



Összefoglaló üzenetek

2023 negyedik negyedévében országosan enyhén csökkentek a lakásárak, az éves áremelkedési dinamika ugyanakkor bázishatás révén gyorsult

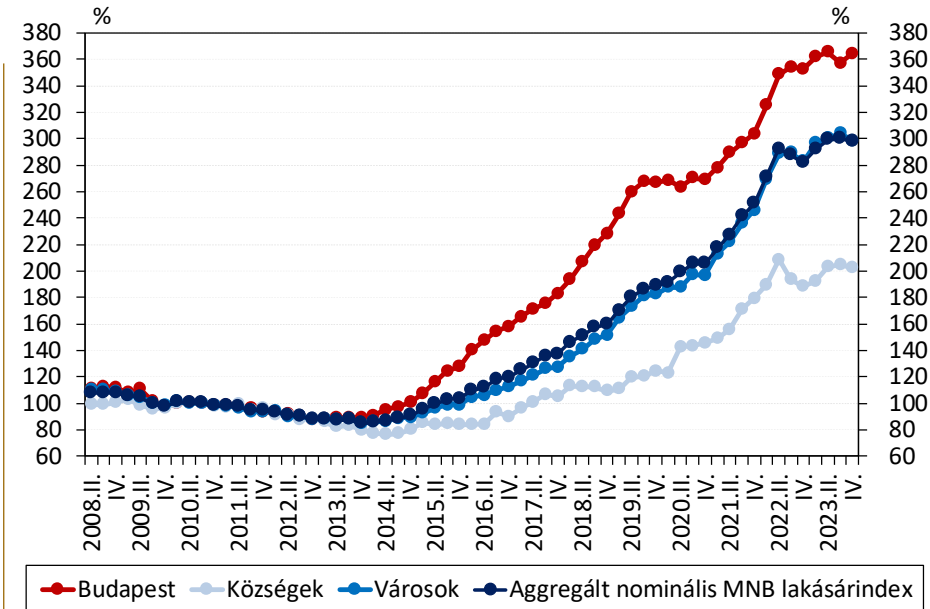
- Budapesten 2023 negyedik negyedévében 2,0 százalékkal nőttek a lakásárak az előző negyedévhez képest, melynek révén a lakásárak éves növekedési üteme a harmadik negyedévi 0,9 százalékról 3,4 százalékra gyorsult.
- A vidéki városokban 1,8 százalékkal csökkentek a lakásárak 2023 negyedik negyedévében, az éves lakásár-dinamika pedig az alacsonyabb bázis révén enyhén gyorsulva 5,7 százalékot ért el.
- A községekben 1,3 százalékos lakásárcsökkenés volt megfigyelhető a negyedik negyedévben, ugyanakkor éves összevetésben a lakásárak 7,5 százalékkal meghaladták az előző év azonos időszaki szintjét.
- Országos átlagban 0,7 százalékkal mérséklődtek a lakásárak 2023 negyedik negyedévében, de az éves lakásár-dinamika bázishatás révén az előző negyedévi 4,4 százalékról 5,8 százalékra gyorsult.



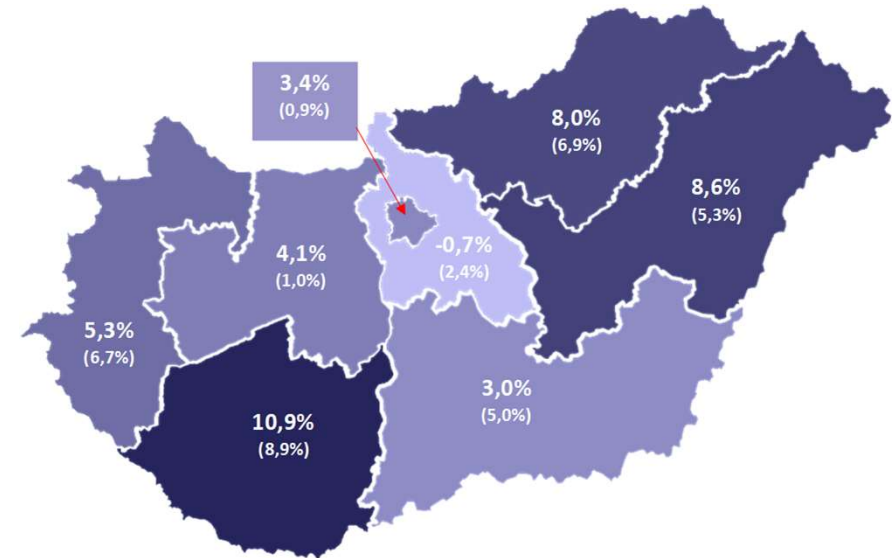
Főbb mutatók

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

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. IV. és 2023. IV. negyedév között (2022. III. és 2023. III. közötti dinamika)

