

## Takarék Lakásárindex 2019. III. negyedév

### Mi történik a lakáspiacon?

A hazai lakáspiac lendülete egyre inkább megtörni látszik, a 2019 harmadik negyedéves előzetes adatok szerint az árak országos átlagban csökkentek az előző negyedévhez képest.

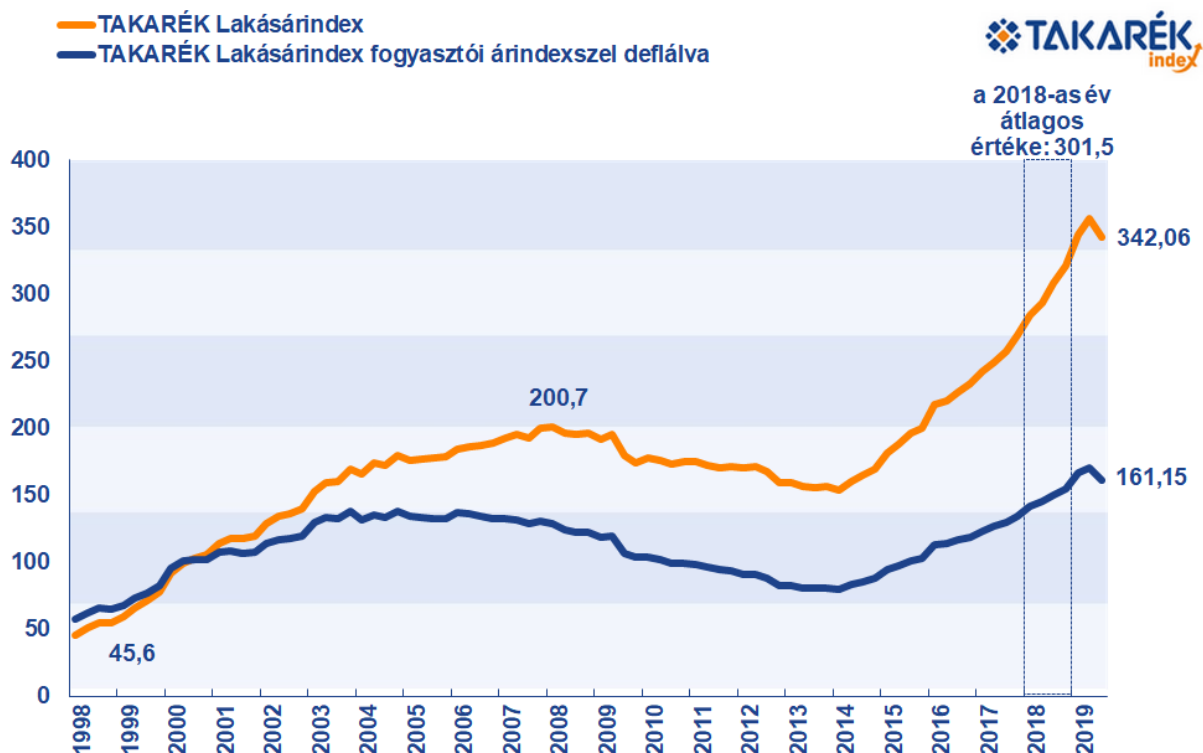
A TAKARÉK Index értéke 2019. harmadik negyedévére 342,06-os szintre süllyedt az előző negyedév 356,51-es értékéről (1.ábra), vagyis a lakóingatlanok ára 4 százalékkal csökkent nominálisan (2.ábra), míg a reál árcsökkenés 5 százalék felett alakult

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 2019. II. negyedéves értékét az alábbiak szerint véglegesítettük.

