



# LAKÁSPIACI JELENTÉS, 2023. MÁJUS

---





KÉRDÉSEK  
sajto@mnb.hu

## A PREZENTÁCIÓ FELÉPÍTÉSE

**I. Érdemben visszaeső lakáspiaci kereslet**

**II. Csökkenő lakásárak hatására enyhülő lakáspiaci felülértékeltség**

**III. Az építőipar nehézségei miatt alacsony fejlesztési aktivitás, növekedési tartalékokkal**



KÉRDÉSEK  
sajto@mnb.hu

## ÖSSZEFOGLALÓ ÜZENETEK



### A hazai lakáspiacon 2022 második félévétől fordulat következett be:

- Jelentősen **visszaesett a tranzakciók száma** (2023. I.: -43% év/év).
- A **lakásárak** nominálisan **enyhén csökkentek** (2022. IV.: -3,6% q/q).
  - **Enyhült** a lakásárak fundamentumokhoz viszonyított **felülértékeltisége**.
- A lakáspiaci fordulat az **EU számos országában** megfigyelhető (15 tagállamban csökkentek a lakásárak év végén).



### Az újlakás-kínálat nem bővült érdemben 2022-ben, és EU-s összehasonlításban alacsonynak számít.

- 2023 első negyedében jelentősen **csökkent a lakásépítések és az építési engedélyek száma** is.
- Bővül ugyanakkor Budapesten az **építési engedélyt szerzett társasházi újlakás-projektek lakásszáma** a kedvezményes áfa lehetőségével, a kínálati oldal így **növekedési tartalékokkal rendelkezik**.



KÉRDÉSEK  
sajto@mnb.hu

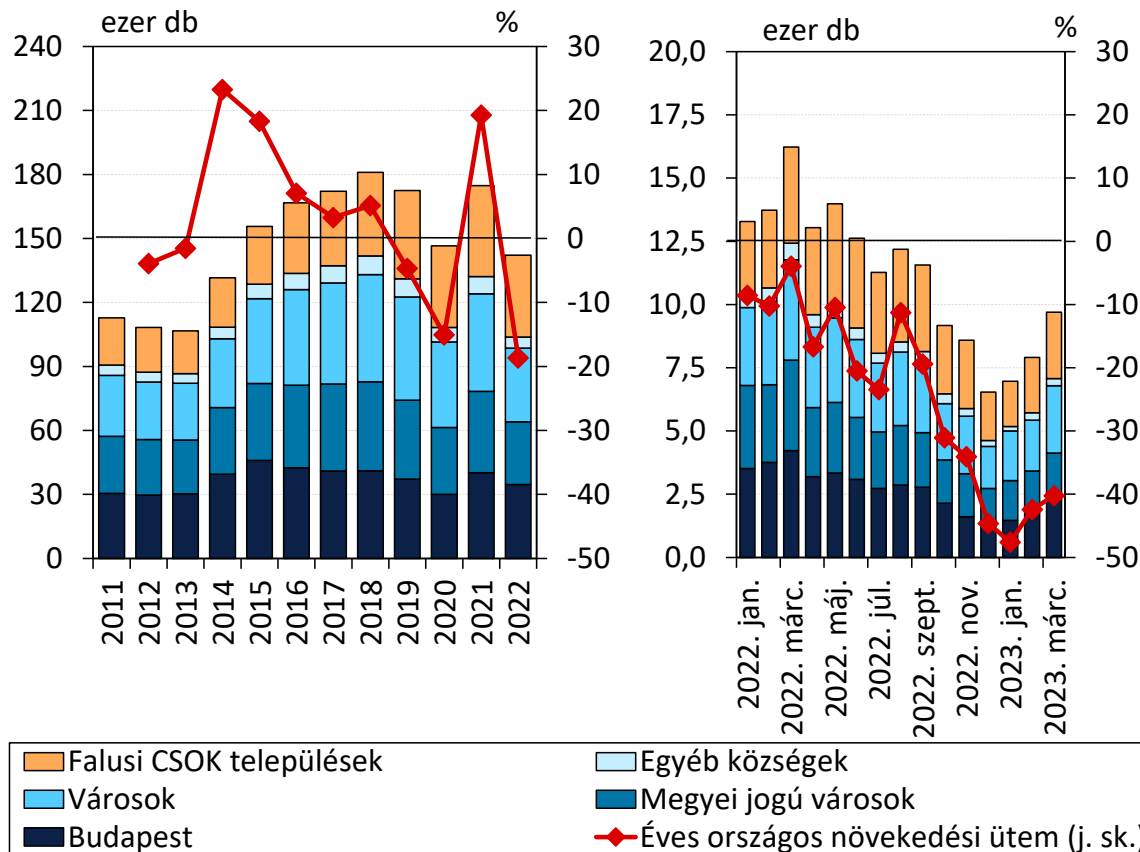
# I. LAKÁSPIACI KERESLET

A LAKÁS- ÉS A LAKÁSHITELEZÉSI PIACOT  
EGYARÁNT CSÖKKENŐ KERESLET ÉS  
MÉRSÉKLŐDŐ AKTIVITÁS JELLEMZI, A  
LAKÁSPIACOK FORDULATA AZ EU TAGÁLLAMOK  
SZÉLES KÖRÉBEN MEGFIGYELHETŐ



KÉRDÉSEK  
sajto@mb.hu

## JELENTŐS VISSZAESÉS LÁTHATÓ A LAKÁSPIACI ADÁSVÉTELEK SZÁMÁBAN



Tranzakciószám és éves változás:

**2022: 142 ezer, -19% év/év**



**2023 I. negyedév (2022 IV. negyedév) év/év változása:**

- **Országos: -43% (-36%)**
- **Budapest: -52% (-47%)**



EU-szinten 12 országra érhető el tranzakciószám-adat: **2022 IV.-ben 11 országban csökkenés, a medián év/év változás -18% (AT és SI -20% és -24%).**

A kereslet visszaeséséhez a **bizonytalan gazdasági kilátások** miatti kivárás, a **magas árszint** és a **csökkenő hitelezés** járultak hozzá.

### Lakáspiaci tranzakciók száma településtípusonként

Megjegyzés: Kizárólag a magánszemélyek 50 és 100 százalékos tulajdonszerzéseit figyelembe véve. 2021. júliustól 2022.

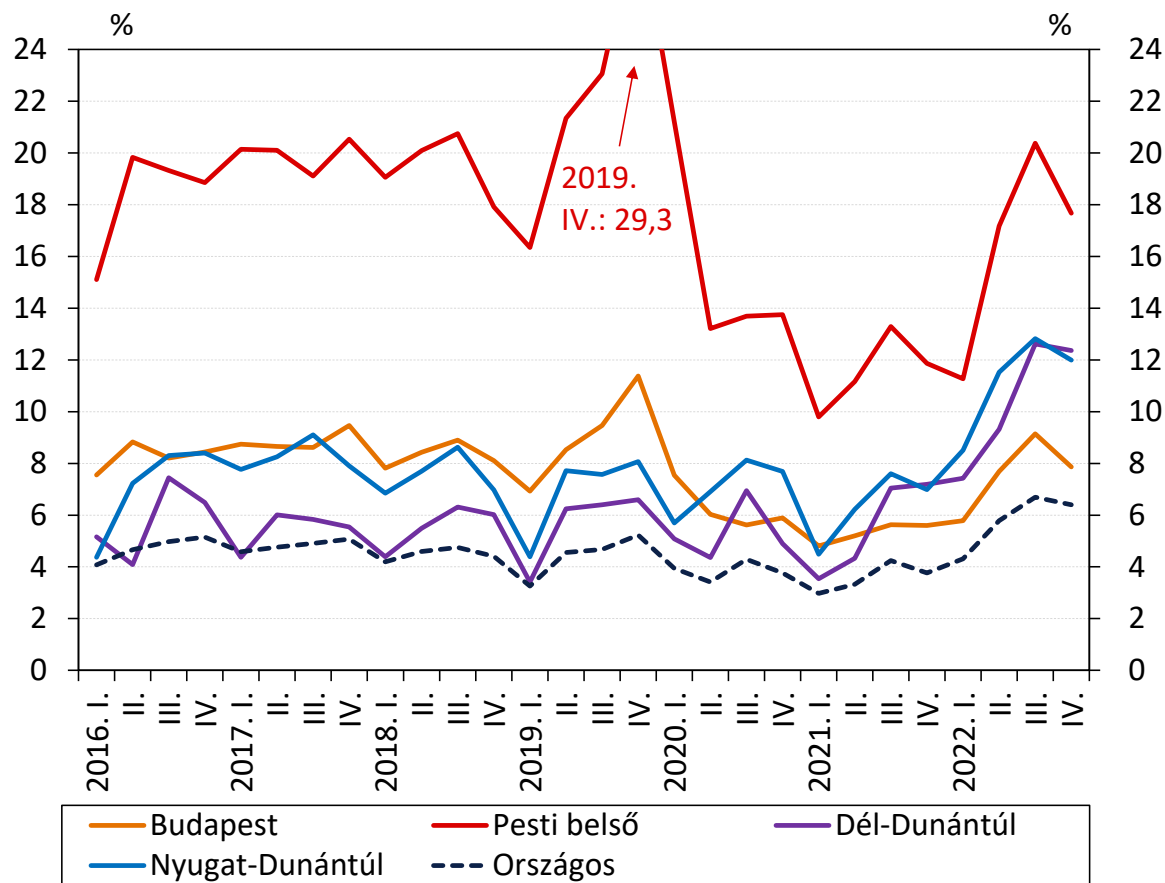
szeptemberig a NAV illeték adatbázis adatai a településtípusonkénti feldolgozottsági szint becslése alapján korrigálva. 2022.

októbertől ingatlanközvetítők tranzakciói és becsült piaci részesedése alapján. Forrás: NAV, MNB, lakáspiaci közvetítői adatbázis.

