

# LAKÁSPIACI JELENTÉS, 2024. MÁJUS

Sajtótájékoztató | 2024. május 15.



*100 éve Magyarország  
gyarapodásáért*

**Nagy Tamás**

igazgató



**I. Lakáspiaci kereslet és lakásárak**

**II. Lakáshitelezés és otthonteremtési támogatások**

**III. Újlakás-kínálat**



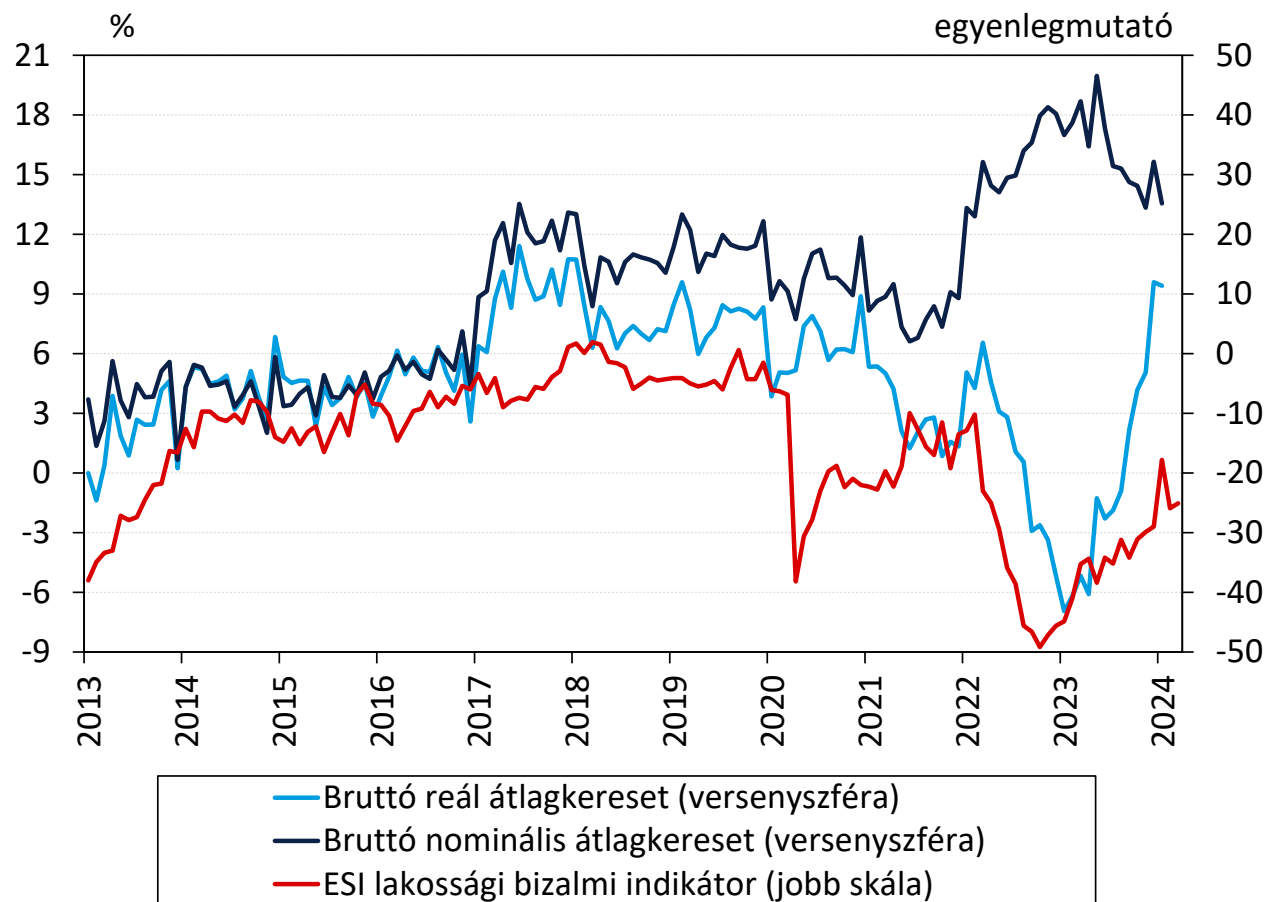
Kérdések  
[sajto@mnbb.hu](mailto:sajto@mnbb.hu)

