

A HASZNÁLT LAKÁSOK ÁRALAKULÁSA MAGYARORSZÁGON

Csipkés Margit

Abstract: Az írott sajtót tekintve sok helyen olvasható, hogy a koronavírus járvány miatt a világon, az Európai Unióban és Magyarországon is megváltozott a lakóingatlanok utáni érdeklődés. Mivel a COVID nemcsak az ingatlan árakra, hanem minden gazdasági ágra is hatással van, így fontosnak tartottam a 2021. év elején a használt ingatlan piacot áttekinteni. Mivel az ingatlan piacon a COVID következményei új technikák bevezetését igényelte, ezért kíváncsi voltam, hogy ez az eladási árakban hogyan fog jelentkezni. Előtérbe kerültek a digitális megoldások a lakások, a házak, illetve a lakóingatlan eladásában is. Nagy szerepe lett az online szerződéseknek, az élő kapcsolatos online lakásbemutatóknak, illetve a távolléti azonosítással történő adásvételi szerződések kötésének. Természetesen a jelenlegi magyar jogrendszer csak ügyvéd előtti jognyilatkozatot fogad el az ingatlanok kapcsán, csak jelenlétes vagy hiteles felhatalmazás útján lehet ezeket a szerződéseket aláírni. Míg külföldön működik már a blockchain alapú szerződések, azonban ez még nem működik hazánkban. A pandémia miatt kialakult szigorítások (egyetemi oktatás hallgatói jelenlét nélkül, a munkahelyek megszűnése vagy szüneteltetése, vagy a home office munkavégzés stb.) következtében számos olyan albérlet üresen maradt, amit eddig albérlők laktak. Mivel a tulajdonosok egy része befektetési céllal (hitelből) vette meg és üzemeltette a lakását, így ezen lakások egy része is eladó ingatlanok körébe került és egy erős kínálati piac alakult ki. Sok esetben túlárazás történt az ingatlanárak esetén, mely miatt sok vevő halogatja a lakóingatlan vásárlását. A lakás eladási piacon jelenleg túlkínálat van, mely annak köszönhető, hogy a kormány a lakóingatlan vásárló fiataloknak (illetve újabb gyermeket vállaló családoknak) alacsonyabb kamatú hiteleket biztosít, így aki eddig nem akarta eladni lakóingatlanát az is megpróbálja a piaci ár felé tenni az eladó ingatlana árát. A tulajdonosok így a lakóingatlanukat magasabb összegért árulják, mint amennyit valóban érne (túlárazás történik ezzel). Ezen információk tudatában vizsgáltam meg a magyarországi, a vidéki, illetve a megyeszékhelyek ingatlan piac eladási struktúráját.

Abstract: Regarding the written press, in many cases it can be read that due to the coronavirus epidemic, the interest in residential real estate has decreased globally, in the European Union and in Hungary as well. As COVID affects not only property prices but all sectors of the economy, I considered it important to review the second-hand property market in early 2021. As COVID in the real estate market required the introduction of new techniques, I wondered how this would translate into selling prices. Digital solutions have also come to the fore in the sale of apartments, houses and residential real estate. Online contracts, live-related online home shows, and the conclusion of sales contracts with absence identification have played a major role. Due to the tightening caused by the pandemic (university education without the presence of students, termination or suspension of employment, or home-office work, etc.), many of the flats that have been occupied by tenants so far have remained empty. As part of the owner bought and operated his apartment for investment purposes, some of these apartments were also among the properties for sale and a strong supply market developed. In many cases, there has been an overpricing of property prices, causing many buyers to delay the purchase of residential property. Aware of this information, I examined the sales structure of the real estate market in Hungary, in the countryside and in the county capitals.

Kulcsszavak: ingatlan, ár, befektetés, használt lakás

Keywords: real estate, price, investment, used flat

1. Bevezetés

A Központi Statisztikai Hivatal (továbbiakban KSH) adatai alapján 2020 I-III. negyedévében az új lakások eladási száma 18 százalékkal, míg a használtaké 14 százalékkal volt kevesebb a 2019. év azonos időszakához képest. Ezen csökkenésnek az egyik fő oka a COVID vírus megjelenése (és ennek gazdasági következményei), mivel a lakásvásárlás előtt álló családok egy része a bizonytalan munkahelyi viszonyok miatt picit hátrébb sorolták a lakásvásárlási projektjüket. Ezzel szemben tapasztalatok alapján a használt lakások piacán a falusi CSOK által támogatott településeken nem volt forgalomcsökkenés, ott továbbra is azonos volumenű értékesítés folyt. A COVID miatt a 2020. év II. negyedévére a használt lakás piacon a lakásárak a 2020. év I. negyedévéhez képest minimálisan alacsonyabbak voltak, de a 2020. III. negyedévében már újból áremelkedés következett be.

Ezzel szemben az új lakások eladási ára a COVID járvány alatt sem csökkent, mivel a kormány által meghirdetett új lakások vásárlási lehetőségei a járványtól függetlenül megmaradtak. Az új lakások ára inkább nőtt, mivel a 2020. év III. negyedévére 6,0 százalékkal volt magasabb az új lakások ára a 2019. év III. negyedévéhez képest.

Ezen információk tudatában tartottam fontosnak a használt lakások, a használt lakóingatlanok, illetve a házak eladási árának az elemzését.

2. Anyag és Módszer

Az adatok összegyűjtése online adatbázisokon alapul, mely több hónap adatgyűjtését jelentik. A 2020. évben legjelentősebb online ingatlan portálokat (ingatlan.com, jofogas.hu, koltozzbe.hu), illetve a Központi Statisztikai Hivatal hivatalosan elérhető adatbázisait (KSH, 2020a és 2020b; KSH 2021) használtam fel a kalkulációkhoz. Természetesen Magyarországon léteznek más források is (Duna House Barométer: <https://dh.hu/barometer>, OTP Ingatlan, Lakóingatlan értéktérkép: https://www.otpbank.hu/OTP_JZB/file/OTP_Lakoingatlan_Ertektkep_2021_1.pdf, stb.), azonban ezek az adatbázisok mindegyike már valamilyen korrekciós tényezővel van korrigálva. Az általam használt adatbázisok mindegyike korrigálás nélkül került be a számításokba. Az adatgyűjtés során külön vizsgáltam a lakóingatlanokat (Olyan épület, mely használatbavételi vagy fennmaradási engedéllyel rendelkezik, telekkönyvi szempontból befejezettnek minősül és a használatba vételi engedély telekkönyvileg be van jegyezve), a sorházakat, a családi házakat, illetve a panellakásokat. Az adatgyűjtésem 2002. évtől napjainkig történt, de egyes régiók esetében csak 2007. évtől voltak hivatalosan elérhető adatok. Az adatgyűjtés során törekedtem arra, hogy a kalkulációk elkészítéséhez szükséges adatok mindegyike a rendelkezésemre álljanak (Ingatlannet, 2021; Koltozzbe, 2021; Jofogas, 2021).

Az országos és megyei adatok összegyűjtését követően az egyes megyeszékhelyek ingatlan piacait is felmértem és ezeket a kutatásban össze is hasonlítottam.

A kalkulációk egy részében leíró statisztikai mutatókat alkalmaztam: átlag (számtani- és mértani átlag), medián, módusz, illetve terjedelem.

A számtani átlag számításánál súlyozatlan és súlyozott formulát is alkalmaztam. A súlyozott számítás esetén súlyként az eladott lakások számát vettem alapul. A mértékegysége az alapadatok mértékegysége volt.

