

Takarék Lakásárindex 2020. II. negyedév

Mi történik a lakáspiacon?

A hazai lakáspiacon jelentős törést hozott a koronavírus járvány 2020. II. negyedévében, az előzetes adatok szerint az árak csökkentek az előző negyedévhez képest.

A TAKARÉK Index értéke 2020 második negyedévében 378,63-ra esett vissza a 2020 első negyedéves 393,91-es színtről, így az árak 3,9 százalékkal csökkentek nominálisan. A reál értelemben vett visszaesés ennél valamivel kisebb, 3,2 százalékos volt.

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.

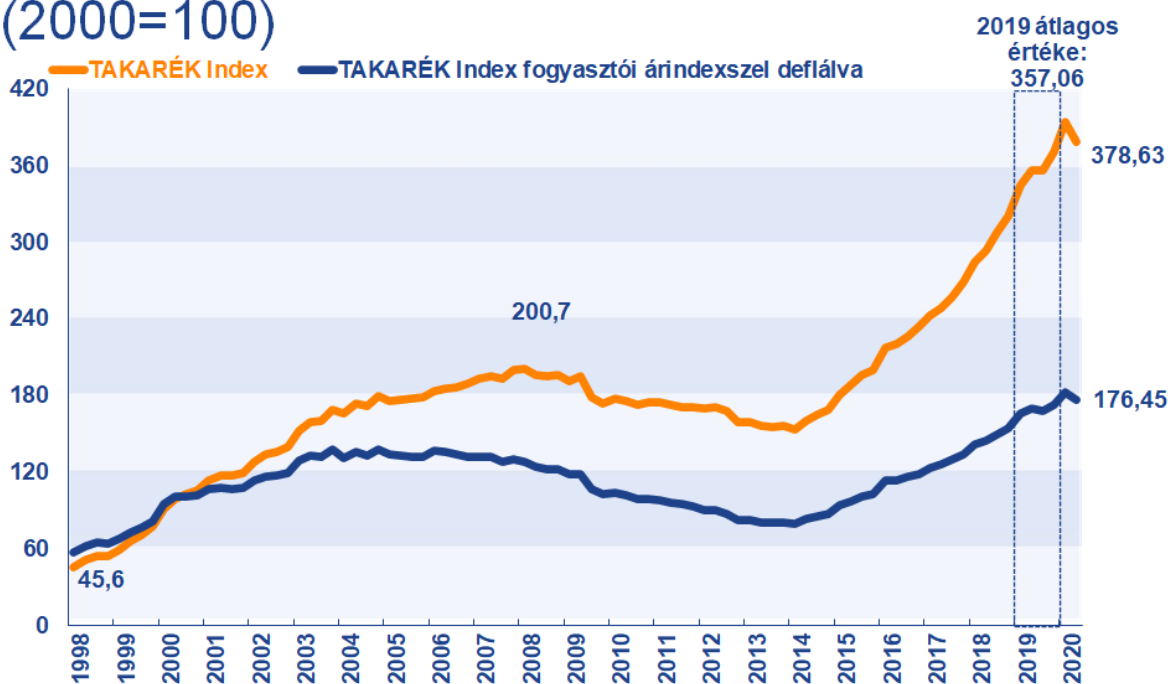
A beérkezett új adatoknak köszönhetően a TAKARÉK Lakásárindex 2020. I. negyedéves értékét az alábbiak szerint véglegesítettük.

A TAKARÉK Lakásárindex értékei:

2019. I. negyedév	2019. II. negyedév	2019. III. negyedév	2019. IV. negyedév	2020. I. negyedév	2020. II. negyedév
344,48	356,51	356,51	370,74	393,91	378,63

TAKARÉK Index 1998-tól 2020 Q2-ig

(2000=100)



