

MBH Lakásárindex 2025. I. negyedév

MBH Lakásárindex 2025. I. negyedév

Mi történik a lakáspiacon?

Az előzetes, rendelkezésre álló adatok szerint 2025 első negyedévében is tovább folytatódott az áremelkedés a hazai lakáspiacon, az árak 4,2 százalékkal nőttek 2025 első negyedévére 2024 utolsó negyedévéhez képest. A változás reál értelemben 2,24 százalékos volt.

Az MBH Index nominális értéke 2025 első negyedévére 721,02-re változott a 2024 utolsó negyedéves 691,96-os szintről. A reál index 218,21-on állt az egy negyedévvvel korábbi 213,43 után.

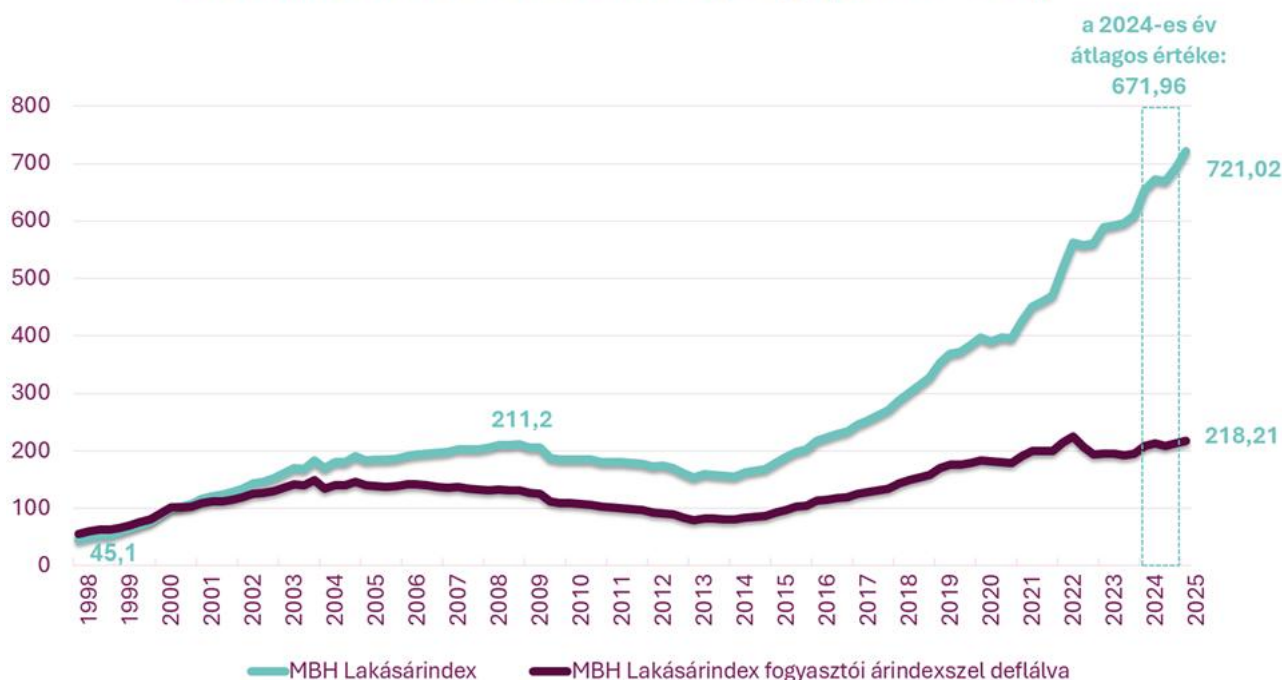
Az aktuális mutató előállításához az MBH piaci információi és saját megfigyelései mellett felhasználtuk a Nemzeti Adó- és Vámhivatal által az adott időszakra feldolgozott valamennyi adatot.

