

Lakáspiaci árak, lakásárindex, 2023. III. negyedév

2023 I–III. negyedévében 31%-kal kevesebb lakást adtak el, mint az előző év azonos időszakában. Minden negyedévben visszaesett a forgalom az egy évvel korábbihoz képest, a csökkenés üteme azonban lassult. A kezdeti áremelkedést követően a III. negyedévre a használt- és az újlakás-piacon egyaránt enyhe mérséklődést (–0,6 és –1,8%) figyeltünk meg az előző negyedévi árszinthez mérten. Folytatódott a családi házak piaci pozíciójának romlása, átlagos négyzetméterárak országosan 8,1%-kal kisebb volt.

A lakáspiaci forgalom tovább csökkent

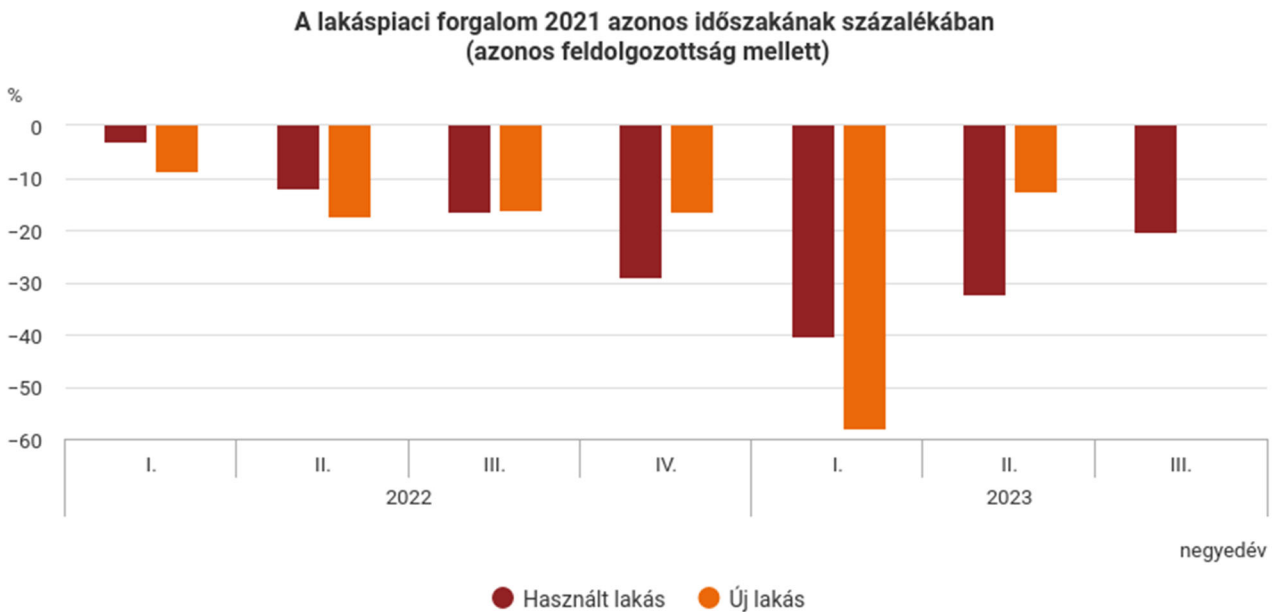
A lakáspiaci forgalom 2022. évi 14%-os csökkenése után 2023 I–III. negyedévében összesen további 31%-kal esett vissza a lakáseladások száma az egy évvel korábbihoz képest. Az I. negyedévben 40, a II. negyedévben 28, a III. negyedévben 17%-kal kevesebb lakás cserélt gazdát, mint az előző év azonos időszakában.

A visszaesés kezdete előtti, 2021. hasonló időszakinál 34%-kal kevesebb adásvétel történt 2023 I–III. negyedévében.

2023 folyamán az új lakások piacának visszaesése már meghaladta a használtakét. Az I–III. negyedévben az új lakások értékesítése 45%-kal elmaradt az előző év azonos feldolgozottságú adatától.