A mértani átlag segítségével az időbeli, dinamikus folyamatok változási ütemének átlagát határoztam meg (kifejezési formája itt: százalék). A számításához dinamikus viszonyszámokat alkalmaztam (bázis- és láncviszonyszámot). A kapott eredmény 100% felett növekedést, 100% alatt csökkenést mutatott a kezdeti időszakról a befejező időszakig.

A medián a vizsgált sokaság középső elemértékét, míg a módusz az adatsor leggyakoribb elem értékét jelenti. Mindkét mutató esetében az alapadatok mértékegysége volt a mérvadó.

A terjedelem meghatározásánál a vizsgált sokaság legmagasabb és legalacsonyabb elemértékét vettem figyelembe, melyek különbségét képezve megkaptam a vizsgált sokaság legmagasabb és legalacsonyabb értéke közti távolságot.

Az idősorok esetén viszonyszámok közül az egynemű adatokból számított viszonyszámokat használtam (dinamikus viszonyszámok közül az állandó bázisú-, illetve a változó bázisú viszonyszámokat).

A dinamikus viszonyszámok számításához időbeli ismérvekre volt szükségem, ahol a két vizsgált időszak adatának a hányadosát képeztem a Statisztika (2019) számítási módszere alapján. Az idősor minden időegységére kiszámítottam a bázis- és láncviszonyszámot is és a kapott viszonyszámot használtam fel az elemzéshez (Petres–Tóth, 2004).

A bázisviszonyszám (másnéven állandó bázisú viszonyszám) esetén az idősor valamennyi adatát ugyanannak az időszaknak az adatához viszonyítjuk. A bázisviszonyszám megmutatja, hogy milyen mértékű volt a vizsgált jelenség változása (változás mértéke) (Huzsvai, 2012).

A bázisviszonyszám értéke a bázisul választott időszaknál mindig 100%, minden egyéb időszakban lehet 100% alatti, illetve feletti is. 100% felett növekedésről, 100% alatt csökkenésről beszélhetünk a bázisévhez képest. Együtthatós és százalékos formában is értelmezhetők (Csipkés–Nagy, 2019).

A láncviszonyszám (másnéven változó bázisú viszonyszám) az idősor egyes adatait a közvetlenül megelőző időszak adatával hasonlítja össze. A láncviszonyszám a változás ütemét mutatja meg (Nagy, 2019). A láncviszonyszám számításánál a viszonyítás alapja változó adat, mivel az egyes adatokat az azt megelőző időszak adatához viszonyítjuk. Együtthatós és százalékos formában is értelmezhetők (Csipkés–Nagy, 2019). 100% felett a láncviszonyszám növekedést, míg 100% alatt csökkenést jelent az előző időszakhoz képest.

Az összehasonlítások elkészítéséhez területi összehasonlító-, illetve megoszlási viszonyszámot is alkalmaztam.

A területi összehasonlító viszonyszámok számításához területi adatok szükségesek, ahol mindig két terült hányadosát képezzük. Minden esetben az adott

terület értékét osztjuk a bázisterület értékével (a bázisterület értéke mindig adott). A területi viszonyszám megmutatja, hogy a vizsgált jelenség térben különböző adatai hányszorosát (hány %-át) teszik ki az alapul választott adatnak (Csipkés–Nagy, 2019). Ezen mutatót azért alkalmaztam, mivel a különböző területek adatainak összehasonlítására kiváló. A kapott eredmény 100% felett magasabb, 100% alatt alacsonyabb a kiválasztott terület adatához képest.

A megoszlási viszonyszám a statisztikai sokaság egyes részeinek a sokaság egészéhez viszonyított arányát fejezi ki. A vizsgált sokaság összetételének, belső szerkezetének feltárását segíti elő (Nagy, 2019), kifejezési formája százalék.

Ezen alapstatisztikai mutatók mellett alkalmaztam a szóródási mutatók közül a szórást, illetve a relatív szórást is.

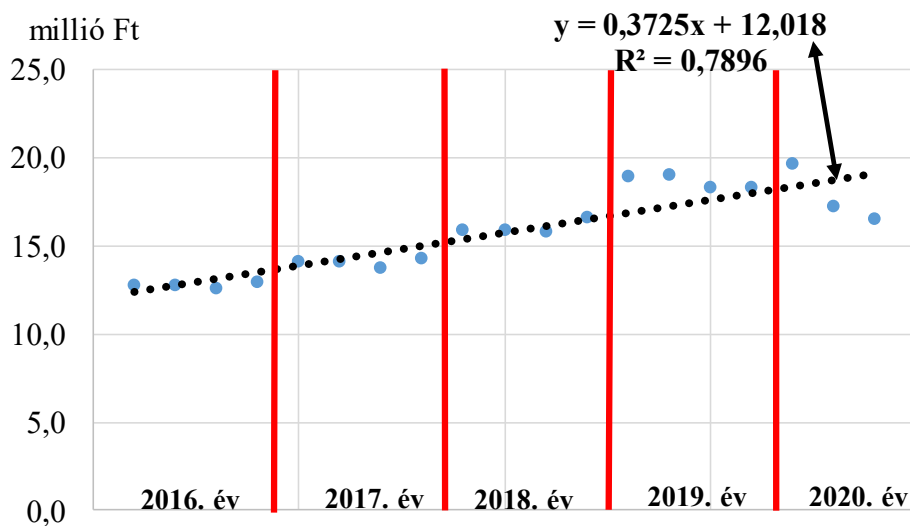
A szórást az egyes értékek és a számtani átlag különbségeinek négyzetes átlaga adta meg a kalkulációimban. Ezen érték meghatározásával kaptam meg, hogy az alapadatok az átlagtól átlagosan mennyivel térnek el.

Az előrejelzések elkészítésénél a lineáris trendelemzési módszert alkalmaztam. A lineáris trendszámítás a legelterjedtebb ma hazánkban, melyet akkor alkalmazunk, ha a grafikus ábrákon a szomszédos időszakok közötti változás abszolút mértéke bizonyos állandóságot (nincs nagyobb mértékű ingadozás a szomszédos adatok között) mutat, és az ábrázolt pontokra egy egyenes illeszthető. A lineáris trendszámítás alapmodellje az $\hat{y} = y_0 + y_1 \cdot t + \varepsilon_t$, ahol az a t-edik elem trendértéke, „t” az időváltozó, az „y₀” a t=0 időponthoz tartozó trend érték, az „y₁” a trendfüggvény meredeksége, azaz időegység alatt egy időszakra jutó átlagos növekedés mértéke, az a t-edik időponthoz tartozó véletlen (Hunyadi–Vita, 2008b). Az y₀ és y₁ az alapmodell két ismeretlen paramétere, melyek meghatározása a legkisebb négyzetek módszerével történik (az alapmodellben lévő véletlen szerepét minimálisra lehet venni).

3. Eredmények és értékelésük - Magyarország használt lakás eladási piacának alakulása az elmúlt 5 évben

A KSH adatai alapján Magyarországon egy átlagos lakóingatlan ára a 2016. év I. negyedévében átlagosan 12,6 millió forint volt. A 2020. év elejére ez az összeg már 19,6 millió forintra emelkedett (ebben az időszakban negyedévente átlagosan 2,75%-os növekedés volt). A 2020. év elejétől először egy 12,2%-os, majd megközelítőleg 4%-os csökkenés következett be az egyes negyedévekre az előző negyedévhez képest. Az előrejelzések elkészítése után 79%-os megbízhatósággal megállapítottam, hogy a következő időszakra 19,5 millió forint lehet a használt lakások átlagos eladási ára országos szinten, figyelembe véve a COVID okozta áralakulást (1. ábra).

