



LAKÁSPIACI JELENTÉS



2025
MÁJUS

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

Gróf Széchenyi István



LAKÁSPIACI JELENTÉS

2025
MÁJUS

Lakáspiaci jelentés

(2025. május)

Az elemzést készítette: Kovács Eszter, Szabó Beáta, Dr. Takács Judit, Bereczki Ákos, Lados Csaba, Winkler Sándor
(Pénzügyi stabilitási és jegybanki eszköztár igazgatóság, Közgazdasági előrejelzés és elemzés igazgatóság)

A kiadványt jóváhagyta: Kurali Zoltán alelnök

Kiadja: Magyar Nemzeti Bank

Felelős kiadó: Hergár Eszter

1054 Budapest, Szabadság tér 8–9.

www.mnb.hu

ISSN 2498-6704 (on-line)

A lakáspiac 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 lakáspiac 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 lakáspiac aktuális trendjeiről, azonosítsa és bemutassa azokat a makrogazdasági folyamatokat, amelyek hatást gyakorolnak a lakáspiac keresleti vagy kínálati oldalára. A Magyar Nemzeti Bank e kiadvány keretein belül ismerteti rendszeresen, féléves gyakorisággal a hazai lakáspiac releváns folyamatait.

A Magyar Nemzeti Bank számára elsődleges feladatai során mind inflációs és konjunkturális, mind pénzügyi stabilitási megfontolások alapján is kiemelten fontos az ingatlanpiac és azon belül a lakáspiac. Az ingatlanpiaci 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 öngerősítő 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 lakáspiac 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 ingatlanpiac különböző, makrogazdasági, pénzügyi stabilitási aspektusainak szintetizált bemutatása révén, nemzetközi szinten is egyedülálló jegybanki publikációnak tekinthető. A publikáció által felhasznált információhalmaz az alábbi:

- A lakáspiacot befolyásoló makrogazdasági környezet bemutatása az MNB Inflációs Jelentésében¹ megtalálható információkon alapul. A lakáspiac szempontjából a legfontosabb statisztikai változók között az átlagkeresetek, a reáljövedelmek, a munkanélküliség alakulása, továbbá a hozamkörnyezet változásai szerepelnek.
- A lakáspiac 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 lakáspiac 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, granuláris hiteladatokra támaszkodik, amíg a Hitelezési felmérésből² a hitelezési folyamatok kvalitatív jellemzőiről gyűjtött információk is felhasználásra kerülnek.

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

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

Tartalom

1. Vezetői összefoglaló	7
2. Lakáspiaci kereslet és a lakásárak	9
2.1. Kedvező makrogazdasági fundamentumok és felszabaduló lakossági megtakarítások támogatták a lakáspiaci keresletet	9
2.2. A gyorsuló lakásár-dinamika miatt ismét nőtt a túlértékelttség	12
2.3. Az élénk kereslet hatására a forgalom mellett a licitek gyakorisága is emelkedett	16
3. Lakáscélú hitelezés és otthonteremtési támogatások	18
3.1. Stagnáló hitelkamatok mellett romlott a lakásvásárlás elérhetősége Budapesten	18
4. Újlakás-kínálat	23
4.1. A szakemberhiányból eredő béremelkedések a lakásépítési költségeket érdemben növelik	23
4.2. A hazai lakáspiac megújulási rátája a legalacsonyabb az EU-ban	25
4.3. A piacra kerülő újlakások száma nem tudta ellensúlyozni a rekord eladásokat	27
5. A melléklet ábrái	28
Keretes írások jegyzéke	
1. keretes írás: A lakásárak eloszlásának rövid- és középtávú előrejelzése house price-at-risk modell segítségével	15

1. Vezetői összefoglaló

2025 elején is stabilak voltak a lakáspiaci keresletet meghatározó makrogazdasági fundamentumok. A nemzetgazdasági foglalkoztatottság szintje továbbra is historikusan magas szinten alakult, a versenyszférában a korábbi évekhez képest lassuló, de erős bérezési alapfolyamat és a reálbérek folytatódó emelkedése volt megfigyelhető.

2025 első negyedévében 7 százalékos éves bővülést követően már a hosszú távú átlagot meghaladó szinten alakult a lakáspiaci tranzakciók száma országosan, elsősorban a vidéki településeken megfigyelhető forgalomnövekedésnek köszönhetően, amit az igénybe vehető otthonteremtési programok széles köre, valamint az állampapírpiacon érkező lakossági megtakarítások is támogattak. A 2024 negyedik negyedévében felfokozott befektetői érdeklődés 2025 első negyedévében enyhült, a befektetők részvétele ismét kiegyensúlyozottá vált a piac vevői és eladói oldalán, amiben szerepet játszhatott a lakásbérbeadási hozamok csökkenése is. Ugyanakkor a szűkös kínálat és az erőteljes kereslet eredőjeként országos átlagban az adásvételek 8,3 százalékát jellemezte licit, míg Budapesten korábban nem látott arányban, az adásvételek 18 százalékánál kelt el az ingatlan a hirdetési ár felett az első negyedévben.

2024 negyedik negyedévében Európai Unió összehasonlításban is kimagasló ütemben, 15,1 százalékkal emelkedtek hazánkban a lakások éves szinten, mely reálértékben 10,9 százalékos emelkedésnek felelt meg. Előzetes adatok alapján 2025 első negyedévében országosan 15,0 százalékot, Budapesten pedig 19,2 százalékot ért el az éves lakásár-dinamika, utóbbi esetben negyedéves alapon is rendkívül magas, 8,7 százalékos lakásáremelkedés valósult meg. 2024 negyedik negyedévében becslésünk szerint országosan 14,3 százalékkal haladták meg a lakások a fundamentumok által indokolt szintet, ami a túlértékeltségben a 2023 eleje óta tartó folyamatos enyhülés után a harmadik negyedévhez képest ismét emelkedést jelent. A lakáspiaci túlfűtöttség növekedésének irányába mutatott, hogy a lakások a bérleti díjaknál, a jövedelmeknél és az építési költségeknél is gyorsabban emelkedtek 2024 folyamán. A fundamentumok által indokoltnál magasabb lakások rosszabb lakáspiaci elérhetőségben is megnyilvánulnak, ami előretekintve a hitel segítségével vásárlókat magasabb pénzügyi kifizettség vállalására kényszerítheti. A túlfűtöttség és egy esetleges lakásár-korrekció pénzügyi stabilitási kockázatát ugyanakkor mérsékli, hogy alacsony a fennálló jelzáloghitelek tipikus hitelfedezeti mutatója.

A lakáspiaci kereslet élénkülésével párhuzamosan a negyedik negyedévben a lakáshitel-kihelyezések volumene is jelentősen, 91 százalékkal nőtt éves összevetésben, és 2025 első két hónapjában a havi 120 milliárd forintos volument is meghaladta a folyósítások értéke. A megkötött lakáshitel-szerződések száma a kihelyezett volumennél visszafogottabb mértékben nőtt, így a lakáshitelezés élénkülése a hitelösszegek emelkedésének volt leginkább köszönhető. 2025. februárra a használt lakás vásárlására kihelyezett piaci alapú lakáshitelek átlagos szerződéses összege 20 millió forint, új lakás vásárlása vagy építése esetén pedig 27 millió forint emelkedett. A Hitelezési felmérés alapján 2025 első negyedévében a bankok mérsékelték a lakáshitelek felárát, de a következő fél évre előretekintve az árjellegű feltételekben szigorítani terveznek a banki források költségéhez alkalmazkodva. A lakáshitelek iránt az első negyedévben tapasztalt keresletélénkülés folytatására előretekintve is számítanak a bankok. A piaci alapú lakáshitelek esetében hónapok óta 6,7 százalékon stagnáló átlagos THM-szint mellett romlott a hitelből történő lakásvásárlás elérhetősége a gyorsuló lakásár-dinamika hatására. A további gyermeket nem vállaló, így az otthonteremtési támogatások nagy részére nem jogosult családok számára az új lakások és a drágább területeken, például a fővárosban elhelyezkedő használt lakások hitel segítségével történő megvásárlása is többnyire túlzott jövedelmi kifizettséget jelentene.

A 2024-ben 13,3 ezer új építésű lakóingatlanra kiadott használatbavételi engedély 29 százalékos visszaesést mutat 2023-hoz képest, és legutóbb 2016-ben volt ennél kisebb az átadott lakások száma. Ezzel a hazai lakásállomány 0,29 százalékos éves megújulási rátája a legalacsonyabb volt európai összehasonlításban. Előretekintve is visszafogott építési volument jelez, hogy 2024-ben 20,5 ezer új lakásra adtak ki építési engedélyt, amely 27 százalékkal volt kevesebb a 2023-as adatnál. A 2024. negyedik negyedévben EU-s összehasonlításban is jelentősen, 5,1 százalékkal emelkedő lakásépítési költségeket a 12,8 százalékkal emelkedő építőipari munkaerőköltségek hajtják. 2025 első negyedévében változatlan hitelfeltételek mellett is élénkülő keresletről számoltak be a bankok a lakásprojekt-hitelek iránt, és a következő fél évre előretekintve

is magas arányuk számít további keresletélénkülésre ezen szegmensben. 2025 első negyedévének végén országosan 21,6 ezer új társasházi lakás állt építés alatt, ami negyedéves szinten 19 százalékos bővülést jelent. A 2024. negyedik negyedévi csúcshoz képest visszafogottabb, de továbbra is jelentős számú újlakás értékesítését kezdték meg Budapesten az első negyedévben, de az erőteljes kereslet miatt a szabad, még megvásárolható újlakások száma 11 százalékkal csökkent éves szinten a fővárosban. A vidéki újlakáspiacon 2024 negyedik és 2025 első negyedévében 1971 lakás került újonnan a piacra, ahol a szabad kínálat 7 százalékkal bővült. Budapesten a 2025 első negyedévében eladott újlakások száma a megelőző negyedévi kimagasló eladásokat is 11 százalékkal meghaladva újabb rekordot ért el. A fővárosi újlakások átlagos négyzetméterára 1,68 millió forintra emelkedett 2025 első negyedévének végére, mely tovább gyorsuló, 14 százalékos éves drágulást jelent.

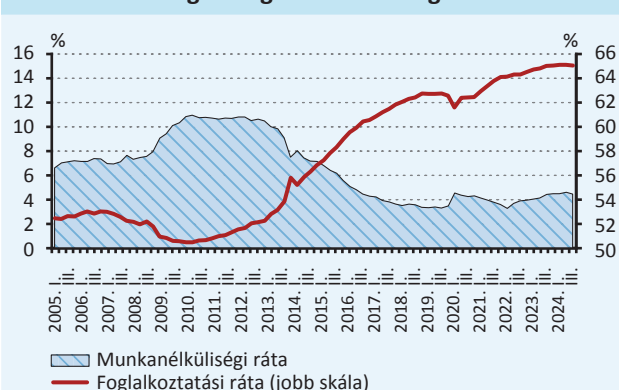
2. Lakáspiaci kereslet és a lakásárak

A lakáspiaci keresletet meghatározó makrogazdasági mutatók közül a nemzetgazdaságban foglalkoztatottak száma 2025. év elején is historikusan magas szinten alakult, azonban a nemzetgazdaság ágazatainak széles körében folytatódott az üres álláshelyek számának csökkenése, enyhítve a munkaerőpiac feszességét. A versenyszféra bruttó átlagkeresete a korábbi éveknél mérsékeltébb ütemben emelkedik, a reálkeresetek azonban 2023 szeptembere óta ismét növekednek, támogatva a lakossági beruházások bővülését. Az állampapírpiacról jelentős volumenben felszabaduló lakossági megtakarítások is támogatták a lakáspiaci kereslet élénkülését. A 2024. negyedik negyedévében felfokozott befektetői érdeklődés 2025 első negyedévében enyhült, a befektetők részvétele ismét kiegyensúlyozottá vált a piac vevői és eladói oldalán, amiben szerepet játszhatott a lakásbérbeadási hozamok csökkenése is.

2024 negyedik negyedévében a lakásárak éves nominális növekedési üteme országosan 15,1 százalékot ért el, ezzel Európai Unió összehasonlításban Bulgária után Magyarországon nőttek legnagyobb mértékben a lakásárak. Reálértelemben 10,9 százalékos emelkedés volt megfigyelhető a negyedik negyedévben. Előzetes adatok alapján 2025 első negyedévében országosan 15,0 százalékot, Budapesten pedig 19,2 százalékot ért el az éves lakásár-dinamika, utóbbi esetében negyedéves alapon is rendkívül magas, 8,7 százalékos lakásáremelkedést mérhettünk. 2024 negyedik negyedévében országosan 14,3 százalékot ért el a lakásárak fundamentumok által indokolt szinttől való becsült eltérése, ami a harmadik negyedévhez képest 1,7 százalékpontos emelkedést jelent. A magas lakásár-dinamika következtében megállt a túlértékeltség 2023 eleje óta tartó folyamatos csökkenése. A lakáspiaci túlfűtöttség növekedéséhez vezetett, hogy a lakásárak a bérleti díjknál, a jövedelmeknél és az építési költségeknél is gyorsabban emelkedtek 2024 folyamán.

2025 első negyedévében 7 százalékos éves bővülést követően már a hosszú távú átlagot meghaladó szinten alakult a lakáspiaci tranzakciók száma országosan. Budapesten és a megyei jogú városokban stagnált, a többi városban azonban 18 százalékkal, a községekben pedig 11 százalékkal nőtt a tranzakciók száma éves összevetésben. A vidéki adásvételszám növekedését a pozitív reálbérdinamika mellett a vidéken igénybe vehető otthonteremtési programok széles köre is támogatta. 2025 első negyedévében országos átlagban az adásvételek 8,3 százalékát jellemezte licit, míg Budapesten korábban nem látott arányban, az adásvételek 18 százalékánál kelt el az ingatlan a hirdetési ár felett. Az ingatlan.com hirdetési portál adatai szerint 2025 első negyedévében Budapesten 47 százalékkal, a megyeszékhelyeken 76 százalékkal nagyobb érdeklődés volt megfigyelhető az újlakások iránt, mint egy évvel korábban, melyben spekulatív kereslet is szerepet játszhatott.

1. ábra
Munkanélküliség és foglalkoztatottság



Megjegyzés: A 15-74 évesek körében.

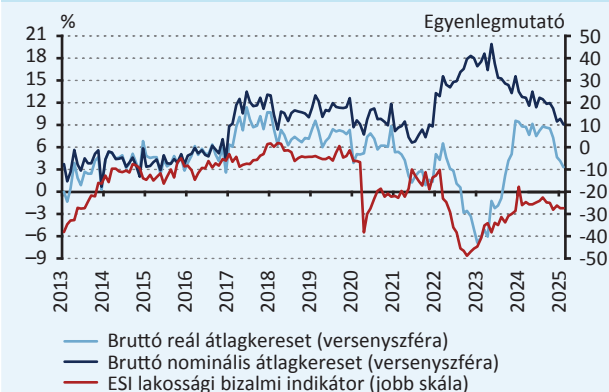
Forrás: KSH.

2.1. KEDVEZŐ MAKROGAZDASÁGI FUNDAMENTUMOK ÉS FELSZABADULÓ LAKOSSÁGI MEGTAKARÍTÁSOK TÁMOGATTÁK A LAKÁSPIACI KERESLETET

A nemzetgazdaságban foglalkoztatottak száma továbbra is historikusan magas. A 2024. december – 2025. február közötti időszakban a foglalkoztatottak átlagos létszáma 4 millió 689 ezer fő volt, ami 3 ezer fővel volt magasabb az egy évvel korábbi szintnél. A munkanélküliségi ráta 4,4 százalékon alakult 2024 negyedik negyedévében (1. ábra). A munkanélküliek száma 2024. december – 2025. február átlagában 214 ezer fő volt, ami 16 ezer fővel kevesebb, mint az előző év azonos időszakában. A munkaerőpiac feszessége 2022 közepe óta csökken, és 2024 negyedik negyedévében is a nemzetgazdaság ágazatainak széles körében folytatódott az üres álláshelyek számának mérséklődése éves alapon. Az iparban és a munkaerő-kölcsönzést is magában foglaló

2. ábra

Az átlagkeresetek éves változása a versenyszférában és az ESI lakossági bizalmi index alakulása



Megjegyzés: Szezonálisan igazított adatok alapján. Az adatsor 2025. februárig tart.

