



Lakáspiaci árak, lakásárindex, 2019. II. negyedév

- A nagyvárosokban mérséklődött a lakáspiaci forgalom
- Éves szinten tovább nőttek a lakásárak
- A használt lakások áremelkedése megtorpant a II. negyedévben
- Az új lakások ára tovább nőtt
- Átrendeződés a használtlakás-piacon
- Az EU-ban általános a lakáspiaci áremelkedés

A nagyvárosokban mérséklődött a lakáspiaci forgalom

2019 első két negyedévének összesített forgalma 5,0%-kal alacsonyabb volt az egy évvel korábbi értéknél. A csökkenés hátterében a használt lakások forgalmának 5,9%-os mérséklődése áll. Az új lakások értékesítése tovább bővült és mintegy negyedével meghaladta az egy évvel korábbi, hasonló feldolgozottsági szint melletti értéket. A használtlakás-eladások száma az I. negyedévben még csak 0,5%-kal csökkent, a II. negyedévre azonban már egyértelmű visszaesés mutatkozott: az eladások száma ekkor 11%-kal maradt el az előző évitől.

Az eladott használt lakások számának visszaesése a nagyobb városokra korlátozódott, a kisebb településeken ugyanakkor tovább bővült a piac. Budapesten 47, a megyeszékhelyeken 9%-kal kevesebb adásvételt regisztráltak, mint az elmúlt év azonos időszakában.

1. tábla

Az eladott és az értékesítésre épített lakások száma*

(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	163,7	154,6	9,1	9,5
2019. I-II. negyedév	56,1	53,9	2,2	3,4

*A 2019. év valamennyi adata előzetes.

Éves szinten tovább nőttek a lakásárak

A használt lakások éves tiszta árindexe a 2019. I-II. negyedév eddig feldolgozott adatai alapján a 2015. évi bázis 163%-át éri el.

2. tábla

Az éves árváltozás alakulása és tényezői

(%)

Év, negyedév	Új lakások			Használt lakások		
	összetétel-hatása	tiszta árváltozása	teljes árváltozása	összetétel-hatása	tiszta árváltozása	teljes árváltozása
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	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	98,0	118,6	116,3	97,2	111,9	108,7
2018	106,5	113,4	120,8	97,6	114,2	111,5
2019. I-II. negyedév	92,6	108,3	100,3	87,6	112,6	98,7
2015=100,0						
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	95,5	131,1	125,1	90,3	126,9	114,5
2018	101,7	148,7	151,1	88,1	144,9	127,7
2019. I-II. negyedév	94,2	161,0	151,6	77,2	163,1	126,0

A 2018-hoz viszonyított, közel 13%-os emelkedés az első negyedév eladásaira jellemző, kiemelkedően magas árszínvonalnak tudható be.

Az új lakások éves tiszta árváltozása meghaladta a 2015. évi bázis 160%-át.

A használt lakások áremelkedése megtorpant a II. negyedévben

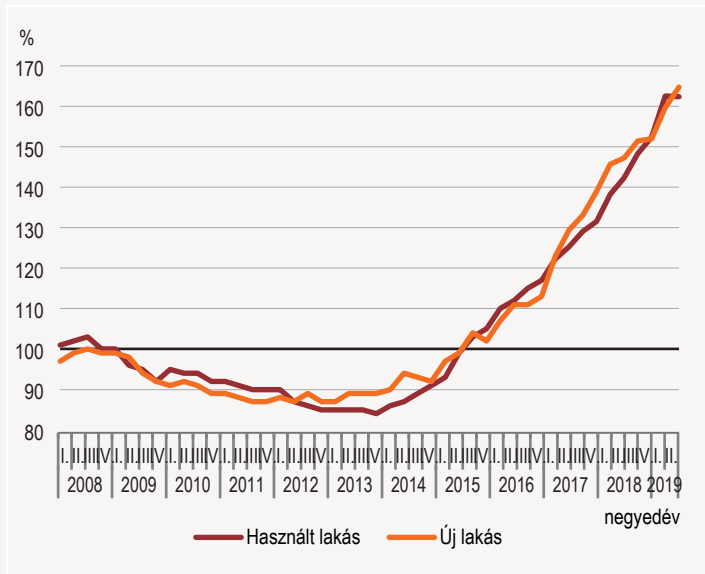
2019 I. negyedévének az előző negyedévhez mért kiugró, 6,7%-os áremelkedése után a II. negyedévben nem folytatódott a használt lakások árának emelkedése (-0,1%).