A lakáspiaci forgalom visszaesése tehát folytatódott, azonban a visszaesés üteme 2023 során negyedévről negyedévre mérséklődött. Ebben részben az is szerepet játszott, hogy az alacsonyabb forgalom mellett – főleg a fővárosban – gyorsult az ügyek átfutása.

1. ábra



2022-ben az eladott lakások 7,4%-a volt új építésű, 2023 I–III. negyedévében ez az arány kisebb, az eddig beérkezett adatok körében 3,5%.

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. I–III. negyedév (az adatok zárásáig beérkezett)	61,6	59,5	2,1	6,5

Enyhe árcsökkenés a III. negyedévben

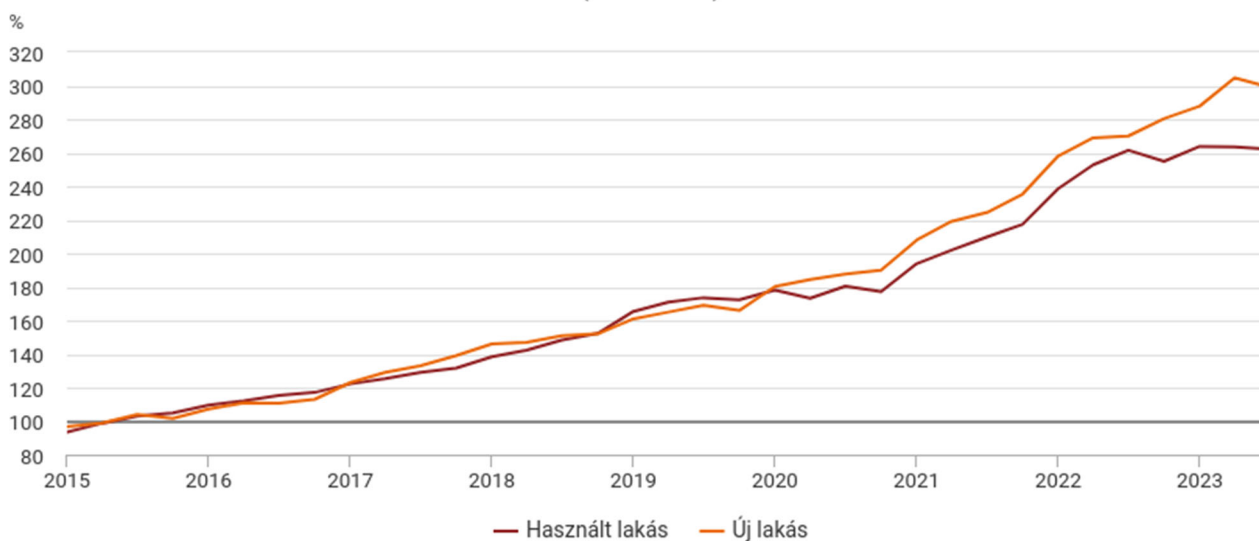
A használt lakások piacán a 2023. I. negyedévi 3,5%-os áremelkedést a II. negyedévben stagnálás, majd enyhe (0,6%-os) mérséklődés követte. Az új lakások körében az I–II. negyedévi növekedés után a III. negyedévben 1,8%-os árcsökkenést mutatnak az eddig beérkezett adatok.

2023 III. negyedévében a 2015. évi bázishoz képest a használt lakások 2,6-szer, az újak 3-szor magasabb áron keltek el. Az előző év azonos időszakához viszonyítva a használt lakások ára lényegében nem változott (+0,2%), az új lakásoké 11%-kal emelkedett 2023 III. negyedévében.

Az összevont lakásárindex alakulását piaci túlsúlyuk miatt alapvetően a használt lakások árának változása határozza meg. A III. negyedévben a bázisindex 267%-ot tett ki, negyedéves összevetésben 0,7%-kal csökkent, éves szinten pedig mindössze 1,5%-kal emelkedett, utóbbi az elmúlt tíz évben mért legkisebb éves árváltozás.

