

Lakáspiaci árak, lakásárindex, 2016. II. 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-piac területi jellemzői.....	3
Nemzetközi adatok	3
Módszertani megjegyzések	4

Bevezető

2016 II. negyedévében mérséklődött a használtlakás-árak emelkedése. Az I. negyedévi 5,1%-os kiugrás után a II. negyedévben már csak 0,7%-kal drágultak a lakások.

A 2016. II. negyedévi adatok a lakáspiaci forgalom további élénkülésére utalnak. Ebben az időszakban a forgalom bővülése 29%-ra becsülhető az előző év azonos időszakához viszonyítva. A lakáseladások számának emelkedése kizárólag a használtlakás-piacon jelentkezik. Az építési kedv élénkülését már jelzi az építési engedélyek számának emelkedése, azonban ennek hatása egyelőre nem érzékelhető az új lakások értékesítésében.

A lakáspiaci válság után eltérő ütemben növekedtek a lakásárak az ország különböző településein, ami fokozta az ingatlanpiac területi egyenlőtlenségeit. Kiugró mértékű drágulás jellemzi Budapestet, ahol 2016 II. negyedévében már reálértéken is meghaladták az árak a válság előtti szintet.

Az ingatlanforgalom alakulása

A lakáspiaci forgalom bővülése 2016 II. negyedévében is folytatódott, ekkor 29%-kal több lakás eladását regisztrálták az előző év azonos időpontjában összesített, hasonló feldolgozottsági szintű adatokhoz hasonlítva. Ennek alapján megállapítható, hogy a lakáspiaci forgalom nagysága minden 2010 óta ismert értéket meghalad, és már a válság előtti szintet közelíti.

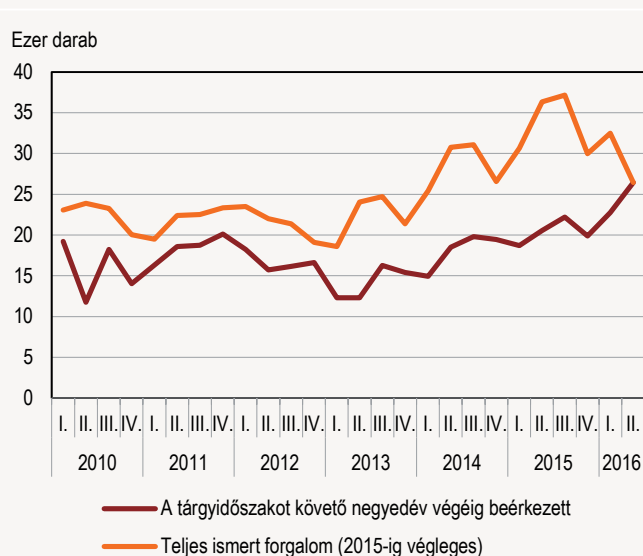
2015-ben összesen 1923 új lakás épült értékesítési céllal, miközben 1384 új építésű lakást értékesítettek. Bár a lakásépítési engedélyek száma 2014 óta emelkedik, ennek hatása egyelőre nem jelenik meg az új lakások piacán.

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	134,1	130,7	3,4	3,1
2016. I-II. negyedév	58,9	57,5	1,4	1,9

1. ábra

A teljes lakáspiaci forgalom negyedévenkénti alakulása



* 2016. év valamennyi adata előzetes.

Éves árindeksek

2016-ban a **használt lakások** piacán eddig 9,9%-os tiszta áremelkedés következett be az előző év átlagos árszintjéhez képest. Ez azt jelenti, hogy ennyivel kerülne többre a lakások, ha ebben az évben ugyanazokat adták volna el, mint egy évvel korábban. Közben az eladott lakások összetétele az alacsonyabb értékű lakások felé tolódott, ennek hatására a ténylegesen eladott használt lakások átlagos ára kissé csökkent, és 2,3%-kal alacsonyabb lett, mint 2015-ben volt.¹

2. tábla

Az éves árváltozás alakulása és tényezői

Év	Új lakások			Használt lakások		
	összetétel-hatás	tiszta árváltozás	teljes árváltozás	összetétel-hatás	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	99,7	108,0	107,7	100,9	111,4	112,4
2016. I-II. negyedév	93,2	108,3	101,0	89,0	109,9	97,7
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	99,2	110,1	109,2	103,8	104,6	108,6
2016. I-II. negyedév	92,5	119,2	110,3	92,4	114,9	106,2

A használt lakások ára 2016 első felében meghaladta a 2008. évi nominális szintet, a 2010. évi bázisnál pedig 14,9%-kal magasabb. Az új lakások ára már 2015-ben átlépte a 2008. évi szintet, és azóta további 8,3%-kal emelkedett. 2016-ban az új lakások 19,2%-kal drágábbak, mint 2010-ben voltak.

