

## Takarék Lakásárindex 2018. III. negyedév

### Tovább nőnek a lakásárak

2018 harmadik negyedévében is tovább nőttek hazánkban a lakásárak, egyelőre nem látszik a drágulás mértékének csökkenése.

A TAKARÉK Index értéke 2018. harmadik negyedévére 305,33-ra változott a korábbi 292,01-es szintről (1.ábra), így a lakóingatlanok ára a második negyedévhez képest 4,1 százalékkal emelkedett nominálisan, (2.ábra) míg a reál áremelkedés ennél kisebb, 2,5 százalékos volt.

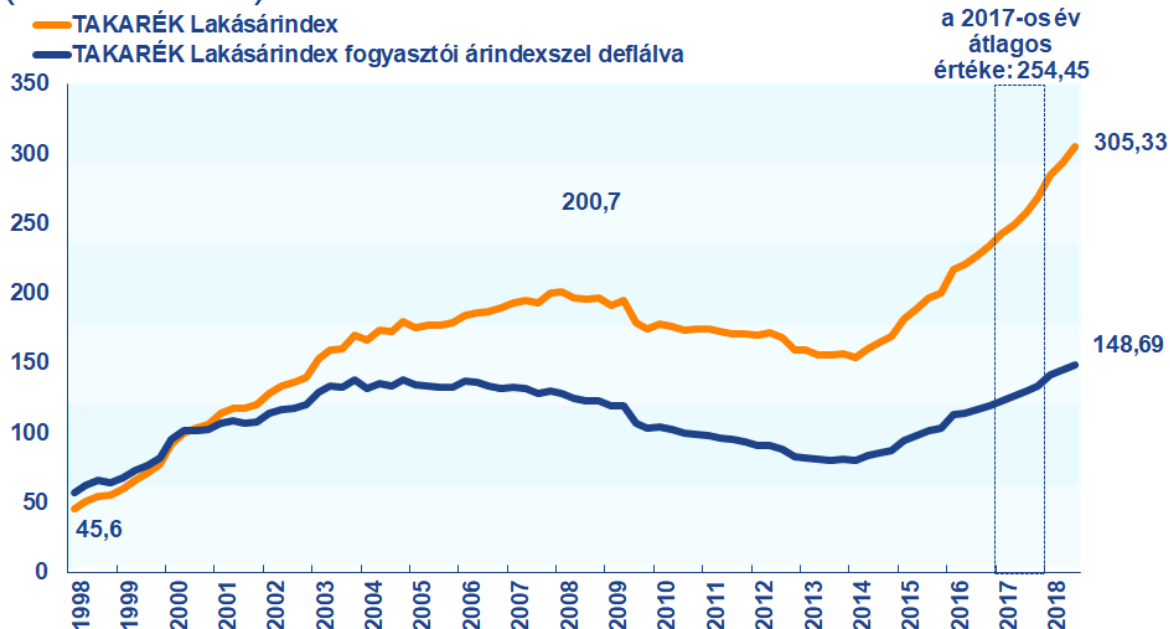
Az aktuális mutató előállításához a Takarék Csoport piaci információi és saját megfigyelései mellett felhasználtuk a Nemzeti Adó- és Vámhivatal által az adott időszakra feldolgozott valamennyi adatot.

A beérkezett új adatoknak köszönhetően a TAKARÉK Lakásárindex 2018. II. negyedéves értékét az alábbiak szerint véglegesítettük.

#### A TAKARÉK Lakásárindex értékei:

2017.III. negyedév	2017.III. negyedév	2017. IV. negyedév	2018. I. negyedév	2018. II. negyedév	2018. III. negyedév
2487,97	257,51	268,97	284,2	<b>292,01</b>	<b>305,33</b>

