

Takarék Lakásárindex 2021. IV. negyedév

Mi történik a lakáspiacon?

Tovább folytatódott az árak növekedése a lakáspiacon, de a harmadik negyedévet követően csökkent a drágulás üteme. Az előzetes adatok szerint 2021 utolsó három hónapjában valamivel 1 százalék felett alakult az áremelkedés.

A TAKARÉK Index értéke a 2021 harmadik negyedéves 444,28-ról 449,32-re emelkedett, a drágulás valamivel több, mint 1 százalékos volt nominálisan, reál értelemben az árak a harmadik negyedévet követően ismét mérséklődtek, a fogyasztói árindexszel deflált index értéke 190,27-re csökkent az előző negyedéves 192,23-ról.

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. III. negyedéves értékét az alábbiak szerint véglegesítettük.

A TAKARÉK Lakásárindex értékei:

2020. III. negyedév	2020. IV. negyedév	2021. I. negyedév	2021. II. negyedév	2021. III. negyedév	2021. IV. negyedév
391,19	390,18	414,64	435,71	444,28	449,32

TAKARÉK Index 1998-tól 2021 Q4-ig (2000=100)



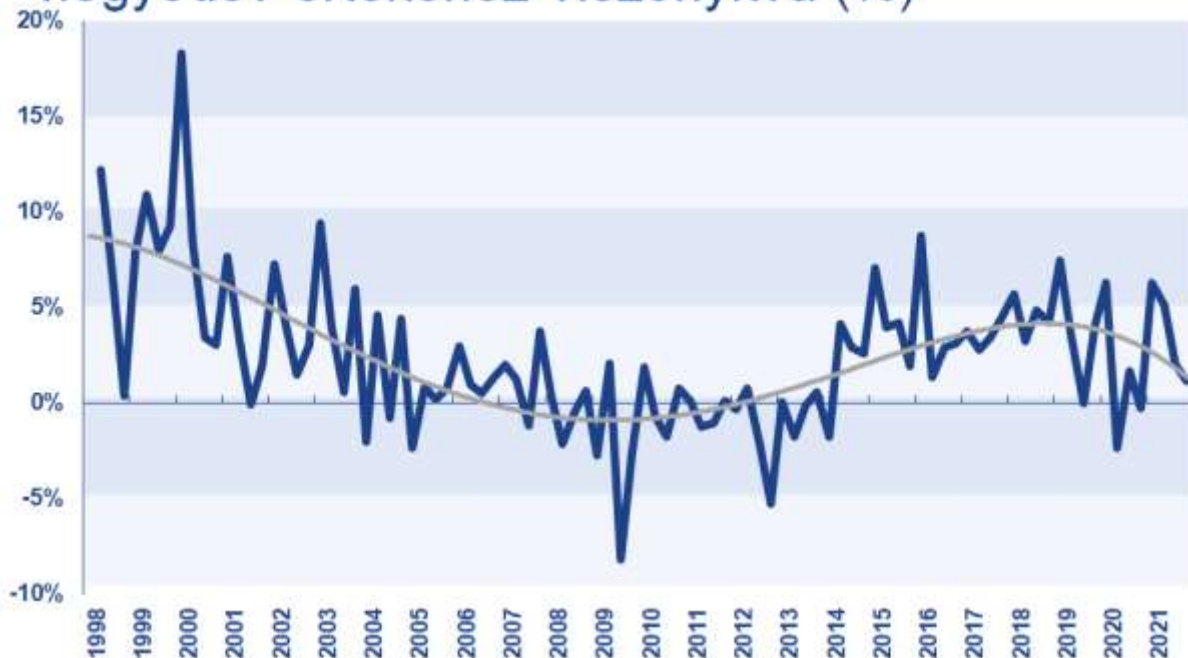
1. ábra. A TAKARÉK Lakásárindex alakulása (Forrás: [Takarék Index](#))

A TakaréK Lakásárindex értéke az első negyedéves több, mint 6, a második negyedéves 5 és a harmadik negyedéves közel 2 százalékos növekedést követően az év utolsó 3 hónapjában 1,13 százalékkal emelkedett nominálisan, míg reál értelemben 1,02 százalékkal csökkent.

A TakaréK Index értéke 2021 utolsó negyedévére nominálisan 191,91 százalékkal emelkedett 2014 eleje, vagyis a felívelés kezdete óta, míg reál értelemben ebben az időszakban 138,89 százalékos változás volt mérhető.

