

Lakáspiaci árak, lakásárindex, 2022. IV. negyedév

A lakáspiaci forgalom ötödével esett vissza 2022 IV. negyedévében. A főváros kivételével mindenütt csökkent az eladott lakások száma. A lakásárak növekedése az év folyamán fokozatosan lassult, majd a IV. negyedévre csökkenésbe fordult át. Éves szinten is mérséklődött az árak emelkedése, az összevont lakáspiaci árindex 16,6%-kal meghaladta az egy évvel korábbit. 2022-ben felértékelődtek az energiahatékonysági szempontok a lakáspiacon. Az eladásra kínált használt családi házak minősége alacsony, fajlagos energiaigényük több mint négyszerese az új lakásokénak.

Visszaesett a lakáspiaci forgalom

A 2022. évi lakáspiaci forgalom legalább egytizedével visszaesett a megelőző évi lakáseladásokhoz képest az eddig beérkezett adatok alapján. Az I. negyedévben 3,5, a II–III. negyedévben 10% fölötti, a IV.-ben pedig már 20% volt az elmaradás a korábbi év megfelelő időszakában azonos feldolgozottság mellett összesített adatoktól.

2022-ben az eladott lakások 6,5%-a volt új építésű, ez elmarad a 2021. évi aránytól (7,5%).

1. tábla

Az eladott és az értékesítésre épített lakások száma

(ezer darab)

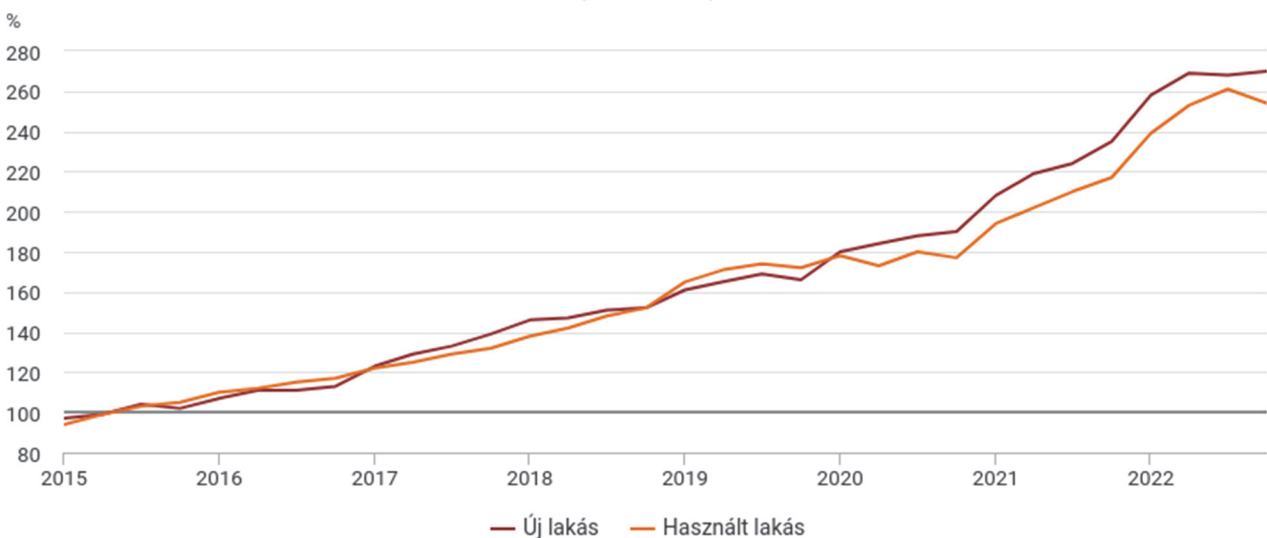
Év, negyedév	Összes eladott lakás	Ebből:		Értékesítési céllal épült új lakás
		használt lakás	új lakás	
2007	191,2	17,9
2008	154,1	140,0	14,1	17,4
2009	91,1	82,9	8,3	16,9
2010	90,3	85,5	4,8	10,7
2011	87,7	83,9	3,9	4,8
2012	86,0	83,3	2,6	3,5
2013	88,7	86,4	2,3	3,2
2014	113,8	110,5	3,3	3,4
2015	134,1	130,7	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	157,0	145,8	11,2	12,1
2020	134,0	125,0	9,0	15,0
2021	160,7	148,8	12,0	12,9
2022 (az adatok zárásáig beérkezett)	120,3	112,5	7,8	12,2

2022 IV. negyedében fordulat állt be az árak alakulásában

2022-ben az I. negyedévi 9,8%-os kiugrás után a III. negyedévre fokozatosan 3,1%-ra lassult a használt lakások árának emelkedése, majd a IV. negyedévre a lassulás árcsökkenésbe fordult át (-2,6%). Az új lakások a használtakhoz hasonló ütemben drágultak az év első felében, ezt a III–IV. negyedévben stagnálás váltotta fel enyhe (1% alatti) elmozdulásokkal.

