

Takarék Lakásárindex 2021. III. negyedév

Mi történik a lakáspiacon?

Az első félév jelentős áremelkedését mérsékeltebb növekedés követte a hazai lakáspiacon a harmadik negyedévben. Az előzetes adatok szerint 2021 júliusa és szeptembere között töredékére esett vissza az előző időszakhoz képesti drágulás a hazai lakáspiacon.

A TAKARÉK Index értéke 2021 harmadik negyedévében 440,10-re emelkedett a második negyedév 435,71-es szintjéről, vagyis a drágulás 1,01 százalékos volt nominálisan, míg reálértelemben csökkenés volt megfigyelhető a lakáspiacon, az árak reál értelemben 1,31 százalékkal mérséklődtek. A fogyasztói árindexszel deflált index értéke 193,07-ről 190,54-re változott.

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 2021. II. negyedéves értékét az alábbiak szerint véglegesítettük.

A TAKARÉK Lakásárindex értékei:

2020. II. negyedév	2020. III. negyedév	2020. IV. negyedév	2021. I. negyedév	2021. II. negyedév	2021. III. negyedév
384,71	391,19	390,18	414,64	435,71	440,10

TAKARÉK Index 1998-tól 2021 Q3-ig

(2000=100)



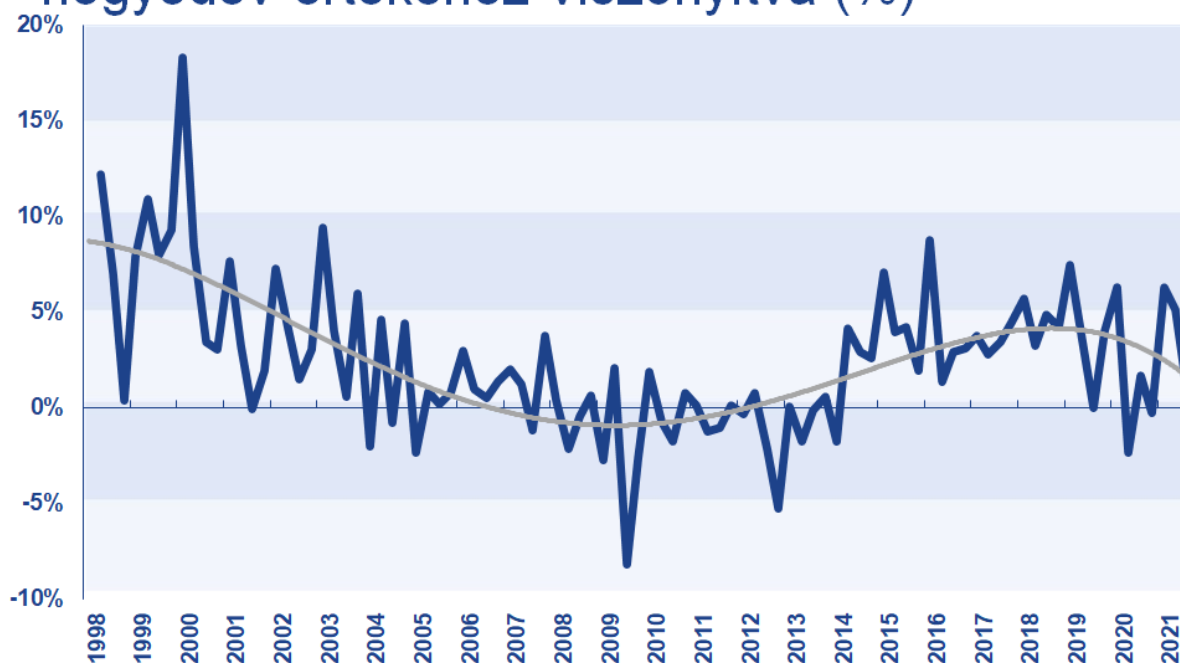
1. ábra: A TAKARÉK Lakásárindex alakulása (Forrás: [Takarék Index](#))

A TakaréK Lakásárindex értéke 2021 második negyedéve és 2021 harmadik negyedéve között nominálisan 1,01 százalékkal növekedett, reálértelmben azonban az index értéke csökkent, 1,31 százalékos mérséklődés volt mérhető.

A TakaréK Index értéke 2021 harmadik negyedévére 2014 eleje, vagyis a felívelés kezdete óta 185,92 százalékkal emelkedett. Reál értelemben 139,23 százalékos különbség volt megfigyelhető.

