

**MBH Lakásárindex 2024.
IV. negyedév**

MBH Lakásárindex 2024. IV. negyedév

Mi történik a lakáspiacon?

Az előzetes, rendelkezésre álló adatok szerint 2024 negyedik negyedévére 2024 harmadik negyedévéhez képest a hazai lakások ára 1,7 százalékkal emelkedett, a változás reál értelemben pedig 0,91 százalékos volt.

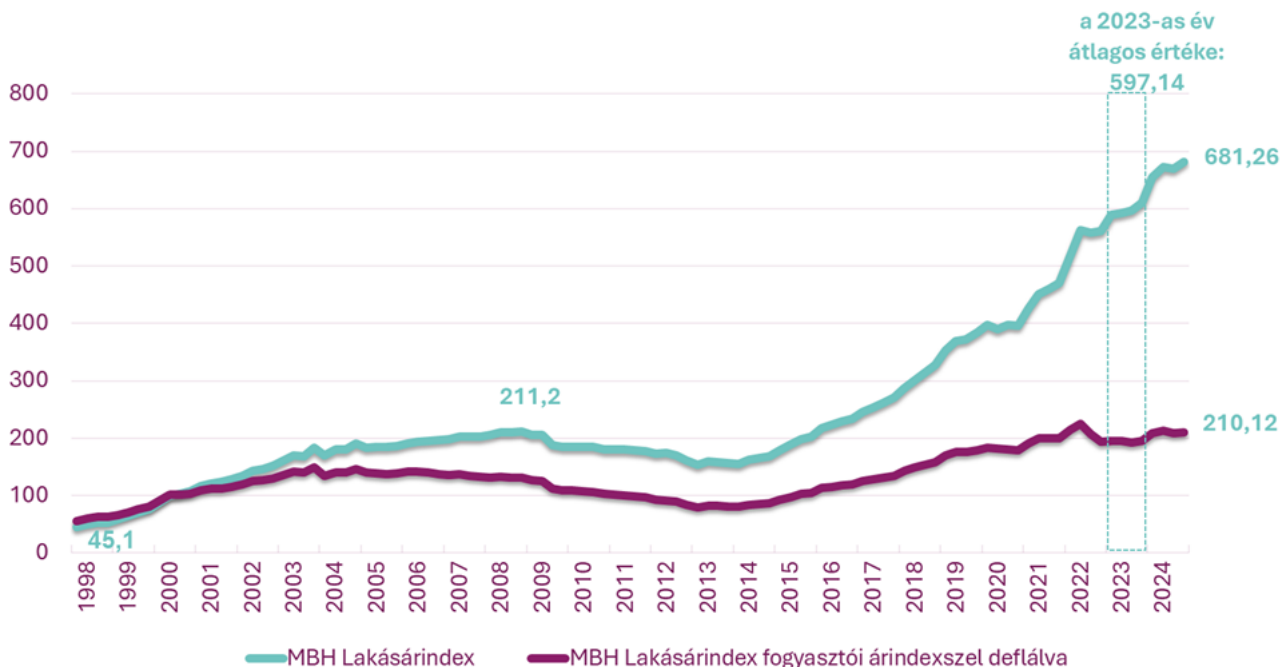
Az MBH Index nominális értéke 2024 utolsó három hónapjára 681,26-ra emelkedett az előző negyedéves 669,65-ös színtről. A reál index ugyanezen időszak alatt 210,12-re növekedett a korábbi 208,22-es színtről.