1. ábra: A használt lakások átlagos eladási árának alakulása Magyarországon az elmúlt 5 évben



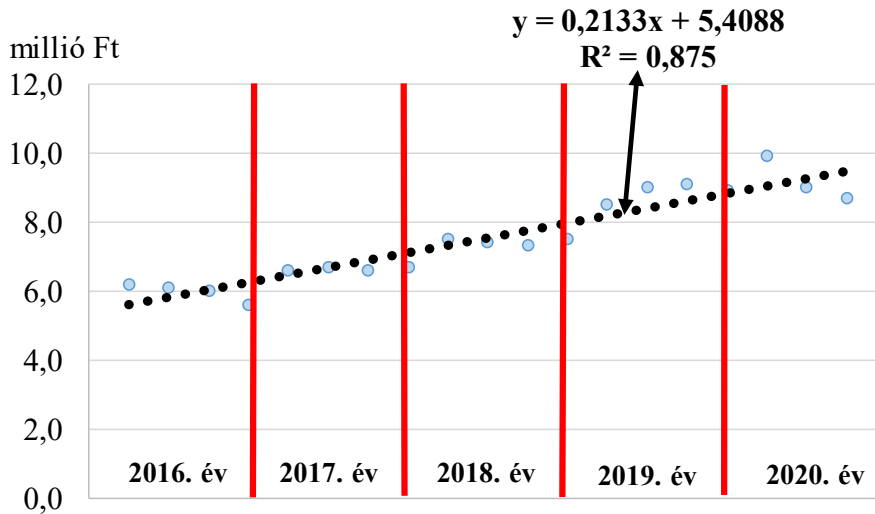
Forrás: A szerző saját szerkesztése a KSH(2021a, b) adatbázis alapján

A régiókat tekintve a legalacsonyabb használt lakás átlagos eladási ár az elmúlt 5 év negyedéves adatai alapján az Észak-magyarországi régióban volt, mivel a vizsgált időszak átlagos eladási ára 7,54 millió Ft volt (az átlagárak az egyes negyedévekben az átlagártól átlagosan 1,28 millió Ft-tal tértek el, ami elég jónak mondható (jó: mivel az alapadatok egy közepes változékony sokaságot mutatnak). A legdrágábban természetesen Pest megyében lehetett használt lakást venni az elmúlt évek negyedéves átlagáraitól vonatkozó adatai alapján (5 év adatai alapján az átlagos ára 21,63 millió Ft volt, melytől az egyes negyedévek árai 4,1 millió Ft-tal térnek el átlagosan, mely relatíve magasnak tekinthető). A magyarországi adatok alapján azonban az országos átlag felett csak Pest megye volt minden vizsgált évben a KSH hivatalos adatai alapján. Országos szinten a használt lakások átlagos ára az 5 év negyedéves adatai alapján 15,74 millió Ft volt, melytől az egyes negyedévek átlagosan 2,36 millió forinttal tértek el.

Az Észak-magyarországi régióban a használt lakások átlagos eladási ára a 2016. év I. negyedévében 6,2 millió forint volt, mely a 2020. év elejére megközelítőleg 9 millió forintra növekedett. Ahogy a 2. ábrán is jól látható a 2020. év elejétől egy minimális csökkenési ütem következett be. A 2016. január 1-től 2020. március 31-ig 2,97%-os negyedéves átlagos növekedés következett be az eladási árakban. Ezt követően a 2020. I. negyedévéhez képest 2020. II. negyedévére 9%-os, míg a III. negyedévben a II. negyedévhez képest 3,3%-os csökkenés figyelhető meg, mely egészen napjainkig eltart. Az előrejelzések alapján 87,5%-os biztonsággal megállapítható, hogy a következő negyedévre 9,6 millió Ft-ra növekedhet a használt lakások ára ebben a régióban (2. ábra). Ezen összeg kalkulálásánál figyelembe vettem a jelenleg igénybe vehető maximális 3 millió Ft-os állami támogatás összegéből származó hatásokat is. A hatás figyelembe vételéhez egy korrekciós

tényezőt alakítottam ki, melynek a vásárlói kedv változása volt az alapja. Ezen számítások alapján határoztam meg, hogy a használt lakások ára egy évig még biztos, hogy növekedni fog véleményem szerint.

2. ábra: A használt lakások átlagos eladási árának alakulása az Észak-magyarországi régióban az elmúlt 5 évben



Forrás: A szerző saját szerkesztése a KSH (2021a, b) adatbázisa alapján

Az Észak-magyarországi régiót árban az Észak- és Dél-alföldi régió követte, mivel a 2016. év elején 7,5-7,9 millió forintért lehetett használt lakást venni a NUTS3 szinten, s napjainkra ez 11,2-11,4 millió forintra növekedett. A használt lakások legmagasabb ára ebben a két régióban a 2020. év I. negyedévében volt (11,9-12,2 millió Ft-tal), melyek a II. és III. negyedévben csak minimális csökkenést mutattak. Az előrejelzések alapján több mint 90%-os biztonsággal állapítható meg, hogy az Észak-alföldi régióban 12,1 millió Ft, addig a Dél-alföldi régióban 12,6 millió Ft lehet a következő negyedévben a használt lakások átlagos ára.

A közép kategóriába a KSH adatai alapján a Dunántúli nagyrégió esik, ahol a 2016. év elejétől a 2020. év elejéig egy folyamatos árnövekedés következett be a használt lakások árban (negyedévente átlagosan 3,0-3,6%-os folyamatos növekedés). A 2020. év elejétől egy 4%-os csökkenés következett be a 2020. év végéig, mely 2021. évben ismét árnövekedésbe fordult át. Az előrejelzés alapján a Közép- és Nyugat-dunántúli régióban megközelítőleg 95%-os biztonsággal megállapítható, hogy a következő vizsgált negyedévre 18,6-19 millió Ft-ba fog kerülni egy használt lakás. A Dél-dunántúli régióban ezzel szemben már jóval alacsonyabb használt lakás eladási árral lehet számolni 95%-os megbízhatóság mellett (13,51 mFt).

Természetesen a legrágább használt lakás árral a fővárosban, illetve Pest megyében lehet számolni. A 2016. évről a 2020. évre negyedévente átlagosan 4%-os árnövekedésével lehetett számolni ezen területi egységek alapján. Az

előrejelzések alapján Budapesten 39,18 mFt, addig Pest megye egészére nézve egy 28,3 mFt-os használt eladási árral lehet számolni a következő negyedévre, mely jóval magasabb, mint a többi régióban lévő lakásár.

A magas fővárosi áraknak sok tényező mellett az is oka, hogy sok külföldi vásárolt ingatlant Budapesten a belső kerületek egyikében, melyek megnövelték az ingatlanok árát. Azonban 2020. év nyarától a külföldi vásárlók száma drasztikusan lecsökkent Budapesten (ingatlan.com adatbázisán alapján) a COVID járvány adott hullámának köszönhetően, így a fővárosban is árcsökkenés várható a közeljövőben. A magyarországi lakásvásárlások száma 2020. évben 7000 darab körül volt, melynek 4,6%-a külföldi vásárló volt. A külföldi vásárlók 17%-a német, 15%-a kínai, 10%-10%-a román vagy osztrák volt, s a fennmaradó részben kisebb részarányú nemzetiségűek találhatóak. Az érdeklődési kör azonban különböző, mivel a németek inkább vidékre, míg a kínaiak inkább Budapestre költöztek. A romániai vásárlók Magyarország keleti részét, míg az osztrákok inkább az ország nyugati országhatárát preferálták jobban (főleg az alacsonyabb árszínvonalú településeken jelentek meg vásárlóerővel). A hollandok részaránya minimálisnak tekinthető az összes külföldi lakóingatlan vásárlásából, azonban ők főleg a Dél-Dunántúlra összpontosultak.

