



TÁJÉKOZTATÓ

2018 harmadik negyedében Budapesten tovább gyorsult, míg a községekben lassult a lakásárak éves dinamikája

Budapest, 2019. január 30. – **2018 harmadik negyedében a lakásárak éves növekedési üteme az előző időszaki 20,8 százalékról 23,5 százalékra gyorsult a fővárosban az MNB lakásárindex legfrissebb értékei szerint. A vidéki városokban a fővároshoz képest alacsonyabb, 17,3 százalékos nominális drágulás volt mérhető éves alapon. A községekben az országos átlagtól több mint 10 százalékponttal elmaradó, mindössze 5 százalékos átlagos éves lakásár növekedés volt tapasztalható a harmadik negyedévben nominális értelemben, amivel még tovább nőtt a kisebb és nagyobb településeken kialakult lakásárszint közti különbség. 2018 harmadik negyedében az aggregált MNB lakásárindex szerint országos átlagban nominális alapon 3,3 százalékkal emelkedtek a lakásárak, míg az éves nominális növekedési ütem 15,7 százalékot ért el, szemben az előző negyedévben mért 16,7 százalékos értékkel. Reálértelemben a lakásárak éves növekedési üteme országos átlagban 11,7 százalék volt a vizsgált időszakban.**

Budapesten és a vidéki városokban lassult a hazai lakásárak negyedéves növekedési üteme az előző időszakhoz képest, míg a községekben már az árak kis mértékű csökkenése volt megfigyelhető. Budapesten 2018 harmadik negyedében nominális alapon átlagosan 5 százalékkal drágultak a lakások, ami 1,5 százalékpontos mérséklődést jelent az előző negyedév dinamikájához képest. Az éves növekedési ütem ugyanakkor az előző negyedévben tapasztaltnál hasonlóan tovább gyorsult, a fővárosban mért 23,5 százalékos emelkedés már 7,8 százalékponttal múlja felül az átlagos országos lakásár-drágulás mértékét. A vidéki városokban a harmadik negyedévben 4,5 százalékkal drágultak a lakásárak az előző negyedévhez képest, így az éves nominális lakásár emelkedés meghaladta a 17 százalékot. A községekben az előző negyedévhez képest 50 bázispontos lakásár csökkenés volt megfigyelhető. Ezzel az éves növekedési ütem mértéke is csak 5 százalékot ért el a kisebb településeken, ami egy jelentős lassulás az előző negyedévben tapasztalt, 11,9 százalékos éves áremelkedéshez képest.

Heterogén képet mutat a negyedéves lakásár-dinamika az ország régiói között. A vizsgált időszakban az egyes régiókban a legnagyobb mértékű emelkedés a dél-dunántúli városok esetén volt tapasztalható (7,6 százalék). Ezt követték a dél-alföldi (6,4 százalék) és az észak-alföldi (5,4 százalék) városok. Az észak-magyarországi, közép-dunántúli, valamint nyugat-dunántúli városokban szintén emelkedtek a lakásárak negyedéves alapon, azonban ezekben a régiókban lassult a növekedés üteme az előző negyedévben megfigyelt dinamikához képest. Éves alapon a dél-alföldi városok mutatták a legintenzívebb dinamikát a harmadik negyedévben (19,9 százalék), amelyet a közép-dunántúli (19 százalék) és a dél-dunántúli (18,5 százalék) városok követtek. Összességében a növekedési ütem a nyugat-dunántúli városokon kívül valamennyi régió városaiban meghaladta az átlagos éves országos lakásár-drágulás mértékét.

A lakásárak alakulását országos átlagban bemutató aggregált MNB lakásárindex nominális alapon 3,3 százalékkal nőtt 2018 harmadik negyedében, ami 80 bázisponttal alacsonyabb az előző időszak növekedési üteménél. Reál értelemben az aggregált MNB lakásárindex 2,6 százalékkal emelkedett a harmadik negyedévben, ami az előző időszakban tapasztaltnál közel azonos negyedéves dinamikát jelent. Az aggregált index éves növekedési üteme nominálisan 15,7 százalékot, míg reál értelemben 11,7 százalékot tett ki 2018 harmadik negyedében.

