



LAKÁSPIACI JELENTÉS



2025
NOVEMBER



LAKÁSPIACI JELENTÉS

2025
NOVEMBER

Lakáspiaci jelentés

(2025. november)

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: Farkas Milán

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	8
2.1. Az Otthon Start Program elindítása fokozta a lakáspiaci keresletet	8
2.2. A lakásárak a fundamentumoktól elszakadó, kiemelkedő ütemben nőttek	11
2.3. Az Otthon Start elindításával jelentősen bővült a lakáspiaci forgalom	13
3. Lakáscélú hitelezés és otthonteremtési támogatások	16
3.1. Jelentős lakáshitelkereslet mellé érkezett az Otthon Start, rövid távon érdemi javulást hozva az elérhetőségben	16
4. Újlakás-kínálat	21
4.1. Az építőipar összességében elégtelen keresletet tapasztal, de a lakóprojekt-hitelek iránt folyamatosan nő az érdeklődés	21
4.2. 2025-ben kevés lakás készül el, de az építéskezddések száma már emelkedik	25
4.3. A jelentősen növekvő eladások hatására bővült a fővárosi újlakáskínálat	26
5. A melléklet ábrái	28
Keretes írások jegyzéke	
1. keretes írás: A budapesti lakóingatlan-projektek saját tőkére vetített megtérülésének becslése	23

1. Vezetői összefoglaló

2025 első félévében a lakáspiaci keresletet meghatározó makrogazdasági mutatók közül több a piaci aktivitás szempontjából kedvezően alakult: a nemzetgazdaságban foglalkoztatottak száma magas szinten maradt, emellett a reálbérek folytatódó emelkedése, és a GDP-arányos nettó pénzügyi vagyon növekedése is támogatta a háztartások vásárlóerejét. A lakáspiaci keresletet emellett az állampapírpiacon átáramló megtakarítások is növelték az első félévben.

Az eladó lakóingatlanok iránti kereslet 2025 első félévében 5 százalékkal bővült éves összevetésben, míg az Otthon Start Program hatására már a szeptemberi indulását megelőzően, 2025 augusztusában 46 százalékkal nőtt. Ezt a megvalósult tranzakciók dinamikus, éves összevetésben 37 százalékos növekedése követte szeptemberben. Budapesten a harmadik negyedévben megvalósult tranzakciók 81 százaléka felelt meg az Otthon Start árjellegű korlátainak, míg vidéken gyakorlatilag minden eladott ingatlan. 2025 harmadik negyedévében a befektetők a korábbi negyedévektől eltérően már a piac kínálati oldalán voltak jelen nagyobb számban, amiben a lakásbérbeadási hozamok folytatódó csökkenése is szerepet játszott. A vevők alkuereje a megnövekedett keresletnek köszönhetően csökkent. A tranzakciós ár utolsó hirdetési ártól vett medián eltérése Budapesten -1,5 százalék, vidéken pedig -3,7 százalék volt 2025 harmadik negyedévében.

2025 második negyedévében a lakásárak országos átlagban 17,9 százalékkal emelkedtek éves szinten, ezzel európai uniós összehasonlításban Magyarországon nőttek nominálisan a legnagyobb mértékben. Előzetes adatok alapján a lakásárak éves növekedési üteme tovább gyorsult, és 2025 harmadik negyedévében országosan 23,9 százalékot, Budapesten pedig 29,9 százalékot érhetett el. 2025 második negyedévében becslésünk szerint országosan 18,8 százalékkal haladták meg a lakásárak a fundamentumok által indokolt szintet, ami egy év alatt 5,7 százalékpontos emelkedést jelent. A túlértékeltségi alindikátorok többsége, mint a lakásárak jövedelmekhez, építési költségekhez, bérleti díjakhoz és megfizethető hitelösszegekhez képesti emelkedése is a kockázatok növekedését mutatja.

2025 első félévében a bankok 808 milliárd forint értékben kötöttek lakáshitel-szerződéseket, ami 26 százalékkal haladta meg az előző év azonos időszak kibocsátást, míg a hitelből történő lakásvásárlások aránya közel 40 százalék volt, ami 2024 végéhez képest 5 százalékponttal emelkedett. Az Otthon Start Program 2025. szeptemberi indulásának júliusi bejelentése átmeneti kivárást okozott nyár végén a lakáshitel-piacon. 2025 első félévében a lakáshitel-szerződések száma mindössze 8 százalékkal nőtt éves összevetésben. A kibocsátott volumen növekedése mögött főként a lakásárak emelkedésével párhuzamosan növekvő hitelösszegek álltak. A Hitelezési felmérés alapján 2025 harmadik negyedévében a bankok összességében nem változtattak a lakáshitelek feltételein, a következő fél évben azonban a fokozódó verseny miatt a hitelfedezeti mutatóban lazítana 24 százalékuk. A lakáshitelek iránt a harmadik negyedévben keresletélénkület tapasztaltak a bankok, és erre előretekintve is számítanak az Otthon Start miatt. Szeptembertől a családtámogatásokra nem jogosult, de az Otthon Start keretében hitelt felvevők számára lényegesen javul a lakásvásárlás elérhetősége. A megemelkedő kereslet ugyanakkor a lakáskínálat érdemi és gyors alkalmazkodása nélkül a lakásárak további növekedését eredményezi.

2025 első három negyedévében 7,5 ezer új építésű lakóingatlan kapott használatbavételi engedélyt Magyarországon, ami 14 százalékkal kevesebb, mint a megelőző év azonos időszakában. 2025 második negyedévében ugyanakkor két és fél éves rekord szintre ugrott a kiadott építési engedélyek lakásszáma országosan, ezen belül is főként Budapesten, amiben szerepet játszhatott, hogy a fejlesztők a 2025. júliusban szigorodó építési szabályozási követelmények miatt előrehozhatták egyes projektek engedélyeztetését. Az újlakáspiacon 2024. év végétől megfigyelhető keresletélénkülésre reagálva 2025 első félévében országosan több mint duplájára, Budapesten pedig több mint háromszorosára nőtt éves összevetésben a megkezdett társasházi építkezések lakásszáma. Ez tükröződött a lakásprojekt-hitelek iránt a bankok által érzékelt kereslet növekedésében is, amely előretekintve is fennmaradhat.

A fővárosi újlakások átlagos négyzetméterára 1,77 millió forintra emelkedett 2025 harmadik negyedévére, mely 15 százalékos éves drágulást jelent. A harmadik negyedévben az átárazott szabad lakásokon belül nagyobb arányban voltak az árcsökkenések, amelyeknek csak kis része kapcsolódott az Otthon Start árkorlátokhoz történő igazodáshoz. A harmadik negyedévben a budapesti újlakáskínálat 17 százaléka felelt meg az Otthon Start feltételeinek, ugyanakkor a negyedév során újonnan piacra kerülő lakások esetében 29 százalék ez az arány.

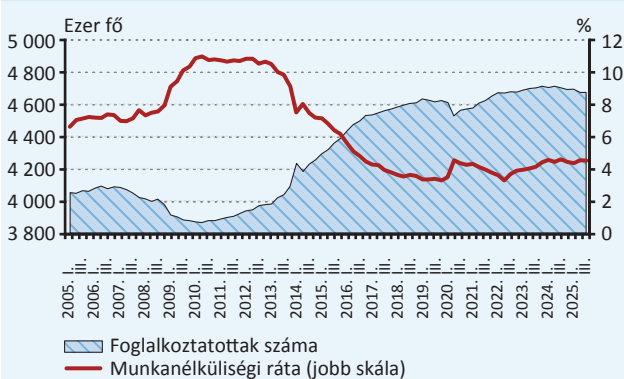
2. Lakáspiaci kereslet és a lakásárak

2025. első félévben a lakáspiaci keresletet meghatározó makrogazdasági mutatók közül több a piaci aktivitás szempontjából kedvezően alakult: a nemzetgazdaságban foglalkoztatottak száma historikusan magas szinten maradt, azonban a nemzetgazdaság ágazatainak széles körében folytatódott az üres álláshelyek számának csökkenése, enyhítve a munkaerőpiac feszességét. 2025 első félévében lassult az éves nominális bérdinamika, ugyanakkor a reálbérek emelkedése folytatódott, támogatva a lakossági fogyasztás bővülését. A háztartások vásárlóerejét növelte, hogy nettó pénzügyi vagyonuk a GDP 110 százaléka emelkedett 2025 második negyedévére.

Az eladó lakóingatlanok iránti kereslet 2025 első félévében 5 százalékkal bővült éves összevetésben, míg az Otthon Start Program szeptemberi indulásával összefüggésben 2025. augusztusban 46 százalékkal nőtt. Ezt a megvalósult tranzakciók dinamikus, éves összevetésben 37 százalékos növekedése követte szeptemberben. A megyei jogú városokban és a községekben kiemelkedő mértékben nőtt a szeptemberi tranzakciószám az előző év azonos időszakához képest. 2025 harmadik negyedévében a befektetők a korábbi negyedévektől eltérően már a piac kínálati oldalán voltak jelen nagyobb számban, amiben a lakásbérbeadási hozamok csökkenése is szerepet játszott. A vevők alkuereje csökkent, az egy évvel korábbi 80 százalék helyett az adásvételek 71 százalékát jellemezte alku 2025 harmadik negyedévében, mely alacsonyabb a 77 százalékos hosszú távú átlagnál.

2025 második negyedévében a lakásárak éves nominális növekedési üteme országosan 17,9 százalékot ért el, ezzel európai uniós összehasonlításban Magyarországon nőttek nominálisan a legnagyobb mértékben a lakásárak. Reálértelemben 12,9 százalékos emelkedés volt megfigyelhető a második negyedévben. Előzetes adatok alapján 2025 harmadik negyedévében tovább gyorsult, és országosan 23,9 százalékot, Budapesten pedig 29,9 százalékot ért el az éves lakásár-dinamika. 2025 második negyedévében országosan 18,8 százalékot ért el a lakásárak fundamentumok által indokolt szinttől való becsült eltérése, ami az előző év azonos időszaki értékhez képest 5,7 százalékpontos emelkedést jelent. A túlértékeltségi alindikátorok többsége, nevezetesen a lakásárak jövedelmekhez, építési költségekhez, bérleti díjakhoz és megfizethető hitelösszegekhez képesti emelkedése is a kockázatok emelkedését mutatja.

1. ábra
A foglalkoztatottak száma és a munkanélküliségi ráta

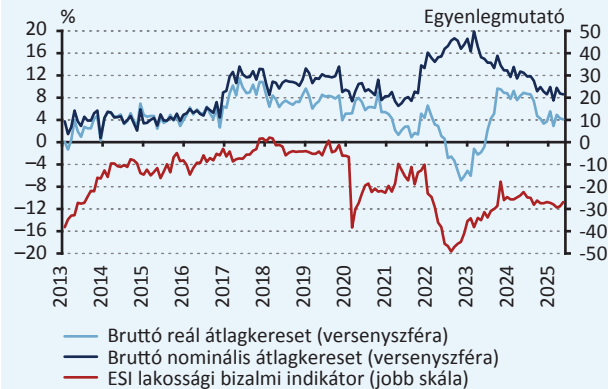


Megjegyzés: Szezonálisan igazított adatok. A 15-74 évesek körében.
Forrás: KSH.

2.1. AZ OTTHON START PROGRAM ELINDÍTÁSA FOKOZTA A LAKÁSPIACI KERESLETET

A nemzetgazdaságban foglalkoztatottak száma magas szinten maradt, de enyhült a munkaerőpiac feszessége. A munkaerőpiac ellenálló volt az elmúlt évek válságaival szemben, és a foglalkoztatás tartósan magas szinten alakult. 2025 áprilisa óta ugyanakkor csökken éves alapon a nemzetgazdaságban foglalkoztatottak száma (1. ábra). 2025 első félévének átlagában a foglalkoztatottak száma 0,5 százalékkal mérséklődött az előző év azonos időszakához képest. A harmadik negyedévben 0,6 százalékkal volt alacsonyabb a foglalkoztatás éves alapon. A munkaerő-kereslet mérséklődése mellett a munkaerő-kínálatot szűkítő demográfiai folyamatok is egyre érezhetőbb korlátot jelentenek

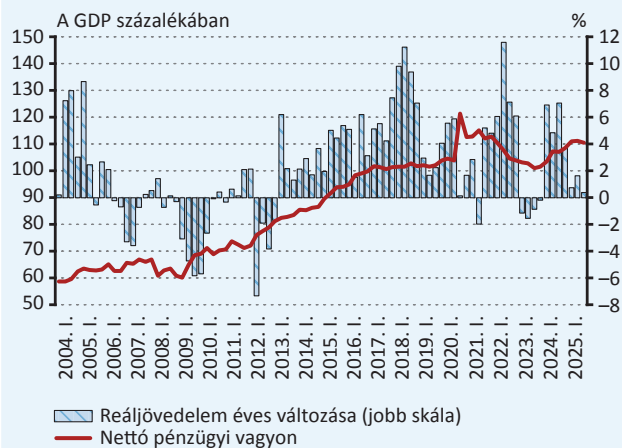
2. ábra
Az átlagkeresetek éves változása a versenyszférában és az ESI lakossági bizalmi index alakulása



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

Forrás: KSH, Európai Bizottság.

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



Forrás: KSH, MNB.

a foglalkoztatás további, jelentős bővülése szempontjából. A munkanélküliségi ráta 2025. első félév átlagában 4,4 százalékot tett ki, ami 0,1 százalékponttal alacsonyabb, mint egy évvel korábban. 2025 harmadik negyedévében 4,5 százalékon alakult a ráta. A munkaerőpiac feszessége tovább enyhült, az egyes ágazatok tekintetében 2025 második negyedévében a feldolgozóiparban és a piaci szolgáltatások esetében is mérséklődött az üres álláshelyek száma. Az ESI legutóbbi, októberi felmérése alapján a feldolgozóiparban, az építőiparban és a kereskedelemben azok a vállalatok vannak többségben, amelyek létszámcsökkenésre számítanak a következő hónapokban, míg a piaci szolgáltató ágazatokban a vállalatok többsége létszámnövekedést vár.

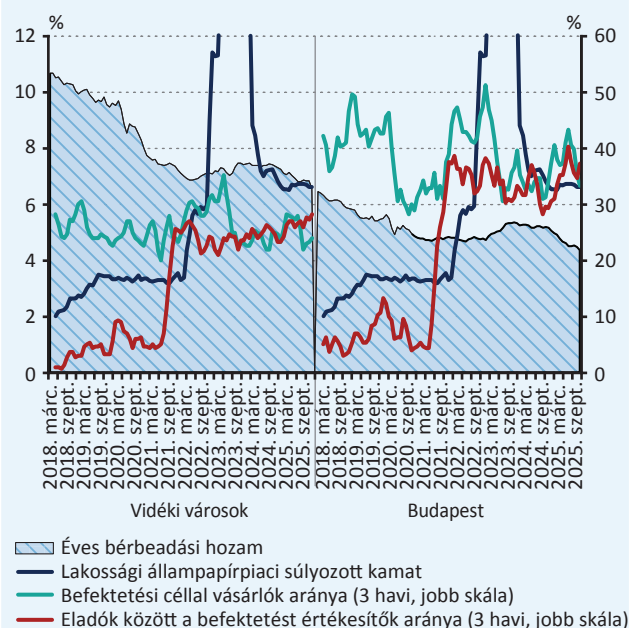
2025-ben az előző évhez képest mérséklődött a nominális bérdinamika, de a reálbérek emelkedése folytatódott.

