



TÁJÉKOZTATÓ

Az MNB-lakásárindex alakulásáról a 2016. második negyedéves adatok alapján

Budapest, 2016. november 10. – A lakásárak változása tekintetében egyre nagyobb a főváros és az egyéb települések közt megfigyelt különbség, derült ki az MNB-lakásárindex legfrissebb, második negyedéves értékeiből. A budapesti lakásárak tartós és dinamikus emelkedése tovább folytatódott 2016 második negyedévében, a lakásárak 4 százalékkal nőttek ezen időszak alatt a fővárosban, míg a Budapesten kívüli városokban valamelyest csökkentek, a községekben pedig stagnáltak a lakásárak.

2016 második negyedéve során a lakásárak változása az egyes településtípusok szerint jelentős heterogenitást mutatott. **Budapesten a lakásárak nominális értelemben 4 százalékkal emelkedtek** a második negyedév során, míg a Budapesten kívüli városok esetében összességében 2 százalékos csökkenést, a községek esetében pedig stagnálást tapasztalhattunk. Mindezek éves dinamikában kifejezve 25,3, 4,9 és 3,2 százalékos lakásár változásnak felelnek meg.

A városi lakásárak második negyedéves változásában az egyes régiók között több eltérést is meg lehet figyelni. Észak-Magyarország volt az egyetlen régió, ahol nem csökkent a városi lakások ára, míg a többi régióban mindenhol mérséklődést tapasztalhattunk. **A legnagyobb mértékben a közép-magyarországi városokban csökkentek a lakásárak**, nominális értelemben mintegy 5,8 százalékkal. A lakásárak éves dinamikája Budapestet leszámítva a közép-dunántúli városok esetén a legmagasabb. Utóbbi 2016 második negyedév során 9,7 százalékot tett ki, ami azonban még nem haladta meg a lakásárak országos átlagban számított 10,1 százalékos éves növekedését.

2016 második negyedéve során a részindexekből aggregált MNB-lakásárindex alapján nem folytatódott érdemben a lakásárak növekedése. Az aggregált nominális lakásárindex 0,1 százalékkal nőtt, míg a reál lakásárindex 1,0 százalékkal csökkent a vizsgált negyedévben. Országos szinten a nominális lakásárak éves dinamikája lassult a második negyedév során, és 10,1 százalékot tett ki. Mindez reálértelemben hasonló éves lakásár emelkedéssel egyenértékű.

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- Magyar- ország	Városok - Közép- Dunántúl	Városok - Közép- Magyar- ország	Városok - Nyugat- Dunántúl	Községek
	Előző negyedév = 100 %										
2015. III.	104.2	107.2	103.2	106.2	102.3	104.8	100.9	101.4	102.8	101.7	102.3
2015. IV.	100.7	103.0	100.2	100.4	97.0	97.2	100.8	103.4	101.4	102.4	98.9
2016. I.	104.8	109.1	103.5	102.3	106.1	101.1	100.5	106.0	103.7	106.2	102.1
2016. II.	100.1	104.0	98.0	99.0	96.1	99.8	100.3	98.7	94.2	96.3	99.9
	Előző év azonos időszaka = 100 %										
2015. III.	116.1	127.5	111.2	110.3	110.9	114.4	108.1	114.2	109.0	109.9	110.2
2015. IV.	114.6	127.6	110.6	110.1	106.6	109.6	109.9	113.9	112.0	111.0	104.9
2016. I.	114.5	129.8	110.6	107.9	108.9	106.8	106.1	117.2	113.3	114.6	102.7
2016. II.	110.1	125.3	104.9	108.1	101.1	102.7	102.5	109.7	101.8	106.4	103.2

