



# LAKÁSPIACI JELENTÉS, 2021. NOVEMBER

---

A stylized, light blue graphic element consisting of several overlapping, curved lines that resemble a knot or a decorative flourish, positioned below the main title and a horizontal line.



KÉRDÉSEK  
sajto@mb.hu

## A PREZENTÁCIÓ FELÉPÍTÉSE

**I. Kedvező keresleti feltételek, növekvő lakásárak**

**II. Rekord összegű lakáshitelezés, bővülő támogatások**

**III. Kereslethez képest alacsony újlakás-kínálat**



KÉRDÉSEK  
sajto@mnb.hu

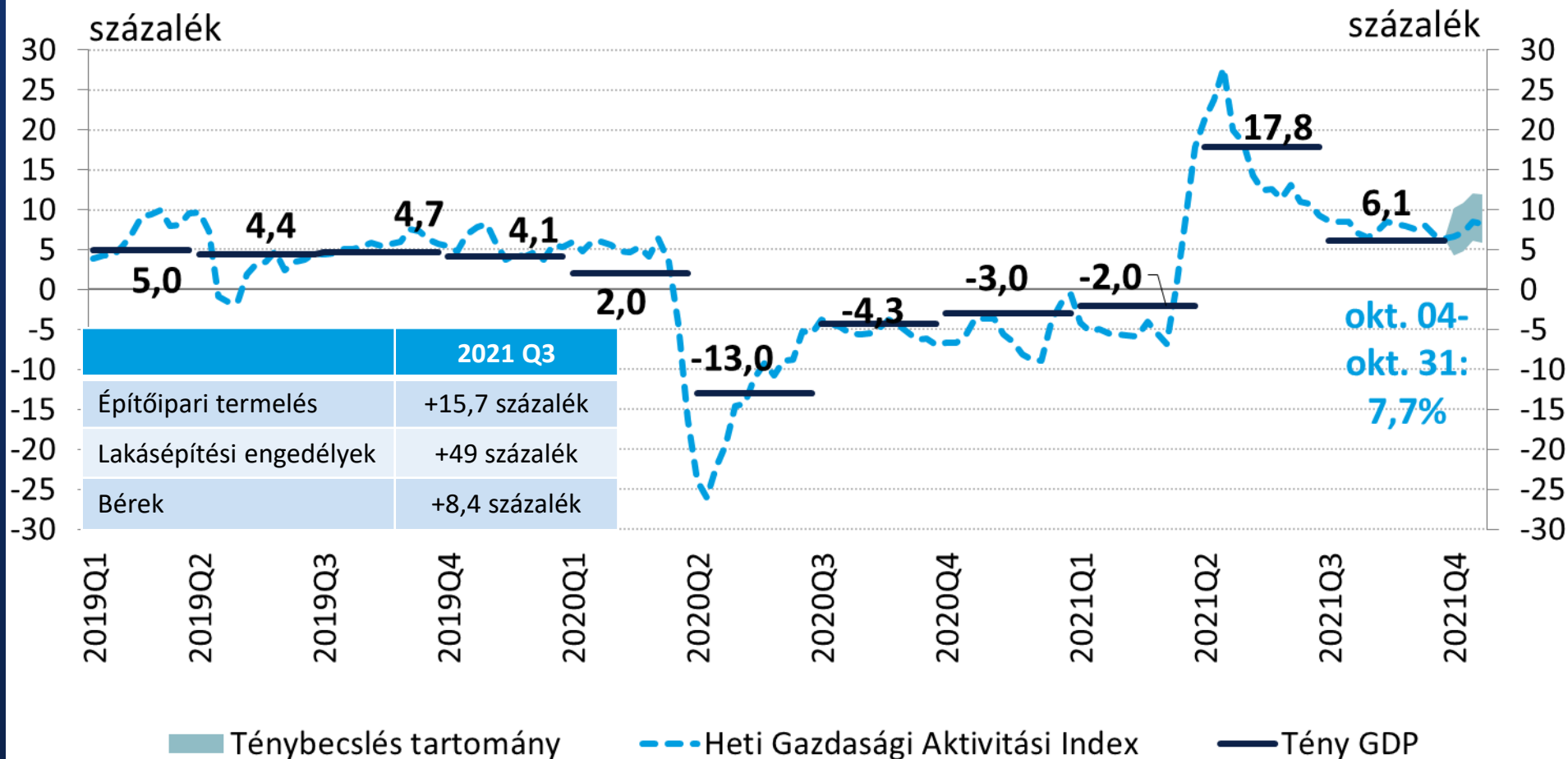
# KEDVEZŐ KERESLETI FELTÉTELEK, NÖVEKVŐ LAKÁSÁRAK

*A gazdaság újraindulásával a kedvező munkaerőpiaci folyamatok, valamint az új otthonteremtési támogatások növelték a keresletet. A lakásárak éves növekedési üteme gyorsult, leginkább a vidéki városokban. Emelkedett a túlértékeltség kockázata.*



KÉRDÉSEK  
sajto@mb.hu

## A LAKÁSPIACOT MEGHATÁROZÓ FUNDAMENTUMOK KEDVEZŐ KÉPET MUTATNAK, AZONBAN A GAZDASÁGI KILÁBALÁS A VÁRAKOZÁSOKNÁL LASSABB ÜTEMENBEN FOLYTATÓDOTT



A heti gazdasági aktivitási index alakulása, éves változás

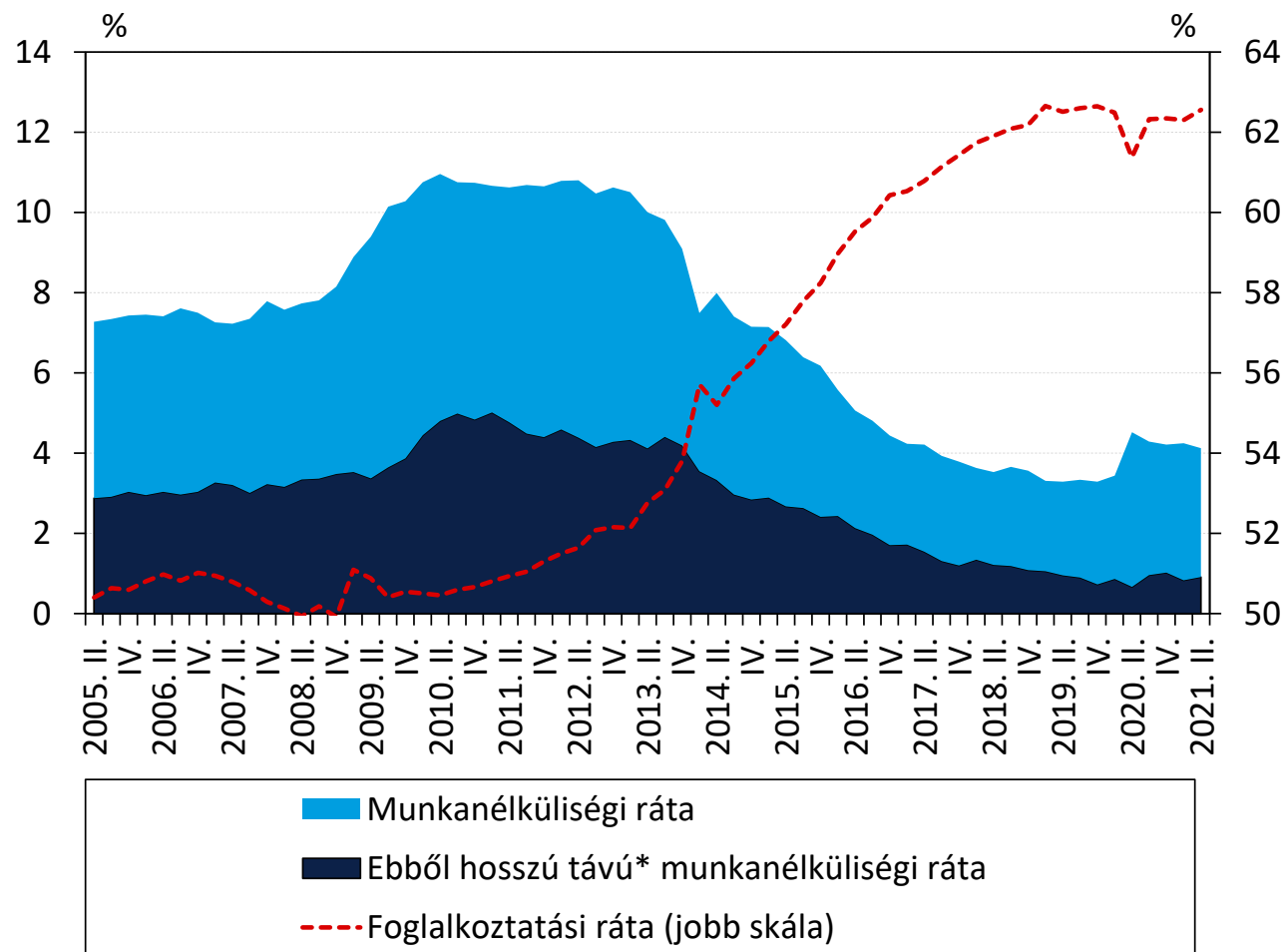
Megjegyzés: A bérek esetében július és augusztus átlaga.

Forrás: MNB.



KÉRDÉSEK  
sajto@mnb.hu

## A GAZDASÁG ÚJRAINDULÁSÁVAL A FOGLALKOZTATOTTSÁG TÖRTÉNELMI CSÚCSRA NÖTT



### Munkanélküliség és foglalkoztatottság

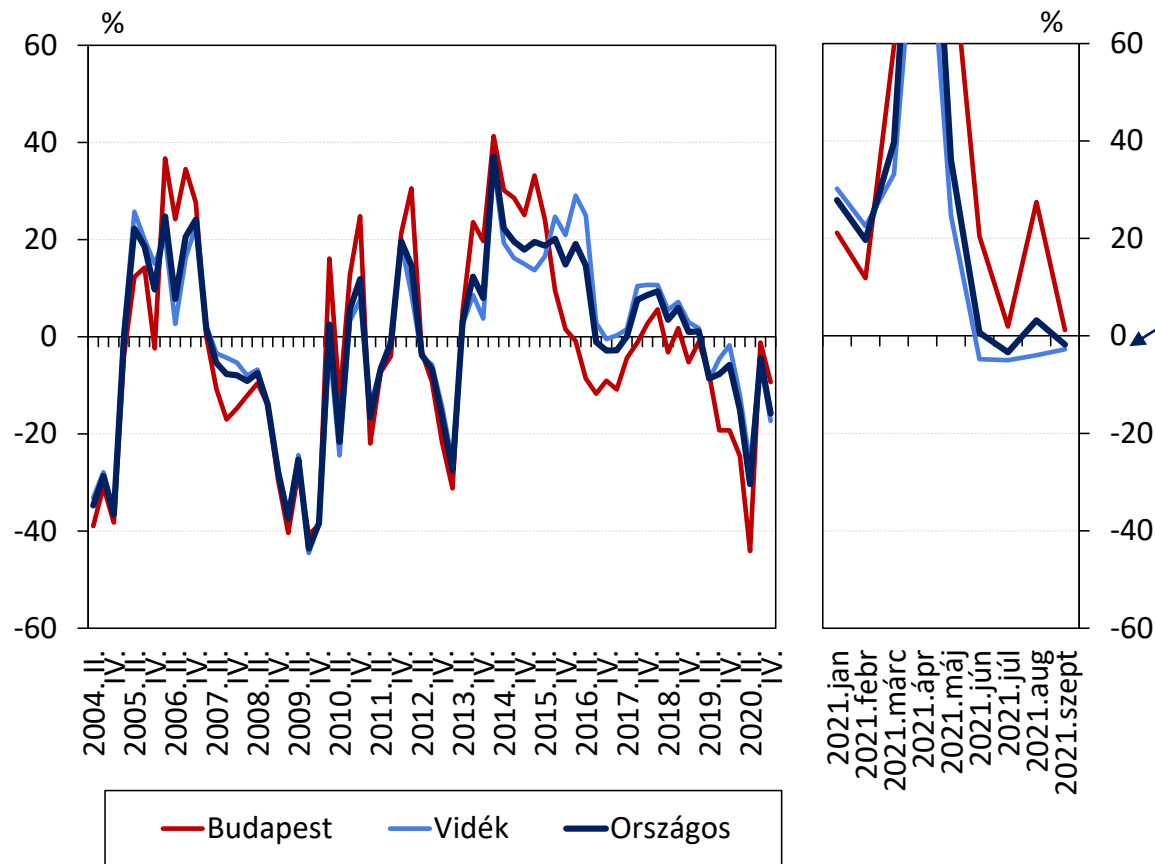
Megjegyzés: A 15-74 évesek körében. \* 1 évnél hosszabb ideig munkanélküliek.

Forrás: KSH.



