

## Takarék Lakásárindex 2022. III. negyedév

### Mi történik a lakáspiacon?

Az előzetes adatok szerint 2022 harmadik negyedévében a lakásárakban visszaesés volt megfigyelhető a hazai piacon. Ezzel véget érhetett az elmúlt időszak jelentős drágulási hulláma, miután csökkenésre a covid járvány ideje óta nem volt példa.

A TAKARÉK Index értéke 2022 harmadik negyedévében 576,49-re mérséklődött a megelőző negyedév 578,54-es értékéről, ami nominálisan 0,35 százalékos csökkenést jelentett, míg reál értelemben a visszaesés 7,63 százalékos volt. A reál index 231,79-ről 214,1-re csökkent.

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 2022. II. negyedéves értékét az alábbiak szerint véglegesítettük.

#### A TAKARÉK Lakásárindex értékei:

2021. II. negyedév	2021. III. negyedév	2021. IV. negyedév	2022. I. negyedév	2022. II. negyedév	2022. III. negyedév
435,71	444,28	488,81	537,81	578,54	576,49

### TAKARÉK Index 1998-tól 2022 Q3-ig (2000=100)



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

2022 júliusa és szeptembere között a TakaréK Lakásárindex értéke 0,35 százalékkal csökkent a második negyedévhez képest, ami jelentős változást jelent az árdinamikában a megelőző időszak 7-10 százalékos áremelkedési szintjeihez képest. Az árak reál értelemben is csökkentek az előző negyedévek 4-7 százalékos bővülését követően, a magas inflációs ráta miatt több, mint 7 százalékos visszaesés volt megfigyelhető a reál árakban.

2022 harmadik negyedévére a TakaréK Index értéke nominálisan 274,53 százalékkal volt magasabb, mint a felívelés kezdetén, vagyis 2014 elején, míg reál értelemben a változás 168,8 százalékos volt.

**A TakaréK Index értéke a 2008-as válság előtti maximumhoz képest 2022. harmadik negyedévére 187,24 százalékkal nőtt, ami reálértelemben 66,64 százalékos változást jelentett.**

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

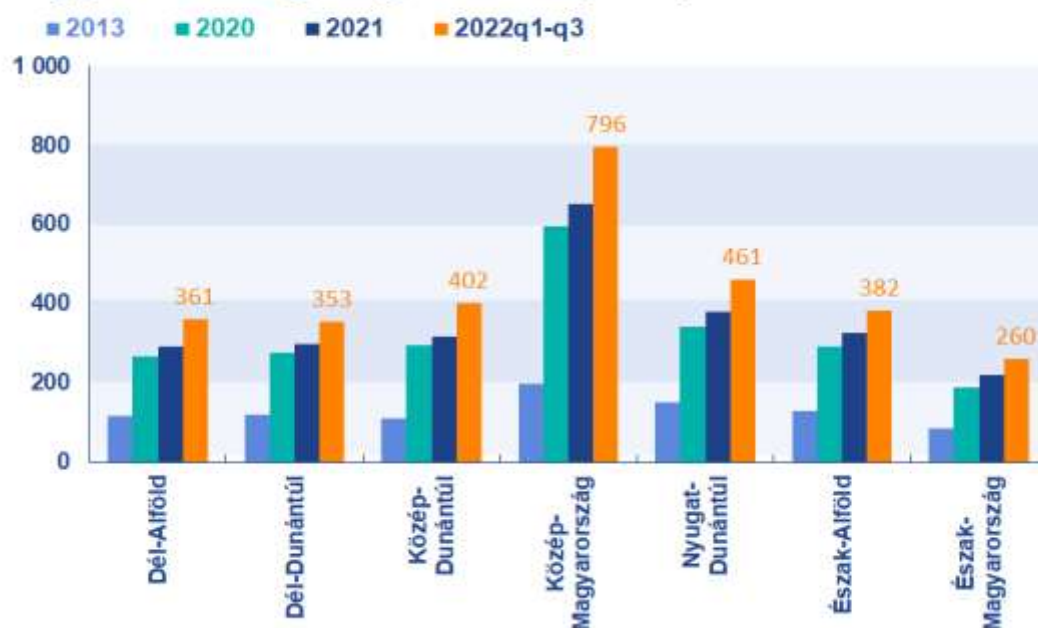


2. ábra. A TAKARÉK Lakásárindex változása az előző negyedévhez képest (Forrás: [Takarék Index](#))

## Regionális folyamatok

2022 első három negyedévében minden hazai régióban jelentős emelkedés volt tapasztalható a medián fajlagos árak esetében a 2021-es szinthez képest. A legnagyobb bővülésre a Közép-Dunántúlon került sor, ahol 26,9 százalékkal nőttek az árak, de szintén jelentős, 24,4%-os volt az emelkedés a Dél-Alföldön is, illetve szintén 20 százalék felett alakult az emelkedés Közép-Magyarországon és a Nyugat-Dunántúlon. A legkisebb változás az Észak-Alföldet jellemezte 16,6 százalékkal, míg Észak-Magyarországon 18,2 százalékkal nőttek a fajlagos medián árak.