Az árcsökkenés bekövetkezésének oka a fővárosban még az is, hogy a külföldi vásárlók fizetőképessége a KSH adatai alapján egy átlagos magyar vásárlónál jóval magasabb, s ezek most nem lesznek jelen az ingatlan piacon egy ideig még (KSH, 2020).

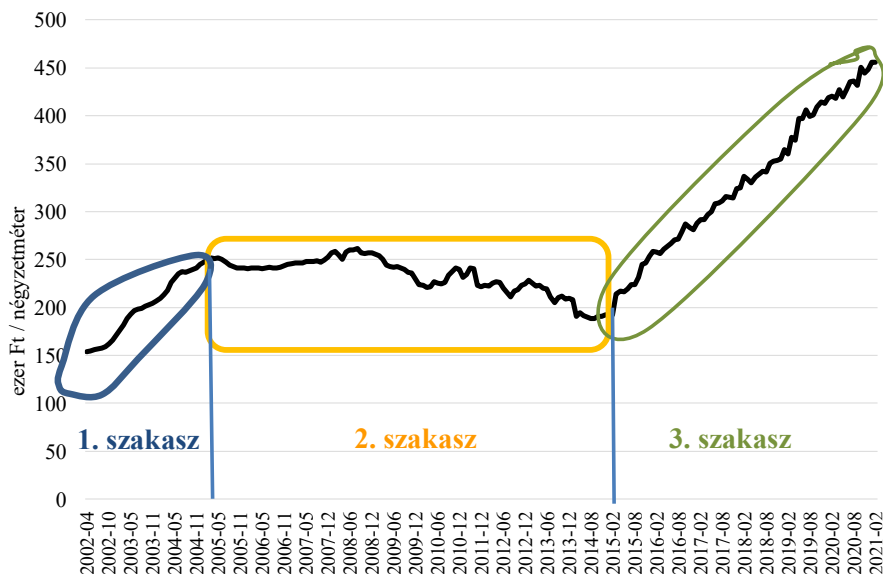
A KSH hivatalosan elérhető használt lakás árait a valóságban is meg szerettem volna vizsgálni, mivel az ingatlan értékesítése ma hazánkban leginkább az interneten történik, ezért adatgyűjtésemet is erre alapoztam. Az adatgyűjtésem során az ingatlan értékesítésben legjelentősebb internetes fórumokat, internetes honlapokat és adatbázisokat tekintettem át, és gyűjtöttem össze a szükséges információkat (2002. évtől napjainkig). Az internetes adatgyűjtés alapján megállapítható, hogy a lakóingatlanok átlagos nagysága ma Magyarországon 109 m², s a hozzá tartozó átlagos négyzetméter ár 462 ezer Ft körül van. Részleteiben áttekintve az egyes lakóingatlan típusokat látható, hogy a családi házak esetén 160 nm-es, a sorházak esetén 114 nm-es átlagnagysággal lehet kalkulálni eladás szempontjából. A családi házaknál 310 ezer Ft-os, addig a sorházaknál 451 ezer forintos négyzetméter árral lehet számolni jelenleg. A legmagasabb négyzetméterárral a téglalakások rendelkeznek, mivel egy m² átlagos ára 630 ezer Ft körül van (az átlagos nagyság 68 m²) az összegyűjtött adatok alapján. Természetesen a panellakások ára a legalacsonyabb a vizsgált lakóingatlan típusok közül, mivel itt egy 423 ezer Ft-os árral és 55 m²-es átlag nagysággal lehet számolni. Ezért is szokták ajánlani az első lakás szerzéséhez a panel lakás vásárlását, mivel legolcsóbban ezen lakás típushoz lehet hozzájutni anyagi szempontból.

Mivel látható az, hogy az országos ingatlan adatok különböző négyzetméter nagyságokban jellemzőek, így véleményem szerint az egy négyzetméterre jutó árral célszerű összehasonlítást végezni.

Az országos adatok alapján látható, hogy a 2005. év májusáig a 2002. év elejétől egy növekedési fázis volt, ahol havonta átlagosan 1,38%-os eladási árnövekedés

következett be, majd 2005. év májusától egy stagnáló, vagyis inkább csökkenő időszak alakult ki, mivel a minimális emelkedés és minimális növekedés értékeit együtt vizsgálva megállapítható, hogy 0,25%-os havi átlagos csökkenés következett be (3. ábra). A 2015. év elejétől egy nagyobb mértékű növekedés figyelhető meg, mely napjainkig is kitart. A növekedés átlagos üteme 1,5% körül van.

3. ábra: Az országos lakóingatlan ár alakulása 2002. év áprilisától napjainkig



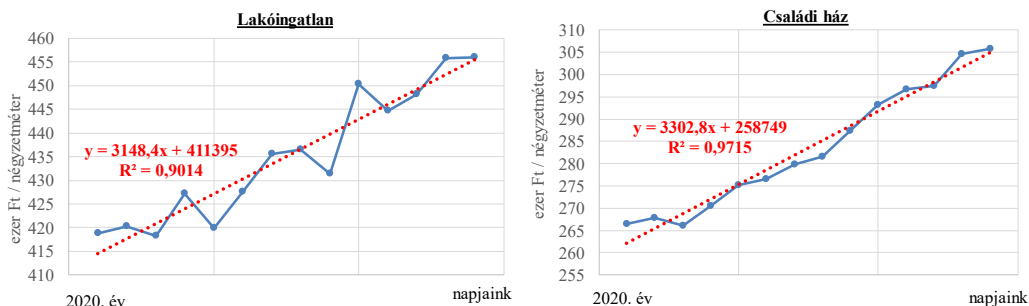
Forrás: Saját adatgyűjtés alapján saját kalkuláció

A járvány okozta időszakot (2020.02.01.-től 2021.02.01.ig) vizsgálva sem találunk olyan nagymértékű csökkenést az országos ingatlan árakban. A magyarországi lakóingatlan árak a 2020. év elején 418 ezer Ft körül voltak négyzetméterenként, melyek a 2021. év elejére 456 ezer Ft-ra növekedtek. A 2020. év februári eladási árához képest 0,48%-os csökkenés következett be az eladási m² árban 2020. márciusára, ami minimálisnak tekinthető. Csökkenő ár értékekkel még 2020. őszén találkozhattunk csak, ami szintén minimális csökkenést mutatott (2 hónap alatt 13 ezer Ft-os négyzetméterár csökkenés alakult ki, így 2020. novemberére 445 ezer Ft körülire csökkent le az eladási ár). 2020. év őszétől azonban ismételtelen egy minimális növekedés következett be a lakóingatlan árában.

A családi házak esetében egy stabilabb növekedési ütem mutatkozik a 2020. év adatai alapján (4. ábra). A 2020. év eleji 267 ezer Ft-os négyzetméter ár 2021. év februárjára 306 ezer Ft-ra növekedett meg, mely azt jelenti, hogy havonta átlagosan ebben az időszakban megközelítőleg 1%-os növekedés következett be. Az elmúlt 1 év időszakát tekintve látható, hogy 2020. márciusában a 2020. februári adatához képest volt egyedül csökkenés (0,69%-os), ami minimálisnak tekinthető. Az előrejelzés elkészítését követően megállapítható 97%-os biztonsággal, hogy a jelenlegi tendenciák alapján 308 ezer forint körül lesz négyzetméterenként a használt családi ház eladási ára. A jelenlegi statisztikai adatok alapján egy 160 nm-es,

használt, jó állapotú családi ház átlagosan 50 millió Ft-ba fog kerülni a következő hónapokban.