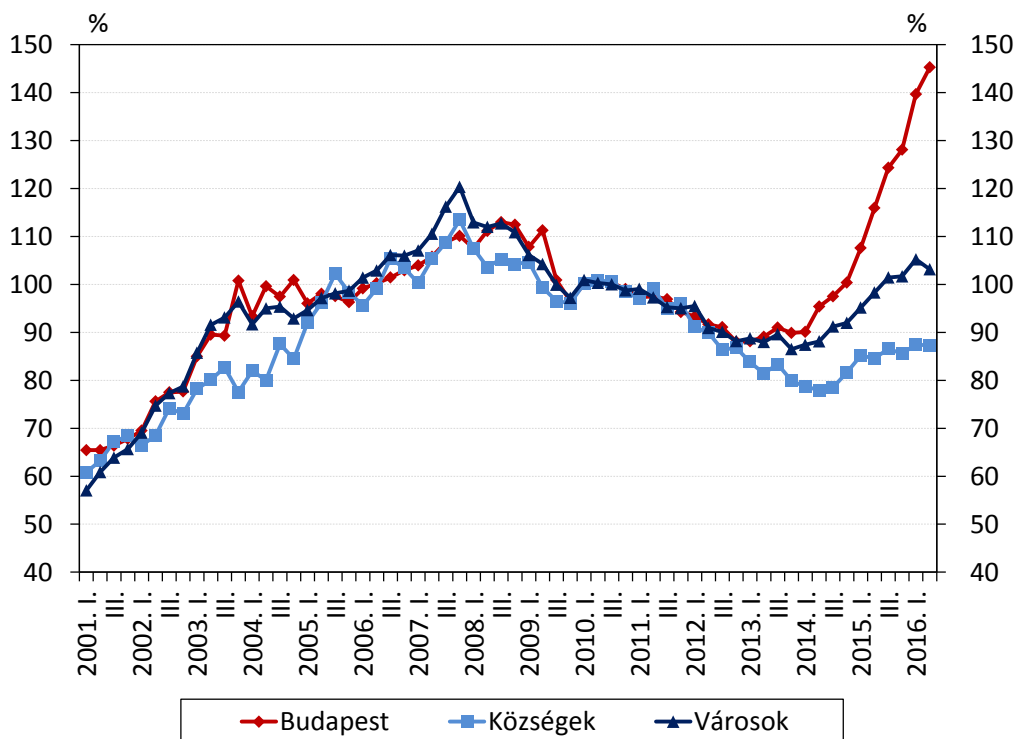
2. táblázat: A reál MNB lakásárindexek negyedéves és éves változása

	Aggregált reál MNB- lakásárindex	Budapest	Városok								Községek
				Városok - Dél- Alföld	Városok - Dél- Dunántúl	Városok - Észak- Alföld	Városok - Észak- Magyar- ország	Városok - Közép- Dunántúl	Városok - Közép- Magyar- ország	Városok - Nyugat- Dunántúl	
	Előző negyedév = 100 %										
2015. III.	104.5	107.6	103.5	106.5	102.6	105.1	101.2	101.7	103.1	102.0	102.6
2015. IV.	101.2	103.5	100.7	100.8	97.4	97.6	101.3	103.9	101.9	102.8	99.4
2016. I.	105.2	109.5	103.9	102.7	106.5	101.5	100.9	106.4	104.1	106.6	102.5
2016. II.	99.0	102.9	96.9	98.0	95.1	98.7	99.2	97.6	93.2	95.3	98.8
	Előző év azonos időszaka = 100 %										
2015. III.	116.1	127.5	111.2	110.3	110.9	114.4	108.1	114.2	109.0	109.9	110.2
2015. IV.	114.0	127.0	110.0	109.6	106.0	109.0	109.4	113.3	111.5	110.5	104.4
2016. I.	114.1	129.4	110.2	107.6	108.5	106.5	105.7	116.8	112.9	114.3	102.4
2016. II.	110.1	125.4	105.0	108.1	101.2	102.8	102.6	109.8	101.8	106.5	103.3

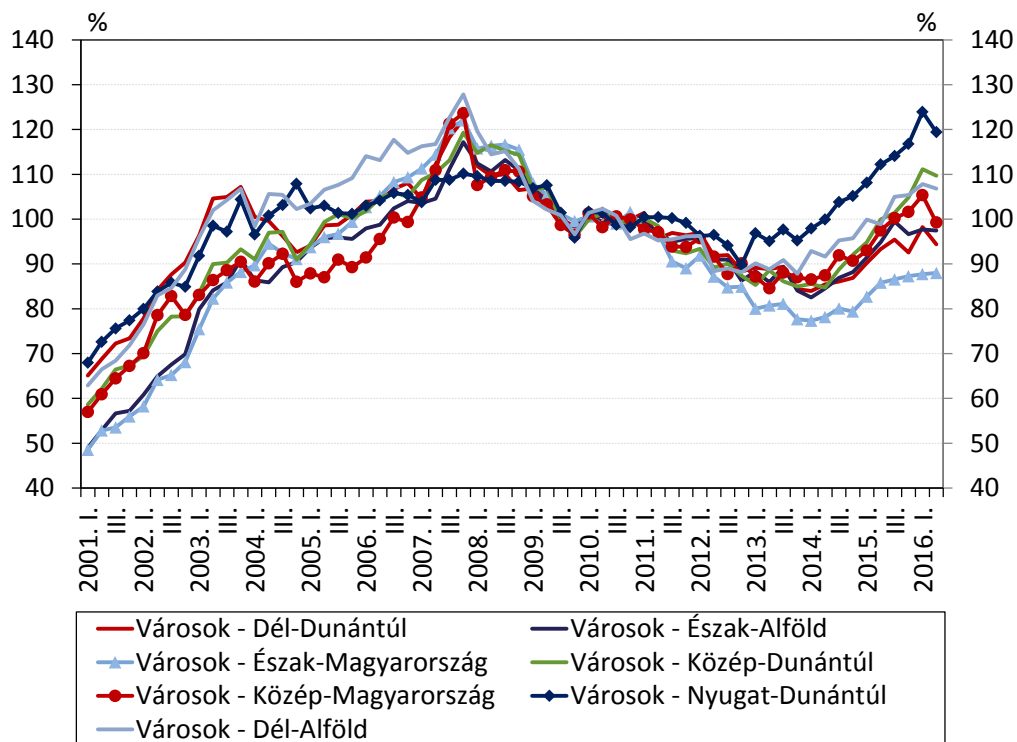
Megjegyzés: Fogyasztói árásszal deflálva.