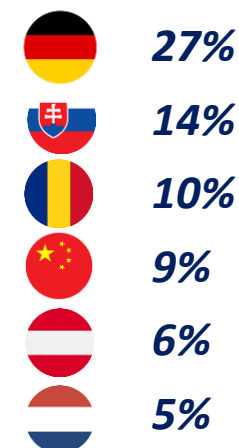


KÉRDÉSEK  
sajto@mb.hu

## ORSZÁGSZERTE TARTÓSAN MEGNŐTT A KÜLFÖLDI LAKÁSVÁSÁRLÓK ARÁNYA 2022-BEN



- A külföldi vásárlók magasabb aránya a vidéki településeken és a fővárosban is megfigyelhető volt.
- Legnagyobb mértékben a **dél-dunántúli és nyugat-dunántúli régiókban, valamint a pesti belső kerületekben** nőtt az arányuk.
- A **külföldi vásárlókon belül 2022-ben:**



A külföldi vásárlók aránya a budapesti és a vidéki lakáspiacon

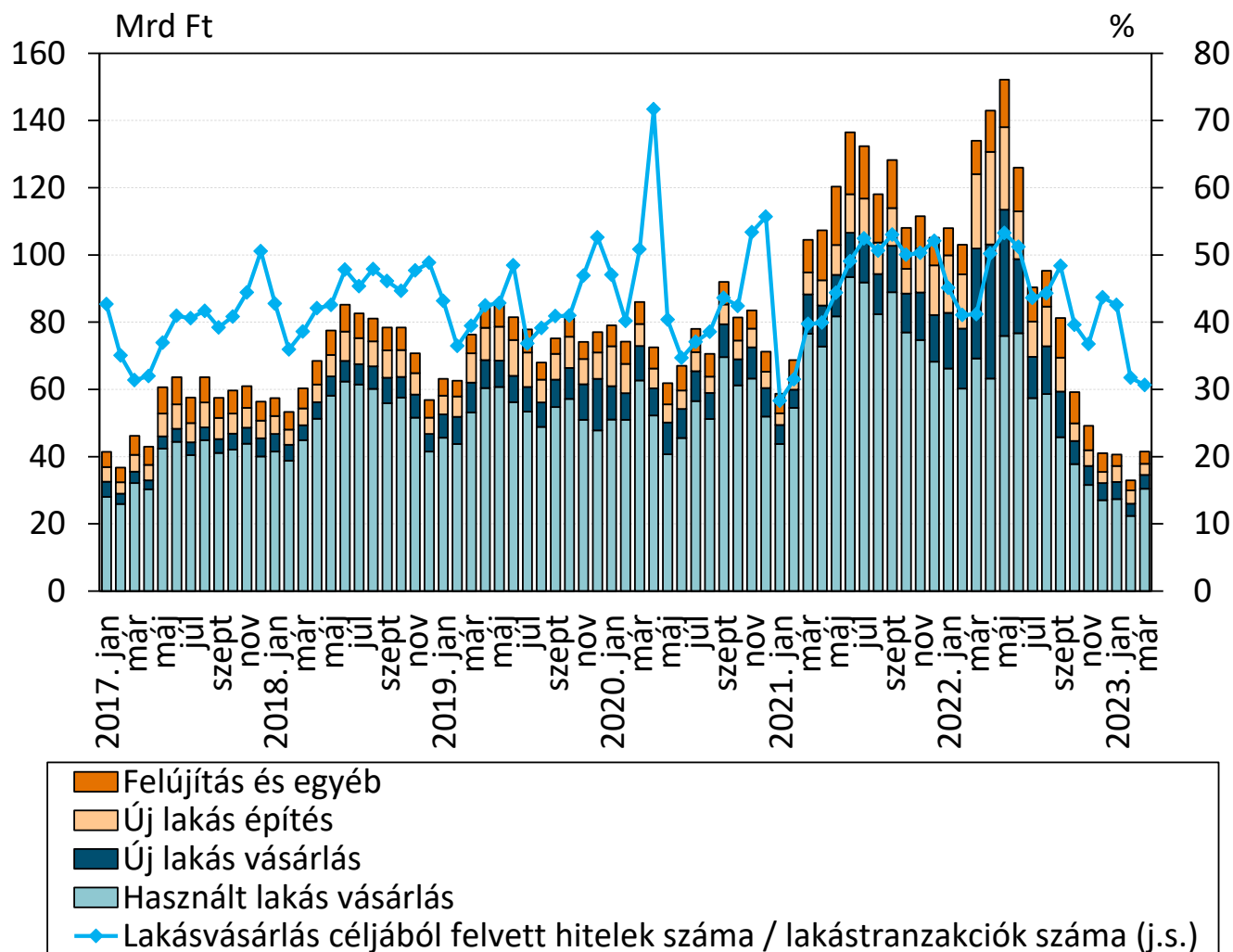
Megjegyzés: Pesti belső kerület: V., VI., VII., VIII., IX.

Forrás: MNB.



KÉRDÉSEK  
sajto@mnk.hu

# ÉVES SZINTEN 69 SZÁZALÉKKAL ESETT VISSZA AZ ÚJ LAKÁSHITEL-VOLUMEN MÁRCIUSBAN



**Kibocsátott volumen**  
(szerződésszám) **változása:**  
2023. március év/év

**Lakáshitelek összesen:**  
-69% (-53%)

**Felújítás és egyéb:**  
-64% (-32%)

**Új lakás építés:**  
-85% (-79%)

**Új lakás vásárlás:**  
-87% (-80%)

**Használt lakás  
vásárlás:**  
-56% (-47%)

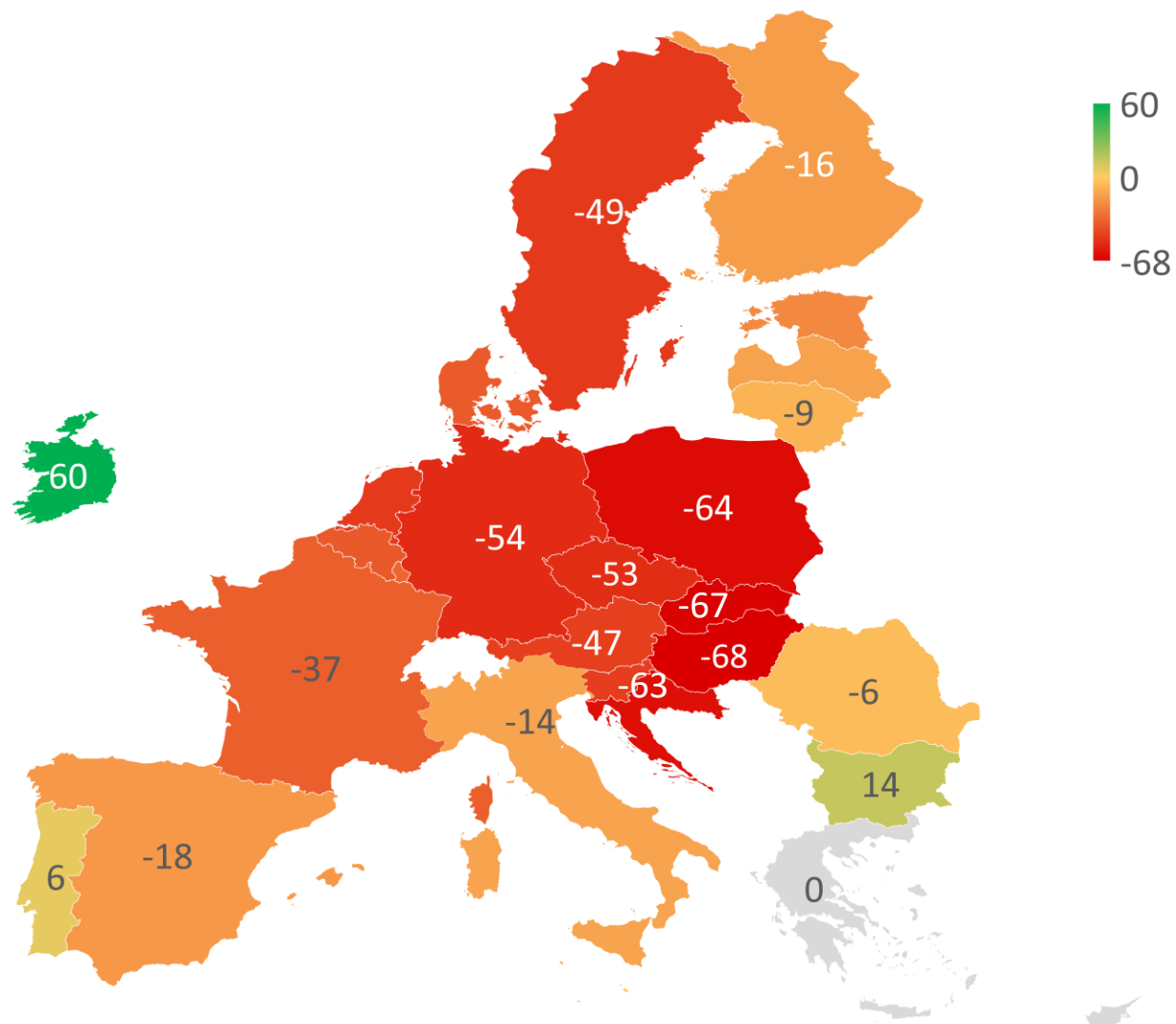
**Hitel/tranzakció arány**  
2023 I.-ben 34% volt.

A lakáshitelek kibocsátása hitelcél szerint és a hitelből történő lakásvásárlás aránya



KÉRDÉSEK  
sajto@mnb.hu

## AZ EU SZÁMOS ORSZÁGÁBAN JELENTŐSEN VISSZAESETT A LAKÁSHITEL-KIBOCSÁTÁS 2023 ELEJÉN



Az új kibocsátású lakáshitel-volumen éves változása az EU tagállamokban, 2023 február

