



## Lakáspiaci árak, lakásárindex, 2015. III. negyedév

### Tartalom

Bevezető.....	1
Az ingatlanforgalom alakulása .....	1
Éves árindexek .....	1
Negyedéves tiszta árindex.....	2
A teljes árváltozás tényezői a használtlakás-piacon.....	2
A használtlakás-forgalom összetételének alakulása .....	2
A használtlakás-piac területi jellemzői.....	2
Nemzetközi adatok.....	3
Módszertani megjegyzések .....	4

### Bevezető

A 2015 I–III. negyedévben megkötött adásvételi szerződések a lakáspiaci forgalom folytatódó élénkülését jelzik. A bővülés mértéke 17%-os az egy évvel korábbi, hasonló feldolgozottsági szintű forgalomhoz viszonyítva. Mindez teljes egészében a használtlakás-piaci folyamatok hatása, az új lakások értékesítése továbbra is stagnál. 2015 I–III. negyedévben 1800 újlakás-értékesítést regisztráltak, ez a 84 ezer eladott lakásnak mindössze 2%-a.

A használtlakás-árak 2014 I. negyedéve óta tartó emelkedése 2015 III. negyedévben megtorpant, az árindex a II. negyedévhez képest 0,4%-kal csökkent. 2015 első két negyedévének áremelkedése miatt az árak szintje így is jelentősen meghaladja a megelőző év azonos időszakát: 2015 III. negyedévben egy átlagos használt lakás 11,2%-kal került többre, mint egy évvel korábban.

Az új lakások áremelkedése folytatódott, 2015 III. negyedévben már 10,5%-kal volt drágább egy új lakás, mint egy évvel azelőtt.

### Az ingatlanforgalom alakulása

2015. I–III. negyedévre vonatkozóan összesen 84 ezer adásvétel adata érkezett be, ami a megelőző év azonos időpontjában összesített, hasonló feldolgozottsági szintű beérkezésekhez viszonyítva 17%-kal több.

1. tábla

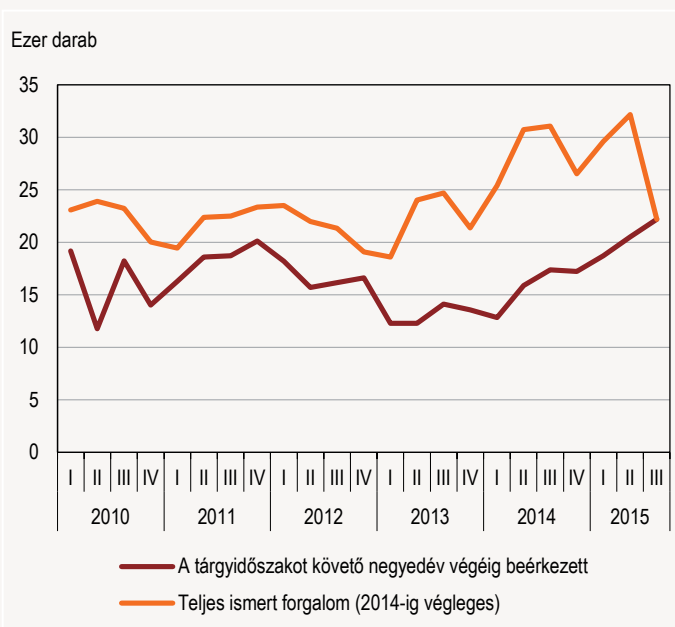
#### Az eladott és az értékesítésre épített lakások száma

Év, negyedév	Összes eladott lakás	Ebből:		Értékesítési céljal 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. I–III.	84,0	82,2	1,8	2,0

2015 I–III. negyedévben összesen 2011 új lakás épült értékesítési céllal, ez megegyezik az egy évvel korábbival, és csak alig jelent elmozdulást a mélypontot jelentő 2013. évhez képest, amikor az első három negyedévben 1700 lakás épült értékesítésre. Az eladott új lakások száma egyelőre nem éri el a felépített lakásokét (1800 db).

