

Lakáspiaci árak, lakásárindex, 2024. II. negyedév

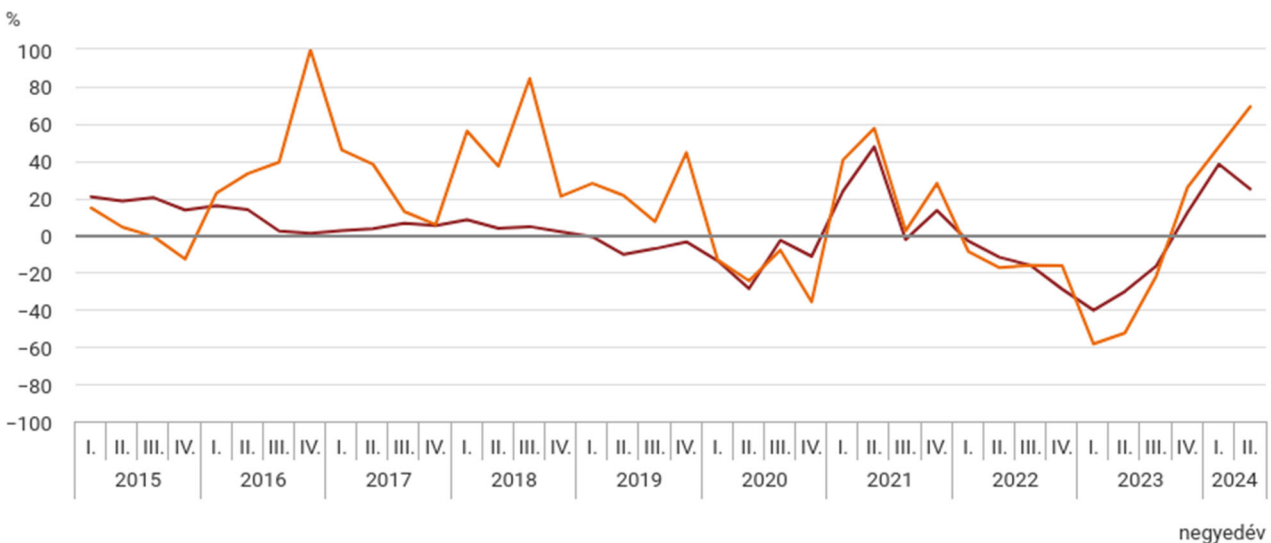
A gyors, év eleji áremelkedés után 2024 II. negyedévében Budapesten folytatódott, vidéken azonban lassult vagy megállt a lakások további drágulása. A 2023. évi csökkenést követően az ország csaknem minden régiójában élénkült a lakáspiaci forgalom, és már jelentősen meghaladta az előző évi alacsony bázist. A teljes lakáspiac 2023. évi összesített forgalma ugyanakkor elmaradt az egy évvel korábbtól. 2023-ban kevesebb külföldi állampolgár vásárolt lakást, mint 2022-ben.

Tovább élénkült a lakáspiaci forgalom

A lakáspiaci forgalom 2022-ben kezdődő visszaesése után 2023-ban további 24%-kal csökkent a lakáseladások száma. Az év folyamán összesen 105 ezer lakás cserélt gazdát, ennek 6,2%-a volt új építésű.

1. ábra

A lakáspiaci forgalom változása az előző év azonos időszakához képest
(azonos feldolgozottság mellett)



2023 IV. negyedévében a korábbi csökkenő tendencia megfordult, már 13%-kal több lakást adtak el, mint egy évvel korábban. 2024 I. negyedévében tovább emelkedett a teljes lakáspiac forgalma. Az előző évi azonos időszaki – meglehetősen alacsony – bázishoz képest az I. negyedévben 39, a II. negyedévben 26%-ra becsülhető a növekedés a hasonló feldolgozottság mellett megfigyelt adatok alapján. 2024 I–II. negyedévében a használt lakások eladása közel egyharmadával, az új lakásoké 54%-kal nőtt az egy évvel korábbihoz képest.

1. tábla

Az eladott és az értékesítésre épített lakások száma

(ezer darab)

