

## MBH Lakásárindex 2023. II. negyedév

### Mi történik a lakáspiacon?

Az előzetes adatok szerint 2023 második negyedévében az árak csökkenése jellemezte a hazai lakáspiacot. A mérséklődés azonban minimális volt mind nominálisan, mind reál értelemben, így azt mondhatjuk, hogy a piac stagnált április és június között.

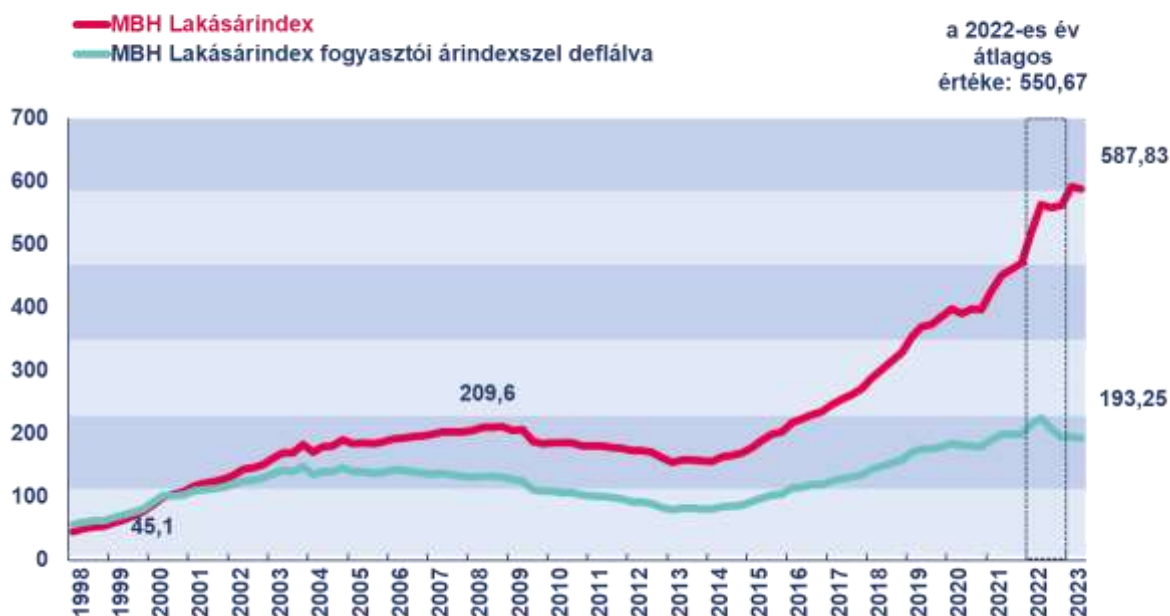
Az MBH Index értéke nominálisan 2023 márciusa és júniusa között 587,83-ra csökkent az előző negyedév 591,4-es szintjéről. Reál értelemben is hasonló mértékű változás következett be az ingatlanok értékében, a reál index értéke 193,25-ra csökkent az előző negyedévi 195,44-os szintről.

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:

2021. IV. negyedév	2022. I. negyedév	2022. II. negyedév	2022. III. negyedév	2022. IV. negyedév	2023. I. negyedév	2023. II. negyedév
471,39	519,20	562,86	558,56	562,06	591,40	<b>587,83</b>

