

Winkler Sándor | osztályvezető

Pénzügyi stabilitási és jegybanki
eszköztár igazgatóság



Sajtótájékoztató | 2025. május 21.

LAKÁSPIACI JELENTÉS, 2025. MÁJUS





KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

I. Lakáspiaci kereslet és lakásárak

II. Lakáshitelezés és otthonteremtési
támogatások

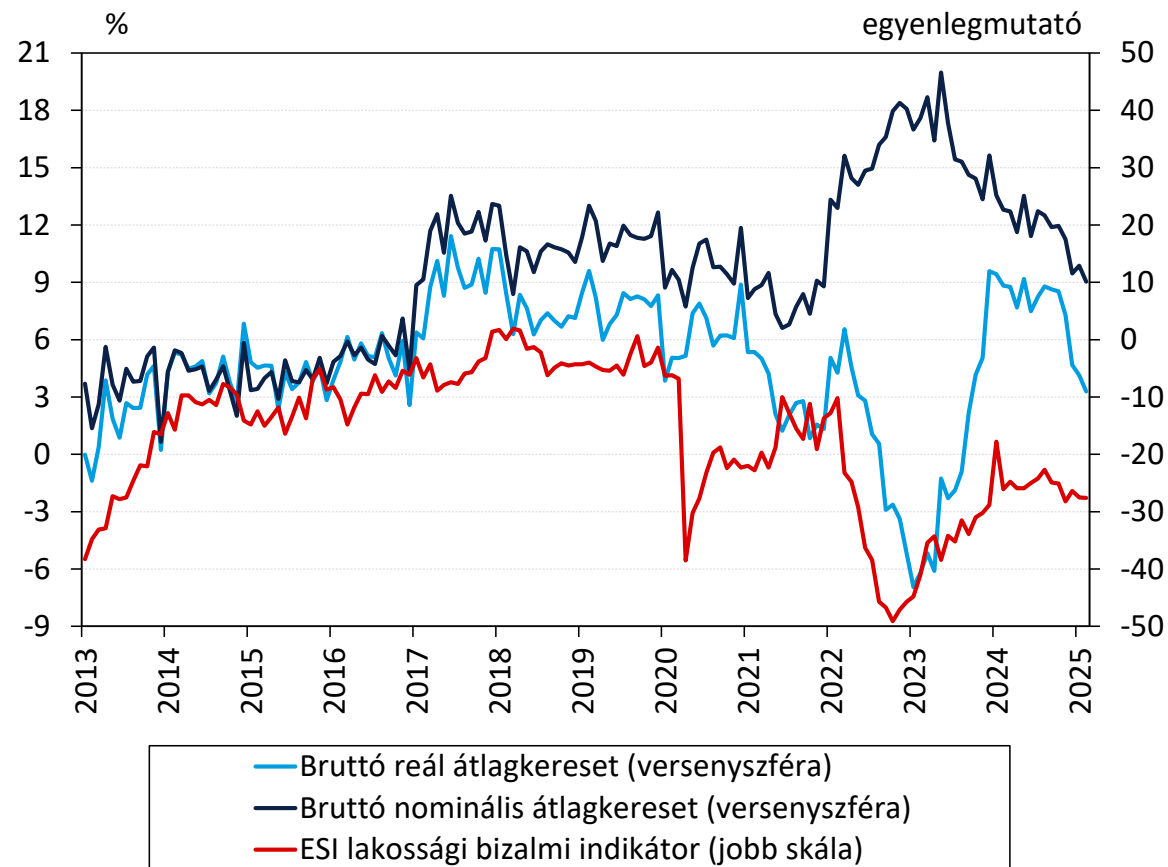
III. Újlakás-kínálat



KÉRDÉSEK
sajto@mnbb.hu

A LAKÁSPIACI KERESLETET MEGHATÁROZÓ MAKROGAZDASÁGI FUNDAMENTUMOK TÁMOGATÓAN HATNAK

AZ ÁTLAGKERESETEK ÉVES VÁLTOZÁSA A
VERSENYSZFÉRÁBAN ÉS AZ ESI LAKOSSÁGI
BIZALMI INDEX ALAKULÁSA



Lakáspiaci keresletet támogató tényezők:

- Historikusan magas **foglalkoztatottság**
- GDP-arányos **nettó pénzügyi vagyon** és a lakosság **reáljövedelme** bővült 2024-ben
- 2025-ben a versenyszférában **folytatódik a reálbérek emelkedése**
- Bővülő **lakossági hitelezés**
- **Támogatott hitelprogramok**
- Lakossági **megtakarítások átrendeződése**

