



Lakáspiaci árak, lakásárindex, 2018. IV. negyedév

Tartalom

Összefoglalás	1
8,0%-kal több lakást adtak el.....	1
A használt lakások ára 8,3%-kal emelkedett 2017 óta	1
A használtlakás-árak emelkedése 2018 IV. negyedévében lassult ...	2
Az új lakások piacán erőteljes területi koncentráció érvényesült.....	2
A használtlakás-piacon csökkent Budapest súlya	3
A legtöbb európai országban tovább emelkedtek a lakásárak.....	3
Módszertani megjegyzések	3

Összefoglalás

2018-ban tovább nőtt a lakáspiaci forgalom, és a felfutó lakásépítés hatása is egyre érezhetőbbé vált. Az eladott új lakások számának növekedése az előzetes adatok alapján másfélszeresre, a használt lakásoké pedig 6,4 %-ra becsülhető.¹ Az összes eladott lakásnak már közel 5%-a volt új építésű.

A lakásárak emelkedése is folytatódott: 2018 IV. negyedévében a használt lakások 9,5 az új lakások 3,6 %-kal voltak drágábbak, mint az előző év azonos időszakában.

Az éves szinten számított reál lakásárindex a használt lakások esetében 23, az új lakásokéban 16 %-kal haladta meg a 2015. évet.

Az ország kistélepülésein az új lakások általában saját használatra épülnek, így nem jelennek meg a lakáspiacon. 2018-ban egy használt lakás az agglomerációk 5 ezer fő alatti településein átlagosan 13,9, a vonzáskörzeteken kívül eső, hasonló nagyságú településeken 5,5 millió forintért kelt el.

8,0%-kal több lakást adtak el

A 2018-ban kötött adásvételi szerződések közül eddig 145 ezer adata érkezett be, az egy évvel korábbi, hasonló feldolgozottság mellett összesített adatoknál 8,0%-kal több.

Több mint másfélszeresére bővült az újlakás-piac. 2018-ban 9537 lakás épült értékesítési céllal, az eddig rögzített újlakás-értékesítések száma pedig elérte a 7 ezret.

Ugyancsak nőtt az eladott használt lakások száma. Az év egészére 6,4%-os emelkedés becsülhető, és ehhez hasonló mértékben, az egy évvel korábbihoz képest 6,3%-kal nőtt a IV. negyedév forgalma is.

Mindezek hatására növekedett az újlakás-piac részesedése, megközelítette a teljes piaci forgalom 5%-át.

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 (előzetes)	145,0	138,0	7,0	9,5

A használt lakások ára 8,3%-kal emelkedett 2017 óta

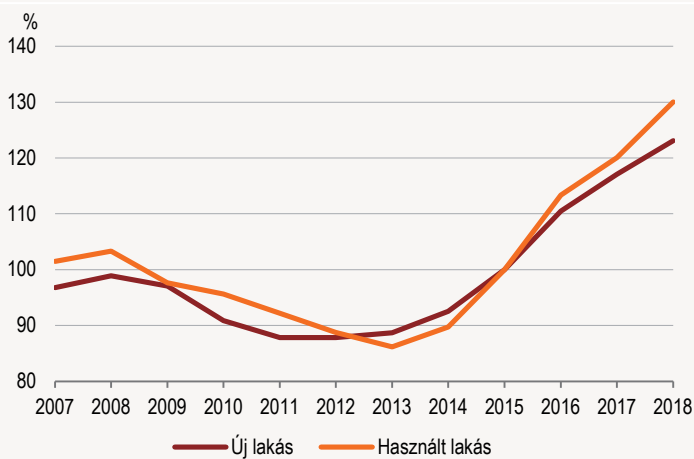
2018-ban a **használt lakásokat** az egy évvel korábbinál 8,3, az új lakásokat 5,1%-kal magasabb áron értékesítették (tisztá, összetételhatástól megtisztított árváltozás alapján).

2015 óta a használt lakások éves áremelkedése alapvetően meghaladta az új lakásokét: a 2015. évinél a használt lakások 30, az újak 23%-kal kerültek többre.

A lakásárak emelkedése reál értelemben is számottevő volt az elmúlt években. A használt lakások 2015 óta bekövetkezett árnövekedése a fogyasztói árak változásának hatását kiszűrve 23, az új lakásoké 16%-os volt.

¹ A 2018. évi tranzakciós adatok fogadása 2019 júliusában zárul, addig az év valamennyi adata előzetes. Az éves adatok zárásáig még több ezer adásvételi adat érkezése várható.

