



Összefoglaló üzenetek

2023 első negyedévében az év végi mérséklődést követően ismét emelkedtek a lakásárak

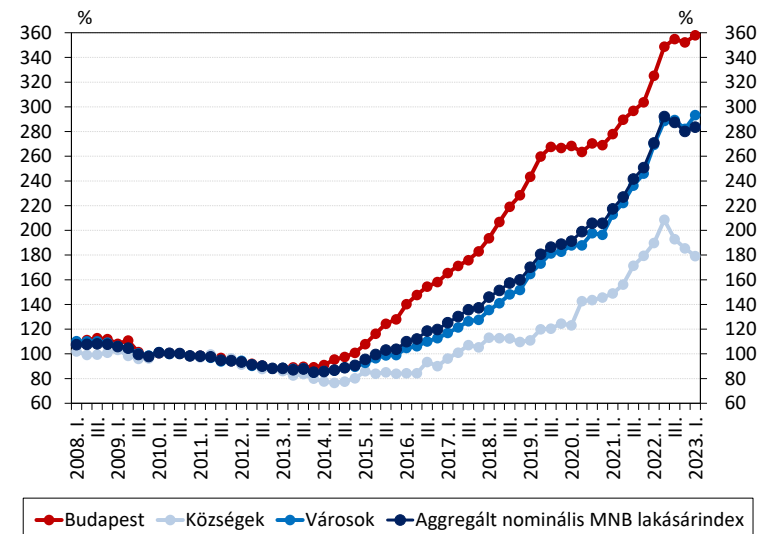
- Budapesten 2023 első negyedévében 1,6 százalékkal emelkedtek a lakásárak a megelőző negyedévi 0,8 százalékos csökkenést követően. A nominális éves lakásár-dinamika ezzel együtt a negyedik negyedévi 16,0 százalékról 10,1 százalékra lassult a fővárosban.
- A vidéki városokban 4,0 százalékkal nőttek a lakásárak 2023 első negyedévében, ugyanakkor az éves áremelkedés üteme 14,7 százalékról 9,0 százalékra mérséklődött.
- A községekben 3,4 százalékos árcsökkenés volt megfigyelhető az első negyedévben, hasonlóan az előző negyedévi 3,8 százalékos mérséklődéshez. Éves összevetésben a lakásárak előző negyedévi 3,4 százalékos emelkedése 2023 első negyedévére 5,6 százalékos csökkenésbe fordult.
- Országos átlagban 1,2 százalékkal emelkedtek a lakásárak 2023 első negyedévében, míg az éves lakásár-dinamika egy negyedév alatt 6,9 százalékponttal 4,7 százalékra lassult.



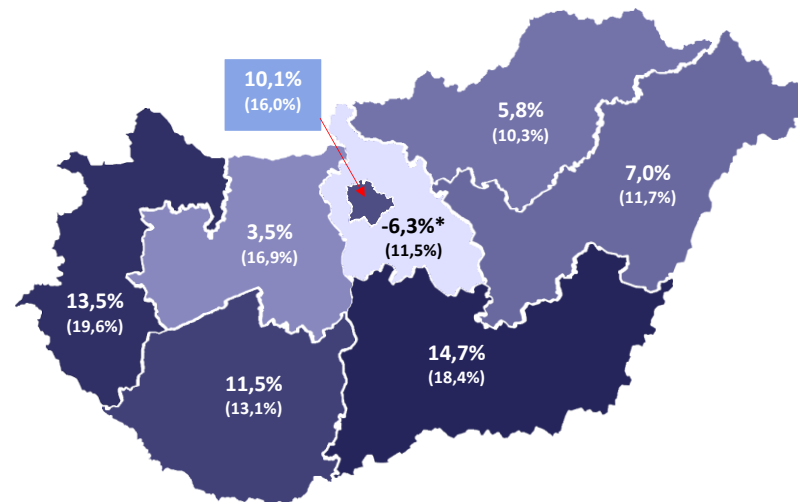
Főbb mutatók

	Országos	Budapest	Vidéki városok	Községek
2022. IV., éves dinamika (negyedéves dinamika)	11,7% (-2,5%)	16,0% (-0,8%)	14,7% (-2,5%)	3,4% (-3,8%)
2023. I., éves dinamika (negyedéves dinamika)	4,7% (1,2%)	10,1% (1,6%)	9,0% (4,0%)	-5,6% (-3,4%)

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 2022. I. és 2023. I. negyedév között (2021. IV. és 2022. IV. közötti dinamika)

* A közép-magyarországi városok adatai egyelőre alacsony feldolgozottságúak.

