

Hazai lakáspiaci árak, lakásárindex: 2007-2010

Hazánkban az eladott lakások száma a 2009. évi nagy forgalomcsökkenést követően 2010-ben még alacsonyabb lett, így a lakáspiaci forgalomba kerülő lakások aránya 2007 óta 4,5 százalékról 1,9 százalékra esett vissza – derül ki a Központi Statisztikai Hivatal (KSH) adataiból. 2010-ben a 3151 magyarországi település közül 275-ben egyáltalán nem adtak el lakást, további ezer településen csak 1–3 értékesítésről tudunk – tudatta a KSH. Egy új lakás átlagára 2007-ben 16,4 millió forint volt, az ezt követő években 16,9 millió forintra nőtt, majd 2010-ben visszaesett 16,2 millióra. Az új lakások fajlagos árának országos átlaga 2010-ben 276, Budapesten 351 ezer forint/négyzetméter volt.

A lakáspiaci árak változása

A hazai használt lakások árának 2009. évi erőteljesebb csökkenése után 2010-ben már lassult az esés, és éves szinten nem érte el a 2 százalékot. Ezzel szemben az új lakások piacán, ahol 2009-ben még mérsékelten csökkentek az árak, 2010-ben következett be nagyobb mértékű, 6 százalékot elérő visszaesés. 2010-ben mindkét részpiacon több, mint 7 százalékkal voltak alacsonyabbak az árak, mint 2008-ban, a 2007-es bázisévhez viszonyítva pedig több mint 5 százalékkal értek kevesebbet a lakások.

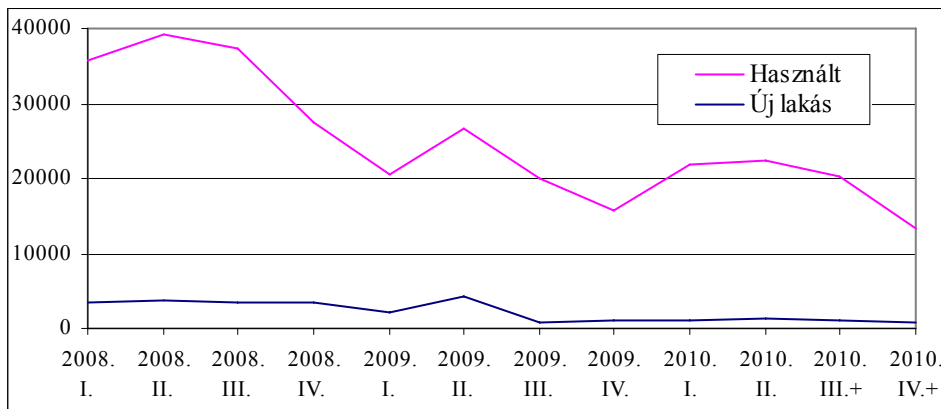
Az ingatlanforgalom alakulása

A teljes lakásforgalom 2009-ben a 2007. évinek kevesebb, mint a fele volt. A 2010-ben eladott lakások adatainak összesítése még nem teljes, de a lakáspiaci forgalom várhatóan az összes tranzakció ismertté válása után sem éri el a 2009. évi szintet. Különösen nagy az új lakások értékesítésének visszaesése: 2010-re vonatkozóan eddig alig több mint 4000 eladott új lakás adatai ismertek.

Az eladott lakások száma negyedévenként számottevő ingadozásokat mutat, ezek részben szezonális, részben szabályozási okokhoz köthetők. Mind a használt, mind az új lakások forgalmában átmeneti megugrást eredményezett, hogy 2009 második negyedévében a lakásépítési támogatás megszűnése miatt előrehoztak vásárlásokat. 2010 első negyedévében a használtlakás-forgalomban kisebb növekedést okozott az illetékszabályok változása, amely miatt a nagyobb értékű lakások tulajdonosai 2010-re halasztották a szerződések megkötését. Ezt követően a használt lakások eladása valamivel 20 ezer fölött stabilizálódott, és csak az év végén látszik újabb – egyelőre bizonytalan mértékű – forgalomcsökkenés. (A végleges, negyedik negyedévi adat még magasabb lesz, de 20 ezer alatt várható.)

Az új lakások száma 2009. második negyedéve óta – amikor több mint 4 ezer lakást értékesítettek – alig haladja meg, vagy el sem éri negyedévente az ezret.

Az eladott lakások számának alakulása



2010 első negyedévében átmeneti eltolódás mutatható ki a használtlakás-forgalom összetételében a magasabb értékű ingatlanok felé. 2010 második és harmadik negyedévében a minőségi összetétel fokozatosan visszaállt a korábbi állapotra, ami mind településtípus, mind épület-típus szerint kimutatható.

Éves árindexek

2010-ben a használt lakások árcsökkenése mérséklődött, ami új lakások esetében nem volt jellemző. Ebben az évben a használt lakások ára már csak 1,7 százalékkal volt alacsonyabb a 2009-es szintnél, az újlakás-árak viszont a 2009-es minimális csökkenés (1,6%) után 2010-ben további 6 százalékkal lettek alacsonyabbak.

Az új lakások piacán 2009-ben a kismértékű összetétel-javulás még kompenzálhatta a tiszta árak csökkenését, így a teljes árváltozás minimálisnak bizonyult. 2010-ben az erősebb árcsökkenés miatt már a teljes újlakás-forgalom árszintje is alacsonyabb volt, a további minőségjavulás ellenére.