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

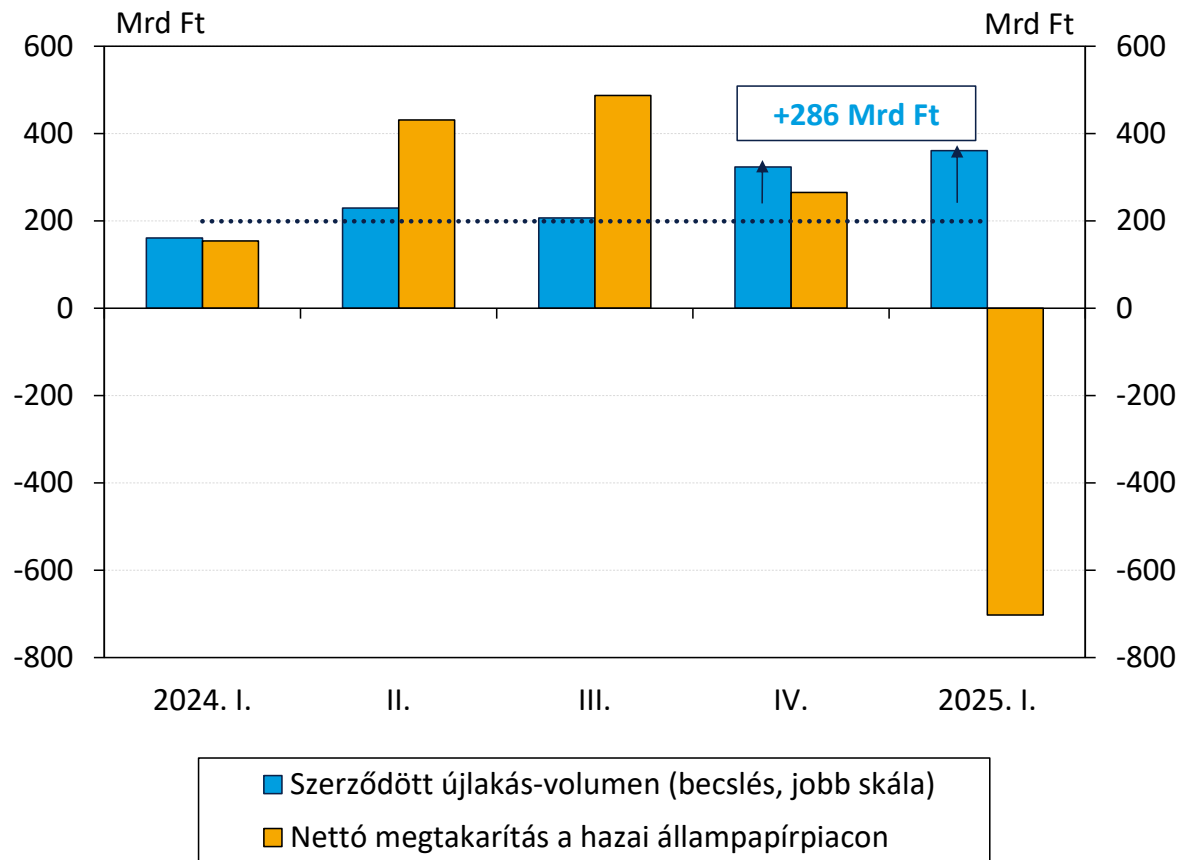
Forrás | KSH, Európai Bizottság



KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

A LAKOSSÁG KÉT NEGYEDÉV ALATT KÖZEL 300 MILLIÁRD FORINT TÖBBLETMEGTAKARÍTÁST CSOPORTOSÍTOTT ÁT A LAKÁSPIACRA

NETTÓ LAKOSSÁGI MEGTAKARÍTÁS A HAZAI ÁLLAMPAPÍR-PIACON ÉS A SZERZŐDÖTT ÚJLAKÁS-VOLUMEN



2025 első negyedévében – az újra be nem fektetett, jelentős kamatkifizetések révén – mintegy **700 milliárd forinttal csökkentek a lakosság hazai állampapírpiacon tartott megtakarításai.**



- Többsétfogyasztás
- Egyéb pénzügyi megtakarítások
- Reáleszközök, pl.: lakóingatlanok

Önkéntes nyugdíjpénztári források:
(2025. márciusig)

Igényelt kiutalás: 38 Mrd Ft
Kiutalt összeg: 17 Mrd Ft (ennek fele hiteltörlesztést finanszírozott)

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

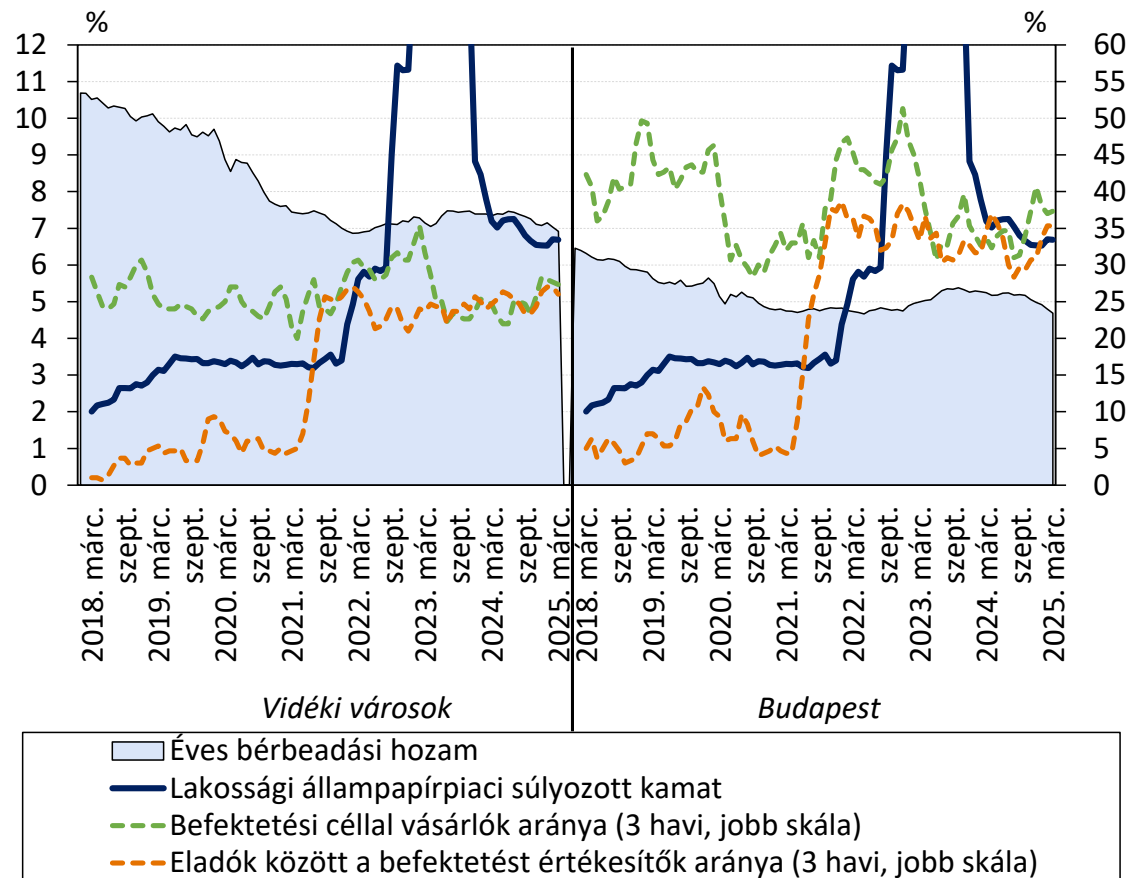
Forrás | MNB



KÉRDÉSEK
sajto@mnbb.hu

A BÉRBEADÁSI HOZAMOK HASONLÓ MÉRTÉKBEN CSÖKKENTEK EGY ÉV ALATT, MINT A LAKOSSÁGI ÁLLAMPAPÍROK SÚLYOZOTT KAMATA

EGYÉVES ELŐRETEKINTŐ LAKÁSBÉRBEADÁSI HOZAM,
VALAMINT A BEFEKTETÉSI CÉLÚ LAKÁSVÁSÁRLÁSOK ÉS
A BEFEKTETÉSTŐL MEGVÁLÓ ELADÓK ARÁNYA



Bérbeadási hozamok,
2025. márc. (2024. márc.):

Vidéki városok: **6,9% (7,3%)**

Budapest: **4,7% (5,2%)**



Lakossági állampapírok
súlyozott kamata,
2025. márc. (2024. márc.):
6,7% (7,2%)



Megjegyzés: Az éves bérleti hozam a személyi jövedelemadó levonása utáni adózott éves bérleti bevétel és a vagyonszerzési illetékkel növelt lakásár hányadosaként számítva. A lakossági állampapírpiaci kamat a dematerializált forint lakossági állampapírok havi kibocsátási mennyiséggel súlyozott, átlagos értékesítéskori éves kamatai alapján.

