



# LAKÁSPIACI JELENTÉS



2024  
MÁJUS

*„Azokból a kövekből, melyek utunkba gördülnek,  
egy kis ügyességgel lépcsőt építhetünk.”*

*Gróf Széchenyi István*



# LAKÁSPIACI JELENTÉS

2024  
MÁJUS

Lakáspiaci jelentés

(2024. május)

Az elemzést készítette: Kovács Eszter, Szabó Beáta, Bereczki Ákos, Lados Csaba, Winkler Sándor  
(Pénzügyi rendszer elemzése igazgatóság, Közgazdasági előrejelzés és elemzés igazgatóság)

A kiadványt jóváhagyta: Virág Barnabás alelnök

Kiadja: Magyar Nemzeti Bank

Felelős kiadó: Hergár Eszter

1013 Budapest, Krisztina körút 55.

[www.mnb.hu](http://www.mnb.hu)

ISSN 2498-633X (nyomtatott)

ISSN 2498-6704 (on-line)



---

A lakás piac mind az egyes gazdasági szereplők (háztartások, pénzügyi intézmények), mind a nemzetgazdaság szintjén kiemelten fontos területet jelent. A lakáspiaci folyamatok nemcsak a pénzügyi stabilitási dilemmákkal állnak szoros kapcsolatban, hanem alapjaiban határozzák meg a gazdaság rövid- és hosszú távú konjunkturális kilátásait is. Összességében kijelenthető, hogy a lakás piac a nemzetgazdaság minden területéhez szervesen kapcsolódik. A lakáspiaci folyamatok – és különösen a lakásárak ingadozása – a háztartások vagyoni helyzetén keresztül befolyással vannak a szektor megtakarítási és fogyasztási döntéseire, amíg a jelzáloghitel-fedezetek révén a pénzügyi intézmények portfóliójára, profitabilitására és hitelezési aktivitására is.

A „Lakáspiaci jelentés” kiadvány célja, hogy átfogó képet nyújtson a hazai lakás piac aktuális trendjeiről, azonosítsa és bemutassa azokat a makrogazdasági folyamatokat, amelyek hatást gyakorolnak a lakás piac keresleti vagy kínálati oldalára. A Magyar Nemzeti Bank e kiadvány keretein belül ismerteti rendszeresen, féléves gyakorisággal a hazai lakás piac releváns folyamatait.

A Magyar Nemzeti Bank számára elsődleges feladatai során mind inflációs és konjunkturális, mind pénzügyi stabilitási megfontolások alapján is kiemelten fontos az ingatlan piac és azon belül a lakás piac. Az ingatlan piaci kínálat alakulása közvetlenül hat a növekedésre, miközben a túlkínálatnak és a nem megfelelő kínálatnak is komoly pénzügyi stabilitási következményei lehetnek. A lakásárak növekedése esetén javul a háztartások vagyoni helyzete, fogyasztásuk növelésére ösztönözve őket, ami a gazdasági növekedésre és az inflációra is hatást gyakorol. Az árak emelkedése a pénzügyi intézmények várható veszteségét mérsékelve növeli a hitelezési kapacitásukat, ami a hitelkínálat bővülésén keresztül szintén élénkítően hat a gazdaságra. A lakáscélú jelzáloghitel-piac és a lakásárak közötti kapcsolat kiemelt figyelmet érdemel: az üzleti ciklusok során a banki hitelezés és a lakásárak között egy öngerjesztő kölcsönhatás alakulhat ki.

A „Lakáspiaci jelentés” kiadvány komplex és sokoldalú információhalmaz segítségével mélyebb betekintést nyújthat a piaci folyamatok mögött meghúzódó okok és az egyes piaci szereplők közötti kölcsönhatások rendszerébe. A lakás piac jelenleg a jegybanki kiadványokban – mind a hazai, mind pedig a nemzetközi gyakorlatban – is szerepet kap, azonban jellemzően csak az adott publikáció kiemelt témájának fókuszából. A „Lakáspiaci jelentés” kiadvány ennek tükrében az ingatlan piac különböző, makrogazdasági, pénzügyi stabilitási aspektusainak szintetizált bemutatása révén, nemzetközi szinten is egyedülálló jegybanki publikációnak tekinthető. A publikáció által felhasznált információhalmaz az alábbi:

- A lakás piacot befolyásoló makrogazdasági környezet bemutatása az MNB Inflációs Jelentésében<sup>1</sup> megtalálható információkon alapul. A lakás piac szempontjából a legfontosabb statisztikai változók között az átlagkeresetek, a reáljövedelmek, a munkanélküliség alakulása, továbbá a hozamkörnyezet változásai szerepelnek.
- A lakás piac aktuális folyamatainak elemzése elsősorban a Központi Statisztikai Hivatal, a Nemzeti Adó- és Vámhivatal, valamint ingatlanközvetítő cégek által biztosított információkra támaszkodik. A lakáspiaci forgalom és a lakásárak alakulására vonatkozó információk megbonthatók az új- és használt lakáspiaci folyamatok közötti eltérésekre. Emellett a lakás piac területi alapú heterogenitására vonatkozó adatok is felhasználásra kerülnek.
- A Lakás- és Ingatlanpiaci Tanácsadó Testület (a továbbiakban LITT) közreműködésével piaci és kormányzati szereplők tapasztalatainak és javaslatainak becsatornázása annak érdekében, hogy a lakáspiaci folyamatok minél szélesebb körű megvilágítást nyerhessenek.
- A lakáscélú jelzáloghitel-piac elemzése elsősorban az MNB által gyűjtött hitelintézeti mérlegadatokra, kamatstatisztikákra és hitelszerződés szintű, granulás hiteladatokra támaszkodik, amíg a Hitelezési felmérésből<sup>2</sup> a hitelezési folyamatok kvalitatív jellemzőiről gyűjtött információk is felhasználásra kerülnek.

---

<sup>1</sup> Magyar Nemzeti Bank, Inflációs jelentés: <http://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/inflacios-jelentes>

<sup>2</sup> Magyar Nemzeti Bank, Hitelezési felmérés: <https://www.mnb.hu/penzugyi-stabilitas/publikaciok-tanulmanyok/hitelezesi-felmeres>



# Tartalom

<b>1. Vezetői összefoglaló</b>	7
<b>2. Lakáspiaci kereslet és a lakásárak</b>	8
2.1. Javultak a lakáspiacot meghatározó makrogazdasági fundamentumok	8
2.2. 2024 elején ismét mérsékelt emelkedés jellemezte a lakásárakat	10
2.3. Élénkülő lakáspiaci forgalom és csökkenő alku jellemezte a hazai lakáspiacot	13
<b>3. Lakáscélú hitelezés és otthonteremtési támogatások</b>	17
3.1. A lakáshitelezés ismét növekvő pályára állt	17
<b>4. Újlakás-kínálat</b>	22
4.1. A visszafogott kereslet és az emelkedő költségek továbbra is kihívás elé állítják az építőipar szereplőit	22
4.2. 2024-ben is visszafogott lehet a lakásépítések volumene	24
4.3. Az újlakáspiacon is élénkült a kereslet 2024 első negyedében	28
<b>5. A melléklet ábrái</b>	30
<b>Keretes írások jegyzéke</b>	
1. keretes írás: A befektetési célú lakásvásárlások és a lakásárak növekedési ütemének kapcsolata	14
2. keretes írás: A 2024. júniusban induló otthonfelújítási program részletei és várható hatásai	20
3. keretes írás: A Lakás- és Ingatlanpiaci Tanácsadó Testület (LITT) 2024. tavaszi szekció ülésének főbb üzenetei	26



# 1. Vezetői összefoglaló

2023 végétől a lakáspiaci folyamatokat meghatározó makrogazdasági fundamentumok javulása volt megfigyelhető, ami élénkülést hozott a hazai piacon. 2023 negyedik negyedében a foglalkoztatottság historikusan magas szinten alakult, és a bruttó bérek kétszámjegyű növekedése mellett az infláció visszaszorításával a reáljövedelmek is emelkedő pályára álltak. A javuló fogyasztói bizalom, a kedvezőbb hitelkondíciók és a 2024-től elérhető megújult otthonteremtési támogatások pozitívan hatnak a lakáspiaci aktivitásra, mely lendületet adott 2024 első hónapjaiban is. Emellett a gazdasági teljesítmény 2024 első negyedében mind éves, mind negyedéves alapon ismét növekedett.

2023 végére az éves nominális lakásár-dinamika országosan 5,8 százalékra gyorsult, de reálértelemben még 1,8 százalékos csökkenés volt megfigyelhető. Az első negyedévben a nominális áremelkedés üteme tovább gyorsulhatott 7,2 százalékra. Budapesten 3,4 százalékkal, a vidéki városokban 5,7 százalékkal, míg a községekben 7,5 százalékkal emelkedtek a nominális lakásárak ugyanezen időszak alatt. A jövedelmek a lakásáraknál gyorsabban emelkedtek 2023-ban, ezzel a lakásár/jövedelem mutató a fővárosban 4,1 százalékkal, országosan 2,5 százalékkal mérséklődött 2022 negyedik negyedéhez képest. A lakásárak makrogazdasági fundamentumokhoz viszonyított túlértékeltisége a 2022-ben megfigyelhető csúcshoz képest jelentősen alacsonyabb szinten, országos átlagban 12 százalék körül stagnált az elmúlt egy évben.

A 2023-ban megvalósult – különösen az év első felére jellemző – rendkívül alacsony lakáspiaci tranzakciószám 21 százalékkal maradt el a 2022. évhez képest. A lakáspiaci forgalom 2023. év végétől már élénkült, 2024 első negyedében pedig országosan 30 százalékkal bővült az adásvételszám az előző év azonos időszakához képest, és a kereslet élénkülésével párhuzamosan vidéken 4,8 százalékra, míg Budapesten 3,0 százalékra csökkent a tipikus alku mértéke 2024 első negyedévének végére. A bérleti díjak 12,6 százalékkal, a lakásárakat meghaladó mértékben emelkedtek, így az éves bérbeadási hozam is nőtt az előző év azonos időszakához képest.

A lakáspiaci forgalom növekedését a lakáshitelezés élénkülése is kísérte, a 2024 első két hónapjában megkötött lakáshitel-szerződések volumene az egy évvel korábbi szint több mint duplájára emelkedett. A dezinflációs folyamatokkal javuló gazdasági kilátások, csökkenő hitelkamatok és a megújult otthonteremtési támogatások is érdemi szerepet játszottak a hitelkereslet élénkülésében. Utóbbi az átlagos hitelösszegek megugrásához is hozzájárult, ugyanis az első negyedévben megkötött CSOK Plusz hitelek átlagos szerződéses összege 25,4 millió forint volt, ami érdemben magasabb, mint a CSOK Plusz kiszűrésével a használt lakásra felvett hitelek 15 millió forintos átlagos hitelösszege 2024 februárjában. A Hitelezési felmérés alapján a bankok 2024 első negyedében is változatlanul hagyták a lakáscélú hitelek feltételeit, ugyanakkor az első lakásvásárlókra vonatkozó magasabb HFM-limitet többen is érvényesítették. Előretekintve a bankok változatlan hitelfeltételek mellett a lakáshitel kereslet további élénkülésével számolnak. Volumen alapon a 2024 februárjában megkötött lakáshitel-szerződések 83 százalékát a 7,3 százalékos THM-plafon alatt szerződték a bankok. A CSOK Plusz bevezetése a nagy értékű, így többek között a fővárosi használt lakások esetében javítja érdemben a lakásvásárlás elérhetőségét. Új gyermeket nem vállaló kétfelgyermekes családok számára azonban lényegesen romlott az elérhetőség.

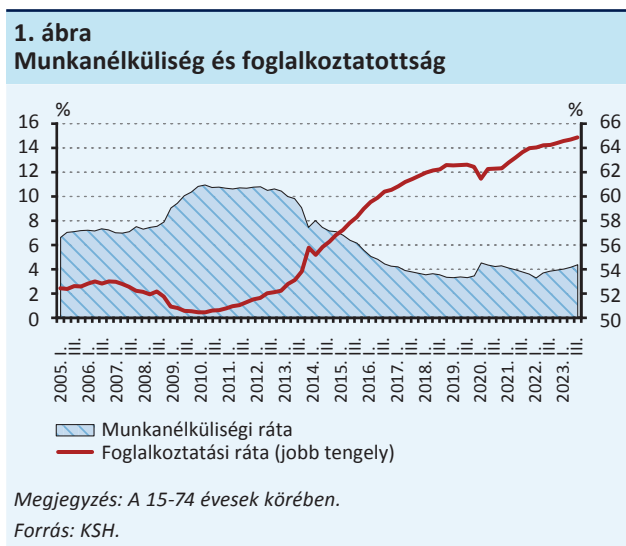
A hazai építőipari vállalatok számára a legnagyobb korlátot a termelésben továbbra is az elégtelen kereslet jelenti, ugyanakkor 2023-ban az építőiparban foglalkoztatottak száma változatlanul történelmi csúcson volt, de ennek fenntartása érdemi kihívást jelent a szektor számára. A lakásépítési költségek lassuló ütemben, de EU-s összehasonlításban továbbra is kimagasló mértékben emelkedtek. A 2023-ban használatbavételi engedélyt kapott új építésű lakóingatlanok 18,6 ezres száma 9 százalékkal elmaradt az egy évvel korábbi szinttől, és a 2022. év végi lakásállomány 0,41 százalékának felelt meg. Ezzel a hazai megújulási ráta érdemben elmarad a régiós országok 1,05 százalékos átlagától. A kiadott építési engedélyek száma 39 százalékkal csökkent éves összevetésben. Az átadott, valamint az építési engedélyt szerzett lakások számának csökkenése 2024 első negyedében is tovább folytatódott. A kedvezményes 5 százalékos lakásáfa alkalmazásához kapcsolódó határidőket újabb két évvel meghosszabbították, ami rövid távon ösztönözheti a kínálat bővülését. 2024 első negyedében a Budapesten fejlesztés alatt álló társasházi projektek lakásszáma enyhén csökkent az előző év azonos időszakához viszonyítva. A fővárosi újlakás piac forgalma 2024 első negyedében fokozott aktivitást mutatott, Budapesten 1307 új társasházi lakás kelt el, ami az előző év azonos negyedévi mélyponton lévő eladásokat 84 százalékkal meghaladta. Az élénkülő kereslethez alkalmazkodva kimagasló számú újlakás került a piacra a negyedév során, így a Budapesten még megvásárolható lakások száma enyhén emelkedett éves összevetésben, vidéken pedig a visszafogottabb értékesítések a szabad kínálat 7 százalékos bővülését eredményezték. Budapesten a szabad lakások 23 százalékát árazták át, ezen belül 78 százalékuknál árat emeltek a fejlesztő cégek. A fővárosi újlakások átlagos négyzetméterára 1,47 millió forintra emelkedett 2024 első negyedévének végére, ami 2,8 százalékos éves fajlagos áremelkedést jelent.

## 2. Lakáspiaci kereslet és a lakásárak

Stagnáló gazdasági teljesítmény mellett is historikusan magas szinten alakult 2023 negyedik negyedében a foglalkoztatottság, habár a munkanélküliek száma a lassuló konjunktúra hatására 2022 második felétől már emelkedett. 2024 első negyedében a bruttó hazai termék újra enyhén, előző év azonos időszakához viszonyítva 1,1 százalékkal emelkedett. Az átlagbérek növekedésének éves dinamikája a nemzetgazdaság legtöbb ágazatában 14 százalék felett alakult a negyedik negyedévben. Az infláció csökkenésével párhuzamosan a reálbérek 2023 szeptembere óta növekednek, ami a fogyasztói bizalom javulásához is hozzájárul, de az elkövetkező években a bérdinamika lassulása várható. A lakosság GDP-arányos nettó pénzügyi vagyona az elmúlt két évben stagnált a visszafogottabb hitelfelvétel és magas megtakarítási hajlandóság eredményeként.

2023 végére az éves nominális lakásár-dinamika – az alacsony bázisból is eredően – országosan 5,8 százalékra gyorsult, míg reálértelemben 1,8 százalékos csökkenés volt megfigyelhető. Budapesten 3,4 százalékos, a vidéki városokban 5,7 százalékos, míg a községekben 7,5 százalékos nominális áremelkedés volt ugyanezen időszak alatt. A KSH által közzétett indexek alapján a használt lakások ára a negyedik negyedévben 2,6 százalékkal, az új lakások ára pedig 11,5 százalékkal emelkedett éves alapon. A jövedelmek a lakásáraknál gyorsabban emelkedtek 2023-ban, így a lakásár/jövedelem mutató a fővárosban 4,1 százalékkal, országosan 2,5 százalékkal mérséklődött 2022 negyedik negyedéhez képest. 2022 második felétől megfigyelhető jelentős enyhülést követően 2023-ban már nem enyhült a lakásárak makrogazdasági fundamentumokhoz viszonyított túlértékelttsége, így év végén 12 százalékot ért el a becsült túlértékelttség mértéke országosan. A budapesti lakáspiacot 2023-ban becslésünk szerint már nem jellemezte túlértékelttség.

A 2024 első negyedében megvalósult adásvételek száma 30 százalékkal nőtt az előző év azonos időszakához képest. A lakáspiaci kereslet élénkülésével vidéken 4,8 százalékra, míg Budapesten 3,0 százalékra csökkent a tipikus alku mértéke 2024 első negyedévének végére, míg a hirdetés alatt a kínálati árak átlagosan 4,4 és 3,4 százalékkal csökkentek, ami a fővárosban az eladók ármeghatározási pozícióinak javulását jelenti. A bérleti díjak 12,6 százalékos, így a bérek emelkedését lekövető, ezáltal a lakásárakat meghaladó mértékű emelkedése volt megfigyelhető, és az éves bérbeadási hozam is emelkedett az előző év azonos időszakához képest.