A használt lakások áralakulásában a már említett 2010. eleji összetétel-javulás az év egészére számított mutatót is befolyásolta, és mivel mérséklődött az árszínvonal csökkenése, a teljes használtlakás-forgalom átlagos árszínvonala 2009-hez képest növekedést mutat. Ugyanakkor a 2007-es bázisához képest 15,4 százalékkal alacsonyabb a használt lakások tényleges forgalmának átlagos ára.

Negyedéves tiszta árindexek

Az új lakások piacán az összetételhatástól megtisztított árváltozás indexe 2008-ban még emelkedett, 2009 második negyedévtől viszont már egyértelmű csökkenést mutatott, és a harmadik negyedévre a bázisidőszaki szint alá került. 2010 második negyedévében minimális áremelkedés után további, a megelőzőnél jóval erőteljesebb esés következett be, így végül 2010 végére az új lakások tiszta átlagára 8,4 százalékkal marad el a 2007. első negyedévi szinttől. (A legutolsó időszak adatának értelmezéséhez fontos adalék, hogy számításához minden korábbinál kevesebb, mindössze 633 tranzakció állt rendelkezésre.)

A használt lakások ára 2007 végéig 6,5 százalékkal emelkedett, és e szint körül állapodott meg, egészen 2008 negyedik negyedévéig. Innen indult a visszaesés, amelynek következtében 2009 harmadik negyedévére a használt lakások ára is a 2007-es szint alá csökkent. Ezután 2010 első negyedévében átmenetileg kisebb áremelkedés mutatható ki, ekkor a megelőző negyedévhez képest 3 százalékos a tiszta árnövekedés. Az év további részében stagnálás, illetve

újra kismértékű árcsökkenés mutatkozik, de az index végig a 2009. végi mélypont fölött marad.

A teljes árváltozás tényezői

Az új lakások teljes átlagárában 2010 első negyedévében átmeneti emelkedés következett be, ami teljes mértékben a minőségi összetétel megugrásának tudható be: az összetételhatástól megtisztított árak a második negyedévi kisebb emelkedéstől eltekintve tovább csökkentek. A használtlakás-forgalomban a már említett 2010. eleji illetékszabály-módosítás hatását mutatja a hirtelen megugró összetételhatás, és bár a teljes átlagár hirtelen emelkedése túlnyomórészt ennek a hatásnak tudható be, minimális tiszta áremelkedés is kimutatható. Ezután az összetétel és vele a teljes árszint gyorsan visszaállt a korábbi állapotra, miközben a tiszta árindex minimális mértékű csökkenést jelzett.

Területi különbségek a lakáspiacon

Az eladásra szánt új lakások építése évek óta fokozódó mértékben Budapestre, a nagyvárosokba és az agglomerációkba koncentrálódik, a kisebb településeken minimális szintre csökkent. 2010-ben az új lakások 83 százalékát Budapesten, a budapesti agglomerációban, vagy a megyeszékhelyeken adták el (2009-ben ugyanez az arány 78% volt).

2010-ben a 3151 magyarországi település közül 275-ben egyáltalán nem adtak el lakást, további ezer településen csak 1–3 értékesítésről tudunk. Ebben az évben országos átlagban a lakások 1,9 százaléka cserélt gazdát, a használt lakások forgalma Nyugat-Dunántúlon (2,2%) volt a legmagasabb, Észak-Magyarországon és Közép-Dunántúlon a legalacsonyabb (1,4 illetve 1,5%).

A településnagyság szerint felfelé haladva a lakásforgalom a 10 ezer lakosnál nagyobb településeknél kezd emelkedni, és egészen a 100 ezer feletti lélekszámú városokig növekvő arányú – 2010-ben ezekben a városokban a lakások 2,5 százaléka cserélt gazdát. A nagyvárosok rangsorát e tekintetben Győr vezeti (3%), majd Nyíregyháza, Debrecen, Szeged és Pécs következik 2,5 százalékos aránnyal. 2010-ben a nagyvárosok közül Miskolcon volt a legalacsonyabb a lakáspiac forgalma (1,5%).

Budapesten 2010-ben némileg alacsonyabb, 2,2% volt az eladott lakások aránya a teljes lakásállományhoz képest. Ezen belül a XI. kerületben elérte, a IX. kerületben meg is haladta a forgalom a 3 százalékot, míg a XVI., a XVII. és a XXIII. kerületben az 1,5 százalékot sem érte el.

Egy új lakás átlagára 2007-ben 16,4 millió forint volt, az ezt követő években 16,9 millió forintra nőtt, majd 2010-ben visszaesett 16,2 millióra. Az új lakások fajlagos árának országos átlaga 2010-ben 276, Budapesten 351 ezer forint/négyzetméter. Az árak valamennyi régióban csökkennek, Észak-Magyarországon pedig az összes eladott új lakás száma sem érte el a százat.

A piacra kerülő használt lakások átlagos ára 2009-hez képest kissé nőtt, 10,1-ről 10,3 millió forintra. A fajlagos ár minimális mértékben, 153-ról 154 ezer forint/négyzetméterre emelkedett.

A 100 ezer fölötti városok települési átlagárak szerinti rangsorát Székesfehérvár és Győr vezeti (11,7 illetve 11,4 millió forint), és ezúttal is Miskolc zárja a sort, jelentősen elmaradva a többi nagyvárostól (7,5 millió forint). A fővárosi kerületek között a II. kerület áll az élen 28,9 millió forintos átlaggal, ezt követi a XII., az I. és az V. kerület (rendre 25,6; 21,6 és 21,5 millió forint). A legolcsóbb lakások a X. kerületben keltek el, átlagosan 9,1 millió forintért, ezt alig haladja meg a VIII. és a XXI. kerületi lakások ára (10,1 és 10,4 millió forint).