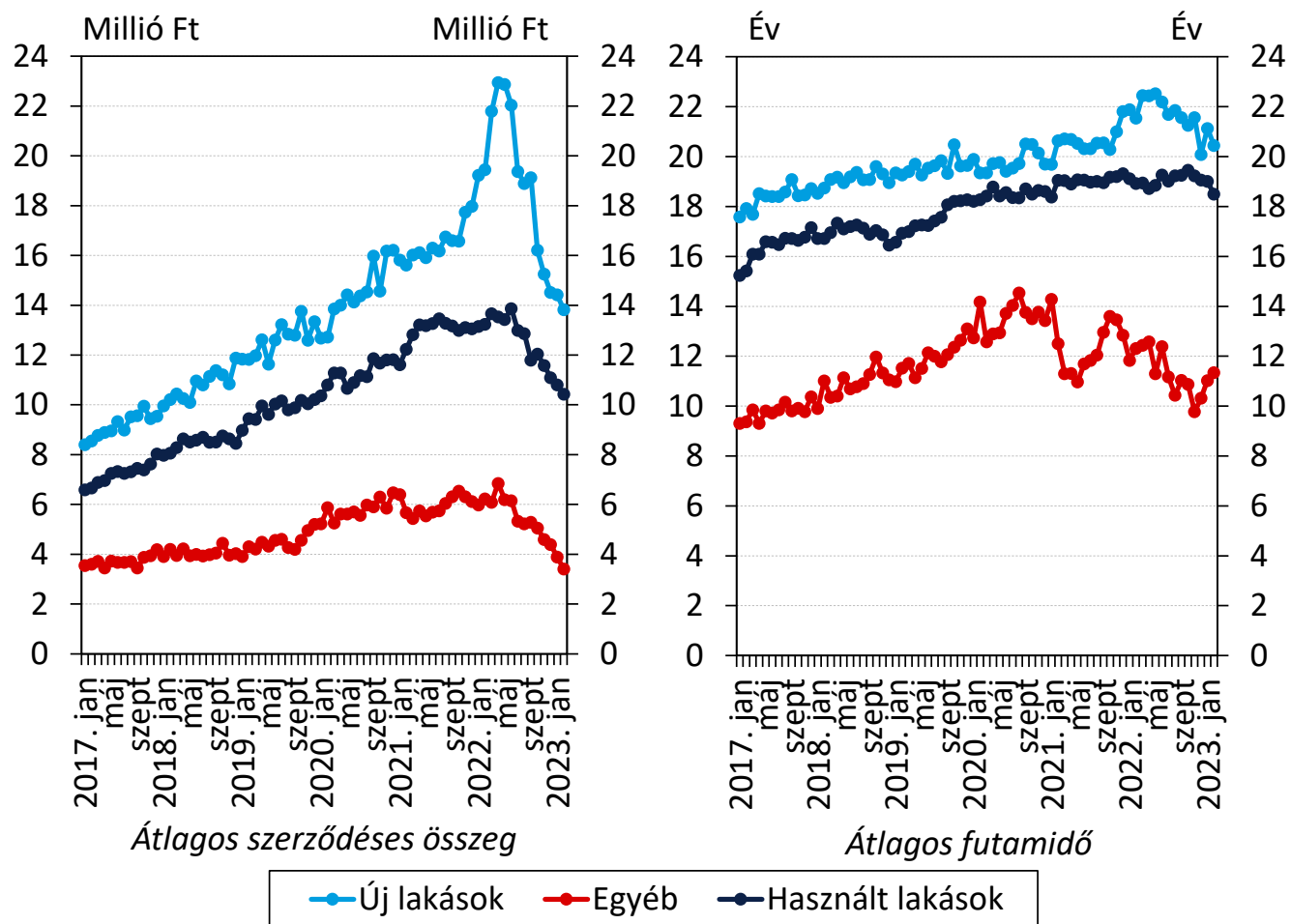
Megjegyzés: A szürkével jelzett országokban nem áll rendelkezésre adat. Forrás: EKB.





KÉRDÉSEK  
sajto@mb.hu

## ÉRDEMBEN CSÖKKENT A LAKÁSCÉLRA IGÉNYELT ÁTLAGOS HITELÖSSZEG



### Az új lakáshitelek átlagos szerződéses összege és futamideje

Megjegyzés: A futamidők szerződéses összeggel súlyozott átlagok.

Forrás: MNB.



KÉRDÉSEK  
sajto@mnb.hu

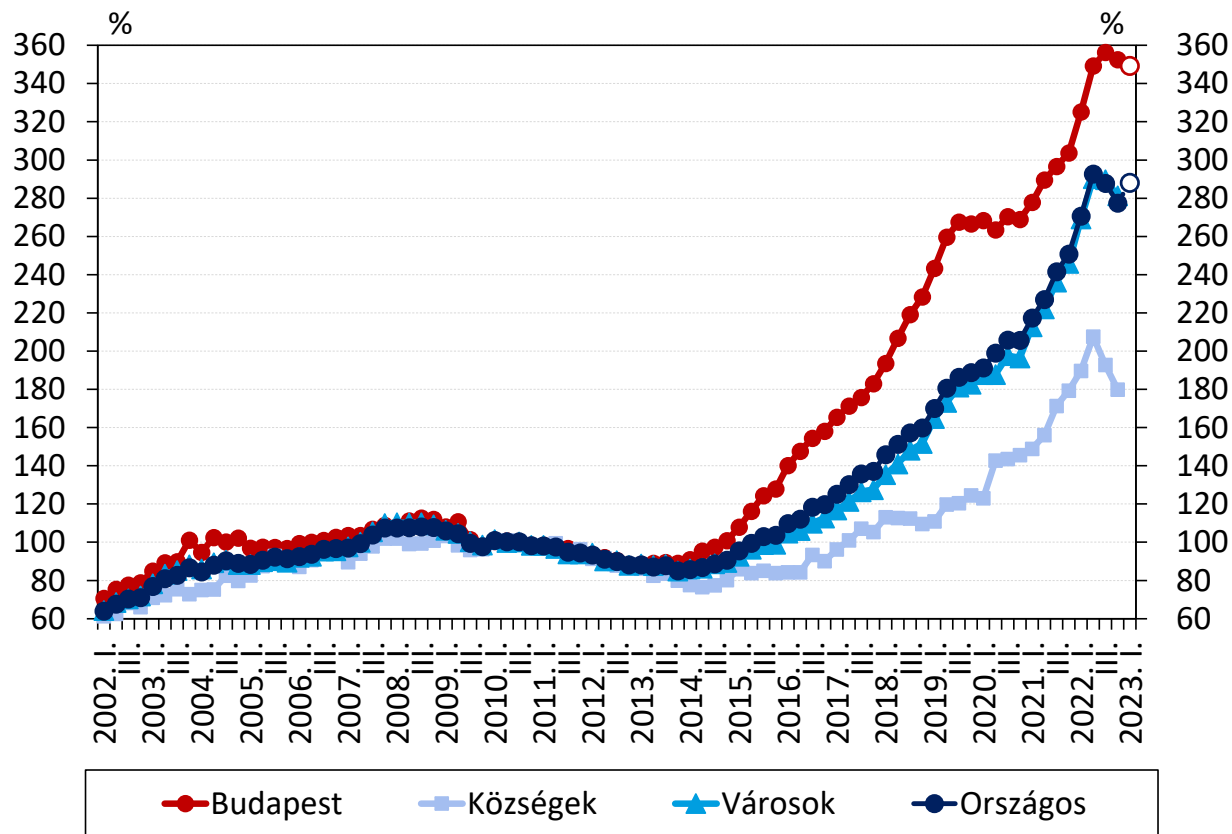
## II. LAKÁSÁRAK ALAKULÁSA

A NEGYEDIK NEGYEDÉVI MÉRSÉKLŐDŐ LAKÁSÁRAK  
KÖVETKEZTÉBEN ÖSSZESSÉGÉBEN ENYHÜLT A  
LAKÁSÁRAK FUNDAMENTUMOKHOZ VISZONYÍTOTT  
FELÜLÉRTÉKELTSÉGE



KÉRDÉSEK  
sajto@mb.hu

## 2022 NEGYEDIK NEGYEDÉVBEN NOMINÁLISAN ENYHÉN CSÖKKENTEK A LAKÁSÁRAK, A KISEBB TELEPÜLÉSEKEN NAGYOBB VOLT A MÉRSÉKLŐDÉS



### MNB lakásárindex

#### 2022 IV.

éves / negyedéves változás:

**Országos átlag: +10,6% / -3,6%**

**Budapest: +16,1% / -1,1%**

**Városok: +14,4% / -2,9%**

**Községek: +0,3% / -6,6%**

### Közvetítői előzetes index

#### 2023 I.

éves / negyedéves

**Országos átlag: +6,4% / +3,8%**

**Budapest: +7,4% / -1,0%**

2022 negyedik negyedévében a lakásárak éves dinamikája reálértelemben -10,2 százalék volt, 2023 első negyedévében pedig -15,2 százalék.

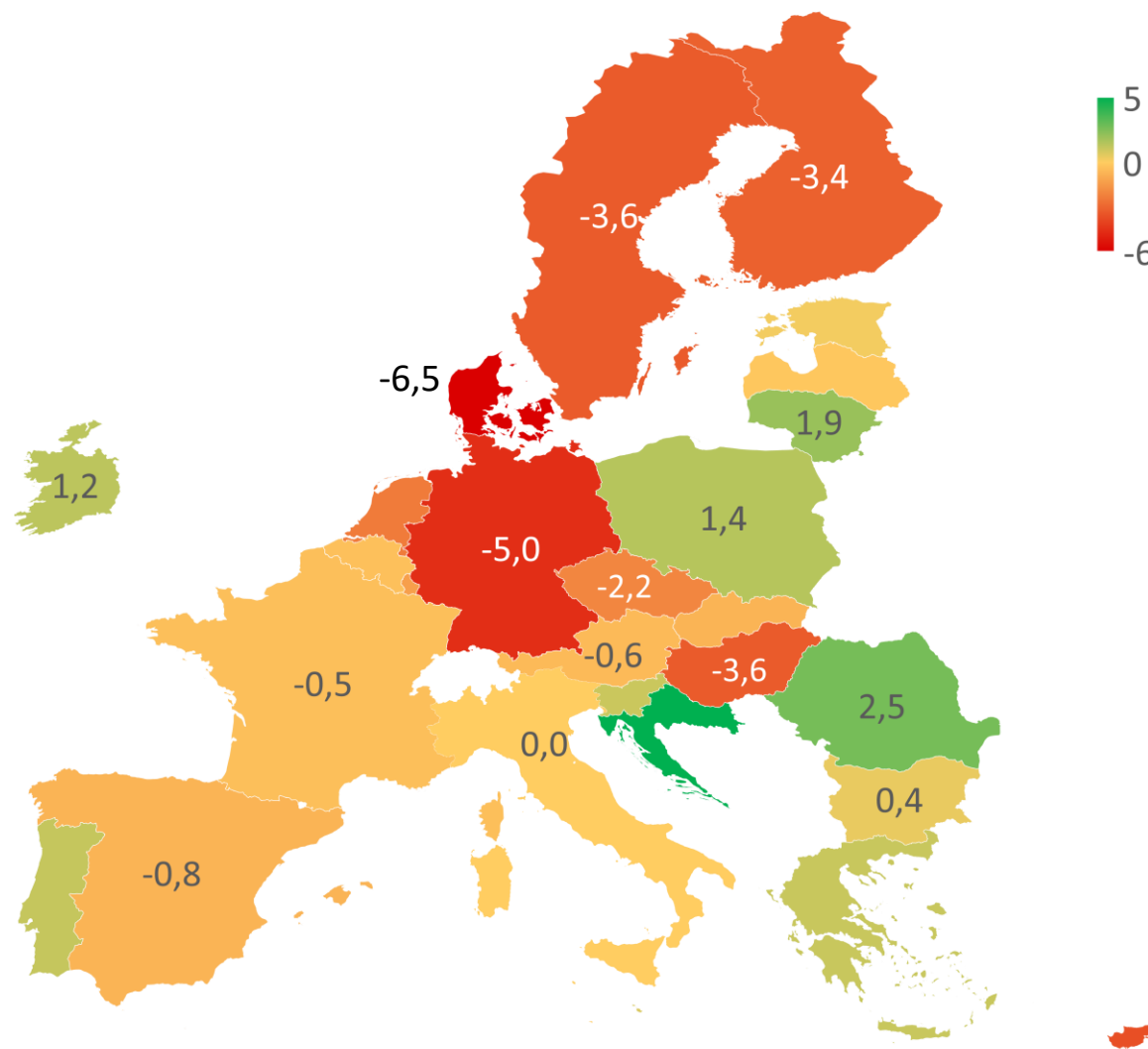
Nominális MNB lakásárindex településtípusonként (2010 = 100%)

Forrás: MNB, lakáspiaci közvetítői adatbázis.



