



Összefoglaló üzenetek

2026 harmadik negyedévében minden településtípuson mérséklődött a lakásárak éves növekedési üteme

- Budapesten 2026 harmadik negyedévében ugyan 1,9 százalékkal emelkedtek a lakásárak a megelőző negyedévhez képest, de ezzel együtt is az éves növekedési ütem 5,3 százalékra mérséklődött.
- A vidéki városokban 1,4 százalékkal csökkentek a lakásárak 2026 harmadik negyedévében, így az éves lakásár-dinamika 8,1 százalékra mérséklődött.
- A községekben 2,6 százalékos áremelkedés volt megfigyelhető a harmadik negyedévben, ezzel az előző év azonos időszakai szintet 4,1 százalékkal haladták meg a lakásárak.
- 2026 harmadik negyedévében országos átlagban 0,5 százalékkal emelkedtek a lakásárak, egy év alatt pedig 6,6 százalékkal nőttek.



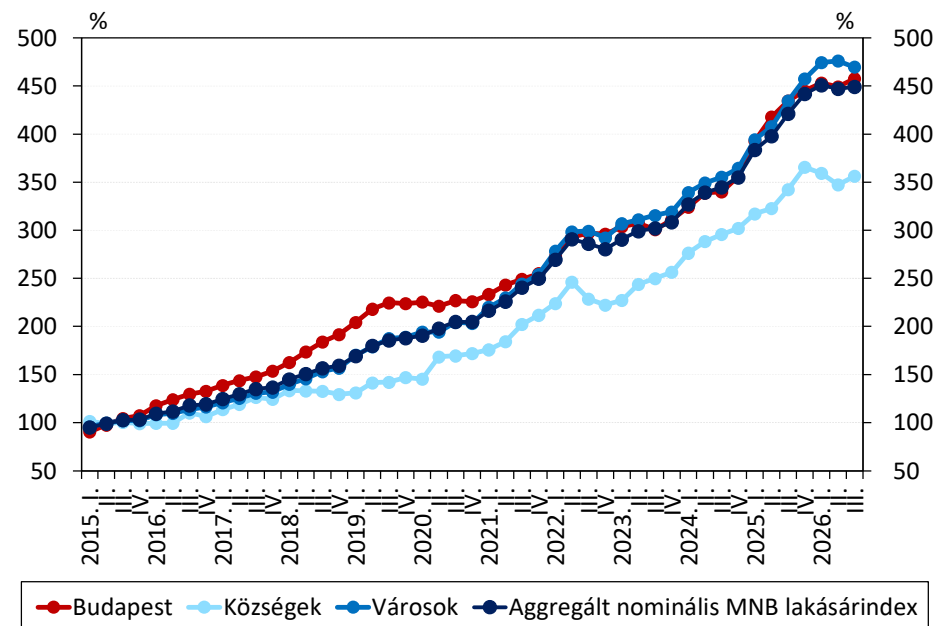
Főbb mutatók

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

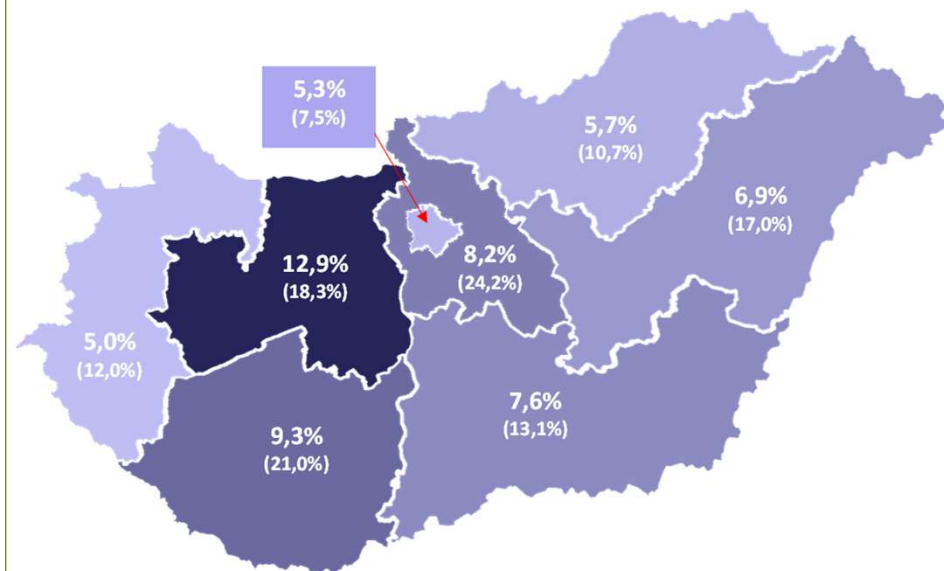
**2026. II.,
éves dinamika**
(negyedéves
dinamika)

