



Összefoglaló üzenetek

2022 negyedik negyedében 3,6 százalékkal csökkentek a lakásárak országosan az előző negyedévhez képest, a legnagyobb csökkenés a községekben volt tapasztalható

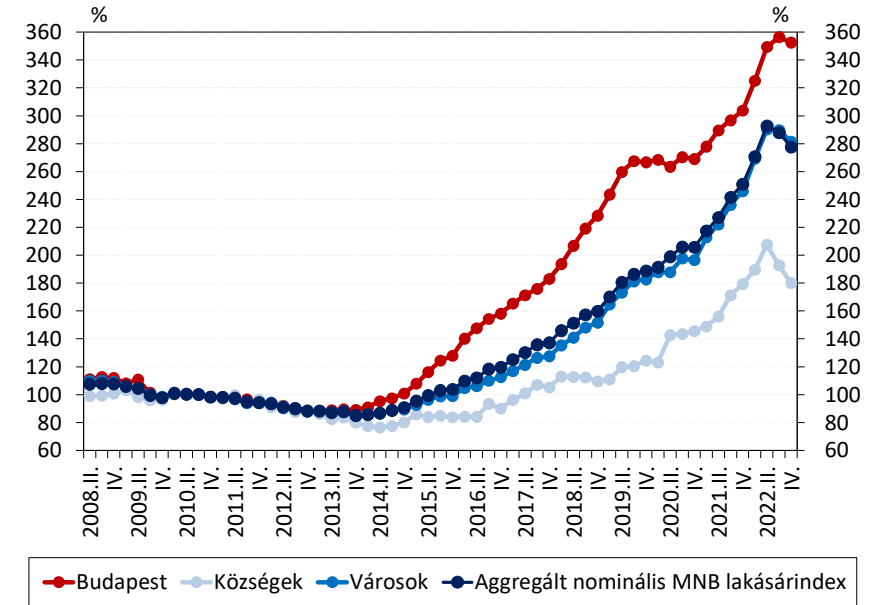
- Budapesten 2022 negyedik negyedében 1,1 százalékkal csökkentek a lakásárak az előző negyedévi 2,0 százalékos drágulást követően. A nominális éves lakásár-dinamika a harmadik negyedévi 20,1 százalékról 16,1 százalékra lassult a fővárosban.
- A vidéki városokban 2,9 százalékkal csökkentek a lakásárak 2022 negyedik negyedében, amivel az éves áremelkedés üteme 22,7 százalékról 14,4 százalékra mérséklődött.
- A községekben 6,6 százalékos árcsökkenés volt megfigyelhető a negyedik negyedévben, amely a harmadik negyedévi 7,1 százalékos árcsökkenéshez hasonló nagyságrendet jelent. Az éves lakásár-dinamika mértéke az előző időszaki 12,5 százalékról 0,3 százalékra esett vissza.
- Országosan 3,6 százalékkal mérséklődtek a lakásárak 2022 negyedik negyedében, így az éves lakásár-dinamika 10,6 százalékra, az előző negyedévi mintegy felére lassult.



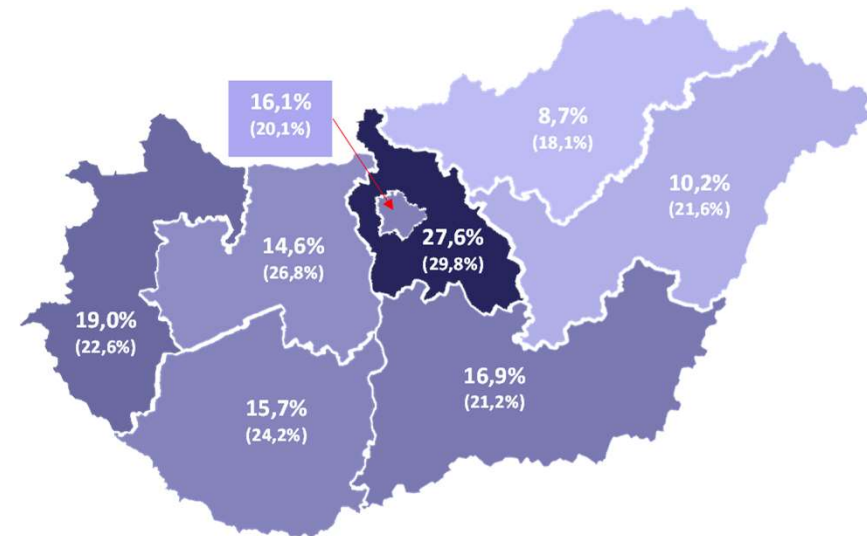
Főbb mutatók

	Országos	Budapest	Vidéki városok	Községek
2022. III., éves dinamika (negyedéves dinamika)	19,2% (-1,6%)	20,1% (2,0%)	22,7% (-0,2%)	12,5% (-7,1%)
2022. IV., éves dinamika (negyedéves dinamika)	10,6% (-3,6%)	16,1% (-1,1%)	14,4% (-2,9%)	0,3% (-6,6%)

