

## Takarék Lakásárindex 2020. I. negyedév

### Mi történik a lakáspiacon?

A hazai lakáspiacon az idei év elején kevésbé látszott a 2019-es lendületvesztés, az előzetes adatok szerint az árak növekedtek az előző negyedévhez képest.

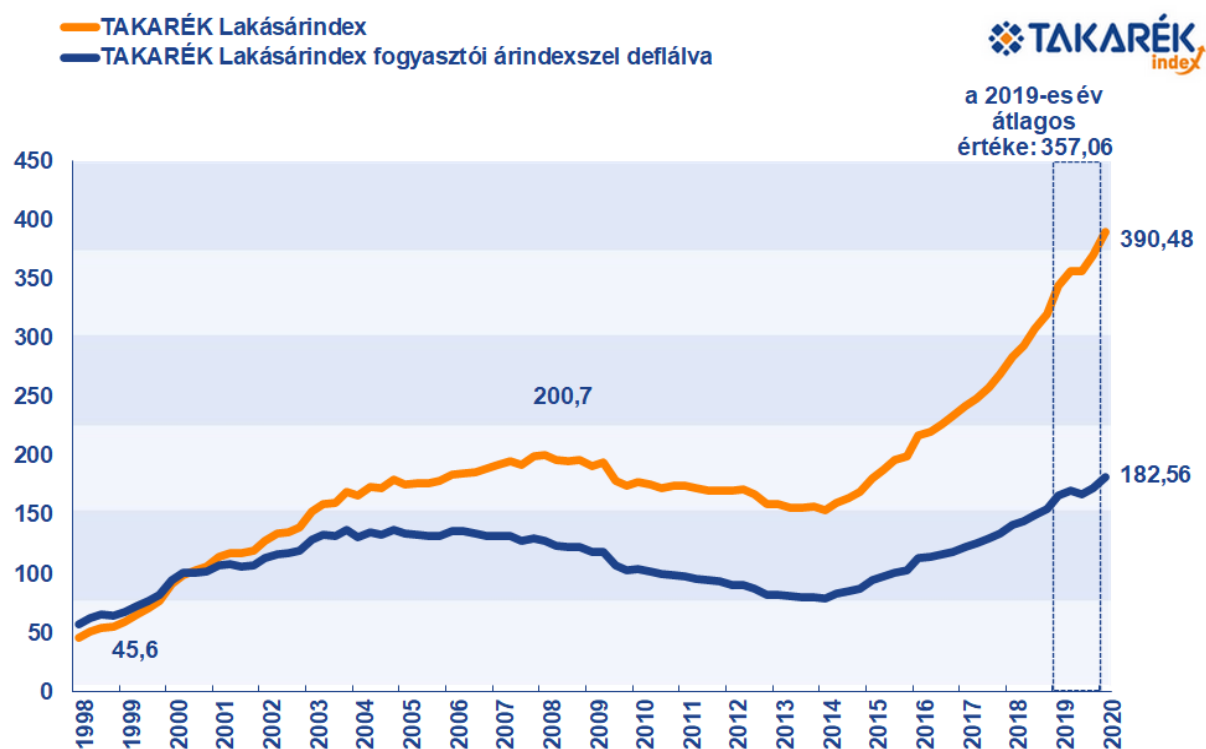
A TAKARÉK Index értéke 2020 első negyedében 390,48-ra emelkedett, a 2019 utolsó negyedéves 370,74-ről, így az árak 5,3 százalékkal nőttek nominálisan. A reál értelemben vett drágulás ehhez hasonló volt, 5,6 százalékos.

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 2019. IV. negyedéves értékét az alábbiak szerint véglegesítettük.