KÉRDÉSEK  
sajto@mnk.hu

## 2021 ELSŐ FÉLÉVÉBEN BŐVÜLT A LAKÁSPIACI TRANZAKCIÓK SZÁMA, ELSŐSORBAN AZ ÉV ELEJI MAGAS NÖVEKEDÉS HATÁSÁRA



Január-június éves alapon 34,2%-os bővülés, július-szeptember éves alapon stagnálás (-0,8%) a tranzakciókban, 2020. június-július ugyanakkor magas bázis, az első járványhullám alatt elhalasztott tranzakciók miatt.

**Országos éves tranzakciószám becslés**  
**2021 Q2: 149,3 ezer db**

A magánszemélyek között létrejött lakáspiaci tranzakciók éves növekedési üteme

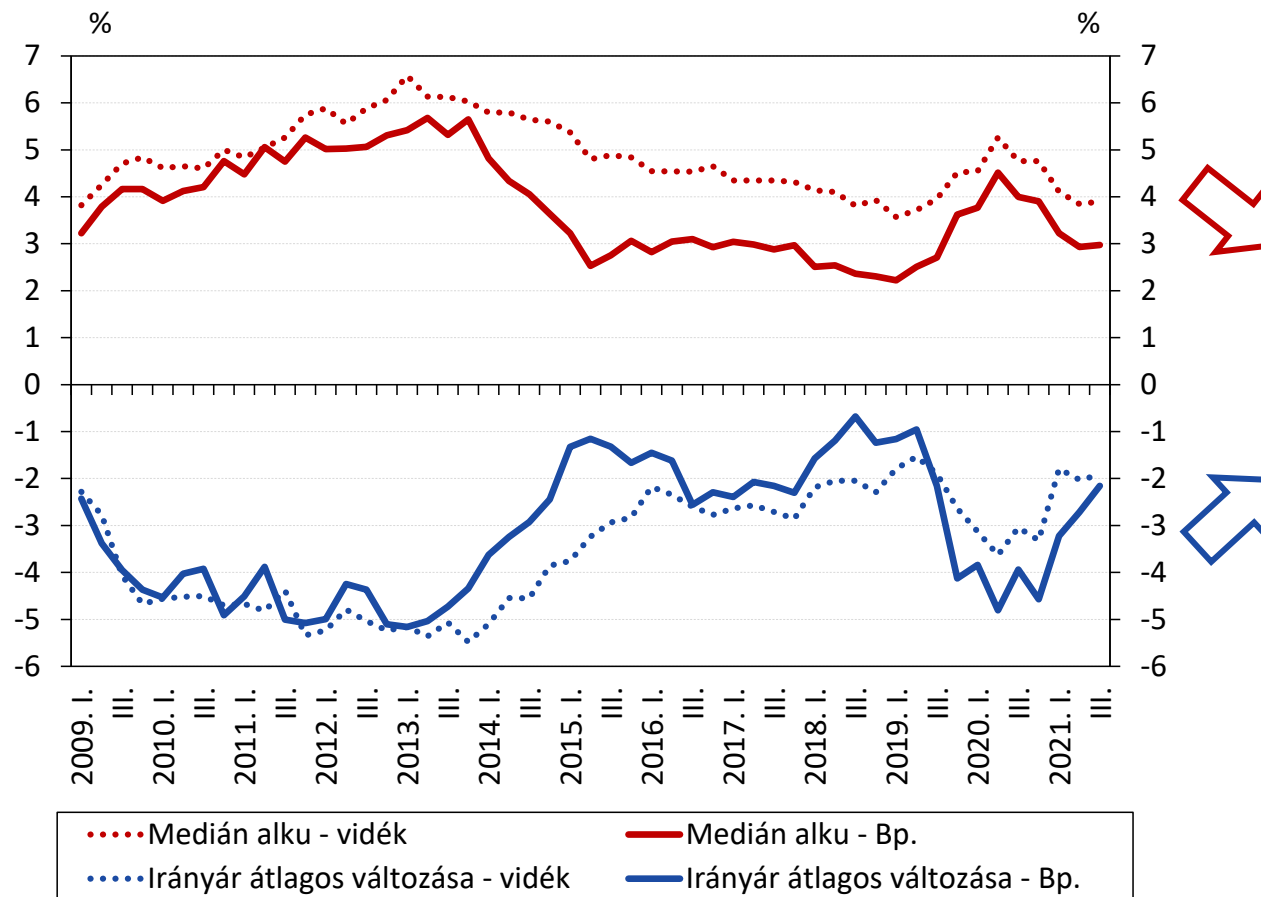
Megjegyzés: Kizárólag az 50 és 100 százalékos tulajdonszerzéseket figyelembe véve. A 2020 III. – 2020 IV. negyedév becslés alapján, 2021 pedig ingatlanközvetítők tranzakciós adatai alapján. Az ingatlanközvetítők tranzakciói becslésünk szerint az országos piaci forgalom 13,3 százalékát, míg Budapesten az adásvételek 16,5 százalékát tették ki 2021 második negyedévében.

Forrás: NAV, MNB, lakáspiaci közvetítői adatbázis.



KÉRDÉSEK  
sajto@mb.hu

## 2021-BEN MÉRSÉKLŐDÖTT A TIPIKUS PIACI ALKU, AMI ERŐS KERESLETRE UTAL



Medián alku a budapesti és vidéki lakáspiacon és az irányár átlagos változtatása

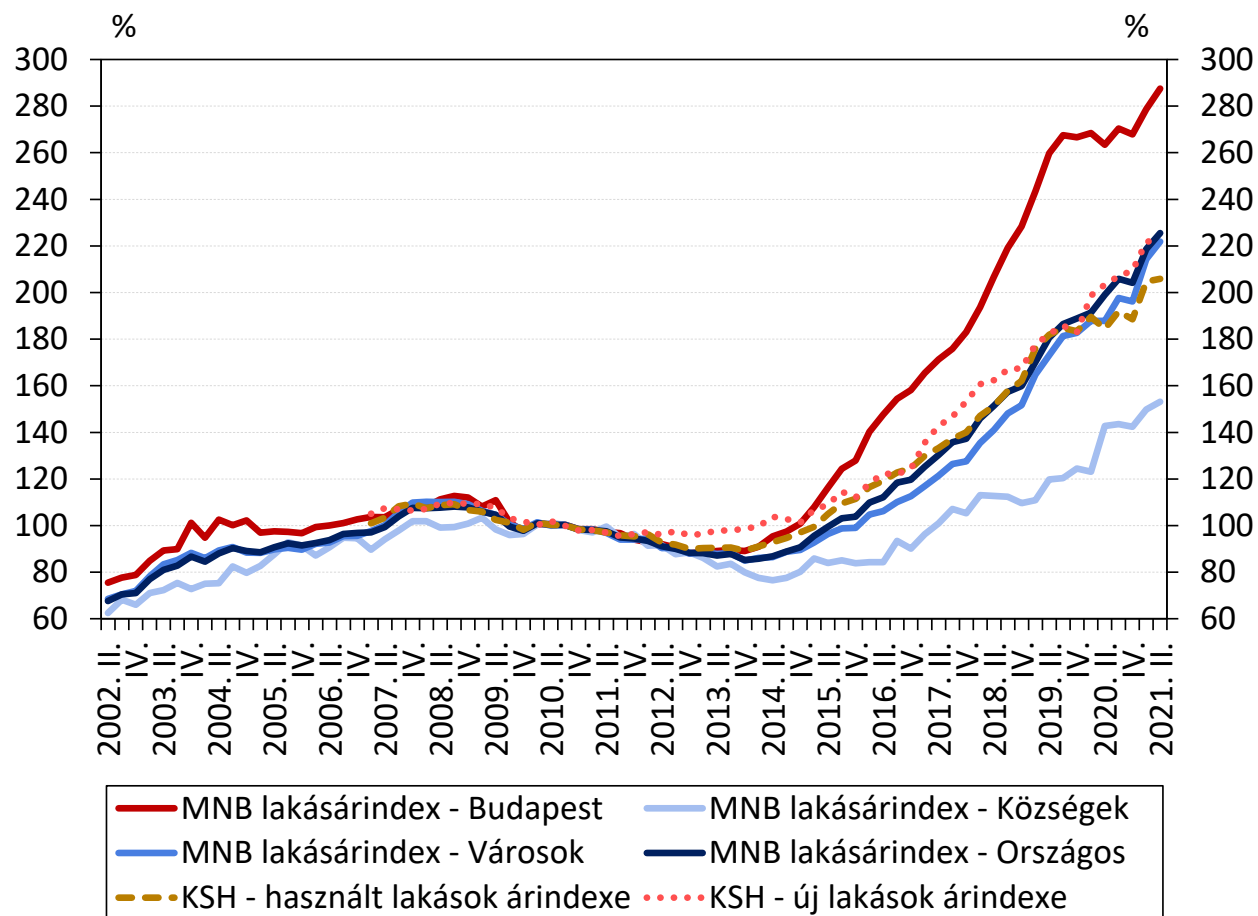
Megjegyzés: Alku: hány százalékkal alacsonyabb a tranzakciós ár az utolsó hirdetési árhoz képest.  
Irányár változása: hány százalékkal változott a hirdetési ár a hirdetés ideje alatt.

Forrás: MNB, lakáspiaci közvetítői adatbázis.



KÉRDÉSEK  
sajto@mbn.hu

## 2021 ELSŐ FÉLÉVÉBEN ISMÉT EMELKEDTEK A LAKÁSÁRAK, A LEGNAGYOBB MÉRTÉKBEN A VIDÉKI VÁROSOKBAN



### Éves változás 2021. II.

(2020.IV.):

**Budapest:**  
**+9,1% (+0,5%)**

**Országos átlag:**  
**+13,3% (+8,1%)**

**Városok:**  
**+18,2% (+7,4%)**

**Községek:**  
**+7,3% (+14,4%)**

### Előzetes adatok 2021. III.

éves változás:

**Országos: +14,7%**

**Budapest: +8,9%**

Nominális MNB lakásárindex településtípus szerint és a KSH lakásárindexei (2010 = 100%)

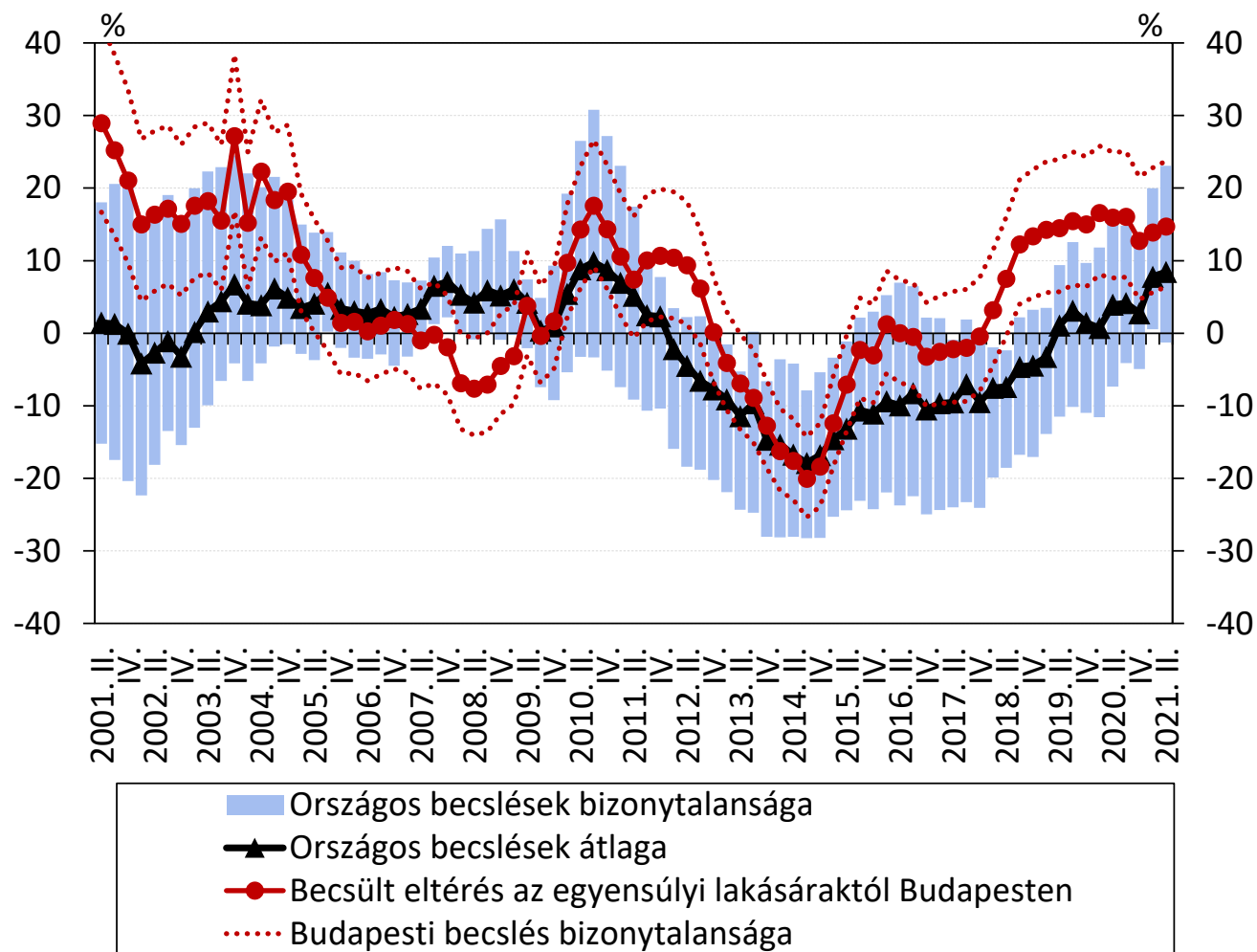
Forrás: MNB, KSH.