A 2008-as válság előtti maximumhoz képest 2021. negyedik negyedévére a TakaréK Index értéke 123,9 százalékkal volt magasabb. Reálértelemben a változás 48,1 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

2021-ben hazánk minden régiójában növekedtek a lakásárak 2020-hoz képest. A fajlagos medián árak a legnagyobb mértékben Észak-Magyarországon változtak, itt 16,3 százalékos emelkedés volt mérhető, míg a legkevésbé a Közép-Dunántúl drágult, 6,8 százalékkal. Szintén két számjegyű volt a fajlagos árak változása az Észak-Alföldön (12,5%), és a Nyugat-Dunántúlon (10,6%). Közép-Magyarországon 9,3, a Dél-Alföldön 8,2, míg a Dél-Dunántúlon 7,4 százalékkal nőttek az árak.

A lakásárak medián értéke - Magyarország régióiban (e Ft)

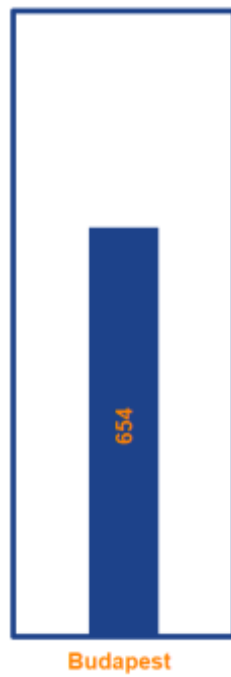
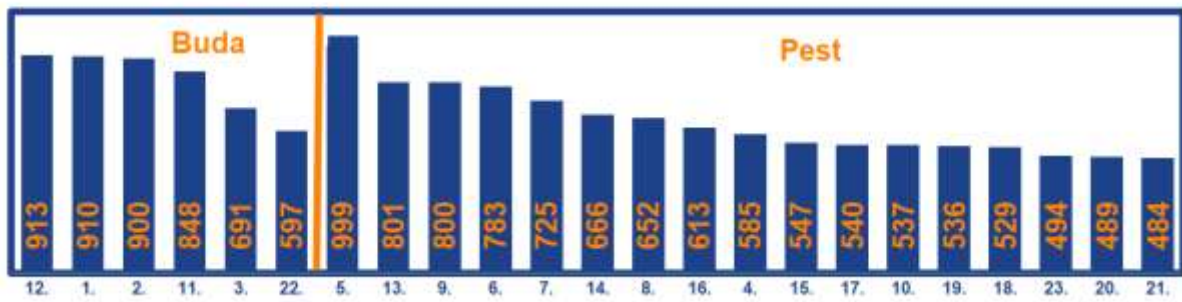


3. ábra. A medián fajlagos lakásárak Magyarország régióiban (ezer Ft/m²) (Forrás: [Takarék Index](#))

Település típusok szerint vizsgálva a fajlagos medián árak a megyeszékhelyeken nőttek a leginkább, ezek esetében közel 13 százalékkal emelkedtek a fizetendő összegek. A kisebb városok álltak a második helyen a drágulásban 9,6 százalékkal, míg a községekben és Budapesten nagyon hasonló mértékben változtak az árak, előbbieknél 6,73, míg a fővárosban 6,85 százalékos emelkedésre került sor a négyzetméterenként fizetendő összegekben.

Fact sheet

Fővárosi kerületek



4. 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	Változás	2020	2021	Változás	
Tatabánya	311	362	16,4%	Salgótarján	137	170	23,6%
Pécs	309	355	14,8%	Miskolc	238	278	17,1%
Győr	412	471	14,2%	Szeged	355	416	17,1%
Székesfehérvár	422	479	13,7%	Debrecen	414	482	16,5%
Kaposvár	269	305	13,5%	Eger	330	383	16,0%
Veszprém	422	469	11,2%	Szolnok	268	306	14,2%
Szombathely	354	388	9,8%	Békéscsaba	228	254	11,4%
Zalaegerszeg	297	322	8,6%	Nyíregyháza	319	355	11,2%
Szekszárd	299	324	8,6%	Kecskemét	380	414	8,8%

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

A magyar lakáspiac teljesítménye 2021 Q4:

Negyedéves változás	+1,13%
Éves változás	+15,2%
5 éves változás	+92,3%
10 éves változás	+163,0%
20 éves változás	+274,9%

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