#### A TAKARÉK Lakásárindex értékei:

2018. IV. negyedév	2019. I. negyedév	2019. II. negyedév	2019. III. negyedév	2019. IV. negyedév	2020. I. negyedév
320,66	344,48	356,51	356,51	<b>370,74</b>	<b>390,48</b>



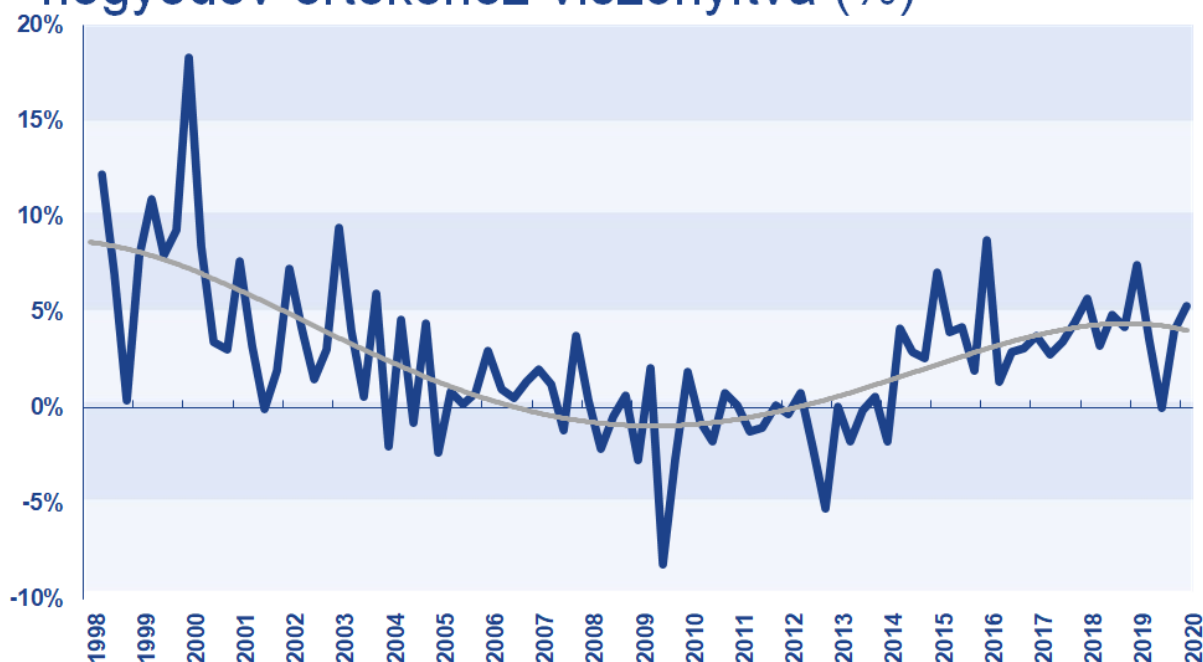
1. ábra. A TAKARÉK Lakásárindex alakulása (Forrás: [Takarék Index](#))

Éves összehasonlításban a TAKARÉK Lakásárindex értéke 2019 első negyedévéhez képest 13,4 százalékkal állt magasabb szinten nominális értelemben, míg a reál index 9,8 százalékkal növekedett 2020 első három hónapjára. Összességében azonban mind a nominális mind pedig a reál éves drágulás elmaradt a korábbi időszakokban tapasztalttól.

A 2014 elején kezdődött válság utáni felívelési időszak kiinduló pontjához képest 2020 első negyedévéig 153,7 százalékkal emelkedett Magyarországon a lakó-ingatlanok ára, míg reálértelemben az értékük 129,2 százalékkal lett magasabb.

**2020 első negyedévéig a válság előtti, 2008-as maximumhoz képest 94,6 százalékot emelkedett a TakaréK Lakásárindex értéke nominálisan,** míg reálértelemben a változás 42,1 százalékos volt.

