

Takarék Lakásárindex 2019. I. negyedév

Folytatódik a lakásárak növekedése

A 2019 első negyedéves adatok alapján továbbra is tart a lendület a hazai lakóingatlan-piacon, az otthonok jelentősen drágultak a január-március közötti időszakban.

A TAKARÉK Index értéke 2019. első negyedévére 339,93-as szintre emelkedett az előző év utolsó negyedévében mért 320,66-ról (1.ábra), vagyis a lakóingatlanok 6 százalékos növekedésére került sor. (2.ábra) A reál áremelkedés pedig szintén 6 százalék körül mozgott.

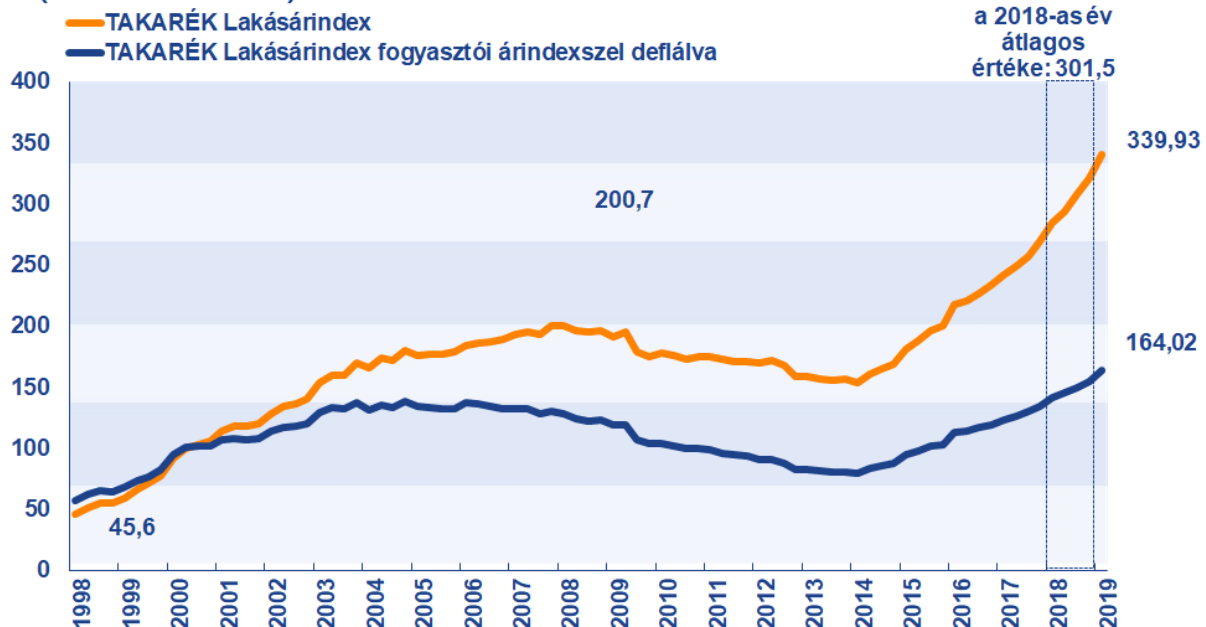
Az aktuális mutató előállításához a Takarék Csoport piaci információi és saját megfigyelései mellett felhasználtuk a Nemzeti Adó- és Vámhivatal által az adott időszakra feldolgozott valamennyi adatot.