Forrás: KSH, Európai Bizottság.

3. ábra

A lakosság pénzügyi eszközeinek és kötelezettségeinek, valamint reáljövedelmének alakulása



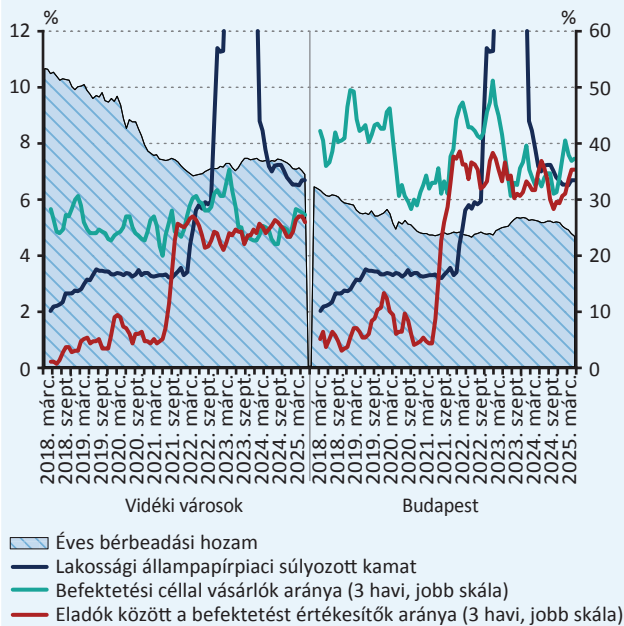
Forrás: KSH, MNB.

adminisztratív és szolgáltatást támogató tevékenység ágazatban volt a legnagyobb mértékű a csökkenés a negyedik negyedévben. Az ESI márciusi felmérése alapján az építőiparban, az iparban, és a kereskedelemben azok a vállalatok vannak többségben, amelyek létszámuk csökkentését tervezik a következő hónapokban.

2025-ben a tavalyi évnél mérsékeltebb lehet a nominális bérdinamika, ám a reálbérek folytatódó emelkedése várható. 2024 negyedik negyedévében a versenyszféra bruttó átlagkeresete 10,8 százalékkal, a rendszeres átlagkereset 11,1 százalékkal nőtt éves alapon, míg a prémiumkifizetések mértéke elmaradt az előző évekéktől. Februárban a versenyszférában és a költségvetési szférában is lassult az éves bérdinamika: a versenyszférában 9,0 százalékkal, az államháztartás körében pedig az év elejétől hatályos ágazati bérintézkedések (pl. a pedagógusok, vízügyi dolgozók, bírák és igazságügyi alkalmazottak béremelése) nyomán 9,5 százalékkal voltak magasabbak a keresetek éves alapon (2. ábra). A munkaerőpiac feszessége az utóbbi időszakban enyhült, az év eleji 9 százalékos minimálbér-emelés pedig elmaradt a tavalyitól, és összhangban van a bérezési alapfolyamatokkal. Ez azt eredményezi, hogy 2025-ben a versenyszférában az előző évinél mérsékeltebb nominális bérdinamika várható, és folytatódik a reálbérek emelkedése.

2024 negyedik negyedévében 1,3 százalékkal emelkedett a lakossági reáljövedelem éves összehasonlításban. A háztartások GDP-arányos nettó pénzügyi vagyonának növekedési dinamikája a 2023. második negyedévi mélypontja óta újra gyorsul (3. ábra). 2025-ben a kedvező bérezési és jövedelmi folyamatok következtében a háztartási fogyasztás folytatódó bővülésére számítunk. A reálbérek növekedése mellett a bejelentett kormányzati programok, illetve az élénkítő lakossági hitelezés is támogatják a fogyasztás további emelkedését az idei évben.

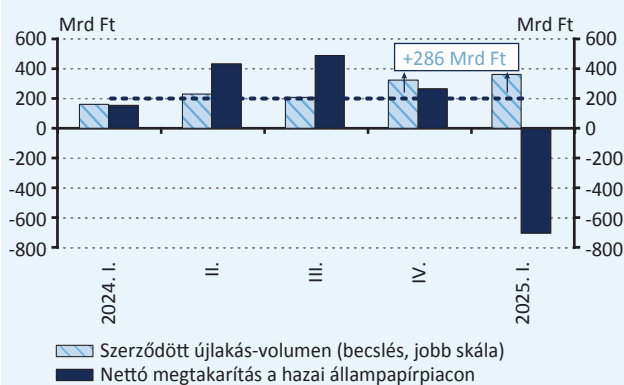
4. ábra
Egyéves előrettekintő lakásbérbeadási hozam, valamint a befektetési célú lakásvásárlások és a befektetéstől megváló eladók aránya



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. A referenciakamat a dematerializált forint lakossági állampapírok havi kibocsátási mennyiséggel súlyozott, átlagos értékesítéskori éves kamatai alapján.

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

5. ábra
Nettó lakossági megtakarítás a hazai állampapírpiacon és a szerződött újlakás-volumen



Megjegyzés: A szaggatott vonal 2024 első három negyedévének átlagos szerződött újlakás-volumenét jelöli.

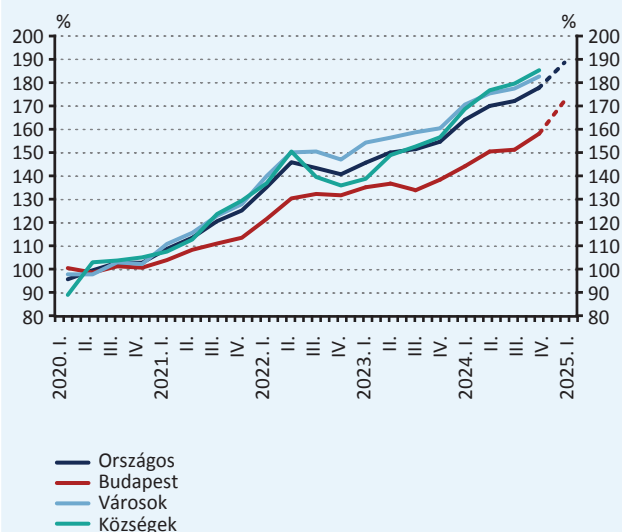
Forrás: MNB.

A bérbeadási hozamok hasonló mértékben csökkentek egy év alatt, mint a lakossági állampapírok súlyozott kamata.

A Duna House ingatlanközvetítő mérése alapján 2025 első negyedévének átlagában a befektetők közül került ki vidéken a lakáspiaci vásárlók 27 százaléka és az eladók 26 százaléka, Budapesten pedig a vásárlók 37 százaléka és az eladók 35 százaléka (4. ábra). A befektetők részvétele így ismét kiegyensúlyozottá vált a piac két oldalán, azt követően, hogy 2024 negyedik negyedévében a fővárosban átmenetileg nettó értelemben is érdemi többletkereslet jelent meg a lakás piacon befektetők részéről. A lakásbérbeadási hozam 2025 márciusában a vidéki városok átlagában az előző év azonos időszaki 7,3 százalékról 6,9 százalékra, Budapesten pedig 5,2 százalékról 4,7 százalékra csökkent.

A lakosság két negyedév alatt közel 300 milliárd forint többletmegtakarítást csoportosíthatott át a lakáspiacra. 2025 első negyedévében – az újra be nem fektetett, jelentős kamatkifizetések révén – mintegy 700 milliárd forinttal csökkentek a lakosság hazai állampapírpiacon tartott megtakarításai (5. ábra). Ezek a források nem jelentek meg teljes mértékben az egyéb pénzügyi megtakarítások állományváltozásában, amit (többletfogyasztásban való lecsapódás mellett) az is magyarázhat, hogy a lakosság a megtakarításainak korábban megszokottnál nagyobb részét csoportosította át reáleszközökbe, elsősorban a hazai lakáspiacra. A lakosság ingatlanpiacra irányított új forrásait az újlakáspiacon elköltött volumennel tudjuk közelíteni (használtlakás-tranzakció esetén a vevő és az eladó reáleszközeinek, illetve pénzeszközeinek összege változatlan). Míg 2024 első három negyedévének átlagában becslésünk szerint negyedévente 200 milliárd forint értékű új lakás került értékesítésre, addig 2024 negyedik és 2025 első negyedévében jelentősen nagyobb, rendre 323 és 361 milliárd forint értékben szerződtek a vásárlók új lakásokra. Az értékesítések közt az előszerződéseket is figyelembe vettük, amikhez nem feltétlen kapcsolódik azonnali jelentős pénzár, így a 2024 végi volumennövekedésnek is fedezete lehetett a későbbi állampapírpiacon kamatkifizetés. Sokkal kisebb mértékben, de az önkéntes nyugdíjpénztári megtakarítások irányából is érkeztek új források a lakáspiacra, mivel a Kormány 2025-re lehetővé tette a pénztári vagyon lakáscélú felhasználását. A pénztártagok március végéig 38 milliárd forint kiutalását igényelték, amiből ugyanezen időszak alatt 16,6 milliárd forint került folyósításra, ugyanakkor a kiutalt összeg közel fele hiteltörlesztést finanszírozott (Melléklet 13. ábra).

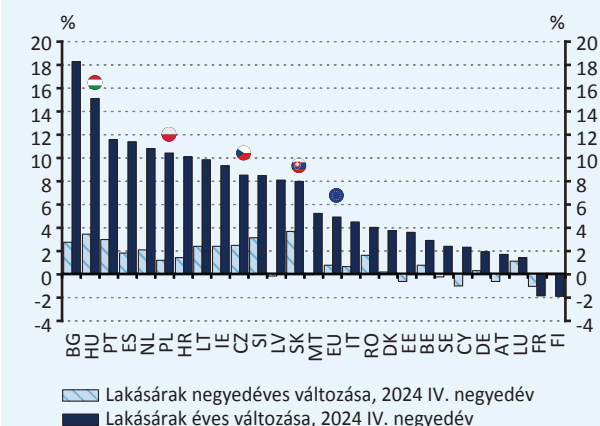
6. ábra
Nominális MNB-lakásárindexek településtípus szerint
(2020 = 100%)



Megjegyzés: 2025 első negyedéve lakáspiari közvetítői adatok alapján.

Forrás: MNB.

7. ábra
A lakásárak alakulása az EU tagállamaiban



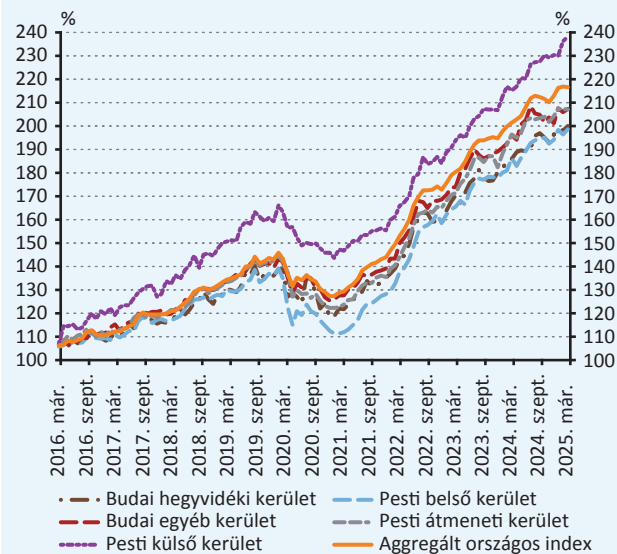
Forrás: Eurostat, MNB.

2.2. A GYORSULÓ LAKÁSÁR-DINAMIKA MIATT ISMÉT NÖTT A TÚLÉRTÉKELTSÉG

Minden településtípuson magas, a fővárosban pedig rendkívüli mértékben gyorsult a lakásár-dinamika. A hazai lakásárak éves nominális növekedési üteme országosan 15,1 százalékot ért el 2024 negyedik negyedévében, ezzel reálértelemben 10,9 százalékos emelkedés volt megfigyelhető. A Központi Statisztikai Hivatal által közzétett indexek alapján a használt és az új lakások ára hasonló ütemben emelkedett (Melléklet 2. ábra). A nominális lakásárak az előző év azonos időszakához képest Budapesten 14,3 százalékkal, a vidéki városokban 13,8 százalékkal, a községekben 18,4 százalékkal emelkedtek 2024 negyedik negyedévében (6. ábra). 2025 első negyedévében ingatlanközvetítői tranzakciók alapján országosan 15,0 százalékot, Budapesten pedig – rendkívül magas, 8,7 százalékos negyedéves alapú lakásáremelkedést követően – már 19,2 százalékot ért el az éves lakásár-dinamika.

Az EU-tagállamok széles körében gyorsult a lakásárak növekedési üteme. Az Európai Unió lakáspiacán negyedéves alapon átlagosan 0,8 százalékkal, éves összevetésben átlagosan 4,9 százalékkal nőttek a nominális lakásárak 2024 negyedik negyedévében. A tagállamok túlnyomó többségében az 1–11 százalékos sávban alakult az éves lakásár-dinamika (7. ábra). Ennél nagyobb ütemben csak Magyarországon (+15,1 százalék) és Bulgáriában (+18,3 százalék) nőttek a lakásárak, enyhe csökkenés pedig csak Franciaországban és Finnországban volt tapasztalható (mindkét esetben -1,9 százalék). 2024 végétől általánosságban a drágulás ütemének gyorsulása jellemezte az EU lakáspiaccain, számos tagállamban negyedéves alapon is dinamikus lakásár-emelkedés volt tapasztalható. A lakásárak jövedelmekhez viszonyított aránya a visegrádi országok átlagában közel 3 százalékkal emelkedett, az eurozónában viszont még stagnált éves összevetésben (Melléklet 6. ábra).

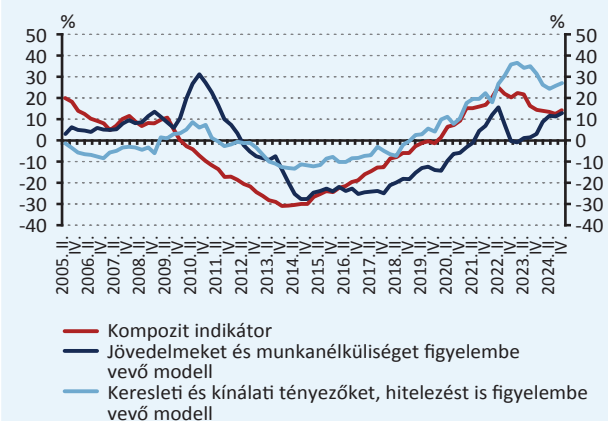
8. ábra
Budapesti kerületcsoportok lakbérindexei az ingatlan.com kínálatában szereplő kiadó lakáshirdetések alapján (2015 = 100%)



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: ingatlan.com, KSH.

9. ábra
A lakásárak eltérése a fundamentumok által indokolt becsült szinttől³



Forrás: MNB.

Folytatódott a szabad bérleti kínálat bővülése és a bérleti díjak növekedési ütemének mérséklődése 2025 első negyedévében. Az ingatlan.com adatai alapján országosan 16,2 ezer lakás volt kiadásra meghirdetve 2025. március végén, ami negyedéves alapon a szabad albérletállomány enyhe bővülését jelenti, éves összevetésben pedig 32 százalékkal több kiadó lakás volt a piacon. A KSH-ingatlan.com lakbérindex szerint Budapesten márciusban 6,7 százalékkal voltak magasabban a bérleti díjak, mint egy évvel korábban, ami lassulást mutat az egy negyedévvél korábbi 9,6 százalékos éves dinamikához képest. Országos átlagban a lakberek éves növekedési üteme 9,3 százalékról 7,6 százalékra mérséklődött ugyanezen időszak alatt, a negyedik negyedévhez képest pedig enyhe, 0,1 százalékos árkorrekció volt megfigyelhető (8. ábra). Régiós bontásban a főváros után az észak-alföldi régióban volt a legmagasabb az átlagos havi bérleti díj 2024 második felében, immár meghaladva a 200 ezer forintot, míg a legalacsonyabb, 136 ezer forintos átlagos bérleti díjat Észak-Magyarországon kellett fizetni (Melléklet 9. ábra).