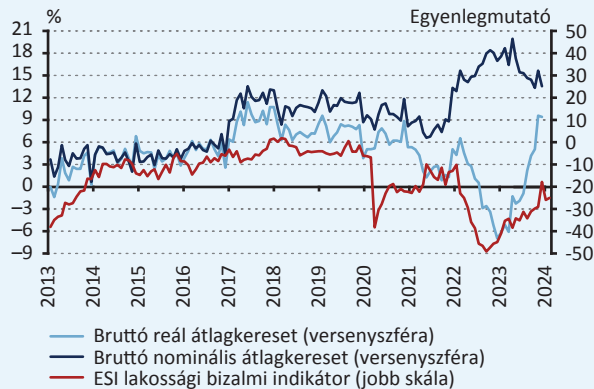


### 2.1. JAVULTAK A LAKÁSPIACOT MEGHATÁROZÓ MAKROGAZDASÁGI FUNDAMENTUMOK

**A nemzetgazdaságban foglalkoztatottak száma historikusan magas.** 2024 februárjában 4 millió 723 ezer fő volt a foglalkoztatottak száma, ami a szezonálisan igazított adatok alapján 10 ezer fővel volt magasabb a januári értéknél. Az előző év azonos időszakához képest a 2023. december – 2024. február időszakban a foglalkoztatottak átlagos létszáma 31 ezer fővel volt nagyobb. Ugyanakkor a konjunktúra lassú helyreállása, valamint a demográfiai folyamatok korlátot jelenthetnek a foglalkoztatás további, jelentős bővülésének. A versenyszférában foglalkoztatottak száma 2024-ben várhatóan 0,3 százalékkal csökkenhet, majd 2025-ben és 2026-ban 0,0–0,5 százalékkal emelkedhet.



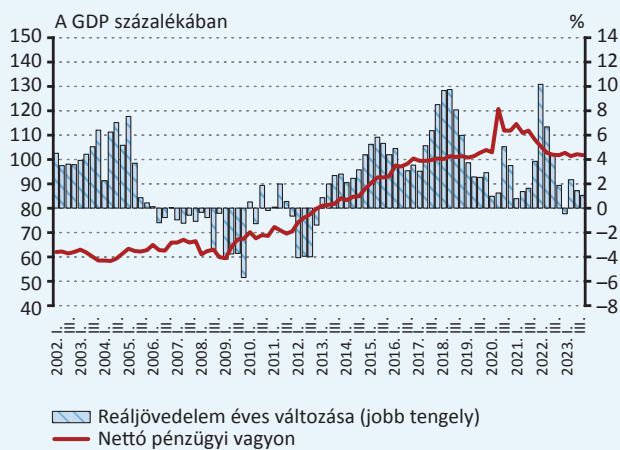
**2. ábra**  
Az átlagkeresetek éves változása a versenyszférában és az ESI lakossági bizalmi index alakulása



Megjegyzés: Szezonálisan igazított adatok alapján.

Forrás: KSH, Európai Bizottság.

**3. ábra**  
A lakosság pénzügyi eszközeinek és kötelezettségeinek, valamint reáljövedelmének alakulása



Forrás: KSH, MNB.

A munkanélküliek száma a lassuló konjunktúra hatására 2022 második felétől emelkedésnek indult (1. ábra). A szezonálisan igazított munkanélküliségi ráta 4,4 százalékot tett ki 2023 negyedik negyedévében, ami 0,2 százalékpontos (10 ezer fős) növekedést jelent az előző negyedévhez képest. A munkanélküliek száma 227 ezer fő volt februárban, ami 31 ezer fővel több, mint az előző év azonos időszakában, ezzel a ráta 4,6 százalékon állt februárban. A munkanélküliségi ráta az idei év egészére 4,2–4,3 százalék, 2025-ben 3,5–4,0 százalék, 2026-ban 3,2–4,1 százalék között alakulhat.

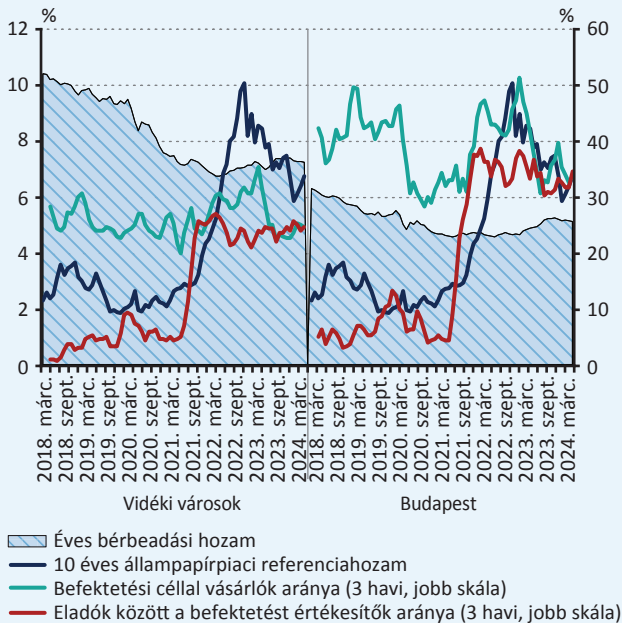
**2024-ben a tavalyi évnél mérsékeltebb lesz a nominális bérdinamika, a reálbérek azonban emelkedni fognak.**

2023 negyedik negyedévében a versenyszféra bruttó átlagkeresete 14,9 százalékkal nőtt éves alapon. A rendszeres átlagkereset 15,7 százalékkal emelkedett az előző év azonos időszakához képest, míg a prémiumkifizetések mértéke elmaradt a korábbi évek átlagától. Az átlagbérek növekedésének éves dinamikája a nemzetgazdaság legtöbb ágazatában 14 százalék felett alakult a negyedik negyedévben. 2024 januárjában a versenyszféra bruttó átlagkeresete 13,6 százalékkal emelkedett az előző év azonos időszakához képest (2. ábra). Az infláció csökkenésével párhuzamosan a reálbérek 2023 szeptembere óta növekednek. 2023 decemberében 15 százalékkal emelkedett a minimálbér és 10 százalékkal a garantált bérminimum. A munkaerőpiaci feszesség enyhülése, a gyenge belső kereslet és az év elején bejelentett nagyvállalati bérfeljesztések a 2023-asnál visszafogottabb bérdinamikára utalnak. Idén 10,0–11,0 százalékkal, 2025-ben 7,1–8,2 százalékkal, 2026-ban pedig 6,5–7,6 százalékkal emelkedhetnek a bérek a versenyszférában. A reálbérek tekintetében szintén lassulás várható a versenyszférában.

**2023 negyedik negyedévében 1,0 százalékkal emelkedett a reáljövedelem éves összehasonlításban.**

A lakosság nettó pénzügyi vagyona az elmúlt két évben a GDP 102 százaléka körül stagnált a visszafogottabb hitelfelvétel és magas megtakarítási hajlandóság eredményeként. A reáljövedelmek éves növekedése a 2023. harmadik negyedévi 1,4 százalékos emelkedést követően a negyedik negyedévben 1,0 százalékra lassult (3. ábra). A fogyasztási fordulat alapját a reálbérek növekedése képezi, de a lakosság bizalmának helyreállása és a pénzügyi vagyon reálértékének emelkedése 2024 közepétől élénkíti érdemben a hazai fogyasztást. A háztartások keresletét erősítik a kedvezőbbé váló hitelezési kondíciók is.

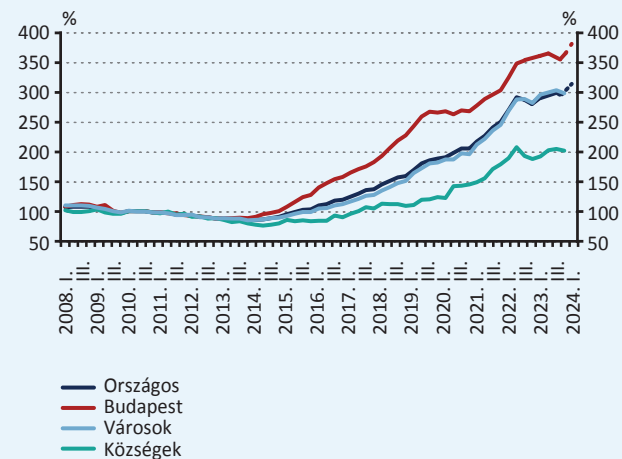
**4. ábra**  
Egyéves előrettekintő lakásbérbeadási hozam a vidéki városokban és Budapesten, valamint a befektetési célú lakásvásárlások és a befektetéstől megváltó eladók aránya



Megjegyzés: Az éves bérleti hozam a személyi jövedelemadó levonása utáni adózott éves bérleti bevétel és a vagyonszerzési illetékkel növelt lakásár hányadosaként számítva. A számításokhoz használt bérleti díj és lakásár adatok 60 négyzetméteres alapterületű lakásra vonatkoznak.

Forrás: KSH-ingatlan.com, Duna House, MNB.

**5. ábra**  
Nominális MNB-lakásárindexek településtípus szerint (2010 = 100%)



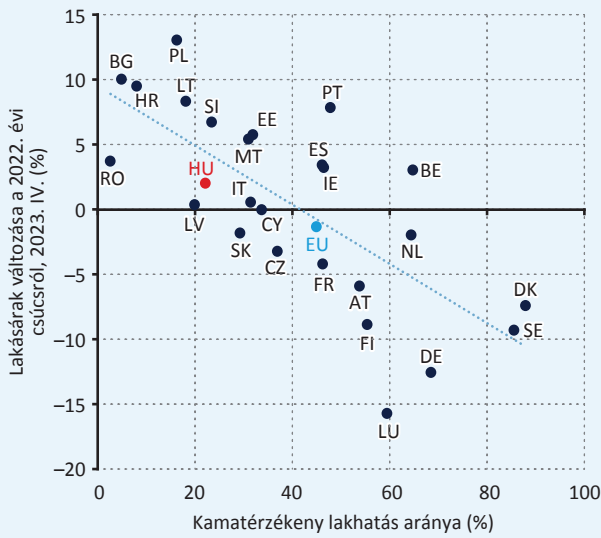
Forrás: MNB.

2024 elején a befektetők aránya kiegyenlített volt a lakás-piac vevői és eladói oldalán. A Duna House ingatlanközvetítő mérése alapján 2024 első három hónapjának átlagában vidéken a lakáspiaci vásárlóknak és az eladóknak is 25 százaléka, Budapesten pedig a vásárlók 34 százaléka és az eladók 35 százaléka került ki a befektetők közül (4. ábra). A vidéki városok átlagában a lakásbérbeadási hozam márciusban 7,2 százalékot tett ki, ami továbbra is meghaladja a 10 éves állampapírpiazi referenciahozamot (6,7 százalék). Budapesten az előző év azonos időszaki 4,9 százalékról 5,1 százalékra nőtt a bérbeadási hozam, így az a fővárosban még elmarad az állampapírpiazi referenciahozamtól. Az alternatív befektetések (elsősorban a lakossági állampapírok) hozamának további mérséklődése a befektetői kereslet újbóli élénküléséhez vezethet a lakáspiacon.

## 2.2. 2024 ELEJÉN ISMÉT MÉRSÉKELT EMELKEDÉS JELLEMEZTE A LAKÁSÁRAKAT

Éves szinten újra minden településtípuson emelkedtek a lakásárak. A hazai lakásárak 2022 második felében ideiglenesen – elsősorban a községekben – mérséklődtek, amit 2023 első felében pozitív árkorrekció követett, a második felét pedig lényegében minden településtípuson stagnálás jellemezte (5. ábra). Az éves nominális lakásár-dinamika így országosan – az alacsony bázisból is eredően – 5,8 százalékra gyorsult 2023 negyedik negyedévében, míg reálértelemben 1,8 százalékos csökkenés volt megfigyelhető. A Központi Statisztikai Hivatal (KSH) által közzétett indexek alapján a használt lakások ára a negyedik negyedévben 2,6 százalékkal, az új lakások ára pedig 11,5 százalékkal emelkedett éves alapon (Melléklet 2. ábra). A nominális lakásárak Budapesten az előző év azonos időszakához képest 3,4 százalékkal, a vidéki városokban 5,7 százalékkal, a községekben 7,5 százalékkal emelkedtek 2023 negyedik negyedévében. Az ingatlanközvetítői tranzakciókon számolt előzetes MNB-lakásárindex alapján 2024 első negyedévében országosan 7,2 százalékra, Budapesten 6,1 százalékra gyorsulhatott az éves lakásár-dinamika.

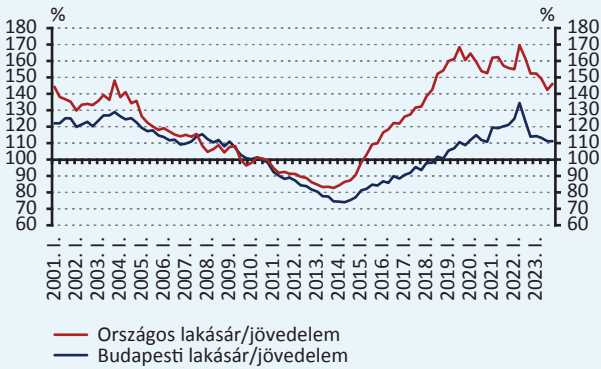
**6. ábra**  
A lakásárak változása a 2022. évi csúcsához képest és a kamatérzékeny lakhatási formák aránya



Megjegyzés: Kamatérzékeny lakhatási formáknak a piaci áron bérlést és a jelzáloghitellel tulajdonlást tekintjük.

Forrás: Eurostat, MNB.

**7. ábra**  
Lakásár/jövedelem mutató országosan és Budapesten (2010 = 100%)



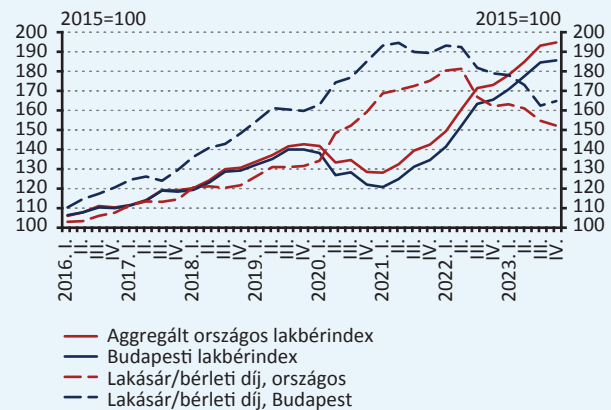
Megjegyzés: A lakásár/jövedelem mutató az MNB lakásárindex és a háztartások rendelkezésre álló jövedelmének hányadosa.

Forrás: MNB.

A lakhatási struktúrának meghatározó szerepe lehetett a lakásárak közelmúltbeli alakulásában. A kockázatmentes hozamok emelkedése az elmúlt másfél-két évben közvetlenül hatott az Európai Unió lakásárait, mivel a lakáshitelek törlesztőrészleteinek emelkedése a lakáspiaci kereslet általános mérséklődését, a lakáskiadás hozamelőnyének csökkenése pedig a befektetési célú kereslet visszaesését eredményezte. Ezen csatornák erősségét az egyes tagállamok szintjén ugyanakkor a lakhatási struktúra is befolyásolta. A piaci kamatok emelkedése azon országokban hatott erősebben a lakásárakra, ahol jelentős a bérelti piac szerepe, valamint a saját tulajdonú lakásban lakók magas arányban rendelkeznek jelzáloghitellel. Az északi tagállamokban 7–9 százalékkal, Németországban 13 százalékkal, Luxemburgban már 16 százalékkal csökkentek a lakásárak a 2022. évi csúcsukhoz képest, ezen országokban mind magas a fent említett ún. kamatérzékeny lakhatási formák aránya (6. ábra). Ezzel szemben ott, ahol a kamatérzékeny lakhatási formák aránya alacsony – például a KKE régióban –, a nominális lakásárak nem, vagy csak kis mértékben csökkentek a 2022. évi csúcsukhoz képest. Hazánkban emellett a fix kamatozású hitelek magas aránya is hozzájárult, hogy a megemelkedett hozamkörnyezetben – a korábbi magas túlértékeltség ellenére – nem következett be érdemi nominális lakásár-csökkenés.

A jövedelmek a lakásáraknál gyorsabban emelkedtek 2023-ban. A lakások saját forrásból való megfizethetőségét leíró lakásár/jövedelem mutató a 2014 eleji mélypontjáról 2022 második negyedévére Budapesten kétszeresére, országosan 1,8-szorosára emelkedett, majd az ideiglenesen csökkenő lakásárak és a magas nominális bérdinamika következményeként mérséklődni kezdett (7. ábra). 2023 negyedik negyedévében a lakásárak háztartások rendelkezésre álló jövedelméhez viszonyított aránya az előző év azonos időszakához képest a fővárosban 4,1 százalékkal, országosan 2,5 százalékkal mérséklődött. Budapesten 2023 negyedik negyedévében átlagosan 11 évnyi átlagjövedelemre volt szükség ahhoz, hogy egy 75 négyzetméteres medián ár-szintű lakást megvásárolhassanak (Melléklet 5. ábra). EU-s összehasonlításban a magyar főváros a legkevésbé megfizethető fővárosok közé tartozik (Melléklet 6. ábra).

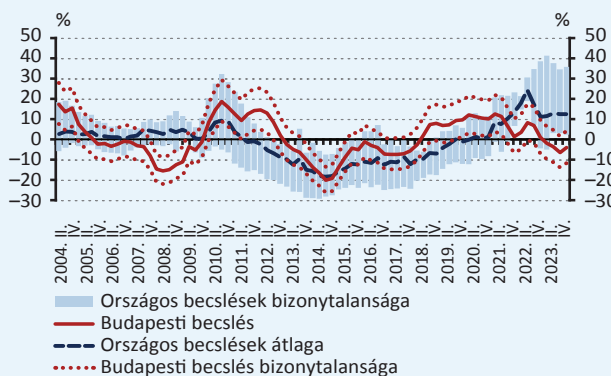
**8. ábra**  
Lakbérindexek és lakásár/bérleti díj mutatók alakulása országosan és Budapesten (2015 = 100%)



Megjegyzés: A lakbérindexek az ingatlan.com kínálatában szereplő kiadó lakáshirdetések alapján. A lakásár/bérleti díj mutatók alakulása a lakbérindexek és az MNB lakásárindexek alapján.

Forrás: KSH-Ingatlan.com, MNB.

**9. ábra**  
A lakásárak eltérése a fundamentumok által indokolt becsült szinttől országosan és Budapesten<sup>3</sup>



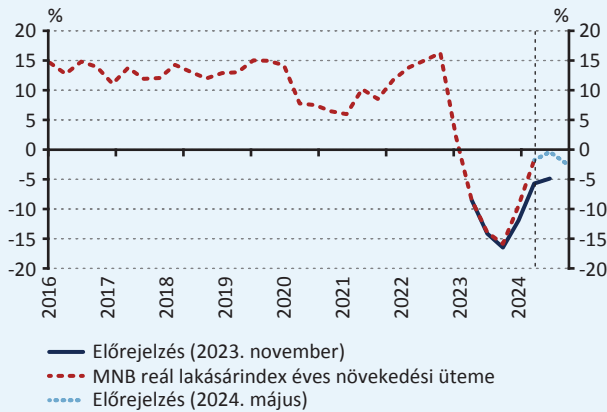
Forrás: MNB.

