

MBH Lakásárindex 2024. III. negyedév

Mi történik a lakáspiacon?

Az erős kereslet ellenére 2024 harmadik negyedévében az előzetes, rendelkezésre álló adatok szerint, az árak némi korrekciója volt mérhető a hazai lakáspiacon, az adatok valamivel több, mint 2 százalékos árcsökkenést mutattak nominálisan, míg reálértelemben körülbelül 4 százalékos mérséklődés látszott.

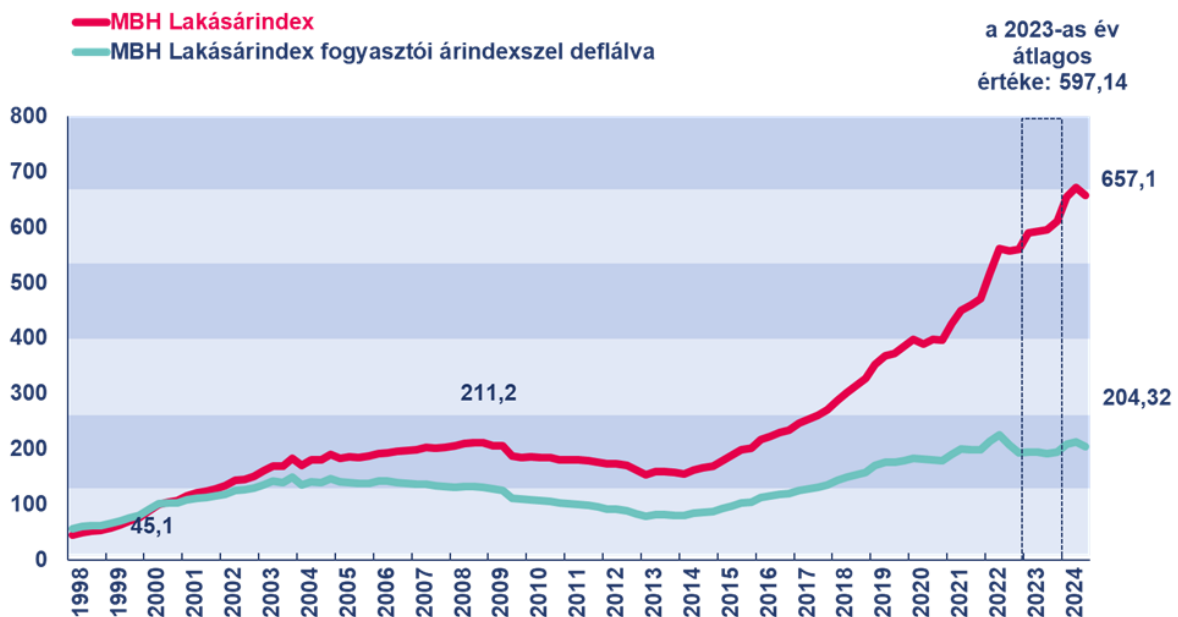
Az MBH Index nominális értéke 2024 harmadik negyedévére 657,1-re változott a 2024 második negyedéves 671,87-os szintről. A reál index pedig a 204,32 értéken állt, a második negyedéves 212,79 után.

Az aktuális mutató előállításához az MBH piaci információi és saját megfigyelései mellett felhasználtuk a Nemzeti Adó- és Vámhivatal által az adott időszakra feldolgozott valamennyi adatot.

Az MBH Lakásárindex értékei:

2023. I. negyedév	2023. II. negyedév	2023. III. negyedév	2023. IV. negyedév	2024. I. negyedév	2024. II. negyedév	2024. III. negyedév
589,44	592,68	596,11	610,33	654,37	671,87	657,10

MBH Index 1998-tól 2024 Q3-ig (2000=100)



1. ábra: Az MBH Lakásárindex alakulása (Forrás: [MBH Index](#))