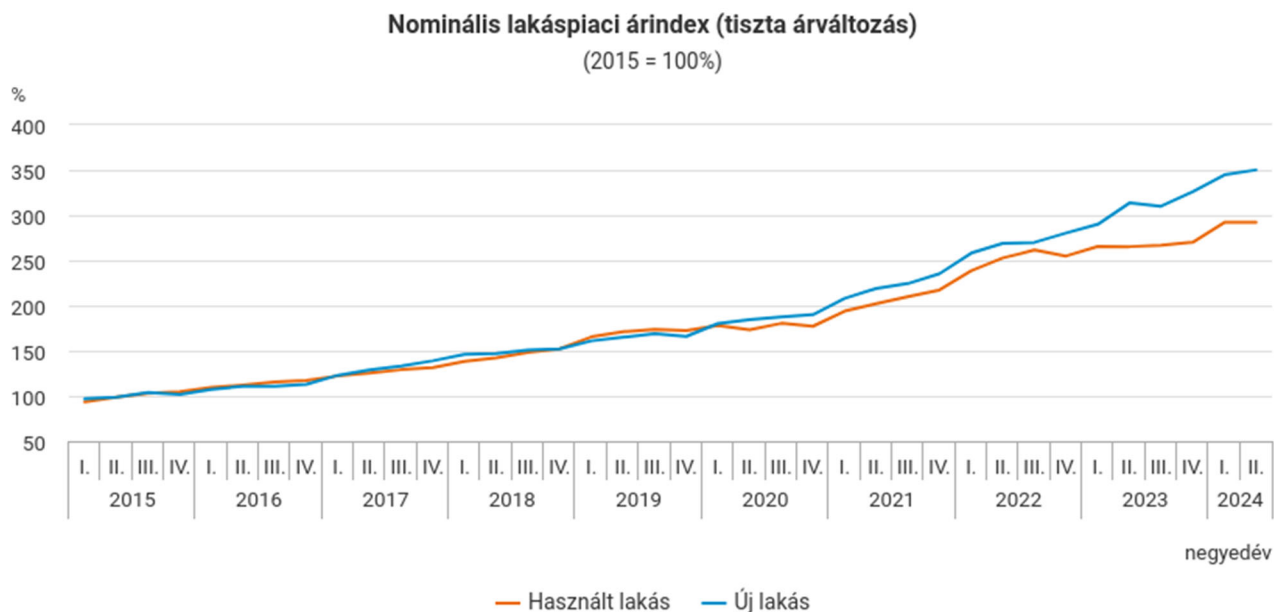
Év, negyedév	Összes eladott lakás	Ebből:		Értékesítési céllal épült új lakás
		használt lakás	új lakás	
2007	191,2	17,9
2008	154,1	140,0	14,1	17,4
2009	91,1	82,9	8,3	16,9
2010	90,3	85,5	4,8	10,7
2011	87,7	83,9	3,9	4,8
2012	86,0	83,3	2,6	3,5
2013	88,7	86,4	2,3	3,2
2014	113,8	110,5	3,3	3,4
2015	134,1	130,7	3,4	3,1
2016	146,3	141,4	4,9	5,2
2017	153,8	147,7	6,1	7,3
2018	163,7	154,6	9,1	9,5
2019	157,0	145,8	11,2	12,1
2020	134,0	125,0	9,0	15,0
2021	160,7	148,8	12,0	12,9
2022	138,0	127,7	10,3	12,2
2023	105,2	98,6	6,6	12,0
2024. I–II. negyedév (az adatok zárásáig beérkezett)	48,1	46,3	1,8	3,6

Lendületes évkezdet után 2024 II. negyedévében megállt az árak emelkedése

A teljes lakás piac 2023. évi árszintje 7,1%-kal haladta meg az előző évit, ezen belül a használtlakás-piacé 6,0, az újaké 15%-kal, a drágulás mértéke számottevően elmaradt a korábbi évek gyorsabb ütemű áremelkedéseitől. Az összevont lakásárindex a 2015. évi bázis 273%-át tette ki. A használt lakások 167, az újak 210%-kal kerültek többbe, mint 2015-ben.

A 2023. évi lassúbb ütemű áremelkedés után 2024 I. negyedévében az előző negyedévhez képest 8,1%-ra gyorsult a használt lakások drágulása. Az új lakások 5,8%-kal kerültek többbe, mint egy negyedévvel korábban. Ugyanakkor a II. negyedév nem hozott további áremelkedést a használt lakások körében (0,1%), és az eddig feldolgozott újlakás-értékesítések árszintje is csak kisebb mértékben emelkedett tovább (1,6%).

2. ábra

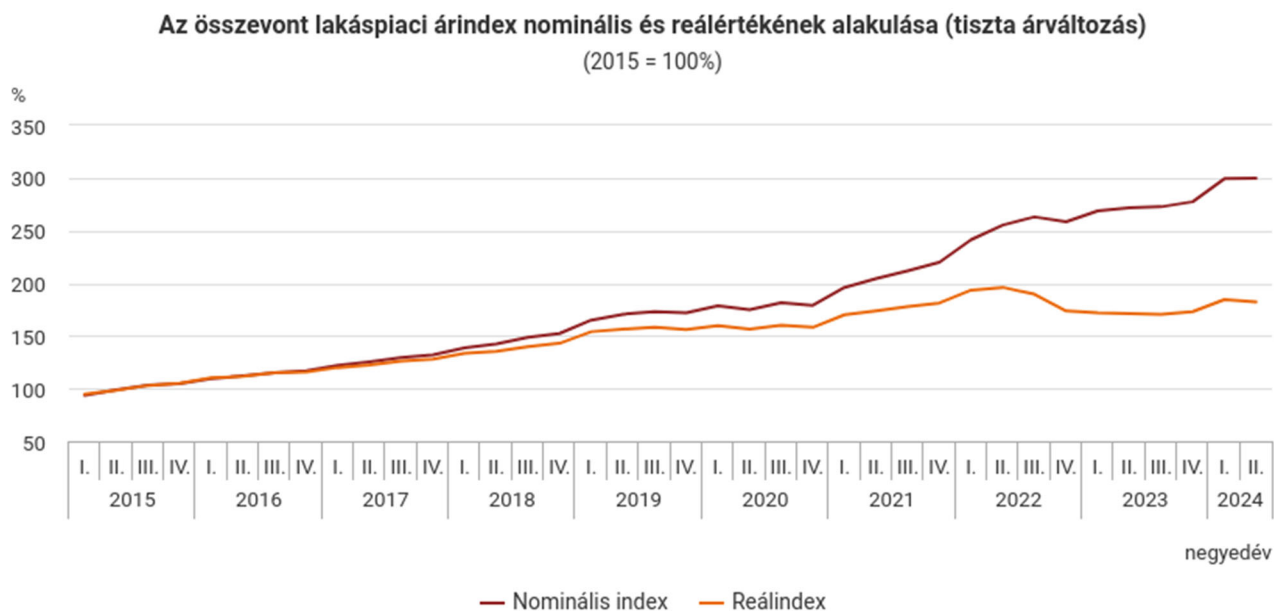


A 2023. évi nominális lakásár-emelkedés elmaradt a fogyasztói árákétól, így ebben az évben a teljes lakáspiac reálárszintje 8,8%-kal csökkent az előző évihez képest.