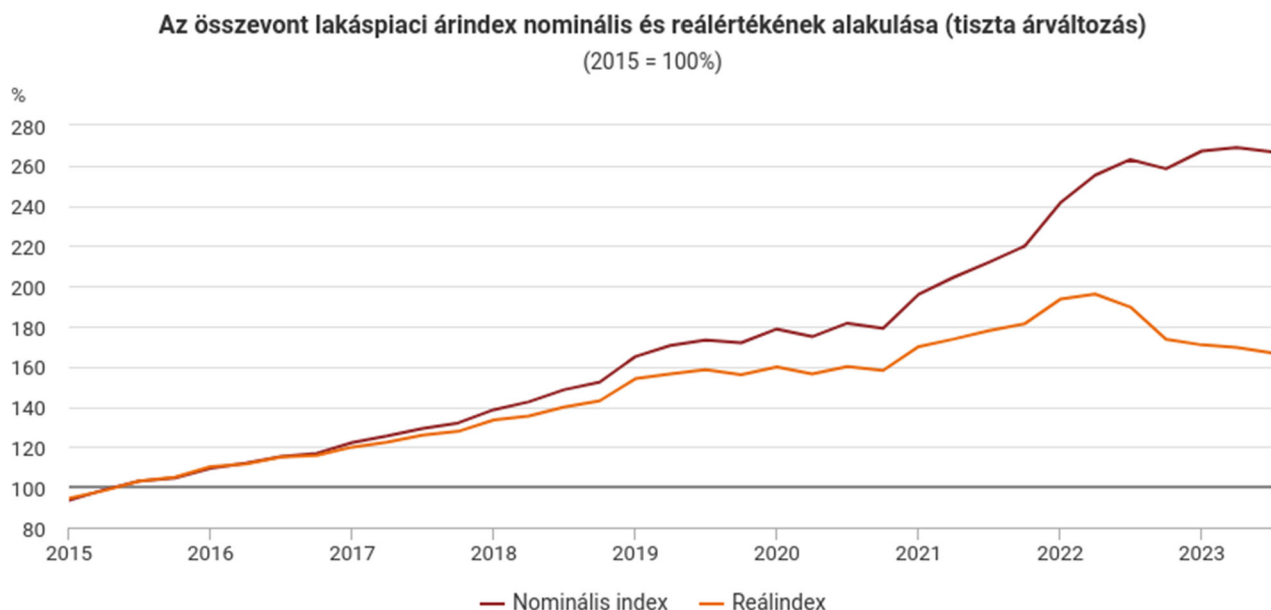
2. ábra

A lakáspiaci árak negyedévenkénti alakulása (tisztá árváltozás)
(2015 = 100%)



A reál-lakásárindex a megelőző időszaki kisebb, 0,7%-os mérséklődés után ismét csökkent (-1,6%), ám ez a reálértékromlás már elmaradt a 2022 III–IV. negyedévében megfigyelttől, amiben a zsugorodó infláció hatása is tetten érhető.

