



Összefoglaló üzenetek

2022 első negyedévében Budapesten és a városokban erőteljesen emelkedtek, míg a községekben mérséklődtek a lakásárak

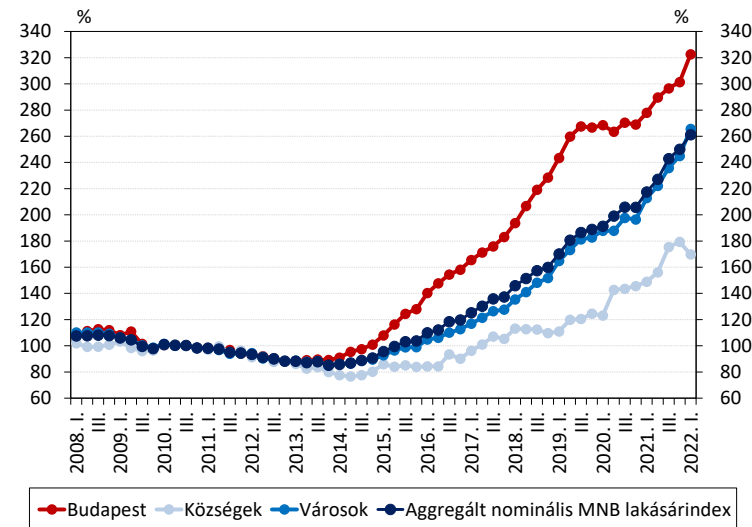
- Budapesten 2022 első negyedévében 7 százalékkal emelkedtek a lakásárak. Az áremelkedés éves üteme az előző időszak 12,1 százalékról 16,1 százalékra gyorsult.
- A vidéki városokban 8,4 százalékkal nőttek a lakásárak 2022 első negyedévében, míg az éves áremelkedés üteme az előző negyedévi szinten, 24,8 százalékon tartózkodott.
- A községekben negyedéves alapon 5,4 százalékkal csökkentek a lakásárak, az éves árdinamika mértéke pedig az előző időszak 23,2 százalékról 14 százalékra mérséklődött.
- Országos átlagban 4,4 százalékkal nőttek a lakásárak az első negyedévben. Éves összevetésben a nominális lakásár-dinamika 20,1 százalékot, míg a reál áremelkedés mértéke 11 százalékot tett ki.



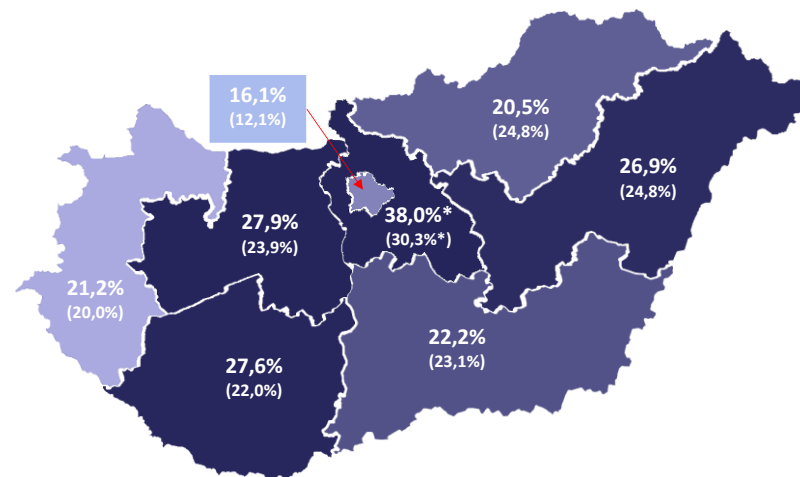
Főbb mutatók

	Országos	Budapest	Vidéki városok	Községek
2021. IV., éves dinamika (negyedéves dinamika)	21,6% (3,0%)	12,1% (1,6%)	24,7% (3,9%)	23,2% (2,3%)
2022. I., éves dinamika (negyedéves dinamika)	20,1% (4,4%)	16,1% (7,0%)	24,8% (8,4%)	14,0% (-5,4%)

1. ábra: A nominális MNB lakásárindexek éves és negyedéves növekedési üteme



2. ábra: A nominális MNB lakásárindexek településtípusonként megbontva (2010 átlag=100%)



3. ábra: A városi lakások árváltozása 2021. I. és 2022. I. negyedév között (2020. IV. és 2021. IV. közötti dinamika)

*A közép-magyarországi régió esetében egy negyedévvél korábbi adatok.