1. ábra

#### A lakáspiaci forgalom alakulása



### Éves árindexek

2015 I–III. negyedévben a **használt lakások** piacán a megelőző év átlagos árszintjéhez képest 10,7%-os tiszta áremelkedés következett be. Ez azt jelenti, hogy ennyivel kerülnének többre a lakások, ha ebben az évben ugyanazokat adták volna el, mint egy évvel korábban. Azonban a jelenleg ismert adásvételek minőségi összetétele alacsonyabb a korábbinál (az összetételindex 2,9%-kal csökkent), így a ténylegesen eladott használt lakások átlagos ára a tiszta árváltozásnál kisebb mértékben, 7,5%-kal emelkedett.<sup>1</sup>

A használt lakások árszintje a 2015 III. negyedévéig bekövetkezett drágulás hatására már 3,9%-kal meghaladta a 2010. évi bázist, de a válság előtti, 2008-ban jellemző értéktől még érzékelhetően (3,8%-kal) elmaradt.

A 2015-ben eladott **új lakások** ára elérte a 2008. évi szintet, és számottevően, 8,6%-kal haladta meg a 2010. évit.

<sup>1</sup> A teljes árváltozás indexe az összetételhatás és a tiszta árváltozás szorzata.

### Az éves árváltozás alakulása és tényezői

2. tábla

Év, negyedév	Új lakások			Használt lakások		
	össze- tétel- hatás	tiszta ár- változás	teljes ár- változás	össze- tétel- hatás	tiszta ár- változás	teljes ár- változás
<b>Előző év=100%</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. I–III.	98,7	106,6	105,2	97,1	110,7	107,5
<b>2010=100%</b>						
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. I–III.	98,3	108,6	106,7	99,9	103,9	103,9

### Negyedéves tiszta árindex

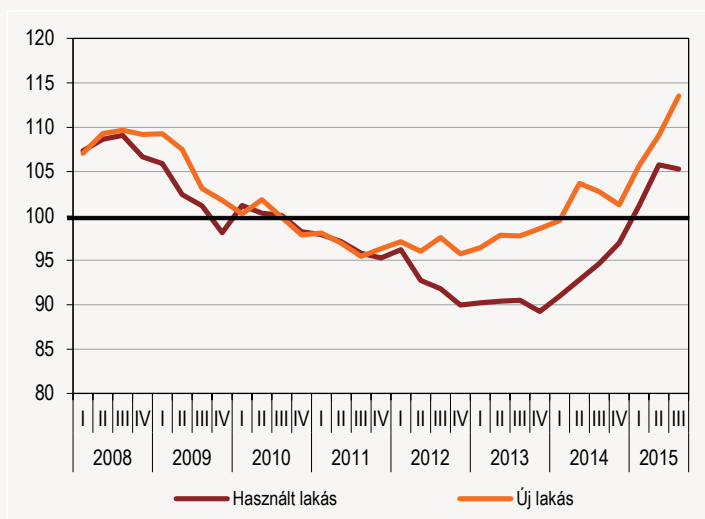
A 2014 eleje óta tartó áremelkedés 2015 I–II. negyedévében tovább erősödött: a megelőző időszakhoz képest 4,3, majd 4,6%-kal drágultak a **használt lakások**. A III. negyedév előzetes adatai szerint a folyamat ezután megállt, és kisebb mérséklődés (0,4%) következett be.

Az **új lakások** árindexének emelkedése 2015. I–III. negyedévben folyamatos volt: 4,4, 3,2 és 4,1% volt.

Az újlakás-értékesítések alacsony száma miatt a továbbiakban csak a használt lakások piacát vizsgáljuk részletesebben.

