

## Takarék Lakásárindex 2021. II. negyedév

### Mi történik a lakáspiacon?

A jó évkezdet után, kicsit veszített lendületéből a hazai lakás piac az idei második negyedévben. Az előzetes adatok szerint 2021 április és június közötti szakasza az első negyedévhez képes lényegesen szerényebb, csak kismértékű növekedést hozott.

A TAKARÉK Index értéke 2021 második negyedévében 418,55-re emelkedett az első negyedév 414,64-es szintjéről, vagyis a drágulás 0,94 százalékos volt nominálisan, míg reálértelemben 0,24 százalékos, nagyon enyhe csökkenés volt mérhető. A fogyasztói árindexszel deflált index értéke 185,92-ről 185,47-re változott.

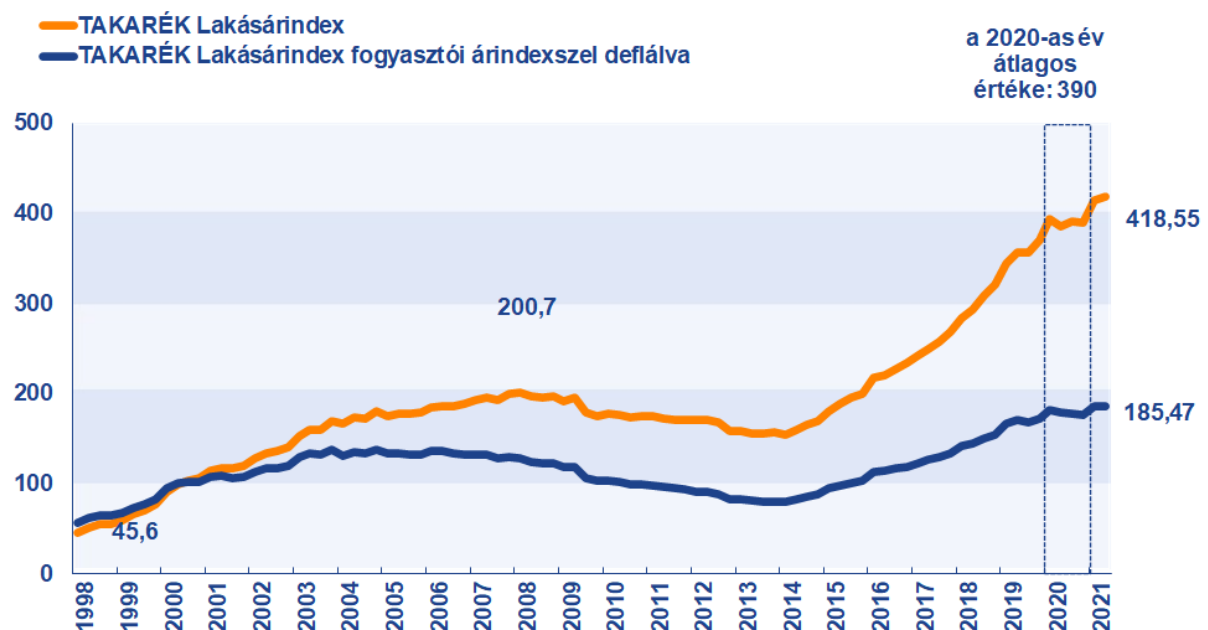
Az aktuális mutató előállításához a Takarék Csoport piaci információi és saját megfigyelései mellett felhasználtuk a Nemzeti Adó- és Vámhivatal által az adott időszakra feldolgozott valamennyi adatot.

A beérkezett új adatoknak köszönhetően a TAKARÉK Lakásárindex 2020. IV. és a 2021. I. negyedéves értékét az alábbiak szerint véglegesítettük.

#### A TAKARÉK Lakásárindex értékei:

2020. I. negyedév	2020. II. negyedév	2020. III. negyedév	2020. IV. negyedév	2021. I. negyedév	2021. II. negyedév
393,91	384,71	391,19	390,18	414,64	418,55