# I. LAKÁSPIACI KERESLET ÉS LAKÁSÁRAK



# 2023 VÉGÉTŐL JAVULTAK A LAKÁSPIACI FOLYAMATOKAT MEGHATÁROZÓ MAKROGAZDASÁGI FUNDAMENTUMOK

Kérdések  
sajto@mnk.hu



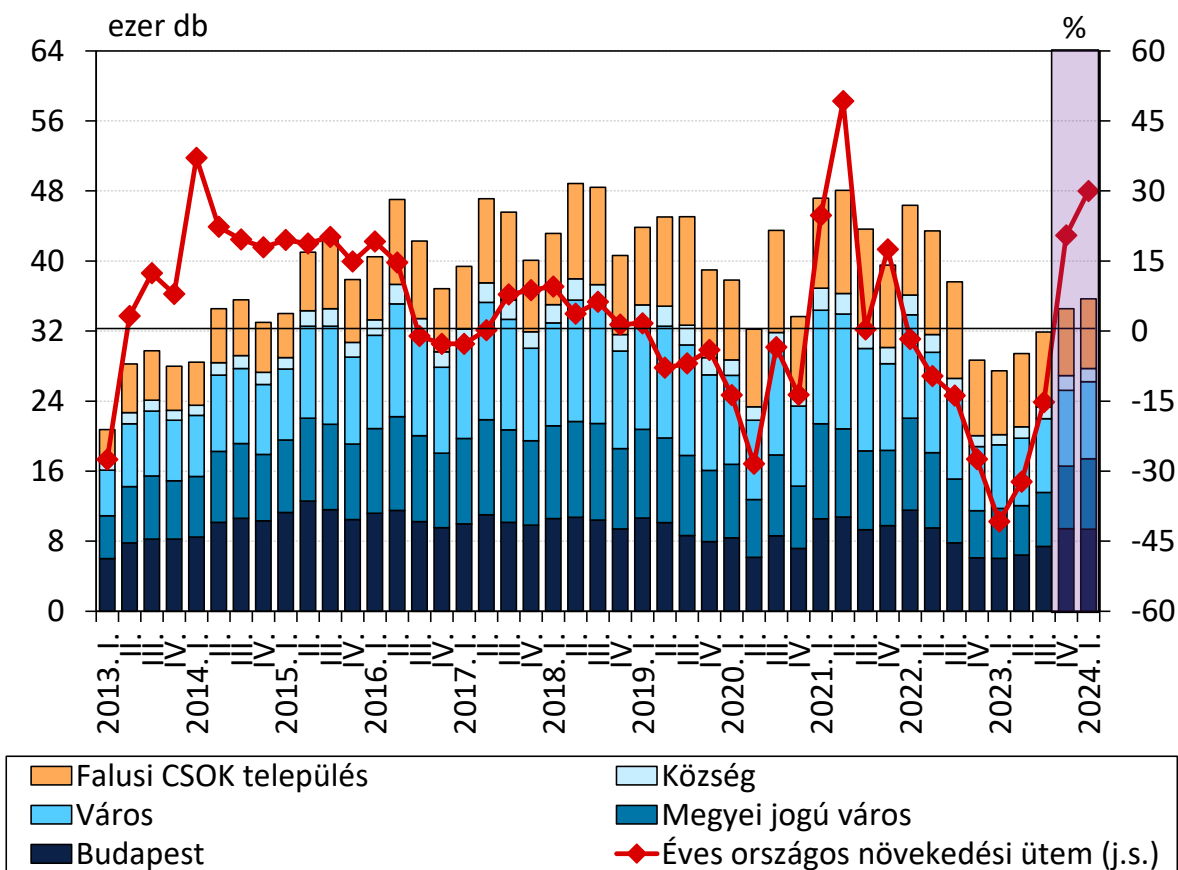
- Historikusan magas a foglalkoztatottság
- Átlagbérek 14 % felett bővülnek
- Az infláció visszaszorításával a reáljövedelmek is emelkedő pályára álltak
- Javult a fogyasztói bizalom
- A hitelkondíciók kedvezőbbé váltak

Az átlagkeresetek éves dinamikája a versenyszférában és a lakossági bizalmi index alakulása



# A TAVALY ÉV ELEJI MÉLYPONTHOZ KÉPEST MÁR JELENTŐSEN ÉLÉNKÜLT A LAKÁSPIACI FORGALOM

Kérdések  
sajto@mn.b.hu



2024. I. negyedéves tranzakciószámok becsült év/év változása:

- **Budapest:**  
**+55%**
- **Megyei jogú városok:**  
**+41%**
- **Városok:**  
**+21%**
- **Falusi CSOK települések:**  
**+10%**
- **Országos:**  
**+30%**

2023 összesen: 124 ezer adásvétel (-20% év/év)