Reálértéken számítva ugyanakkor még alacsonyabbak a lakásárak, mint a válság előtt, 2008-ban. A fogyasztóiár-indexen alapuló deflálás után az új lakások 10, a használtak átlagosan 13%-kal kerülnek kevesebbe, mint 2008-ban.

Negyedéves tiszta árindeksek

A **használtlakás-árak** 2016 I. negyedévi 5,1%-os emelkedése összefüggött a 2015 végén bejelentett lakáspiaci intézkedésekkel. A II. negyedévben az árak emelkedése jelentősen mérséklődött, és már csak 0,7%-ot tett ki.

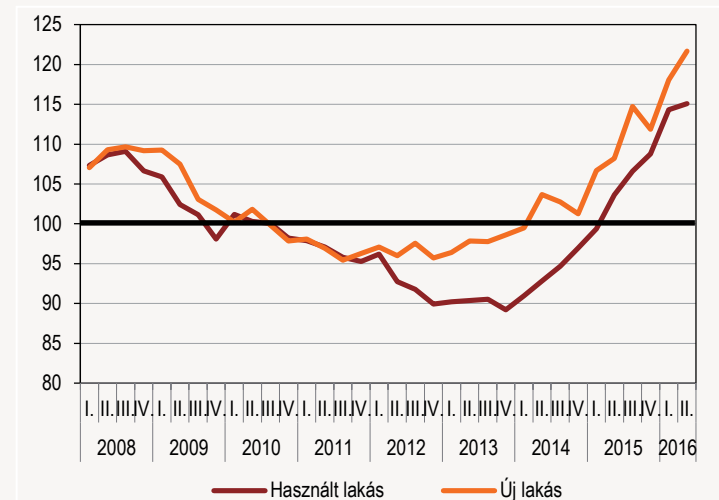
¹ A teljes árváltozás indexe az összetételhatás és a tiszta árváltozás szorzata.

² Általában a nagyobb települések adatai nagyobb késéssel érkeznek be.

Az **újlakás-piacon** a 2015 IV. negyedévi 2,5%-os visszaesés után 2016 I. negyedévében gyors ütemben kezdtek emelkedni az árak (5,5%), majd a II. negyedévben az áremelkedés mértéke még mindig számottevő maradt (3,1%). Az új lakások körében az áremelkedést nem kíséri a kínálat bővülése, így továbbra is meglehetősen kevés megfigyelés áll rendelkezésünkre az új lakások eladásáról. Az értékesítések alacsony száma miatt a továbbiakban csak a használt lakások piacát vizsgáljuk részletebben.

2. ábra

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



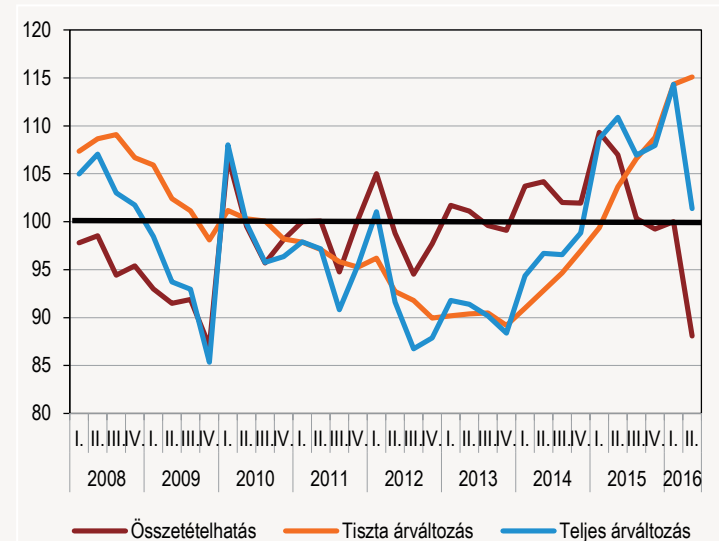
A teljes árváltozás tényezői a használtlakás-piacon

2016 I. negyedévének eddig beérkezett adásvételi adataiban egyelőre nincs jele az összetétel-index korábbi években megszokott év eleji megugrásának: az összetétel változatlanúsága (100%) mellett a teljes árváltozás egybeesik a tiszta árváltozás mértékével, értékük eléri a 2010. évi bázis 114,3%-át.

