



## Lakáspiaci árak, lakásárindex, 2018. III. negyedév

### Tartalom

Összefoglalás.....	1
Az ingatlanforgalom alakulása.....	1
Éves árindex.....	1
Negyedéves tiszta árindex.....	2
A használtlakás-piac területi jellemzői.....	2
Nemzetközi adatok.....	4
Módszertani megjegyzések.....	4

### Összefoglalás

2018 I–III. negyedévében 8,1%-kal bővült a lakáspiaci forgalom a megelőző év azonos időszakához képest. Az összes eladott lakás 3,4%-a volt új építésű.

A **használtlakás-árak** szintje 2018 III. negyedévében az egy évvel korábbihoz viszonyítva 10,7, az előző negyedévihez képest pedig 3,7%-kal nőtt. Az új lakások piacán a 2018 I. negyedévéig tartó áremelkedés után nem mutatható ki további drágulás az eddig rendelkezésre álló adatok alapján.

2018 I–III. negyedévében folytatódott a kisebb települések részesezésének emelkedése a használt lakások piacán, miközben Budapest súlya hosszabb ideje csökken. A fővárosban 2016 óta több mint 30 ezer lakás építésére adtak ki engedélyt, miközben eddig ennek csak mintegy negyedét vették használatba. A forgalom csökkenésében tehát szerepet játszhatott az épülő új lakások felé forduló kereslet is, bár az eladási statisztikákban ezek az új lakások egyelőre még alig jelentek meg.

2018 I–III. negyedévében Győr-Moson-Sopron és Pest megyében egyaránt átlagosan háromszor annyiba került egy használt lakás, mint Nógrádban. A megyeszékhelyek közül Győrben, Székesfehérváron, Veszprémben és Debrecenben a legmagasabbak az árak (négyzetméterenként mintegy 300 ezer forint), miközben a fővárosi használtlakás-piac árszintje már megközelítette a négyzetméterenkénti 500 ezer forintot.

### Az ingatlanforgalom alakulása

A 2018 I–III. negyedévében kötött lakásadásvételi szerződések közül eddig 103 ezer adata érkezett be, az egy évvel korábban hasonló feldolgozottság mellett összesített adatoknál 8,1%-kal több.

2018 első három negyedévében az eladott lakásoknak 3,4%-a volt új építésű<sup>1</sup>, értékesítési céllal 5407 lakás épült, eddig azonban csak 3507 új építésű lakás értékesítési adata vált ismertté.

**Az eladott és az értékesítésre épített lakások száma**

1. tábla

(ezer darab)

Év, negyedév	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	146,3	141,4	4,9	5,2
2017	153,8	147,7	6,1	7,3
2018. I–III. negyedév	103,0	99,5	3,5	5,4

### Éves árindex

A 2017-ben eladott **használt lakásokat** 2018 I–III. negyedévében 8,5%-kal magasabb áron tudták volna eladni (tisza árváltozás). Az eladott lakások összetétele azonban az alacsonyabb értékűek felé tolódott, ennek hatására a ténylegesen eladott használt lakások átlagos ára kisebb mértékben, 6,2%-kal nőtt (teljes árváltozás).<sup>2</sup>

A 2015. évi bázishoz viszonyítva a használt lakások ára több mint 30%-kal emelkedett. A minőségi összetétel a bázisidőszakra jellemzőnél továbbra is alacsonyabb, ami azt jelzi, hogy a használtlakás-piaci forgalom összetétele az alacsonyabb lakás-árszínvonalú települések javára módosult. Ez alapvetően annak a következménye, hogy a kedvezőbb lakáspiaci pozíciójú településeken – leginkább Budapesten – a kereslet növekvő része az épülő új lakások felé fordult.

A 2018 I–III. negyedévében eladott új lakások ára a 2017. évinél 5,8, a 2015. évi bázisnál 24%-kal volt magasabb.

<sup>1</sup> Az új építésű lakások azonosításához a használatba vételi engedélyt kapott, értékesítésre épített épületek adatait is felhasználjuk.

<sup>2</sup> A teljes árváltozás indexe az összetételhatás és a tiszta árváltozás indexének szorzata.