KÉRDÉSEK  
sajto@mnk.hu

## AZ EU ÁTLAGÁBAN NEGYEDÉVES ALAPON 1,5 SZÁZALÉKKAL MÉRSÉKLŐDTEK A LAKÁSÁRAK A NEGYEDIK NEGYEDÉVBEN



A lakásárak emelkedése 2022 második negyedévében még minden tagállamban kitartott, a harmadik negyedévben azonban hét, **a negyedik negyedévben pedig már tizenöt tagállamban nominális lakásár-csökkenés következett be.**

Éves összevetésben négy tagállamban csökkentek a lakásárak:  
**DK: -6,5%**  
**SE: -3,7%** ↔ **HU: +10,6%**  
**DE: -3,6%**  
**FI: -2,3%**

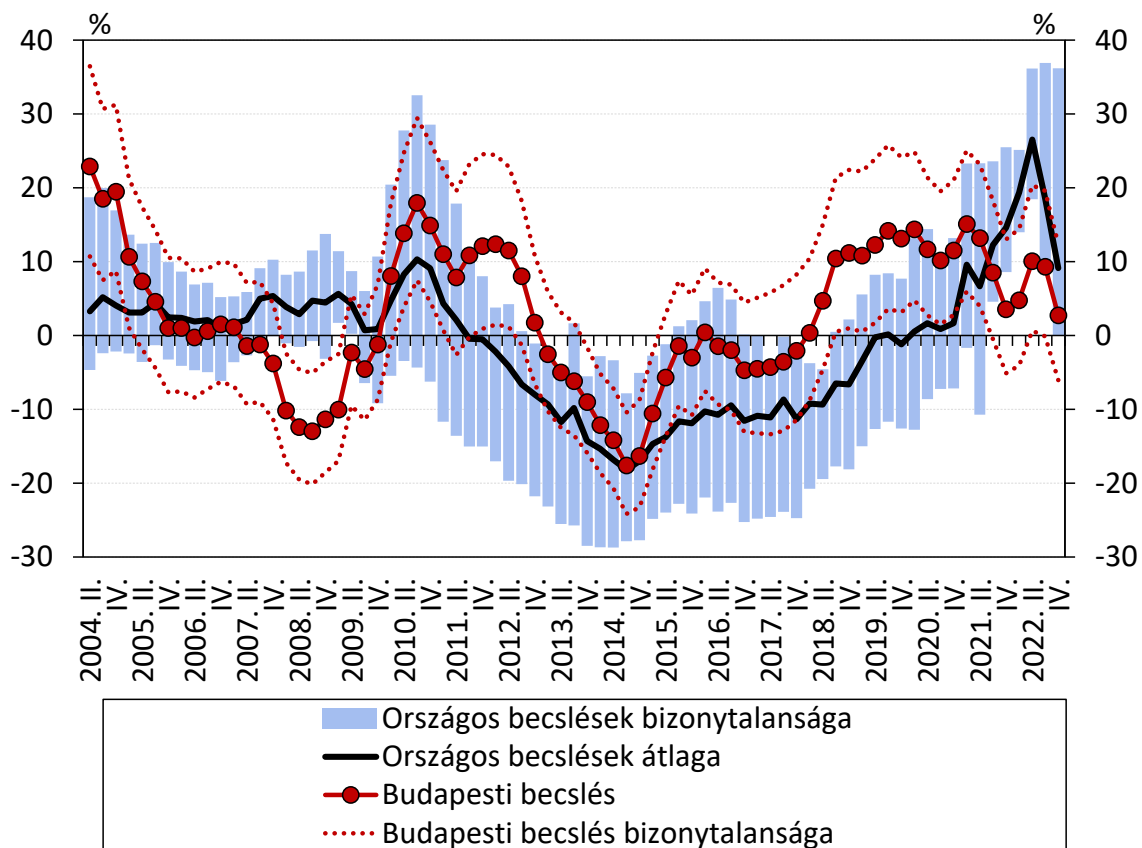
Nominális lakásárak negyedéves változása az EU tagállamokban, 2022 IV.

Forrás: Eurostat, MNB, BIS.



KÉRDÉSEK  
sajto@mb.hu

## ENYHÜLT A LAKÁSÁRAK FUNDAMENTUMOKHOZ VISZONYÍTOTT FELÜLÉRTÉKELTSÉGE



Becsléseink átlaga alapján országosan 9%-ra, **Budapesten 3%-ra** mérséklődött a lakásárak gazdasági fundamentumokhoz viszonyított felülértékeltisége.



A bankrendszer stabilitásának kedvező, hogy:

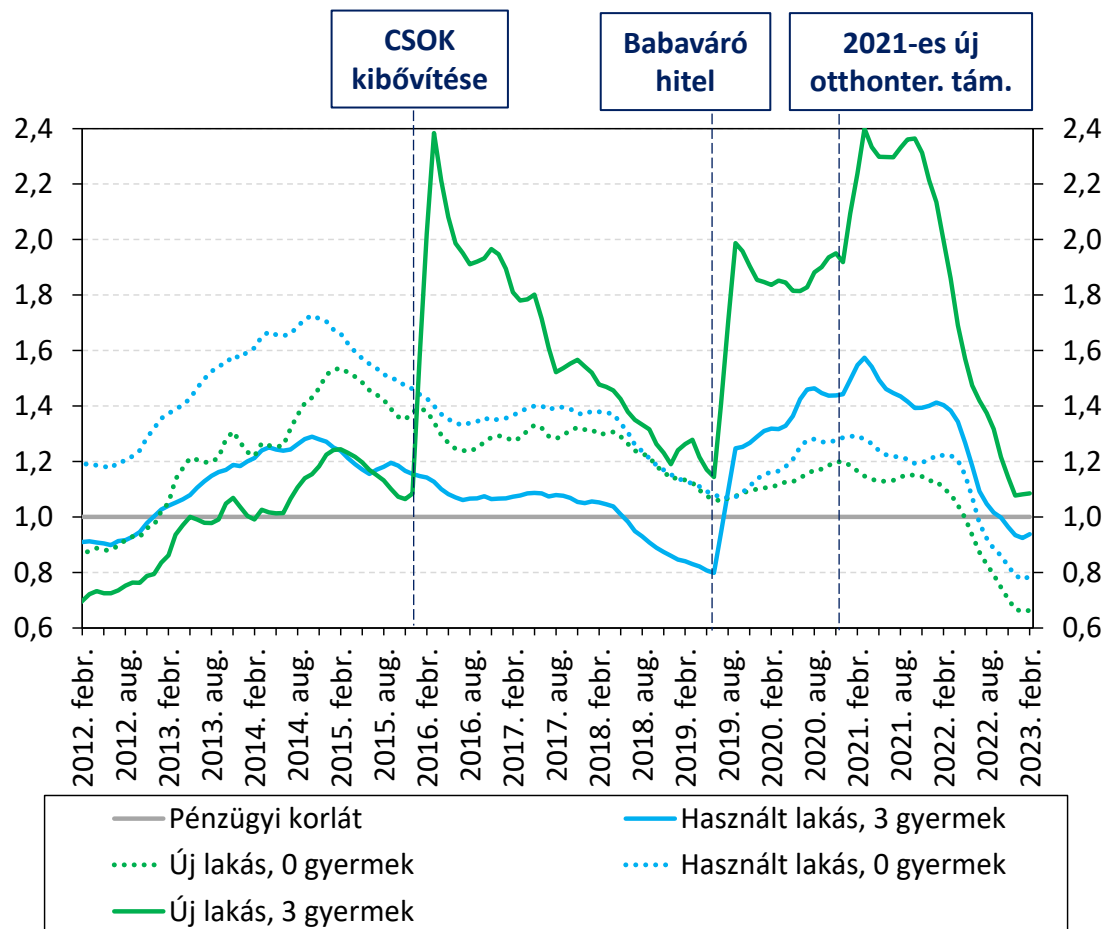
- nominálisan csak kismértékben csökkentek a lakásárak,
- az egyensúlytalanság enyhülése **stabil fundamentumok mellett**, ment végbe.

A lakásárak eltérése a becsült fundamentumok által indokolt szinttől országosan és Budapesten

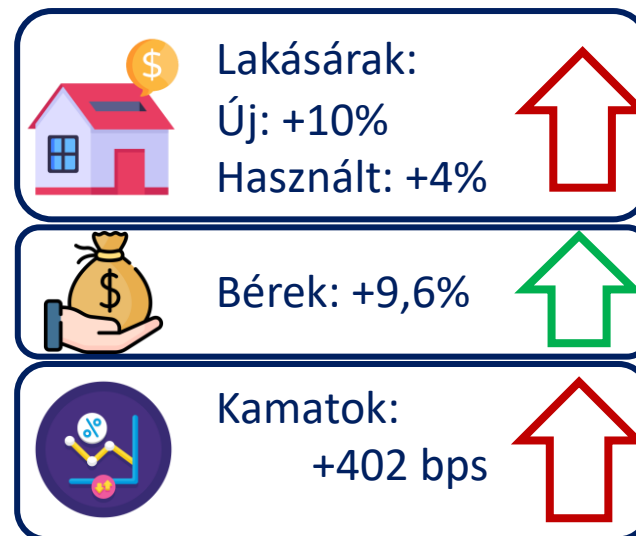


KÉRDÉSEK  
sajto@mb.hu

## BUDAPESTEN 2022 MÁSODIK FÉLÉVTŐL JELENTŐSEN NEHEZEBB A HITELBŐL TÖRTÉNŐ LAKÁSVÁSÁRLÁS



HAI faktorok változása 2022. június - 2023. február között  
Budapesten:



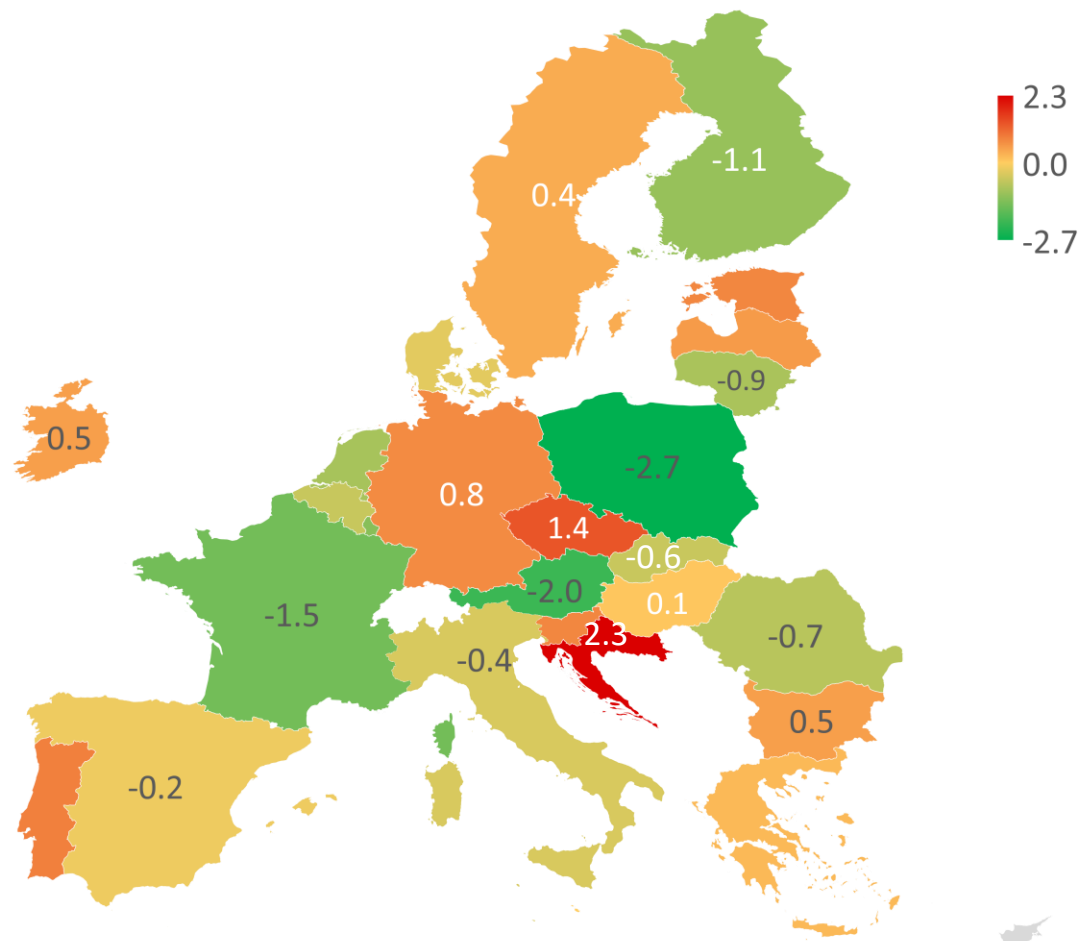
### A lakásvásárlás elérhetőségére vonatkozó index (HAI) Budapesten

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 alatti értéket vesz fel, a vásárlás túlzott kockázatot, anyagi megterhelést jelent. Gyermekek nélkül 45, három gyermek esetén 75 négyzetméteres lakással számolva. A hiteltermék paraméterei a kamatlábon kívül végig változatlanok. HFM = 70%, JTM = 30%, futamidő = 15 év. Forrás: KSH, NAV, MNB.



KÉRDÉSEK  
sajto@mnb.hu

## AZ EURÓPAI FŐVÁROSOK FELÉBEN CSÖKKENTEK A LAKÁSÁRAK A JÖVEDELMEKHEZ VISZONYÍTVA



Lakásár/jövedelem (év)	
Prága	25,5
Pozsony	22,0
Párizs	22,0
Zágráb	18,7
Varsó	16,7
Ljubljana	16,6
Budapest	16,2
Szófia	14,9
Lisszabon	14,8
Vilnius	14,5
Stockholm	13,8
Luxemburg	13,2
Athén	12,2
Berlin	12,2
Bukarest	12,1
Tallinn	12,1
Madrid	11,5
Róma	10,5
Bécs	10,1
Oslo	10,0
Amszterdam	9,7
Koppenhága	9,3
Dublin	9,2
Helsinki	8,9
Riga	8,7
Brüsszel	7,5
Reykjavík	5,8
Nicosia	5,8

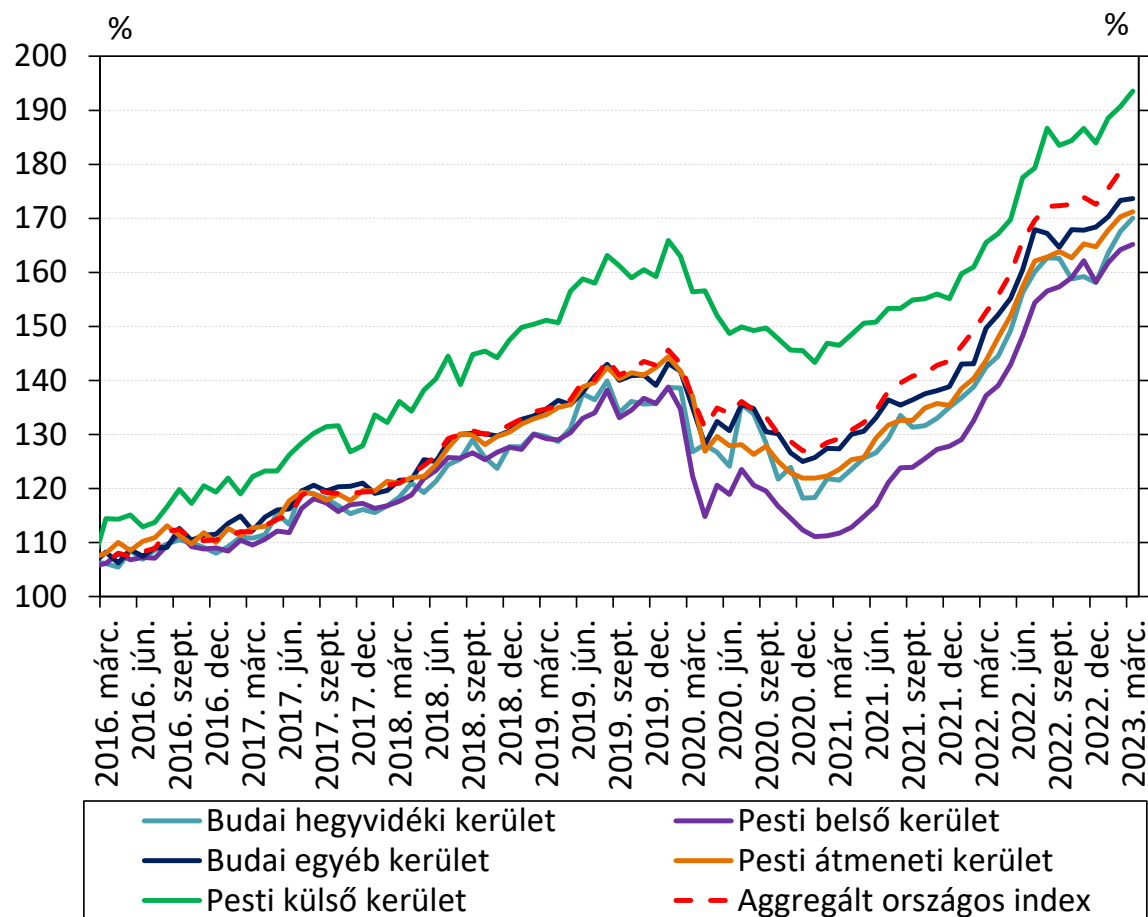
### Lakásár/jövedelem-mutató éves változása az európai fővárosokban (2023 I. negyedév)

Megjegyzés: A jövedelmek ingatlanárakhoz viszonyított aránya a városközponton kívüli átlagos ingatlanárak és az országos éves nettó átlagkereset hányadosa. 75 négyzetméteres lakással számolva. 2022 és 2023 első negyedéve közötti változás. Forrás: Eurostat, numbeo.com.



KÉRDÉSEK  
sajto@mb.hu

## A 2022 ÉV VÉGI MEGTORPANÁS UTÁN 2023. MÁRCIUSIG TOVÁBB EMELKEDTEK A LAKBÉREK, DE LASSABB ÜTEMBEN



Lakbérindexek év/év változása  
március (szeptember):

**Országos index: +18,0% (+22,4%)**

**Budapesti index: +19,0% (+24,2%)**

**Pesti belső: +20,4% (+27,0%)**

**Pesti átmeneti: +19,2%  
(+23,6%)**

**Pesti külső: +16,9% (+18,5%)**

**Budai egyéb: +16,1%  
(+20,7%)**

**Budai hegyvidéki: +19,4%  
(+23,8%)**

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: KSH-Ingatlan.com.





