

A V4-ek vásárlói kosarának és inflációs rátájának elemzése, illetve a lakáspiaci árak változása az Európai Unióban és Magyarországon

1. Általánosságban a fogyasztói árak statisztikai módszertanáról

A fogyasztóiár-index azon termékek és szolgáltatások időbeli árváltozását méri, amelyet a lakosság (vagyis a háztartások) saját felhasználásra vásárolnak, vagyis jelzi az infláció mértékét.

Ennek meghatározására bizonyos reprezentatív termékek és szolgáltatások folyamatos monitorozás történik havi gyakorisággal, az ország különböző területein. Ahhoz, hogy a megfigyelt árakból kiszámítható árindexek helyesen jelezzék az árváltozások hatását a lakossági kiadásokra, szükség van azok fogyasztásban elfoglalt szerepének, súlyának ismeretére.

A fogyasztóiár-index számításához felhasznált súlyok a termék- és szolgáltatáscsoportoknak a lakosság vásárolt fogyasztásában elfoglalt arányát reprezentálják. A súlyok felülvizsgálata évenként történik, a tárgyévet két évvel megelőző év lakossági fogyasztása alapján.

Részben módszertani, részben pedig technikai okokból bizonyos vásárlások (mint például az ingatlan vásárlás) nem szerepelnek a fogyasztói-árindexben¹, pedig jelenleg az ingatlanárak változása tekinthető az egyik legjelentősebbnek hazánkban.

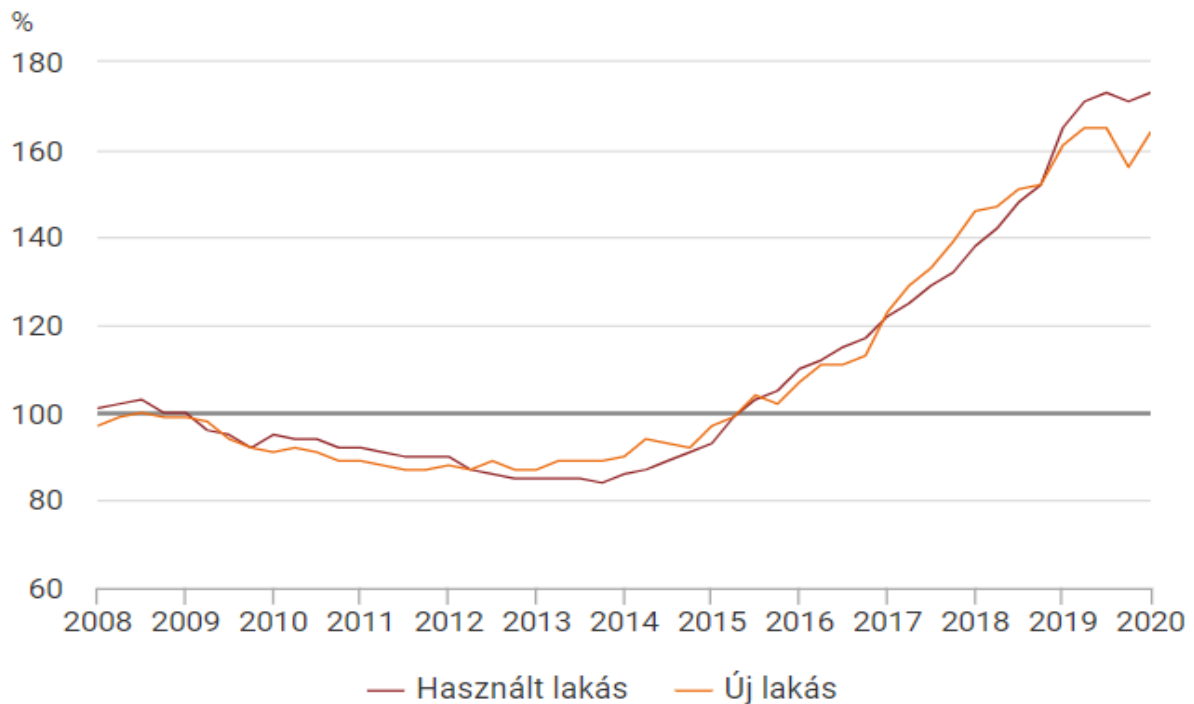
2. A lakáspiaci árak változása Magyarországon és az Európai Unióban

A különböző állami támogatások (mint például a CSOK és a Falusi CSOK) jelentősen megemelkedett mind az új-, mind pedig a használt lakások ára, amely emelkedés 2020-ban némiképp mérséklődött ugyan, azonban a nemrég bejelentett, és 2021-től életbe lépő 3 milliós forintos otthonfelújítási program újabb lendületet adhat az építőipari szolgáltatások árinflációjának, az építőipari alapanyagok árainak, valamint a lakásáraknak egyaránt.