## Lakáspiaci tranzakciók száma településtípusonként

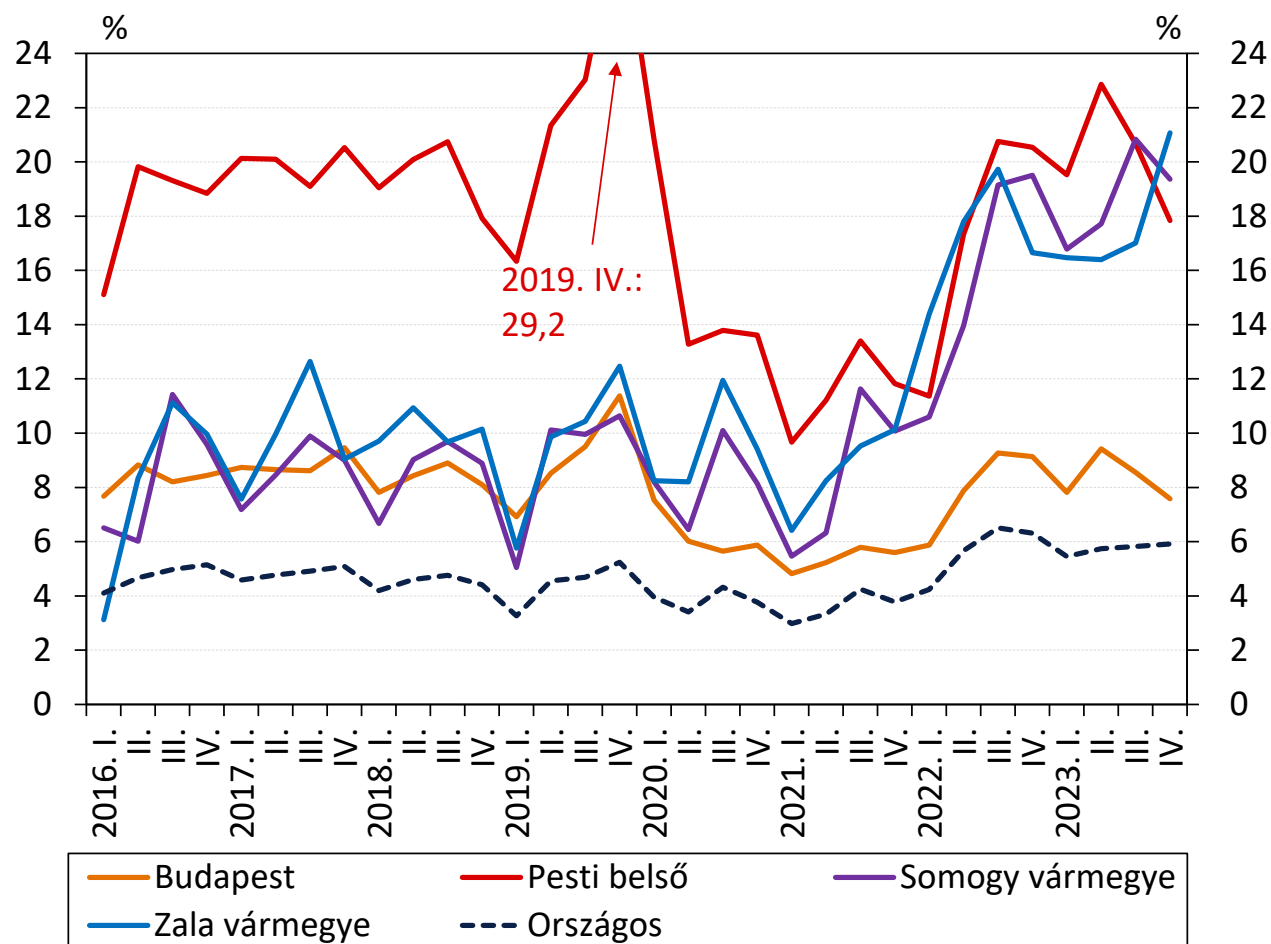
Megjegyzés | Kizárólag a magánszemélyek általi 50 és 100 százalékos tulajdonszerzéseket figyelembe véve. 2022 harmadik negyedévéétől 2023 harmadik negyedévéig a NAV illeték adatbázis adatai a településtípusonkénti feldolgozottsági szint becslése alapján korrigálva. A lila színnel kiemelt időszak ingatlanközvetítők tranzakciói és becsült piaci részesedése alapján.

Forrás | NAV, MNB, lakáspiaci közvetítői adatbázis.



# ORSZÁGOSAN ENYHÉN CSÖKKENT, DE A LEGNÉPSZERŰBB VÁRMEGYÉKBEN MAGAS A KÜLFÖLDI LAKÁSVÁSÁRLÓK ARÁNYA

Kérdések  
sajto@mn.b.hu



## Külföldi lakásvásárlók aránya

2022 IV. → 2023 IV.:

Pesti belső kerületek:

20,5% → 17,8%

Somogy vármegye:

19,5% → 19,4%

Zala vármegye:

16,6% → 21,1%

Országos átlag:

6,3% → 5,9%

A külföldi vásárlók aránya egyes kiemelt régiók lakáspiacain

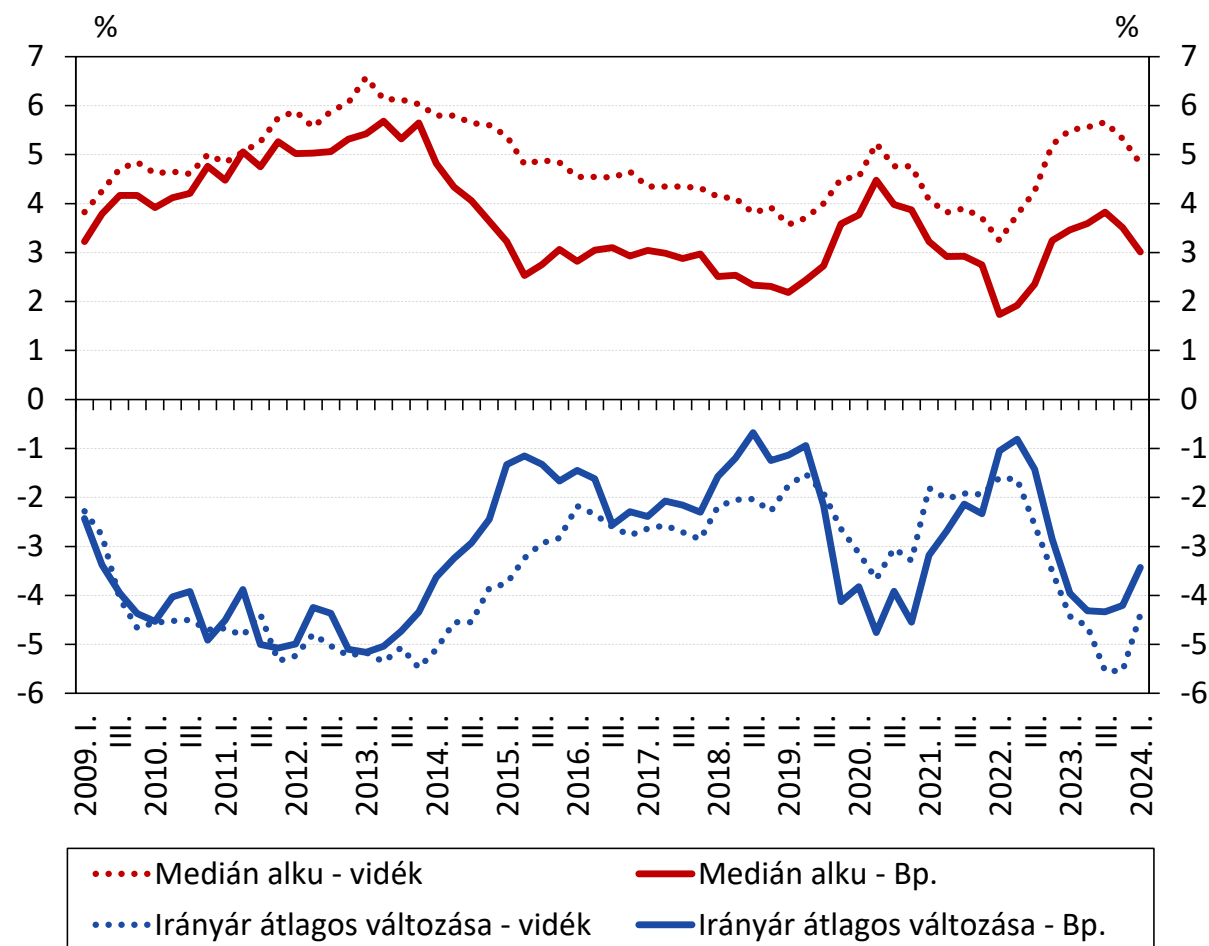
Megjegyzés | Pesti belső kerület: V., VI., VII., VIII., IX.

