

MBH Lakásárindex 2023. IV. negyedév

Mi történik a lakáspiacon?

Az előzetes, rendelkezésre álló adatok szerint 2023 negyedik negyedévében tovább folytatódott a lakásárak stagnálása a hazai piacon. A változás mértéke alig kimutatható, mindössze 0,11 százalékos volt, reál értelemben pedig -0,41 százalékos csökkenésre került sor.

Az MBH Index értéke 2023 negyedik negyedévben nominálisan 596,78-as értéken állt, a harmadik negyedéves 596,11-es szint után. A reál Index a korábbi 191,84-es értékről 2023 negyedik negyedévére 191,06-ra mérséklődött.

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. II. negyedév | 2022. III. negyedév | 2022. IV. negyedév | 2023. I. negyedév | 2023. II. negyedév | 2023. III. negyedév | 2023. IV. negyedév |
|--------------------|---------------------|--------------------|-------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| 562,26 | 557,76 | 560,89 | 589,44 | 592,68 | 596,11 | 596,78 |

MBH Index 1998-tól 2023 Q4-ig (2000=100)



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

Utoljára 2023 első negyedévében jellemezte nagyobb növekedés a hazai lakáspiacot, az azóta eltelt három negyedév inkább stagnálást hozott. Míg 2023 januárja és márciusa között az MBH Index értéke még több, mint 5 százalékkal emelkedett az előző negyedévhez képest, a másodikat 0,55, a harmadikat 0,58, míg a negyediket 0,11 százalékos változás

jellemezte. A 2022 és 2023 utolsó negyedéve között eltelt 1 évben a lakásárak 6,4 százalékkal emelkedtek nominálisan. Reálértelmben az eltelt 1 év során a lakásárak csökkenése volt megfigyelhető, a mérséklődés 1,3 százalékos volt.

2023 utolsó negyedévében az MBH Index értéke nominálisan 283,16 százalékkal volt magasabb, mint a felívelés kezdetén, azaz 2014 elején, míg reál értelemben a változás 137,06 százalékos volt.

Az MBH Index értéke 2023 negyedik negyedévében 182,53 százalékkal állt magasabb értéken mint, a 2008-as válság előtti maximum pontján, ami reál értelemben 45 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-ban az ország összes régiójában emelkedett a lakások fajlagos medián ára a 2022-eshez képest. Ugyanakkor az emelkedés mértékében számottevő különbségek voltak megfigyelhetőek. A legjelentősebb növekedés a Dél-Dunántúlt jellemezte, itt a fajlagos medián árak 24,2 százalékkal változtak. Ugyanakkor Közép-Magyarországon az áremelkedés mértéke mindössze 3,9 százalékos volt, illetve a Közép-Dunántúlon is bőven 10 százalék alatt alakult (6%). A többi régióban a növekedés 10-20 százalék között mozgott, az Észak-Alföldön 13,1%, a Nyugat-Dunántúlon 13,8%, a Dél-Alföldön 14,8%, Észak-Magyarországon pedig 16,9 százalékos medián fajlagos árváltozásra került sor 2022 és 2023 között.

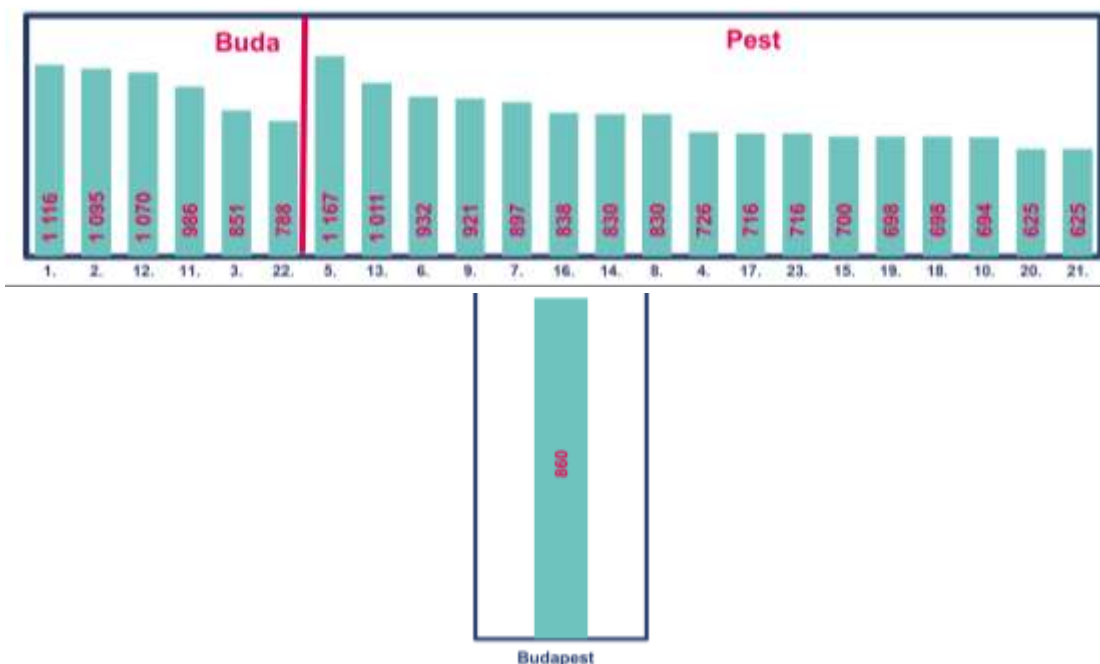
A lakásárak medián értéke - Magyarország régióiban (e Ft)



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

Településtípusok szerint vizsgálva a városokban következett be a legnagyobb áremelkedés, itt 2023-ban 2022-höz képest több, mint 16 százalékkal nőttek a medián fajlagos árak. A legkisebb változás Budapestet jellemezte 5 százalék alatti emelkedéssel. A községekben nagyjából 6,5 százalékkal nőttek az árak, míg a megyeszékhelyeken közel 9 százalékos változás volt mérhető.

Fővárosi kerületek



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/m ²) | | | | | | | |
|---|---------------------|------|----------|--------------------|------|----------|----------|
| | Nyugat-Magyarország | | | Kelet-Magyarország | | | Változás |
| | 2022 | 2023 | Változás | 2022 | 2023 | Változás | |
| Szombathely | 453 | 519 | 14,6% | Békéscsaba | 316 | 359 | 13,7% |
| Szekszárd | 366 | 416 | 13,5% | Nyiregyháza | 422 | 471 | 11,5% |
| Zalaegerszeg | 417 | 460 | 10,1% | Salgótarján | 207 | 230 | 11,0% |
| Kaposvár | 390 | 425 | 9,1% | Szeged | 523 | 571 | 9,2% |
| Pécs | 470 | 500 | 6,3% | Debrecen | 605 | 660 | 9,1% |
| Győr | 583 | 604 | 3,6% | Kecskemét | 468 | 509 | 8,8% |
| Székesfehérvár | 577 | 597 | 3,5% | Szolnok | 373 | 404 | 8,4% |
| Tatabánya | 451 | 459 | 1,8% | Eger | 466 | 478 | 2,6% |
| Veszprém | 625 | 625 | 0,0% | Miskolc | 345 | 353 | 2,3% |

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

A magyar lakáspiac teljesítménye 2023 Q4:

| | |
|---------------------|---------|
| Negyedéves változás | +0,11% |
| Éves változás | +6,4% |
| 5 éves változás | +81,7% |
| 10 éves változás | +278,9% |
| 20 éves változás | +224,5% |

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