Az alábbi ábra az új- és a használt ingatlanok árainak változását mutatja be a 2015-ös bázis évhez viszonyítva:

¹ <https://www.ksh.hu/docs/hun/modszgyors/farmodsz20.html>

A lakáspiaci árak negyedévenkénti alakulása – tiszta árváltozás (2015=100)

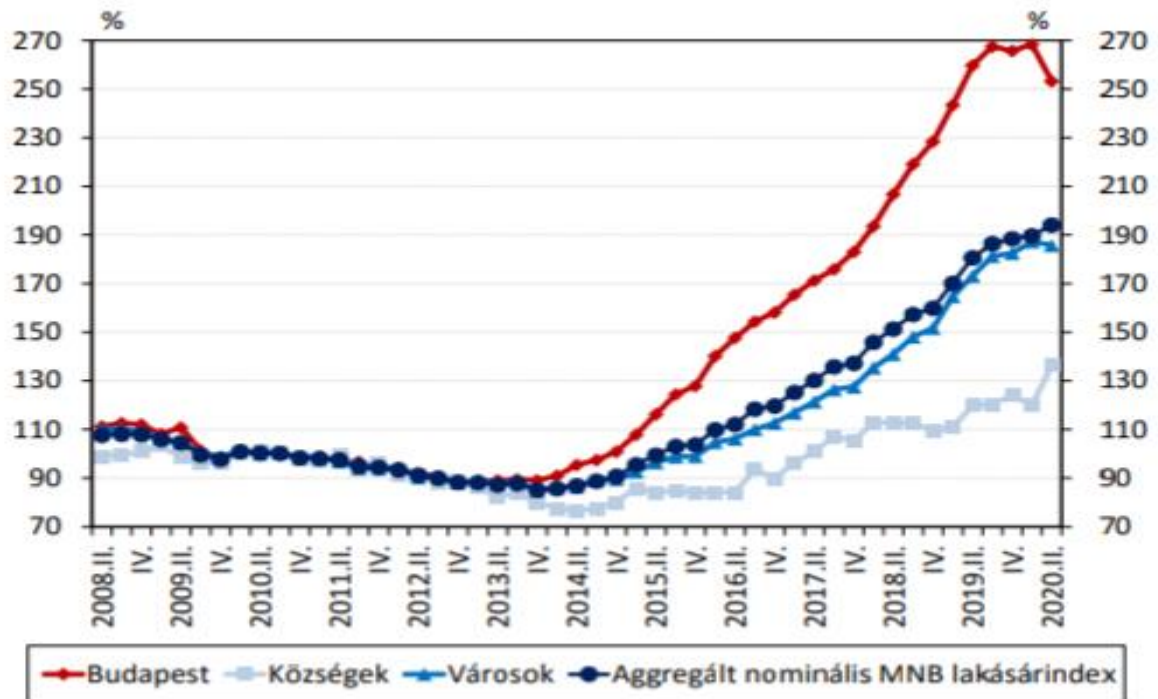


forrás: <https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/stattukor/lakaspiacar/20201/index.html>

Az ábra alapján 2020 első negyedévében a használt lakások ára 73%-kal volt magasabb 2015 első negyedévében, mint 2015-ben (tehát 5 év alatt közel háromnegyedével emelkedett), míg az új lakások esetében 64%-os volt ugyanezen időszak alatt az emelkedés.

2020 második negyedévében mérséklődtek a lakásárak mind Budapesten (10,3%-ról - 2,5%-ra változott a dinamika), mind pedig a vidéki városokban (13,7%-ról 7,3%-ra változott a negyedéves dinamika), viszont a községekben 8,1%-ról 13,8%-ra módosult a lakásárak növekedésének indexe.

