



Összefoglaló üzenetek

2025 negyedik negyedévében országos átlagban 23,5 százalékra nőtt a lakásárak éves növekedési üteme

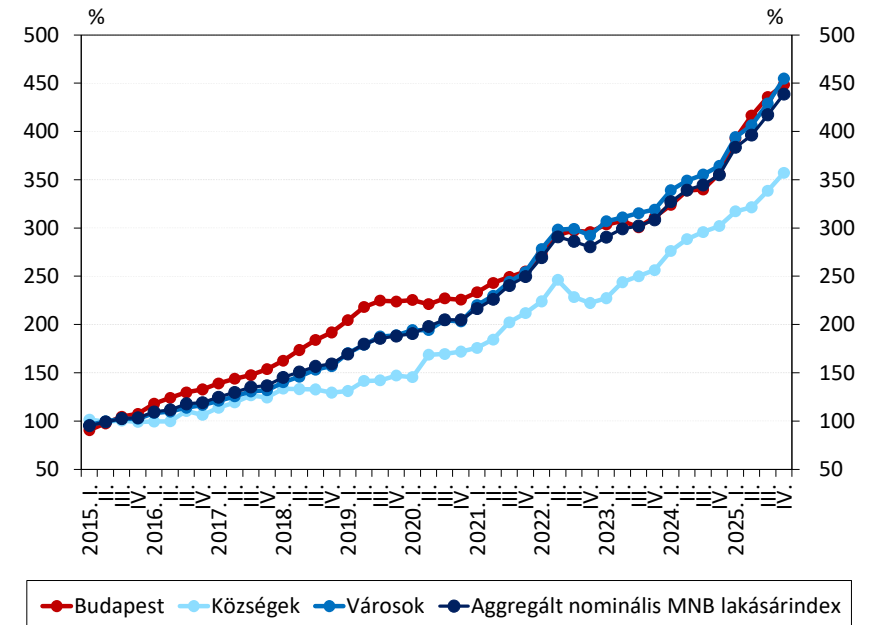
- Budapesten 2025 negyedik negyedévében 2,9 százalékkal emelkedtek a lakásárak a megelőző negyedévhez képest, ezzel az éves növekedési ütem a harmadik negyedéves 28,2 százalékról 26,0 százalékra mérséklődött.
- A vidéki városokban 6,0 százalékkal növekedtek a lakásárak 2025 negyedik negyedévében, így az éves lakásár-dinamika 24,8 százalékra emelkedett.
- A községekben 5,5 százalékos áremelkedés volt megfigyelhető a negyedik negyedévben, ezzel az előző év azonos időszaki szintet 18,3 százalékkal haladták meg a lakásárak.
- 2025 negyedik negyedévében országos átlagban a harmadik negyedévhez hasonló ütemben, 5,1 százalékkal emelkedtek a lakásárak, egy év alatt pedig 23,5 százalékkal nőttek.



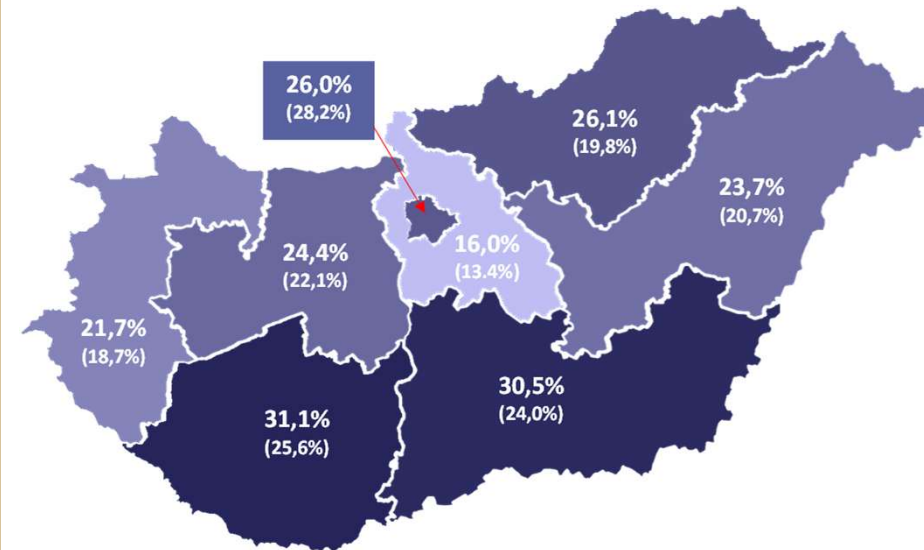
Főbb mutatók

	Országos	Budapest	Vidéki városok	Községek
2025. IV., éves dinamika (negyedéves dinamika)	23,5% (5,1%)	26,0% (2,9%)	24,8% (6,0%)	18,3% (5,5%)
2025. III., éves dinamika (negyedéves dinamika)	21,0% (5,3%)	28,2% (4,6%)	20,8% (5,6%)	14,5% (5,3%)