#### A TAKARÉK Lakásárindex értékei:

2018. II. negyedév	2018. III. negyedév	2018. IV. negyedév	2019 I. negyedév	<b>2019. II. negyedév</b>	<b>2019. III. negyedév</b>
293,43	307,71	320,66	344,48	<b>356,51</b>	<b>342,06</b>

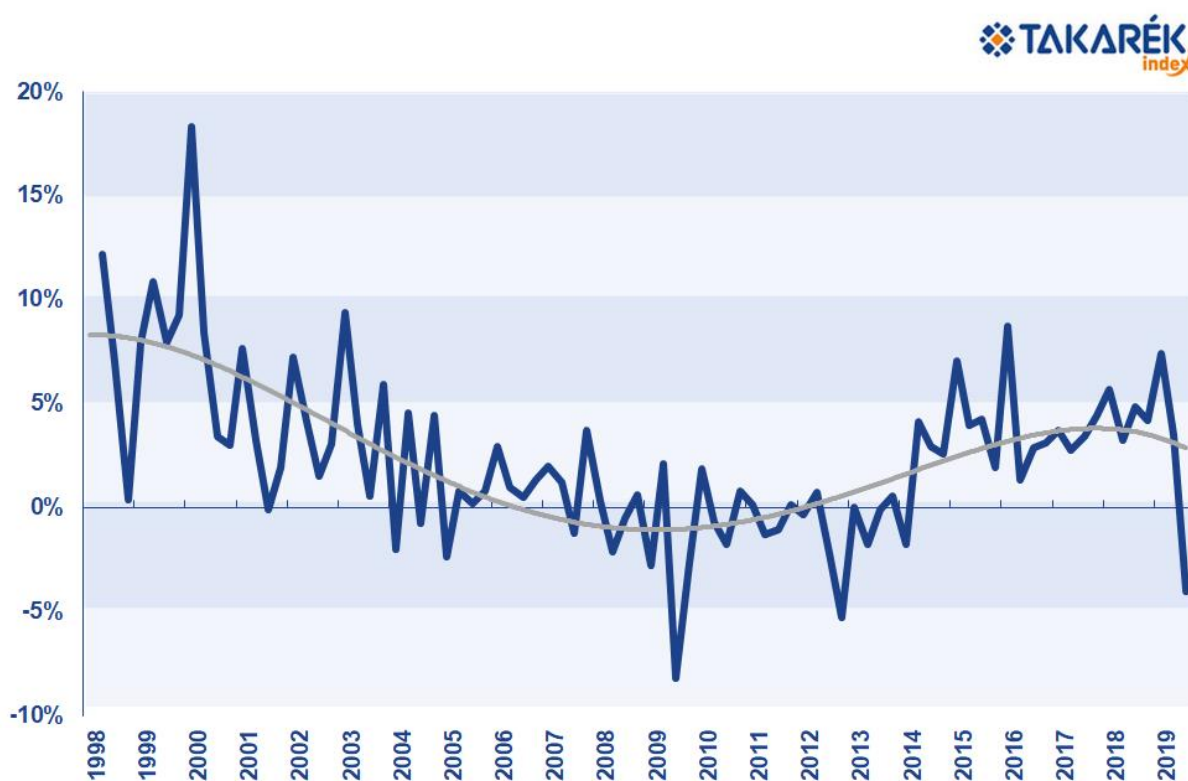


1. ábra. A TAKARÉK Lakásárindex alakulása (Forrás: [Takarék Index](#))

A negyedéves szinten tapasztalt csökkenés ellenére éves összehasonlításban az árak még emelkedtek, 2018 harmadik negyedévéhez képest 2019 júliusa és szeptembere között átlagosan 11 százalékkal kellett többet fizetni a lakóingatlanokért, reál értelemben azonban a drágulás csak 7,54 százalékos volt. Jellemzően mindkettő messze elmaradt az előző években tapasztalható árváltozástól.

A 2014 elején indult válság utáni felívelési időszakban 2019 harmadik negyedévéig összesen több mint 122 százalékkal emelkedett a TAKARÉK Index értéke, míg reálértelemben az index változása 102,3 százalékos volt.

**2019 harmadik negyedévéig a válság előtti, 2008-as maximumhoz képest 70,4 százalékkal növekedett a TAKARÉK Lakásárindex értéke nominálisan, reál értelemben pedig az index 25,4 százalékkal állt magasabb szinten.**