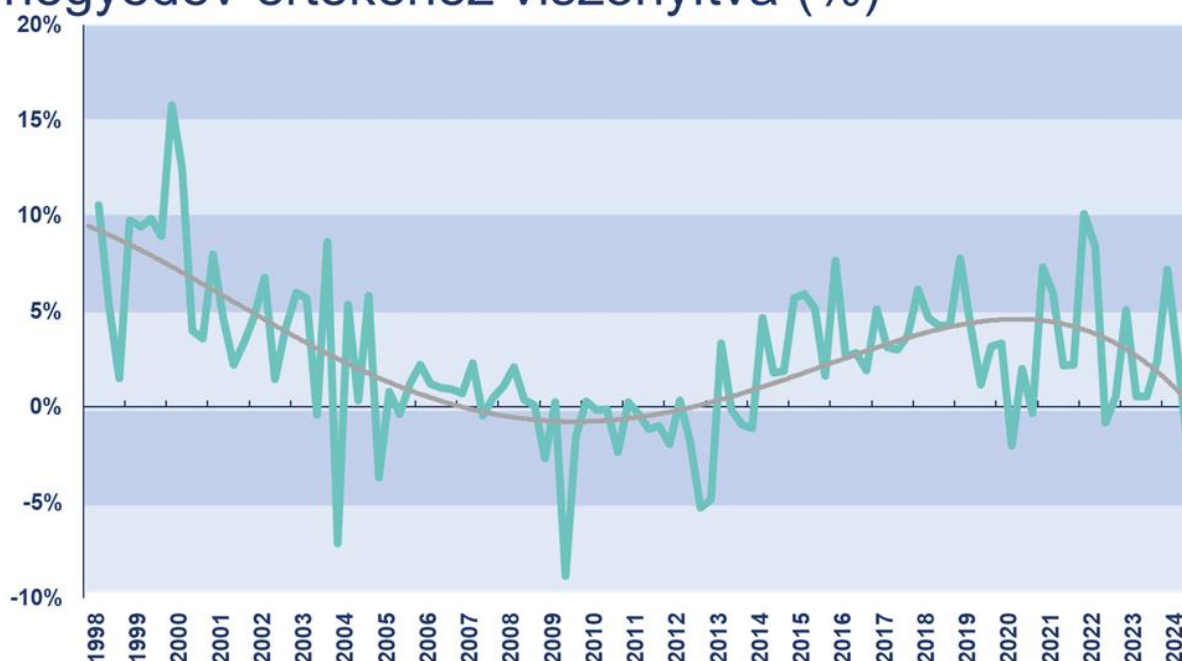
Az egyelőre elérhető tranzakciós adatok szerint, némi lendületvesztés volt megfigyelhető a lakásárak növekedésében a hazai lakáspiacon a harmadik negyedévben, az első negyedéves több, mint 7 százalékos, és a második negyedéves 2,67%-os növekedést követően. A mért 2,2 százalékos nominális csökkenés azonban várhatóan módosulni fog a beérkező adatok számának emelkedésével. Legalábbis erre enged következtetni az erős kereslet, amit a tranzakciók magas száma is mutat. Az árváltozás a harmadik és negyedik negyedév között reálértelemben -3,98 százalékos volt. Az elmúlt egy év során, vagyis 2023 harmadik és 2024 harmadik negyedéve, között a lakóingatlanok ára nominálisan 10,2 százalékkal emelkedett, míg reálértelemben 6,5 százalékos növekedés volt megfigyelhető az elérhető adatok alapján. Továbbra is igaz azonban, hogy az adatok lassabb beérkezése miatt még változhatnak a harmadik negyedévben mért indexértékek, és a további tranzakciós adatok még felfelé módosíthatják az éves árnövekedés mértékét, ahogy az az előző negyedévekben is megfigyelhető volt.

Az MBH Index értéke 2014 elejéhez, vagyis a válság utáni felívelés kezdetéhez képest 321,89 százalékkal emelkedett 2024 harmadik negyedévére, a reál értelemben mért változás pedig 153,51 százalékos volt.

Az MBH Index értéke a 2008-as válság előtti maximumhoz képest 211,09 százalékkal állt magasabb értéken, míg reálértelemben a növekedés 55,06 százalékos volt.

