



## Összefoglaló üzenetek

**2022 harmadik negyedévében érdemi lassulást követően Budapesten mindössze 1, a vidéki városokban 4 százalékkal emelkedtek a lakásárak**

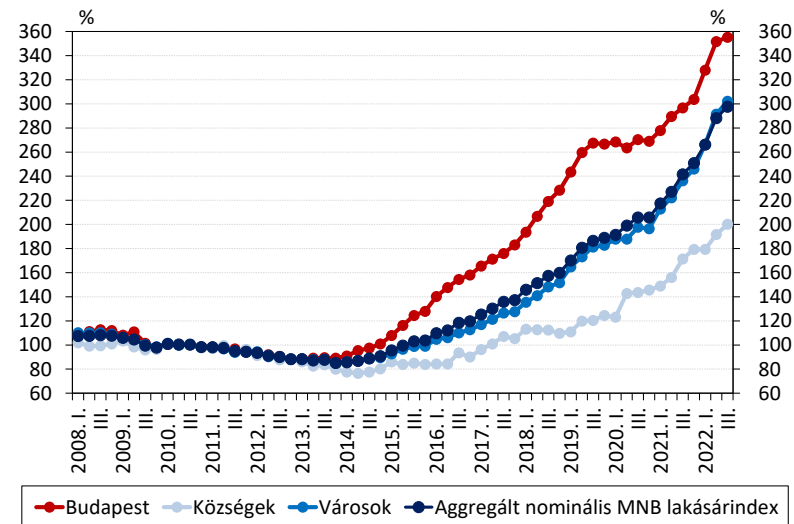
- Budapesten 2022 harmadik negyedévében mindössze 1,0 százalékkal emelkedtek a lakásárak az előző negyedévi 7,2 százalékos drágulást követően. A nominális éves lakásár-dinamika a második negyedévi 21,4 százalékról 19,7 százalékra lassult a fővárosban.
- A vidéki városokban 3,7 százalékkal nőttek a lakásárak 2022 harmadik negyedévében, míg az éves áremelkedés üteme 31,2 százalékról 28,0 százalékra csökkent.
- A községekben negyedéves alapon 4,4 százalékos áremelkedés volt megfigyelhető, az éves lakásár-dinamika mértéke pedig az előző időszaki 22,8 százalékról 16,8 százalékra mérséklődött.
- Országos átlagban 3,3 százalékkal nőttek a lakásárak a harmadik negyedévben, reálértelemben pedig már 3,1 százalékos csökkenés volt megfigyelhető. Éves összevetésben a nominális lakásár-dinamika 23,2 százalékot, míg a reál áremelkedés mértéke 5,8 százalékot tett ki.



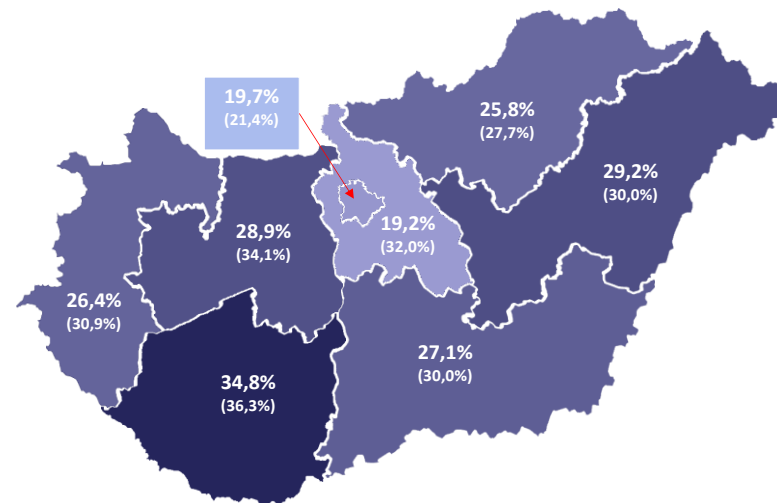
## Főbb mutatók

	Országos	Budapest	Vidéki városok	Községek
<b>2022. II., éves dinamika</b> (negyedéves dinamika)	26,9% (8,2%)	21,4% (7,2%)	31,2% (9,5%)	22,8% (6,9%)
<b>2022. III., éves dinamika</b> (negyedéves dinamika)	<b>23,2%</b> (3,3%)	<b>19,7%</b> (1,0%)	<b>28,0%</b> (3,7%)	<b>16,8%</b> (4,4%)