## Az éves árindex alakulása és tényezői

2. tábla

(%)

Év, negyedév	Új lakások			Használt lakások		
	össze- tétel- hatása	tiszta árvál- tozása	teljes árvál- tozása	össze- tétel- hatása	tiszta árvál- tozása	teljes árvál- tozása
<b>Előző év=100,0</b>						
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	97,4	110,5	107,6	92,9	113,3	105,3
2017	109,7	106,0	116,3	102,6	105,9	108,7
2018. I-III. negyedév	103,6	105,8	109,6	97,9	108,5	106,2
<b>2015=100,0</b>						
2007	94,4	97,4	92,0	102,1	101,6	103,7
2008	95,1	99,5	94,6	90,4	103,4	93,5
2009	96,5	97,7	94,3	85,2	97,8	83,3
2010	99,4	91,5	90,9	93,6	95,7	89,6
2011	99,1	88,4	87,6	92,4	92,3	85,3
2012	99,7	88,4	88,2	92,8	88,8	82,4
2013	98,6	89,3	88,0	93,9	86,2	81,0
2014	98,9	93,2	92,2	96,3	89,8	86,6
2015	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2016	97,4	110,5	107,6	92,9	113,3	105,3
2017	106,8	117,1	125,1	95,4	120,1	114,5
2018. I-III. negyedév	110,7	123,9	137,1	93,4	130,3	121,7

A reál lakásárindex a fogyasztóiár-index emelkedése miatt már számottevően eltér a nominális indextől: a használt lakások 2015 óta bekövetkezett 30%-os árnövekedése a fogyasztói árak változásának hatását kiszűrve 24, az új lakások esetében 18%-ot tett ki. A 2018 I-III. negyedévében mért országos lakáspiaci reálárindex közelítette a lakáspiaci válságot megelőző 2008. évi: az új lakások reálára 2,6, a használtaké 2,0%-kal maradt el a tíz évvel korábbitól.

### Negyedéves tiszta árindex

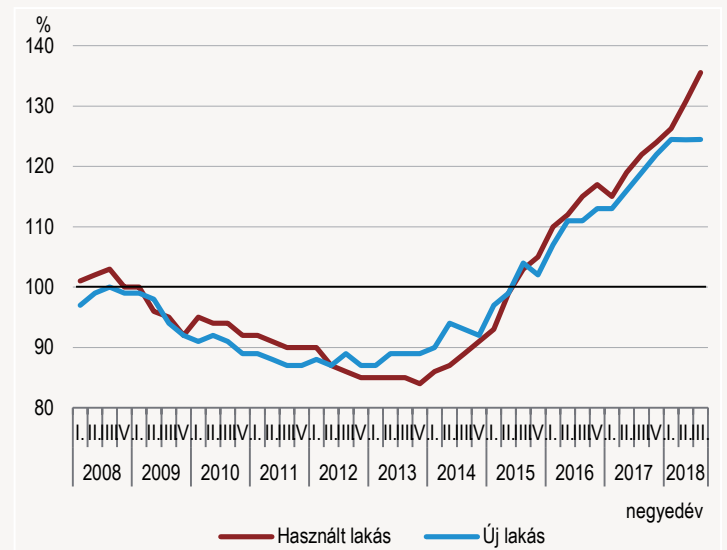
2018 III. negyedévében a **használtlakás-árak** szintje az előző év azonos időszakához képest 10,7, a megelőző negyedévihez viszonyítva 3,7%-kal emelkedett.

Az új lakások árindexe 2018 I. negyedévére 10,3%-kal lett magasabb a megelőző év azonos időszakához mérten. Az év további időszakaiban az eddig ismert adatok egyelőre nem mutatnak további áremelkedést, így a III. negyedévi árak mérsékeltebben, 4,6%-kal haladták meg az egy évvel korábbit. 2018 III. negyedévére vonatkozóan pillanatnyilag kevesebb mint 500 újlakás-tranz-

akció adatai ismertek, ami korlátozza az árak alakulásának megfigyelhetőségét, ezért a továbbiakban csak a használt lakások piacát vizsgáljuk részletesebben.

