



Összefoglaló üzenetek

2022 második negyedévében Budapesten 20, a vidéki városokban 30 százalékos fölé emelkedett a lakásárak éves növekedési üteme

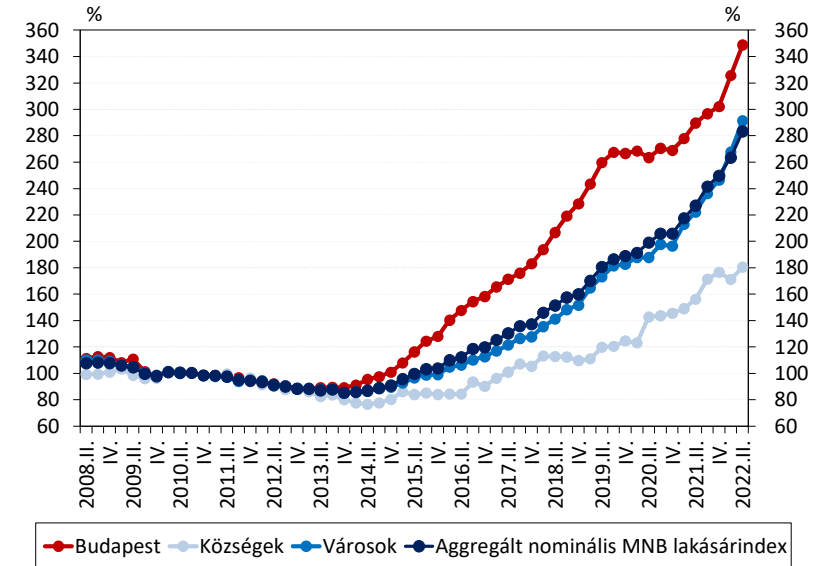
- Budapesten 2022 második negyedévében 7,1 százalékkal emelkedtek a lakásárak. Az áremelkedés éves üteme az előző időszak 17,2 százalékról 20,4 százalékra gyorsult.
- A vidéki városokban 8,9 százalékkal nőttek a lakásárak 2022 második negyedévében, míg az éves áremelkedés üteme az előző negyedévi 25,7 százalékról 31,2 százalékra gyorsult.
- A községekben negyedéves alapon 5,5 százalékkal nőttek a lakásárak, az éves árdinamika mértéke pedig az előző időszak 14,9 százalékról 15,6 százalékra nőtt.
- Országos átlagban 7,6 százalékkal nőttek a lakásárak a második negyedévben. Éves összevetésben a nominális lakásár-dinamika 24,8 százalékos, míg a reál áremelkedés mértéke 12,8 százalékos lett ki.



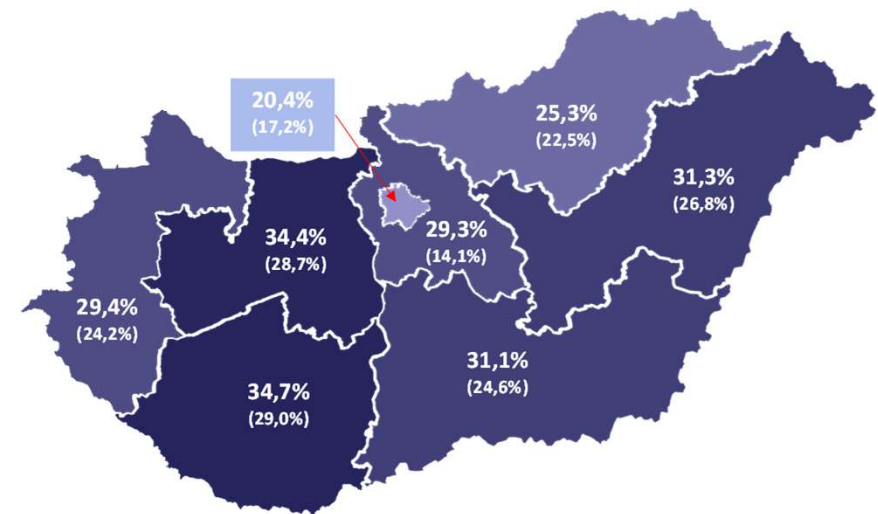
Főbb mutatók

	Országos	Budapest	Vidéki városok	Községek
2022. I., éves dinamika (negyedéves dinamika)	21,1% (5,5%)	17,2% (7,8%)	25,7% (8,6%)	14,9% (-3,1%)
2022. II., éves dinamika (negyedéves dinamika)	24,8% (7,6%)	20,4% (7,1%)	31,2% (8,9%)	15,6% (5,5%)

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. II. és 2022. II. negyedév között (2021. I. és 2022. I. közötti dinamika)

