

MBH Lakásárindex 2023. I. negyedév

Mi történik a lakáspiacon?

Az előzetes adatok szerint, 2023 első három hónapjában ismét árnövekedés jellemezte a hazai lakáspiacot. Az emelkedés azonban csak a nominális árakban volt megfigyelhető, reál értelemben továbbra is csökkenés jellemezte a piacot, bár a visszaesés mérséklődött az előző negyedévekhez képest.

Az MBH Index értéke 2023 első negyedévében 582,55-ra emelkedett az előző negyedév 561,59-os szintjéről, így az előző negyedévek után ismét egy nagyobb nominális növekedés volt tetten érhető. Reál értelemben ugyanakkor továbbra is veszítettek értékükből a hazai lakóingatlanok, a reál index értéke 192,52-ra süllyedt az előző negyedév 293,82-os értékéről.

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
471,42	518,85	562,55	558,42	561,59	582,55

MBH Index 1998-tól 2023 Q1-ig (2000=100)

MBH INDEX



1.

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

2022 utolsó két negyedévében megtorpanás jellemezte a hazai lakáspiacot, a harmadik negyedév enyhe csökkenést, a negyedik pedig enyhe növekedést hozott. 2023 első negyedévében ugyanakkor magasabb áremelkedés volt tetten érhető nominálisan, 3,73 százalékos. A továbbra is magas inflációs ráta miatt azonban a nominális növekedés ellenére

reál csökkenés volt megfigyelhető, igaz, a korábbi negyedéveknél jóval enyhébb, 0,67 százalékos visszaesésre került csak sor az év első három hónapjában. Éves szinten 2023 első negyedévében a nominális növekedés 12,3 százalékos, míg a reál változása -10,5 százalékos volt.

2014 elejéhez, vagyis a felívelés kezdetéhez képest 2023 első negyedévére az MBH Index értéke nominálisan 274,4 százalékkal növekedett, míg reál értelemben a változás 139,1 százalékos volt.

Az MBH Index értéke a 2008-as válság előtti maximumhoz képest 2023 első három hónapjában 183 százalékkal volt magasabb, reál értelemben pedig 46,1 százalékkal.

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 negyedévében a hazai régiókban 2022 teljes évéhez képest a növekedése volt a főszerep, bár az áremelkedés mértéke nagyon eltérő volt az egyes területeken. A legnagyobb árváltozás a Dél-Dunántúlt jellemezte, ahol közelítette a 30 százalékot az emelkedés mértéke, túl lépett a 20 százalékon a drágulás a Nyugat-Dunántúlon, és közelítette azt a Dél-Alföldön és Észak-Magyarországon is. A legkisebb árváltozás a Közép-Dunántúlhoz kapcsolódott, de Közép-Magyarországon is csak 4,3 százalékos volt. Az Észak-Alföldön az árak 11,7 százalékkal növekedtek.

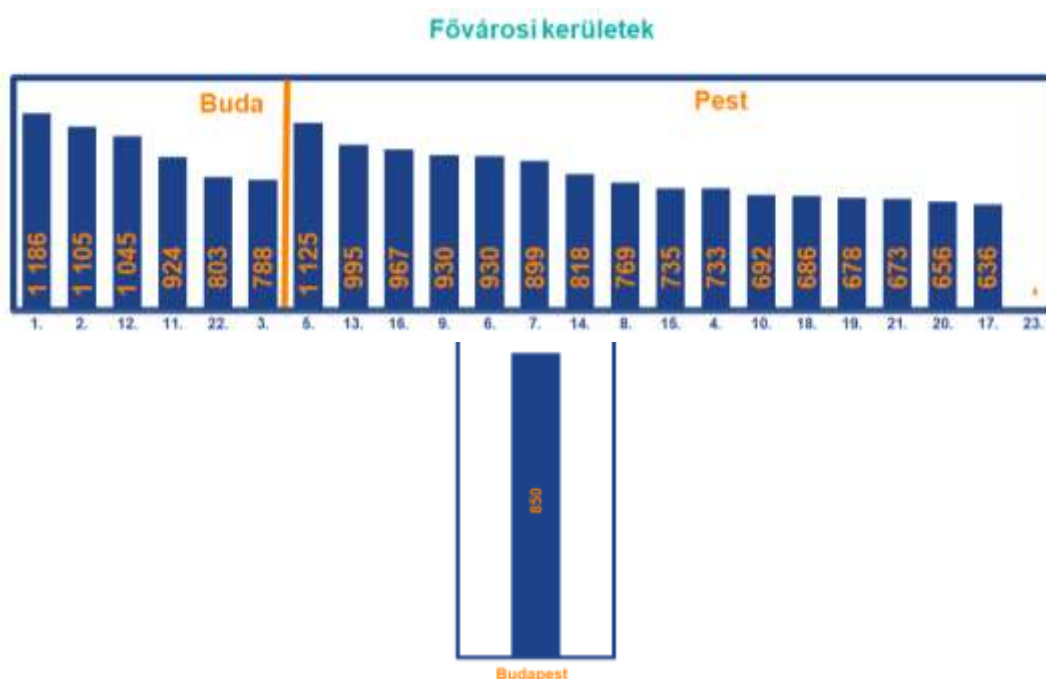
A lakásárak medián értéke - Magyarország régióiban (e Ft)



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

A különböző településtípusok között is vegyesen alakult az árak változása. A legnagyobb növekedés a kisebb városok esetében volt tapasztalható, ahol 7,31 százalékkal nőttek az árak 2023 első negyedévében 2022-höz képest. A megyeszékhelyeken és a fővárosban 4,2 illetve 3,57 százalékos változás volt jellemző, míg a községekben az árak enyhén (-1,51%) csökkentek.

Budapest és kerületeinek adatai



4. 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			
	2022	2023	Változás		2022	2023	Változás
Zalaegerszeg	417	512	22,6%	Békéscsaba	316	375	18,8%
Szekszárd	366	410	12,1%	Szeged	523	618	18,1%
Kaposvár	390	434	11,5%	Debrecen	604	675	11,7%
Pécs	470	519	10,4%	Szolnok	373	403	8,1%
Győr	583	638	9,5%	Kecskemét	468	504	7,6%
Szombathely	453	491	8,4%	Eger	466	500	7,4%
Székesfehérvár	577	594	3,0%	Nyiregyháza	422	452	7,1%
Tatabánya	451	453	0,4%	Salgótarján	207	216	4,1%
Veszprém	625	610	-2,4%	Miskolc	345	342	-0,9%

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

A magyar lakáspiac teljesítménye 2023 Q1:

Negyedéves változás	+3,73%
Éves változás	+12,3%
5 éves változás	+102%
10 éves változás	+277,6%
20 éves változás	+262,4%

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