



Összefoglaló üzenetek

2023 második negyedében országosan enyhén csökkentek éves alapon a lakásárak

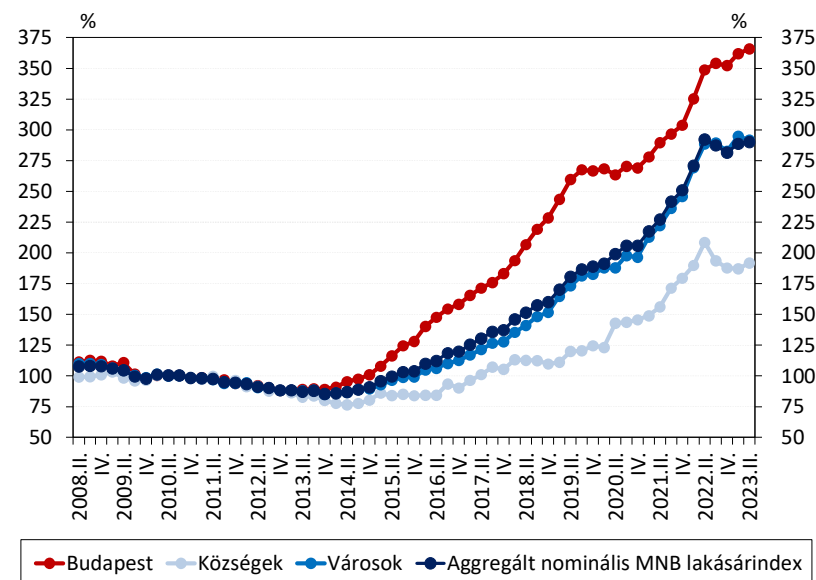
- Budapesten 2023 második negyedében 1,1 százalékkal emelkedtek a lakásárak az előző negyedévhez képest, így a nominális éves lakásár-dinamika az első negyedévi 11,3 százalékról 4,9 százalékra lassult.
- A vidéki városokban 1,0 százalékkal csökkentek a lakásárak az előző negyedévhez képest, ezzel az éves áremelkedés üteme 9,5 százalékról 1,1 százalékra mérséklődött a második negyedévben.
- A községekben negyedéves alapon 2,5 százalékos növekedés volt megfigyelhető a második negyedévben, ezzel megállt a lakásárak három negyedéve tartó csökkenése. Éves összevetésben azonban érdemben, 8,1 százalékkal csökkentek a lakásárak a községekben.
- Országos átlagban 0,5 százalékkal emelkedtek a lakásárak 2023 második negyedében az előző negyedévhez képest, míg az éves lakásár-dinamika kilenc év után először negatív tartományba, -0,8 százalékra süllyedt.