1. ábra

A lakáspiaci árak negyedévenkénti alakulása (tisztá árváltozás)
(2015 = 100%)



A használt lakások vásárlására folyósított hitelek száma már 2022 első felében visszaesett (26%), az év második felében pedig már alig több mint feleannyi használtlakás-hitelt folyósítottak, mint egy évvel korábban. A lakáshitelezés feltételeinek romlása szorosan összefügg a használtlakás-tranzakciók számának és árszintjének visszaesésével. Ezen a piacon a vevők rugalmasabban tudnak alkalmazkodni a körülmények változásához, és adott esetben elhalaszthatják a lakásvásárlást, míg az új lakásoknál a már megkötött előszerződés köti a feleket. Ennek tudható be, hogy az új lakások vásárlására folyósított hitelek száma csak enyhén mérséklődött (-1,9%), értékük pedig még nőtt is 2022 II. félévében (24%). Az új lakások vásárlása volt egyébként az egyetlen olyan lakáshitelezési cél, amelynek hitelösszege 2022 második felében is jelentősen emelkedett, az I. félévi 18-ról átlagosan 21 millió forintra. A használt lakásokra felvett átlaghitelek nagysága eközben változatlan maradt, az év folyamán végig 14 millió forint volt.

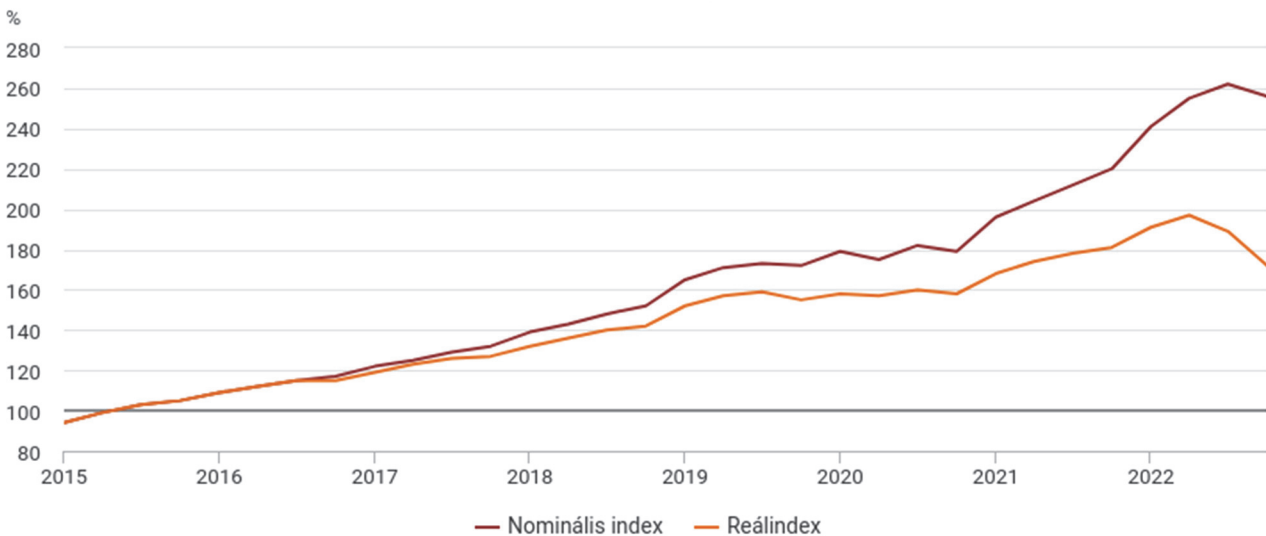
Bár a nominális lakásárak a III. negyedévben még emelkedtek, ennek mértéke elmaradt a fogyasztói árak növekedésétől, a reál lakásárindex tehát már ekkor csökkenni kezdett. A IV.

negyedévben a nominális index csökkenésével a reál lakásár esése fokozódott, így az év végére 13%-kal lett alacsonyabb a lakások ára a csúcsot jelentő II. negyedévi szinthez képest.

A 2015. évi bázist a nominális lakásárindex 156, a reálindex 72%-kal haladta meg.

2. ábra

Az összevont lakáspiaci árindex nominális és reálértékének alakulása (tisztá árváltozás)
(2015 = 100%)