A 2008-as válság előtti maximumhoz képest 2021. harmadik negyedévére a TakaréK Index értéke 119,28 százalékkal emelkedett, míg reálértelmben 48,3 százalékkal állt magasabban.

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

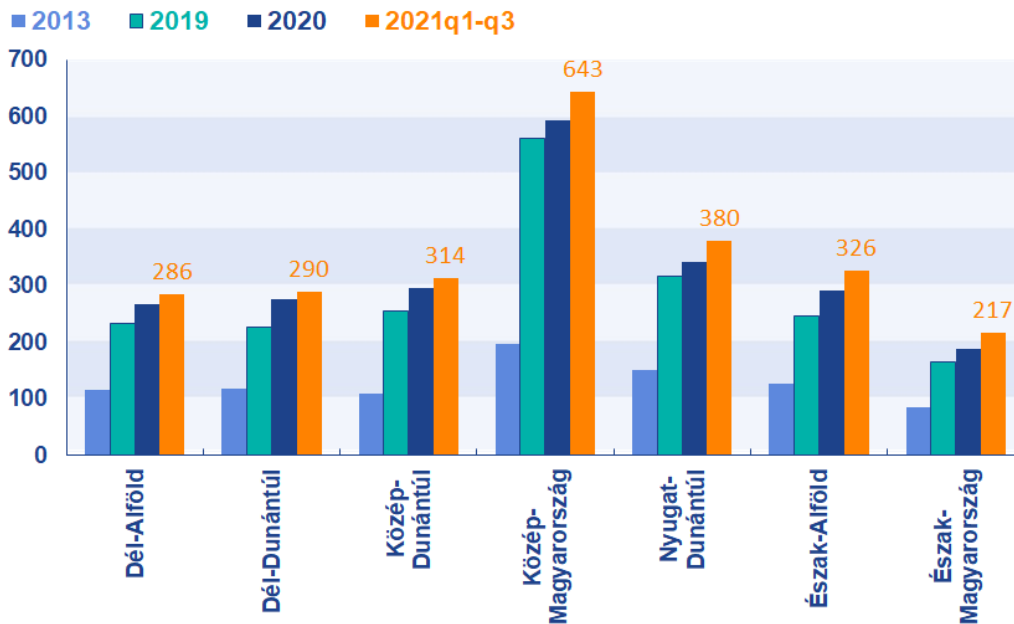


2. ábra: A TAKARÉK Lakásárindex változása az előző negyedévhez képest (Forrás: [Takarék Index](#))

Regionális folyamatok

2021 első három negyedévében emelkedés volt jellemző hazánk minden régiójában a 2020-as fajlagos medián árakhoz képest. Az egyes területeken megfigyelhető változásokat azonban nagy különbségek jellemezték. A legnagyobb árnövekedés az Észak-Magyarország régióban volt tetten érhető, itt 15,3 százalékkal emelkedtek az árak, míg a legkisebb drágulás a Dél-Dunántúlt jellemezte, ahol 5,1 százalékos változásra került sor. 10 százalék felett alakult az áremelkedés az Észak-Alföldön (12%) és a Nyugat-Dunántúlon (11,4%), Közép-Magyarországon 8,3, a Közép-Dunántúlon 6,3, míg a Dél-Alföldön 6,9 százalékkal fizettek többet a lakások négyzetméteréért a medián fajlagos árak változása alapján.

A lakásárak medián értéke - Magyarország régióiban (e Ft)