1. ábra

### A lakáspiaci árak alakulása – tiszta árváltozás (2015=100)



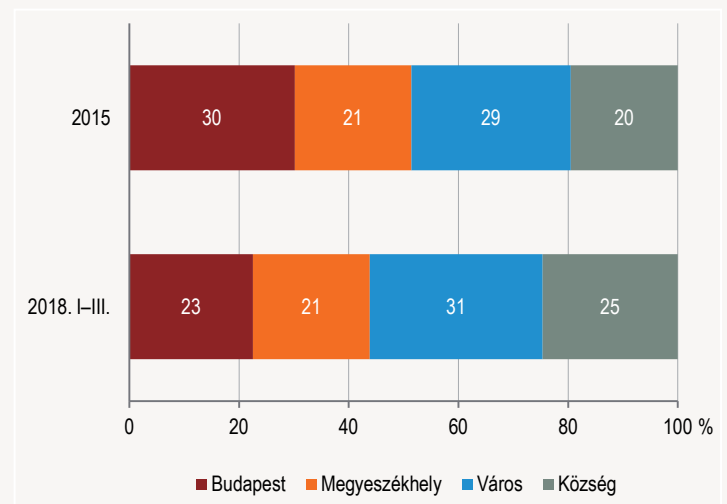
### A használtlakás-piac területi jellemzői

2018 I-III. negyedévében Budapesten és a megyeszékhelyeken jött létre az összes adásvétel 44%-a, míg a kisebb települések részesedése 56%.

2015 óta folyamatosan csökkent Budapest részesedése a használtlakás-piac forgalmából. 2018 I-III. negyedévében az összes ismert adásvétel 23%-a jött létre a fővárosban, szemben a három évvel korábbi 30%-os aránnyal. A megyeszékhelyek összesített forgalma ezalatt keveset változott, általában 21% körül alakult. A kisebb városok részesedése lakáspiaci szerződés-kötések számából kismértékben, míg a községekben jelentősebben nőtt: 2018 I-III. negyedévében gyakorlatilag minden negyedik tranzakció a községekben jött létre.

2. ábra

### Az eladott használt lakások megoszlása településtípus szerint



A nagyobb városokban a társasházi, nem lakótelepi lakások relatív súlya növekedett, miközben a családi házak és a lakótelepi lakások eladása vesztett korábbi részesedéséből. A jellemzően családi házas kistelepülések súlyának növekedése azonban bőven ellensúlyozta a városi családi házak forgalmának visszaszorulását. Országos összesítésben a családi házak adták a teljes használtlakás-piaci forgalom 48%-át, ami a 2010 óta mért

legmagasabb érték. A lakótelepi panellakások összes eladott lakáson belüli aránya a korábbi évekre jellemző 19–20%-ról 16%-ra csökkent.

2018 I–III. negyedévében Budapesten a **használt lakások átlagosan** 27,8 millió forintba kerültek, 3,4 millió forinttal többre, mint 2017-ben. A megyeszékhelyeken ezalatt 1,8 millió forinttal, 14,8 millió forintra nőtt az átlagos lakásár. A lakások négyzetméterára Budapesten átlagosan 492 ezer, a megyeszékhelyeken 239 ezer forint volt, 17, illetve 16%-kal több, mint a 2017. évi átlag.

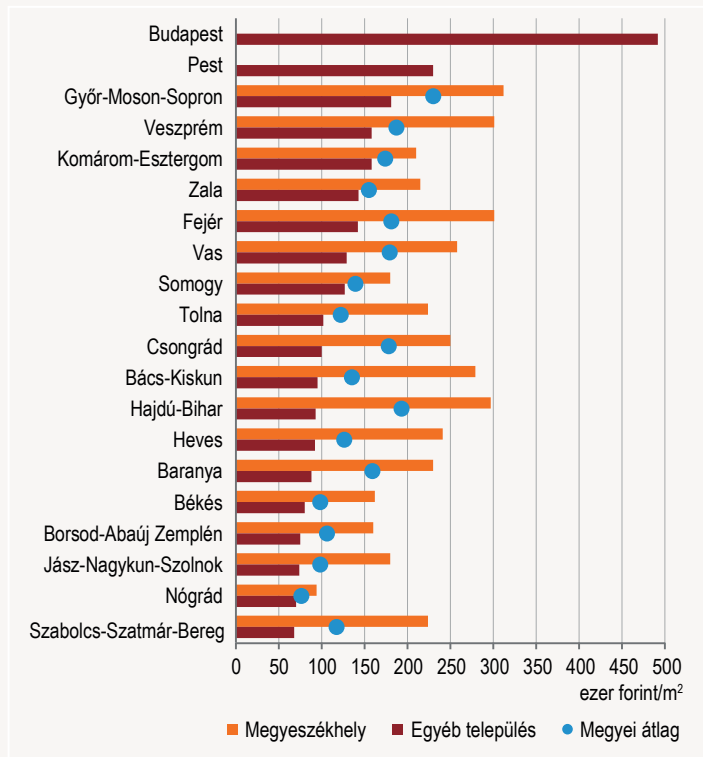
A kisebb településeken mérsékeltébb áremelkedés mutatkozott: a városokban az átlagos lakásár 11,9 millió forintot, a községekben pedig 7,4 millió forintot tett ki. Az átlagos négyzetméterárak a városokban a 2017. évi 151 ezerről 159 ezer forintra nőttek, a községekben elenyésző mértékű volt az áremelkedés (79 ezerről 80 ezer forintra).