## TAKARÉK Index 1998-tól 2021 Q2-ig (2000=100)



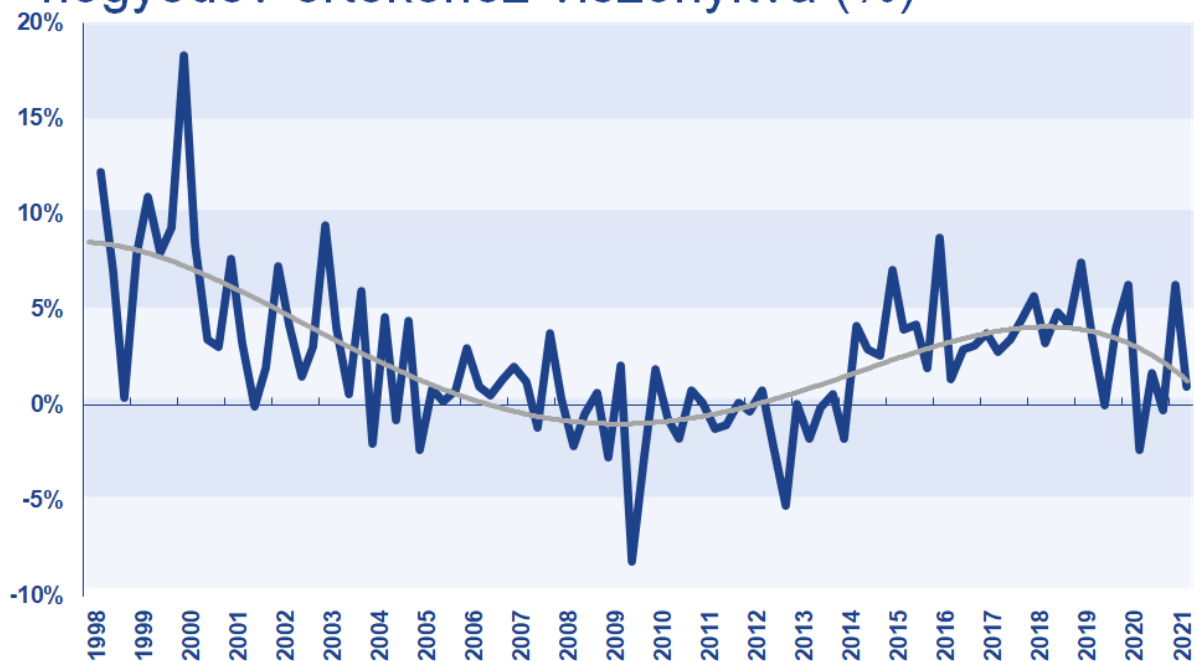
1. ábra. A TAKARÉK Lakásárindex alakulása (Forrás: [Takarék Index](#))

A TakaréK Lakásárindex értéke 2021 első negyedévét és 2021 második negyedévét összehasonlítva nominálisan 0,94 százalékkal növekedett, reál értelemben azonban az index értéke nagyon enyhén csökkent, a visszaesés mértéke azonban mindössze 0,24 százalékos volt, vagyis inkább stagnálásról lehet beszélni reál értelemben.

A TakaréK Index értéke 2021 második negyedévében 171,92 százalékkal volt magasabb, mint 2014 elején, a lakáspiaci felívelés kezdetén. Reál értelemben pedig 132,85 százalékos különbség volt mérhető.

**2021 második negyedévében a 2008-as válság előtti maximumhoz képest a TakaréK Index értéke 108,55 százalékkal állt magasabban, míg reálértelemben a változás mértéke 44,35 százalékos volt.**

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

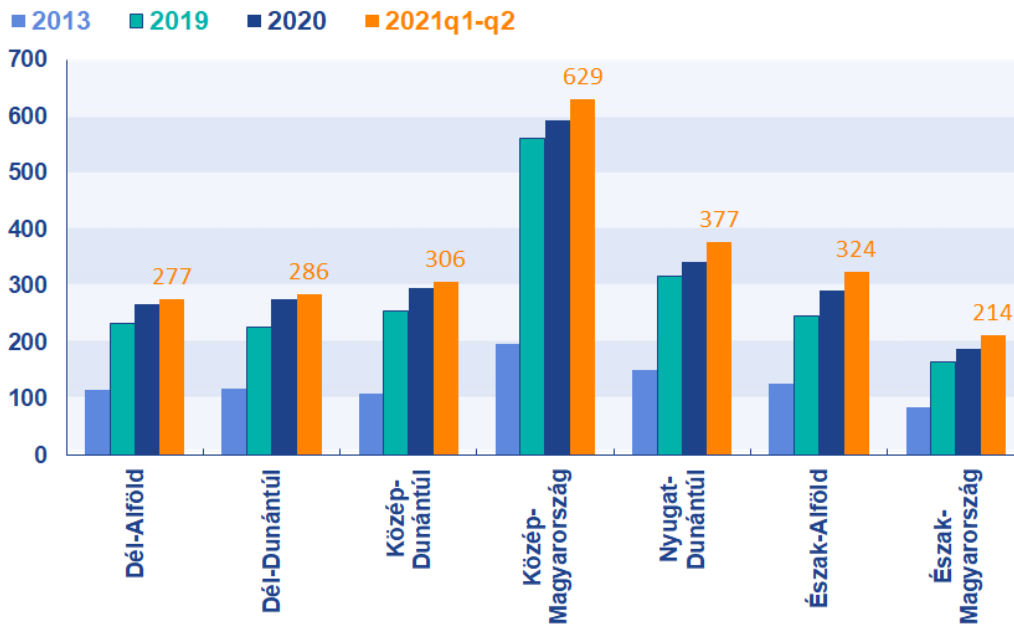


2. ábra. A TAKARÉK Lakásárindex változása az előző negyedévhez képest (Forrás: [Takarék Index](#))

