



Összefoglaló üzenetek

2025 első negyedévében a fővárosban éves és negyedéves alapon is kétszámjegyű lakásár-emelkedést mérhettünk

- Budapesten 2025 első negyedévében 11,7 százalékkal emelkedtek a lakásárak a megelőző negyedévhez képest, ezzel az éves növekedési ütem 22,3 százalékra gyorsult.
- A vidéki városokban 6,7 százalékkal növekedtek a lakásárak 2025 első negyedévében, az éves lakásár-dinamika pedig 13,9 százalékot tett ki.
- A községekben 2,2 százalékos áremelkedés volt megfigyelhető az első negyedévben, ezzel az előző év azonos időszaki szintet 10,0 százalékkal haladták meg a lakásárak.
- Országos átlagban 7,0 százalékkal emelkedtek a lakásárak 2025 első negyedévében, míg éves alapon 15,3 százalékkal nőttek.



Főbb mutatók

**2025. I.,
éves dinamika**
(negyedéves
dinamika)

Országos

15,3%
(7,0%)



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

14,3%
(2,2%)

Budapest

22,3%
(11,7%)



14,1%
(3,9%)

**Vidéki
városok**

13,9%
(6,7%)



13,5%
(2,1%)

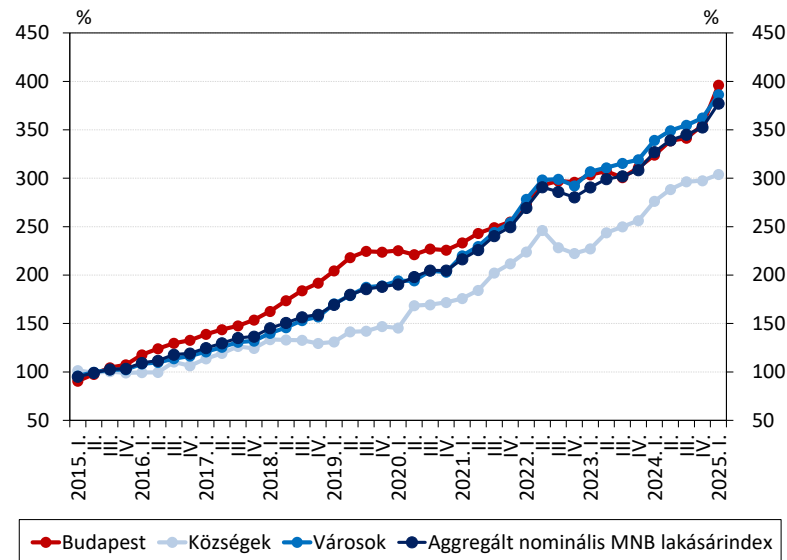
Községek

10,0%
(2,2%)

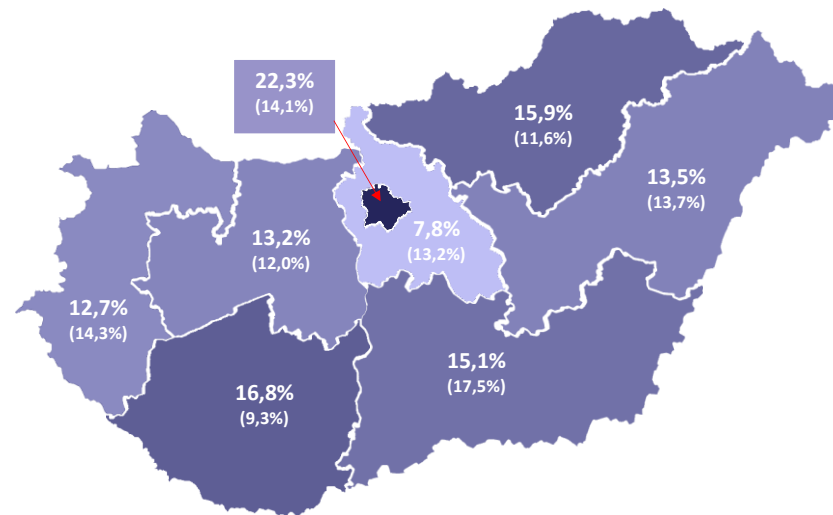


16,1%
(0,4%)

