

# Az FHB Lakásárindex módszertani háttéréről

Az FHB Lakásárindex a magyarországi lakóingatlan árak alakulását méri. Az index negyedéves gyakoriságú, 1998 első negyedévével kezdődik. A negyedévenkénti közzétételek idején az előző negyedév adataival zárul le az idősor. Tehát az első megjelenéskor, 2009 októberében 46 adatot tartalmaz, melyek közül 2009 második negyedévére vonatkozik az utolsó. Az index értékét a 2000-es év átlagával normáltuk, azaz 2000-ben az átlagos indexérték 100. Az index lakóingatlanok adásvételi tranzakciós adatain alapul, 1998-tól kezdődően mintegy 3000 település több mint 800 ezer lakóingatlan adásvételi adatát feldolgozva készült. Az adatok forrása az FHB működése során gyűjtött saját megfigyelései, valamint az APEH-től (2008 előtt az illetékhivataloktól) vásárolt adatbázis.

Miután nem adnak-vesznek minden egyes ingatlant minden negyedévben, ezért a megfigyeléseink – a tranzakciós adatok teljessége esetén is – az ingatlanállomány egy szükségképpen korlátozott mintája, a minta pedig nem reprezentatív. Ilyen esetben az egyszerű mutatók (átlagár, mediánár) alakulását befolyásolja, hogy éppen milyen jellegű ingatlanok kerültek a forgalomba, milyen a minta összetétele. Az FHB Lakásárindex számítása során ezt az ún. összetételhatást a szakirodalomban ajánlott hedonikus módszerrel kezeltük. Az összetételhatás leginkább az adásvételek területi eloszlásának változásából adódik, a hedonikus módszerrel így például kiszűrhető annak hatása, ha egyes időszakokban több budapesti adásvétel volt, mint máskor. Az adatbázisból számítható egyszerűbb mutatók és a hedonikus módszerrel számított FHB Lakásárindex trendje hasonló, hosszabb távon azonos tanulságokkal szolgálnak. Megfigyelhető azonban, hogy rövidebb távon az egyszerűbb mutatószámok alakulása jobban ingadozik, míg a regressziós módszertannal előállított index simábban alakul, azaz a rövid távú ingadozásokban szerepet játszhat az eladott lakások összetételének változása, amit a hedonikus módszer korrigál, így alkalmasabb a fundamentális folyamatok megjelenítésére.

Az APEH-től érkező adatok nagy része legalább fél évvel az adásvétel után kerül be az adatbázisba, nem elhanyagolható számban még évek múltán is érkeztek adatok. Az adóhivataltól beérkező adatok alapján az index utolsó időszakokra vonatkozó értékeit újra kiszámítjuk, így ezek némileg módosulhatnak.

Az FHB Lakásárindex módszertanának részletesebb leírása is elérhető [www.fhbindex.hu](http://www.fhbindex.hu) oldalon.

## FHB Lakásárindex

negyedév	index értéke*
1998Q1	45,63
1998Q2	51,18
1998Q3	54,75
1998Q4	54,96
1999Q1	59,31
1999Q2	65,75
1999Q3	70,98
1999Q4	77,54
2000Q1	91,71
2000Q2	99,45
2000Q3	102,87
2000Q4	105,97
2001Q1	114,04
2001Q2	117,72
2001Q3	117,58
2001Q4	119,84
2002Q1	128,49
2002Q2	133,80
2002Q3	135,78
2002Q4	139,89
2003Q1	153,01
2003Q2	159,14
2003Q3	160,01
2003Q4	169,51
2004Q1	166,08
2004Q2	173,65
2004Q3	172,29
2004Q4	179,87
2005Q1	175,61
2005Q2	177,04
2005Q3	177,35
2005Q4	178,70
2006Q1	183,94
2006Q2	185,73
2006Q3	186,59
2006Q4	189,07
2007Q1	192,82
2007Q2	195,19
2007Q3	192,83
2007Q4	200,03
2008Q1	200,70
2008Q2	196,37
2008Q3	195,40
2008Q4	196,56
2009Q1	191,12
2009Q2	183,39

\* Az index értékét a 2000-es év átlagával normáltuk: 2000-ben az átlagos indexérték 100.