

## Takarék Lakásárindex 2022. I. negyedév

### Mi történik a lakáspiacon?

Jelentősen nőttek az árak a lakáspiacon, a drágulás üteme meghaladta a tavalyi utolsó negyedévet. Az előzetes adatok szerint 2022 első három hónapjában közel 6 százalékos áremelkedés volt mérhető hazánkban.

A TAKARÉK Index értéke 482,13-ra növekedett 2022 első negyedévében, a 2021 utolsó negyedéves 455,03-os szintről. A nominális drágulás így 5,96 százalékos volt, míg reál értelemben ennél kisebb drágulás volt jellemző. A reál index 199,8-es szintre növekedett a tavalyi utolsó negyedéves 192,69-ről.

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 2021. IV. negyedéves értékét az alábbiak szerint véglegesítettük.

#### A TAKARÉK Lakásárindex értékei:

2020. IV. negyedév	2021. I. negyedév	2021. II. negyedév	2021. III. negyedév	2021. IV. negyedév	2022. I. negyedév
390,18	414,64	435,71	444,28	455,03	482,13

## TAKARÉK Index 1998-tól 2022 Q1-ig

(2000=100)



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

A TakaréK Lakásárindex értéke az idei első három hónapban közel 6 százalékkal emelkedett a tavalyi utolsó negyedéves 2,42 százalék után, így csak kevéssel maradt el a covid utáni fellendülés okozta 2021 első negyedéves több, mint 6 százalékos drágulástól, és meghaladta a tavalyi második negyedéves 5 százalékos emelkedést. Reál értelemben a változás 3,69 százalékos volt az idei év első negyedévében.

A TakaréK Index értéke 2022 első negyedévére nominálisan 213,23 százalékkal emelkedett a felívelés kezdete, vagyis 2014 eleje óta, míg reál értelemben a változás 150,85 százalékos volt ugyanebben az időszakban.

**A 2008-as válság előtti maximumhoz képest 2022. első negyedévére a TakaréK Index 140,23 százalékos változása volt mérhető,** reál értelemben pedig az index 55,51 százalékkal állt magasabb értéken.

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



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

## Regionális folyamatok

2022 első három hónapjában hazánk valamennyi régiójában növekedés volt tapasztalható a fajlagos lakásárakban 2021-es értékükhöz képest. A fajlagos medián árak a leginkább a Dél-Alföldön emelkedtek, itt meghaladta az emelkedés a 26 százalékot, de 20 százalék feletti drágulás jellemezte Észak-Magyarországot (21,9%) és a Nyugat-Dunántúlt (21,1%) is. A legkevésbé Közép-Magyarország és a Dél-Dunántúl drágult 2022 első negyedévére 2021-hez képest, mindkettő esetében körülbelül 10 százalékos volt a növekedés mértéke. Az Észak-Alföldön és a Közép-Dunántúlon 13 és 14 százalék közötti emelkedés volt jellemző.

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

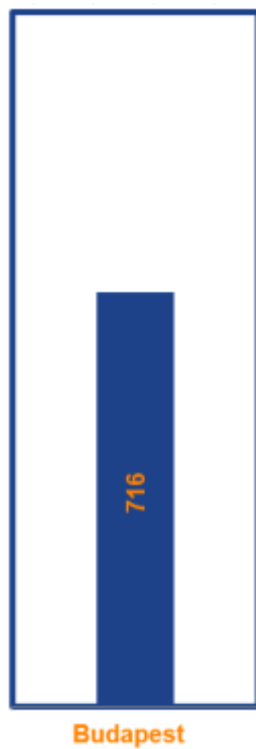
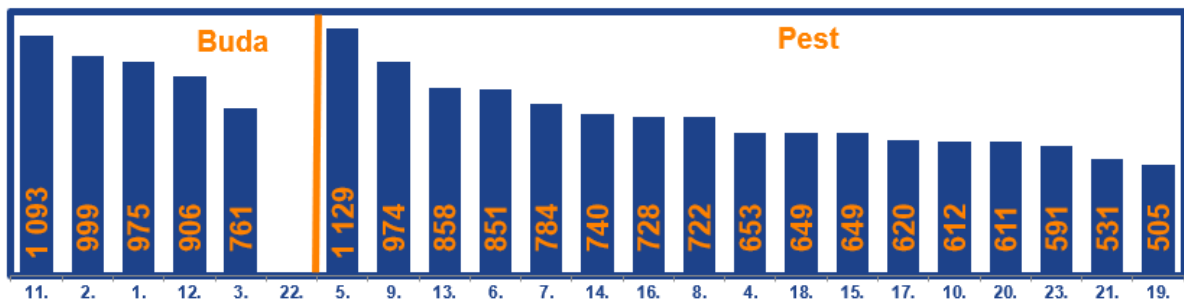


3. ábra. A medián fajlagos lakások Magyarországi régióiban (ezer Ft/m<sup>2</sup>) (Forrás: [Takarék Index](#))

Település típusok szerint is nagyobb különbségek voltak jellemzőek. A fajlagos medián árak a megyeszékhelyeken 14,59 százalékkal, a városokban pedig 13,21 százalékkal emelkedtek 2022 első negyedévére 2021-hez képest. Ugyanakkor a községek esetében inkább mérséklődött (-1,98%) az ingatlanokért négyzetméterenként fizetett összeg. Budapesten a fajlagos medián árak változása 8,96 százalékos volt 2022 első negyedéve és 2021 között.

## Fact sheet

### Fővárosi kerületek



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

A medián fajlagos lakóingatlan-árak a megyeszékhelyeken (ezer Ft/m <sup>2</sup> )							
Nyugat-Magyarország				Kelet-Magyarország			
	2021	2022q1	Változás		2021	2022q1	Változás
<b>Veszprém</b>	472	616	30,6%	<b>Eger</b>	385	457	18,8%
<b>Pécs</b>	360	439	21,9%	<b>Debrecen</b>	484	574	18,5%
<b>Kaposvár</b>	306	360	17,7%	<b>Szeged</b>	420	482	14,7%
<b>Győr</b>	475	558	17,5%	<b>Miskolc</b>	281	322	14,7%
<b>Tatabánya</b>	363	425	17,0%	<b>Szolnok</b>	310	346	11,7%
<b>Székesfehérvár</b>	483	553	14,5%	<b>Békéscsaba</b>	261	283	8,7%
<b>Szekszárd</b>	322	360	11,7%	<b>Salgótarján</b>	170	184	8,5%
<b>Zalaegerszeg</b>	329	367	11,5%	<b>Nyíregyháza</b>	356	387	8,5%
<b>Szombathely</b>	389	398	2,3%	<b>Kecskemét</b>	416	447	7,4%

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

A magyar lakáspiac teljesítménye 2022 Q1:

Negyedéves változás	+5,96%
Éves változás	+16,3%
5 éves változás	+99,0%
10 éves változás	+183,3%
20 éves változás	+275,2%

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