Az új lakások piacán az 5,1%-os, I. negyedévi áremelkedést további 3,1%-os drágulás követte a II. negyedévben.

2019 II. negyedévében a használt lakások ára 14, az újaké 12%-kal volt magasabb a megelőző év azonos időszakához viszonyítva.

1. ábra

A lakáspiaci árak negyedévenkénti alakulása (tiszta árváltozás) (2015=100)



Az új lakások ára tovább nőtt

2019 első két negyedévében az ország valamennyi régiójában emelkedett az új lakások ára¹.

- Egy új lakás átlagosan 27,8 millió forintba került 2019 I–II. negyedévében, ez 200 ezer forinttal több, mint 2018-ban. Budapesten 400 ezer forinttal, 34,5 millió forintra nőtt az átlagár. Az eddig ismert adásvételek között a korábbinál nagyobb súllyal jelennek meg

a (40 négyzetméter alatti) kislakások, ez mérsékelte a teljes lakásra számított árszint emelkedését.

- A fajlagos árak átlagosan 9,5, a nagyvárosokban 10%-kal nőttek. A Budapesten eladott új lakások négyzetméterára a korábbi 603-ról 665 ezer forintra emelkedett. A megyeszékhelyeken és a kisebb településeken 400 ezer forint körül alakult az új lakások fajlagos ára az év első felében.

Átrendeződés a használtlakás-piacon

2019 I–II. negyedévében az eddig regisztrált lakáspiaci forgalom további eltolódást mutat a kisebb települések felé. Budapest részesedése az egyötödöt sem érte el, ami jelentős elmozdulás a 2014–2015-re jellemző 30% fölötti értékről. A megyeszékhelyek piaci súlya eközben végig állandó volt, a kisebb településeké pedig folyamatosan nőtt. A nem megyeszékhely városok és a községek az összes használtlakás-értékesítés 60%-át adták 2019 I–II. negyedévében.

A használt lakások átlagos ára 2019 I–II. negyedévében 16,7 millió forint volt, 700 ezer forinttal több, mint 2018-ban. Az árak növekedése az ország valamennyi régiójára jellemző.