1. táblázat: A nominális MNB lakásárindexek negyedéves és éves változása

	Aggregált nominális MNB lakásárindex										
	Budapest	Városok	Városok - Dél-Alföld	Városok - Dél-Dunántúl	Városok - Észak-Alföld	Városok - Észak-Magyarország	Városok - Közép-Dunántúl	Városok - Közép-Magyarország	Városok - Nyugat-Dunántúl	Községek	
<i>Előző negyedév = 100 %</i>											
2017. IV.	101.1	104.1	100.9	99.9	98.2	102.2	101.3	101.3	100.7	102.1	98.3
2018. I.	106.4	106.1	106.4	106.3	107.8	104.6	107.5	107.2	107.6	104.6	106.7
2018. II.	104.1	106.5	104.6	106.1	104.0	103.6	104.9	106.6	102.9	103.3	100.5
2018. III.	103.3	105.0	104.5	106.4	107.6	105.4	101.6	102.7	-	101.3	99.5
<i>Előző év azonos időszaka = 100 %</i>											
2017. IV.	114.6	115.8	113.3	114.4	113.3	113.5	109.6	114.8	112.5	113.7	116.9
2018. I.	116.6	117.4	116.1	114.7	116.2	115.2	116.6	117.7	118.2	114.5	116.8
2018. II.	116.7	120.8	117.0	118.5	116.3	115.3	118.0	122.5	114.0	113.9	111.9
2018. III.	115.7	123.5	117.3	119.9	118.5	116.7	116.1	119.0	-	111.7	105.0

Megjegyzés: Az aktuális "Városok - Közép-Magyarország" index az adatok alacsony feldolgozottsága miatt egy negyedéves késlettel kerül publikálásra.

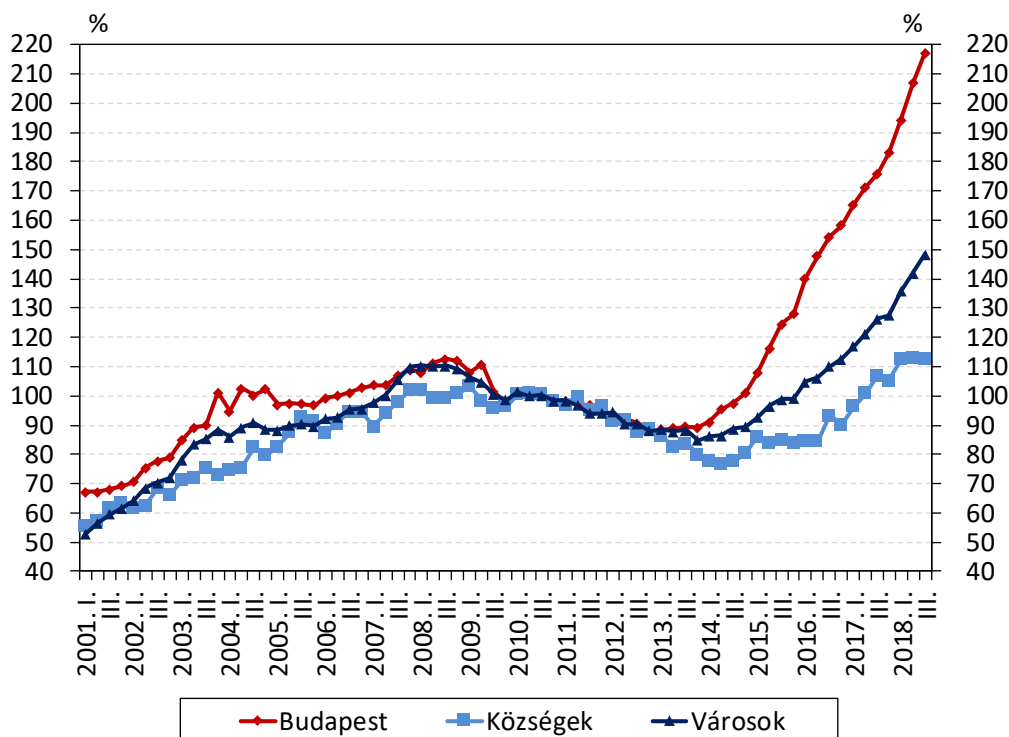
2. táblázat: A reál MNB lakásárindexek negyedéves és éves változása

