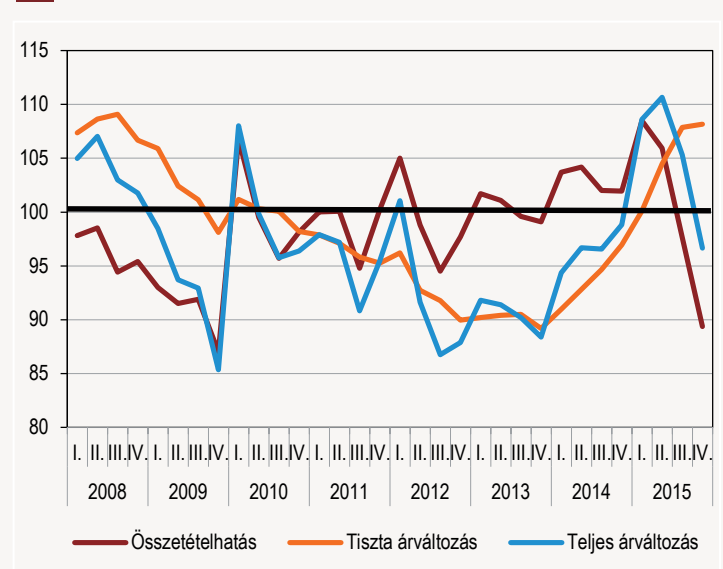
A teljes árváltozás tényezői a használtlakás-piacon

2015 I–II. negyedévében a lakáspiaci forgalom a nagyobb méretű, jellemzően magasabb árszínvonalú települések felé toldott, aminek következtében az összetétel-index emelkedett. A III. negyedévben ez a hatás már nem mutatható ki, míg a IV. negyedév összetételindexét egyelőre lehúzzák a kisebb települések gyorsabban beérkező adatai.²

2015 III. negyedévében a visszaeső összetételindex és a folytatódó árnövekedés eredményeként a **teljes átlagár** 4,8%-ot esett. A IV. negyedév esetében az összetételindex még jelentősen eltér a várható vélegestől, de a korábbi időszakok megfigyelései alapján arra lehet számítani, hogy az adatbázis teljessé válásával az összetételindex és vele a teljes árváltozás indexe még felfelé módosul. A jelenleg rendelkezésre álló adatokból a visszaeső piaci összetételhatás kiszűrése után kismértékű tiszta áremelkedés állapítható meg (0,3%).

3. ábra

A használt lakások áralakulásának tényezői (2010=100%)



A használtlakás-forgalom összetételének alakulása

2015 I–II. negyedévében kiemelkedően magas volt a budapesti értékesítések aránya a lakáspiac egészén belül (34, illetve 32%), majd az év második felében ez a mutató visszaesett (27, illetve 26%). A 2015. év egészére számított 30%-os érték illeszkedik a fővárosi lakáspiac súlyának évek óta megfigyelhető, növekvő trendjébe.

A megyeszékhelyek és a kisebb városok összesített lakáseladása többekévvé állandó súlyt képviselt az elmúlt évek során, míg a községekben eladott lakások aránya 2009 és 2015 között 27-ről 20%-ra esett.