A 2024 I. negyedévi gyors növekedés reál értelemben is érezhető volt: a használt lakások 6,9, az újak 4,6%-kal drágultak az előző negyedévhez képest. A II. negyedévi megtorpanás hatására a használt lakások reálára enyhén csökkent (-1,3%), és az újaké sem nőtt érdemben (0,2%).

2024 II. negyedévében a használt lakások reálára 78, az újaké 113%-kal haladta meg a 2015. évi bázist.

3. ábra

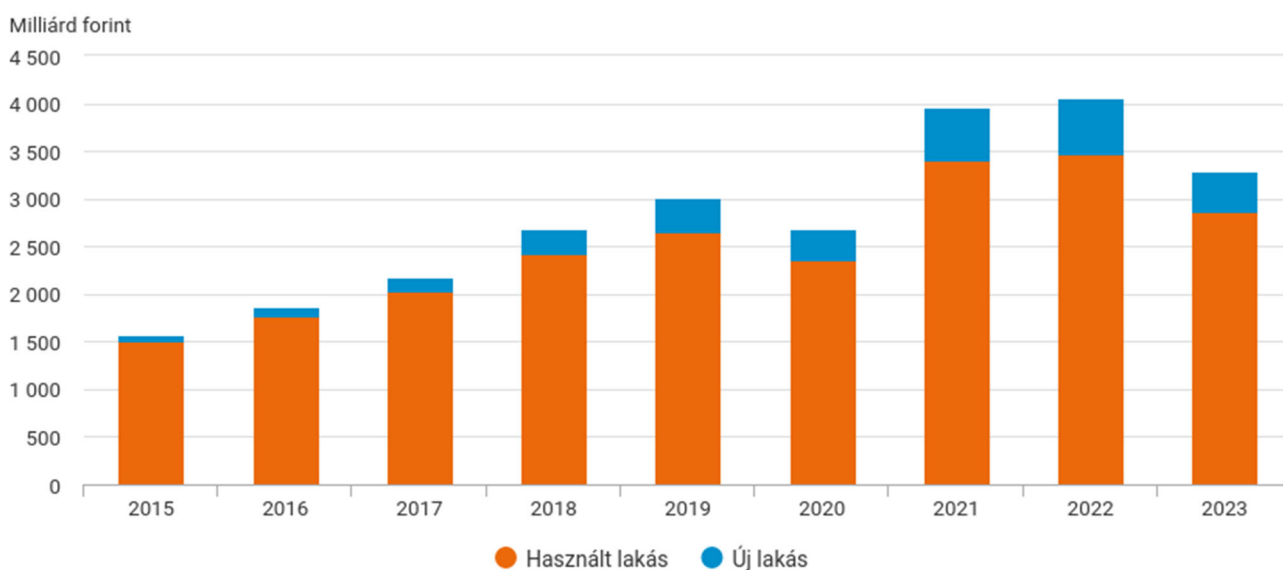


Az éves lakáspiaci forgalom összesített értéke is visszaesett

A 2023. évi lakáseladások összesített értéke 3283 milliárd forint volt, 773 milliárddal, közel ötödével kevesebb, mint egy évvel korábban. A visszaesés mértéke még a 2020-ban, a koronavírus-járvány kitörésének évében regisztrált csökkenését is meghaladta. 2022-ben a forgalom visszaesését még ellensúlyozta a gyors áremelkedés, 2023-ban azonban a piaci forgalom visszaesése mellett a lakásárak is lassuló ütemben emelkedtek, ami az előbbi negatív folyamatot kevésbé tudta kompenzálni. Az új lakások összesített eladása 5,3, a használtaké 11%-kal csökkent. Az eladások összértékének 41%-át a budapesti eladások adták, e tekintetben nem történt érdemi változás a megelőző évhez viszonyítva.