	Országos	Budapest	Vidéki városok	Községek
2026. III., éves dinamika (negyedéves dinamika)	6,6% (0,5%)	5,3% (1,9%)	8,1% (-1,4%)	4,1% (2,6%)
2026. II., éves dinamika (negyedéves dinamika)	12,4% (-0,8%)	7,5% (-0,8%)	16,7% (0,4%)	7,6% (-3,4%)

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 2025. III. és 2026. III. negyedév között (2025. II. és 2026. II. közötti dinamika)

1. táblázat: A nominális MNB lakásárindexek negyedéves és éves változása

	Aggregált nominális MNB lakásárindex	Budapest								Községek	
			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 %											
2025. IV.	104,9	102,4	105,3	106,9	104,9	105,5	106,6	105,9	103,1	104,0	106,8
2026. I.	102,0	101,8	103,7	100,7	102,8	103,9	104,7	105,6	105,6	103,5	98,3
2026. II.	99,2	99,2	100,4	102,5	102,1	101,4	91,5	101,0	101,3	99,7	96,6
2026. III.	100,5	101,9	98,6	97,5	99,3	96,2	103,5	100,0	98,1	97,8	102,6
Előző év azonos időszaka = 100 %											
2025. IV.	124,4	125,0	125,5	127,1	133,8	125,1	125,2	124,4	122,3	121,6	121,1
2026. I.	117,5	115,3	120,3	118,5	122,1	119,7	120,5	123,7	120,1	118,9	113,3
2026. II.	112,4	107,5	116,7	113,1	121,0	117,0	110,7	118,3	124,2	112,0	107,6
2026. III.	106,6	105,3	108,1	107,6	109,3	106,9	105,7	112,9	108,2	105,0	104,1

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 %											
2025. IV.	104,8	102,3	105,2	106,8	104,8	105,4	106,5	105,8	103,1	104,0	106,7
2026. I.	101,4	101,2	103,1	100,1	102,2	103,3	104,1	105,0	105,0	102,9	97,7
2026. II.	98,6	98,5	99,7	101,9	101,5	100,7	91,0	100,4	100,7	99,1	96,0
2026. III.	100,4	101,8	98,6	97,5	99,3	96,1	103,4	99,9	98,0	97,8	102,6
Előző év azonos időszaka = 100 %											
2025. IV.	119,9	120,4	121,0	122,5	128,9	120,5	120,7	119,8	117,8	117,2	116,7
2026. I.	115,4	113,3	118,2	116,4	120,0	117,6	118,4	121,6	118,0	116,8	111,3
2026. II.	110,4	105,6	114,6	111,1	118,9	114,9	108,7	116,2	121,9	110,0	105,6
2026. III.	105,2	103,9	106,7	106,2	107,9	105,5	104,3	111,4	106,8	103,6	102,7

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 minden településtípuson mérséklődött a lakásárak éves növekedési üteme 2026 harmadik negyedévében. Budapesten a második negyedévi 0,8 százalékos csökkenés után a harmadik negyedévben 1,9 százalékkal nőttek a lakásárak, ezzel a nominális éves lakásár-dinamika 7,5 százalékról 5,3 százalékra mérséklődött a fővárosban. A vidéki városokban a megelőző negyedévi 0,4 százalékos drágulást követően 2026 harmadik negyedévében 1,4 százalékkal csökkentek a lakásárak, így az éves lakásár-dinamika 16,7 százalékról 8,1 százalékra lassult. A községekben a 2026 második negyedévi 3,4 százalékos lakásárcsökkenést követően a harmadik negyedévben 2,6 százalékos emelkedés volt megfigyelhető, míg az éves növekedési ütem 7,6 százalékról 4,1 százalékra mérséklődött.

A legtöbb vidéki régióban csökkentek a városi lakásárak a harmadik negyedévben. A legnagyobb negyedéves árcsökkenés az Észak-Alföld (–3,8 százalék), a Dél-Alföld (–2,5 százalék) és a Nyugat-Dunántúl (–2,2 százalék) városait jellemezte. Pest megyében 1,9 százalékkal csökkentek, a Dél-Dunántúlon 0,7 százalékkal mérséklődtek, a Közép-Dunántúlon stagnáltak a városi lakásárak 2026 harmadik negyedévében. Észak-Magyarország városaiban ugyanakkor 3,5 százalékkal nőttek a lakásárak a megelőző negyedévi jelentős, 8,5 százalékos lakásárcsökkenést követően. Éves szinten legnagyobb mértékben a közép-dunántúli városokban nőttek a lakásárak (+12,9 százalék), míg a többi régió városaiban 5,0–9,3 százalékos éves lakásár-emelkedés volt tapasztalható.

A lakásárak alakulását országos átlagban bemutató aggregált MNB-lakásárindex alapján 2026 harmadik negyedévében negyedéves alapon 0,5 százalékkal nőttek a lakásárak, miután a megelőző negyedévben 0,8 százalékkal csökkentek. Az éves nominális növekedési ütem az előző negyedévben megfigyelt 12,4 százalékról 6,6 százalékra lassult, reál értelemben pedig éves szinten 5,2 százalékkal nőttek a lakásárak országos átlagban.