

VIDÉKI  
NAGYVÁROSOK  
LAKÁSPIACI  
PANORÁMA  
2019

## TARTALOMJEGYZÉK

### KÖSZÖNTŐ

#### TAKARÉK LAKÁSPIACI KÖRKÉP – MAGYAR NAGYVÁROSOK

Lakásépítések

Megújulási ráta

Lakásállomány összetétele

Lakásárak alakulása

Lakáspiaci tranzakciók száma

Demográfiai, jövedelmi jellemzők

### SZOLGÁLTATÁSOK

3

4

5

7

8

11

12

18

## Kedves Olvasónk!

Az ingatlanárak közvetlen környezetünkben tapasztalható emelkedése az utóbbi években globális trend, amely egyértelmű összefüggést mutat az alacsony kamatkörnyezettel, és ezen időszak általánosságban kedvező makro-gazdasági folyamataival. A kedvező összképet – a kereskedelmi háborúk, recessziós félelmek jellemezte általános hangulatromlásán túl – azonban erősen árnyalja a lakások megfizethetőségének romlása, amely a bérek régen látott emelkedése mellett is egyre nagyobb korlátja további jelentős árnövekedésnek.

A globális trendek azonban nem teljesen azonos mértékben és időpontban érik el Magyarország egészét. Budapest és környéke reagál többnyire leghamarabb a nagyvilágban zajló lakáspiaci trendekre, Magyarország egészét azonban nem lehet egy kalap alá venni Budapesttel.

Ebben a kiadványban arra teszünk kísérletet, hogy bemutassuk a Magyarország nagyvárosainak lakáspiaci heterogenitását, és a mélyére lássunk azoknak a trendeknek, amelyek az egyes lokációk lakáspiacát meghatározzák fundamentálisan. Szándékosan nem szerepel kiadványunkban Budapest, hiszen egyrészt egy több milliós várost nem hasonlíthatunk közvetlenül tíz vagy százezer fős településekhez, másrészt pedig Budapest lakóingatlan piacával számos korábbi elemzésünk már részletesen foglalkozott.

A számok alapján azt látjuk, hogy mind befektetői, mind fejlesztői, mind pedig banki szemmel nézve tanulságosak az elemzésünkben összefoglalt tények és trendek.

*Kellemes böngészést kíván:*



**Dr. Nagy Gyula**

Vezérigazgató  
Takarék Jelzálogbank Nyrt.



**Incze Zsombor**

Takarék Index projektvezető  
Takarék Jelzálogbank Nyrt.

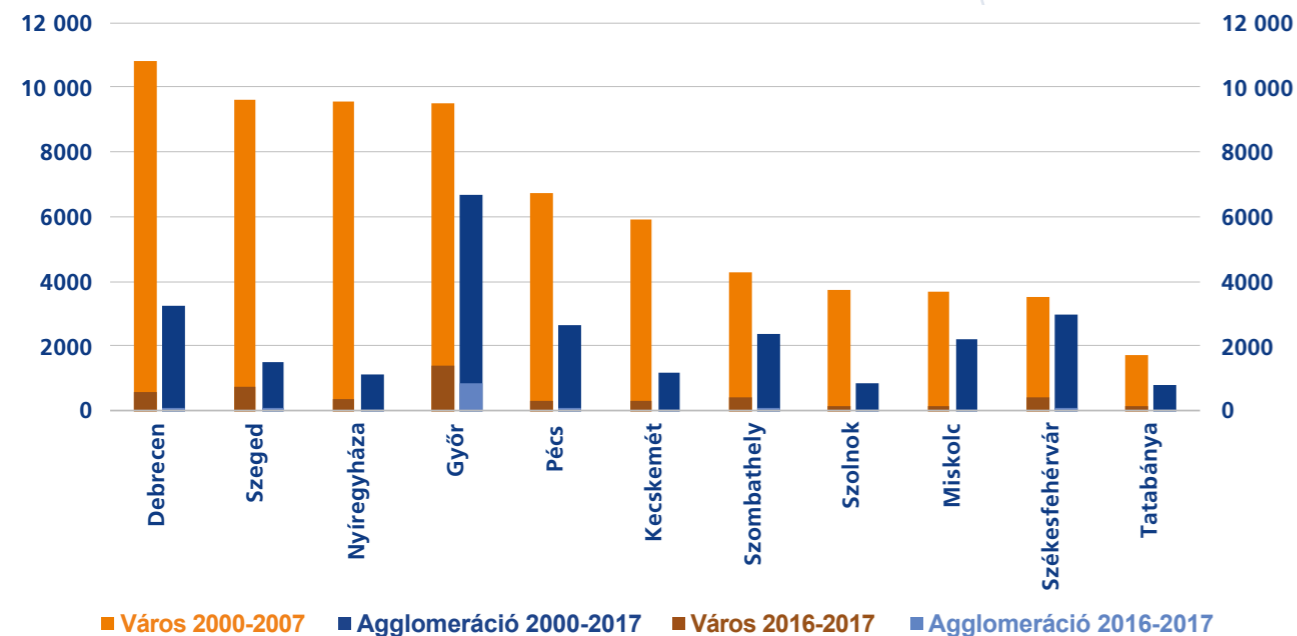
## TAKARÉK LAKÁSPIACI KÖRKÉP – MAGYAR NAGYVÁROSOK

### Lakásépítések

Bár a lakáspiaci élénkülés már 2014 elejétől érzékelhető volt, a lakásfejlesztők csak a 2016-os évtől kezdődően mutattak nagyobb aktivitást, ezért az új otthonok számának alakulását a 2000-2017 közötti időszak mellett

a 2016-2017-es évekre vonatkozóan vizsgáltuk meg. A számok pedig azt bizonyítják, hogy jelentős különbség mutatkozik az épített lakások számában a vizsgált nagyvárosokban és agglomerációjukban.

### Az épített lakások száma a nagyvárosokban és agglomerációjukban



1. ábra (Forrás: KSH)

A 2016-2017-es időszakot nézve az épített lakások száma Győrben volt magasan a legtöbb, itt valamivel több mint 1400 lakás került átadásra, a második legtöbb lakás Szegeden épült (755), míg a harmadik helyen Debrecen (594) állt. A legkevesebb lakást az említett időszakban a nagyvárosok közül Tatabányán és Szolnokon adták át, mindössze 130 és 132 darabot.

Az agglomerációkat vizsgálva 2000 és 2017 között valamint 2016 és 2017 között is a legtöbb lakás

Győr környékén épült. (6680 illetve 859 darab) 2000 és 2017 között a második legtöbb lakást Debrecen környékén adták át (3232), míg a harmadik helyen lakásépítésekben a székesfehérvári agglomeráció állt (2959). 2016-2017 között ugyanakkor a győri agglomerációtól messze elmaradt a többi nagyváros környékén épített lakások száma, még a második legtöbb otthon felmutató szegedi agglomerációban is csak alig több mint 100 lakás készült el.

### Megújulási ráta

Nemcsak a lakásépítések számát vizsgáltuk meg, hanem azok arányát is a lakásállományhoz képest, mind a 2000-2017-es, mind pedig a 2016-2017-es időszakban. A megújulás a 2000 és 2017 közötti időszakban a nagyvárosok esetében Nyíregyházán volt a legmagasabb (18%), amely az épített lakások számában is előkelő helyen állt, a második legmagasabb rátával Győr rendelkezett, ahol a lakások több mint 15 százaléka épült az említett időszakban, harmadik helyen pedig Szombathely állt (12,3%).

2016 és 2017 között a legnagyobb megújulás Győrt jellemezte.