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

2. ábra



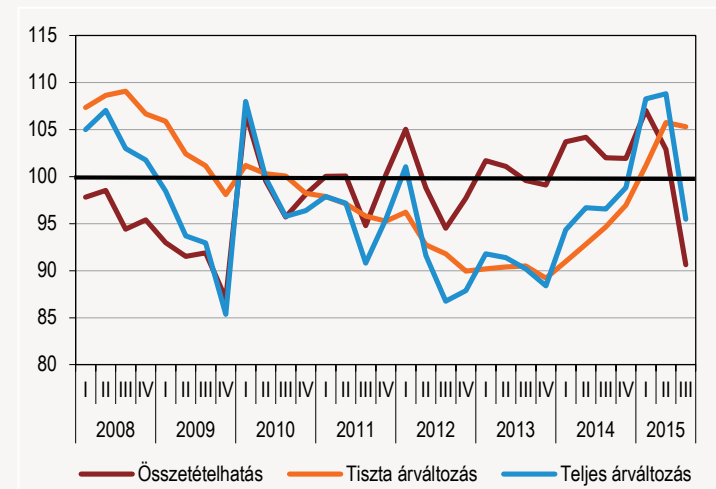
### A teljes árváltozás tényezői a használtlakás-piacon

2015 I. negyedévében a lakáspiaci forgalom a nagyobb lélekszámú, jellemzően magasabb árszínvonalú települések felé tolódott, aminek következtében az összetételindex emelkedett. Ez a hatás a II. negyedévben enyhült, míg a III. negyedév összetételindexét egyelőre lehúzzák a kisebb települések gyorsabban beérkező adatai.<sup>2</sup>

2015 I. negyedévében a gyors áremelkedés felerősítette a magasabb összetételindex hatását, ami így a teljes árváltozás indexének meredek, 9,5%-os emelkedését eredményezte a megelőző időszakhoz képest. A II. negyedévben a folytatódó árnövekedés és a visszaeső összetételindex eredőjeként a teljes átlagár alig változott (0,5%). A III. negyedév esetében az összetételindex még jelentősen eltérhet a várható vélegestől, de a korábbi időszakok megfigyelései alapján arra lehet számítani, hogy az adatbázis teljessé válásával az összetételindex és vele a teljes árváltozás indexe még felfelé módosul. A már rendelkezésre álló adatokból a visszaeső piaci összetétel hatását kiszűrve, kismértékű tiszta árcsökkenés figyelhető meg (–0,4%).

3. ábra

### A használt lakások áralakulásának tényezői (2010=100%)



### A használtlakás-forgalom összetételének alakulása

2015 I–III. negyedévében a használt lakások 30%-át Budapesten, további 23%-át a megyeszékhelyeken értékesítették. A **nagyvárosok** lakáspiaci részesedése 2008-ban még csak 45%-os volt.

A 2015-ben Budapesten eladott lakások mintegy háromnegyede többlakásos társasházakban, további közel ötöde lakótelepeken van, itt a családi házak a forgalom 8%-át sem teszik ki. A megyeszékhelyeken is a társasházi lakások adják az értékesítések többségét (58%), bár itt a lakótelepek és a családi házak aránya is magasabb (22, illetve 20%). A kisebb városokban már a legtöbb lakás családi házakban cserél gazdát (55%), míg a községek lakáspiacán lényegében ez az egyetlen elérhető lakástípus (96%).

A nagyvárosi eladások súlyának növekedésével párhuzamosan a **családi házak** lakáspiaci részesedése a válság kezdete óta folyamatosan csökken: 2008–2009-ben még minden második eladott lakás családi házból volt, 2015-ben ez az arány már csak 40%.

2015 I–III. negyedévében az eladott lakótelepi **panellakások** országos aránya 12,5% volt.

### A használtlakás-piac területi jellemzői

A 2015. I–III. negyedévben eladott **használt lakások** átlagos ára 11,1 millió forint volt, 800 ezer forinttal több, mint 2014-ben. Az eladott lakások átlagára Budapesten 1,8 millió forinttal nőtt, így egy használt lakás átlagos ára 16,3 millió forintra emelkedett. Ugyanez az érték a megyeszékhelyeken 10,1, a városokban 9,2, míg a községekben 6,1 millió forint volt, mindegyik kategóriában meghaladja az egy évvel korábbit. Az általános emelkedés elle-

<sup>2</sup> Általában a nagyobb települések adatai nagyobb késéssel érkeznek be.