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

A TAKARÉK Lakásárindex értékei:

| 2017. IV. negyedév | 2018. I. negyedév | 2018. II. negyedév | 2018. III. negyedév | 2018. IV. negyedév | 2019. I. negyedév |
|--------------------|-------------------|--------------------|---------------------|--------------------|-------------------|
| 268,97 | 284,2 | 293,43 | 307,71 | 320,66 | 339,93 |

TAKARÉK Index 1998-tól 2019 Q1-ig (2000=100)



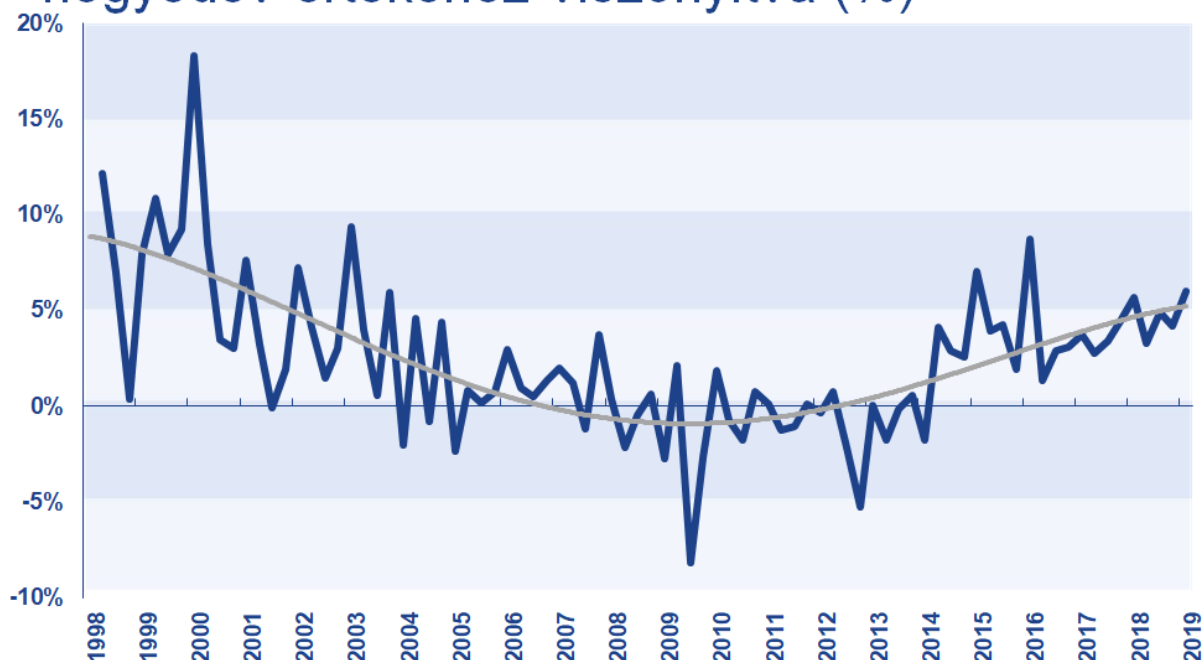
1. ábra. A TAKARÉK Lakásárindex alakulása (Forrás: [Takarék Index](#))

2019 első negyedéve és 2018 első három hónapja között a hazai lakóingatlanok átlagosan 19,6 százalékkal drágultak nominálisan, ami szinte megegyezik az ezt megelőző 2 negyedévben mért átlagos éves növekedéssel. Reál értelemben az árak változása 2019 első három hónapjára az egy évvel korábbi szinthez képest a nominálisnál alacsonyabb, 15,9 százalékos volt, ami csupán egy hajszálnyival, de nagyobb drágulást jelentett, mint az előző két negyedévben mért növekedés.

A TAKARÉK Index értéke a 2014 elején indult válság utáni felívelési időszakban 2019 első negyedévéig összesen több mint 120 százalékkal emelkedett, míg reál értelemben az index változása közel 106 százalékos volt.

A válság előtti, 2008-as maximumhoz képest 2019 első három hónapjában a TAKARÉK Lakásárindex közel 70 százalékkal magasabb értéken állt, míg reál értelemben a változás ugyanezen időszak során csupán 27,7 százalékos volt.