KÉRDÉSEK  
sajto@mnb.hu

## A LAKÁSÁRAK TÚLÉRTÉKELTSÉGÉNEK KOCKÁZATA BUDAPESTEN ENYHÉN, ORSZÁGOS ÁTLAGBAN JOBBAN EMELKEDETT



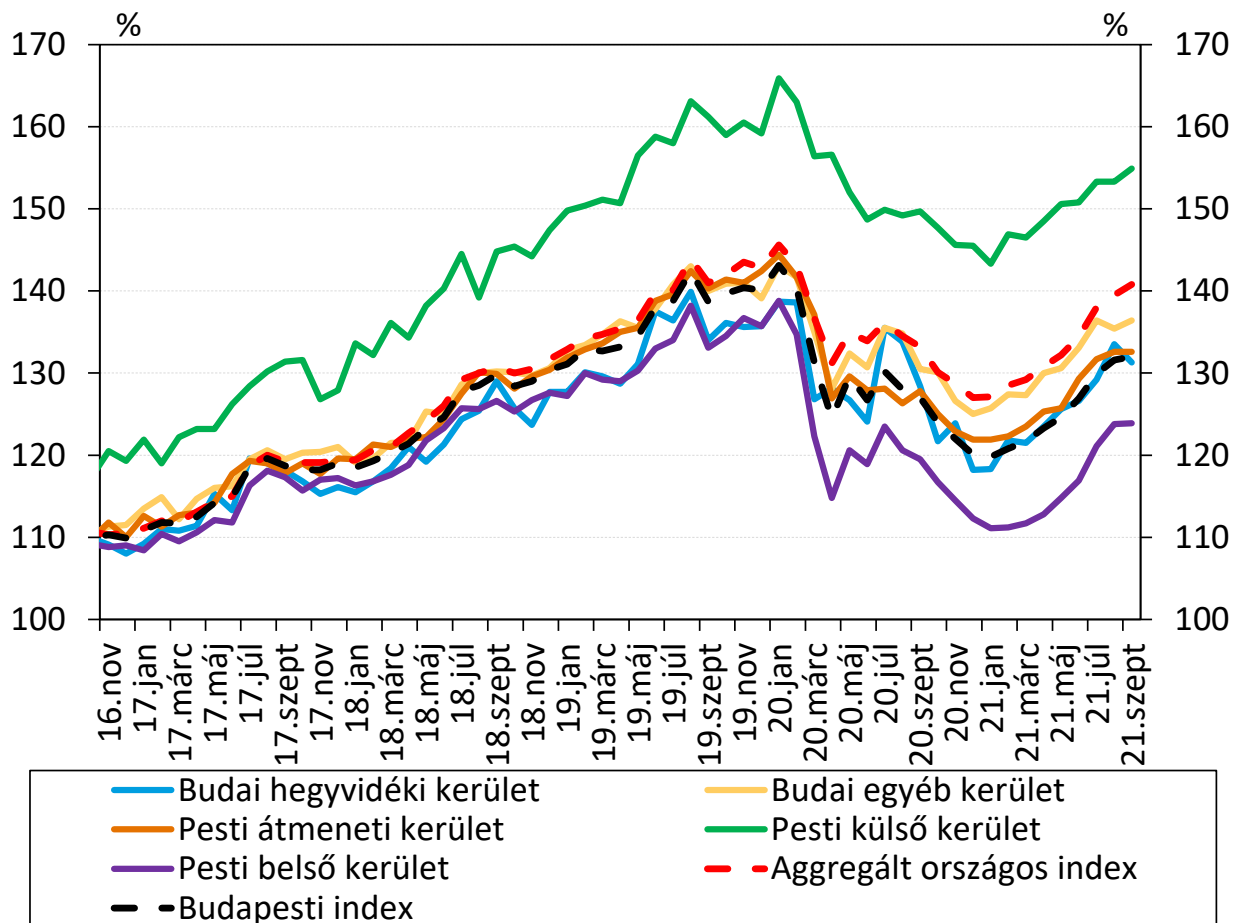
A lakásárak eltérése a fundamentumok által indokolt becslt szinttől országosan és Budapesten

Forrás: MNB.



KÉRDÉSEK  
sajto@mb.hu

## AZ ALBÉRLETÁRAK ORSZÁGOSAN MÁR MEGKÖZELÍTIK A JÁRVÁNY ELŐTTI, 2020. FEBRUÁRI SZINTET



Lakbérek változása a járvány előtti állapothoz, 2020. februárhoz képest 2021. szeptemberben:

**Országos index: -1,6%**

**Pesti külső: -5,0%**

**Budai egyéb: -3,7%**

**Pesti átmeneti: -6,4%**

**Budai hegyvidéki: -5,3%**

**Pesti belső: -8,0%**

Budapesti kerületcsoportok lakbérindexei az ingatlan.com kínálatában szereplő kiadó lakáshirdetések alapján

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@mnb.hu

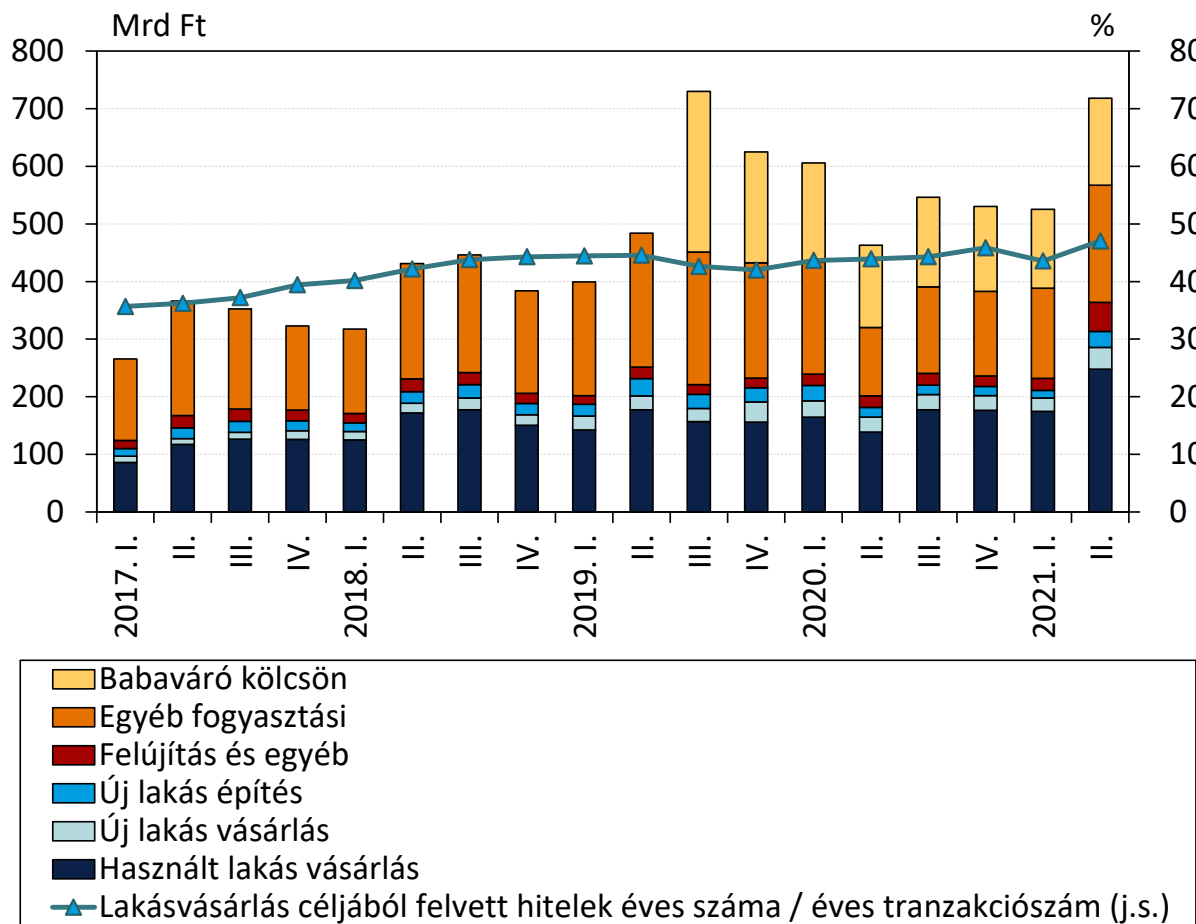
# REKORD ÖSSZEGŰ LAKÁSHITELEZÉS, BŐVÜLŐ TÁMOGATÁSOK

*2021 második negyedévében rekord összegű új lakáshitel kihelyezés valósult meg, amivel párhuzamosan a CSOK volumene is jelentősen bővült. Az NHP ZOP elindulásával új szempontként jelenik meg a lakás- és hitelpiacon a környezeti fenntarthatóság.*



KÉRDÉSEK  
sajto@mnb.hu

## A LAKÁSHITELEK KIBOCSÁTÁSA TÖRTÉNELMI CSÚCSOT ÉRT EL 2021 MÁSODIK NEGYEDÉVÉBEN



A hitelből történő lakásvásárlások aránya a 2020 negyedik negyedévi 46-ról enyhén **47 százalékra** emelkedett

A lakásvásárlási célra is fordított **babaváró kölcsönöket** is beleszámolva becslésünk szerint a **lakástranzakciók 60 százalékához kapcsolódik hitel.**

### Új szerződésű háztartási hitelek a hitelintézeti szektorban

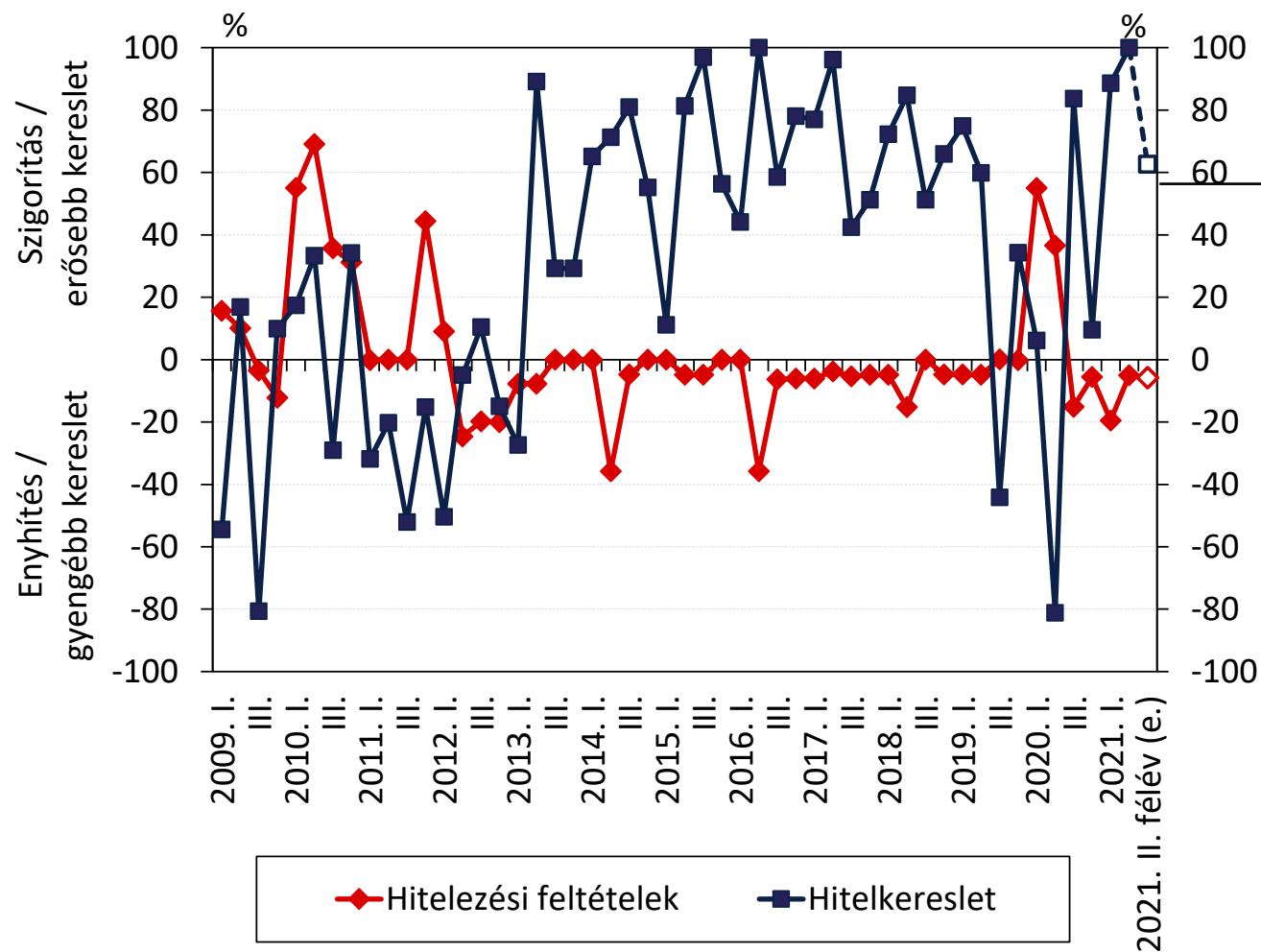
Megjegyzés: Az egyéb fogyasztási hitelek a szabadfelhasználású-, a gépjármű-, az egyéb fogyasztási- valamint az áruhitelket tartalmazzák.