A budapesti négyzetméterárak nagyságrendekkel meghaladták a községi, azon belül is főként az agglomerációkon kívül eső községek árszintjét, azok több mint hat-, illetve nyolcszorosát tették ki.

Kiugróan, több mint háromszor magasabb volt a megyeszékhely használtlakás-árszínvonalára Szabolcs-Szatmár-Bereg és Hajdú-Bihar megyében a megye többi településéhez képest. Debrecen 297 ezer forintos átlagos négyzetméterára alig marad el az ország legdrágább megyeszékhelyeitől. Bács-Kiskun megyében is kiemelkedő a megyeszékhely lakáspiaci árszínvonalára: Kecskemét 279 ezer forintos átlagára több mint két és félszerese a megye többi településének. A megyék rangsorának élén Győr-Moson-Sopron megye áll: 2018 I–III. negyedévében Győrben 312 ezer forint volt az átlagos négyzetméterár, de a megye többi településén mért 181 ezer forintos összeg is kiemelkedőnek számít a megyék többségéhez viszonyítva. A rangsor végén szereplő Nógrád megyében a salgótarjáni lakások (94 ezer forint/m<sup>2</sup>) árszintje alig haladta meg a kisebb településeket (70 ezer forint/m<sup>2</sup>).

3. ábra

**A négyzetméterárak megyei rangsora, 2018. I–III. negyedév**

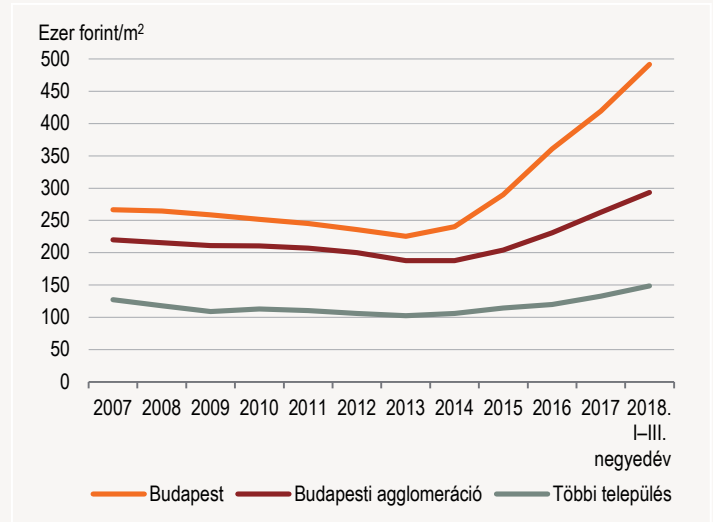


2015 óta Győr-Moson-Sopron megye lakásárai utolérték a Pest megyéiéket. A budapesti agglomerációs övezet településeinek átlagos lakásár-szintje 2010-ig a győriéhez hasonlóan alakult, ezt követően azonban attól egyre inkább elmaradt. 2018 I–III. negyedévében Budapest agglomerációs övezetében 230 ezer forint volt a négyzetméterár, miközben Győrben már meghaladta a 310 ezer forintot.

2014-ig Budapesten, az agglomerációs gyűrűt képező településeken, valamint az ország többi településén alapvetően párhuzamosan alakultak az árak, azonban 2015 után Budapest gyors ütemben eltávolodott az ország többi településétől, ezen belül a budapesti agglomeráció övezeti településeitől is.

4. ábra

**Az átlagos lakásár alakulása**



A főváros és agglomerációs gyűrűje között kialakult jelentős árkülönbség hatására 2018 I–III. negyedévében már a pesti külső kerületek fajlagos árszintje is meghaladta az agglomerációban legdrágábbnak számító nyugati szektor árait.