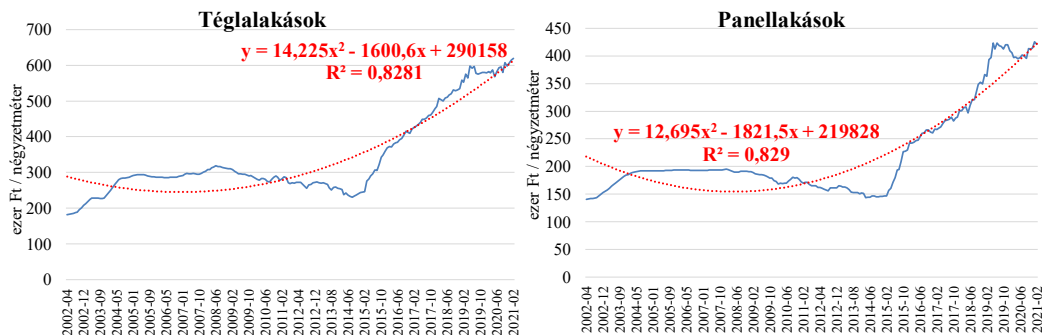
4. ábra: A lakóingatlan és a családi ház átlagos eladási árának alakulása Magyarországon 2020. januártól napjainkig



Forrás: Saját adatgyűjtés alapján saját kalkuláció

A tégl- és a panellakások árának vizsgálata esetén megállapítható, hogy azonos biztonsággal jelezhetők előre a következő időszak átlagos eladási árai. A téglalakás esetén 2002. évben még egy m² 182 ezer Ft-ba került, addig 2021. év elejére ez az összeg már 615 ezer Ft-ra növekedett (5. ábra). Az éves növekedés átlag nagysága 0,6% körül volt havonta. Ahogy az 5. ábrán is jól látható a 2014. év közepe környékén volt egy nagyobb mértékű visszaesés, amikor is megközelítőleg 230 ezer Ft-ra esett vissza 1 m² ára a piacon. Az elmúlt 1 év (COVID-időszak) adatait vizsgálva megállapítható, hogy az előző hónaphoz képest csökkenés a 2020. év márciusban (-0,52%), májusában (-3,08%), szeptemberében (-2,55%) és novemberében (-1,59%) volt tapasztalható. A többi hónapban az előző hónaphoz képest minimális (0,5-1,5%) növekedés figyelhető meg. Az előrejelzések alapján a következő hónapokra 627 ezer Ft-os átlagos négyzetméter árral lehet számolni (80%-os biztonsággal).

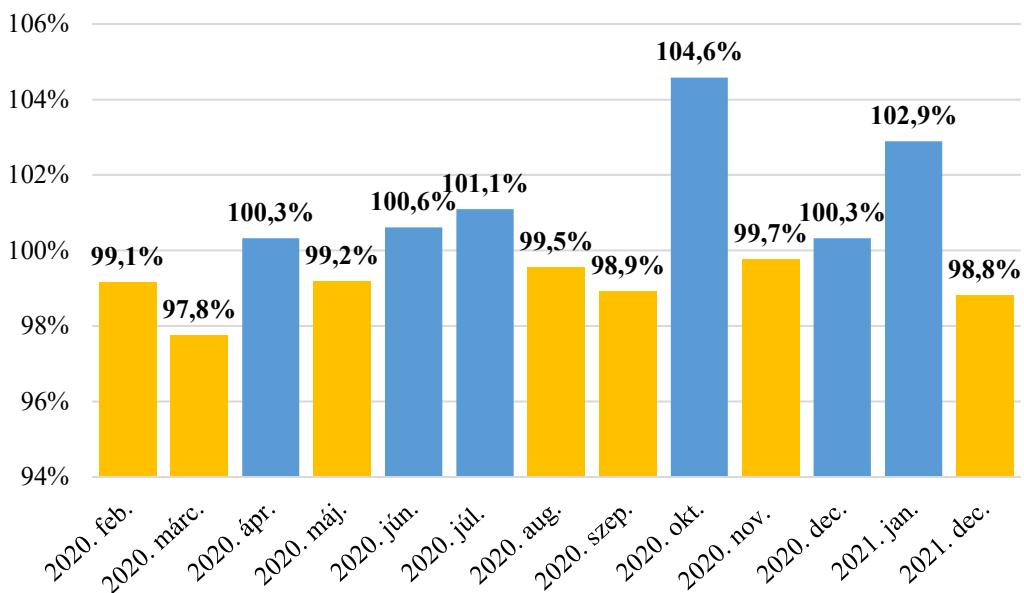
5. ábra: A téglalakások és a panellakások átlagos eladási árának alakulása Magyarországon 2002. év elejétől napjainkig



Forrás: Saját adatgyűjtés alapján saját kalkuláció

A panellakások esetében már alacsonyabb összegekkel lehet találkozni, mivel a 2002. év elején egy nm átlagos ára 141 ezer Ft volt, addig 2021. év elejére ez az összeg már 420 ezer Ft-ra növekedett (6. ábra). Az éves növekedés átlagos nagysága 0,5% körül volt havonta. Ahogy az 5. ábrán is jól látható a 2014. év őszén volt egy nagyobb mértékű visszaesés a panellakások árában, amikor is megközelítettük ismét a 2002. évi panellakás árakat (145 ezer Ft-ra esett vissza 1 nm ára a piacon). Az elmúlt 1 év (COVID-időszak) adatait vizsgálva megállapítható, hogy az előző hónaphoz képest csökkenés a 2020. év márciusában, májusában, augusztusában, szeptemberében és novemberében volt. A többi hónapban az előző hónaphoz képest minimális (0,3-1,1%) növekedés figyelhető meg, kivétel a 2020. októberi hónapja, amikor 4,6%-os átlagos árnövekedés következett be az előző hónap adatahoz képest. Az előrejelzések alapján a következő hónapokra 434 ezer Ft-os átlagos négyzetméter árral lehet számolni.

6. ábra: A panellakások átlagos eladási árának alakulása az előző hónaphoz képest Magyarországon 2020. év elejétől napjainkig



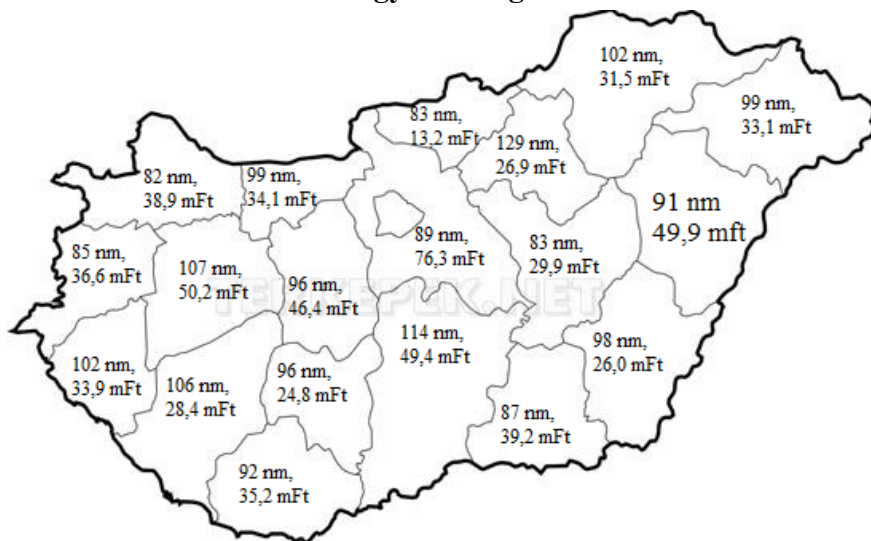
Forrás: Saját adatgyűjtés alapján saját kalkuláció

Az országos adatok áttekintését követően az egyes megyeszékhelyek átlagos ingatlan árait, illetve a hozzájuk tartozó átlagos lakóingatlan méreteket is áttekintettem a használt ingatlan piacon. A kalkulációmban a következő városok kerültek be: Békéscsaba (Békés megye), Budapest (Pest megye), Debrecen (Hajdú-Bihar megye), Eger (Heves megye), Győr (Győr-Moson-Sopron megye), Kaposvár (Somogy megye), Kecskemét (Bács-Kiskun megye), Miskolc (Borsod-Abaúj-Zemplén megye), Nyíregyháza (Szabolcs-Szatmár-Bereg megye), Pécs (Baranya megye), Salgótarján (Nógrád megye), Szeged (Csongrád-Csanád megye), Szekszárd (Tolna megye), Székesfehérvár (Fejér megye), Szolnok (Jász-Nagykun-Szolnok

megye), Szombathely (Vas megye), Tatabánya (Komárom-Esztergom megye), Veszprém (Veszprém megye), Zalaegerszeg (Zala megye).