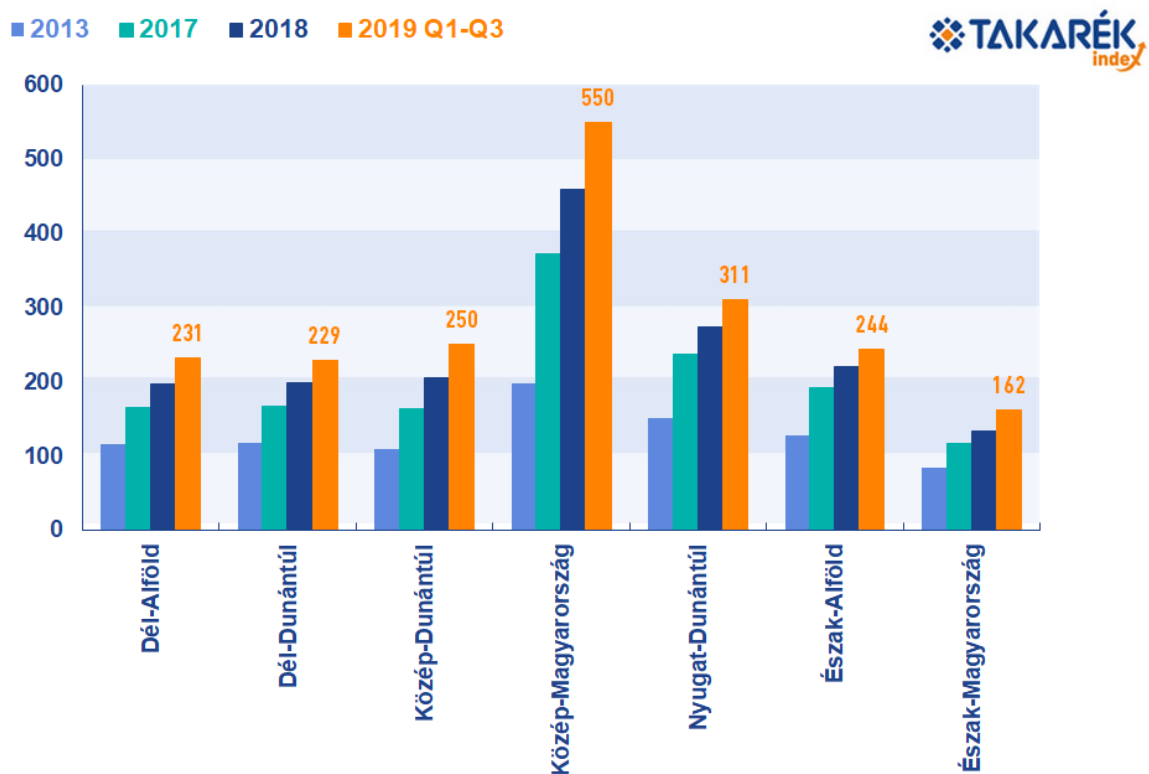
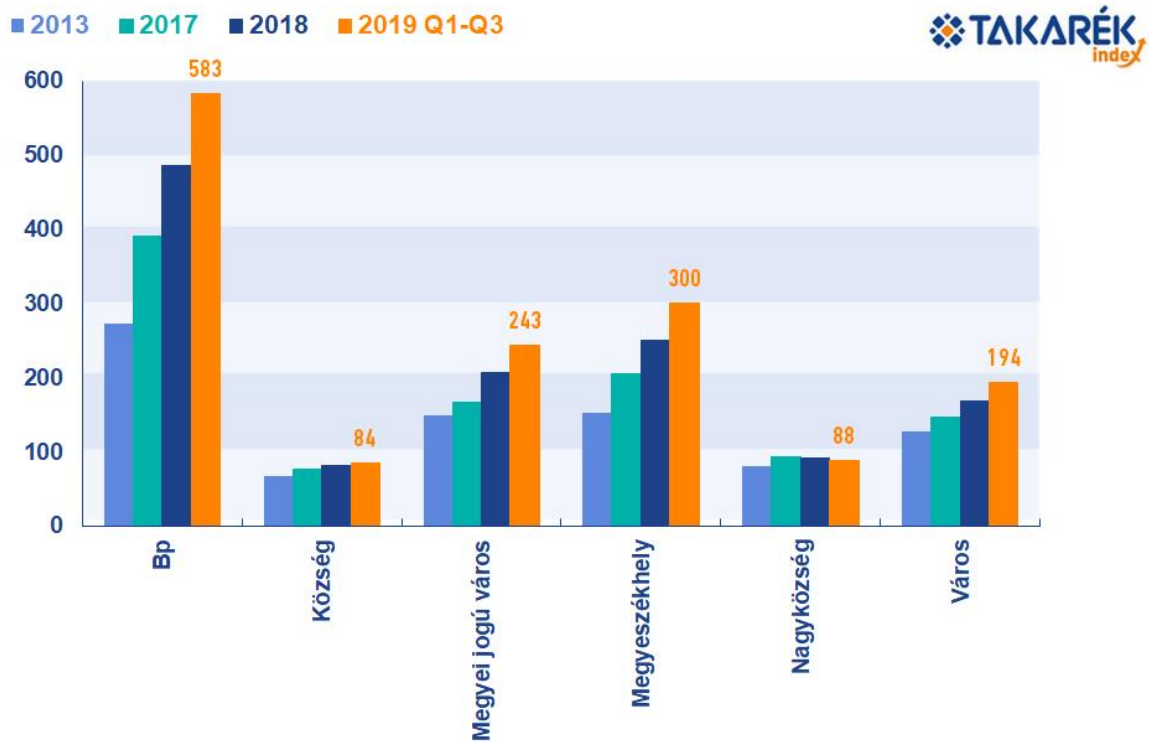
2. ábra. A TAKARÉK Lakásárindex változása az előző negyedévhez képest (Forrás: [Takarék Index](#))