Forrás | NAV, MNB.



# ÁTLAGOS SZINTRE MÉRSÉKLŐDÖTT A TIPIKUS ALKU NAGYSÁGA, DE AZ ELADÓK AZ IRÁNYÁRAKAT MÉG ÉRDEMBEN CSÖKKENTETTÉK A HIRDETÉS IDEJE ALATT

Kérdések  
sajto@mnb.hu



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

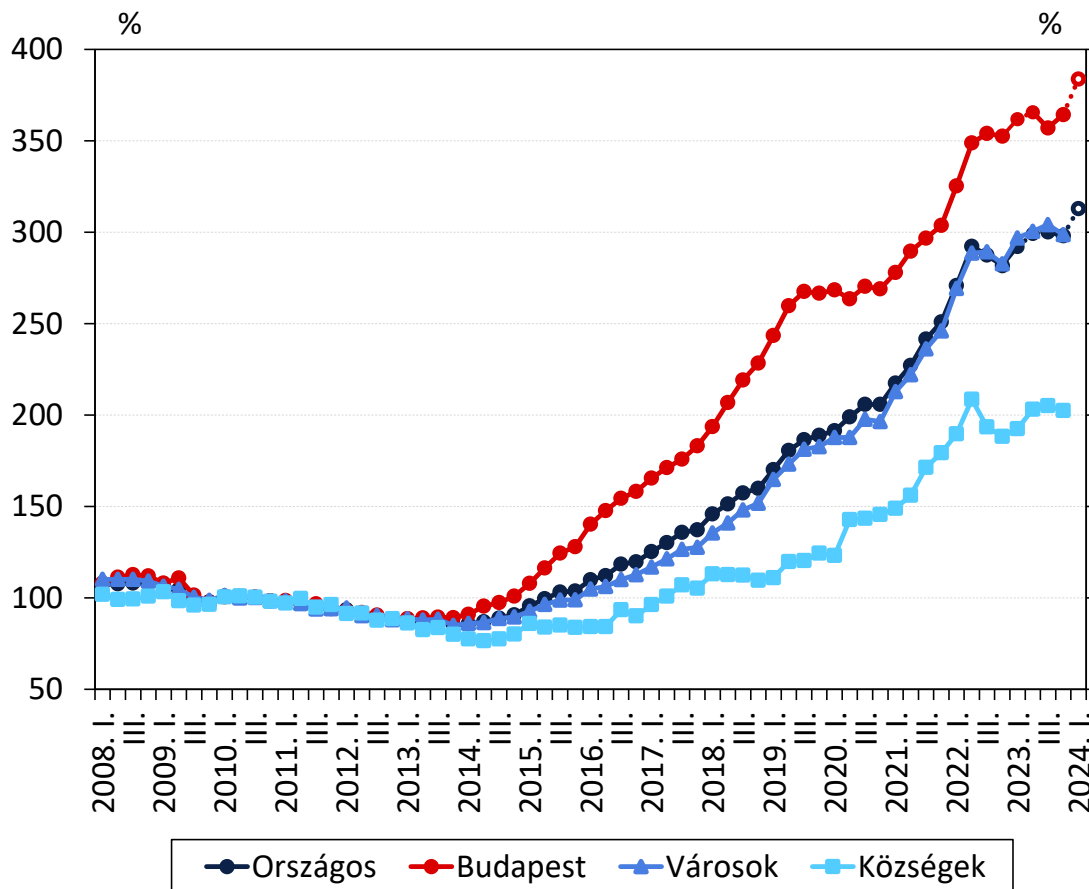
Megjegyzés | Alku: hány százalékkal alacsonyabb a tranzakciós ár az utolsó hirdetési árhoz képest. Irányár változása: hány százalékkal változott a hirdetési ár a hirdetés ideje alatt.

Forrás | MNB, lakáspiaci közvetítői adatbázis.