Forrás: MNB.



KÉRDÉSEK  
sajto@mb.hu

## A BANKOK VÁLASZAI ALAPJÁN BŐVÜLT 2021 ELSŐ FÉLÉVÉBEN A LAKÁSHITELEK IRÁNTI KERESLET



Az év második felére a bankok 63 százaléka ismét keresletélénkülést vár.

### A lakáscélú hitelfeltételek és a kereslet alakulása

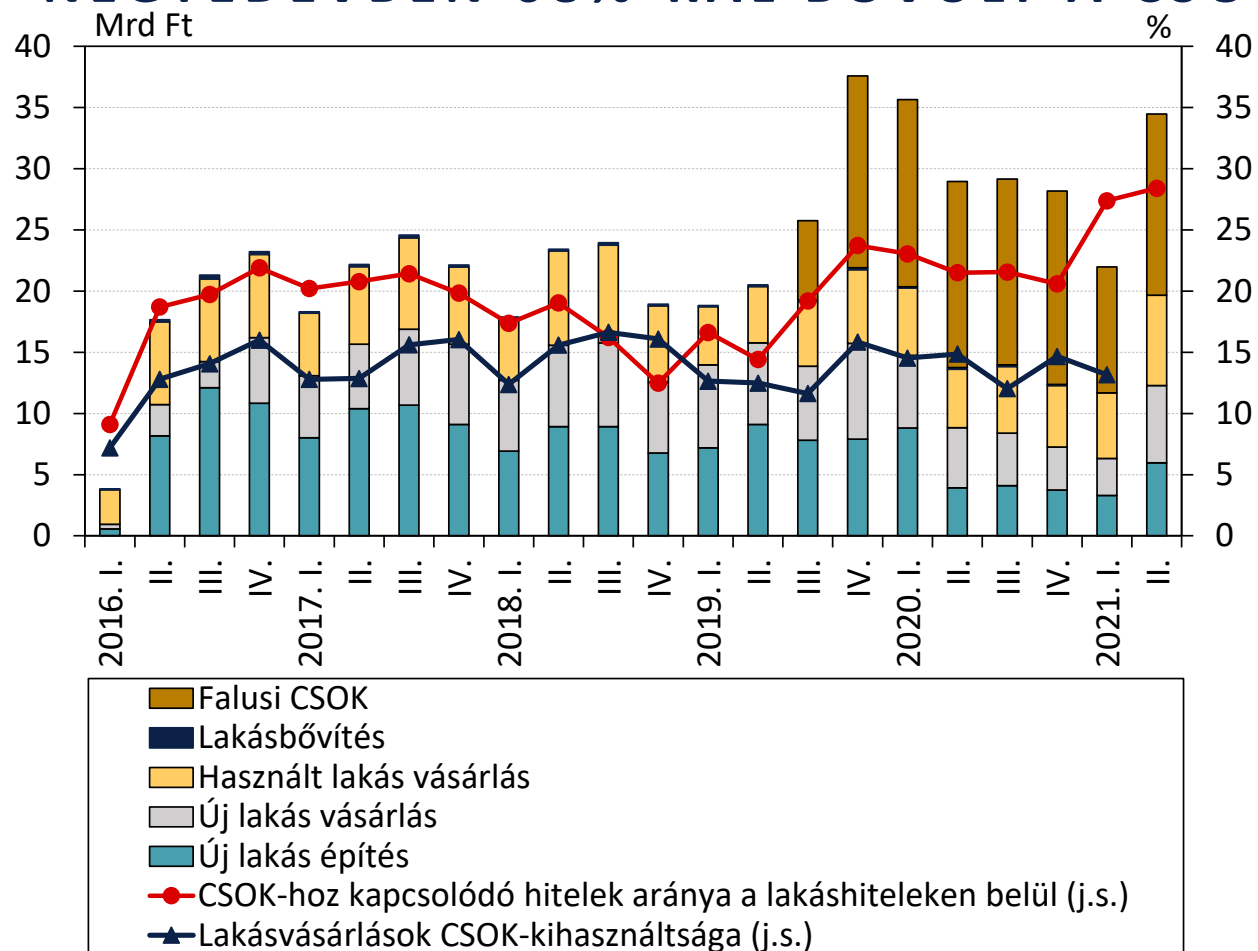
Megjegyzés: A hitelezési feltételek időszora a nettó arányt, vagyis a szigorítók és enyhítők piaci részesedéssel súlyozott különbségét mutatja.

Forrás | MNB, a bankok válaszai alapján



KÉRDÉSEK  
sajto@mb.hu

## AZ ÚJ OTTHONTEREMTÉSI KEDVEZMÉNYEK HATÁSÁRA ÉLÉNKÜLT A LAKÁSPIACI KERESLET, ÉS A II. NEGYEDÉVBEN 68%-KAL BŐVÜLT A CSOK VOLUMEN



2021 második  
negyedéve során a  
kibocsátott lakáshitelek  
**28 százaléka**, mintegy  
104 milliárd forint,  
CSOK-támogatás mellett  
felvett lakáshitel volt.

A CSOK-szerződéskötések volumene a támogatás célja szerint

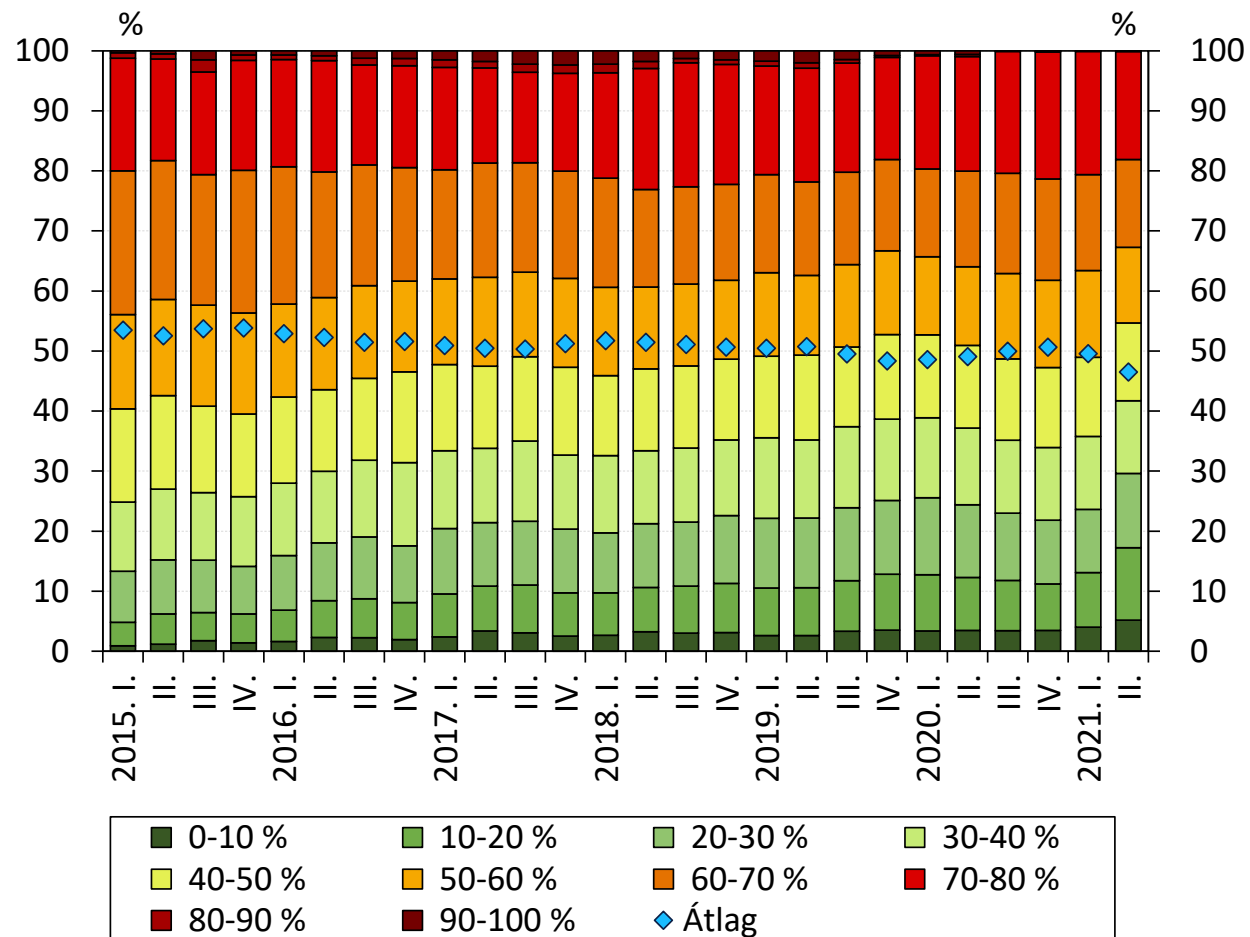
Megjegyzés: A lakásvásárlások CSOK-kihasználtsága a lakástranzakciókon belül a CSOK-képes ingatlanok adásvételeinek és a CSOK szerződések számának az aránya.

Forrás: MNB, Pénzügyminisztérium.



KÉRDÉSEK  
sajto@mnb.hu

## AZ EMELKEDŐ INGATLANÁRAK ELLENÉRE NEM EMELKEDETT AZ ÚJONNAN FELVETT JELZÁLOGHITELEK HFM MUTATÓJA



A 2015. I. negyedév óta szerződött és 2021. II. negyedév végén fennálló jelzáloghitel-állomány megoszlása szerződéskötés negyedéve és szerződéskötés kori HFM szerint

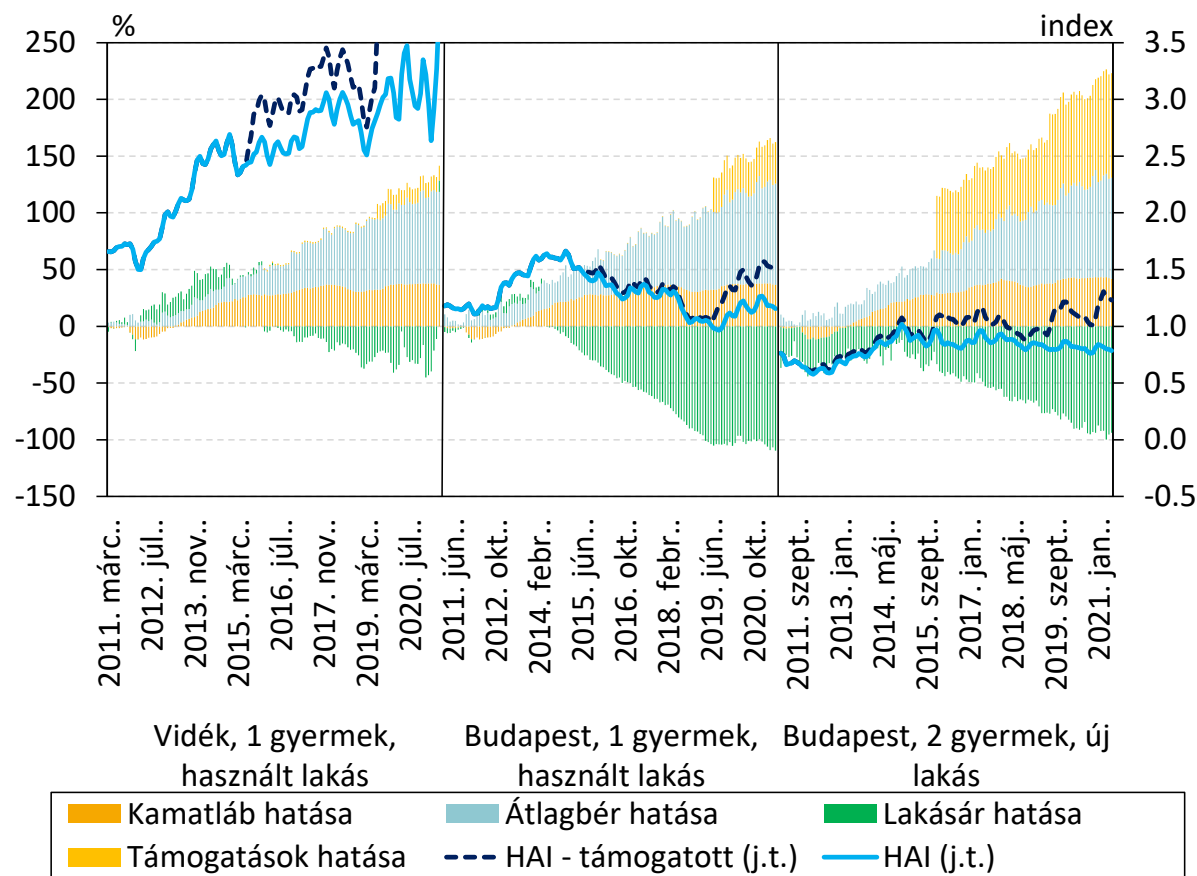
Megjegyzés: Darabszám alapú eloszlás. Az adatok élő, nem újrátárgyalt, nem átstrukturált lakás jelzáloghitelekre vonatkoznak. Az ábrán szereplő hitelek az összes aktuálisan fennálló jelzáloghitelek 96 százalékát teszik ki.

