

TAKARÉK LAKÁSÁRINDEX 2019. IV. NEGYEDÉV

Mi történik a lakáspiacon?

A hazai lakáspiac lendülete egyértelműen a megtorpanás jeleit mutatta 2019 utolsó negyedévére, az előzetes adatok szerint az árak az előző negyedévhez képest csökkentek országos viszonylatban.

A Takaréék Index értéke 2019. negyedik negyedévére 346,08-as szintre süllyedt az előző negyedév 356,51-es értékéről (1. ábra), ami azt jelentette, hogy a lakóingatlanok árában nominálisan közel 3 százalékos csökkenés következett be, a reál visszaesés mértéke pedig közelítette a 4 százalékot.

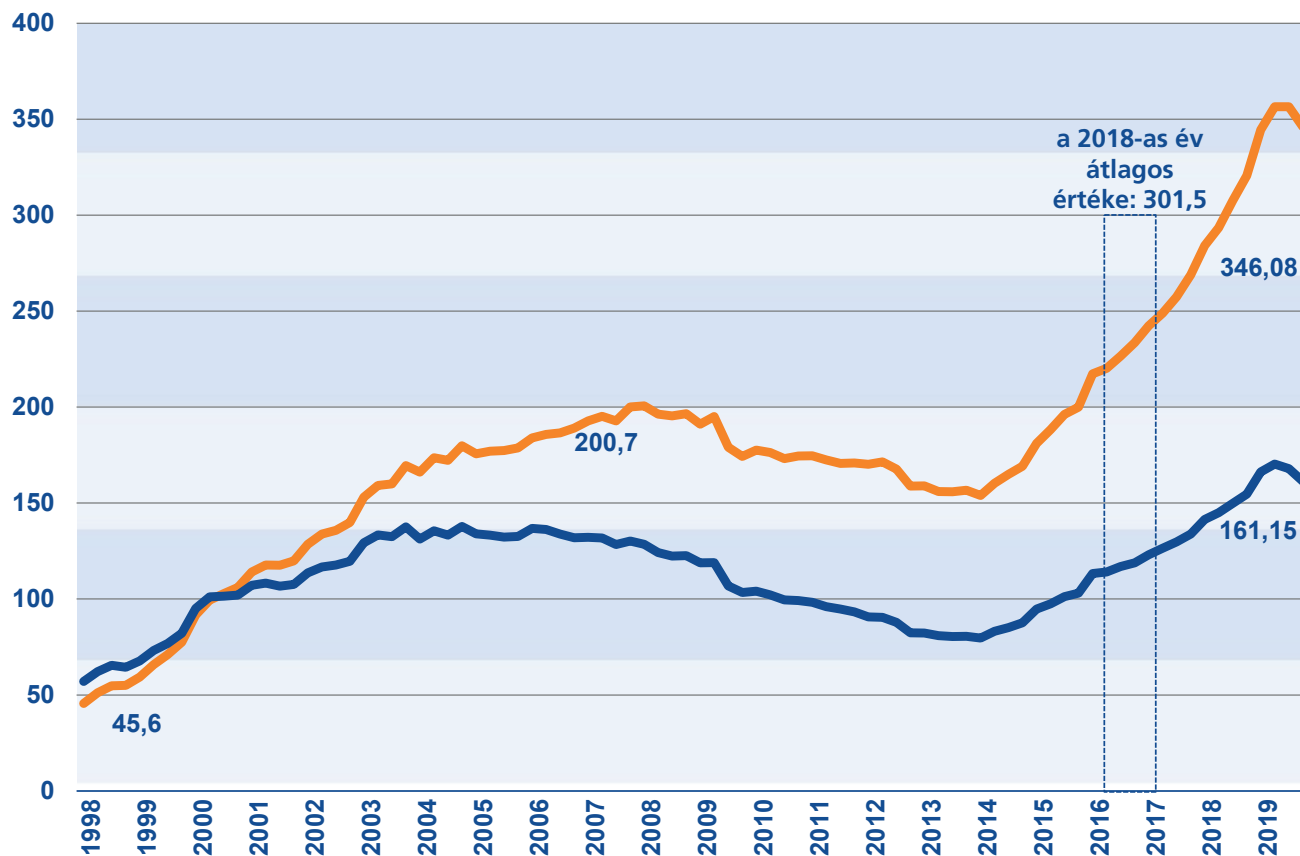
Az aktuális mutató előállításához a Takaréék Csoport piaci információi és saját megfigyelései mellett felhasználtuk a Nemzeti Adó- és Vámhivatal által az adott időszakra feldolgozott valamennyi adatot.

A beérkezett új adatoknak köszönhetően a Takaréék Lakásárindex 2019. III. negyedéves értékét az alábbiak szerint véglegesítettük.