# 2024 ELSŐ NEGYEDÉVÉBEN A LAKÁSÁRAK GYORSULÓ ÜTEMBEN EMELKEDTEK

Kérdések  
sajto@mnk.hu



**MNB lakásárindex 2023 IV.**  
éves / negyedéves változás:

Országos átlag: +5,8% / -0,7%

**Budapest: +3,4% / +2,0%**

Városok: +5,7% / -1,8%

Községek: +7,5% / -1,3%

**Közvetítői előzetes index 2024 I.**  
éves / negyedéves változás:

Országos átlag: +7,2% / +5,0%

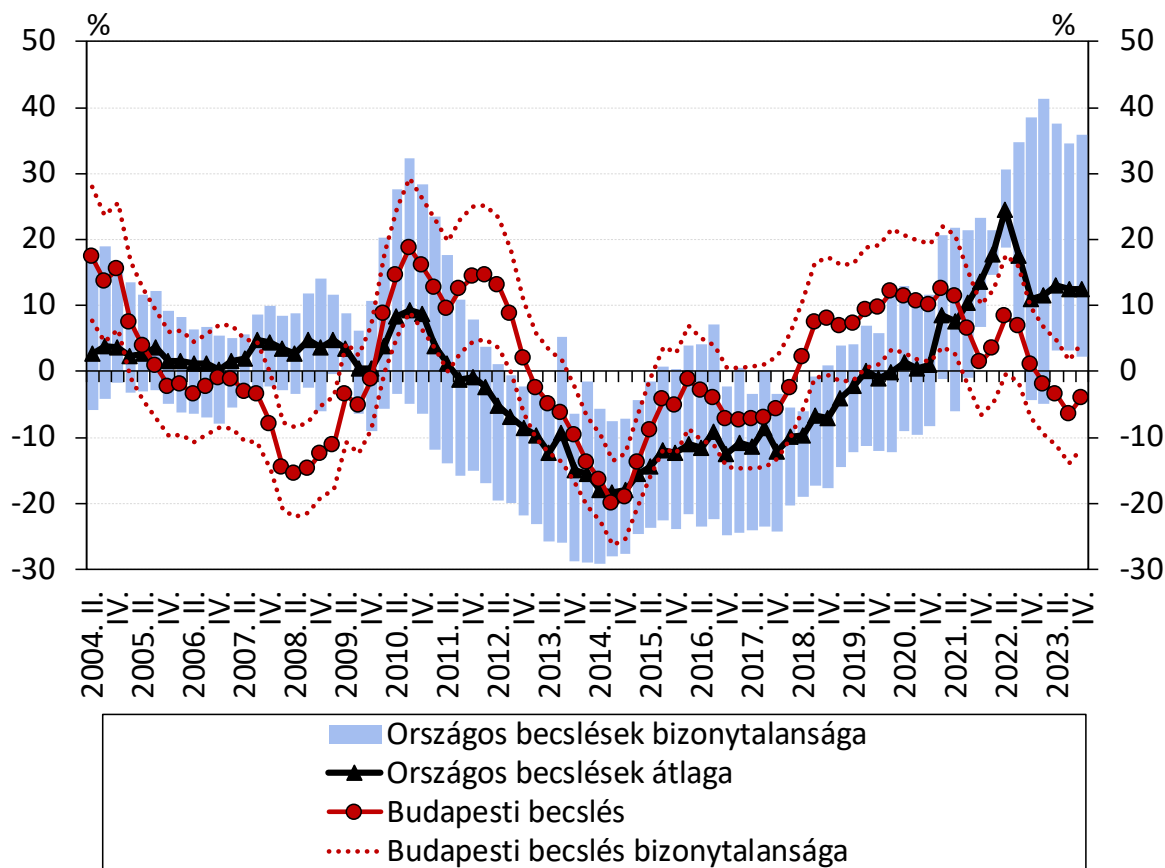
**Budapest: +6,1% / +5,3%**

Nominális MNB lakásárindex településtípusonként (2010 = 100%)



# 2023-BAN STAGNÁLT A LAKÁSÁRAK FUNDAMENTUMOKHOZ VISZONYÍTOTT TÚLÉRTÉKELTSÉGE

Kérdések  
sajto@mn.b.hu



A 2022. második negyedévi **24 százalékos csúcsról jelentősen enyhült** a lakásárak gazdasági fundamentumokhoz viszonyított túlértékeltisége, de a **mérséklődő tendencia 2023-ban már nem folytatódott**, a negyedik negyedévben **12 százalékot tett ki a túlértékelttség.**



A reálbérnövekedés visszatérésével a **fundamentumok további javulása várható**, ami **mérsékli a nominális lakásárcsökkenés kockázatát.**

