

# TAKARÉK LAKÁSÁRINDEX 2018. IV. NEGYEDÉV

## Nem látszik a lendület csökkenése a lakáspiacon

Továbbra is jelentős drágulás figyelhető meg a hazai lakóingatlan-piacon, egyelőre nem látszik számottevő mérséklődés a növekedési ütemben.

A TAKARÉK Index értéke 2018. negyedik negyedévére 318,08-ra változott a korábbi 307,71-es szintről (1.ábra), így a lakóingatlanok a harmadik negyedévhez képest 3,37 százalékkal drágultak (2.ábra). A reál áremelkedés ennél valamivel szerényebb volt, 2,36 százalékos szinten alakult.

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. III. negyedéves értékét az alábbiak szerint véglegesítettük.

### A TAKARÉK LAKÁSÁRINDEX ÉRTÉKEI NEGYEDÉVENTE:

2017.III.	2017.IV.	2018.I.	2018.II.	2018.III.	2018. IV.
257,51	268,97	284,20	293,43	307,71	318,08

2018 utolsó három hónapja és 2017 ugyanezen időszaka között a hazai lakásárak 18,26 százalékkal emelkedtek nominálisan, ami némileg alacsonyabb volt az előző negyedévben mért éves árváltozásnál (19,5%), de meghaladta a korábbi negyedévek növekedési szintjeit. Reál értelemben a drágulás 2018 Q4 és 2017 Q4 között 14,6 százalékos volt, ami szintén kisebb mértékű változást jelentett az előző negyedévben megfigyelt éves növekedéshez képest (15,5%), bár a 2017-es év egyes negyedéveit jellemző éves áremelkedésnél továbbra is magasabb szint volt mérhető.

A 2014 elején indult válság utáni felívelés során 2018 utolsó negyedévéig 106,6 százalékkal emelkedett a TAKARÉK Index értéke, reál értelemben a növekedés ugyanezen időszak alatt 92,6 százalékos volt.

A válság előtti, 2008-as maximumhoz képest 2018 utolsó három hónapjában a TAKARÉK Lakásárindex több mint 58,5 százalékkal magasabb értéken állt. Reál értelemben azonban a változás ugyanezen időszak során csupán 19,4 százalékos volt.

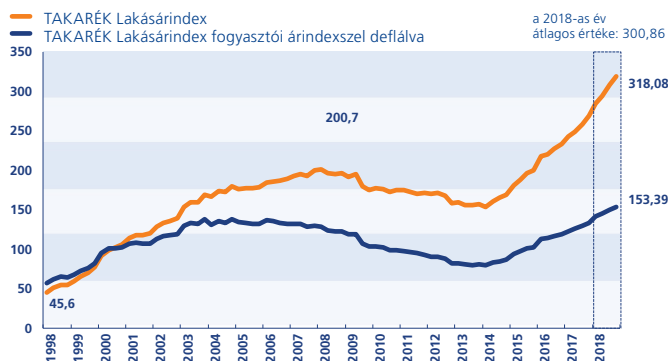
## Regionális folyamatok

2018-ban a legnagyobb drágulás a régiók közül a Közép-Dunántúlt és Közép-Magyarországot jellemezte, mindkettő esetében 23 százalék felett alakult a növekedés mértéke. De ugyancsak 23 százalék felett emelkedtek a fajlagos medián árak a fővárosban is, igaz a korábban említett Közép-Dunántúl drágulása némileg megelőzte ezt.

A legkisebb áremelkedés Észak-Magyarországon volt megfigyelhető, ahol 13,6 százalékkal változtak a négyzetméterenkénti tipikus árak 2017-ről 2018-ra. De nem sokkal volt nagyobb az árnövekedés az előzőnél a Nyugat-Dunántúlon és az Észak-Alföldön sem, ahol 14,7 illetve 15,2 százalékos volt a drágulás mértéke.