3. tábla

**Átlagos lakásár a fővárosban és a budapesti agglomerációban összevont területi egységek és épülettípus szerint, 2018. I–III. negyedév**

(ezer forint/m<sup>2</sup>)

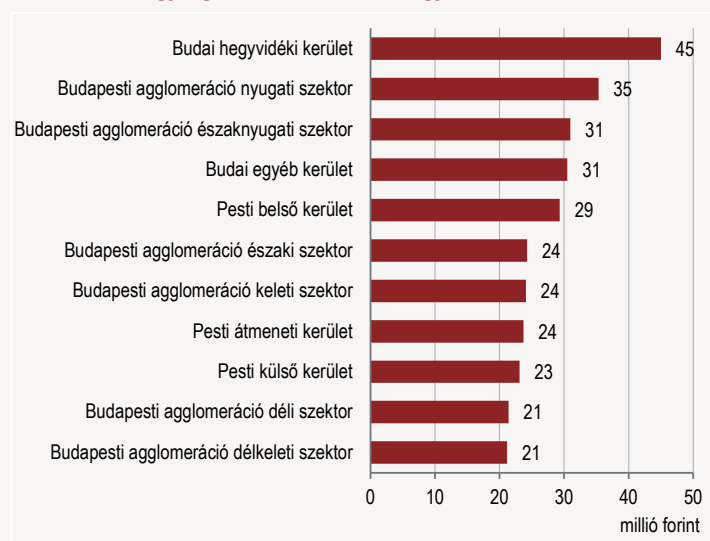
Megnevezés	Családi ház	Több-lakásos	Lakótelepi panel	Összesen
<b>Budapest</b>				
Budai hegyvidéki kerület	760	652	674	657
Budai egyéb kerület	490	570	443	518
Pesti belső kerület	382	553	431	550
Pesti átmeneti kerület	341	487	410	473
Pesti külső kerület	346	403	381	384
Budapest összesen	388	526	408	492
<b>Budapesti agglomeráció</b>				
Északi szektor	278	373	308	324
Keleti szektor	250	333	..	274
Délkeleti szektor	209	332	..	235
Déli szektor	235	309	307	265
Nyugati szektor	336	431	..	375
Északnyugati szektor	287	410	..	317
Budapesti agglomeráció összesen	258	356	322	293

Budai hegyvidéki kerület: I, II, XII; budai egyéb kerület: III, XI, XXII; pesti belső kerület: V–IX; pesti átmeneti kerület: X, XIII, XIV, XIX, XX; pesti külső kerület: IV, XV–XVIII, XXI, XXIII. kerület.

A piacra kerülő lakások jellemző mérete ugyanakkor lényegesen kisebb Budapesten, mint a környező településeken (átlagosan 57, illetve 85m<sup>2</sup>). Ezért a teljes lakásárakat figyelembe véve másképp alakul a vizsgált területek rangsora. Az egy lakásra jutó eladási ár az agglomeráció nyugati területein meghaladja a 35 millió forintot, ennél csak a budai hegyvidéki kerületekben magasabbak az árak (45 millió forint). Az agglomeráció északnyugati szektorában a budai egyéb kerületekhez hasonlóak az árak (31 millió forint). A teljes lakásárak tekintetében a pesti külső és átmeneti kerületek nem különböznek számottevően az agglomeráció északi és keleti területeitől (23–24 millió forint). A budapesti agglomeráció déli és délkeleti szektorainak lakáspiaci árszintje a vizsgált területi egységek között a legalacsonyabb, itt egy eladott használt lakás ára alig haladta meg a 21 millió forintot 2018 I–III. negyedévében.