A bérleti díjak továbbra is a lakásárakét meghaladó éves dinamikával emelkedtek. A KSH-ingatlan.com lakbérindex szerint Budapesten az előző év azonos időszakai, 22,8 százalékos ütemről 2023 negyedik negyedévére 12,2 százalékra lassult a bérleti díjak éves növekedési üteme, országosan pedig 21,4 százalékról 12,6 százalékra mérséklődött a dinamika egy év alatt (8. ábra). A kiadó lakások jövedelmezőségét megragadó, valamint a különböző lakhatási formák – saját forrásból való – megfizethetősége között kapcsolatot teremtő lakásár/bérleti díj mutató 2015 és 2022 második negyedéve között a fővárosban 1,9-szeresére, országosan 1,8-szorosára emelkedett, ezt követően azonban mérséklődni kezdett. 2023 negyedik negyedévében Budapesten mintegy 8 százalékkal, országosan 6 százalékkal csökkent a ráta éves összevetésben.

Éves összevetésben érdemben nem változott a lakásárak fundamentumokhoz viszonyított túlértékeltsége. 2022 második felében a 24 százalékos csúcsról jelentősen enyhült a lakásárak makrogazdasági fundamentumokhoz viszonyított túlértékeltsége, a mérséklődő tendencia azonban 2023-ban már nem folytatódott, így a negyedik negyedévben 12 százalékot ért el a becsült túlértékeltség mértéke országosan (9. ábra). A lakásárak ismételt emelkedésével tehát megállt a túlértékeltség mérséklődése, előretekintve pedig a fundamentumok további javulása várható, ami mérsékli az újabb nominális lakásár-csökkenés kockázatát. A budapesti lakáspiacot 2023-ban becslésünk szerint már nem jellemezte túlértékeltség.

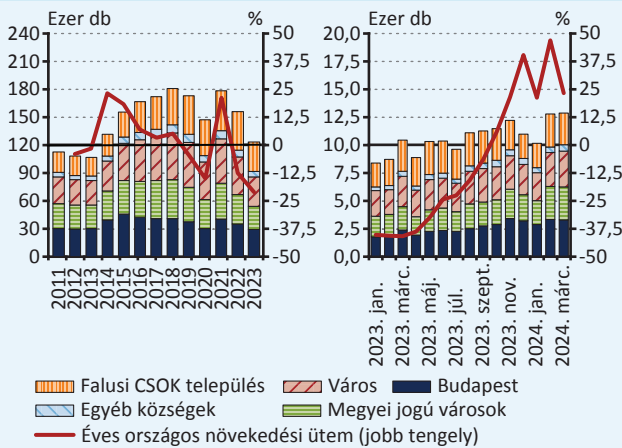
<sup>3</sup> A lakásárak eltérését a fundamentumok által indokolt szinttől négyféle módszer alapján számszerűsítjük. A jelentésben az egyes módszerek által adott eredmények minimumát, maximumát és átlagát tesszük közzé. A négy számítási módszer a következő: 1. A reál lakásárak rendelkezésre álló reáljövödelmekhez viszonyított arányának százalékos eltérése a mutató 2001 és 2022 között számolt átlagától. 2. A hazai lakásárak makrogazdasági fundamentumok által meghatározott hosszú távú egyensúlyi szintjének becslése egy vektor hibakorrekciós modellkeretben (VECM). Részletes módszertanért lásd: Tamás Berki-Tibor Szendrei (2017): *The cyclical position of housing prices – a VECM approach for Hungary*, Magyar Nemzeti Bank, OP 126. 3. A hazai lakásárak makrogazdasági fundamentumok által meghatározott szintjének becslése dinamikus OLS modellkeretben. 4. A hazai lakásárak egyensúlyi szinttől vett eltérése a lakásárak előrejelzéséhez használt strukturális modellkeret segítségével. További részletekért lásd: Magyar Nemzeti Bank: Lakáspiaci Jelentés, 2016. október, 1. keretes írás. A budapesti lakásárak eltérése a becsült fundamentumok által indokolt szinttől dinamikus OLS modellkeretben történik, bővebb módszertani leírásért lásd: Magyar Nemzeti Bank: Pénzügyi Stabilitási Jelentés, 2017. május, 2. keretes írás.

**10. ábra**  
Az aggregált reál MNB lakásárindex éves alakulása és előjelezése



Forrás: MNB.

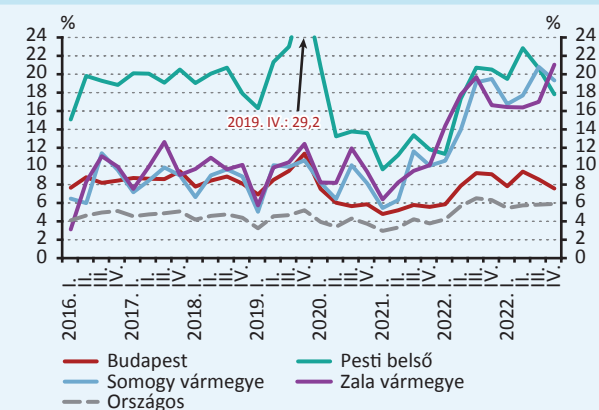
**11. ábra**  
A lakáspiaci tranzakciók száma településtípusonként



Megjegyzés: A magánszemélyek 50 és 100 százalékos tulajdonszerzéseit figyelembe véve. 2022. júliustól 2023. szeptemberig a NAV illeték adatbázis adatai a településtípusonkénti feldolgozottsági szint becslése alapján korrigálva. 2023. októbertől ingatlanközvetítők tranzakciói és becsült piaci részesedése alapján.

Forrás: NAV, MNB, lakáspiaci közvetítói adatbázis.

**12. ábra**  
A külföldi vásárlók aránya egyes kiemelt régiók lakáspiacain



Megjegyzés: Pesti belső kerület: V., VI., VII., VIII., IX.

Forrás: NAV.

**2024 első felében még a reál lakásárak csökkenése várható, azonban a 2023. második félévinél lassabb ütemben.**

Előrejelzésünk szerint a közvetítói adatok alapján számított-nál nominálisan valamelyest lassabban nőhetnek 2024 első negyedévében, így reál értelemben 0,4 százalékkal csökkenhetnek lakásárak éves összevetésben. A második negyedévben a reál lakásárak 2,3 százalékos éves csökkenése várható (10. ábra). A lakáspiaci folyamatokat meghatározó makrogazdasági fundamentumok közül a reáljövedelem javulhat, ami támogatja a lakáspiaci keresletet. Ugyanakkor a munkanélküliségi ráta enyhén emelkedhet és a reál értelemben vett háztartási hitelezés továbbra is alacsony szinten tartózkodhat az idei év első felében.

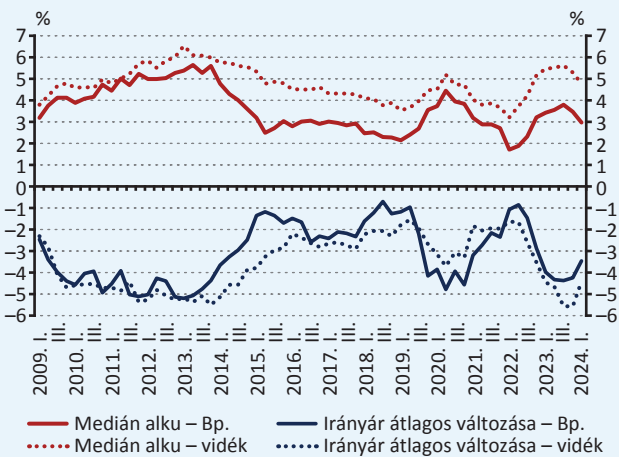
### 2.3. ÉLÉNKÜLŐ LAKÁSPIACI FORGALOM ÉS CSÖKKENŐ ALKU JELLEMEZTE A HAZAI LAKÁSPIACOT

**A lakáspiaci adásvételszám 2024 első negyedévére a hosszú távú átlagos szintjére emelkedett.** 2023-ban országosan 21 százalékkal (156 ezerről 123 ezerre), az egyes településtípusok tekintetében kiegyenlítetten csökkent a lakáspiaci adásvételek száma, ugyanakkor az év folyamán a havi tranzakciószámok trendszerű növekedése volt megfigyelhető (11. ábra). 2024 első negyedévében országosan 30 százalékkal bővült az adásvételszám az előző év azonos időszaki mélyponthoz képest, így szintjében már elérte a 2011–2023 közötti időszak első negyedéveinek hosszú távú átlagát. Településtípusonként Budapesten 55 százalékkal, a megyei jogú városokban 41 százalékkal, a többi városban 21 százalékkal, a Falusi CSOK-ra jogosult településeken pedig 10 százalékkal nőtt a tranzakciók száma az első negyedévben éves szinten. Az adásvételszám növekedését az ismét pozitív reálbérdinamika, a hitelkamatok csökkenése, valamint a Falusi CSOK év elejétől magasabb támogatási összegei és a CSOK Plusz indulása is támogatta.

**Országosan enyhén csökkent, de a legnépszerűbb vármegyékben magas a külföldi lakásvásárlók aránya.** A külföldi vásárlók aránya a hazai lakáspiacon 2023 negyedik negyedévében országosan 5,9 százalékra mérséklődött az előző év azonos időszak 6,3 százalékról, de hosszú távú összevetésben még magasnak tekinthető (12. ábra). A pesti belső kerületekben ugyanezen időszak alatt 20,5 százalékról 17,8 százalékra, ezzel Budapest egészét tekintve 9,1 százalékról 7,6 százalékra csökkent a külföldi vásárlók aránya. Vidéken érdemi, 4,4 százalékpontos emelkedés csak Zala vármegyében volt tapasztalható, így itt 21,1 százalékra nőtt a nem hazai lakásvásárlók aránya, ezzel megelőzve a külföldiek körében szintén népszerű Somogy vármegye 19,4 százalékos értékét. A befektetési célú lakásvásárlások és ezen belül a külföldiek vásárlásainak lakásárakra gyakorolt hatásával 1. keretes írásunkban részletesebben foglalkozunk.



**13. ábra**  
**Medián alku a budapesti és vidéki lakáspiacon és az irányár átlagos változtatása**



Megjegyzés: Alku: hány százalékkal alacsonyabb a tranzakciós ár az utolsó hirdetési árhoz képest. Irányár változása: hány százalékkal változott a hirdetési ár a hirdetés ideje alatt.

Forrás: MNB, lakáspiaci közvetítői adatbázis.

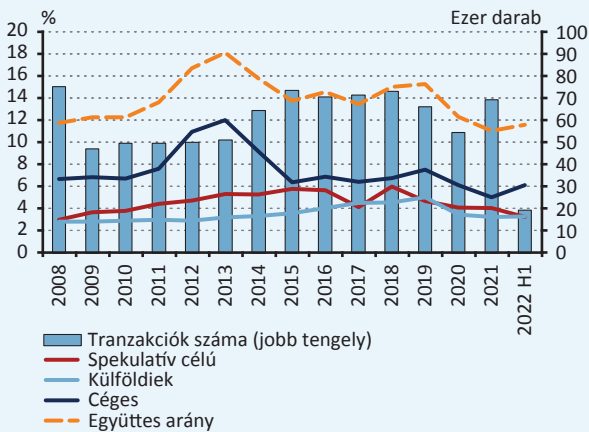
Átlagos szintre mérséklődött a tipikus alku nagysága, de az eladók az irányárakat még érdemben csökkentették a hirdetés ideje alatt. Vidéken az előző év azonos időszak 5,5 százalék után 2024 első negyedévében 4,8 százalékot tett ki, Budapesten pedig 3,5 százalékról 3,0 százalékra csökkent ugyanezen időszak alatt a medián alku értéke, mely jelzi a lakáspiaci kereslet élénkülését (13. ábra). A tipikus alku mértéke az elmúlt tíz évvel összevetve már nem számít magasnak. Ugyanakkor a hirdető a kínálati árakat 2024 első negyedévében is érdemben csökkentették a hirdetés ideje alatt, vidéken az előző év azonos időszakával egyező mértékben, átlagosan 4,4 százalékkal. Budapesten 3,4 százalékkal csökkentették az irányárakat a hirdetés ideje alatt, ami elmarad a tavalyi év eleji átlagosan 4,0 százalékos mérsékléstől. A lakáseladók mozgástere az árak meghatározására egyelőre inkább a fővárosban javult.

**1. keretes írás**

**A befektetési célú lakásvásárlások és a lakásárak növekedési ütemének kapcsolata**

**A befektetési célú kereslet hozzájárulhat a lakásárak gyorsabb emelkedéséhez.** Magyarországon a háztartások túlnyomó többsége saját tulajdonú lakóingatlanban lakik, és mivel hazánkban hiányzik a fejlett intézményi bérlakás piac<sup>4</sup>, így a tulajdonlásnak gyakran nincs is számukra megfelelő alternatívája. A lakhatási célú kereslet állandósága révén az ingatlanok hosszú távon jól őrzik értéküket, továbbá a szűkös bérelti kínálatból is fakadóan a lakáskiadás kedvező hozamot biztosított az elmúlt évtized alacsony hozamkörnyezetében. E tényezők következtében a lakáspiaci ciklus felívelő szakaszában a befektetési célú lakásvásárlások száma is jelentősen emelkedett hazánkban. A befektetési célú keresletnek pozitív hatása lehet a lakásépítések számára, illetve – a befektetők által megvalósított értékknövelő felújítások révén – a lakásállomány minőségére is, de egyben a lakásárak gyorsabb növekedéséhez is hozzájárulhat, ezáltal rontva a lakhatás elérhetőségét a háztartások számára. Elemzésünkben megvizsgáljuk, hogy 2008 óta miként alakult a befektetési célú lakásvásárlások aránya Magyarországon, valamint, hogy ennek területi intenzitása és a lakásárak növekedési üteme között mérhető-e összefüggés a vizsgált időszakban.

**A tranzakciók száma és a befektetési célú lakásvásárlások aránya a vizsgált piaci szegmensekben**



Megjegyzés: Budapesten, a megyeszékhelyeken és a Balaton kiemelt üdülőkörzetben, csak a többlakásos épületek lakásait vizsgálva. A 2022-es adatok az első két negyedévre vonatkoznak.

Forrás: MNB, NAV.

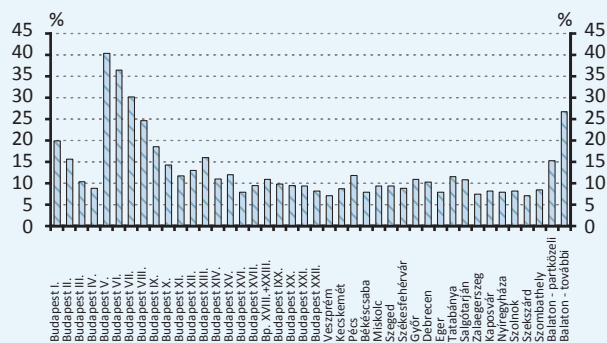
<sup>4</sup> A témában lásd az MNB 2024. áprilisi Kereskedelmiingatlan-piaci jelentésének a hazai és régiós intézményi bérlakás piac helyzetét bemutató 2. keretes írását.



Elemzésünkben a befektetési célú vásárlásokat a nemzetközi szakirodalomban széleskörűen alkalmazott vásárlói csoportokkal ragadtuk meg (továbbiakban: befektetési célú proxy): a külföldi állampolgárok által, a cégek által, valamint a spekulatív céllal megvalósított tranzakciókat tekintjük befektetési célúnak. Spekulatívnak azt a tranzakciót tekintjük, amit rövid időn – esetünkben egy éven – belül az ingatlan tőkenyeresség realizálásának céljával való újraeladása követ. A külföldi állampolgárok vásárlásai a valóságban lehetnek lakhatási célúak is, a céges vásárlások egy része pedig a lakások irodaként való használatának céljával történhet, ugyanakkor ezek esetleges árfelhajtó hatása ugyanúgy kiszoríthatja a piacról a lakhatási céllal vásárló hazai állampolgárokat. A befektetési célú vásárlások számát azonban így is érdemben alul becsüljük, mivel a bérbeadás céljával lakást vásárló hazai állampolgárok adásvételeit nem tudjuk azonosítani.

**A befektetési célú vásárlások aránya a pesti belső és budai hegyvidéki kerületekben, valamint a Balaton környéki településeken volt kiemelkedő.** Statisztikai vizsgálatunkat a többlakásos épületek lakásaira korlátozva, 2008. I. és 2022. II. negyedéve közötti időszakon, a megyeszékhelyeket, Budapestet és a Balaton kiemelt üdülőkörzetet magába foglaló 42 területi egység<sup>5</sup> által alkotott paneladatbázison végeztük. A vizsgálatunkba bevont mintegy 885 ezer tranzakciónak hosszú távon 4,7 százaléka volt spekulatív célú, 7,4 százaléka céges vásárlás, 3,6 százaléka pedig külföldi állampolgár vásárlása. Míg a vállalkozások által megvásárolt lakások aránya 2012–2014-ben, a lakáspiaci ciklus mélypontján volt a legmagasabb, addig a spekulatív céllal vásárlók és a külföldi vásárlók aránya 2008-tól 2018–2019-ig tendenciózusan emelkedett, majd csökkenni kezdett. Területileg ugyanakkor jelentős eltérések voltak tapasztalhatóak: a befektetési célúként azonosított tranzakciók aránya a megyeszékhelyeken, Budapest III–IV., XI., illetve XIV–XXIII. kerületeiben 7–12 százalékot tett ki, a X., a XIII. és a budai hegyvidéki (I., II., XII.) kerületekben 13–20 százalékot, a pesti belső kerületekben (V–IX.) pedig 19–40 százalékot. A budai hegyvidéki kerületekben a spekulatív célú vásárlások és a külföldiek vásárlásainak aránya volt az átlagnál magasabb, a pesti belső kerületekben pedig mindhárom befektetési proxy aránya jelentősen meghaladta az átlagot. A befektetési célú vásárlások aránya a Balaton üdülőkörzet partközeli településein 15 százalékot tett ki, elsősorban a céges vásárlások 10 százalékos aránya révén, a Balaton üdülőkörzet további településein pedig 27 százalékot, elsősorban a külföldi vásárlók 19 százalékos aránya révén.