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



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

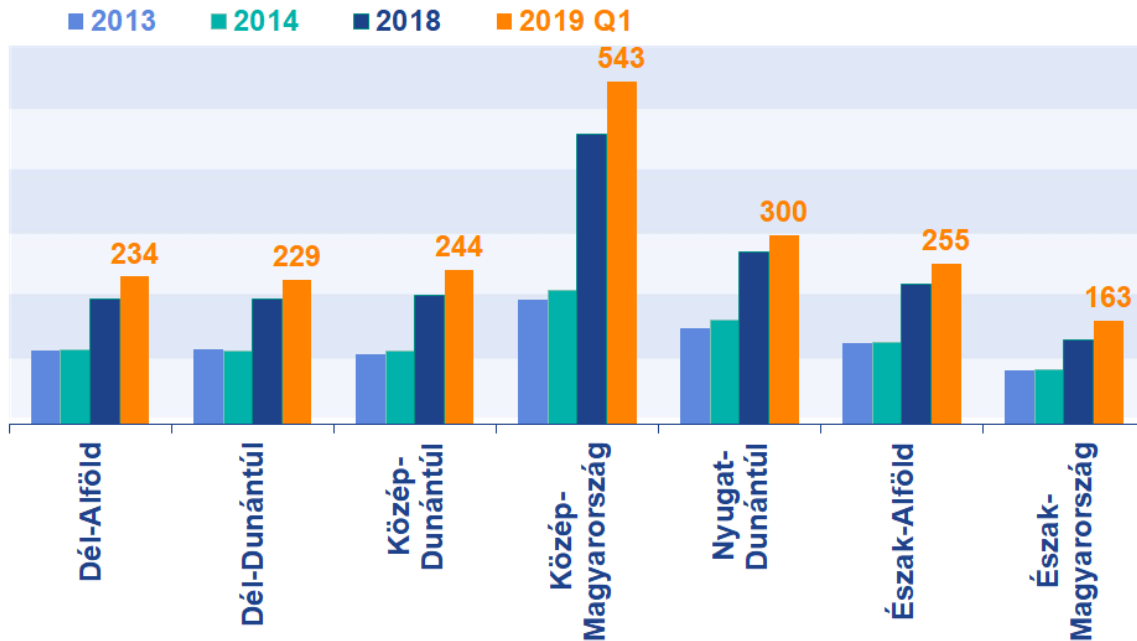
Regionális folyamatok

Úgy tűnik a 2019 első negyedéves számok alapján, hogy az évek óta gyengélkedő, és a felívelés során az eddig legkisebb növekedést mutató Észak-Magyarország lakáspiacán jelentős élénkülés volt tapasztalható az év elején, 2018 átlagos értékeihez képest ugyanis a lakásárak változása 23 százalékos tette ki. A második legnagyobb drágulás a Közép-Dunántúlt jellemezte (19,4%), míg a harmadik a Dél-Alföld lett 18,7 százalékkal. A fajlagos medián árak változását illetően a sokáig élenjáró fővárosnak azonban csak a negyedik helyet sikerült megszereznie, 18,1 százalékos árváltozásával.

Az idei első negyedévben legkevésbé a Nyugat-Dunántúlon növekedett a lakóingatlanok értéke, a fajlagos medián árak 2019 első három hónapjában 2018 átlagos

értékeihez képest kevesebb, mint 10 százalékkal voltak csak magasabbak, míg az utolsó előtti helyre a drágulásban a Dél-Dunántúl került, 15,1 százalékos árváltozásával.

A lakásárak medián fajlagos értéke - **TAKARÉK** index Magyarország régióiban (e Ft)