Az alábbi ábrán az egyes településtípusok lakásárindexének változása látható, a 10 évvel ezelőtti (2010-es évi) lakásárakat 100%-nak (bázisnak) tekintve:



2. ábra: A nominális MNB lakásárindexek településtípusonként megbontva (2010 átlag=100%)

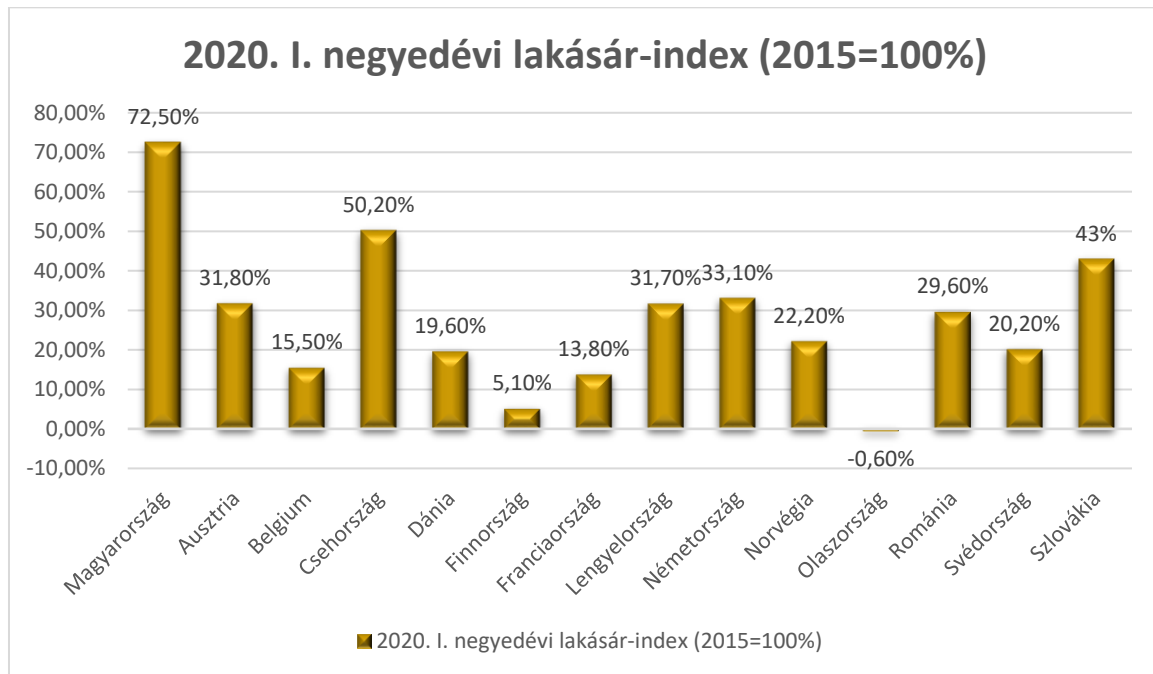
forrás: <https://www.mnb.hu/letoltes/mnb-lakasarindex-hu.pdf>

10 éves árdinamikát tekintve Budapesten 2,7-szeres lakásárak voltak már 2019 második negyedében és 2020 első negyedében is.

A városokban ennél kisebb a különbség: 2010 és 2020 között 90%-kal emelkedtek a lakásárak.

A községekben 2016 után indult csak meg az áremelkedés, ami 2020-ra 40% közelében állt.

Európa országaiban szintén emelkedő tendenciát mutatnak a lakásárak, a 2015-ös évet bázis időpontnak tekintve az alábbi inflációs ráta jellemző 2020-ban az egyes országokra:



forrás: <https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/stattukor/lakaspiacar/20201/index.html>