1. ábra

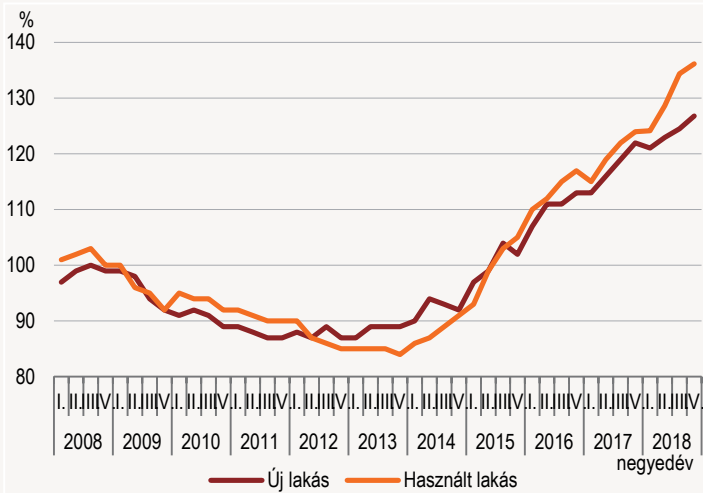
A lakáspiaci árak éves alakulása (tisztá árváltozás) (2015=100)**A használtlakás-árak emelkedése 2018 IV. negyedévében lassult**

2018 IV. negyedévében a **használtlakás-árak** szintje az előző év azonos időszakához képest 9,5, a megelőző negyedévihez viszonyítva 1,3%-kal emelkedett. Ezen a piacon a II. és a III. negyedév intenzív növekedését (3,6, illetve 4,5%) a IV. negyedévben mérsékeltebb drágulás követte.

Az új lakásokat az első negyedévi, kismértékű csökkenés után nagyjából egyenletes ütemű, 1,3–1,8% közötti árnövekedés jellemezte. 2018 IV. negyedévében az új lakások 3,6%-kal kerültek többre, mint egy évvel korábban.

A használtlakás-árak emelkedése 2018 II. negyedévében gyorsult fel és távolodott el az új lakások áralakulási trendjétől.

2. ábra

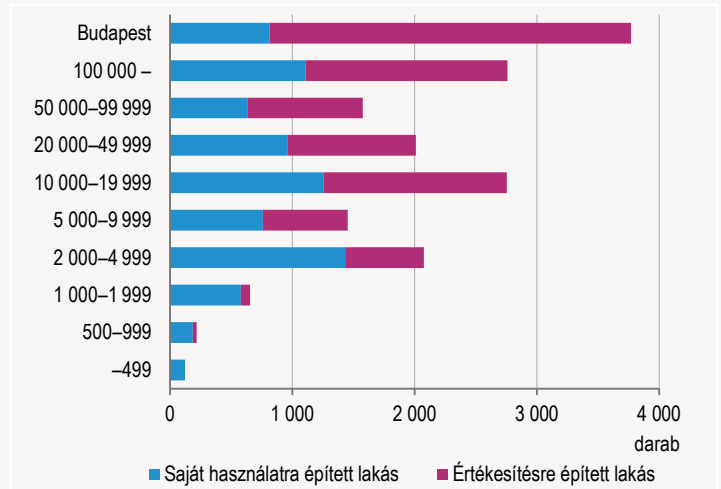
A lakáspiaci árak negyedévenkénti alakulása (tisztá árváltozás) (2015=100)**Az új lakások piacán erőteljes területi koncentráció érvényesült**

A 2018-ban épített lakások több mint felét értékesítési céllal építették (54%). A saját használatra épített lakások aránya inkább a kisebb településeken meghatározó. Piaci értékesítésre Budapesten az új lakások háromnegyede, a megyeszékhelyeken hattizede épült.

Az újlakás-piac területi koncentrátságát jelzi, hogy az összes, piacra szánt új lakás fele hat budapesti kerületben és tíz vidéki városban épült fel. Budapesten értékesítési célból a legtöbb lakás a IX., a XI. és a XIII. kerületben épült, a vidéki városok közül pedig Győrben.

² A budapesti agglomeráció adatai nem tartalmazzák a fővárosét.