A Takaréék Lakásárindex értékei:

2018. III. negyedév	2018. IV. negyedév	2019 I. negyedév	2019. II. negyedév	2019. III. negyedév	2019. IV. negyedév
307,71	320,66	344,48	356,51	356,51	346,08

— Takaréék Lakásárindex
— Takaréék Lakásárindex fogyasztói árindexszel definiálva

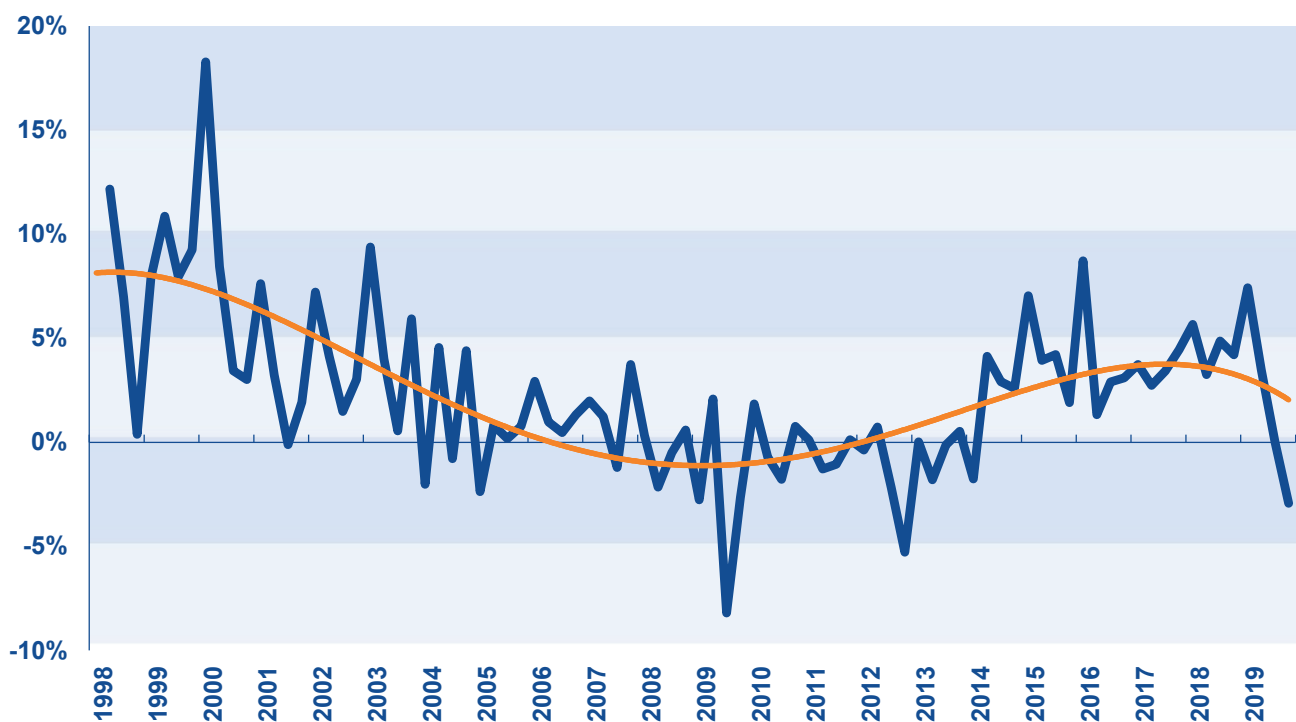


1. ábra. A Takaréék Lakásárindex alakulása (Forrás: Takaréék Index)

Bár a TakaréK Lakásárindex a harmadik negyedévben stagnálást, a negyedik negyedévben pedig csökkenést mutatott, éves összehasonlításban értéke még közel 8 százalékkal meghaladta a 2018 azonos negyedévében mértet. A drágulás reál értelemben azonban az előzőnél már jóval szerényebb volt, 4,35 százalékos változást mértek a TakaréK Index elemzői. Így tehát a nominális és reál növekedés is messze elmaradt a korábbi években tapasztalttól.

A 2014 elején kezdődött válság utáni felívelési időszak kiinduló pontjához képest 2019 negyedik negyedévére közel 125 százalékkal voltak magasabbak a lakóingatlan-árak Magyarországon, reál értelemben a különbség pedig valamivel kevesebb, mint 103 százalékot tett ki.