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



# A BEFEKTETÉSI CÉLÚ KERESLET HOZZÁJÁRULHAT A LAKÁSÁRAK GYORSABB EMELKEDÉSÉHEZ

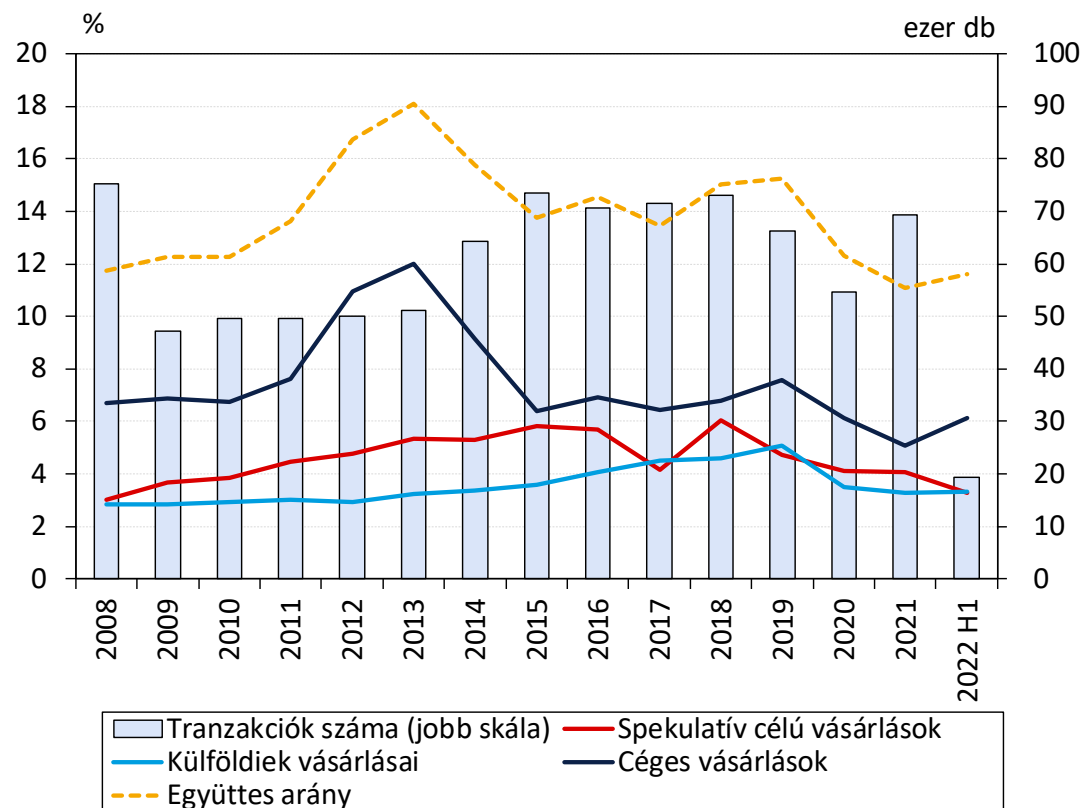


## Keretes írás

A befektetési célúként azonosított vásárlások aránya a **pesti belső (19-40%)** és **budai hegyvidéki (13-20%) kerületekben**, valamint a **Balaton környéki településeken (15-27%)** volt kiemelkedő 2008-2022 között.

Eredményeink alapján a lakásárak változásával a **spekulatív célú (1 éven belül újra eladott) vásárlások** aránya áll a legerősebb kapcsolatban, míg a lakásár-dinamika területi heterogenitásában a **külföldi vásárlások** eltérő intenzitásának van a legnagyobb szerepe.

Hogyha valahol **5 százalékponttal magasabb a spekulatív célú**, a céges, illetve a **külföldi vásárlások** aránya, az várhatóan éves szinten rendre **5,1 százalékponttal**, **2,2 százalékponttal** és **3,6 százalékponttal** magasabb lakásár-dinamikával jár együtt.



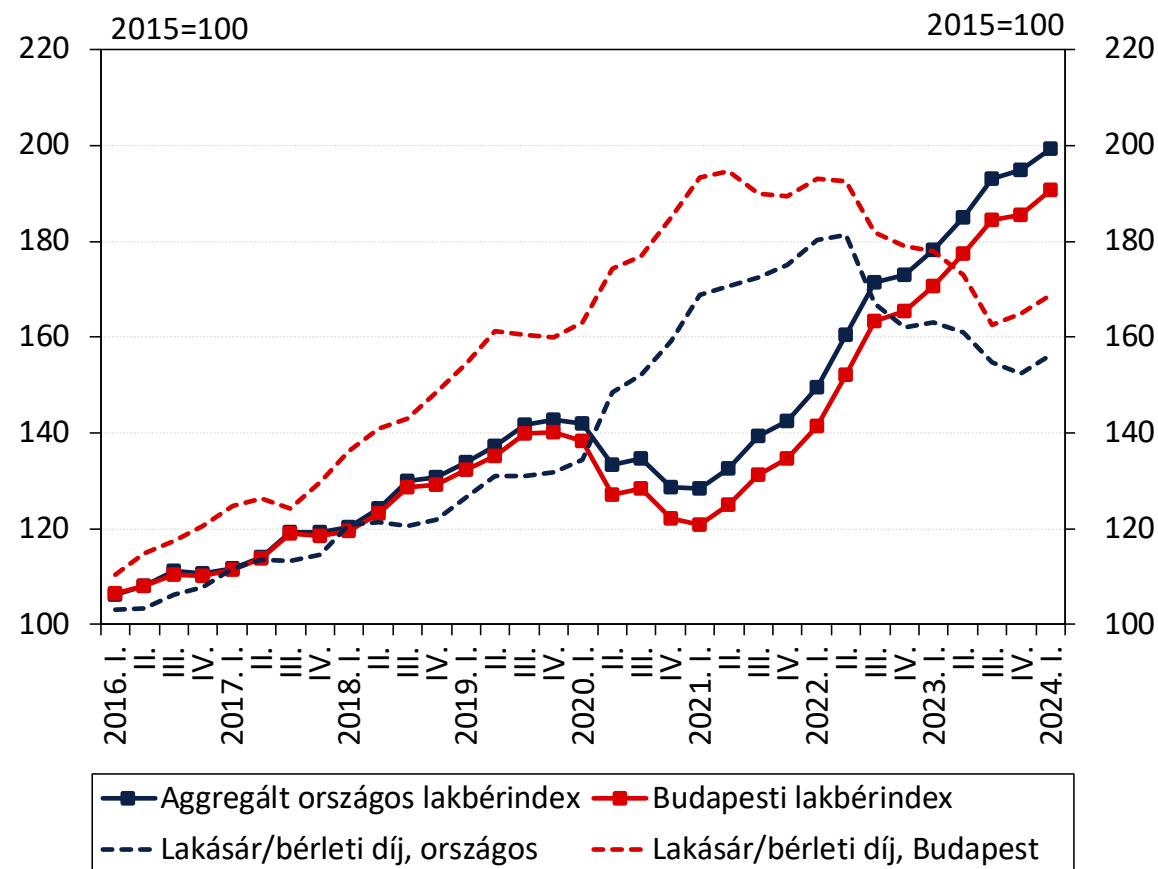
Kérdések  
sajto@mnbb.hu

A tranzakciók száma és a befektetési célú lakásvásárlások aránya a vizsgált piaci szegmensekben