Az MBH Lakásárindex értékei:

2023. III. negyedév	2023. IV. negyedév	2024. I. negyedév	2024. II. negyedév	2024. III. negyedév	2024. IV. negyedév	2025. I. negyedév
596,11	610,33	654,37	671,87	669,65	691,96	721,02

MBH INDEX

MBH Index 1998-tól 2025 Q1-ig (2000=100)

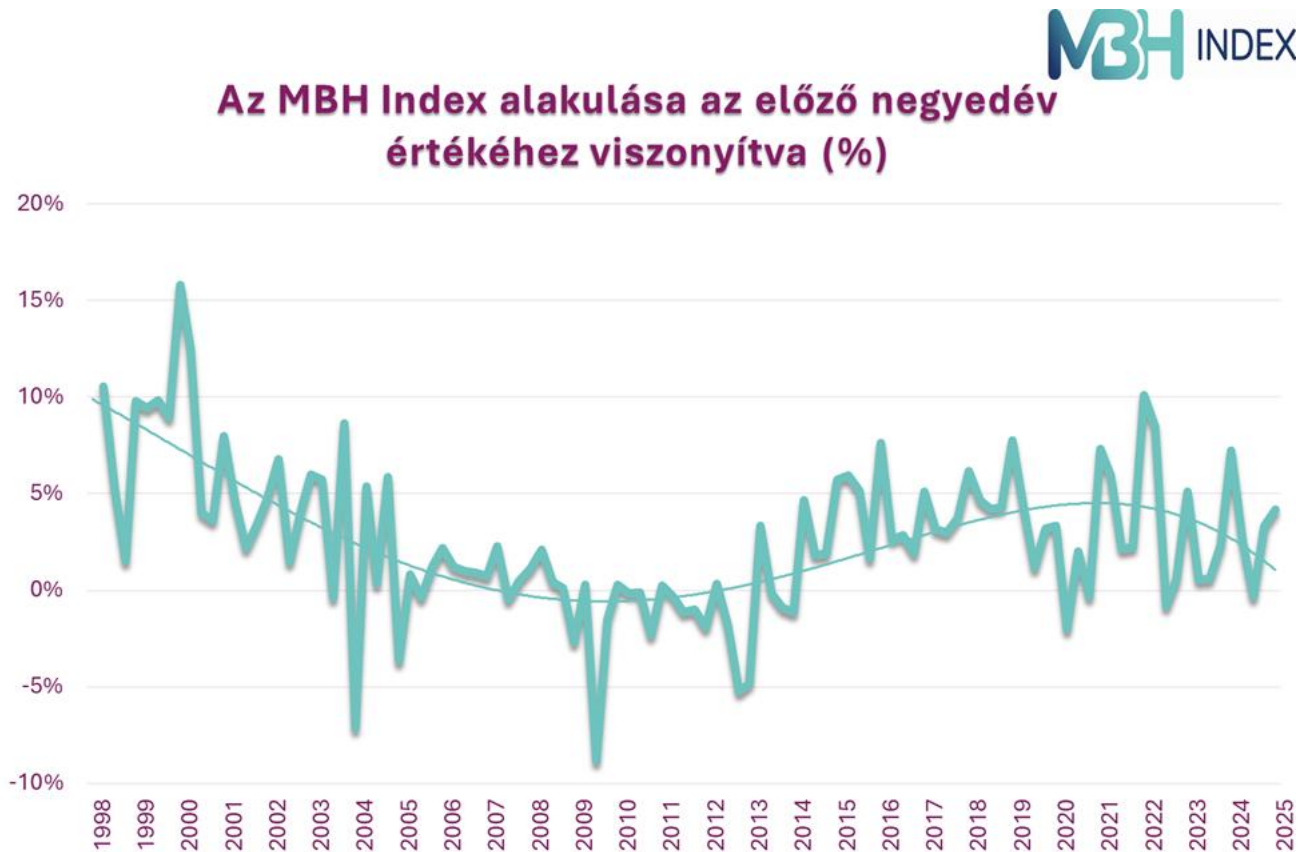


1. ábra: Az MBH Lakásárindex alakulása (Forrás: [MBH Index](#))

2025 első negyedévében a lakásárak ismét jelentős emelkedést mutattak a 2024 negyedik negyedéves nagyobb drágulást követően. Az idei első három hónapban az árnövekedés az előzetes adatok szerint, 4,2 százalékos volt, az előző negyedéves 3,33 százalékos változást követően. Összességében 2025 első negyedévére egy év alatt a lakóingatlanok ára 10,2 százalékkal emelkedett, míg a reál változás 4,6 százalékos volt.