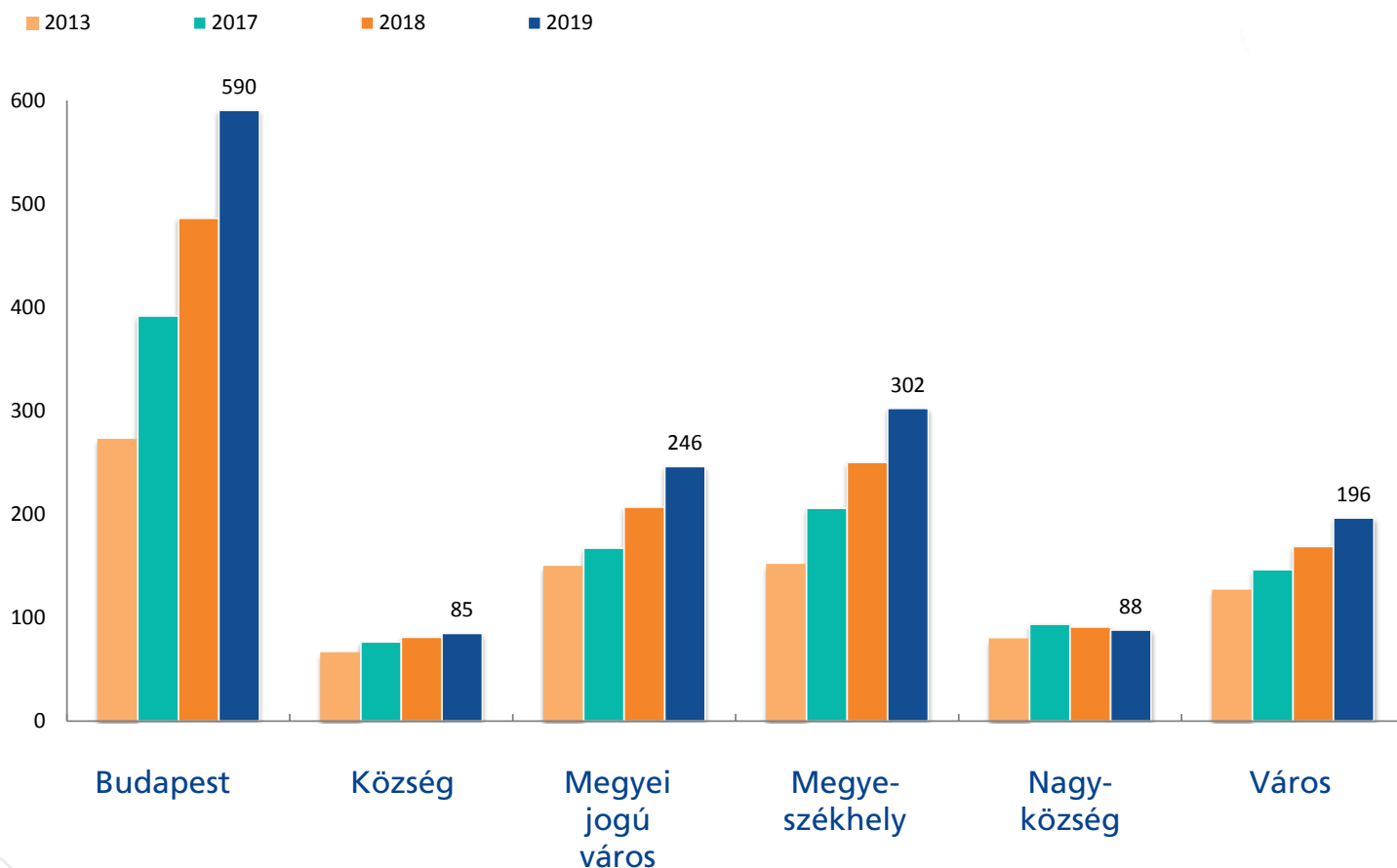
2019 negyedik negyedévéig a válság előtti, 2008-as maximumhoz képest 72,4 százalékkal állt magasabb szinten a TakaréK Lakásárindex értéke nominálisan, reál értelemben pedig az index 25,6 százalékkal mutatott nagyobb értéket.