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. III. és 2022. III. negyedév között (2021. II. és 2022. II. 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
2021. IV.	103.8	102.4	104.1	102.3	104.3	104.1	104.8	104.4	105.9	104.3	104.7
2022. I.	106.1	108.0	108.2	108.2	110.0	107.6	107.8	112.3	100.1	109.1	99.9
2022. II.	108.2	107.2	109.5	110.5	111.5	108.6	109.5	107.6	114.4	107.9	106.9
2022. III.	103.3	101.0	103.7	103.9	105.4	106.2	101.8	102.2	98.3	102.8	104.4
Előző év azonos időszaka = 100 %											
2021. IV.	121.9	112.9	125.2	122.8	121.5	124.9	125.7	124.5	138.2	121.3	123.2
2022. I.	122.5	118.0	125.1	123.9	127.3	125.6	122.3	129.4	120.8	123.7	120.4
2022. II.	126.9	121.4	131.2	130.0	136.3	130.0	127.7	134.1	132.0	130.9	122.8
2022. III.	123.2	119.7	128.0	127.1	134.8	129.2	125.8	128.9	119.2	126.4	116.8

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
2021. IV.	102.0	100.5	102.2	100.5	102.4	102.2	102.9	102.5	103.9	102.4	102.8
2022. I.	103.2	105.0	105.2	105.2	107.0	104.6	104.8	109.2	97.3	106.1	97.2
2022. II.	103.8	102.8	105.0	106.0	106.9	104.1	105.0	103.2	109.7	103.5	102.5
2022. III.	96.9	94.8	97.3	97.5	98.8	99.6	95.5	95.9	92.2	96.5	98.0
Előző év azonos időszaka = 100 %											
2021. IV.	113.9	105.5	116.9	114.7	113.5	116.6	117.3	116.2	129.1	113.3	115.1
2022. I.	113.1	109.0	115.5	114.4	117.7	116.1	113.0	119.5	111.6	114.3	111.2
2022. II.	114.7	109.8	118.6	117.5	123.3	117.5	115.5	121.2	119.4	118.3	111.0
2022. III.	105.8	102.8	109.9	109.1	115.7	110.9	108.0	110.7	102.3	108.5	100.3

### 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 háttéranyagok részletes bemutatása

Az MNB lakásárindex legfrissebb értékei szerint mind Budapesten, mind vidéken érdemben lassult a lakásár-dinamika: a fővárosban 2022 harmadik negyedévében mindössze 1 százalékkal nőttek a lakásárak, míg az előző negyedévben 7,2 százalékos emelkedés volt megfigyelhető. A nominális éves lakásár-dinamika a fővárosban 19,7 százalékra csökkent. A vidéki városokban az előző negyedévi 9,5 százalékot követően 3,7 százalékos áremelkedést mérhettünk a harmadik negyedévben, éves összevetésben pedig 31,2 százalékról 28 százalékra lassult az áremelkedés üteme. A községekben a harmadik negyedévben 4,4 százalékkal nőttek a lakásárak, az éves nominális árdinamika pedig az előző időszaki 22,8 százalékról 16,8 százalékra mérséklődött.

2022 harmadik negyedévében éves szinten valamennyi régió városaiban jelentős mértékben emelkedtek a lakásárak, az előző időszakhoz képest ugyanakkor a lakásár-emelkedés éves és negyedéves dinamikája is érdemben csökkent. A közép- és nyugat-dunántúli régiókban rendre 28,9 és 26,4 százalékkal nőttek a lakásárak nominális értelemben, a legnagyobb áremelkedés pedig a dél-dunántúli régióban volt megfigyelhető 34,8 százalékkal. Az észak-alföldi régióban 29,2, a dél-alföldi régióban 27,1 százalékos, míg az észak-magyarországi régióban 25,8 százalékos áremelkedés volt megfigyelhető. A közép-magyarországi régióban – a tranzakciós adatok rendkívül alacsony feldolgozottsága mellett – mérsékeltebb, de itt is magas, 19,2 százalékos drágulás jellemezte a lakásárak alakulását.

A lakásárak alakulását országos átlagban bemutató aggregált MNB lakásárindex 2022 harmadik negyedévében 3,3 százalékkal emelkedett, ami lassulást jelent az előző negyedévi 8,2 százalékhöz képest, reálértelemben ugyanakkor már 3,1 százalékkal mérséklődtek a lakásárak. Az éves nominális növekedési ütem az előző negyedévben megfigyelt 26,9 százalékról 23,2 százalékra csökkent. Reál értelemben a lakásárak éves növekedési üteme országos átlagban az előző negyedéves 14,7 százalékról jelentős mértékben, 5,8 százalékra lassult.