A lakóingatlanok vizsgálata esetén megállapítható, hogy a legmagasabb eladási átlaggal Budapest rendelkezik (76,3 mFt), melyet Veszprém és Debrecen követ 50 millió forintos átlaggal (7. ábra). Mindhárom megyeszékhely esetén 100-110 nm-es átlagos lakóingatlan nagysággal lehet kalkulálni az eladások esetén. A legalacsonyabb átlagos lakóingatlan árral Salgótarján rendelkezik, mivel itt egy átlagos lakóingatlan 13,2 millió Ft-ba kerül a gyűjtött adatok alapján. Ennek oka, hogy ebben a régióban van a legmagasabb munkanélküliség is, így a lakóingatlanok ára is az átlag alatt van sokkal. A statisztikai számítások elvégzése alapján megállapítható, hogy a megyeszékhelyek esetén a lakóingatlan mérete 50%-ban 96 nm alatt, 50%-ban pedig 96 nm felett találhatóak. Ha 5%-os hibát engedélyezve határozzuk meg az átlagos nagyságot, akkor 91-103 nm között változik a magyarországi megyeszékhelyek lakóingatlan mérete. Az összes vizsgált város esetén a lakóingatlanok mérete 82-129 nm között ingadozik (a rendelkezésre álló adatok egy gyengén változékony sokaságot mutatnak, mivel a relatív szórás értéke 105 alatt van, tehát az átlag jól jellemzi a sokaságot). A magyarországi összes megyeszékhely átlagos eladási ár vizsgálata alapján megállapítható, hogy 5%-os hiba feltételezése mellett 30,8-43,6 millió Ft között váltakoznak az ingatlanok árai. A vizsgálatba bevont városok 50%-a 34,1 millió Ft alatti, 50%-a pedig 34,1 millió Ft feletti eladási árral rendelkezett.

7. ábra: A lakóingatlan átlagos eladási árának alakulása a 2021. évben Magyarországon



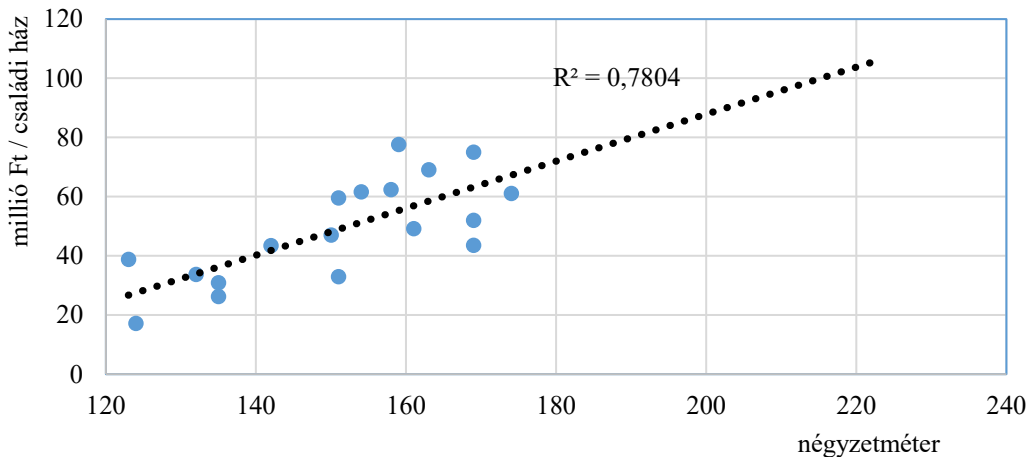
Forrás: Saját adatgyűjtés alapján saját kalkuláció

A téglalakások árának vizsgálata során meghatározható, hogy a fővárosban egy használt lakás négyzetméterára átlagosan 687-707 ezer Ft között ingadozik, addig ez vidéken 338-349 ezer Ft között van. Az összegyűjtött adatok alapján megállapítható, hogy a fiatal korosztály a fővárosban vagy a nagyvárosok valamelyikében az átlagnál

kevesebb családi házat/téglalakást vásárolt az elmúlt időben, független attól, hogy sok esetben a fiatalok egy része magasabb fizetéssel rendelkezik, mint az egy korosztállyal magasabb lakosok.

A családi házak eladási árait áttekintve megállapítható, hogy az átlagos családi ház mérete 5 %-os elsőfajú hiba mellett 143 és 159 nm körül alakul, s a hozzá tartozó eladási átlagár napjainkban 40-57 millió forint. A házméret alapján egy homogén sokasággal, míg az átlagárak esetén egy erősen változékony sokasággal találkoztam. A magyarországi megyeszékhelyeken a családi ház mérete, illetve az eladási átlagára között szoros kapcsolat fedezhető fel ($r=0,88$), s az eladásra kínált családi házak mérete az eladásra kínált családi ház eladási árát 78%-ban magyarázza. Az összegyűjtött adatokra illesztett egyenes 27%-ban illeszkedik, ami elég jónak tekinthető (8. ábra).

8. ábra: A családi ház átlagos eladási ára és a ház méret közti összefüggés vizsgálata



