

## Takarék Lakásárindex 2020. III. negyedév

### Mi történik a lakáspiacon?

A hazai lakáspiacon jelentős törést hozott a koronavírus járvány, de az előzetes adatok szerint 2020 III. negyedévére a piaci korrekciónak köszönhetően nőttek az árak az előző negyedévhez képest.

A TAKARÉK Index értéke 2020 harmadik negyedévében 390,17-re emelkedett a 2020 második negyedéves 371,84,-es szintről, így az árak 1,42 százalékkal lettek magasabbak nominálisan. Reál értelemben azonban továbbra is visszaesés jellemezte a piacot, ami 1,13 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.

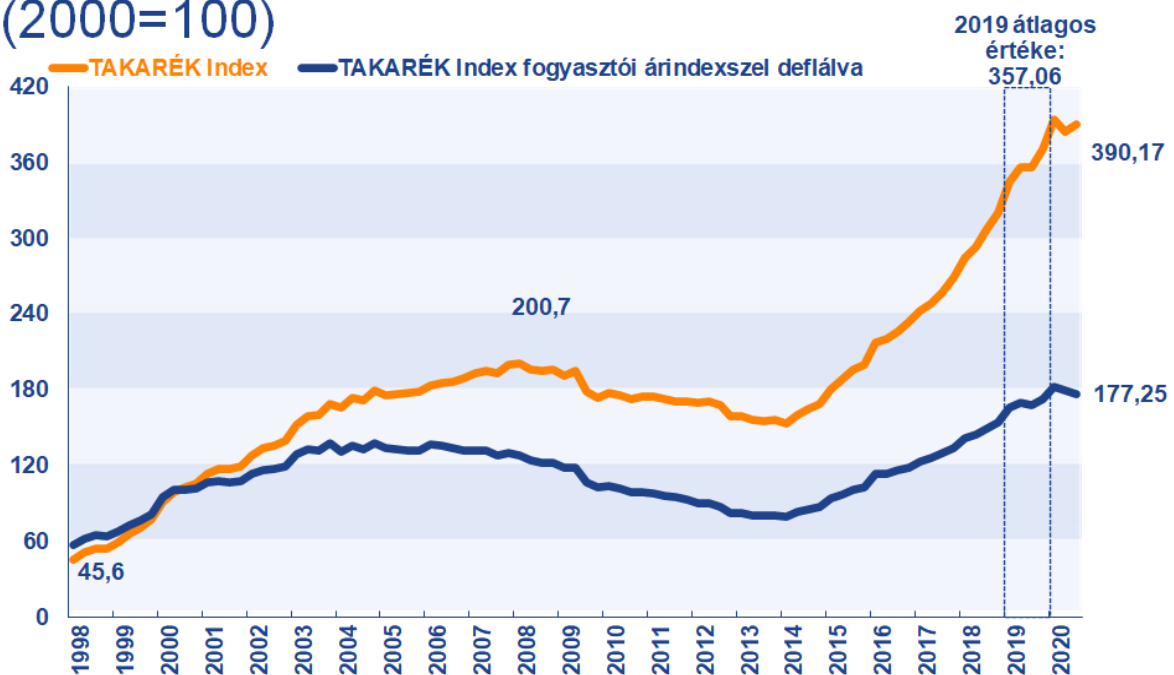
A beérkezett új adatoknak köszönhetően a TAKARÉK Lakásárindex 2020. II. negyedéves értékét az alábbiak szerint véglegesítettük.

#### A TAKARÉK Lakásárindex értékei:

2019. II. negyedév	2019. III. negyedév	2019. IV. negyedév	2020. I. negyedév	2020. II. negyedév	2020. III. negyedév
356,51	356,51	370,74	393,91	384,71	390,17

## TAKARÉK Index 1998-tól 2020 Q3-ig

(2000=100)

