

## TAKARÉK LAKÁSÁRINDEX 2018. II. NEGYEDÉV

### Tovább tart a lendület a lakáspiacon

Az előző negyedévekhez képest ugyan csökkent a lakásárak növekedési üteme hazánkban, a lendület azonban továbbra is tart.

2018. második negyedévében az első három hónaphoz képest 2,75 százalékkal drágultak a lakóingatlanok (1.ábra), miután a TAKARÉK Lakásárindex értéke a korábbi 284,2-ről 292,01-re változott 2018. második negyedévére. (2.ábra) A reál áremelkedés ennél valamivel szerényebb volt, 2 százalék környékén mozgott.

#### A TAKARÉK LAKÁSÁRINDEX ÉRTÉKEI NEGYEDÉVENTE:

| 2017.I. | 2017.II. | 2017.III. | 2017. IV. | 2018. I. | 2018. II. |
|---------|----------|-----------|-----------|----------|-----------|
| 242,34  | 248,97   | 257,51    | 268,97    | 284,2    | 292,01    |

Az aktuális mutató előállításához a TakaréK Csoport piaci információi és saját megfigyelései mellett felhasználtuk a Nemzeti Adó- és Vámhivatal által az adott időszakra feldolgozott valamennyi adatot.

A beérkezett új adatoknak köszönhetően a TAKARÉK Lakásárindex 2018. I. negyedéves értékét az alábbiak szerint véglegesítettük.

**Az éves növekedés 2017 második három hónapja és 2018 szintén második negyedéve között közel 17,3 százalékos volt nominálisan**, ami szinte megegyezett az előző negyedévben megfigyelt 2017 azonos időszakához képesti áremelkedéssel. **Reál értelemben 14,2 százalékos drágulás volt megfigyelhető.**

A TAKARÉK Index értéke a válság vége, vagyis 2014 év eleje óta, 2018 második negyedévéig közel 90 százalékkal emelkedett, míg reál értelemben a változás ugyanezen időszak alatt 81 százalékos volt.

**A válság előtti, 2008-as maximumhoz képest jelenleg a TAKARÉK Lakásárindex már több mint 45,5 százalékkal magasabb értéken áll.** Reál értelemben azonban a változás ugyanezen időszak során összesen csak 12,3 százalékos volt.

### Regionális folyamatok

2018. első felében a medián fajlagos lakásárak alapján a legnagyobb drágulás a korábbi Közép-Magyarország régiót jellemezte, ahol 19 százalékkal kellett többet fizetni, az idei év első hat hónapjában mint 2017-ben átlagosan egy lakás négyzetméteréért.

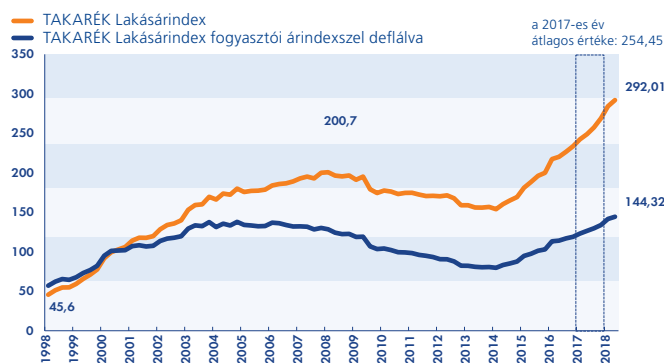
Ezen belül Budapesten 16,9 százalékos volt az áremelkedés nagysága. A többi régió közül a Közép-Dunántúl fajlagos medián árának emelkedése érte csak be az előzőeket, 17,9 százalékos drágulásával.

A legkisebb mértékben Észak- és Nyugat-Magyarországon változtak az árak, ahol 9,2 illetve 10,2 százalékos volt az áremelkedés a 2018. első felét jellemző és a 2017 átlagos árszint között. Az ország más régiói egymáshoz hasonlóan teljesítettek, a lakásárak 12,1-13,5 százalék között változtak.