Forrás | MNB.



KÉRDÉSEK  
sajto@mb.hu

# AZ OTTHONTEREMTÉSI KEDVEZMÉNYEK TÁMASZT ADNAK A HITELBŐL TÖRTÉNŐ LAKÁSVÁSÁRLÁS ELÉRHETŐSÉGÉNEK, KÜLÖNÖSEN A FŐVÁROSBAN



A hitelből történő lakásvásárlást a **több gyermeket vállaló, és új lakásba** költöző családoknak javították jobban a támogatások.

**Figyelembe vett támogatások:** CSOK, CSOK hitel, Babaváró kölcsön, 2021-től illeték- és áfakedvezmény CSOK-kal.

## Lakásvásárlás elérhetőségére vonatkozó index (Housing Affordability Index, HAI)

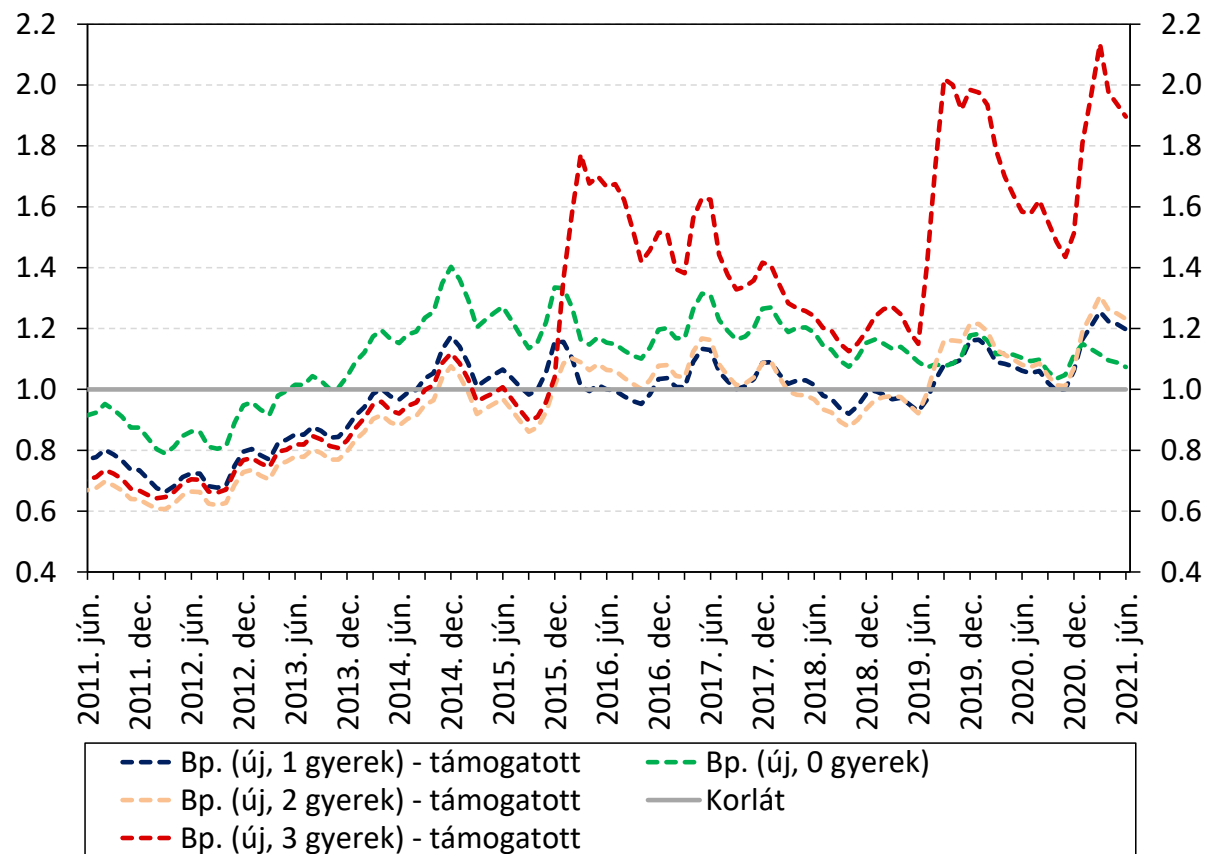
Megjegyzés: A HAI azt mutatja, hogy egy két átlagkeresettel rendelkező háztartás egy átlagos lakás hitelből történő megvásárlásához szükséges jövedelem hányszorosával rendelkezik. Egy gyermek esetén 55, két gyermek esetén 65 négyzetméteres lakással számolva. A hiteltermék paraméterei a kamatlábon kívül végig változatlanok. HFM = 70%, JTM = 30%, futamidő = 15 év. Forrás: MNB.





KÉRDÉSEK  
sajto@mb.hu

## A LAKÁSVÁSÁRLÁS ELÉRHETŐSÉGE A 3 GYERMEKET VÁLLALÓ HÁZASPÁROK ESETÉN JAVUL A LEGNAGYOBB MÉRTÉKBEN



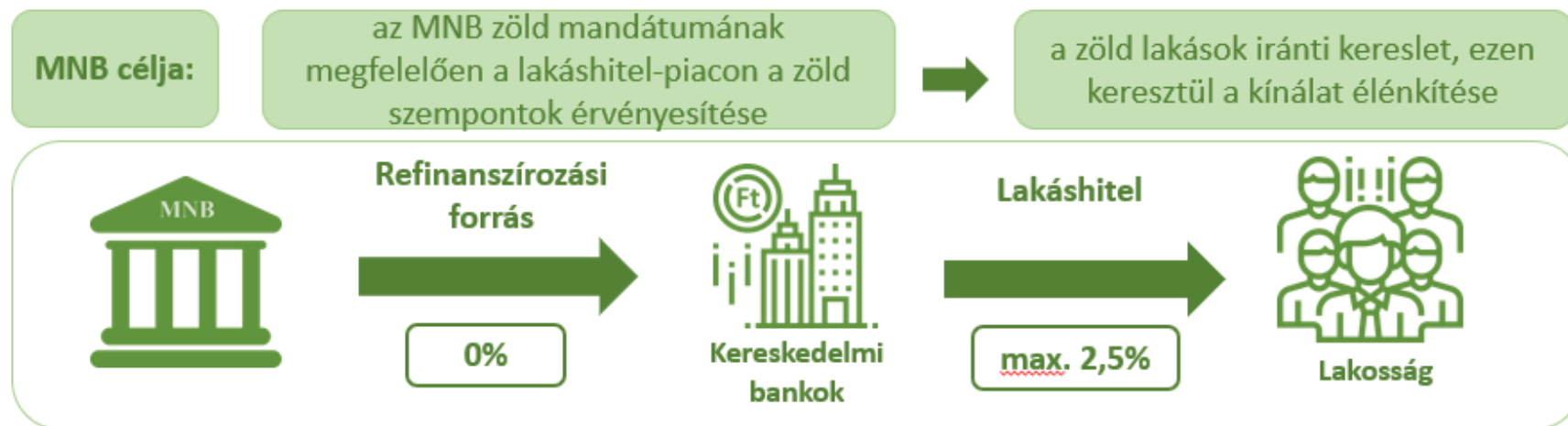
Lakásvásárlás elérhetőségére vonatkozó index Budapesten különböző gyermekszámú családok esetén

Megjegyzés: A HAI azt mutatja, hogy egy két átlagkeresettel rendelkező háztartás egy átlagos lakás hitelből történő megvásárlásához szükséges jövedelem hányszorosával rendelkezik. Nulla gyermek esetén 45, egy gyermek esetén 55, két gyermek esetén 65, három gyermek esetén 75 négyzetméteres lakással számolva. A hiteltermék paraméterei a kamatlábon kívül végig változatlanok. HFM = 70%, JTM = 30%, futamidő = 15 év. Forrás: MNB.



KÉRDÉSEK  
sajto@mnb.hu

# AZ MNB ÁLTAL ELINDÍTOTT NHP ZÖLD OTTHON PROGRAM A FENNTARTHATÓ ÚJ LAKÁSOK FELÉ TERELI A PIACOT



## A PROGRAM FŐBB JELLEMZŐI

A program keretösszege **200 milliárd forint**

A hitel célja **újlakás-vásárlás és -építés** saját lakhatás biztosítása céljából

Min. „**BB**” energetikai besorolás és **max. 90 kWh/m<sup>2</sup>/év** primer energiaigény

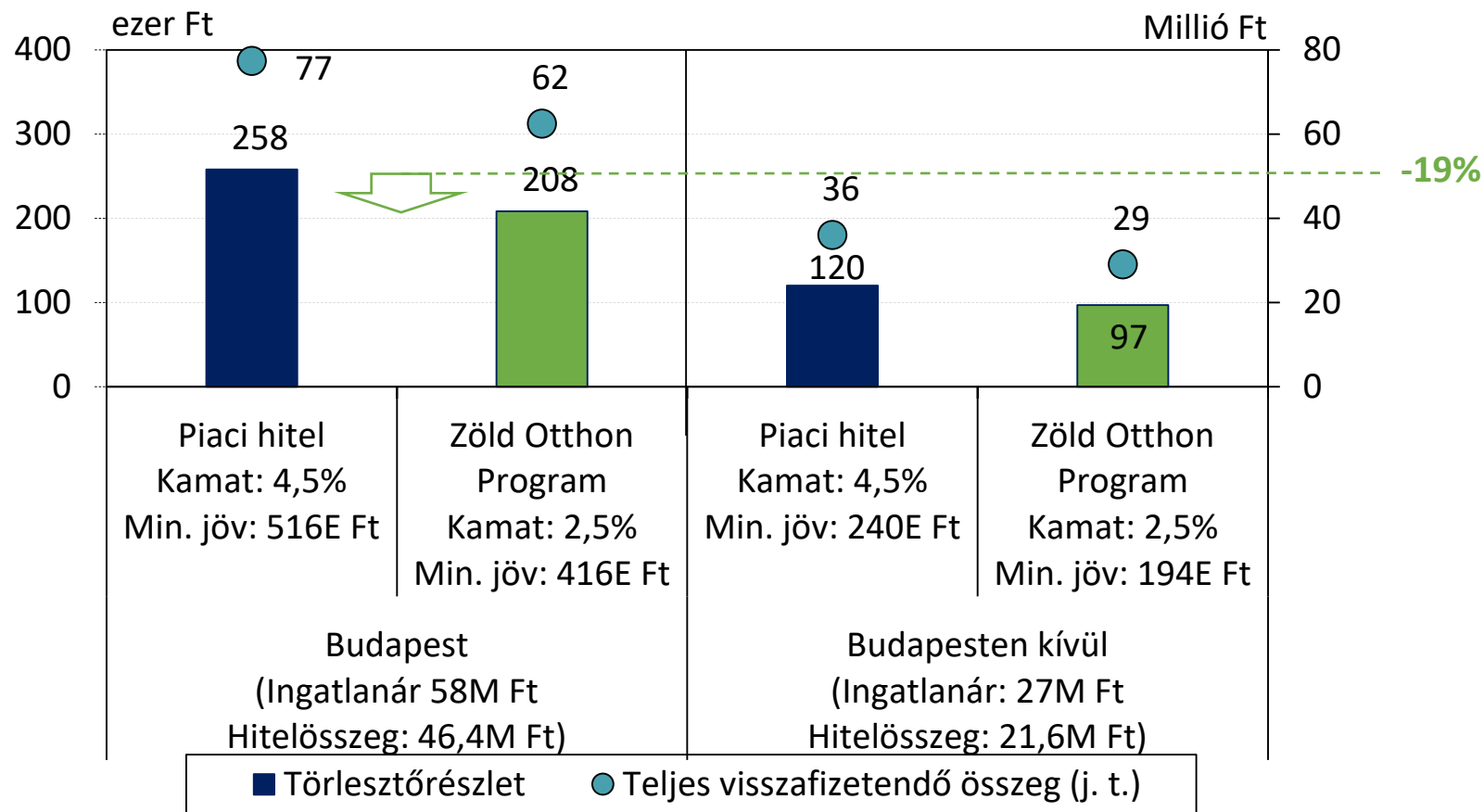
A hitelösszeg legfeljebb **70 millió forint**, a futamidő maximum 25 év lehet

Az NHP Zöld Otthon Program bemutatása



KÉRDÉSEK  
sajto@mb.hu

# AZ NHP ZOP ÁLTAL BIZTOSÍTOTT KEDVEZŐBB KONDÍCIÓK SZÉLESEBB ÜGYFÉLKÖR SZÁMÁRA TESZIK ELÉRHETŐBBÉ A FENNTARTHATÓ ÚJ OTTHONOKAT



A hagyományos és a Zöld Otthon Programmal finanszírozott új lakáshitelek törlesztőrészlete és teljes visszafizetendő összege

Megjegyzés: Átlagos 60 m<sup>2</sup>-es lakások ára alapján, futamidő 25 év. Az 5-10 éves kamatperiódusú Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel-kihelyezések 2021. októberi kamatai alapján.