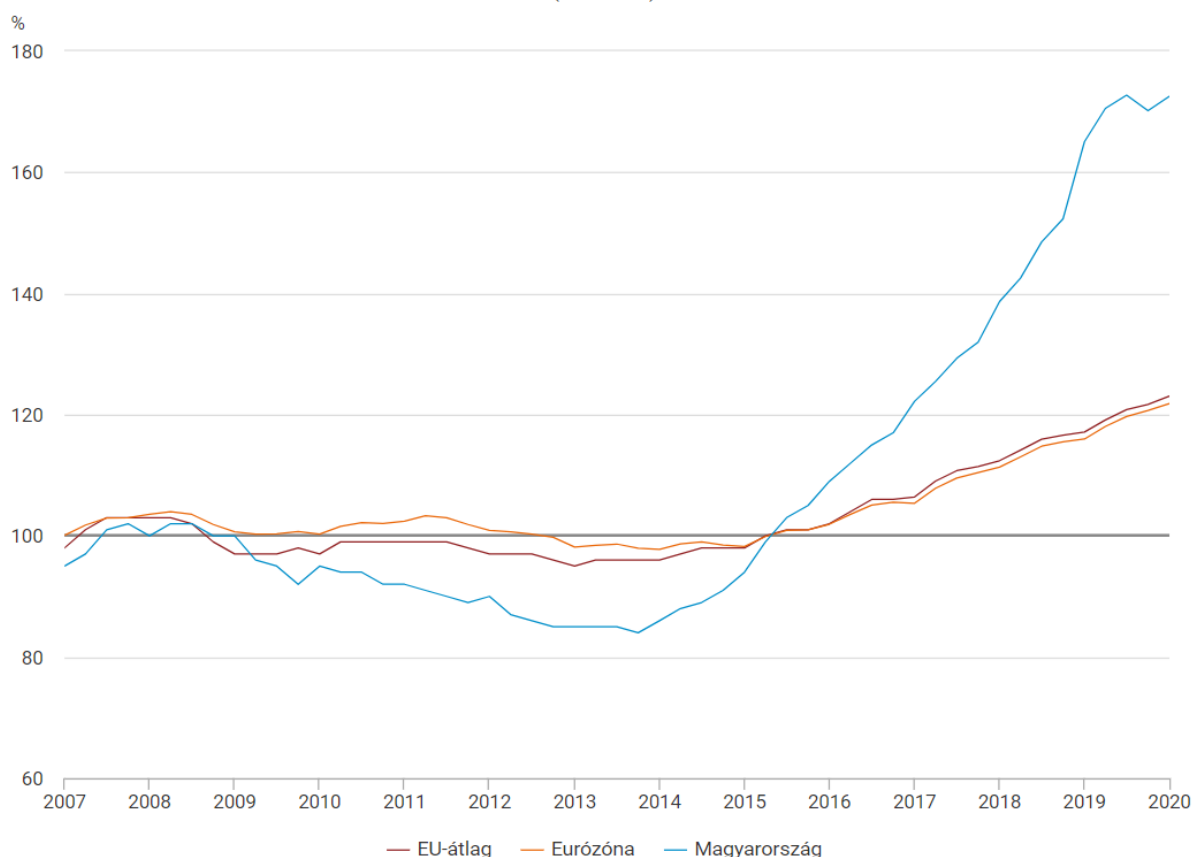
A V4 országok közül Csehországban volt Magyarország után a második legmagasabb a lakásár-dinamika (50,2%). Szlovákiában 2015 és 2020 között 43%-kal emelkedte az ingatlanárak.

Az európai átlag +23,0%, amelynél magasabb volt például még Lengyelországban (31,7%), Romániában (29,6%), de Németországban és Ausztriában is (előzőnél 33,1% volt, míg utóbbiban 31,8%).

Olaszország az egyetlen olyan Európai Unió tagország, ahol csökkentek a lakáspiaci árak (0,6%-kal).

A magyarországi és az Európai Unió összefogott lakáspiaci árindex változását mutatja be a következő ábra:

Összevont lakáspiaci árindex az Európai Unióban és Magyarországon
(2015=100)



forrás: <https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/stattukor/lakaspiacar/20201/index.html>