**A befektetési célú vásárlások aránya a vizsgált területeken a teljes időszakon**



*Megjegyzés: A külföldi állampolgárok által, a cégek által, valamint a spekulatív céllal megvalósított tranzakciók együttes aránya. Csak a többlakásos épületek lakásait vizsgálva, 2008. I. és 2022. II. negyedéve között.*

*Forrás: MNB, NAV.*

**A lakásárak változásával a spekulatív célú vásárlások aránya áll a legerősebb kapcsolatban, míg a lakásár-dinamika területi heterogenitásban a külföldi vásárlások eltérő intenzitásának van a legnagyobb szerepe.** Modelünk<sup>6</sup> eredményváltozója az adott területi egységekre számított lakásárindexek negyedéves változása, három fő magyarázóváltozója pedig az egyes befektetési célú proxyk vásárlásokon belüli darabszám alapú arányai voltak. Kontrollváltozóként szerepeltettük az adott terület medián lakásárát, valamint egy főre jutó tranzakciószámának változását. A modellt robusztusságvizsgálat céljából csak a budapesti területekre szűkítve is megbecsültük. Eredményeink alapján a spekulatív célú vásárlások, a céges vásárlások, illetve a külföldi vásárlások 1 százalékponttal magasabb aránya rendre a lakásárak 0,25 százalékponttal, 0,11 százalékponttal és 0,18 százalékponttal magasabb

<sup>5</sup> A 42 területi egység: A 18 megyeszékhely, egyenként Budapest kerületei a XVIII. és a XXIII. kerület (utóbbi alacsony tranzakciószáma miatti összevonásával), a Balaton kiemelt üdülőkörzetbe tartozó partközeli települések együttese, illetve a Balaton kiemelt üdülőkörzetbe tartozó további települések együttese. Az üdülőkörzetek beosztása elérhető: [https://www.ksh.hu/docs/hun/teruleti/egyeb\\_egysegek/udulokorzetek.pdf](https://www.ksh.hu/docs/hun/teruleti/egyeb_egysegek/udulokorzetek.pdf)

<sup>6</sup> A modell a CCEMG (*common correlated effects mean group*) becslést alkalmazza Pesaran (2006) alapján. Pesaran, M. H. (2006). Estimation and inference in large heterogeneous panels with a multifactor error structure. *Econometrica*, 74(4), 967-1012.

negyedéves növekedési ütemével jár együtt egy adott területen. Ez más megközelítésben azt jelenti, hogyha valahol 5 százalékponttal magasabb a a spekulatív célú, a céges, illetve a külföldi vásárlások aránya, az éves szinten rendre 5,1 százalékponttal, 2,2 százalékponttal és 3,6 százalékponttal magasabb lakásár-dinamikával jár együtt. A spekulatív vásárlások hatása 99 százalékos megbízhatósági szint mellett, a céges és külföldi vásárlások hatása 90 százalékos megbízhatósági szint mellett szignifikáns statisztikailag. A Budapestre szűkített modell eredményei lényegében megegyeznek az országos modellel, de a céges vásárlások aránya ez esetben nem bizonyult szignifikánsnak. A lakásárak változásával tehát a spekulatív célú vásárlások aránya áll a legerősebb kapcsolatban, mivel azonban a külföldi vásárlók arányának nagyobb a variabilitása, így a területileg heterogén lakásár-dinamikát a három befektetési proxy közül ez magyarázza legnagyobb mértékben. A külföldi vásárlások egy szórásnyival magasabb aránya a negyedéves lakásárváltozás szórásának 18,6 százalékát magyarázza.

#### Becsült hatás a lakásárak negyedéves változására, százalékpontban

Becsült hatás a lakásárak negyedéves változására, százalékpontban		Spekulatív vásárlások aránya	Céges vásárlások aránya	Külföldi vásárlások aránya
<b>Országos modell</b>	1 százalékponttal magasabb arány hatása	0,25	0,11	0,18
	Egy szórásnyival magasabb arány hatása	0,54	0,53	0,99
	Egy szórásnyival magasabb arány hatása a lakásárváltozás szórásának arányában (%)	10,1	10,1	18,6
<b>Budapesti modell</b>	1 százalékponttal magasabb arány hatása	0,25		0,19
	Egy szórásnyival magasabb arány hatása	0,59		1,04
	Egy szórásnyival magasabb arány hatása a lakásárváltozás szórásának arányában (%)	10,7		18,7

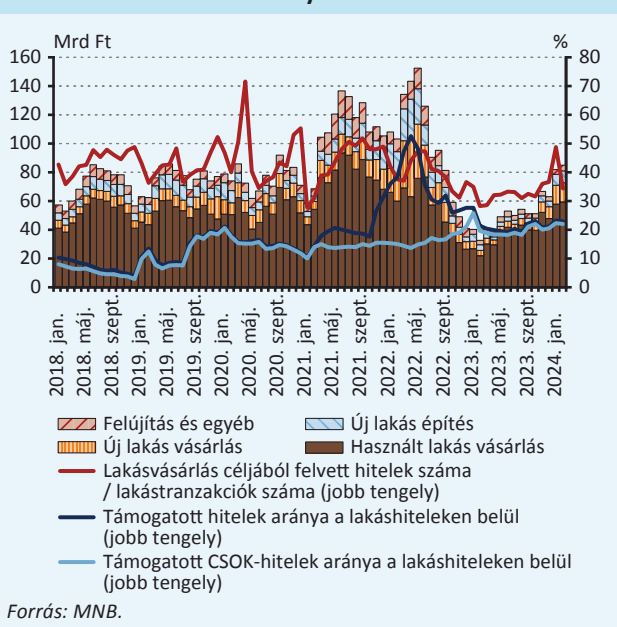
*Megjegyzés: A spekulatív vásárlások hatása 1 százalékon, a külföldi vásárlások aránya 10 százalékon szignifikáns. A céges vásárlások aránya országosan 10 százalékon, a budapesti modellben nem szignifikáns.*

*Forrás: MNB.*

## 3. Lakáscélú hitelezés és otthonteremtési támogatások

A lakáshitelezés 2023 végén ismét növekvő pályára állt, 2024 elején pedig a bankok az egy évvel korábbi lakáshitel-volumen több mint dupláját szerződték le. A jelentős bővülés részben az alacsony bázisnak is köszönhető, de a dezinflációs folyamatokkal javuló fogyasztói bizalom, a megújult otthonteremtési támogatások és a csökkenő hitelkamatok is érdemi szerepet játszottak a hitelkereslet élénkülésében. 2024 elején jelentősen megugrott a lakáshitelek átlagos összege, ami- ben szerepet játszhatott a CSOK Plusz hitelek megjelenése is, amelynek keretében az első negyedévben megkötött hitelek átlagos szerződéses összege 25,4 millió forint volt. A Hitelezési felmérés alapján a bankok 2024 első negyedévében is változatlanul hagyták a lakáscélú hitelek feltételeit, ugyanakkor az elsőlakásvásárlókra vonatkozó alacsonyabb HFM-li- mitet többen is érvényesítették. A válaszadó intézmények 2024 első negyedévében a lakáscélú hitelek iránti kereslet élénkülését tapasztalták, és bővülő körben további erősödésre számítanak a megváltozott otthonteremtési támogatások kapcsán várható keresletélénkülést is figyelembe véve. A bankok, alkalmazkodva a 2024 januárjától 7,3 százalékra csök- kent THM-plafonhoz, a legalább 5 évre kamatfixált lakáshiteleket átlagosan 6,9 százalékos THM mellett kínálták 2024 februárjában, és a februári hitelvolumen 83 százaléka volt a THM-plafon alatt. A CSOK Plusz bevezetése a budapesti (és más nagy értékű) használt lakások esetében érdemben javítja a lakásvásárlás elérhetőségét, azonban az új gyermekeket nem vállaló, átlagos jövedelemmel rendelkező kétgyermekes családok számára lényegesen romlott az elérhetőség a CSOK átalakítása után, ezért számukra mind egy új lakás, mind pedig egy átlagos budapesti használt lakás hitel segítségével történő megvásárlása túlzott pénzügyi kifizetettséggel járna.

**14. ábra**  
A lakáshitelek kibocsátása hitelcél szerint és a hitelből történő lakásvásárlás aránya

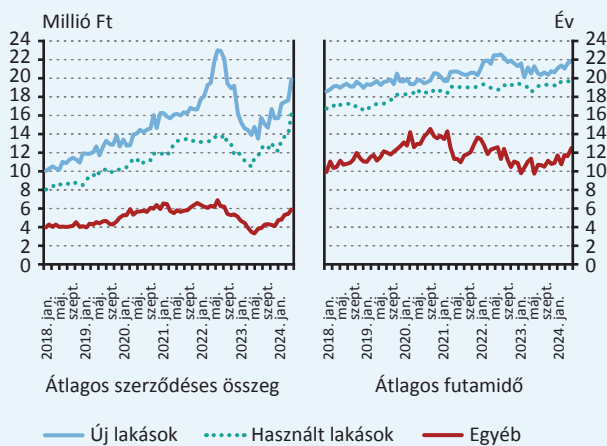


Forrás: MNB.

### 3.1. A LAKÁSHITELEZÉS ISMÉT NÖVEKVŐ PÁLYÁRA ÁLLT

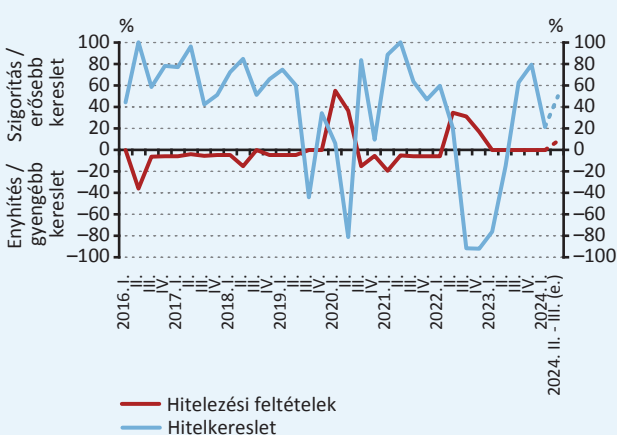
Ismét élénkül a lakáshitelezés, de ebben az alacsony bázis is közrejátszik. A 2023-ban megkötött lakáshitel-szerződés-ek volumene 50 százalékos visszaesést mutatott a 2022. évi kibocsátáshoz képest, ugyanakkor a negyedik negyedévi 182 milliárd forintos szerződött volumen már 21 százalékkal volt magasabb az előző év azonos időszakához viszonyítva. A lakáshitelezés élénkülése 2024-ben tovább folytatódott: az alacsony bázis miatt a februárban szerződött lakáshitelek volumene (85 milliárd forint) több mint 2,5-szerese az egy évvel korábbi kibocsátásnak. A legnagyobb bővülés az új lakás vásárlására felvett hiteleknel volt megfigyelhető, bár részarányuk a lakáshitelekben belül csupán 16 százalékot tesz ki. Használt lakás vásárlására – mely a lakáshitel-volumen 70 százalékát adja – szintén jelentős, közel háromszoros éves bővülés valósult meg februárban, míg a felújítás és egyéb lakáscélokra ennél visszafogottabb, 31 százalékos növeke- dés következett be (14. ábra). A 2024. júniustól elérhető otthonfelújítási program érdemben növelheti a felújításra igényelt hitelek volumenét, a program várható hatásait a 2. keretes írásban részleteztük. A lakáshitelezés felfutásában a mérséklődő hitelkamatok, a megváltozott otthonteremtési támogatások, valamint a javuló gazdasági kilátások, élénkülő növekedés és a növekvő reálbérek egyaránt szerepet játszo- tak. Mindezek támogatták azt is, hogy a lakásvásárlásokat

**15. ábra**  
Az új lakáshitelek átlagos szerződéses összege és futamideje



Megjegyzés: A futamidők szerződéses összeggel súlyozott átlagok.  
Forrás: MNB.

**16. ábra**  
A lakáscélú hitelfeltételek és a kereslet alakulása



Megjegyzés: A nettó arány a szigorítók és enyhítők, illetve az erősebb és gyengébb keresletet jelző bankok különbsége piaci részesedéssel súlyozva.

Forrás: MNB, a bankok válaszai alapján.

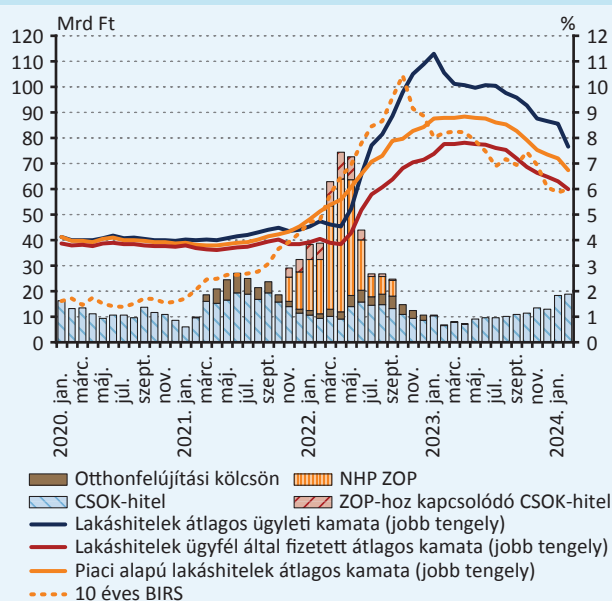
egyre nagyobb arányban finanszírozzák hitelfelvétel segítségével. Becslésünk szerint a lakáshitel-felvétel segítségével megvalósult lakásvásárlások aránya februárban 34 százalékot tett ki, ami 6 százalékpontos emelkedést jelent éves összevetésben.

**2024 elején jelentősen megugrott a lakáshitelek átlagos hitelösszege.** A 2023 eleji mélypont után a lakáshitelek iránti kereslet élénkülésével az átlagos hitelösszegek is ismét emelkedő pályára álltak, 2024 februárjában pedig jelentősen megugrottak: új lakás építésére és vásárlására februárban átlagosan 20 millió forintot szerződtek, mely a 2022 év elején – a jegybanki Zöld Otthon Program ideje alatt – megfigyelhető szinteket közelíti (15. ábra). A használt lakás vásárlására felvett hitelek esetében az átlagos hitelösszeg 16 millió forintra, ezzel újabb historikus csúcsra emelkedett, ami 5,6 millió forinttal haladta meg az egy évvel korábbi szintet. A hitelösszegek februári emelkedésében szerepet játszott a CSOK Plusz hitelek<sup>7</sup> megjelenése is, mely önmagában elegendő hitelösszeget biztosít az ingatlanok megvásárlásához, míg korábban jellemző volt a piaci és támogatott lakáshitelek kombinációja. A CSOK Plusz hitelek átlagos szerződéses összege februárban 24,5 millió forint volt, és jelentős részét használt lakás vásárlására vették fel. Ezen hitelek kiszűrésével a használt lakásra felvett átlagos hitelösszeg 15 millió forint lett volna februárban. A hitelösszegek a fedezet értékéhez viszonyítva is emelkedtek, így a HFM-mutató átlagos értéke 2023 végén 43 százalékot tett ki, szemben az egy évvel korábbi 36 százalékkal (Melléklet 12. ábra). Az átlagos futamidő új lakás esetén 22 év, míg használt lakás vásárlása esetén közel 20 év volt 2024. februárban.

**A bankok a lakáshitel-kereslet élénkülését tapasztalták 2024 első negyedében, melynek további élénkülésre előretekintve is számítanak.** A Hitelezési felmérésre adott válaszok alapján a megkérdezett intézmények 2024 első negyedében is összességében változatlanul hagyták a lakáscélú hitelek feltételeit, de hitelfedezeti arányra vonatkozó elvárásokban az elsőlakásvásárlóknak járó kedvezmény kapcsán a bankok nettó értelemben vett 62 százaléka lazított. A válaszadó intézmények csupán 9 százaléka helyezett kilátásba szigorítást a következő fél évre előretekintve, mely a hitelfolyósításért felszámított díjak emelésére vonatkozik, ugyanakkor nettó 47 százaléka a felárak csökkentését tervezi (16. ábra). 2024 első negyedében a megkérdezett intézmények 22 százaléka számolt be a kereslet élénküléséről a lakáshitelek piacán, melynek további élénkülésére a bankok fele számít, a megváltozott otthonteremtési támogatások kapcsán várható keresletélénkülést is figyelembe véve.

<sup>7</sup> A CSOK Plusz jellemzőiről részletesebben a 2023. novemberi Lakáspiacei jelentés 2. keretes írásában számoltunk be.

**17. ábra**  
Új kibocsátású lakáshitelek átlagos ügyleti- és ügyfélkamata és a kedvezményes kamatozású lakáshitelek volumene

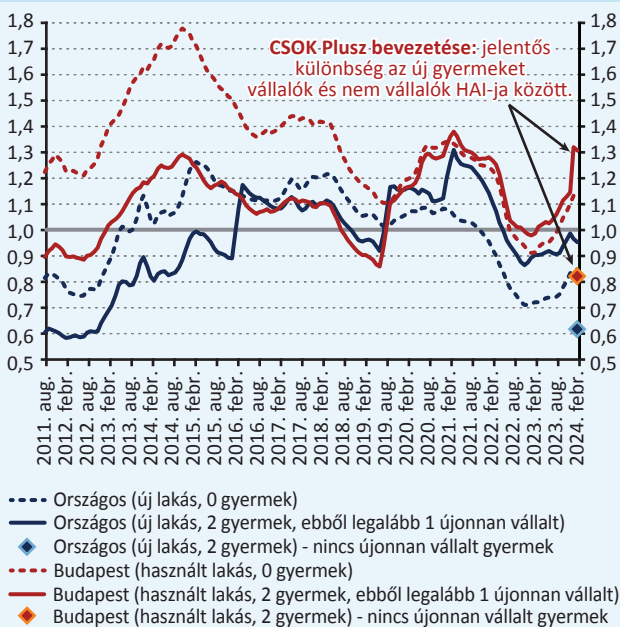


Megjegyzés: Szerződéses volumennel súlyozott átlagos kamatok. Az ügyleti- és ügyfélkamatok valamennyi lakáshitelt tartalmaznak.

Forrás: MNB.