A munkaerőpiaci feszesség enyhülése csökkentette a nominális bérdinamikát, de a reálbérek tovább emelkedtek (2. ábra). 2025 első félévében a versenyszféra bruttó átlagkeresete 9,0 százalékkal nőtt éves alapon, ami a reálbérek 4,0 százalékos emelkedését eredményezte. Augusztusban a versenyszférában 8,5 százalékkal, az államháztartás körében pedig az év elejétől, illetve a júliustól hatályos ágazati béremelésekből is fakadóan 9,3 százalékkal nőttek a keresetek éves alapon. A nemzetgazdaság egészében 8,7 százalékot ért el a nominális bérdinamika 2025. augusztusban.

A háztartások reáljövedelme lassuló ütemben emelkedett. 2025 első negyedévében 1,6 százalékkal, a második negyedévében 0,4 százalékkal nőtt a lakosság reáljövedelme éves összehasonlításban. A reálbérek növekedését részben ellensúlyozta a nem bérjellegű jövedelmek dinamikája, ez okozta összességében a reáljövedelmek reálbérekénél mérsékeltebb emelkedését (3. ábra). A háztartások megtakarítási rátája ugyanakkor az előző években elért magas szintről enyhén csökkent, így 2025 első félévében a háztartások fogyasztási kiadásai a reáljövedelmeknél nagyobb mértékben, 3,3 százalékkal bővültek éves alapon. A háztartások vásárlóerejét növelte emellett, hogy GDP-arányos nettó pénzügyi vagyonuk 2025 második negyedévében az előző év azonos időszak 106,9 százalékról 110,4 százalékra emelkedett. A nyugdíjpénztári számlákról augusztusig lakásvásárlásra kiutalt mintegy 24 milliárd forint megtakarítás is a lakáspiaci kereslet élénkülésének irányába hatott, akárcsak az állampapírpiacon átáramló megtakarítások (Melléklet 10. ábra).

4. ábra

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

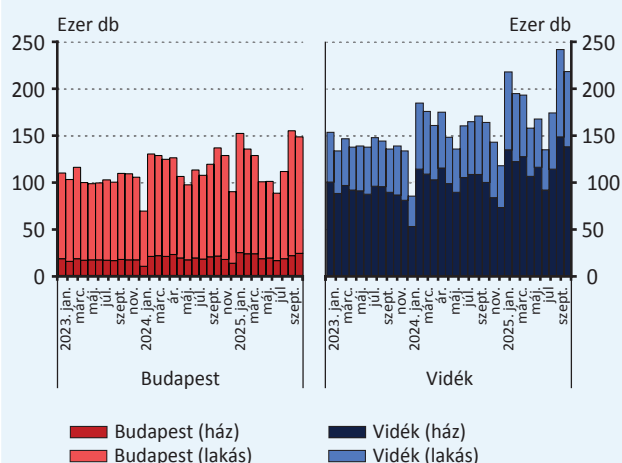
Forrás: ingatlan.com, KSH, Duna House, MNB.

A bérbeadási hozamok érdemi csökkenését követően a befektetők már a lakáspiac kínálati oldalán voltak jelen nagyobb számban. A Duna House ingatlanközvetítő mérése alapján 2025 harmadik negyedévének átlagában a befektetők közül került ki vidéken a lakáspiaci vásárlók 24 százaléka és az eladók 28 százaléka, Budapesten pedig a vásárlók 33 százaléka és az eladók 37 százaléka (4. ábra). A befektetők tehát a korábbiaktól eltérően már a piac kínálati oldalán voltak jelen nagyobb számban, amihez hozzájárulhatott, hogy a lakásbérbeadási hozamok egy év alatt a vidéki városok átlagában és Budapesten is 0,8 százalékponttal csökkentek (szintjük szeptemberben rendre 6,6 és 4,4 százalékot tett ki), miközben a kockázatmentes befektetésnek tekinthető lakossági állampapírpiacon elérhető kamatok ennél kisebb mértékben, szeptemberre 6,6 százalékra mérséklődtek. Kizárólag a bérbeadási hozamok alapján tehát kevésbé vonzó az ingatlanbefektetés, ehelyett a befektetési célú vásárlásokat a további értéknövekedésre vonatkozó várakozások motiválhatják. A befektetők piaci részvételi arányainak eltolódásához az is hozzájárult, hogy az Otthon Start Program indulásával érdemben emelkedett a piacra elsőlakás-vásárlóként belépők száma.

Az Otthon Start Program indulásával összefüggésben augusztustól jelentősen bővült a lakáspiaci kereslet. Az ingatlan.com hirdetési portál adatai szerint 2025 első félévében mindössze 5 százalékkal, augusztusban azonban 46 százalékkal, szeptemberben pedig 26 százalékkal nőtt az eladó lakóingatlanok iránti kereslet az előző év azonos időszakához képest (5. ábra). Budapesten és vidéken hasonló ütemben bővült a kereslet, továbbá a lakások és családi házak iránti érdeklődések arányában sem volt tapasztalható érdemi átrendeződés. A kereslet augusztusi megugrását a szeptemberben elinduló, széles körben elérhető fix 3 százalékos kedvezményes kamatozású hitelt biztosító Otthon Start Program bejelentése okozta.

5. ábra

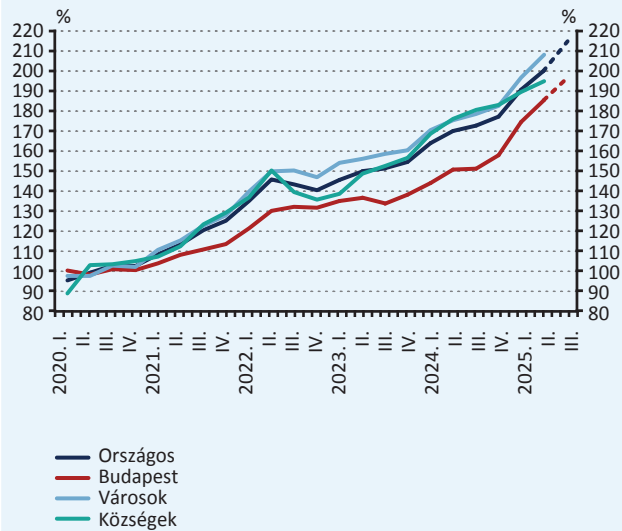
Eladó lakások és házak iránti kereslet az ingatlan.com portálon



Megjegyzés: Telefonszám felfedések száma és mobilapplikációból indított telefonhívások száma.

Forrás: Ingatlan.com.

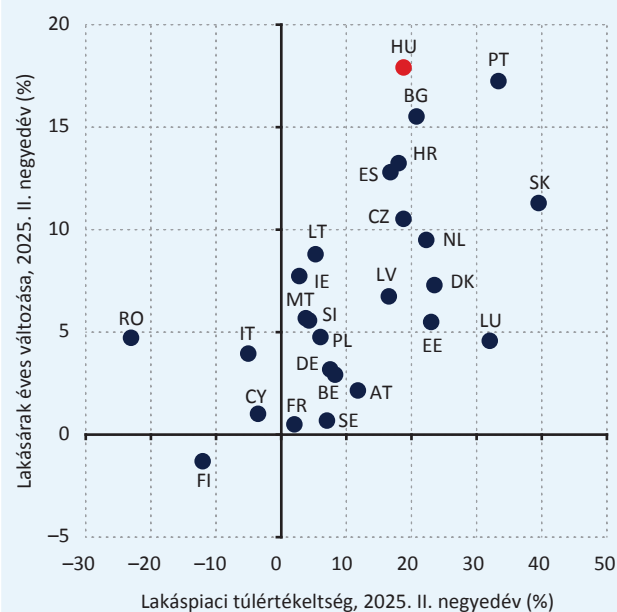
6. ábra
Nominális MNB-lakásárindexek településtípus szerint
(2020 = 100%)



Megjegyzés: 2025 harmadik negyedéve lakáspiari közvetítői adatok alapján.

Forrás: MNB.

7. ábra
A lakásárak éves növekedési üteme és a lakáspiari túlértékeltség az EU tagállamaiban



Megjegyzés: A Magyarországra vonatkozó adatok az MNB lakásárindexe és túlértékeltségi becslése alapján.

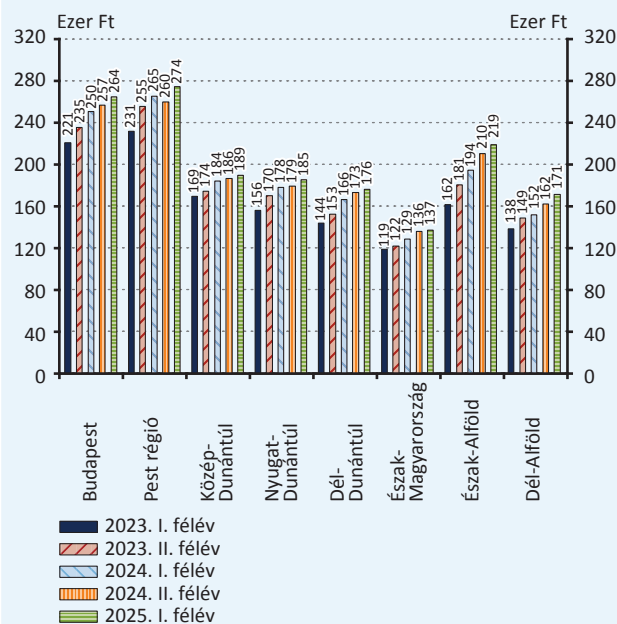
Forrás: Eurostat, EKB, MNB.

2.2. A LAKÁSÁRAK A FUNDAMENTUMOKTÓL ELSZAKADÓ, KIEMELKEDŐ ÜTEMBEN NÖTTEK

A fővárosban és a vidéki városokban is dinamikusabban gyorsuló ütemben emelkedtek a lakásárak. A hazai lakásárak éves nominális növekedési üteme országosan 17,9 százalékos értéket ért el 2025 második negyedévében, ez reálértékben 12,9 százalékos emelkedést jelent. A Központi Statisztikai Hivatal által közzétett indexek alapján a használt és az új lakások ára hasonló ütemben emelkedett (Melléklet 1. ábra). A nominális lakásárak az előző év azonos időszakához képest Budapesten 23,1 százalékkal, a vidéki városokban 18,7 százalékkal, a községekben 10,7 százalékkal emelkedtek 2025 második negyedévében (6. ábra). 2025 harmadik negyedévében ingatlanközvetítői tranzakciók alapján tovább gyorsult, és országosan 23,9 százalékos, Budapesten pedig 29,9 százalékos értéket ért el az éves lakásár-dinamika.

A KKE régió több országában is magas lakásár-dinamika alakult ki. Az Európai Unió lakáspiari negyedéves átlagosa 1,6 százalékkal, éves összevetésben átlagosan 5,4 százalékkal nőtt a nominális lakásárak 2025 második negyedévében. A tagállamok lakásár-növekedési ütemei széles sávban szóródtak: a hazai 17,9 százalékos dinamika volt a legmagasabb, míg enyhe csökkenés egyedül Finnországban következett be. Ugyanakkor tágabb régióink számos országában – Bulgáriában, Horvátországban, Csehországban és Szlovákiában –, valamint Portugáliában és Spanyolországban is kétszámjegyű éves lakásár-dinamika alakult ki (7. ábra). Ezen tagállamokban a lakáspiari túlértékeltség EKB által becsült szintje már mindenhol meghaladta a 10 százalékos szintet, közülük a legmagasabb túlértékeltség Szlovákiát (39,5 százalék) és Portugáliát (33,3 százalék) jellemezte.

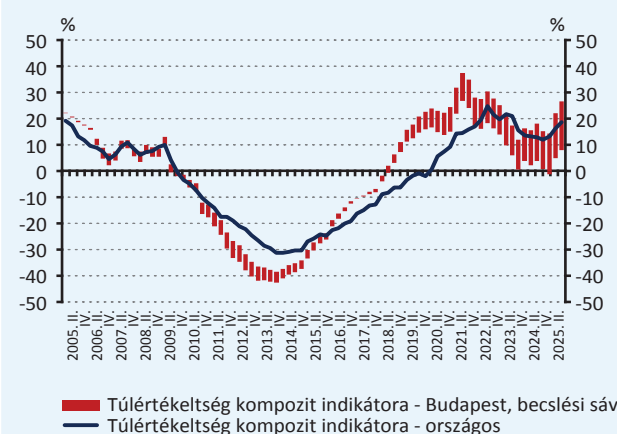
8. ábra
Átlagos havi bérleti díjak az ingatlan.com kínálatában szereplő kiadó lakáshirdetéseik alapján



Megjegyzés: Az adott időszakban az oldalról lekerülő hirdetések alapján.

Forrás: Ingatlan.com, KSH.

9. ábra
A lakásárak eltérése a fundamentumok által indokolt becsült szinttől országosan és Budapesten³



Forrás: MNB.

A bérleti díjak növekedési üteme mérséklődött. Az ingatlan.com adatai alapján 2025. szeptember végén 16,2 ezer lakás volt kiadásra meghirdetve országosan, ami éves összevetésben a szabad albérletállomány 9 százalékos bővülését jelenti. A KSH-ingatlan.com lakbérindex szerint szeptemberben Budapesten 6,6 százalékot, országos átlagban 6,5 százalékot ért el a bérleti díjak éves növekedési üteme. Ez a fővárosban lényegében megegyezik a megelőző két negyedév végén tapasztalt dinamikával, országosan pedig a növekedési ütem enyhe mérséklődését jelenti (Melléklet 7. ábra). 2025 első felében a három dunántúli és a dél-alföldi régióban 170–190 ezer forint közötti, Észak-Magyarországon 137 ezer forintos, az Észak-Alföldön pedig 219 ezer forintos átlagos bérleti díj volt jellemző (8. ábra). A fővárosban és Pest régióban rendre 264 ezer és 274 ezer forintot ért el az átlagos havi bérleti díj az év első felében.