5. ábra

#### Átlagos lakásár a főváros és a budapesti agglomeráció összevont területi egységeiben, 2018. I–III. negyedév

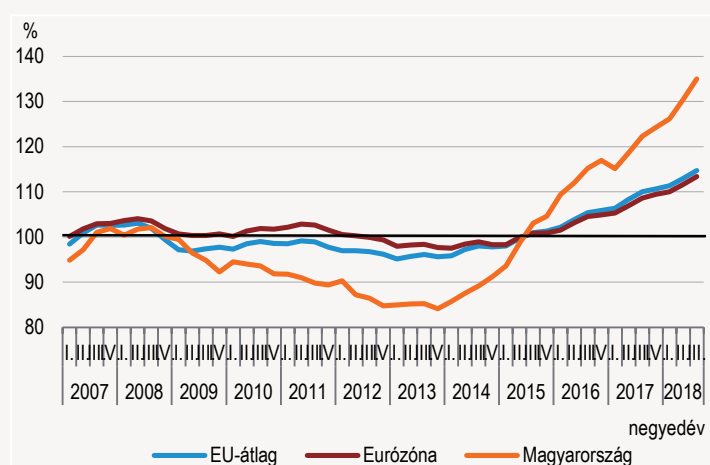


#### Nemzetközi adatok

Az Eurostat lakáspiaciár-indexe összevontan mutatja be a használt és az új lakások áralakulását. 2018 III. negyedévében az EU-tagállamok összesített lakáspiaciár-indexe a 2015. évi 114,7%-át tette ki, az eurózónán belüli lakásárindex (113,4%) elmaradt attól. Az eurózóna alacsonyabb ütemű áremelkedése a lakáspiaciár-indexek deflálása után is érvényesült. Az Eurostat összesítése szerint az EU egészére számított reál lakáspiaciár-index 2015 óta meghaladta az eurózónára vonatkozót.<sup>3</sup>

6. ábra

#### Összevont lakáspiaciár-index az Európai Unióban és Magyarországon (2015=100)



<sup>3</sup> [http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing\\_price\\_statistics\\_-\\_house\\_price\\_index](http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing_price_statistics_-_house_price_index).

<sup>4</sup> <https://ec.europa.eu/eurostat/web/housing-price-statistics/methodology/>.

2018 III. negyedévében az Eurostat módszertana szerint 2015. évi bázison számított, összevont lakásárindex magyarországi értéke 135,0% volt. A bázisindex továbbra is Izlandon volt a legmagasabb (143,5%), de 130% fölötti volt Magyarország mellett Írország, Csehország és Lettország esetében is.

2018 II. negyedévéhez képest a legtöbb európai országban emelkedtek a lakásárak, mindössze Szlovákia, Románia, Finnország és Olaszország esetében volt kisebb, 1%-nál alacsonyabb mértékű árcsökkenés.

#### Módszertani megjegyzések

A közölt lakáspiaciár-indexek összesített értékei az Eurostat lakáspiaciár-indexei között is megjelennek.<sup>4</sup> A harmonizált módszertannak köszönhetően ezek az adatok teljes mértékben összehasonlíthatóak az egyes európai országok, illetve az EU-tagállamok összesített indexeivel.

Az ármelegfigyelések 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 azok legfontosabb jellemzőit. A lakáspiaci tranzakciók adatait ezt követően a KSH statisztikai nyilvántartási rendszereiben elérhető, a lakáspiaci folyamatok szempontjából releváns információkkal egészítjük ki, ezáltal pontosabb adatokra teszünk szert a piaci forgalomba kerülő lakások típusára és közvetlen környezetére vonatkozóan. 2007-től kezdődően állnak rendelkezésünkre egységes szerkezetű, minden tekintetben összehasonlítható adatsorok, amelyek lehetővé teszik a lakáspiaci árváltozásának részletes vizsgálatát. 2016-tól az átvett adatok tartalmazzák az ingatlant szerző személyek állampolgárságát és születési évét is. A fokozatosan teljessé váló adatbázis a 2018. évi folyamatokról még csak előzetes tájékoztatást tesz lehetővé. Összeállításunk 2018 előtti időszakra vonatkozó adatai véglegesek.

A számításainkból adathiány miatt az esetek 1%-át zártuk ki. Azokban az esetekben, ahol a lakás alapterülete hiányzott, de a többi ismérv hiánytalanul rendelkezésünkre állt, a lakás ára és jellemzői alapján megbecsültük a nagyságát, ezt követően 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, a közvetlen lakókörnyezet övezetének és a lakóépületnek a jellemzői. Az új lakások elkülönítését az újlakásvásárláshoz kapcsolódó kedvezmények alapján a NAV végezte. **2018-tól az új építésű lakások azonosításához a használatba vételi engedélyt kapott, értékesítésre épített épületek adatait is felhasználjuk az OSAP 1078. sz. adatgyűjtésből.**

Az első modellszámítás eredményei alapján a lakások 5%-át outlierként kiszűrjük, és a további indexszámításokban figyelmen kívül hagyjuk. Az outlierek 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, amelyeket az outlierszűrés elvégzése után számítottunk.