	Aggregált reál MNB lakásárindex										
	Budapest	Városok	Városok - Dél-Alföld	Városok - Dél-Dunántúl	Városok - Észak-Alföld	Városok - Észak-Magyarország	Városok - Közép-Dunántúl	Városok - Közép-Magyarország	Városok - Nyugat-Dunántúl	Községek	
<i>Előző negyedév = 100 %</i>											
2017. IV.	100.4	103.4	100.2	99.3	97.6	101.5	100.7	100.7	100.1	101.4	97.7
2018. I.	105.8	105.5	105.8	105.7	107.1	104.0	106.9	106.6	106.9	104.0	106.1
2018. II.	102.5	104.8	102.9	104.4	102.3	101.9	103.3	104.9	101.3	101.7	98.9
2018. III.	102.6	104.3	103.8	105.7	106.9	104.7	100.9	102.1	-	100.6	98.8
<i>Előző év azonos időszaka = 100 %</i>											
2017. IV.	112.2	113.3	110.9	112.0	110.9	111.1	107.3	112.4	110.2	111.3	114.4
2018. I.	114.3	115.1	113.8	112.4	113.9	112.9	114.4	115.4	115.9	112.3	114.5
2018. II.	113.2	117.2	113.5	114.9	112.8	111.9	114.5	118.9	110.6	110.5	108.6
2018. III.	111.7	119.2	113.2	115.8	114.3	112.7	112.1	114.9	-	107.9	101.3

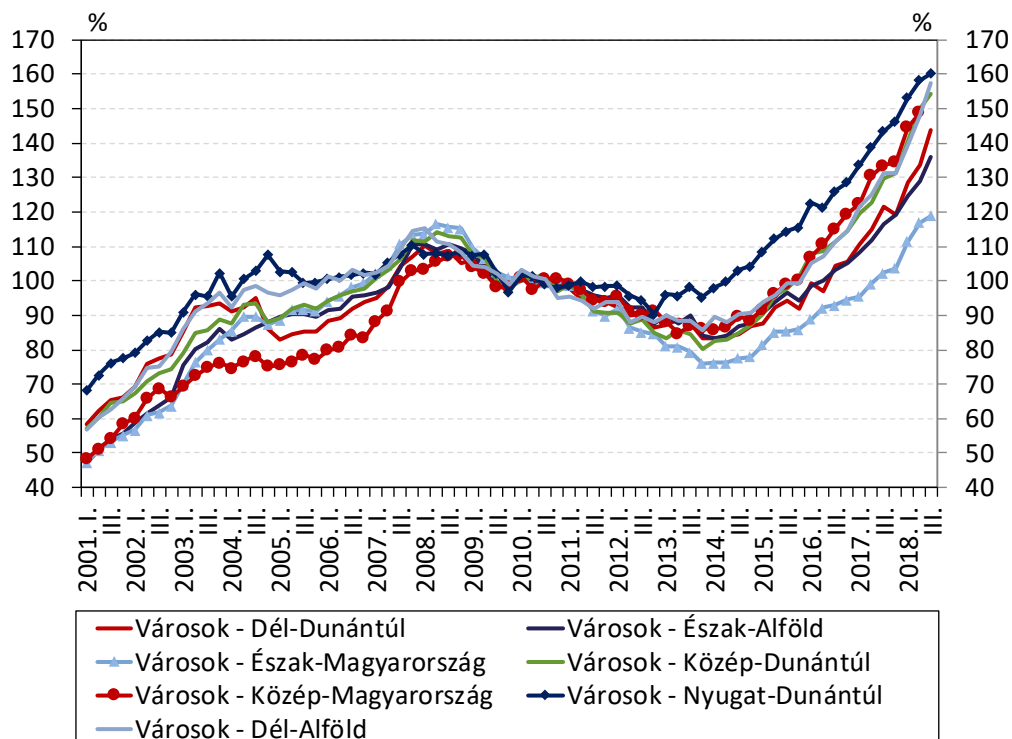
Megjegyzés: Fogyasztói árindexszel deflálva. Az aktuális "Városok - Közép-Magyarország" index az adatok alacsony feldolgozottsága miatt egy negyedéves késlettel kerül publikálásra.