### A legnagyobb megújulást mutató agglomerációk élenjáró települései

Agglomeráció	Település	Megújulás 2000-2017	Agglomeráció	Település	Megújulás 2016-2017
Győri agglomeráció	Vámosszabadi	53,1%	Győri agglomeráció	Vámosszabadi	27,4%
	Győrzámoly	46,3%		Győrújfalú	10,5%
	Győrújfalú	44,2%		Győrzámoly	6,2%
Pécsi agglomeráció	Keszű	47,2%	Kecskeméti agglomeráció	Ballószög	2,7%
	Kozármisleny	44,1%		Helvécia	0,6%
	Nagykozár	37,6%		Fülöpjakab	0,4%
Szombathelyi agglomeráció	Sé	38,3%	Pécsi agglomeráció	Nagykozár	2,6%
	Dozmat	37,0%		Martonfa	2,3%
	Torony	32,7%		Kozármisleny	1,7%

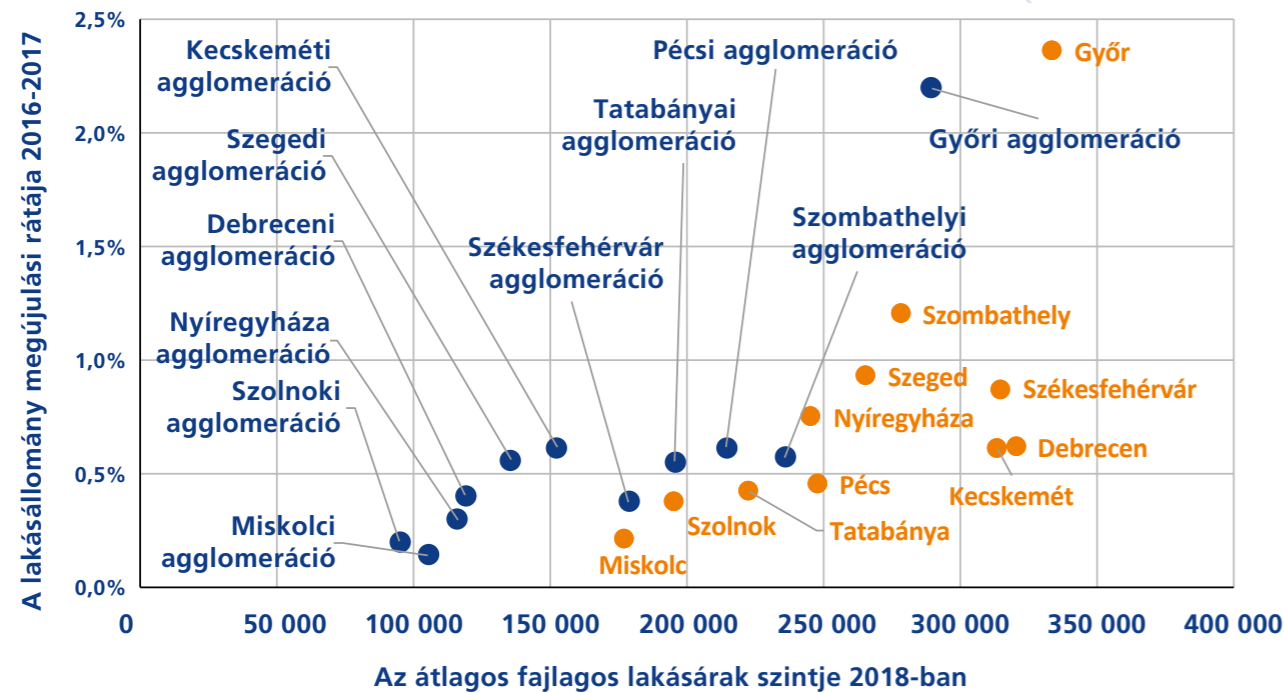
1. táblázat (Forrás: KSH, TakaréK Index)

Az agglomerációk közül a pécsi megújulási rátája 2000 és 2017 között még a nagyvárosokét is felülmúlta, közelítette a 20 százalékot, de a második győri agglomeráció is jól teljesített 17 százalékkal, míg a harmadik legmagasabb rátával a szombathelyi agglomeráció rendelkezett (15,5%).

A 2016 és 2017 közötti lakásépítések összevetve a lakásállománnyal azt mutatták az eredmények, hogy a legnagyobb megújulás Győrt jellemezte,

ahol a 2017-es lakásállomány több mint 2,3 százaléka épült a 2016-2017-es időszakban, a megújulás a második legmagasabb Szombathelyen volt, melyet Szeged követett. Az agglomerációk esetében arányában magasan a legtöbb lakás Győr környékén került átadásra (2,2%), a többi esetében ugyanakkor meglehetősen alacsony volt az épített lakások aránya, még a sorban következő Pécs és Kecskemét környékén is csak 0,62 százalék körül alakult.

## A lakások szintje és a lakásállomány megújulása közötti kapcsolat



2. ábra (Forrás: KSH, TakaréK Index)

A megújulási ráta jellemzően azokon a településeken érte el a legmagasabb szintet a vizsgált nagyvárosok esetében, ahol a legmagasabb lakásokat kellett a vevőknek megfizetni. Ez nem véletlen, hiszen a fejlesztőket is az árak mozgatják, azok pedig minél magasabb szintet érnek el, annál inkább lehet profitálhat kecsgetető beruházásokat indítani. A vizsgált nagyvárosok közül, ahogy az előzőekben már bemutattuk,

kiemelkedett Győr a lakásállomány megújulásában, és szintén itt voltak a legmagasabbak az átlagos fajlagos lakások is, míg a legolcsóbban számító Miskolcon a lakásállományhoz képest a legkevesebb építkezés valósult meg 2016-2017-ben. Érdekes még Kecskemét és Debrecen helyzete, ahol a relatív magas árak ellenére a megújulási ráták alapján a városok csak a középmezőnyben foglaltak helyet.

A megújulási ráta jellemzően ott magas, ahol a lakások is magasak.

## Lakásállomány összetétele

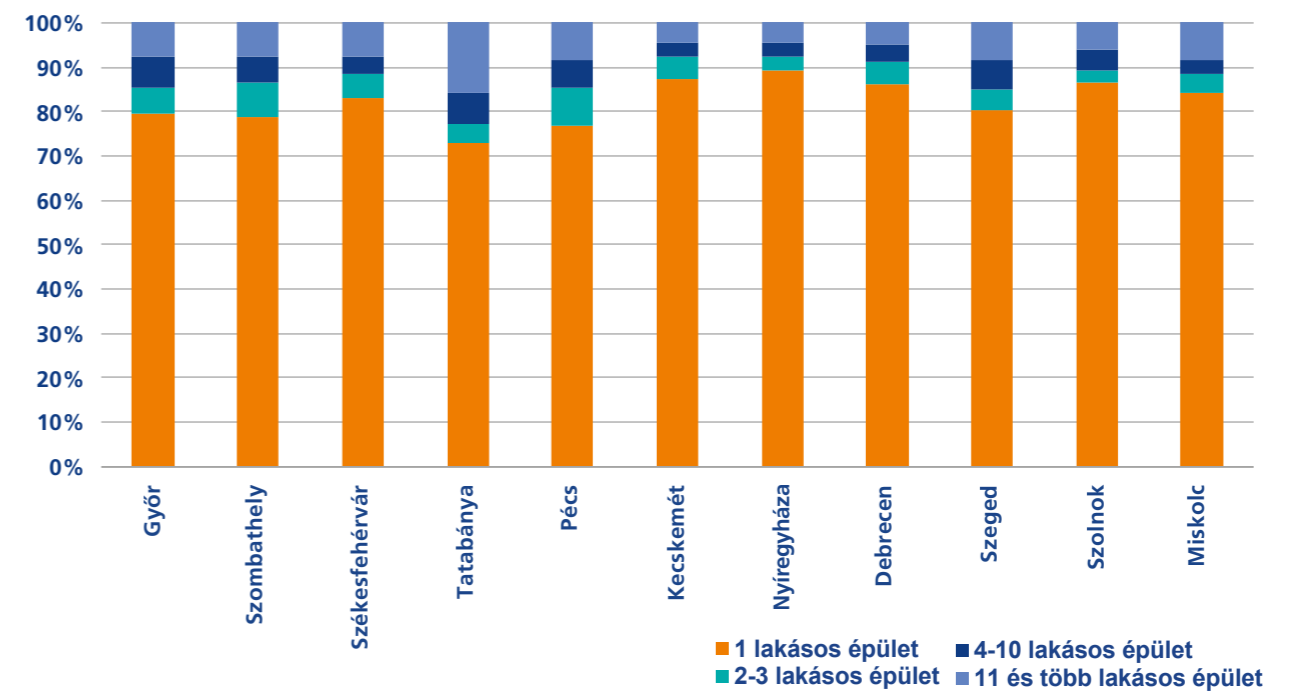
A vizsgált nagyvárosok közül a legnagyobb lakásállománnyal Debrecen rendelkezik, ahol meghaladja a 96 ezret az otthonok száma. A 2017-es számok alapján a második helyen Szeged áll, körülbelül 80 ezer lakóingatlanal, míg a harmadik Miskolc 77 ezerrel. A legkevesebb otthon Tatabányán található, számuk nem éri el a 31 ezret, de Szolnokon is csak éppen valamivel több, mint 34 ezer lakóingatlan áll.

Az agglomerációkban jelentős részben családi házak alkotják az épületállományt, az egy lakásos épületek aránya 97-100 százalék között van. A vizsgált nagyvárosok esetében is magas a családi házak részesedése, de az előbbinél jóval alacsonyabb, az egy lakásos épületek aránya 73 és 89 százalék között alakul.