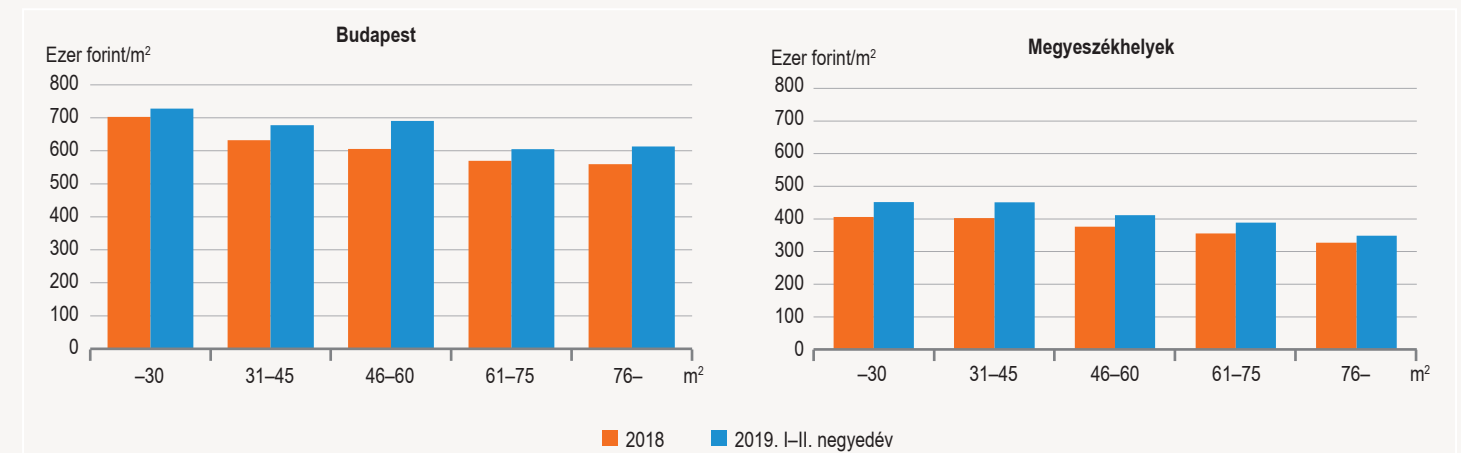
- Tovább nyílt az olló a főváros és a vidék között. A folyamat 2015 óta mutatható ki, hatására 2016-ban már több mint kétszeres, 2019 első két negyedévében pedig már két és félszeres volt az átlagos lakásárak különbsége (32,7, illetve 12,9 millió forint).
- Budapesten egy átlagos lakás ára 3,2 millió forinttal lett több, mint a megelőző évben. A megyeszékhelyeken átlagosan 2,4, a kisebb városokban 0,6 millió forinttal nőtt az átlagár 2019 I–II. negyedévében.
- Az általános áremelkedés ellenére a községekben az árszint enyhén csökkent: a 2018. évi 8,1-ről 7,9 millió forintra. Számottevő visszaesés Pest és Dél-Alföld régió falvaiban következett be, a többi régió kistelepülésein az árszint stagnált vagy kissé emelkedett. Nagyobb, 10%-ot meghaladó drágulás csak Közép-Dunántúl községeiben mutatható ki.

Továbbra is megfigyelhető az árszint gyorsabb ütemű emelkedése a többlakásos épületekben.

- Az összes értékesítés 16%-át kitevő panellakások négyzetméterára 15%-kal emelkedett, ezáltal 2019 I–II. negyedévében már átlagosan 325 ezer forintba kerültek. Budapesten ugyanekkor meghaladta az 500 ezer forintot a panellakások négyzetméterenkénti ára. Nem sokkal maradt el ettől a nem lakótelepi lakások áremelkedése sem, ezek 12%-kal drágultak.
- Valamennyi régióban nőtt a családi házak ára, ám ennek mértéke mindenütt elmaradt a többlakásos épületekétől, és ez igaz a nagyobb városok családi házaira is. Budapesten a panellakások 20%-os drágulásával szemben a családi házak fajlagos ára 11%-kal nőtt.

2. ábra

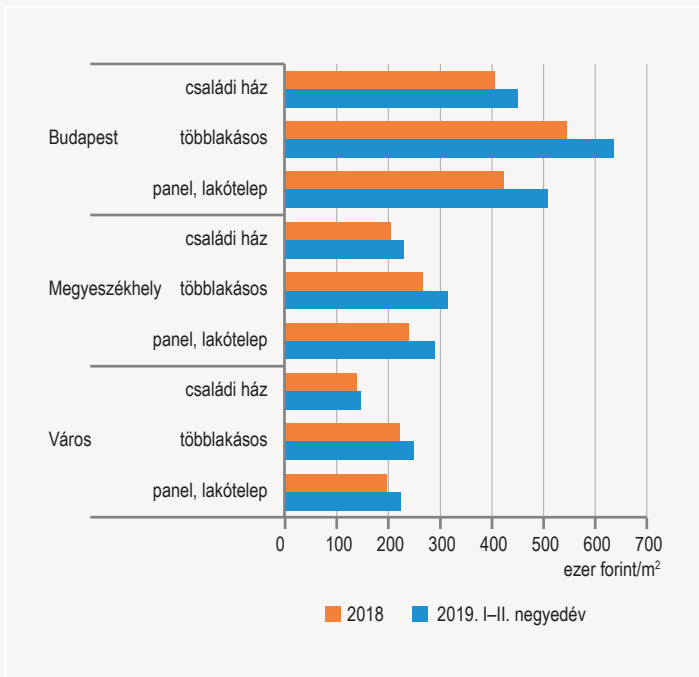
A fajlagos újlakás-ár alakulása a nagyobb városokban, lakásnagyság-kategóriákban



¹ A lakásárak megfigyelésére szolgáló végleges adásvételi szerződések gyakran több hónappal, esetleg több évvel korábban megkötött előszerződéseken alapulnak, ezért az itt bemutatott újlakáspiaci árszínvonal elmarad az adott időszakra jellemző kínálati áráktól.