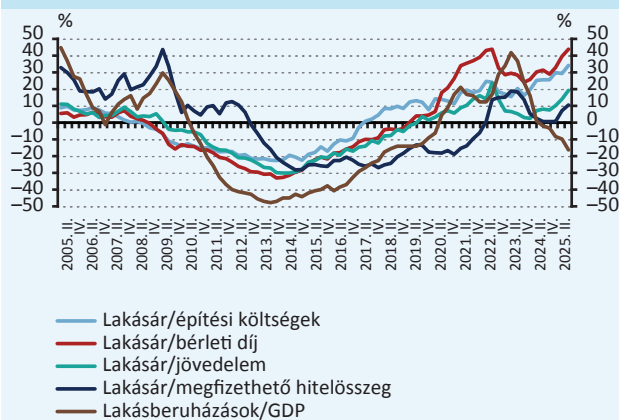
2025 első felében érdemben emelkedett és az év második felében tovább fokozódhat a lakáspiaci túllértékelttség. Kompozit indikátorunk szerint 2025 második negyedévében országosan 18,8 százalékot ért el a lakásárak fundamentumok által indokolt szinttől való becsült eltérése, ami az előző év azonos időszaki értékhez képest 5,7 százalékpontos emelkedést jelent (9. ábra). A fővárosi lakáspiacra vonatkozó becslésünk szintén a túllértékelttség érdemi emelkedését jelzi. A lakásárindex előzetes értékei alapján és az Otthon Start Program által generált jelentős kereslet miatt 2025 második felében a túllértékelttség további növekedése várható. Többek között a magasabb túllértékelttségből fakadó banki kockázatokra is reagálva az MNB 2026. január 1-jétől a hazai lakóingatlanra (valamint a kereskedelmi ingatlanra) bejegyzett zálogjoggal fedezett kitétségek esetében 1 százalékos szektorális rendszerkockázati tőkepuffert (sSyRB) ír elő, amivel célzottan növeli a bankok sokkellenálló képességét.⁴

³ A lakásárak eltéréseit a fundamentumok által indokolt szinttől kompozit indikátor segítségével elemezzük. 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 túllértékelttség becslésére Magyarországon és Budapesten*, Magyar Nemzeti Bank, MT 154.

A budapesti lakásárak eltéréseit 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 az alindikátorok HP-trendtől vett eltéréseiből súlyozott verziója adják meg. A budapesti kompozitban a lakásberuházások/GDP alindikátor helyett a lakásépítések száma szerepel.

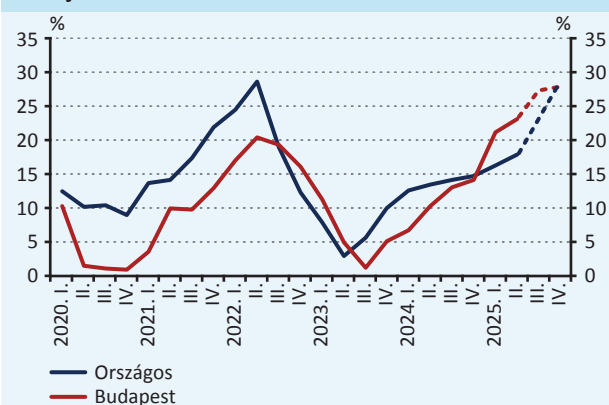
⁴ <https://www.mnb.hu/sajtoszoba/sajtokozlomenyek/2025-evi-sajtokozlomenyek/a-jegybank-felulvizsgalta-az-ingatlanhitelzesi-eszkoztarat>

10. ábra
A kompozit indikátor alindikátorai



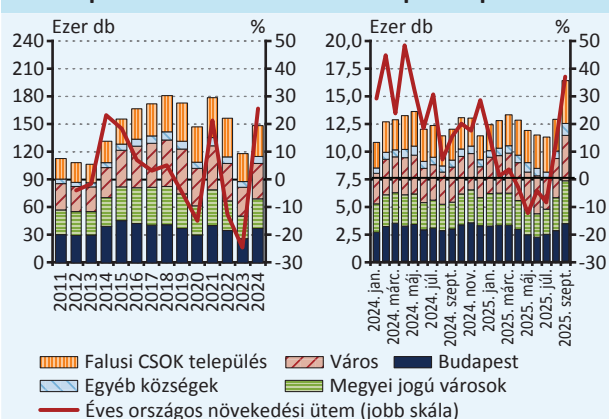
Megjegyzés: Hosszú távú átlagtól vett eltérések.
Forrás: MNB, KSH, Eurostat.

11. ábra
Nominális lakásárak éves növekedési ütemének előrejelzése



Forrás: MNB.

12. ábra
A lakáspiaci tranzakciók száma településtípusonként



Megjegyzés: A magánszemélyek 50 és 100 százalékos tulajdonszerzéseit figyelembe véve. 2024. januártól 2025. márciusig a NAV illeték adatbázis adatai a településtípusonkénti feldolgozottsági szint becslése alapján korrigálva. 2025. áprilistól ingatlanközvetítők tranzakciói és becslött piaci részesedése alapján.

Forrás: NAV, MNB, lakáspiaci közvetítői adatbázis.

Ötből négy túlértékeltésgyi alindikátor a kockázatok emelkedését jelzi. A 2025. első félévi dinamikus lakásár-növekedést részben a kínálat szűkössége magyarázta, de a piac keresleti oldalán is egyre nagyobb túlfűtöttség tapasztalható. A lakásár/bérleti díj mutató értéke jelentősen meghaladja az elmúlt két évtizedben jellemző szintjét, ez hosszabb távon a lakhatási céllal vásárlókat a bérlet irányába, a bérbeadási céllal vásárlókat pedig más befektetési eszközök felé terelheti. A lakásárak nemcsak a bérleti díjakkal, hanem a jövedelmeknél, az építési költségeknél és a megfizethető hitelösszegeknél is jelentősen nagyobb ütemben emelkedtek 2025 első félévében (10. ábra). Mindez arra utal, hogy a lakáspiaci kereslet már az Otthon Start Program indulása előtt is meghaladta a hosszabb távon fenntartható szintet.

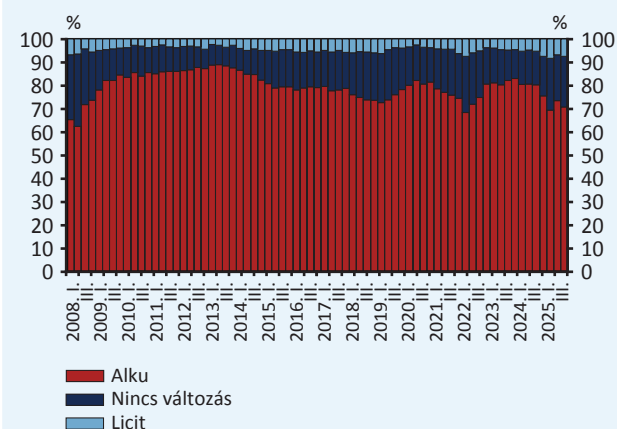
Országos átlagban 29 százalék közelébe gyorsulhat az éves nominális lakásár-dinamika 2025 végére. Az MNB kevert frekvenciás, legfrissebb, szeptemberi piaci indikátorokat is figyelembe vevő előrejelző modellje⁵ alapján országos átlagban 2025 harmadik és negyedik negyedévében is magas, 6–7 százalékos negyedéves lakásár-dinamika várható, így 2025 végére a lakásárak éves növekedési üteme 28,8 százalékra gyorsulhat (11. ábra). Budapesten 4–5 százalékos negyedéves áremelkedéseket követően 27,9 százalékot érhet el az éves lakásár-dinamika 2025. negyedik negyedévében. A fővárosi dinamika országosnál kisebb mértékű gyorsulását az indokolhatja, hogy az Otthon Start árjellegű feltételei a budapesti lakások egy részénél korlátot jelenthetnek a további áremelések előtt, míg a vidéki árszintek mellett ez a korlát egyelőre nem effektív.

2.3. AZ OTTHON START ELINDÍTÁSÁVAL JELENTŐSEN BŐVÜLT A LAKÁSPIACI FORGALOM

Júliusig mérséklődött, szeptemberben már kiemelkedő mértékben nőtt a lakáspiaci forgalom. 2025 márciusát követően fokozatosan mérséklődött és júliusra 11,3 ezerre csökkent országosan a magánszemélyek lakáspiaci tranzakcióinak száma (12. ábra). Az Otthon Start Program szeptemberi indulása ugyanakkor erős fordulatot hozott a lakáspiaci forgalomban. Augusztusban 12,9 ezer, szeptemberben pedig már 16,4 ezer adásvétel történhetett, utóbbi éves összevetésben 37 százalékos növekedést jelent. A megyei jogú városokban (+61 százalék) és a községekben (+46 százalék) az átlagnál jobban nőtt a szeptemberi tranzakciószám az előző év azonos időszakához képest, de Budapesten (+16 százalék) és a többi vidéki városban (+28 százalék) is érdemben bővült az adásvételek száma.

⁵ A módszertanról lásd az MNB Makroprudenciális jelentés 2025 kiadványának 2. keretes írását.

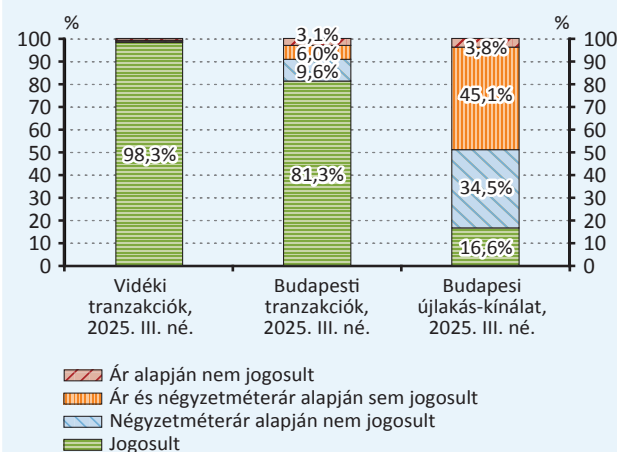
13. ábra
Lakástranzakciók megoszlása az utolsó hirdetési ártól vett eltérés irányja szerint



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

Forrás: MNB, lakáspiaci közvetítői adatbázis.

14. ábra
Az eladott lakások és a budapesti újlakás-kínálat megoszlása az Otthon Startra való jogosultság szerint



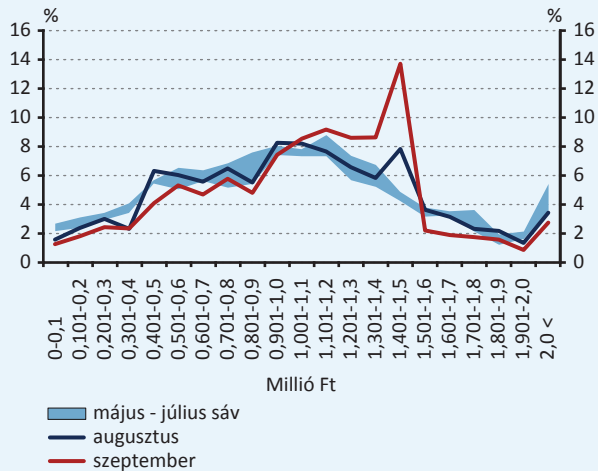
Megjegyzés: Az újlakás-kínálat a legalább 4 lakásos projektekben a harmadik negyedévben eladott és a negyedév végén szabad lakások alapján. A vidéki újlakások esetében nem áll rendelkezésre lakás-szintű négyzetméterár-adat, de a projektek szintjén elérhető átlagos négyzetméterár alapján a vidéki szabad újlakáskínálat 57 százalékánál vehető igénybe az Otthon Start.

Forrás: NAV, B400 adatszolgáltatás, ELTINGA – Budapesti Lakáspiaci Riport.

Az alku gyakorisága elmarad a korábban jellemző szinttől. 2025 harmadik negyedévében a lakáspiaci közvetítők adásvételeinek 71 százalékában a tranzakciós ár alacsonyabb volt az utolsó hirdetési árhoz képest (alku valósult meg), 22 százalékban megegyezett vele, 7 százalékban pedig a tranzakciós ár volt magasabb (licit valósult meg) (13. ábra). Ezen arányok az előző év azonos időszakában még rendre 80–15–5 százalékok voltak, tehát az elmúlt egy év folyamán csökkent a vevők alkuereje. A tranzakciós ár utolsó hirdetési ártól vett medián eltérése Budapesten -1,5 százalék, vidéken pedig -3,7 százalék volt 2025 harmadik negyedévében (Melléklet 9. ábra).

A tranzakciók alapján a vidéki lakások túlnyomó része, és a fővárosi lakások mintegy négyötöde felel meg az Otthon Start árjellegű korlátainak. A 2025 harmadik negyedévében eladott vidéki lakások 98 százaléka, a budapesti lakások 81 százaléka fért bele az Otthon Start Program árjellegű korlátaiba (14. ábra). A fővárosi tranzakciók esetében a négyzetméterár-korlát effektívebb volt, mint a vételárra vonatkozó korlátok. A harmadik negyedévi budapesti újlakás-kínálatnak ugyanakkor csupán 17 százaléka lett volna jogosult a programban való részvételre. A négyzetméterár a fővárosi újlakások közel 80 százalékában volt magasabb a 1,5 millió forintos határnál, míg a vételárra vonatkozó 100 millió forintos határt a budapesti újlakások közel fele haladta meg.

15. ábra
A budapesti tranzakciók négyzetméterár-eloszlása



Forrás: NAV, B400 adatszolgáltatás.

Megnőtt a közvetlenül az Otthon Start Program négyzetméterár-plafonja alatt megvalósuló tranzakciók aránya a fővárosban. Szeptemberben az Otthon Start indulásával érdemben átrendeződött a budapesti adásvételek négyzetméterár szerinti eloszlása a program bejelentését megelőző hónapokhoz (2025. május-július) képest (15. ábra). A legfeljebb 1 millió forintos négyzetméterárú fővárosi tranzakciók aránya 50 százalékról 40 százalékra mérséklődött, az 1-1,5 millió forintos négyzetméterár-kategóriában 33 százalékról 49 százalékra nőtt az adásvételek aránya. Ezen belül nagyon jelentősen, 10 százalékponttal emelkedett a lakástranzakciók aránya közvetlenül az Otthon Start Program által meghatározott felső árkorlát alatt, az 1,4-1,5 millió forintos sávban.⁶ Az eloszlás jelentős részén tehát általános drágulás volt megfigyelhető. Csökkent ugyanakkor (18 százalékról 11 százalékra) a 1,5 millió forintnál magasabb négyzetméteráron eladott lakások aránya is, ezen szegmensben mérséklődhetett a kereslet, illetve az eladók egy része a 1,5 milliós határ alá csökkenthette a négyzetméterárát. Ez utóbbinak aránya azonban nagyon alacsony lehet.

