



Összefoglaló üzenetek

2025 harmadik negyedévében országosan 21 százalékra nőtt az éves lakásár-dinamika

- Budapesten 2025 harmadik negyedévében 3,2 százalékkal emelkedtek a lakásárak a megelőző negyedévhez képest, ezzel az éves növekedési ütem 26,2 százalékra gyorsult.
- A vidéki városokban 3,2 százalékkal növekedtek a lakásárak 2025 harmadik negyedévében, így az éves lakásár-dinamika 19,1 százalékra emelkedett.
- A községekben 8,9 százalékos áremelkedés volt megfigyelhető a harmadik negyedévben, ezzel az előző év azonos időszaki szintet 18,6 százalékkal haladták meg a lakásárak.
- Országos átlagban 5,0 százalékkal emelkedtek a lakásárak 2025 harmadik negyedévében, míg éves alapon 21,3 százalékkal nőttek.
- A lakáspiaci tranzakciós adatok feldolgozottsági szintje alacsonyabb a szokásosnál Budapesten és Pest régióban. Az adatok szeptemberi megfigyeléseket még csak kis arányban tartalmaznak.



Főbb mutatók

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

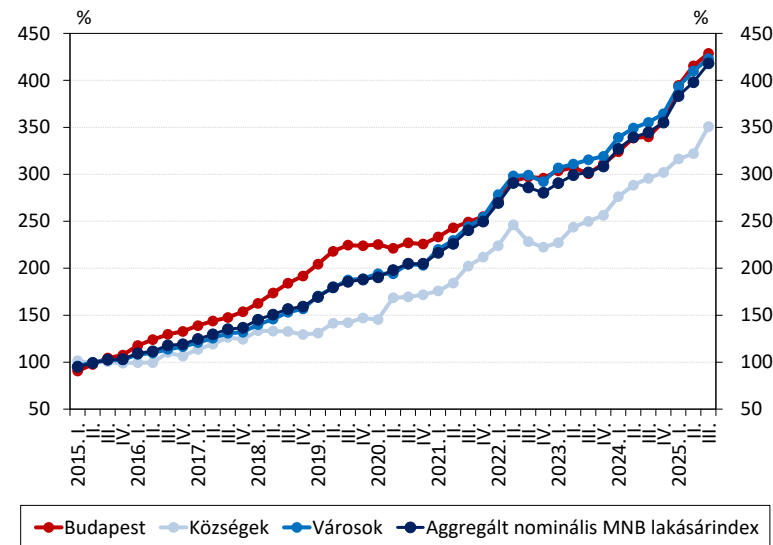
Országos	Budapest	Vidéki városok	Községek
21,3% (5,0%)	26,2% (3,2%)	19,1% (3,2%)	18,6% (8,9%)



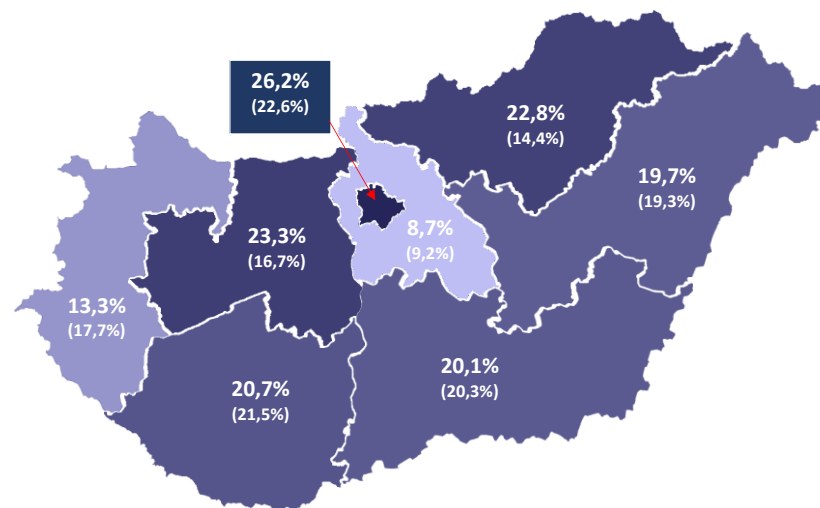
**2025. II.,
éves dinamika**
(negyedéves
dinamika)

17,3% (3,8%)	22,6% (5,3%)	17,4% (4,2%)	11,6% (1,8%)
-----------------	-----------------	-----------------	-----------------