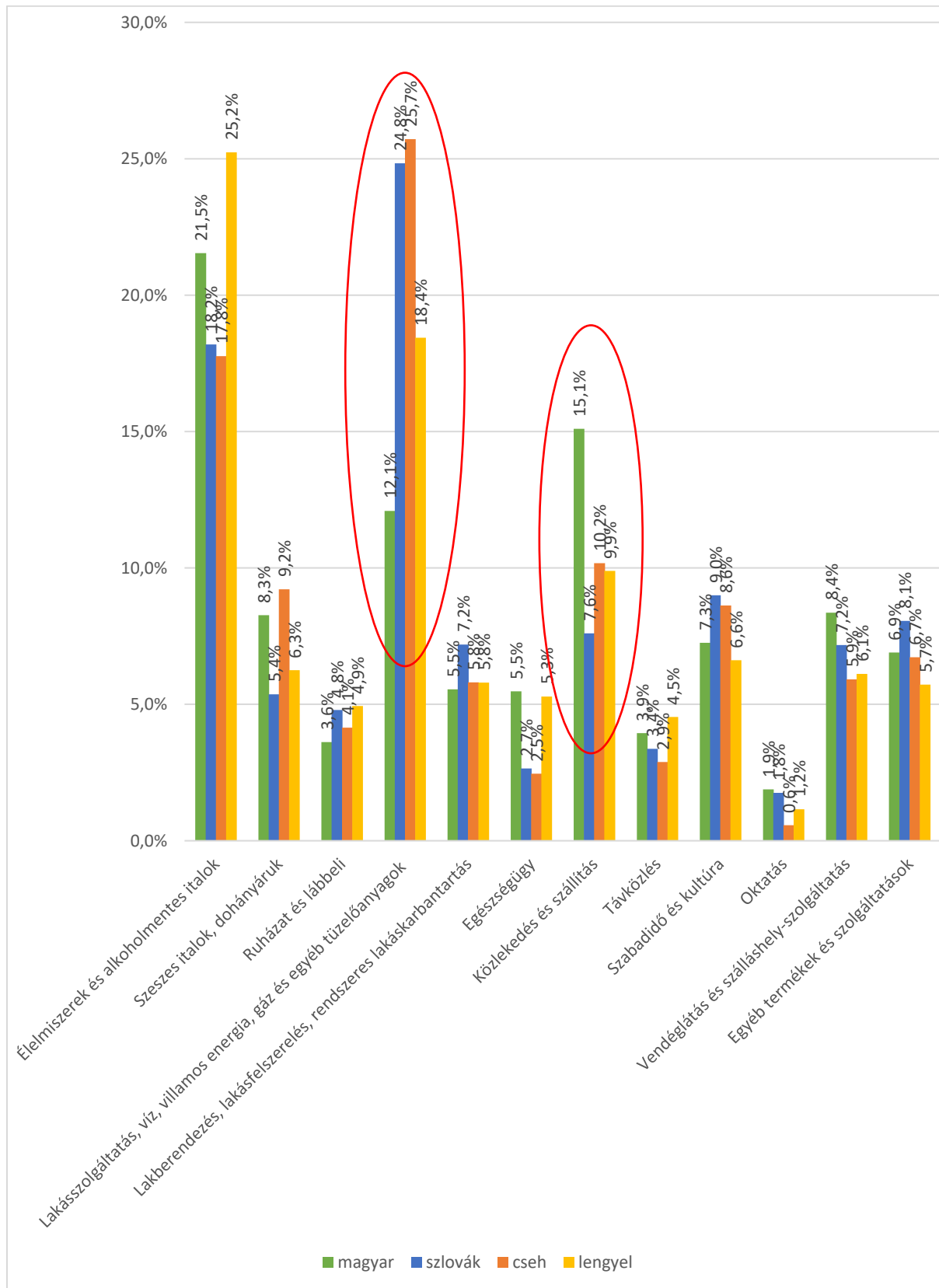
A 2015-ös év előtti időszakban (2007 és 2015 között) az Európai Unió lakáspiaci átlagárai nem változtak érdemben, míg Magyarországon a 2007-2009-es periódus után 2014-ig egy 15-18%-os lakáspiaci árcsökkenés figyelhető meg.

2015 után egy erőteljes dinamika látható a magyar árindex változásában, míg az uniós átlag egy jóval visszafogottabb, de folyamatosan növekvő tendenciát rajzol.

3. A V4-es országok fogyasztói kosarának összehasonlítása

Ahogy az a bevezetőből kiderült, minden ország a saját fogyasztói szokásainak megfelelően alakítja ki a fogyasztói kosarat, amely alapján az egyes tételek inflációjának és a súlyozásnak megfelelően számítja ki a fogyasztói-árindexet.