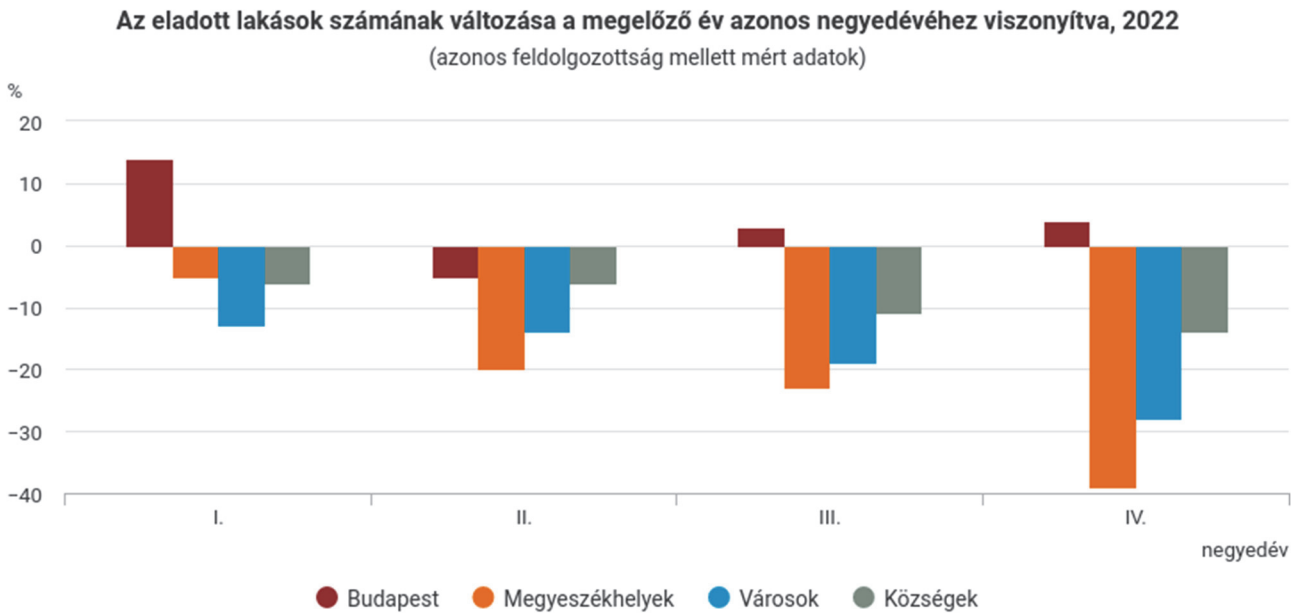
Az utolsó időszak lassulása miatt a megelőző évhez viszonyított áremelkedés mérséklődött, a II. negyedévi, csúcshoz számító 25%-os éves nominális áremelkedés az év végére 17%-ra enyhült. Reálértéken számítva a lakásárak 5,0%-kal elmaradtak az egy évvel korábbitól 2022 IV. negyedévében.

Gyorsan esett a megyeszékhelyek lakáseladása

A lakáspiac területi arányait is módosította az a visszaesés, amely Budapesten kívül bekövetkezett 2022 folyamán. Éves szinten a megyeszékhelyek teljes lakáspiaca 19, a városoké 17, a községeké 8%-kal kisebb forgalmat bonyolított, a fővárosé ugyanakkor 4,3%-kal bővült. A forgalom visszaesése egyre fokozódott az év során, és különösen súlyos volt 2022 IV. negyedévében, amikor a megyeszékhelyek lakáspiacán közel 40, a városokban 28, a községekben 14%-kal kevesebb adásvétel jött létre. Budapesten az eddig regisztrált eladások száma az egy évvel korábbival megegyező volt az utolsó negyedévben.

Valamennyi fővároson kívüli régióban mérséklődött a forgalom. A legnagyobb, éves szinten 30%-os csökkenést Pest régióban, a legenyhébbet a Nyugat-Dunántúlon mértük (9,2%).

3. ábra



Az új lakások piacán 2022-ben

- Az eladott új lakások közül 7,8 ezer adatai állnak rendelkezésre. Később még jelentős számú újlakás-tranzakció adatának beérkezése várható ebből az időszakból.
- Az eddig feldolgozott tranzakciók átlagos ára 54,5 millió forint volt, 8,5 millióval több az egy évvel korábinál. Az átlagos négyzetméterár 900 ezer forint, 180 ezerrel több, mint 2021 átlagában.
- Budapesten a fajlagos ár átlaga meghaladta az 1,1 millió forintot, amely 21%-kal több, mint az előző évben. A jelentős számú lakást építő kerületek közül már csak a IV. kerületben lehetett 1 millió forint alatti négyzetméteráron új lakást kapni. Ugyanakkor a XII. kerület korlátozott számban elérhető új lakásait már 2 millió fölötti, az V. kerületieket 2,5 milliót közelítő átlagáron értékesítették.
- A fővároson kívül csak a balatoni agglomerációra jellemzőek 1 millió forint fölötti négyzetméterárak. A budapesti agglomerációban a nyugati szektorban adták el a legdrágább új lakásokat, átlagosan 835 ezer forintos négyzetméteráron, míg az agglomeráció délkeleti területén 677 ezer forint volt a 2022-ben eladott új lakások fajlagos ára.