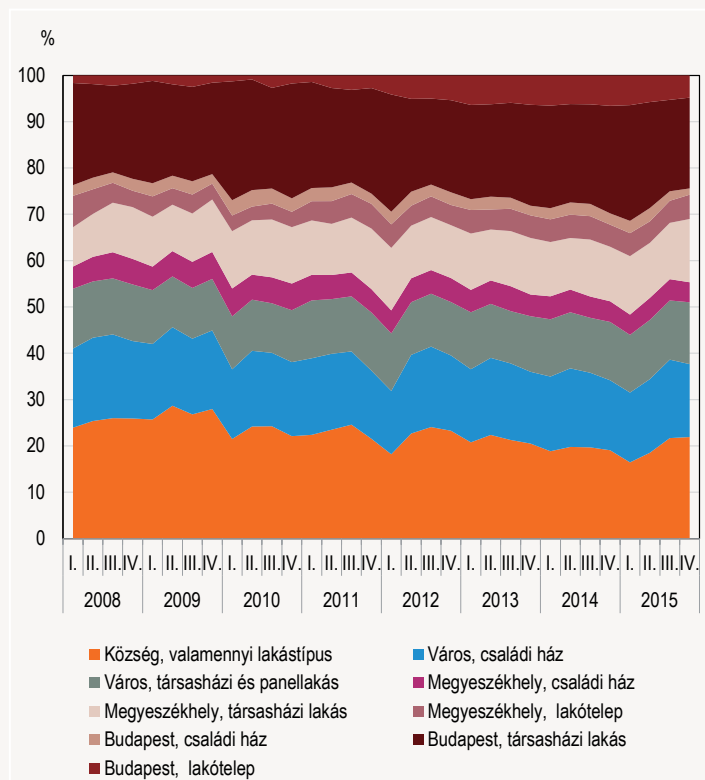
A nagyvárosi eladások növekedésével párhuzamosan a **családi házak** lakáspiaci részesedése folyamatosan csökken: 2008–2009-ben még minden második eladott lakás családi házban volt, 2015-ben ez az arány már csak 42%. 2015-ben a használtlakás-piac 12%-át tették ki a lakótelepi **panellakások** és 46%-át a többlakásos nem lakótelepi épületekben történt értékesítések.

2015-ben Budapesten és a megyeszékhelyeken az eladott lakások mintegy kétharmada többlakásos társasházakban, további ötöde lakótelepeken volt, míg a családi házak csak a forgalom 13%-át tették ki.

A kisebb városokban és a községekben az eladott lakások túlnyomórészt családi házban vannak (72%). Ez az arány 2009-ben volt a legmagasabb (78%), az azóta bekövetkezett csökkenés a társasházi lakáseladások térnyerésének tudható be, ami a kisebb településeken is érvényesült.

4. ábra

Az eladott használt lakások összetételének alakulása



A használtlakás-piac területi jellemzői

A 2015-ben eladott **használt lakások átlagos ára** 11,3 millió forint volt, 1 millió forinttal több, mint 2014-ben. Az eladott lakások átlagára leginkább

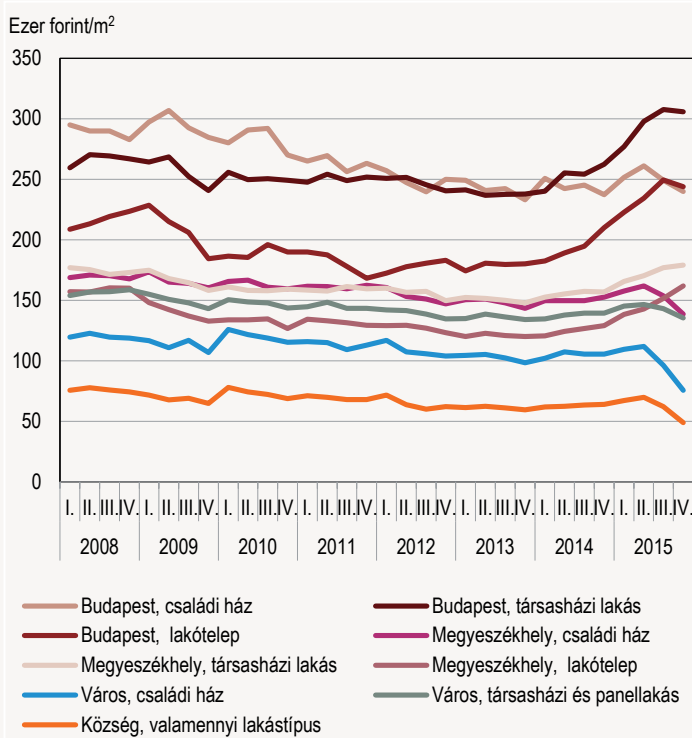
Budapesten emelkedett, ahol egy használt lakás átlagosan 16,9 millió forintba került, 2,4 millió forinttal többre, mint egy évvel korábban. Az átlagos lakásár a megyeszékhelyeken 10,2, a városokban 9,4, míg a községekben 6,2 millió forint volt, mindegyik kategóriában meghaladja az egy évvel korábbit, ám az áremelkedés mértéke a kisebb települések felé haladva egyre alacsonyabb. Az általános drágulás ellenére az árak csak Budapesten és a megyeszékhelyeken haladják meg a 2008. évi szintet, a kisebb településeken még az – alacsonyabb – 2010-es értéktől is elmaradnak.