KÉRDÉSEK  
sajto@mnb.hu

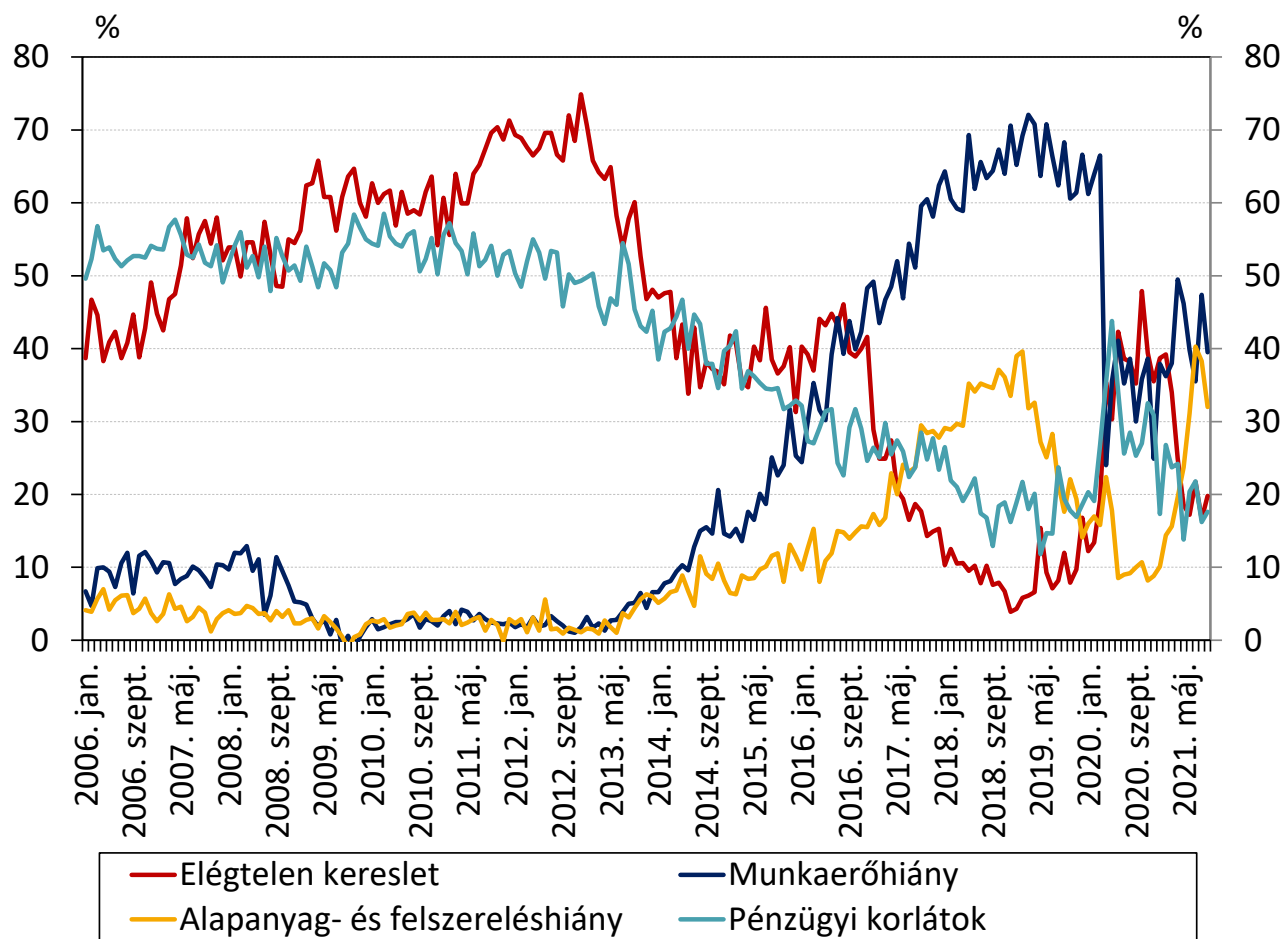
# KERESLETHEZ KÉPEST ALACSONY ÚJLAKÁS- KÍNÁLAT

*Az építőipart a kereslet-kínálati anomáliák okozta alapanyaghiány és drágulás hátráltatja. Egy tartós költségcsökkenés jelentős negatív hatás gyakorolna a lakáspiacra. A lakásépítési kedv nőtt a kedvezményes lakásáfa hatására.*



KÉRDÉSEK  
sajto@mb.hu

# AZ ALAPANYAG SZŰK KERESZTMETSZETTÉ VÁLT AZ ÉPÍTŐIPARBAN



Az építőipari termelést gátló tényezők

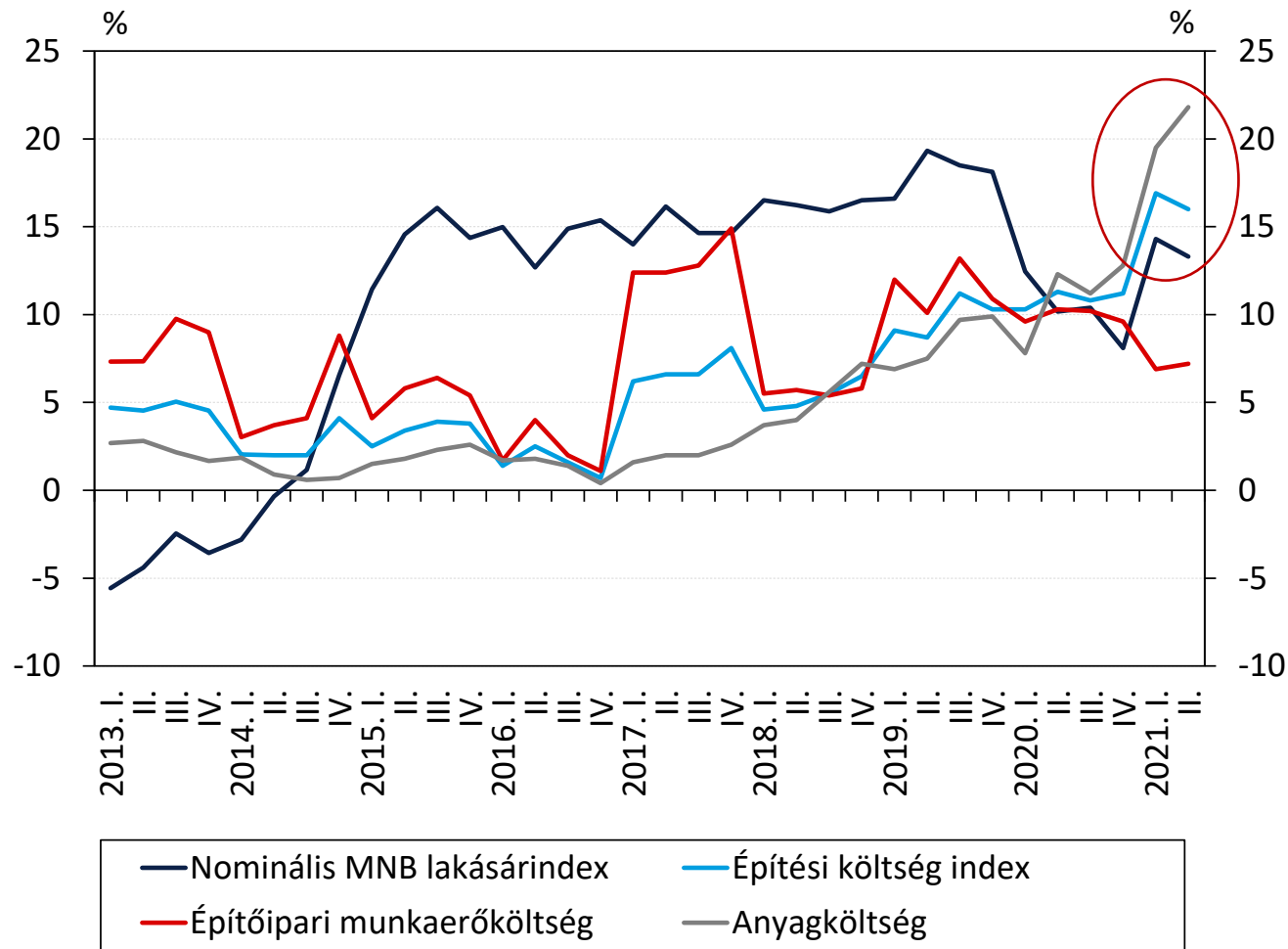
Megjegyzés: Szezonálisan igazított adatok.

Forrás: Európai Bizottság.



KÉRDÉSEK  
sajto@mnb.hu

# A LAKÁSÉPÍTÉSI KÖLTSÉGEK DINAMIKÁJÁNAK JELENTŐS GYORSULÁSA ELSŐSORBAN AZ ALAPANYAGOK NAGYOBB MÉRTÉKŰ DRÁGULÁSÁNAK TUDHATÓ BE



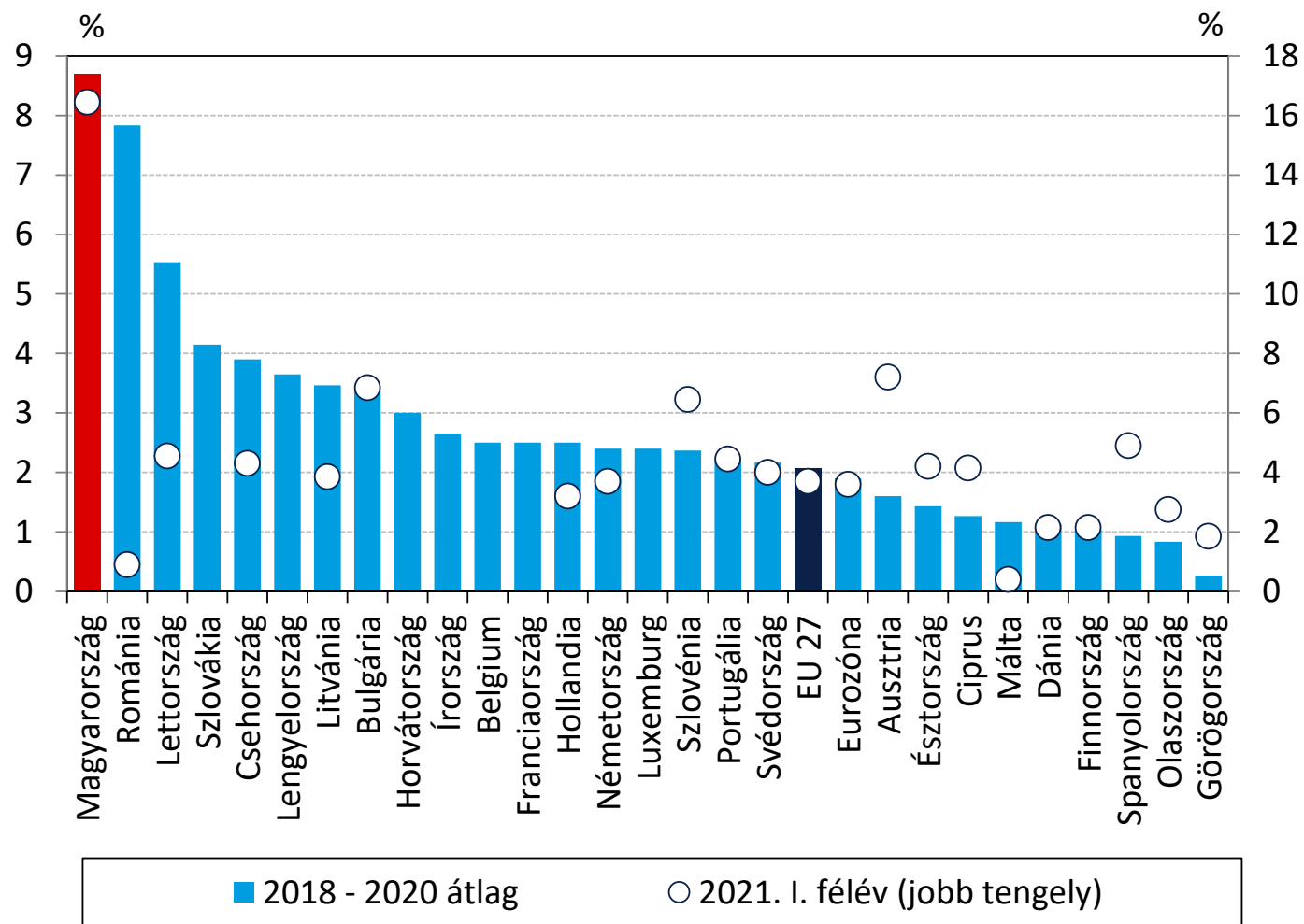
A lakásépítési költségek és a nominális lakásárak éves változása

Forrás: KSH.