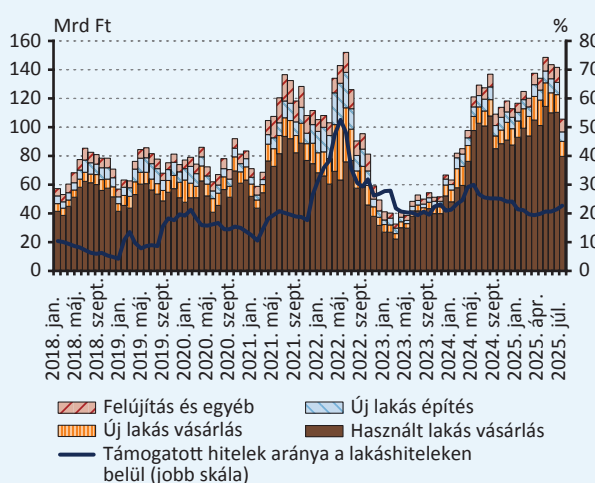
⁶ Ez a növekmény az országos tranzakciószám hozzávetőlegesen 3 százalékát teszi ki, míg vidéken nem jellemző ez a négyzetméterár-kategória. Ez alapján a program árkorlátjaiból fakadó esetleges torzítások az országos lakásárindex értékét érdemben nem befolyásolják. A tranzakciók nagyobb arányának érintettsége esetén például az jelenthetne torzítást, ha az eladók az Otthon Start programban megállapított 1,5 millió forintos négyzetméterár alá csökkentik a piaci alapon e feletti értékű ingatlanok árát, és a lakóingatlan mellett árult egyéb ingatlan (garázs, tároló) árát növelik meg, vagy a lakásban lévő ingóságokat külön szerződésben értékesítik.

3. Lakáscélú hitelezés és otthonteremtési támogatások

2025 első félévében a bankok 808 milliárd forint értékben kötöttek lakáshitel-szerződéseket, ami 26 százalékkal haladta meg az előző év azonos időszaki kibocsátást. Az Otthon Start Program 2025. szeptemberi indulásának bejelentése kivárást hozott nyár végén a hitelfelvételekben, de a hitel segítségével vásárolt lakások aránya 2024 vége óta folyamatosan emelkedett, és a második negyedévben elért 39 százalékos arány meghaladta a hosszú távú átlagot. 2025 első félévében a lakáshitel-szerződések száma mindössze 8 százalékkal nőtt éves összevetésben, így a kibocsátott volumen növekedése mögött főként a lakásárak emelkedésével párhuzamosan növekvő hitelösszegek álltak.

A Hitelezési felmérés alapján 2025 harmadik negyedévében a bankok összességében nem változtattak a lakáshitelek feltételein, a következő fél évben azonban a fokozódó verseny miatt a válaszadók 24 százaléka lazította a hitelfedezeti mutatóban. 2025 harmadik negyedévében a bankok 60 százaléka a lakáshitelek iránti kereslet élénkülését tapasztalta, melynek folytatására 66 százalékuk számít, összhangban az Otthon Start felfutásával. A THM-plafon kivezetése óta a piaci alapú lakáshitelek THM-szintje és kamata lényegében stagnál, így az elmúlt 2 évben a hosszú hozamokhoz képest tartósan 0 és 1 százalékpont közötti felár mellett nyújtották a bankok ezen lakáshiteleket. Szeptembertől a családtámogatásokra nem jogosult, de az Otthon Start keretében hitelt felvevők számára rövid távon lényegesen javul a lakásvásárlás elérhetősége: a piaci kamatozású hitelekhez képest azonos hitelösszeg 28-32 százalékkal alacsonyabb törlesztőrészt jelent a programban. A megemelkedő kereslet a lakáskínálat érdemi és gyors alkalmazkodása nélkül ugyanakkor a lakásárak további felfutását eredményezi, ezért az elérhetőség ilyen mértékű javulása átmeneti lehet.

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

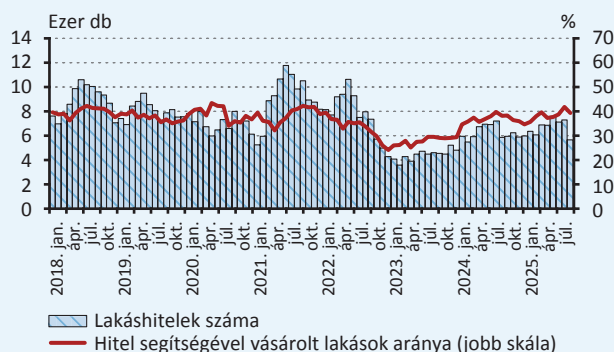


Forrás: MNB.

3.1. JELENTŐS LAKÁSHITELKERESLET MELLÉ ÉRKEZETT AZ OTTHON START, RÖVID TÁVON ÉRDEMI JAVULÁST HOZVA AZ ELÉRHETŐSÉGBEN

Az Otthon Start bejelentése egy dinamikusan bővülő lakáshitel-piacra érkezett. 2025 első félévében a bankok 808 milliárd forint értékben kötöttek lakáshitelszerződéseket, ami 26 százalékkal haladta meg az előző év azonos időszaki kibocsátást. Erre a magas keresletre érkezett az Otthon Start Program 2025. szeptemberi indulásának júliusi bejelentése, mely nyár végén kivárást hozott a lakáshitel-piacon. 2025 augusztusában a korábbi hónapokban megfigyelhető 140 milliárd forint feletti lakáshitel-kihelyezéseket 105 milliárd forint értékű szerződéskötés követte, a használt lakás vásárlására igényelt hitelek 28 százalékos havi szintű visszaesésével (16. ábra). A legkisebb, 15 százalékos csökkenés az új lakás vásárlására felvett hiteleknel következett be. 2025 második negyedévében a lakáshitelek 20 százaléka volt átlamilag kamattámogatott konstrukció, mely arány az Otthon Start felfutásával érdemben emelkedhet.

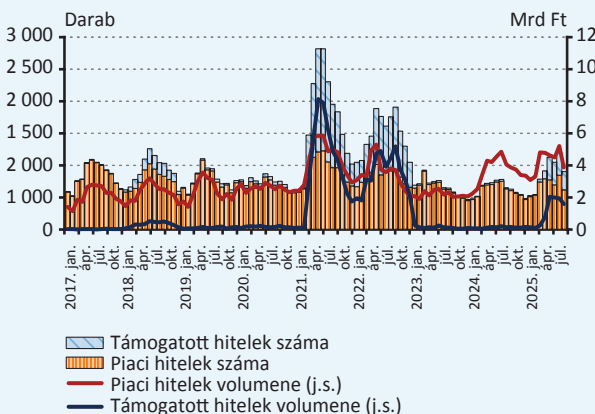
17. ábra
Az új lakáshitelek szerződésszáma és a hitelből történő lakásvásárlás aránya



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
Felújítás és korszerűsítés céljából felvett lakáshitelek volumene és száma



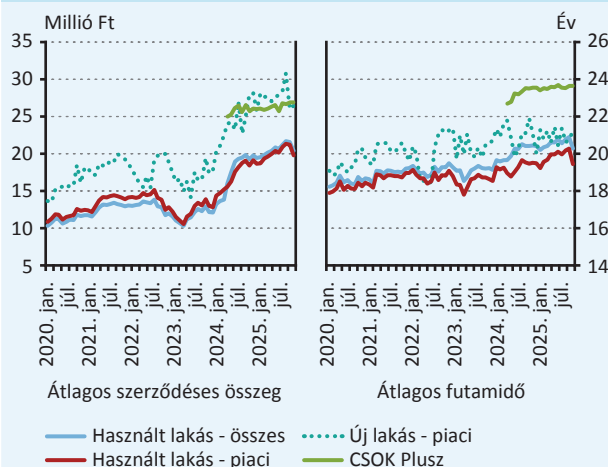
Forrás: MNB.

A megkötött lakáshitel-szerződések számában megfigyelhető volt az Otthon Start miatti kivárás. A hitelintézetek 2025 első félévében 41 ezer lakáshitel-szerződést kötöttek, amely a kihelyezett volumennél visszafogottabb mértékben, mintegy 8 százalékkal nőtt az előző év azonos időszakához képest. Míg 2025 júliusában a megelőző hónapokra jellemző 7 ezer szerződés jött létre, augusztusban már az Otthon Starthoz kapcsolódó kivárás hatására csupán 5700 lakáshitel-szerződést kötöttek, a bankok elmondása szerint ebben a hónapban a hitelközvetítők is visszatartották az ügyfeleket⁷ (17. ábra). Folyamatos emelkedés mellett 2025 második negyedévében a hitel segítségével vásárolt lakások aránya 39 százalékot tett ki, ami így meghaladta a hosszú távú átlagot.

2025-ben az otthonfelújítási programok érdemben támogatják a lakásállomány javítását célzó beruházásokat. 2025-ben augusztussal bezárólag több mint 7 ezer hitel-szerződést kötöttek a bankok lakásfelújítás és korszerűsítés céljából, mintegy 43 milliárd forint értékben. A szerződött volumen 80 százaléka piaci kamatozású hitel volt, ugyanakkor a támogatott hitelek volumenében jelentős bővülés volt megfigyelhető a 2025-től elérhető otthonfelújítási támogatásoknak köszönhetően (18. ábra). 2025. január 1-jétől ugyanis elindult a Vidéki Otthonfelújítási Program az 5000 fő alatti településeken, melynek keretében akár 6 millió forintos kamattámogatott hitel is igényelhető energetikai megkötés nélkül. Emellett 2025. január 20-tól könnyített részvételi feltételekkel és kamatmentes hitellel érhető el az Energetikai Otthonfelújítási Program 73 milliárd forintos keretösszeggel. Ez utóbbi program keretében 2025 első félévében összesen 2577 támogatási kérelmet nyújtott be a lakosság, mintegy 14,5 milliárd forint értékben, mely volumenből 500 millió forint folyósításra került, és további 6 milliárd forint értékű kérelem részesült már pozitív elbírálásban (Melléklet 12. ábra). A 2024. júliusban, még szigorúbb feltételekkel indult otthonfelújítási program keretében az idei évben még 8 milliárd forint értékű folyósítás történt.

⁷ Hitelezési folyamatok, 2025. II. negyedév <https://www.mnb.hu/letoltes/hitelezesi-folyamatok-flyer-2025q2.pdf>

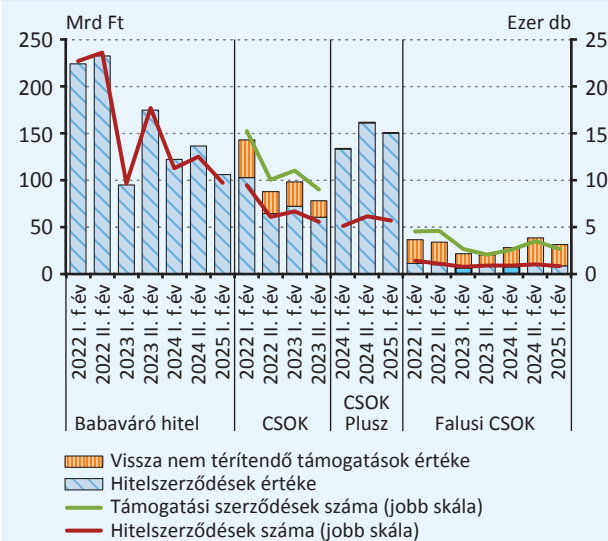
19. ábra
Az új lakáshitelek átlagos szerződéses összege és futamideje



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

Érdemben emelkedett a piaci alapú lakáshitelek átlagos szerződéses összege. 2025 augusztusában a használt lakás vásárlására kihelyezett piaci alapú lakáshitelek átlagos szerződéses összege 19,8 millió forintot tett ki, ami 7 százalékos éves emelkedésnek felelt meg. Az új lakás vásárlására vagy építésére igényelt hitelek esetében 5 százalékos csökkenés volt megfigyelhető, ahol piaci alapon 26,6 millió forintot ért el az átlagos szerződött hitelösszeg 2025. augusztusban (19. ábra). A CSOK Plusz keretében igényelt átlagos hitelösszegek megközelítik az új lakásokra felvett összegeket. A fedezet értékéhez viszonyítva a hitelösszegek vidéken átlagosan 52 százalékot tettek ki, míg Budapesten ennél alacsonyabb, 49 százalék volt az átlagos hitelfedezeti mutató (HFM) a 2025 második negyedévében folyósított hitelek esetében (Melléklet 11. ábra). Az átlagos futamidő az egy évvel korábbi szinthez hasonlóan a CSOK Plusz hitelek esetében 24 év, míg a használt és új lakásokra felvett hitelek esetében rendre 19 és 21 év volt 2025 augusztusában.

20. ábra
Az új támogatott hitelszerződések száma és összege

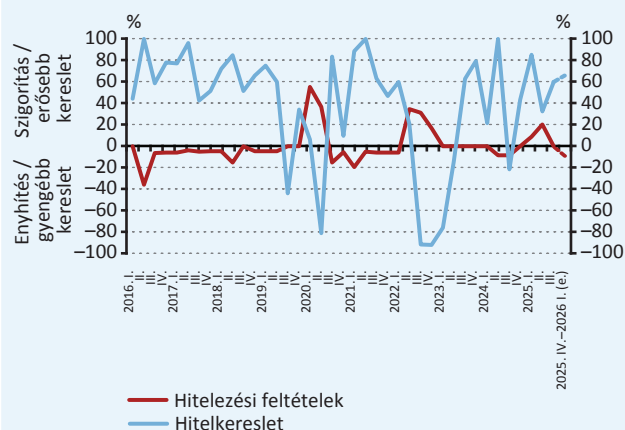


Megjegyzés: Hitelintézeti szektor.
Forrás: MNB.

A támogatott hitelszerződések volumene féléves összevetésben minden konstrukció esetében csökkent. A háztartások 2025 első félévében 150 milliárd forintnyi CSOK Plusz hitelszerződést kötöttek, ami 7 százalékos csökkenést jelent a megelőző félévhez képest (20. ábra). Az új babaváró hitelszerződések értéke ugyanezen időszak alatt 22 százalékkal, 106 milliárd forintra csökkent. Az átlagos hitelösszeg a CSOK Plusz és a babaváró esetében érdemben nem változott, míg a falusi CSOK hitelek esetében a 2024. második félévi 9,5 millió forintról 2025 első félévére 10,2 millió forintra emelkedett. Az emelkedő hitelösszegek ugyanakkor nem ellensúlyozták a szerződésszám csökkenését, így a 2025 első félévében szerződött 9 milliárd forint falusi CSOK hitel 10 százalékkal elmarad a megelőző félévi értéktől.

21. ábra

A lakáscélú hitelfeltételek és a kereslet alakulása



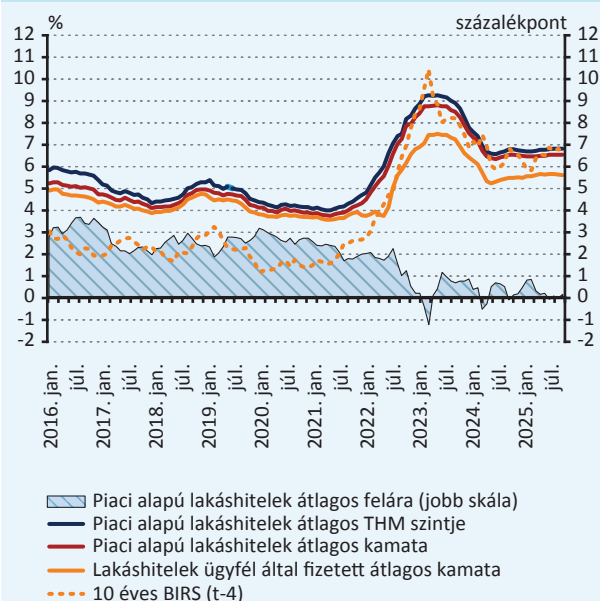
Megjegyzés: A nettó arány a szigorítók és enyhítők, illetve az erősebb és gyengébb keresletet jelző bankok különbsége piaci részesedéssel súlyozva.