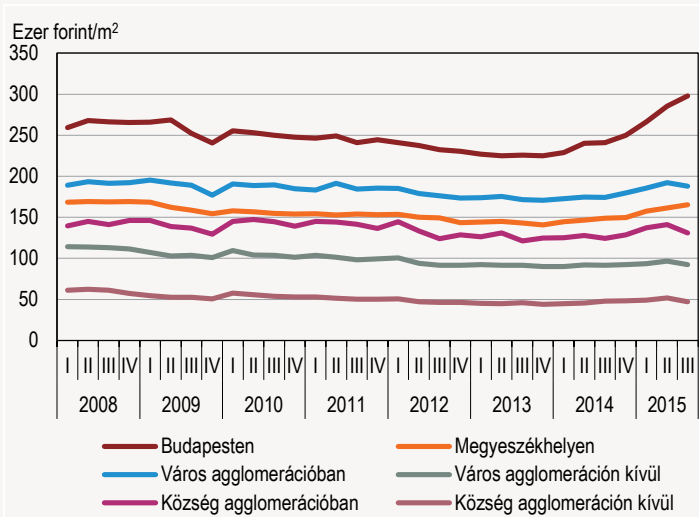
nére az árak csak Budapesten haladják meg a 2008. évi szintet, a többi településen még az – alacsonyabb – 2010-re jellemző értéktől is elmaradnak.

Az agglomerációkon kívül eső községekben 2015 I–III. negyedévében 4,2 millió forint volt a lakások átlagára. Ez 2014-ben 4,0, 2008-ban 5,1 millió forint volt.

Budapesten a használt lakások négyzetméterára 240-ről 278 ezer forintra nőtt 2015-ben. A községi lakások négyzetméterára kevesebb, mint egy-negyede a budapestinek (67 ezer forint), míg az agglomerációkon kívül eső községekben csak 49 ezer forint.

4. ábra

**A használt lakások négyzetméterárának alakulása**



Az ország egészére számított árindex 2015 III. negyedévi 0,4%-os csökkenése a széttartó területi folyamatokkal magyarázható. Ebben az időszakban Budapesten meredeken tovább emelkedtek az árak, a megyeszékhelyeken kisebb mértékben ugyancsak drágultak a lakások, míg a kisebb településeken az árváltozás iránya megfordult, és mindegyik településkategóriában csökkenés következett be. Mindez érvényes a budapesti agglomerációra is, ahol a III. negyedévben 16,6-ről 15,8 millió forintra csökkent az átlagár.

**Nemzetközi adatok**

Az Eurostat lakáspiaci árindexe összevontan mutatja be a használt és az új lakások áralakulását. 2015 III. negyedévében az EU-tagállamok összesített lakáspiaci indexe a 2010. évi bázisérték 103,4%-át teszi ki. Az eurozónán belül a lakásárindex az EU átlaga alatt van (99,7%). 2014 eleje óta a magyar lakásárindex gyors ütemben zárkózott fel az EU indexéhez, 2015-ben már meg is haladta azt, a II. negyedévben 105,9% volt, ezután a III. negyedévben az index kissé mérséklődött (105,7%).

2015 III. negyedévében két EU-tagállamban, Szlovéniában és Észtországban estek számottevő mértékben a lakásárak. Míg Észtországban hosszan tartó erőteljes áremelkedés után következett be kisebb mérséklődés, addig Szlovéniában már ezt megelőzően is jelentősen elmaradt a lakásárindex értéke a 2010. évitől.

Újjonnan jelentkezett az árindexet közlő országok sorában Lengyelország, ahol 2014 IV. negyedéve óta ugyan emelkednek az árak, de szintjük a legutóbbi időszakban is elmaradt a 2010. évitől (95,3%).