A lakáshitelek döntő többségét a THM-plafon alatt árazzák a bankok. A Kormány által 2023 októberében meghirdetett, lakossági jelzáloghitelekre vonatkozó 8,5 százalékos önkéntes THM-plafon hatására, valamint hosszú forrásköltségek mérséklődése révén a piaci alapú lakáshitelek átlagos kamata a szeptemberi 8,3 százalékról 7,3 százalékra, az 5 éven túl kamatfixált lakáshitelek volumennel súlyozott átlagos THM-szintje pedig 8,6 százalékról 7,6 százalékra csökkent decemberre. A 2024 januárjától 7,3 százalékra módosult THM-plafonhoz alkalmazkodva a legalább 5 évre kamatfixált lakáshitelek átlagos hitelköltsége 6,9 százalékra süllyedt, az átlagos lakáshitelkamat pedig 6,7 százalékon állt februárban (17. ábra). 2024 februárjában az újonnan szerződött piaci lakáshitelek 79 százalékát, a szerződéses érték 83 százalékát szerződték a bankok az aktuális THM-plafon alatt. Az NHP ZOP és az otthonfelújítási támogatás kivezetésével a CSOK-hoz kapcsolódó kamattámogatott hitel maradt az egyetlen jelentősebb támogatott hitel, ahol az ügyfelek legfeljebb 3 százalékos kamatot fizetnek. Ebből fakadóan az ügyfél által ténylegesen fizetendő átlagkamat a piacinál kedvezőbb, 6,0 százalékos szintet ért el 2024 februárjában, ami 1,8 százalékpontos mérséklődést mutat az előző év azonos időszakához képest.

**18. ábra**  
Lakásvásárlás elérhetőségére vonatkozó index (HAI)



Megjegyzés: A HAI azt mutatja, hogy egy két átlagkeresettel rendelkező háztartás egy átlagos lakás hitelből történő megvásárlásához szükséges jövedelem hányszorosával rendelkezik. Amennyiben a mutató 1 feletti értéket vesz fel, a család az alább részletezett paraméterek szerint értelmezett anyagi kifizettség nélkül tud hitelből lakást vásárolni, ha azonban 1 alatti, akkor a vásárlás túlzott kockázatot, anyagi megterhelést jelent. Gyermek nélkül 45, két gyermek esetén 65 négyzetméteres lakással számolva. Az új gyermeket vállalók esetében támogatásokkal számított, de a CSOK Plusz hitelelengedését nem figyelembe vevő értékek. A hiteltermék paraméterei a kamatlábon kívül végig változatlanok. HFM = 70%, JTM = 30%, futamidő = 15 év. A mutató számításában figyelembe vett nettó bérek szezonálisan igazított adatok.

Forrás: KSH, MNB.

Az elérhetőséget érdemben javító támogatásokra a nagyobb településeken már csak az új gyermeket vállalók jogosultak. 2024. januártól a korábban minden gyermekes család számára elérhető Családi Otthonteremtési Kedvezményt felváltotta a CSOK Plusz. Ez utóbbit azonban már csak az új gyermeket vállaló családok igényelhetik, mellyel a jogosultak köre a korábbi igénybevételek alapján mintegy harmadára szűkülhetett. Egy átlagos újlakás hitel segítségével történő megvásárlása a kétyermekes, átlagkeresetű háztartások számára 2023 folyamán csak túlzott kockázattal járó vállalkás mellett volt lehetséges, majd a lakáshitel-kamatok év végi csökkenésével valamelyest javult számukra a megfizethetőség (18. ábra). A CSOK Plusz bevezetése ugyanakkor nem javított az újlakások elérhetőségén, mivel a nagyobb kedvezményes hitelösszegek hatását ezen ingatlanok esetében kioltja a vissza nem térítendő támogatások és az áfa-visszatérítés megszűnése. A budapesti (és más nagy értékű) használt lakások esetében azonban érdemben javítja az elérhetőséget, hogy a háztartások számára az eddiginél nagyobb összegben érhetőek el kedvezményes kamatozású hitelek. Az új gyermeket nem vállaló kétyermekes családok számára ugyanakkor lényegesen romlott a lakásvásárlás elérhetősége a CSOK átalakítása után, ezért számukra mind egy új lakás, mind pedig egy átlagos budapesti használt lakás hitel segítségével történő megvásárlása túlzott pénzügyi kifizetettséggel járna.



## 2. keretes írás

### A 2024. júniusban induló otthonfelújítási program részletei és várható hatásai

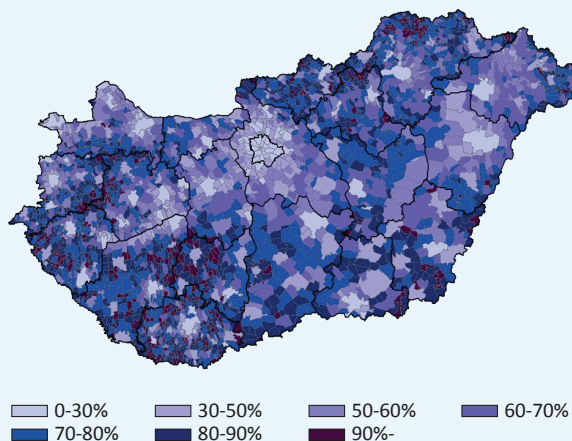
**A magyar lakásállomány energiahatékonysága gyenge, és az elmúlt években elérhető támogatások csak részben segítették a javulást.** A 2016 óta kiadott energetikai tanúsítványok 29 százaléka HH, vagyis gyenge vagy annál rosszabb besorolású. Emellett energetikai hatékonyság szempontjából a lakóingatlanok földrajzi eloszlása rendkívül egyenetlen az ország területén belül. A minőségi megújulás lassú, és bár valamelyest javult a helyzet az elmúlt években az erre irányuló támogatásoknak köszönhetően, a lakásállomány energiahatékonyságának javítására és annak fontosságára az elmúlt évek volatilis energiaárai is felhívták a figyelmet. Az otthonfelújítási támogatás 2021. január és 2022. december között volt elérhető a gyermeket nevelő háztartások számára a felújítási költségek 50 százalékáig, de legfeljebb 3 millió forintig. A program keretében összesen 705 milliárd forint értékben ítélték oda vissza nem térítendő támogatást, melynek mindössze 43 százalékát fordították az ingatlanok energetikai célú korszerűsítésére.<sup>8</sup>

**2024 júniusától új otthonfelújítási program indul, amelyet kizárólag energetikai korszerűsítésére lehet igénybe venni.** A program a gyermekkel nem rendelkezők számára is elérhető lesz, és az 1990 végéig megépült családi házakra lehet felhasználni a támogatást. A házszigetelésre, nyílászárók cseréjére, melegvíz- és gázfűtésrendszer korszerűsítésére felhasználható program 108 milliárd forintos keretösszeggel indul. A felújítással legalább 30 százalékos primer energiamegtakarítást kell elérni, ezt pedig mind a felújítás igénylősek, mind a munkálatok befejezésekor energetikai tanúsítvánnyal igazolni kell. Egymillió forint önrész mellett legfeljebb 6 millió forint kamatmentes hitelt lehet igényelni ingatlanfedezet bevonása nélkül 2025. december 31-ig a lakossági MFB Pontok hálózatán, a vissza nem térítendő támogatás ezt utólag 2,5–3,5 millió forinttal csökkentheti az adott járásban élők átlagjövedelmétől függően. A vissza nem térítendő támogatás összege 5 százalékkal növelhető, amennyiben a kötelezően előírt 30 százalék helyett 40 százalékos energiahatékonyság-javulást ér el a pályázó. Azokban a járásokban, ahol a bruttó átlagkereset eléri az országos átlag (571 200 Ft) 110 százalékát, 2,5 millió forint lesz a vissza nem térítendő támogatás, 75 és 110 százalék között 3 millió, az országos átlag 75 százaléka alatti jövedelem esetén pedig 3,5 millió forint. A 2023. évi bruttó átlagkereset 130 százaléka (742 560 forint) feletti havi bruttó jövedelmű igénylők számára ugyanakkor a lakóhelyüktől függetlenül a legalacsonyabb vissza nem térítendő támogatás lesz elérhető. A felújítást igénylő házak tulajdonoscseréjét korlátozza, hogy a kölcsönszerződés fennállása alatt az ingatlant nem lehet értékesíteni, emellett az ingatlan az igénylőnek legalább 2024. május 1. óta állandó lakóhelyül vagy tartózkodási helyül kell szolgálnia.

**Az otthonfelújítási program keretében igényelhető kamatmentes hitel futamideje maximum 10 év, a törlesztőrészlet pedig a vissza nem térítendő támogatás levonása után 21–29 ezer forint között alakulhat.**

A háztartások 2024 februárjában a bankokkal piaci alapon, felújítás és korszerűsítés céljából átlagosan 4,9 millió forintot szerződtek, átlagosan 6,4 százalékos kamattal. Ezen jelzáloghitelek esetében a havi törlesztőrészlet átlagosan 54 ezer forintra rúg, a futamidő pedig 10,4 év. Az otthonfelújítási programban felvehető maximális, 6 millió forintos hitelösszeggel és 10 éves futamidővel számolva piaci alapon átlagosan 68 ezer forint lenne az igénylők törlesztőrészlete.

**1981 előtt épült 1 lakásos épületben lévő lakások aránya a lakásállományon belül településenként**



Forrás: KSH.

<sup>8</sup> Az otthonfelújítási támogatás energetikai célú felhasználásáról részletesebben a 2023 májusi Lakáspiaci jelentésben írtunk.



**Az új otthonfelújítási támogatás feltételei területileg eltérő kihasználtságot eredményezhetnek.** A 2022-es népszámlálás adatai alapján megvizsgáltuk az 1981 előtt épült családi házak területi eloszlását. Ezen ingatlanok lakásállományon belüli aránya többnyire az ország külső területein elhelyezkedő kisebb településeken magasabb. Az új támogatásra jogosult családi házak legnagyobb arányban Békés, Jász-Nagykun-Szolnok, Szabolcs-Szatmár-Bereg, Nógrád és Tolna vármegyékben találhatóak, ahol a járások döntő többségében ráadásul a legmagasabb 3,5 vagy a 3 millió forintos vissza nem térítendő támogatásösszeg érhető majd el.

**Az MNB javaslatával összhangban<sup>9</sup> az otthonfelújítási program célzottan támogatja a lakóingatlanok energetikai javulását, melynek révén a Kormány várakozása alapján 20 ezer családi ház energetikai korszerűsítése valósulhat meg.**

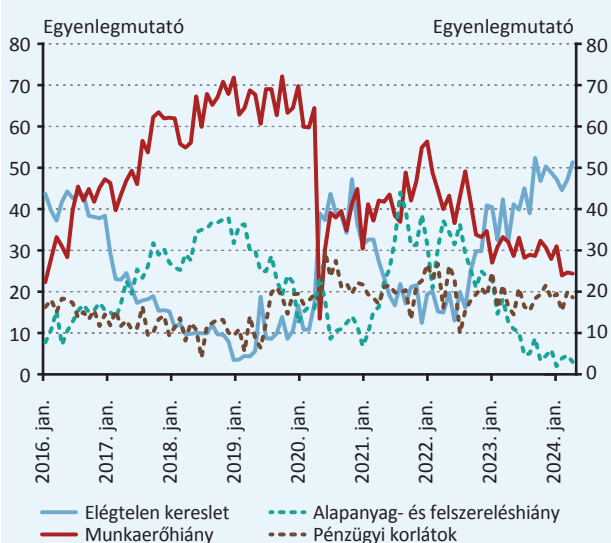
<sup>9</sup> MNB: Fenntartható Egyensúly és Felzárkózás 144 pontja, 154. old. 6. pont: Felújítási program meghirdetése energiahatékonyság javításának kritériumával családi házakra.

## 4. Újlakás-kínálat

2023-ban 18,6 ezer új építésű lakóingatlan kapott használatbavételi engedélyt, ami 9 százalékkal elmaradt az egy évvel korábbi szinttől, és ezzel a 2023. évi megújulási arány 0,41 százalékot tett ki, ami érdemben alacsonyabb a többi V4 ország 1,05 százalékos átlagához képest. A kiadott építési engedélyek száma 39 százalékkal csökkent éves összevetésben. Az átadott, valamint az építési engedélyt szerzett lakások számának csökkenése 2024 első negyedévében is tovább folytatódott éves összevetésben. A kedvezményes 5 százalékos lakásáfa alkalmazásához kapcsolódó határidőket újabb két évvel meghosszabbították, ami rövid távon ösztönözheti a kínálat bővülését. Az újlakások iránti kereslet tavalyi évben tapasztalt visszaesése és a kiadott építési engedélyek számának csökkenése alapján 2024 egészében előrejelzésünk szerint 15,6 ezer lakás átadása várható, ami éves szinten 16 százalékos csökkenésnek felel meg, ennél alacsonyabb legutóbb 2017-ben volt az új építések száma. A hazai építőipari vállalatok számára a legnagyobb korlátot a termelésben továbbra is az elégtelen kereslet jelenti, emellett 2023 negyedik negyedévében 9 százalékkal nőttek éves alapon a lakásépítési költségek, ami az EU-ban a második legmagasabb ütem volt. Az építőiparban foglalkoztatottak száma változatlanul történelmi csúcson van, de ennek fenntartása érdemi kihívást jelent a szektor számára. A bankok a Hitelezési felmérésre adott válaszok alapján szigorítottak 2024 első negyedévében a lakásprojekt-hitelek sztenderdjein az iparágat érintő kihívások miatt, de a következő fél évre előretekintve már változatlan hitelfeltételek és erősödő hitelkereslet várható ezen szegmensben a banki válaszok alapján.

2024 első negyedévében a Budapesten fejlesztés alatt álló társasházi projektek 42 ezres lakásszáma 5 százalékkal volt alacsonyabb szinten az előző év azonos időszakához képest. Ezen állományon belül az értékesítés alatt álló lakások száma 16 százalékkal csökkent előző év azonos időszakához viszonyítva, ugyanakkor a negyedév során jelentős számú újlakás került a piacra, amiben a kereslet élénkülése is szerepet játszhatott. A fővárosban 2024 első negyedévében 1307 új társasházi lakás kelt el, ami az előző év azonos negyedévi eladásokat 84 százalékkal haladta meg. Ezzel szemben vidéken a visszafogottabb értékesítések a szabad kínálat 7 százalékos bővülését eredményezték. Budapesten a megemelkedett kereslet hatására a szabad lakások 23 százalékát árazták át, ezen belül 78 százaléknál árat emeltek a fejlesztő cégek. A fővárosi újlakások átlagos négyzetméterára 1,47 millió forintot tett ki 2024 első negyedévében, mely éves összevetésben 2,8 százalékos áremelkedést jelent.

19. ábra  
Az építőipari termelést gátló tényezők



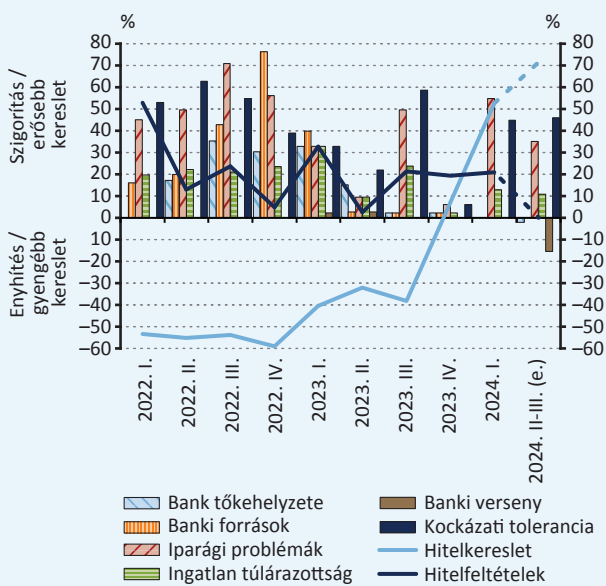
Megjegyzés: Szezonálisan igazított adatok.

Forrás: Európai Bizottság.

### 4.1. A VISSZAFOGOTT KERESLET ÉS AZ EMELKEDŐ KÖLTSÉGEK TOVÁBBRA IS KIHÍVÁS ELÉ ÁLLÍJÁK AZ ÉPÍTŐIPAR SZEREPLŐIT

Az elégtelen kereslet fogja vissza leginkább az építőipari vállalatok teljesítményét. Az elmúlt hónapokban az építőipari vállalatok legnagyobb arányban, mintegy 45–50 százalékban a visszaeső privát és állami beruházások miatt elégtelen keresletet neveztek meg az építőipari termelés legfőbb akadályaként (19. ábra). Az elmúlt években az ellátási láncokban tapasztalt súrlódások oldódásával az alapanyag- és felszerelési hiány egyre kisebb problémát jelent, a vállalatok kevesebb mint 5 százalékának termelését gátolta ez a tényező az elmúlt hónapokban. A munkaerőhiány az építőipari vállalatok 25–30 százalékánál jelentett nehézséget, míg pénzügyi korlátokkal 15–20 százalékuk szembesült. A Lakás- és Ingatlanpiaci Tanácsadó Testület (LITT) tavaszi ülésén a tagok kiemelték, hogy a visszaeső megrendelések hatására számos dolgozó 2024. év elején elhagyta az építőipart, melynek trendszerűvé válását kiemelten fontos elkerülni.

**20. ábra**  
A lakásprojekt-hitelek feltételei és a kereslet alakulása



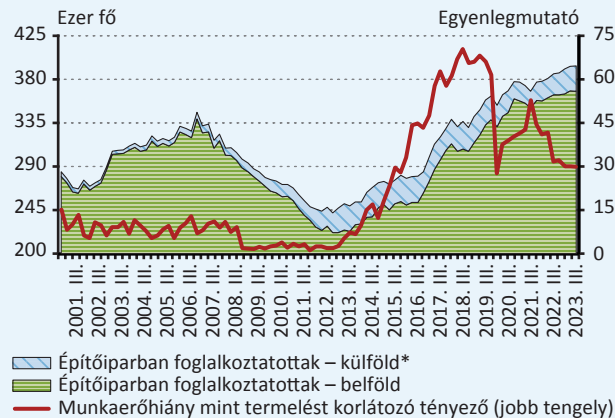
Megjegyzés: A nettó arány a szigorítók és enyhítők, illetve az erősebb és gyengébb keresletet jelző bankok különbsége piaci részesedéssel súlyozva. A hitelfeltételek mögötti tényezők az üzleti célú ingatlanhitelekre összességében vonatkoznak.

Forrás: MNB, a bankok válaszai alapján.