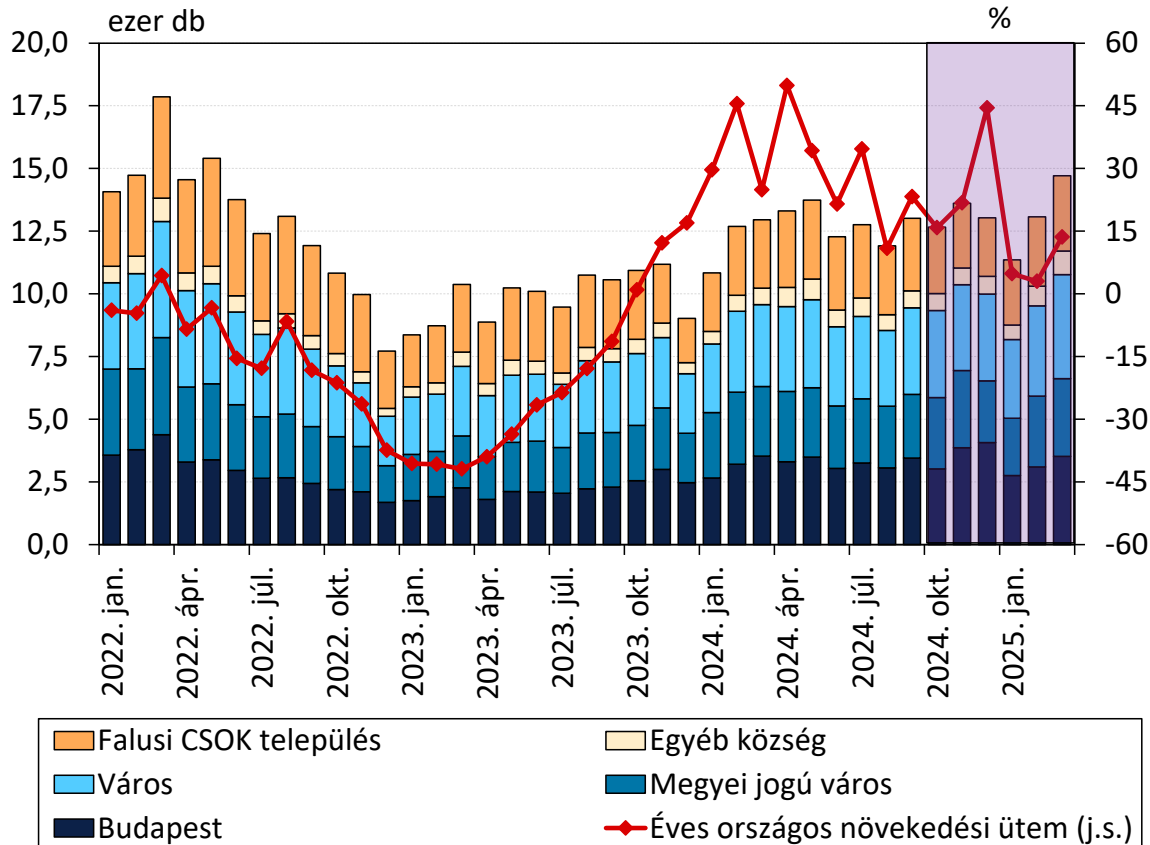
Forrás | ingatlan.com, KSH, Duna House, MNB



KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

2024. ÉVI TRANZAKCIÓSZÁM VISSZATÉRT A HOSSZÚ TÁVÚ ÁTLAG KÖZELÉBE, 2025 ELEJÉN A KERESLET AZ ÚJ LAKÁSOK ÉS VIDÉKI INGATLANOK IRÁNT VOLT ERŐS

LAKÁSPIACI TRANZAKCIÓK SZÁMA TELEPÜLÉSTÍPUSONKÉNT



A 2024. évi tranzakciószám (153 ezer)

29 százalékos éves
növekedéssel visszatért a
hosszú távú átlag közelébe.

2025. márciusi tranzakciószám év/év változása:

- Országosan +14%
- Budapesten 0%
- a megyei jogú városokban +11%
- a többi városban +27%
- a községekben +17%

2025. márciusi kereslet* év/év változása:

Új lakások: +54%,
Használt lakások: +6%

Megjegyzés: Kizárólag a magánszemélyek 50 és 100 százalékos tulajdonszerzéseit figyelembe véve. 2023. júliustól 2024. szeptemberig a NAV illeték adatbázis adatai a településtípusonkénti feldolgozottsági szint becslése alapján korrigálva. A lila színnel kiemelt hónapok ingatlanközvetítők tranzakciói és becslült piaci részesedése alapján.

*Kereslet: Az ingatlan.com hirdetési portálon a telefonszám felfedések száma és mobilapplikációból indított telefonhívások száma.