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:

2023. II. negyedév	2023. III. negyedév	2023. IV. negyedév	2024. I. negyedév	2024. II. negyedév	2024. III. negyedév	2024. IV. negyedév
592,68	596,11	610,33	654,37	671,87	669,65	681,26

MBH Index 1998-tól 2024 Q4-ig (2000=100)

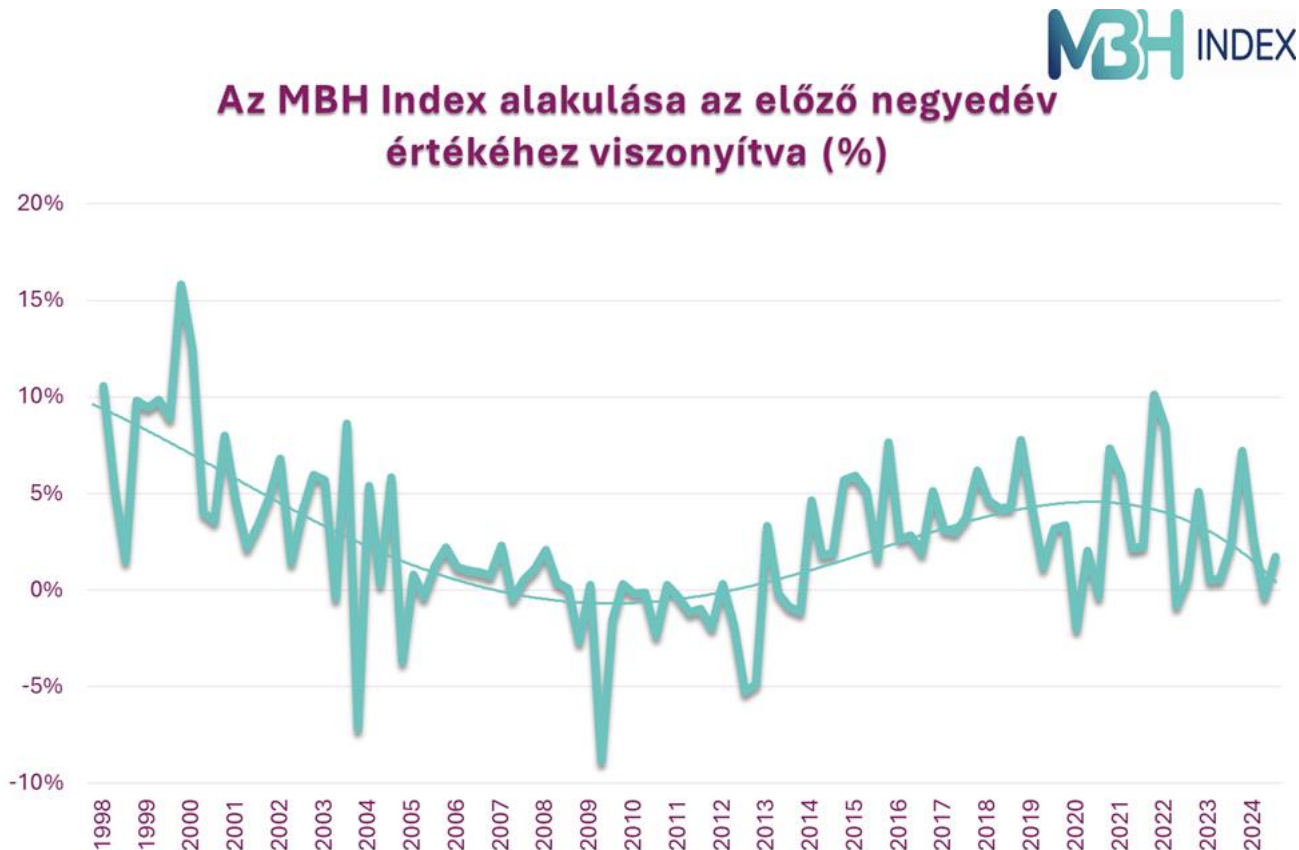


1. ábra: Az MBH Lakásárindex alakulása (Forrás: [MBH Index](#))

A lakások tovább emelkedtek 2024 negyedik negyedévében, a harmadik negyedéves enyhe stagnálást követően. Az áremelkedés 1,73 százalékos volt, az első negyedéves 7,22 százalékos és a második negyedéves 2,67 százalékos növekedést követően. Így összességében egy év alatt, 2023 negyedik és 2024 negyedik negyedéve között 11,6 százalékkal drágultak a lakóingatlanok Magyarországon, míg reálértelemben az árak változása 7,5 százalékos volt.