KÉRDÉSEK  
sajto@mb.hu

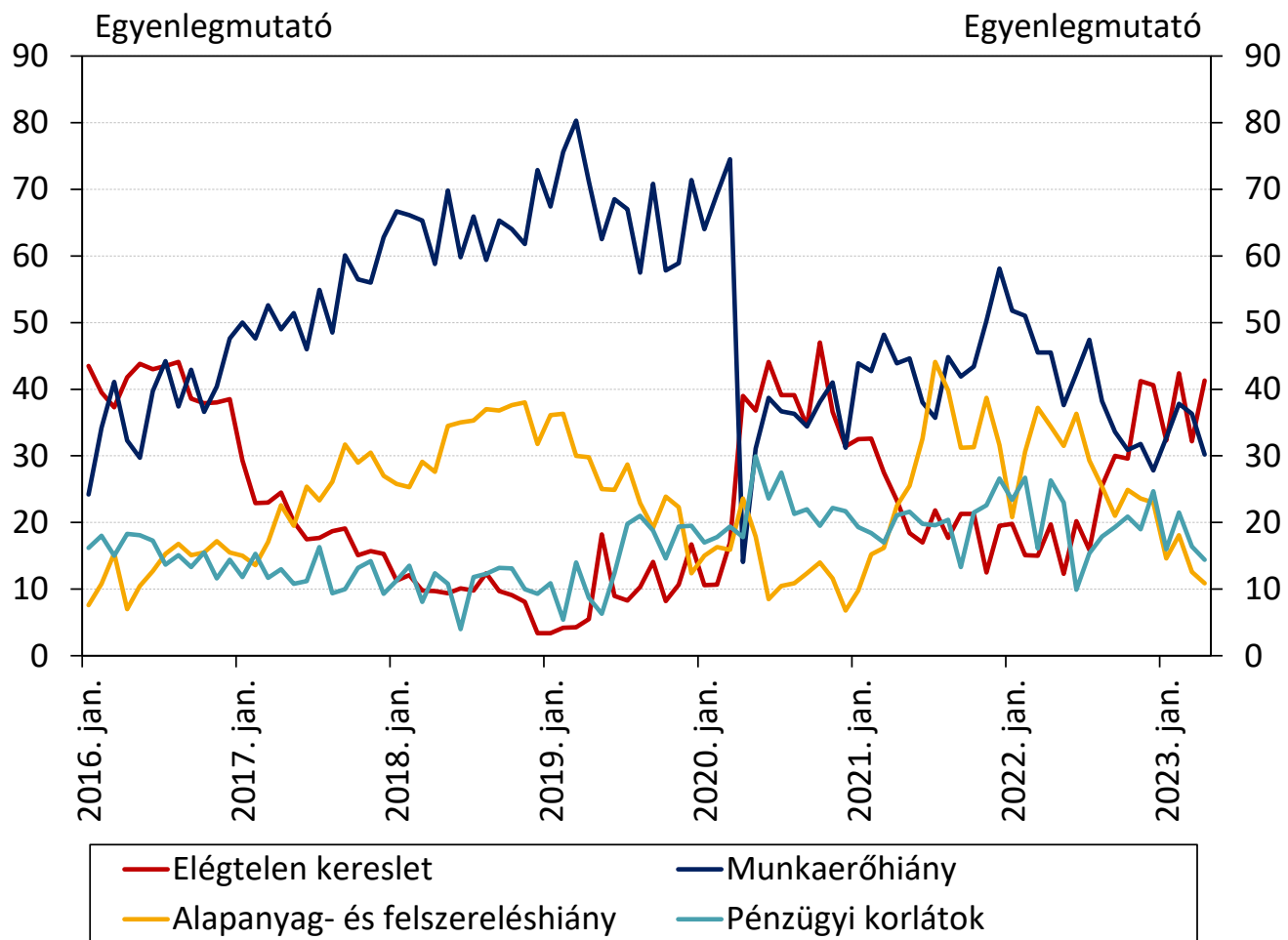
## III. ÉPÍTŐIPAR ÉS ÚJLAKÁS- KÍNÁLAT

A HAZAI ÉPÍTŐIPAR SZÁMÁRA EGYRE NAGYOBB KORLÁTOT JELENT A TERMELÉSBEN AZ ELÉGTELEN KERESLET. AZ ÚJLAKÁS-KÍNÁLAT NEM BŐVÜLT ÉRDEMBEN 2022-BEN, ÉS 2023-BAN SEM VÁRHATÓ ÉRDEMI BŐVÜLÉS. AZ ENGEDÉLLEL RENDELKEZŐ - DE MÉG NEM ÉPÜLŐ - PROJEKTEK NÖVEKEDÉSI TARTALÉKOT JELENTENEK.



KÉRDÉSEK  
sajto@mb.hu

## A MUNKAERŐHIÁNY MELLETT MÁR AZ ELÉGTELEN KERESLET IS FŐ GÁTJA AZ ÉPÍTŐIPARI TERMELÉSNEK



Az **építőipari** vállalkozások körében végzett félmérés:

- Az **alapanyaghiány** jelentette korlátok érdekében **enyhültek**,
- míg az **elégtelen keresletet jelzők aránya** jelentősen **emelkedett**,
- meghaladva a **munkaerőhiány** miatti problémákat.

### Az építőipari termelést gátló tényezők

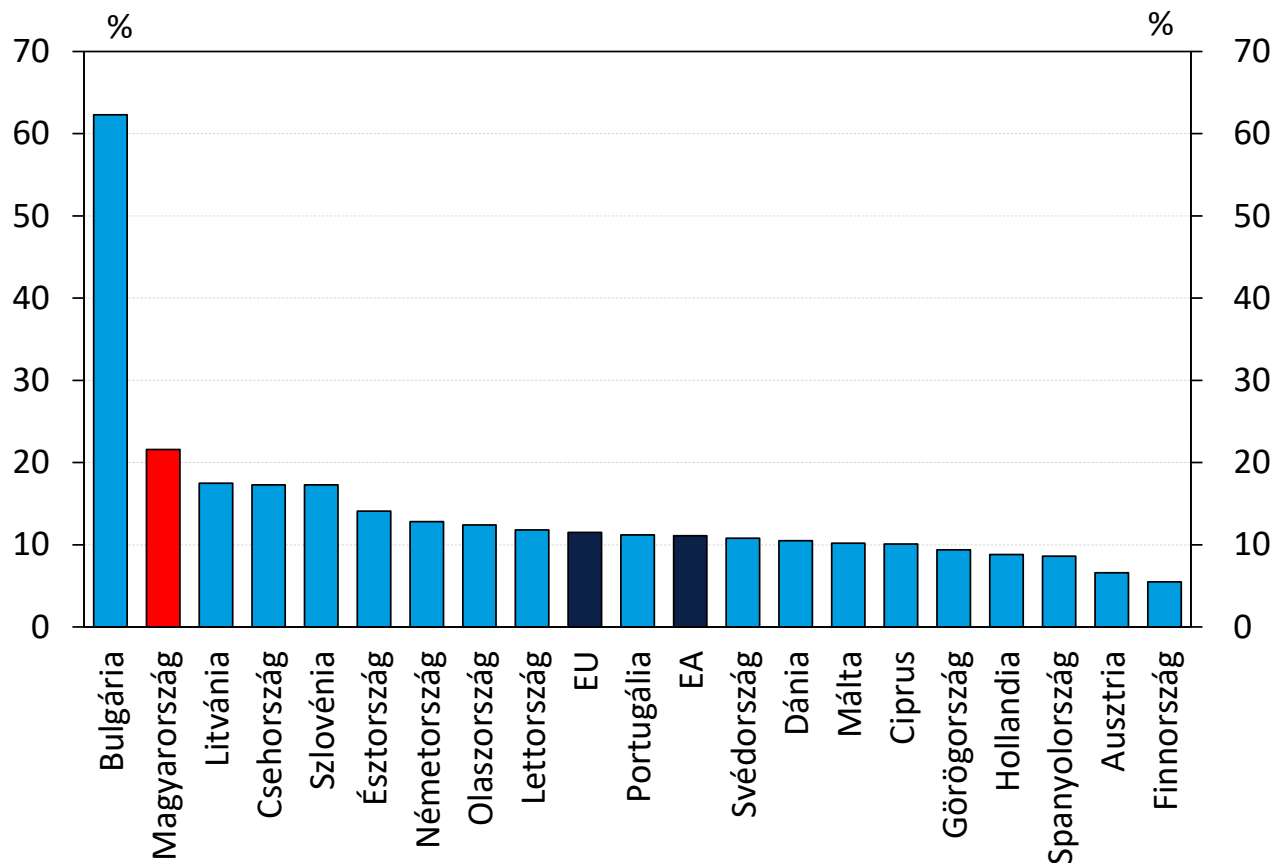
Megjegyzés: Szezonálisan igazított adatok.

Forrás: Európai Bizottság.



KÉRDÉSEK  
sajto@mb.hu

## A HAZAI LAKÁSÉPÍTÉSI KÖLTSÉGEK EMELKEDÉSE A 2. LEGMAGASABB AZ EU-BAN



A lakásépítési költségek növekedési üteme enyhén mérséklődött a negyedik negyedévben:

III. n. év: +22,8%

IV. n. év: **+21,6%**



- Anyagköltség: +25,2%
- Munkaerőköltség: +16,2%

Az építési költségek jelentős drágulásának lehetséges okai:

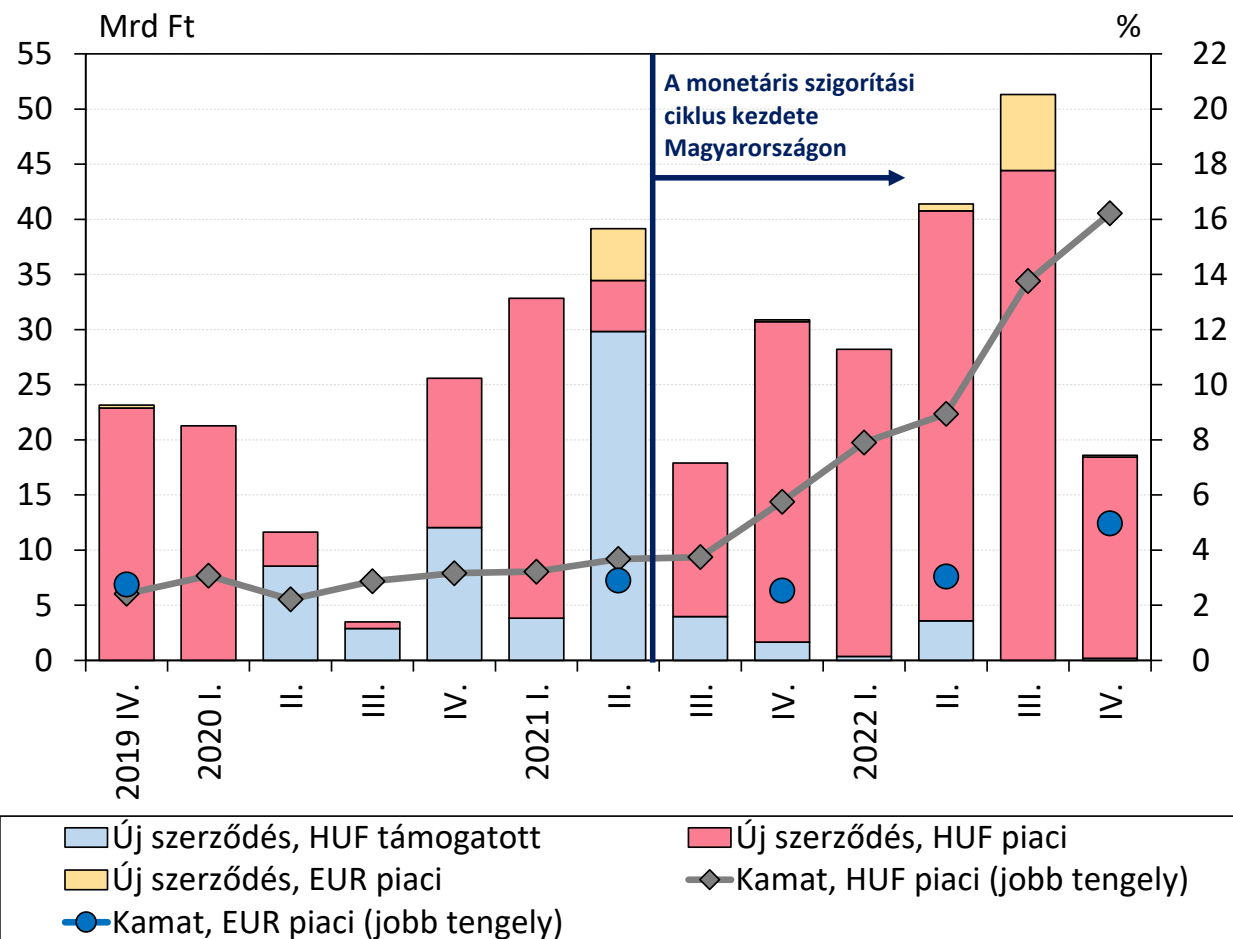
- magas, ~50%-os építőipari importarány,
- a szektor alacsony hatékonysága,
- jelentős építőipari kereslet az elmúlt években.

