

MBH Lakásárindex 2022. IV. negyedév

Mi történik a lakáspiacon?

Az előzetes adatok szerint 2022 negyedik negyedévében a lakásárak némileg növekedtek az előző három hónap visszaesését követően. Az emelkedés azonban minimális volt, így inkább azt mondhatjuk, hogy a piac egyhelyben toporgott 2022 második felében, és a korábbi időszak jelentős drágulási hulláma megtört.

Az MBH Index értéke 2022 negyedik negyedévében 561,59-ra emelkedett az előző negyedév 558,42-es szintjéről, a változás így minimális, 0,57 százalékos volt nominálisan. Reálértékben ugyanakkor jelentős visszaesés látható, a reál index értéke 193,82-re süllyedt az előző negyedév 207,39-es értékéről, ami 6,54 százalékos csökkenést jelentett.

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.

A beérkezett új adatoknak köszönhetően az MBH Lakásárindex korábbi értékeit az alábbiak szerint véglegesítettük.

Az MBH Lakásárindex értékei:

| 2021. III. negyedév | 2021. IV. negyedév | 2022. I. negyedév | 2022. II. negyedév | 2022. III. negyedév | 2022. IV. negyedév |
|---------------------|--------------------|-------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| 460,81 | 471,42 | 518,85 | 562,55 | 558,42 | 561,59 |

MBH Index 1998-tól 2022 Q4-ig (2000=100)



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

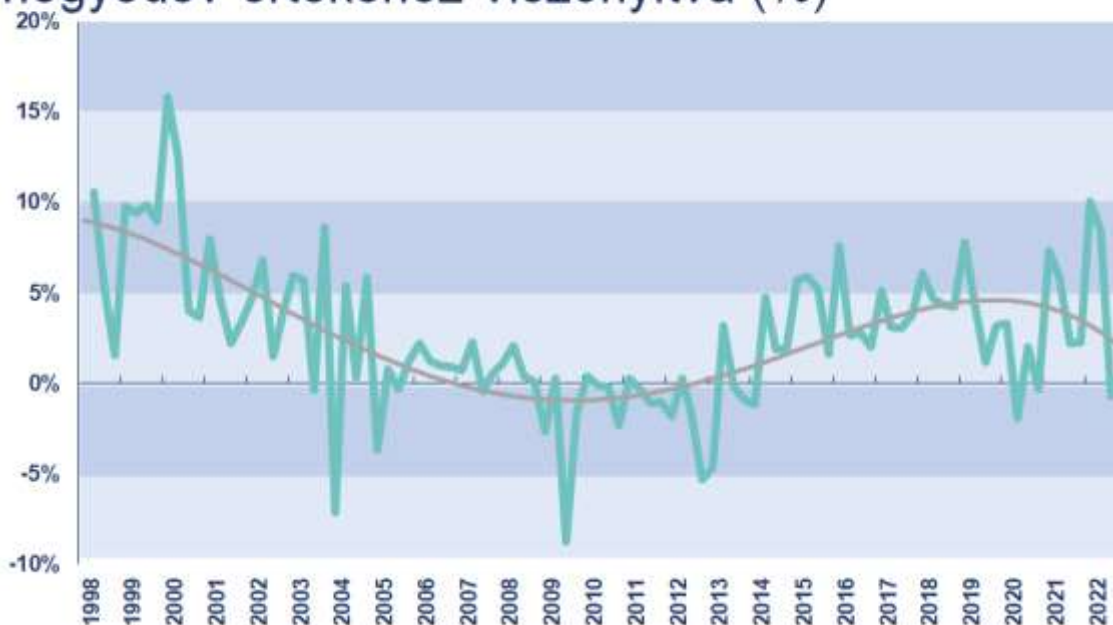
2022 utolsó negyedében minimálisan, 0,57 százalékkal növekedett az MBH Index értéke, az enyhe, 0,73 százalékos harmadik negyedéves csökkenést követően. A magas inflációs ráta miatt ugyanakkor továbbra is jelentős reál árcsökkenés mérhető a hazai lakáspiacon, a harmadik negyedéves 8 százalékos reálár visszaesést 6,54 százalékos követte az előző év utolsó három hónapjában. Éves szinten a nominális árváltozás 19,1, a reál árváltozás pedig -2,9 százalékos volt.

2022 októbere és decembere között az MBH Index értéke nominálisan 260,89 százalékkal volt magasabb, mint a felívelés kezdetén, vagyis 2014 elején, reál értelemben a változás pedig 140,7 százalékos volt.

Az MBH Index a 2008-as válság előtti maximumhoz képest 2022 utolsó negyedévére 172,8 százalékkal ért el magasabb értéket, ami reálértelemben 47,07 százalékos változást jelent.