1. táblázat: A nominális MNB lakásárindexek negyedéves és éves változása

	Aggregált nominális MNB lakásárindex	Budapest	Városok	Városok						Községek	
				Városok - Dél-Alföld	Városok - Dél-Dunántúl	Városok - Észak-Alföld	Városok - Észak-Magyarország	Városok - Közép-Dunántúl	Városok - Közép-Magyarország		Városok - Nyugat-Dunántúl
<i>Előző negyedév = 100 %</i>											
2021. II.	104,4	104,2	104,3	105,3	104,1	105,0	104,8	103,8	104,7	102,0	104,8
2021. III.	107,0	102,4	106,1	106,3	105,6	106,5	103,4	106,4	109,3	106,4	112,4
2021. IV.	103,0	101,6	103,9	102,5	105,7	104,4	104,0	103,9	105,4	103,4	102,3
2022. I.	104,4	107,0	108,4	106,5	109,8	108,7	106,9	111,5		108,1	94,6
<i>Előző év azonos időszaka = 100 %</i>											
2021. II.	114,1	109,9	118,3	118,8	114,2	119,3	120,9	116,8	125,9	110,6	109,4
2021. III.	118,0	109,7	119,2	118,8	115,9	120,4	118,6	117,4	130,3	114,6	122,2
2021. IV.	121,6	112,1	124,7	123,1	122,0	124,8	124,8	123,9	138,0	120,0	123,2
2022. I.	120,1	116,1	124,8	122,2	127,6	126,9	120,5	127,9		121,2	114,0

2. táblázat: A reál MNB lakásárindexek negyedéves és éves változása

	Aggregált reál MNB lakásárindex	Budapest	Városok	Városok						Községek	
				Városok - Dél-Alföld	Városok - Dél-Dunántúl	Városok - Észak-Alföld	Városok - Észak-Magyarország	Városok - Közép-Dunántúl	Városok - Közép-Magyarország		Városok - Nyugat-Dunántúl
<i>Előző negyedév = 100 %</i>											
2021. II.	102,3	102,1	102,3	103,2	102,0	102,9	102,7	101,7	102,6	100,0	102,7
2021. III.	105,7	101,2	104,8	105,0	104,3	105,2	102,1	105,1	107,9	105,1	111,0
2021. IV.	101,1	99,8	102,0	100,6	103,7	102,5	102,1	102,0	103,5	101,5	100,4
2022. I.	101,5	104,1	105,4	103,5	106,8	105,7	104,0	108,4		105,1	92,0
<i>Előző év azonos időszaka = 100 %</i>											
2021. II.	108,5	104,5	112,5	113,0	108,6	113,4	115,0	111,1	119,7	105,2	104,0
2021. III.	112,4	104,5	113,6	113,1	110,3	114,6	112,9	111,8	124,1	109,1	116,3
2021. IV.	113,5	104,6	116,4	114,9	113,9	116,6	116,5	115,7	128,9	112,1	115,1
2022. I.	111,0	107,2	115,3	112,9	117,9	117,2	111,3	118,1		112,0	105,3

Megjegyzés:

A KSH és az MNB által közzétett egész országra vonatkozó lakásárindexek értékében eltérés lehet, mivel a felhasznált számítási módszertanok nem egyeznek meg teljes mértékben.

Részletes módszertani leírásért lásd: <https://www.mnb.hu/letoltes/az-mnb-lakasarindex-modszertana-mnb-tanulmanyok-127.pdf>

A táblázatok az alábbi linken érhetők el: <https://www.mnb.hu/letoltes/mnb-lakasarindex.xlsx>

A háttér folyamatok részletes bemutatása

Az MNB lakásárindex legfrissebb értékei szerint Budapesten 2021 és 2022 első negyedéve között nominálisan 16,1 százalékos emelkedés volt megfigyelhető a lakásárakban. Negyedéves alapon szintén emelkedtek az árak a fővárosban, mintegy 7,0 százalékkal. A vidéki városokban éves alapon nominálisan jelentős mértékben, 24,8 százalékkal, negyedéves alapon pedig 8,4 százalékkal emelkedtek az árak. A községekben az első negyedévben 5,4 százalékos mérséklődés volt tapasztalható a lakásárakban, és az éves nominális áremelkedés mértéke az előző időszaki 23,2 százalékról 14,0 százalékra mérséklődött.

Éves szinten valamennyi régió városaiban jelentősen emelkedtek a lakásárak 2022 első negyedévében. A közép- és dél-dunántúli régióban rendre 27,9 és 27,6 százalékkal, a nyugat-dunántúli régióban pedig 21,2 százalékkal nőttek a lakásárak. Az észak-alföldi régióban 26,9, míg a dél-alföldi régióban 22,2 százalékos áremelkedés volt megfigyelhető. A legalacsonyabb lakásár-dinamika az észak-magyarországi régió városait jellemezte, mintegy 20,5 százalékos áremelkedéssel. Negyedéves alapon valamennyi régió városaiban 6 százalékot meghaladó lakásár-emelkedés volt mérhető. A közép-magyarországi régió esetében a tranzakciós adatok rendkívül alacsony feldolgozottsága miatt nem publikálunk árindeket.

A lakásárak alakulását országos átlagban bemutató aggregált MNB lakásárindex 2022 első negyedévében 4,4 százalékkal emelkedett. Az éves nominális növekedési ütem az előző negyedévben megfigyelt 21,6 százalékról 20,1 százalékra mérséklődött. Reál értelemben a lakásárak éves növekedési üteme országos átlagban az előző negyedéves 13,5 százalékról 11,0 százalékra lassult.