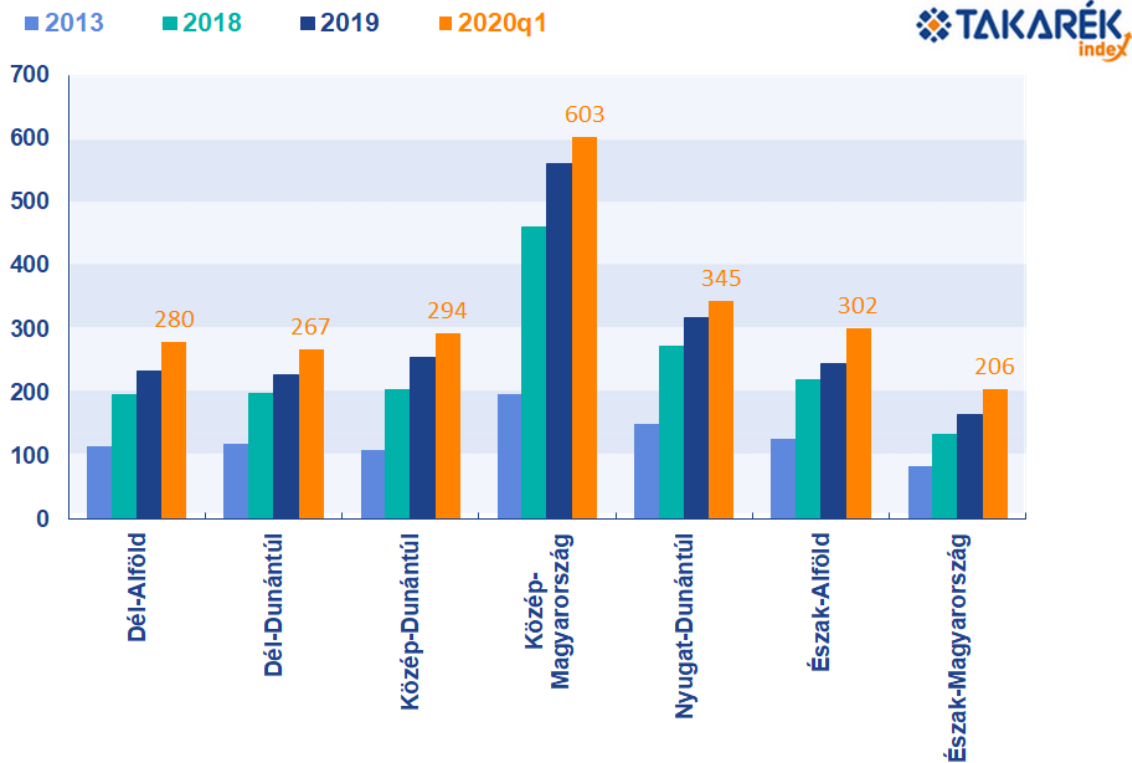
## A TAKARÉK Index alakulása az előző negyedév értékéhez viszonyítva (%)



2. ábra. A TAKARÉK Lakásárindex változása az előző negyedévhez képest (Forrás: [Takarék Index](#))