Forrás: Saját adatgyűjtés alapján saját kalkuláció

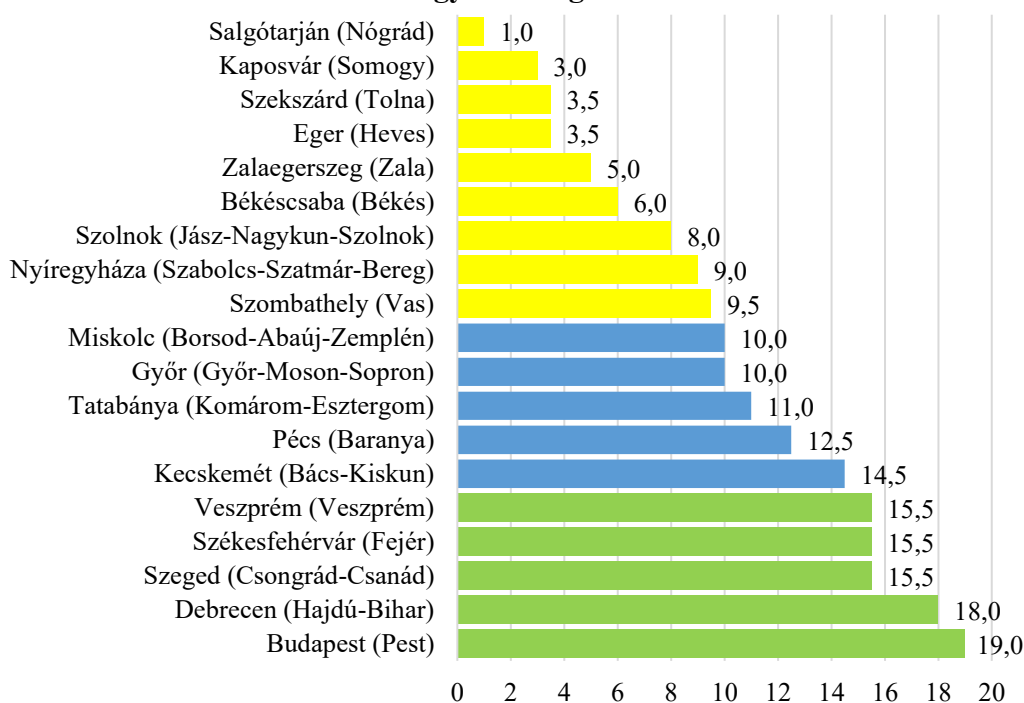
A családi-, illetve a sorházak átlagos eladási árát vizsgálva 3 kategóriát hoztam létre (9. ábra). Súlypontokat rendeltem az egyes megyeszékhelyek ház típusaihoz az elkészített számítások alapján, s ez alapján alakítottam ki a rangsort. Az első csoportba sorolt megyeszékhelyek az átlagon aluli értékesítési árral rendelkeznek. Ehhez a csoporthoz 9 megyeszékhely tartozik. A tapasztalati adatok alapján megállapítható az elvégzett számítások alapján, hogy a családi- és sorházak ára 40%-ban befolyásolja egymást ebben a kategóriában (ez pontosan mit is jelent és mi alapján mondjuk?). Az eladási árak között szoros kapcsolatot véltem felfedezni.

A második, középkategória esetén már szorosabb kapcsolat van a családi ház és a sorház áralakulása között, itt az egyik háztípus a másik háztípus árát 67%-ban befolyásolja (azaz ennyi a korrelációs együttszorzás).

A harmadik kategória, a legdrágább családi házakkal és sorházakkal rendelkező megyeszékhelyek Veszprém és környéke, Székesfehérvár és környéke, Szeged és környéke, Debrecen és környéke, valamint Budapest és vonzáskörzete. Ezek mind

olyan városok, melyek egyben egyetemvárosok is (Pannon Egyetem, Szegedi Tudományegyetem, Debreceni Egyetem, Kodolányi János Egyetem, Debreceni Református Hittudományi Egyetem, Budapesten több egyetemi campus is működik). Nagyon sok család dönt már úgy napjainkban, hogy a gyermek igényeit és jobb lehetőségeit szem előtt tartva az adott egyetemvárosba költözik az egész család, mely sok esetben családi ház vásárlását is jelenti (akár hitelfelvétel mellett). A felsorolt városok és agglomerációik az országos átlag feletti eladási árakkal rendelkeznek. Az árak befolyásoló szerepének a vizsgálata esetén ennél a csoportnál kaptam a legerősebb kapcsolatot, mivel a lineáris korrelációs együttható értéke 0,83 volt. Az egyik háztípus ára a másik háztípus árát 70%-ban befolyásolja az adatok esetén, azaz megfigyelhető az együttmozgás.

9. ábra: A családi ház átlagos eladási árának alakulása a 2021. évben Magyarországon



Forrás: Saját adatgyűjtés alapján saját kalkuláció

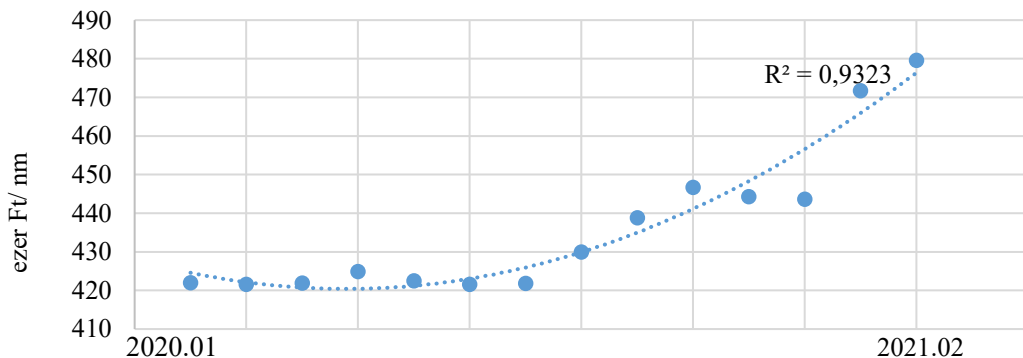
Mivel Budapest után Debrecenben találhatóak a legdrágább családi házak, ezért itt egy külön vizsgálatot is elvégeztem (10. ábra). Az itt szereplő adatok a Debrecenre összegyűjtött adatok alapján 5%-os eltérést figyelembe véve készült el. Egy felújított (szigetelt, korszerű) 80-120 nm-es debreceni ház a belvárosban 74,4 – 81,9 millió Ft, az egyetemi campusok közelében 67,6-74,6 millió Ft, míg a külső városrészekben 49,9-57,7 millió Ft. Természetesen a felújítás előtt álló házak ára sokkal alacsonyabb (belvárosban 55,1-59,9 millió Ft, egyetem közelében 51,2-58,9 millió Ft, míg a külső városrészekben 40-50 millió Ft). A jelenlegi tendenciákat tekintve természetesen a családi házak esetén egyre jobban nő az igény az

energiahatékony otthonok kialakítására, mivel az ilyen házak esetén 100-150 ezer Ft-tal is lehet kevesebb a tulajdonosoknak a rezsi számlája.

A családi házak árának kalkulációja esetén figyelembe kell venni a babaváró hitel és a CSOK igénybevételi lehetőségét is, melyek miatt a házak eladási árába már sok estebe beépítik ezt a támogatási forma igénybevételét az eladók (az árnövekedés egyik oka a 2020. éve végén). Találkoztam a kutatásom során olyan házzal is, melynek az ára a babaváró hitel igénybevételének a kezdetén néhány millió Ft-tal megemelkedett (az ilyen házak továbbra is az ingatlanpiacon várják az új „gazdájukat”).

A panellakások vizsgálata esetén 5%-os hibát feltételezve megállapítható, hogy a magyarországi panellakások ára 17-21 millió forint között változik, s az átlagos nagyságuk 50-55 nm (legtöbb használt panellakás alapterülete a 2020. évben 55 nm volt). A legolcsóbb panellakásokat Nógrád-, Heves és Borsod-Abaúj-Zemplén megyében, míg a legdrágább panellakásokat a fővárosban, Debrecen és Székesfehérváron lehet megvásárolni.

10. ábra: A panellakások átlagos eladási ára 1nm-re levetítve 2020. év elejétől napjainkig Debrecenben Magyarországon

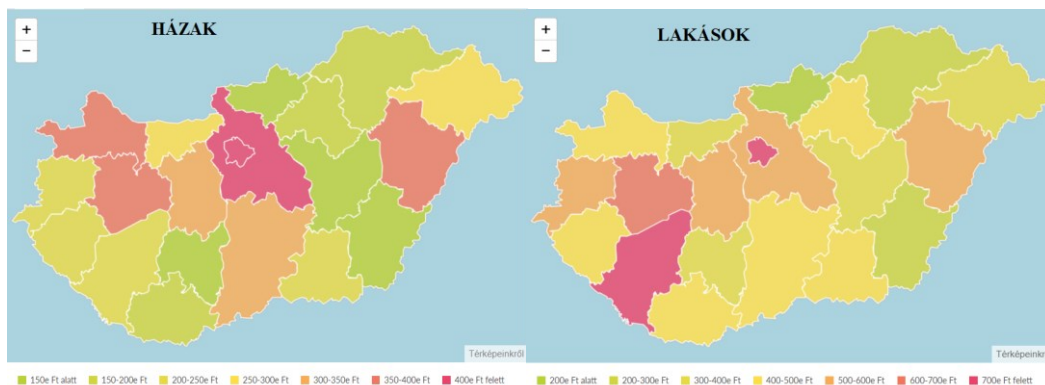


Forrás: Saját adatgyűjtés alapján saját kalkuláció

A panellakások vásárlása esetén minden 4. vevő fiatal házaspár, vagy fiatal egyedülálló volt a 2020. évben a Pénzcentrum (2020) felmérése alapján. A felmérésből kiderült az is, hogy a fiatalok 40%-ban a fővárosban, 43%-ban pedig a megyei jogú városokban vásároltak panellakást.