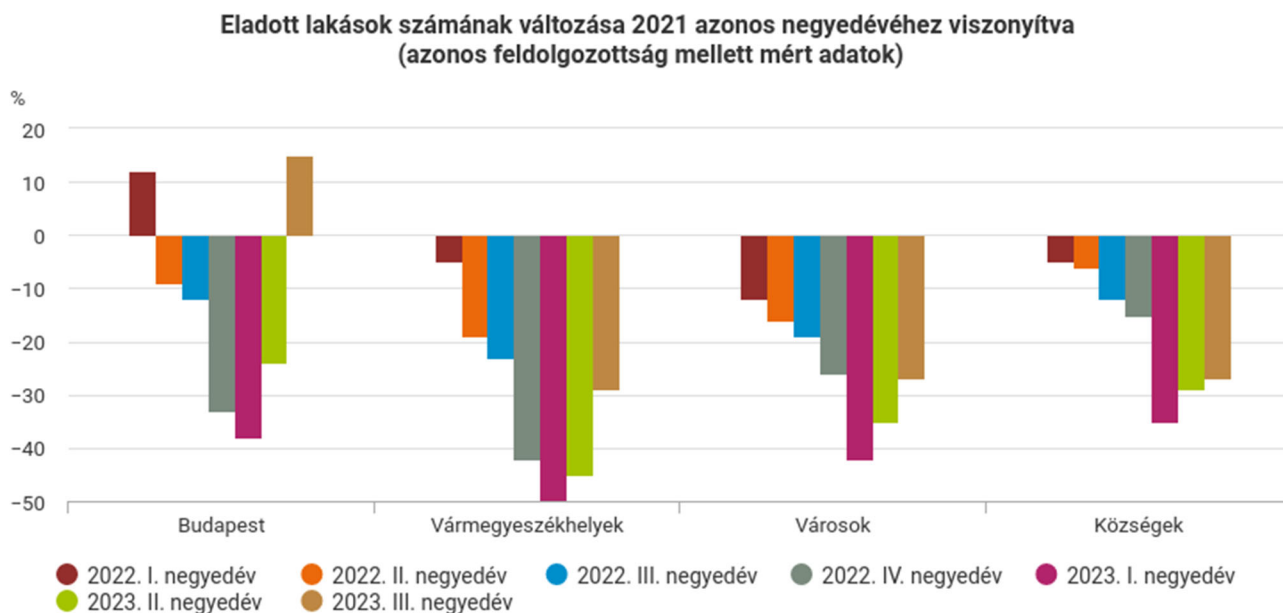
3. ábra



A vármegyeszékhelyek forgalomcsökkenése volt a legnagyobb

A lakáspiaci forgalom már 2022-ben mindegyik településkategóriában esett. Budapesten 9,4%-kal kevesebb adásvétel valósult meg, és hasonló mértékben (9,1%-kal) csökkent a községek forgalma is. A vármegyeszékhelyeken és a kisebb városokban ennél erőteljesebb visszaesést figyeltünk meg (21, illetve 18%). Hasonló eltérések jellemzik 2023 lakáspiacát is. Az I-III. negyedévben továbbra is a vármegyeszékhelyeken lezajlott lakáseladások száma csökkent a leginkább, a kisebb településeken az átlagnál valamivel enyhébb volt a forgalom visszaesése. 2023 I. negyedévében a vármegyeszékhelyek lakáspiaca a két évvel korábbiak felére zsugorodott. Az I. negyedévi számottevő visszaesés után a II. és a III. negyedévben minden településkategóriában lassult a forgalom csökkenése.

4. ábra



2023 során a fővárosban regisztrált visszaesés a vármegyeszékhelyekénél mérsékeltőbb volt, az utolsó megfigyelt időszak, 2023 III. negyedéve pedig az eddig ismert adatok alapján már növekedést jelez, ami még úgy is számottevő, ha az átfutási idő felgyorsulása miatt az azonos feldolgozottság mellett mért adatok a reálisnál valamelyest kedvezőbb képet mutatnak. (2022-ben éves átlagban a tárgynegyedévet követő 4 hónapon belül átfutó ügyek aránya a megelőző évi 49%-ról 52%-ra emelkedett. A mutató minden településkategóriában, de leginkább Budapesten javult, ahol 39%-ról 46%-ra nőtt.)

A budapesti agglomerációban a 2022-ben bekövetkezett 30%-os visszaesés után a 2023. I–III. negyedévi adatok élénkülést jeleznek, bár a 2021. azonos időszakai értékektől még mindig elmaradnak (18%-kal), miközben az egy évvel korábbiakat már meghaladták. (Itt nincs jele annak, hogy gyorsulna az ügyek átfutása. A 4 hónapon belül beérkező tranzakciók aránya továbbra is rendkívül alacsony, és 2022-ben is tovább romlott, éves átlagban a megelőző évi 6,3%-ról 4,2%-ra.)