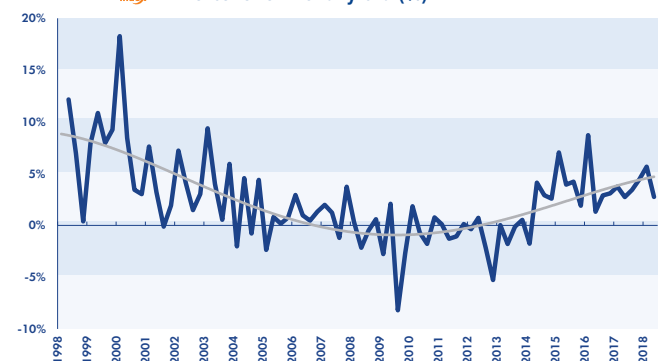
Település szerinti bontás alapján Budapest ugyan még vezetett a fajlagos medián árak változásában 2017 átlagos szintjéhez képest 2018 első felében (16,9%), de a megyeszékhelyeknek, 15,1 százalékos drágulásukkal sikerült megközelíteniük a fővárost.

A városok és községek esetében ennél jóval alacsonyabb mértékű emelkedés volt megfigyelhető, előbbieket esetében a medián fajlagos árak 5,8, míg utóbbiak esetében 3,5 százalékkal változtak.

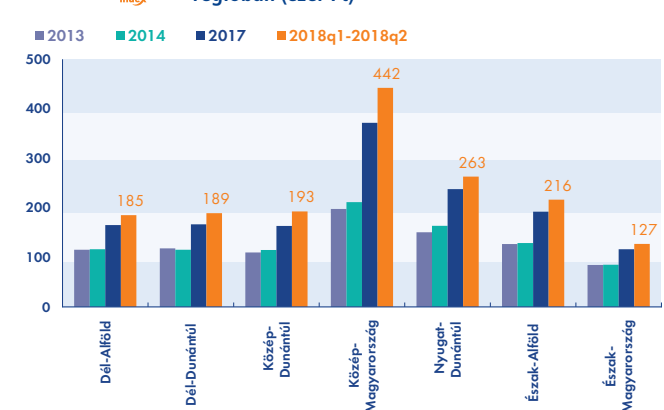
#### TAKARÉK Index 1998-tól 2018 Q2-ig



#### TAKARÉK Index alakulása az előző negyedév értékéhez viszonyítva (%)



#### A lakásárak medián értéke – Magyarország régióiban (ezer Ft)



#### Fővárosi kerületek



**A MEDIÁN FAJLAGOS LAKÓINGATLAN-ÁRAK A MEGYESZÉKHELYEKEN (EZER FT/M<sup>2</sup>)**

| Nyugat-Magyarország |      |          |                   | Kelet-Magyarország |      |         |                   |
|---------------------|------|----------|-------------------|--------------------|------|---------|-------------------|
| Település           | 2017 | 2018. I. | Vált<br>2017/2018 | Település          | 2017 | 2018 I. | Vált<br>2017/2018 |
| Győr                | 295  | 313      | 6.2%              | Kecskemét          | 254  | 296     | 16.5%             |
| Székesfehérvár      | 258  | 300      | 16.5%             | Debrecen           | 267  | 295     | 10.3%             |
| Veszprém            | 266  | 293      | 10.3%             | Szeged             | 222  | 247     | 11.4%             |
| Szombathely         | 245  | 255      | 4.0%              | Eger               | 204  | 238     | 16.6%             |
| Pécs                | 206  | 236      | 14.7%             | Nyíregyháza        | 200  | 228     | 13.8%             |
| Szekszárd           | 177  | 226      | 27.7%             | Szolnok            | 152  | 178     | 17.1%             |
| Zalaegerszeg        | 183  | 216      | 18.0%             | Békéscsaba         | 149  | 164     | 9.8%              |
| Tatabánya           | 174  | 200      | 14.9%             | Miskolc            | 139  | 155     | 11.5%             |
| Kaposvár            | 167  | 187      | 12.3%             | Salgótarján        | 80   | 88      | 10.2%             |

1.táblázat. A medián lakóingatlan árak Magyarország megyeszékhelyein (ezer Ft/m<sup>2</sup>)  
(Forrás: TakaréK Index)

**A MAGYAR LAKÁSPAC TELJESÍTMÉNYE:**

|                     |        |
|---------------------|--------|
| Negyedéves változás | +2,75% |
| Éves változás       | +17,3% |
| 5 éves változás     | +87,1% |
| 10 éves változás    | +48,7% |
| 20 éves változás    | +471%  |