A lakásépítési költségek éves változása az EU országokban 2022  
negyedik negyedévében



KÉRDÉSEK  
sajto@mb.hu

## A JELENTŐSEN MEGEMELKEDŐ LAKÁSPROJEKT- HITELKAMATOK CSÖKKENTIK A FEJLESZTÉSI KEDVET



### 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). A kamattámogatott Széchenyi Beruházási Hitelek esetén, az átlagos kamat számításához használt ügyleti kamatok az ügyfelek által fizetendő kamat mellett a kamattámogatást is tartalmazzák. Forrás: MNB.



KÉRDÉSEK  
sajto@mnb.hu

## A BANKOK ELŐRETEKINTVE TOVÁBBI KERESLETCSÖKKENÉSRE SZÁMÍTANAK A LAKÓPROJEKTEK FINANSZÍROZÁSA KAPCSÁN

	HITELKERESLET	HITELFELTÉTELEK
<b>Lakáshitelek</b>		
2023. I.	-76 %	0 %
2023. II.–2023. III.	27 %	0 %
<b>Lakóingatlan projekthitelek</b>		
2023. I.	-40 %	33 %
2023. II.–2023. III.	-55 %	19 %

A 2023 első negyedéves Hitelezési felmérésre adott banki válaszok

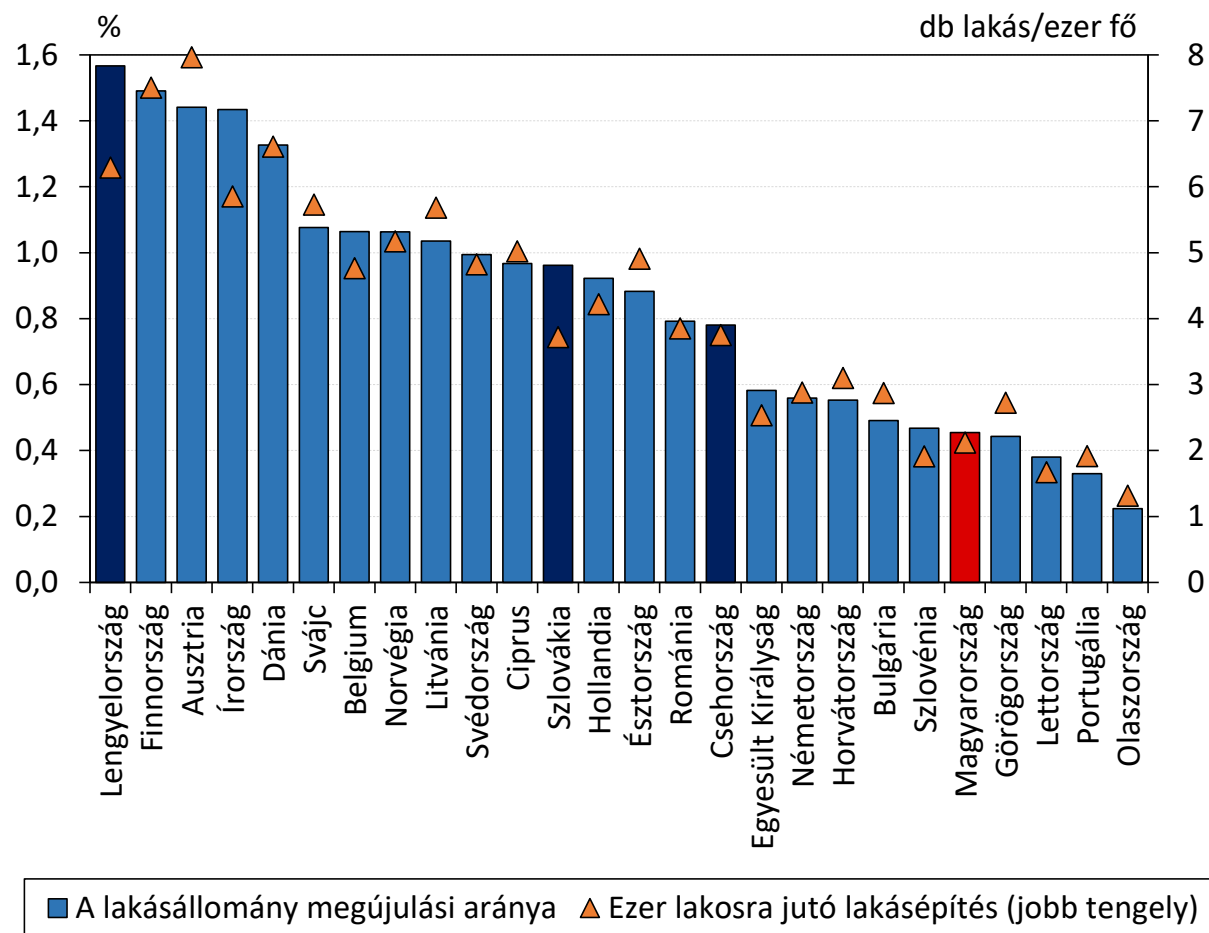
Megjegyzés: A hitelkereslet esetében a pozitív érték erősödő keresletet, a negatív csökkenő keresletet jelöl. A hitelfeltételek esetében a pozitív érték szigorodó hitelfeltételeket, a negatív enyhülő hitelfeltételeket jelöl. A nettó arány a szigorítók és enyhítők, illetve az erősebb és gyengébb keresletet jelző bankok különbsége piaci részesedéssel súlyozva.

Forrás: MNB, a bankok válaszai alapján.



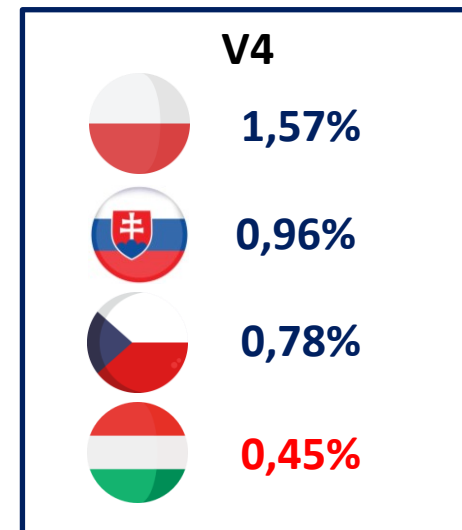
KÉRDÉSEK  
sajto@mb.hu

## A LAKÁSÁLLOMÁNY MEGÚJULÁSI RÁTÁJA EURÓPAI VISZONYLATBAN TOVÁBBRA IS ALACSONY



2022-ben 20,5 ezer új építésű lakóingatlant adtak át → +3,2% év/év

Egy év alatt felépített új lakások száma a lakásállomány arányában:



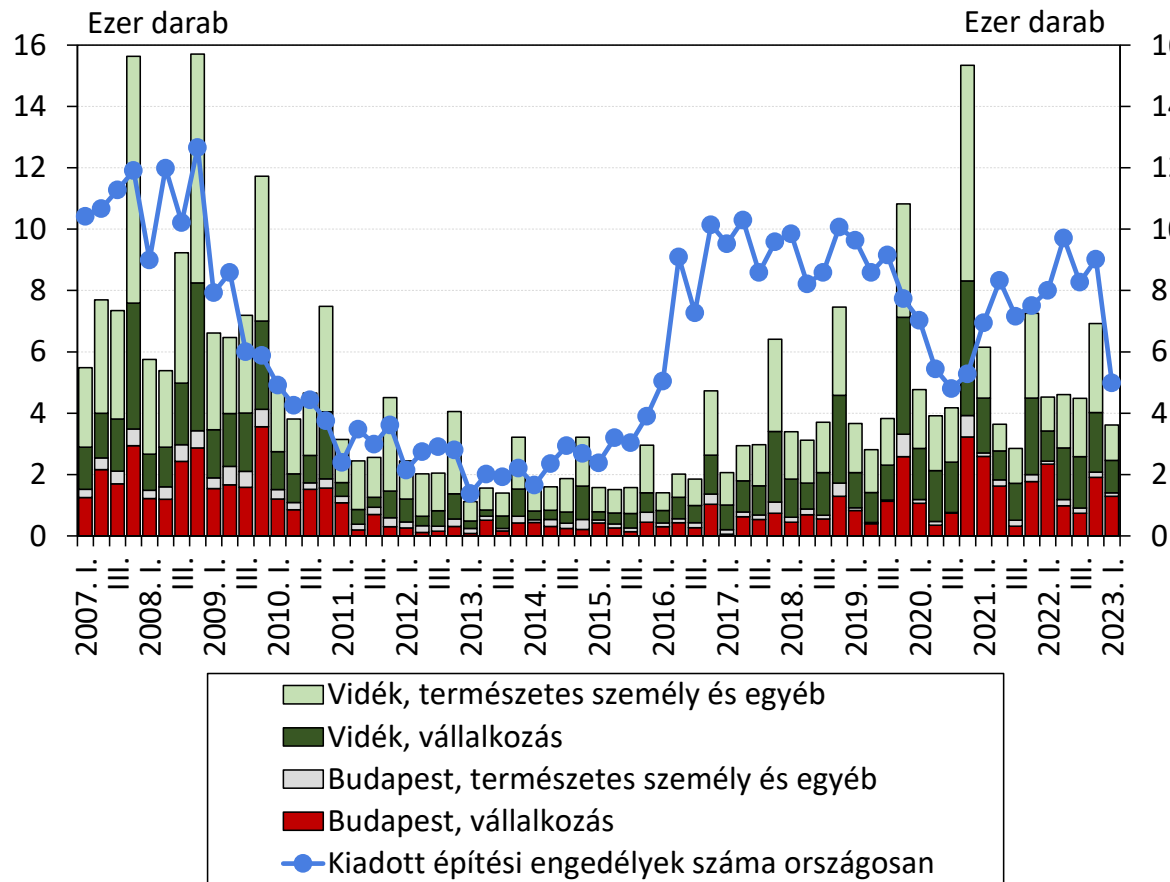
A lakásállomány éves megújulási aránya az új építésű lakások alapján és az ezer főre jutó lakásépítés Európában

Megjegyzés: Az adatok vonatkozási éve Ciprus esetén 2019, Belgium, az Egyesült Királyság, Olaszország és Svájc esetén 2020, Ausztria, Horvátország, Németország, Szlovénia és Svédország esetén 2021, a többi ország esetén 2022. Forrás: EKB, nemzeti statisztikai hivatalok, MNB.