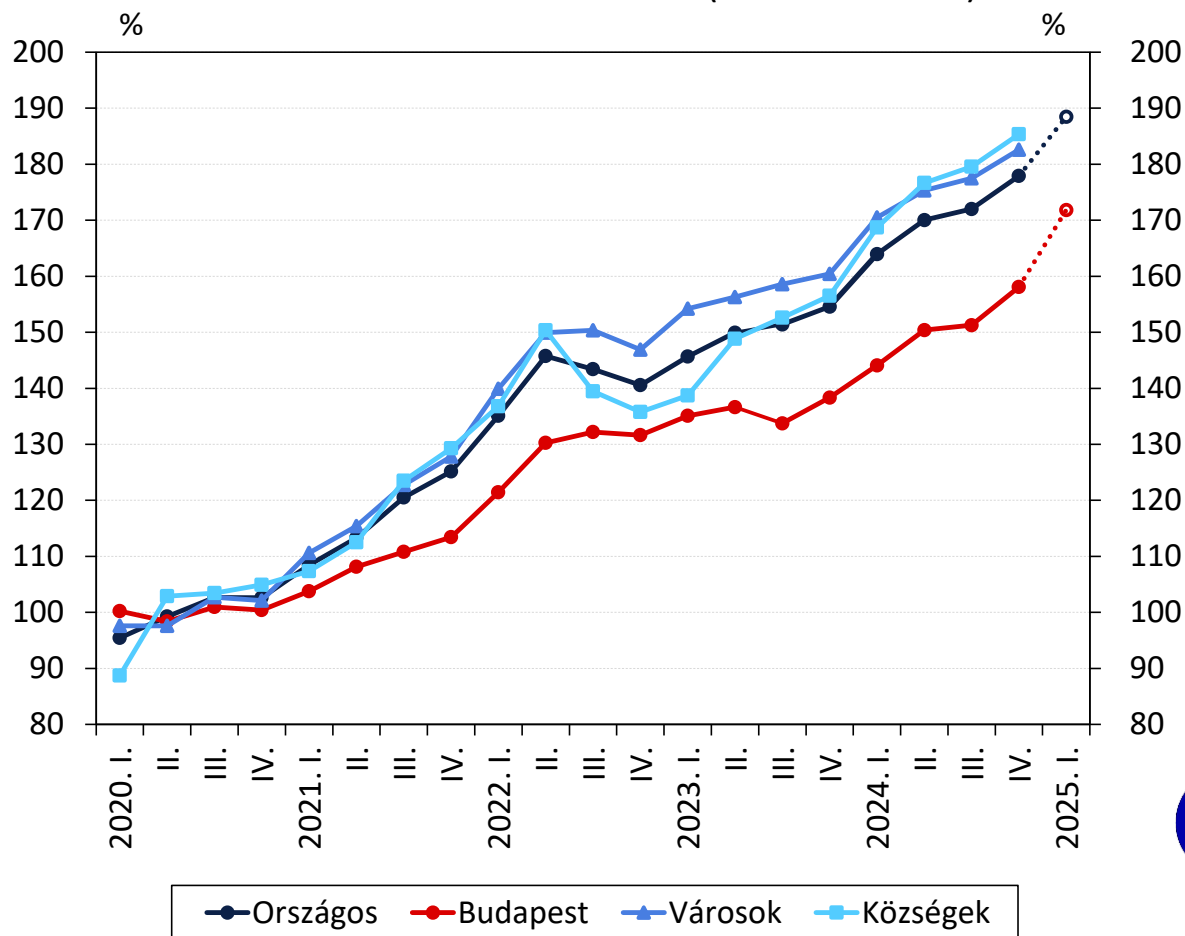
Forrás | NAV, MNB, lakáspiaci közvetítői adatbázis, ingatlan.com



KÉRDÉSEK
sajto@mnbb.hu

A 2024-ES 15 SZÁZALÉKOS EMELKEDÉS UTÁN 2025 ÉV ELEJÉN IS JELENTŐSEN NÖTTEK A LAKÁSÁRAK

NOMINÁLIS MNB-LAKÁSÁRINDEXEK
TELEPÜLÉSTÍPUS SZERINT (2020 = 100%)



MNB lakásárindex 2024 IV.

éves / negyedéves változás:

Országos átlag: +15,1% / +3,4%

Budapest: +14,3% / +4,5%

Városok: +13,8% / +2,9%

Községek: +18,4% / +3,2%

Közvetítői előzetes index 2025 I.

éves / negyedéves változás:

Országos átlag: +15,0% / +5,9%

Budapest: +19,2% / +8,7%



2024. IV.:

A hazai éves lakásár-dinamika a második legmagasabb az EU-ban

Megjegyzés: 2025 első negyedéve lakáspiaci közvetítői adatok alapján.

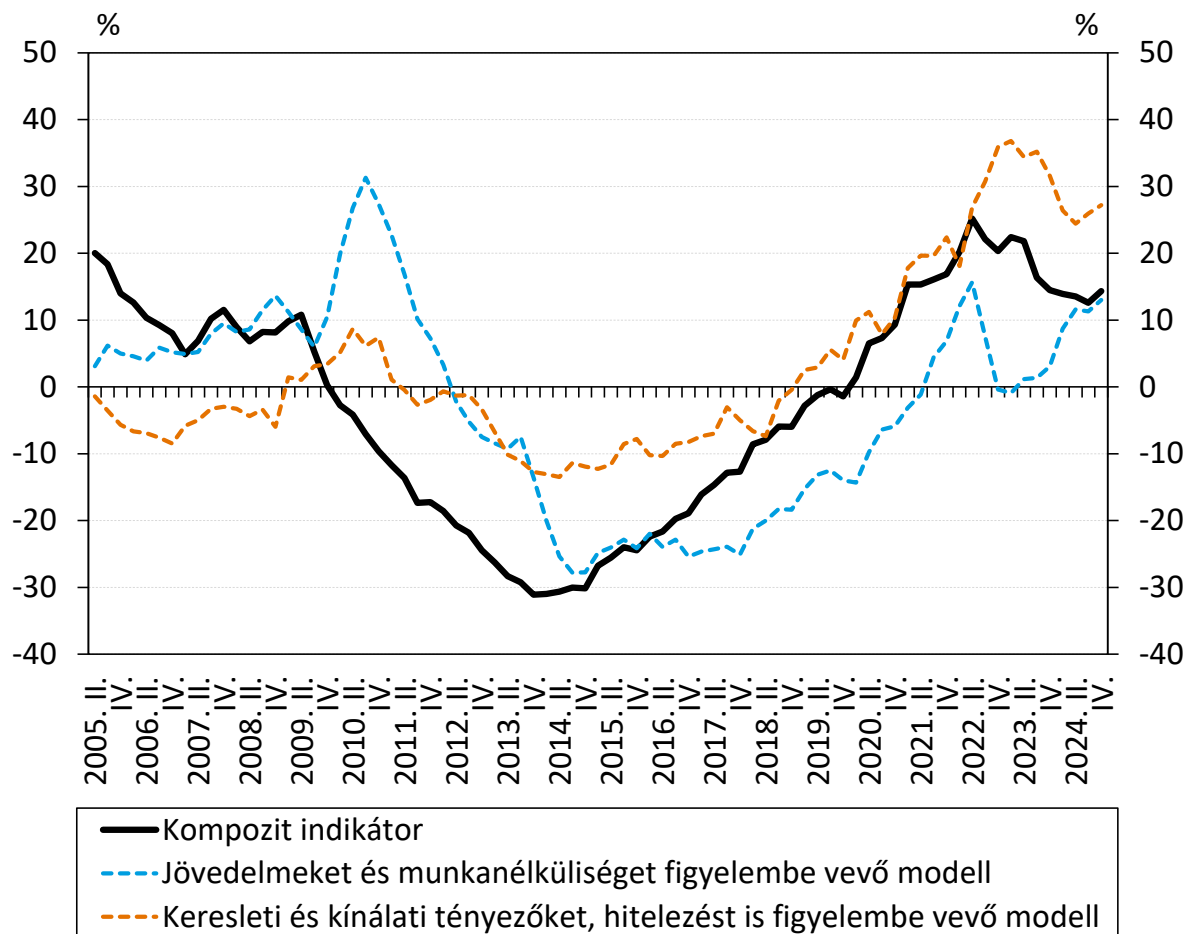
Forrás | MNB



KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

A LAKÁSÁRAK A BÉRLETI DÍJAKNÁL, A JÖVEDELMEKNÉL ÉS AZ ÉPÍTÉSI KÖLTSÉGEKNÉL IS GYORSABBAN EMELKEDTEK 2024 SORÁN

A LAKÁSÁRAK ELTÉRÉSE A FUNDAMENTUMOK ÁLTAL
INDOKOLT BECSÜLT SZINTTŐL



A gyorsuló lakásár-dinamika miatt ismét nőtt a túlértékeltség 2024. negyedik negyedévében.