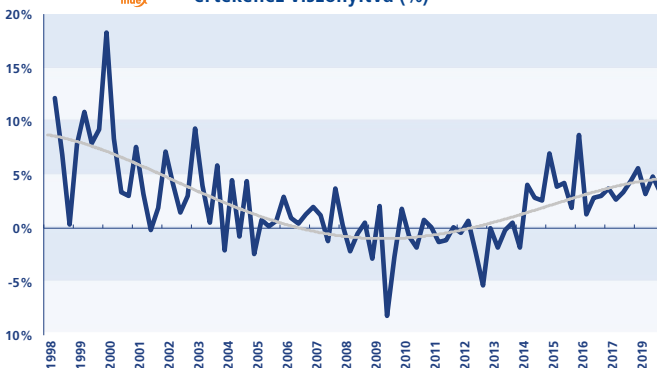
Az áremelkedést illetően a középmezőnyt a Dél-Alföld és a Dél-Dunántúl alkotta, ahol 18,8-18,9 százalékkal változtak a lakóingatlanokért négyzetméterenkénti fizetendő tipikus összegek.

### TAKARÉK Index 1998-tól 2018 Q4-ig (2000=100)



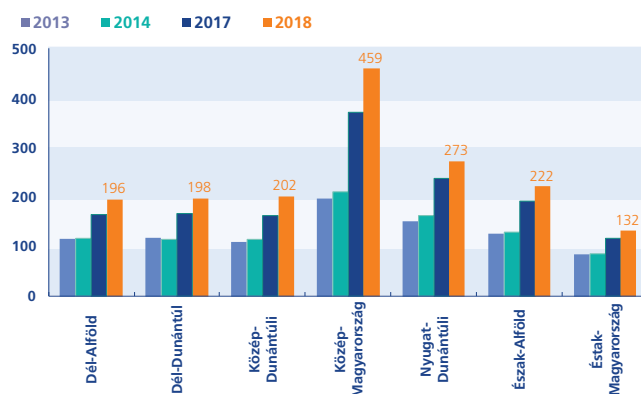
1. ábra. A TAKARÉK Lakásárindex alakulása (Forrás: TakaréK Index)

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



2. ábra. A TAKARÉK Lakásárindex változása az előző negyedévhez képest (Forrás: TakaréK Index)

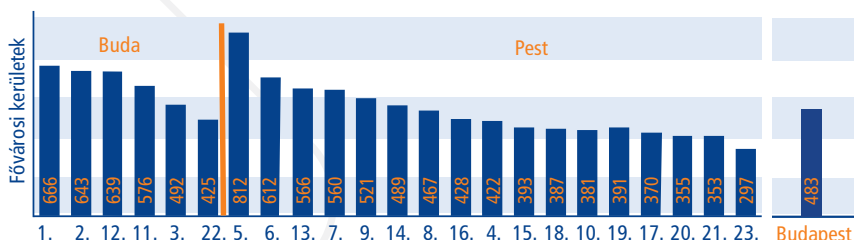
### A lakásárak medián értéke – Magyarország régióiban (ezer Ft)



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

Amennyiben az árak alakulását településtípusok szerinti bontásban vizsgáljuk, a medián fajlagos árak esetében a legnagyobb változás Budapest után a megyejegű városokat és a megyeszékhelyeket jellemezte 2018 és 2017 között. Utóbbiak esetében 22,3 és 21,5 százalékos árváltozás volt megfigyelhető.

A városokban ennél lényegesen kisebb drágulást tapasztaltunk, a fajlagos medián árak 12,3 százalékkal változtak. A legkisebb növekedés a községeket jellemezte, mindössze 3,6 százalékkal kellett többet fizetni a lakóingatlanok négyzetméteréért 2018-ban, mint 2017-ben.