2015 III. negyedévében a környező országok közül a már említett Szlovénia mellett Romániában is estek a lakásárak. Szlovákiában 0,1, Horvátországban 0,7, Ausztriában pedig kiugróan, 4,1%-kal emelkedtek az árak az egy évvel korábbi időszakhoz képest.

3. tábla

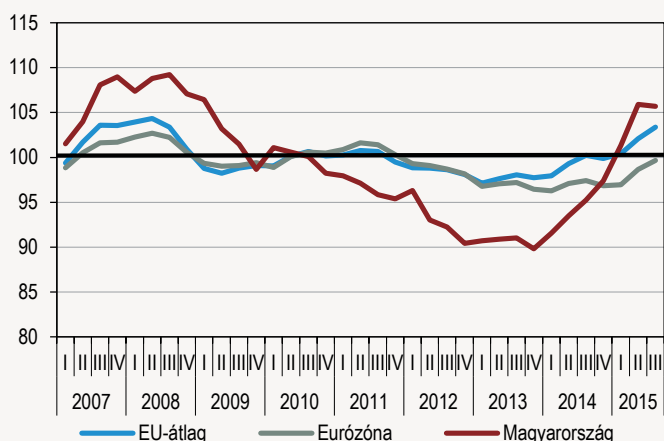
**Az eladott használt lakások összetételének negyedévenkénti alakulása**

(%)

Negyedév	Budapest			Megyeszékhely			Városok		Községek	Összesen
	családi ház, sorház	több-lakásos, nem panel	panel, lakótelep	családi ház, sorház	több-lakásos	panel, lakótelep	családi ház, sorház	több-lakásos, lakótelep		
2011. I.	2,8	22,9	1,4	5,5	11,7	4,1	16,5	12,5	22,4	100,0
II.	3,0	21,4	2,7	5,2	11,0	4,9	16,4	11,8	23,5	100,0
III.	2,5	20,0	3,1	5,2	11,9	5,1	15,8	11,9	24,6	100,0
IV.	2,2	22,8	2,7	5,1	13,1	5,3	14,7	12,6	21,5	100,0
2012. I.	2,7	25,3	4,1	5,0	13,5	5,1	13,7	12,4	18,2	100,0
II.	3,0	20,0	5,1	5,2	11,4	4,3	17,0	11,4	22,7	100,0
III.	2,6	18,6	5,0	5,1	11,5	4,5	17,4	11,4	24,1	100,0
IV.	2,7	19,9	5,4	5,2	11,4	4,4	16,3	11,5	23,3	100,0
2013. I.	2,3	20,3	6,4	4,8	12,2	5,1	15,8	12,3	20,8	100,0
II.	2,8	19,9	6,2	5,1	11,0	4,3	16,6	11,7	22,4	100,0
III.	2,4	20,5	5,9	5,4	11,9	4,8	16,5	11,3	21,3	100,0
IV.	2,1	21,8	6,4	4,7	12,2	4,9	15,5	12,0	20,5	100,0
2014. I.	2,4	22,8	6,4	4,8	12,0	4,8	15,7	12,8	18,4	100,0
II.	2,6	21,8	6,1	4,8	11,4	4,9	16,6	12,5	19,3	100,0
III.	2,6	22,1	6,1	4,5	12,4	4,9	15,8	12,3	19,3	100,0
IV.	2,4	23,7	6,5	4,4	12,0	4,6	14,8	12,9	18,7	100,0
2015. I.	2,6	25,1	6,5	4,4	12,7	5,0	14,9	12,5	16,3	100,0
II.	2,7	22,9	5,8	4,7	12,4	4,8	15,4	12,8	18,4	100,0
III.	1,6	18,5	4,7	4,5	13,7	5,3	15,9	13,2	22,5	100,0