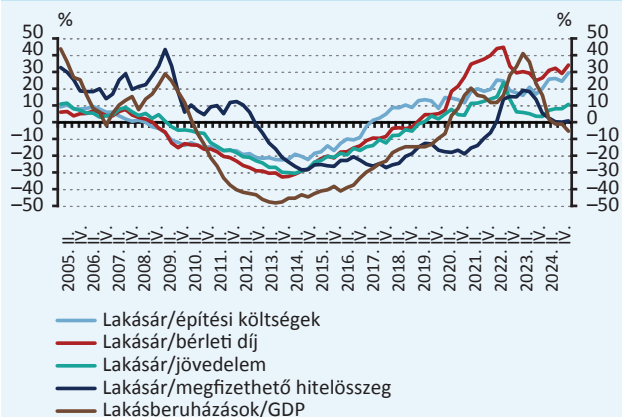
2024 végén ismét nőtt a lakáspiaci túllértékeltség. Kompozit indikátorunk szerint 2024 negyedik negyedévében országosan 14,3 százalékot ért el a lakásárak fundamentumok által indokolt szinttől való becsült eltérése, ami az előző év azonos időszakai értéktől érdemben nem tér el, a harmadik negyedévhez képest azonban 1,7 százalékpontos emelkedést jelent (9. ábra). A magas lakásár-dinamika következtében tehát megállt a túllértékeltség 2023 eleje óta tartó folyamatos csökkenése. További modellbecsléseink is a túllértékeltség emelkedését jelzik a negyedik negyedévre. A fundamentumok által indokoltnál magasabb lakásárak rosszabb lakáspiaci elérhetőségben is megnyilvánulnak, ami előretekintve a hitel segítségével vásárlókat magasabb pénzügyi kifizettség vállalására kényszerítheti. A túllértékeltség lakásár-csökkenés általi korrekciója esetén továbbá a banki fedezetértékek is csökkennek – ezt a pénzügyi stabilitási kockázatot a fennálló jelzáloghitel-állomány tekintetében ugyanakkor mérsékli, hogy annak tipikus aktuális hitelfedezeti mutatója alacsony⁴.

³ A lakásárak eltérést a fundamentumok által indokolt szinttől kompozit indikátor segítségével elemezzük, valamint két modell alapú becslés alapján is számszerűsítjük. A kompozit indikátor alindikátorai: lakásár/jövedelem, lakásár/bérleti díj, újlakásár/építési költség, lakásár/megfizethető hitelösszeg, lakásberuházások/GDP. A kompozit az egyes alindikátorok hosszú távú átlagától vett eltéréseinek súlyozott átlagaként kerül kiszámításra. Részletes módszertanért lásd: Lados Csaba (2025): *Kompozit indikátor a lakáspiaci túllértékeltség becslésére Magyarországon és Budapesten*, Magyar Nemzeti Bank, MT 154. A modellbecslések a következők: 1. A hazai lakásárak makrogazdasági fundamentumok által meghatározott szintjének becslése dinamikus OLS modellkeretben. A modell magyarázóváltozói a háztartások rendelkezésre álló jövedelme és a munkanélküliségi ráta. 2. A hazai lakásárak makrogazdasági fundamentumok által meghatározott hosszú távú egyensúlyi szintjének becslése 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.

A budapesti lakásárak eltérést a becsült fundamentumok által indokolt szinttől a budapesti kompozit indikátor alapján mutatjuk be, ahol a becslési sávot a kompozit indikátor alindikátorok hosszú távú átlagától vett eltéréseiből súlyozott verziója és alindikátorok HP-trendtől vett eltéréseiből súlyozott verziója adják meg. A budapesti kompozitban a lakásberuházások/GDP alindikátor helyett a lakásépítések száma szerepel.

⁴ Pénzügyi Stabilitási Jelentés (2023. május), 5. keretes írás: A hitelintézetek ingatlanpiaci kitettségeiből eredő kockázatok egy lehetséges piaci korrekció esetén.

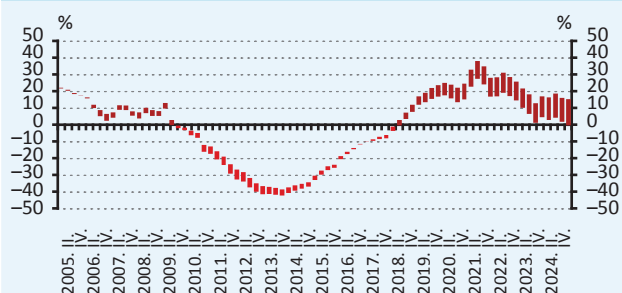
10. ábra
A kompozit indikátor alindikátorai



Megjegyzés: Hosszú távú átlagtól vett eltérések.

Forrás: MNB, KSH, Eurostat.

11. ábra
A budapesti lakások fundamentumok által indokolt szinttől való eltéréseinek becslési sávja



Forrás: MNB.

12. ábra
Reál lakások éves növekedésének előrejelzése



Megjegyzés: Előrejelzés a 2024. IV. negyedéves reál aggregált MNB lakásárindex alapján. Az ábrán az előrejelzésnél a lakásárindex éves reál növekedése látható a 10. kvantilistól a 90. kvantilisig. Az éves reál növekedési ütemek számítása a tényadatokról (2024. negyedik negyedévig elérhető MNB lakásárindex), valamint a HaR modellel készült (2025. első és második negyedévre vonatkozó) becslésekből eredő negyedéves reál növekedési ütemek felhasználásával készült.

Forrás: MNB.

A túlértékeltségi alindikátorok többsége már a kockázatok emelkedését jelzi. A kompozit mutató alindikátorait megvizsgálva a lakáspiaci túlfűtöttség növekedésének irányába mutatott, hogy a lakások áraként a bérleti díjaknál, a jövedelmeknél és az építési költségeknél is gyorsabban emelkedtek 2024 folyamán (10. ábra). Mindez arra utal, hogy a lakáspiaci kereslet aktuális szintje hosszabb távon nem fenntartható. A túlértékeltségi kockázatok nagyobb mértékű fokozódását egyelőre az mérsékelte, hogy a lakásberuházások GDP-arányos szintje 2024-ben jelentősen visszaesett, és az ennek eredményeként csökkenő új kínálat részben magyarázza a dinamikus lakásár-emelkedést.

Budapesten is a szűkülő kínálat csökkentette a lakásár-korrekció kockázatát. Budapesten 2024. negyedik negyedévében átlagosan 11,3 évnnyi helyi átlagjövedelemre volt szükség egy 75 négyzetméteres medián árszintű lakás megvásárlásához (Melléklet 5. ábra). Becslésünk szerint a budapesti lakások 0–15 százalékkal haladták meg a fundamentumok által indokolt szintet 2024. negyedik negyedévében, míg az előző év azonos időszakában ugyanez az érték az 5–17 százalékos sávban lehetett (11. ábra). A keresleti alindikátorok a túlfűtöttség emelkedését jelzik, de az új építések számának jelentős csökkenése magasabb egyensúlyi lakásokat eredményez a fővárosban.

A 2025. első és második negyedévére vonatkozó medián előrejelzés dinamikus, de valamelyest lassuló, 8–9 százalékos körüli éves lakásár-növekedést mutat. A HaR modell alapján (1. keretes írás) míg az első- és második negyedéves előrejelzés mediánja 8–9 százalékos körüli éves értékkel és 2,5 százalékos körüli negyedéves értékkel közel van egymáshoz (12. ábra), addig az ár-növekedés felső és alsó szélei jelentősen eltérnek. Az első negyedéves becslés még jelentős növekedési potenciált mutat, a 5 százaléknál nagyobb negyedéves növekedés valószínűsége 10 százaléknál kevesebb, második negyedévre viszont a növekedési potenciál jelentősen csökken. Az év első felében emellett nem várható az árak csökkenése, vagyis a 0 százalékos alatti negyedéves növekedés valószínűsége 10 százaléknál kevesebb, az éves előrejelzésben az eloszlás alapján 10 százalékos körüli valószínűséggel már plauzibilissá válik az árak akár 1 százalékos körüli csökkenése is.

1. keretes írás

A lakásárak eloszlásának rövid- és középtávú előrejelzése house price-at-risk modell segítségével

A lakásárak eloszlásának rövid- és középtávú előrejelzésére úgynevezett house price-at-risk (HaR) modellt fejlesztettünk. Az MNB lakásárindexek számításához felhasznált ingatlan tranzakciós adatok jelentős késéssel állnak rendelkezésre, ugyanakkor a lakásárak aktuális alakulásáról képet kaphatunk, ha a legfrissebb tényadatokra építve makrogazdasági változók felhasználásával előrejelzést készítünk. A lakáspiaci kockázatok alaposabb feltérképezéséhez hozzájárulhat, ha nem csak az átlagos lakásárváltozást becsüljük meg, hanem az árváltozás eloszlására vonatkozóan is készítünk előrejelzést. Emiatt úgynevezett house price-at-risk modellt fejlesztettünk, mellyel a negyedéves frekvenciájú országos, aggregált MNB reál lakásárindex éves változására vonatkozóan készítettünk előrejelzéseket 1 és 2 negyedévre előretekintve, az eloszlás kilenc pontjára.

A HaR modellnek számos előnye van a lakásárak várható értékét becsülő sztenderd módszerekhez képest. A HaR modell kvantilis regressziót használ, melynek révén megvilágítja a közgazdasági összefüggések nem-lineáris tulajdonságait, szemben a középértéket vagy egyensúlyi árakat becsülő technikákhoz képest. A kvantilis regresszió jelentős előnye, hogy a szakirodalmi tapasztalatok alapján abban az esetben is robusztus rövid-, és középtávú előrejelzést eredményez, amikor a magyarázó változók szokatlanul nagy kilengéseket mutatnak. Ez jellemző volt például a globális pénzügyi válság és a Covid-járvány időszaka során, vagy az ukrán-orosz háború kirobbanásának hónapjaiban. Ezen felül a kvantilis regresszióval pontosabb előrejelzés készíthető annak következtében, hogy a lakásárváltozás kvantiliseit külön becsüli⁵, így módon figyelembe veszi, hogy előrejelzési horizontonként és kvantilisenként eltérő tényezőknek van nagyobb szerepe a lakásárdinamika alakulásában.

A magyar adatsorok viszonylag rövid múltja szükségessé tette a kvantilis regressziós technika finomítását. A lakásárváltozás alakulása szempontjából fontos tényezők idősorainak elérhetősége határozta meg, hogy a HaR modellel készülő előrejelzésekhez használt becslési minta 2005. első negyedévéől indul, így 80 időszak állt rendelkezésre a 2025. első negyedévére vonatkozó előrejelzés elkészítéséhez. A kvantilis regressziós módszert az időszakok számának rövidegére való tekintettel kiegészítettük egy olyan (úgynevezett „non-crossing”) feltétellel, mely megakadályozza az illesztett kvantilis kereszteződését. Ezen felül változószelekció céljából adaptív Lasso típusú regularizációt is használunk (lásd Szendrei és Varga, 2023)⁶. A HaR modell a következő regressziós egyenletet használja⁷:

$$\Delta HPI_{t+h}^{\tau} = konstans + \Delta HPI_t * \beta_{HPI} + FSI_t * \beta_{FSI} + X_t^T * B_X$$

A lakásárváltozás eloszlásának előrejelzéséhez a lakáspiaci fundamentumokat és a ciklikus kilengéseket megragadó változókat egyaránt figyelembe vettünk. Az empirikus tapasztalatok alapján a lakásárak változását perzisztencia jellemzi, emiatt a HaR modellben szerepeltettük a lakásárváltozás múltbéli értékét. A pénzügyi rendszer stressz-szintjét a Faktor Alapú Pénzügyi Stresszindex (FSI) ragadja meg a modellben. Ezen kívül makrogazdasági és hitelpiaci változókat, valamint a lakossági várakozásokat és a lakásépítési környezetet megjelenítő tényezőket is használtunk a modellfejlesztés során. Először a teljes változókészletből változószelekcióval kiválogattuk a releváns változókat. Következő lépésben a jól működő változók között azonosítottuk az együttmozgásokat, és a magasan korrelált változók közül a nagyobb magyarázó erejűt válogattuk be a modell hatékonyságának növelése érdekében. Az előrejelzéshez használt modellbe végül az FSI-n kívül még a lakásár/jövedelem mutató, a hosszú távú munkanélküliség, a reál magjövedelem, az építési engedélyek száma került be, valamint az újonnan kihelyezett lakáshitelvolumen családtámogatásokkal⁸ kiegészítve.

⁵ A modell csak minden 10-ik kvantilist becsüli, mivel a felhasznált adatsorok hossza nem teszi lehetővé minden kvantilis megbecslését.

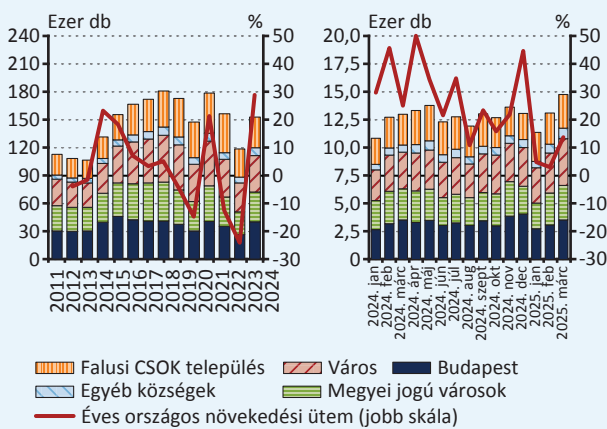
⁶ Szendrei, T., & Varga, K. (2023). Revisiting vulnerable growth in the euro area: Identifying the role of financial conditions in the distribution. *Economics Letters*, 223, 110990.

⁷ Ahol ΔHPI_{t+h}^{τ} az átlagos negyedéves lakásárváltozás t-dik és t+h-dik időszak között, h=1,2, ΔHPI_t a negyedéves lakásárváltozás t-ben, FSI_t a faktor alapú pénzügyi stresszindex, X_t^T a lakásárakat befolyásoló további indikátorok vektora. A modellben a nem-stacionárius változók év/év növekményben szerepelnek.

⁸ A változó tartalmazza a babaváró kölcsönöket, a CSOK-hiteleket, valamint a CSOK és falusi CSOK vissza nem térítendő támogatásokat.

Az előrejelzés rövid horizontjain, azaz egy-két negyedévre előretekintve a legfontosabb hatása a pénzügyi stresszt számszerűsítő FSI-nek van. Az FSI hatása negatív, azaz a kockázat emelkedése csökkenti a lakásárak növekedési kilátásait. Ez a hatás az eloszlás alsó részén erősebb, azaz a pénzügyi stressz szintjének jelentős emelkedése a lakásárak gyors csökkenéséhez vezethet. A lakásár-jövedelem arány hosszú távú átlagától vett eltérése szintén negatív kapcsolatban áll a lakásárváltozással, összhangban azzal, hogy a lakáspiaci túlértékeltség emelkedésével párhuzamosan jellemzően csökken a tér a lakásárak dinamikus emelkedésére. A munkanélküliség emelkedése elsősorban a lakásárváltozás alsó kvantilisere hat rövid távon, míg az újonnan kibocsátott lakáshitelek és támogatások a lakásár-növekedés felső szélére hatnak. Ezeknek a lakáspiaci finanszírozási forrásoknak az emelkedése a lakásárak gyors növekedésével járhat együtt rövid- és középtávon is.