3. ábra

A használt lakások négyzetméterárának alakulása a városokban

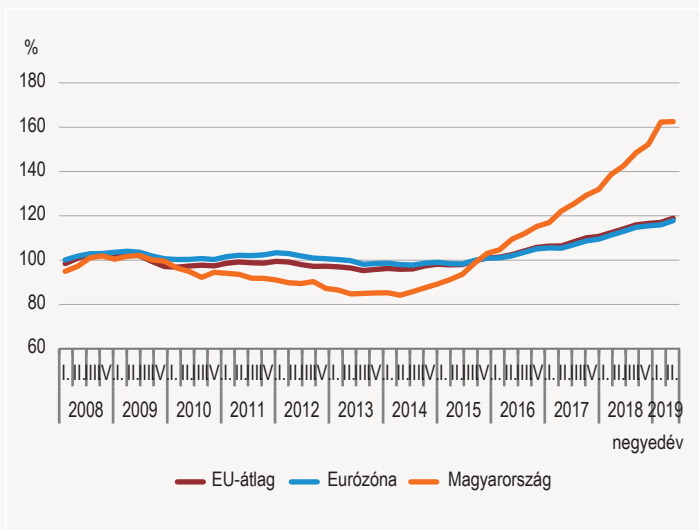


Az EU-ban általános a lakáspiaci áremelkedés

Az Eurostat lakáspiaci árindexe összehasonlítva mutatja be a használt és az új lakások áralakulását. 2019 I. negyedévében az EU-tagállamok összesített lakáspiaci árindexe a 2015. évi 118,9%-át tette ki, az eurózónán belüli lakásárindex 117,8% volt.

4. ábra

Az összevont lakáspiaci árindex az Európai Unióban és Magyarországon (2015=100)



2019 II. negyedévében a 2015. évi bázison, az Eurostat módszertana szerint számított lakásárindex magyarországi értéke elérte a 162,6%-ot. A kiugró, első negyedévi emelkedés után a második negyedévben a magyar összevont lakásárindex már nem nőtt számottevően, az árszint 2015 óta mért emelkedése azonban így is a legmagasabb a vizsgált országok között.

Olaszország kivételével valamennyi országban magasabb a lakáspiaci árak nominális szintje a 2015. évi bázisnál. Mindez a reál lakásárak alakulására is érvényes: az éves szinten számított és közölt Eurostat-adatok szerint 2018-ban Olaszország reál lakásárindexe 96,4% volt, emellett csak a becsült adattal szereplő Görögország esetében mutatták ki a reál lakásárak csökkenését (98,0%)².

2019 II. negyedévében valamennyi adatot közlő országban emelkedtek a lakásárak a I. negyedévhez viszonyítva. A szomszédos országok közül Ausztriában és Szlovákiában 3% fölött, Horvátországban 2,6% volt az ár-emelkedés mértéke. Romániában és Szlovéniában mérsékeltebb (1,6, illetve 1,3%-os) drágulás következett be az év második negyedében.