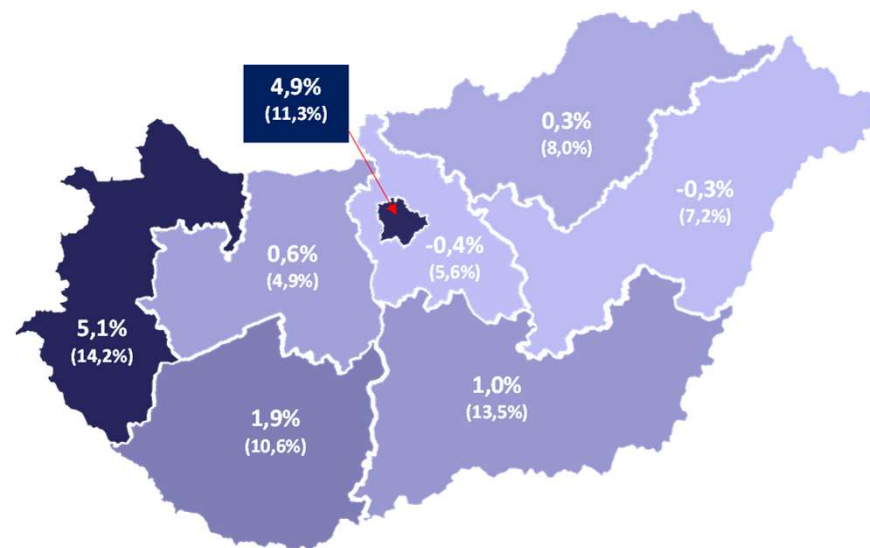
Főbb mutatók

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

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 2022. II. és 2023. II. negyedév között (2022. I. és 2023. 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	
Előző negyedév = 100 %											
2022. III.	98,4	101,5	100,3	100,1	98,2	101,8	96,3	101,4	103,0	101,1	92,8
2022. IV.	97,9	99,5	97,7	98,8	97,9	96,0	98,0	94,9	98,6	101,0	97,0
2023. I.	102,6	102,7	104,3	105,1	105,9	105,3	105,7	103,3	95,5	104,5	99,6
2023. II.	100,5	101,1	99,0	97,1	100,1	96,9	100,5	101,3	102,7	98,5	102,5
Előző év azonos időszaka = 100 %											
2022. III.	119,0	119,3	122,5	121,2	121,9	121,2	118,0	128,7	124,0	124,2	112,9
2022. IV.	112,2	116,0	114,9	117,0	114,4	111,7	110,4	117,0	115,5	120,2	104,7
2023. I.	106,6	111,3	109,5	113,5	110,6	107,2	108,0	104,9	105,6	114,2	98,6
2023. II.	99,2	104,9	101,1	101,0	101,9	99,7	100,3	100,6	99,6	105,1	91,9

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	
Előző negyedév = 100 %											
2022. III.	92,3	95,2	94,1	93,9	92,2	95,5	90,4	95,1	96,6	94,9	87,0
2022. IV.	91,2	92,7	91,0	92,1	91,2	89,4	91,3	88,4	91,9	94,1	90,4
2023. I.	97,6	97,7	99,2	100,0	100,7	100,2	100,6	98,3	90,9	99,4	94,8
2023. II.	99,1	99,8	97,7	95,9	98,8	95,6	99,1	99,9	101,3	97,2	101,2
Előző év azonos időszaka = 100 %											
2022. III.	102,2	102,4	105,2	104,0	104,7	104,1	101,3	110,5	106,5	106,6	97,0
2022. IV.	91,4	94,5	93,6	95,3	93,2	91,0	90,0	95,3	94,1	97,9	85,3
2023. I.	85,0	88,7	87,3	90,5	88,2	85,5	86,1	83,7	84,2	91,1	78,6
2023. II.	81,5	86,1	83,0	82,9	83,6	81,8	82,3	82,6	81,8	86,3	75,4

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 a lakásárak éves növekedési üteme jelentősen lassult a fővárosban és a vidéki városokban, a községekben pedig éves alapon érdemi csökkenés látható a lakásárakban. A fővárosban 2023 második negyedévében mérséklődő negyedéves ütemben 1,1 százalékkal nőttek a lakásárak az előző negyedévi 2,7 százalékos ütemet követően. A nominális éves lakásár-dinamika a fővárosban ezzel 4,9 százalékra lassult. A vidéki városokban a megelőző negyedévi 4,3 százalékos drágulást követően a második negyedévben már 1,0 százalékkal mérséklődtek a lakásárak, éves összevetésben így 9,5 százalékról 1,1 százalékra lassult az éves lakásár-dinamika. A községekben megállt a lakásárak három negyedéven át tapasztalt csökkenése és negyedéves alapon 2,5 százalékkal emelkedtek a lakásárak, éves szinten azonban így is érdemi, 8,1 százalékos csökkenés volt tapasztalható.

A régiók többségében stagnálás közelébe lassult az éves városi lakásár-dinamika, míg negyedéves alapon szétartó folyamatok voltak jellemzőek. Éves szinten az észak-alföldi és a közép-magyarországi régió városaiban a lakásárak csekély mértékű, rendre 0,3 és 0,4 százalékos csökkenése volt tapasztalható. A legtöbb régióban azonban még kismértékben, 0,3 és 1,9 százalék között nőttek a lakásárak a vizsgált időszakban, és csak a nyugat-dunántúli régió városait jellemezte ennél magasabb, évi 5,1 százalékos lakásáremelkedés. Negyedéves alapon 2023 első negyedévében a közép-magyarországi régió kivül még mindenhol 3-6 százalék közötti ütemmel nőttek a lakásárak, a második negyedévben azonban az észak-alföldi régiót 3,1 százalékos, a dél-alföldi régiót 2,9 százalékos, a nyugat-dunántúli régiót pedig 1,5 százalékos lakásárcsökkenés jellemezte, míg a többi területen tovább emelkedtek a lakásárak.

A lakásárak alakulását országos átlagban bemutató aggregált nominális MNB lakásárindex 2023 második negyedévében 0,5 százalékkal emelkedett az előző negyedévi 2,6 százalékos dinamikát követően. Az éves nominális növekedési ütem az előző negyedévben megfigyelt 6,6 százalékról kilenc év után először negatív tartományba, -0,8 százalékra csökkent, reál értelemben pedig éves szinten 18,5 százalékkal mérséklődtek a lakásárak.