

MBH Lakásárindex 2024. I. negyedév

Mi történik a lakáspiacon?

Az előzetes, rendelkezésre álló adatok szerint 2024 első negyedévében élénk volt a lakáspiaci kereslet, az árak több mint 2,33 százalékkal emelkedtek, reál értelemben pedig 1,86 százalékos árnövekedés volt megfigyelhető.

Az MBH Index nominális értéke a 2023 negyedik negyedévi 610,33-ról 2024 első negyedévére 624,56-ra emelkedett. A reál index pedig 199,03-as értéken állt, a negyedik negyedéves 195,4-es szint után.

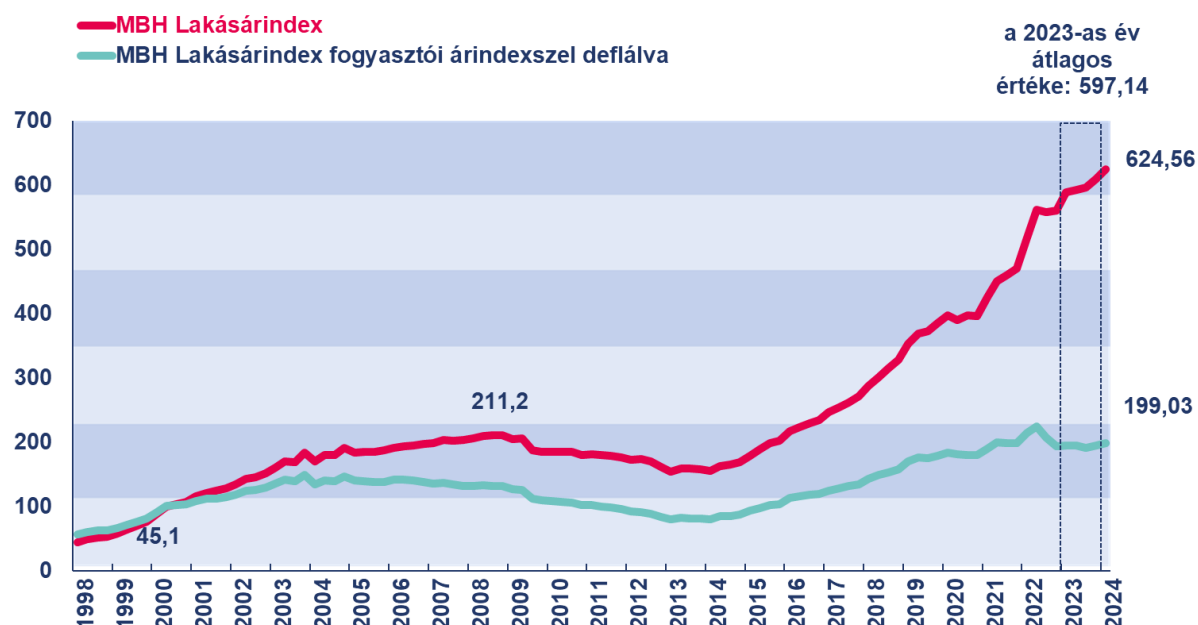
Az aktuális mutató előállításához az MBH piaci információi és saját megfigyelései mellett felhasználtuk a Nemzeti Adó- és Vámhivatal által az adott időszakra feldolgozott valamennyi adatot.

Az MBH Lakásárindex értékei:

2022. III. negyedév	2022. IV. negyedév	2023. I. negyedév	2023. II. negyedév	2023. III. negyedév	2023. IV. negyedév	2024. I. negyedév
557,76	560,89	589,44	592,68	596,11	610,33	624,56

MBH Index 1998-tól 2024 Q1-ig (2000=100)