Az egyes termék- és szolgáltatás csoportok súlyozása az alábbiak szerint alakul 2020-ban a 4 országban:



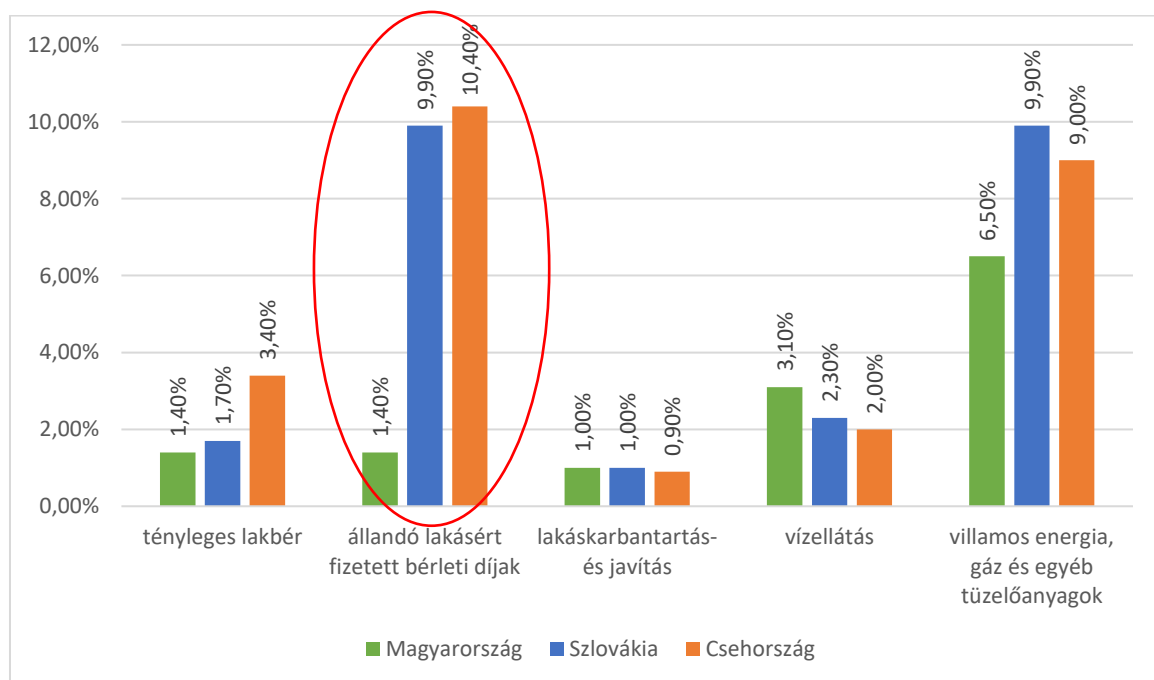
forrás: <http://datacube.statistics.sk/>; <https://vdb.czso.cz/>; <https://stat.gov.pl/en>; www.ksh.hu/

A legnagyobb eltérés a lakhatással-, és a közlekedéssel/szállítással kapcsolatban figyelhető meg az egyes országok gyakorlatában.

A „Lakásszolgáltatás, víz, villamos energia, gáz és egyéb tüzelőanyagok” termék- és szolgáltatáscsoport esetében mindössze 12,1%-os a magyar súlyozás, míg a lengyeleknél 18,4%, a szlovákoknál és a cseheknél pedig 25-26%-os, vagyis több, mint duplája a magyarnak.

Ezzel szemben a magyar gyakorlatban kiemelkedően magas a közlekedéssel és a szállítással kapcsolatos kiadások súlya: 15,1%-os, aminek mindössze kétharmadával számolnak Csehországban (10,2%-kal) és Lengyelországban (9,9%), de Szlovákiában például a magyar súly felével kalkulálnak (7,6%-kal).

Az alábbi ábrán azt mutatjuk be, hogy a lakhatási költségeken belül melyik altényező mekkora súllyal szerepel a fogyasztói-árindexben Magyarország Szlovákia és Csehország esetében (a lengyel adatok nem voltak ilyen részletezettségűek):



forrás: <http://datacube.statistics.sk/>; <https://vdb.czso.cz/>; <https://stat.gov.pl/en>; www.ksh.hu/

A legszembevetőbb különbség éppen a lakás bérleti díjak esetében mutatkozik: Magyarországon itt mindössze 1,4%-os súllyal kalkulálnak, míg Szlovákiában 9,9%-, Csehországban pedig 10,4% ez az arány, vagyis a magyarnak 7-10-szerese. Eközben