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

MBH INDEX



2. ábra: Az MBH Lakásárindex változása az előző negyedévhez képest (Forrás: [MBH Index](https://www.mbhindex.hu))

Regionális folyamatok

2022-ben a hazai régiók mindegyikét medián fajlagos árnövekedés jellemezte a 2021-es szinthez képest. A legnagyobb emelkedés a Közép-Dunántúlon volt megfigyelhető, ahol a medián fajlagos árak 27,1 százalékkal lettek magasabbak. Szintén meghaladta a 20 százalékot a drágulás mértéke a Dél-Alföldön (23,4%), Közép-Magyarországon (23,3%) és a Nyugat-Dunántúlon (22,1%). A legkisebb árnövekedésre a Dél-Dunántúlon került sor, ahol az árak 16,7 százalékkal emelkedtek. Az Észak-Alföldet 17,5, Észak-Magyarországot pedig 17 százalékos fajlagos medián árváltozás jellemezte.

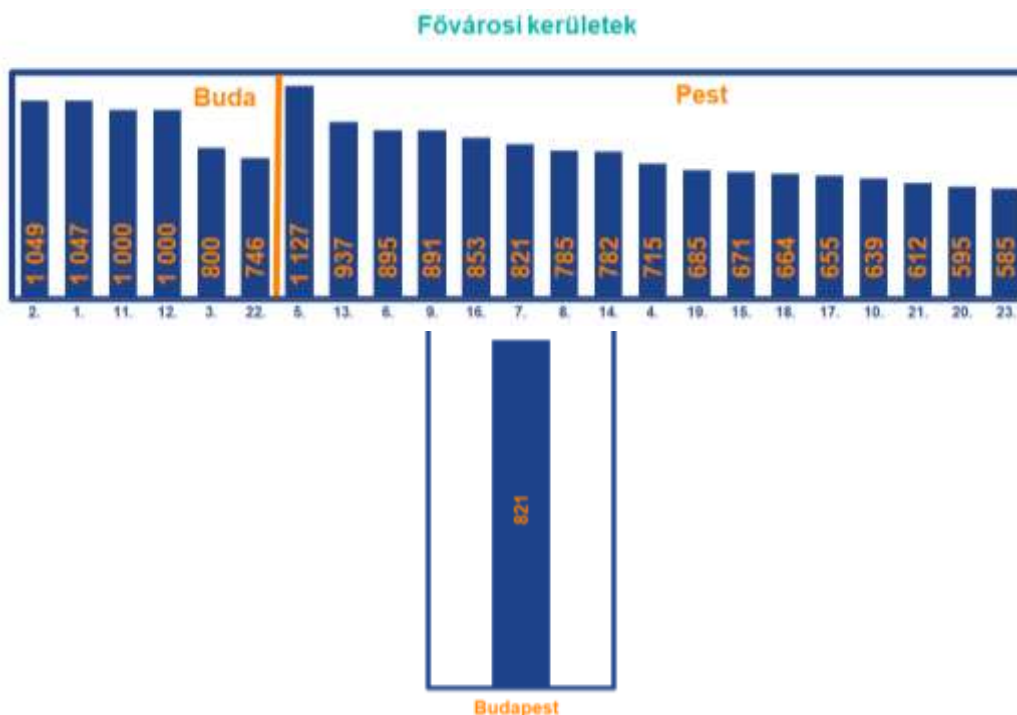
A lakásárak medián értéke - Magyarország régióiban (e Ft)



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

A különböző településtípusok közül a legnagyobb medián fajlagos árváltozás a megyeszékhelyeket jellemezte, ahol 24,34 százalékkal nőttek 2022-ben az árak 2021-hez képest. Budapesten 23,11 százalékos, a városokban pedig körülbelül 20 százalékos változás volt mérhető. A legkisebb árnövekedés a községeket jellemezte, ahol a fajlagos medián árak 12,2 százalékkal emelkedtek.

Budapest és kerületeinek adatai



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/m²):

| A medián fajlagos lakóingatlan-árak a megyeszékhelyeken (ezer Ft/m ²) | | | | | | | |
|---|------|------|----------|--------------------|------|------|----------|
| Nyugat-Magyarország | | | | Kelet-Magyarország | | | |
| | 2021 | 2022 | Változás | | 2021 | 2022 | Változás |
| Pécs | 338 | 470 | 39,1% | Szeged | 407 | 523 | 28,6% |
| Veszprém | 462 | 625 | 35,2% | Miskolc | 271 | 345 | 27,4% |
| Kaposvár | 300 | 390 | 29,9% | Debrecen | 475 | 604 | 27,0% |
| Győr | 449 | 583 | 29,9% | Szolnok | 298 | 373 | 25,2% |
| Zalaegerszeg | 322 | 417 | 29,8% | Eger | 376 | 466 | 23,7% |
| Tatabánya | 357 | 451 | 26,3% | Békéscsaba | 257 | 316 | 22,8% |
| Szombathely | 367 | 453 | 23,3% | Salgótarján | 170 | 207 | 21,9% |
| Székesfehérvár | 473 | 577 | 21,9% | Nyiregyháza | 347 | 422 | 21,6% |
| Szekszárd | 321 | 366 | 13,9% | Kecskemét | 401 | 468 | 16,7% |

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

A magyar lakáspiac teljesítménye 2022 Q4:

| | |
|---------------------|---------|
| Negyedéves változás | +0,57% |
| Éves változás | +19,1% |
| 5 éves változás | +106,6% |
| 10 éves változás | +246,9% |
| 20 éves változás | +270,2% |

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