

Takarék Lakásárindex 2020. IV. negyedév

Mi történik a lakáspiacon?

A hazai lakáspiacon jelentős törést hozott a koronavírus járvány, az előzetes adatok szerint bár 2020 III. negyedévére a piaci korrekciónak köszönhetően nőttek az árak az előző negyedévhez képest, a IV. negyedév ismét enyhe csökkenést hozott.

A TAKARÉK Index értéke 2020 negyedik negyedévében 388,4-re csökkent a 2020 harmadik negyedéves 391,19,-es színtről, így az árak 0,71 százalékkal mérséklődtek nominálisan, míg reál értelemben 0,88 százalékos visszaesés volt mérhető a piacon.

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. III. negyedéves értékét az alábbiak szerint véglegesítettük.

A TAKARÉK Lakásárindex értékei:

2019. III. negyedév	2019. IV. negyedév	2020. I. negyedév	2020. II. negyedév	2020. III. negyedév	2020. IV. negyedév
356,51	370,74	393,91	384,71	391,19	388,4

TAKARÉK Index 1998-tól 2020 Q4-ig

(2000=100)



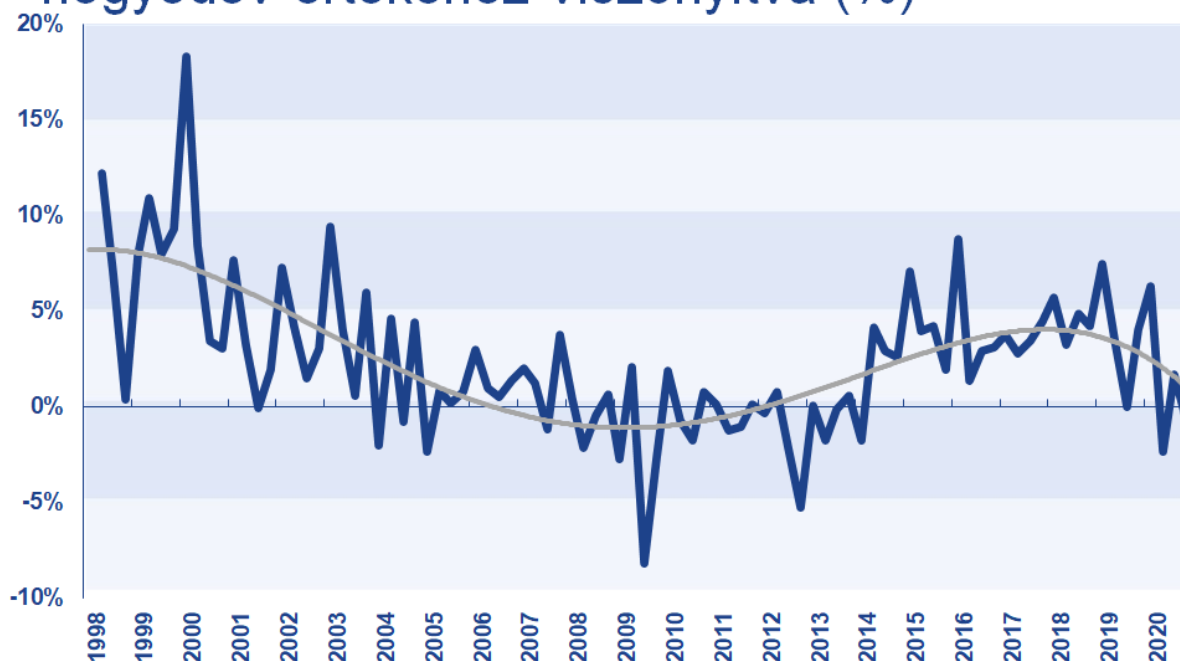
1. ábra: A TAKARÉK Lakásárindex alakulása (Forrás: [Takarék Index](#))

A Takaréki Lakásárindex értéke 2019 negyedik negyedévéhez képest 4,8 százalékos emelkedést mutatott nominálisan, reál értelemben azonban mindössze 1,9 százalékos változás volt mérhető 2020 negyedik negyedévére. A mért éves változás nominálisan és reál értelemben is messze elmaradt az előző években a lakáspiacot jellemző áremelkedési ütemtől.

2020 negyedik negyedévében 152,3 százalékkal volt magasabb a Takaréki Index értéke, mint a lakáspiaci felívelés kezdete idején, 2014 elején. Reál értelemben a különbség 121,2 százalékos volt.

A 2008-as válság előtti maximumhoz képest a Takaréki Index értéke 93,5 százalékkal állt magasabban 2020 negyedik negyedévében, reálértelemben a változás mértéke 37,1 százalékos volt.