2. tábla

Az 50-nél több új lakást értékesítő budapesti kerületek és vármegyeszékhelyek rangsora a lakások ára szerint, 2022

Település, kerület	Eladott új lakás, darab	Átlagos ár, millió forint	Átlagos négyzetméterár, ezer forint	Négyzetméterár változása a 2021. évi százalékában	Átlagos alapterület, négyzetméter
Budapest, VIII. kerület	434	56,3	1 242	129,7	45
Budapest, XI. kerület	466	67,4	1 215	124,1	56
Budapest, III. kerület	453	55,5	1 138	115,9	49
Budapest, IX. kerület	434	53,8	1 128	122,1	48
Budapest, XIII. kerület	1 294	58,7	1 085	118,6	54
Budapest, XVI. kerület	176	67,3	1 047	130,6	66
Budapest, XIV. kerület	97	59,3	1 032	121,3	59
Budapest, IV. kerület	236	64,0	883	110,6	73
Debrecen	165	56,6	810	128,8	70
Szeged	104	59,0	777	137,6	77
Győr	189	42,3	766	131,6	55
Veszprém	58	48,5	757	127,1	65
Székesfehérvár	166	52,3	636	102,0	84
Kecskemét	193	33,6	629	112,4	53
Pécs	77	36,0	618	117,8	60
Eger	82	37,8	583	115,8	65
Szombathely	118	31,3	529	103,4	59
Nyíregyháza	202	37,2	517	120,2	71
Szolnok	92	33,4	512	107,4	65
Miskolc	53	39,2	506	115,5	78

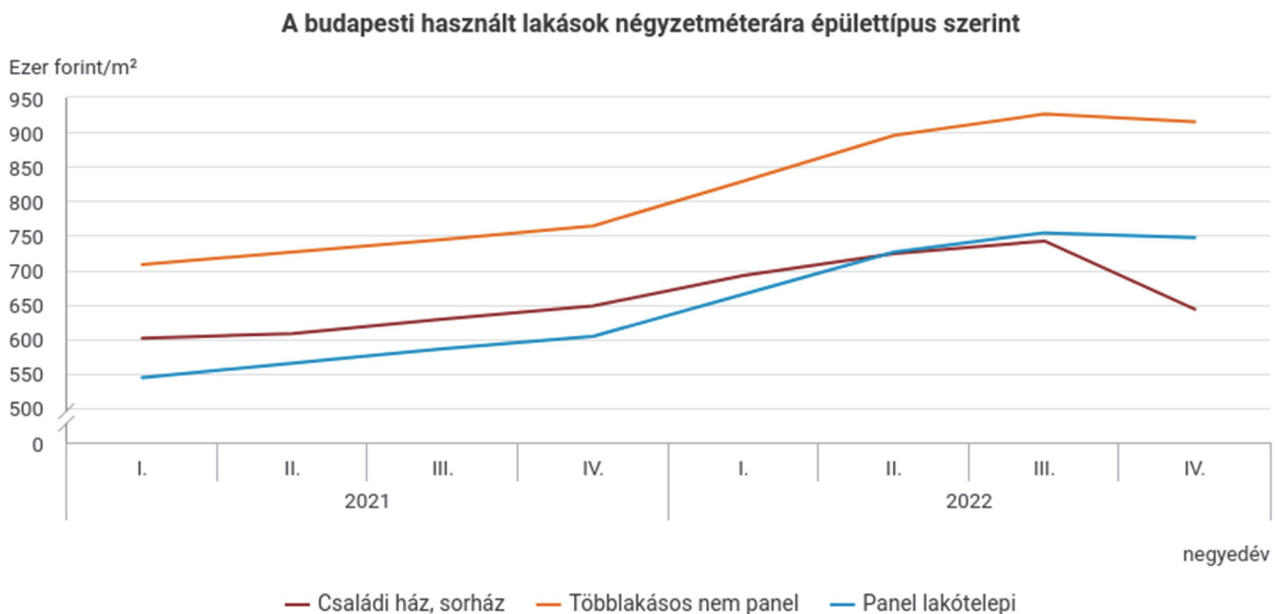
A vizsgált időszakban átadott új lakások árát általában több hónappal, esetleg évvel korábban létrejött szerződésekben szabják meg, emiatt az itt bemutatott újlakás-piaci árszínvonal elmarad az adott időszakra jellemző kínálati áráktól, és csak a ténylegesen átadott lakások áralakulásáról ad tájékoztatást.

A használt lakások piacán 2022-ben

Egy használt lakás átlagos négyzetméterára a 2021. évi 339 ezerről 409 ezer forintra emelkedett. Az év eleji gyors emelkedés után a kisebb településeken már a II. negyedévtől csökkenni kezdtek az árak. Budapesten és a vármegyeszékhelyeken lassult az árak emelkedése, de még a IV. negyedévben sem mutatható ki érdemleges csökkenés.