A túlértékelt lakásárak **rosszabb lakáspiaci elérhetőségben** is megnyilvánulnak, ami a hitel segítségével vásárlókat **magasabb pénzügyi kifizettség** vállalására kényszeríti.

Megjegyzés: Részletes módszertani leírás a Lakáspiaci jelentés, 2025. május kiadvány 2.2 bekezdésében található.

Forrás | MNB



KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

I. Lakáspiaci kereslet és lakásárak

II. Lakáshitelezés és otthonteremtési
támogatások

III. Újlakás-kínálat



KÉRDÉSEK
sajto@mnbb.hu

A BANKOK A LAKÁSHITEL-KERESLET ÉLÉNKÜLÉSÉT TAPASZTALTÁK AZ ELSŐ NEGYEDÉVBEN

HITELKERESLET

HITELFELTÉTELEK

Lakáshitelek

2025. I.

+85%

+9%

2025. II–III.

+36%

-1%

Enyhén szigorodó
hitelfeltételek, csökkenő
kamatfelárak és
élénkülő hitelkereslet
jellemzte a lakáshitelek
piacát

Lakóingatlan projekthitelek

2025. I.

+64 %

+1 %

2025. II–III.

+55 %

-10%

Változatlan hitelezési
feltételek mellett a
bankok érdemi része
növekvő finanszírozási
igénnyel számolt be a
lakásprojektek kapcsán

A 2025 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.

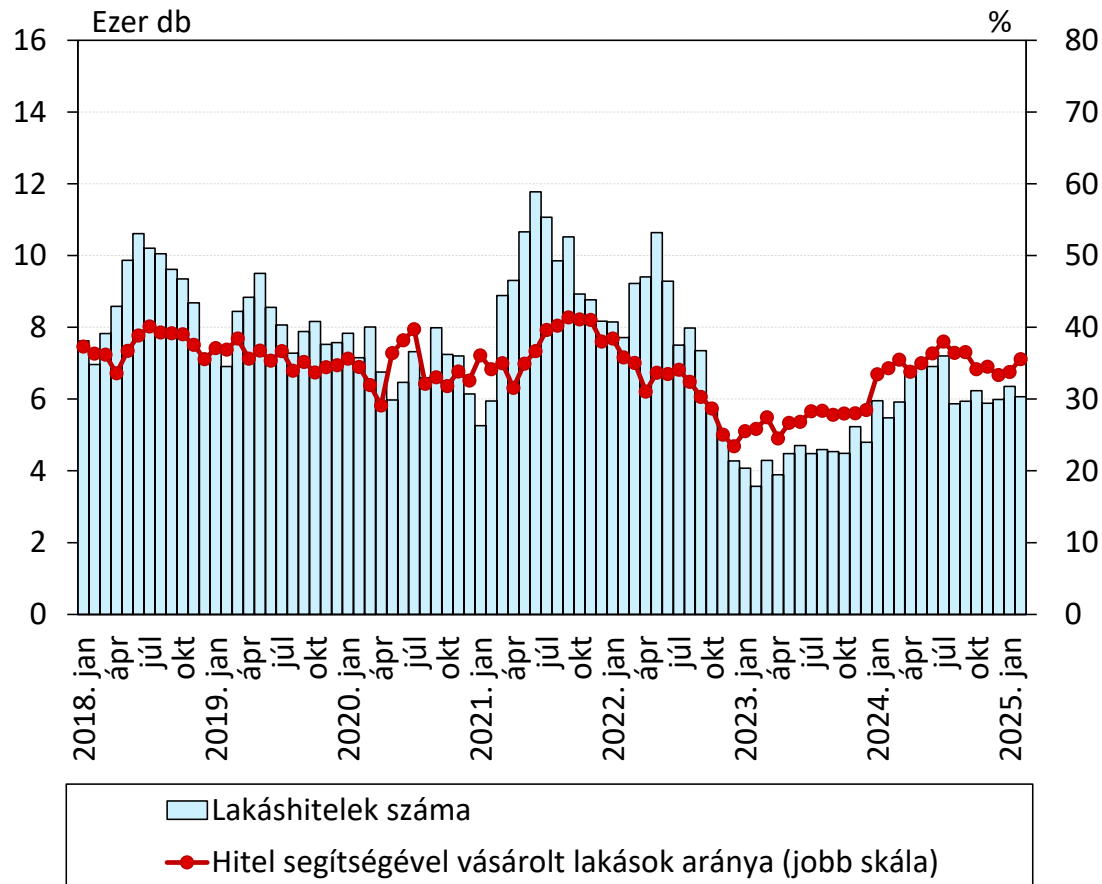
Forrás | MNB, a bankok válaszai alapján.



KÉRDÉSEK
sajto@mnbb.hu

A LAKÁSHITELEZÉS JELENTŐS ÉLÉNKÜLÉSÉT A LAKÁSÁRAK EMELKEDÉSÉVEL PÁRHUZAMOSAN NÖVEKVŐ HITELÖSSZEGEK TÁMOGATTÁK

AZ ÚJ LAKÁSHITELEK SZERZŐDÉSSZÁMA ÉS A
HITELBŐL TÖRTÉNŐ LAKÁSVÁSÁRLÁS ARÁNYA



Kibocsátott lakáshitel-volumen
(szerződésszám) **változása:**

2025. jan.- febr., év/év
+47% (+9%)

Hitel segítségével vásárolt lakások aránya hosszú távú
átlagos szinten volt 2025 év
elején

Átlagos hitelösszeg
2025. febr. (2024. febr.)