13. ábra
A lakáspiaci tranzakciók száma településtípusonként



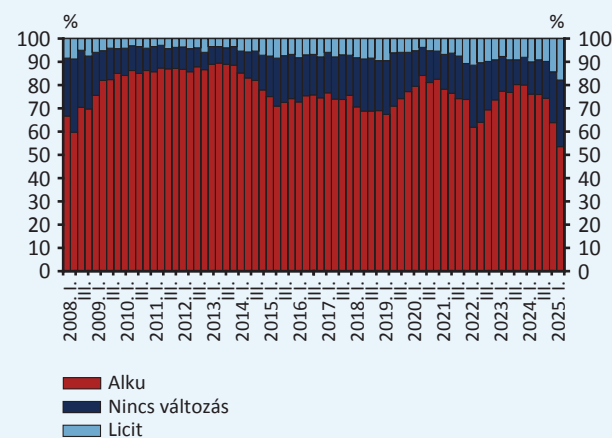
Megjegyzés: A magánszemélyek 50 és 100 százalékos tulajdonszerzéseit figyelembe véve. 2023. júliustól 2024. szeptemberig a NAV illeték adatbázis adatai a településtípusonkénti feldolgozottsági szint becslése alapján korrigálva. 2024. októbertől ingatlanközvetítők tranzakciói és becsült piaci részesedése alapján.

Forrás: NAV, MNB, lakáspiaci közvetítői adatbázis.

2.3. AZ ÉLÉNK KERESLET HATÁSÁRA A FORGALOM MELLETT A LICITEK GYAKORISÁGA IS EMELKEDETT

2025 elején a kisebb településeken folytatódott a lakáspiaci forgalom bővülése. 2025 márciusában a lakáspiaci adásvételek éves gördülő száma 155 ezret tett ki országosan, ezen belül 2025 első negyedévében 7 százalékos éves bővülés volt tapasztalható, így ebben a negyedévben már a hosszú távú átlagot meghaladó szinten alakult a lakáspiaci tranzakciók száma (13. ábra). Településtípusonként Budapesten és a megyei jogú városokban stagnált, a többi városban azonban 18 százalékkal, a községekben pedig 11 százalékkal nőtt a tranzakciók száma az első negyedévben az előző év azonos időszakához képest. Az adásvételszám növekedéséhez a pozitív reálbér-dinamika mellett a vidéken igénybe vehető otthonteremtési programok széles köre is hozzájárulhatott, míg a nagyobb – és drágább – települések esetében megfizethetőségi korlátok akadályozhatták a forgalom további bővülését.

14. ábra
Budapesti lakástranzakciók megoszlása az utolsó hirdetési ártól vett eltérés irányára szerint

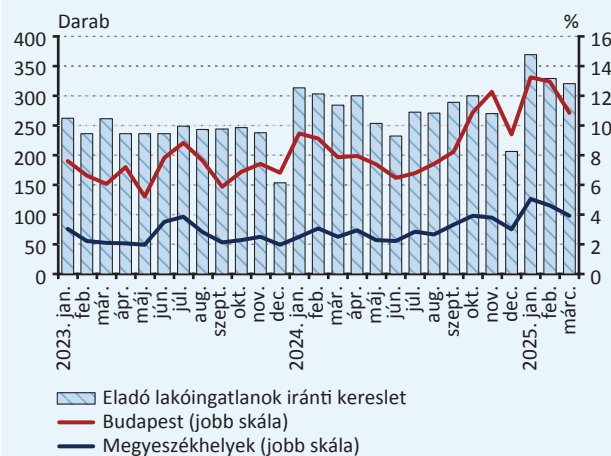


Megjegyzés: Alku: a tranzakciós ár alacsonyabb az utolsó hirdetési árnál. Licit: a tranzakciós ár magasabb az utolsó hirdetési árnál.

Forrás: MNB, lakáspiaci közvetítői adatbázis.

Az alku gyakorisága csökkent, a licit előfordulása pedig korábban nem látott szintre emelkedett, kiemelten a fővárosban. Budapesten 2025 első negyedévében a lakáspiaci közvetítők adásvételeinek 54 százalékában a tranzakciós ár alacsonyabb volt az utolsó hirdetési árhoz képest (alku valósult meg), 28 százalékban megegyezett vele, 18 százalékban pedig a tranzakciós ár volt magasabb (licit valósult meg) (14. ábra). Ezen arányok az előző év azonos időszakában még 76–14–10 százalékos megoszlást mutattak, vagyis rövid idő alatt érdemben csökkent a vevők alkuereje. A licit mellett megvalósuló adásvételek 2025 elején tapasztalt 18 százalékos aránya korábban nem látott, kiugróan magas szintet jelent a fővárosban (a hosszú távú – 2008-tól számított – átlag mindössze 7 százalék). Országos átlagban az adásvételek 8,3 százalékát jellemezte licit az első negyedévben, ami szintén rekordmagas előfordulást jelent (a hosszú távú átlag országosan 4,8 százalék). Az alku medián értéke Budapesten rekord alacsony szintre, 0,9 százalékra csökkent 2025 első negyedévére, vidéken szintén csökkent, de lényegesen nagyobb, jellemzően 4 százalékos alkura nyílt lehetőség (Melléklet 12. ábra).

15. ábra
Új lakások részaránya a keresleten belül



Megjegyzés: Kereslet: telefonszám felfedések száma és mobilapplikációból indított telefonhívások száma.

Forrás: ingatlan.com.

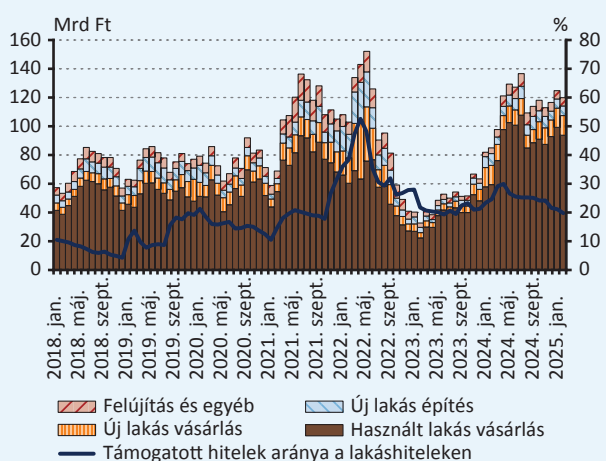
Rekordmagasra emelkedett az új lakások részaránya a keresleten belül. Az ingatlan.com hirdetési portál adatai szerint 2025 első negyedévében az előző év azonos időszaki szinthez képest Budapesten 9 százalékkal, vidéken 16 százalékkal nőtt az eladó lakóingatlanok iránti kereslet. A családi házak kereslete 17 százalékkal, a lakásoké 10 százalékkal emelkedett éves szinten. Az ingatlan.com hirdetési portál adatai szerint 2025. első negyedévére jelentősen megnőtt az újjépítésű lakások iránti kereslet, Budapesten 47 százalékkal, a megyeszékhelyeken 76 százalékkal nagyobb érdeklődés volt megfigyelhető az újlakások iránt, mint egy évvel korábban, melyben spekulatív kereslet is szerepet játszhatott. Ennek hatására az első negyedévben rekordmagas szintre emelkedett az új lakások részaránya az eladó lakóingatlanokra érkező érdeklődéseken belül: a fővárosban 12 százalékot, a megyeszékhelyeken 5 százalékot tett ki az újlakások aránya, míg egy évvel korábban rendre 9 és 3 százalékot ért el (15. ábra).

3. Lakáscélú hitelezés és otthonteremtési támogatások

2024 negyedik negyedévében a bankok 348 milliárd forint értékben helyeztek ki lakáshiteleket, ami 91 százalékkal haladta meg az előző év azonos időszaki szintet. 2025 első két hónapjában tovább élénkült a lakáshitelezés, meghaladva a havi 120 milliárd forintos volument. Míg 2025. első két hónapjában a megkötött lakáshitelek volumene 47 százalékkal bővült éves összevetésben, szerződésszám alapján mindössze 9 százalékos növekedés volt megfigyelhető, így a lakáshitelezés élénkülése elsősorban a hitelösszegek emelkedésének volt köszönhető, a lakásárak emelkedésével összhangban. 2025. február a használt lakás vásárlására kihelyezett piaci alapú lakáshitelek átlagos szerződéses összege az egy évvel korábbi 15,6 millió forintról 19,8 millió forintra, új lakás vásárlása vagy építése esetén pedig 24 millió forintról 27 millió forintra emelkedett.

A Hitelezési felmérés alapján 2025 első negyedévében a bankok 39 százaléka csökkentette a lakáshitelek felárát, de a következő fél évre előre tekintve az árjellegű feltételekben nettó 45 százalékok szigorítani tervez a banki forrásköltségekhez alkalmazkodva. 2025 első negyedévében a bankok 85 százaléka a lakáshitelek iránti kereslet élénkülését tapasztalta, melynek folytatására előretekintve is számítanak. A 2024. június végéig érvényben lévő önkéntes THM-plafon kivezetését követően a piaci alapú lakáshitelek THM-szintje nem változott lényegesen, amiben az élénk piaci verseny és a forrásköltségek kedvező alakulása is szerepet játszott. Ezzel a piaci alapú lakáshitelek átlagos THM-szintje 2025 februárjában 6,7 százalékon állt, míg az átlagos hitelkamat 6,5 százalékon stagnált. A használt lakások esetében 2024 végén és 2025 januárjában a gyorsuló lakásár-dinamika hatására romlani kezdett az elérhetőség, elsősorban a kiemelkedő keresleti bővüléssel érintett fővárosban. További gyermeket nem vállaló, így az otthonteremtési támogatások nagy részére nem jogosult családok számára az új lakások és a drágább területeken, például Budapesten elhelyezkedő használt lakások hitel segítségével történő megvásárlása is többnyire túlzott jövedelmi kifizetettséggel járna.

16. ábra
A lakáshitelek kibocsátása hitelcél szerint és a támogatott hitelek aránya



Forrás: MNB.

3.1. STAGNÁLÓ HITELKAMATOK MELLETT ROMLOTT A LAKÁSVÁSÁRLÁS ELÉRHETŐSÉGE BUDAPESTEN

2025-ben tovább folytatódott a lakáshitelezés bővülése. 2024. negyedik negyedévében tovább élénkült a lakáshitelezés, a bankok 348 milliárd forint értékben helyeztek ki lakáshiteleket, ami 91 százalékkal haladta meg az előző év azonos időszaki szintet. A kihelyezett volumen 2025 első két hónapjában 47 százalékkal emelkedett éves szinten, meghaladva a havi 120 milliárd forintot. A lakáshitelezés jelentős élénkülését a lakásárak emelkedésével párhuzamosan növekvő hitelösszegek támogatták, amihez a CSOK Plusz programban elérhető alacsony ügyfélkamatok is hozzájárultak. A 2025 első két hónapjában kihelyezett lakáshitelek 80 százalékat használt lakás vásárlására igényelték, melyből 64 százalékkal többet helyeztek ki, mint egy évvel korábban (16. ábra). Az új lakás vásárlására felvett hitelek volumene lényegében megegyezett az egy évvel korábbi szinttel, míg felújítási célra 66 százalékkal nőtt a kihelyezett volumen. 2025. februárban minden ötödik lakáshitel államilag kamattámogatott konstrukció volt, míg egy évvel korábban

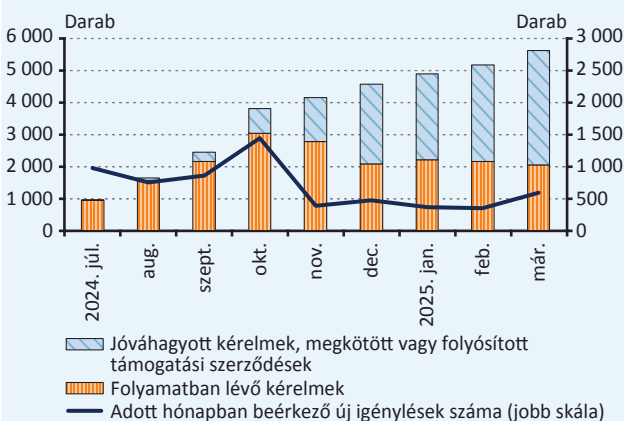
17. ábra
Az új lakáshitelek szerződésszáma és a hitelből történő lakásvásárlás aránya



Megjegyzés: A hitel/tranzakció arány az adott hónapban lakáshitelt igénylők és a megelőző hónapban megvalósult lakástranzakciók 3-havi gördülő aránya alapján számolva.

Forrás: MNB.

18. ábra
Az otthonfelújítási támogatási kérelmek és szerződések kumulált száma



Megjegyzés: A folyamatban lévő kérelmek a rögzített, de még pozitív bírálattal nem rendelkező kérelmeket jelentik.

Forrás: Magyar Fejlesztési Bank.

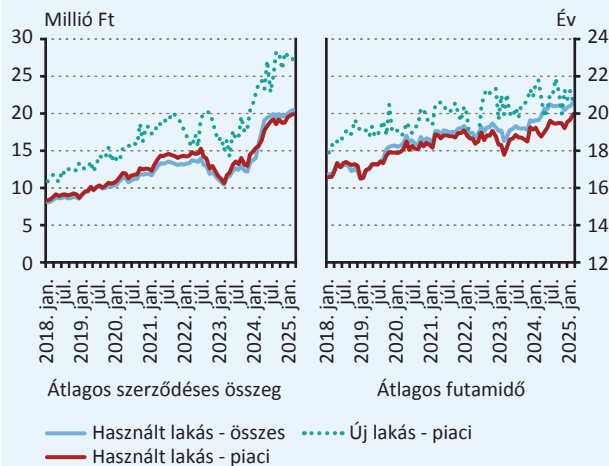
az újonnan szerződött lakáshitelek negyedéhez kapcsolódott kamattámogatás.

2024. negyedik negyedévében hosszú távú átlagos szinten volt a hitellel vásárlók aránya a lakástranzakciókon belül. A hitelintézetek 2024. negyedik negyedévében 18 ezer lakáshitel-szerződést kötöttek, amely a kihelyezett volumen-nél visszafogottabb mértékben, mintegy 25 százalékkal nőtt előző év azonos időszakához képest. A 2025. első két hónap-jában megkötött 12 ezer szerződés pedig mindössze 9 százalékkal haladta meg az egy évvel korábbi mennyiséget (17. ábra), így tehát a lakáshitelezés élénkülése a hitelösszegek emelkedésének volt leginkább köszönhető. 2024. negyedik negyedévében a lakáspiaci tranzakciók egyharmadához kapcsolódott hitelfelvétel, ami megfelel a hosszú távú átlagnak. 2025. év elején a hitel segítségével megvalósult adásvételek aránya 36 százalékra emelkedett.

Az Otthonfelújítási programra benyújtott igénylések már a keretösszeg közel felét teszik ki. A 2024. július 1-től elindult Otthonfelújítási Program 2025. január 20-tól a Széchenyi Terv Plusz keretében külön budapesti és fővároson kívüli felhívásként érhető el a Lakossági MFB Pont Plusz fiókokban⁹. 2025-től a részvételi feltételek enyhültek: most már a 2006 végéig megépült otthonokra is kérhető a támogatás. A program keretében 2025. márciussal bezárólag több mint 6200 kérelmet nyújtottak be, mintegy 35 milliárd forint összegben (18. ábra). Ezzel a felhasználható 73 milliárd forint keretösszeg közel felére már érkezett igény. A 2024. év végéig megkötött támogatási szerződések döntő többségét, mintegy 55 százalékát homlokzatok és födémek hőszigetelésére fordították, 25 százalékát fűtőkorszerűsítésre, 19 százalékát pedig nyílászáró cseréjére. 2025. január 1-től elindult a Vidéki Otthonfelújítási Program, mely ugyan nincs energetikai javulást célzó beruházáshoz kötve, de a program keretében elérhető legfeljebb 3 millió forint vissza nem térítendő támogatás az effajta korszerűsítéseket is támogathatja.