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

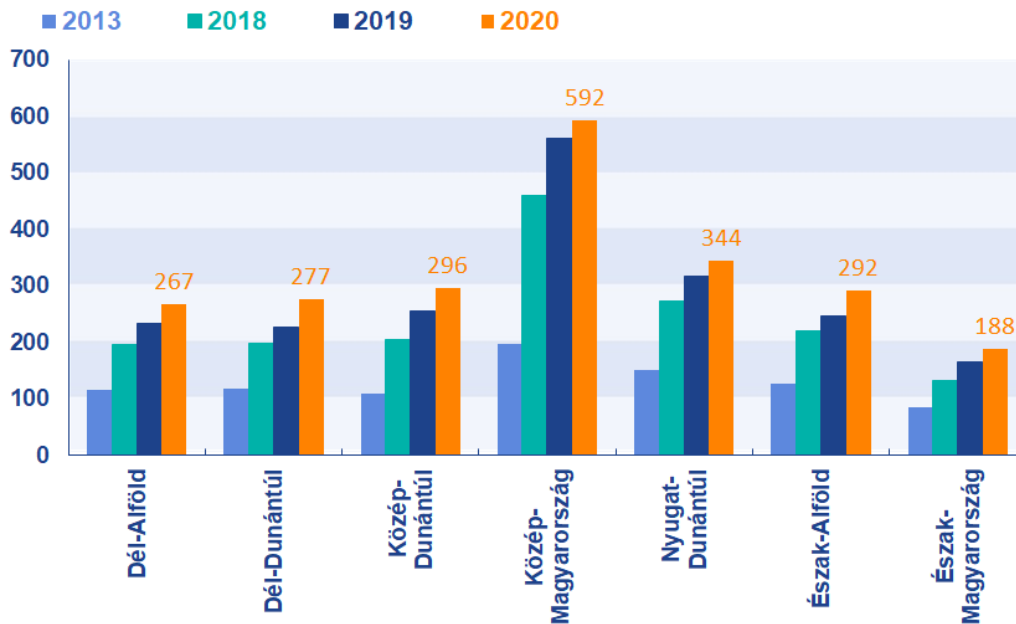


2. ábra: A TAKARÉK Lakásárindex változása az előző negyedévhez képest
(Forrás: Takarék Index)

Regionális folyamatok

2020 negyedik negyedévére a 2019-es medián fajlagos lakásárakhoz képest hazánk minden régiójában növekedés volt megfigyelhető, de a drágulás mértéke nagyon jelentős különbségeket mutatott. A legnagyobb áremelkedést produkáló Dél-Dunántúlon 22 százalékkal változtak az árak, míg a legkisebb árnövekedés Közép-Magyarországot jellemezte 5,6 százalékkal. Jelentősen drágult még az Észak-Alföld régió (18,8%) és a Közép-Dunántúl (16,3%). Észak-Magyarországon és a Dél-Alföldön nagyon hasonló áremelkedésre került sor, 14,5, illetve 14,6 százalékkal emelkedtek a medián fajlagos árak a 2019-eshez képest, míg a Nyugat-Dunántúlon 8,4 százalékkal.

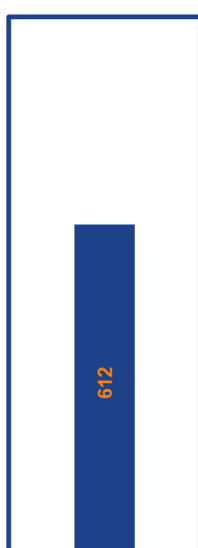
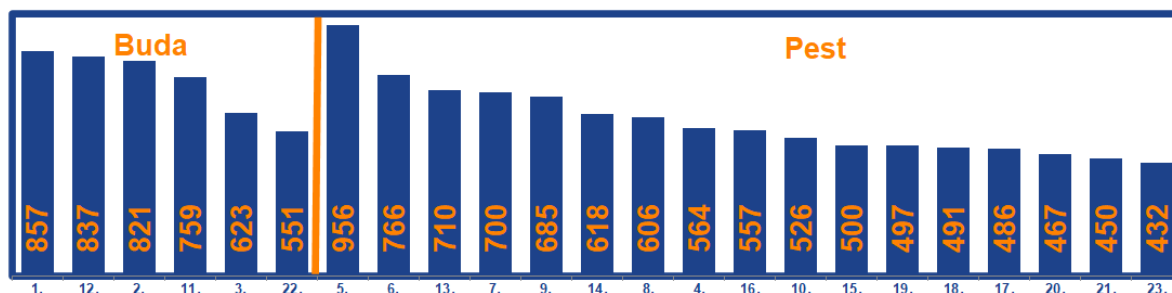
A lakások medián értéke - Magyarország régióiban (e Ft)



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

Település típusok szerint is jelentős különbség mutatkozik a medián fajlagos árak változásában, míg Budapesten csak 2,85 százalékkal emelkedtek az árak, addig a községekben 14,75 százalékkal változtak a négyzetméterenként fizetendő összegek 2020 és 2019 között. A kisebb városokban is jelentősebb árnövekedés volt megfigyelhető, itt 13,35 százalékos drágulásra került sor. A megyeszékhelyeknél azonban a fővároshoz hasonlóan szintén csak kisebb áremelkedés volt mérhető, 4,48 százalékkal voltak magasabbak a fajlagos medián árak 2020 -ban, a 2019-es éves szinthez képest.

Fővárosi kerületek



Budapest

4. ábra: A medián fajlagos 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			
	2019	2020	Változás	2019	2020	Változás	
Kaposvár	235	269	14,7%	Salgótarján	118	137	16,5%
Győr	386	412	6,8%	Nyiregyháza	287	316	10,2%
Tatabánya	292	310	6,4%	Eger	301	327	8,6%
Pécs	290	308	6,2%	Szolnok	251	267	6,5%
Székesfehérvár	399	420	5,4%	Miskolc	225	237	5,1%
Zalaegerszeg	283	297	5,0%	Békéscsaba	217	226	4,3%
Veszprém	402	420	4,5%	Szeged	338	353	4,2%
Szombathely	336	351	4,3%	Debrecen	398	414	4,0%
Szekszárd	291	299	2,9%	Kecskemét	373	381	2,3%

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

A magyar lakáspiac teljesítménye 2020 Q4:

Negyedéves változás	-0,71%
Éves változás	+4,76%
5 éves változás	+94,3%
10 éves változás	+122,6%
20 éves változás	+266,5%

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