Forrás: MNB, a bankok válaszai alapján.

A bankok többsége a lakáshitel-kereslet folytatódó élénkülését tapasztalta 2025 harmadik negyedévében. A Hitelezési felmérésre adott válaszok alapján 2025 harmadik negyedévében a bankok összességében nem változtattak a lakáscélú hitelek sztenderdjein, ugyanakkor nettó értelemben vett 35 százalékuk csökkentette a lakáshitelek felárát. A lazítás okaként a bankok a piaci részesedési célokat nevezték meg. A válaszadó intézmények nettó 9 százaléka lazítást helyezett kilátásba a következő fél évre, emellett a hitelfedezeti mutatóban történő lazítást nettó 24 százalékuk, míg a felárak további csökkentését nettó 17 százalékuk jelezte a fokozódó banki verseny hatására (21. ábra). 2025 harmadik negyedévében a bankok nettó értelemben vett 60 százaléka tapasztalta a lakáshitelek iránti kereslet folytatódó élénkülését, és előretekintve növekvő arányuk, nettó 66 százalékuk számol további keresletélénküléssel, összhangban az Otthon Start felfutásával.

22. ábra

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

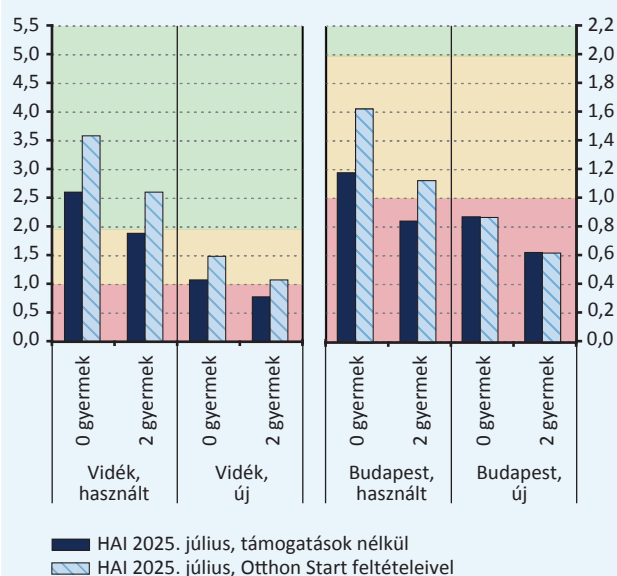


Megjegyzés: Szerződéses volumennel súlyozott átlagos THM és kamat adatok. Az ügyfélkamatok valamennyi lakáshitelt tartalmazzák. A THM-alapú felárak a 4 hónappal korábbi 10 éves BIRS adatok alapján.

Forrás: MNB.

A THM-plafon kivezetése óta 6,5 százalék környékén stagnál a piaci lakáshitelek átlagos kamata. A 2024. július óta, az önkéntes THM-plafon kivezetését követően a piaci alapú lakáshitelek THM-szintje nem változott lényegesen, amiben az élénk piaci verseny is szerepet játszott. Ezzel a piaci alapú lakáshitelek átlagos THM-szintje 2025 augusztusában 6,8 százalékon állt, míg az átlagos hitelkamat 6,6 százalékon stagnált (22. ábra). A bankok az elmúlt két évben tartósan 0 és 1 százalékpont közötti felár mellett nyújtottak lakáshiteleket piaci alapon. A CSOK Plusz révén – ahol augusztussal bezárólag a szerződéseket átlagosan 2,98 százalékos ügyfélkamattal kötötték – a teljes új kibocsátás tekintetében az ügyfél által ténylegesen fizetendő kezdeti átlagkamat 5,6 százalékot tett ki 2025 augusztusában.

23. ábra
Lakásvásárlás elérhetőségére vonatkozó index (HAI)
piaci kamatokkal és Otthon Starttal



Megjegyzés: A lakásvásárlás elérhetőségére vonatkozó index (HAI) azt mutatja, hogy egy két (vidéki, illetve budapesti) átlagkeresettel rendelkező háztartás egy átlagos lakás hitelből történő megvásárlásához szükséges jövedelem hányszorosával rendelkezik. A HAI 2,0 feletti értéke (zöld háttér) esetén a hitel segítségével történő lakásvásárlás egy átlagkeresettel is túlzott pénzügyi kifizettség nélkül megvalósítható, míg 1,0 alatti érték (piros háttér) esetében két átlagkereset sem elegendő ehhez. Gyermek nélkül 45 négyzetméteres, 2 gyermek esetén 65 négyzetméteres lakással, átlagos négyzetméterárakkal számolva. HFM = 70%, JTM = 30%, futamidő = 20 év. A budapesti újlakás-tranzakciók többsége az ár- és négyzetméterár-korlátok miatt nem lesz jogosult az Otthon Start Programban való részvételre.

Forrás: KSH, MNB.

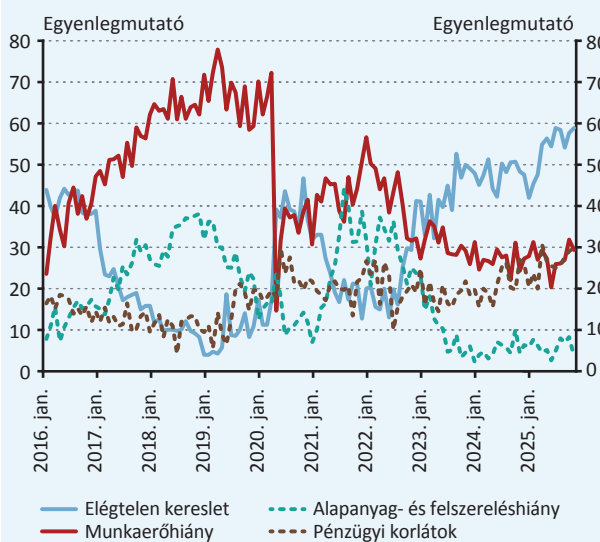
Rövid távon a hitelfelvevők széles körének jelentősen javul a lakásvásárlás elérhetősége. Szeptembertől azon hitelfelvevők, akik eddig családtámogatásokra nem voltak jogosultak, de az Otthon Start Program feltételeinek megfelelnek, a piaci kamatozású hitelekhez képest 28–32 százalékkal alacsonyabb jövedelem mellett is képesek lehetnek ugyanakkora (legfeljebb 50 millió forintos) összegű hitel törlesztésére, így lényegesen javul számukra a lakásvásárlás elérhetősége (23. ábra). A megemelkedő kereslet a lakáskínálat érdemi és gyors alkalmazkodása nélkül ugyanakkor a lakások tovább drágulását eredményezi, ezért az elérhetőség ilyen mértékű javulása átmeneti lehet. A kedvező kamatozás jelentette alacsonyabb törlesztőrészeket kezdeti hatását csak a lakások nagyon jelentős (40-50 százalékos) emelkedése oltaná ki – ezzel a keresletbővítő hatás is hosszantartó lehet –, de a szükséges önerő mértékén keresztül ennél kisebb áremelkedés is kizoríthatja a piacról az Otthon Start révén hitelképesé vált vásárlók egy részét.

4. Újlakás-kínálat

2025 első három negyedévében 7,5 ezer új építésű lakóingatlan kapott használatbavételi engedélyt Magyarországon, 14 százalékkal kevesebb, mint a megelőző év azonos időszakában, és legutóbb 2016-ban volt ennél kisebb az év azonos időszakában átadott lakások száma. 2025 első három negyedévében 20 ezer lakásra adtak ki építési engedélyt, ami 37 százalékkal meghaladta 2024 azonos időszaki adatát. Az építési engedélyek száma elsősorban a fővárosban bővült, ami- ben szerepet játszhatott, hogy a fejlesztők a 2025. júliusban szigorodó építési szabályozási követelmények (TÉKA) miatt előrehozhatták egyes projektek építési engedélyezését. 2025. első félévben országosan több mint duplájára, Budapesten pedig több mint háromszorosára nőtt az elkezdett társasházi építkezések lakásszáma. A lakásépítési költségek nemzetközi összehasonlításban is jelentős mértékben, éves szinten 7,4 százalékkal emelkedtek 2025 első félévében.

2025 harmadik negyedévének végén Budapesten 17,7 ezer lakás építését tartalmazó projekt fejlesztése és értékesítése volt folyamatban, ami éves összevetésben 47 százalékos bővülést jelent. A második negyedévi rekord mennyiségű, több mint 4000 lakás után 2025 harmadik negyedévében is relatív magas számú újlakás értékesítését kezdték meg a fejlesztők, alkalmazkodva a megnövekedett kereslethez. Ezzel a szabad, még megvásárolható fővárosi újlakások száma 11 százalékkal bővült éves összevetésben, míg vidéken mindössze 3 százalékos bővülés volt megfigyelhető. Budapesten 2025 harmadik negyedévében 2080 újjépítésű társasházi lakást adtak el, ami éves összevetésben 44 százalékos forgalomnövekedést jelent. A harmadik negyedévben a fővárosi szabad újlakások mintegy negyedét árazták át, melyek többsége árcsökkentést jelentett, ezeknek ugyanakkor csak kis része kapcsolódhatott az Otthon Start árkorlátokhoz történő igazításokhoz. A fővárosi újlakások átlagos négyzetméterára 1,77 millió forintba emelkedett 2025 harmadik negyedévére, mely továbbra is magas, 15 százalékos éves drágulást jelent. A harmadik negyedévben a budapesti újlakáskínálat 17 százaléka felelt volna meg az Otthon Start feltételeinek, ugyanakkor a negyedév során újonnan piacra kerülő lakások esetében 29 százalék ez az arány.

24. ábra
Az építőipari termelést gátló tényezők



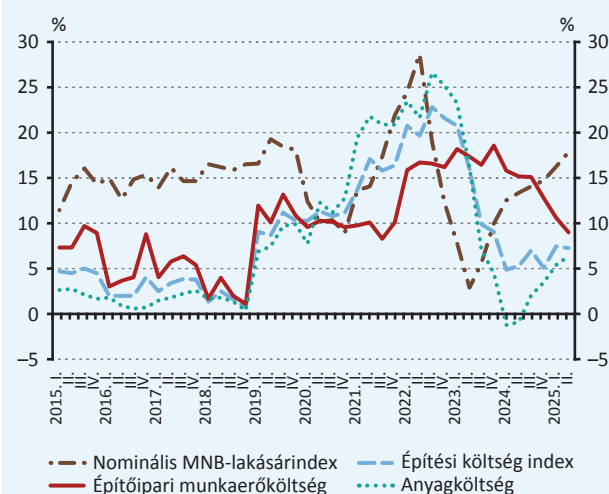
Megjegyzés: Szezonálisan igazított adatok. Az adatsor 2025. októberig tart.

Forrás: Európai Bizottság.

4.1. AZ ÉPÍTŐIPAR ÖSSZESEGÉBEN ELÉGTELEN KERESLETET TAPASZTAL, DE A LAKÓPROJEKT-HITELEK IRÁNT FOLYAMATOSAN NŐ AZ ÉRDEKLŐDÉS

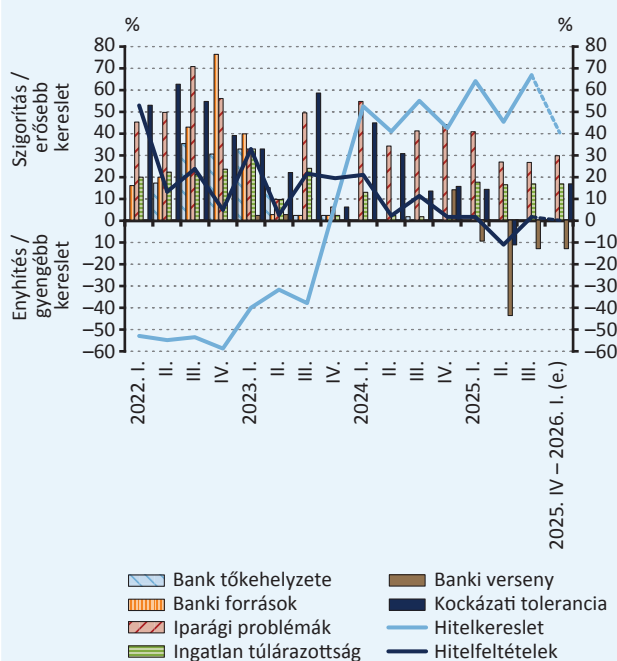
Az elégtelen kereslet fogja vissza leginkább az építőipari vállalatok teljesítményét. A vállalatok körében folytatott felmérések alapján 2025. január és október között az építőipari vállalatok mintegy 45–59 százalékát korlátozta a termelésben az elégtelen kereslet (24. ábra). A visszafogottabb állami megrendelések is csökkentették az építőipari keresletet. A hazai építőipar termelésén belül az állami megrendelések aránya a 2019–2021 közötti időszak közel 60 százalékos szintjeiről 2024 végére 40 százalék körüli szintre csökkent, és 2025. június végén az állami megrendelések aránya 38 százalékot tett ki a 4 negyedéves gördülő építőipari kibocsátásból. A munkaerőhiány az építőipari vállalatok 20–32 százalékánál, míg a pénzügyi korlátok 20–31 százalékuknál jelentettek nehézséget. Az alapanyag- és felszerelési hiány a vállalatok 2–8 százalékánál jelentett hátráltató tényezőt az elmúlt hónapokban. Az építőiparban alkalmazottak száma 2023 eleje óta enyhén csökkent, majd 2025-ben stagnált (Melléklet 13. ábra). Az építőiparban tapasztalható szakemberhiány következtében a vállalatok a munkaerő megszerzésének nehézségére tekintettel eddig nem folyamodtak nagyobb leépítésekhez. Ezzel párhuzamosan

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 munkaerőhiányt, mint termelést korlátozó tényezőt megjelölő vállalatok aránya a korábbi évekhez képest alacsonyabb szinten ingadozik.

A hazai lakásépítési költségek 7,4 százalékkal emelkedtek 2025 első felében az előző év azonos időszakához képest. Ezen belül az anyagköltségek gyorsuló ütemben, 5,9 százalékkal, az építőipari munkaerőköltségek pedig mérséklődő ütemben, de így is a nemzetgazdasági és versenyszféra átlagot meghaladva, 9,8 százalékkal nőttek éves összevetésben (25. ábra). A hazai lakásépítési költségek 2025 második negyedévi növekedési üteme a legmagasabbak közé tartozott EU-s összevetésben, az Európai Unióban átlagosan csupán 1,1 százalékkal nőttek a lakásépítési költségek éves alapon (Melléklet 14. ábra).