Az MBH Index értéke 2014 elejéhez, vagyis a válság utáni felívelés kezdetéhez képest 2025 első negyedévére 362,9 százalékkal növekedett, míg reál értelemben 170,74 százalékos változás volt megfigyelhető.

A 2008-as válság előtti maximumhoz képest az MBH Index értéke 2025 első három hónapjában 241,35 százalékkal állt magasabb szinten, míg reálértelemben a változás 65,6 százalékos volt.



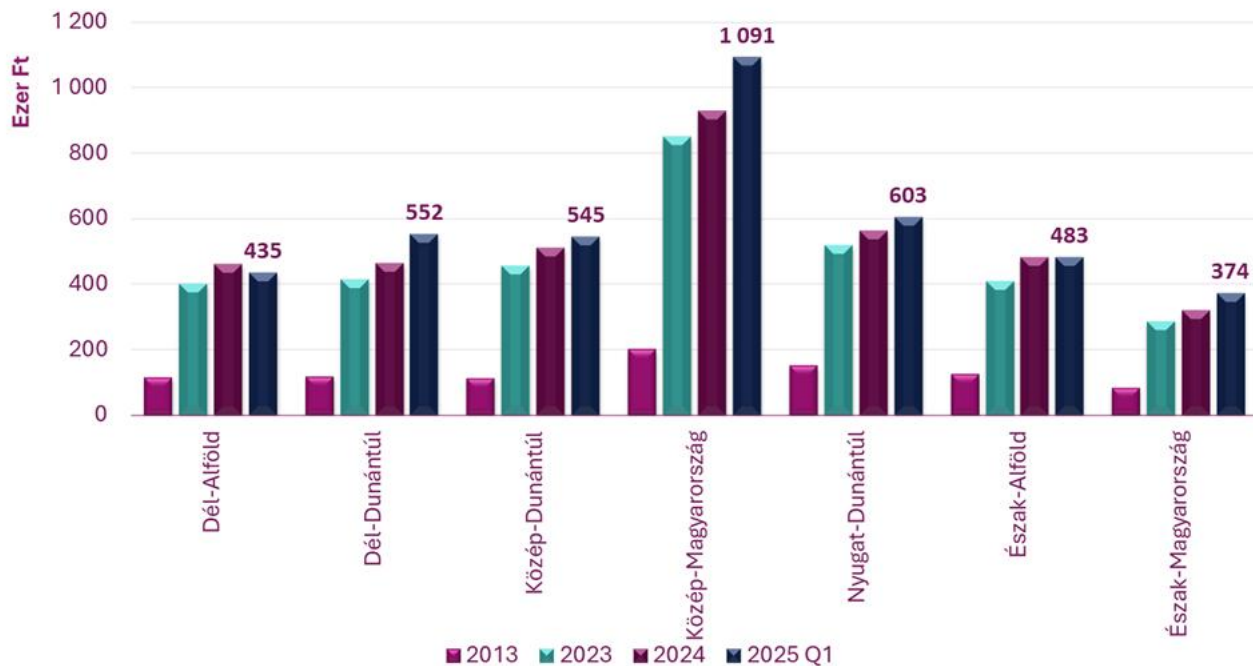
2. ábra: Az MBH Lakásárindex változása az előző negyedévhez képest

(Forrás: [MBH Index](#))

Regionális folyamatok

Az előzetes adatok alapján 2025 elején a 2024-es átlagos árakhoz viszonyítva szinte az összes hazai régióban emelkedtek a lakásárak, kivételt csak a Dél-Alföld jelentett. (A később beérkező adatok miatt azonban ezen régió eredménye is még változhat.). Az egyes régiók közül a legnagyobb drágulásra a Dél-Dunántúl került sor (+19,2%), illetve jelentősen emelkedtek az átlagos fajlagos árak Közép-Magyarországon (17,5%) és Észak-Magyarországon (16,9%) is. Mérsékeltébb árnövekedés volt mérhető a Nyugat-Dunántúlon (7,3%) és a Közép-Dunántúlon (6,9%), míg az előzetes adatok szerint, az Észak-Alföldön stagnáltak az átlagos fajlagos árak.