Az új lakások piacán 2023 I–III. negyedévében

- Az eladásra épült mintegy 6500 lakásból eddig 2100 adata érkezett be. Ezek átlagos ára 57,3 millió forint, szemben az 55,7 millió forintos 2022. azonos időszakos értékkel. Az új lakások négyzetméterára országosan 976 ezer forint volt.
- Budapesten 2023 I–III. negyedévében 70 millió forintba került egy új lakás, 7,2 millióval többbe, mint egy évvel korábban. A III., a XI., a XIII. és a XIV. kerületben, ahol nagy

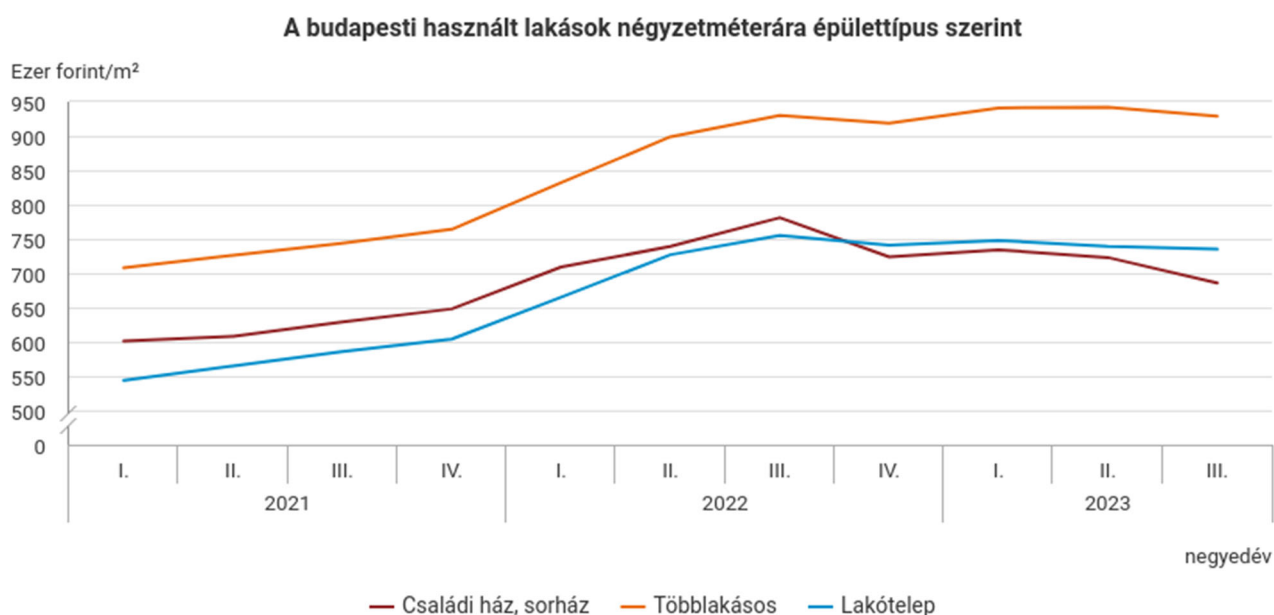
mennyiségben értékesítettek új lakást, 1,2–1,4 millió forint közötti átlagos négyzetméteráron keltek el az új lakások, ugyanakkor a XVIII. kerületben 900 ezer forint volt az átlagár.

- A fővároson kívül csak néhány nagy településen adtak el jelentős számú új lakást. Ezek átlagos négyzetméterára Siófokon elérte a fővárosi szintet (1,3 millió forint), míg Győrben 800 ezer, Kecskeméten 700 ezer, Nyíregyházán 600 ezer forint közelében volt.