ÁBRAKÉSZLET:

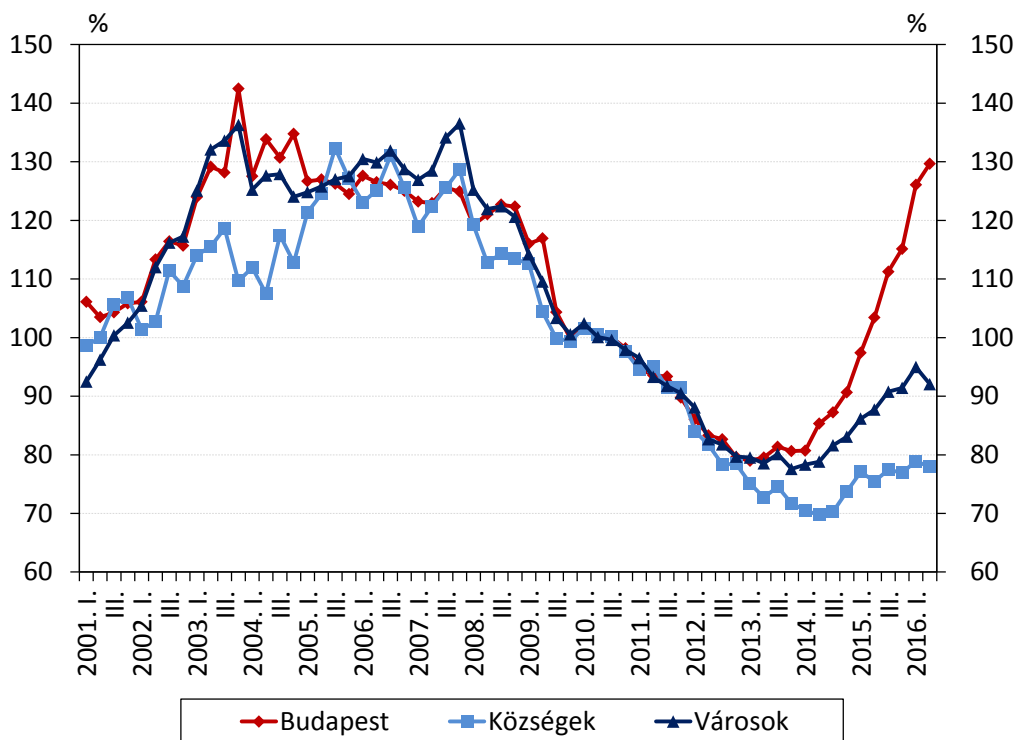
1. ábra: A nominális MNB-lakásárindex településtípusonként megbontva (2010 átlaga = 100%)



