

## Takarék Lakásárindex 2021. I. negyedév

### Mi történik a lakáspiacon?

Bár a hazai lakáspiacot megviselte a koronavírus járvány 2021 jól indult a piacon, és az előzetes adatok szerint 2020 utolsó negyedévéhez képest az idei első negyedév komoly növekedést hozott a lakásárakban.

A TAKARÉK Index értéke 2021 első negyedévében 407,11-re emelkedett a 2020 negyedik negyedéves 379,52-es szintről, így az árak 7,27 százalékkal növekedtek nominálisan, míg reál értelemben 6,61 százalékos drágulásra került sor a piacon, ami az előző negyedévekhez képest kiugró mértékű árváltozást jelentett.

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. IV. negyedéves értékét az alábbiak szerint véglegesítettük.

#### A TAKARÉK Lakásárindex értékei:

2019. IV. negyedév	2020. I. negyedév	2020. II. negyedév	2020. III. negyedév	2020. IV. negyedév	2021. I. negyedév
370,74	393,91	384,71	391,19	379,52	407,11

## TAKARÉK Index 1998-tól 2021 Q1-ig

(2000=100)



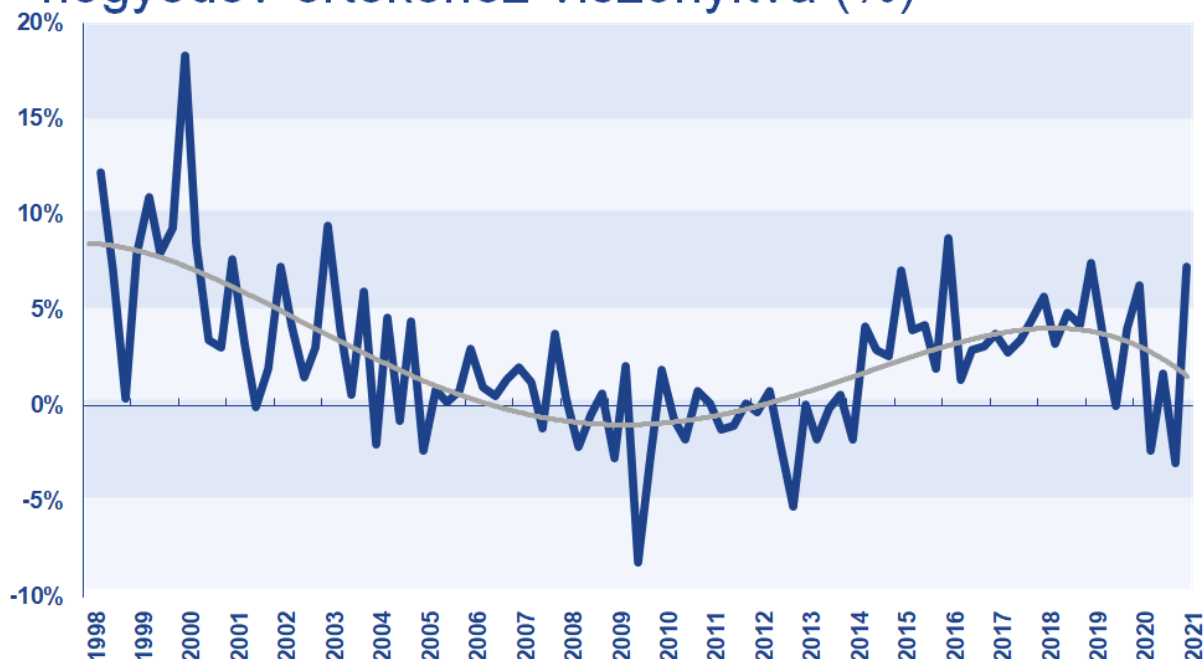
1. ábra. A TAKARÉK Lakásárindex alakulása (Forrás: [Takarék Index](#))

2020 első negyedévéhez képest a TakaréK Lakásárindex értéke 2021 első három hónapjára 3,35 százalékos növekedést mutatott nominálisan, a reál értelemben vett drágulás azonban mindössze 0,7 százalékos volt. Ez ugyan javulást jelentett az előző negyedévben mért éves változáshoz képest, azonban továbbra is messze elmarad a korábbi időszakban mért éves drágulási ütemtől.