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

	Aggregált nominális MNB lakásárindex										
	Budapest	Városok	Városok - Dél-Alföld	Városok - Dél-Dunántúl	Városok - Észak-Alföld	Városok - Észak-Magyarország	Városok - Közép-Dunántúl	Városok - Közép-Magyarország	Városok - Nyugat-Dunántúl	Községek	
<i>Előző negyedév = 100 %</i>											
2021. III.	106,4	102,5	106,3	106,3	106,6	106,8	103,3	106,3	108,9	106,5	109,8
2021. IV.	103,4	101,8	104,3	102,2	105,3	104,3	104,1	103,9	109,9	104,1	103,0
2022. I.	105,5	107,8	108,6	109,0	110,4	108,5	108,7	112,3	91,0	109,8	96,9
2022. II.	107,6	107,1	108,9	110,8	108,7	108,7	107,2	108,4	118,7	106,3	105,5
<i>Előző év azonos időszaka = 100 %</i>											
2021. III.	117,4	109,7	119,5	118,7	116,9	120,7	118,5	117,3	129,9	114,8	119,4
2021. IV.	121,4	112,3	125,4	122,6	122,7	125,1	124,8	123,9	143,5	121,1	121,3
2022. I.	121,1	117,2	125,7	124,6	129,0	126,8	122,5	128,7	114,1	124,2	114,9
2022. II.	124,8	120,4	131,2	131,1	134,7	131,3	125,3	134,4	129,3	129,4	115,6

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

	Aggregált reál MNB lakásárindex										
	Budapest	Városok	Városok - Dél-Alföld	Városok - Dél-Dunántúl	Városok - Észak-Alföld	Városok - Észak-Magyarország	Városok - Közép-Dunántúl	Városok - Közép-Magyarország	Városok - Nyugat-Dunántúl	Községek	
<i>Előző negyedév = 100 %</i>											
2021. III.	105,1	101,2	105,1	105,0	105,3	105,5	102,0	105,0	107,6	105,2	108,4
2021. IV.	101,5	99,9	102,4	100,3	103,4	102,4	102,2	102,0	107,9	102,2	101,2
2022. I.	102,5	104,8	105,6	106,0	107,3	105,5	105,7	109,1	88,5	106,7	94,2
2022. II.	103,1	102,7	104,4	106,2	104,2	104,2	102,8	103,9	113,8	101,9	101,1
<i>Előző év azonos időszaka = 100 %</i>											
2021. III.	111,8	104,5	113,8	113,1	111,4	114,9	112,8	111,8	123,7	109,3	113,7
2021. IV.	113,3	104,9	117,1	114,5	114,6	116,8	116,5	115,7	134,0	113,0	113,3
2022. I.	111,9	108,2	116,2	115,1	119,2	117,2	113,2	118,9	105,4	114,8	106,2
2022. II.	112,8	108,9	118,6	118,5	121,8	118,7	113,3	121,5	116,9	117,0	104,5

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 második negyedéve között nominálisan 20,4 százalékos emelkedés volt megfigyelhető a lakásárakban, negyedéves alapon pedig 7,1 százalékkal nőttek az árak a fővárosban. A vidéki városokban éves alapon nominálisan rendkívüli mértékben, 31,2 százalékkal, negyedéves alapon pedig 8,9 százalékkal emelkedtek az árak. A községekben a második negyedévben 5,5 százalékos emelkedés volt tapasztalható a lakásárakban, az éves nominális árdinamika pedig az előző időszaki 14,9 százalékról 15,6 százalékra gyorsult.

Éves szinten valamennyi régió városaiban jelentősen emelkedtek a lakásárak 2022 második negyedévében. A dél- és közép-dunántúli régiókban rendre 34,7 és 34,4 százalékkal, a nyugat-dunántúli régióban pedig 29,4 százalékkal nőttek a lakásárak. Az észak-alföldi régióban 31,3, a dél-alföldi régióban 31,1 százalékos, a közép-magyarországi régióban – a tranzakciós adatok rendkívül alacsony feldolgozottsága mellett – 29,3 százalékos áremelkedés volt megfigyelhető. Az észak-magyarországi régió városait a többi területnél mérsékeltebb, de itt is magas, 25,3 százalékos áremelkedés jellemezte. Negyedéves alapon valamennyi régió városaiban 6 százalékos meghaladó lakásár-emelkedés volt mérhető.

A lakásárak alakulását országos átlagban bemutató aggregált MNB lakásárindex 2022 második negyedévében 7,6 százalékkal emelkedett. Az éves nominális növekedési ütem az előző negyedévben megfigyelt 21,1 százalékról 24,8 százalékra nőtt, ami a 2014 óta tartó lakásár-emelkedési ciklus legmagasabb értékét jelenti. Reál értelemben a lakásárak éves növekedési üteme országos átlagban az előző negyedéves 11,9 százalékról 12,8 százalékra gyorsult.