



Összefoglaló üzenetek

2025 második negyedében a fővárosban és a vidéki városokban nőtt, a községekben mérséklődött a lakásár-emelkedés éves üteme

- Budapesten 2025 második negyedében 6,3 százalékkal emelkedtek a lakásárak a megelőző negyedévhez képest, ezzel az éves növekedési ütem 23,1 százalékra gyorsult.
- A vidéki városokban 5,9 százalékkal növekedtek a lakásárak 2025 második negyedében, így az éves lakásár-dinamika 18,7 százalékra emelkedett.
- A községekben 2,8 százalékos áremelkedés volt megfigyelhető a második negyedévben, ezzel az előző év azonos időszaki szintet 10,7 százalékkal haladták meg a lakásárak.
- Országos átlagban 5,1 százalékkal emelkedtek a lakásárak 2025 második negyedében, míg éves alapon 17,9 százalékkal nőttek.



Főbb mutatók

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

Országos

17,9%
(5,1%)



Budapest

23,1%
(6,3%)



**Vidéki
városok**

18,7%
(5,9%)



Községek

10,7%
(2,8%)



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

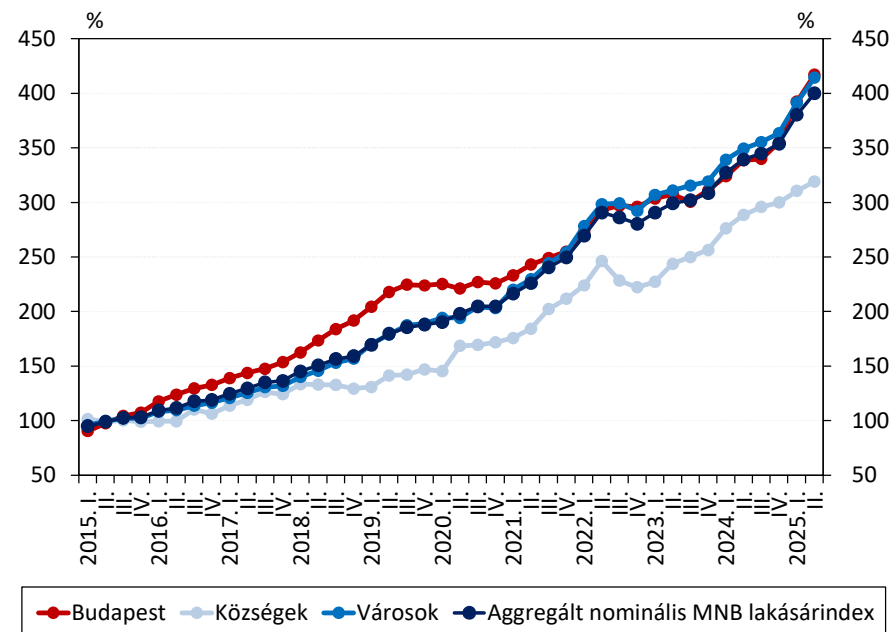
16,3%
(7,5%)

21,1%
(10,6%)

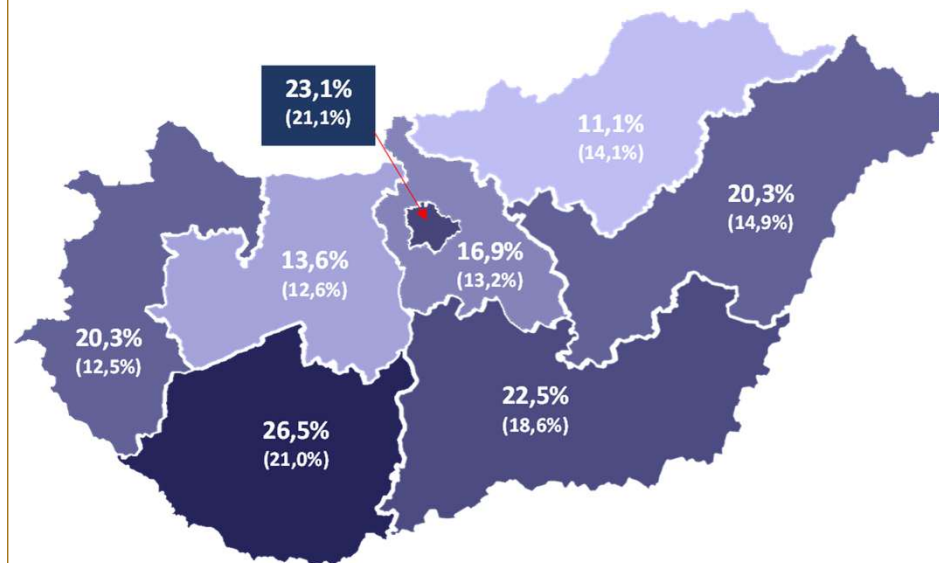
15,4%
(7,7%)