2024 első negyedében a bankok szigorodó feltételek mellett már a kereslet élénkülését érzékelték a lakásprojekt-hitelek kapcsán. A Hitelezési felmérésre adott válaszok alapján 2024 első negyedében a bankok nettó értelemben vett 21 százaléka szigorított a lakásprojekt-hitelek feltételein. A szigorítás mögötti tényezőként a válaszadók a megváltozott banki kockázati toleranciát, valamint az iparágat érintő kihívásokat említették. 2024 második és harmadik negyedére előretekintve a bankok már nem terveznek további szigorítást ezen szegmensben, bár az üzleti célú ingatlanpiacot övező kockázati tényezők fennmaradására számítanak (20. ábra). 2024 első negyedében a lakásprojektek finanszírozása iránt a bankok nettó értelemben vett 52 százaléka erősödő hitelkeresletről számolt be, és a következő fél évre előretekintve az intézmények 71 százaléka további élénkülésre számít e téren.

**Az építőiparban foglalkoztatottak száma tovább emelkedett 2023 negyedik negyedében.** A 2008/2009-es válságot követően az építőiparban mérséklődött a foglalkoztatottak száma, emellett az építőipari dolgozók jelentős hányada külföldön vállalt munkát. Ezt követően fokozatosan emelkedett az építőipari foglalkoztatottság hazánkban, és 2023. negyedik negyedében a belföldi építőiparban foglalkoztatottak száma 370 ezer fő, a külföldi építőiparban dolgozó hazai háztartással rendelkezőké 25 ezer fő közelében alakult (21. ábra). Az építőiparban foglalkoztatottak számának enyhe emelkedését indokolhatja az ágazatban tapasztalható erős szakemberhiány. A vállalatok többsége a munkaerő megszerzésének nehézségére tekintettel a megrendelések csökkenése és a költségek növekedése ellenére sem tervez leépítést.

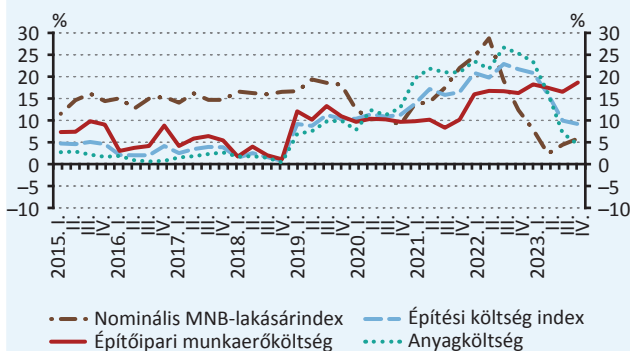
**21. ábra**  
Az építőiparban foglalkoztatottak száma



Megjegyzés: \* A hazai háztartással rendelkező munkavállalók alapján.

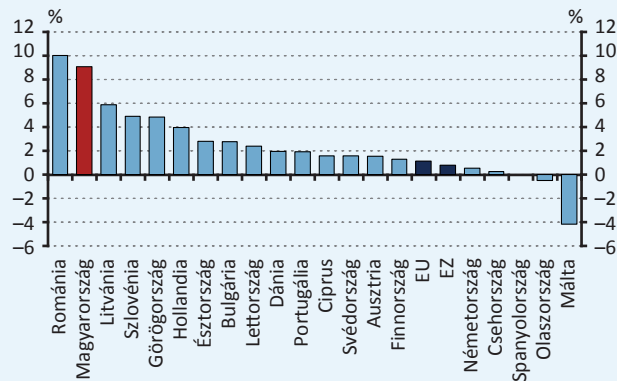
Forrás: KSH, MNB, Európai Bizottság.

**22. ábra**  
A lakásépítési költségek és a nominális lakásárak éves változása



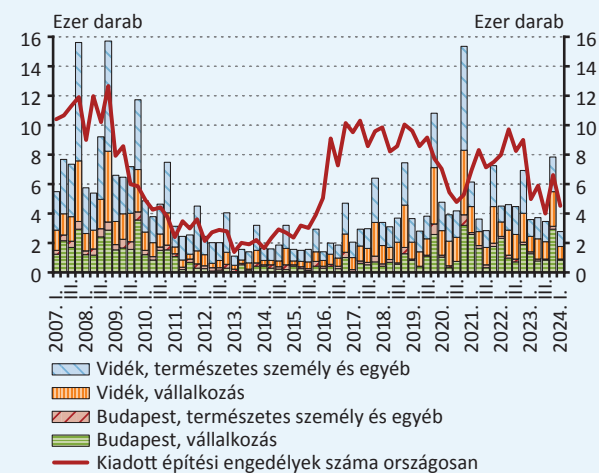
Forrás: KSH.

**23. ábra**  
A lakásépítési költségek éves változása az EU országokban 2023 negyedik negyedévében



Forrás: Eurostat.

**24. ábra**  
Az átadott új építésű lakások száma elhelyezkedés és építető szerinti bontásban



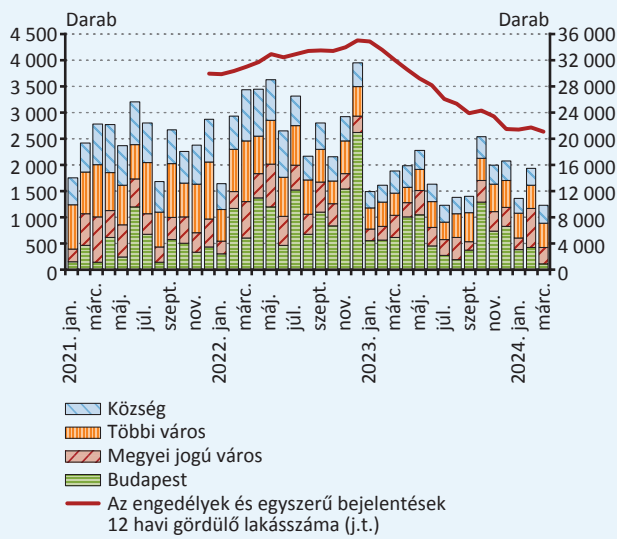
Forrás: KSH.

A lakásépítési költségek éves növekedési üteme tovább mérséklődött 2023. negyedik negyedévében, azonban EU-s összehasonlításban magasan alakult. A 2023. első negyedévi 20,8 százalékról 9,1 százalékra csökkent a lakásépítési költség index éves növekedési üteme 2023 utolsó negyedévére hazánkban (22. ábra). Ezen belül az anyagköltség 4,5 százalékkal, míg az építőipari munkaerőköltség 18,6 százalékkal emelkedett 2023. negyedik negyedévében az előző év azonos időszakához képest. A lakásépítési költségek emelkedése a rendelkezésre álló adatok alapján továbbra is a második legmagasabb volt az EU-ban (23. ábra). Ennek lehetséges okai a régiós országokhoz képest a korábbi években tapasztalt erősebb szakképzett munkaerőhiány, az állami építési beruházások prociklikussága, és az építőanyagok magas importaránya is. Az Európai Unióban átlagosan 1,1 százalékkal, az eurozónában átlagosan 0,8 százalékkal drágultak a lakásépítési költségek éves összehasonlításban.

## 4.2. 2024-BEN IS VISSZAFOGOTT LEHET A LAKÁSÉPÍTÉSEK VOLUMENE

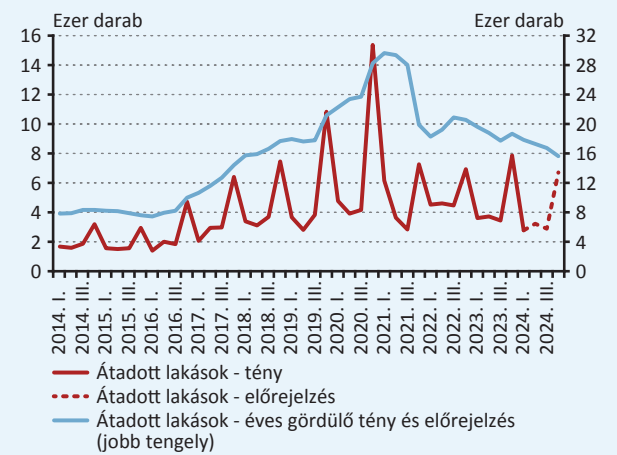
2023-ban országosan 9 százalékkal, Budapesten 4 százalékkal csökkent az átadott lakások száma 2022-höz képest, a tendencia 2024. első negyedévében is folytatódott. 2023-ban 18,6 ezer új építésű lakóingatlan kapott használatbavételi engedélyt Magyarországon, 9 százalékkal elmaradva az előző évi adattól (24. ábra). A vizsgált időszakban a budapesti lakásátadások száma 4 százalékkal esett vissza, a fővároson kívüli településeken pedig 12 százalékkal. A budapesti átadásokban 92 százalékos súlyt képviseltek a vállalkozói lakásépítések, míg a többi településen az átadások 49 százaléka kötődött vállalkozásokhoz. A természetes személyek által építtetett lakóingatlanok (családi házak) száma a fővároson kívül 17 százalékkal, Budapesten pedig 28 százalékkal csökkent 2023-ban éves alapon. A vállalkozói lakásépítések esetén Budapesten 1 százalékkal, vidéken 5 százalékkal csökkent a 2023 során átadott lakásszám. 2024 első negyedévében 2,8 ezer lakást adtak át Magyarországon, amely 23 százalékkal marad el az előző év azonos időszaki adatától, és ennél kisebb negyedéves adatot 2017 első negyedévében láthattunk legutóbb. A lakásátadások 12 havi gördülő száma pedig az első negyedév végén 9 százalékkal maradt el az egy évvel korábbi adattól. Magyarországon a 2023-ban átadott új lakások száma a 2022. év végi lakásállomány 0,41 százalékának felelt meg. Ezen megújulási arány kevesebb mint fele az európai átlagnak (0,89 százalék), és a V3 országok átlagának (1,05 százalék) (Melléklet 14. ábra).

**25. ábra**  
A kiadott építési engedélyek és egyszerű bejelentések lakásszáma



Forrás: KSH.

**26. ábra**  
A használatbavételi engedélyt kapott lakások számának előrejelzése



Forrás: KSH, MNB.

**Valamennyi település- és lakóépület-típusban érdemben csökkent a kiadott építési engedélyek száma.** A Magyarországon kiadott építési engedélyek és egyszerű lakásépítési bejelentések 12 havi gördülő lakásszáma 2023. január óta csökkenő tendenciát mutat (25. ábra). 2023-ban 21,5 ezer új lakásra adtak ki építési engedélyt, ami 39 százalékos csökkenést jelent 2022-höz képest. Az építési engedélyek lakásszámának csökkenése többlakásos épületek esetében 40 százalékos, az építésiengedély-köteles egylakásos épületek (családi házak) esetében pedig 35 százalékos volt éves összevetésben. Az egyszerű bejelentés alapján tervezett lakásépítések száma a többlakásos épületek engedélyeinél is nagyobb mértékben, 42 százalékkal csökkent. A fővárosban 2023-ban 8 ezer új lakás kapott építési engedélyt, amely 41 százalékkal elmaradt az előző év adatától. Településtípusok szerint vizsgálva a községekben csökkent legnagyobb mértékben az engedélyezett lakások száma, mintegy 43 százalékkal, a nem megyei jogú városokban 38 százalékos, a megyei jogú városokban pedig 27 százalékos visszaesés történt az előző évhez képest. A lakásépítési kedvben 2024 elején sem történt fordulat, az első negyedévben országszerte 4,5 ezer lakás kapott építési engedélyt, amely 9 százalékkal elmarad az előző év azonos időszaki adatától.

**2024-ben tovább csökkenhet az újlakás-átadások száma.** Előrejelzésünk alapján 2024 egészében 15,6 ezer lakás átadása várható, ami éves szinten 16 százalékos csökkenésnek felel meg, melynél alacsonyabb legutóbb 2017-ben volt az új építések száma (26. ábra). Az új átadások számának csökkenése elsősorban az újlakások iránti kereslet tavalyi évben tapasztalt mérséklődése és a kiadott építési engedélyek számának visszaesése miatt várható. A modell alapú előrejelzésünkhöz képest a használatbavételi engedélyek kiadása valamelyest nagyobb arányban történhet a második negyedévben, mivel 2024. júliustól minden újonnan átadott lakásnak teljesítenie kell a közel nulla energiaigényre vonatkozó előírást. A Kormány 2024. május eleji bejelentése alapján újabb két évvel meghosszabbítják a kedvezményes lakásáfa alkalmazásához kapcsolódó határidőket: 2026. december 31-ig megszerzett építési engedély esetén, 2030. december 31-ig lehet 5 százalékos áfamérték mellett új lakást értékesíteni, ami rövid távon ösztönözheti a kínálat bővülését.

### 3. keretes írás

#### A lakás- és ingatlanpiaci tanácsadó testület (LITT) 2024. Tavaszi lakáspiaci szekció ülésének főbb üzenetei

A Lakás- és Ingatlanpiaci Tanácsadó Testület (LITT) 2024. áprilisi ülésén a lakáspiac aktuális helyzetét és folyamatait vitatta meg. A Testület kiemelten foglalkozott a lakáskereslet alakulásával, a lakásfejlesztések helyzetével, az otthonteremtési programokkal és a finanszírozási kilátásokkal.

#### Családtámogatási programok

A CSOK Plusz 2024. év eleji elindulása óta eltelt két hónap igénylései arra utalnak, hogy nagy érdeklődés van a programra. Az első két hónapban közel 2 ezer kérelem érkezett be, és az egy igénylőre jutó átlagos igényelt összeg 26 millió forintot tett ki. Az igényelt összeg 86 százaléka használt lakás vásárlásához, 13 százaléka új lakás vásárlásához vagy építéséhez, 1 százaléka pedig meglévő lakás bővítéséhez kapcsolódik. Demográfia szempontból kedvező adat, hogy a CSOK Plusz igénylők 66 százaléka gyermektelen, és több mint fele kettő vagy több gyermeket szeretne. Az igénylők ötöde piaci hitelt is igénybe vesz a támogatott hitel mellé. A CSOK Plusz mellett az 5 ezer fő alatti preferált kistelepeken a falusi CSOK továbbra is igényelhető, ennek keretében 2024 első két hónapjában 574 kérelem érkezett, 8,3 millió forint átlagos igényelt összeggel. Itt az igényelt összeg 64 százaléka használt lakóingatlan vásárláshoz, 33 százaléka meglévő lakóingatlan korszerűsítéséhez vagy bővítéséhez, 3 százaléka új építéshez kapcsolódik.

#### Lakásfejlesztések és lakáspiaci helyzetkép

Az új lakások keresletében a 2023-as mélypontot követően 2024 elején élénkület lehetett megfigyelni, ami a lakáspiacba vetett bizalom erősödésére utal, azonban február-márciusban az újrólendület egyes szakértők szerint lassult. A kereslet és kínálat érdemi felfutásához egyelőre több feltétel is hiányzik. Kínálati oldalon legfontosabb a kedvezményes, 5 százalékos lakásáfa alkalmazásának közeledő időbeli korlátja, a keresleti oldalon pedig a könnyen, széles kör számára megfizethető kamatozású hitelek rendelkezésre állása. A szakemberek a kedvezményes lakásáfa alkalmazása tekintetében az időbeli korlátot jelentő 2024. és 2028. év végi határidők eltörlését, és az intézkedés határozatlan idejű érvényességének rögzítését javasolják. A 2024. év végi határidő az építési engedély megszerzésére véleményük szerint a telekárak emelkedését okozza. A telektulajdonosok a határidő közeledése okán érdemben emelni kezdték a telekárakat, négyzetméterenként már a 200 ezer forintos árral is lehet találkozni, ami végső soron az új lakások áremelkedésében csapódik le. A Kormány 2024. május elején jelentette be, hogy a kedvezményes lakásáfa alkalmazásához kapcsolódó határidőket újabb két évvel meghosszabbítják. Az intézkedés ideiglenesen csökkenti az építési engedély megszerzésére és a telekárak emelkedésére irányuló nyomást, de a piaci szereplőknek két év múlva ismét hasonló problémákkal kell majd megküzdeniük. További szempont a kedvezményes lakásáfa határozatlan idejű rögzítése mellett, hogy a lakásfejlesztési piac szereplői 3–4 éves ciklusokban gondolkodnak, a több ütemet magukban foglaló projektek megvalósítása pedig 6–8 évet is igénybe vehet, ezért a néhány (2–3) évig érvénybe lévő szabályozói intézkedések csak rövidebb időszakok erejéig ösztönzik a kínálat fenntartását, erősítve a szektor ciklikusságát, amellyel így nem tud kialakulni stabil és érdemi volumenű kínálat. Egyes szakértők szerint 2024-ben mintegy 6 ezer új lakás értékesítése várható Budapesten, ez negyedével kevesebb a korábbi, nem kiugró évek átlagos eladásainál. A most tapasztalt élénkülő kereslet kapcsán több olyan vélemény is volt, hogy azt a befektetési kereslet okozza. Egyes szakértők szerint az elmúlt időszakban az állampapírokon elért hozamokat fektetik lakásokba, ami nem jelent feltétlenül egészséges, tartós keresletbővülést. A saját célú lakásvásárlások emelkedéséhez széles kör számára megfizethető kamatozású hitelekre lenne szükség. A piaci szereplők kiemelték, hogy a CSOK Plusz nem differenciál új és használt lakások között, az első két hónap tapasztalatai alapján az igénylések 13 százaléka kapcsolódik új lakás vásárlásához vagy építéséhez, emiatt a programnak korlátozott lehet a gazdaságélénkítő hatása.

A fogyasztói bizalom erősödése fontos tényező a lakáspiaci kereslet szempontjából, amit az elmúlt időszak kedvező bejelentéseihez (CSOK Plusz, Otthonfelújítási Program) kapcsolódóan, a lakáshirdetésekre érkező érdeklődési/kapcsolatfelvételi adatok is alátámasztanak. A lakáshirdetésekre iránti érdeklődésben regionálisan eltérő mintázatok figyelhetők meg, amiben a nagy ipari beruházások munkaerő- és lakáspiaci hatása tükröződik: Magyarországon Csongrád-Csanád vármegyében emelkedett legnagyobb mértékben (47 százalékkal) a lakáshirdetések érdeklődéseinek



száma, amely a 2023 végén bejelentett iparfejlesztési beruházásokra vezethető vissza. Ugyanakkor az is megfigyelhető, hogy a legjelentősebb beruházásokkal érintett Csongrád-Csanád és Hajdú-Bihar vármegyékben a feladott hirdetések számával mért lakóingatlan-eladási kedv csökkent az elmúlt egy évben.