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. IV. és 2022. IV. negyedév között (2021. III. és 2022. III. 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>											
2022. I.	107,9	107,1	109,5	108,3	109,5	109,7	108,1	115,2	104,5	109,9	105,8
2022. II.	108,1	107,4	107,8	108,9	108,9	105,4	108,4	105,6	114,7	106,6	109,4
2022. III.	98,4	102,0	99,8	100,4	99,9	100,9	96,1	99,9	102,3	100,3	92,9
2022. IV.	96,4	98,9	97,1	98,7	97,2	94,3	96,4	94,4	104,1	101,3	93,4
<i>Előző év azonos időszaka = 100 %</i>											
2022. I.	124,5	117,0	126,5	124,0	126,7	128,1	122,7	132,6	126,1	124,6	127,4
2022. II.	128,9	120,6	130,7	128,3	132,5	128,7	126,9	135,0	138,1	130,2	133,0
2022. III.	119,2	120,1	122,7	121,2	124,2	121,6	118,1	126,8	129,8	122,6	112,5
2022. IV.	110,6	116,1	114,4	116,9	115,7	110,2	108,7	114,6	127,6	119,0	100,3

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>											
2022. I.	104,9	104,1	106,4	105,3	106,4	106,7	105,1	112,0	101,6	106,8	102,8
2022. II.	103,7	103,0	103,4	104,4	104,4	101,1	103,9	101,3	109,9	102,2	104,9
2022. III.	92,3	95,7	93,7	94,2	93,7	94,7	90,2	93,7	96,0	94,1	87,1
2022. IV.	89,8	92,2	90,5	92,0	90,5	87,9	89,8	87,9	97,0	94,4	87,0
<i>Előző év azonos időszaka = 100 %</i>											
2022. I.	115,1	108,1	116,9	114,6	117,1	118,4	113,4	122,5	116,6	115,1	117,7
2022. II.	116,5	109,0	118,1	116,0	119,8	116,3	114,7	122,0	124,8	117,7	120,2
2022. III.	102,3	103,1	105,3	104,0	106,6	104,4	101,4	108,8	111,4	105,2	96,6
2022. IV.	90,1	94,6	93,2	95,3	94,3	89,7	88,5	93,4	104,0	96,9	81,7

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://statiztika.mnb.hu/publikacios-temak/arak_-arolyamok/lakasarak/tajekoztato---mnb-lakasarindex

A háttér folyamatok részletes bemutatása

Az MNB lakásárindex friss értékei szerint mind Budapesten, mind vidéken csökkenni kezdtek a lakásárak. A fővárosban 2022 negyedik negyedévében 1,1 százalékkal mérséklődtek a lakásárak, míg az előző negyedévben 2,0 százalékos emelkedés volt megfigyelhető. A nominális éves lakásár-dinamika a fővárosban 16,1 százalékra csökkent. A vidéki városokban a megelőző negyedév csekély, 0,2 százalékos csökkenését követően a negyedik negyedévben már 2,9 százalékkal lettek alacsonyabbak a lakásárak, éves összevetésben pedig 22,7 százalékról 14,4 százalékra lassult az lakásár-dinamika. A községekben jelentősen csökkentek a lakásárak fél év alatt, a harmadik negyedévi 7,1 százalékos csökkenést újabb, 6,6 százalékos mérséklődés követte 2022 negyedik negyedévében, így az éves nominális növekedési ütem már mindössze 0,3 százalékot tett ki.

2022 negyedik negyedévében az egyes régiók városainak lakásárait szétartó folyamatok jellemezték. A nyugat-dunántúli régióban 1,3 százalékkal, a közép-magyarországi régióban pedig – a tranzakciós adatok alacsony feldolgozottsága mellett – még 4,1 százalékkal nőttek a lakásárak negyedéves alapon. Ezzel szemben a dél-alföldi, dél-dunántúli és észak-magyarországi régiók városait rendre a lakásárak 1,3, 2,8, illetve 3,6 százalékos mérséklődése jellemezte nominális értelemben, a legnagyobb – 5,6, valamint 5,7 százalékos – negyedéves alapú árcsökkenés pedig a közép-dunántúli és az észak-alföldi régiókban volt megfigyelhető. Éves szinten a legmagasabb, 27,6 százalékos lakásár-dinamika a közép-magyarországi régió városaiban, a legalacsonyabb, 8,7 százalékos lakásár-emelkedés pedig az észak-magyarországi városokban volt mérhető.

A lakásárak alakulását országos átlagban bemutató aggregált MNB lakásárindex 2022 negyedik negyedévében 3,6 százalékkal mérséklődött az előző negyedévi 1,6 százalékos csökkenést követően. Az éves nominális növekedési ütem az előző negyedévben megfigyelt 19,2 százalékról 10,6 százalékra csökkent, reál értelemben pedig éves szinten 9,9 százalékkal mérséklődtek a lakásárak.