4. ábra

A lakáseladások éves összesített értékének alakulása



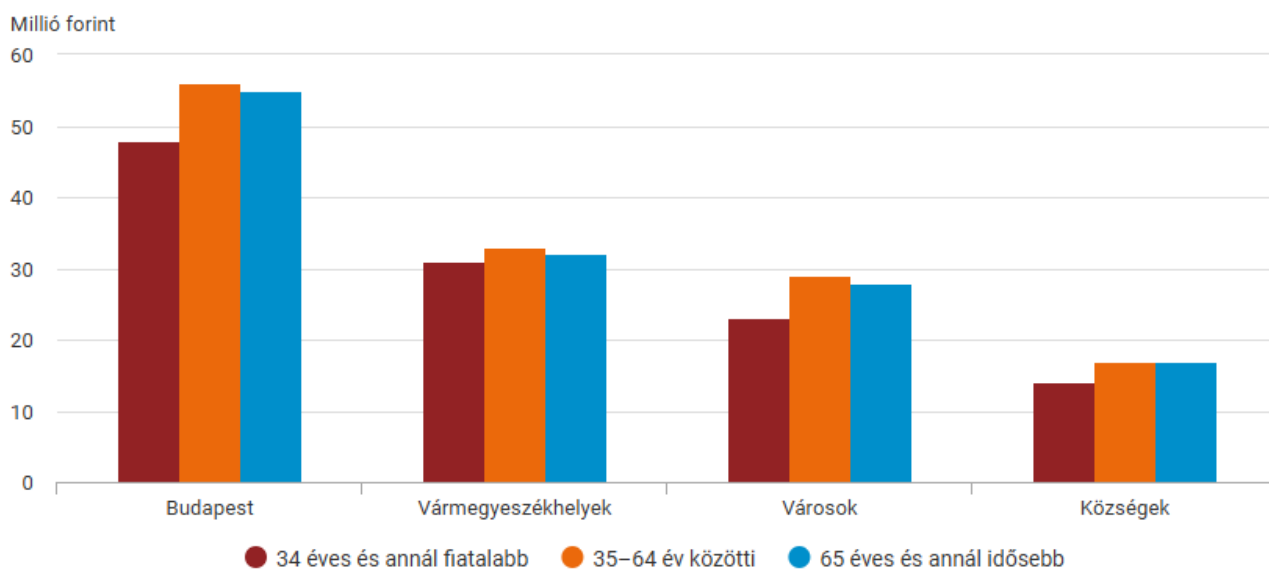
A lakásvásárlók nagy többsége középkorú

2023-ban az összes eladott lakás 62%-át a 35-64 éves korosztály vásárolta meg. A 35 év alattiak vásárlásai az összes tranzakció 27%-át tették ki. Ez az arány Budapesten csak 23, a községekben viszont 33% volt. A fiatalok részesedése az újlakás-piacon az átlagosnál alacsonyabb, 20%-os volt. Ez az arány jellemző a fővárosra és a vidéki városokra is. Csak a községek – egyébként csekély számú – új lakásaiból vásároltak nagyobb, 30%-os arányban a fiatalok. Az idős korosztály lakáspiaci aktivitása hagyományosan alacsony Magyarországon, 2023-ban is csak minden tizedik vevő volt 64 év fölötti.

2023-ban a fiatalok által vásárolt lakások átlagos értéke 26 millió, Budapesten ugyanakkor 48 millió forint volt.

5. ábra

A 2023-ban megvásárolt lakások átlagos ára a vevők életkora szerint, települési kategóriánként



Kevesebb a külföldi vevő

2023-ban 6,3 ezer külföldi állampolgár vásárolt lakást Magyarországon, 1,7 ezerrel kevesebb, mint egy évvel korábban. Az összes lakástranzakció 5,9, az összesített lakáspiaci érték 7,6%-a adódott a nem magyar állampolgárok vásárlásaiból.

A vietnámiak és az oroszok kivételével valamennyi országból kevesebb lakásvásárló érkezett, mint a megelőző évben.

2. tábla

A külföldiek lakásvásárlásainak főbb jellemzői, 2023

(ezer darab)

Állampolgárság szerinti ország	Vásárolt lakások száma	65 éves és annál idősebb vevők aránya, %	Budapesti vásárlások aránya, %	Átlagos lakásár, millió forint	Átlagos négyzetméterár, millió forint
Németország	1 473	22,5	6,4	27,3	0,3
Szlovákia	655	5,0	18,2	30,7	0,4
Románia	632	8,2	10,3	14,9	0,2
Egyesült Királyság	601	10,0	55,2	52,5	0,7
Kína	588	3,4	90,3	67,3	1,0
Hollandia	411	22,4	6,1	18,5	0,2
Ausztria	315	16,2	8,9	28,6	0,3
Vietnám	267	1,1	92,1	70,3	0,9
Oroszország	141	6,4	85,8	70,5	1,1
Ukrajna	131	6,1	29,8	32,6	0,5
Belgium	105	11,4	12,4	26,6	0,3
Olaszország	102	10,8	67,6	53,2	0,8
Svájc	100	35,0	8,0	32,2	0,3
Franciaország	93	9,7	61,3	57,1	0,8
Izrael	91	15,4	85,7	58,2	1,0
Egyéb EU-tagállam	226	11,1	47,8	52,4	0,7
Egyéb	322	11,5	88,5	61,7	0,9

- 2023-ban a külföldi vásárlók aránya Budapesten 9,1% volt. Súlyuk a pesti belső kerületekben jóval átlagfeletti volt, itt a tranzakciók 22%-ánál külföldi állampolgár volt a vevő. Vásárlásaik összértékét tekintve még nagyobb volt a részarányuk: a főváros teljes lakáspiacán 12, a pesti belső kerületekben 28%.
- Magas volt a külföldiek részesedése Somogy vármegye lakáspiacán, ahol az eladások 14, az összes piaci érték 18%-a kötődött hozzájuk. Zalában ennél is magasabb volt a vásárlásaik aránya (22%), a piaci összértékből való részesedésük viszont valamivel alacsonyabb volt (17%), ebben a térségben a nem magyar állampolgárok általában a helyieknél alacsonyabb áron vásároltak lakásokat.
- A külföldi lakásvásárlók közül továbbra is német állampolgár volt a legtöbb (mintegy 1,5 ezer), számuk azonban nem érte el az egy évvel korábbi héttizedét. A német vevők közül minden második Somogy vagy Zala megyében vett lakást, budapesti vásárlásaik aránya viszont változatlanul alacsony.
- A kínai vevők száma a koronavírus-járványt megelőzően évente ezer fölött alakult, majd a járvány éveiben felére csökkent. Vásárlásaik száma a 2022. évi átmeneti emelkedés (814) után 2023-ban ismét csökkent (588). A vietnámiak mellett a kínai vevők között van a legkevesebb időszerű vevő, a 65 évesek és idősebbek aránya elenyésző. Jellemzően Budapesten vásároltak, ennek megfelelően költségeik összege is a legmagasabb volt.