A lakásárak medián értéke - Magyarország régióiban (e Ft)

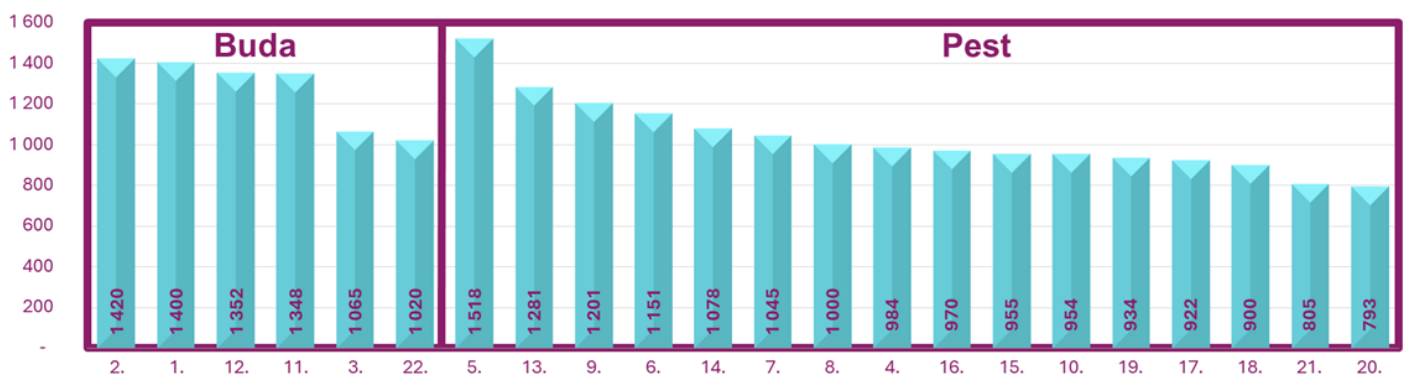


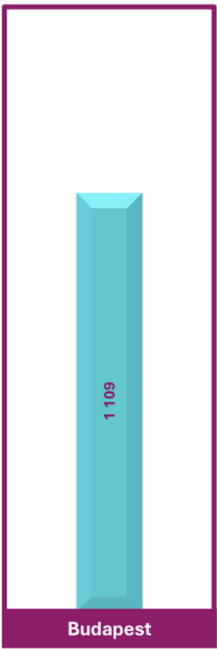
3. ábra: A medián fajlagos lakásárak Magyarország régióiban (ezer Ft/m²)

(Forrás: [MBH Index](#))

Településtípusok szerint, 2024 átlagos szintjeihez képest 2025 elejére a legnagyobb mértékben Budapesten emelkedtek az otthonokért fizetett négyzetméterárak (15,78%), míg a megyeszékhelyek és kisebb városok esetében mérsékelt drágulás volt mérhető (2,24-3,77%), a községekben pedig az előzetes számok szerint, némi árkorrekcióra került sor.

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			
	2024	2025 Q1	Változás		2024	2025 Q1	Változás
Pécs	555	680	22,5%	Kecskemét	582	673	15,7%
Székesfehérvár	659	791	20,1%	Miskolc	389	443	13,8%
Veszprém	668	779	16,5%	Debrecen	774	879	13,5%
Tatabánya	510	588	15,4%	Nyíregyháza	528	597	13,2%
Győr	675	764	13,2%	Szeged	671	753	12,3%
Széksárd	459	500	8,9%	Salgótarján	254	280	10,3%
Kaposvár	450	477	6,0%	Békéscsaba	372	406	9,0%
Zalaegerszeg	482	498	3,4%	Szolnok	412	445	8,2%
Szombathely	564	556	-1,3%	Eger	531	568	6,9%

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

A magyar lakáspiac teljesítménye 2025 Q1:

Negyedéves változás	+4,20%
Éves változás	+10,18%
5 éves változás	+81,24%
10 éves változás	+303,3%
20 éves változás	+291,6%

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