⁹ Az otthonfelújítási program keretösszege a budapesti felhasználás esetén 6,19 milliárd forint. Budapesten kívül, Magyarország egész területén pedig 66,82 milliárd forint, azzal, hogy a keretösszeg 65 százaléka a négy legkevesbé fejlett régióban (Dél-Alföld, Dél-Dunántúl, Észak-Alföld, Észak-Magyarország) végzett korszerűsítések megvalósításához kerül felosztásra a kölcsönigénylők között.

19. ábra
Az új lakáshitelek átlagos szerződéses összege és futamideje



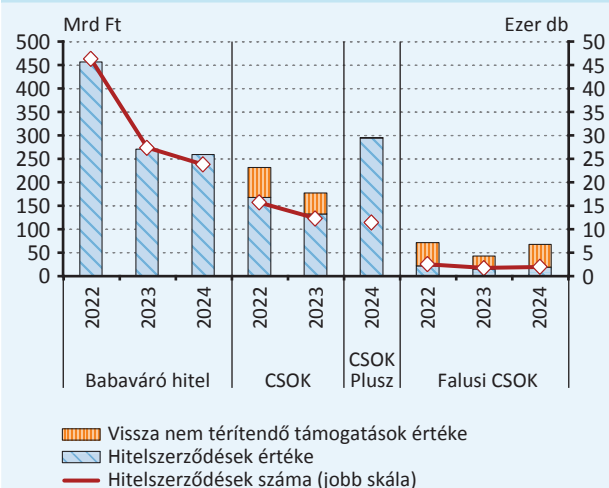
Megjegyzés: A futamidők szerződéses összeggel súlyozott átlagok.
Forrás: MNB.

1. táblázat
A CSOK Plusz hitelek és a piaci alapú lakáshitelek jellemzői 2025. februárban

		Piaci lakáshitelek	CSOK Plusz hitelek
Átlagos szerződéses összeg (M Ft)	Új lakás építése, vásárlása	27,1	31,0
	Használt lakás vásárlása	19,8	25,1
Átlagos futamidő (év)	Összesen	19,7	23,6

Forrás: MNB.

20. ábra
Az új támogatott hitelszerződések száma és összege



Megjegyzés: Hitelintézeti szektor.
Forrás: MNB.

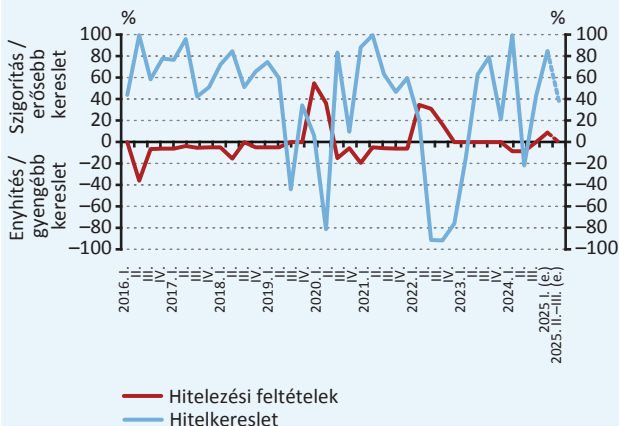
Érdemben emelkedett a piaci alapú lakáshitelek átlagos összege. 2025. februárban a használt lakás vásárlására kihe-lyezett piaci alapú lakáshitelek átlagos szerződéses összege 19,8 millió forintot tett ki, ami előző év azonos időszakához (15,6 millió forint) képest 27 százalékos emelkedést jelent. Új lakás vásárlására vagy építésére piaci alapon a 27,1 millió forintot is meghaladta a szerződött hitelösszeg, ami 13 szá- zalékkal volt magasabb az egy évvel korábbi szintnél (24,1 millió forint) (19. ábra). Az önkéntes THM-plafon megsző- nését követően a piaci lakáshitelkamatok stagnálása mellett azonban a használt lakások esetében mindössze 0,7 millió forintos növekedés volt megfigyelhető, míg az újlakások dinamikus áremelkedése révén 2,1 millió forinttal nőtt az átlagos hitelösszeg 2024 közepe óta. A fedezet értékéhez viszonyítva az átlagos hitelösszegek vidéken 53 százalékra emelkedtek, míg Budapesten ennél alacsonyabb, 49 szá- zalék volt 2024 negyedik negyedévében az átlagos hitelfe- dezeti mutató (HFM) (Melléklet 14. ábra), amely értékek összességében nem számítanak magasnak az elmúlt évek- kel összehasonlítva. Az átlagos futamidő a használt lakások esetében 20 évre emelkedett februárra, megközelítve az új lakásoknál jellemző 21 éves futamidőt.

CSOK Pluszal jellemzően 5 millió forinttal nagyobb hite- lősszeget szerződnek használt lakás vásárlására, mint piaci alapon. 2025. februárjában a hitelintézetek által megkötött lakáshitel-szerződések 19 százalékát a CSOK Plusz kamattá- mogatott hitelek adták. Használt lakás vásárlására a szer- ződések piaci alapon 74 százalékát, CSOK Plusz esetében 77 százalékát kötötték, mely célra rendre 20 és 25 millió forint volt az átlagos hitelösszeg. Hitelcél szerint a legna- gyobb átlagos hitelösszeget új lakás vásárlására vagy épí- tésére igénylik, amelyre piacon alapon átlagosan 27 millió forintot, a CSOK Plusz keretében 31 millió forintot vettek fel 2025. februárban (1. táblázat). A CSOK Plusz esetében jellemző, hogy a jogszabályban megengedett maximális futamidőre (25 év) veszik fel a hitelt, az átlagos futamidő 2025. februárban 24 év volt. Ezzel szemben a piaci alapon kötött lakáshitelek átlagos futamideje 20 év volt.

A támogatott hitelszerződések volumene 2024-ben úgy nőtt jelentősen, hogy közben darabszámuk nem emelke- dett. A háztartások 2024-ben 11,3 ezer darab CSOK Plusz hi- telszerződést kötöttek, összesen 295 milliárd forint értékben (20. ábra). Ez volumenében érdemben meghaladja a CSOK utolsó évében folyósított 133 milliárd forint hitelt és 44 mil- liárd forint vissza nem térítendő támogatást, ugyanakkor elmarad annak 12,3 ezres hitelszerződésszámától. Ennek magyarázata, hogy a CSOK Plusz szerződések átlagos össze- ge meghaladja a korábbi CSOK keretében elérhető legma- gasabb összeget (15 millió forint kamattámogatott hitel és 10 millió forint támogatás). A konstrukció átalakítása révén tehát nem nőtt az éves szinten támogatott háztartások szá- ma, ugyanakkor a termék gyermekvállalást ösztönző szerepe

21. 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.

erősödött, mivel a CSOK Pluszra már csak az új gyermeket vállaló háztartások jogosultak, valamint a nagyobb hitelösszeg tágasabb lakás megvételét teszi lehetővé. A falusi CSOK esetében 2024-ben folyósított 18 milliárd forint hitel enyhe emelkedést jelent a 2023-as értékhez képest, a folyósított vissza nem térítendő támogatások értéke azonban jelentősen, 27 milliárdról 49 milliárd forintra nőtt éves alapon, köszönhetően a konstrukció 2024-ben bővülő támogatási összegeinek. Az új babaváró szerződéskötések értéke érdemben nem változott 2024-ben, miközben a szerződések száma 13 százalékkal csökkent.

A bankok többsége a lakáshitel-kereslet élénkülését tapasztalta 2025 első negyedévében.

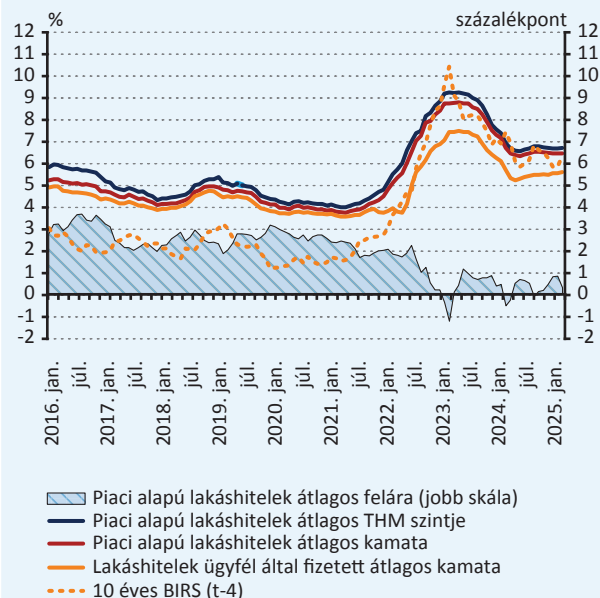
A Hitelezési felmérésre adott válaszok alapján 2025 első negyedévében a bankok szűk köre, nettó 9 százaléka szigorított a lakáscélú hitelek feltételein, ugyanakkor nettó értelemben vett 39 százaléka csökkentette a lakáshitelek felárát. A válaszadó intézmények nem terveznek változtatni a lakáscélú hitelfeltételeken a következő fél évben, ugyanakkor az árjellegű feltételekben nettó 45 százaléka szigoríthat a banki források költségéhez alkalmazkodva (21. ábra). 2025 első negyedévében a bankok 85 százaléka a lakáshitelek iránti kereslet élénkülését tapasztalta 2024 negyedik negyedévéhez képest, 2025 második és harmadik negyedévére előretekintve azonban a bankok szűkebb köre, mintegy 36 százaléka számít tovább erősödő hitelkeresletre.

Alacsony felár mellett fél éve 6,5 százalékon stagnál a piaci lakáshitelek átlagos kamata.

A 2024. június végéig érvényben lévő önkéntes THM-plafon kivezetését követően a piaci alapú lakáshitelek THM-szintje nem változott lényegesen, amiben az élénk piaci verseny és a forrásköltségek kedvező alakulása is szerepet játszott. Ezzel a piaci alapú lakáshitelek átlagos THM-szintje 2025 februárjában továbbra is 6,7 százalékon állt, míg az átlagos hitelkamat 6,5 százalékon stagnált (22. ábra). A bankok az elmúlt két évben tartósan 1 százalékos alatti felár mellett nyújtottak lakáshiteleket piaci alapon, mely hosszú távon feltehetően nem fedezi a hitelezés kockázati költségeit. A CSOK Plusz révén – ahol februárral bezárólag a szerződéseket átlagosan 2,97 százalékos ügyfélkamat mellett kötötték – a teljes új kibocsátás tekintetében az ügyfél által ténylegesen fizetendő átlagkamat a piacinál kedvezőbb, 5,6 százalékosra csökkent 2025 februárjában, ami 0,1 százalékpontos mérséklődést mutat az előző év azonos időszakához képest.

22. ábra

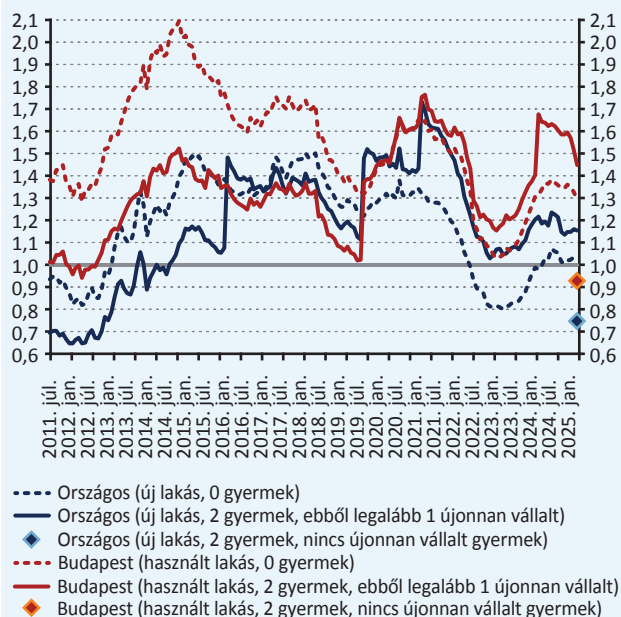
Az új kibocsátású lakáshitelek átlagos ügyfélkamata és a piaci lakáshitelek finanszírozási költségei



Megjegyzés: Szerződéses volumennel súlyozott átlagos THM és kamat adatok. Az ügyfélkamatok valamennyi lakáshitelt tartalmaznak. A THM-alapú felárak a 4 hónappal korábbi 10 éves BIRS adatok alapján.

Forrás: MNB.

23. 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 kifeszítettség 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. A hiteltermék paraméterei a kamatlábon kívül végig változatlanok. HFM = 70%, JTM = 30%, futamidő = 20 év. A mutató számításában figyelembe vett nettó bérek szezonálisan igazított adatok.

Forrás: KSH, MNB.

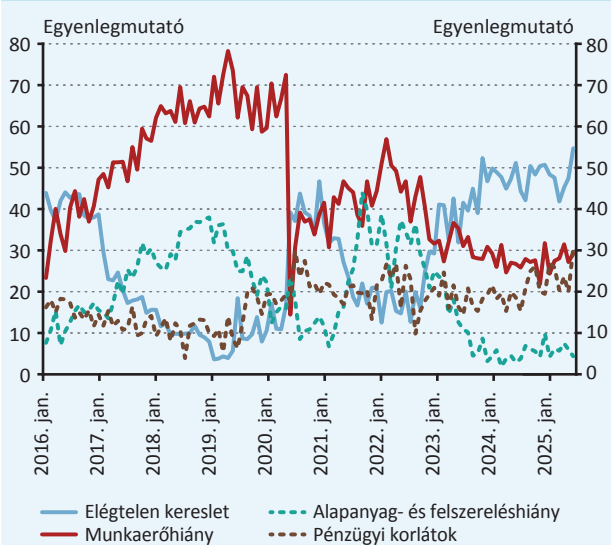
A fővárosban 2024 végén romlani kezdett a lakásvásárlás elérhetősége. Az új lakások esetében a hitel segítségével történő lakásvásárlás elérhetősége 2024 első hónapjaiban még – a lakáshitelkamatok csökkenése révén – enyhén javult, majd az év további részében összességében stagnált (23. ábra). Hosszú távú összehasonlításban a kisebb lakást vásárló gyermek nélküliek és a támogatásokra jogosult családok esetében is kedvezőtlen az új lakások elérhetősége. A használt lakások esetében 2024 végén és 2025 januárjában a gyorsuló lakásár-dinamika hatására romlani kezdett az elérhetőség, elsősorban a kiemelkedő keresleti bővüléssel érintett fővárosban. A további gyermeket nem vállaló, így az otthonteremtési támogatások nagy részére nem jogosult családok számára az új lakások és a drágább területeken (például a fővárosban) elhelyezkedő használt lakások hitel segítségével történő megvásárlása is többnyire túlzott jövedelmi kifeszítettséggel járna. Az elérhetőség romlása idővel gátja lehet a jövedelmek növekedési ütemét meghaladó lakásár-dinamika fennmaradásának.

4. Újlakás-kínálat

2024-ben 13,3 ezer új építésű lakóingatlan kapott használatbavételi engedélyt Magyarországon, 29 százalékkal kevesebb, mint a megelőző évben, és legutóbb 2016-ben volt ennél kisebb az átadott lakások száma. Ezzel a hazai lakásállomány 0,3 százalékos éves megújulási rátája a legalacsonyabb európai összehasonításban. 2024-ben 20,5 ezer új lakásra adtak ki építési engedélyt, amely 5 százalékkal volt kevesebb a 2023-as adatnál. A fővárosban 7 ezer új lakás kapott építési engedélyt az év során, amely 12 százalékkal elmaradt az egy évvel korábbi adattól. Az építési engedélyek alacsony száma előretekintve is visszafogott fejlesztési volument jelez. A lakásépítési költségek nemzetközi összehasonlításban is jelentős mértékben, éves szinten 5,1 százalékkal emelkedtek 2024. negyedik negyedévében, ezen belül a legnagyobb, 12,8 százalékos éves növekedés az építőipari munkaerőköltségeket érintette. 2025 első negyedévében változatlan hitelfeltételek mellett is élénkülő keresletről számoltak be a bankok a lakásprojekt-hitelek iránt, és a következő fél évre előretekintve is magas arányuk, 55 százalékuk további keresletélénkülésre számít ezen szegmensben.