Az MBH Index alakulása az előző negyedév értékéhez viszonyítva (%)

MBH INDEX

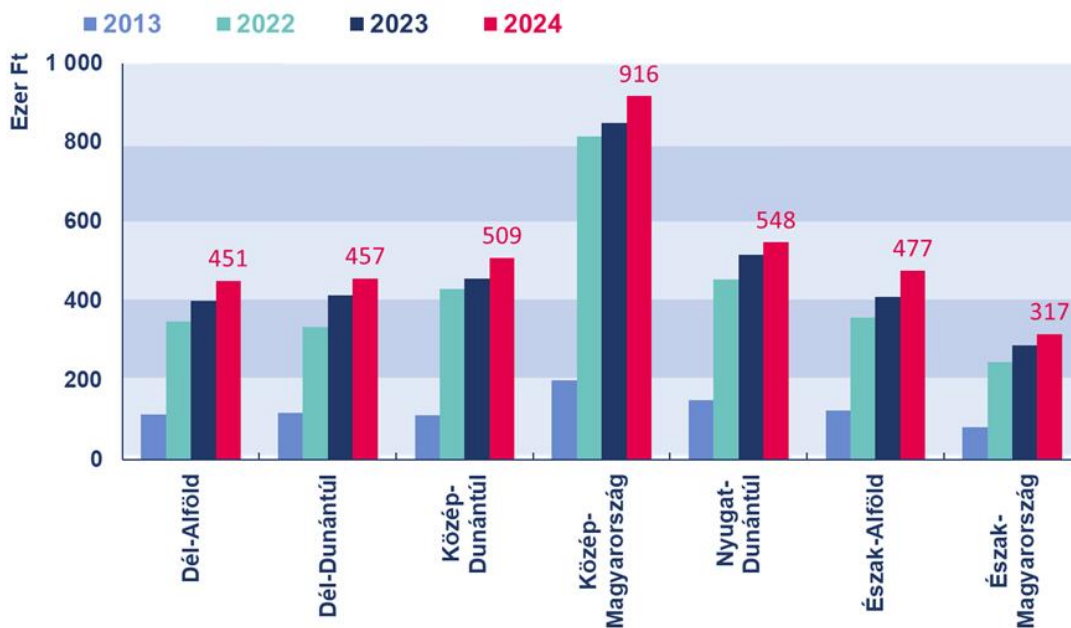


2. ábra: Az MBH Lakásárindex változása az előző negyedévhez képest (Forrás: [MBH Index](#))

Regionális folyamatok

2024 első három negyedévében az ország minden régiójában növekedtek a medián fajlagos lakásárak 2023 átlagos szintjéhez képest, de ennek mértékében több százalékos különbségek voltak felfedezhetőek. A legnagyobb mértékben az Észak-Alföldön emelkedtek az árak, ahol 16,3 százalékos növekedésre került sor, a második helyen a drágulásban a Dél-Alföld állt, ahol a változás 12,8 százalékos volt. Kétszámjegyű 10,2-11,3 százalék közötti volt még az árak emelkedésének mértéke a Dél-Dunántúlon, Észak-Magyarországon, és a Közép-Dunántúlon. A legkevésbé az árak a Nyugat-Dunántúlon, és Közép-Magyarországon változtak, 5,9 és 7,9 százalékkal.