2016 II. negyedévének **összetételindexét** egyelőre lehúzzák a kisebb települések gyorsabban beérkező adatai, ezért e téren még jelentős korrekció várható. A korábbi időszakok megfigyelései alapján arra lehet számítani, hogy az adatbázis teljessé válásával az összetételindex és vele a teljes árváltozás indexe felfelé módosul.² A jelenleg rendelkezésre álló adatok alapján a csökkenő teljes árból a piaci összetétel negatív hatásának kiszűrése után kismértékű tiszta áremelkedés (0,7%) állapítható meg.

3. ábra

A használt lakások áralakulásának tényezői (2010=100%)



A használtlakás-piac területi jellemzői

2016 első két negyedévében Budapesten tovább gyorsult a **használt lakások** árának emelkedése: a 2015. évi 17,4 millióról 19,5 millió forintra nőtt a lakások ára, és így 25%-kal lépi túl a 2008-ban mért nominális szintet. Ezzel Budapesten már a lakások reálértéke is a válság előtti szint fölé emelkedett és azt mintegy 2,6%-kal meghaladja.

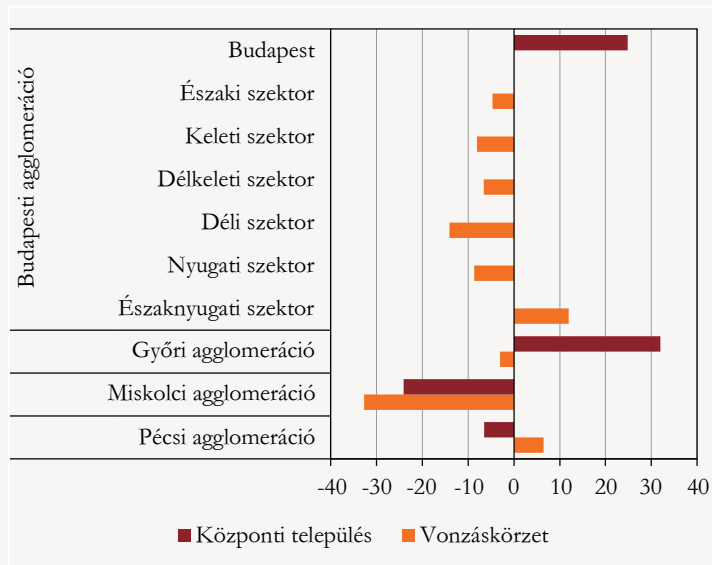
2015 óta a megyeszékhelyeken is drágultak a használt lakások, átlagosan 6,7%-kal, míg a kisebb városok és a községek árai 3,1 illetve 4,7%-kal tovább csökkentek.

Budapesten a használt lakások **négyzetméterára** a 2015. évi 290-ről 338 ezer forintra nőtt 2016 I–II. negyedévében. A megyeszékhelyekre jellemző fajlagos lakásár ennek kevesebb mint fele (177 ezer forint), a kisebb városokban pedig ennél is alacsonyabb, 129 ezer forint. A községi lakások négyzetméterára egyötöde sincs a budapestinek (68 ezer forint), míg az agglomerációkon kívül eső községekben mindössze 53 ezer forint.

A területi árkülönbségek növekedése az agglomerációk esetében is kimutatható. A Budapesti agglomerációra egyelőre nem terjedt ki a fővárosra jellemző gyors drágulás, és így ott az árak egyelőre elmaradnak a válság előtti szinttől. Az egyetlen kivétel e tekintetben a Budapesti agglomeráció északnyugati szektora, amely 26 millió forintot meghaladó árszintjével mára az ország legdrágább területei közé került.