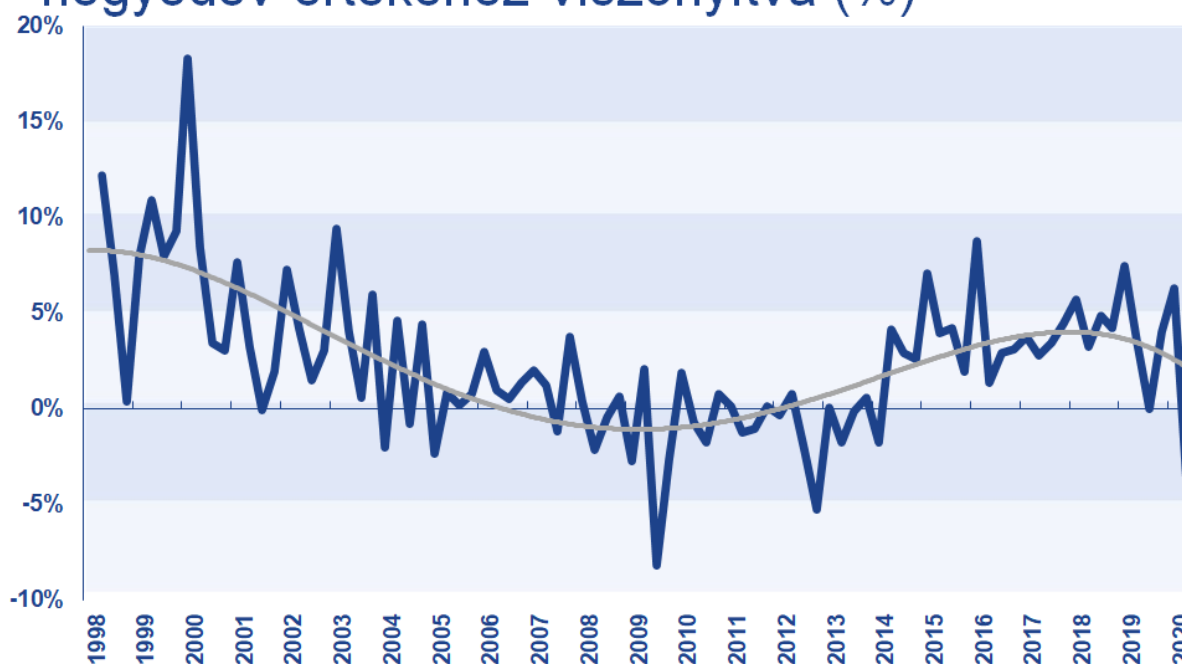
1. ábra. A TAKARÉK Lakásárindex alakulása (Forrás: [Takarék Index](#))

Éves összehasonlításban a TAKARÉK Lakásárindex értéke 2019 második negyedévéhez képest növekedést mutatott, az emelkedés 6,2 százalékos volt nominális értelemben, míg a reál index 3,6 százalékkal növekedett 2020 második három hónapjára. Összességében tehát mind a nominális mind pedig a reál éves drágulás messze elmaradt a korábbi időszakokban tapasztalttól.

A 2014 elején kezdődött válság utáni felívelési időszak kiinduló pontjához képest 2020 második negyedévére 146 százalékkal állt magasabban a TakaréK Index, míg reálértelemben a lakóingatlanok értéke 121,5 százalékkal emelkedett.

2020 második negyedévéig a válság előtti, 2008-as maximumhoz képest 88,7 százalékkal növekedett nominálisan a TakaréK Lakásárindex értéke, míg reálértelemben az emelkedés mértéke 37,3 százalékos volt.

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

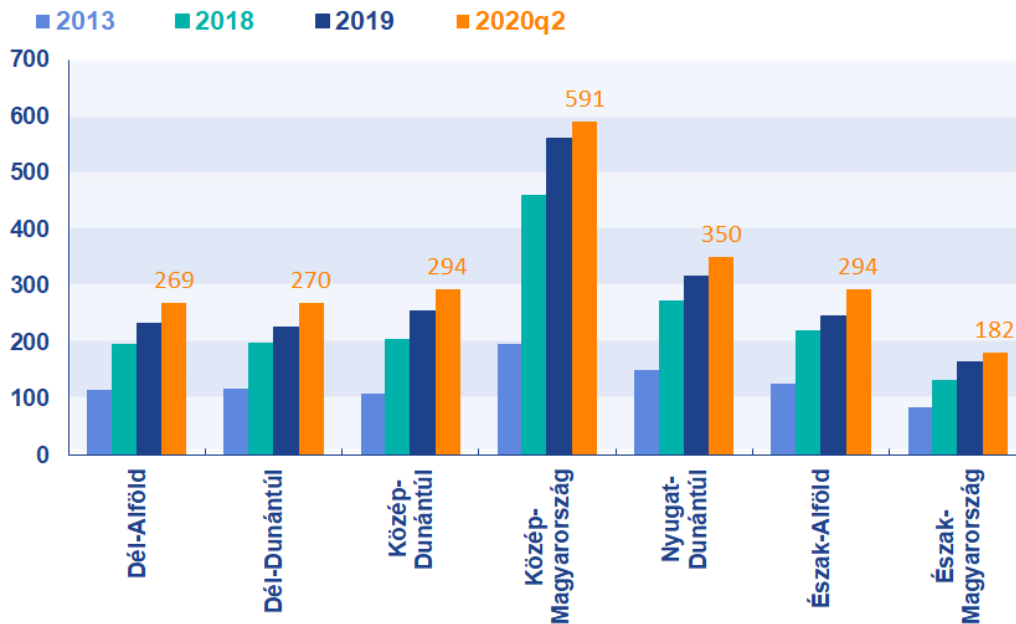


2. ábra. A TAKARÉK Lakásárindex változása az előző negyedévhez képest (Forrás: [Takarék Index](#))