KÉRDÉSEK  
sajto@mb.hu

## 2023. ELSŐ NEGYEDÉVÉBEN CSÖKKENT A LAKÁSÉPÍTÉSEK SZÁMA, 2023-BAN ÖSSZESEN NEM VÁRHTÓ A KÍNÁLAT BŐVÜLÉSE



### 2023. I. év/év:

**Kiadott lakásépítési engedélyek száma: -37,6%**

- Ezen belül Bp. 3 vagy több lakásos: -7,5%

**Átadott új lakások száma: -20,2%**

- **vidék: +5,8%**

- **Budapest: -42,5%**

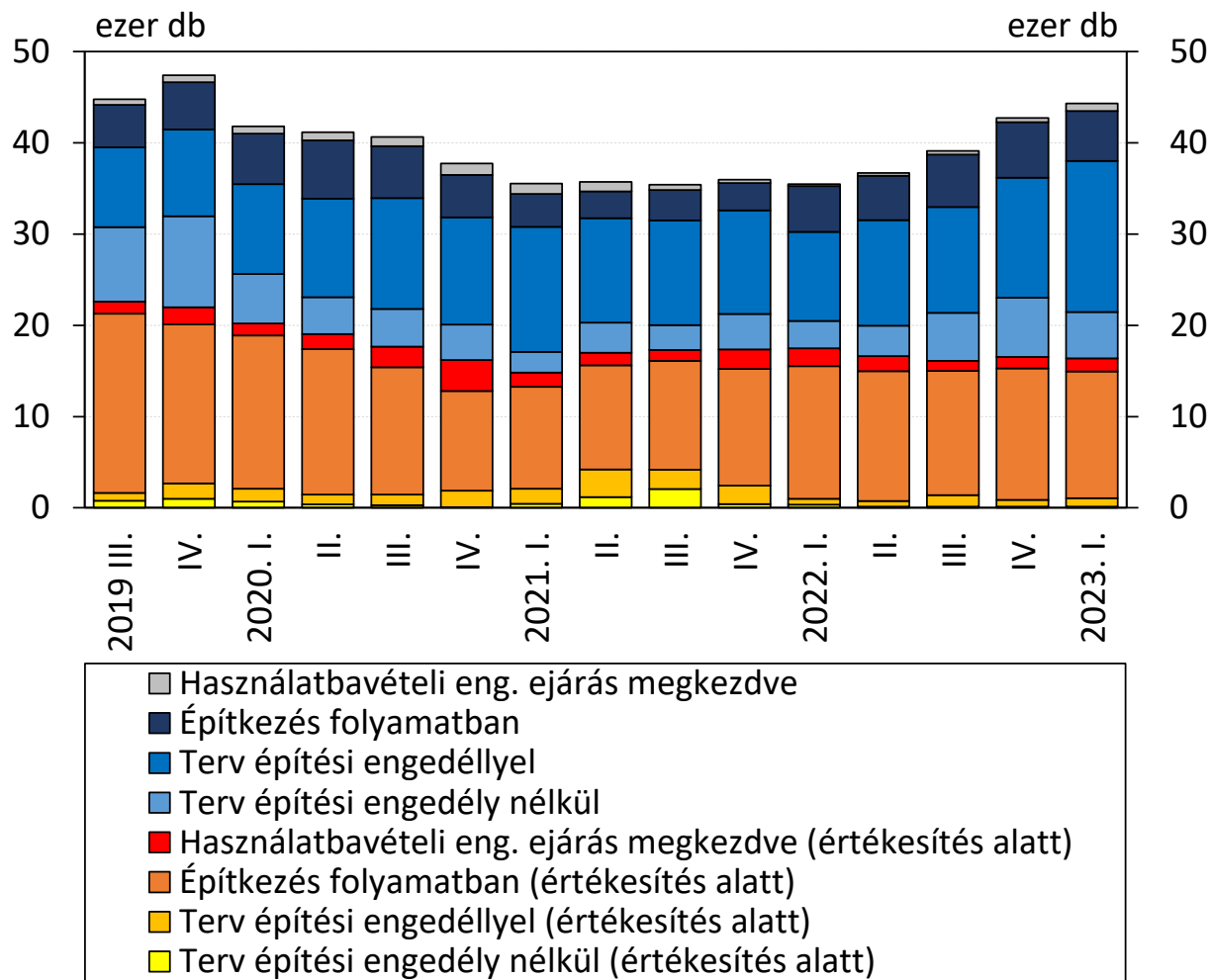
2023-ban az **ÉVOSZ** szerint **legfeljebb 18 ezer lakás (év/év -12%)** átadása várható.  
[2. keretes írás]

Az átadott új építésű lakások száma elhelyezkedés és építető szerinti bontásban



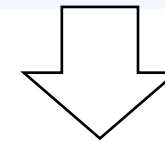
KÉRDÉSEK  
sajto@mb.hu

## NŐ AZ ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYT MEGSZERZETT, DE MÉG EL NEM INDÍTOTT PROJEKTEK LAKÁSSZÁMA BUDAPESTEN



Fejlesztés (és értékesítés) alatt álló új projektek lakásszáma:

2023 I.: **44,3 ezer (14,2 ezer)**  
(+25% év/év) (-6,6% év/év)



A piacon lévő újlakás-kínálat stagnál. A kedvezményes lakásáfa korlátozott idejű elérhetősége hozzájárulhat az építési engedélyt megszerzett projektek bővüléséhez, az **újlakás-kínálat készen áll a növekedésre**, ha visszatér a kereslet.

### A fejlesztés alatt álló új társasházi projektek lakásszáma Budapesten

Megjegyzés: Azokat a legalább 4 lakásos társasházi projekteket tartalmazza, amelyek esetén legalább már megkezdődött az építési engedélyezési eljárás.

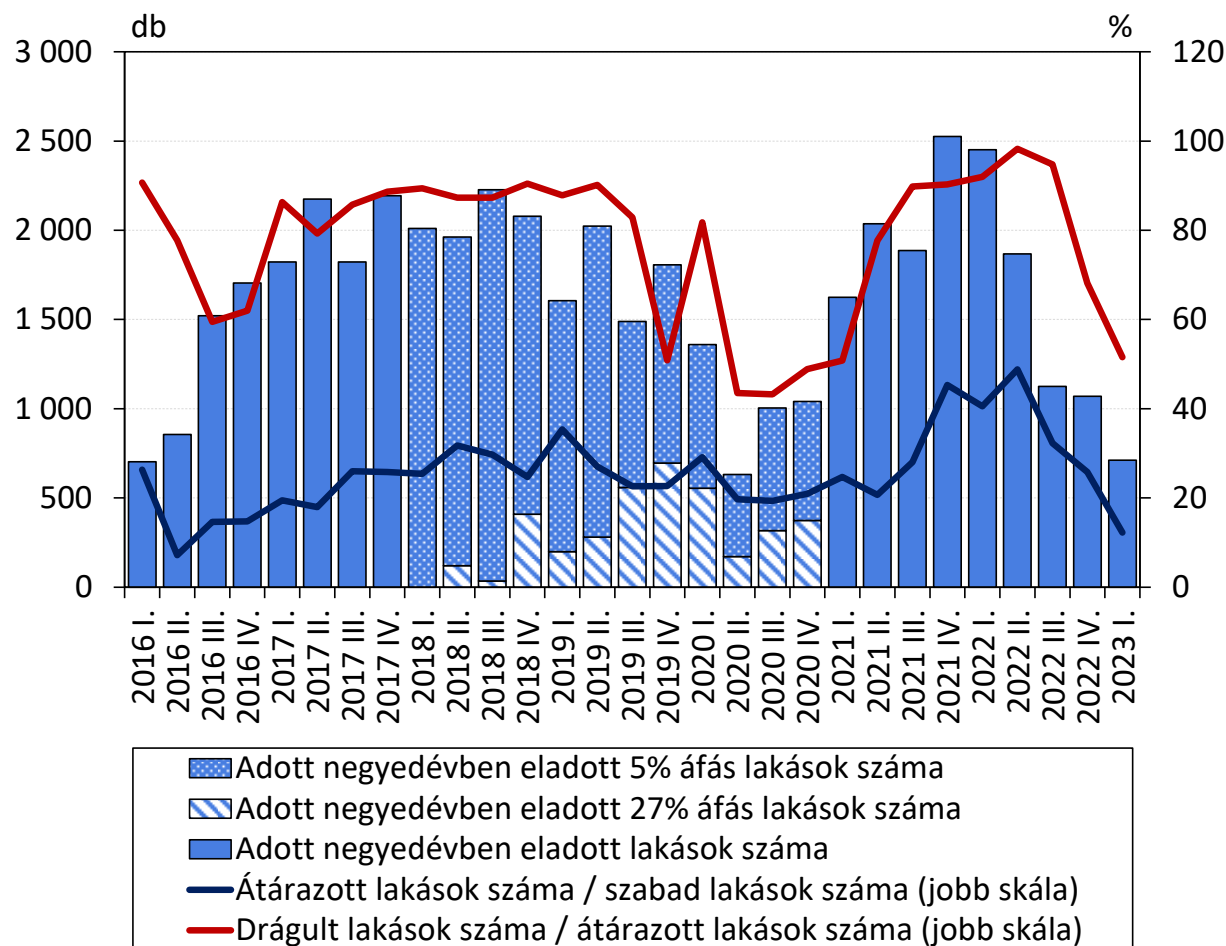
Forrás: ELTINGA – Lakásriport, Építési Engedély Figyelő.





KÉRDÉSEK  
sajto@mb.hu

## AZ EMELKEDŐ KIVITELEZÉSI KÖLTSÉGEK ELLENÉRE CSAK VISSZAFOGOTT AZ ÁREMELÉS AZ ALACSONY KERESLET MIATT



**Eladott újlakások száma**

2023 I.: **712 db**

Év/év:

**-71%**

Negyedév/negyedév:

**-34%**

**Átárazott (ebből drágított) lakások aránya:**

2023 I.: **12,3% (51,6%)**

**Átlagos négyzetméterár:**

2023 I.: **1,43** millió Ft  
(+20% év/év)

A budapesti eladott új lakások száma, és az átárazások aránya a hirdetett új lakásokon belül

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



KÉRDÉSEK  
sajto@mnb.hu

## ÖSSZEFOGLALÓ ÜZENETEK



2022 második felében fordulat következett a lakáspiacon, a tranzakciószám és a lakáshitelezés is jelentősen visszaesett, kivárás tapasztalható.



A lakásárak év végén enyhén, 3,6 százalékkal csökkentek, 2023 első negyedévében ugyanakkor előzetes adatokon nem látszik további csökkenés.



A lakáspiacok fordulata 2022 végén az EU számos országában megfigyelhető volt, 15 tagállamban már csökkentek a lakásárak.



Nem bővült érdemben, és EU összehasonlításban továbbra is alacsony az újlakás-kínálat, 2023-ban sem várható bővülés.



A budapesti társasházi lakásfejlesztésekben nőtt az építési engedélyt megszerzett állomány, ami a kereslet visszatérése esetén növekedési tartalékot jelenthet.



KÖSZÖNJÜK A FIGYELMET!