MELLÉKLET ÁBRAKÉSZLET:

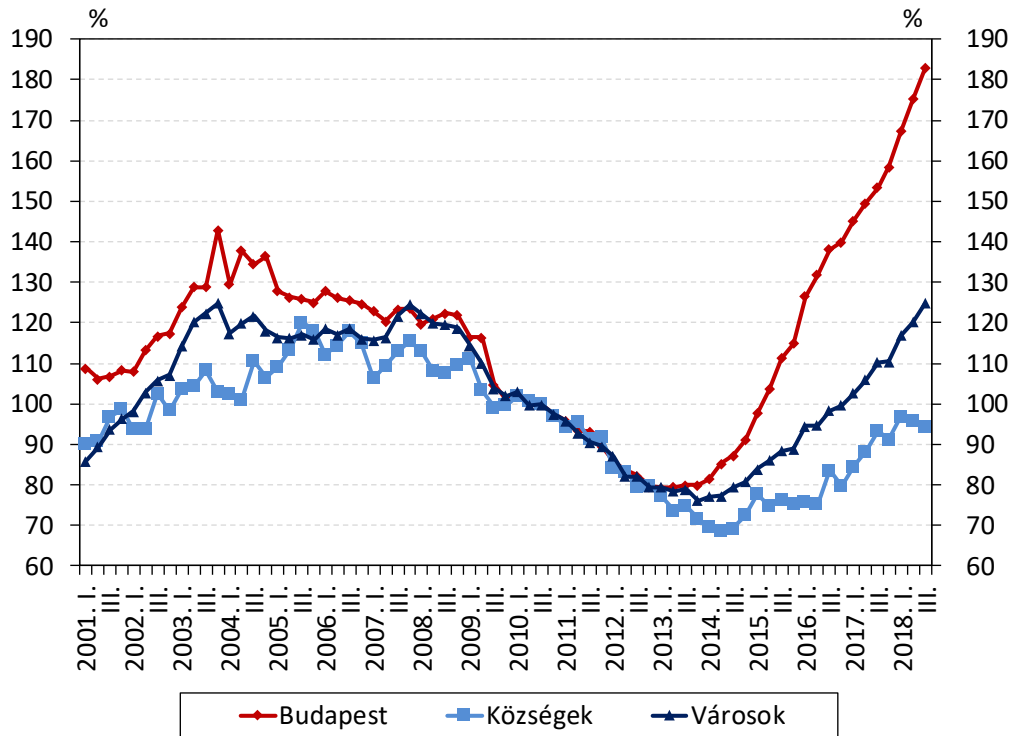
1. ábra: A nominális MNB-lakásárindex településtípusonként megbontva (2010 átlaga = 100%)



2. ábra: A városokra vonatkozó nominális MNB-lakásárindex régióként megbontva (2010 átlaga = 100%)

