



Takarék Lakásárindex 2022. II. negyedév

Mi történik a lakáspiacon?

A lakásárak mérsékeltebben nőttek a lakáspiacon az idei második negyedévben, a drágulás üteme elmaradt az előző két negyedévben megfigyelttől. Az előzetes adatok szerint 2022 második három hónapjában 2,7 százalékos emelkedésre került sor hazánkban.

A TAKARÉK Index értéke 2022 második negyedévében 552,36-ra növekedett az első negyedéves 537,81-es szintről. Ez nominálisan 2,71 százalékos drágulást jelentett, míg reál értelemben 0,71 százalékkal mérséklődtek az árak. A reál index 221,3-as szinten állt, az első negyedéves 222,87-ről.

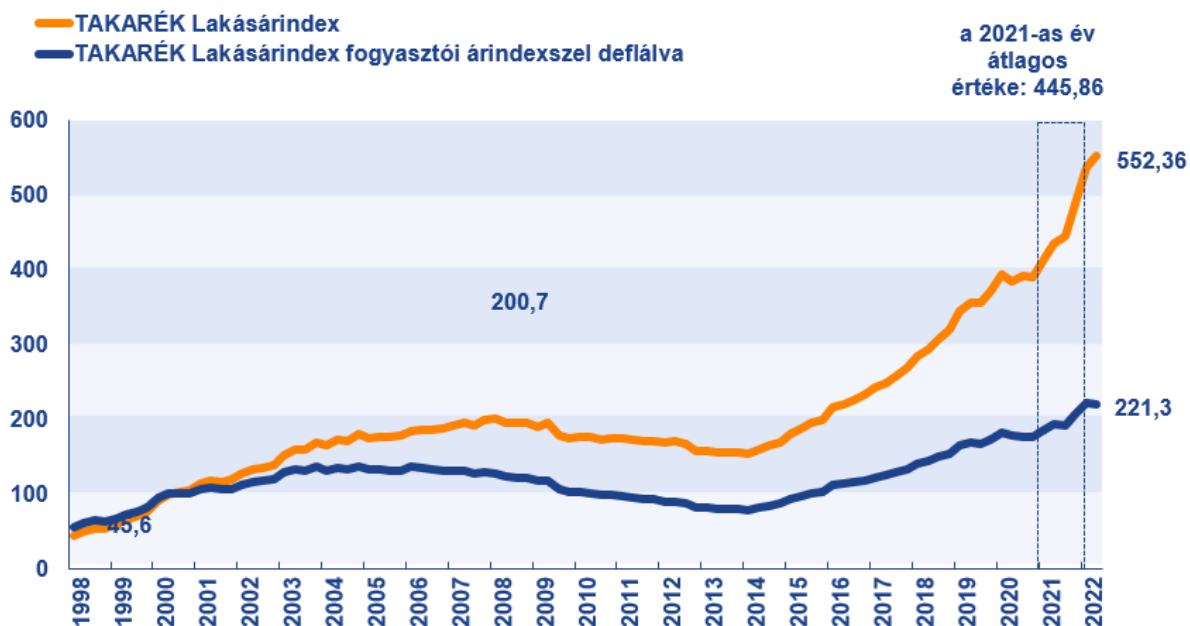
Az aktuális mutató előállításához a TakaréK Csoport piaci információi és saját megfigyelései mellett felhasználtuk a Nemzeti Adó- és Vámhivatal által az adott időszakra feldolgozott valamennyi adatot.

A beérkezett új adatoknak köszönhetően a TAKARÉK Lakásárindex 2021. IV. és 2022. I. negyedéves értékét az alábbiak szerint véglegesítettük.

A TAKARÉK Lakásárindex értékei:

2021. I. negyedév	2021. II. negyedév	2021. III. negyedév	2021. IV. negyedév	2022. I. negyedév	2022. II. negyedév
414,64	435,71	444,28	488,81	537,81	552,36

TAKARÉK Index 1998-tól 2022 Q2-ig (2000=100)



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

Az idei évben április és június között a TakaréK Lakásárindex értéke 2,71 százalékkal emelkedett az első negyedévhez képest, ami jelentős mérséklődést jelentett a megelőző időszak áremelkedéséhez képest, miután az előző két negyedévben kétszámjegyű növekedés volt megfigyelhető. Reál értelemben az árak enyhén, 0,71 százalékkal csökkentek a második negyedév során.

2022 második negyedévére a TakaréK Index értéke nominálisan 258,85 százalékkal volt magasabb, mint a felívelés kezdetén, vagyis 2014 elején, míg reál értelemben a változás 177,84 százalékos volt.

A TakaréK Index értéke a 2008-as válság előtti maximumhoz képest 2022. második negyedévére 175,22 százalékkal nőtt, ami reálértelemben 72,24 százalékos változást jelentett.