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

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

Nyugat-Magyarország				Kelet-Magyarország			
Település	2017	2018.	Vált 2017/2018	Település	2017	2018.	Vált 2017/2018
Szekszárd	177	241	35,9%	Szolnok	152	190	25,0%
Tatabánya	174	221	27,0%	Miskolc	139	173	24,4%
Zalaegerszeg	183	223	21,6%	Kecskemét	254	310	21,9%
Székesfehérvár	258	312	20,9%	Nyíregyháza	200	241	20,6%
Pécs	206	244	18,5%	Eger	204	246	20,1%
Kaposvár	167	197	17,9%	Debrecen	267	315	17,9%
Veszprém	266	311	17,3%	Szeged	222	261	17,4%
Szombathely	245	275	12,3%	Békéscsaba	149	175	17,2%
Győr	295	327	10,8%	Salgótarján	80	91	14,3%

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

## A MAGYAR LAKÁSPAC TELJESÍTMÉNYE, 2018 Q4:

Negyedéves változás	+3,37%
Éves változás	+18,26%
5 éves változás	+103,00%
10 éves változás	+61,82%
20 éves változás	+478,80%

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

## A Takaréék Indexhez kapcsolódó szolgáltatásaink

Lakásárindexét negyedéves gyakorisággal teszi közzé a Takaréék Jelzálogbank. Az elmúlt majd tíz évben az FHB Index elnevezéssel publikált mutatók 2018 júniusától már a Takaréék Index márka alatt jelennek meg, ezzel is jelezve a Takaréék 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 Takaréék 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, lakáspiaci 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 Takaréék Csoport saját szakértői tapasztalata. Ezért előrejelzéseikben egyaránt felhasznál feldolgozott és ellenőrzött lokális helyzetértékeléseket.**

A Takaréék 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 Takaréék 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 prognózis mértékére, dinamikájára vonatkozó részletesebb magyarázatot, valamint a teljesülést övező kockázatok vizsgálatát is kínálja.

Az Takaréék Jelzálogbank Nyrt. a szövetkezeti hitelintézeti integráció tagja.

Készséggel áll rendelkezésükre részletes ajánlással 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

Az  **ELTIMA** a Takaréék Index kizárólagos kutatási partnere.

## Felelősségi nyilatkozat

### Adatforrások

Az TakarékJelzálogbank Nyrt.-t vagy a TakarékJelzálogbank Csoport bármely más tagjának saját adatait érintő, valamint a Nemzeti Adó és Vámhivatal ingatlantranzakciós adatbázisából származó információkat leszámlítva az TakarékJelzálogbank Index elemzések (továbbiakban: TI) nyilvános vagy a nyilvánosság által megvásárolható információkra alapulnak. Habár a TI meggyőződése, hogy ezek az információforrások hitelesek és megbízhatóak, sem az TI sem pedig a TakarékJelzálogbank Csoport bármely más tagja nem feltételez bármilyen felelősséget vagy kötelezettséget az információk pontosságával, teljességével, méltányosságával, illetve az esetleges kihagyásokkal kapcsolatban. Az TakarékJelzálogbank Nyrt. mindent megtesz annak érdekében, hogy megbízható, átfogó információt használjon, de nem állítjuk, hogy minden felhasznált információ pontos és teljes.

A felhasznált információ (beleértve a tényeket, véleményeket, becsléseket vagy előrejelzéseket is) pénzügyi, gazdasági, piaci és egyéb olyan feltételeken alapul, amelyek az elemzés dátumáig rendelkezésre álltak. Ebből adódóan az információ a jövőben bármikor változás tárgya lehet. TI nem vállal kötelezettséget arra, hogy bármilyen frissítést vagy kiegészítést nyújtson jelen elemzéshez a jövőben, az új információk megjelenése okán.

### Az elemzést készítő elemzők

Az elemzést készítő elemzők kijelentik, hogy az elemzésben a nézeteik pontosan kifejtésre kerültek, valamint hogy nem kaptak és nem is fognak kapni semmilyen közvetlen vagy közvetett ellentételezést azért, hogy bizonyos ajánlásokat tettek vagy nézeteket kommunikáltak ebben az elemzésben.

