

## MBH Lakásárindex 2024. II. negyedév

### Mi történik a lakáspiacon?

Az előzetes, rendelkezésre álló adatok szerint 2024 második negyedévében továbbra is erős maradt a lakáspiaci kereslet, amelynek hatása az árak alakulásán is látszott, három hónap alatt a lakások ára 2,03 százalékkal emelkedett, míg reál értelemben 1,41 százalékos növekedés jellemezte a piacot.

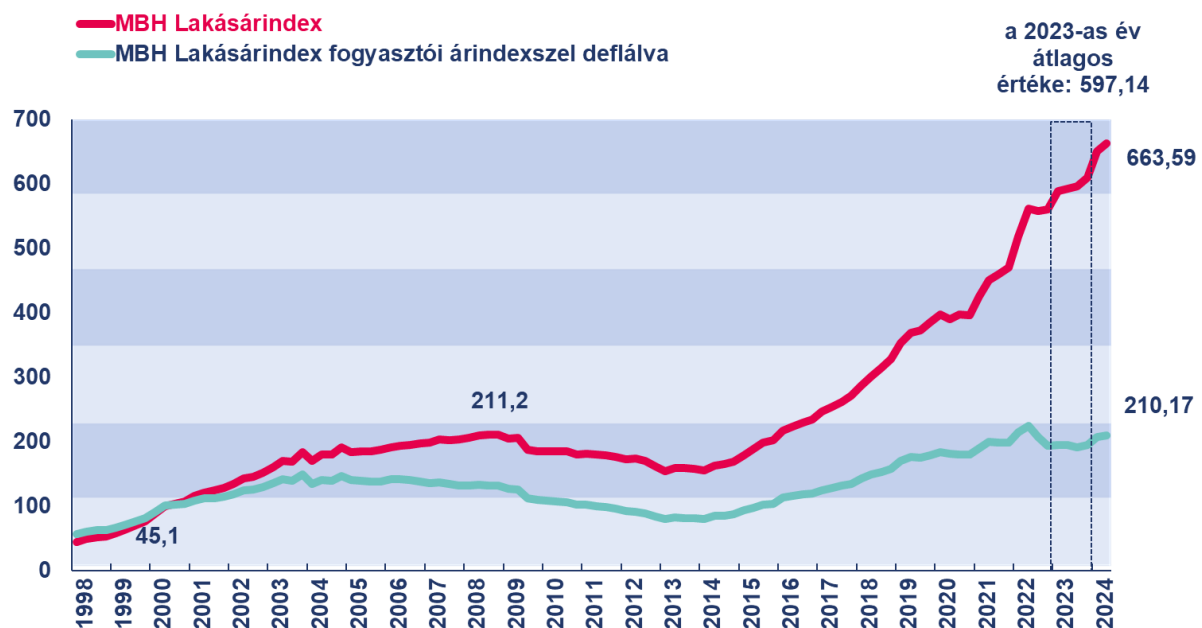
Az MBH Index nominális értéke 663,59-re emelkedett 2024 második negyedévére az első negyedéves 650,36-as szintről. A reál index pedig a 207,25-ös első negyedéves értékről 210,17-re növekedett.

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:

2022. IV. negyedév	2023. I. negyedév	2023. II. negyedév	2023. III. negyedév	2023. IV. negyedév	2024. I. negyedév	2024. II. negyedév
560,89	589,44	592,68	596,11	610,33	<b>650,36</b>	<b>663,59</b>