Ehhez jön még hozzá a 2-3 lakásos épületek részesedése, melyek aránya 3-9 százalék között mozog. A legtöbb családi ház<sup>1</sup> az épületállomány százalékában Nyíregyházán található, a második helyen Kecskemét áll 87 százalékkal, míg a harmadik Szolnok 86 százalékkal. A legkisebb a családi házak részesedése Tatabányán és Pécsen, 73 és 77 százalékos.

A vizsgált nagyvárosok arányában Tatabányán található a legtöbb társasházi épület<sup>2</sup>, arányuk a teljes épületállományon belül 23 százalékos, ezen belül az épületek 16 százaléka legalább 11 lakásos. A társasházi épületből szintén sok van Szegeden, Pécsen és Győrben, arányuk nagyjából 15 százalékos.

## A lakásállomány megoszlása a nagyvárosokban



3. ábra (Forrás: KSH, TakaréK Index)

<sup>1</sup>egy lakásos épület

<sup>2</sup>legalább 4 lakásos épület

## Lakásárak alakulása

Az új lakásokat jellemző fajlagos árak jelentős különbségeket mutattak a nagyvárosok esetében 2019. második negyedévében. A legmagasabb összegek Székesfehérvárt jellemezték több mint 600 ezer forint/négyzetméterrel, a második pedig nem sokkal ettől elmaradva Debrecen lett, ahol szintén közelítette a 600 ezer forintot az új otthonokért fizetendő összegek, ugyanakkor Miskolcon nem érte el a 400 ezer forintot a fajlagos ár 2019. második negyedévében. Az előbbieket mellett fel kell hívni a figyelmet arra, hogy

Győr esetében megtévesztő lehet az első helyen álló városokhoz képesti relatív alacsony árszint, itt azonban főként szerkezetkész állapotban értékesítik az otthonokat, vagyis a kulcsrakész összeg ennél lényegesen nagyobb lehet. A másik érdekesség Szombathely esete, amely a második legolcsóbbnak bizonyult Miskolc után, itt azonban a kínálatot több projekt esetében is maradék lakások alkotják, amelyek esetében nagyon alacsony fajlagos árakat határoztak meg a fejlesztők.

Város	Átlagos fajlagos újlakás ár 2019 Q2	Város	Átlagos fajlagos újlakás ár 2019 Q2
Székesfehérvár	606 926	Debrecen	595 130
Pécs	539 834	Szeged	538 616
Győr*	447 435	Kecskemét	470 587
Tatabánya	424 849	Nyíregyháza	426 905
Szombathely	414 850	Szolnok	426 742
		Miskolc	392 793

\*a lakások jelentős része szerkezetkész állapotban kerül értékesítésre

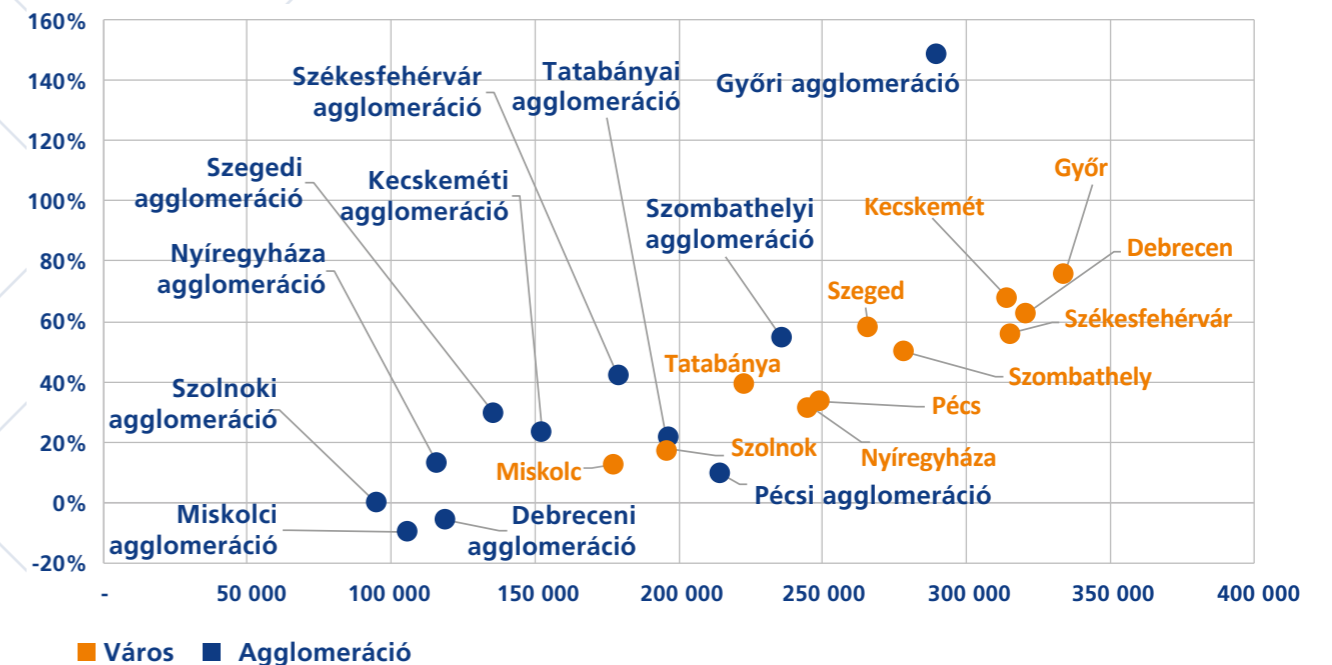
2. táblázat (Forrás: ELTINGA)

Az új lakásokat jellemző fajlagos árak mellett megvizsgáltuk a használt piacon mennyit kellett fizetni a lakásokért átlagosan négyzetméterenként 2018-ban. A legdrágábbnak itt is az új lakások esetében élen állók számítottak, egyedül a legmagasabb használt fajlagos árakkal jellemezhető Győr lógott ki a sorból újlakás-piaci speciális helyzete miatt. Itt közelítette a 334 ezer forintot a négyzetméterenkénti ár, a második legdrá-

gább Debrecen volt (320 ezer Ft/m<sup>2</sup>), a harmadik pedig Székesfehérvár (315 ezer Ft/m<sup>2</sup>). A legolcsóbbnak ez esetben is Miskolc bizonyult kevesebb, mint 178 ezer forintos négyzetméterenkénti áraival, de Szolnok esetében is 200 ezer forint alatt maradt a fajlagos ár. A legdrágább Győrben így közel kétszer annyit kellett fizetni egy otthon négyzetméteréért, mint a legolcsóbb Miskolcon.

Győrben jellemzően szerkezetkész lakásokat értékesítenek alacsonyabb áron.

## Kapcsolat a 2018-as fajlagos lakásárak (Ft/m<sup>2</sup>) és változásuk (2008-2018) között



4. ábra (Forrás: TakaréK Index)

A 2008-2018 közötti időszakban a legnagyobb mértékben Győr esetében változtak az átlagos fajlagos tranzakciós árak a nagyvárosok között. A második legnagyobb drágulás Kecskemétet jellemezte (68%), a harmadik

pedig Debrecen 62 százalékkal. A legkisebb változás Miskolcon volt megfigyelhető, mindössze 13 százalékos, az utolsó előtti helyen pedig Szolnok állt 18 százalékkal.