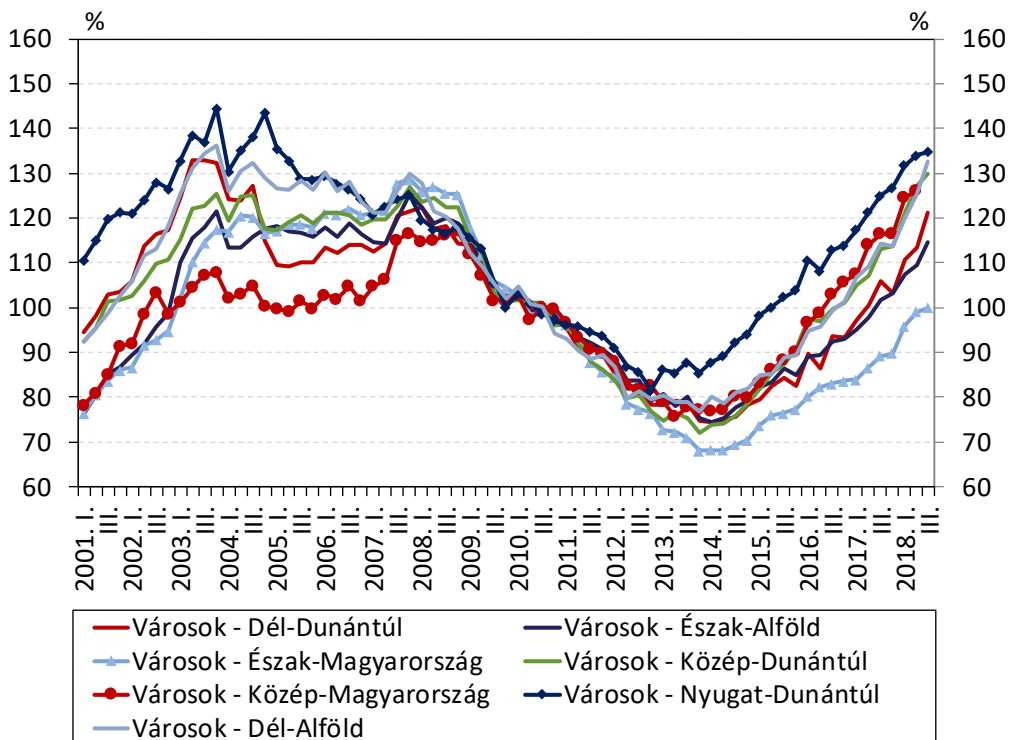


3. ábra: A reál MNB-lakásárindex településtípusonként megbontva (2010 átlaga = 100%)



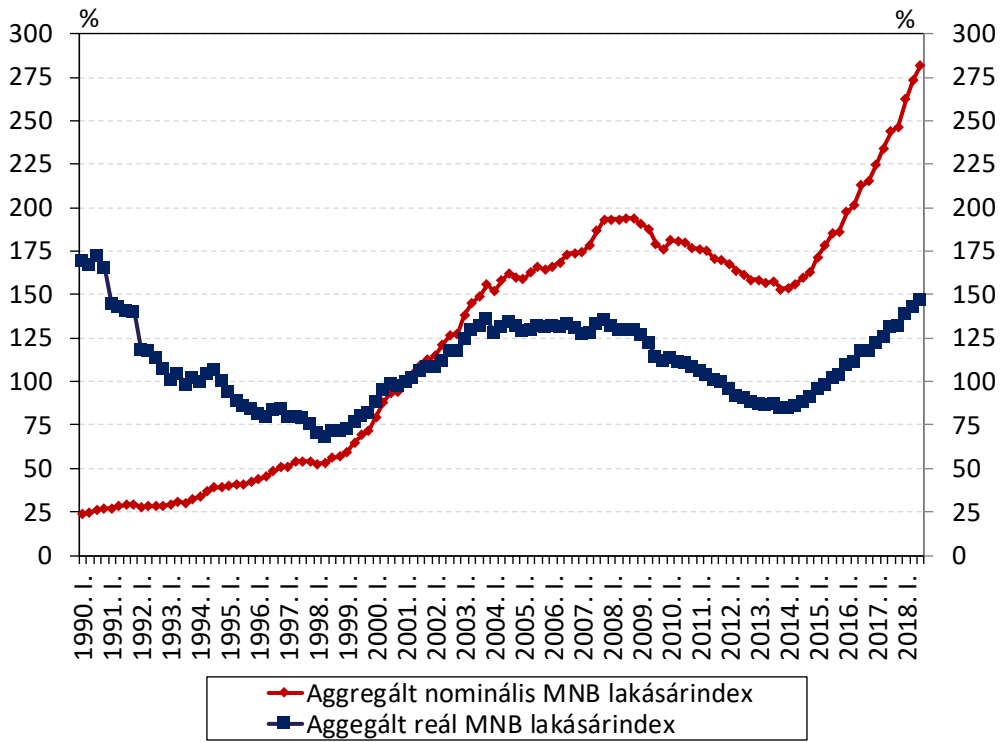
Megjegyzés: Fogyasztói árindexszel deflálva.