2025 első negyedévének végén országosan 21,6 ezer új társasházi lakás állt építés alatt, ami 19 százalékos bővülést jelent előző negyedévhez képest. 2025 első negyedévében Budapesten 15,1 ezer lakást kitevő projekt fejlesztése és értékesítése volt folyamatban, ami az előző negyedévhez képest 5 százalékos, éves összevetésben pedig 27 százalékos bővülést jelent. A 2024. negyedik negyedévi csúcsához képest visszafogottabb, de továbbra is jelentős számú új lakás értékesítését kezdték meg, ennek ellenére – az eladott újlakások magas száma miatt – a szabad, még megvásárolható újlakások száma 11 százalékkal csökkent éves szinten. Budapesten 2025 első negyedévében 2790 újépítésű társasházi lakást adtak el, ami a megelőző negyedévi kimagasló eladásokat is 11 százalékkal meghaladva újabb rekordot ért el. A vizsgált negyedévben a szabad lakások egyharmadát árazták át, és az átárazások 83 százaléka áremelést jelentett. Ezzel a fővárosi újlakások átlagos négyzetméterára 1,68 millió forintra emelkedett 2025 első negyedévének végére, mely tovább gyorsuló, 14 százalékos éves drágulást jelent. A vidéki újlakáspiacon 2024 negyedik és 2025 első negyedévében 1971 lakás került újonnan a piacra, így a szabad kínálat 7 százalékos éves bővülést követően 7408 lakást tett ki 2025 márciusában. A legtöbb lakás a főváros után Debrecenben épül.

24. ábra
Az építőipari termelést gátló tényezők



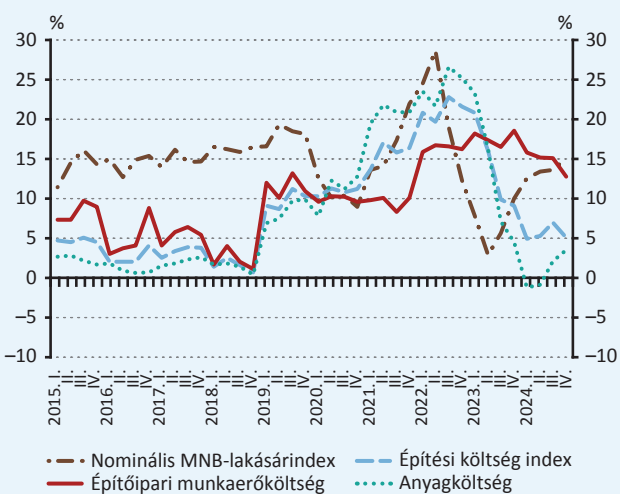
Megjegyzés: Szezonálisan igazított adatok. Az adatsor 2025. márciusig tart.

Forrás: Európai Bizottság.

4.1. A SZAKEMBERHIÁNYBÓL EREDŐ BÉREMELKEDÉSEK A LAKÁSÉPÍTÉSI KÖLTSÉGEKET ÉRDEMBEN NÖVELIK

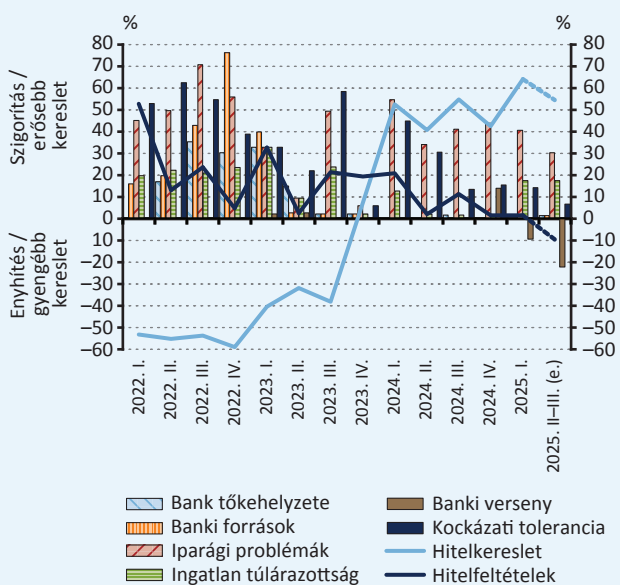
Az építőipari vállalatok elsősorban az elégtelen kereslet miatt fogják vissza termelésüket. 2025 első negyedévében az építőipari vállalatok legnagyobb aránya, mintegy 45–55 százaléka az elégtelen keresletet említette, mint az építőipari termelést leginkább korlátozó tényezőt. A lakáspiacon érzékelhető keresletélénkülés tartós fennmaradása támogatná a több éves kifutású lakásépítési projektek elindítását. További korlátozó tényezőként nevezték meg a munkaerőhiányt, melyet az építőipari vállalatok közel 30 százaléka említett (24. ábra). Az építőiparban alkalmazottak száma 2023. év eleje óta 5 százalékkal csökkent, és 214 ezer főt tett ki 2025. februárban (Melléklet 15. ábra). A pénzügyi korlátok a válaszadók 20–30 százalékánál jelentettek nehézséget. Az elmúlt években az ellátási láncokban tapasztalt sűrűdőségek oldódásával az alapanyag- és felszerelési hiány a vállalatok mindössze 6-7 százalékának termelésében jelentett akadályt az első negyedévben.

25. ábra
A lakásépítési költségek és a nominális lakásárak éves változása



Forrás: KSH.

26. 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 változása mögötti tényezők az üzleti célú ingatlanhitelekre összességében vonatkoznak.

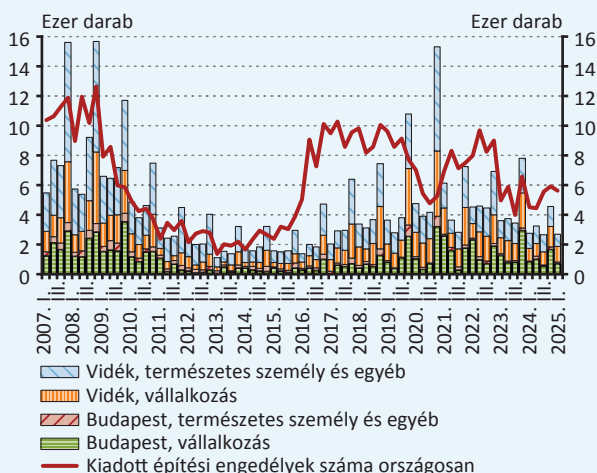
Forrás: MNB, a bankok válaszai alapján.

A hazai lakásépítési költségekre legnagyobb mértékben a növekvő munkaerő-kiadások hatnak. A lakásépítési költségek 5,1 százalékkal emelkedtek 2024. negyedik negyedévben, ezen belül az anyagköltségek 3,5, az építőipari munkaerőköltségek 12,8 százalékkal nőttek az előző év azonos időszakához képest (25. ábra). A lakásépítési költségek emelkedése az ötödik legmagasabb volt nemzetközi összehasonlításban. Az Európai Unióban átlagosan 1,1 százalékkal drágultak a lakásépítési költségek éves alapon 2024 utolsó negyedévében (Melléklet 16. ábra).

2025 első negyedévében változatlan hitelfeltételek mellett is élénkülő keresletről számoltak be a bankok a lakásprojekt-hitelek iránt. A Hitelezési felmérésre adott válaszok alapján 2025 első negyedévében a bankok összességében nem változtattak a lakásprojekt-hitelek feltételein. 2025 második és harmadik negyedévére előretekintve a válaszadó intézmények nettó értelemben vett 10 százaléka már lazítást helyezett kilátásba a lakásprojektek finanszírozási feltételeit illetően, mely mögött indokként a fokozódó banki versenyt említették (26. ábra). 2025 első negyedévében a bankok nettó 64 százaléka élénkülő keresletet tapasztalt a lakásprojekt-hitelek iránt 2024 negyedik negyedévéhez képest, és a következő fél évre előretekintve is magas arányuk, 55 százaléku további keresletélénkülésre számít ezen szegmensben.

27. ábra

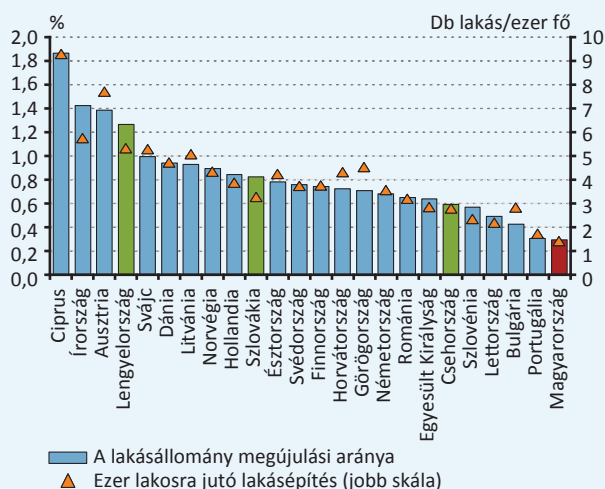
Az átadott új építésű lakások száma elhelyezkedés és építtető szerinti bontásban



Forrás: KSH.

28. ábra

A lakásállomány éves megújulási aránya és az ezer főre jutó lakásépítés Európában



Megjegyzés: Az adatok vonatkozási éve Svájc esetében 2022, Ausztria, Ciprus, az Egyesült Királyság, Horvátország, Németország, és Szlovénia esetében 2023, a többi ország esetében 2024. Belgium, Franciaország, Luxemburg, Olaszország és Spanyolország esetében nem állnak rendelkezésre lakásépítési adatok.

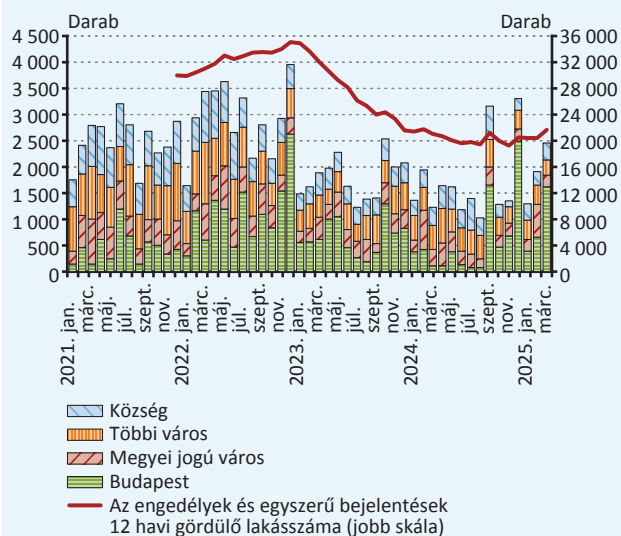
Forrás: EKB, nemzeti statisztikai hivatalok, MNB.

4.2. A HAZAI LAKÁSPIAC MEGÚJULÁSI RÁTÁJA A LEGALACSONYABB AZ EU-BAN

2024-ben országosan 29 százalékkal, Budapesten 28 százalékkal csökkent az átadott lakások száma 2023-hoz képest. 2024-ben 13,3 ezer új építésű lakóingatlan kapott használatbavételi engedélyt Magyarországon, 29 százalékkal kevesebb, mint az előző évben, és legutóbb 2016-ben volt ennél kisebb az átadott lakások száma (27. ábra). A vizsgált időszakban a budapesti lakásátadások száma 28 százalékkal esett vissza, a fővároson kívüli településeken pedig 29 százalékkal. A budapesti átadásokban 90 százalékos súlyt képviseltek a vállalkozói lakásépítések, míg a többi településen az átadások 46 százaléka kötődött vállalkozásokhoz. A természetes személyek által építtetett lakóingatlanok (főként családi házak) száma a fővároson kívül 25 százalékkal csökkent, Budapesten pedig stagnált 2024-ben éves összevetésben. A vállalkozói lakásépítések esetében Budapesten 30 százalékkal, vidéken pedig 34 százalékkal esett a 2024-ben átadott lakásszám. 2025. első negyedévében országszerte 2,7 ezer lakást adtak át, ami közel 3 százalékkal elmarad az előző év azonos időszak adatától. Előrejelzésünk alapján 2025-ben kis mértékben nőhet az új építések száma, az év egészében mintegy 14 ezer lakás átadása (+7 százalék év/év) várható (Melléklet 17. ábra).

A hazai lakásállomány megújulási aránya a legalacsonyabb európai összehasonlításban. 2024-ben 13,3 ezer lakás kapott használatbavételi engedélyt Magyarországon, amely a hazai lakásállomány 0,3 százaléka felel meg, népességarányosan vizsgálva pedig kevesebb mint másfél felépült lakás jutott ezer lakosra (28. ábra). Európai viszonylatban Magyarország a lakásépítési rangsor utolsó helyén található a lakásállomány és a népesség arányában mért adatával is. Az állományarányos rangsor elején Ciprus, Írország, Ausztria és Lengyelország szerepelnek, a lakásállomány 1,3–1,9 százaléka megfelelő számú felépült lakással. Kedvező, 1 százalékot közelítő arányok mérhetők még Svájcban (2022-es adat alapján), Dániában, Litvániában és Norvégiában. Állományarányosan a legtöbb európai országban az előző évihez képest csökkent lakásépítések mértéke 2024-ben, csupán Görögországban és Lettországon emelkedett az aktivitás.

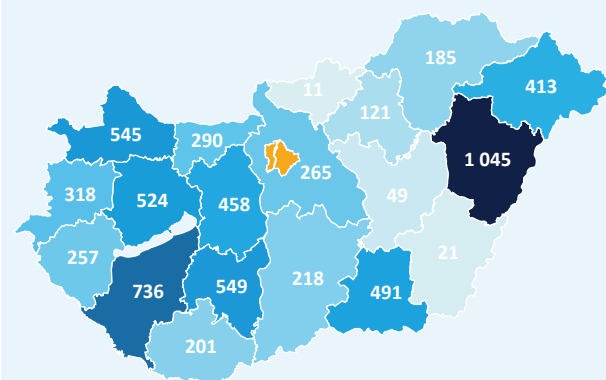
29. ábra
A kiadott építési engedélyek és egyszerű bejelentések lakásszáma



Forrás: KSH.

