

MBH Lakásárindex 2023. III. negyedév

Mi történik a lakáspiacon?

Az előzetes, rendelkezésre álló adatok szerint 2023 harmadik negyedévében a második negyedéves stagnálás után az árak enyhe csökkenése jellemezte a hazai lakáspiacot. A visszaesés mértéke 2 százalék alatt maradt nominálisan, reál értelemben pedig nem érte el a 4 százalékot.

Az MBH Index értéke 2023 harmadik negyedévben nominálisan 583,12-re mérséklődött az előző negyedév 592,68-os szintjéről. Reál értelemben a csökkenés az előbbinél nagyobb mértékű volt, a reál index értéke 194,84-ről 187,67-ra süllyedt vissza.

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. I. negyedév	2022. II. negyedév	2022. III. negyedév	2022. IV. negyedév	2023. I. negyedév	2023. II. negyedév	2023. III. negyedév
518,44	562,26	557,76	560,89	589,44	592,68	583,12

MBH Index 1998-tól 2023 Q3-ig (2000=100)



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

Az előző negyedévek többnyire stagnálása, illetve az ez alól kivételt jelentő első negyedév nagyobb növekedését követően az MBH Index értéke csökkent 2023 harmadik negyedévében. Nominálisan a lakások ára 1,61 százalékkal esett vissza július és szeptember között. Reálértelemben a mérséklődés az előzőnél nagyobb mértékű volt, a lakóingatlanok

3,68 százalékot veszítettek az értékükből egy negyedév alatt. Ez azt jelenti, hogy a 2022 harmadik és 2023 harmadik negyedéve között eltelt egy év során a lakóingatlanok ára nominálisan 4,5 százalékkal növekedett, míg reál értelemben 9,4 százalékkal csökkent.

2023 harmadik negyedévében az MBH Index értéke nominálisan 274,39 százalékkal volt magasabb, mint a felívelés kezdetén, azaz 2014 elején, míg reál értelemben a változás 132,85 százalékos volt.

A 2008-as válság előtti maximumhoz képest az MBH Index értéke 2023 júliusa és szeptembere között 176,07 százalékkal állt magasabb értéken, ami reál értelemben 42,42 százalékos változást jelentett.

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

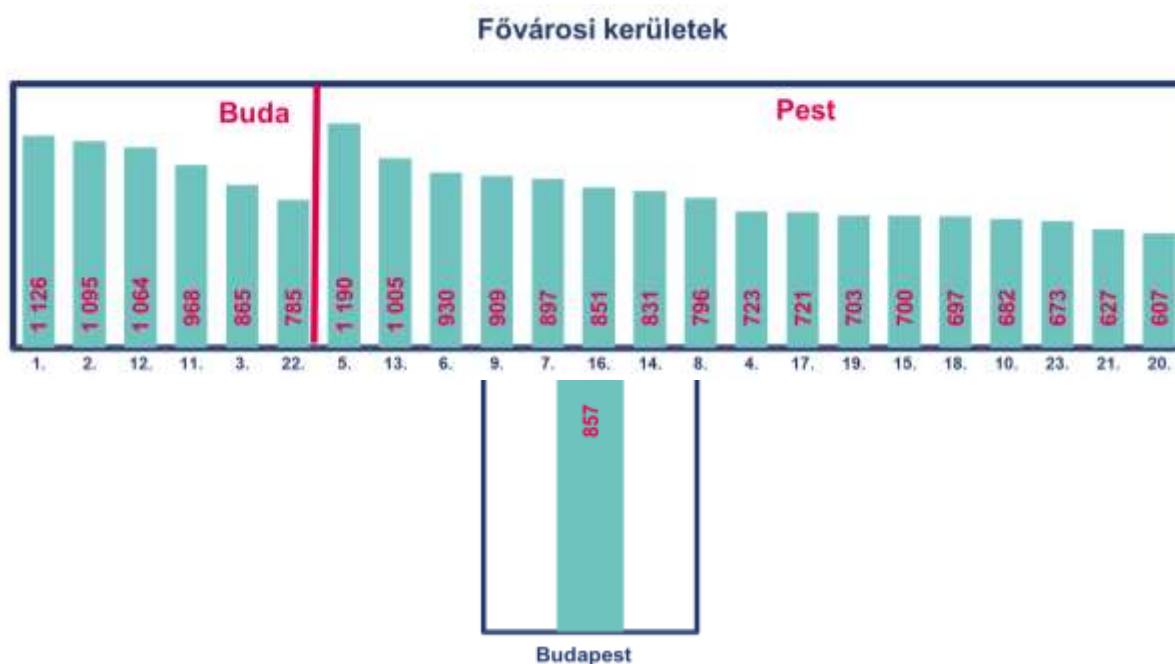
2023 első 9 hónapjában valamennyi régióban növekedés volt tapasztalható a medián fajlagos lakásárakban a 2022-es szinthez képest, ennek mértékében azonban jelentős különbség mutatkozott az egyes területi egységek között. A legnagyobb áremelkedés a Dél-Dunántúl régiót jellemezte, ahol a medián fajlagos lakásárak 25,7 százalékkal nőttek. Ugyanakkor Közép-Magyarországon, csak 3,9 százalékos árváltozás volt megfigyelhető, illetve nem sokkal haladta meg ezt a Közép-Dunántúlon mért áremelkedés sem, mely 5,6 százalékos volt. A többi régió esetében 10 és 20 százalék közötti fajlagos áremelkedésre került sor, a Nyugat-Dunántúlon 11,9, az Észak-Alföldön 12,7, a Dél-Alföldön 14,3, míg Észak-Magyarországon 17,5 százalékkal változtak az árak a 2022-ben és a 2023 első három negyedévében mért között.

A lakásárak medián értéke - Magyarország régióiban (e Ft)



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

Településtípusok szerint vizsgálva a legnagyobb fajlagos árnövekedés a városokban volt tapasztalható 2023 első 9 hónapjában, ahol a 2022-es szinthez képest 12,34 százalékkal emelkedtek az árak. A második legnagyobb növekedés a megyeszékhelyeket jellemezte, 7,85 százalékos volt esetükben a változás. A fővárosban és a községekben alacsonyabb mértékű árnövekedés volt megfigyelhető, előbbieknél 4,46 százalékkal, utóbbiaknál 3,94 százalékkal bővültek az árak.



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
Székszárd	366	417	13,8%	Békéscsaba	316	359	13,7%
Zalaegerszeg	417	466	11,5%	Salgótarján	207	232	12,1%
Kaposvár	390	426	9,4%	Nyíregyháza	422	468	10,8%
Szombathely	453	495	9,2%	Szeged	523	571	9,2%
Pécs	470	500	6,3%	Kecskemét	468	511	9,1%
Győr	583	610	4,6%	Debrecen	605	651	7,7%
Székesfehérvár	577	588	1,9%	Szolnok	373	396	6,2%
Tatabánya	451	459	1,8%	Eger	466	482	3,6%
Veszprém	625	622	-0,6%	Miskolc	345	355	2,8%

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

A magyar lakáspiac teljesítménye 2023 Q3:

Negyedéves változás	-1,61%
Éves változás	+4,5%
5 éves változás	+85,4%
10 éves változás	+266,9%
20 éves változás	+244,4%

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