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 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 lakáspiac átváltozásának részletes vizsgálatát. 2016-tól az átvett adatok tartalmazzák az ingatlan 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 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 outliers kizárása után megismételt modellszámítással kalkuláljuk ki az árak összetételhatásra és tiszta átváltozásra 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 outlierszűrés 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 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 <https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/tipsho10/default/table?lang=en>

³ <https://ec.europa.eu/eurostat/web/housing-price-statistics/methodology>

3. tábla

A negyedéves nominális lakáspiaci árindex Európa egyes országában (2015=100,0)

(%)

Megnevezés	2017				2018				2019	
	I.	II.	III.	IV.	I.	II.	III.	IV.	I.	II.
	negyedév									
Ausztria	111,5	114,2	114,8	116,5	117,5	118,5	120,4	122,2	122,4	126,4
Belgium	105,0	104,7	108,2	107,8	107,7	108,7	110,9	110,3	111,5	112,1
Bulgária	112,7	115,4	117,6	119,5	120,7	124,0	125,0	126,2	129,5	130,3
Ciprus	99,6	102,7	102,5	105,2	103,3	104,0	103,3	107,0	107,8	112,3
Csehország	116,2	119,1	121,2	122,3	125,0	128,7	131,9	134,4	137,0	139,9
Dánia	106,6	110,5	111,0	109,1	114,0	115,6	116,1	113,5	116,0	119,0
Egyesült Királyság	108,8	111,3	113,8	114,2	113,4	114,7	117,0	116,4	115,1	116,3
Észtország	108,1	108,4	112,1	113,5	115,2	116,4	116,7	120,0	122,0	123,1
Finnország	101,6	102,7	102,2	101,8	101,7	103,5	103,0	103,3	102,7	104,4
Franciaország	102,4	103,4	105,7	105,8	105,4	106,3	108,7	108,5	108,5	109,7
Hollandia	109,7	111,7	115,7	117,9	119,9	121,7	125,6	127,3	129,7	131,8
Horvátország	100,9	104,6	105,1	108,5	109,4	109,3	112,3	113,5	117,6	120,6
Írország	113,4	115,9	122,2	125,3	127,3	130,4	133,3	134,3	133,0	133,7
Izland	122,1	130,1	135,7	136,9	138,8	140,5	143,5	145,2	146,2	147,2
Lengyelország	103,3	105,4	106,5	107,9	109,5	112,0	113,4	116,1	118,3	121,1
Lettország	113,1	119,5	119,7	119,9	126,0	129,9	128,3	132,9	134,0	141,5
Litvánia	111,1	114,5	116,7	116,9	119,8	123,0	124,4	125,6	129,2	131,1
Luxemburg	109,8	112,2	112,3	113,6	116,8	117,9	120,8	123,9	125,0	131,3
Magyarország	122,2	125,5	129,3	132,0	138,6	142,5	148,5	152,3	162,3	162,6
Málta	105,2	108,7	112,8	115,7	111,3	115,5	119,3	123,9	118,6	122,7
Németország	107,4	109,5	111,0	112,8	118,3	120,6	123,1	124,6	124,4	126,9
Norvégia	114,9	115,5	112,4	112,2	113,6	116,1	116,3	116,2	118,5	121,7
Olaszország	98,9	99,1	98,6	98,7	98,6	99,2	98,4	98,3	97,7	99,0
Portugália	111,9	115,5	119,6	121,1	125,6	128,5	129,7	132,3	137,1	141,5
Románia	109,0	114,3	112,4	113,8	116,1	119,7	118,9	119,8	119,9	121,8
Spanyolország	108,2	110,4	112,4	113,4	115,0	117,9	120,5	121,0	122,9	124,3
Svédország	114,0	116,2	117,8	114,4	113,2	114,0	115,2	115,0	115,0	116,5
Szlovákia	107,1	113,1	115,6	116,2	119,6	121,0	120,7	124,1	126,4	131,1
Szlovénia	106,9	111,4	111,9	116,1	117,9	122,4	122,9	126,7	127,8	129,4
EU-átlag	106,4	108,2	109,9	110,7	112,4	114,1	115,9	116,6	117,0	118,9
Eurózána	105,3	106,8	108,5	109,4	111,3	113,0	114,8	115,5	115,9	117,8

További adatok,
információk (linkek):
[Táblázatok](#)

Elérhetőségek:
kommunikacio@ksh.hu
[Lépjön velünk kapcsolatba!](#)
Telefon: (+36-1) 345-6789
www.ksh.hu