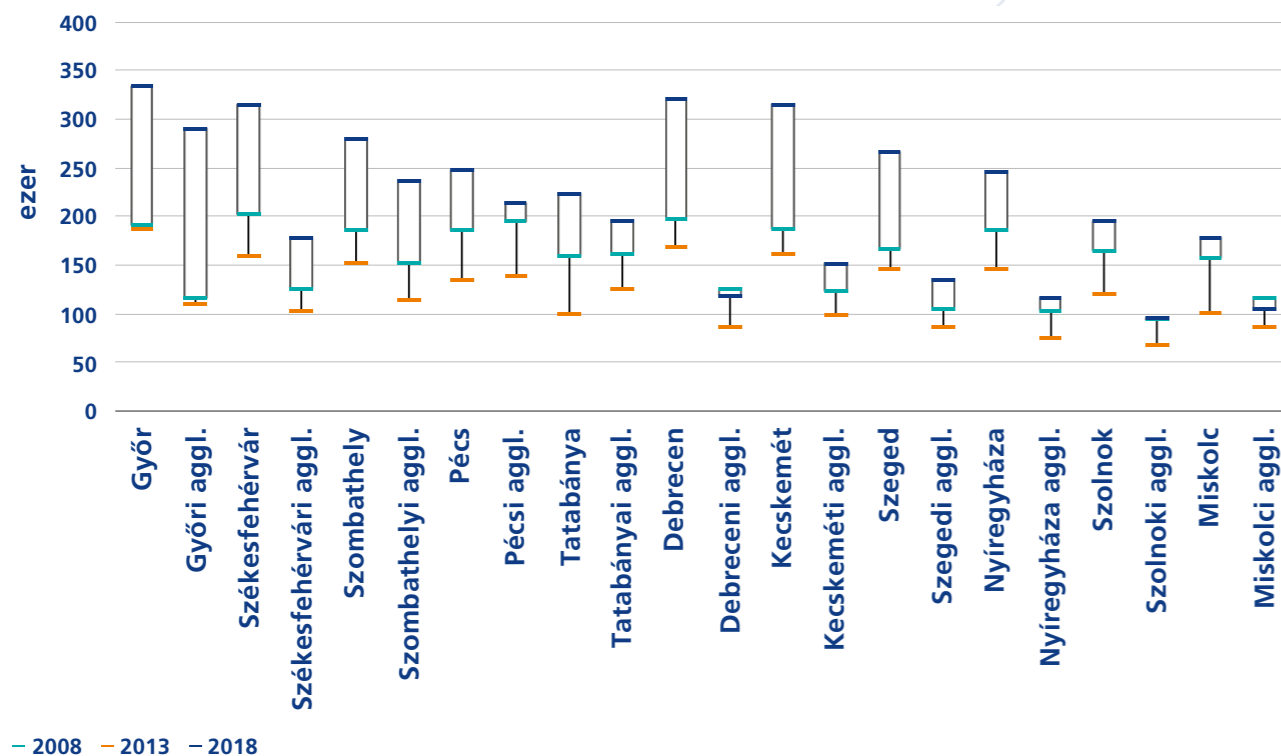
Város	Lakásárak változása 2008-2018	Lakásárak változása 2013-2018	Város	Lakásárak változása 2008-2018	Lakásárak változása 2013-2018
Győr	75%	79%	Győri agglomeráció	149%	163%
Székesfehérvár	56%	97%	Székesfehérvári agglomeráció	42%	73%
Szombathely	50%	83%	Szombathelyi agglomeráció	55%	106%
Tatabánya	40%	123%	Tatabányai agglomeráció	21%	56%
Pécs	34%	85%	Pécsi agglomeráció	10%	54%
Kecskemét	68%	96%	Kecskeméti agglomeráció	24%	55%
Debrecen	62%	89%	Debreceni agglomeráció	-6%	39%
Szeged	59%	82%	Szegedi agglomeráció	30%	57%
Nyíregyháza	32%	68%	Nyíregyházi agglomeráció	13%	54%
Szolnok	18%	64%	Szolnoki agglomeráció	0%	39%
Miskolc	13%	74%	Miskolci agglomeráció	-10%	21%

3. táblázat (Forrás: TakaréK Index)

Az utóbbi évek árváltozásait nézve már kicsit más a kép, 2013-ról 2018-ra a legnagyobb mértékben Tatabányán növekedtek az adott évben gazdát cserélt lakásokért fizetendő fajlagos összegek, 123 százalékkal, de közel duplázódtak a lakásárak Székesfehérváron és Kecskeméten is. A legkisebb mértékben Szolnokon, Nyíregyházán

és Miskolcon mentek fel az árak az említett időszakban. Nyíregyháza esetében érdekesség, hogy a kisebb drágulás ellenére a lakásállomány arányában itt cserélt gazdát a legtöbb lakóingatlan, míg Kecskeméten és Székesfehérváron a kisebb relatív forgalom mellett volt magasabb az árváltozás 2013-2018 között.

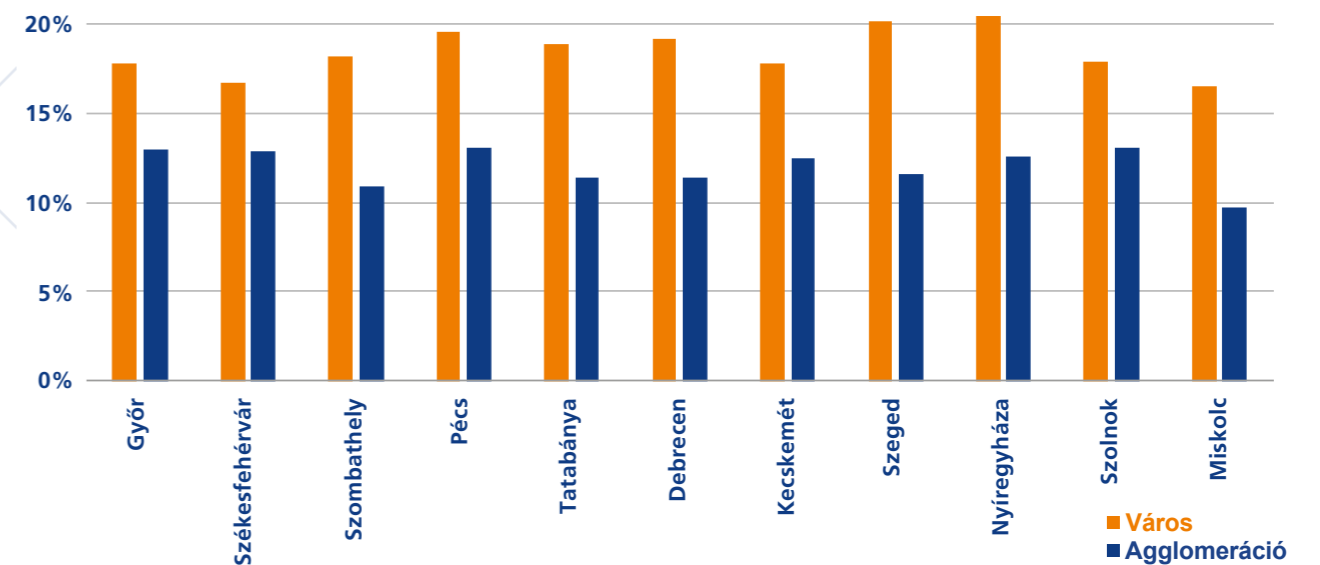
### A lakásárak szintje (Ft/m<sup>2</sup>) és változása 2008-2018 között



5. ábra (Forrás: TakaréK Index)

### Lakáspiaci tranzakciók száma

#### A 2014-2018 közötti tranzakciók a lakásállomány (2017) százalékában



6. ábra (Forrás: KSH, TakaréK Index)

Minél élénkebb a kereslet egy adott terület lakáspiacán, jellemzően annál nagyobb lesz a megvalósult tranzakciók száma is. A TAKARÉK Index elemzői, ezért a felívelés időszakára nézve vizsgálták a megkötött adásvételek számának alakulását is.

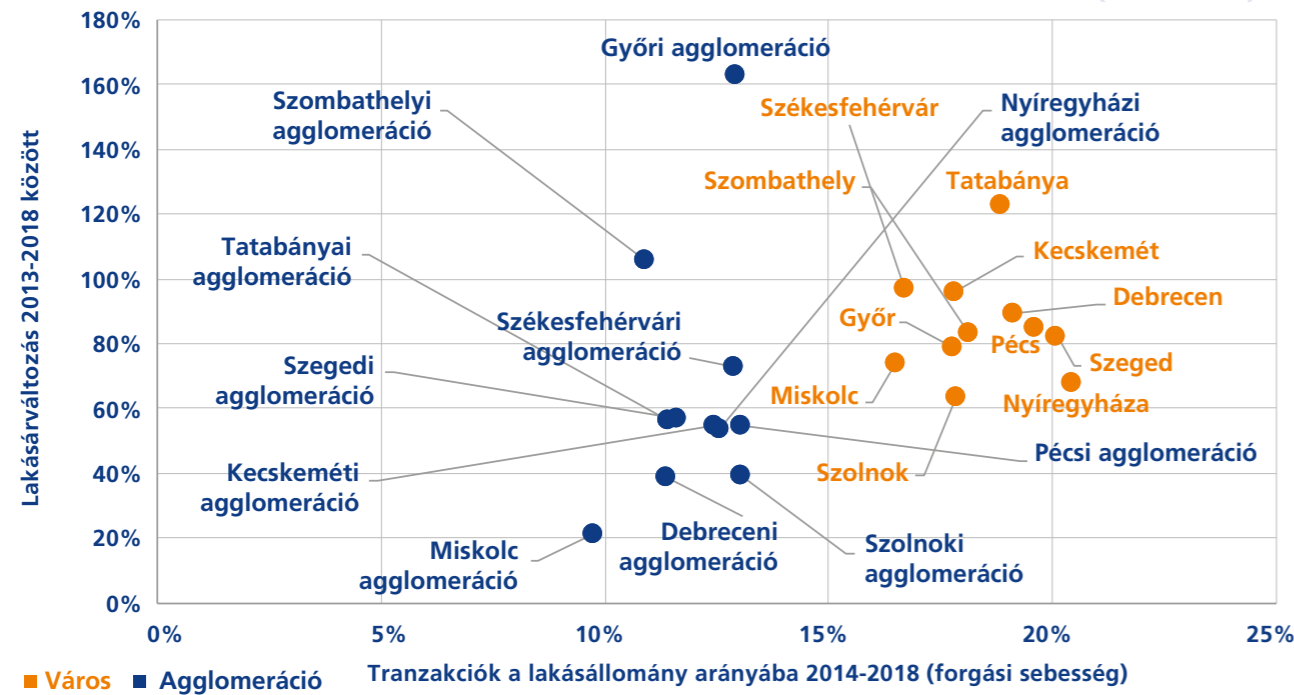
Nyíregyházán lakásállomány több mint 20 százaléka gazdát cserélt, de szintén meghaladta a 20 százalékot a tranzakciók aránya a lakásállomány százalékában Szegeden is. A legkisebb mértékű adás-vétel arány Miskolcon 16,5 százalék, de hasonló eredményt produkált Székesfehérvár is (16,7%).