2015-ben az agglomerációkon kívül eső községekben 4,3 millió forint volt a lakások átlagára. Ez 300 ezer forinttal több, mint 2014-ben, de 800 ezer forinttal kevesebb, mint 2008-ban volt.

Budapesten a használt lakások **négyszemterára** 240-ről 286 ezer forintra nőtt. A községi lakások négyszemterára kevesebb mint egynegyede a budapestinek (68 ezer forint), míg az agglomerációkon kívül eső községekben csak 49 ezer forint volt 2015-ben.

5. ábra

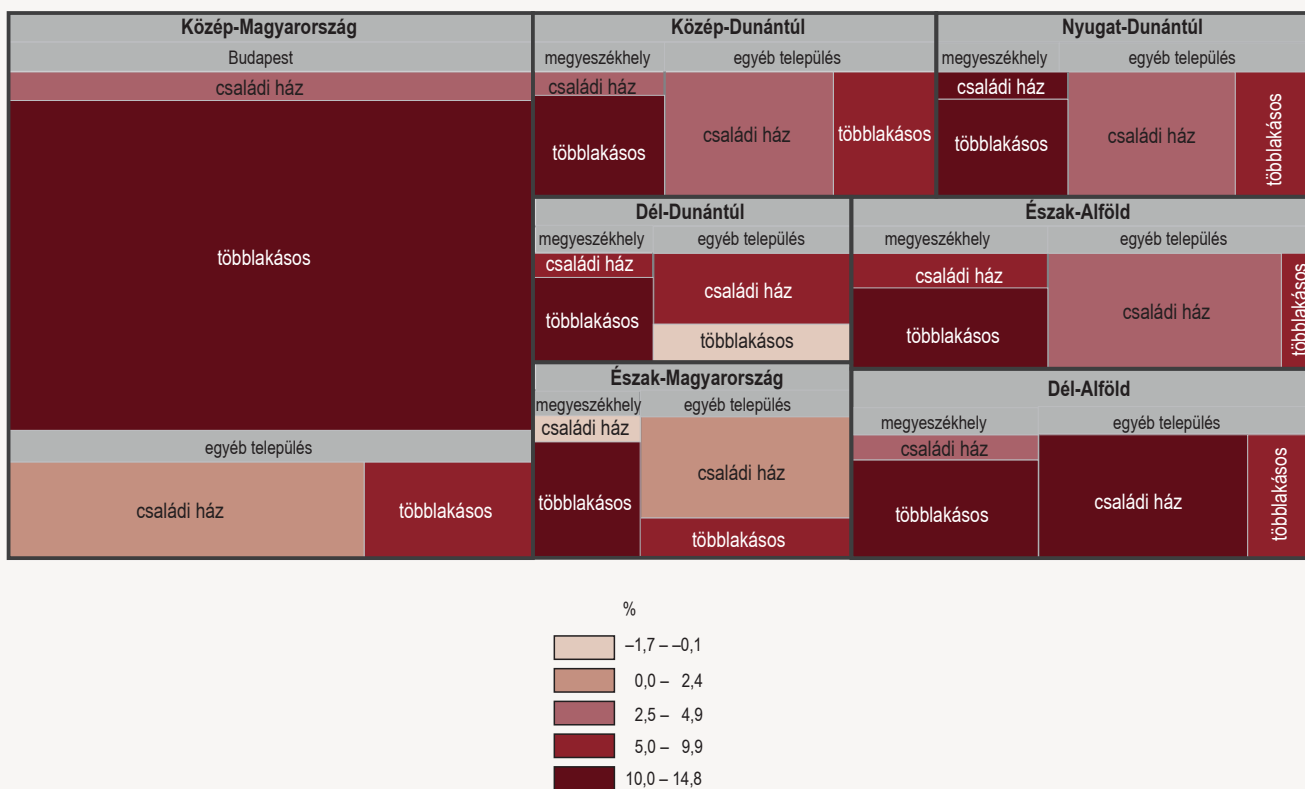
A használt lakások árának alakulása



A 2014 óta tartó áremelkedés a különböző részpiacok közötti számottevő átrendeződéssel járt. Ez Budapesten a legszembetűnőbb, ahol a társasházi és a panellakások fajlagos ára 2014 eleje óta gyorsan és egyenletesen nőtt, miközben a családi házakra nagyobb ingadozás és megközelítőleg stagnáló árszint volt jellemző. Ennek hatására a társasházi lakások négyszemterára már jelentősen meghaladta, a panellakásoké pedig megközelítette, sőt a legutóbbi időszakban el is érte a családi házakét. Ehhez nagyon hasonló folyamat zajlott le a megyeszékhelyeken is, így általában is megállapítható, hogy a válság utáni időszakban főként a nagyvárosi társasházi és panellakások felértékelődése miatt emelkedtek a lakásárak.

6. ábra

A használt lakások árváltozása, 2014–2015



Nemzetközi adatok

Az Eurostat lakáspiaci árindexe összevontan mutatja be a használt és az új lakások áralakulását. 2015. IV. negyedévében az EU-tagállamok összesített lakáspiaci indexe a 2010. évi bázisérték 103,7%-át teszi ki. Az eurózónán belül a lakásárindex az EU átlaga alatt van, értéke 99,6%. 2014 eleje óta a magyar lakásárindex gyors ütemben zárkózott fel az EU indexéhez, és 2015-ben már meg is haladta azt. A IV. negyedévben az Eurostat módszertana szerint összevont lakásárindex magyarországi értéke 108,3% volt.