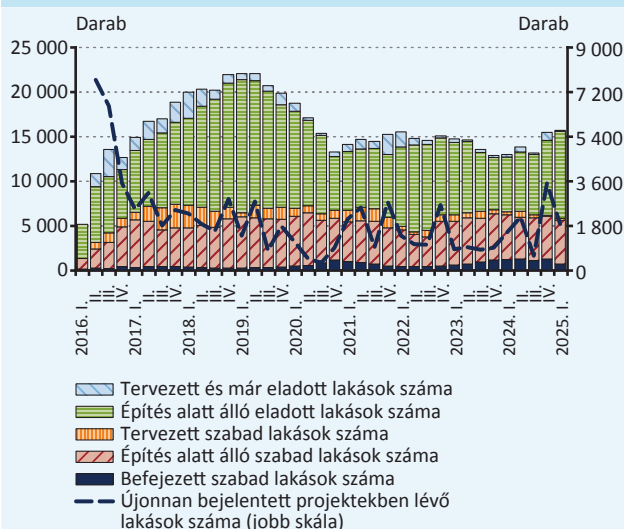
2024-ben 5 százalékkal kevesebb lakás kapott építési engedélyt mint 2023-ban, de 2025. első negyedévében a 12 havi engedélyezett lakásszám már nőtt éves alapon. A Magyarországon kiadott építési engedélyek és egyszerű lakásépítési bejelentések 12 havi gördülő lakásszámának 2023. január óta tartó csökkenő tendenciáját elsőként a 2024. szeptemberi adat törte meg (29. ábra). 2024-ben 20,5 ezer új lakásra adtak ki építési engedélyt, amely 5 százalékkal volt kevesebb a 2023-as adatnál. Az építési engedélyek lakásszáma a többlakásos épületek esetében 4 százalékkal, az építésiengedély-köteles egylakásos épületek (családi házak) esetében pedig 2 százalékkal csökkent éves összevetésben. 2024-ben az egyszerű bejelentés alapján tervezett lakásépítések száma szintén 2 százalékkal maradt el az egy évvel korábbi adattól. A fővárosban 7 ezer új lakás kapott építési engedélyt az év során, amely 12 százalékkal elmaradt az egy évvel korábbi adattól. A megyei jogú városokban 6 százalékkal csökkent, a községekben és nem megyei jogú városokban pedig rendre 1 és 2 százalékkal emelkedett az engedélyezett lakások száma 2023-hoz képest. 2024. szeptember és december hónapokban az engedélyezett lakások száma kiugróan magas értékeket mutatott, ezen belül is főként a budapesti engedélyezések lakásszáma emelkedett. A kiugró adatokat a 2024 májusában bejelentett, kedvezményes 5 százalékos lakásáfa hosszabbítására vonatkozó szabályozás 2024. november végére csúszó megjelenése, illetve a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvényhez kapcsolódó új, az építésügyi és építésfelügyeleti eljárásokról szóló rendeletek 2024. október 1-ji hatályba lépése eredményezhetett érdemben megemelkedett engedélyezett lakásszámokat az év utolsó harmadában. 2025. első negyedévében 5,7 ezer lakás kapott építési engedélyt, 25 százalékkal több mint 2024 azonos időszakában. Az első negyedévében leginkább a nem megyei és megyei jogú városok építési engedélyeinek lakásszáma csökkent (rendre 25 és 17 százalékkal), ugyanakkor Budapesten éves összevetésben 190 százalékos emelkedés történt. Éves összevetésben az építési engedélyek 12 havi gördülő lakásszáma 2 évnyi folyamatos csökkenés után 2025 márciusában emelkedett először.

30. ábra
Az építés alatt álló újlakások száma vármegyei bontásban 2025 I. negyedévében



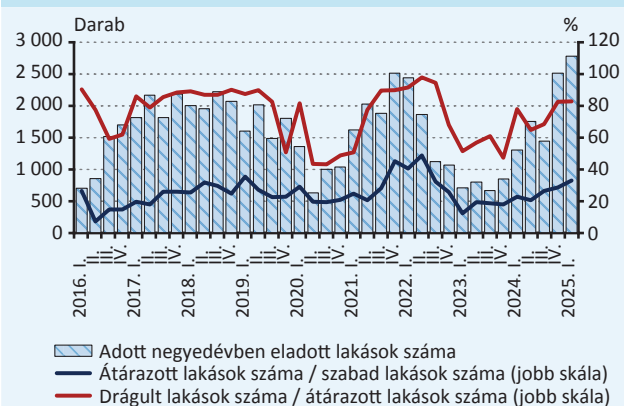
Megjegyzés: Budapest esetében 14951 lakás állt építés alatt.
Forrás: ibuild.

31. 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 Lakáspiari Riport.

32. ábra
A budapesti eladott új lakások száma, és az átárázások aránya a hirdetett új lakásokon belül



Megjegyzés: A budapesti, legalább 4 lakásos újlakás-projektek alapján.
Forrás: ELTINGA – Budapesti Lakáspiari Riport.

4.3. A PIACRA KERÜLŐ ÚJLAKÁSOK SZÁMA NEM TUDTA ELLENSÚLYOZNI A REKORD ELADÁSOKAT

A vidéki lakóingatlan-kivitelezések élén Debrecen áll. 2025 első negyedévének végén országosan 21,6 ezer új társasházi lakás állt építés alatt, ami 19 százalékos bővülést jelent az előző negyedévhez képest. Az építés alatt álló lakásállomány 69 százaléka Budapesthez volt köthető, ahol 22 százalékos negyedéves növekedést követően mintegy 15 ezer lakás kivitelezése zajlott az első negyedévben. A főváros után Hajdú-Bihar vármegyében figyelhető meg a legnagyobb volumenű fejlesztés, több mint ezer lakással (87 százaléka Debrecenben épül), mely mögött az autópári beruházások hatására megnövekedett lakásigény állhat (30. ábra). Országos összevetésben szintén magas a jellemzően Balaton-környéki projekteket magába foglaló Somogy vármegyében megfigyelhető 700 feletti lakást magába foglaló fejlesztések volumene.

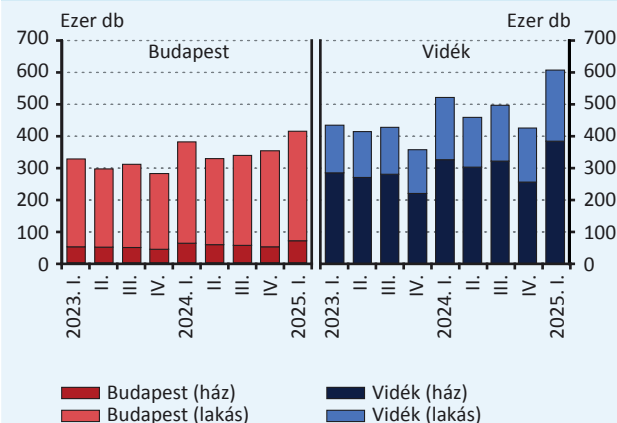
A bővülő lakásfejlesztési volumen ellenére a szabad újlakások száma továbbra is alacsony Budapesten. 2025 első negyedévében Budapesten 15,1 ezer lakást kitevő projekt fejlesztése és értékesítése volt folyamatban, ami az előző negyedévhez képest 5 százalékos, éves összevetésben pedig 27 százalékos bővülést jelent. A negyedév során már szinte valamennyi értékesítés alatti projekt (98 százalék) kivitelezését megkezdtek vagy befejezték a fejlesztők (31. ábra). 2025 első negyedévében az előző negyedévi csúcshoz képest visszafogottabb, de továbbra is jelentős számú, mintegy 1870 újlakás értékesítését kezdték meg a fővárosban. Ennek ellenére a szabad, még megvásárolható újlakások száma 11 százalékos éves mérséklődést követően 5840 lakást tett ki. A vidéki újlakáspiacon 2024 negyedik és 2025 első negyedévében 1971 lakás került újonnan a piacra, így a szabad kínálat 7 százalékos éves bővülést követően 7408 lakást tett ki 2025 márciusában (Melléklet 19. ábra).

A gyorsuló ütemű drágulás ellenére rekord számú újlakást adtak el 2025 első negyedévében. Budapesten 2025 első negyedévében 2790 újépítésű társasházi lakást adtak el (elő- és végszerződések együtt), ami a megelőző negyedévi kimagasló eladásokat is 11 százalékkal meghaladva újabb rekordot ért el (32. ábra). A vizsgált negyedévben a szabad lakások egyharmadát árzták át, míg az előző negyedévben a lakások 29 százalékát, és az átárázások 83 százaléka áremelést jelentett. A fővárosi újlakások átlagos négyzetméterára 1,68 millió forintra emelkedett 2025 első negyedévének végére, mely tovább gyorsuló, 14 százalékos éves drágulást jelent. Kerületcsoportok szerint a Budai hegyvidéki kerületekben a legmagasabb a szabad újlakások fajlagos ára, átlagosan 3,3 millió forint, míg a legkedvezőbb, 1,2 millió forintos négyzetméterárak a Pesti külső kerületekben találhatók (Melléklet 21. ábra).

5. A melléklet ábrái

1. LAKÁSPIACI KERESLET ÉS LAKÁSÁRAK

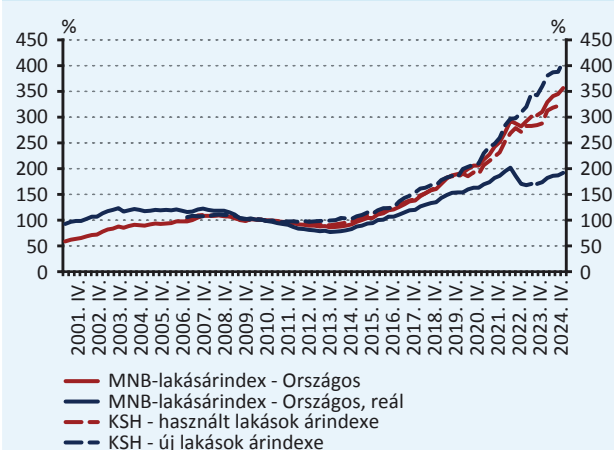
1. ábra
Eladó lakások és házak iránti kereslet az ingatlan.com portálon



Megjegyzés: Telefonszám felfedések száma és mobilapplikációból indított telefonhívások száma.

Forrás: Ingatlan.com.

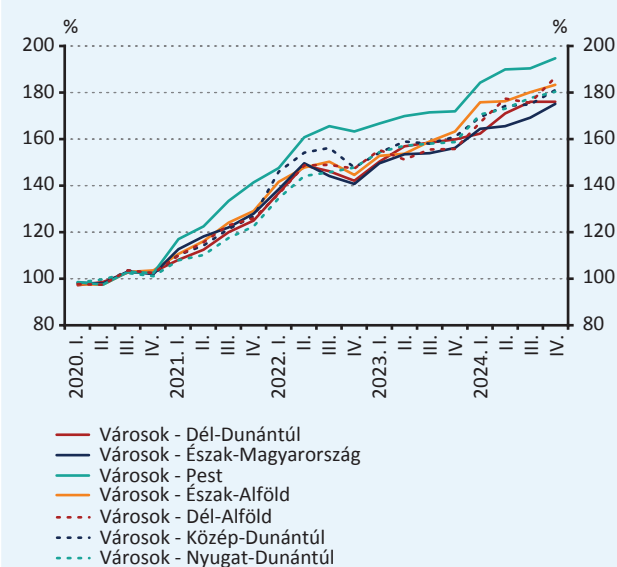
2. ábra
Nominális és reál MNB-lakásárindex és a KSH lakásárindexei (2010 = 100%)



Megjegyzés: A reál árindex fogyasztói árindexszel deflálva.

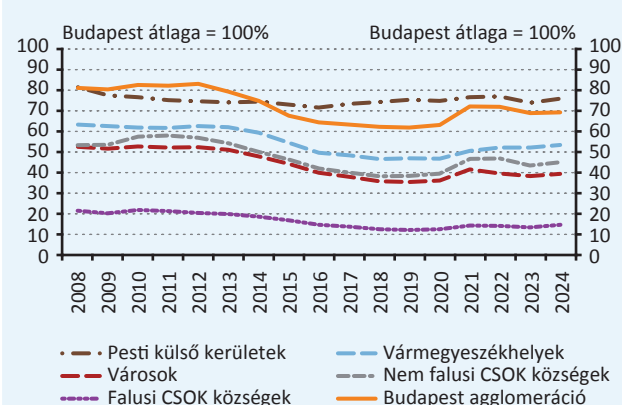
Forrás: MNB, KSH.

3. ábra
Az egyes régiók városainak nominális MNB-lakásárindexei (2020 = 100%)



Forrás: MNB.

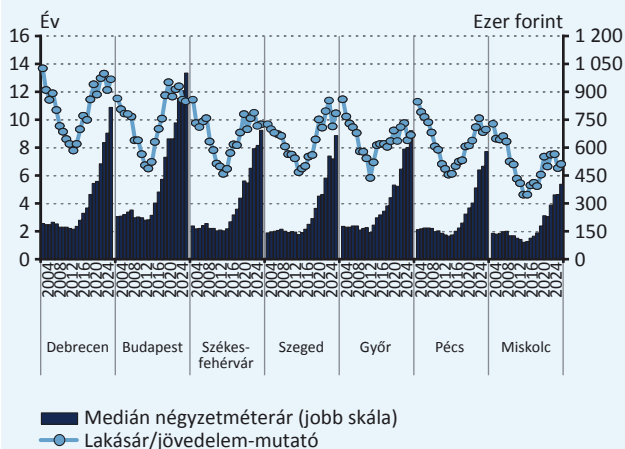
4. ábra
Átlagos négyzetméterárak településtípusok szerint



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

Forrás: NAV, MNB.

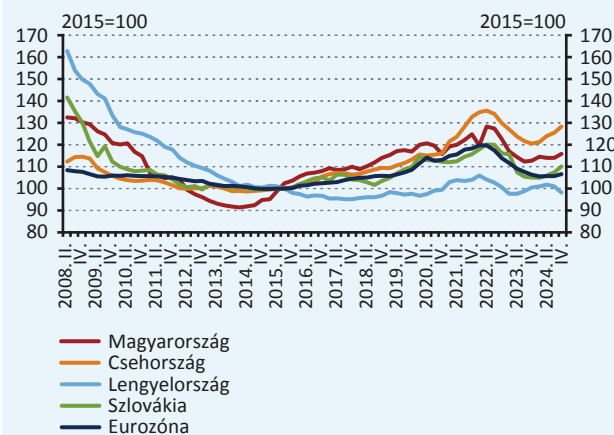
5. ábra
Lakásár/jövedelem-mutató Magyarország régióközpontjaiban



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

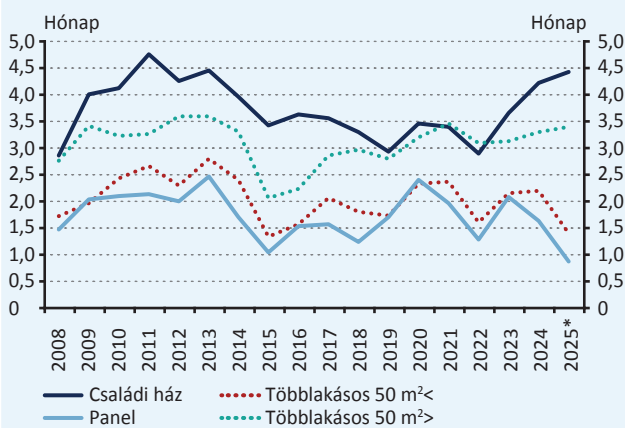
Forrás: KSH, MNB.

6. ábra
Lakásár/jövedelem-mutató alakulása a V4 országokban és az eurozónában



Forrás: OECD.

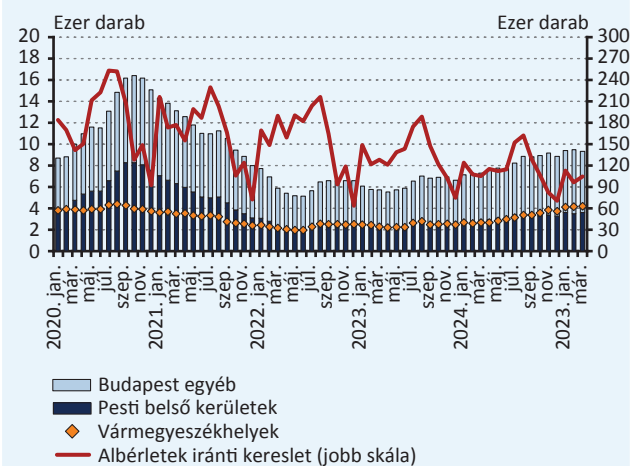
7. ábra
Lakóingatlanok medián értékesítési ideje ingatlantípus szerint megbontva



Megjegyzés: A hirdetés kezdetétől az adásvételig eltelt idő. *2025 első negyedévi adatok alapján.