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. III. és 2025. III. negyedév között (2024. II. és 2025. II. 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. IV.	103.0	104.8	102.6	104.6	99.2	103.7	102.2	103.8	100.5	102.3	102.1
2025. I.	108.0	110.8	107.9	108.1	112.1	108.7	108.6	105.2	107.8	105.3	104.8
2025. II.	103.8	105.3	104.2	107.4	105.0	103.1	100.1	106.9	99.0	106.2	101.8
2025. III.	105.0	103.2	103.2	98.9	103.4	103.0	110.5	105.6	101.5	99.1	108.9
Előző év azonos időszaka = 100 %											
2024. IV.	115.1	114.5	114.2	118.3	110.3	114.8	111.6	112.8	113.6	114.7	117.8
2025. I.	117.2	121.8	116.0	119.1	121.6	115.8	115.1	112.7	114.2	112.3	114.5
2025. II.	117.3	122.6	117.4	120.3	121.5	119.3	114.4	116.7	109.2	117.7	111.6
2025. III.	121.3	126.2	119.1	120.1	120.7	119.7	122.8	123.3	108.7	113.3	118.6

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

	Aggregált reál MNB lakásárindex										Községek
		Budapest	Városok	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. IV.	102.4	104.2	102.0	104.0	98.6	103.1	101.6	103.2	99.9	101.7	101.5
2025. I.	105.3	108.0	105.2	105.4	109.3	106.0	105.9	102.6	105.1	102.6	102.1
2025. II.	103.3	104.7	103.7	106.8	104.4	102.5	99.6	106.3	98.4	105.6	101.2
2025. III.	104.5	102.7	102.7	98.4	102.9	102.5	109.9	105.1	100.9	98.6	108.4
Előző év azonos időszaka = 100 %											
2024. IV.	110.9	110.3	110.0	114.0	106.2	110.5	107.5	108.6	109.4	110.5	113.5
2025. I.	111.3	115.7	110.2	113.2	115.5	110.0	109.4	107.1	108.5	106.7	108.8
2025. II.	112.4	117.5	112.5	115.2	116.4	114.2	109.6	111.7	104.5	112.7	106.9
2025. III.	116.3	121.0	114.2	115.2	115.7	114.7	117.8	118.2	104.3	108.7	113.7

Megjegyzés:

A lakáspiaci tranzakciós adatok feldolgozottsági szintje alacsonyabb a szokásosnál Budapesten és Pest régióban. Az adatok szeptemberi megfigyeléseket még csak kis arányban tartalmaznak. 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 fővárosban és a vidéki városokban egyaránt 3,2 százalékkal nőttek a lakásárak 2025 harmadik negyedévében. Budapesten a 2025. második negyedévi 22,6 százalékos éves drágulás után a harmadik negyedévben 26,2 százalékra gyorsult a nominális éves lakásár-dinamika, míg a vidéki városokban 17,4 százalékról 19,1 százalékra emelkedett. A községekben volt a legnagyobb, 8,9 százalékos negyedéves áremelkedés, ugyanakkor alacsonyabb dinamikáról gyorsult. Az éves növekedési ütem így 11,6 százalékról 18,6 százalékra emelkedett.

2025 harmadik negyedévében a legtöbb régióban tovább emelkedtek a lakásárak a második negyedévhez képest. A legnagyobb negyedéves áremelkedés Észak-Magyarország városaiban volt megfigyelhető (+10,5 százalék), míg a dél-alföldi városokban a megelőző negyedévi érdemi áremelkedés után 1,1 százalékos árkorrekció következett be a harmadik negyedévben. Közép-Dunántúlon 5,6 százalékkal, Dél-Dunántúlon 3,4 százalékkal, Észak-Alföldön pedig 3,0 százalékkal emelkedtek a városi lakásárak a harmadik negyedévben, Pest vármegye városaiban viszont relatíve mérsékeltebb, 1,5 százalékos áremelkedés valósult meg. Éves összevetésben a régiók többségében már a 20 százalékot is meghaladta lakásár-emelkedés, egyedül Pest vármegyében volt egyszámjegyű (+8,7 százalék) a városi lakásár-dinamika, a legnagyobb éves áremelkedés (+23,3 százalék) pedig Közép-Dunántúl városaiban jelentkezett.

A lakásárak alakulását országos átlagban bemutató aggregált MNB lakásárindex alapján 2025 harmadik negyedévében negyedéves alapon 5,0 százalékkal nőttek a lakásárak a megelőző negyedévi 3,8 százalékos emelkedést követően. Az éves nominális növekedési ütem az előző negyedévben megfigyelt 17,3 százalékról 21,3 százalékra gyorsult, reál értelemben pedig éves szinten 16,3 százalékkal nőttek a lakásárak országos átlagban.