A lakásvásárlási tranzakciószám 2023-as csökkenése és a lakásárak 2023-as stagnálása mellett a lakásbérleti díjak érdemben emelkedtek 2023-ban. Ez a befektetési kereslet lakáspiaci erősödését ösztönzi, amit a fejlesztők tapasztaltak is az értékesítéseikben.

## Finanszírozás

A lakásprojektek tekintetében, a 2023-ban elinduló fejlesztések finanszírozáshoz jutottak. Egyrészt jellemzően a tapasztalt, tőkeerős fejlesztők indítottak projekteket, másrészt pedig a piaci szakemberek szerint a Baross Gábor Hitelprogram érdemi segítséget jelentett a szektornak, mert forint alapon – referenciakamathoz kötött kamatozás mellett – nem jöhetett volna létre ennyi hitelszerződés, fejlesztés. Előretekintve elhangzott olyan vélemény is, miszerint 2024. év végére már olyan szintre csökkenhetnek a kamatok, hogy piaci alapon is lehet majd ingatlanprojekteket forintban finanszírozni.

A szakemberek kiemelték, hogy a meglévő hazai lakásfinanszírozási és -támogatási konstrukciók és jogszabályok kevésbé támogatják az egyének és családok életciklusa által indokolt, lakástípusok közötti mobilitást. A hiteleket és támogatásokat biztosító jelzálogjogok és egyéb biztosítékok ingatlanok közötti átterhelési lehetősége első körben a használt, másodsorban pedig az új lakások forgalmát is tudná segíteni.

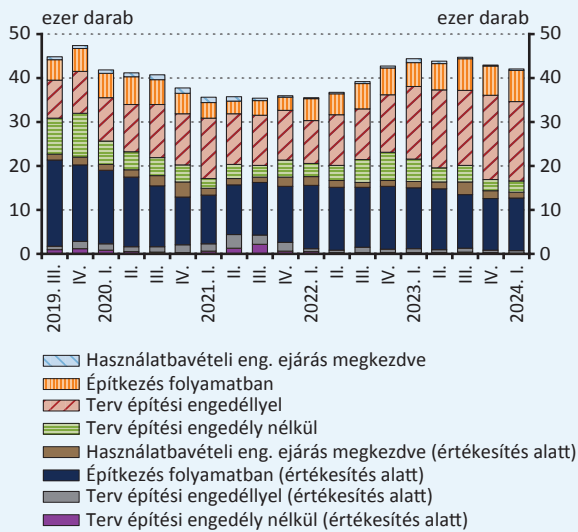
## Szabályozás

A harmadik országbeli állampolgárok beutazására és tartózkodására vonatkozó általános szabályokról szóló 2023. évi XC. törvény rendelkezései („golden visa”) kapcsán, a külföldi állampolgároknak tartózkodási engedély megszerzése érdekében előírt lakóingatlan-befektetéseket a piaci szereplők az új építésű lakások piacára javasolják terelni, ami gazdaságpolitikai szempontok alapján is indokolt lehet. Az aktuális szabályozás ingatlannyilvántartásba bejegyzett lakóingatlanba való befektetést írja elő a tartózkodási engedélyt igénylő külföldi állampolgároknak, azonban ez a gyakorlatban csak használt lakások esetén valósítható meg, mivel a lakásfejlesztők az ingatlannyilvántartási bejegyzés idejére az újonnan felépült lakások túlnyomó részét már eladják. E külföldi befektetések újlakás-piacra való terelése több szempontból is kedvezőbb lenne: élénkítené a gazdaságot és az építőipart, a külföldi befektetési kereslet nem közvetlenül a használt lakások piacán jelenne meg árfelhajtó tényezőként, továbbá a külföldiek befektetési célú vásárlásai kiindulási alapot jelenthetnének egy piaci alapú intézményi bérlakás-állomány kialakításában.

A kínálati oldal élénkülését a piaci szereplők szerint a rozsdaovezeti program átláthatóbbá, szélesebb körűvé tétele is segítené. A szereplők becslései alapján mintegy 30 ezer lakás épülhet fel rozsdaovezeti területeken, azonban a fejlesztések kis számú fejlesztőnél koncentrálnak, és az egyes fejlesztőknél sok ütemben, hosszabb időszak (5–10 év) alatt tudnak megvalósulni. Több fejlesztő és újabb területek bevonásával a projektek koncentráltága csökkenhetne és párhuzamosan több új lakás készülhetne el a revitalizálandó városi területeken.

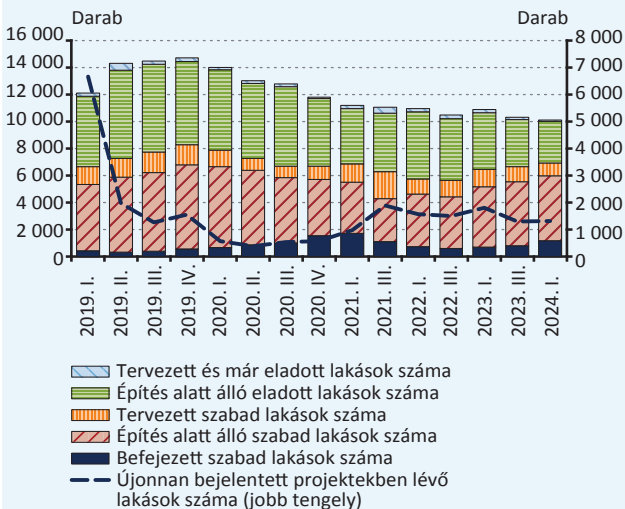
Az állami szektor képviselői kiemelték, hogy fontos a lakóingatlanok minőségének fejlesztése, amelyet a 108 milliárd forint induló keretösszegű Otthonfelújítási Támogatással kívánnak ösztönözni. Az iparpolitikához kapcsolódóan pedig, az iparosodó vidéki városok lakhatási lehetőségeinek bővítésével is kiemelten foglalkoznak az állami szervezetek.

**27. ábra**  
Budapesti fejlesztés alatt álló lakásállomány



Megjegyzés: A 4 lakásosnál nagyobb újlakás-projektek alapján.  
Forrás: ELTINGA–Budapesti Lakáspiaci Riport, Építési Engedély Figyelő.

**28. ábra**  
Az értékesítés alatt álló új társasházi projektek lakásszáma vidéken



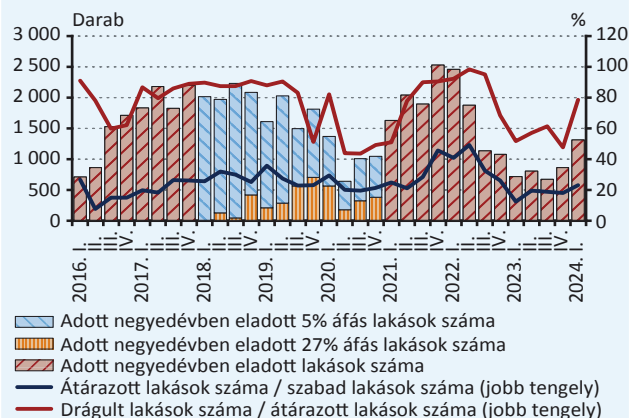
Megjegyzés: A 10 lakásosnál nagyobb társasházi fejlesztések alapján.  
Forrás: Eltinga–Vidéki Lakáspiaci Riport.

### 4.3. AZ ÚJLAKÁSPIACON IS ÉLÉNKÜLT A KERESLET 2024 ELSŐ NEGYEDÉVÉBEN

2024 első negyedévében tovább csökkent a fejlesztés alatt álló fővárosi lakásállomány, de jelentős számú újlakás került a piacra. 2024 első negyedévében összesen 42 ezer lakást kitevő társasházi projekt volt fejlesztés alatt (legalább az építési engedélyezési eljárást megkezdve) Budapesten, ami 5 százalékkal alacsonyabb szintet jelent az előző év azonos időszakához képest, és 2 százalékkal alacsonyabb a negyedik negyedévhez viszonyítva. A fejlesztés alatt álló lakások 44 százaléka esetében már megszerezték az építési engedélyeket, azonban a kivitelezés még nem kezdődött meg. Ezen állomány 7 százalékkal bővült 2023 első negyedévéhez képest. A lakások egyharmada állt értékesítés alatt 2024 első negyedévében, 16 százalékkal kevesebb, mint egy évvel korábban (27. ábra). Míg 2023-ban negyedévente 800–900 újlakás került a piacra, a javuló fundamentumok hatására 2024 első negyedévében 1519 lakásnak kezdtek meg az értékesítését, ami 70 százalékkal magasabb a megelőző negyedévhez képest (Melléklet 15. ábra). Ezzel a szabad, még megvásárolható újlakások száma 6543 volt a vizsgált időszakban. A kereslet további élénkülésével a fejlesztők a korábban megszerzett építési engedélyek révén gyorsabban tudnak majd alkalmazkodni kínálatban, még ha csak tervasztalról értékesíthető lakásokon keresztül is.

Vidéken enyhén bővült a szabad újlakás kínálat 2023 szeptembere óta. Vidéken 2024 első negyedévében 8954 lakást kitevő projekt fejlesztése és értékesítése volt folyamatban, ami 12 százalékos mérséklődést jelent az egy évvel korábbi állományhoz képest. 2023 negyedik és 2024 első negyedévében összesen 1203 új társasházi lakást értékesítettek vidéken, 5 százalékkal kevesebbet, mint egy évvel korábban. Ugyanezen időszak alatt azonban 1317 lakás került újonnan a piacra, így a szabad kínálat 7 százalékos éves bővülést követően 6923 lakást tett ki 2024 márciusában (28. ábra). A legtöbb fejlesztés alatt lévő lakás a Somogy vármegyei projektekben található, mintegy 1497 lakással, ezt követi a Győr-Moson-Sopron és Pest vármegyékben épülő projektek rendre 1201 és 1068 lakásszáma.

**29. ábra**  
**A budapesti eladott új lakások száma, és az**  
**átárzások aránya a hirdetett új lakásokon belül**



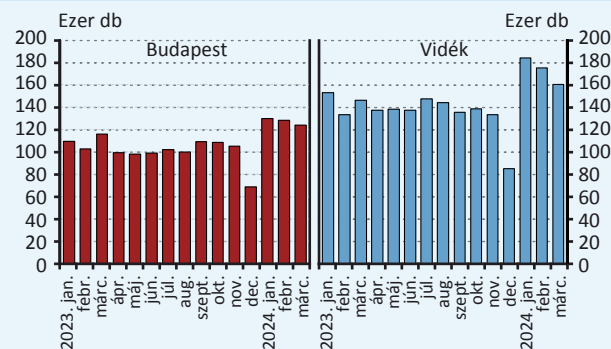
Megjegyzés: A 4 lakásosnál nagyobb újlakás-projektek alapján.  
 Forrás: ELTINGA–Budapesti Lakáspiaci Riport.

**A budapesti újlakáspiacon 2024. év elején már élénkült a kereslet.** A fővárosi újlakáspiac forgalma 2024 első negyedévében fokozott aktivitást mutatott, Budapesten 1307 új társasházi lakás kelt el (elő- és végszerződések együtt), ami az előző év azonos negyedévi eladásokat 84 százalékkal, a megelőző negyedévit pedig 53 százalékkal haladta meg. Az adásvételek megnövekedett számát a reálbérek- és a fogyasztói bizalom emelkedése, valamint a csökkenő lakáshitel-kamatok egyaránt támogatták. A vizsgált negyedévben a megemelkedett kereslet hatására az átárzott lakások aránya az előző negyedévi 18 százalékról 23 százalékra nőtt a szabad lakásokon belül, ami a korábban megfigyelhető szintekhez képest továbbra is alacsony (29. ábra). Az átárzott lakásokon belül egy negyedév alatt 31 százalékponttal 78 százalékra nőtt a drágított lakások aránya. A fővárosi újlakások átlagos négyzetméterára 1,47 millió forintot tett ki 2024 első negyedévének végén, mely éves összevetésben 2,8 százalékos áremelkedést jelent.

# 5. A melléklet ábrái

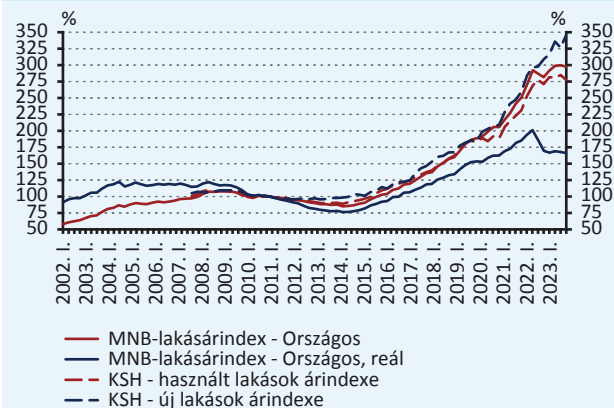
## 1. LAKÁSPIACI KERESLET ÉS LAKÁSÁRAK

**1. ábra**  
Eladó lakások és házak iránti kereslet az ingatlan.com portálon



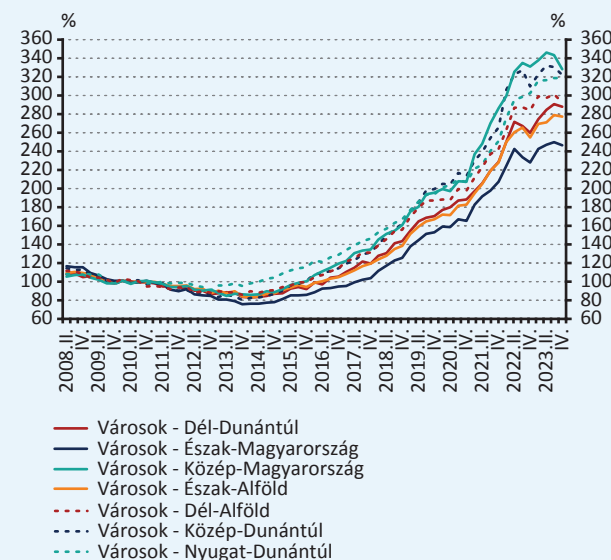
Megjegyzés: Telefonszám felfedések száma és mobilapplikációból indított telefonhívások száma.  
Forrás: Ingatlan.com.

**2. ábra**  
Nominális és reál MNB-lakásárindex és a KSH lakásárindexei (2010 = 100%)



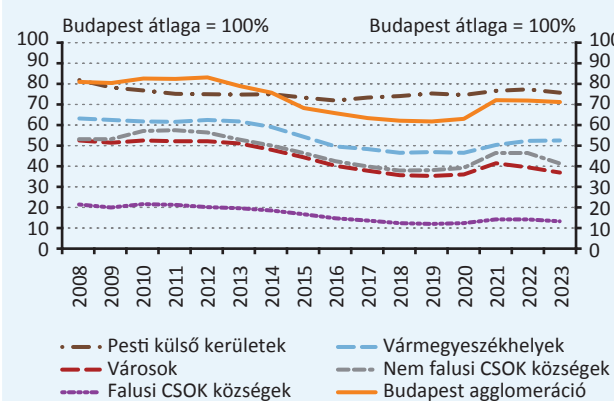
Megjegyzés: A reál árindex fogyasztói árándexszel deflálva.  
Forrás: MNB, KSH.

**3. ábra**  
Az egyes régiók városainak nominális MNB-lakásárindexei (2010 = 100%)



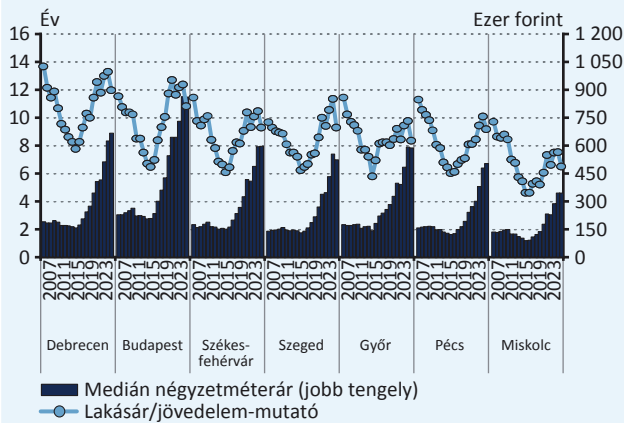
Forrás: MNB.

**4. ábra**  
Átlagos négyzetméterárak településtípusok szerint



Megjegyzés: Pesti külső kerületek: IV., XV., XVI., XVII., XVIII., XXI., XXIII.  
Forrás: NAV, MNB.

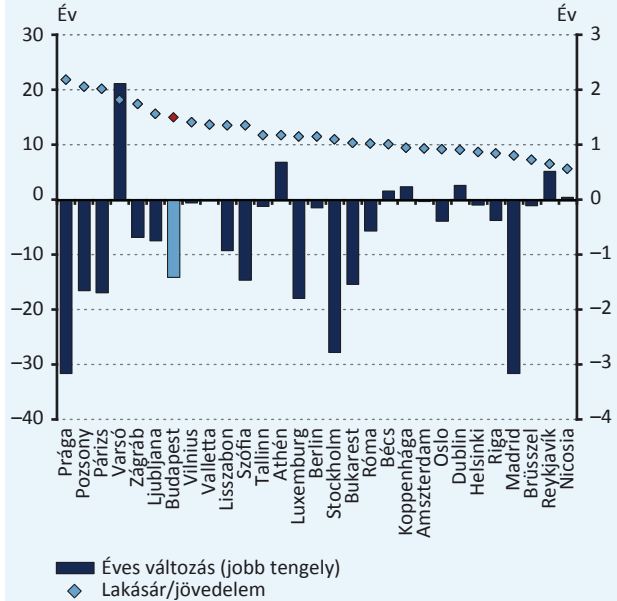
**5. ábra**  
Lakásár/jövedelem-mutató Magyarország régióközpontjaiban



Megjegyzés: A lakásár/jövedelem mutató a 75 négyzetméteres medián árszintű lakások negyedévi ára (új és használt összesen) és az átlagos negyedévi nettó jövedelmek hányadosa. Az átlagos jövedelmek megyei szintű adatok.

Forrás: KSH, MNB.