4. ábra

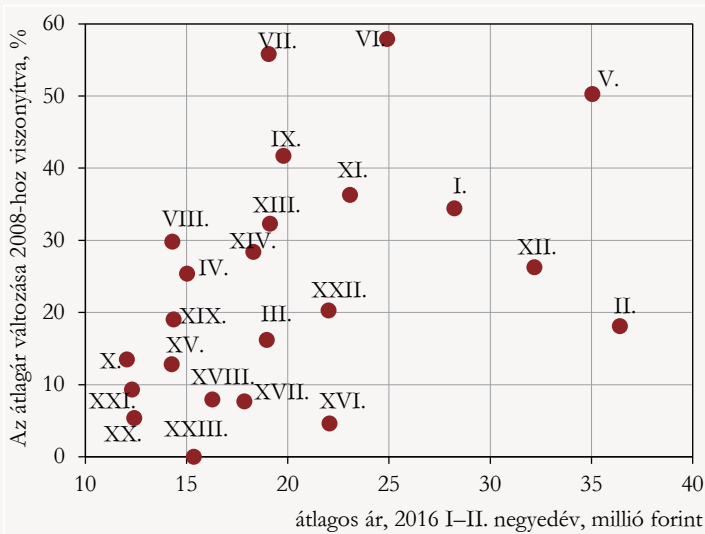
Az agglomerációk használtlakás-ára 2016 I–II. negyedévében a 2008. évi árszinthez viszonyítva (2008=100%)



Budapesten valamennyi kerületben elérték a lakásárak a 2008. évi szintet, azonban a drágulás mértéke itt is rendkívül széles skálán mozog: a legnagyobb, 50%-ot meghaladó áremelkedés a pesti belső kerületekben zajlott le (V., VI., VII. kerület), míg a legdrágábbnak számító budai kerületek ilyen tekintetben a rangsor közepén helyezkednek el. A legkisebb, 10% alatti áremelkedés a külső pesti kerületekre jellemző (XVI–XVIII. és a XX–XXI. kerület), a XXIII. kerületben pedig a 2008-as szinttel megegyező a 2016 első két negyedévében eladott lakások átlagos ára.

5. ábra

A használt lakások árának szintje és változása a budapesti kerületekben

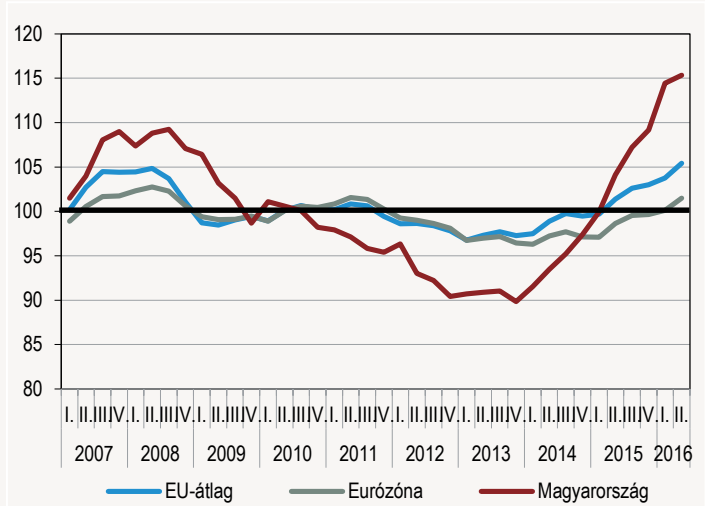


Nemzetközi adatok

Az Eurostat lakáspiaci árindexe összevontan mutatja be a használt és az új lakások áralakulását. 2016 II. negyedévében az EU-tagállamok összesített lakáspiaci árindexe a 2010. évi érték 105,4%-át teszi ki, míg az eurózónán belül a lakásárindex az EU átlaga alatt volt (101,5%). 2014 I. negyedéve óta a magyar lakásárindex meredeken emelkedett, és 2015 elejére átlépte a 2010. évit, valamint az EU átlagát is. 2016 I. negyedévében az Eurostat módszertana szerinti összevont lakásárindex magyarországi értéke 114,4% volt. Az áremelkedés II. negyedévi lassulása az összevont árindex alakulásában is jól látható (115,3%).