Regionális folyamatok

Hazánk különböző régióiba, 2019 medián fajlagos áraihoz képest 2020 második negyedévére növekedés volt kimutatható a lakások árának alakulását illetően, bár jelentős különbségek voltak megfigyelhetők ennek mértékében. Közép-Magyarországon például csak 5 százalékkal emelkedtek a medián négyzetméterárak, míg az Észak-Alföldön 20 százalékkal. Szintén jelentős drágulás jellemezte az előző évi szinthez képest a Dél-Dunántúlt (19%), a Dél-Alföldet (16%) és a Közép-Dunántúlt (16%). Míg Észak-Magyarországon és a Nyugat-Dunántúlon 11 illetve 10 százalékos négyzetméterár-változás volt a jellemző. Fontos azonban megjegyezni, hogy bár 2019 éves értékeihez képest a növekedésé volt a főszerep hazánkban, a második negyedév az első negyedévhez képest minden régióban csökkenést, hozott a medián fajlagos árakban.

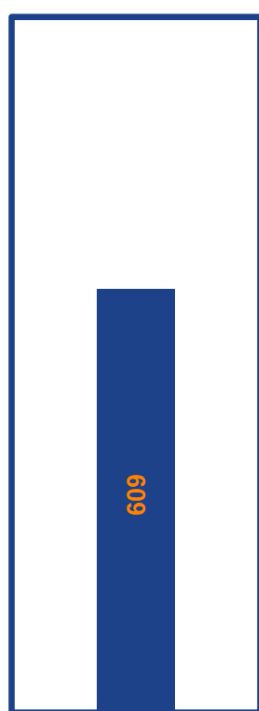
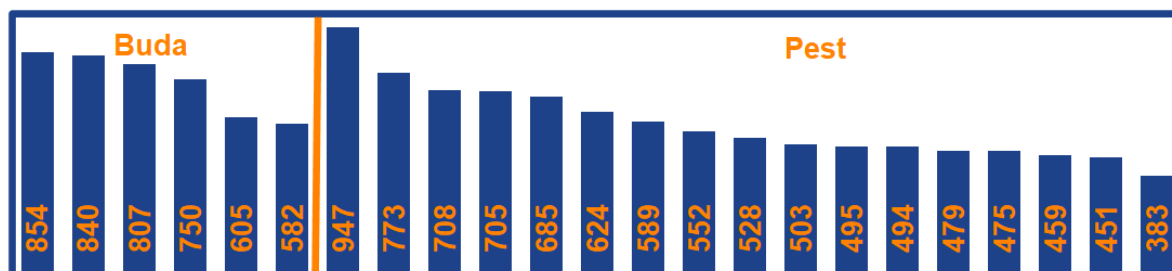
A lakások medián értéke - Magyarország régióiban (e Ft)



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

A fajlagos medián árakat település típus szerint vizsgálva a régiókhöz hasonlóan szintén jelentős különbség volt megfigyelhető az árak növekedésében 2019 és 2020 második negyedéve között. Míg például Budapesten csak 2 százalékkal változtak a medián fajlagos árak, addig a községekben még 15 százalékos emelkedés volt mérhető, míg a kisebb városokat 14 százalékos drágulás jellemezte. A megyeszékhelyek és megyei jogú városok esetében a lakásokért négyzetméterenként fizetendő összegek 5 és 7 százalékkal növekedtek. Itt is igaz azonban, hogy 2020 második negyedéve az elsőhöz képest a legtöbb településtípus esetében csökkenést hozott a fajlagos lakásokban, kivételt csak a megyeszékhelyek jelentettek, ahol a stagnálás volt jellemző.

Fővárosi kerületek



Budapest

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/m ²)							
	Nyugat-Magyarország			Kelet-Magyarország			Változás
	2019	2020	Változás	2019	2020	Változás	
Kaposvár	235	253	7,8%	Salgótarján	118	130	10,6%
Pécs	290	304	4,9%	Eger	301	332	10,3%
Győr	386	404	4,7%	Szolnok	251	268	6,9%
Székesfehérvár	399	417	4,5%	Nyíregyháza	287	305	6,4%
Tatabánya	292	302	3,6%	Békéscsaba	217	227	4,7%
Szekszárd	291	301	3,4%	Miskolc	225	235	4,4%
Zalaegerszeg	283	292	3,0%	Debrecen	398	407	2,4%
Veszprém	402	412	2,5%	Szeged	338	346	2,3%
Szombathely	336	328	-2,5%	Kecskemét	373	372	-0,3%

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

A magyar lakáspiac teljesítménye 2020 Q2:

Negyedéves változás	-3,88%
Éves változás	+6,2%
5 éves változás	+101,1%
10 éves változás	+114,8%
20 éves változás	+280,7%

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