KÉRDÉSEK  
sajto@mb.hu

# AZ ÉPÍTŐIPARI ÁRAK MÁR AZ ELMÚLT ÉVEKBEN IS AZ EU ÁTLAGÁNÁL JOBBAN NÖTTEK AZ ALACSONY KAPACITÁS ÉS VERSENYKÉPESSÉGI PROBLÉMÁK MIATT



A lakásépítési költségek éves változása az EU országokban

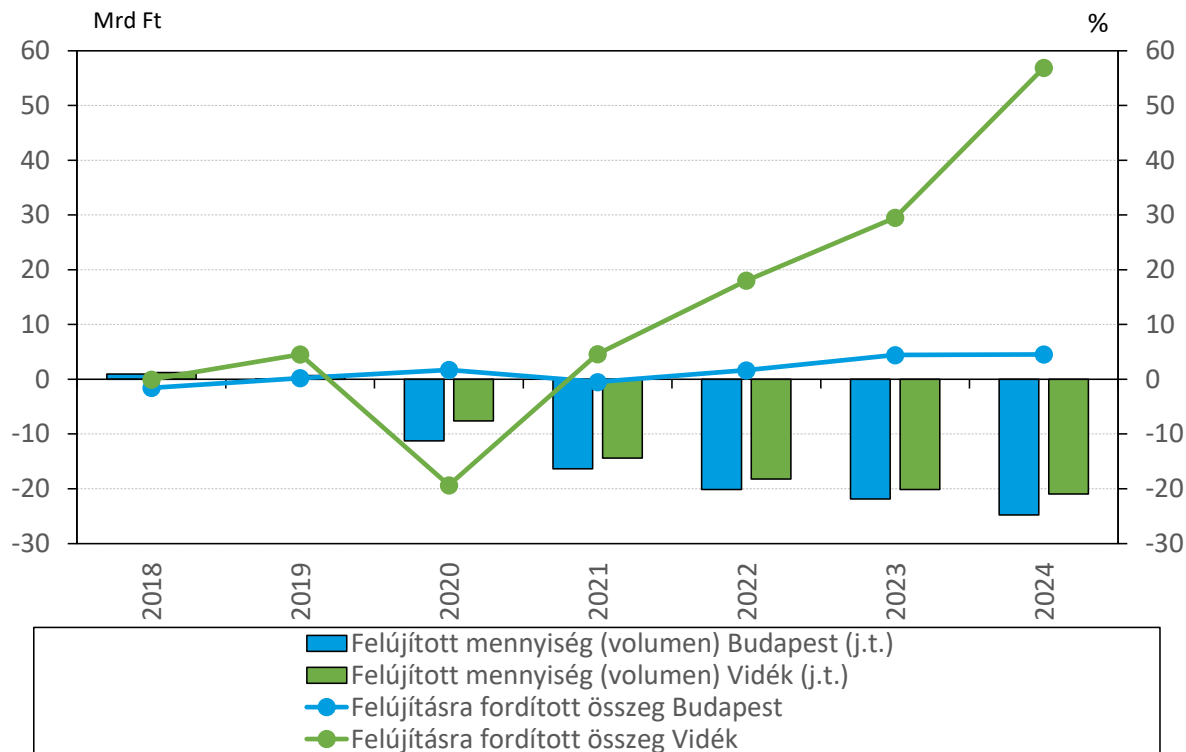
Forrás: Eurostat.



KÉRDÉSEK  
sajto@mb.hu

# SZIMULÁCIÓNK SZERINT EGY TARTÓS ÉPÍTÉSIKÖLTSÉG-SOKK HATÁSÁRA NEM CSAK AZ ÚJ ÉPÍTÉSŰ LAKÁSOK SZÁMA CSÖKKENNE, DE A FELÚJÍTÁSOK REÁLÉRTÉKE IS

## Keretes írás a jelentésben



**Ágens alapú lakáspiaci modell: a hazai lakáspiacot leképező szereplők millióinak interakcióit szimuláljuk.**

Az alappályán az építési költségek dinamikája a nominális GDP-t követi, míg a **sokk-pályán ennek mintegy kétszerese a drágulás üteme.**

Az emelkedő árak csökkentik a keresletet, vidéken a profitmarzs szűkülése kínálati oldalról is visszaveti az építkezéseket.

A magasabb ráfordítás ellenére minden évben 10-20 százalékkal kisebb mértékben újítanak fel a háztartások reálértékben.

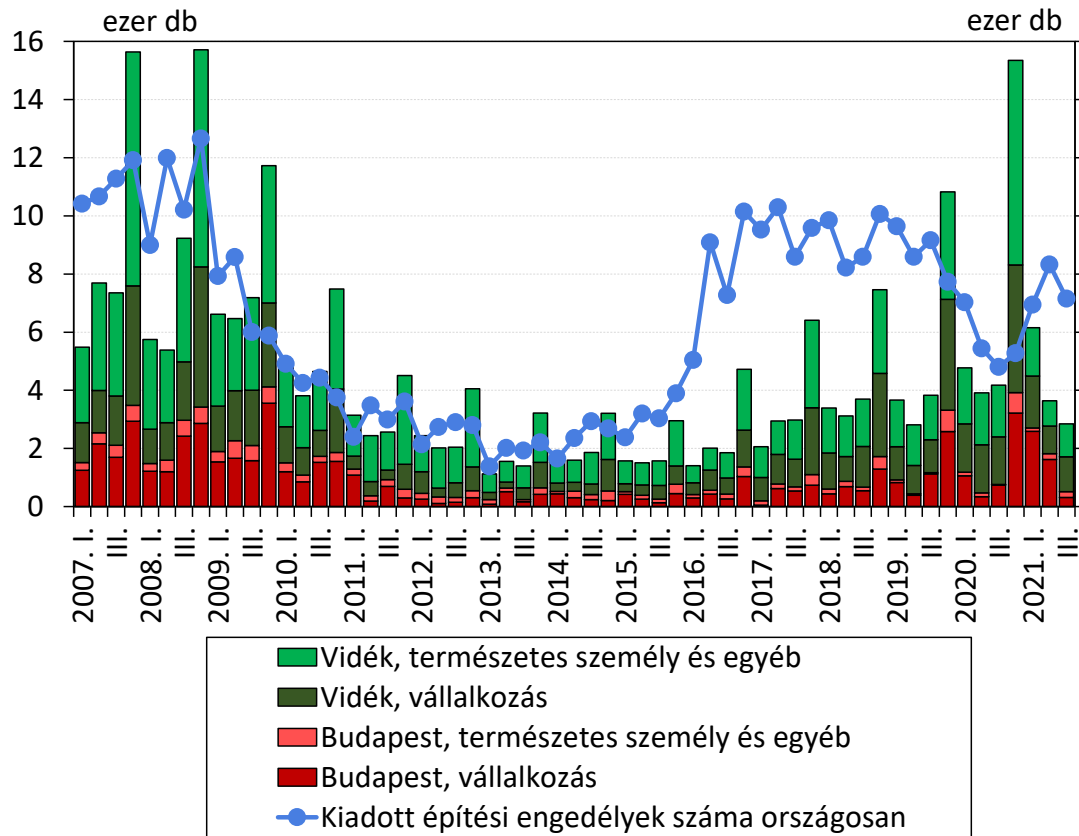
A felújításra fordított összeg és a felújított mennyiség változása a magasabb építési költségek hatására





KÉRDÉSEK  
sajto@mb.hu

## 2021 ELSŐ HÁROM NEGYEDÉVÉBEN CSÖKKENT A LAKÁSÉPÍTÉSEK SZÁMA



### Lakásépítések változása:

Év/év, %	2020	2021. I.	2021. II.	2021. III.
Vidék term. szem.	+52,3	-13,6	-51,3	-36,3
Vidék váll.	+32,2	+7,1	-42,6	-26,2
Bp. váll.	+8,9	+144,6	+370,7	-57,2
Összesen	+33,5	+28,9	-6,9	-31,9

A 2020-as nagy bővülésben az eredetileg 2021-től életbelépő szigorúbb energetikai szabályozás is szerepet játszott, majd a határidő kitolását követően számos társasházi fejlesztés csúszott 2021 első felévére. Bár a II. negyedében már csökkent az új átadások száma, elsősorban vidék miatt, a kiadott engedélyeké a kedvezményes lakásáfa újbóli bevezetése miatt ismét emelkedett.

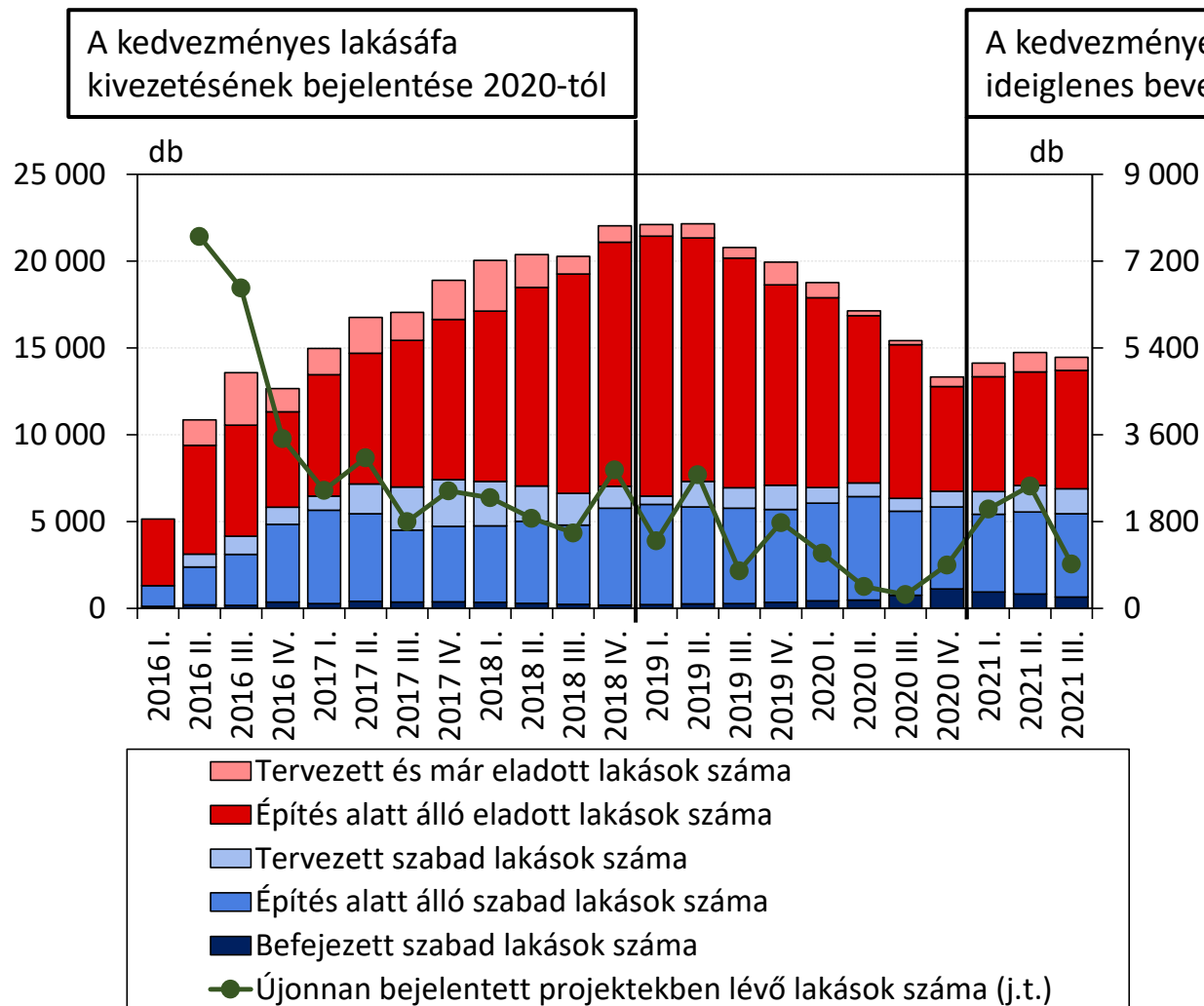
A használatba vett új lakások száma Budapest és vidék valamint építettő szerinti megbontásban, valamint a kiadott új lakásépítési engedélyek száma

Forrás: KSH.