## TAKARÉK Index 1998-tól 2018 Q3-ig (2000=100)



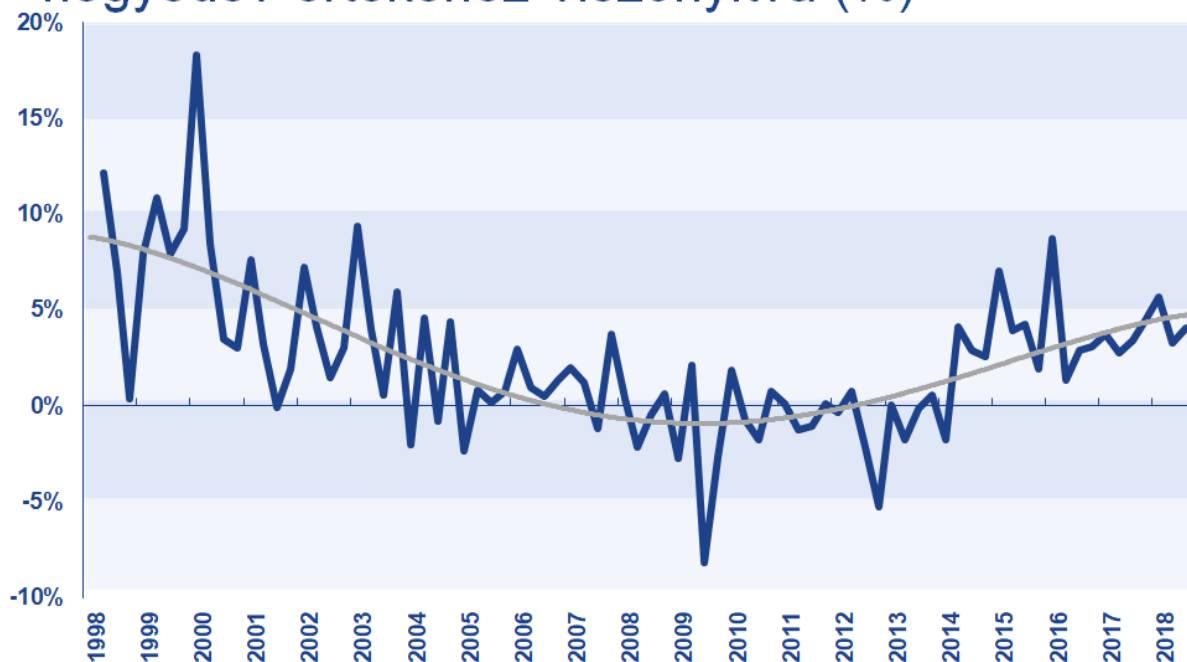
1. ábra. A TAKARÉK Lakásárindex alakulása (Forrás: [Takarék Index](#))

**2018 harmadik negyedévére az előző év azonos időszakához képest a hazai lakásárak 18,57 százalékkal lettek magasabbak**, ami meghaladta a korábbi negyedévekben mért éves drágulás mértékét. Reál értelemben az árnövekedés az előbbinél szerényebb volt, 2017 Q3 és 2018 Q3 között 14,6 százalékos változás volt mérhető, ami az előző két negyedévnél alacsonyabb reál drágulást jelentett.

A 2014 elején indult válság utáni felívelés során 2018 harmadik negyedévéig 98,4 százalékot emelkedett a TAKARÉK Index értéke, míg reál értelemben az árak 86,7 százalékkal növekedtek.

**A válság előtti, 2008-as maximumhoz képest 2018 júliusa és szeptembere között a TAKARÉK Lakásárindex 51,2 százalékkal állt magasabb szinten.** Reál értelemben azonban a változás ugyanezen időszak során jóval kisebb, csupán 15,7 százalékos volt.

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



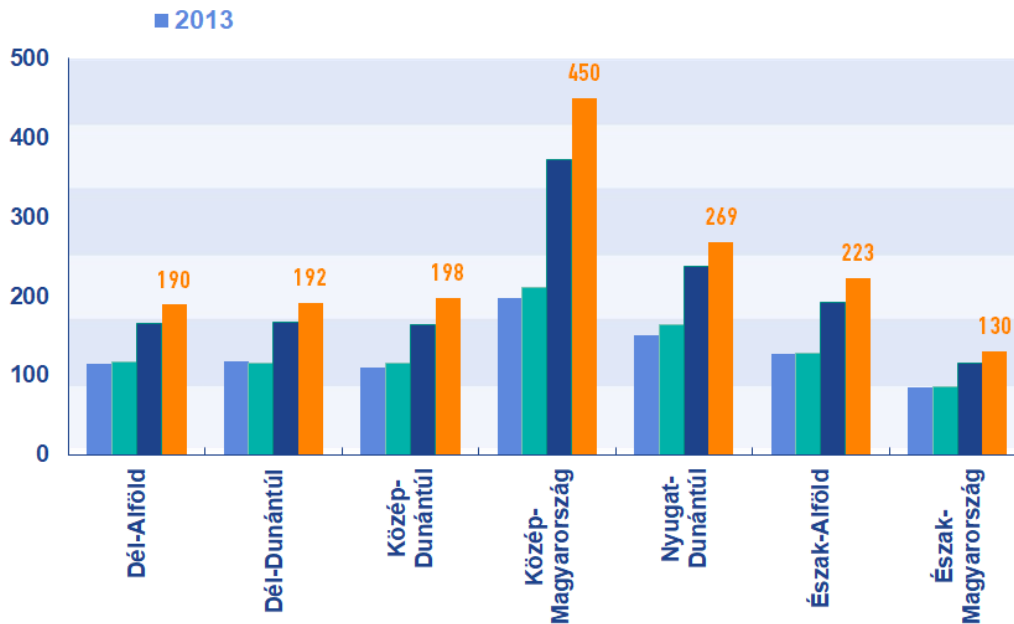
2. ábra. A TAKARÉK Lakásárindex változása az előző negyedévhez képest (Forrás: [Takarék Index](#))

## Regionális folyamatok

**2018-ban a legnagyobb drágulás a régiók közül a Közép-Dunántúlt és Közép-Magyarországot jellemezte**, mindkettő esetében 21 százalékos feletti áremelkedést mértek a TAKARÉK Index elemzői. A többi terület árnövekedése azonban ennél jóval szerényebb volt.