A TI kutatások elkészítéséért elsősorban felelős elemzők és közgazdászok munkájának ellentételezése számos tényezőtől függ, beleértve az elemzések minőségét, pontosságát és értékét. A TI elemzéseket készítő elemzők és közgazdászok ellentételezése nem kapcsolódik a TakarékJelzálogbank Nyrt. által végzett refinanszírozási, hitelezési vagy tőkepiaci tranzakciókhoz, és nem függ közvetlenül a TakarékJelzálogbank Nyrt. illetve a TakarékJelzálogbank Csoport más tagja által működtetett üzleti terület jövedelmétől vagy profitabilitásától.

### Személyes adatok védelme

A TI elemzések elérésével és/vagy használatával Ön kifejezett hozzájárulását adja a TakarékJelzálogbank Nyrt. részére az Ön személyes adatainak kezelésére és cookie-k (sütik) alkalmazására az Adatkezelési Nyilatkozatunk (elérhető például a <https://www.takarek.hu/tarsasag/Sajto-szoba/Jogi-nyilatkozat> oldalról) valamint a cookie (süti) kezeléssel kapcsolatos tudnivalóink szerint ([https://www.takarek.hu/Dokumentumtar/ContentLink/01b\\_35\\_2010\\_BU](https://www.takarek.hu/Dokumentumtar/ContentLink/01b_35_2010_BU) <https://www.takarek.hu/maganszemelyek/Fontos-tudnivalok/Cookie>).

Amennyiben Ön nem kíván hozzájárulni ahhoz, hogy a TakarékJelzálogbank Nyrt. személyes adatait kezelje és/vagy sütiket használjon, kérjük, ne látogassa a TI weblapját, ne nyissa meg elemzéseinket.

### Szerzői jogok

Jelen elemzés letöltésével illetve fogadásával Ön hozzájárul, hogy az ilyen elemzések (beleértve bármely adat, elemzés, következtetés vagy egyéb információ, valamint minden szóbeli információ, amelyet az TakarékJelzálogbank Nyrt. rendelkezésre bocsát a TI elemzésekkel kapcsolatban) nem kerülnek az eredeti TI forrástól elkülönülő reprodukálásra vagy bármely más módon a TI forrás megjelölésétől elkülönülő megosztásra bármely más természetes vagy jogi személlyel egészben vagy részben, a TI előzetes hozzájárulása nélkül.

A TI elemzések által tartalmazott védjegyek és szolgáltatási védjegyek a tulajdonosaik tulajdonát képezik.

### Előrejelzések és előre tekintő információk

A múltbeli teljesítmény nem szükségszerűen jelent bármilyen útmutatást a jövőbeli teljesítmény vonatkozásában. A jövőbeli teljesítményre vonatkozó becslések olyan feltételezéseken is alapulhatnak, amelyek esetlegesen nem válnak valósággá. Az elemzésben kifejtett nézetek és vélemények

természetesen spekulatív, változhatnak, esetlegesen nem történnek meg, és semmi esetre sem célozzák bármely befektetés jövőbeni teljesítményének előrejelzését.

Az TI elemzései tartalmaznak előrejelzéseket és egyéb előre tekintő információkat. Bármely olyan állítás, amely nem korábban megtörtént tény, előre tekintő információként minősül, amely kockázatokat hordoz magában és szükségszerűen bizonytalan. Olyan mondatok vagy kifejezések, amelyek esetlegesen a következő, vagy azokhoz hasonló szavakat tartalmaznak („úgy gondoljuk”, „hiszünk”, „várjuk”, „tervezünk”, „esetleg”, „várhatóan”, „talán”, „fog”, „cél”, „előrejelzés”, „prognózis”, stb.) szintén előre tekintő állításoknak minősülnek, ugyanakkor hiányuk nem szükségszerűen jelenti azt, hogy egy állítás nem előre tekintő.