## Regionális folyamatok

A 2020-as medián fajlagos négyzetméterárakhoz képest 2021 első felében emelkedés volt megfigyelhető hazánk minden régiójában. A legnagyobb árváltozás az Észak-Magyarország régiót jellemezte, ahol 13,3 százalékkal nőttek az árak, de 10 százalék felett alakult az Észak-Alföld, és a Nyugat-Dunántúl esetében is a drágulás mértéke, itt 11,5 illetve 10,6 százalékos változásra került sor. A Közép-Magyarország régiót 6 százalékos árnövekedés jellemezte, míg a Dél-Alföldön, a Dél-Dunántúlon és a Közép-Dunántúlon egymáshoz nagyon hasonló emelkedésre került sor, ezekben a régiókban 3,6-3,5 százalékos volt a medián fajlagos árak változásának mértéke.

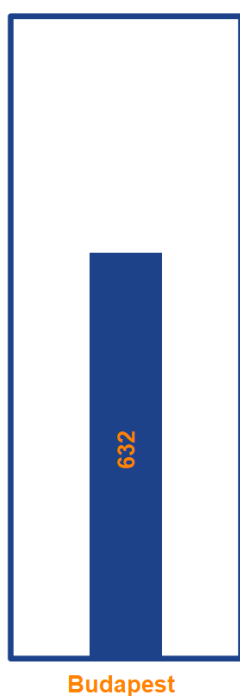
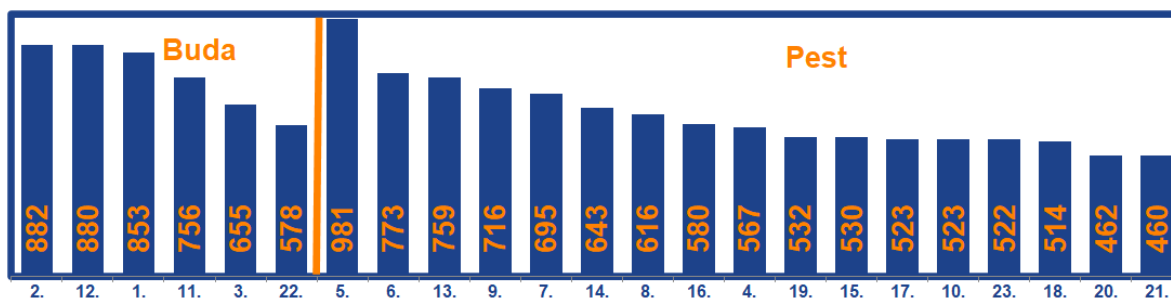
## A lakások medián értéke - Magyarország régióiban (e Ft)



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

Település típusok szerint jelentős különbségek voltak felfedezhetőek a fajlagos medián árak alakulásában a 2020-as szinthez képest 2021 első felévére. Míg a megyeszékhelyeken 8,62 százalékkal növekedett a négyzetméterenként fizetett összeg, addig a községekben 5,19 százalékos csökkenés volt mérhető. Ez azonban részben a piaci átrendeződésekből is fakadhat, a kereslet az olcsóbb helyszínek felé tolódhatott el. A városokban 4,54 százalékkal nőttek a medián fajlagos árak, míg a fővárosban 3,19 százalékkal.

Fővárosi kerületek



4. A medián fajlagos 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
	2020	2021 q1-q2	Változás	2020	2021 q1-q2	Változás	
<b>Tatabánya</b>	311	344	10,4%	<b>Salgótarján</b>	137	157	14,3%
<b>Győr</b>	412	454	10,2%	<b>Debrecen</b>	414	462	11,7%
<b>Székesfehérvár</b>	422	455	7,8%	<b>Miskolc</b>	238	265	11,7%
<b>Kaposvár</b>	269	288	7,0%	<b>Szolnok</b>	268	298	11,2%
<b>Veszprém</b>	422	445	5,5%	<b>Szeged</b>	355	394	10,8%
<b>Zalaegerszeg</b>	297	310	4,6%	<b>Eger</b>	330	363	10,1%
<b>Széksárd</b>	299	312	4,6%	<b>Békéscsaba</b>	228	251	10,1%
<b>Pécs</b>	309	322	4,3%	<b>Nyíregyháza</b>	319	342	7,2%
<b>Szombathely</b>	354	350	-1,1%	<b>Kecskemét</b>	380	389	2,2%

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

A magyar lakáspiac teljesítménye 2021 Q2:

Negyedéves változás	+0,94%
Éves változás	+8,80%
5 éves változás	+90,1%
10 éves változás	+142,7%
20 éves változás	+255,5%

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