## MBH Index 1998-tól 2023 Q2-ig (2000=100)



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

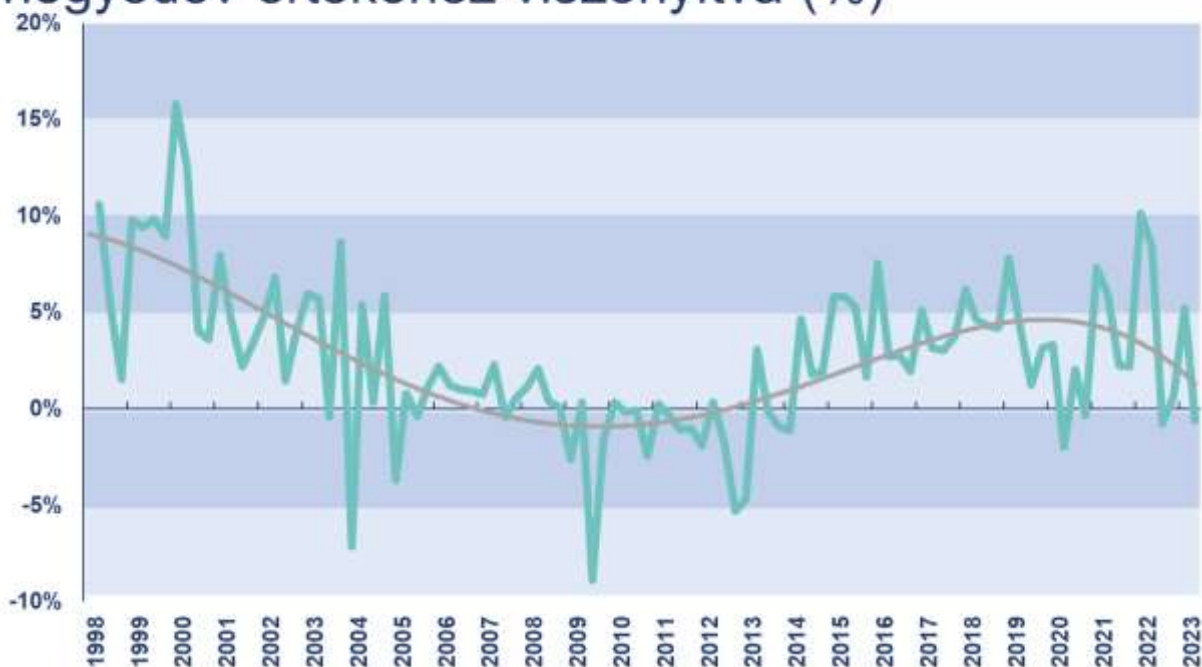
2023 első 3 hónapjában emelkedésnek indult az MBH Index értéke 2022 utolsó negyedévéhez képest, melyet azonban 2023 második negyedévében 0,6 százalékos nominális árcsökkenés követett, reál értelemben pedig 1,12 százalékos estek vissza az árak április és június között.

Egy év alatt összesen 4,4 százalékos emelkedés volt mérhető az index értékében, a magas inflációs rátának köszönhetően azonban az ingatlanok értéke reál értelemben ugyanezen időszak alatt 14,3 százalékkal esett vissza.

2023 áprilisa és júniusa között az MBH Index értéke nominálisan 277,4 százalékkal volt magasabb, mint a felívelés kezdetén, azaz 2014 elején, míg reál értelemben a változás 139,77 százalékos volt.

**Az MBH Index értéke a 2008-as válság előtti maximumhoz képest 2023 második negyedévében 178,3 százalékkal ért el magasabb értéket, ami reál értelemben 46,66 százalékos változást jelentett.**