3. ábra

A saját használatra és az értékesítésre épített lakások száma a települések népességszáma szerint, 2018

2018-ban az eladott új lakások Budapesten átlagosan 591 ezer, a megyeszékhelyen, illetve a többi városban pedig egyaránt 359 ezer forintos négyzetméteráron keltek el. Hangsúlyozni kell, hogy az aktuálisan megfigyelt árak általában hónapokkal, vagy akár évekkel korábban megkötött előszerződéseken alapulnak, ezért alacsonyabbak, mint az újonnan induló beruházásoknál megfigyelhető értékesítési árak. Az év során eladásra épített lakások nagy többségének kivitelezését 2016–2017-ben kezdték meg (42, illetve 41%), sok lakás árát valószínűleg az akkor létrejött megállapodások rögzítették.

A kiemelkedő számú lakást építő budapesti kerületekben az új lakások átlagára megközelítette, illetve meg is haladta a 650 ezer forintos négyzetméterárát. A vidéki városokban akár felével–harmadával is kevesebbe kerültek az új lakások, mint a fővárosban. A budapesti agglomerációban² is jelentős árkülönbségek mutatkoztak: átlagosan 362 ezer forint volt az új lakások négyzetméterára, az agglomeráció nyugati és északnyugati területén azonban az árak elérték a négyzetméterenként 440 ezer forintos szintet is.

1. tábla

Települések és budapesti kerületek rangsora a 2018-ban épített lakások száma szerint

Település, kerület	Épített lakások száma, 2018	Eladott új lakások átlagos ára, Ft/m ²
Győr	653	405
Budapest IX. kerület	652	642
Budapest XI. kerület	639	635
Budapest XIII. kerület	441	611
Balatonlelle	278	496
Biatorbágy	233	415
Miskolc	229	319
Kecskemét	227	395
Szombathely	212	343
Debrecen	205	415
Szeged	190	357
Budapest VIII. kerület	179	667
Érd	166	346
Budapest XVI. kerület	165	475
Budapest IV. kerület	164	511
Göd	159	364

A használtlakás-piacon tovább csökkent Budapest súlya

2018-ban Budapesten és a megyeszékhelyeken jött létre az összes adásvétel 42%-a, ugyanakkor a kisebb települések részesedése 58%-ra emelkedett.

2015 óta folyamatosan csökkent Budapest részesedése a használtlakás-piac forgalmából. 2018-ban az összes ismert adásvétel 22%-a realizálódott a fővárosban, szemben a három évvel korábbi, 30%-os aránnyal. A megyeszékhelyek összesített forgalma ezalatt csupán kismértékben változott, általában 21% körül alakult. A kisebb városok részesedése a korábbi években tapasztalt emelkedés után 2018-ban az előző évvel azonos volt, miközben a községeké még ekkor is emelkedett: 2018-ban minden negyedik tranzakció a községekben jött létre. Az adatok megfigyelésének kezdete (2007) óta csak 2009-ben volt ennél magasabb a községek részesedése a használtlakás-piacon.

2018-ban az eladott lakások fele családi házban, 35%-a többlakásos, nem lakótelepi épületben volt. A lakótelepi panellakások használtlakás-piaci részaránya négy éve folyamatosan csökken, 2018-ban már alig haladta meg a 15%-ot.

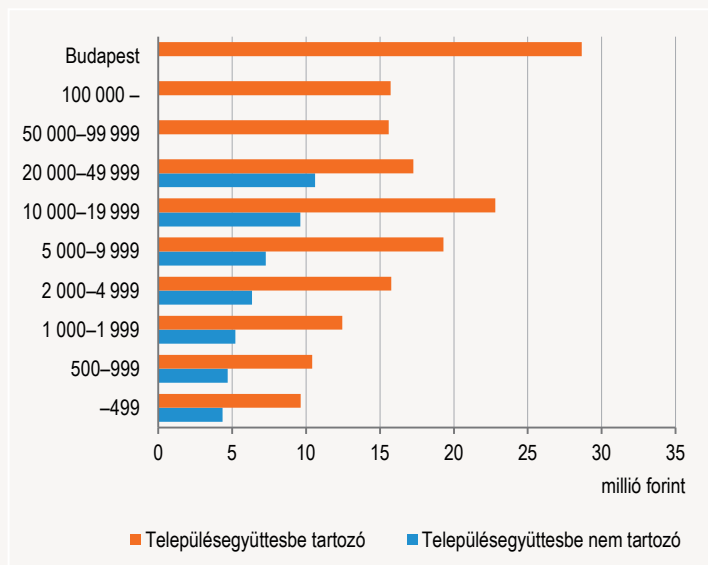
2018-ban Budapesten a használt lakások átlagosan 28,7 millió forintba kerültek, 4,3 millió forinttal többre, mint 2017-ben. A megyeszékhelyeken ezalatt 2,1 millió forinttal, 15,1 millió forintra nőtt az átlagos lakásár. A használt lakások átlagos négyzetméterára Budapesten 504 ezer, a megyeszékhelyeken 243 ezer forint volt, 20, illetve 18%-kal több, mint egy évvel korábban.