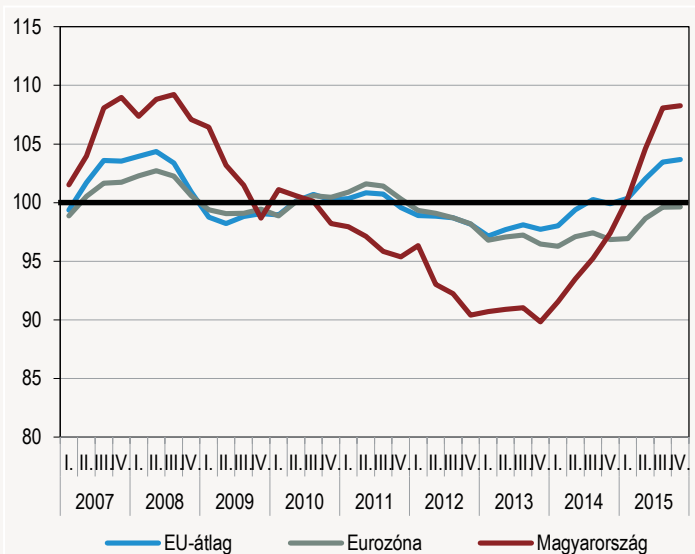
2015. IV. negyedévében két EU-tagállamban, Horvátországban és Bulgáriában mértek nagyobb áremelkedést (11, illetve 3%). Ugyanakkor a legnagyobb árcsökkenés Cipruson volt (4,2%), míg az országok többségére kismértékű, 1% körüli vagy annál csekélyebb elmozdulás volt jellemző 2015. IV. negyedévében.

A környező országok közül a már említett Horvátország mellett Szlovákiában és Romániában is nőttek az árak (1,1 illetve 1,5%-kal), Szlovéniában nem volt árváltozás, míg Ausztria lakásárai 1,7%-kal csökkentek.

A 2010. évi bázishoz viszonyított lakáspiaci árszint több balti és észak-európai ország mellett Ausztriában is a legmagasabbak közé tartozik, míg Dél-Európa ingatlanpiacai egy kivétellel elmaradnak: Máltán legutóbb 9,3%-kal voltak drágábbak a lakások, mint 2010-ben.

7. ábra

Összevont lakáspiaci árindex az Európai Unióban és Magyarországon (2010=100%)



Módszertani megjegyzések

A közölt lakáspiaci árindexek összesített értékei az Eurostat lakáspiaci árindexei között is megjelennek.³ 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, ahonnan az illetékkiszabási eljárásban keletkező információkat a beérkezés után havonta, anonimálva vesszük át. 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 fokozatosan teljessé váló adatbázis a 2015. évi folyamatokról még csak előzetes tájékoztatást tesz lehetővé.** A 2014. évi adatok beérkezése lezárult, összeállításunk 2015 előtti időszakra vonatkozó adatai véglegesek.