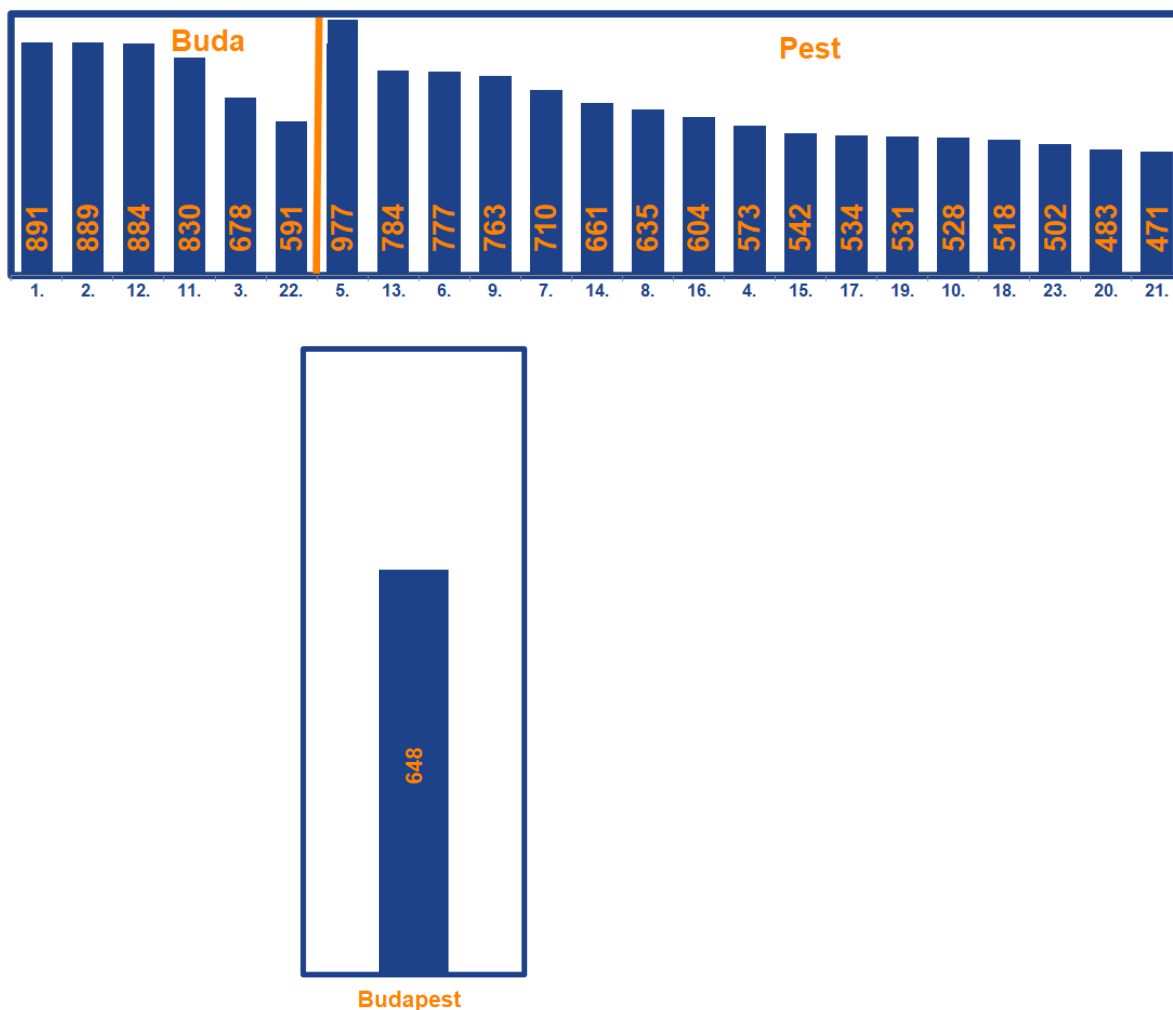


3. ábra: A medián fajlagos lakásárak Magyarország régióiban (ezer Ft/m²) (Forrás: [Takarék Index](#))

A fajlagos medián árak alakulásában jelentős különbségek voltak felfedezhetőek, ha a 2020-as és a 2021 első 9 havi szinteket vetjük össze. Míg a megyeszékhelyeken 11,67 százalékkal emelkedtek az árak, addig a községekben csak 0,76 százalékkal nőtt a gazdát cserélt ingatlanok fajlagos medián árak. A négyzetméterenként fizetendő összegek a városokban 7,92 százalékkal, Budapesten pedig 5,81 százalékkal emelkedtek.

Fact sheet

Fővárosi kerületek



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			Változás
	2020	2021 q1-q3	Változás	2020	2021 q1-q3	Változás	
Tatabánya	311	350	12,5%	Salgótarján	137	162	18,2%
Székesfehérvár	422	470	11,5%	Miskolc	238	273	15,0%
Győr	412	459	11,3%	Szeged	355	408	15,0%
Pécs	309	341	10,5%	Debrecen	414	472	14,0%
Kaposvár	269	291	8,3%	Eger	330	373	13,1%
Veszprém	422	454	7,6%	Szolnok	268	301	12,5%
Szombathely	354	380	7,4%	Békéscsaba	228	253	11,0%
Zalaegerszeg	297	318	7,1%	Nyiregyháza	319	350	9,7%
Szekszárd	299	319	6,9%	Kecskemét	380	407	7,1%

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

A magyar lakáspiac teljesítménye 2021 Q3:

Negyedéves változás	+1,01%
Éves változás	+12,5%
5 éves változás	+94,2%
10 éves változás	+158,0%
20 éves változás	+274,3%

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