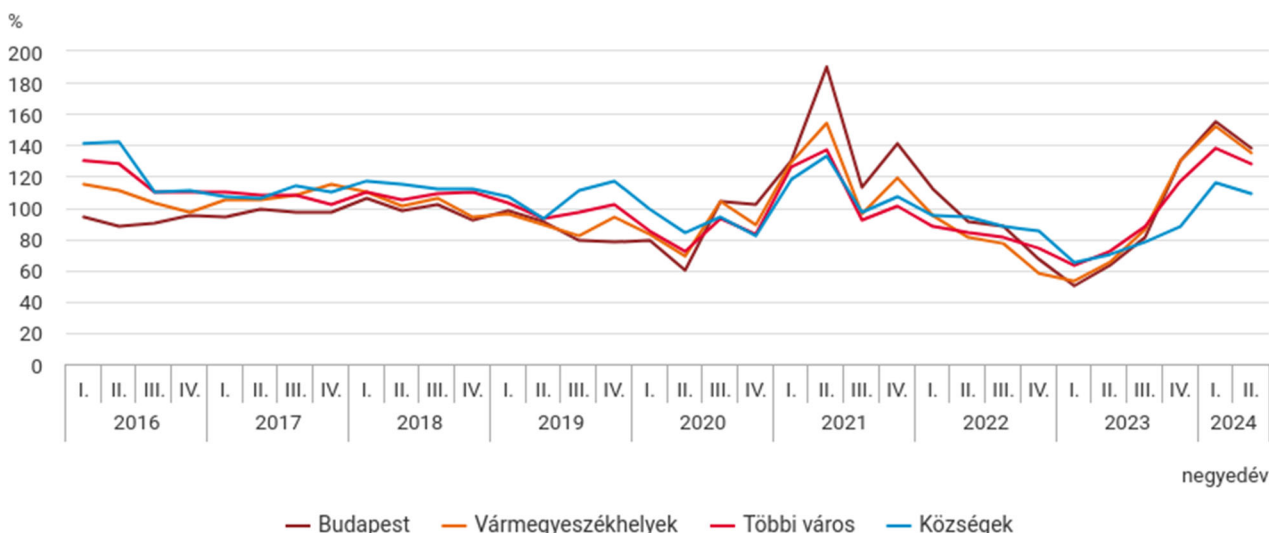
A lakáspiaci forgalom minden területen élénkült

A 2022-ben kezdődő visszaesés a nagyobb települések lakáspiaci eladásait súlyosabban érintette, azt követően azonban gyorsabban megindult az élénkülés. A községek lakáspiaca csak 2024 I. negyedévében haladta meg az előző év azonos időszakát, miközben a nagyobb településeken ez már az előző negyedévben megtörtént.

A 2023. évi forgalom országosan 24, a fővárosban 27%-kal maradt el az előző évitől. A kisebb, nem vármegyeszékhely városokat érintette a legkevésbé a piac visszaesése, ebben a településkategóriában 19%-kal csökkentek az eladások. 2024 I. negyedévében Budapesten 55, a községekben viszont mindössze 16%-kal több eladás történt az egy évvel korábbinál. A növekedés mértéke a II. negyedévben is hasonlóan alakult, ebben az időszakban 38%-os fővárosi növekedés állt szemben a községek 9% körüli növekedésével. Az azonos feldolgozottságú adatok alapján arra lehet következtetni, hogy a lakáseladások száma a 2023. évi mélypontot mindenütt meghaladta, de az azt megelőző évekre jellemző szintet még nem érte el.

6. ábra

A használt lakások négyzetméterára az Alföld és Észak, valamint a Dunántúl nagyrégióban épülettípus szerint



Az újlakás-piacon szűkülő kínálat mellett tovább emelkedtek az árak

2023-ban közel 6,6 ezer, 2024 I–II. negyedévében mintegy 1,8 ezer eladott új lakás adata érkezett be eddig.

2024 I–II. negyedévében az új lakások piacán

- Az országos átlagár a 2023. évi 62,6 millióról 66,1 millió forintra emelkedett. A négyzetméterár elérte az 1,2 millió forintot.
- Budapesten átlagosan 79 millió forintba került egy új lakás, 7,9 millióval többbe, mint 2023-ban. Az átlagos négyzetméterár megközelítette a 1,5 millió forintot.

- Budapest XI. kerületében adták el a legtöbb (256) új lakást, amelyek átlagára 101, négyzetméterára 1,8 millió forint volt. Ezt csak a budai hegyvidéki kerületekben eladott új lakások ára haladta meg, ott 170 millió forintos átlagos és 2,3 milliós négyzetméterenkénti áron keltek el a lakások. Ugyanakkor már a pesti oldal külső kerületeiben is általánossá vált az 1 millió forintot meghaladó fajlagos ár.
- A vármegyeszékhelyek és a kisebb városok 850 ezer, illetve 860 ezer forintot kitevő átlagos újlakás-ára mögött ugyancsak jelentős helyi különbségek figyelhetők meg: A négyzetméterárak Székesfehérváron és Debrecenben átlépték az 1 millió forintot, miközben Nyíregyházán nem érték el a 700 ezer forintot sem. Több vármegyeszékhelyről eddig elenyésző számban (Miskolc, Eger, Tatabánya, Miskolc) vagy egyáltalán nem (Salgótarján, Kaposvár) érkezett adat eladásokról.
- A siófoki új lakások ára is tovább nőtt, és elérte négyzetméterenként az 1,4 millió forintot.