A számításokban adathiány miatt az esetek 2%-át zártuk ki. Azokban az esetekben, ahol a lakás alapterülete hiányzott, de a többi ismérvi hiánytala-

³ <http://ec.europa.eu/eurostat/web/hicp/methodology/housing-price-statistics/house-price-index>.

nul 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%-át 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. Az Eurostat által közölt legfrissebb magyar adatok mindig a tárgyidőszakot követő második hónap végéig rögzített adatokon alapuló előzetes eredmények, míg jelen kiadványunkhoz már a tárgyidőszakot követő teljes negyed-év beérkezett adatait felhasználtuk.

3. tábla

Negyedéves összevont lakáspiaci árindex Európa országaiban (2010=100%)

Ország	2014.				2015.			
	I.	II.	III.	IV.	I.	II.	III.	IV.
	negyedév							
Ausztria	122,8	124,8	123,9	125,1	122,2	130,1	135,4	133,1
Belgium	105,5	106,3	107,7	108,7	105,2	107,2	108,7	110,2
Bulgária	91,4	91,7	91,9	92,9	93,4	94,2	93,8	96,7
Ciprus	86,9	91,7	91,0	90,0	87,4	93,9	93,3	89,4
Csehország	99,7	100,6	101,4	102,2	103,3	104,4	105,7	106,8
Dánia	100,6	104,4	103,9	103,5	107,8	111,4	111,2	110,3
Egyesült Királyság	109,3	113,6	118,1	117,6	118,6	120,0	124,7	125,9
Észtország	142,4	143,9	149,9	149,6	153,9	159,0	155,9	157,2
Finnország	106,6	107,0	106,6	105,9	106,2	106,9	106,5	106,6
Franciaország	101,6	101,8	102,5	100,5	99,5	99,6	101,1	100,6
Hollandia	86,0	86,4	86,9	87,3	88,2	88,6	90,7	91,4
Horvátország	93,2	94,0	93,2	92,5	91,5	89,7	90,4	100,7
Írország	80,3	85,8	91,1	94,6	93,8	94,9	99,2	100,9
Izland	124,9	127,8	129,1	131,3	135,0	138,1	139,6	142,7
Lengyelország	92,0	94,0	93,4	93,6	93,8	95,1	95,3	94,6
Lettország	128,7	130,6	135,6	120,2	120,3	124,5	125,0	127,9
Litvánia	110,8	115,3	117,2	114,9	115,8	119,4	121,2	118,7
Luxemburg	114,0	118,2	119,8	121,6	122,0	124,6	126,4	125,9
Magyarország	91,6	93,5	95,2	97,4	100,4	104,6	108,1	108,3
Málta	102,0	101,9	103,9	108,3	104,9	104,0	110,8	109,3
Németország	111,8	113,4	113,8	113,6	116,0	119,3	120,2	120,5
Norvégia	119,9	124,2	125,0	124,9	130,0	133,5	133,7	131,7
Olaszország	89,3	88,7	88,3	86,9	86,1	86,1	86,3	86,1
Portugália	89,6	91,0	90,6	90,3	90,3	93,7	93,8	94,9
Románia	82,3	81,0	80,3	81,7	84,5	83,5	82,7	84,0
Spanyolország	70,8	71,9	72,1	72,2	71,9	74,8	75,3	75,3
Svédország	115,3	117,9	121,8	123,7	128,6	133,2	138,4	141,3
Szlovákia	96,5	98,0	97,9	99,9	101,5	103,5	103,6	104,7
Szlovénia	86,6	84,3	83,4	84,2	85,4	87,4	84,3	84,3
EU-átlag	98,0	99,4	100,3	99,9	100,4	102,1	103,4	101,3
Eurozóna	96,3	97,1	97,4	96,9	96,9	98,7	99,7	101,0

További adatok, információk (linkek):

[Táblázatok](#)

www.ksh.hu

Elérhetőségek:

kommunikacio@ksh.hu

[Információs szolgálat](#)

Telefon: (+36-1) 345-6789