Millió Ft	Piaci lakáshitelek	CSOK Plusz hitelek
Új lakás építése, vásárlása	27,1 (24,1)	31,0 (27,2)
Használt lakás vásárlása	19,8 (15,6)	25,1 (24,4)

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

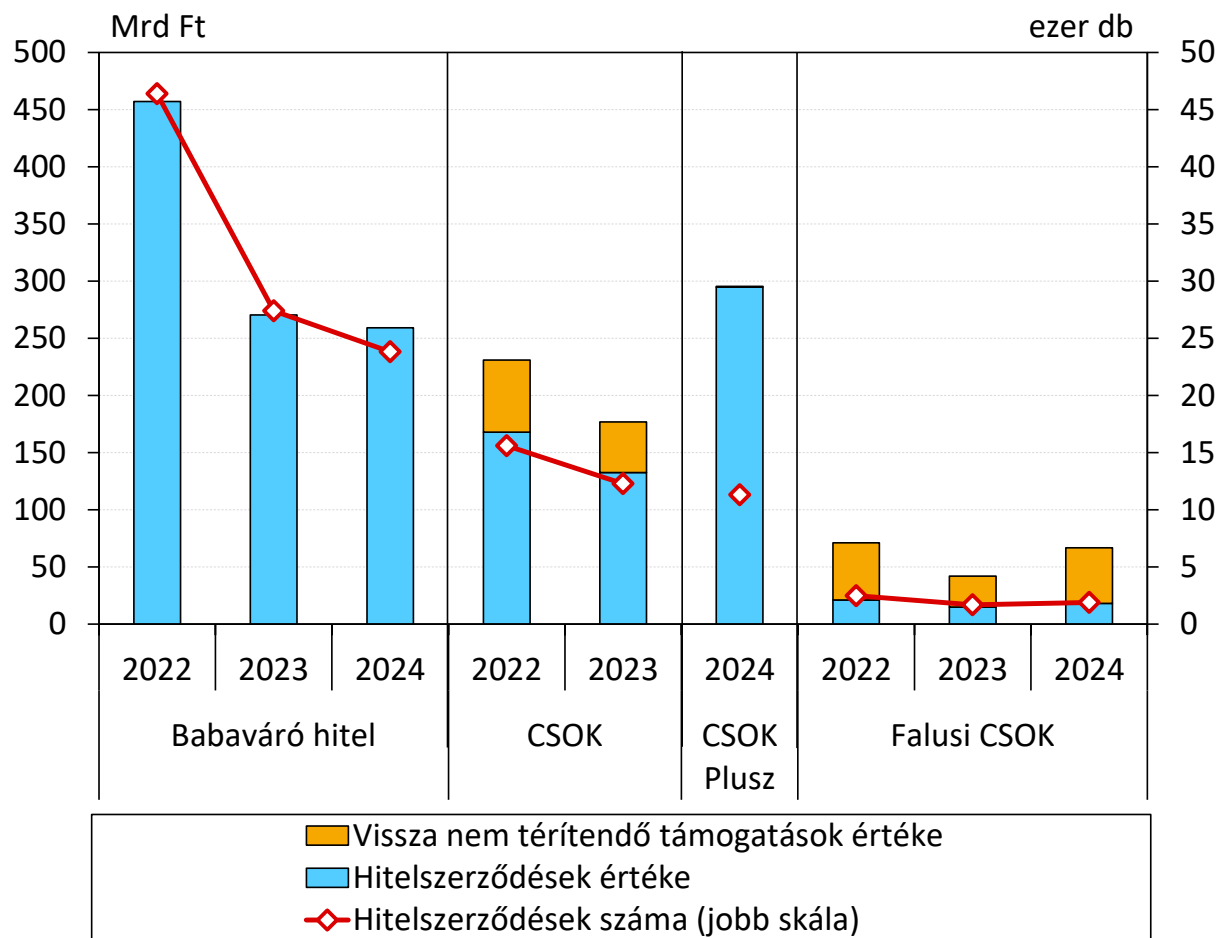
Forrás | MNB



KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

A TÁMOGATOTT HITELSZERZŐDÉSEK VOLUMENE 2024-BEN ÚGY NÖTT JELENTŐSEN, HOGY KÖZBEN DARABSZÁMUK NEM EMELKEDETT

AZ ÚJ TÁMOGATOTT HITELSZERZŐDÉSEK SZÁMA ÉS ÖSSZEGE



Volumen (Mrd Ft)

	2023	2024
CSOK:	177	-
CSOK Plusz:	-	295
Falusi CSOK:	42	67
Babaváró:	270	259
Összesen:	489	621

Szerződésszám (ezer db)

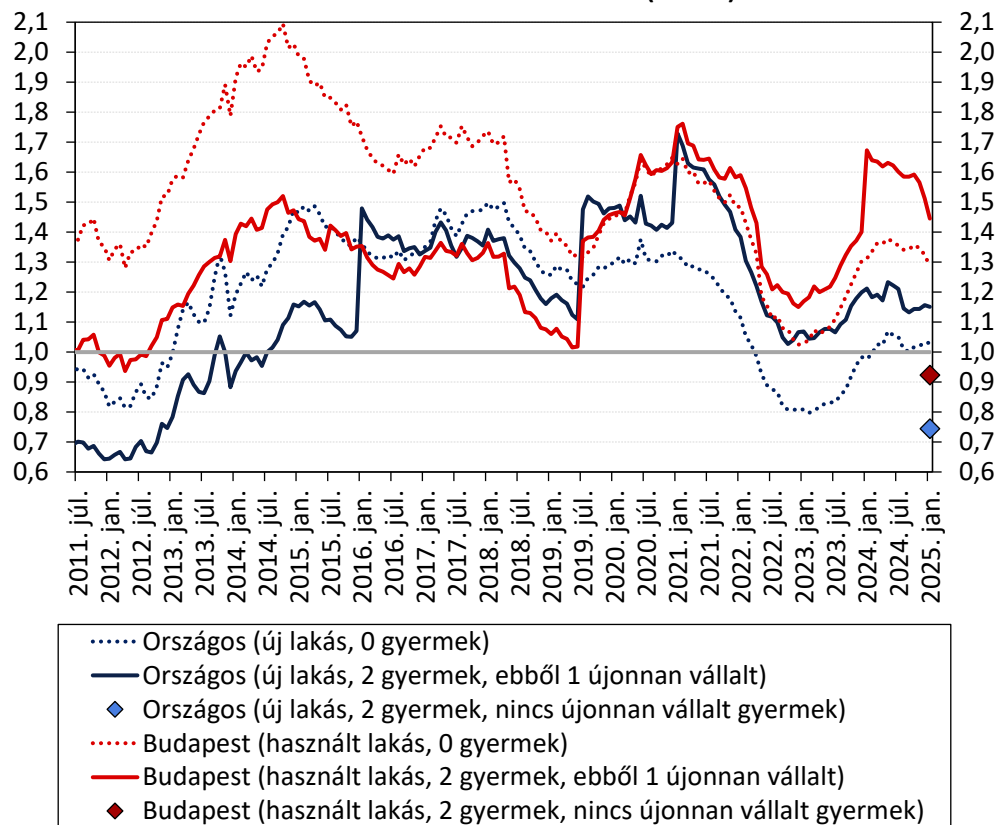
	2023	2024
CSOK:	12,3	-
CSOK Plusz:	-	11,3
Falusi CSOK:	1,7	1,9
Babaváró:	27,4	23,8
Összesen:	41	37



KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

A FŐVÁROSBAN 2024 VÉGÉN ROMLANI KEZDETT A LAKÁSVÁSÁRLÁS ELÉRHETŐSÉGE, AMI GÁTJA LEHET A TOVÁBBI KERESLETÉLÉNKÜLÉSNEK

LAKÁSVÁSÁRLÁS ELÉRHETŐSÉGÉRE VONATKOZÓ INDEX (HAI)



A lakáshitel-kamatokban annak ellenére **nem történt érdemi elmozdulás**, hogy a bankok által önkéntesen vállalt THM-plafon időszaka 2024. június végén lejárt.

Housing Affordability Index (HAI)

2025. jan., év/év:

2 gyermek, ebből 1 vállalt:

- Országos, új lakás: -5% ↓
- Budapest, használt: -14% ↓↓

Nincs gyermek:

- Országos, új lakás: +5% ↑
- Budapest, használt: -2% ↓

Megjegyzés: A HAI azt mutatja, hogy egy két átlagkeresettel rendelkező háztartás egy átlagos lakás hitelből történő megvásárlásához szükséges jövedelem hányszorosával rendelkezik. Amennyiben a mutató 1 feletti értéket vesz fel, a család az alább részletezett paraméterek szerint értelmezett anyagi kifeszítettség nélkül tud hitelből lakást vásárolni, ha azonban 1 alatti, akkor a vásárlás túlzott kockázatot, anyagi megterhelést jelent. Gyermek nélkül 45, két gyermek esetén 65 négyzetméteres lakással számolva. A hiteltermék paraméterei a kamatlábon kívül végig változatlanok. HFM = 70%, JTM = 30%, futamidő = 20 év. A mutató számításában figyelembe vett nettó bérek szezonálisan igazított adatok.

Forrás | KSH, MNB



KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

I. Lakáspiaci kereslet és lakásárak

II. Lakáshitelezés és otthonteremtési
támogatások

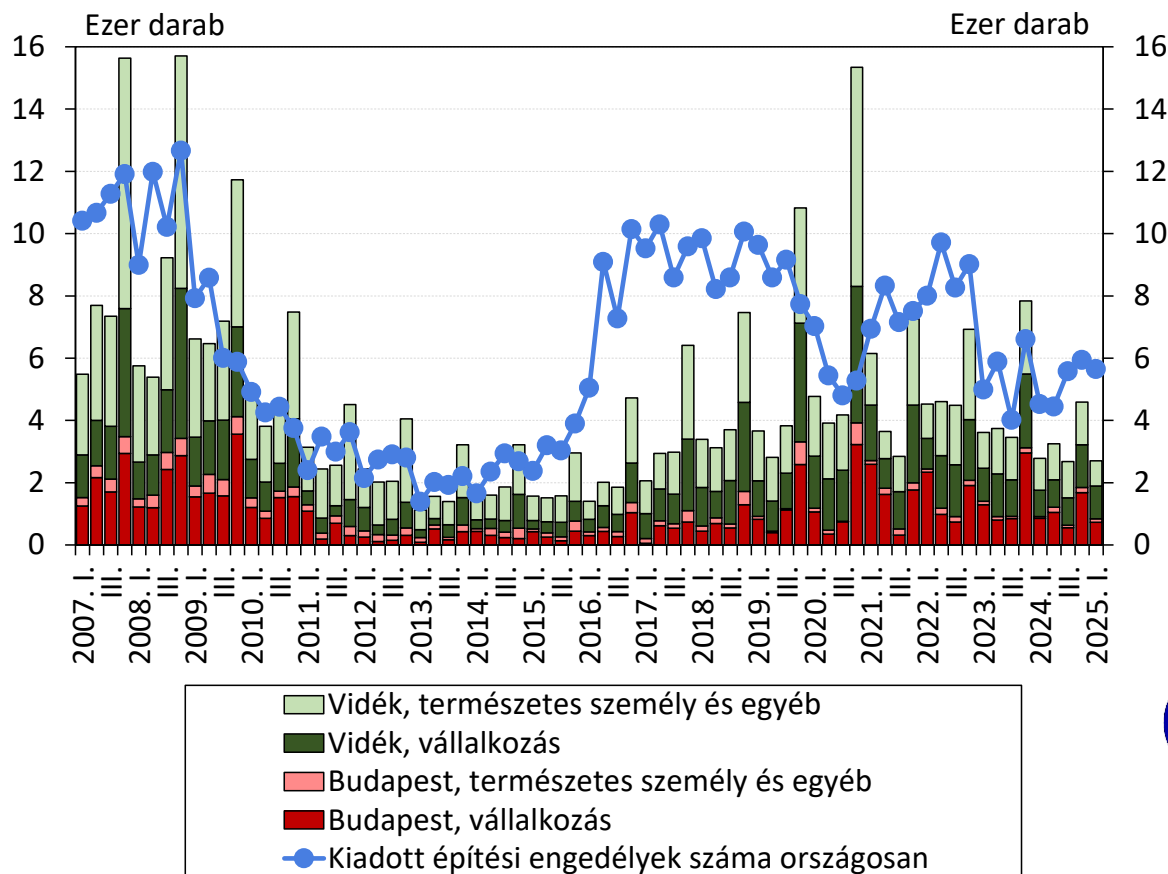
III. Újlakás-kínálat



KÉRDÉSEK
sajto@mnbb.hu

A LAKÁSÁLLOMÁNY MEGÚJULÁSI RÁTÁJA 0,3 SZÁZALÉKKAL A LEGALACSONYABB AZ EURÓPAI ORSZÁGOK KÖZÖTT

AZ ÁTADOTT ÚJ ÉPÍTÉSŰ LAKÁSOK SZÁMA
ELHELYEZKEDÉS ÉS ÉPÍTETŐ SZERINTI BONTÁSBAN



Újlakás átadások (kiadott
építési engedélyek) száma és
év/év változása 2024-ben:

Országos: 13,3 ezer, -29%
20,5 ezer, (-5%)

Budapest: 4,6 ezer, -28%
7,0 ezer, (-12%)

2025. I. negyedév országos, év/év:

Újlakás átadások: -2,7%

Kiadott építési engedélyek: +25%

2025 előrejelzés:

~14 ezer új lakás átadása (+7%
év/év)



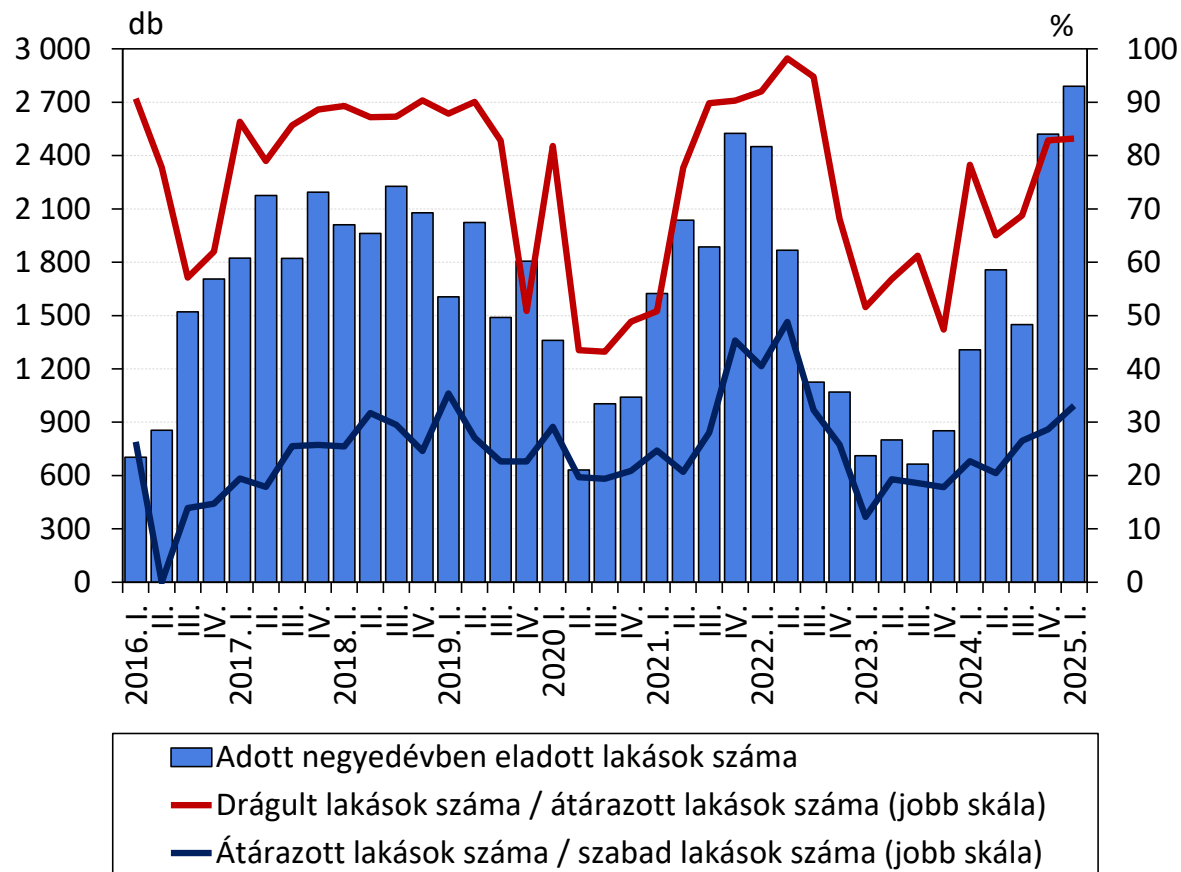
A lakásállomány megújulási
rátája 0,3 százalékkal a
legalacsonyabb az európai
országok között.



KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

A GYORSULÓ ÜTEMŰ DRÁGULÁS ELLENÉRE KIEMELKEDŐ SZÁMBAN ADTAK EL ÚJ LAKÁSOKAT BUDAPESTEN 2025 ELSŐ NEGYEDÉVÉBEN

ÉRTÉKESÍTETT ÚJ LAKÁSOK SZÁMA BUDAPESTEN,
ÉS AZ ÁTÁRAZOTT LAKÁSOK ARÁNYA



2025 I. negyedév

Tranzakciók száma:

2790 db

(+114% év/év) (+11% Q/Q)

Szabad újlakások száma:

5840 db

(-11% év/év) (-5% Q/Q)

Átlagos négyzetméterár:

1,68 millió Ft

(+14% év/év) (+3% Q/Q)

Megjegyzés: A 4 lakásosnál nagyobb újlakás-projektek alapján.

Forrás | ELTINGA – Budapesti Lakáspiari Riport



KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

ÖSSZEFOGLALÓ ÜZENETEK

2025 elején az állampapírpiacon felszabaduló lakossági megtakarítások hozzájárultak a lakáspiaci kereslet élénküléséhez, különösen az újlakások piacán.

2025 első negyedében már a hosszú távú átlagot meghaladó szinten alakult a lakáspiaci tranzakciók száma országosan, elsősorban a vidéki forgalomnövekedésnek köszönhetően.

2024 negyedik negyedében EU-s összehasonlításban is magas ütemben, 15,1 százalékkal emelkedtek a lakásárak országos átlagban, és becslésünk szerint 14,3 százalékkal meghaladták a fundamentumok által indokolt szintet. 2025 első negyedében Budapesten a 19,2 százalékot is elérhette az éves lakásár-dinamika.

A lakáshitelezés bővülését a magasabb lakásárak hatására megemelkedett hitelösszegek támogatták leginkább. A piaci alapú lakáshitelek esetében hónapok óta 6,7 százalékon stagnáló átlagos THM-szint mellett is romlott a hitelből történő lakásvásárlás elérhetősége.

2024-ben 29 százalékkal csökkent az átadott új építésű lakások száma, és a lakásállomány megújulási aránya 0,3 százalékkal a legalacsonyabb az EU-ban. Előretekintve is visszafogott építési volument jelez a 2024-ben kiadott építési engedélyek száma.

2025 első negyedében a fővárosban eladott rekord mennyiségű újlakással tovább csökkent a szabad újlakaskínálat, 14 százalékos éves drágulást eredményezve az átlagos négyzetméterárakban.



KÖSZÖNJÜK A FIGYELMET!