- **Budapesten** egy használt lakás átlagosan 47,4 millió forintba került, 7 millióval többre, mint 2021-ben. Főleg a panellakások drágultak meg: áruk 23%-kal nőtt egy év alatt, és megközelítette a 36 millió forintot. A nem panel társasházi lakások ára 18%-kal 48 millió forintra nőtt, míg a fővárosi családi házak árnövekedése mérsékeltebb, 13%-os volt, ám átlagáruk így is megközelítette a 80 millió forintot. A többlakásos épületek mindkét említett kategóriája folyamatosan, de lassuló ütemben drágult az év során, és csak az utolsó negyedévben következett be enyhe (1% körüli) mérséklődés az árakban. A családi házak ára a IV. negyedévben érzékelhetően csökkent (a fajlagos ár 13, az átlagár 29%-kal).
- A **budapesti agglomerációban** 2022-ben 606 ezer forintba került a használt lakások egy négyzetmétere, ez 20%-kal több, mint egy évvel korábban. A fajlagos árak végig emelkedtek az év folyamán, és a IV. negyedévben 674 ezer forintot értek el.
- A **balatoni agglomerációban** éves átlagban 617, a IV. negyedévben 640 ezer forintos átlagáron keltek el a lakások. Az árak emelkedése itt is töretlen volt az év egészében.

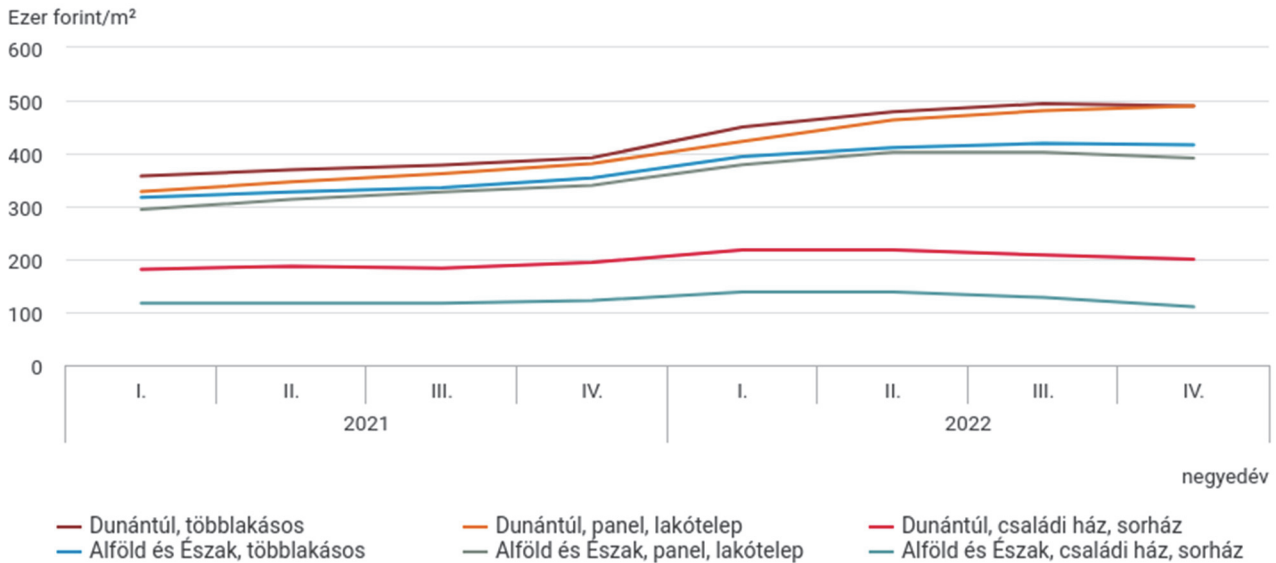
4. ábra



- Az ország dunántúli régióiban a panellakások ára az év során végig emelkedett, és a növekedés a nem panel többlakásos épületekben is csak a IV. negyedévben állt meg. A családi házak ára a II. negyedévtől fokozatosan csökkent.
- Alföld és Észak nagyrégió családi házai veszítettek legtöbbet értékükből: az év végére ötödével kevesebbe kerültek, mint az I. negyedévben. Az ország keleti felének többlakásos épületeiben ugyanakkor csak az év végén történt enyhe (1–3% közötti) árcsökkenés.

5. ábra

A használt lakások négyzetméterára Alföld és Észak, valamint Dunántúl nagyrégióban épülettípus szerint