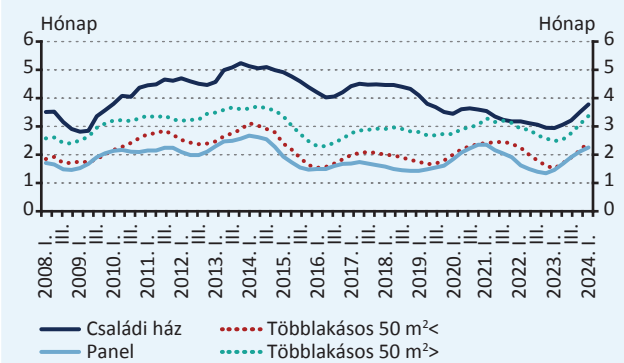
**6. ábra**  
Lakásár/jövedelem-mutató az európai fővárosokban (2024 I. negyedév)



Megjegyzés: A jövedelmek ingatlanárakhoz viszonyított aránya a városközponton kívüli átlagos ingatlanárak és az országos éves nettó átlagkereset hányadosa. 75 négyzetméteres lakással számolva. 2022 és 2023 harmadik negyedéve közötti változás. Budapest eltérő színnel.

Forrás: Eurostat, numbeo.com.

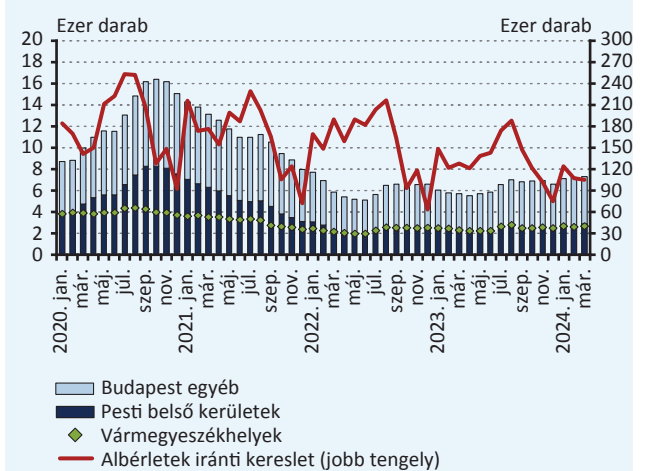
**7. ábra**  
Lakóingatlanok medián értékesítési ideje ingatlantípus szerint megbontva



Megjegyzés: A hirdetés kezdetétől az adásvételig eltelt idő. Éves gördülő átlagok.

Forrás: MNB, lakáspiaci közvetítői adatbázis.

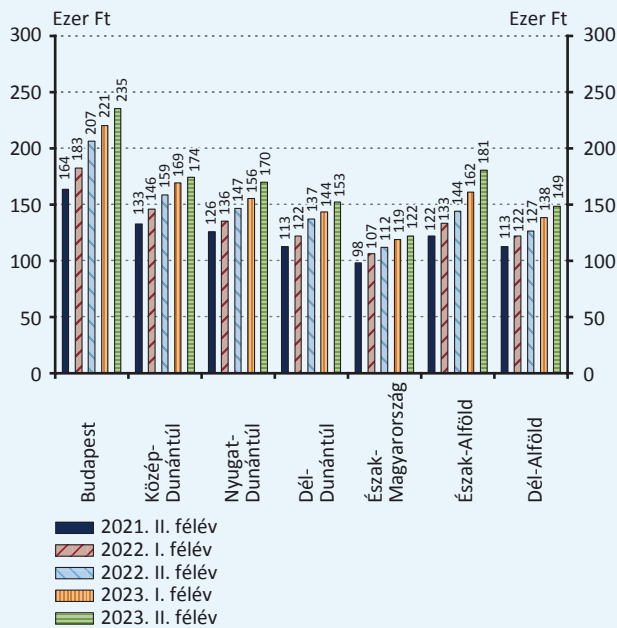
**8. ábra**  
Bérletre kínált egyedi hirdetések száma az ingatlan.com portálon az adott hónap utolsó napján, valamint az albérletek iránti kereslet az adott hónapban



Megjegyzés: Kereslet: telefonszám felfedések száma és mobilapplikációból indított telefonhívások száma az ingatlan.com hirdetési portálon. Pesti belső kerületek: V., VI., VII., VIII., IX.

Forrás: ingatlan.com.

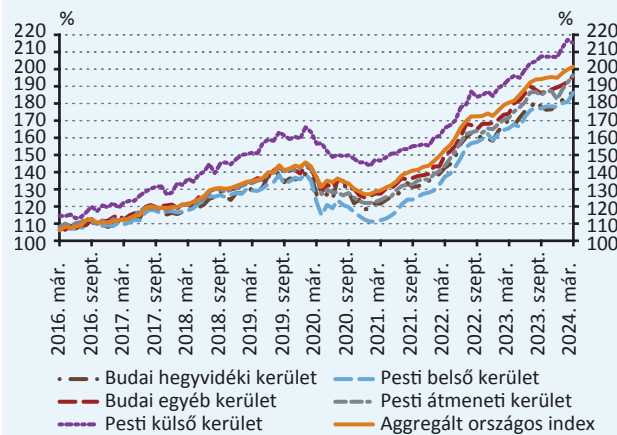
**9. ábra**  
Átlagos havi bérleti díjak az ingatlan.com kínálatában szereplő kiadó lakáshirdetéseik alapján



Megjegyzés: Az adott időszakban az oldalról lekerülő hirdetések alapján.

Forrás: KSH-ingatlan.com.

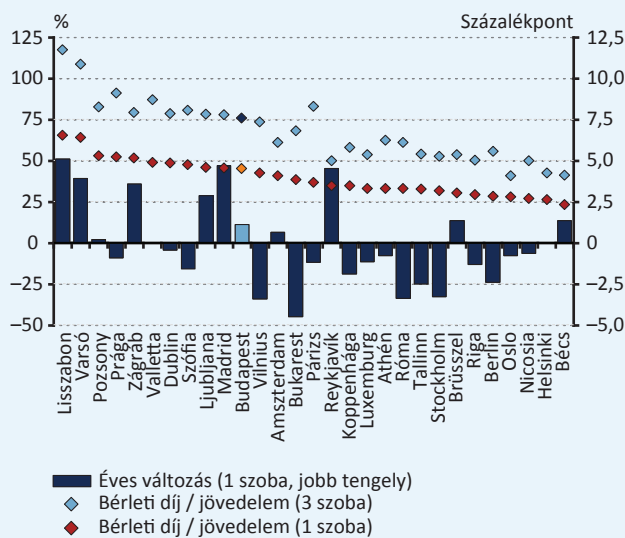
**10. ábra**  
Budapesti kerületcsoportok lakbérindexei az ingatlan.com kínálatában szereplő kiadó lakáshirdetéseik alapján (2015 = 100%)



Megjegyzés: Budai hegyvidéki kerület: I., II., XII., Budai egyéb kerület: III., XI., XXII., Pesti belső kerület: V., VI., VII., VIII., IX., Pesti átmeneti kerület: X., XIII., XIV., XIX., XX., Pesti külső kerület: IV., XV., XVI., XVII., XVIII., XXI., XXIII.

Forrás: KSH-ingatlan.com.

**11. ábra**  
Bérleti díj/jövedelem-mutató az európai fővárosokban (2024 I. negyedév)



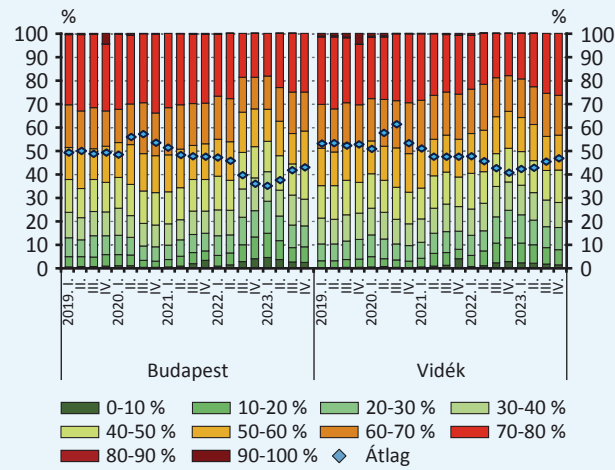
Megjegyzés: A bérleti díj jövedelmekhez viszonyított aránya egy tipikus, városközponton kívül eső fővárosi albérlés és az országos havi nettó átlagkereset hányadosa. 2022 és 2023 harmadik negyedévé közötti változás. Budapest eltérő színnel.

Forrás: Eurostat, numbeo.com.



## 2. LAKÁSCÉLÚ HITELEZÉS ÉS OTTHONTEREMTÉSI TÁMOGATÁSOK

**12. ábra**  
Az új kibocsátású lakáshitelek megoszlása HFM-mutató szerint

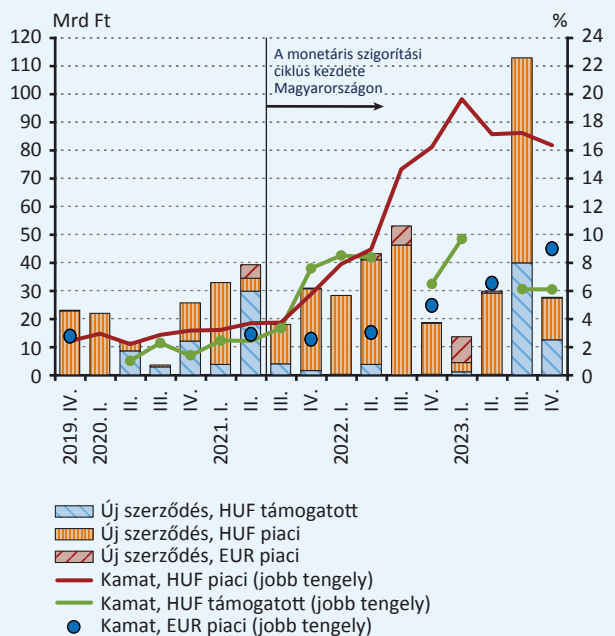


Megjegyzés: Volumen alapú eloszlás.

Forrás: MNB.

## 3. ÚJLAKÁS-KÍNÁLAT

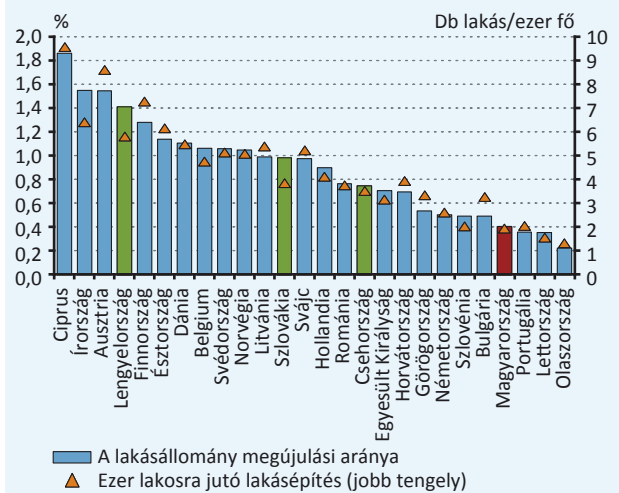
**13. ábra**  
A hitelintézetek lakásprojekthitel-szerződéseinek és az új lakásprojekt-hitelek átlagos üzleti kamatlába



Megjegyzés: Szerződéses összeggel súlyozott átlagos üzleti kamatláb. A támogatott lakásprojekt-hitelek a következő konstrukciókba tartoznak: Növekedési Hitelprogram, Széchenyi Beruházási Hitel (Plusz, Go!, Max), Baross Gábor Hitelprogram. Azokra az időszakokra, amelyeknél nem szerepel átlagos kamat az ábrán, az adatszolgáltatásban nem szerepelt olyan új hitelszerződés, amely kamatadattal is rendelkezett.

Forrás: MNB.

**14. ábra**  
A lakásállomány éves megújulási aránya és az ezer főre jutó lakásépítés Európában

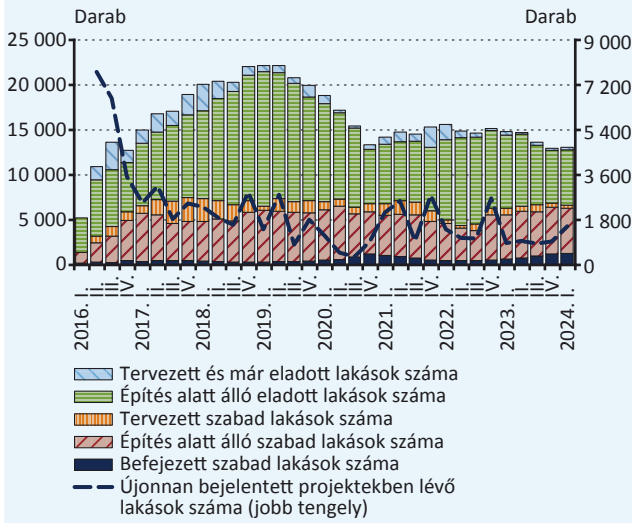


Megjegyzés: Az adatok vonatkozási éve Belgium és Olaszország esetén 2020, Svájc esetében 2021, Ausztria, Ciprus, az Egyesült Királyság, Horvátország, Németország, Szlovénia és Svédország esetén 2022, a többi ország esetén 2023.

Forrás: EKB, nemzeti statisztikai hivatalok, MNB.

15. ábra

A Budapesten fejlesztés és értékesítés alatt álló új projektek lakásainak elérhetősége és az új bejelentések lakásszáma

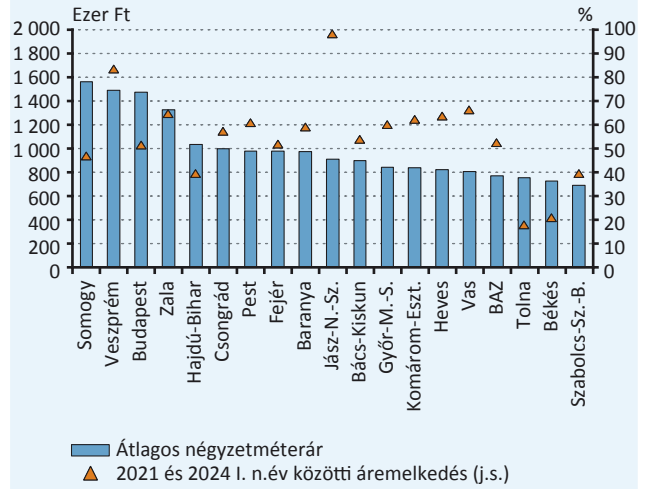


Megjegyzés: A budapesti, legalább 4 lakásos újlakás-projektek alapján.

Forrás: ELTINGA – Budapesti Lakáspiaci Riport.

16. ábra

Az új lakások átlagos négyzetméterárának alakulása 2024 I. negyedévében

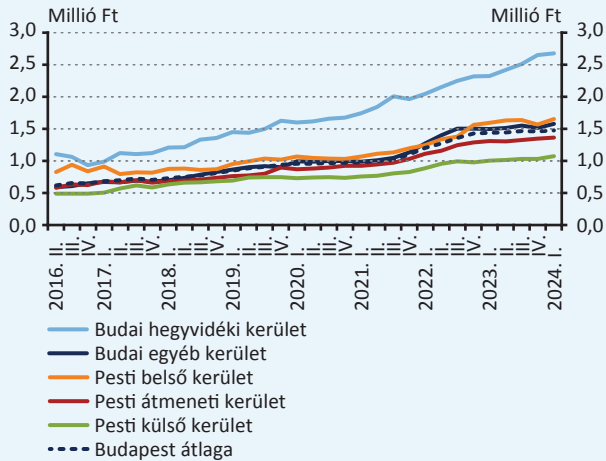


Megjegyzés: Vidéken a 10 lakásosnál nagyobb, Budapesten a 4 lakásosnál nagyobb társasházi fejlesztések alapján. \*Tolna vármegye esetében 2022 I. negyedévi adatokhoz viszonyítva.

Forrás: ELTINGA – Budapesti Lakáspiaci Riport, Vidéki Lakáspiaci Riport.

17. ábra

A budapesti szabad új lakások átlagos négyzetméterára



Megjegyzés: A budapesti, legalább 4 lakásos újlakás-projektek alapján. Budai hegyvidéki kerület: I., II., XII., Budai egyéb kerület: III., XI., XXII., Pesti belső kerület: V., VI., VII., VIII., IX., Pesti átmeneti kerület: X., XIII., XIV., XIX., XX., Pesti külső kerület: IV., XV., XVI., XVII., XVIII., XXI., XXIII.

Forrás: ELTINGA – Budapesti Lakáspiaci Riport.



---

# Gróf Széchenyi István

(1791. szeptember 21. – 1860. április 8.)

Politikus, közíró, közigazdász, a Batthyány-kormány közlekedési minisztere, akit Kossuth Lajos a „legnagyobb magyarnak” nevezett. Apja Széchenyi Ferenc gróf, a Magyar Nemzeti Múzeum és Könyvtár alapítója, anyja Festetich Julianna, a Georgikont alapító, Festetich György gróf leánya.

Széchenyi István máig érvényes üzeneteket hordozó eszméivel, közírói és politikai tevékenységével megvetette a modern Magyarország alapjait. A gróf a magyar politika egyik legkiemelkedőbb és legjelentősebb alakja, akinek nevéhez a magyar gazdaság, a közlekedés és a sport megreformálása fűződik. Számos közhasznú intézmény alapítója és névadója, beutazta Európát, megismerte az akkoriban a gazdasági és politikai fejlődés élén járó Angliát. Széchenyi István felismerte, hogy a felemelkedés érdekében Magyarországnak reformokra van szüksége és életcéljának tekintette az iparosodó, polgárosodó Magyarország alapjainak megvetését.

1830-ban megjelent „Hitel” című munkája Magyarország polgári átalakulásának, gazdasági-társadalmi programjának összefoglalása. Az írással Széchenyi gróf célja az volt, hogy rádöbentse a nemességet az ország társadalmi-gazdasági átalakításának fontosságára. Hasonlóan nagy jelentőségű műve a „Stádium” (1833), amelyben 12 pontba szedett javaslatba foglalta reformprogramjának sarokpontjait, köztük az önkéntes és kötelező örvköváltást; az ősiség eltörlését; a parasztság szabad birtoklási jogát; az ipar és kereskedelem szabadságát. Széchenyinek ebben a művében már megjelent a jogegyenlőség és a közteherviselés gondolata is.

Az 1848-as forradalom után Széchenyi István részt vállalt a Batthyány-kormány munkájában, miniszterként nagy energiával látott hozzá közlekedési programjának megvalósításához.

## LAKÁSPIACI JELENTÉS

2024. május

Nyomda: Prospektus Kft.

8200 Veszprém, Tartu u. 6.

mnb.hu

©MAGYAR NEMZETI BANK

1013 BUDAPEST, KRISZTINA KÖRÚT 55.