## A lakásárak medián értéke - Magyarország régióiban (e Ft)

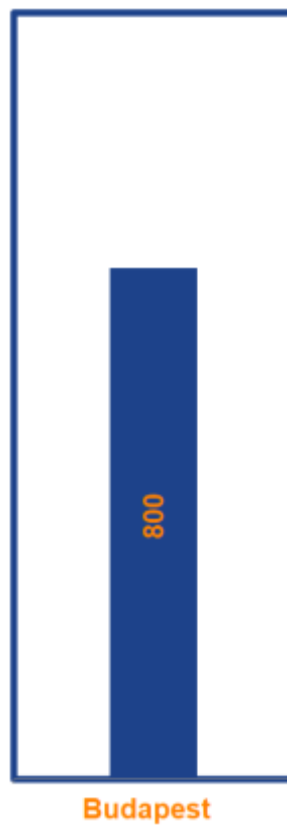
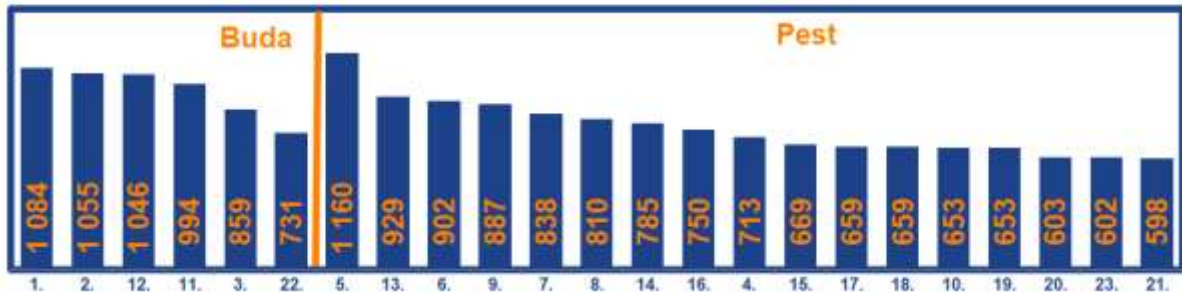


3. ábra. A medián fajlagos lakásárak Magyarország régióiban (ezer Ft/m<sup>2</sup>) (Forrás: [Takarék Index](#))

Településtípusok szerint vizsgálva a legnagyobb fajlagos árnövekedés a megyeszékhelyeken volt tetten érhető, itt közel 25 százalékos változásra került sor 2021-hoz képest, de nem sokkal maradtak el ettől a szinttől a városok és Budapest sem, előbbiek esetében 21,27, utóbbinál 21,79 százalékos növekedésre került sor. A községek esetében az emelkedés mértéke 11,7 százalékos volt.

## Fact sheet

### Fővárosi kerületek



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

A medián fajlagos lakóingatlan-árak a megyeszékhelyeken (ezer Ft/m <sup>2</sup> )							
	Nyugat-Magyarország			Kelet-Magyarország			Változás
	2021	2022q1-q3	Változás	2021	2022q1-q3	Változás	
<b>Veszprém</b>	472	655	38,7%	<b>Szeged</b>	421	532	26,5%
<b>Pécs</b>	364	469	28,7%	<b>Debrecen</b>	486	608	24,9%
<b>Győr</b>	476	602	26,4%	<b>Miskolc</b>	281	351	24,9%
<b>Zalaegerszeg</b>	330	414	25,5%	<b>Békéscsaba</b>	258	312	20,9%
<b>Kaposvár</b>	306	384	25,3%	<b>Eger</b>	386	466	20,7%
<b>Tatabánya</b>	363	450	23,9%	<b>Szolnok</b>	312	373	19,4%
<b>Székesfehérvár</b>	485	581	19,9%	<b>Nyíregyháza</b>	357	423	18,5%
<b>Szekszárd</b>	324	365	12,8%	<b>Salgótarján</b>	170	195	14,9%
<b>Szombathely</b>	394	441	11,8%	<b>Kecskemét</b>	416	474	14,1%

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

A magyar lakáspiac teljesítménye 2022 Q3:

Negyedéves változás	-0,35%
Éves változás	+29,8%
5 éves változás	+123,9%
10 éves változás	+243,7%
20 éves változás	+324,6%

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