2.táblázat. A lakásárak változása különböző időtávokon Magyarországon  
(Forrás: TakaréK Index)

## A TakaréK Indexhez kapcsolódó szolgáltatásaink

Lakásárindexét negyedéves gyakorisággal teszi közzé a TakaréK Jelzálogbank. Az elmúlt majd tíz évben az FHB Index elnevezéssel publikált mutatók 2018 júniusától már a TakaréK Index márka alatt jelennek meg, ezzel is jelezve a TakaréK Csoportba történt integrálódás folyamatát. A hazai ingatlanpiaci gyakorlatban ez a mutató mind időintervallumában, mind adatminőségében, mind módszertani megalapozottságában kiemelkedik a magyar lakáspiaci adatok közül. Az első, 2009-es publikálás óta az MNB (Magyar Nemzeti Bank), az RICS nemzetközi szervezete (The Royal Institution of Chartered Surveyors), az IMF, a European Mortgage Federation és az Európai Bizottság is kiemelt lakáspiaci mutatóként hivatkozott már a TakaréK Indexre.

Rendszeresen publikálja a Jelzálogbank az egyedi témát feldolgozó speciális lakáspiaci elemzéseit, a Termőföldindexet és a Lakásárprognózist. Lakáspiaci előrejelzése modellen alapuló módszertana az alábbi pillérré támaszkodik:

- I. **Nemzetközi és magyar tapasztalatok alapján azonosítanak összefüggéseket a kiválasztott magyar makrogazdasági indikátorok, pénzügyi és hitelpiaci környezet mutatószámai, lakáspiac forgalmi adatai és a lakásárak között. (A makrogazdasági és pénzügyi környezet várható alakulásáról főként a Magyar Nemzeti Bank kiadványaiban szereplő előrejelzések alapján alakítják ki képüket.)**
- II. **A Jelzálogbank két évtizede egyik meghatározó szereplője a magyar lakásfinanszírozási piacnak. Működése földrajzilag lefedi az országot, ingatlanértékelők széles körétől jutunk információkhoz, melyhez hozzájárul a TakaréK Csoport saját szakértői tapasztalata. Ezért előrejelzéseikben egyaránt felhasznál feldolgozott és ellenőrzött lokális helyzetértékeléseket.**

A TakaréK Index teljes körű magyarországi adatbázisa és az Index előállításához elvégzett módszertani fejlesztés a névváltást követően is lehetővé teszi, hogy a pénzügyi szektor számára kötelező, a fedezeti portfólióban lévő ingatlanok értékének monitorozására, és felülvizsgálatára, gyors és költséghatékony megoldást biztosítson.

Az Európai Parlament és Tanács 575/2013/EU rendelete (2013. június 26.) amely a hitelintézetekre és befektetési vállalkozásokra vonatkozó prudenciális követelményeket szabályozza (CRR), előírja a fedezeti portfólióban lévő ingatlanok értékének monitorozását, és a rendeletben meghatározott időközönkénti érték felülvizsgálatát. A TakaréK Csoport büszke arra, hogy a Jelzálogbank szolgáltatását több jelentős hazai pénzintézet igénybe veszi. A bankoknak a jövőben is meg kell felelniük a szigorú felügyeleti követelményeknek, ezért hasznos alkalmazni a nemzetközi standardok szerinti, a hatóságok felé is megfelelően dokumentálható módszertannak megfelelő eljárást.

Számos egyedi igényre készülő elemzési megbízást teljesít a Jelzálogbank. Ezekben a lakás-, telek- és termőföldpiacról szóló helyi információkat, a prognózisa mértékére, dinamikájára vonatkozó részletesebb magyarázatot, valamint a teljesülést övező kockázatok vizsgálatát is kínálja.

Az TakaréK Jelzálogbank Nyrt. a szövetkezeti hitelintézeti integráció tagja.

Készséggel áll rendelkezésükre részletes ajánlattal és további kérdésekkel kapcsolatban:

**Molnár Zsolt**  
főosztályvezető  
Takarék Jelzálogbank Nyrt.  
Telefon: +36 (1) 452-9208  
E-mail: molnar.zsolt@takarek.hu

**Incze Zsombor**  
Takarék Index projektvezető  
Takarék Jelzálogbank Nyrt.  
Telefon: +36 (1) 452-6487  
E-mail: incze.zsombor@takarek.hu