



Összefoglaló üzenetek

2024 negyedik negyedévében minden településtípuson dinamikus emelkedtek a lakásárak

- Budapesten 2024 negyedik negyedévében 4,5 százalékkal emelkedtek a lakásárak a megelőző negyedévhez képest, ezzel az éves növekedési ütem 14,3 százalékra gyorsult.
- A vidéki városokban 2,9 százalékkal növekedtek a lakásárak 2024 negyedik negyedévében, az éves lakásár-dinamika pedig 13,8 százalékot tett ki.
- A községekben 3,2 százalékos áremelkedés volt megfigyelhető a negyedik negyedévben, ezzel az előző év azonos időszaki szintet 18,4 százalékkal haladták meg a lakásárak.
- Országos átlagban 3,4 százalékkal emelkedtek a lakásárak 2024 negyedik negyedévében, míg éves alapon 15,1 százalékkal nőttek.



Főbb mutatók

**2024. IV.,
éves dinamika**
(negyedéves
dinamika)

Országos

15,1%
(3,4%)



**2024. III.,
éves dinamika**
(negyedéves
dinamika)

13,6%
(1,2%)

Budapest

14,3%
(4,5%)



**Vidéki
városok**

13,8%
(2,9%)

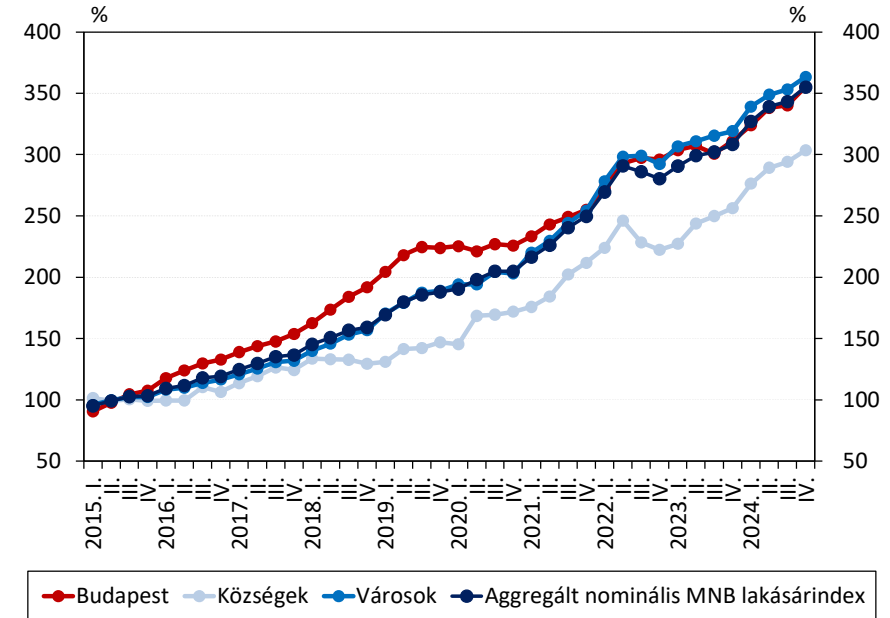


Községek

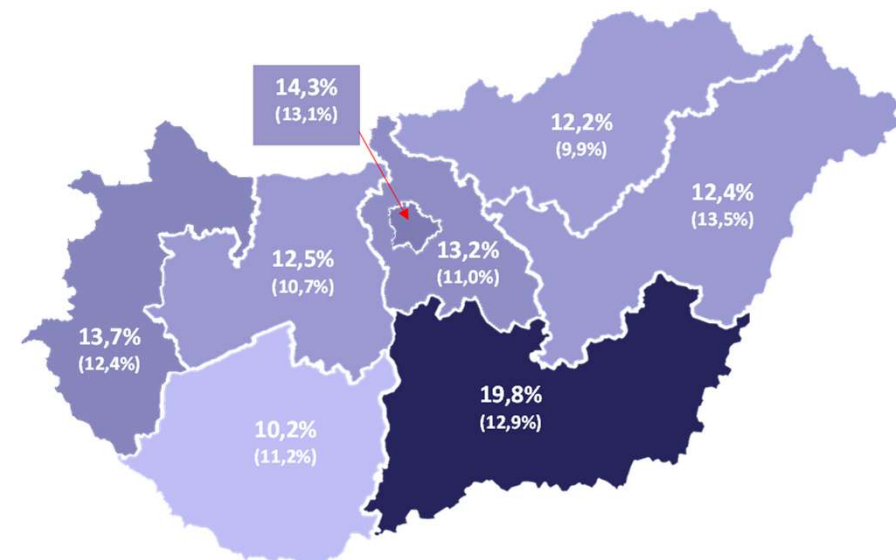
18,4%
(3,2%)



1. ábra: A nominális MNB lakásárindexek éves és negyedéves növekedési üteme



2. ábra: A nominális MNB lakásárindexek településtípusonként megbontva (2015 átlag=100%)