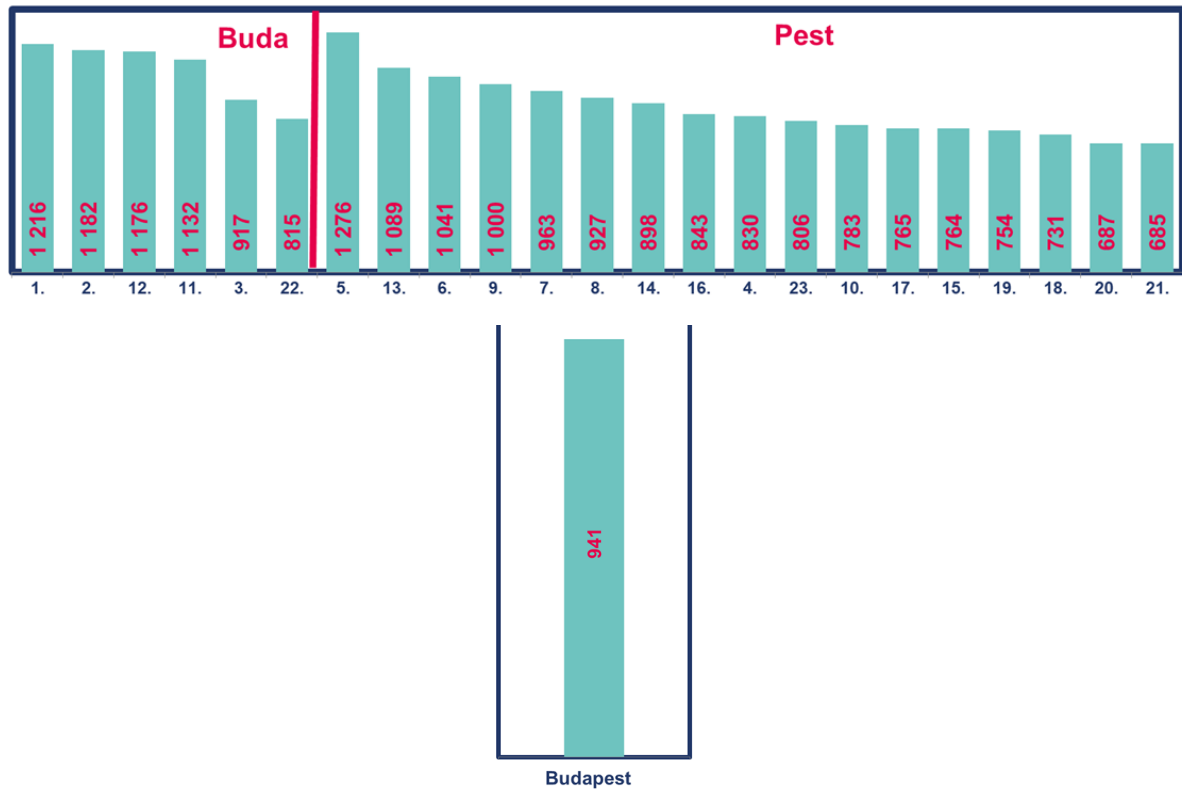
A lakásárak medián értéke - Magyarország régióiban (e Ft)



3. ábra: A medián fajlagos lakásárak Magyarország régióiban (ezer Ft/m²) (Forrás: [MBH Index](#))

Településtípusok szerint a legnagyobb növekedés a fajlagos medián árakban a községek esetében volt kimutatható 2024 első 9 hónapja és 2023 átlagos szintje között, de szintén kétszámjegyű volt még a növekedés a kisebb városok esetében. (+15,22%) A legkisebb áremelkedés Budapestet jellemezte (+8,76%), de sem sokkal volt ennél nagyobb a drágulás a megyeszékhelyek esetében sem (9,5%).

Fővárosi kerületek



4. ábra: A medián fajlagos lakóingatlan árak a fővárosban és annak egyes kerületeiben (ezer Ft/m²)
(Forrás: MBH Index)

A medián fajlagos lakóingatlan-árak a megyeszékhelyeken (ezer Ft/m ²)							
	Nyugat-Magyarország			Kelet-Magyarország			Változás
	2023	2024 Q1-Q3	Változás	2023	2024 Q1-Q3	Változás	
Tatabánya	459	505	9,9%	Szeged	570	664	16,5%
Pécs	500	546	9,3%	Kecskemét	504	582	15,5%
Győr	604	659	9,1%	Debrecen	657	754	14,8%
Székesfehérvár	597	644	7,9%	Salgótarján	229	254	10,9%
Szekszárd	414	445	7,3%	Eger	477	521	9,2%
Veszprém	621	660	6,3%	Miskolc	353	383	8,5%
Kaposvár	423	449	6,2%	Nyíregyháza	472	509	8,0%
Szombathely	523	550	5,2%	Szolnok	406	412	1,6%
Zalaegerszeg	461	472	2,4%	Békéscsaba	357	359	0,6%

1. táblázat: A medián lakóingatlan árak Magyarország megyeszékhelyein (ezer Ft/m²)
(Forrás: MBH Index)

A magyar lakáspiac teljesítménye 2024Q3:

Negyedéves változás	-2,20%
Éves változás	+10,2%
5 éves változás	+76,1%
10 éves változás	+295,9%
20 éves változás	+263,9%

2. táblázat: A lakásárak változása különböző időtávokon Magyarországon (Forrás: MBH Index)