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



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

## Regionális folyamatok

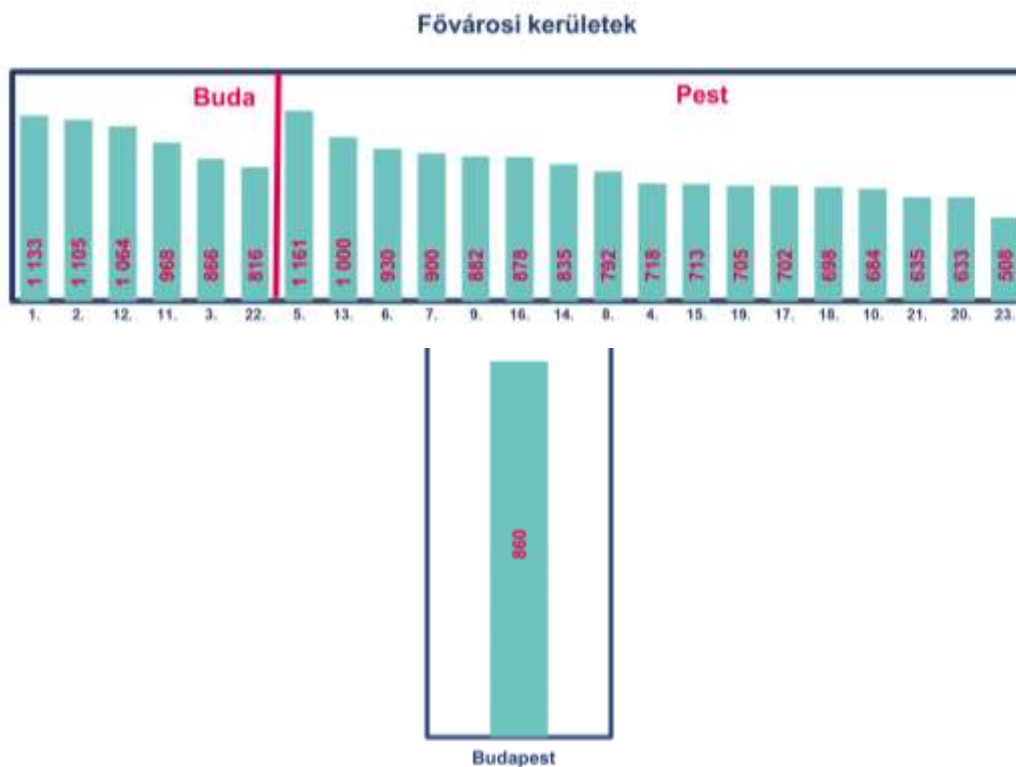
2023 első 6 hónapjában 2022 teljes évéhez viszonyítva minden magyarországi régióban növekedtek a medián fajlagos lakásárak, de az emelkedés mértéke területenként jelentősen eltért. A legnagyobb bővülés a Dél-Dunántúlon volt megfigyelhető, ahol a medián fajlagos árak 25,7 százalékkal lettek magasabbak, de Észak-Magyarországon is 20 százalékot megközelítő növekedés következett be. 10-15 százalék közötti volt a drágulás az Észak-Alföldön (15,6%), a Dél-Alföldön (13,9%) és a Nyugat-Dunántúlon (12,7%). Ugyanakkor a Közép-Dunántúlon és Közép-Magyarországon csupán 5,6, illetve 5,1 százalékkal nőttek a fajlagos medián árak. Meg kell azonban jegyezni, hogy a jelentős árnövekedéssel jellemzett régiókban nagyon kevés tranzakció történt 2023 első felében, így az árak alakulása is nagyobb kilengéseket mutathat.

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



3. ábra: A medián fajlagos lakásárak Magyarország régióiban (ezer Ft/m<sup>2</sup>) (Forrás: [MBH Index](#))

Településtípusok szerint vizsgálva a legnagyobb fajlagos árnövekedés a városokban ment végbe, ahol közel 10 százalékkal emelkedtek az árak 2023 első 6 hónapjában 2022-höz képest. A megyeszékhelyeken 7,35 százalékos változásra került sor, Budapesten ettől kissé lemaradva 4,78 százalékos volt a drágulás mértéke. A községekben az árak 2,54 százalékkal emelkedtek a vizsgált időszakban az előző teljes évhez viszonyítva.



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
	2022	2023	Változás	2022	2023	Változás	
<b>Szekszárd</b>	366	411	12.3%	<b>Kecskemét</b>	468	529	12.9%
<b>Zalaegerszeg</b>	417	465	11.3%	<b>Szeged</b>	523	583	11.4%
<b>Kaposvár</b>	390	429	10.0%	<b>Szolnok</b>	373	412	10.5%
<b>Szombathely</b>	453	494	9.2%	<b>Békéscsaba</b>	316	347	9.8%
<b>Győr</b>	583	613	5.2%	<b>Nyíregyháza</b>	422	461	9.2%
<b>Pécs</b>	470	483	2.8%	<b>Debrecen</b>	605	646	6.9%
<b>Székesfehérvár</b>	577	591	2.4%	<b>Salgótarján</b>	207	218	5.1%
<b>Tatabánya</b>	451	459	1.8%	<b>Eger</b>	466	482	3.5%
<b>Veszprém</b>	625	624	-0.2%	<b>Miskolc</b>	345	353	2.2%

1. táblázat: A medián lakóingatlan árak Magyarország megyeszékhelyein (ezer Ft/m<sup>2</sup>) (Forrás: [MBH Index](#))

A magyar lakáspiac teljesítménye 2023 Q2:

Negyedéves változás	-0,6%
Éves változás	+4,4%
5 éves változás	+94,6%
10 éves változás	+269,3%
20 éves változás	+245,9%

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