Az eredmények szerint, a lakásállományhoz képest az adásvételekből lényegesen több volt a nagyvárosok esetében a 2014-2018-as időszakban, mint az agglomerációkban, ami összecseng a TAKARÉK Index korábbi tapasztalataival, vagyis a kisebb települések a felívelés alatt tapasztalható gyengébb teljesítményével, mely alól – a vizsgálatunk szerint – még a nagyvárosokhoz közeli helyszínek sem jelentettek kivételt.

**A legnagyobb lakáspiaci forgalom Nyíregyházát, a legkisebb Miskolcot jellemezte.**

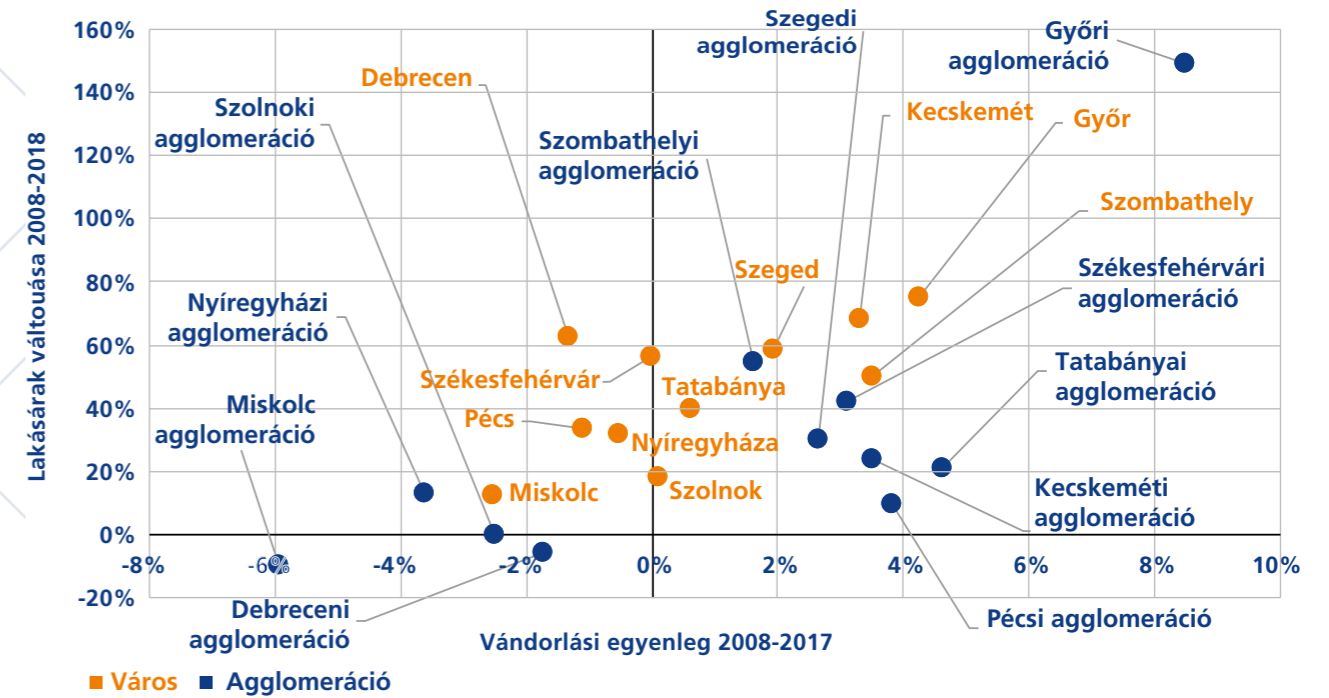


### A forgási sebesség és a lakásárak közötti kapcsolat



7. ábra (Forrás: KSH, TakaréK Index)

### A népesség és a lakásállomány megújulásának kapcsolata 2000-2017 között



8. ábra (Forrás: KSH, TakaréK Index)

## Demográfiai, jövedelmi jellemzők

Mint a korábbi, a lakáspiacot befolyásoló tényezőket bemutató fejezetben már kitértünk rá, a lakáspiac szempontjából fontos befolyásoló szereppel bírnak egy adott település esetében a demográfiai jellemzők, ezért elemzésünkben kiemelt figyelmet fordítottunk a népességalakulására.

A népesség Miskolcon fogyott a leginkább a 2017-es lakosságszámhoz viszonyítva 2000 és 2017 között, és itt volt a legalacsonyabb a lakásállomány megújulása

is az említett időszakban. A leginkább Kecskeméten növekedett a népesség, a lakásállomány megújulását nézve azonban a város a középmezőnyben végzett. A lakásállományhoz képest a legtöbb új otthon Nyíregyházán épült 2000 és 2017 között, és a városban a lakosság is csak kis mértékben csökkent az említett időszakban. Az élen végzett még Győr, ahol egy hajszálnyival, de többen laktak 2017-ben mint 2000-ben, és a város az építkezéseket nézve is az élbolyban végzett.

Azokon a helyszíneken, ahol nagyobb odavándorlás volt tapasztalható az elvándorlásokhoz képest, jelentősebb árnövekedés volt megfigyelhető.

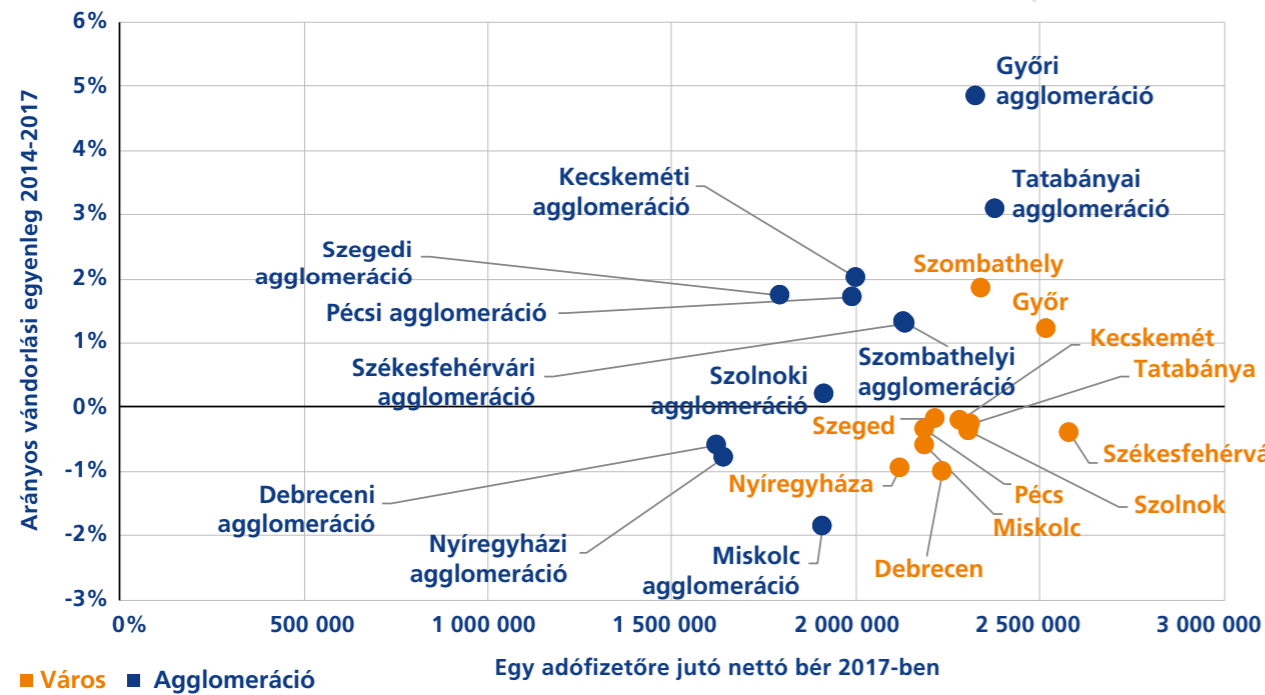
A nagyvárosok között az élen Győr végzett, mind az arányos vándorlási egyenleget, mind pedig a lakásárak változását nézve, de jól teljesített Kecskemét is, ahol a második legnagyobb árnövekedés volt tapasztalható, szintén jelentősebb beköltözői többlet mellett. Kiemelkedett még Debrecen és Székesfehérvár, ahol annak ellenére volt magas a lakásárak növekedése, hogy az arányos vándorlási egyenleg negatív maradt. A legkisebb arányos vándorlási egyenleggel a 2008-2017-es időszakban Miskolc rendelkezett ahol a lakásárak változása is a legalacsonyabb volt. A nagyvárosok sorából még Szombathelyt érdemes kiemelni, ahol bár arányaiban a beköltözők jóval meghaladták az elköltözők számát az említett időszakban, az árak növekedésében több vizsgált város is lemaradt.