## MBH Index 1998-tól 2024 Q2-ig (2000=100)



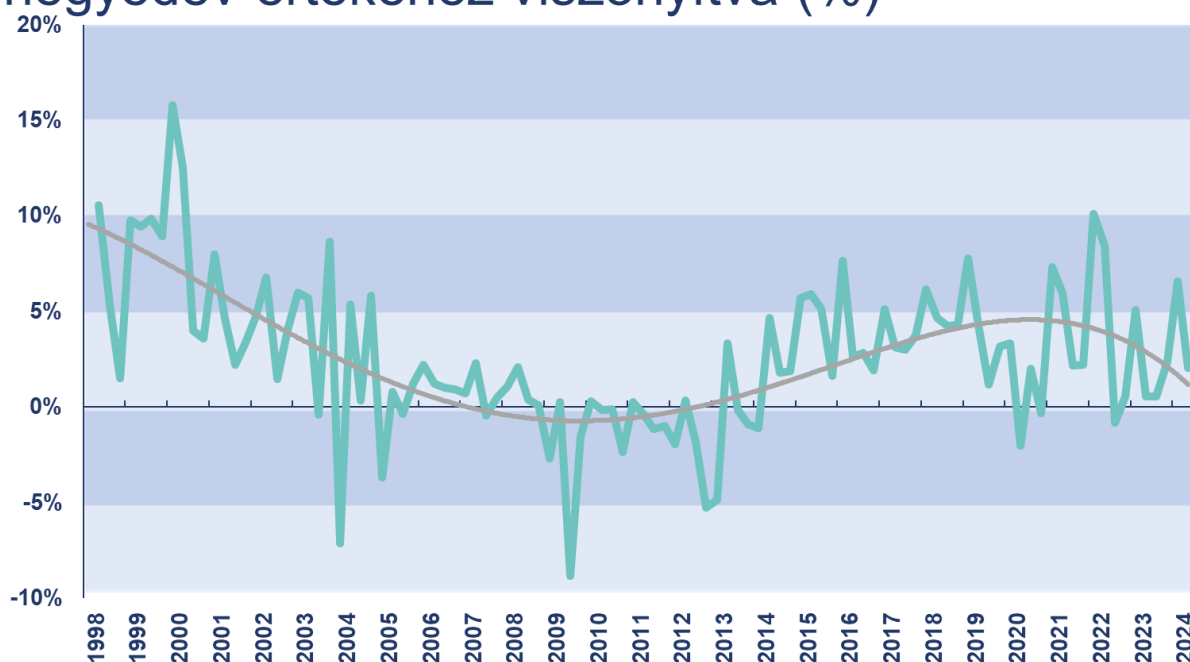
1. ábra: Az MBH Lakásárindex alakulása (Forrás: [MBH Index](https://www.mbhindex.hu))

A lakáspiac nem veszített a lendületéből a második negyedévben, az élénk kereslet a lakások árában további 2,03 százalékos növekedését hozta. Így már ez volt egymás után a harmadik negyedév, amikor a lakáspiacon nagyobb drágulás figyelhető meg, a 2023 utolsó negyedéves 2,39 százalékos és az első negyedéves 6,56 százalékos emelkedést követően. A 2023 második és 2024 második negyedéve között eltelt 1 év során a lakások ára 12 százalékos növekedést mutatott nominálisan, míg reálértelemben 7,9 százalékos emelkedés jellemezte a piacot. Tehát az éves dinamikák mind nominális, mind pedig reál értelemben növekedtek az előző negyedévekhez képest. Továbbra is igaz azonban, hogy az adatok lassabb beérkezése miatt még módosulhat a második negyedévben mért drágulás üteme, és a további tranzakciós adatok még felfelé módosíthatják az árnövekedés mértékét.

Az MBH Index értéke 2014 elejéhez, vagyis a válság utáni felívelés kezdetéhez képest 2024 második negyedévére 326,05 százalékkal emelkedett, a változás reál értelemben pedig 160,77 százalékos volt.

**Az MBH Index értéke 214,16 százalékkal állt magasabb értéken, mint a 2008-as válság előtti maximumkor, míg reálértelemben a növekedés 59,5 százalékos volt.**