MBH INDEX



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

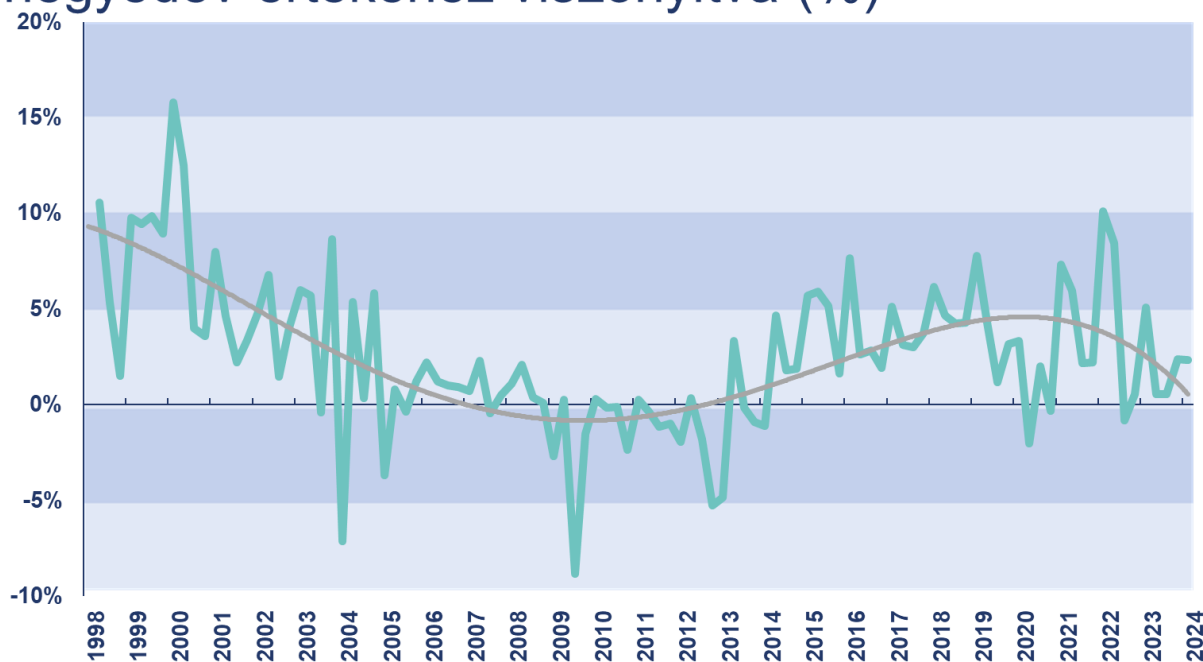
2023 utolsó negyedéve után 2024 első negyedévében is élénk maradt a hazai lakáspiac. Az idei január és március közötti időszakban a lakóingatlanok ára 2,33 százalékkal emelkedett az előző negyedéves 2,39 százalék után. Ami különösen jelentős növekedés az azt megelőző

két negyedéves stagnálás után, 2023 második és harmadik negyedévében ugyanis csak 0,55 és 0,58 százalékkal emelkedtek az árak a hazai piacon. Utoljára a tavalyi első negyedévet jellemezte jelentősebb növekedés, amikor több, mint 5 százalékos drágulás volt megfigyelhető. A 2023 első és 2024 első negyedéve között eltelt 1 év során a lakóingatlanok ára 6 százalékkal emelkedett, míg reál értelemben 1 év alatt 2,2 százalékkal nőttek az árak. Az első negyedéves változás azonban ennél akár magasabb is lehetett, egyelőre még kevesebb tranzakciós adat érkezett be az előző negyedéves adásvételi számok és a továbbra is élénk kereslet alapján, így a drágulás mértéke vélhetően felfelé módosulhat majd, ahogy az a 2023 utolsó negyedévében is megfigyelhető volt a nagy számban utólag beérkező adásvételi adatoknak köszönhetően.

2024 első negyedévére az MBH Index értéke a válság utáni felívelés kezdetéhez, vagyis 2014 elejéhez képest 301 százalékkal emelkedett, a változás reál értelemben pedig 146,95 százalékos volt.

Az MBH Index értéke a 2008-as válság előtti maximumhoz képest 195,69 százalékkal állt magasabb értéken, míg reálértelemben a növekedés 51,05 százalékos volt.