2025 harmadik negyedévében változatlan hitelfeltételek mellett is élénkülő keresletről számoltak be a bankok a lakásprojekt-hitelek iránt. A Hitelezési felmérésre adott válaszok alapján 2025 harmadik negyedévében a bankok összességében nem változtattak a lakásprojekt-hitelek feltételein, melyen 2025 negyedik és 2026 első negyedévében sem terveznek változtatni (26. ábra). 2025 harmadik negyedévében a bankok nettó értelemben vett 67 százaléka élénkülő keresletet tapasztalt a lakásprojekt-hitelek iránt 2025 második negyedévéhez képest, és a következő fél évre előretekintve is 40 százaléuk további keresletélénkülésre számít ezen szegmensben, amiben szerepet játszhat az Otthon Start kapcsán megszerezhető kiemelt beruházási státusz is. A lakóingatlan-projektek elindítását befolyásoló tényezőket együttesen vizsgálja – a projektek jövedelmezőségének becslésén keresztül – az 1. keretes írás.

1. keretes írás

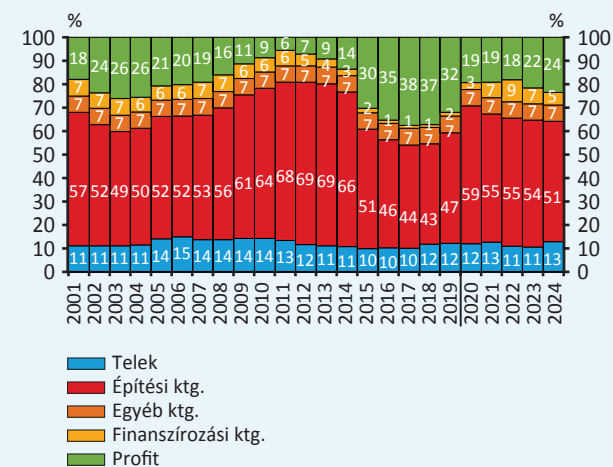
A budapesti lakóingatlan-projektek saját tőkére vetített megtérülésének becslése

Magyarországon a pénzügyi világválság óta tartósan alacsony az újonnan épített lakások száma, a lakásfejlesztések elindítására ható tényezőket ezért érdemes részleteiben vizsgálni. 2024-ben a hazai lakásállomány megújulási rátája mindössze 0,3 százalék volt, ami európai uniós összehasonlításban a legalacsonyabb érték. Az újonnan épített lakások számát többek között az is meghatározza, hogy a lakóingatlanok fejlesztése üzletileg milyen jövedelmezőséget biztosít. Ez utóbbi tényező számszerűsítése érdekében keretes írásunkban azt vizsgáljuk, hogy Budapesten időben hogyan alakulhatott egy sematikus lakóingatlan-projekt saját tőkére vetített belső megtérülési rátája. A vizsgálat korlátja egyrészt, hogy a valóságban az egyes – azonos időszakban indított – fejlesztések számos paraméterben jelentősen eltérhetnek, másrészt, hogy a fejlesztők a projektek elindításáról az előzetesen becsülhető, ex ante jövedelmezőség alapján döntöttek, míg a számításaink többnyire ex post (a lakásár- és költségdinamikát ismerő) jövedelmezőségre vonatkoznak. Vizsgálatunk ugyanakkor alkalmas a jövedelmezőség időbeli változásainak általános megragadására, így segítheti az újlakáskínálat alakulásának jobb megértését.

Jövedelmezőségi számításaink a következő adatokra és feltételezésekre építenek, melyek ingatlanfejlesztőkkel, projektfinanszírozó bankokkal, valamint a KSH-val való egyeztetés alapján alakultak ki:

- A projekt hossza 4,5 év, ebből 2 év a telekelőkészítés és engedélyeztetés, 2,5 év az építkezés.
- Az építkezés 10 negyedéve alatt a lakások egyenletes értékesítésével, így az időszak alatti átlagos nettó négyzetméterárral számolunk. Az ebből származó bevételt fix 7 százalékkal növeljük a garázsok, tárolók értékesítéséből fakadóan. A bevételek pénzárama a projekt végén jelentkezik, mivel hitelezett fejlesztések esetében a vevői pénzek a projekt végéig az MNB 6/2023. (VI.23.) számú ajánlásával összhangban olyan óvadéki számlára kerülnek, amelyen biztosítható a vételárresztletek zárolása.
- A telek és telekrendezés költségeit úgy kalibráltuk, hogy az az árbevétel 10–15 százaléka között ingadozzon a lakáspiac ciklikus pozíciójától is függően, valamint a telek építkezést 2 évvel megelőző beszerzésének figyelembevételével. A telekhez kapcsolódó pénzáram 80 százaléka a projekt kezdetén, 10–10 százaléka az előkészítés 1. és 2. évében jelentkezik.
- A hasznos négyzetméterre vetített építési költségeket szintén 10 negyedév átlagaként határoztuk meg, magas minőségi kategóriára elvégzett költségbecslések alapján. A költségek a teremgarázshoz szükséges mélyépítési munkákat is figyelembe veszik. A pénzáram az építkezés ideje alatt egyenletesen jelentkezik.
- Az egyéb költségekre (elsősorban tervezési és engedélyezési, jogi, marketing és értékesítési költségek) az árbevétel 7 százalékát allokáltuk. A pénzáram a teljes 4,5 éves projekthossz alatt egyenletesen jelentkezik.
- A projekt költségeinek 30 százalékát a saját tőke, 70 százalékát változó kamatozású banki hitel finanszírozza. Pénzáram tekintetében a saját forrás kerül először elköltésre, majd fokozatos a hitelfelvétel a további felmerülő költségekre, végül a tőkerész és a kamatok törlesztése a projekt végén, egyben történik.

Budapesti újlakás-projekt nettó bevételének 1 hasznos négyzetméterre eső költségfelbontása, az építkezés kezdetének éve szerint



Megjegyzés: A függőleges vonal az építési költségek idősorában való, korszerűbb lakásminőségből fakadó törest jelöli.

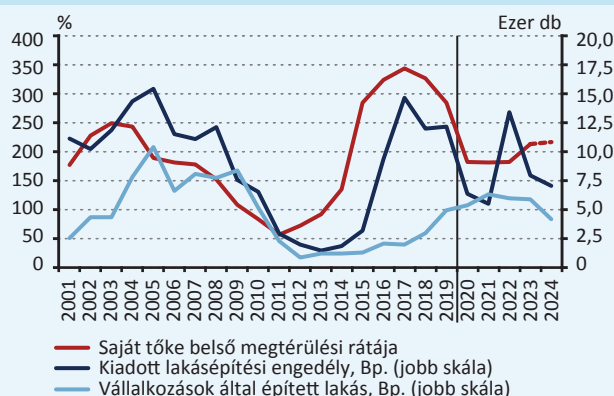
Forrás: MNB, KSH.

Vizsgálatunk alapján az újlakás-projektek megtérülését elsősorban a nettó lakásárak és az építési költségek aránya befolyásolja, míg a finanszírozási költség szerepe kisebb. A lakóingatlan-projektek értékesítési bevételeinek profit-tartalma 2015-től a kedvezményes 5 százalékos lakásáfa bevezetésével jelentősen nőtt, majd később a dinamikusan emelkedő építési költségek és a korszerűbb lakásminőségre vonatkozó elvárások révén mérséklődött. A 2022–23-ban megemelkedő projekthitel-kamatok ideiglenesen magasabb finanszírozási költségeket eredményeztek, de azok a 2024-ben építeni kezdett projektek esetében már csak a nettó bevétel 5 százalékát tették ki, ami megfelel a hosszú távú átlagnak. Összességében az is látható, hogy a projektek jövedelmezősége hosszútávú átlagban magas, de nagyon érzékeny az üzleti ciklusokra és a szabályozói változásokra, így a fejlesztők által vállalt kockázat is jelentős mértékű.

Az építési engedélyszám összefüggést mutat a megtérüléssel, de a legjobban jövedelmező időszakok után is kevés lakás épült. Eredményeink alapján a saját tőke belső megtérülési rátája a budapesti lakásfejlesztéseknél hosszú távú átlagban 19,5 százalékos, a 2020–22-ben elkezdett építkezések esetében 18 százalékos körüli lehetett, a 2023–24-ben elkezdetteknek pedig 21,3–21,7 százalékos éves megtérülést becslünk. Az átlagnál kedvezőbb jövedelmezőség a 2000-es években, valamint a kedvezményes lakásáfa bevezetését követően is megmutatkozott a fejlesztők számára kiadott lakásépítési engedélyk számának érdemi növekedésében. A 2015–2019 között elkezdett építkezések kedvező megtérülése néhány év csúszással a vállalkozások által átadott lakások emelkedő számában is jelentkezett, ugyanakkor a közelmúlt legmagasabb építésszáma, a 2021-ben vállalkozások által átadott 6,3 ezer budapesti lakás is mindössze 0,7 százalékat tette ki a fővárosi lakásállománynak (az elmúlt 10 év átlagában ez az arány 0,44 százalék).

Az elmúlt két év javuló megtérüléséhez kedvezőtlen megfizethetőség, így gyenge lakhatási célú kereslet társult. Elemzésünkben a teljes időhorizonton azzal számoltunk, hogy a fejlesztő az építkezés időtartama alatt minden lakást – árcsökkentés nélkül – értékesíteni tud, ez azonban megfelelő kereslet híján nem mindig tud megvalósulni. A HAI, vagyis a lakásvásárlás elérhetőségére vonatkozó mutató támogatások nélkül számított értéke a budapesti új lakások esetében 2022 óta 1 alatti, ami azt jelenti, hogy egy két budapesti átlagkeresettel rendelkező tipikus háztartás nem tud túlzott pénzügyi kifizettség nélkül piaci hitellel 45 négyzetméteres új lakást vásárolni. A kedvezőtlen megfizethetőségből fakadóan gyenge lakhatási célú kereslet visszafoghatja a fejlesztőket az építési volumen növelésében, mivel az a hosszabb értékesítési időszak (és a költségoldali nyomás) révén alacsonyabb megtérülési rátát eredményezne.

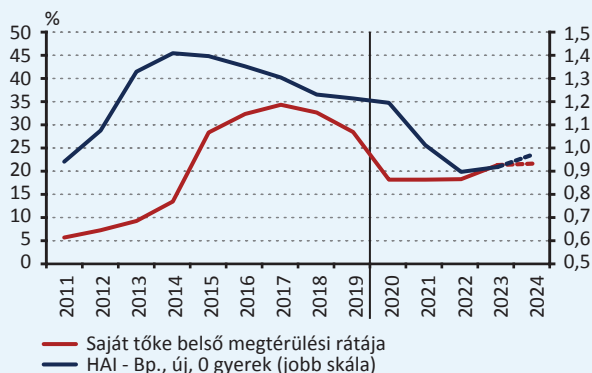
A lakásfejlesztések megtérülési rátája, a lakásépítési engedélyk száma és a vállalkozások által épített lakások száma Budapesten



Megjegyzés: Az építkezés kezdetének éve szerint. A függőleges vonal az építési költségek idősorában való, korszerűbb lakásminőségből fakadó törést jelöli.

Forrás: MNB, KSH.

A lakásfejlesztések megtérülési rátája és az új lakások elérhetősége vonatkozó indexe (HAI) Budapesten

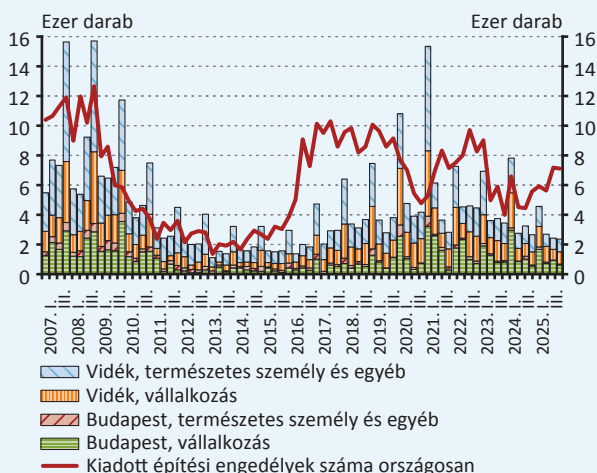


Megjegyzés: A megtérülés a projekt kezdésének éve szerint. A függőleges vonal az építési költségek idősorában való, korszerűbb lakásminőségből fakadó törést jelöli. Átlagos HAI az értékesítés időtartamának 2,5 évére.

Forrás: MNB, KSH.

27. ábra

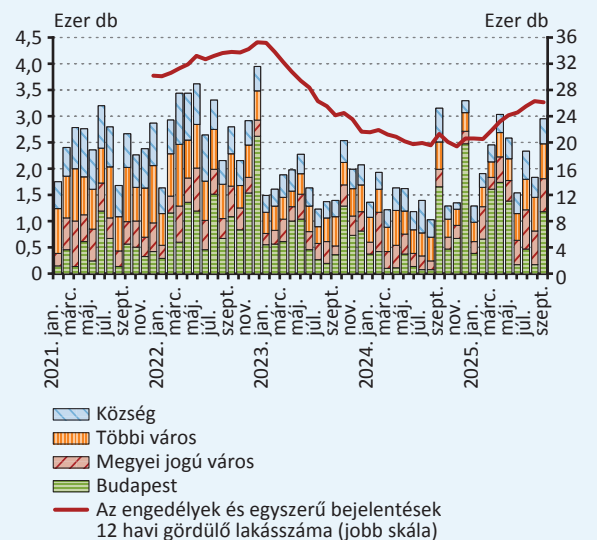
Az átadott új építésű lakások száma elhelyezkedés és építettő szerinti bontásban



Forrás: KSH.

28. ábra

A kiadott építési engedélyek és egyszerű bejelentések lakásszáma



Forrás: KSH.

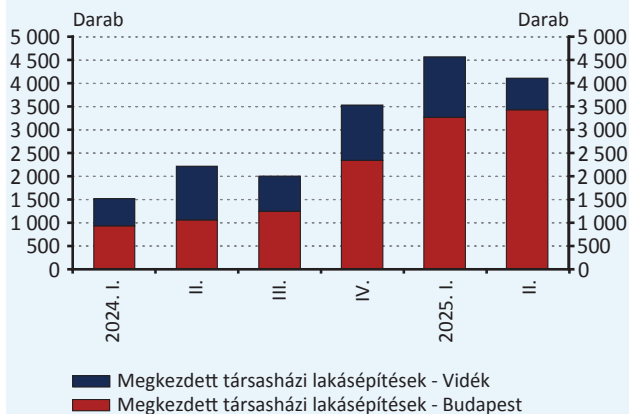
4.2. 2025-BEN KEVÉS LAKÁS KÉSZÜL EL, DE AZ ÉPÍTÉSKEZDÉSEK SZÁMA MÁR EMELKEDIK

2025. első három negyedévében országosan 14 százalékkal, Budapesten 9 százalékkal csökkent az átadott lakások száma 2024 azonos időszakához képest. 2025 első három negyedévében 7,5 ezer új építésű lakóingatlan kapott használatbavételi engedélyt Magyarországon, 14 százalékkal kevesebb, mint az előző év azonos időszakában, és legutóbb 2016-ban adtak át ennél kevesebb lakást (27. ábra). A természetes személyek által építtetett lakóingatlanok (főként családi házak) száma 28 százalékkal csökkent 2025 első kilenc hónapjában éves összevetésben. A vállalkozói lakásépítések esetében Budapesten 7 százalékkal csökkent, vidéken stagnált az első három negyedévben átadott lakások száma éves összevetésben.