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



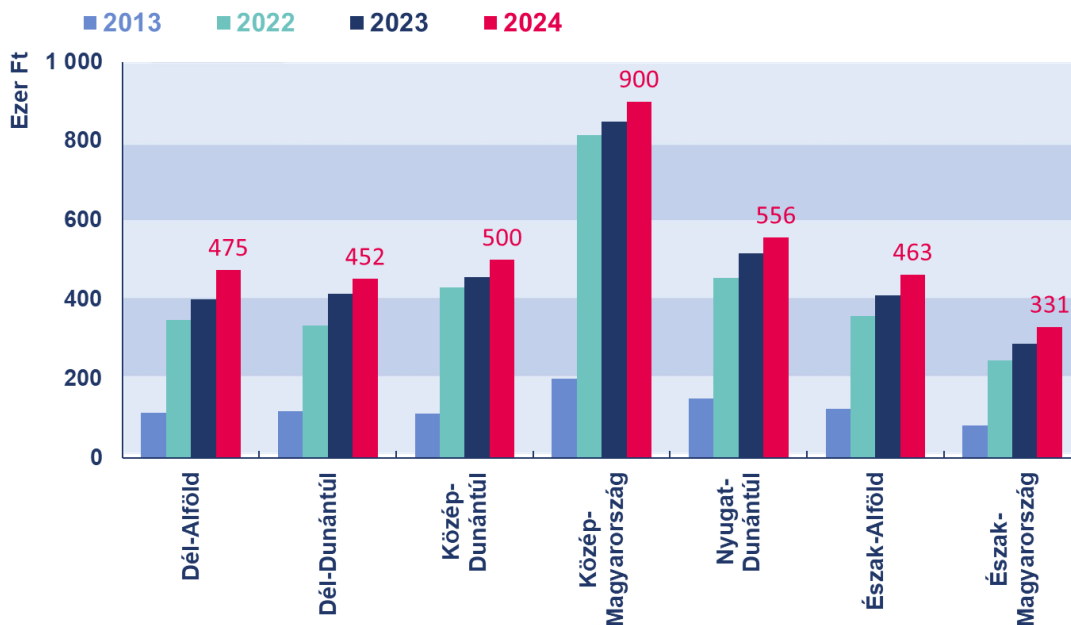
2. ábra: Az MBH Lakásárindex változása az előző negyedévhez képest

(Forrás: [MBH Index](#))

## Regionális folyamatok

2023 átlagos szintjéhez képest ugyan az ország valamennyi régiójában növekedett 2024 első felében a lakások medián fajlagos ára, azonban ennek mértékében nagyon jelentős különbségek voltak megfigyelhetőek. A legnagyobb drágulás a Dél-Alföldet jellemezte, ahol 18,6 százalékkal emelkedett a lakásokért fizetett négyzetméterár, míg a legkevesbé Közép-Magyarországon változtak az árak, itt 6 százalékos növekedés volt megfigyelhető. A Dél-Alföld mellett szintén kétszámjegyű áremelkedés volt tetten érhető Észak-Magyarországon (15,2%) és az Észak-Alföldön (12,9%). Míg a maradék három régióban 7,5-9,4 százalék közötti áremelkedés volt megfigyelhető.

## A lakások medián értéke - Magyarország régióiban (e Ft)



3. ábra: A medián fajlagos lakások Magyarországon régióiban (ezer Ft/m<sup>2</sup>)

(Forrás: [MBH Index](#))

Településtípusok szerint 2024 első félévében a lakásokért fizetett négyzetméterárak a legnagyobb mértékben a községek esetében emelkedtek 2023 átlagos szintjeihez képest, míg a legkevesbé Budapesten, amelyet 6,54 százalékos fajlagos áremelkedés jellemezett, de nem sokkal volt ennél magasabb a vármegyeszékhelyen mért változás sem (7,85%), míg a kisebb városokban a növekedés szintén kétszámjegyű volt.

Fővárosi kerületek



4. A medián fajlagos lakóingatlan árak a fővárosban és annak egyes kerületeiben (ezer Ft/m<sup>2</sup>)

(Forrás: [MBH Index](#))

A medián fajlagos lakóingatlan-árak a megyeszékhelyeken (ezer Ft/m <sup>2</sup> )							
	Nyugat-Magyarország			Kelet-Magyarország			Változás
	2023	2024 Q1-Q2	Változás	2023	2024 Q1-Q2	Változás	
Tatabánya	459	500	8,9%	Szeged	570	660	15,7%
Győr	604	655	8,4%	Kecskemét	504	581	15,3%
Pécs	500	532	6,3%	Debrecen	657	733	11,6%
Veszprém	621	660	6,3%	Eger	477	523	9,7%
Székesfehérvár	597	633	5,9%	Salgótarján	229	250	9,3%
Szekszárd	414	438	5,6%	Miskolc	353	383	8,5%
Kaposvár	423	445	5,3%	Nyíregyháza	472	500	6,0%
Szombathely	523	547	4,7%	Szolnok	406	417	2,7%
Zalaegerszeg	461	476	3,1%	Békéscsaba	357	356	-0,1%

1. táblázat: A medián lakóingatlan árak Magyarország megyeszékhelyein (ezer Ft/m<sup>2</sup>)

(Forrás: [MBH Index](#))

A magyar lakáspiac teljesítménye 2024 Q2:

Negyedéves változás	+2,03%
Éves változás	+12,00%
5 éves változás	+80,00%
10 éves változás	+307,10%
20 éves változás	+268,70%

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