A lakáspiaci kereslet szempontjából kiemelt jelentősége van, hogy miként alakul a lakosság jövedelmi helyzete az adott városban és környékén, ezért a vizsgált helyszínek esetében összehasonlítottuk az egy adófizetőre eső nettó béreket a 2000-es és a 2017-es években.

Az elemzéseink egyértelműsítették, hogy a nagyvárosok és agglomerációjuk esetében minél magasabb a bérszint, annál nagyobb volt az odaköltözők és elköltözők népességhez képesti arányában jelentkező különbség 2014 és 2017 között.

**Az élen Győr végzett, míg a legkisebb arányú vásárlási egyenleget és lakásár változásokat Miskolcon tapasztaltak.**

### A bérek és a vándorlási egyenleg közötti kapcsolat

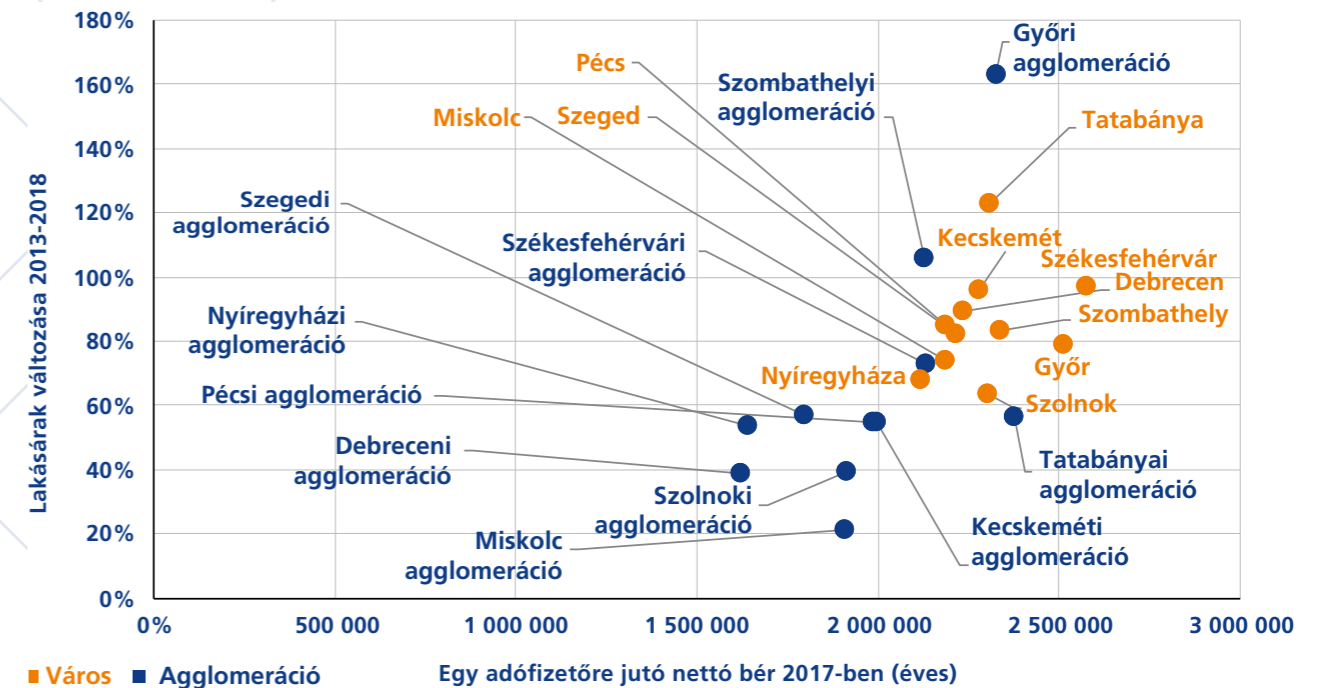


9. ábra (Forrás: KSH, TakaréK Index)

A nagyvárosok esetében az egy adófizetőre jutó nettó bérek magasabbak voltak 2017-ben, ami az agglomerációkhoz képest jóval nagyobb lakáspiaci drágulással párosult. A pozitív kapcsolat a két tényező között a nagyvárosokon belül is megfigyelhető volt, a magasabb bér jellemzően magasabb áremelkedéssel járt. Akadtak azonban kiemelkedő települések, Tatabánya például a középmezőnyhöz tartozott az egy adófizetőre jutó nettó béreket vizsgálva, ugyanakkor

az árak emelkedése itt volt a legmagasabb a 2013-2018 közötti időszakban, meghaladta a 120 százalékot. Szintén kicsit kilógott a sorból Győr, ahol ugyan a második legmagasabb volt a bérek szintje, a drágulásban ugyanakkor több nagyváros megelőzte. Hozzá kell azonban tenni, hogy Győr kisebb mértékű áremelkedésében szerepet játszott, hogy a várost a válság kevésbé viselte meg, így az árak jóval magasabb szintről indultak, míg a többi település esetében a bázis jóval alacsonyabb volt.

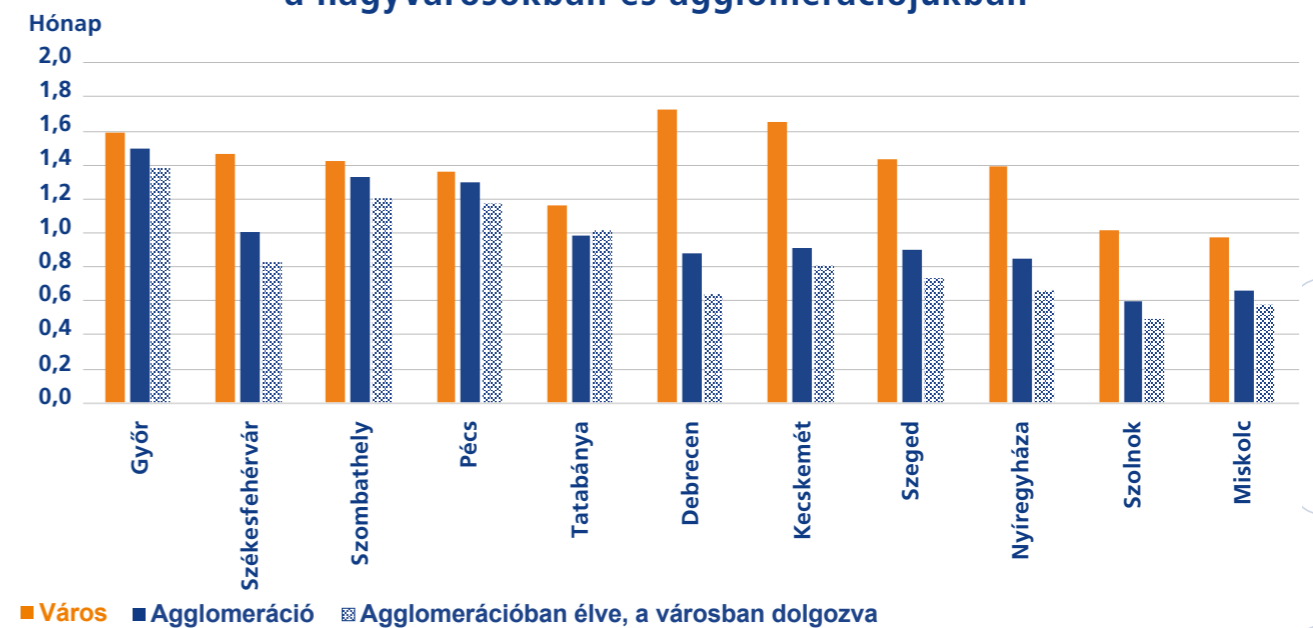
### A bérek és a lakások közötti kapcsolat



10. ábra (Forrás: KSH, TakaréK Index)

A lakásokon túl azonban az otthonok megfizethetőségének meghatározásához fontos, hogy mekkora jövedelmeket kínál az adott terület munkaerőpiaca.