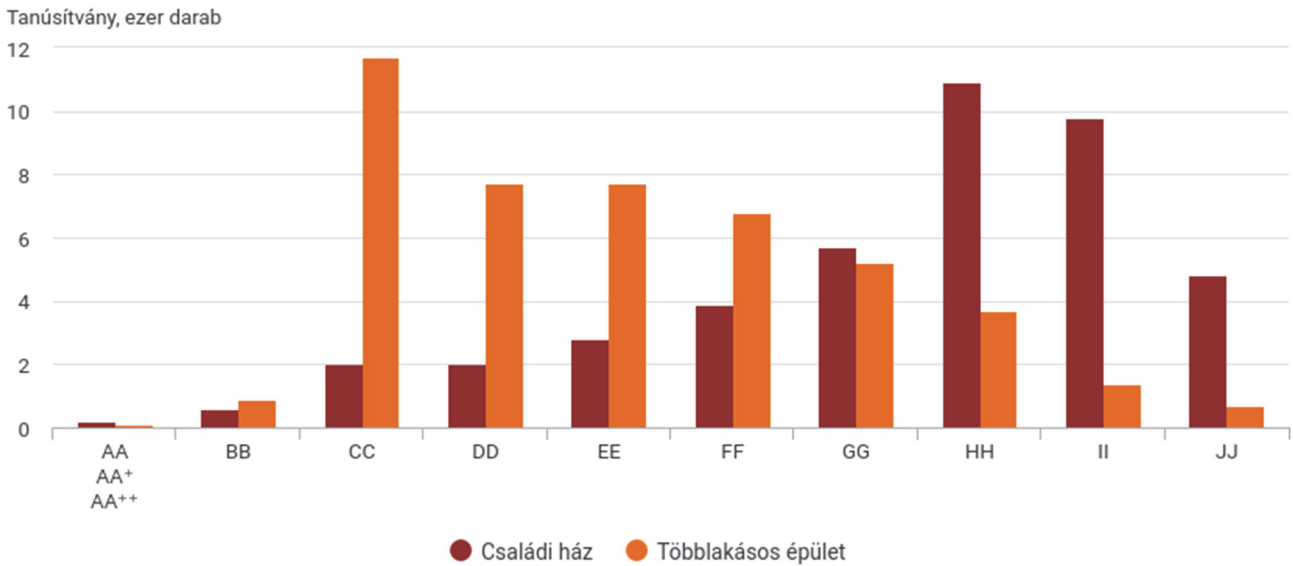
A használt családi házak piaci pozíciójának romlása összefügg az épületenergetikai, megfizethetőségi szempontok felértékelődésével és azzal, hogy ebből a szempontból a többlakásos épületek adottságai általában jobbak.

Az új építésű lakások energiahatékonysága évről évre javul

Az értékesítés céljából kiállított energiatanúsítványok szerint 2022-ben egy átlagos használt családi ház fajlagos primerenergia-igénye 347, míg egy társasházi lakásé 198 kWh/év volt. Egy átlagos, a piacon elérhető családi ház minősége tehát az ún. „gyenge” (HH betűjelű), míg egy átlagos társasházi lakás „átlagosnál jobb” (EE) energiaosztálynak felelt meg. A legtöbb családi ház a 311–500 kWh/év energiaigényű HH vagy II („gyenge”, illetve „rossz”) minősítést kapta, de több ezer „kiemelkedően rossz”, JJ jelű tanúsítványt is kiadtak családi házakra. A többlakásos épületek használt lakásai leggyakrabban a CC jelű tanúsítványt kapták, az ún. „átlagos” (FF) besorolást el nem érő esetek aránya jóval kisebb, 24%-os volt.

6. ábra

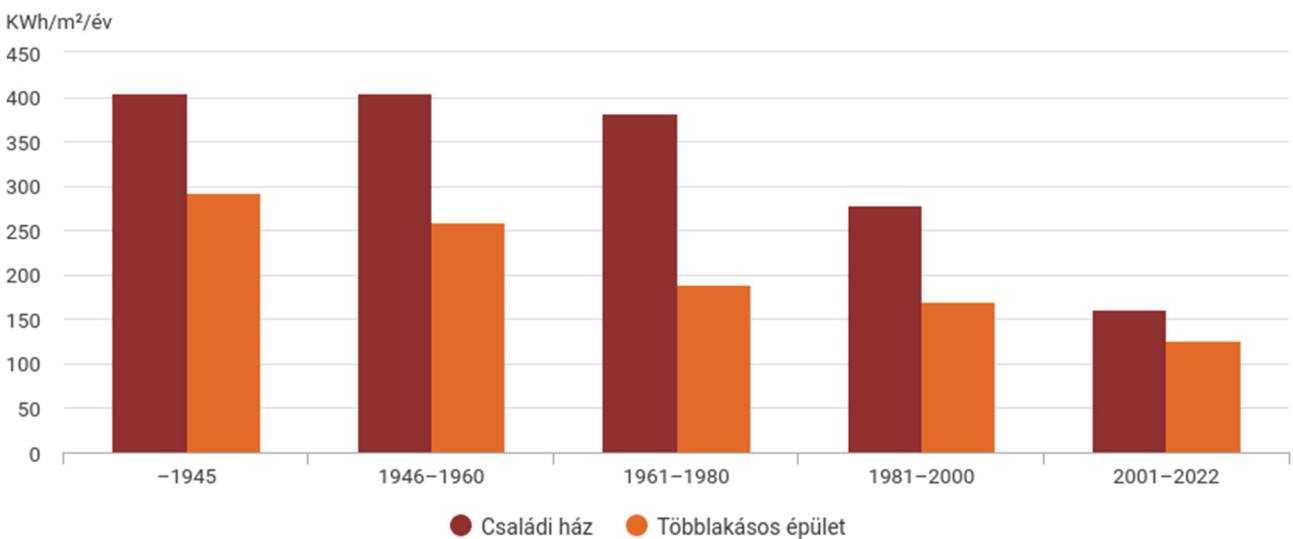
A lakóépületek és lakások értékesítési célból kiadott energiatanúsítványainak besorolása, 2022