Kérdések  
sajto@mnb.hu

## A BÉRLETI DÍJAK LASSULÓ, DE TOVÁBBRA IS A LAKÁSÁRAKÉT MEGHALADÓ ÉVES DINAMIKÁVAL EMELKEDTEK 2024 ELSŐ NEGYEDÉVÉBEN



### Lakbérindexek év/év változása 2024 első negyedévében:

Országos index: **+11,8%** Budapesti index: **+12,0%**

Éves nettó bérbeadási hozam  
(2024. március):  
Budapest: 5,1%  
Vidéki városok: 7,2%

Szabad kiadó lakások száma  
(2024. március):  
**11,7 ezer**  
**+24% (év/év)**

### Lakbérindexek és lakásár/bérleti díj mutatók alakulása országosan és Budapesten (2015=100%)

Megjegyzés | A lakbérindexek az ingatlan.com kínálatában szereplő kiadó lakáshirdetések alapján. A lakásár/bérleti díj mutatók alakulása a lakbérindexek és az MNB lakásárindexek alapján, az utolsó adatpont előzetes adatok alapján.

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



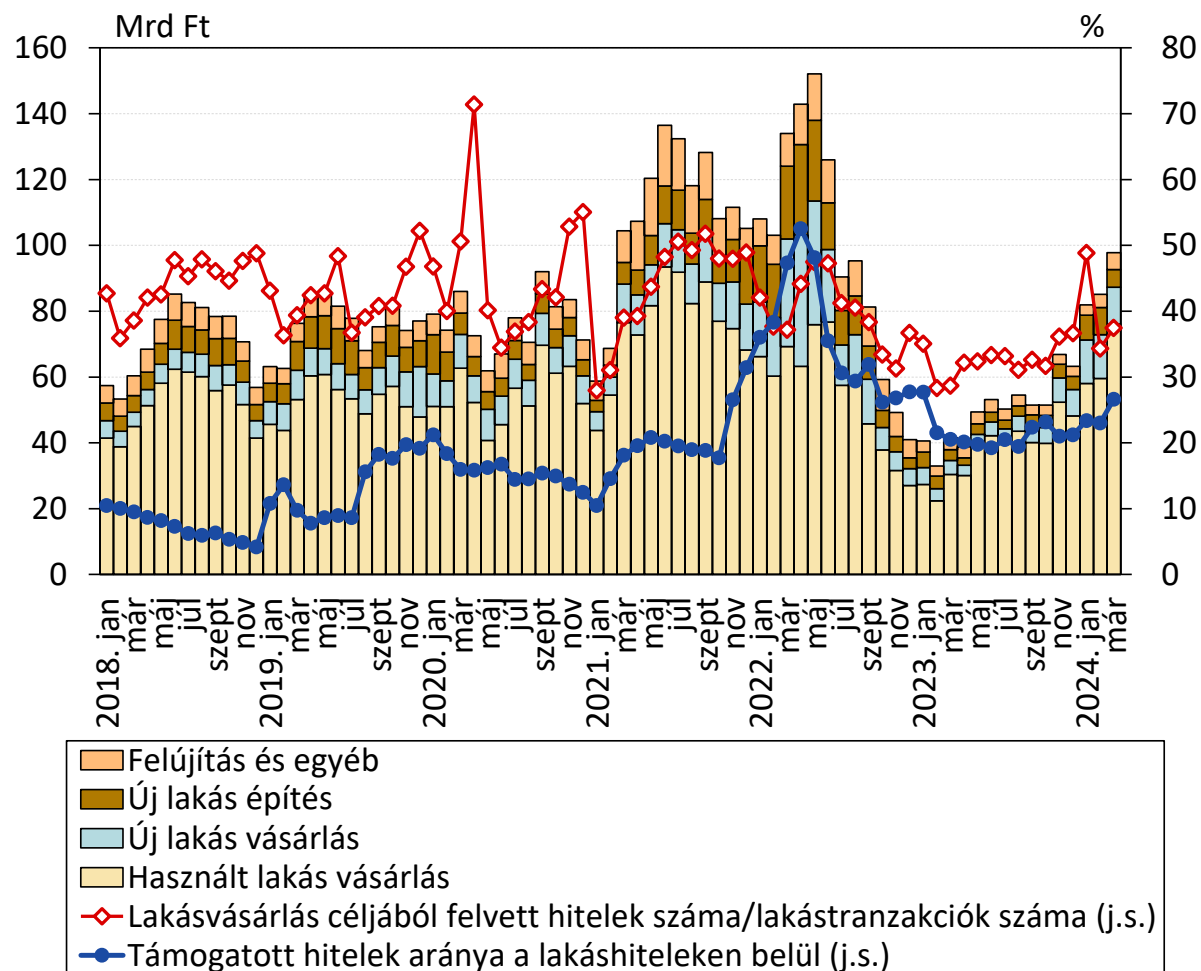
Kérdések  
[sajto@mnb.hu](mailto:sajto@mnb.hu)

