



Összefoglaló üzenetek

2026 második negyedévében minden településtípuson mérséklődtek a lakásárak

- 2026. júliustól bővülő adatforrásnak és módszertani fejlesztésnek köszönhetően az MNB egy negyedévvvel frissebb lakásárindexet publikál.
- Budapesten 2026 első és második negyedévében rendre 1,9 százalékkal emelkedtek és 0,6 százalékkal mérséklődtek a lakásárak, ezzel az éves növekedési ütem az első negyedéves 15,9 százalékról 8,3 százalékra lassult a második negyedévre.
- A vidéki városokban 0,6 százalékkal csökkentek a lakásárak 2026 második negyedévében, így az éves lakásár-dinamika 15,6 százalékra mérséklődött.
- A községekben 2,8 százalékos árcsökkenés volt megfigyelhető a második negyedévben. Az éves lakásár-növekedés itt is lassult, és 9,3 százalékot tett ki.
- 2026 első negyedévében országos átlagban 3,0 százalékkal nőttek a lakásárak, a második negyedévben azonban 1,1 százalékos csökkenést mérhettünk. Az éves áremelkedés mértéke ezzel az első negyedévi 17,8 százalékról 12,3 százalékra csökkent a második negyedévre.



Főbb mutatók

**2026. II.,
éves dinamika**
(negyedéves
dinamika)

Országos

12,3%
(-1,1%)



**2026. I.,
éves dinamika**
(negyedéves
dinamika)

17,8%
(3,0%)

Budapest

8,3%
(-0,6%)



15,9%
(1,9%)

**Vidéki
városok**

15,6%
(-0,6%)



20,3%
(4,3%)

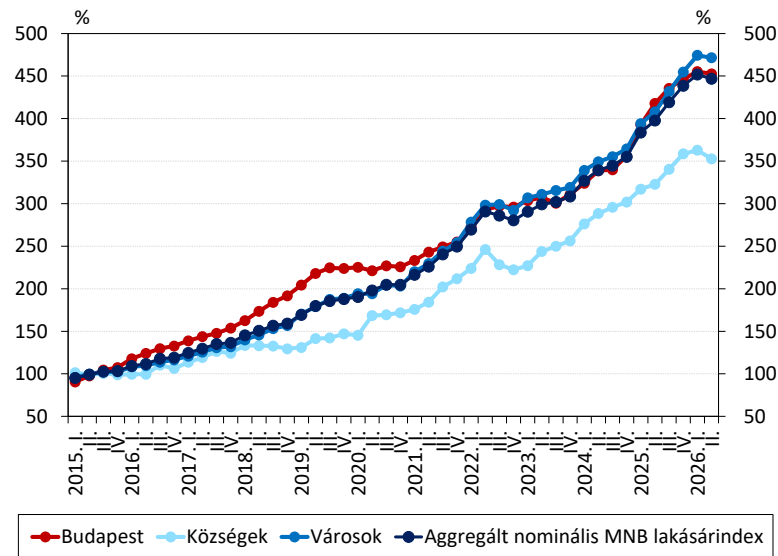
Községek

9,3%
(-2,8%)

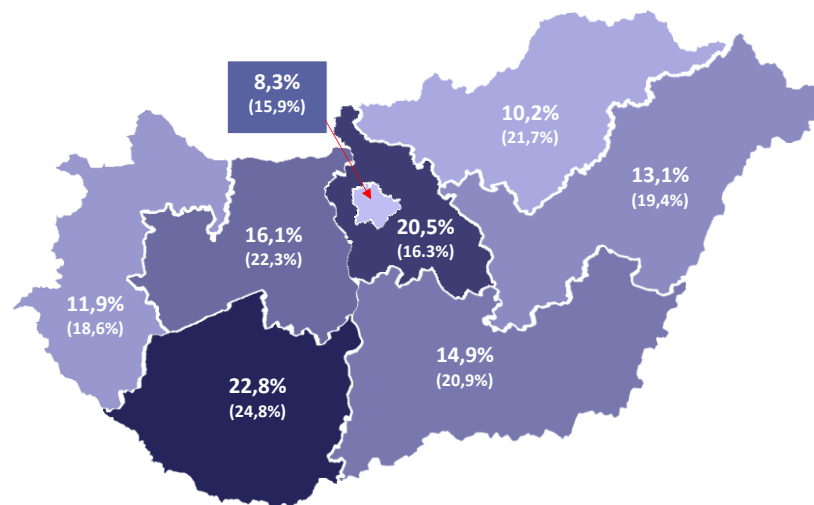


14,4%
(1,2%)