Az MBH Index értéke 2014 elejéhez, vagyis a válság utáni felívelés kezdetéhez képest 2024 negyedik negyedévére 337,4 százalékkal emelkedett, a változás reál értelemben pedig 160,71 százalékos volt.

Az MBH Index értéke a 2008-as válság előtti maximumhoz képest 222,53 százalékkal állt magasabb értéken 2024 utolsó három hónapjában, míg reálértelemben a növekedés 59,47 százalékos volt.



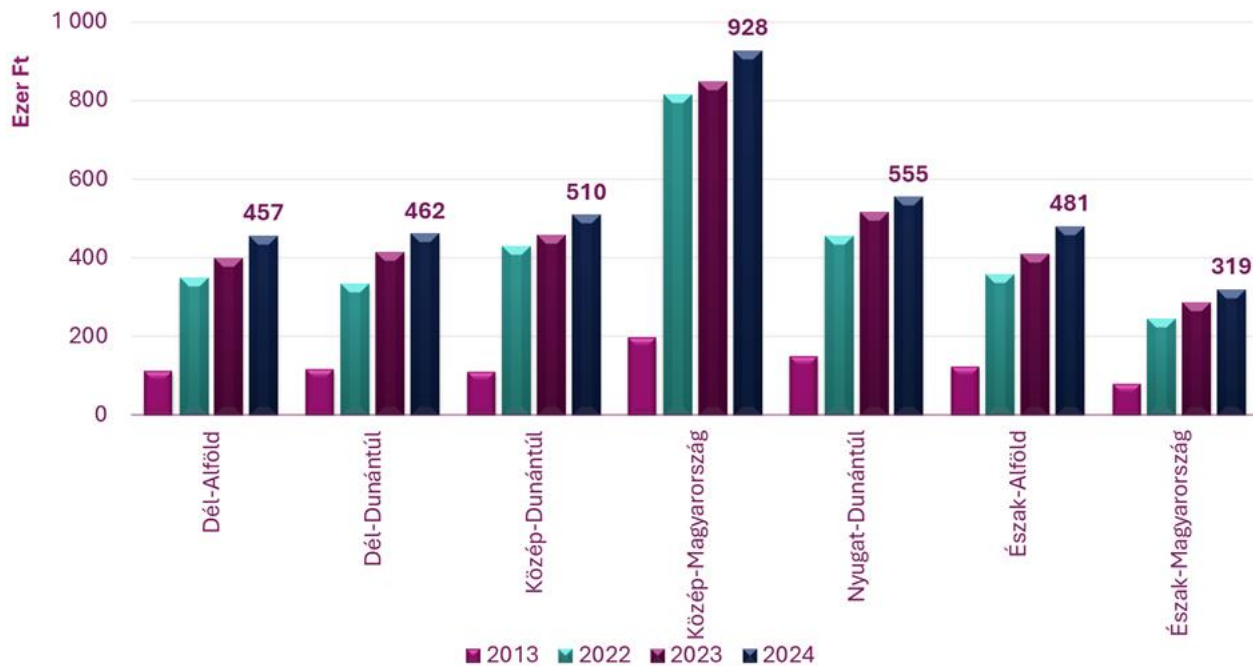
2. ábra: Az MBH Lakásárindex változása az előző negyedévhez képest

(Forrás: [MBH Index](#))

Regionális folyamatok

2024-ben minden régióban emelkedtek a lakásárak, 2023 átlagos szintjeihez képest a 2024-es átlagos szintek között a legnagyobb változás az Észak-Alföldet jellemezte, ahol 17,2 százalékos növekedés volt mérhető, míg a legkisebb mértékben a Nyugat-Dunántúlon emelkedett a gazdát cserélt ingatlanok medián fajlagos ára (7,2%). A lakásokért fizetett négyzetméterár szintén kétszámjegyű növekedést mutatott a Dél-Alföldön (14,2%), a Közép-Dunántúlon (11,5%), a Dél-Dunántúlon (11,2%) és Észak-Magyarországon (11,1%), míg Közép-Magyarországon 9,2 százalékkal lett magasabb a medián fajlagos ár.