12,4%
(3,6%)

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 2024. II. és 2025. II. negyedév között (2024. I. és 2025. 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 - Pest	Városok - Nyugat-Dunántúl	Községek
Előző negyedév = 100 %										
2024. III.	101,6	100,3	101,7	99,1	104,1	102,7	102,9	99,9	101,8	102,9
2024. IV.	102,6	104,4	102,3	104,4	98,5	103,4	102,1	103,4	100,3	102,3
2025. I.	107,5	110,6	107,7	107,8	112,3	108,1	107,7	105,6	107,1	105,4
2025. II.	105,1	106,3	105,9	109,9	109,8	104,8	98,1	104,1	106,9	108,4
Előző év azonos időszaka = 100 %										
2024. III.	114,1	113,0	112,6	113,2	112,2	113,7	110,7	110,7	113,4	112,6
2024. IV.	114,7	114,1	113,9	118,1	109,6	114,4	111,5	112,4	113,3	114,7
2025. I.	116,3	121,1	115,4	118,6	121,0	114,9	114,1	112,7	113,2	112,5
2025. II.	117,9	123,1	118,7	122,5	126,5	120,3	111,1	113,6	116,9	120,3

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. III.	100,9	99,7	101,1	98,5	103,5	102,0	102,3	99,3	101,2	102,3
2024. IV.	102,1	103,8	101,7	103,8	98,0	102,8	101,5	102,8	99,7	101,7
2025. I.	104,8	107,8	105,0	105,1	109,5	105,4	105,0	103,0	104,4	102,8
2025. II.	104,5	105,7	105,3	109,2	109,2	104,2	97,6	103,5	106,3	107,8
Előző év azonos időszaka = 100 %										
2024. III.	110,3	109,2	108,8	109,4	108,4	109,9	107,0	106,9	109,5	108,8
2024. IV.	110,5	109,9	109,7	113,7	105,6	110,2	107,4	108,2	109,2	110,5
2025. I.	110,5	115,1	109,7	112,7	115,0	109,2	108,4	107,1	107,6	106,9
2025. II.	112,9	117,9	113,7	117,3	121,2	115,2	106,4	108,8	111,9	115,2

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/tajekoztato---mnb-lakasarindex

A háttér folyamatok részletes bemutatása

Az MNB lakásárindex friss értékei szerint a fővárosban és a vidéki városokban nőtt, a községekben mérséklődött a lakásár-emelkedés éves üteme 2025 második negyedévében. Budapesten a 2025. első negyedévi 10,6 százalékos drágulás után a második negyedévben 6,3 százalékkal nőttek a lakásárak, ezzel a nominális éves lakásár-dinamika 21,1 százalékról 23,1 százalékra gyorsult a fővárosban. A vidéki városokban a megelőző negyedévi 7,7 százalékos drágulást követően 2025 második negyedévében újabb 5,9 százalékkal emelkedtek a lakásárak, így az éves lakásár-dinamika 15,4 százalékról 18,7 százalékra emelkedett. A községekben a 2025 első negyedévi 3,6 százalékot követően a második negyedévben 2,8 százalékos lakásár-emelkedés volt megfigyelhető, míg az éves növekedési ütem 12,4 százalékról 10,7 százalékra lassult.

A negyedéves alapon csökkenést mutató Észak-Magyarország (-1,9 százalék) kivételével minden vidéki régióban jelentősen növekedtek a városi lakásárak a második negyedévben. A legnagyobb negyedéves áremelkedés a Dél-Alföld (+9,9 százalék), a Dél-Dunántúl (+9,8 százalék) és a Nyugat-Dunántúl (+8,4 százalék) városaiban volt megfigyelhető. Pest vármegyében 6,9 százalékkal, az Észak-Alföldön 4,8 százalékkal, a Közép-Dunántúlon 4,1 százalékkal emelkedtek a városi lakásárak 2025 második negyedévében. Éves szinten jelentős eltérések alakultak ki az egyes régiók lakásár-dinamikái között. A dél-dunántúli városokban egy év alatt 26,5 százalékkal nőttek a lakásárak, míg az észak-magyarországi (+11,1 százalék) és közép-dunántúli (+13,6 százalék) városokat érdemben alacsonyabb dinamika jellemezte. A többi régió városaiban 17–23 százalékos éves lakásár-emelkedés volt tapasztalható.

A lakásárak alakulását országos átlagban bemutató aggregált MNB lakásárindex alapján 2025 második negyedévében negyedéves alapon 5,1 százalékkal nőttek a lakásárak a megelőző negyedévi 7,5 százalékos emelkedést követően. Az éves nominális növekedési ütem az előző negyedévben megfigyelt 16,3 százalékról 17,9 százalékra gyorsult, reál értelemben pedig éves szinten 12,9 százalékkal nőttek a lakásárak országos átlagban.