6. ábra

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



3. tábla

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

Ország	2015.				2016.	
	I.	II.	III.	IV.	I.	II.
	negyedév					
Ausztria	122,2	130,1	135,4	133,1	138,7	141,8
Belgium	106,0	108,3	110,7	110,2	109,3	110,9
Bulgária	93,4	94,2	93,8	96,6	97,7	100,4
Ciprus	87,4	93,9	93,3	89,4	86,3	85,6
Csehország	103,3	104,4	105,7	106,8	108,0	111,0
Dánia	107,8	111,4	111,2	110,8	113,5	116,4
Egyesült Királyság	112,1	114,5	118,3	119,7	121,0	124,6
Észtország	153,9	159,0	155,9	157,2	157,0	161,9
Finnország	106,2	106,9	106,5	106,4	106,7	107,8
Franciaország	99,5	99,6	101,0	100,2	99,8	100,4
Hollandia	88,2	88,6	90,7	91,5	92,7	93,3
Horvátország	91,5	89,7	90,4	90,5	91,6	90,8
Írország	91,9	92,7	95,5	97,4	97,0	97,6
Izland	135,0	138,1	139,6	142,7	145,7	148,1
Lengyelország	93,8	95,1	95,3	94,6	94,7	95,5
Lettország	120,3	124,5	125,0	128,1	128,8	137,3
Litvánia	115,8	119,4	121,2	118,7	119,7	123,4
Luxemburg	122,0	124,6	126,4	126,1	128,1	131,6
Magyarország	99,9	104,1	107,2	109,2	114,4	115,3
Málta	104,7	105,5	110,8	110,9	108,6	111,0
Németország	116,6	119,2	119,8	121,5	122,2	125,5
Norvégia	129,7	132,9	133,2	132,1	135,8	141,5
Olaszország	86,1	86,1	86,3	85,4	85,2	84,9
Portugália	90,3	93,7	93,8	94,9	96,6	99,6
Románia	84,5	83,5	82,7	84,0	86,7	89,2
Spanyolország	71,9	74,8	75,3	75,3	76,4	77,7
Svédország	128,6	133,2	138,4	141,3	144,6	144,8
Szlovákia	101,5	103,5	103,6	104,7	106,6	109,4
Szlovénia	85,4	87,4	84,3	84,3	86,1	87,7
EU-átlag	99,7	101,4	102,6	103,0	103,8	105,4
Eurózóna	97,1	98,7	99,5	99,7	100,1	101,5

A legtöbb európai országban emelkedtek a lakásárak. Horvátországban, Cipruson és Olaszországban ugyanakkor kisebb, 1,0% alatti negyedéves árcsökkenés következett be. Kiugró, 7,0%-os negyedéves áremelkedést mutatnak a lettországi lakások, de 3,0%-ot meghaladó volt a lakásárdrágulás Észtországban, Litvániában és Portugáliában, valamint az itt ugyancsak adatokat közlő Norvégiában is.

A környező országok mindegyikére az EU átlagát meghaladó ütemű árnövekedés jellemző. 2016 II. negyedévében Szlovéniában 1,9, Ausztriában 2,3, Szlovákiában 2,6, Romániában pedig 2,8%-kal lettek drágábbak a lakások, mint az előző negyedévben.

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, anonimizálva vesszük át. Az adatátadás minden – magánszemélyek által kötött és a teljes lakás átruházásával járó – adásvételre kiterjed, tartalmazza a lakások eladási ára mellett

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

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 2016. évi folyamatokról még csak előzetes tájékoztatást tesz lehetővé. **A 2015. évi adatok beérkezése lezárult**, összeállításunk 2016 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 ismerv hiánytalanul rendelkezésünkre állt, a lakás ára és jellemzői alapján megbecsültük a nagyságát, majd a további számításokban ezzel a becült 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 számítottunk.

Az Eurostat által közölt összevont lakáspiaci árindex a használt és az új lakások kiadványunkban bemutatott indexeinek súlyozott átlaga. A súlyokat az előző év összesített lakáspiaci forgalmának értékadatai 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.

További adatok, információk (linkek):

[Táblázatok](#)

www.ksh.hu

Elérhetőségek:

kommunikacio@ksh.hu

[Lépjen velünk kapcsolatba!](#)

Telefon: (+36-1) 345-6789