A lakásárak medián értéke - Magyarország régióiban (e Ft)

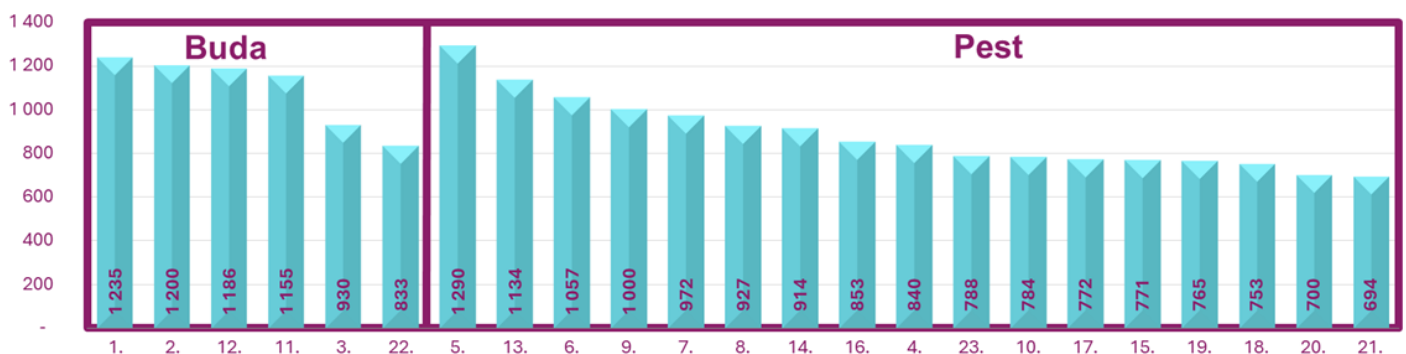


3. ábra: A medián fajlagos lakásárak Magyarország régióiban (ezer Ft/m²)

(Forrás: MBH Index)

Településtípusok szerint, 2023 átlagos szintjeihez képest 2024-ben a lakásokért fizetett négyzetméterárak a legnagyobb mértékben a községek esetében emelkedtek, míg a legkevésbé Budapesten, amelyet 10,26 százalékos fajlagos áremelkedés jellemzett, de nagyjából hasonló árváltozásra került sor a vármegyeszékhelyeken is. (11,02%)

Fővárosi kerületek





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			
	2023	2024	Változás		2023	2024	Változás
Győr	604	670	10,9%	Szeged	570	668	17,2%
Tatabánya	459	509	10,9%	Debrecen	657	768	16,9%
Pécs	500	553	10,6%	Kecskemét	504	576	14,4%
Székesfehérvár	597	653	9,3%	Eger	477	532	11,5%
Szekszárd	414	452	9,1%	Salgótarján	229	255	11,2%
Veszprém	621	667	7,3%	Nyíregyháza	472	524	11,0%
Szombathely	523	559	7,0%	Miskolc	353	387	9,7%
Kaposvár	423	450	6,4%	Békéscsaba	357	373	4,4%
Zalaegerszeg	461	480	4,0%	Szolnok	406	411	1,3%

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

A magyar lakáspiac teljesítménye 2024 Q4:

Negyedéves változás	+1,73%
Éves változás	+11,6%
5 éves változás	+77,0%
10 éves változás	+302,8%
20 éves változás	+256,4%

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