A kisebb városokban az átlagos lakásár 12,3, a községekben 7,7 millió forintot tett ki. Az átlagos négyzetméterárak a városokban a 2017. évi 151 ezerről 163 ezer forintra nőttek, a községekben volt a legmérsékeltebb az áremelkedés (79 ezerről 83 ezer forintra).

A kisebb településeken a lakáspiaci árak a település méretének csökkenésével egyre alacsonyabbak. Lakáspiaci szempontból azonban ennél is nagyobb az agglomerációs területekhez³ való kapcsolódás hatása. A nagyobb városok vonzáskörzetében található kistelepülések árszintje általában több mint kétszerese a távolabb eső, hasonló nagyságú településekének. 2018-ban az átlagos lakásár az agglomerációk 5 ezer fő alatti településein 13,9, ugyanakkor a vonzáskörzeteken kívül eső, hasonló nagyságú településeken 5,5 millió forintot tett ki.

4. ábra

Használtlakás-árak a település népességszáma és településegységesbe való tartozása szerint, 2018



³ Az agglomerációk, agglomerálódó térségek, nagyvárosi településegységek központjait, társközpontjait és egyéb településeit soroltuk ide.

A települések besorolásáról bővebben lásd: http://www.ksh.hu/teruleti_szamjel_menu

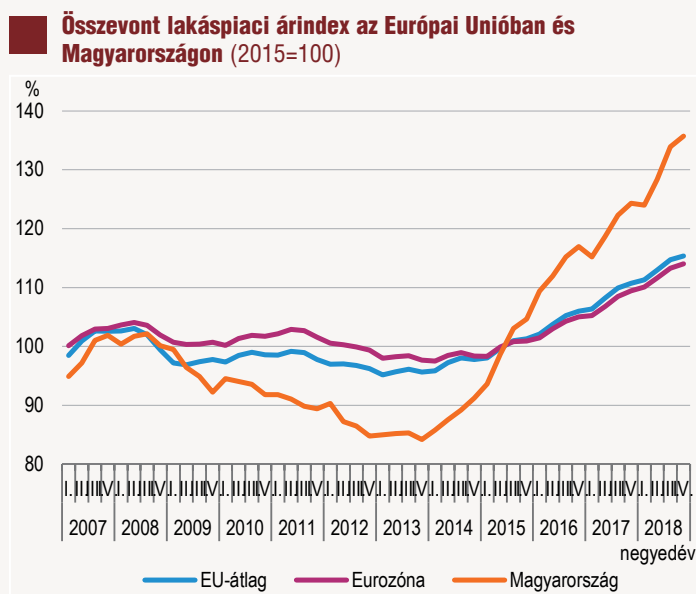
⁴ http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing_price_statistics_-_house_price_index.

⁵ <https://ec.europa.eu/eurostat/web/housing-price-statistics/methodology>

A legtöbb európai országban tovább emelkedtek a lakásárak

Az Eurostat lakáspiaci árindexe összehasonlítva mutatja be a használt és az új lakások árának alakulását. 2018. IV. negyedévében az EU-tagállamok összesített lakáspiaci árindexe a 2015. évi 115,4%-át tette ki, az eurózónán belüli lakásárindex (114,0%) kismértékben elmaradt attól. Az eurózóna alacsonyabb ütemű áremelkedése a lakáspiaci árindexek deflálása után is érvényesült. Az Eurostat összesítése szerint az EU egészére számított reál lakáspiaci árindex 2015 óta meghaladja az eurózónára vonatkozót.⁴

5. ábra



2018. IV. negyedévében az Eurostat módszertana szerint 2015. évi bázison számított, összehasonított lakásárindex Magyarországon 135,7% volt. A hazánkban zajló lakásár-emelkedés a legmagasabbak közé tartozik Európában. A bázisindex továbbra is Izlandon volt a legmagasabb (145,2%), ezt Szlovénia (137,2%), majd Magyarország követte. A legtöbb európai országban 2018 utolsó negyedévében az előző negyedévhez képest is emelkedtek a lakásárak, az adatközlő országok közül csak Dániában volt jelentősebb, 1,7%-os árcsökkenés.