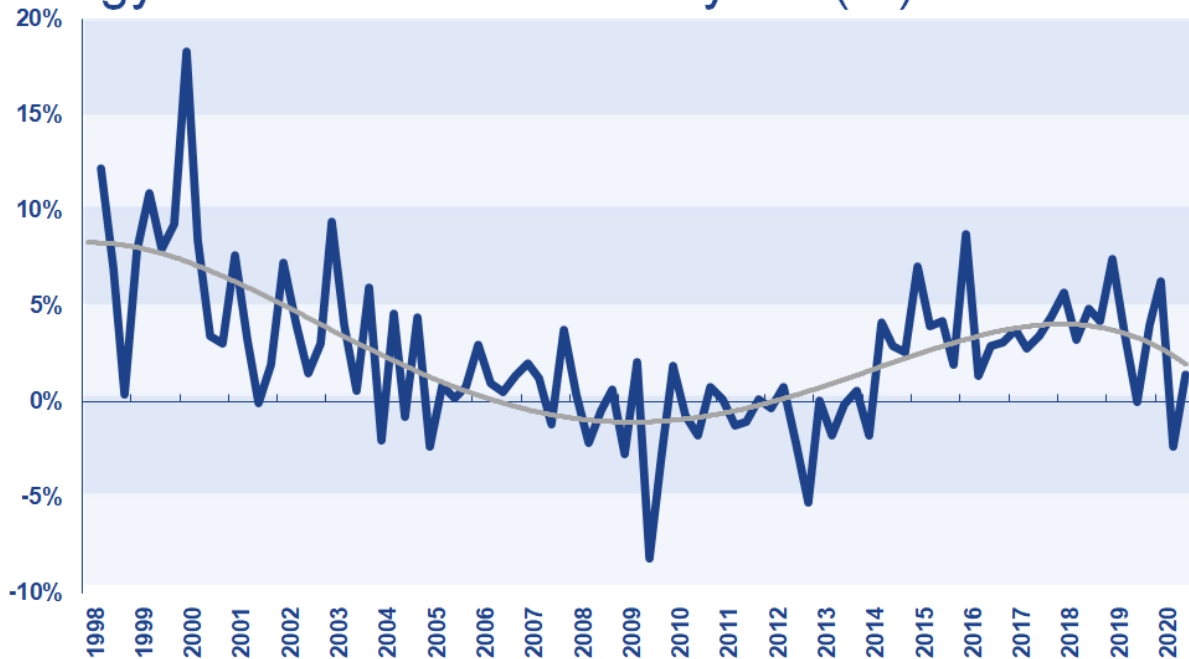


Éves összehasonlításban a TAKARÉK Lakásárindex értéke 2019 harmadik negyedévéhez képest 9,4 százalékos növekedést mutatott nominálisan, míg a reál index esetében 5,5 százalékos emelkedés volt megfigyelhető 2020. harmadik negyedévére. Bár az éves változás így nagyobb volt, mint az előző negyedévben mért, de továbbra is messze elmaradt az előző években tapasztalttól, mind nominálisan, mind pedig reál értelemben.

A 2014 elején kezdődött válság utáni felívelési időszak kiinduló pontjához képest 2020 harmadik negyedévére 153,5 százalékkal állt magasabban a Takarék Index értéke, míg a reál index alapján a lakóingatlanok értéke 122,5 százalékkal növekedett.

**2020 harmadik negyedévéig a válság előtti, 2008-as maximumhoz képest 94,4 százalékkal növekedett nominálisan a Takarék Lakásárindex értéke**, míg reálértelemben az emelkedés mértéke 38 százalékos volt.

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

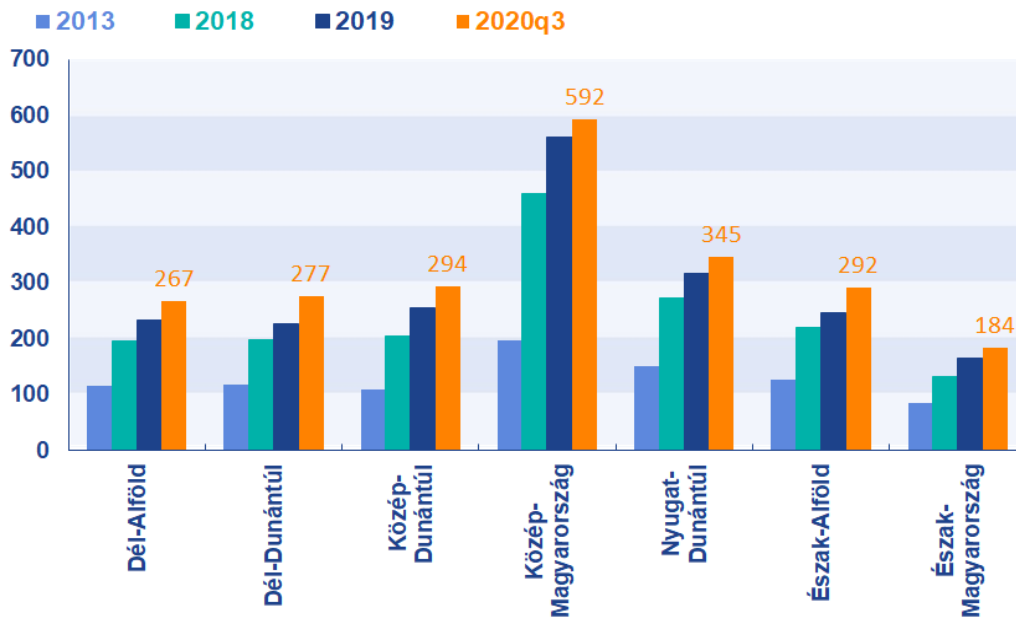


2. ábra. A TAKARÉK Lakásárindex változása az előző negyedévhez képest (Forrás: [Takarék Index](#))