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

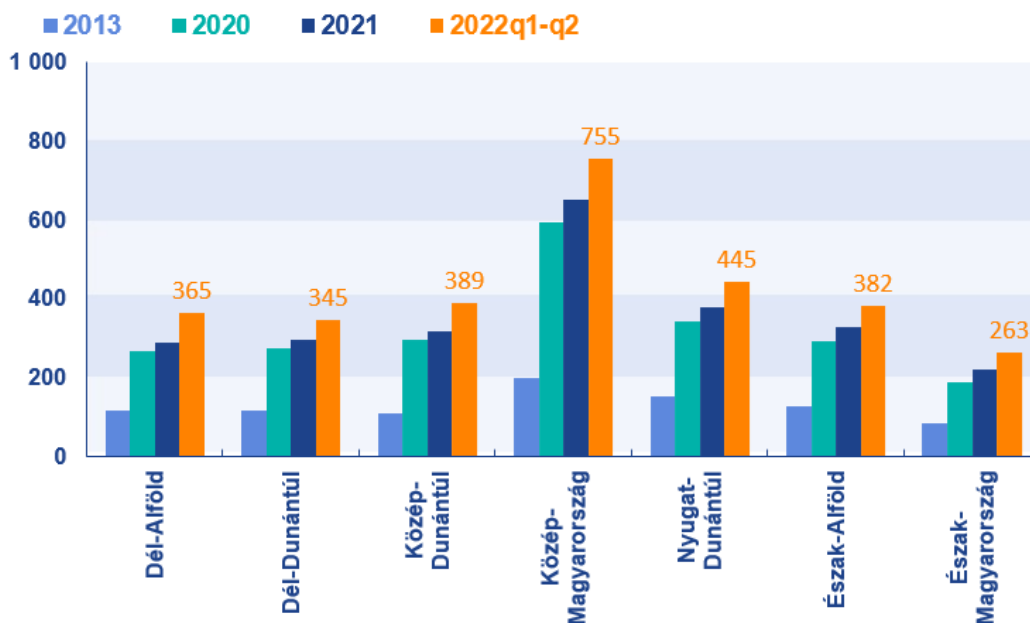


2. ábra. A TAKARÉK Lakásárindex változása az előző negyedévhez képest (Forrás: [Takarék Index](#))

Regionális folyamatok

2022 első félévére jelentősen nőttek a medián fajlagos lakásárak az ország valamennyi régiójában a 2021-es szintjükhöz képest. A négyzetméterenként fizetendő összegek a leginkább a Dél-Alföldön, és a Közép-Dunántúlon emelkedtek, mind a kettő esetében meghaladta a 20 százalékot az emelkedés mértéke, de ehhez a sinthez közelített az Észak-Magyarországon mérhető változás is. A legkevésbé Közép-Magyarországon emelkedtek a fajlagos árak, de itt is 15,9 százalékkal magasabb összegeket kellett fizetni egy négyzetméterért, mint 2021-ben.

A lakásárak medián értéke - Magyarország régióiban (e Ft)

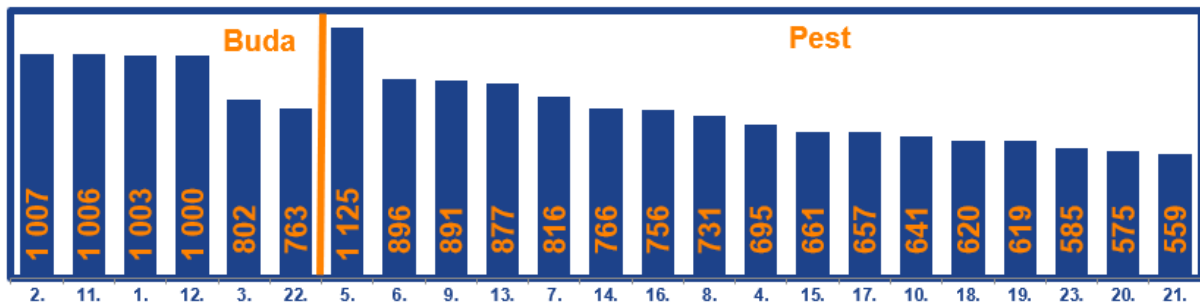


3. ábra. A medián fajlagos lakásárak Magyarország régióiban (ezer Ft/m²) (Forrás: [Takarék Index](#))

A különböző településtípusok közül a megyeszékhelyek esetében volt megfigyelhető a legnagyobb árváltozás 2022 első féléve és 2021 között, ahol 20,64 százalékkal nőttek a fajlagos medián négyzetméterárak. A városokat 18,52 százalékos drágulás jellemezte, Budapesten 15,21 százalékos emelkedés volt mérhető, míg a községek esetében 11,98 százalékos.

Fact sheet

Fővárosi kerületek



Budapest

4. A medián fajlagos lakóingatlan árak a fővárosban és annak egyes kerületeiben (ezer Ft/m²) (Forrás: [Takarék Index](#))

A medián fajlagos lakóingatlan-árak a megyeszékhelyeken (ezer Ft/m ²)							
Nyugat-Magyarország				Kelet-Magyarország			
	2021	2022q1-q2	Változás		2021	2022q1-q2	Változás
Veszprém	472	627	32,8%	Debrecen	486	592	21,8%
Pécs	364	453	24,5%	Szeged	421	510	21,3%
Győr	476	579	21,5%	Eger	386	469	21,3%
Tatabánya	363	437	20,5%	Miskolc	281	340	20,9%
Kaposvár	306	369	20,4%	Békéscsaba	258	303	17,1%
Zalaegerszeg	330	388	17,8%	Szolnok	312	361	15,6%
Székesfehérvár	484	560	15,6%	Nyiregyháza	357	404	13,1%
Szekszárd	322	360	11,6%	Salgótarján	170	192	12,9%
Szombathely	390	435	11,5%	Kecskemét	415	459	10,7%

1.táblázat. A medián lakóingatlan árak Magyarország megyeszékhelyein (ezer Ft/m²) (Forrás: [Takarék Index](#))

A magyar lakáspiac teljesítménye 2022 Q2:

Negyedéves változás	+2,71%
Éves változás	+26,8%
5 éves változás	+121,9%
10 éves változás	+222,2%
20 éves változás	+312,8%

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