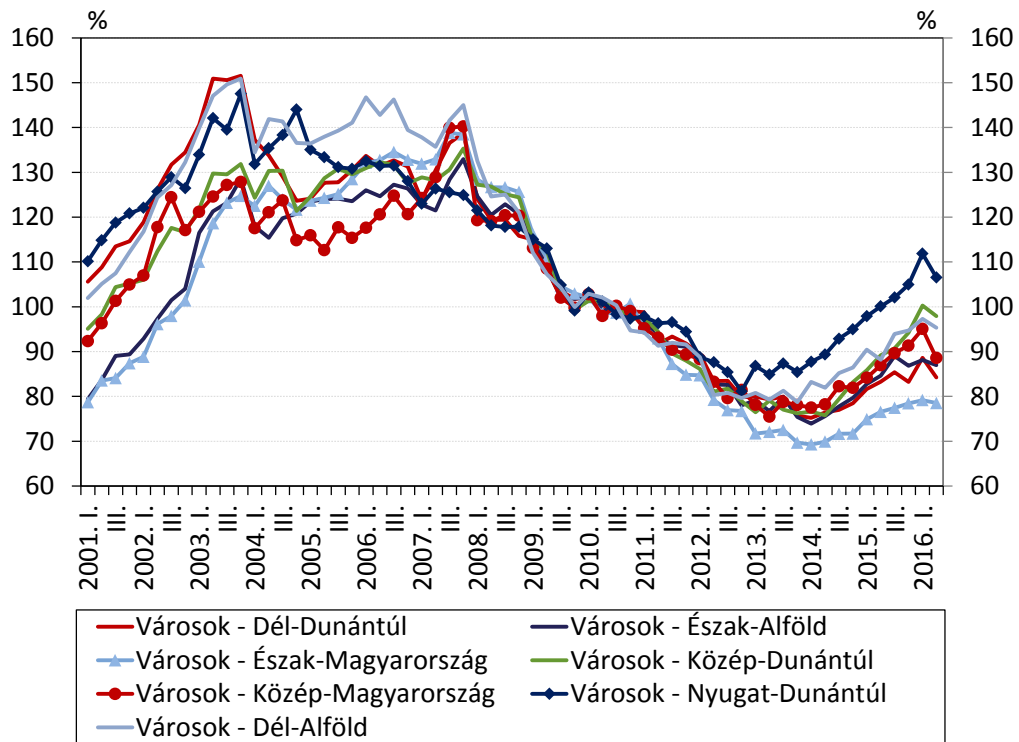
2. ábra: A városokra vonatkozó nominális MNB-lakásárindex régióként megbontva (2010 átlaga = 100%)



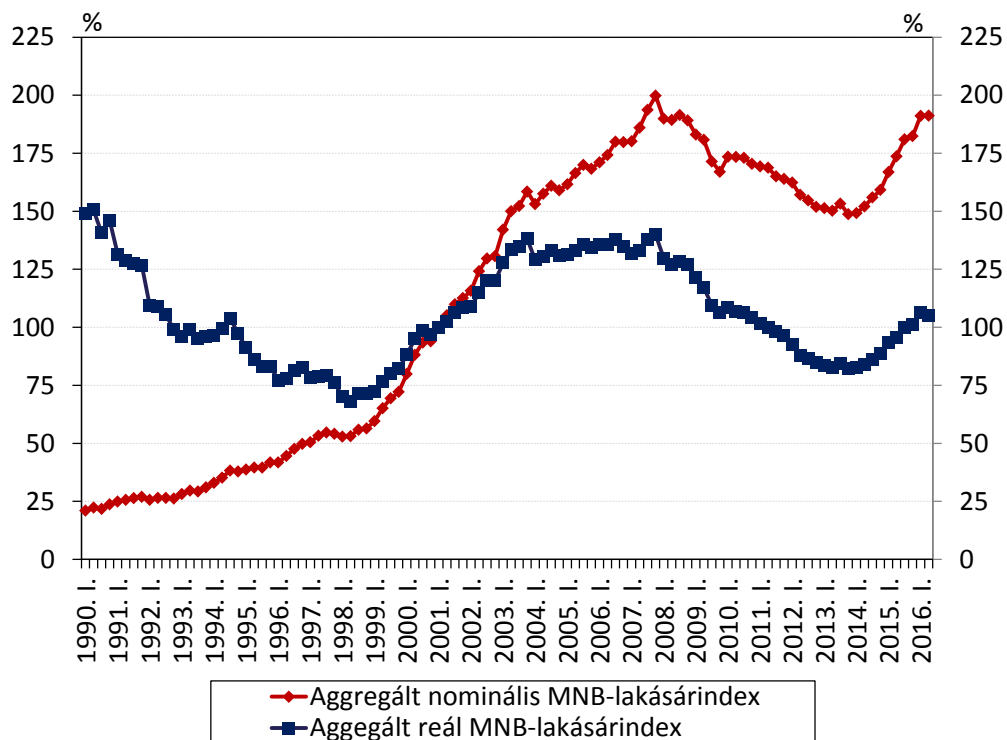
3. ábra: A reál MNB-lakásárindex településtípusonként megbontva (2010 átlaga = 100%)



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



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



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 vonatkozási 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, Budapesten kívüli városokra, valamint a községekre vonatkozó részindexek külön modell-specifikáció alapján kerültek megbecslésre.
- A városokra vonatkozó lakásárindex először régióként a negyedéves árváltozások alapján került összesűlyezésre, 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 összesűlyezésre, 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.

MAGYAR NEMZETI BANK

PÉNZÜGYI RENDSZER ELEMZÉSE IGAZGATÓSÁG

STATISZTIKAI IGAZGATÓSÁG

MNB-lakásárindex idősorok:

[Táblakészlet](#)

Elérhetőség:

Tel.: + 36 (1) 428-2750

Fax: + 36 (1) 429-8000

E-mail: sajto@mnbb.hu