3. tábla

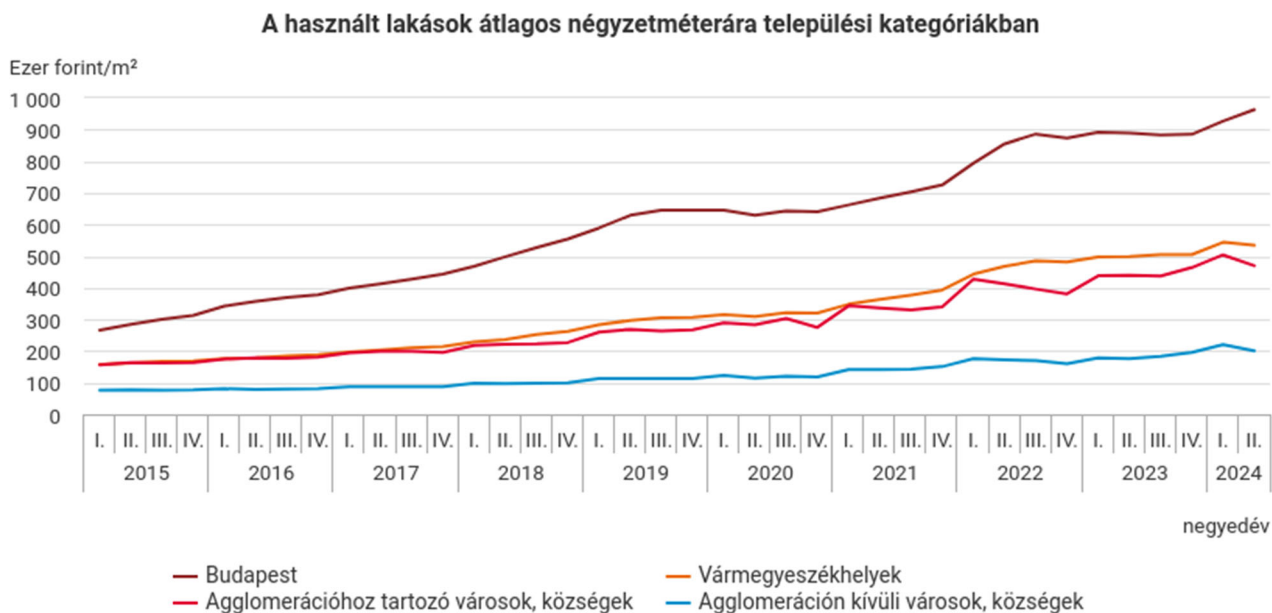
A számottevő mennyiségű új lakást értékesítő települések és budapesti kerületek főbb adatai

Település, kerület	2023			2024. I–II. negyedév (előzetes)		
	eladott új lakás, darab	átlagos ár, millió forint	átlagos négyzetméterár, millió forint	eladott új lakás, darab	átlagos ár, millió forint	átlagos négyzetméterár, millió forint
Budapest, XIII. kerület	846	69,5	1,3	192	73,3	1,4
Budapest, XI. kerület	530	82,2	1,5	256	101,1	1,8
Budapest, IX. kerület	450	56,1	1,1	37	68,5	1,5
Budapest, III. kerület	258	85,7	1,4	22	98,0	1,6
Budapest, X. kerület	223	57,0	1,1	113	59,7	1,2
Nyíregyháza	213	42,8	0,6	38	42,5	0,7
Szombathely	191	37,9	0,7	38	40,3	0,8
Budapest, XIV. kerület	172	78,8	1,2	31	82,2	1,3
Budapest, VIII. kerület	149	62,8	1,4	152	57,3	1,3
Siófok	149	72,6	1,3	38	78,2	1,4
Debrecen	133	61,4	0,9	16	65,7	1,0
Pécs	114	51,4	0,8	24	47,4	0,9
Kecskemét	103	38,6	0,7	79	38,7	0,8
Érd	97	76,9	0,9	13	64,9	0,9
Győr	97	50,6	0,9	28	44,4	0,9
Székesfehérvár	95	61,1	0,8	41	62,4	1,1
Szeged	92	66,3	0,9	22	67,3	0,9
Budapest, XVIII. kerület	79	44,0	0,9	10	46,4	1,1
Budapest, IV. kerület	71	64,6	1,1	44	65,3	1,2
Göd	68	61,9	0,8	12	41,3	0,8
Vác	63	57,1	0,8	24	47,4	0,9

Ellentétes folyamatok a használt lakások piacán

A 2024 I. negyedévi általános áremelkedés után a II. negyedévben a fővárosi és a vidéki árak eltérően alakultak. Budapesten tovább nőttek az átlagos árak, eközben az ország többi részén az eddig feldolgozott adatok megtorpanást jeleznek. Ezzel tovább nőtt a főváros és a vidék közötti különbség: 2015-ben a budapesti használtlakás-árak átlagosan 3,8-szeresen haladták meg a vidéki, nem agglomerációs településeket, ez a különbség jelenleg 4,8-szeres.