### Hány havi jövedelem egy négyzetméter lakás a nagyvárosokban és agglomerációjukban



11. ábra (Forrás: KSH, TakaréK Index)



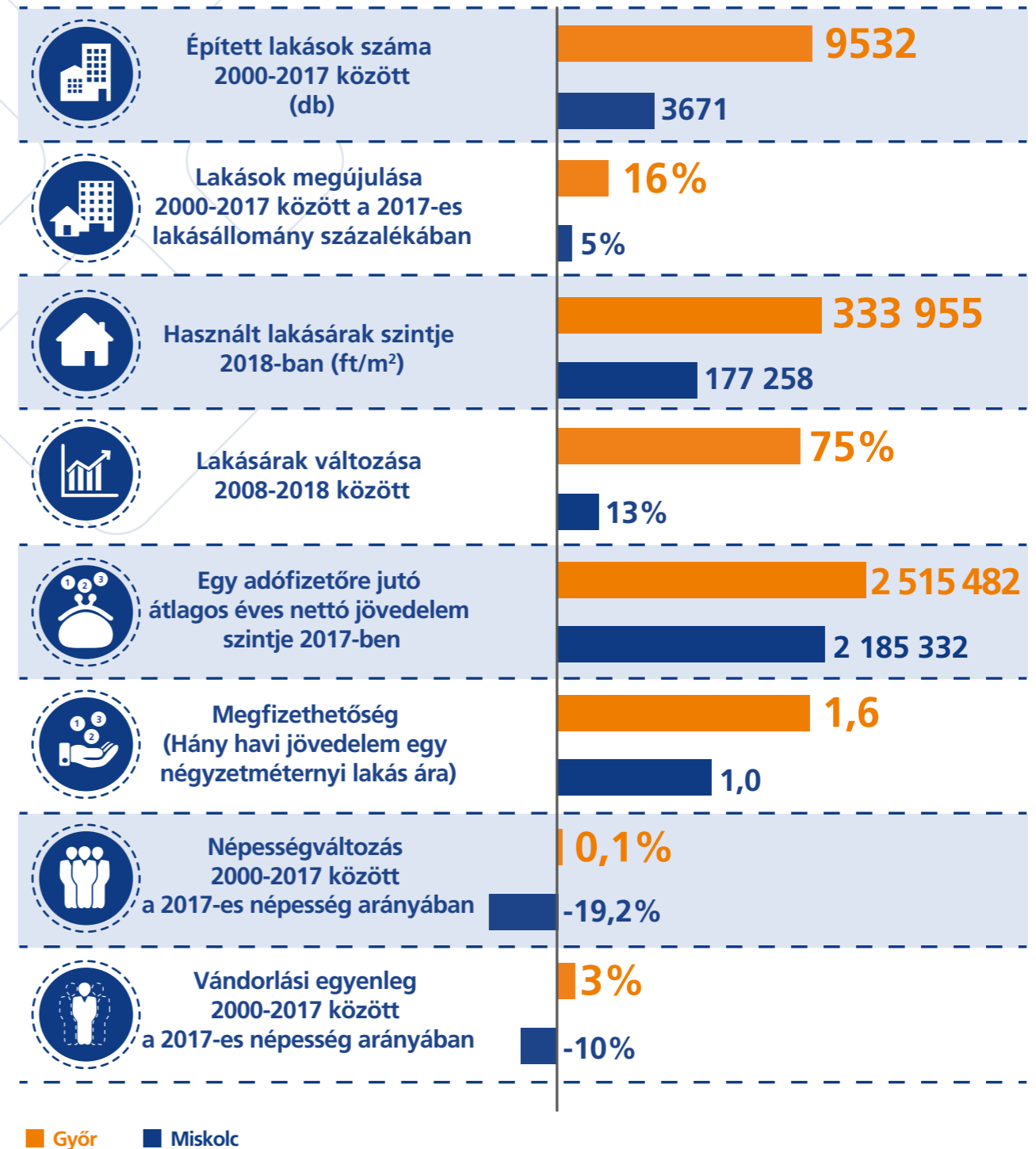
A fajlagos lakásárak Győrben a legmagasabbak a vizsgált helyszínek közül, a legtöbbet mégis Debrecen esetében kell spórolni az otthonvásárláshoz, itt a 2018-as árak és a 2017-es kalkulált nettó bérek alapján több mint 1,7 havi bért kellett félrelakni egy négyzetméter megszerzéséhez. Debrecent Kecskemét követi, ahol 1,65 havi bérre volt szükség, míg az említett Győrben 1,6 havi összegre.

A legkevesebbet Miskolcon kell gyűjtögetni a lakásvásárláshoz, itt kevesebb, mint egy havi bérből megvásárolható az otthonok 1 négyzetmétere, de Szolnokon is csak egy hajszállal többet kell félretenni egy hónapnál.

Jóval kedvezőbbek a lehetőségek azonban az otthon találásra az agglomerációs területeken, főként a nagyvárosban történő munkavállalás esetében. A korábban a megfizethetőség szempontjából legkedvezőtlenebbnek ítélt Debrecen környékén az egyik legkönnyebb a lakáshoz jutás, a szolnoki (0,5 hó bér/m<sup>2</sup>) és a miskolci (0,6 hó bér/m<sup>2</sup>) agglomeráció után a debreceni áll a megfizethetőségben a második helyen, ahol 0,64 havi bért<sup>3</sup> kell csak félretenni egy négyzetméter megvásárlásához.



### Mit tud Győr és Miskolc?



9. ábra (Forrás: KSH, TakaréK Index)

<sup>3</sup>Debrecenben munkát vállalva

## SZOLGÁLTATÁSOK

A TakarékJelzálogbank publikálásán túl a TakarékJelzálogbank havi rendszerességgel publikál lakáspiaci elemzéseket, Magyarország egészére vonatkozólag. Az első, 2009-es publikálás óta **az MNB (Magyar Nemzeti Bank), az RICS nemzetközi szervezete (The Royal Institution of Chartered Surveyors), az IMF, a European Mortgage Federation** és az Európai Bizottság is kiemelt lakáspiaci mutatóként hivatkozott már a TakarékJelzálogbank Indexre.

Számos egyedi igényre készülő elemzési megbízást teljesít a TakarékJelzálogbank. Ezekben a lakás-, telek- és termőföldpiacról szóló helyi információkat, a prognózisainak mértékére, dinamikájára vonatkozó részletesebb magyarázatot, valamint a teljesülést övező kockázatok vizsgálatát is kínálja.

### Értékesítési kapcsolat

#### Incze Zsombor

TakarékJelzálogbank Nyrt.  
incze.zsombor@takarek.hu  
+36 1 452 6487

### Szakmai kapcsolat

#### Molnár Zsolt MRICS

TakarékJelzálogbank Nyrt.  
molnar.zsolt@takarek.hu  
+36 1 452 9208

### Sajtókapcsolat

#### Bocskai István

Kommunikációs vezető  
bocskai.istvan@takarek.hu  
+36 1 202 3777/1537

Az **ELTINGA** a TakarékJelzálogbank Index kizárólagos kutatási partnere

### Módszertan, adatbázis

A TakarékJelzálogbank Lakásárindex a magyarországi lakóingatlan árak alakulását méri. Az Index negyedéves gyakoriságú, 1998 első negyedétől kezdődik.

Az adatok forrása a TakarékJelzálogbank Nyrt. működése során gyűjtött saját megfigyelései, valamint a NAV-tól megvásárolt ingatlan tranzakciós adatbázis. Jelen elemzésünk készítése során támaszkodtunk továbbá a KSH adatbázisaira.