Magyarországon a bérleti díjak áremelkedése 7,2%-os volt, de szintén 1,4%-os súllyal számít a tényleges lakbér is, ami a bérleti díjakhoz hasonlóan 7,2%-kal emelkedett 2019 és 2020 között.

megnevezés	súly	infláció
Lakásszolgáltatás, víz, villamos energia, gáz és egyéb tüzelőanyagok	12,1%	101,9
Tényleges lakbér	1,4%	107,2
Tényleges lakbér	1,4%	107,2
Állandó lakásért fizetett bérleti díjak	1,4%	107,2
Állandó lakásért fizetett bérleti díjak	1,4%	107,2
Lakáskarbantartás és -javítás	1,0%	107,8
Lakáskarbantartáshoz és -javításhoz vásárolt anyagok	0,5%	105,8
Lakáskarbantartási és -javítási szolgáltatások	0,5%	110,2
Vízellátás és egyéb lakásszolgáltatás	3,1%	101,3
Vízellátás	0,7%	100,0
Hulladékelszállítás	0,4%	100,0
Szennyvízelvezetés	0,8%	100,0
Egyéb, máshova nem sorolt lakásszolgáltatás	1,2%	103,4
Villamos energia, gáz és egyéb tüzelőanyagok	6,5%	100,4
Villamos energia	2,2%	100,0
Gáz	2,9%	100,1
Szilárd tüzelőanyagok	0,7%	103,2
Melegvíz- és hőszolgáltatás	0,7%	100,0

forrás: www.ksh.hu

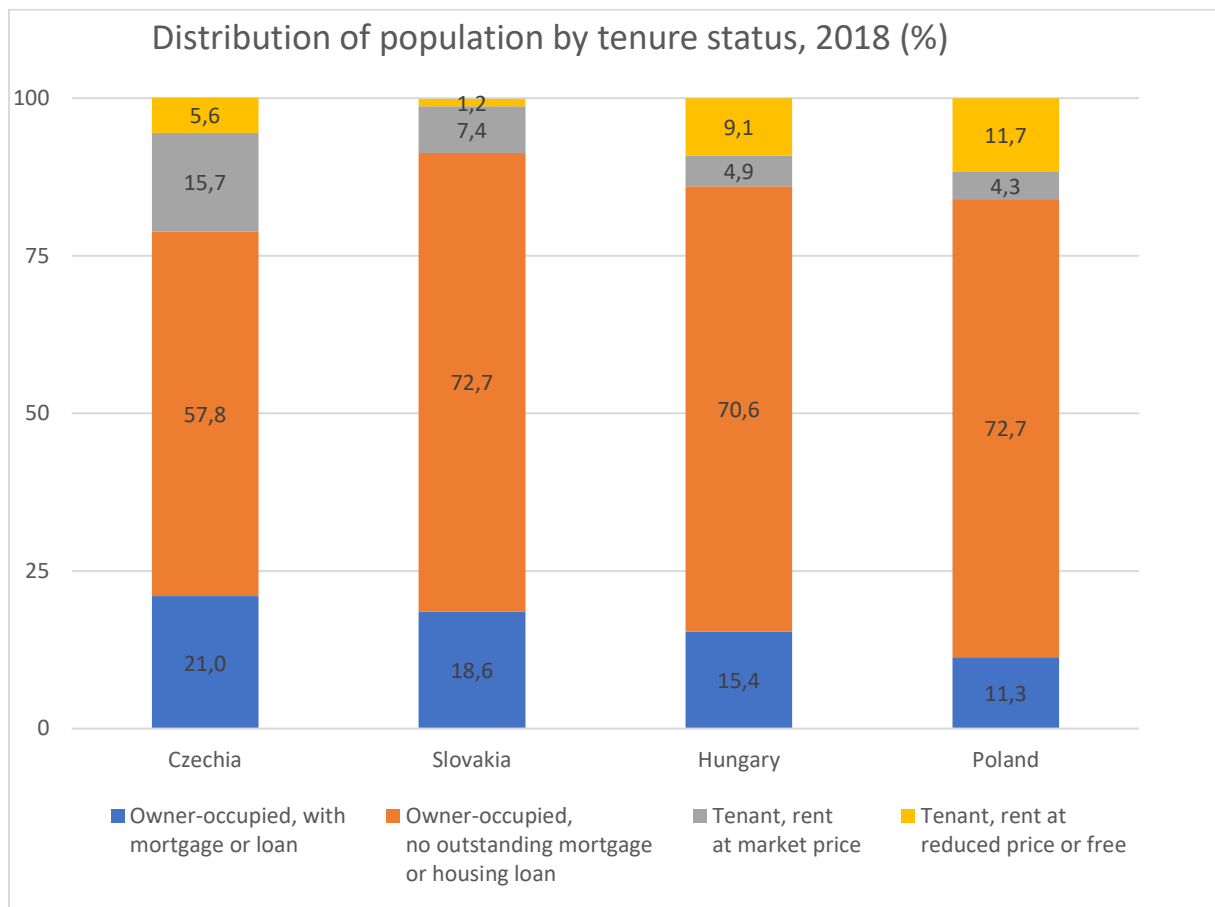
A táblázatból látszik, hogy éppen a legnagyobb áremelkedést „elszenvedő” alegységek súlya a legkisebb, és például közel ötször akkora súllyal veszik figyelembe a villamos energia és a tüzelőanyag árát, mint a bérleti díjakat. Ennek valószínűleg az a magyarázata, hogy a lakosság egy bizonyos része saját tulajdonú házban/lakásban él, ahol ezekkel a kiadásokkal nem kell számolni, viszont a lakosság másik részénél ezek az áremelkedések sokkal jelentősebb mértékben érezhetőek (hiszen havonta fizetik a lakbért, ami egyrészt 7,2%-kal emelkedett átlagosan, másrészt a havi jövedelmüknek akár 25-30%-át, vagy még jelentősebb részét képezi).