A használt lakások piacán 2023 III. negyedévében

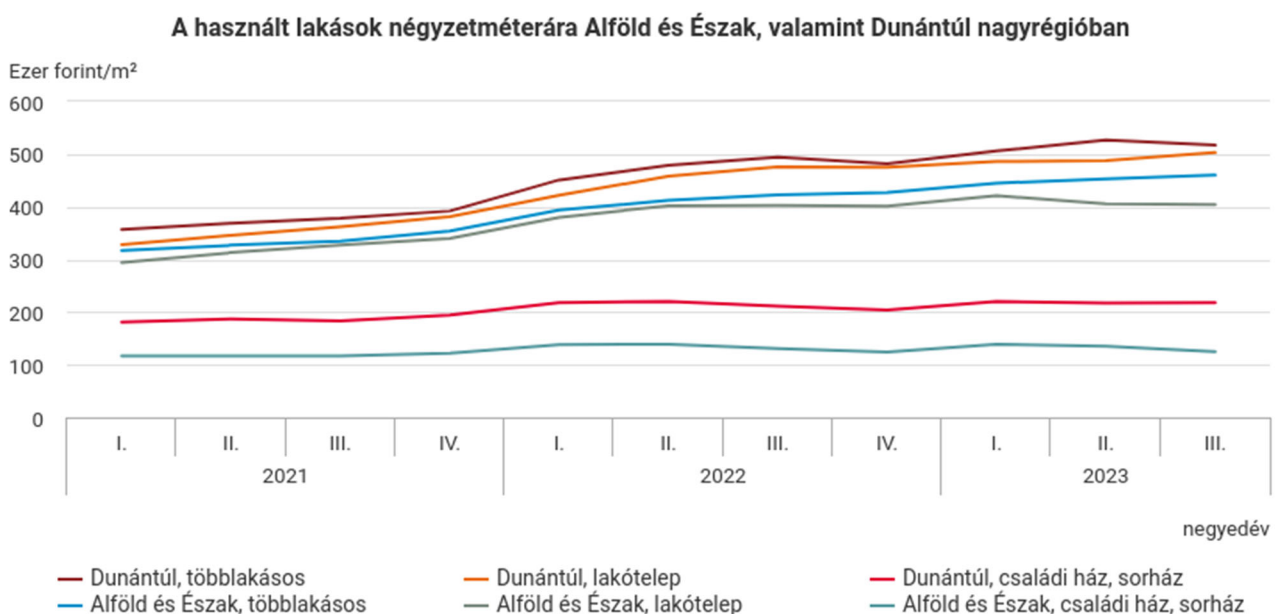
- Egy lakás átlagos ára 26,5 millió forint volt. A lakások átlagosan 432 ezer forintos négyzetméteráron keltek el, ami megegyezett az I. negyedévével, és kissé meghaladta a II. negyedévit.
- Budapesten egy lakás átlagosan 46,8 millió forintba került, 4 millióval kevesebbe, mint egy negyedévvvel korábban. A lakások négyzetmétere 876 ezer forintba került, ez némi mérséklődést jelent az év korábbi időszakaihoz képest. A fővárosban mindegyik épülettípusnál csökkenést mértünk, a családi házak négyzetmétere 5,1%-kal, 686 ezer forintra mérséklődött. A társasházi lakások 1,4, a panellakások 0,5%-kal kerültek kevesebbe, mint az előző negyedévben. Egy panellakás négyzetmétere 735 ezer, egy nem panel társasházi lakásé 929 ezer forintba került.

5. ábra



- **A balatoni agglomerációban** a csúcst jelentő II. negyedévi, 727 ezer forintos négyzetméterár 682 ezer forintra mérséklődött. A teljes lakásár az előző negyedévi 57,7 millió forintról átlagosan 56,4 millió forintra csökkent.
- **Folytatódott a családi házak piaci pozíciójának romlása:** a Nyugat-Dunántúl kivételével az ország minden régiójában (országos átlagban 8,1%-kal) csökkent a négyzetméterárak az előző negyedévhez képest, a visszaesés Pest régióban az átlagnál is nagyobb mértékű volt (10%).
- A nem panel **társasházi lakások** négyzetmétere átlagosan 728 ezer forintba került, alig mozdult el az előző negyedévi szintről. Ezek a lakások a Közép-Dunántúlon és a két alföldi régióban kissé drágábbak lettek, az ország többi régiójában olcsóbbak.
- A vidéki panellakások ára általában kissé emelkedett, Észak-Magyarországon azonban érzékelhetően (-3,4%) csökkent. Országos átlagáruk 552 ezer forint volt négyzetméterenként, 1,3%-kal több, mint az előző negyedévben.