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

	Aggregált nominális MNB lakásárindex	Budapest	Városok	Városok						Községek	
				Városok - Dél-Alföld	Városok - Dél-Dunántúl	Városok - Észak-Alföld	Városok - Észak-Magyarország	Városok - Közép-Dunántúl	Városok - Közép-Magyarország		Városok - Nyugat-Dunántúl
Előző negyedév = 100 %											
2023. I.	103,6	102,6	105,0	105,4	105,8	105,7	106,3	104,3	102,1	104,5	102,2
2023. II.	102,4	101,1	101,3	99,4	103,5	100,6	101,7	102,8	102,4	100,1	105,6
2023. III.	100,3	97,7	101,2	101,3	102,3	102,9	101,2	99,6	99,2	100,7	100,9
2023. IV.	99,3	102,0	98,2	97,0	99,0	99,2	98,7	97,4	95,7	100,0	98,7
Előző év azonos időszaka = 100 %											
2023. I.	107,8	111,2	110,2	113,9	109,8	107,8	108,2	105,6	113,0	114,7	101,4
2023. II.	102,4	104,8	104,2	103,7	104,6	104,1	101,8	102,8	106,3	107,2	97,4
2023. III.	104,4	100,9	105,1	105,0	108,9	105,3	106,9	101,0	102,4	106,7	106,0
2023. IV.	105,8	103,4	105,7	103,0	110,9	108,6	108,0	104,1	99,3	105,3	107,5

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

	Aggregált reál MNB lakásárindex	Budapest	Városok	Városok						Községek	
				Városok - Dél-Alföld	Városok - Dél-Dunántúl	Városok - Észak-Alföld	Városok - Észak-Magyarország	Városok - Közép-Dunántúl	Városok - Közép-Magyarország		Városok - Nyugat-Dunántúl
Előző negyedév = 100 %											
2023. I.	98,6	97,6	99,9	100,3	100,6	100,6	101,2	99,3	97,2	99,4	97,2
2023. II.	101,1	99,7	99,9	98,1	102,1	99,3	100,4	101,5	101,1	98,8	104,2
2023. III.	99,4	96,8	100,3	100,4	101,4	102,0	100,3	98,7	98,3	99,8	100,0
2023. IV.	99,1	101,8	98,0	96,7	98,7	99,0	98,4	97,2	95,5	99,8	98,5
Előző év azonos időszaka = 100 %											
2023. I.	86,0	88,7	87,9	90,8	87,6	86,0	86,3	84,2	90,1	91,5	80,9
2023. II.	84,0	86,0	85,5	85,1	85,8	85,4	83,6	84,4	87,3	88,0	80,0
2023. III.	90,5	87,4	91,1	91,0	94,4	91,3	92,7	87,6	88,8	92,5	91,9
2023. IV.	98,2	95,9	98,1	95,6	102,9	100,8	100,3	96,6	92,2	97,8	99,8

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 minden településtípuson gyorsult, ami a főváros kivételével bázishatásnak volt köszönhető. A fővárosban 2023 negyedik negyedévében 2,0 százalékkal nőttek a lakásárak az előző negyedévi 2,3 százalékos csökkenés után. A nominális éves lakásár-dinamika a fővárosban ezzel 3,4 százalékra gyorsult. A vidéki városokban a megelőző negyedévi 1,2 százalékos drágulást követően a negyedik negyedévben 1,8 százalékkal mérséklődtek a lakásárak, az éves lakásár-dinamika azonban 5,1 százalékról 5,7 százalékra emelkedett. A községekben a harmadik negyedévi 0,9 százalékos emelkedés után a negyedik negyedévben 1,3 százalékkal csökkentek a lakásárak, az előző év azonos időszakához képest pedig 7,5 százalékkal tartózkodtak magasabban.

A negyedéves alapon stagnálást mutató Nyugat-Dunántúl kivételével minden vidéki régióban a városi lakásárak csökkenése volt megfigyelhető a negyedik negyedévben. A közép-magyarországi régió városaiban 4,3 százalékkal mérséklődtek a lakásárak, éves összevetésben pedig 0,7 százalékos árcsökkenés következett be. A dél-alföldi és közép-dunántúli régiók városaiban rendre 3,0 és 2,6 százalékkal csökkentek a lakásárak, az éves lakásár-dinamika pedig 3,0 és 4,1 százalékot ért el. Az észak-magyarországi, észak-alföldi és dél-dunántúli városokban 0,8-1,3 százalék között csökkentek a lakásárak a negyedik negyedév során, az éves lakásár-dinamika azonban rendre 8,0, 8,6 és 10,9 százalékra gyorsult.

A lakásárak alakulását országos átlagban bemutató aggregált MNB lakásárindex alapján 2023 negyedik negyedévében 0,7 százalékkal csökkentek a lakásárak az előző negyedévi 0,3 százalékos emelkedést követően. Az éves nominális növekedési ütem ugyanakkor az előző negyedévben megfigyelt 4,4 százalékról 5,8 százalékra gyorsult az alacsonyabb bázis miatt, reál értelemben pedig éves szinten 1,8 százalékkal mérséklődtek a lakásárak.