4. ábra: A városokra vonatkozó reál MNB-lakásárindex régióként megbontva (2010 átlaga = 100%)



Megjegyzés: Fogyasztói árindexszel deflálva.

5. ábra: Az aggregált nominális és reál MNB-lakásárindex (2001 I. negyedév = 100%)



Megjegyzés: Az aggregált reál MNB lakásárindex fogyasztói árával deflálva.

Módszertani megjegyzések az MNB-lakásárindexekhez:

- Az MNB-lakásárindexek a Nemzeti Adó- és Vámhivatal által (NAV) gyűjtött lakáspiaci tranzakciókra vonatkozó illetékkötelezettségi adatok felhasználásával készültek. Az adatokat a 2015-ös vonatkozó évig a NAV, az ezt követő időszakra vonatkozóan pedig a Központi Statisztikai Hivatal (KSH) biztosította az MNB részére.
- Az illeték adatbázis ki lett egészítve a KSH és az Országos Területfejlesztési és Területrendezési Információs Rendszer (TeIR) település szintű adataival.
- Az MNB-lakásárindexek ún. „hedonikus” regressziós módszertan alkalmazásával készültek, az index értékei pedig negyedévpárokra bontott részmintákon készült becslések eredményeképp álltak elő.
- Az indexek becslése során kétlépcsős szélsőértékszűrésre került sor. Az első lépcső célja a hibás adatpontok azonosítása volt, majd utóbbiak elhagyásával a második lépcsőben egy statisztikai célú szűrés következett, mely a szélső és befolyásos értékek azonosítását és kiszűrését célozta.
- A Budapestre, Budapestén kívüli városokra, valamint a községekre vonatkozó részindexek külön modell-specifikáció alapján kerültek megbecslésre.
- A városokra vonatkozó lakásárindex először régióként a negyedéves árváltozások alapján került összesúlyozásra, majd a negyedéves árváltozások összeláncolásával készült az index. Az egész országra vonatkozó aggregált MNB-lakásárindex először a budapesti, a városokra és a községekre vonatkozó indexek negyedéves árváltozásai alapján kerültek összesúlyozásra, majd a negyedéves árváltozások összeláncolásával készült az index.

Mivel a felhasznált számítási módszertanok nem egyeznek meg teljes mértékben, így a KSH és az MNB által közzétett egész országra vonatkozó lakásárindex értékekben eltérés lehet.

Részletes módszertani leírásért lásd. Banai Ádám–Vágó Nikolett–Winkler Sándor (2017): Az MNB lakásárindex módszertana, MNB-tanulmányok 127. 2017.

MAGYAR NEMZETI BANK
PÉNZÜGYI RENDSZER ELEMZÉSE IGAZGATÓSÁG
STATISZTIKAI IGAZGATÓSÁG

MNB-lakásárindex idősorok:

[Link a statisztikára](#)

Elérhetőség:

Tel.: + 36 (1) 428-2750

Fax: + 36 (1) 429-8000

E-mail: sajto@mbn.hu