A lakáspiaci árindexek deflálásakor a nominális indexet a fogyasztói árindex értékével korrigáljuk.

Az Eurostat által közölt összevont lakáspiaciár-index a használt és az új lakások kiadványunkban bemutatott indexeinek súlyozott átlaga. A súlyokat a megelőző 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 negyedév beérkezett adatait használtuk fel.

4. tábla

**Negyedéves összevont lakáspiaciár-index Európa egyes országában (2015=100)**

(%)

Ország	2017				2018		
	I.	II.	III.	IV.	I.	II.	III.
	negyedév						
Ausztria	111,5	114,2	114,8	116,5	117,5	118,5	120,4
Belgium	105,0	104,7	108,2	107,8	107,7	108,7	111,0
Bulgária	112,7	115,4	117,6	119,5	120,7	124,0	125,0
Ciprus	99,6	102,7	102,5	105,2	103,3	104,0	104,2
Csehország	116,2	119,1	121,2	122,3	125,0	128,7	131,8
Dánia	106,6	110,5	111,0	109,1	114,0	115,6	116,0
Egyesült Királyság	108,8	111,3	113,8	114,2	113,4	114,7	117,2
Észtország	108,1	108,4	112,1	113,5	115,2	116,4	116,7
Finnország	101,6	102,7	102,2	101,8	101,7	103,5	103,1
Franciaország	102,4	103,4	105,7	105,8	105,4	106,3	108,7
Hollandia	109,7	111,7	115,7	117,9	119,9	121,7	125,7
Horvátország	100,9	104,6	105,1	108,5	109,4	109,3	112,3
Írország	113,4	115,9	122,2	125,3	127,3	130,4	133,3
Izland	122,1	130,1	135,7	136,9	138,8	140,5	143,5
Lengyelország	103,3	105,4	106,5	107,9	109,5	112,0	113,4
Lettország	113,1	119,5	119,7	119,9	126,0	129,9	130,1
Litvánia	111,1	114,5	116,7	116,9	119,8	123,0	124,4
Luxemburg	109,8	112,2	112,3	113,6	116,8	117,9	120,1
<b>Magyarország</b>	<b>115,2</b>	<b>118,7</b>	<b>122,3</b>	<b>124,3</b>	<b>126,2</b>	<b>130,4</b>	<b>135,0</b>
Málta	105,2	108,7	112,8	115,7	111,2	115,2	118,7
Németország	107,4	109,5	111,0	112,8	113,6	115,3	117,7
Norvégia	114,9	115,5	112,4	112,2	113,6	116,1	116,3
Olaszország	98,9	99,1	98,6	98,7	98,6	99,2	98,4
Portugália	111,9	115,5	119,6	121,1	125,6	128,5	129,7
Románia	109,0	114,3	112,4	113,8	116,1	119,7	118,9
Spanyolország	108,2	110,4	112,4	113,4	115,0	117,9	120,5
Svédország	114,0	116,2	117,8	114,4	113,5	114,1	115,3
Szlovákia	107,1	113,1	115,6	116,2	119,6	121,0	120,7
Szlovénia	106,9	111,4	111,9	116,1	121,2	126,3	128,8
<b>EU-átlag</b>	<b>106,4</b>	<b>108,2</b>	<b>109,9</b>	<b>110,7</b>	<b>111,3</b>	<b>113,0</b>	<b>114,7</b>
<b>Eurózóna</b>	<b>105,3</b>	<b>106,8</b>	<b>108,5</b>	<b>109,4</b>	<b>110,1</b>	<b>111,6</b>	<b>113,4</b>

Jelmagyarázat:

- X = A mutató nem értelmezhető.
- = A megfigyelt statisztikai jelenség nem fordul elő.
- .. = Az adat nem ismeretes.

**További adatok, információk (linkek):**

[Táblázatok](#)

**Elérhetőségek:**

[kommunikacio@ksh.hu](mailto:kommunikacio@ksh.hu)

[Lépjön velünk kapcsolatba!](#)

Telefon: (+36-1) 345-6789

[www.ksh.hu](http://www.ksh.hu)