2025 első három negyedévében 37 százalékkal több lakás kapott építési engedélyt, mint az előző év azonos időszakában, legjobban a budapesti engedélyek lakásszáma nőtt. A Magyarországon kiadott építési engedélyek és egyszerű lakásépítési bejelentések 12 havi gördülő lakásszáma 2024. november óta emelkedik (28. ábra). 2025 első három negyedévében közel 20 ezer lakásra adtak ki építési engedélyt, ami 37 százalékkal meghaladta 2024 azonos időszaki adatát. A legnagyobb, 131 százalékos bővülés Budapesten volt megfigyelhető ugyanezen időszak alatt, de a megyei jogú városokban is 43 százalékkal nőtt a kiadott építési engedélyek lakásszáma, főként társasházi lakásépítésekre vonatkozó engedélyeké. A kiugró második negyedévi adatot az okozhatta, hogy 2025. július 1-jétől szigorúbb építési szabályozási előírásokat (TÉKA)⁸ kell alkalmazni az építési engedélyezési és egyszerű bejelentési eljárásokban, így a fejlesztők előrehozhatták egyes projektek építési engedélyezését, mielőtt az új szabályozás életbe lépne. A szintén magas harmadik negyedévi engedélyezett lakásszámban pedig már a szeptember 1-jén elindított Otthon Start Programhoz kapcsolódó, újlakás-kínálatot élénkítő intézkedések is szerepet játszhattak.

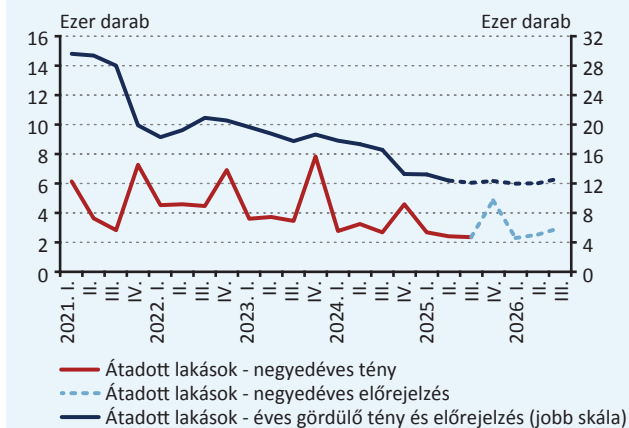
⁸ A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet.

29. ábra
Többlakásos projektekben megkezdett lakásépítések és a kiadott építési engedélyek száma



Megjegyzés: Az építési engedélyek a családi házakat is tartalmazzák.
Forrás: iBuild, KSH.

30. ábra
A használatbavételi engedélyt kapott lakások számának előrejelzése



Forrás: KSH, MNB.

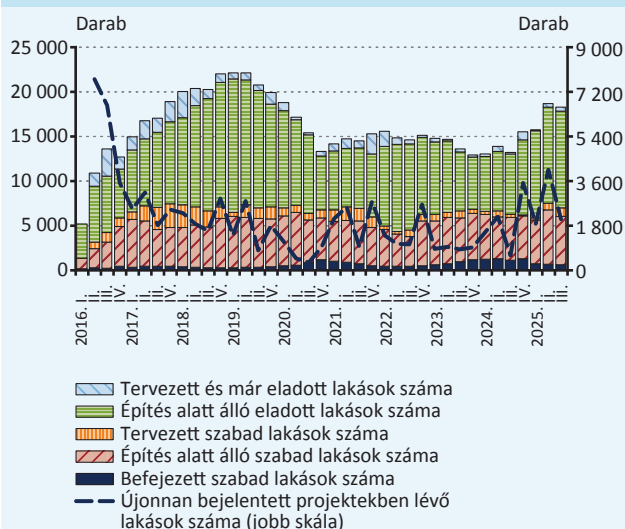
2025. első félévben Budapesten több mint háromszorosára nőtt az elkezdett társasházi építkezések lakásszáma. 2025. első félévben jelentősen megemelkedett a többlakásos építési projektekben elkezdett lakások száma, mintegy 8,7 ezer lakás építése indult el országos szinten (29. ábra). Az első félévben országosan 133 százalékkal több lakás építését kezdték meg többlakásos épületekben, mint az előző év azonos időszakában, ezen belül Budapesten 238 százalékkal, a fővároson kívül pedig 13 százalékkal nőtt a lakásszám. Az elkezdett budapesti társasházépítések lakásszáma 2024. negyedik negyedév óta ugrott meg jelentősen, az addigi negyedékenként 900–1200 lakásról 2300–3400 lakásra emelkedett az építéskezdekések száma.

Az újonnan átadott lakások száma a következő egy évben még alacsony marad. Rövid távú előrejelzésünk alapján 2025. év egészében 12,4 ezer lakás átadása várható, ami 7 százalékos csökkenést jelent éves összevetésben (30. ábra). 2026 első három negyedévében nem várható az új lakások számának növekedése, az emelkedő építéskezdekések hatása – az építési időből fakadóan – majd csak ezt követően jelenhet meg az átadott lakások számában. Hosszabb távon – legkorábban 2027-től – ösztönözheti a megépült lakások számának bővülését, hogy a Kormány kiemelt beruházással nyilváníthatja azokat az ingatlanfejlesztéseket, melyek keretében legalább 250 lakás épül, és a megvalósuló lakások legalább 70 százaléka megfelel az Otthon Start Program lakásokra vonatkozó feltételrendszerének (legfeljebb 1,5 millió forintos négyzetméterár és legfeljebb 100 millió forintos vételár).

4.3. A JELENTŐSEN NÖVEKVŐ ELADÁSOK HATÁSÁRA BŐVÜLT A FŐVÁROSI ÚJLAKÁSKÍNÁLAT

2025-ben a megnövekedett keresletre a fejlesztők jelentős számú újlakás meghirdetésével reagáltak. 2025 harmadik negyedévében Budapesten 17,7 ezer lakás építését tartalmazó projekt fejlesztése és értékesítése volt folyamatban, ami éves összevetésben 47 százalékos bővülést jelent. A második negyedévi rekord mennyiségű, több mint 4000 lakás után 2025 harmadik negyedévében is viszonylag magas számú, 2043 új lakás értékesítését kezdték meg a fejlesztők, reagálva a megnövekedett keresletre. Ezzel a szabad, még megvásárolható újlakások száma 11 százalékos éves bővülést követően 6929 lakást tett ki 2025 szeptemberében (31. ábra). A harmadik negyedévben újonnan értékesítésre kerülő lakások összesen 36 projekthez kapcsolódtak, és ezen lakások 29 százaléka felelt meg az Otthon Start árjellegű feltételeinek, ami valamivel magasabb arányt jelent a teljes budapesti kínálathoz képest. A vidéki településeken

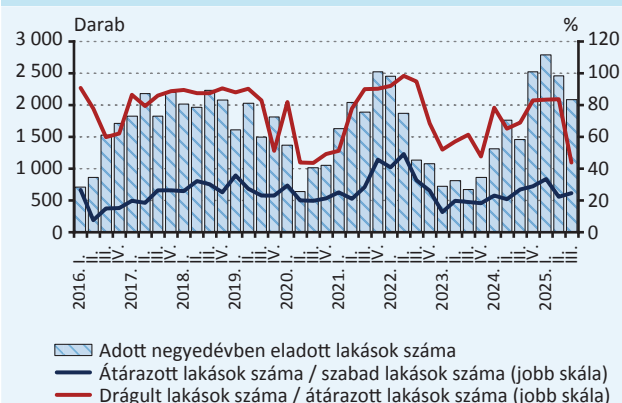
31. ábra
A Budapesten fejlesztés és értékesítés alatt álló új projektek lakásainak elérhetősége és az új bejelentések lakásszáma



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

Forrás: ELTINGA – Budapesti Lakáspiaci Riport.

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



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

Forrás: ELTINGA–Budapesti Lakáspiaci Riport.

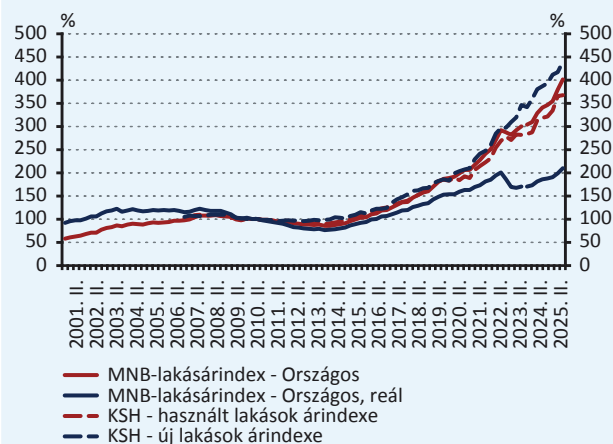
2025 második és harmadik negyedévében 1597 lakás került újonnan a piacra, ezzel a fejlesztés és értékesítés alatt álló vidéki újlakáskínálat 20 százalékos éves bővülést követően 11,2 ezer lakást tett ki 2025 szeptemberében (Melléklet 16. ábra).

Összességében tovább drágultak a budapesti újlakások, de nagy számban fordultak elő árcsökkentések is 2025 harmadik negyedévében. Budapesten 2025 harmadik negyedévében 2080 újjépítésű társasházi lakást adtak el (elő- és végszerződések együtt), ami éves összevetésben 44 százalékos forgalomművekedést jelent (32. ábra). A vizsgált negyedévben a szabad lakások 24 százalékát árazták át, de nagyobb arányban (56%) árcsökkentést hajtottak végre, szemben az elmúlt negyedévekben jellemző, a lakások 70-80 százaléka esetében látott áremeléshez képest. Az árak mérséklésében az Otthon Start bejelentése kismértékben játszhatott szerepet, a szabad kínálaton belül 1 százalék alatti arányban volt megfigyelhető, hogy az Otthon Start árkorlátaihoz igazították a lakás árát vagy négyzetméterárát. Az árcsökkentések nagyobb része az értékesítési célok elérését segíthette. Az újonnan piacra kerülő lakások magas hirdetési árai révén a fővárosi újlakások átlagos négyzetméterára 1,77 millió forintra emelkedett 2025 harmadik negyedévére, mely továbbra is magas, 15 százalékos éves drágulást jelent, ugyanakkor negyedéves alapon stagnált az átlagos négyzetméterár. Az Otthon Start hitel feltételeinek a budapesti aktuális újlakáskínálat csupán 17 százaléka, míg vidéken a szabad újlakások 57 százaléka felel meg.

5. A melléklet ábrái

1. LAKÁSPIACI KERESLET ÉS LAKÁSÁRAK

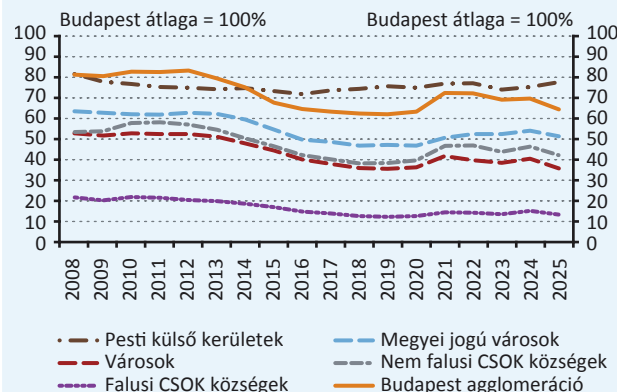
1. ábra
Nominális és reál MNB-lakásárindex és a KSH lakásárindexei (2010 = 100%)



Megjegyzés: A reál árindex fogyasztói árindekszel deflálva.

Forrás: MNB, KSH.

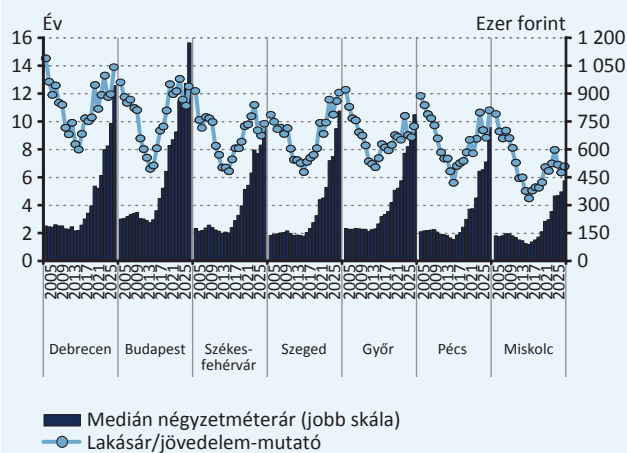
2. ábra
Átlagos négyzetméterárak településtípusok szerint



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

Forrás: NAV, MNB.

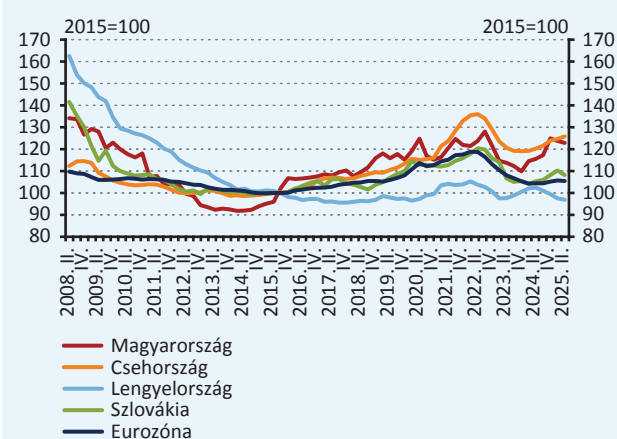
3. ábra
Lakásár/jövedelem-mutató Magyarország régióközpontjaiban



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

Forrás: KSH, MNB.

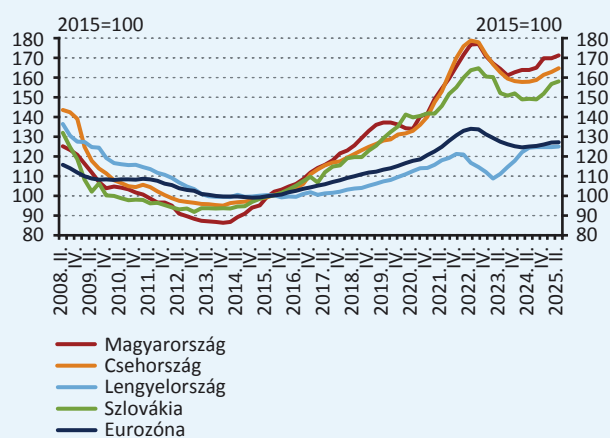
4. ábra
Lakásár/jövedelem-mutató alakulása a V4 országokban és az eurozónában



Megjegyzés: Szezonálisan igazított adatok.