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 árváltozása 2024. I. és 2025. I. negyedév között (2023. IV. és 2024. IV. 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- Magyar- ország	Városok - Közép- Dunántúl	Városok - Pest	Városok - Nyugat- Dunántúl	Községek
	Előző negyedév = 100 %										
2024. II.	103,7	104,6	103,0	106,4	105,0	100,1	100,8	103,3	103,5	101,4	104,4
2024. III.	101,7	100,8	101,6	99,1	103,5	102,5	102,9	100,0	101,6	102,9	102,8
2024. IV.	102,2	103,9	102,1	103,8	98,8	102,9	102,3	103,1	100,4	101,9	100,4
2025. I.	107,0	111,7	106,7	105,2	108,7	107,5	109,3	106,3	102,1	106,0	102,2
	Előző év azonos időszaka = 100 %										
2024. II.	113,4	110,3	112,3	117,5	108,7	114,5	108,0	110,1	112,3	110,0	118,3
2024. III.	114,2	113,6	112,5	113,2	111,6	113,5	110,6	110,7	113,1	112,6	118,6
2024. IV.	114,3	114,1	113,5	117,5	109,3	113,7	111,6	112,0	113,2	114,3	116,1
2025. I.	115,3	122,3	113,9	115,1	116,8	113,5	115,9	113,2	107,8	112,7	110,0

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

	Aggregált reál MNB lakásárindex	Budapest	Városok								Községek
				Városok - Dél- Alföld	Városok - Dél- Dunántúl	Városok - Észak- Alföld	Városok - Észak- Magyar- ország	Városok - Közép- Dunántúl	Városok - Pest	Városok - Nyugat- Dunántúl	
	Előző negyedév = 100 %										
2024. II.	102,3	103,1	101,5	104,9	103,6	98,7	99,4	101,9	102,1	100,0	103,0
2024. III.	101,0	100,2	100,9	98,4	102,9	101,9	102,2	99,3	100,9	102,3	102,1
2024. IV.	101,6	103,3	101,5	103,3	98,3	102,3	101,7	102,5	99,8	101,3	99,8
2025. I.	104,4	108,9	104,0	102,5	106,0	104,8	106,6	103,6	99,5	103,4	99,6
	Előző év azonos időszaka = 100 %										
2024. II.	109,3	106,2	108,2	113,3	104,8	110,3	104,0	106,1	108,2	106,0	114,0
2024. III.	110,4	109,7	108,7	109,4	107,8	109,7	106,9	107,0	109,2	108,8	114,6
2024. IV.	110,1	109,9	109,3	113,2	105,3	109,5	107,5	107,9	109,0	110,1	111,8
2025. I.	109,6	116,2	108,2	109,3	111,0	107,8	110,1	107,5	102,4	107,1	104,5

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 a községek kivételével minden településtípuson gyorsult a lakásárak éves növekedési üteme 2025 első negyedévében. Budapesten a 2024. negyedik negyedévi 3,9 százalékos drágulás után 2025 első negyedévében 11,7 százalékkal nőttek a lakásárak, ezzel a nominális éves lakásár-dinamika 14,1 százalékról 22,3 százalékra gyorsult a fővárosban. A vidéki városokban a megelőző negyedévi 2,1 százalékos drágulást követően 2025 elején 6,7 százalékkal emelkedtek a lakásárak, így az éves lakásár-dinamika 13,5 százalékról 13,9 százalékra emelkedett. A községekben a 2024. negyedik negyedévi stagnálást követően 2,2 százalékos lakásár-emelkedés volt megfigyelhető 2025 első negyedévében, ugyanakkor az éves növekedési ütem 16,1 százalékról 10,0 százalékra lassult.

2025 első negyedévében valamennyi régióban gyorsuló ütemben emelkedtek a lakásárak negyedéves alapon. A legnagyobb negyedéves áremelkedés Észak-Magyarország városaiban volt megfigyelhető (+9,3 százalék), a dél-dunántúli városokban pedig a 2024 negyedik negyedévi árkorrekció után 8,7 százalékos áremelkedés következett be 2025 első negyedévében. Észak-Alföldön 7,5 százalékkal, Nyugat-Dunántúlon 6,0 százalékkal, Dél-Alföldön pedig 5,2 százalékkal emelkedtek a városi lakásárak az első negyedévben, Pest vármegye városaiban viszont relatíve mérsékeltebb, 2,1 százalékos áremelkedés valósult meg. Éves összevetésben a régiók többségében 13–16 százalékos városi lakásár-emelkedés volt tapasztalható, egyedül Pest vármegyében volt egyszámjegyű (+7,8 százalék) a városi lakásár-dinamika, a legnagyobb éves áremelkedés (+16,8 százalék) pedig Dél-Dunántúl városaiban jelentkezett.

A lakásárak alakulását országos átlagban bemutató aggregált MNB lakásárindex alapján 2025 első negyedévében negyedéves alapon 7,0 százalékkal nőttek a lakásárak a megelőző negyedévi 2,2 százalékos emelkedést követően. Az éves nominális növekedési ütem az előző negyedévben megfigyelt 14,3 százalékról 15,3 százalékra gyorsult, reál értelemben pedig éves szinten 9,6 százalékkal nőttek a lakásárak országos átlagban.