A lakások energetikai minősége szempontjából meghatározó az épület kora, ennek emelkedésével egyre nő a lakások energiaigénye. E tekintetben az 1980 előtt épült családi házak teljesítenek a legrosszabbul 400 kWh/m²/évet megközelítő vagy meg is haladó átlagos fogyasztásukkal.

7. ábra

Fajlagos energiaigény az épület típusa és kora szerint az értékesítési célból 2016–2022-ben kiadott energiatanúsítványok alapján



Az új építésű lakások energiahatékonysága ugyanakkor évről évre javul. A használatbavételek kiadott energiatanúsítványok szerint a 2016 és 2022 között épült családi házak

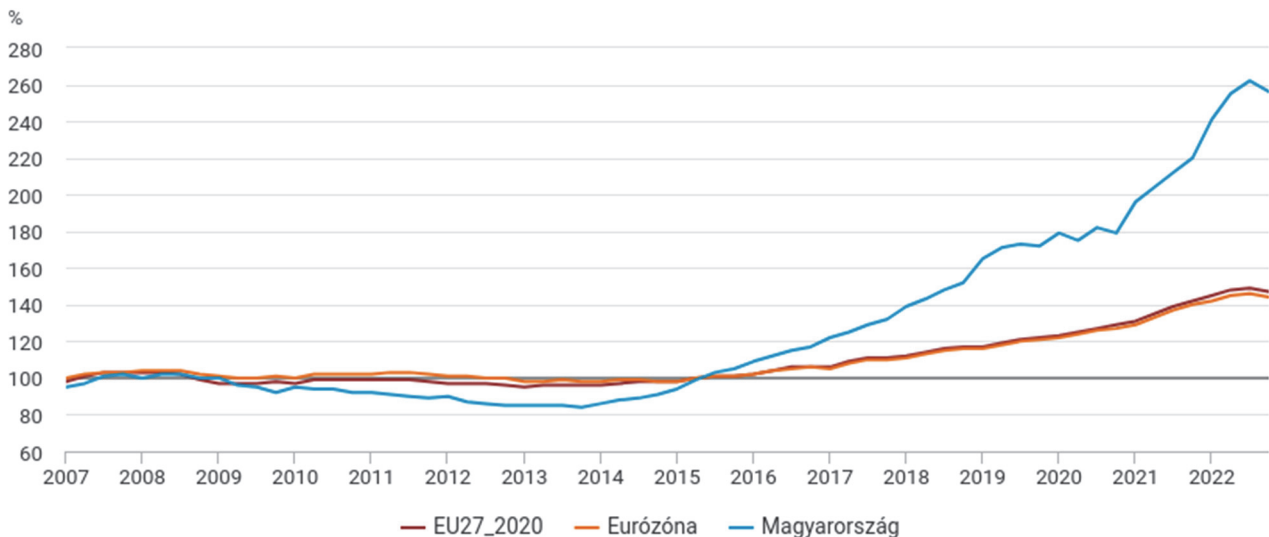
energiafogyasztása ezekben az években 121-ről 78 kWh/m²/évre, az új többlakásos épületeké 100-ról 75 kWh/m²/évre mérséklődött.

Az uniós tagállamok többségében csökkentek a lakásárak az év végén

Az Eurostat lakáspiaci árindexe összevontan mutatja be a használt és az új lakások árának alakulását. 2022 IV. negyedévében az uniós tagállamok (EU27_2020) összesített lakáspiaci árindexe a 2015. évi bázis 147%-át tette ki, az eurózónán belüli lakásárindex 144% volt, mindkét index csökkenést mutatott (1,5, illetve 1,7%-kal).

8. ábra

Összevont lakáspiaci árindex az Európai Unióban és Magyarországon
(2015 = 100%)



2022 IV. negyedévében

- Az adatot közlő tagállamok többségében csökkentek a lakásárak a megelőző negyedévhez képest. A legnagyobb visszaesés (6,5%) Dániában következett be, ezt Németország követi 5,0%-os árcsökkenéssel. Ugyanekkor Cipruson is 4,0, a skandináv országokban 3%-ot meghaladó volt a lakásárak mérséklődése.
- Csak Horvátország és Románia számolt be számottevő áremelkedésről (4,7, illetve 2,5%).
- A visegrádi országok közül Szlovákiában enyhébben (0,8%), Csehországban a magyarországgal egyező ütemben (2,2%) csökkentek, Lengyelországban emelkedtek (1,4%) a lakásárak a III. negyedévhez képest.