**A legkisebb árnövekedés Észak-Magyarországon volt megfigyelhető**, ahol 12 százalékkal változtak a négyzetméterenkénti medián árak 2017-ről 2018 első három negyedévére. Némileg nagyobb volt a drágulás a Nyugat-Dunántúlon, 13 százalékos, míg a Dél-Alföldön 14,8, a Dél-Dunántúlon 15 százalékkal, az Észak-Alföldön pedig 16,1 százalékkal emelkedtek a lakóingatlanok tipikus fajlagos árai.

## A lakások medián értéke - Magyarország régióiban (e Ft)

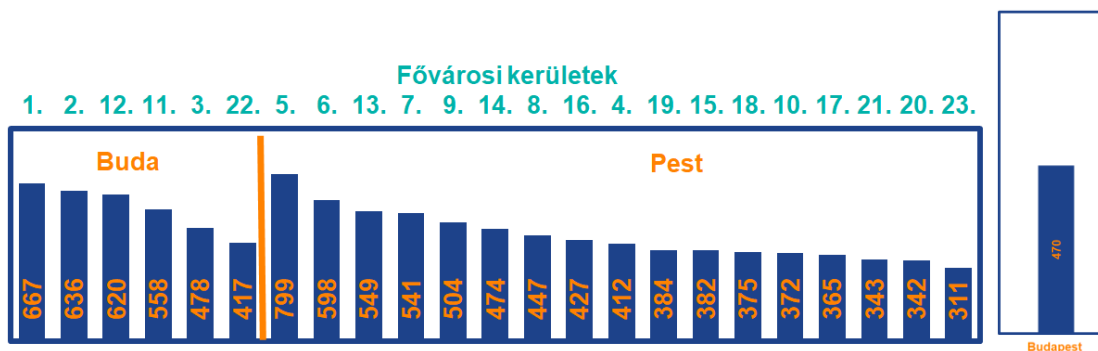


3. ábra. A medián fajlagos lakások Magyarországon régióiban (ezer Ft/m<sup>2</sup>) (Forrás: [Takarék Index](#))

Az árak alakulását településtípusok szerinti vizsgálva, Budapest esetében volt mérhető a legnagyobb medián fajlagos árváltozás 2017 és 2018 első három negyedéve között, itt 20 százalékkal drágultak az ingatlanok, ezt követték a megyeszékhelyek, 18,69 százalékos növekedéssel.

A városokban ennél lényegesen kisebb áremelkedés volt azonosítható, a tipikus fajlagos árak 9,3 százalékkal változtak, a községekben pedig mindössze 2,6 százalékkal kellett többet fizetni a lakóingatlanok négyzetméteréért 2018 januárja és szeptembere között, mint 2017-ben.

## Főbb ingatlanpiaci adatok



4. A medián lakóingatlan árak a fővárosban és annak egyes kerületeiben (ezer Ft/m<sup>2</sup>) (Forrás: [Takarék Index](#))

A medián fajlagos lakóingatlan-árak a megyeszékhelyeken (ezer Ft/m <sup>2</sup> )							
Nyugat-Magyarország				Kelet-Magyarország			
Település	2017	2018 Q1-Q3	Változás	Település	2017	2018 Q1-Q3	Változás
Szekszárd	177	233	31,6%	Szolnok	152	186	22,0%
Tatabánya	174	213	22,7%	Eger	204	243	18,6%
Székesfehérvár	258	305	18,5%	Kecskemét	254	300	18,3%
Zalaegerszeg	183	216	18,0%	Nyíregyháza	200	232	15,8%
Pécs	206	241	16,7%	Miskolc	139	161	15,6%
Kaposvár	167	193	15,8%	Szeged	222	256	15,2%
Veszprém	266	307	15,7%	Debrecen	267	308	15,1%
Szombathely	245	268	9,4%	Békéscsaba	149	171	14,8%
Győr	295	321	8,8%	Salgótarján	80	91	14,7%

1.táblázat. A medián lakóingatlan árak Magyarország megyeszékhelyein (ezer Ft/m<sup>2</sup>) (Forrás: [Takarék Index](#))

A magyar lakáspiac teljesítménye 2018 Q3:

Negyedéves változás	+4,06%
Éves változás	+18,6%
5 éves változás	+95,9%
10 éves változás	+56,3%
20 éves változás	+457,7%

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