A TakaréK Index értéke 2021 első negyedévében 164,5 százalékkal volt magasabb, mint 2014 elején, a lakáspiaci felívelés kezdetén. Reál értelemben pedig 130,4 százalékos különbség volt mérhető.

**2021 első negyedévében a 2008-as válság előtti maximumhoz képest a TakaréK Index értéke 102,8 százalékkal állt magasabban**, reálértelemben a változás mértéke 42,8 százalékos volt.

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

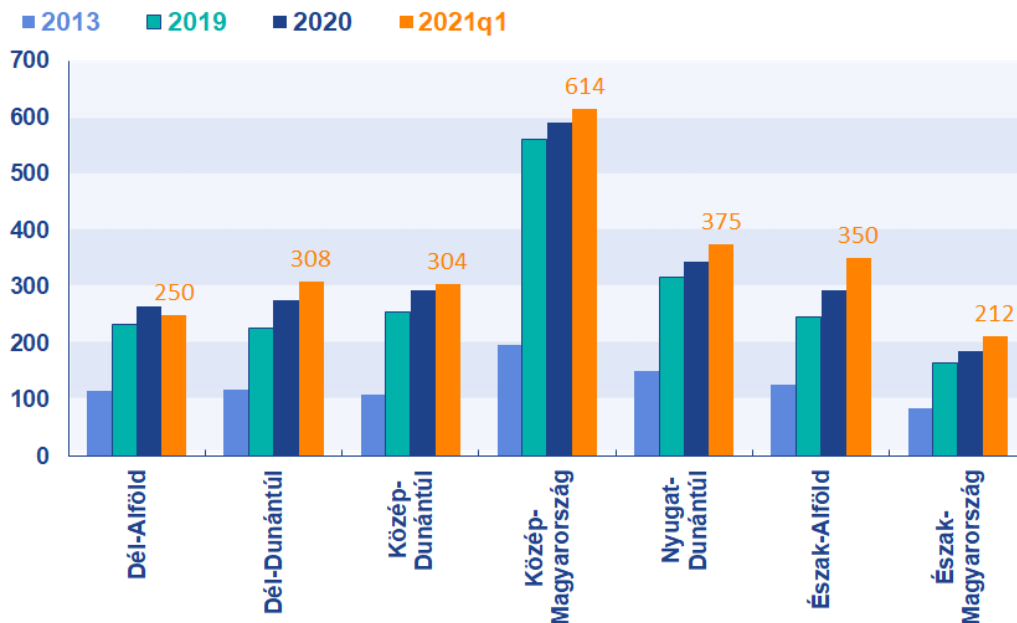


2. ábra. A TAKARÉK Lakásárindex változása az előző negyedévhez képest (Forrás: [Takarék Index](https://www.takarekindex.hu))

## Regionális folyamatok

2020-hoz képest a medián fajlagos lakásárak az idei első negyedévre Magyarország régióinak többségében növekedést mutattak. A Dél-Alföldön azonban bár 2020 negyedik negyedévéhez képest emelkedtek az árak, ez nem tudta ellensúlyozni a korábbi csökkenést, így mutathattak visszaesést az árak 2020 egészéhez képest 2021 elején (-6%). A 2020-as szinthez képest a legnagyobb drágulás az Észak-Alföldet jellemezte (19,7%), a második legnagyobb árnövekedés Észak-Magyarországon volt mérhető (13,6%), hozzá kell azonban tenni, hogy ez utóbbi helyszínen a 2020-as utolsó negyedév relatív nagyobb visszaesést hozott, így a 2020-as medián árat jelentősen csökkentette, ami így alacsonyabb bázist jelentett. A drágulási sor harmadik helyére a Dél-Dunántúl került 11,8 százalékos árváltozásával. Nyugat-Magyarországon 8,7 százalékkal emelkedtek a fajlagos medián árak, Közép-Magyarországon 3,9 százalékkal kellett többet fizetni négyzetméterenként 2021 első negyedévében, mint 2020-ban, a Közép-Dunántúlon pedig 3,5 százalékkal.