Módszertani megjegyzések

A közölt lakáspiaci árindexek összesített értékei az Eurostat lakáspiaci árindexei között is megjelennek.⁵ A harmonizált módszertannak köszönhetően ezek az adatok teljes mértékben összehasonlíthatóak az egyes európai országok, illetve az EU-tagállamok összesített indexeivel.

Az ármegfigyelések 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 lakáspiac átváltozásának részletes vizsgálatát. 2016-tól az átvett adatok tartalmazzák az ingatlant szerző személyek állampolgárságát és születés-

si 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 (Budapest kerület) különböző földrajzi, közigazgatási és jövedelmi mutatói, a közvetlen lakókörnyezet övezetének és a lakóépületnek a jellemzői.

Az új lakások elkülönítését az újlakás-vásárláshoz kapcsolódó kedvezmények alapján a NAV végezte. **2018-tól az új építésű lakások azonosításához a használatba vételi engedéllyel rendelkező, 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 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. Ugyanakkor a kiadványban közölt átlagárak mindig számítási átlagok, amelyeket az outlier-szűrés elvégzése után számítunk.

A lakáspiaci árindexek deflálásakor a nominális indexet a fogyasztóiár-index értékével korrigáljuk.

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. 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.

2. tábla

Negyedéves összevont lakáspiaci árindex Európa egyes országaiban (2015=100)

(%)

Ország	2017				2018			
	I.	II.	III.	IV.	I.	II.	III.	IV.
	negyedév							
Ausztria	111,5	114,2	114,8	116,5	117,5	118,5	120,4	122,2
Belgium	105,0	104,7	108,2	107,8	107,7	108,7	110,9	110,3
Bulgária	112,7	115,4	117,6	119,5	120,7	124,0	125,0	126,2
Ciprus	99,6	102,7	102,5	105,2	103,3	104,0	103,3	107,0
Csehország	116,2	119,1	121,2	122,3	125,0	128,7	131,9	134,4
Dánia	106,6	110,5	111,0	109,1	114,0	115,6	116,1	114,1
Egyesült Királyság	108,8	111,3	113,8	114,2	113,3	114,7	117,1	116,6
Észtország	108,1	108,4	112,1	113,5	115,2	116,4	116,7	120,0
Finnország	101,6	102,7	102,2	101,8	101,7	103,5	103,0	103,3
Franciaország	102,4	103,4	105,7	105,8	105,4	106,3	108,7	108,5
Hollandia	109,7	111,7	115,7	117,9	119,9	121,7	125,6	127,5
Horvátország	100,9	104,6	105,1	108,5	109,4	109,3	112,3	113,5
Írország	113,4	115,9	122,2	125,3	127,3	130,4	133,3	134,3
Izland	122,1	130,1	135,7	136,9	138,8	140,5	143,5	145,2
Lengyelország	103,3	105,4	106,5	107,9	109,5	112,0	113,4	116,1
Lettország	113,1	119,5	119,7	119,9	126,0	129,9	128,3	133,9
Litvánia	111,1	114,5	116,7	116,9	119,8	123,0	124,4	125,6
Luxemburg	109,8	112,2	112,3	113,6	116,8	117,9	120,8	124,0
Magyarország	117,1	120,7	124,3	125,0	124,0	128,4	133,9	135,7
Málta	105,2	108,7	112,8	115,7	111,1	115,4	119,3	123,8
Németország	107,4	109,5	111,0	112,8	113,6	115,3	117,4	119,0
Norvégia	114,9	115,5	112,4	112,2	113,6	116,1	116,3	116,2
Olaszország	98,9	99,1	98,6	98,7	98,6	99,2	98,4	98,2
Portugália	111,9	115,5	119,6	121,1	125,6	128,5	129,7	132,3
Románia	109,0	114,3	112,4	113,8	116,1	119,7	118,9	119,8
Spanyolország	108,2	110,4	112,4	113,4	115,0	117,9	120,5	121,0
Svédország	114,0	116,2	117,8	114,4	113,5	114,1	115,3	115,1
Szlovákia	107,1	113,1	115,6	116,2	119,6	121,0	120,7	124,1
Szlovénia	106,9	111,4	111,9	116,1	121,2	126,3	128,8	137,2
EU-átlag	106,4	108,2	109,9	110,7	111,3	113,0	114,7	115,4
Eurozóna	105,3	106,8	108,5	109,4	110,1	111,6	113,3	114,0

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

[Lépjen velünk kapcsolatba!](#)

Telefon: (+36-1) 345-6789

www.ksh.hu