Miután nem adnak-vesznek minden egyes ingatlant minden negyedévben, ezért a megfigyeléseink – a tranzakciós adatok teljessége esetén is – az ingatlanállomány egy szükségképpen korlátozott mintája, a minta pedig nem reprezentatív. Ilyen esetben az egyszerű mutatók (átlagár, mediánár) alakulását befolyásolja, hogy éppen milyen jellegű ingatlanok kerültek a forgalomba, milyen a minta összetétele. A TakarékJelzálogbank Lakásárindex számítása során ezt az úgynevezett összetételhatást a szakirodalomban ajánlott hedonikus módszerrel kezeltük. Az összetételhatás leginkább az adásvételek területi eloszlásának változásából adódik, a hedonikus módszerrel így például kiszűrhető annak hatása, ha egyes időszakokban több budapesti adásvétel volt, mint máskor. Megfigyelhető, hogy rövidebb távon az egyszerűbb mutatószámok alakulása jobban ingadozik, míg a regressziós módszertannal előállított index simábban alakul. Ebből következően a rövid távú ingadozásokban szerepet játszhat az eladott lakások összetételének változása, amit a hedonikus módszer korrigál, így alkalmasabb a fundamentális folyamatok megjelenítésére. A NAV-tól érkező adatok nagy része legalább fél évvel az adásvétel után kerül be az adatbázisba, nem elhanyagolható számban még évek múltán is érkeznek adatok. Az beérkező adatok alapján az index utolsó időszakokra vonatkozó értékeit újra kiszámítjuk, így ezek némileg módosulhatnak. Egy adott negyedévet lezáró elemzésünkben jelezzük az adott időpontban véglegesített korábbi negyedévre vonatkozó index értékeket.

## FELELŐSSÉGI NYILATKOZAT

### Adatforrások

A TakarékJelzálogbank Nyrt.-t vagy a TakarékJelzálogbank Csoport bármely más tagjának saját adatait érintő, valamint a Nemzeti Adó és Vámhivatal ingatlantranzakciós adatbázisából származó információkat leszámlítva az TakarékJelzálogbank Index elemzések (továbbiakban: TI) nyilvános vagy a nyilvánosság által megvásárolható információkra alapulnak. Habár a TI meggyőződése, hogy ezek az információforrások hitelesek és megbízhatóak, sem a TI sem pedig a TakarékJelzálogbank Csoport bármely más tagja nem vállal felelősséget vagy kötelezettséget az információk pontosságával, teljességével, méltányosságával, illetve az esetleges kihagyásokkal kapcsolatban. A TI nem vállal kötelezettséget arra, hogy bármilyen frissítést vagy kiegészítést nyújtson jelen elemzéshez a jövőben, az új információk megjelenése okán.

### Az elemzést készítő elemzők

Az elemzést készítő elemzők kijelentik, hogy az elemzésben a nézeteik pontosan kifejtésre kerültek, valamint hogy nem kaptak és nem is fognak kapni semmilyen közvetlen vagy közvetett ellentételezést azért, hogy bizonyos ajánlásokat tettek vagy nézeteket kommunikáltak ebben az elemzésben.

A TI kutatások elkészítéséért elsősorban felelős elemzők és közgazdászok munkájának ellentételezése számos tényezőtől függ, beleértve az elemzések minőségét, pontosságát és értékét. A TI elemzéseket készítő elemzők és közgazdászok ellentételezése nem kapcsolódik a TakarékJelzálogbank Nyrt. által végzett refinanszírozási, hitelezési vagy tőkepiaci tranzakciókhoz, és nem függ közvetlenül a TakarékJelzálogbank Nyrt. illetve a TakarékJelzálogbank Csoport más tagja által működtetett üzleti terület jövedelmétől vagy profitabilitásától.

### Szerzői jogok

Jelen elemzés olvasásával Ön hozzájárul, hogy a TI elemzések (beleértve bármely adat, elemzés, következtetés vagy egyéb információ, valamint minden szóbeli információ, amelyet az TakarékJelzálogbank Nyrt. rendelkezésre bocsát a TI elemzésekkel kapcsolatban) nem kerülnek az eredeti TI forrást nélkülöző reprodukálásra vagy bármely más módon a TI forrás megjelölését nélkülöző megosztásra bármely más természetes vagy jogi személlyel egészben vagy részben, a TI előzetes hozzájárulása nélkül.

### Előrejelzések és előre tekintő információk

A múltbeli teljesítmény nem jelent útmutatást a jövőbeli teljesítmény vonatkozásában. A jövőbeli teljesítményre vonatkozó becslések olyan feltételezéseken is alapulhatnak, amelyek esetlegesen nem válnak valósággá. Az elemzésben kifejtett nézetek és vélemények természetesen spekulatív, változhatnak, esetlegesen nem történnek meg, és semmi esetre sem célozzák bármely befektetés jövőbeni teljesítményének előrejelzését. Az előretekintő állítások kizárólag az elemzés kiadásának időpontját megelőző állapotokat tekintve informatív.

Az előrejelzések és egyéb előretekintő állítások, beleértve a TI piaci elemzéseit, szintén természetesen bizonytalanok, hiszen a valós realizált hozamok, átváltozások vagy más előre jelzett eredmények gyorsan változhatnak többek között előre nem látható piaci mozgások, kamatváltozások, jogalkotási vagy szabályozási fejlemények, hibás stratégia végrehajtás, vagy egyéb fejlemények függvényében.

### Befektetési tanácsadás és befektetési elemzés

Felhívjuk a figyelmet, hogy az elemzés tartalma nem jelent olyan pénzügyi, jogi, számviteli, befektetési vagy adó tanácsadást vagy információ megosztást, amely alkalmazható lenne az elemzés olvasóinak saját pénzügyi helyzete vonatkozásában. A TI elemzéseit kizárólag informatív célokra kerülnek publikálásra, és nem jelentenek ajánlást, ajánlatot, kérelmet, vagy azokra való felhívást semmilyen ingatlan, értékpapír vagy más eszköz megvásárlására vagy eladására. A TakarékJelzálogbank Nyrt. nem végez befektetési tanácsadást és elemzést, a jelen elemzésben kifejtett vélemények és nézetek így nem alkotnak a Bszt. (2007. évi CXCVIII. törvény) szerinti befektetési tanácsadást vagy befektetési elemzést.

### Egyéb felelősségi kérdések

Bármilyen befektetés hordoz kockázatokat, beleértve a tőke elvesztését is. Az ingatlanbefektetéssel kapcsolatos kockázatok közé sorolható többek között az ingatlanok értékének változása, a bérleti díjak nemfizetése, a piac telítettsége, az általános és/vagy helyi gazdasági feltételekben bekövetkező változások, a piaci bérleti díjak csökkenése, a verseny növekedése, az ingatlanadóztatás változása, a TakarékJelzálogbank Nyrt. vagy a TakarékJelzálogbank Csoport más tagja esetlegesen hozhat olyan döntéseket, amelyek nem konzisztensek jelen elemzésben foglaltakkal.

A TI elemzések azok olvasóinak egyedi körülményeit és céljait figyelembe nem véve készülnek. A TakarékJelzálogbank Nyrt. azt ajánlja, hogy jelen elemzés minden olvasója keresse fel független pénzügyi tanácsadóját, ügyvédjét, könyvelőjét, adózási szakértőjét a jogi, adózási és esetlegesen ide tartozó ügyekkel kapcsolatban.

# SAJÁT OTTHON, ÉDES OTTHON

Minősített fogyasztóbarát  
lakáshitel

THM

2,98% –  
5,28%

[www.takarekbank.hu](http://www.takarekbank.hu)

Egy kiszámítható lakáshittel álmai otthona elérhetővé válik. A Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel biztos társ az otthonteremtéshez, hiszen az 5 vagy 10 évre rögzített ügyleti kamatnak köszönhetően nem érik meglepetések.

A **tájékoztatás nem teljes körű** és nem minősül ajánlattételnek. A **Takarékbank a hitelbírálat jogát fenntartja**. A Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitelre vonatkozó további információk és feltételek a Takarékbank Zrt. vonatkozó Üzletszabályzatában és Általános Szerződési Feltételeiben találhatóak, amelyeket a Takarékbank ügyfelek számára nyitva álló helyiségeiben és a [takarekbank.hu](http://takarekbank.hu) weboldalon érhet el. További, részletes információért forduljon a Takarékbank Zrt. munkatársaihoz. A fentiekben ismertetett termék az MNB által meghatározott feltételeknek megfelelő, Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel. A THM meghatározása az aktuális feltételek, illetve a hatályos jogszabályok figyelembevételével történt, a 2019. november hónapra irányadó kondíciók alapján. A feltételek változása esetén a THM mértéke módosulhat!

A THM mutató értéke nem tükrözi a hitel kamatkockázatát. A jelzáloghitelek igényléséhez a fedezetül bevont ingatlanra vonatkozóan vagyont biztosítás megkötése vagy megléte szükséges, melynek költségét – a pontos összeg ismeretében hiányában – a THM értékek nem tartalmazzák. A Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel [www.takarekbank.hu](http://www.takarekbank.hu) weboldalon feltüntetett értékesítési hálózatban érhető el.