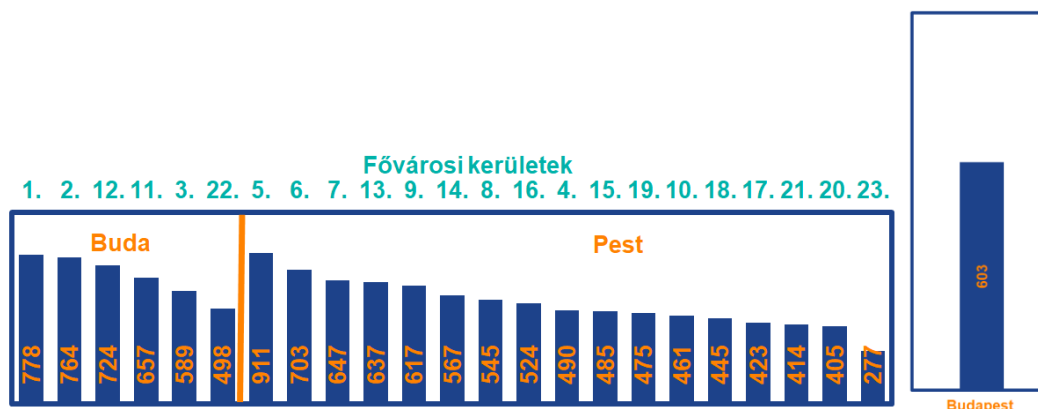


3. ábra. A medián fajlagos lakásárak Magyarország régióiban (ezer Ft/m²) (Forrás: [Takarék Index](#))

Amennyiben az árak alakulását településtípusok szerinti bontásban vizsgáljuk, a medián fajlagos árak esetében a legnagyobb változás Budapest után a megyeszékhelyeket jellemezte 2019 első negyedéve és 2018 átlagos értékei között, a növekedés esetükben közel 22 százalékos volt.

A városokban azonban mindössze kevesebb mint 5 százalékos drágulás volt tetten érhető a medián fajlagos árak alapján, míg a községekben csökkenést mutattak a számok. Fontos azonban felhívni a figyelmet, hogy ezek a változások a fajlagos árak alakulását mutatják, így az összetételváltozás hatását nem szűrik. A községek esetében tapasztalható jelentős visszaesés hátterében vélhetően a vásárlások olcsóbb ingatlanok felé történő elmozdulása játszott a főszerepet.

Főbb ingatlanpiaci adatok



4. A medián lakóingatlan árak a fővárosban és annak egyes kerületeiben (ezer Ft/m²) (Forrás: [Takarék Index](#))

| A medián fajlagos lakóingatlan-árak a megyeszékhelyeken (ezer Ft/m ²) | | | | | | | |
|---|------|---------|----------------------|--------------------|------|---------|----------------------|
| Nyugat-Magyarország | | | | Kelet-Magyarország | | | |
| Település | 2018 | 2019 Q1 | Vált 2018/2019 Q1 | Település | 2018 | 2019 Q1 | Vált 2018/2019 Q1 |
| Tatabánya | 226 | 268 | 18,7% | Békéscsaba | 174 | 209 | 19,8% |
| Veszprém | 312 | 366 | 17,1% | Salgótarján | 91 | 109 | 19,4% |
| Székesfehérvár | 313 | 352 | 12,4% | Szolnok | 191 | 227 | 18,9% |
| Kaposvár | 197 | 220 | 12,0% | Szeged | 263 | 311 | 18,0% |
| Pécs | 246 | 273 | 11,0% | Debrecen | 317 | 374 | 18,0% |
| Szekszárd | 240 | 262 | 9,0% | Kecskemét | 310 | 354 | 14,2% |
| Győr | 329 | 358 | 9,0% | Miskolc | 178 | 202 | 13,8% |
| Zalaegerszeg | 229 | 248 | 8,4% | Eger | 246 | 270 | 9,8% |
| Szombathely | 280 | 294 | 5,0% | Nyíregyháza | 242 | 265 | 9,2% |

1.táblázat. A medián lakóingatlan árak Magyarország megyeszékhelyein (ezer Ft/m²) (Forrás: [Takarék Index](#))

A magyar lakáspiac teljesítménye 2019 Q1:

| | |
|---------------------|---------|
| Negyedéves változás | +6,0% |
| Éves változás | +19,6% |
| 5 éves változás | +120,8% |
| 10 éves változás | +77,9% |
| 20 éves változás | +473,1% |

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