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

Regionális folyamatok

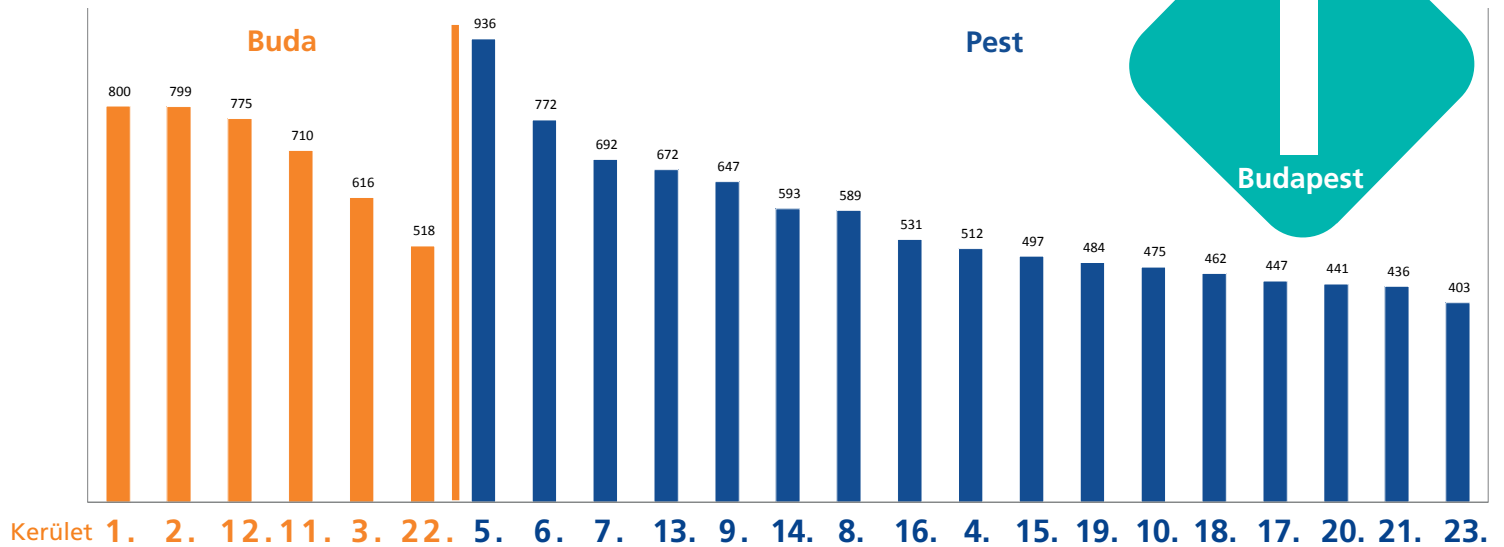
Hazánk régióiban éves összehasonlításban még növekedést mutattak a lakóingatlanok árai, bár nagyon jelentős különbségek voltak megfigyelhetőek a drágulás mértékében. 2019 és 2018 között 11,1 és 25 százalék között változtak az egyes régiókban fizetett fajlagos medián árak. A tipikus négyzetméterár Észak-Magyarországon emelkedett a leginkább, a növekedésben második helyen pedig Közép-Magyarország állt. A legkisebb drágulás az Észak-Alföldet jellemezte, de a Dél- és Nyugat-Dunántúlon mért áremelkedés is jócskán elmaradt a többi régióban tapasztalttól.



3. ábra. A medián fajlagos lakásárak Magyarországon településtípus szerint (ezer Ft/m²) - (Forrás: TakaréK Index)

Településtípus szerinti bontásban még nagyobb különbségek fedezhetőek fel a medián árak változásában hazánkban, míg 2019-ben az előző évhez képest Budapesten és a megyeszékhelyeken 20 százalék felett maradt a növekedés mértéke, addig például a községekben már csak 4,7 százalékos éves emelkedés volt mérhető. Raadásul ez utóbbiak esetében már az egymást követő harmadik negyedévben mértek csökkenést a gazdát cserélt ingatlanok tipikus árában a TakaréK Index elemzői, míg például a megyeszékhelyeknél még továbbra is a növekedésé volt a főszerep.

Fővárosi kerületek



4. A medián lakóingatlan árak a fővárosban és annak egyes kerületeiben (ezer Ft/m²) - (Forrás: TakaréK Index)

A medián fajlagos lakóingatlan-árak a megyeszékhelyeken (ezer Ft/m²)

Nyugat-Magyarország				Kelet-Magyarország			
	2018	2019	Változás		2018	2019	Változás
Veszprém	312	400	28,0%	Szolnok	191	246	28,8%
Tatabánya	226	288	27,5%	Salgótarján	91	117	28,4%
Székesfehérvár	313	387	23,4%	Szeged	263	335	27,3%
Szekszárd	240	290	20,6%	Miskolc	178	224	25,7%
Zalaegerszeg	229	274	19,6%	Debrecen	317	395	24,5%
Szombathely	280	330	17,8%	Békéscsaba	174	215	23,6%
Pécs	246	288	16,9%	Eger	246	299	21,3%
Kaposvár	197	229	16,7%	Kecskemét	310	374	20,5%
Győr	329	383	16,4%	Nyíregyháza	242	283	16,6%

1. táblázat. A medián lakóingatlan árak Magyarország megyeszékhelyein (ezer Ft/m²) - (Forrás: TakaréK Index)

A magyar lakás piac teljesítménye 2019 Q4:

Negyedéves változás	-2,93%
Éves változás	+7,93%
5 éves változás	+105%
10 éves változás	+99%
20 éves változás	+346%

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