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. II.	107,9	107,2	107,2	109,2	108,7	104,2	108,1	105,6	108,9	107,1	109,9
2022. III.	98,4	101,8	100,3	100,4	99,0	102,0	96,4	101,1	102,2	100,9	92,5
2022. IV.	97,5	99,2	97,5	99,8	96,0	95,7	97,9	95,2	95,9	100,7	96,2
2023. I.	101,2	101,6	104,0	104,9	107,9	105,1	103,7	102,0	87,8	104,3	96,6
<i>Előző év azonos időszaka = 100 %</i>											
2022. II.	128,7	120,4	129,9	128,6	132,3	127,3	126,6	134,9	131,2	130,8	133,6
2022. III.	119,0	119,6	122,5	121,5	122,9	121,5	118,2	128,3	123,1	123,9	112,6
2022. IV.	111,7	116,0	114,7	118,4	113,1	111,7	110,3	116,9	111,5	119,6	103,4
2023. I.	104,7	110,1	109,0	114,7	111,5	107,0	105,8	103,5	93,7	113,5	94,4

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. II.	103,5	102,8	102,8	104,7	104,2	99,9	103,6	101,2	104,4	102,7	105,4
2022. III.	92,3	95,5	94,1	94,2	92,9	95,7	90,5	94,8	95,9	94,7	86,8
2022. IV.	90,8	92,4	90,8	92,9	89,4	89,2	91,2	88,7	89,4	93,8	89,6
2023. I.	96,3	96,7	98,9	99,8	102,7	100,0	98,7	97,0	83,5	99,2	91,9
<i>Előző év azonos időszaka = 100 %</i>											
2022. II.	116,3	108,9	117,4	116,3	119,6	115,0	114,4	122,0	118,6	118,3	120,8
2022. III.	102,1	102,7	105,2	104,3	105,5	104,3	101,4	110,1	105,6	106,4	96,7
2022. IV.	91,0	94,5	93,5	96,5	92,2	91,0	89,9	95,3	90,8	97,4	84,2
2023. I.	83,5	87,8	86,9	91,5	88,9	85,3	84,4	82,6	74,7	90,5	75,3

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://statiztika.mnb.hu/publikacios-temak/arak_-arfolyamok/lakasarak/tajkoztato---mnb-lakasarindex

A háttér folyamatok részletes bemutatása

Az MNB lakásárindex friss értékei szerint Budapesten enyhébb, a vidéki városokban erőteljesebb áremelkedés ment végbe 2023 első negyedévében. A fővárosban 2023 első negyedévében 1,6 százalékkal nőttek a lakásárak, míg az előző negyedévben még 0,8 százalékos csökkenés volt megfigyelhető. A nominális éves lakásár-dinamika a fővárosban ezzel együtt 10,1 százalékra lassult. A vidéki városokban a megelőző negyedévi 2,5 százalékos csökkenést követően az első negyedévben már 4,0 százalékkal drágultak a lakásárak, éves összevetésben azonban 14,7 százalékról 9,0 százalékra lassult az éves lakásár-dinamika. A községekben folytatódott a lakásárak 2022 harmadik negyedéve óta tapasztalt csökkenése mintegy 3,4 százalékkal, így az éves nominális növekedési ütem már -5,6 százalékot tett ki.

2023 első negyedévében emelkedtek a lakásárak az egyes régiók városaiban. A legnagyobb mértékű, mintegy 7,9 százalékos lakásár-emelkedés a dél-dunántúli régió városaiban következett be az első negyedévben. Az Észak-Alföldön található városokban 5,1 százalékos, míg a dél-alföldi és nyugat-dunántúli régiók városaiban rendre 4,9, és 4,3 százalékos ingatlan-áremelkedés volt megfigyelhető nominális értelemben. A közép-magyarországi régió városainak lakásárát – a tranzakciós adatok alacsony feldolgozottsága mellett – mérséklődés jellemezte, ami ugyanakkor az adatok későbbi beérkezésével még érdemben változhat. Éves szinten a legmagasabb, 14,7 százalékos lakásár-dinamika a dél-alföldi régió városaiban, a legalacsonyabb, 3,5 százalékos lakásár-emelkedés pedig a közép-dunántúli városokban volt mérhető.

A lakásárak alakulását országos átlagban bemutató aggregált MNB lakásárindex 2023 első negyedévében 1,2 százalékos emelkedést mutat az előző negyedévi 2,5 százalékos csökkenést követően. Az éves nominális növekedési ütem az előző negyedévben megfigyelt 11,7 százalékról 4,7 százalékra csökkent, reál értelemben pedig éves szinten 16,5 százalékkal mérséklődtek a lakásárak.