## Regionális folyamatok

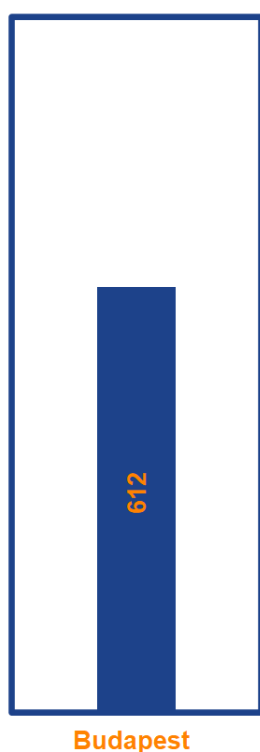
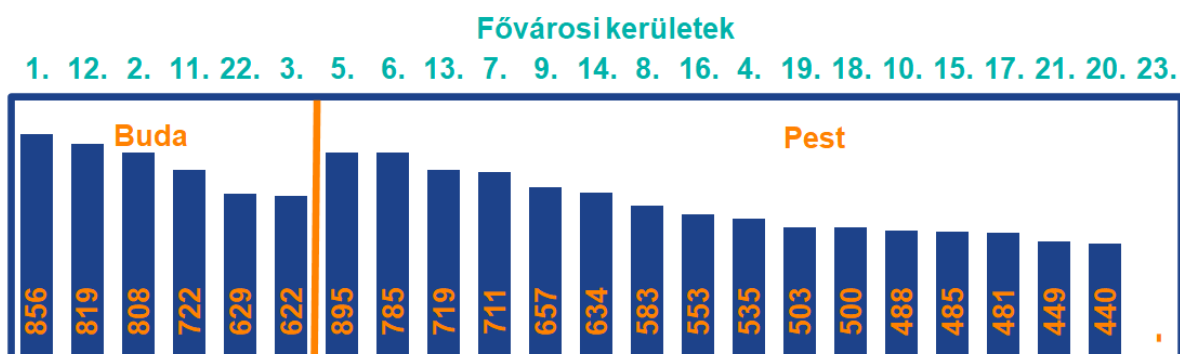
Hazánk különböző régióit külön-külön vizsgálva is mindenhol emelkedés látszott a lakóingatlan-árakban, ugyanakkor jelentős különbségek is megfigyelhetők voltak a drágulás mértékében. Az árak 7,5 és 25,2 százalék között változtak 2020 első negyedévére 2019 átlagos értékeihez képest. A legkisebb árnövekedés a Közép-Magyarország régiót jellemezte, míg a legnagyobb emelkedés Észak-Magyarországon volt megfigyelhető. De szintén 20 százalék felett alakult az éves változás mértéke az Észak-Alföldön (22,9%) és a Dél-Alföldön (20,2%) is. A Dél-Dunántúlon 18, a Közép-Dunántúlon 15,5 százalékkal nőttek a lakóingatlanok négyzetméteréért fizetendő összegek, míg a Nyugat-Dunántúlon 8,7 százalékos drágulás volt jellemző.



3. ábra. A medián fajlagos lakásárak Magyarország régióiban (ezer Ft/m<sup>2</sup>) (Forrás: [Takarék Index](#))

A fajlagos medián árakat település típus szerint vizsgálva a régiókhöz hasonlóan szintén jelentős különbség jellemezte az árak emelkedését, a drágulás üteme 2,13 illetve 21,21 között alakult. A legkisebb változás a megyei jogú városokban és Budapesten volt mérhető, ahol nem érte el a 3 százalékot a növekedés mértéke, de a megyeszékhelyek esetében is csupán 4,22 százalékkal emelkedtek a négyzetméterenként fizetendő összegek. Az árak változása jóval magasabb volt a kisebb városokban (16,77%), míg a legnagyobb a községekben volt.

## Fact sheet



4. A medián lakóingatlan árak a fővárosban és annak egyes kerületeiben (ezer Ft/m<sup>2</sup>) (Forrás: [Takarék Index](#))

A medián fajlagos lakóingatlan-árak a megyeszékhelyeken (ezer Ft/m <sup>2</sup> )							
	Nyugat-Magyarország			Kelet-Magyarország			Változás
	2019	2020	Változás	2019	2020	Változás	
<b>Kaposvár</b>	231	252	8,7%	<b>Salgótarján</b>	117	131	11,9%
<b>Szekszárd</b>	291	307	5,7%	<b>Eger</b>	301	332	10,4%
<b>Pécs</b>	290	306	5,6%	<b>Békéscsaba</b>	216	236	9,3%
<b>Székesfehérvár</b>	393	414	5,4%	<b>Szolnok</b>	250	266	6,6%
<b>Győr</b>	384	404	5,4%	<b>Szeged</b>	338	353	4,6%
<b>Veszprém</b>	401	414	3,1%	<b>Miskolc</b>	224	234	4,5%
<b>Tatabánya</b>	290	297	2,4%	<b>Debrecen</b>	396	413	4,3%
<b>Zalaegerszeg</b>	282	275	-2,2%	<b>Kecskemét</b>	373	384	3,1%
<b>Szombathely</b>	336	323	-3,7%	<b>Nyíregyháza</b>	285	285	0,1%

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

A magyar lakáspiac teljesítménye 2020 Q1:

Negyedéves változás	+5,32%
Éves változás	+13,4%
5 éves változás	+115,6%
10 éves változás	+119,9%
20 éves változás	+325,8%

2.táblázat. A lakásárak változása különböző időtávokon Magyarországon (Forrás: [Takarék Index](#))