3. ábra: A városi lakások átváltozása 2023. IV. és 2024. IV. negyedév között (2023. III. és 2024. 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 - Pest	Városok - Nyugat-Dunántúl	Községek
Előző negyedév = 100 %										
2024. I.	106,1	104,2	106,3	107,4	101,7	107,7	105,2	105,2	107,2	107,8
2024. II.	103,7	104,4	102,8	106,1	105,3	100,3	100,7	102,8	103,0	104,7
2024. III.	101,2	100,6	101,2	99,0	103,0	102,3	102,2	100,4	100,3	101,6
2024. IV.	103,4	104,5	102,9	106,2	100,0	101,7	103,6	103,5	102,3	103,2
Előző év azonos időszaka = 100 %										
2024. I.	112,6	106,7	110,5	107,7	108,1	115,1	109,8	109,9	110,5	121,6
2024. II.	113,4	110,0	112,2	117,3	109,0	114,7	107,9	109,6	111,7	118,7
2024. III.	113,6	113,1	111,9	112,9	111,2	113,5	109,9	110,7	111,0	117,7
2024. IV.	115,1	114,3	113,8	119,8	110,2	112,4	112,2	112,5	113,2	118,4

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 - Pest	Városok - Nyugat-Dunántúl	Községek
Előző negyedév = 100 %										
2024. I.	104,8	103,0	105,0	106,1	100,5	106,5	104,0	104,0	105,9	106,5
2024. II.	102,3	102,9	101,4	104,7	103,8	98,9	99,3	101,4	101,6	103,3
2024. III.	100,5	99,9	100,6	98,4	102,3	101,6	101,6	99,7	99,6	101,0
2024. IV.	102,8	103,9	102,3	105,6	99,4	101,2	103,0	102,9	101,7	102,6
Előző év azonos időszaka = 100 %										
2024. I.	108,6	102,9	106,6	103,9	104,2	111,0	105,9	106,0	106,6	117,3
2024. II.	109,3	106,0	108,1	113,0	105,0	110,6	104,0	105,6	107,6	114,4
2024. III.	109,8	109,3	108,2	109,1	107,5	109,7	106,2	106,9	107,3	113,7
2024. IV.	110,9	110,1	109,6	115,4	106,2	108,2	108,1	108,3	109,0	114,1

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://statisztika.mnb.hu/publikacios-temak/arak_arfolyamok/lakasarak/tajekoztato---mnb-lakasarindex

A háttér folyamatok részletes bemutatása

Az MNB lakásárindex friss értékei szerint minden településtípuson gyorsult a lakásárak éves növekedési üteme 2024 negyedik negyedévében. Negyedéves alapon Budapesten a harmadik negyedévi 0,6 százalékos drágulás után a negyedik negyedévben 4,5 százalékkal nőttek a lakásárak. A nominális éves lakásár-dinamika a fővárosban ezzel 13,1 százalékról 14,3 százalékra gyorsult. A vidéki városokban a megelőző negyedévi 1,2 százalékos drágulást követően a negyedik negyedévben 2,9 százalékkal emelkedtek a lakásárak, így az éves lakásár-dinamika 11,9 százalékról 13,8 százalékra gyorsult. A községekben a negyedik negyedévben 3,2 százalékkal nőttek, az előző év azonos időszakához képest így a harmadik negyedévi 17,7 százalékról 18,4 százalékra emelkedett a lakásárak növekedési üteme.

A negyedéves alapon stagnálást mutató Dél-Dunántúl kivételével minden vidéki régióban a városi lakásárak emelkedése volt megfigyelhető a negyedik negyedévben. Nyugat-Dunántúl (+1,5 százalék), Észak-Alföld (+1,7%) és Pest vármegye (+2,3 százalék) városaiban relatíve mérsékeltebben, a Közép-Dunántúl (+3,5 százalék) és Észak-Magyarország (+3,6 százalék) városaiban dinamikusabban, Dél-Alföld (+6,2 százalék) városaiban pedig kiemelkedő mértékben nőttek a lakásárak negyedéves alapon. Éves összevetésben a régiók többségében 12–14 százalékos városi lakásár-emelkedés volt tapasztalható, míg a dél-dunántúli városok lakásár-dinamikája valamelyest alacsonyabb (+10,2 százalék), a dél-alföldi városoké pedig érdemben magasabb (+19,8 százalék) volt.

A lakásárak alakulását országos átlagban bemutató aggregált MNB lakásárindex alapján 2024 negyedik negyedévében negyedéves alapon 3,4 százalékkal nőttek a lakásárak a harmadik negyedévi 1,2 százalékos emelkedést követően. Az éves nominális növekedési ütem az előző negyedévben megfigyelt 13,6 százalékról 15,1 százalékra gyorsult, reál értelemben pedig éves szinten 10,9 százalékkal nőttek a lakásárak országos átlagban.