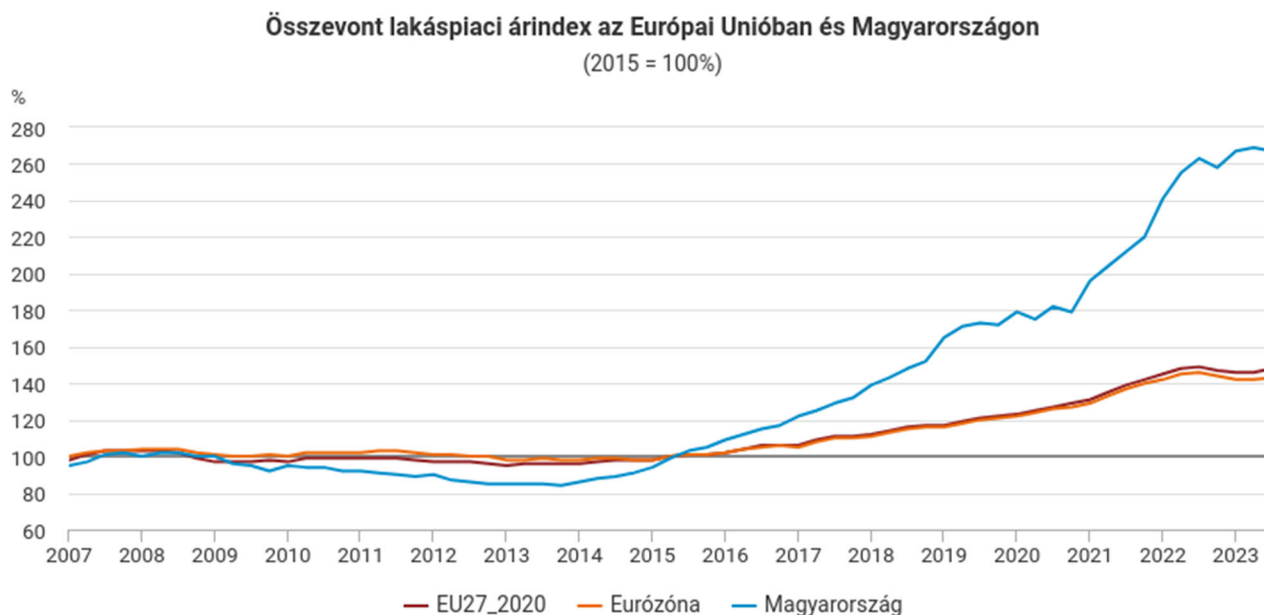
6. ábra



Az EU-tagállamok átlagában újra emelkedtek a lakásárak

2023 III. negyedévében az EU 27 tagállamának összesített lakáspiaci árindexe a 2015. évi bázis 148%-át tette ki, az eurózónán belüli lakásárindex 143% volt. Az átmeneti csökkenés után az EU-tagállamok átlagában 0,7, az eurózónában 0,3%-kal nőttek a lakásárak.

7. ábra



2023 III. negyedében

- Az egyes tagországok áralakulása meglehetősen eltérő képet mutatott. Negyedéves összevetésben a leginkább Luxemburgban (-6,3%) és Finnországban (-2,7%) estek vissza a lakásárak, mindkét országban számottevő volt az éves árcsökkenés is (-14, illetve -7,0%).
- Németországban ötödik negyedéve esnek a lakásárak, az éves árcsökkenés meghaladta a 10%-ot.
- Az előző negyedévhez viszonyítva Lengyelország lakáspiacán mérték a legnagyobb drágulást (4,5%). Itt a 2023 I. negyedévi stagnálástól eltekintve az elmúlt években folyamatos volt a lakásár-emelkedés, ennek következtében az éves növekedés elérte a 9,3%-ot.
- Nagyarányú éves áremelkedés következett be Horvátországban (11%), Bulgáriában (9,2%), Litvániában (8,7%) és Portugáliában (7,6%) is.
- A szomszédos országok közül Ausztriában 2,2%-kal elmaradtak a lakásárak az egy évvel korábbitól. A román lakásárak 4,8%-kal emelkedtek, és növekedés zajlott le Szlovéniában (5,7%) is, miközben Szlovákiában 3,8%-kal csökkent a lakások ára az előző év azonos időszakához képest.