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. IV. és 2025. IV. negyedév között (2024. III. és 2025. 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
<i>Előző negyedév = 100 %</i>											
2025. I.	108,0	110,3	108,2	108,1	112,7	108,6	108,8	106,2	107,6	105,8	105,0
2025. II.	103,3	106,0	103,1	107,0	103,0	103,1	99,5	105,3	96,3	106,1	101,4
2025. III.	105,3	104,6	105,6	102,6	109,1	104,0	108,2	105,2	109,0	103,4	105,3
2025. IV.	105,1	102,9	106,0	110,1	103,5	106,2	107,6	105,7	102,8	104,9	105,5
<i>Előző év azonos időszaka = 100 %</i>											
2025. I.	117,3	121,3	116,2	119,1	122,2	115,7	115,4	113,8	114,0	112,9	114,8
2025. II.	116,8	123,0	116,4	119,8	119,9	119,2	113,9	116,1	106,0	118,2	111,4
2025. III.	121,0	128,2	120,8	124,0	125,6	120,7	119,8	122,1	113,4	118,7	114,5
2025. IV.	123,5	126,0	124,8	130,5	131,1	123,7	126,1	124,4	116,0	121,7	118,3

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
<i>Előző negyedév = 100 %</i>											
2025. I.	105,3	107,6	105,5	105,4	109,8	105,9	106,1	103,5	104,9	103,2	102,4
2025. II.	102,7	105,4	102,5	106,3	102,5	102,5	99,0	104,7	95,7	105,5	100,8
2025. III.	104,7	104,1	105,0	102,0	108,5	103,4	107,7	104,6	108,4	102,9	104,8
2025. IV.	105,1	102,9	105,9	110,0	103,4	106,2	107,5	105,6	102,8	104,8	105,4
<i>Előző év azonos időszaka = 100 %</i>											
2025. I.	111,4	115,2	110,4	113,2	116,1	109,9	109,6	108,1	108,3	107,3	109,1
2025. II.	111,9	117,8	111,5	114,7	114,8	114,1	109,1	111,2	101,5	113,2	106,7
2025. III.	116,1	122,9	115,8	118,9	120,5	115,7	114,9	117,1	108,7	113,9	109,8
2025. IV.	119,0	121,4	120,3	125,8	126,4	119,2	121,5	119,9	111,8	117,3	114,0

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-lakasariindex-modszertana-mnb-tanulmanyok-127.pdf>

A táblázatok az alábbi linken érhetők el: <https://statisztika.mnb.hu/publikacios-temak/arak-arfolyamok/lakasarak/tajekoztato---mnb-lakasariindex>

A háttér folyamatok részletes bemutatása

Az MNB-lakásárindex friss értékei szerint a fővárosban mérséklődött, a vidéki városokban és a községekben nőtt a lakásárak éves növekedési üteme 2025 negyedik negyedévében. Budapesten a harmadik negyedévi 4,6 százalékos drágulás után a negyedik negyedévben kisebb mértékben, 2,9 százalékkal nőtték a lakásárak, ezzel a nominális éves lakásár-dinamika 28,2 százalékról 26,0 százalékra mérséklődött a fővárosban. A vidéki városokban a megelőző negyedévi 5,6 százalékos drágulást követően 2025 negyedik negyedévében újabb 6,0 százalékkal emelkedtek a lakásárak, így az éves lakásár-dinamika 20,8 százalékról 24,8 százalékra emelkedett. A községekben a 2025 harmadik negyedévi 5,3 százalékot követően a negyedik negyedévben 5,5 százalékos lakásár-emelkedés volt megfigyelhető, míg az éves növekedési ütem 14,5 százalékról 18,3 százalékra gyorsult.

Minden vidéki régióban érdemben nőtték a városi lakásárak a negyedik negyedévben. A legnagyobb negyedéves áremelkedés a Dél-Alföld (+10,1 százalék) és Észak-Magyarország (+7,6 százalék) városait jellemezte. Az Észak-Alföldön 6,2 százalékkal, a Közép-Dunántúlon 5,7 százalékkal, a Nyugat-Dunántúlon 4,9 százalékkal emelkedtek a városi lakásárak 2025 negyedik negyedévében. Valamelyest mérsékeltbb negyedéves dinamika volt megfigyelhető a Dél-Dunántúl (+3,5 százalék) és Pest vármegye (+2,8 százalék) városaiban. Éves szinten jelentős eltérések alakultak ki az egyes régiók lakásár-dinamikái között. A dél-dunántúli és dél-alföldi városokban egy év alatt rendre 31,1 és 30,5 százalékkal nőtték a lakásárak, míg a pest vármegyei városokat érdemben alacsonyabb, 16,0 százalékos dinamika jellemezte. A többi régió városaiban 21,7–26,1 százalékos éves lakásár-emelkedés volt tapasztalható.

A lakásárak alakulását országos átlagban bemutató aggregált MNB-lakásárindex alapján 2025 negyedik negyedévében negyedéves alapon 5,1 százalékkal nőtték a lakásárak, hasonló mértékben, mint a megelőző negyedévi 5,3 százalékos emelkedés. Az éves nominális növekedési ütem az előző negyedévben megfigyelt 21,0 százalékról 23,5 százalékra gyorsult, reál értelemben pedig éves szinten 19,0 százalékkal nőtték a lakásárak országos átlagban.