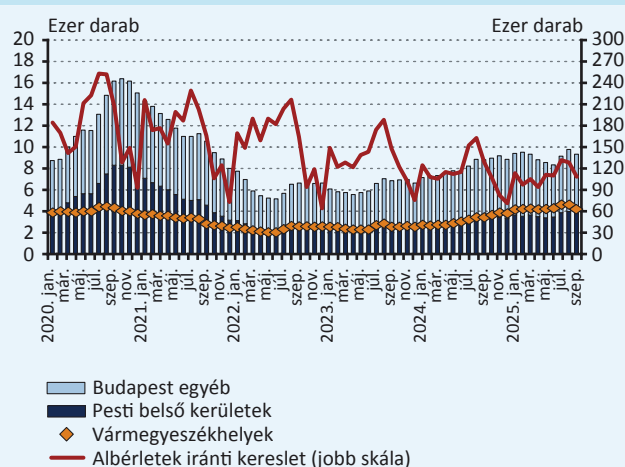
Forrás: OECD.

5. ábra
Lakásár/bérleti díj mutató alakulása a V4 országokban és az eurozónában



Megjegyzés: Szezonálisan igazított adatok.
Forrás: OECD.

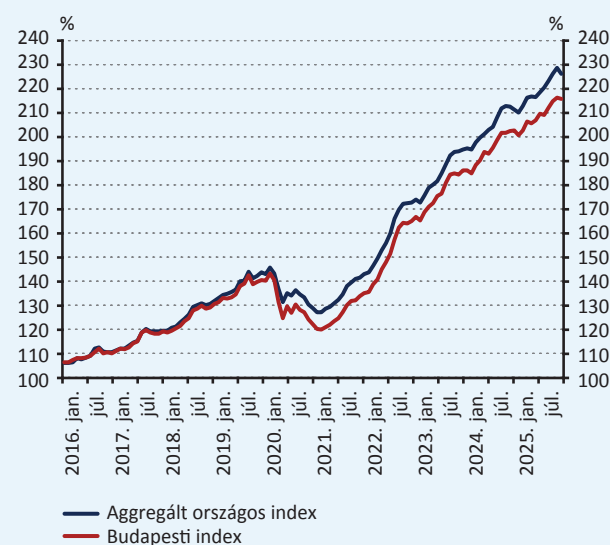
6. ábra
Bérletre kínált egyedi hirdetések száma az ingatlan.com portálon az adott hónap utolsó napján, valamint az albérletek iránti kereslet az adott hónapban



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

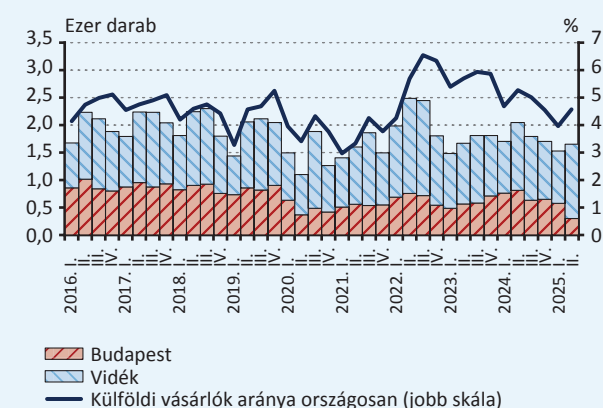
Forrás: ingatlan.com.

7. ábra
Lakbérindexek az ingatlan.com kínálatában szereplő kiadó lakáshirdetések alapján (2015 = 100%)



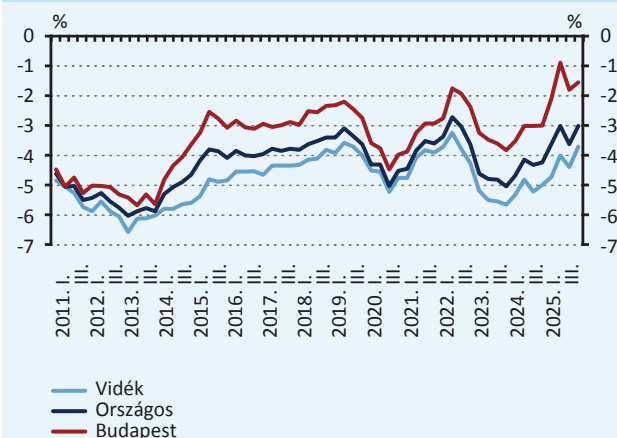
Forrás: ingatlan.com, KSH.

8. ábra
A külföldi vásárlók aránya és becsült tranzakciószáma a lakáspiacon



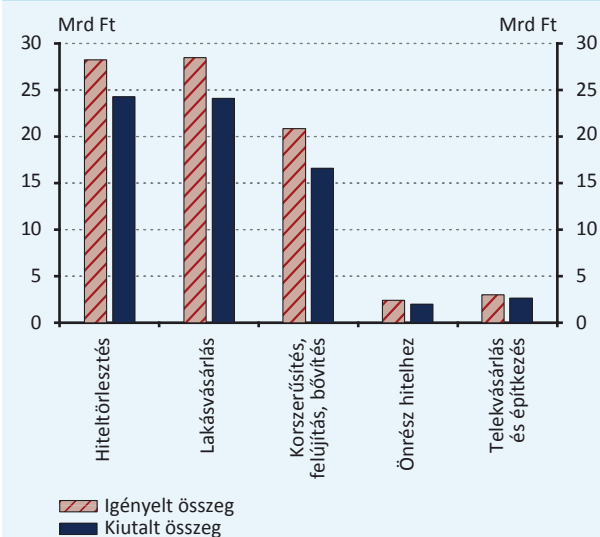
Forrás: NAV, MNB.

9. ábra
A tranzakciós ár medián eltérése az utolsó hirdetési ártól



Forrás: Lakáspiaci közvetítói adatok.

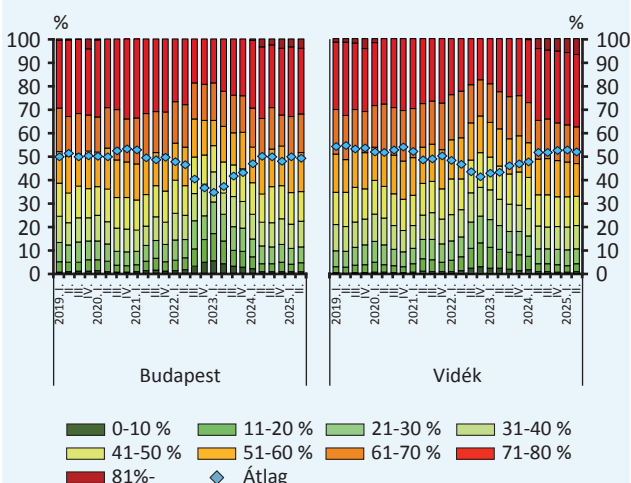
10. ábra
Az önkéntes nyugdíjpénztári megtakarítások ingatlancélú felhasználására igényelt és kiutalt összeg 2025. augusztus végéig



Forrás: MNB.

2. LAKÁSCÉLÚ HITELEZÉS ÉS OTTHONTEREMTÉSI TÁMOGATÁSOK

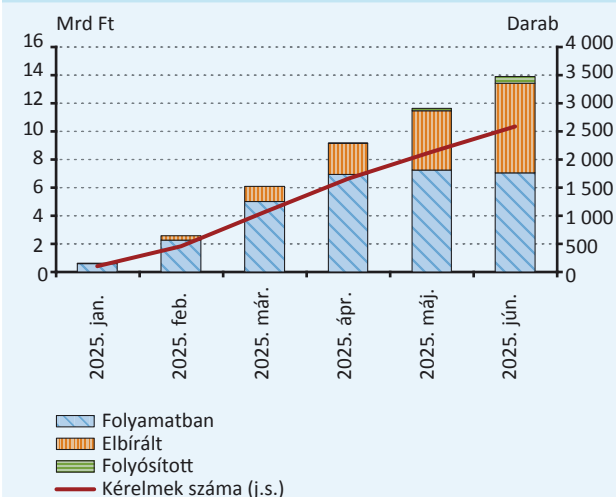
11. ábra
Az új kibocsátású lakáshitelek megoszlása HFM-mutató szerint



Megjegyzés: Volumen alapú eloszlás.

Forrás: MNB.

12. ábra
Az otthonfelújítási hitelprogramban benyújtott kérelmek kumulált száma és volumene

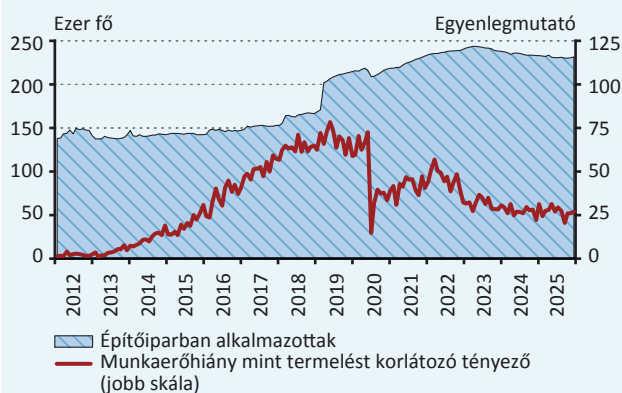


Megjegyzés: Csak a 2025-től elérhető KEHOP otthonfelújítási program adatait tartalmazza.

Forrás: NGM.

3. ÚJLAKÁS-KÍNÁLAT

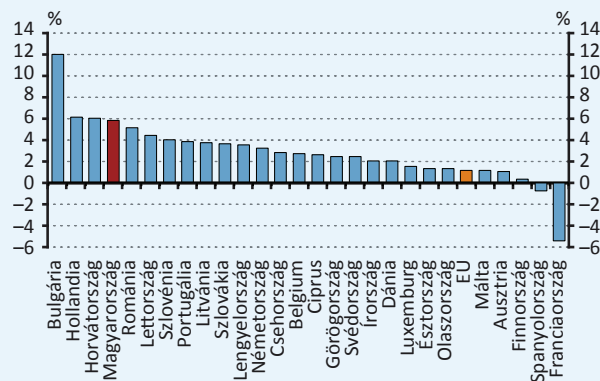
13. ábra
Az építőiparban alkalmazottak száma



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

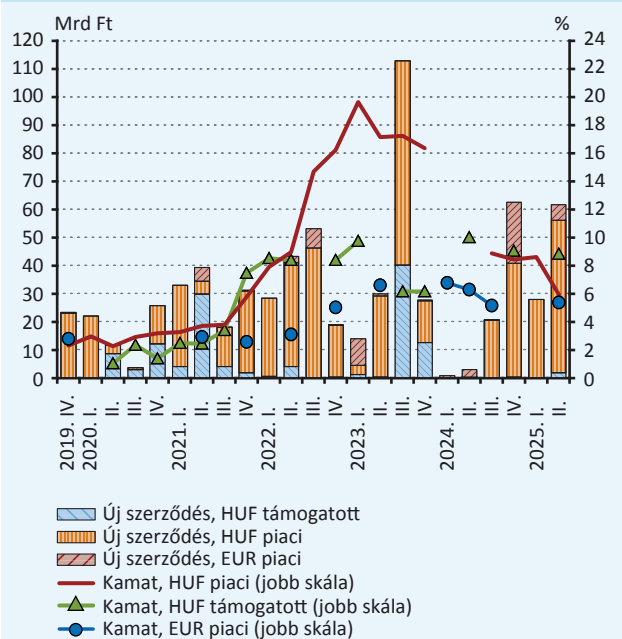
Forrás: KSH, Európai Bizottság, MNB.

14. ábra
A lakásépítési költségek éves változása az EU országokban 2025 második negyedében



Forrás: Eurostat.

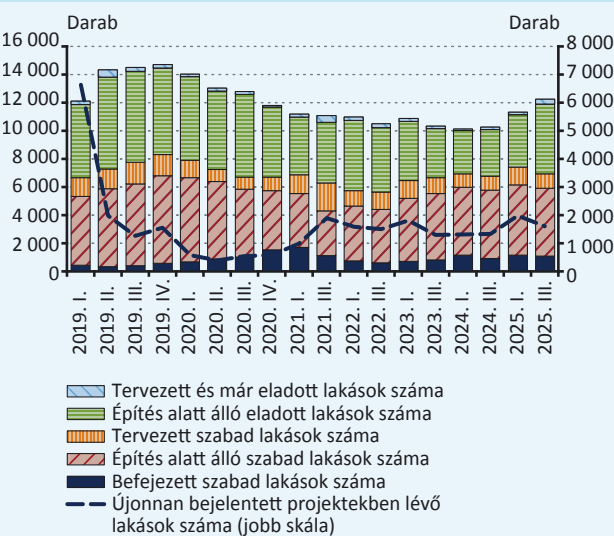
15. ábra
A hitelintézetek lakásprojekthitel-szerződéskötései és az új lakásprojekt-hitelek átlagos ügyleti kamatlába



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, amelyeken nem szerepel átlagos kamat az ábrán, az adatszolgáltatásban nem szerepelt olyan új hitelszerződés, amely kamatadattal is rendelkezett.

Forrás: MNB.

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

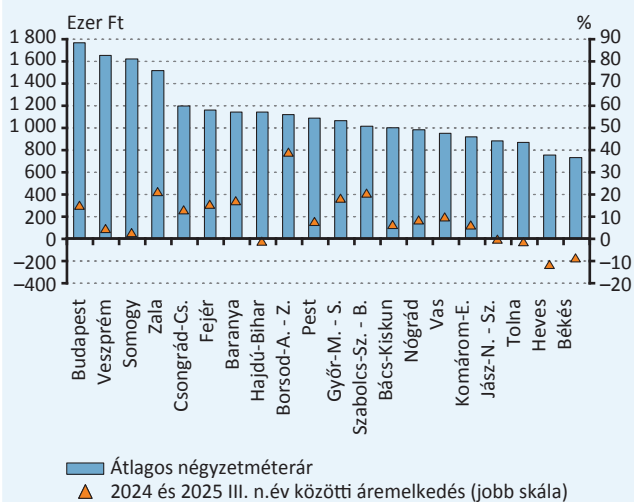


Megjegyzés: A legalább 10 lakásos társasházi fejlesztések alapján.

Forrás: ELTINGA – Vidéki lakáspiaci riport.

17. ábra

Az új lakások átlagos négyzetméterárának alakulása
2025 III. negyedévében



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

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

LAKÁSPIACI JELENTÉS

2025. november

Nyomda: Prospektus Kft.
8200 Veszprém, Tartu u. 6.

mnb.hu

©MAGYAR NEMZETI BANK

1054 BUDAPEST, SZABADSÁG TÉR 8-9.