2. tábla

Negyedéves nominális lakáspiaci árindex Európa egyes országában

(%)

Ország	2021.				2022.				2023.		
	I.	II.	III.	IV.	I.	II.	III.	IV.	I.	II.	III.
Ausztria	144,7	151,0	156,3	161,1	165,9	169,5	174,9	172,7	168,9	168,8	171,0
Belgium	123,5	125,7	129,4	129,6	131,5	133,2	136,3	135,8	137,2	135,5	137,9
Bulgária	145,7	146,2	150,9	154,5	162,5	167,6	174,4	175,1	177,9	185,5	190,5
Ciprus	102,8	104,2	106,8	103,4	104,0	106,4	110,0	108,3	110,3	110,2	110,7
Csehország	168,9	177,6	189,8	200,6	210,0	217,2	219,4	214,5	211,8	211,0	211,7
Dánia	135,0	138,9	140,4	137,6	140,6	142,5	137,5	128,7	129,6	133,1	137,1
Észtország	144,9	148,7	153,7	163,8	175,4	189,4	190,9	191,4	191,4	198,8	198,3
Finnország	108,6	111,2	110,9	111,1	112,2	113,8	112,4	108,5	106,5	107,5	104,6
Franciaország	120,2	122,1	126,1	127,5	128,6	130,8	134,3	133,5	132,3	131,7	132,3
Hollandia	153,3	159,5	168,8	175,2	183,0	188,3	189,3	184,5	182,7	180,3	182,2
Horvátország	134,2	139,0	141,4	145,0	152,3	157,9	162,4	170,1	173,6	179,6	180,1
Írország	138,3	141,7	148,8	155,1	159,1	161,9	166,5	168,4	167,2	166,3	168,8
Lengyelország	141,2	145,5	149,3	155,2	160,3	163,5	167,4	169,6	169,5	175,0	182,9
Lettország	150,0	159,5	165,3	171,8	176,1	185,6	187,8	186,6	186,4	195,9	193,7
Litvánia	153,7	158,9	167,4	175,4	183,1	193,9	199,7	203,5	207,2	212,1	217,2
Luxemburg	167,2	168,7	173,2	179,5	184,3	188,4	192,3	189,4	181,2	177,3	166,1
Magyarország	196,0	204,4	211,9	219,9	241,4	255,2	263,0	258,4	267,2	268,9	266,9
Málta	130,8	134,4	137,5	139,0	139,7	144,6	146,2	147,2	148,9	151,1	152,9
Németország	146,3	151,8	158,2	162,5	163,2	166,4	165,2	156,7	152,2	150,4	148,3
Olaszország	101,1	102,8	103,9	104,0	105,7	108,1	106,9	106,8	106,8	108,8	108,8
Portugália	161,7	166,4	171,3	176,0	182,6	188,3	193,8	195,9	198,6	204,7	208,5
Románia	131,5	133,6	133,8	137,5	139,8	144,9	143,2	146,8	146,3	145,1	150,0
Spanyolország	128,1	131,2	133,9	135,6	139,1	141,7	144,2	143,0	144,0	147,0	150,7
Svédország	128,9	133,4	136,9	138,6	142,2	142,9	138,5	133,5	132,4	133,2	132,6
Szlovákia	145,8	150,6	157,7	163,3	166,5	175,6	180,6	179,2	179,2	172,3	173,7
Szlovénia	142,7	149,2	153,2	160,3	166,9	172,4	176,4	178,8	181,7	185,1	186,5
EU27_2020	131,4	135,1	139,4	142,3	145,2	148,4	149,6	147,3	146,4	147,0	148,1
Eurózóna	129,4	133,0	137,3	139,9	142,1	145,2	146,5	143,8	142,6	142,9	143,3
Izland	166,3	175,0	180,9	188,1	196,1	211,2	224,5	227,6	227,0	232,6	230,5
Norvégia	134,2	138,5	139,5	138,5	144,6	147,7	147,9	142,6	147,1	150,5	147,3

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