KÉRDÉSEK  
sajto@mb.hu

## AZ 5%-OS ÁFA ISMÉTELT BEVEZETÉSÉVEL AZ ÉV ELSŐ FELÉBEN NÖTT A FEJLESZTÉSI AKTIVITÁS BUDAPESTEN



A 2021-es év **első felében 4600 új lakás értékesítésének bejelentése**, a harmadik negyedévtől ugyanakkor egyelőre **megtorpanás látható** az induló fejlesztésekben.

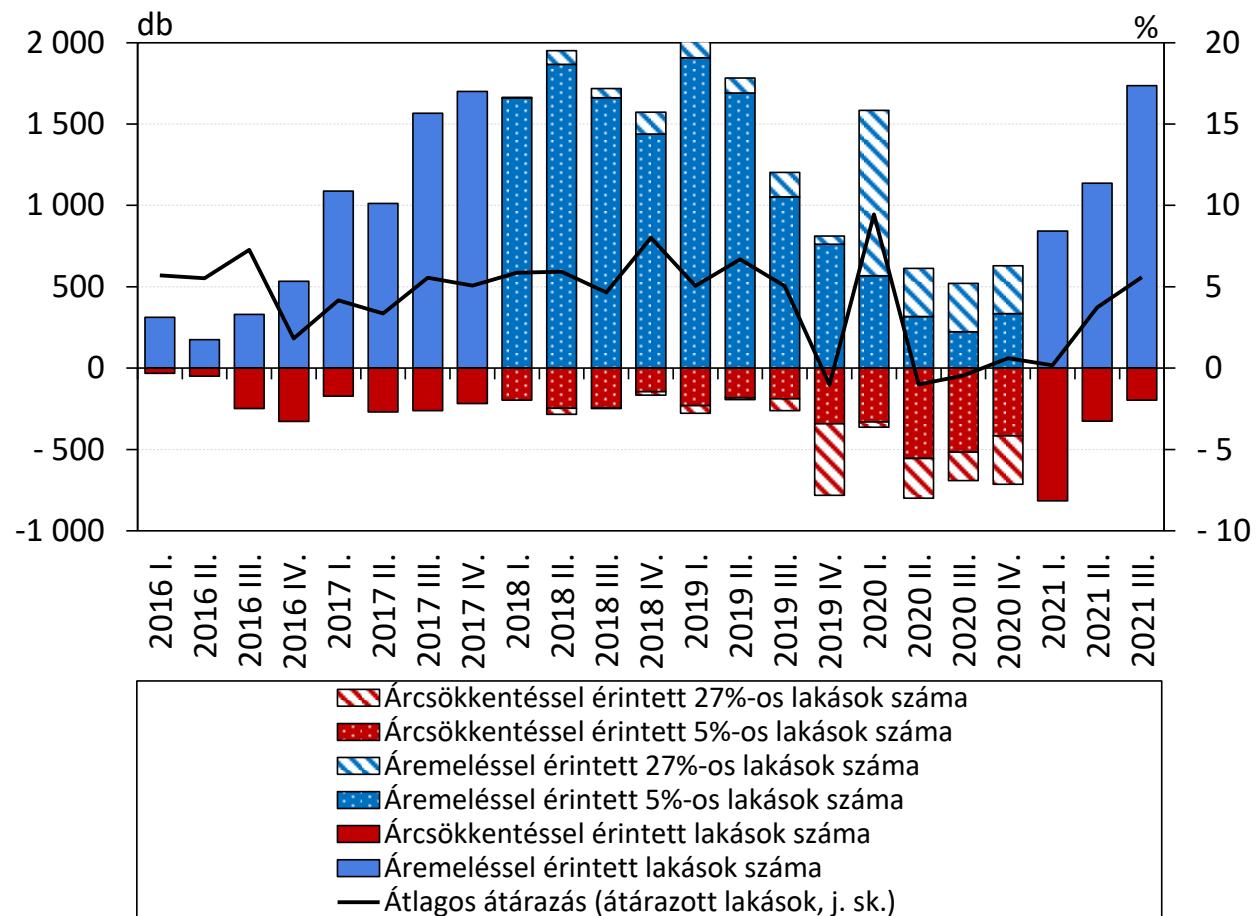
A fejlesztés és értékesítés alatt álló budapesti új lakások száma a 4 lakásosnál nagyobb társasházakban

Forrás: ELTINGA – Lakásriport.



KÉRDÉSEK  
sajto@mnb.hu

## 2021 MÁSODIK NEGYEDÉVÉTŐL MÁR ISMÉT ÉRDEMI ÁREMELÉS JELLEMEZTE A BUDAPESTI ÚJLAKÁS PIACOT



**A kínált lakások 28%-át átárazták a III. negyedévben, amelyek 90%-át drágították.**  
**Az átlagos negyedéves átárazás +5,6% volt.**

A drágulás okai a költségemelkedés mellett az emelkedő kereslet is lehetnek.

Átárazott új lakások a budapesti társasházi újlakás piacon és az átlagos átárazás mértéke

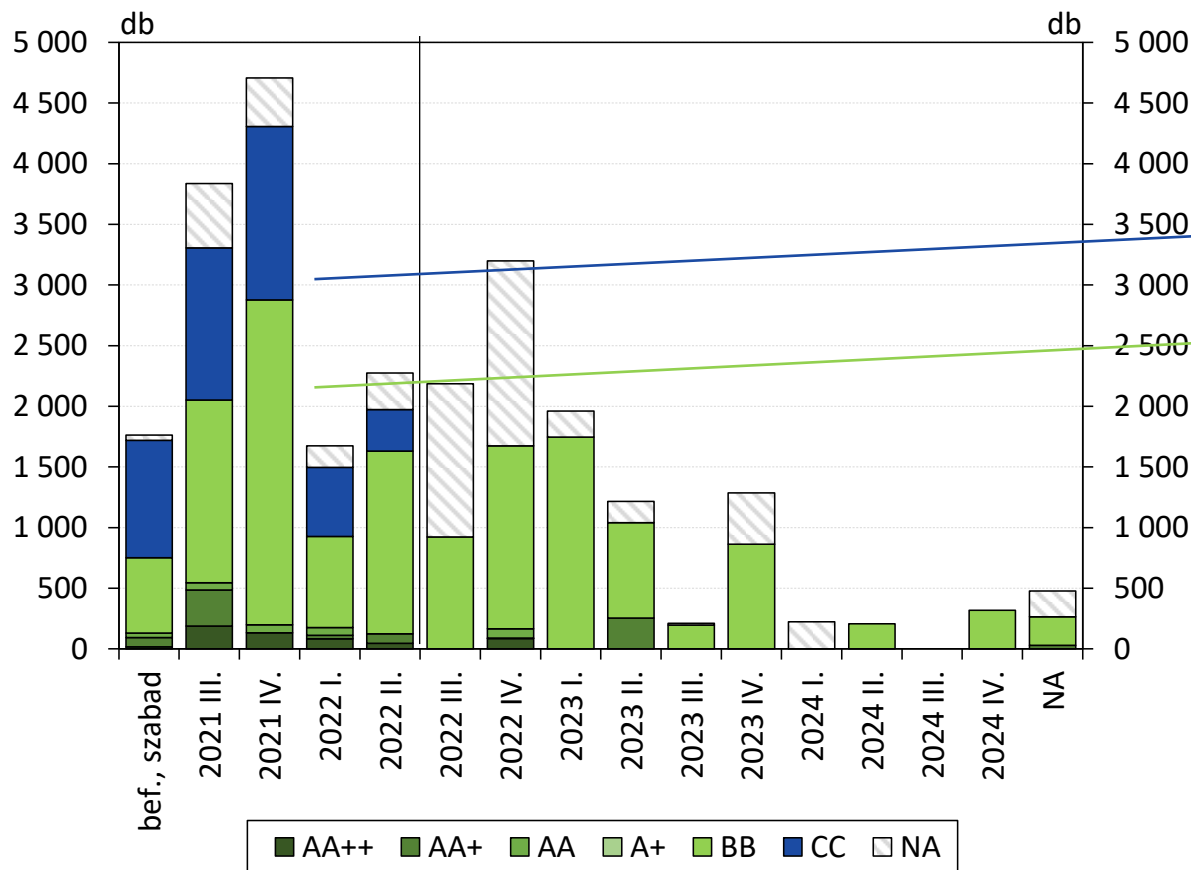
Megjegyzés: A 4 lakásos vagy nagyobb társasházak alapján.

Forrás | ELTINGA – Lakásriport, MNB.



KÉRDÉSEK  
sajto@mnb.hu

# A TÁRSASHÁZI ÚJLAKÁS KÍNÁLATBAN FOLYAMATOSAN CSÖKKEN A CC ENERGETIKAI BESOROLÁSSAL RENDELKEZŐ LAKÁSOK ARÁNYA



A már elkészült vagy 2022. júliusig várhatóan átadásra kerülő aktuális újlakás kínálat **32** százaléka lehet CC besorolású, ezek több mint fele már **befejezett**.  
**58** százalék BB vagy jobb besorolású.

Becslésünk szerint a **BB tanúsítványú** újlakás-projektek kínálati négyzetméterára **3,5%-kal magasabb** a CC-hez képest. **A fenntartható otthonok magasabb árát az NHP ZOP kamatelőnye kompenzálhatja.**

**Keretes írás a jelentésben**

Fejlesztés és értékesítés alatt álló új társasházi lakások országosan a várható átadás negyedéve valamint becsült energetikai besorolás szerint 2021. III. negyedévében

Megjegyzés: Budapesten a 4 lakásos vagy nagyobb társasházak, vidéken a 10 lakásos vagy nagyobb társasházak alapján. Becsült energetikai besorolások: ahol nem ismert az energetikai besorolás, ott megújuló energia használata esetén BB besorolás, különben CC besorolás.

Forrás | ELTINGA – Lakásriport, MNB.



KÉRDÉSEK  
sajto@mb.hu

## A LITT 2021. NOVEMBERI LAKÁSPIACI SZEKCIÓ ÜLÉSÉNEK FŐ ÜZENETEI



### Otthonteremtés, Kereslet és Zöld Otthon Program:

- Az elmúlt évek **otthonteremtési intézkedései** 2015 óta a családokat közel 1400 milliárd forintnyi lakáscélú forráshoz juttatták.
- 2021-ben **erős kereslet az új építésű** lakóingatlanok, kiemelten a **családi házak** iránt, és a következő egy évben is fokozott lehet a kereslet (ZOP indulása, a bejelentett egyszeri jövedelemtranszferek, valamint egyes kormányzati programok – a jelenleg elérhető hivatalos információk alapján – 2022 során várt kifutása).
- Az **NHP ZOP** elindításával megjelent szempontként az **energiahatékonyság** a lakás- és finanszírozási piacon is. A program iránt nagy az érdeklődés.



### Építési költségek, építőipar:

- A növekvő építési igényekkel párhuzamosan egyes **építőanyagok áraiban** kiugróan magas **emelkedés** volt megfigyelhető.
- Erre reagálva kormányzati lépések születtek (kiviteli regisztráció, extra bányajáradék, tőkealap létrehozása a hazai tulajdon növelése érdekében).
- Az **építőipar hatékonysága** az áremelkedés ellenére sem javul kellő mértékben.
- A teljes 2021-es évre mintegy **20 ezer lakás átadása** várható.
- A megnövekedett költségekhez a kisebb fejlesztő cégek nehezebben alkalmazkodnak.



KÉRDÉSEK  
sajto@mnb.hu

## ÖSSZEFOGLALÓ ÜZENETEK A HAZAI LAKÁSPIACRÓL

2021-ben az új otthonteremtési intézkedések jelentősen meghatározzák a lakáspiac helyzetét. A támogatások növekvő keresletet, bővülő hitelezést hoztak, a kedvezményes lakásáfa hatására pedig nőtt az építési kedv.

### Kereslet

- *Élénk kereslet*
- **Gazdaság újraindulása, kedvező munkaerőpiac**
- **Dinamikusan növekvő lakásárak elsősorban vidéken**
- **Budapesten ismét áremelkedés 2020 stagnálása után**
- **Emelkedett a túlértékeltség kockázata**

### Lakáshitelezés

- **Rekord összegű lakáshitel kibocsátás**
- **Bővülő CSOK volumen**
- **Kockázatos hitelezés nem fűti a lakáspiacot egyelőre**
- **Az otthonteremtési támogatások támaszt adnak az elérhetőségnek**

### Kínálat

- **A kínálati oldalt hátráltatja a nagymértékű alapanyagár-emelkedés**
- **A lakásépítések száma csökkent, de nőtt az építési kedv az engedélyek alapján**
- **A „zöld” lakások drágábbak a kínálatban**

MNB elindította az NHP Zöld Otthon Programot, amivel új szempontként jelent meg a környezeti fenntarthatóság a lakás- és hitelpiacon.



KÖSZÖNJÜK A FIGYELMET!