7. ábra

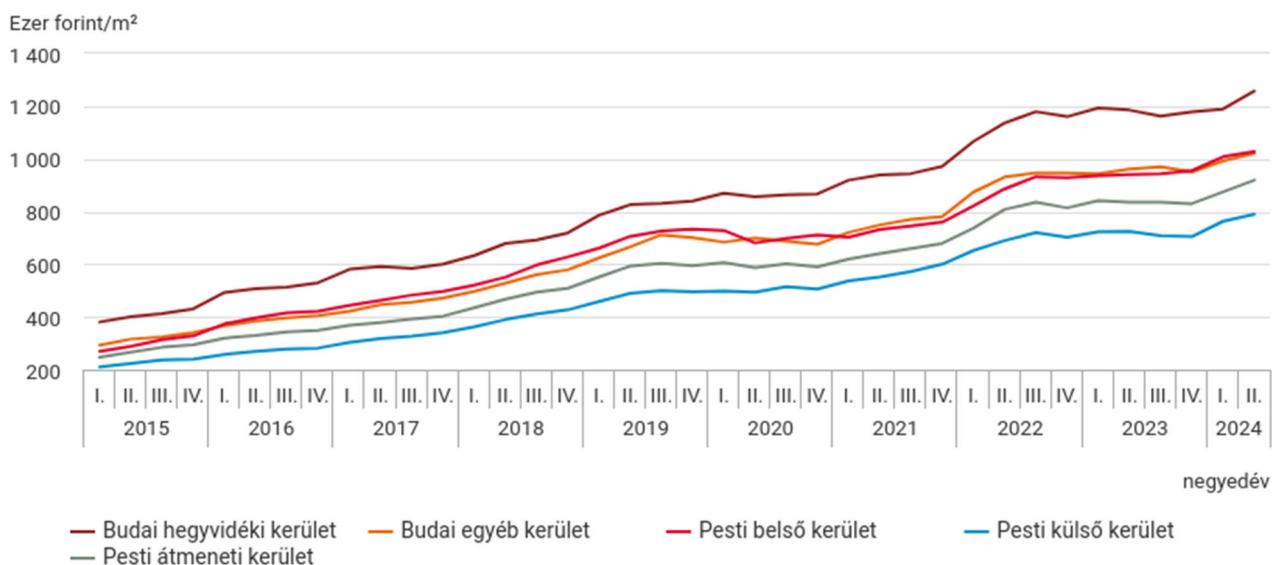


2024 I-II. negyedévben a használt lakások piacán

- Egy lakás **országos** átlagos ára 32,9 millió forint volt, 3,3 millióval több, mint 2023 átlagában. Az 519 ezer forintot kitevő négyzetméterár 79 ezer forintra haladta meg az előző évi szintet.
- **Budapesten** egy lakás átlagosan 52,6 millió forintba került, 1 millióval többre, mint 2023-ban. A négyzetméterár a megelőző évi 887 ezerről 942 ezer forintra emelkedett. A korábbi negyedévek alacsony növekedése, illetve időszakos stagnálása után valamennyi budapesti kerületcsoportban drágultak a lakások. A budai hegyvidéki kerületekben az I. negyedévi visszafogott növekedést követően a II. negyedévben jóval gyorsabb ütemben nőttek az árak.
- **Budapesten** továbbra is a panellakások árai nőttek a leginkább (8,3%), a nem panel többlakásos épületekben 5,9, a családi házakban 4,3%-os volt a drágulás 2023-hoz képest.

8. ábra

A budapesti használt lakások átlagos négyzetméterára kerületcsoportok szerint



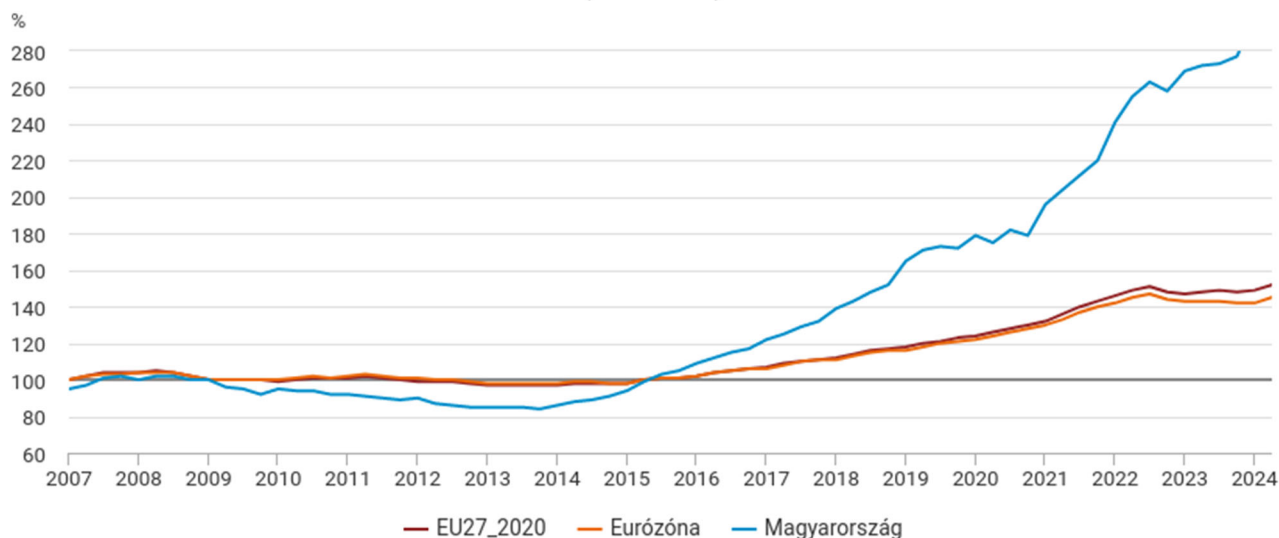
- A **balatoni agglomerációban** az I. negyedévben még folytatódott az áremelkedés, ugyanakkor a II. negyedévben megtorpant, az átlagár 760 ezer forint/m²-nél állapodott meg.
- A **budapesti agglomerációban** a 2023. évi 636 ezer forintot kitevő átlagár az I. negyedévben 680 ezer forintra emelkedett, a következő három hónapban viszont itt sem változott.

Az EU-tagállamokban és az eurózónában egyaránt emelkedtek a lakásárak

2024 II. negyedévében az Európai Unió 27 tagállamának összesített lakáspiaci árindexe a 2015. évi bázis 152%-át tette ki. Az előző negyedév lassúbb emelkedése után 1,9%-kal nőtt a lakásárak szintje egy negyedév alatt. Az eurózónán belül 145% volt a lakásárindex, a tagállamoknak ebben a körében 1,8%-os áremelkedés zajlott le az I. negyedévhez képest. A magyar összevont index 300%-ot tett ki, továbbra is a legmagasabb nominális index az adatot közlő országok sorában.