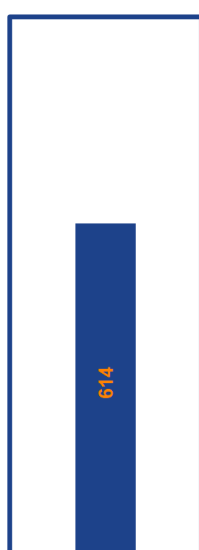
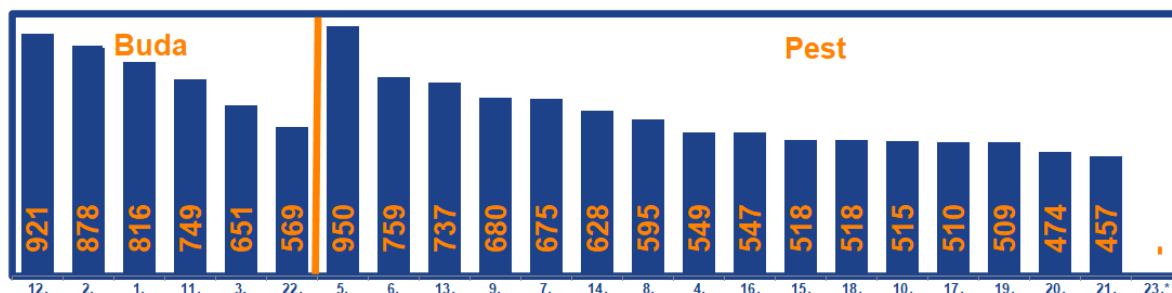
## A lakásárak medián értéke - Magyarország régióiban (e Ft)



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

Település típusok szerint is jelentős különbség mutatkozik a medián fajlagos árak változásában, a községekben például 5 százalékos árcsökkenés volt mérhető a medián négyzetméterárakban 2021 első negyedévére a 2020-as szinthez képest, Budapesten pedig csak 0,34%-kal emelkedtek az árak, illetve a kisebb városokban is csak 1,02 százalékos változás volt megfigyelhető. Ugyanakkor a megyeszékhelyek esetében a fajlagos medián árak 5,6 százalékkal emelkedtek 2021 első három hónapjára a 2020-as szintről.

Fővárosi kerületek



Budapest

4. A medián fajlagos lakóingatlan árak a fővárosban és annak egyes kerületeiben (ezer Ft/m<sup>2</sup>) (\*A 23. kerületben nem történt elég tranzakció a számításhoz (Forrás: [Takarék Index](#))

A medián fajlagos lakóingatlan-árak a megyeszékhelyeken (ezer Ft/m <sup>2</sup> )							
	Nyugat-Magyarország			Kelet-Magyarország			
	2020	2021 q1	Változás	2020	2021 q1	Változás	
<b>Győr</b>	409	453	10,8%	<b>Salgótarján</b>	126	153	21,9%
<b>Kaposvár</b>	268	291	8,3%	<b>Szolnok</b>	266	300	12,6%
<b>Tatabánya</b>	310	331	6,8%	<b>Eger</b>	329	366	11,4%
<b>Pécs</b>	307	326	6,3%	<b>Debrecen</b>	415	459	10,7%
<b>Székesfehérvár</b>	420	441	4,9%	<b>Békéscsaba</b>	223	246	10,6%
<b>Szekszárd</b>	295	304	3,3%	<b>Miskolc</b>	237	254	7,4%
<b>Veszprém</b>	424	435	2,5%	<b>Szeged</b>	356	379	6,5%
<b>Zalaegerszeg</b>	294	298	1,1%	<b>Nyiregyháza</b>	319	340	6,5%
<b>Szombathely</b>	352	327	-7,0%	<b>Kecskemét</b>	379	373	-1,5%

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

A magyar lakáspiac teljesítménye 2021 Q1:

Negyedéves változás	+7,27%
Éves változás	+3,35%
5 éves változás	+87,3%
10 éves változás	+133,1%
20 éves változás	+257%

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