3. tábla

Negyedéves nominális lakáspiaci árindex Európa egyes országában

(%)

Megnevezés	2021.				2022.			
	I.	II.	III.	IV.	I.	II.	III.	IV.
Ausztria	144,7	151,0	156,3	161,1	165,9	169,5	174,9	173,9
Belgium	123,5	125,7	129,4	129,6	131,5	133,2	136,3	135,8
Bulgária	145,7	146,2	150,9	154,5	162,5	167,6	174,4	175,1
Ciprus	102,8	104,2	106,8	103,4	104,0	106,4	112,5	108,0
Csehország	168,9	177,6	189,8	200,6	210,0	217,2	219,4	214,5
Dánia	135,0	138,9	140,4	137,6	140,6	142,5	137,5	128,6
Észtország	144,9	148,7	153,7	163,8	175,4	189,4	190,9	191,4
Finnország	108,6	111,2	110,9	111,1	112,2	113,8	112,4	108,6
Franciaország	120,2	122,1	126,1	127,5	128,6	130,8	134,3	133,7
Hollandia	153,3	159,5	168,8	175,2	183,0	188,3	189,3	184,4
Horvátország	134,2	139,0	141,4	145,0	152,3	157,9	162,4	170,1
Írország	138,3	141,7	148,8	155,1	159,1	161,9	166,5	168,5
Lengyelország	141,2	145,5	149,3	155,2	160,3	163,5	167,4	169,6
Lettország	150,0	159,5	165,3	171,8	176,1	185,6	187,8	187,4
Litvánia	153,7	158,9	167,4	175,4	183,1	193,9	199,7	203,5
Luxemburg	167,2	168,7	173,2	179,5	184,3	188,4	192,3	189,5
Magyarország	196,0	204,4	211,9	219,9	241,4	255,2	262,0	256,3
Málta	130,8	134,4	137,5	139,0	139,7	144,6	146,2	147,2
Németország	146,3	151,8	158,2	162,5	163,2	166,6	165,0	156,7
Olaszország	101,1	102,8	103,9	104,0	105,7	108,1	106,9	106,9
Portugália	161,7	166,4	171,3	176,0	182,6	188,3	193,8	195,9
Románia	131,5	133,6	133,8	137,5	139,8	144,9	143,2	146,8
Spanyolország	128,1	131,2	133,9	135,6	139,1	141,7	144,2	143,0
Svédország	128,9	133,4	136,9	138,6	142,2	142,9	138,5	133,5
Szlovákia	145,8	150,6	157,7	163,3	166,5	175,6	180,6	179,2
Szlovénia	142,7	149,2	153,2	160,3	166,8	172,6	176,7	178,4
EU-átlag	131,2	134,9	139,1	142,0	144,8	148,1	149,2	147,0
Euró-zóna	129,2	132,7	137,0	139,6	141,8	144,9	146,1	143,6
Izland	166,3	175,0	180,9	188,1	196,1	211,2	224,5	227,6
Norvégia	134,2	138,5	139,5	138,5	144,6	147,7	147,9	142,6

További adatok, információk

Módszertan

Éves országos adatok:

18.1.1.1. A lakások összefoglaló adatai

18.1.1.13. Lakáspiaci árindex

18.1.1.14. Egy lakás ára és átlagos négyzetméterára épülettypus szerint

18.1.1.15. Magánszemélyek között létrejött lakástranzakciók száma

Éves területi adatok:

18.1.2.8. Egy lakás átlagos ára régió és településtypus szerint

18.1.2.9. Egy lakás átlagos négyzetméterára régió és településtypus szerint

18.1.2.10. Magánszemélyek között létrejött lakástranzakciók száma régió és településtypus szerint

18.1.2.11. Egy lakás átlagos ára régió és épülettypus szerint

18.1.2.12. Egy lakás átlagos négyzetméterára régió és épülettypus szerint

Évközi országos adatok:

18.2.1.1. A lakások összefoglaló adatai negyedévenként

18.2.1.8. Lakáspiaci árindex negyedévenként

18.2.1.9. Magánszemélyek között létrejött lakástranzakciók negyedévenként

Évközi területi adatok:

18.2.2.13. Egy lakás átlagos ára negyedévenként régió és településtypus szerint

18.2.2.14. Egy lakás átlagos négyzetméterára negyedévenként régió és településtypus szerint

18.2.2.15. Magánszemélyek között létrejött lakástranzakciók negyedévenként régió és településtypus szerint

18.2.2.16. Egy lakás átlagos ára negyedévenként régió és épülettypus szerint

18.2.2.17. Egy lakás átlagos négyzetméterára negyedévenként régió és épülettypus szerint

Elérhetőségek:

kommunikacio@ksh.hu

Lépjön velünk kapcsolatba

Telefon: (+36-1) 345-6789

www.ksh.hu