Az előrejelzések és egyéb előre tekintő állítások, beleértve a TI piaci elemzéseit, szintén természetesen bizonytalanok, hiszen a valós realizált hozamok, átváltozások vagy más előre jelzett eredmények gyorsan változhatnak többek között előre nem látható piaci mozgások, kamatváltozások, jogalkotási vagy szabályozási fejlemények, hibás stratégia végrehajtás, vagy egyéb eszköz szintű fejlemények függvényében.

Semmi nem biztosítja, hogy az előrejelzések és más előre tekintő információk nem fognak megváltozni későbbi (bármilyen értesítés nélkül bekövetkező) fejlemények hatására, így semmilyen bizonyosság nem garantálható az eredmény vonatkozásában. Ennek okán szükséges, hogy az előrejelzések és a piaci elemzések kapcsán Ön ne támaszkodjon indokolatlan mértékben az előre tekintő állításokra, amelyek kizárólag az elemzés kiadásának időpontját megelőző állapotokat tekintve informatívak. Felhívjuk a figyelmet, hogy az elemzés tartalma nem jelent olyan pénzügyi, jogi, számviteli vagy adó tanácsadást vagy információ megosztást, amely szükségszerűen alkalmazható lenne az elemzés olvasóinak saját pénzügyi helyzete vonatkozásában.

### Befektetési tanácsadás és befektetési elemzés

A TI elemzései kizárólag informatív célokkal kerülnek publikálásra, és nem jelentenek ajánlást, ajánlatot, kérelmet, vagy azokra való felhívást semmilyen ingatlan, értékpapír vagy más eszköz megvásárlására vagy eladására. A TakarékJelzálogbank Nyrt. nem végez befektetési tanácsadást és elemzést, a jelen elemzésben kifejtett vélemények és nézetek így nem alkotnak a Bszt. (2007. évi CXXXVIII. törvény) szerinti befektetési tanácsadást vagy befektetési elemzést.

### Egyéb felelősségi kérdések

Bármilyen befektetés hordoz kockázatokat, beleértve a tőke elvesztését is. Az ingatlanbefektetéssel kapcsolatos kockázatok közé sorolható többek között az ingatlanok értékének változása, a bérlők nemfizetése, a piac telítettsége, az általános és/vagy helyi gazdasági feltételekben bekövetkező változások, a piaci bérleti díjak csökkenése, a verseny növekedése, az ingatlanadóztatás változása, tőke vagy operációs költségek, és egyéb gazdasági, politikai vagy szabályozói változások, amelyek befolyásolják az ingatlanszektor.

A TakarékJelzálogbank Nyrt. vagy a TakarékJelzálogbank Csoport más tagja esetlegesen hozhat olyan befektetési döntéseket vagy vehet fel olyan saját pozíciókat, amelyek nem konzisztensek jelen elemzésben foglaltakkal.

A TI elemzések azok olvasóinak egyedi körülményeit és céljait figyelembe nem véve készülnek. A TakarékJelzálogbank Nyrt. azt ajánlja, hogy jelen elemzés minden olvasója keresse fel független pénzügyi tanácsadóját, ügyvédjét, könyvelőjét, adózási szakértőjét a jogi, adózási és esetlegesen ide tartozó ügyekkel kapcsolatban.

A TI elemzéseket a TakarékJelzálogbank Index saját weboldalán, a [www.takarekindex.hu](http://www.takarekindex.hu) címen teszi közzé, valamint elektronikus úton kiküldi azokat a TakarékJelzálogbank Nyrt. és a TakarékJelzálogbank Csoport partnerei, ügyfelei részére. A TI elemzések eléréséhez kérjük, keresse fel tanácsadóját vagy látogassa meg a honlapunkat ([www.takarekindex.hu](http://www.takarekindex.hu))!