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

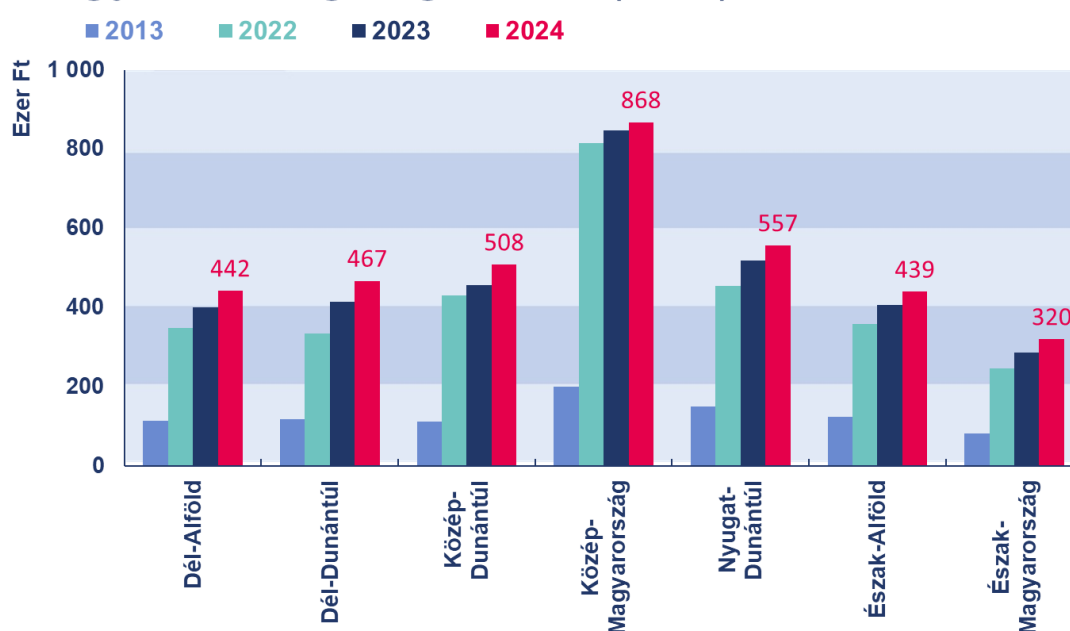


2. ábra: Az MBH Lakásárindex változása az előző negyedévhez képest
(Forrás: [MBH Index](#))

Regionális folyamatok

2023 átlagos szintjéhez képest 2024 első negyedében az ország minden régiójában emelkedett a lakások fajlagos medián ára az eddig beérkező adatok alapján. Ugyanakkor ennek mértéke jelentősen eltért. Az előzetes számok szerint a legkisebb növekedés Közép-Magyarországot jellemezte (2,4%), amit már jelentősebb emelkedéssel a Nyugat-Dunántúl (7,5%) és az Észak-Alföld (8,3%) követett. A többi régió esetében pedig még nagyobb, 10 százalék feletti drágulás volt kimutatható. A legnagyobb árnövekedés a Dél-Dunántúlt jellemezte, 12,8 százalékkal, míg a Közép-Dunántúlon és Észak-Magyarországon 11,4 százalékos, a Dél-Alföldön pedig 10,5 százalékos változás volt mérhető.