## Regionális folyamatok

Hazánk különböző régióiba, 2019 medián fajlagos áraihoz képest 2020 harmadik negyedévére emelkedés volt megfigyelhető mindenütt, bár továbbra is jelentős különbségeket lehetett felfedezni a drágulás mértékében az egyes helyszínek között. A legkisebb növekedés Közép-Magyarországot jellemezte (5,5%), míg a legnagyobb a Dél-Dunántúlt 22 százalékkal. Szintén jelentősebb volt a fajlagos drágulás az Észak-Alföldön (19%), a Közép-Dunántúlon (15,6%) és a Dél-Alföldön (14,6%). Észak-Magyarországon 11,7 százalékos, a Nyugat-Dunántúlon 9 százalékos emelkedés jellemezte a medián négyzetméterárakat. Többségében az országoshoz hasonlóan régiós szinten is megfigyelhető volt az árak visszapattanása 2020 második és harmadik negyedéve között a második negyedéves csökkenéseket követően.

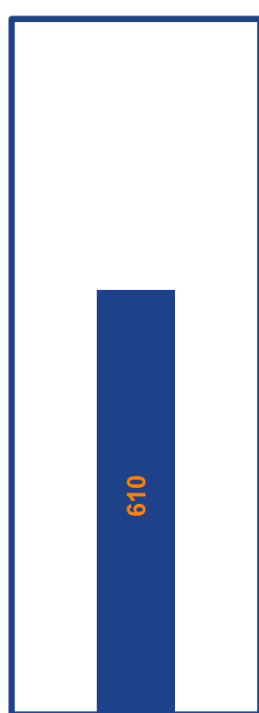
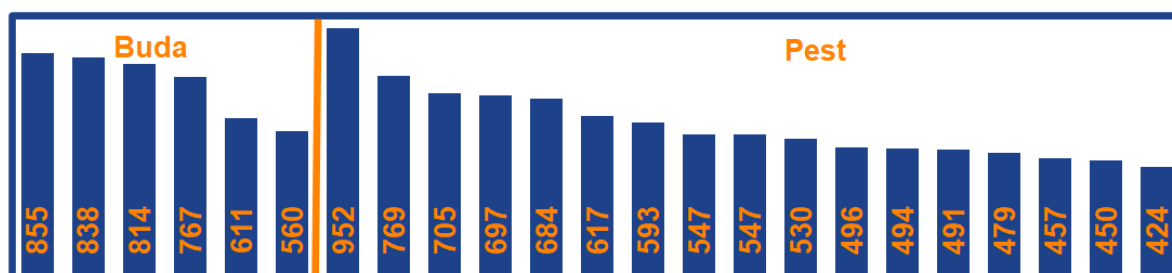
## A lakások medián értéke - Magyarország régióiban (e Ft)



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

A fajlagos medián árak 2019 és 2020 harmadik negyedév közötti változásában település típus szerint jelentős különbségek voltak felfedezhetőek, míg Budapesten az árak emelkedése csak 2,59 százalékos volt, addig a községekben 12,4, míg a kisebb városokban 12,35 százalékkal drágultak fajlagosan az ingatlanok. A megyeszékhelyek és megyei jogú városok a skála közepén helyezkedtek el az árváltozást illetően, 5 illetve 7,76 százalékos árváltozásukkal. A harmadik negyedév településtípus szerint csak a megyei jogú városok, megyeszékhelyek és kisebb városok esetében mutat visszapattanást az előző időszak csökkenést követően, Budapesten és a községekben a javulás nem látszott az előzetes adatok alapján, de még újabb adatok beérkezésével ez a kép változhat.

Fővárosi kerületek



Budapest

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			Változás
	2019	2020	Változás	2019	2020	Változás	
<b>Kaposvár</b>	235	260	10,8%	<b>Salgótarján</b>	118	136	15,7%
<b>Zalaegerszeg</b>	283	300	6,0%	<b>Eger</b>	301	329	9,3%
<b>Tatabánya</b>	292	308	5,7%	<b>Nyíregyháza</b>	287	307	7,3%
<b>Győr</b>	386	407	5,6%	<b>Szolnok</b>	251	265	5,7%
<b>Pécs</b>	290	306	5,6%	<b>Békéscsaba</b>	217	227	4,6%
<b>Veszprém</b>	402	420	4,5%	<b>Miskolc</b>	225	235	4,5%
<b>Székesfehérvár</b>	399	417	4,5%	<b>Kecskemét</b>	373	385	3,4%
<b>Szombathely</b>	336	345	2,6%	<b>Debrecen</b>	398	411	3,3%
<b>Szekszárd</b>	291	299	2,6%	<b>Szeged</b>	338	349	3,2%

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

A magyar lakáspiac teljesítménye 2020 Q3:

Negyedéves változás	+1,42%
Éves változás	+9,3%
5 éves változás	+98,9%
10 éves változás	+125,3%
20 éves változás	+279,3%

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