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

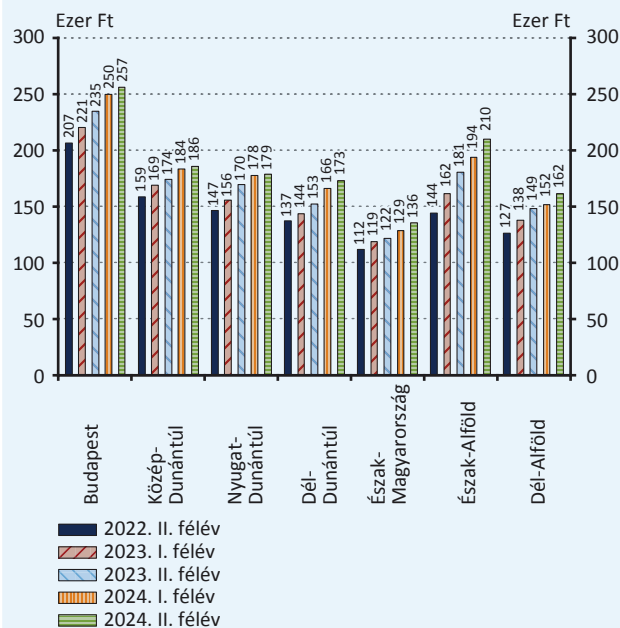


Megjegyzés: Kereslet: telefonszám felfedések száma és mobilapplikációból indított telefonhívások száma az ingatlan.com hirdetési portálon. Pesti belső kerületek: V., VI., VII., VIII., IX.

Forrás: ingatlan.com.

9. ábra

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

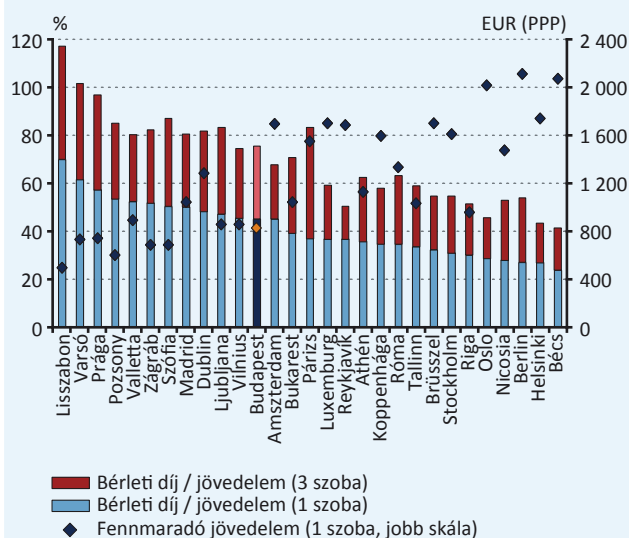


Megjegyzés: Az adott időszakban az oldalról lekerülő hirdetések alapján.

Forrás: ingatlan.com, KSH.

10. ábra

Bérleti díj/jövedelem-mutató az európai fővárosokban (2024. III. negyedév)

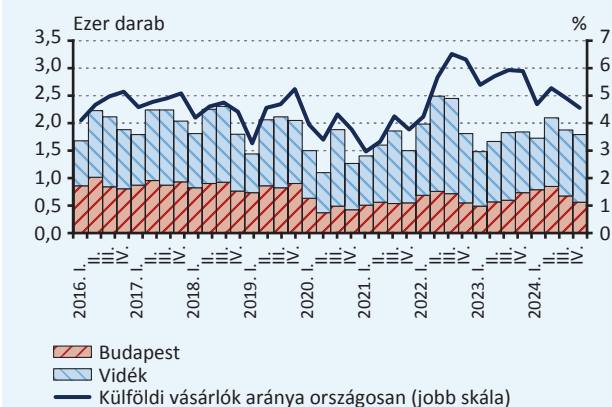


Megjegyzés: A bérleti díj jövedelmekhez viszonyított aránya egy tipikus, városközponton kívül eső fővárosi albérelt és az országos havi nettó átlagkereset hányadosa. Budapest eltérő színnel.

Forrás: Eurostat, numbeo.com.

11. ábra

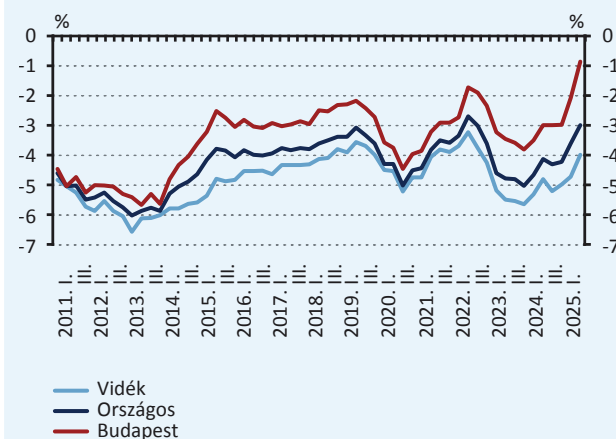
A külföldi vásárlók aránya és becsült tranzakciószáma a lakáspiacon



Forrás: NAV, MNB.

12. ábra

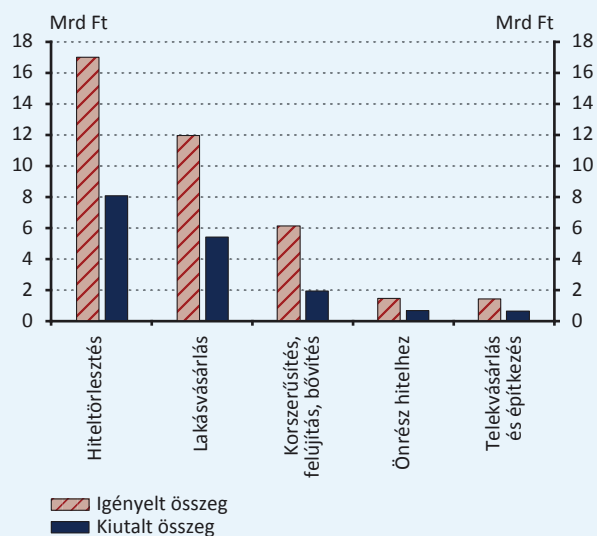
A tranzakciós ár medián eltérése az utolsó hirdetési ártól



Forrás: Lakáspiaci közvetítői adatok.

13. ábra

Az önkéntes nyugdíjpénztári megtakarítások ingatlancélú felhasználására igényelt és kiutalt összeg 2025. március végéig, célonként

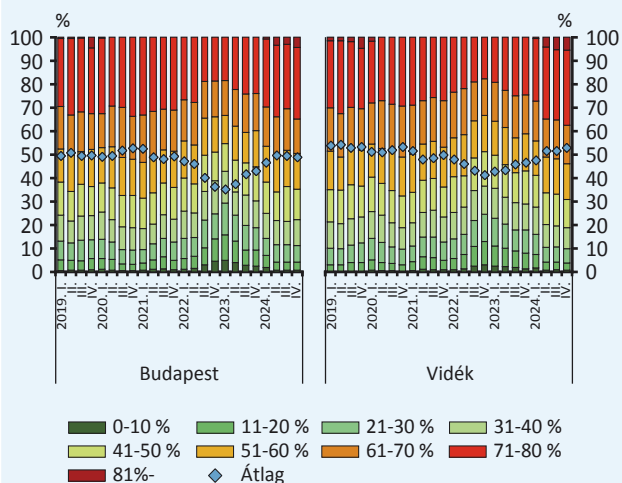


Forrás: MNB.

2. LAKÁSCÉLÚ HITELEZÉS ÉS OTTHONTEREMTÉSI TÁMOGATÁSOK

14. ábra

Az új kibocsátású lakáshitelek megoszlása HFM-mutató szerint

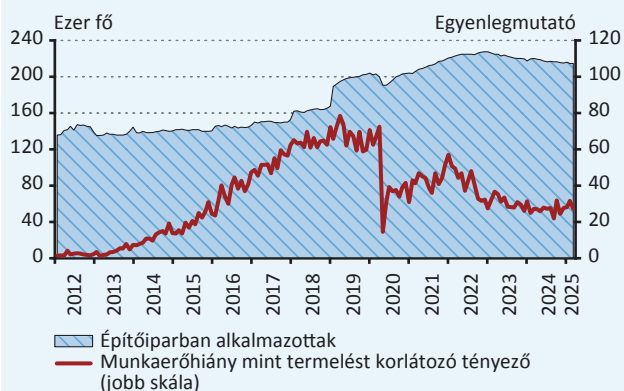


Megjegyzés: Volumen alapú eloszlás.

Forrás: MNB.

3. ÚJLAKÁS-KÍNÁLAT

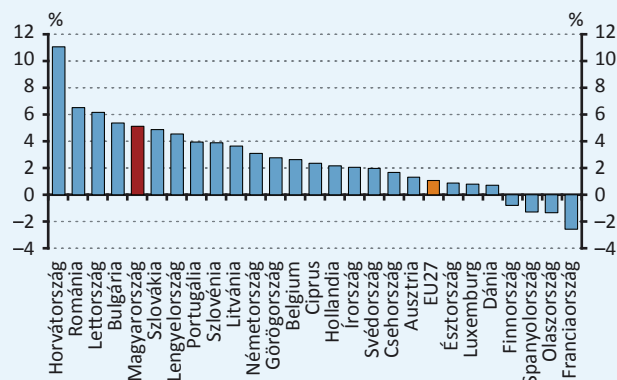
15. ábra
Az építőiparban alkalmazottak száma



Megjegyzés: A legalább 60 órában alkalmazásban állók száma, az intézményi munkaügyi statisztika alapján. Szezonálisan igazított adatok. Az adatsor 2025. februárig tart.

Forrás: KSH, Európai Bizottság, MNB.

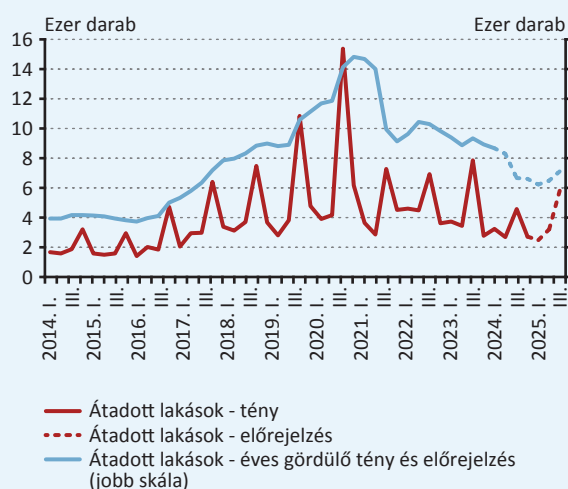
16. ábra
A lakásépítési költségek éves változása az EU országokban 2024 negyedik negyedévében



Megjegyzés: Málta esetében nincs elérhető adat.

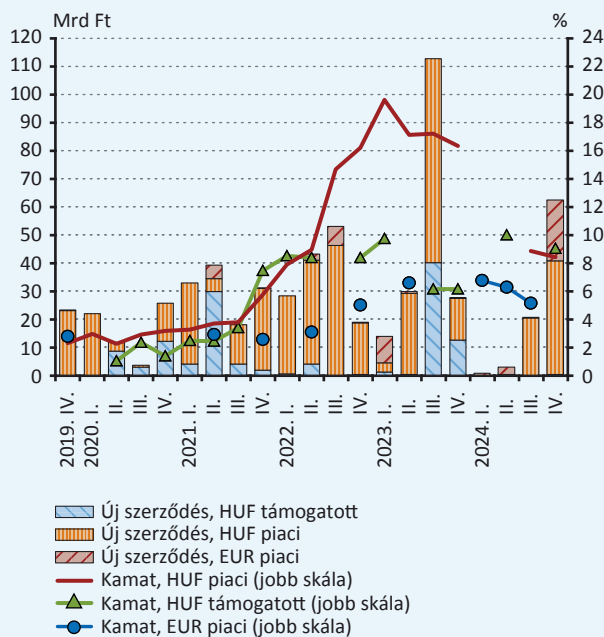
Forrás: Eurostat.

17. ábra
A használatbavételi engedélyt kapott lakások számának előrejelzése



Forrás: KSH, MNB.

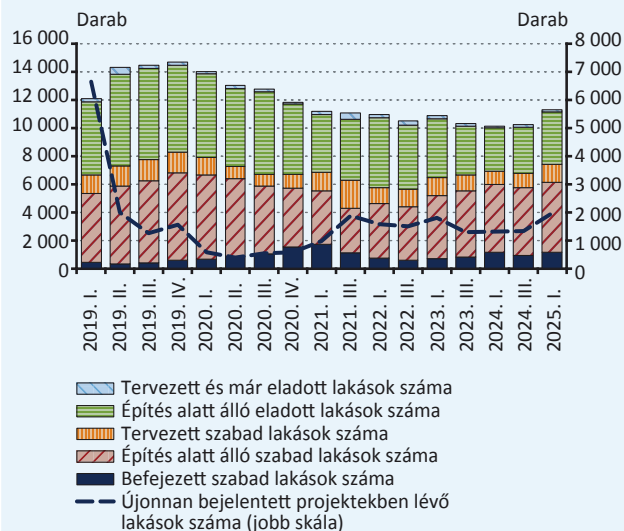
18. ábra
A hitelintézetek lakásprojekthitel-szerződéskötései és az új lakásprojekt-hitelek átlagos ügyleti kamatlába



Megjegyzés: Szerződéses összeggel súlyozott átlagos ügyleti 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 kamattal rendelkezik.

Forrás: MNB.

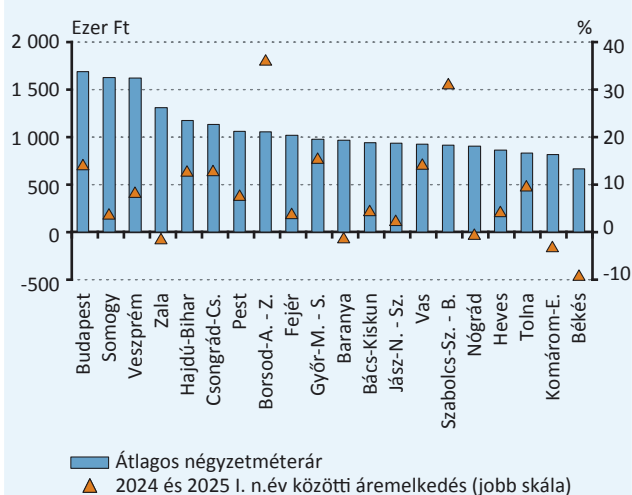
19. ábra
Az értékesítés alatt álló új társasházi projektek lakásszáma vidéken



Megjegyzés: A legalább 10 lakásos társasházi fejlesztések alapján.

Forrás: ELTINGA – Vidéki Lakáspiari Riport.

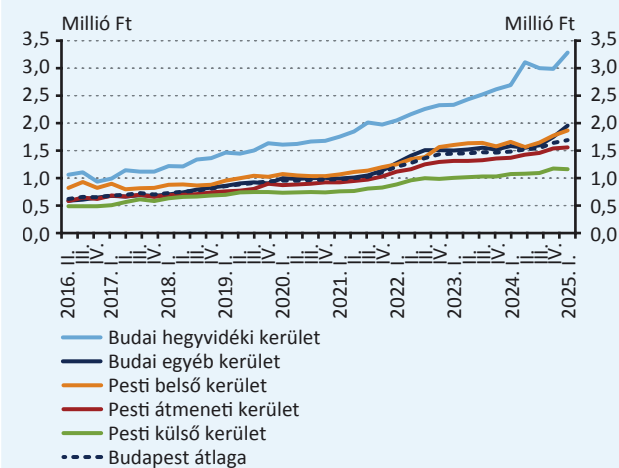
20. ábra
Az új lakások átlagos négyzetméterárának alakulása 2025 I. negyedévében



Megjegyzés: Vidéken a legalább 10 lakásos, Budapesten a legalább 4 lakásos társasházi fejlesztések alapján.

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

21. 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 Lakáspiari Riport.

Gróf Széchenyi István

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

Politikus, közíró, közgazdász, a Batthyány-kormány közlekedési minisztere, akit Kossuth Lajos a „legnagyobb magyarnak” nevezett. Apja Széchényi 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 rádöbbsen 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 örváltságot; 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

2025. május

Nyomda: Prospektus Kft.

8200 Veszprém, Tartu u. 6.

mnb.hu

©MAGYAR NEMZETI BANK

1054 BUDAPEST, SZABADSÁG TÉR 8-9.