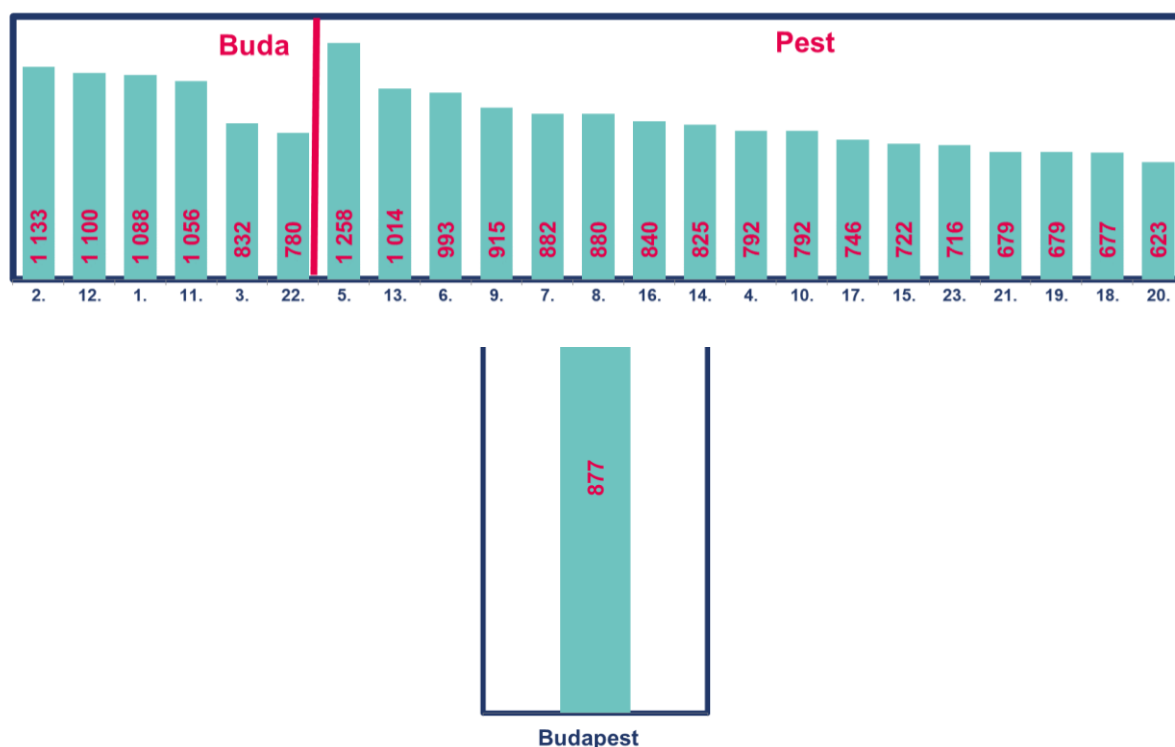
A lakások medián értéke - Magyarország régióiban (e Ft)



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

Településtípusok szerint vizsgálva a városok vezették magasan a drágulási versenyt, ahol a beérkező adatok alapján 2023 átlagos szintje és 2024 első negyedéve között kimutatott növekedés 20 százalék körül alakult (20,1%). Ettől messze elmaradt községeket jellemző áremelkedés, itt 6,48 százalékkal változtak az árak, Budapesten 1,92 százalékkal, míg a vármegyeszékhelyeket és vármegyei jogú városokat inkább stagnálás jellemezte (+0,99%) az előzetes számok szerint.

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/m²)							
Nyugat-Magyarország				Kelet-Magyarország			
	2023	2024 Q1	Változás		2023	2024 Q1	Változás
Szombathely	523	617	18,1%	Kecskemét	504	592	17,5%
Tatabánya	459	491	6,9%	Debrecen	657	753	14,7%
Székesfehérvár	597	636	6,4%	Eger	477	519	8,8%
Veszprém	621	655	5,5%	Miskolc	353	375	6,3%
Kaposvár	423	445	5,2%	Salgótarján	229	240	5,0%
Szekszárd	414	434	4,9%	Nyíregyháza	472	493	4,5%
Győr	604	623	3,1%	Szolnok	406	422	4,0%
Pécs	500	496	-0,8%	Szeged	570	567	-0,6%
Zalaegerszeg	461	451	-2,1%	Békéscsaba	357	353	-1,1%

1. táblázat: A medián lakóingatlan árak Magyarország megyeszékhelyein (ezer Ft/m²)

(Forrás: [MBH Index](#))

A magyar lakáspiac teljesítménye 2024Q1:

Negyedéves változás	+2,33%
Éves változás	+6,00%
5 éves változás	+76,70%
10 éves változás	+301,00%
20 éves változás	+265,70%

2. táblázat: A lakásárak változása különböző időtávokon Magyarországon

(Forrás: [MBH Index](#))