9. ábra

Összevont lakáspiaci árindex az Európai Unióban és Magyarországon
(2015 = 100%)



2024 II. negyedében

- Az előző időszakhoz képest kiugró áremelkedést jelentett Horvátország (4,3%) és Portugália (3,9%). Csekély mértékű, 0,2%-os árcsökkenést Belgiumban és Franciaországban mértek.
- Németországban a közel két éven át tartó lakásár-csökkenés után 1,3%-kal drágultak a lakások.
- Lengyelországban egy év alatt 18%-kal emelkedtek a lakásárak, itt volt a legnagyobb éves áremelkedés a vizsgált országok között.
- Éves összevetésben a szomszédos országok közül Ausztriában enyhe csökkenés történt (-0,7%), a többi környező tagállamban emelkedtek az árak: Szlovákiában 4,0, Romániában 6,8, Szlovéniában 6,7%-kal.

4. tábla

Negyedéves nominális lakáspiaci árindex Európa egyes országában

(%)

Ország	2022.				2023.				2024.	
	I.	II.	III.	IV.	I.	II.	III.	IV.	I.	II.
Ausztria	164,6	169,4	173,6	166,3	164,4	164,7	164,3	161,4	159,5	163,5
Belgium	130,0	132,2	135,0	134,6	135,0	134,6	136,3	138,3	139,4	139,1
Bulgária	162,5	167,6	174,4	175,1	177,9	185,5	190,5	192,8	206,4	213,5
Ciprus	104,0	106,4	110,0	108,3	110,3	110,2	110,7	110,0	111,5	112,9
Csehország	210,0	217,2	219,4	214,5	211,8	211,0	211,7	212,3	214,3	219,9
Dánia	141,9	144,4	144,9	141,4	134,9	135,5	137,9	140,1	136,6	140,8
Észtország	175,4	189,4	190,9	191,4	191,4	198,8	198,3	202,4	206,4	212,1
Finnország	112,2	113,8	112,4	108,5	106,5	107,5	104,4	103,3	102,0	102,3
Franciaország	128,6	130,8	134,3	133,5	132,3	131,7	132,3	128,7	126,0	125,7
Hollandia	182,9	188,6	190,0	185,9	183,1	180,9	182,9	186,1	189,9	194,8
Horvátország	152,3	157,9	162,4	170,1	173,6	179,6	180,1	186,2	189,4	197,5
Írország	159,1	161,9	166,5	168,4	167,2	166,3	168,8	173,7	177,7	180,2
Lengyelország	160,3	163,5	167,4	169,6	169,5	175,0	182,9	191,7	200,0	205,9
Lettország	176,1	185,6	187,8	186,6	186,4	195,5	193,5	188,1	193,1	197,6
Litvánia	183,1	193,9	199,7	203,5	207,2	212,1	217,2	220,4	227,7	234,0
Luxemburg	184,3	188,4	192,3	189,4	181,2	177,3	165,5	162,0	160,9	162,6
Magyarország	241,4	255,2	263,0	258,4	268,8	271,5	272,6	277,4	299,2	299,8
Málta	139,7	144,6	146,2	147,2	149,9	152,2	154,5	157,1	160,0	162,8
Németország	163,2	166,1	164,8	156,2	152,0	150,0	148,0	145,0	144,2	146,1
Olaszország	105,7	108,1	106,9	106,8	106,8	108,8	108,7	108,7	108,5	112,0
Portugália	182,6	188,3	193,8	195,9	198,6	204,7	208,5	211,3	212,5	220,7
Románia	139,8	144,9	143,2	146,8	146,3	145,1	150,0	152,3	154,3	155,1
Spanyolország	139,1	141,7	144,2	143,0	144,0	147,0	150,7	149,1	153,2	158,6
Svédország	142,2	142,9	138,5	133,5	132,4	133,2	132,6	129,6	130,3	132,1
Szlovákia	166,4	175,6	180,6	179,1	178,8	171,8	173,2	176,6	173,5	178,7
Szlovénia	166,9	172,4	176,4	178,8	182,0	185,4	186,3	191,2	193,5	197,7
EU27_2020	146,0	149,3	150,6	148,3	147,2	147,8	148,8	148,5	149,3	152,1
Eurózóna	142,2	145,3	146,6	143,9	142,7	143,0	143,3	142,2	142,2	144,8

Forrás: Eurostat.

További adatok, információk

Módszertan

Éves országos adatok:

18.1.1.1. A lakások összefoglaló adatai

18.1.1.13. Lakáspiaci árindex

18.1.1.14. Egy lakás ára és átlagos négyzetméterára épülettípus szerint

18.1.1.15. Magánszemélyek között létrejött lakástranzakciók száma

Éves területi adatok:

18.1.2.8. Egy lakás átlagos ára régió és településtípus szerint

18.1.2.9. Egy lakás átlagos négyzetméterára régió és településtípus szerint

18.1.2.10. Magánszemélyek között létrejött lakástranzakciók száma régió és településtípus szerint

18.1.2.11. Egy lakás átlagos ára régió és épülettípus szerint

18.1.2.12. Egy lakás átlagos négyzetméterára régió és épülettípus szerint

Évközi országos adatok:

18.2.1.1. A lakások összefoglaló adatai negyedévenként

18.2.1.8. Lakáspiaci árindex negyedévenként

18.2.1.9. Magánszemélyek között létrejött lakástranzakciók negyedévenként

Évközi területi adatok:

18.2.2.13. Egy lakás átlagos ára negyedévenként régió és településtípus szerint

18.2.2.14. Egy lakás átlagos négyzetméterára negyedévenként régió és településtípus szerint

18.2.2.15. Magánszemélyek között létrejött lakástranzakciók negyedévenként régió és településtípus szerint

18.2.2.16. Egy lakás átlagos ára negyedévenként régió és épülettípus szerint

18.2.2.17. Egy lakás átlagos négyzetméterára negyedévenként régió és épülettípus szerint

Elérhetőségek:

kommunikacio@ksh.hu

Lépjön velünk kapcsolatba!

Telefon: (+36-1) 345-6789

www.ksh.hu