Összehasonlításként a koltozzbe.hu oldal adatai alapján készítettem egy ábrát (11. ábra), amelyen az egyes megyékben a lakások és az árak alakulását tüntettem fel.

11. ábra: A családi házak és a lakások közti különbségek az egyes megyékben Magyarországon



Forrás: Saját adatgyűjtés alapján saját kalkuláció

4. Következtetések, összegzés, záró megjegyzések, záró gondolatok

A használt lakások áralakulásának vizsgálata kapcsán megállapítható, hogy az elmúlt 5 évben országszerte nőttek az ingatlan árak és a COVID járvány az ingatlan árakat csak kis mértékben befolyásolta az elmúlt 1 év adatai alapján (1. táblázat).

1. táblázat: Összefoglaló táblázat az ingatlan árak alakulásáról

Megnevezés	Lakóingatlan átlagos nagyság (m ²)	Lakóingatlan átlagos m ² ára (ezer Ft)	2020.01.01 lakóingatlan ára 1 m ² -re (mft)	2021.01.01 lakóingatlan ára 1 m ² -re (mft)	2020.01.01-ről 2021.01.01-re a változás (%)
Magyarország	109	462	418	456	109,09%
családi ház	160	310	267	306	114,61%
sorház	114	451	425	441	103,76%
tégla lakás	68	630	579	615	106,22%
panellakás	55	423	409	420	102,69%

Forrás: Saját kalkuláció

Kutatásomban megvizsgáltam a használt lakóingatlanok árát is, ahol kiderült, hogy a legmagasabb árral Pest megyében, azon belül is Budapesten lehet számítani. Magyarország egészét vizsgálva a használt lakóingatlanok átlagára 19,6 millió forint körül volt 2020. évben. A Covid járvány időszakában nagyobb mértékű változás nem következett be a használt lakóingatlan eladási piac (2. táblázat). Ennek oka lehet az is, hogy a korány moratóriumot vezetett be (a törlesztési vagy hiteltörlesztési moratórium azt jelenti, hogy a hitelek havi fizetési kötelezettségét átmenetileg nem kell megfizetni, a tartozás és a kamatok nem kerülnek elengedésre, csak a fizetést halasztják el).

2. táblázat: Összefoglaló táblázat az ingatlan árak alakulásáról

Területi egység	Használt lakóingatlan ár (mft)		Negyedéves átlagos változás az 5 év alatt	Átlagos eladási ára (mft) a használt lakóingatlanok (előrejelzés)	Átlagár (mft) 5 év adatai alapján
	2016. év	2020. év			
Magyarország	12,6	19,6	2,75%-os átlagos növekedés	19,5	15,74
Észak- Magyarország	6,2	8,7	2,97%-os átlagos növekedés	8,6	7,54
Észak- és Dél- Alföld	Észak-Alföld: 7,7; Dél-Alföld: 7,9	Észak-Alföld: 11,4; Dél-Alföld: 12	2,3%-os átlagos növekedés	Észak-Alföld: 12,1, Dél- Alföld: 12,6	Észak-Alföld: 9,55; Dél-Alföld: 9,93
Közép-, Nyugat- és Dél-Dunántúl	Közép-Dunántúl: 10,1; Nyugat- Dunántúl: 11,4; Dél- Dunántúl: 8,3	Közép-Dunántúl: 18,5; Nyugat- Dunántúl: 17,8; Dél- Dunántúl: 13,1	3,0-3,06%-os átlagos növekedés	Közép- és Nyugat-Dunántúl: 18,6-19,0; Dél-Dunántúl: 13,51	Közép-Dunántúl: 13,67; Nyugat- Dunántúl: 14,52; Dél- Dunántúl: 10,44
Pest megye	16,4	24,5	4%-os növekedés	Budapest: 39,18; Pest megye: 28,3	21,6

Forrás: Saját kalkuláció

A kutatásom során az országos adatok alapján áttekintettem a felújított, a közepes színvonalú és a felújításon át nem esett lakóingatlanokat eladási árait is. Megállapítottam, hogy mind a fővárosban, mind a vidéki nagyvárosokban inkább a felújított, korszerű, szigetelt lakásokra van kereslet az ingatlanpiacon (tény, ezek ára drágább a középszintű lakóingatlanokhoz képest). A koronavírus 3. hulláma alatt véleményem szerint a digitális technikák jobban fognak terjedni és újabb pozitív hatások következhetnek be az ingatlan piacon a 2021. évre. Az Otthonteremtési programmal szélesebb körben történnek és történtek meg lakóingatlan vásárlások a fiatalok körében. Az ingatlan felújítási támogatásokkal a lakásállományok energetikai szempontból jobbak lesznek, valamint a 2020. év elején betört COVID járvány miatt elhalasztott lakóingatlan vásárlások a 2021. évben már megvalósulhatnak.

Irodalomjegyzék

- Csipkés M. – Nagy O. B. (2019): *A felsőoktatási szakképzésben tanuló hallgatók statisztikai példatára megoldással*. Debreceni Egyetem Gazdaságtudományi Kar. Ágazati Gazdaságtan és Módszertani Intézet, Debrecen.
- Huzsvai (2012): *Statisztika Gazdaságelemzők részére Excel és R alkalmazások*. Seneca Books.
- Ingatlanet (2021): *Ingatlan statisztikák országosan*. <<https://www.ingatlanet.hu/statisztika/Magyarorszag%C3%A1g>> (2021.03.14.)
- jofogas.hu (2021): <<https://www.jofogas.hu/magyarorszag?q=statisztika>> (2021.01.07.)
- Koltozzbe (2021): *Ingatlan statisztika Magyarországon*. <<https://koltozzbe.hu/statisztikak/>> (2021.03.11.)
- KSH (2020): *Lakáspiaci árak, lakásárindex, 2020. III. negyedév*. <<https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/stattukor/lakaspiacar/20203/index.html>> (2021.02.06.)
- KSH (2020b): *Ingatlanadattár, Magyarországi lakásárak, 2005–2019* (elektronikus elérhetőség) <https://www.ksh.hu/apps/shop.kiadvany?p_kiadvany_id=1057536&p_lang=HU> (2020.10.11.)
- KSH (2021): *Lakás*. <<https://www.ksh.hu/lakas>> (2021.01.07.)

- Pénzcentrum (2020): *Horror a magyar ingatlanpiacon: ilyen lakásokra futja a fiataloknak.* <<https://www.penzcentrum.hu/hitel/horror-a-magyar-ingatlanpiacon-ilyen-lakasokra-futja-a-fiataloknak.1105298.html>> (2021.03.28.)
- Petres T., Tóth L. (2004): Piaci információk és a multikollinearitás. In: Czagány L., Garai L. (szerk.) *SZTE Gazdaságtudományi Kar Közleményei.* JatePress, Szeged. 382–392.