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

5. ábra



#### Módszertani megjegyzések

A közölt lakáspiaci árindexek összesített értékei az Eurostat lakáspiaci árindexei között is megjelennek.<sup>3</sup> 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 azok

legfontosabb jellemzőit. 2007-től kezdődően állnak rendelkezésünkre egy-egy szerkezetű, minden tekintetben összehasonlítható adatsorok, amelyek lehetővé teszik a lakáspiaci árváltozások részletes vizsgálatát. **A fokozatosan teljessé váló adatbázis a 2015. évi folyamatokról még csak előzetes tájékoztatást tesz lehetővé.** A 2014. évi adatok beérkezése lezárult, összeállításunk 2015 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 ismérvi hiánytalanul rendelkezésünkre állt, a lakás ára és jellemzői alapján megbecsültük a nagyságát, majd 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. 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 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 negyed-év beérkezett adatait felhasználtuk.

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

4. tábla

**Negyedéves összevont lakáspiaci árindex Európa országában (2010=100%)**

Ország	2014.				2015.		
	I.	II.	III.	IV.	I.	II.	III.
	negyedév						
Ausztria	122,8	124,8	123,9	125,1	122,2	130,1	135,4
Belgium	105,5	106,3	107,7	108,7	105,0	107,3	108,6
Bulgária	91,4	91,7	91,9	92,9	93,4	94,2	93,8
Ciprus	86,9	91,7	91,0	90,0	87,4	93,9	93,3
Csehország	99,7	100,6	101,4	102,2	103,3	104,2	105,4
Dánia	100,6	104,4	103,9	103,5	107,8	111,4	111,4
Egyesült Királyság	109,3	113,6	118,1	117,6	118,6	120,0	124,7
Észtország	142,4	143,9	149,9	149,6	153,9	159,0	155,9
Finnország	106,6	107,0	106,6	105,9	106,2	106,9	106,6
Franciaország	101,6	101,8	102,5	100,5	99,5	99,7	101,3
Hollandia	86,0	86,4	86,9	87,3	88,2	88,6	90,5
Horvátország	93,2	94,0	93,2	92,5	91,5	89,7	90,4
Írország	80,3	85,8	91,1	94,6	93,8	94,9	99,2
Izland	124,9	127,8	129,1	131,3	135,0	138,1	139,6
Lengyelország	92,0	94,0	93,4	93,6	93,8	95,1	95,3
Lettország	128,7	130,6	135,6	120,2	120,3	124,5	125,3
Litvánia	110,8	115,3	117,2	114,9	115,8	119,4	121,2
Luxemburg	114,0	118,2	119,8	121,6	122,0	124,6	126,3
<b>Magyarország</b>	<b>91,6</b>	<b>93,5</b>	<b>95,2</b>	<b>97,4</b>	<b>101,3</b>	<b>105,9</b>	<b>105,7</b>
Málta	102,0	101,9	103,9	107,6	104,7	104,3	110,8
Németország	111,8	113,4	113,8	113,6	116,0	119,3	120,2
Norvégia	119,9	124,2	125,0	124,9	130,0	133,5	133,7
Olaszország	89,3	88,7	88,3	86,9	86,1	86,1	86,3
Portugália	89,6	91,0	90,6	90,3	90,3	93,7	93,8
Románia	82,3	81,0	80,3	81,7	84,5	83,5	82,7
Spanyolország	70,8	71,9	72,1	72,2	71,9	74,8	75,3
Svédország	115,3	117,9	121,8	123,7	128,6	133,2	138,4
Szlovákia	96,5	98,0	97,9	99,9	101,5	103,5	103,6
Szlovénia	86,6	84,3	83,4	84,2	85,4	87,4	84,3
<b>EU átlaga</b>	<b>98,0</b>	<b>99,4</b>	<b>100,3</b>	<b>99,9</b>	<b>100,4</b>	<b>102,1</b>	<b>103,4</b>

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

[Táblázatok](#)

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

**Elérhetőségek:**

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

[Információs szolgálat](#)

Telefon: (+36-1) 345-6789