Az Európai Unió statisztikai oldalának adatai alapján², amely azt vizsgálja, hogy 2018-ban a népesség hány százaléka élt olyan háztartásban, ahol a rendelkezésre álló jövedelem legalább 40%-át a lakhatással kapcsolatos kiadások teszik ki, Magyarországon ez az arány 9,6%

² https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Housing_statistics/hu

volt, Csehországban 7,8%, Lengyelországban 6,2%, Szlovákiában pedig 4,1%, tehát ezek az adatok alapján nem találunk magyarázatot az 1,4%-os súlyarányra, ami a magyar inflációs kalkulációt jelenti a lakbérékkel kapcsolatosan, sőt, inkább magasabb arányszámot várnánk.

Egy másik Európai Uniói statisztika azt mutatja meg, hogy miként oszlott meg a lakás- és háztulajdonosok, valamint a bérlők aránya az egyes országokban. Ebből most csak a V4-es adatokat vizsgálva az alábbi ábrát kapjuk:



forrás: https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Housing_statistics/hu

Kék színnel a jelzáloggal vagy hitellel terhelt, de a tulajdonos által lakott ingatlanarány látható; ez Csehországban volt a legmagasabb (21%), Magyarországon 15,4% volt 2018-ban.

A narancs színnel jelzett oszloprész a tulajdonos által lakott azon ingatlanok arányát mutatja, amelyeket nem terhel jelzálog és/vagy hitel. Ez Csehországban volt a legalacsonyabb (57,8%), a másik három országban 71-73% körüli arány volt.

A bérlőket a szürke és a sárga színű oszloprész jelzi, ez 21,3% volt Csehországban, 16% Lengyelországban, 14% Magyarországon, és 8,6% Szlovákiában. Tulajdonképpen a szürke szín aránya a legfontosabb, amely azok arányát mutatja az ország lakosságán belül, akik piaci áron fizetnek lakbért. Itt már jelentősebb különbségek mutatkoznak, mivel Lengyelországban mindössze 4,3% ez az arány, Magyarországon hasonlóan alacsony, 4,9%, viszont Szlovákiában 7,4% (másfélszerese a magyarnak), Csehországban pedig 15,7% (háromszoros).

Ezek az arányszámok némileg magyarázatot adnak a Magyarországon alkalmazott alacsony bérleti díjarányra, de sokkal inkább egy fele-, vagy harmad akkora arányszámnak kéne lennie, nem pedig heted- és tized akkorának.

4. Utószó

Jelen tanulmánynak nem célja a jelenlegi statisztikai módszerek semminemű kritizálása, viszont egy közelebbi képet ad az egyes országok súlyozásának gyakorlatáról, és választ próbált adni a jelentős különbségek miatt.