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 árvaltozása 2025. II. és 2026. II. negyedév között (2025. I. és 2026. 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 %										
2025. III.	105.4	104.2	105.9	102.6	109.6	105.4	108.5	104.6	108.6	103.9
2025. IV.	104.6	102.5	105.3	106.6	105.9	105.5	107.0	105.4	102.9	104.1
2026. I.	103.0	101.9	104.3	102.9	104.4	103.6	105.3	105.0	106.2	103.6
2026. II.	98.9	99.4	99.4	102.0	101.3	98.2	90.2	100.2	101.5	99.8
Előző év azonos időszaka = 100 %										
2025. III.	121.6	128.1	121.5	124.5	126.1	123.0	120.2	121.7	115.0	119.0
2025. IV.	123.5	125.4	124.8	126.9	134.6	125.2	125.8	123.7	117.7	121.1
2026. I.	117.8	115.9	120.3	120.9	124.8	119.4	121.7	122.3	116.3	118.6
2026. II.	112.3	108.3	115.6	114.9	122.8	113.1	110.2	116.1	120.5	111.9

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 %										
2025. III.	104.8	103.7	105.3	102.1	109.0	104.8	107.9	104.1	108.0	103.4
2025. IV.	104.6	102.5	105.2	106.5	105.8	105.4	106.9	105.4	102.8	104.0
2026. I.	102.4	101.4	103.7	102.3	103.8	103.0	104.7	104.4	105.6	103.0
2026. II.	98.3	98.8	98.8	101.3	100.7	97.6	89.6	99.6	100.9	99.2
Előző év azonos időszaka = 100 %										
2025. III.	116.6	122.9	116.5	119.4	120.9	118.0	115.2	116.7	110.2	114.1
2025. IV.	119.0	120.9	120.3	122.3	129.7	120.7	121.2	119.2	113.4	116.7
2026. I.	115.7	113.9	118.2	118.8	122.6	117.3	119.6	120.1	114.3	116.5
2026. II.	110.3	106.4	113.5	112.8	120.6	111.1	108.3	114.0	118.3	109.8

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 módszertani megjegyzésekért és az adatok forrásáért lásd a letölthető excel mellékletet.

A háttéranyagok részletes bemutatása

Az MNB 2026. júliustól az adatforrások bővülésének és módszertani fejlesztésnek köszönhetően* egy negyedévvél frissebb lakásárindexet is közzétesz. Mindez azt jelenti, hogy az eddigi gyakorlat szerinti tárgynegyedévet követő 4. hónap vége helyett az 1. hónap végén kerülnek publikálásra az MNB-lakásárindex értékek.

A legfrissebb, 2026. második negyedévi MNB-lakásárindex szerint minden településtípuson lassult a lakásárak éves növekedési üteme. Budapesten az első negyedévi 1,9 százalékos drágulás után a második negyedévben 0,6 százalékkal csökkentek a lakásárak, ezzel a nominális éves lakásár-dinamika 15,9 százalékról 8,3 százalékra mérséklődött a fővárosban. A vidéki városokban a megelőző negyedévi 4,3 százalékos drágulást követően 2026 második negyedévében 0,6 százalékkal csökkentek a lakásárak, így az éves lakásár-dinamika 20,3 százalékról 15,6 százalékra mérséklődött. A községekben a 2026 első negyedévi 1,2 százalékos áremelkedést követően a második negyedévben 2,8 százalékos lakásár-csökkenés volt megfigyelhető, míg az éves növekedési ütem 14,4 százalékról 9,3 százalékra lassult.

Több vidéki régióban is csökkentek a városi lakásárak 2026 második negyedévében, és éves szinten jelentős eltérések alakultak ki az egyes régiók lakásár-dinamikái között. Míg Észak-Magyarországon egy év alatt 10,2 százalékkal nőttek a lakásárak, Dél-Dunántúlon 22,8 százalékos éves áremelkedés volt megfigyelhető a városokban.

A lakásárak alakulását országos átlagban bemutató aggregált MNB-lakásárindex alapján 2026 első negyedévében negyedéves alapon 3,0 százalékkal nőttek a lakásárak, míg a második negyedévben 1,1 százalékos árcsökkenés volt megfigyelhető. Az éves nominális növekedési ütem az első negyedévben megfigyelt 17,8 százalékról 12,3 százalékra lassult 2026 második negyedévére, reál értelemben pedig éves szinten 10,3 százalékkal nőttek a lakásárak országos átlagban a második negyedévben.