## Regionális folyamatok

2018-hoz képest 2019 első 9 hónapjára 10,8 és 22,2 százalék között változtak az egyes régiókban fizetett fajlagos medián árak, vagyis az ország különböző területei között meglehetősen nagy különbségeket mértek a TAKARÉK Index elemzői az árdinamikát illetően.

A legnagyobb növekedésre a megvalósult tranzakciók alapján számolt négyzetméterárakban a Közép-Dunántúlon és Észak-Magyarországon került sor, itt meghaladta a változás mértéke a 20 százalékot, de a drágulás Közép-Magyarországon is közelített ehhez. A legmérsékeltebb áremelkedés az Észak-Alföldön volt jellemző.

Ha azonban az éves növekedéseken túl megvizsgáljuk a negyedéves fajlagos árak változását már árnyaltabb a kép. Közép-Magyarország valamint Nyugat-Magyarország tudott csak stabil növekedést produkálni a tipikus négyzetméterárak alapján az elmúlt időszakban .



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

A településtípusonkénti vizsgálat alapján látszik, hogy a megyeszékhelyek és Budapest tudott nagyobb növekedést elérni a medián fajlagos árakban 2018 és 2019 első 9 hónapja alapján (20%), a városokat már jóval szerényebb 14,93 százalékos drágulás jellemezte, a községekben pedig a medián négyzetméterárak alig valamivel több mint 4 százalékkal emelkedtek csupán.

Ha pedig az elmúlt negyedévek áralakulását nézzük még egyértelműbb a különbség, míg a községek és városok esetében az elmúlt két negyedév során stagnáltak vagy csökkentek a medián fajlagos árak, addig a fővárosban és a megyeszékhelyeken még növekedés volt tapasztalható.



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
	2018	2019 Q1-Q3	Változás	2018	2019 Q1-Q3	Változás	
<b>Veszprém</b>	312	400	28,0%	<b>Szolnok</b>	191	245	28,2%
<b>Tatabánya</b>	226	281	24,4%	<b>Salgótarján</b>	91	115	26,5%
<b>Szekszárd</b>	240	291	21,2%	<b>Szeged</b>	263	331	25,8%
<b>Székesfehérvár</b>	313	379	20,9%	<b>Debrecen</b>	317	394	24,5%
<b>Zalaegerszeg</b>	229	271	18,1%	<b>Miskolc</b>	178	218	22,4%
<b>Pécs</b>	246	286	16,2%	<b>Békéscsaba</b>	174	213	22,1%
<b>Győr</b>	329	377	14,6%	<b>Kecskemét</b>	310	373	20,3%
<b>Szombathely</b>	280	318	13,7%	<b>Eger</b>	246	292	18,4%
<b>Kaposvár</b>	197	223	13,5%	<b>Nyíregyháza</b>	242	274	13,0%

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

A magyar lakáspiac teljesítménye 2019 Q3:

Negyedéves változás	-4,05%
Éves változás	+11,16%
5 éves változás	+107%
10 éves változás	+91%
20 éves változás	+382%

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