## II. LAKÁSHITELEZÉS ÉS OTTHONTEREMTÉSI TÁMOGATÁSOK



# A LAKÁSHITELEZÉS JELENTŐSEN ÉLÉNKÜLT 2024 ELEJÉN, DE EBBEN AZ ALACSONY BÁZIS IS SZEREPET JÁTSZOTT

Kérdések  
sajto@mn.hu



**Kibocsátott volumen**  
(szerződésszám) **változása:**  
2024. I. n.év, év/év

**Lakáshitelek összesen:**  
**+130% (+45%)**

**Hitel/tranzakció arány**  
2024. márc. (2023. márc.):  
**37% (29%)**

**CSOK Plusz igénylések**  
(2024. februárig)

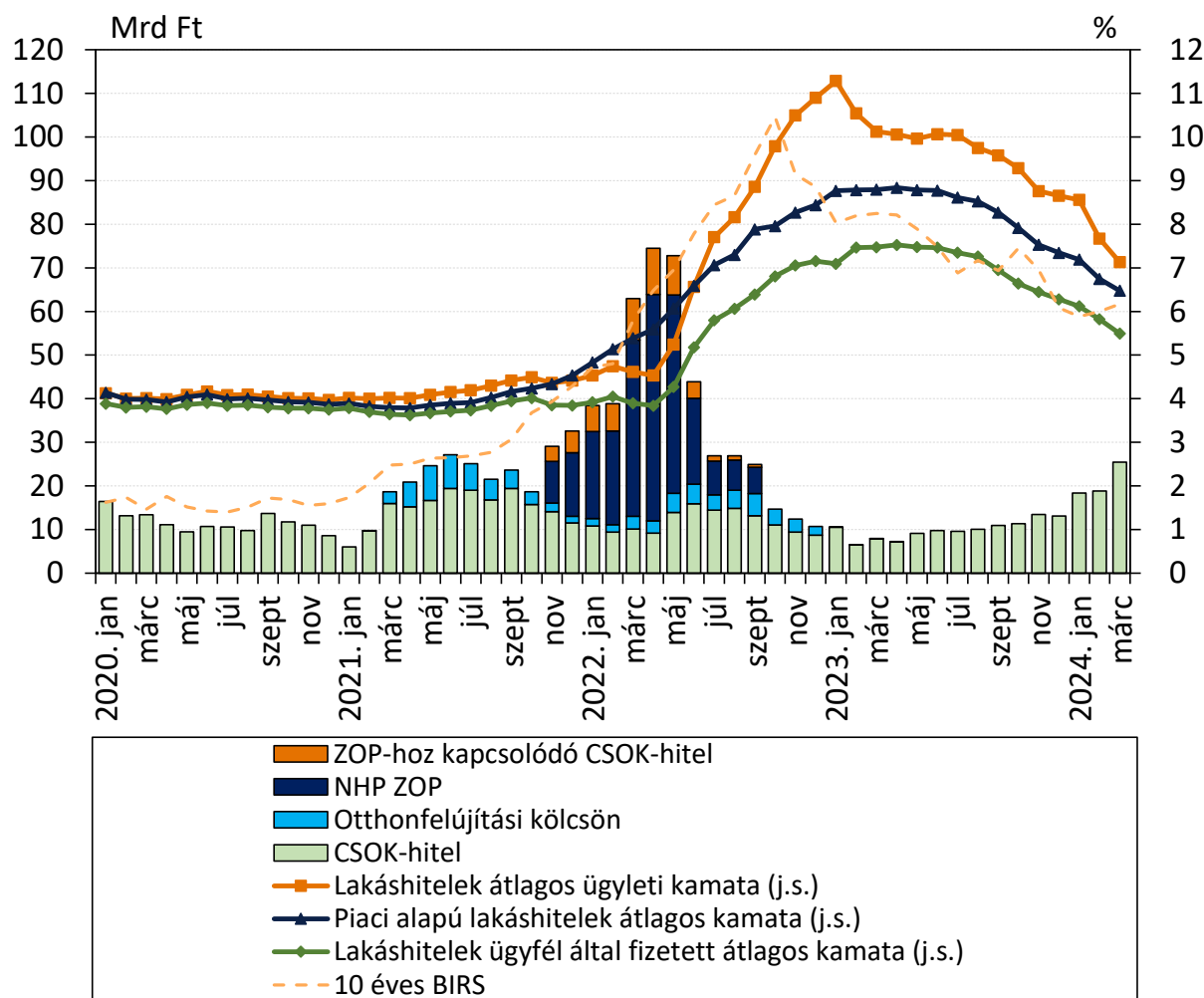
- Közel 2 ezer kérelem, átlagosan 26 millió Ft/igénylés
- 86% használt lakás vásárlása, 13% új lakás vásárlása, 1% meglévő lakás bővítése
- Az igénylők 66 százaléka gyermektelen

A lakáshitelek kibocsátása hitelcél szerint és a hitelből történő lakásvásárlás aránya



Kérdések  
sajto@mnbb.hu

# A PIACI ALAPÚ LAKÁSHITELEK ÁTLAGOS KAMATA MÁRCIUSRA 6,5 SZÁZALÉKRA MÉRSÉKLŐDÖTT



**Önkéntes THM plafon az újonnan szerződött lakáshitelekre:**

2023. okt. 9.: **8,5%**

2024. jan. 1.: **7,3%**

**2024. márciusban az újonnan szerződött piaci lakáshitelek 86 százalékát, a szerződéses érték 91 százalékát 7,3% alatti teljes hitelköltséggel szerződtek a bankok.**

**Az új kibocsátású lakáshitelek ügyleti és ügyfél által fizetendő kamata, valamint a kedvezményes kamatozású lakáshitelek volumene**

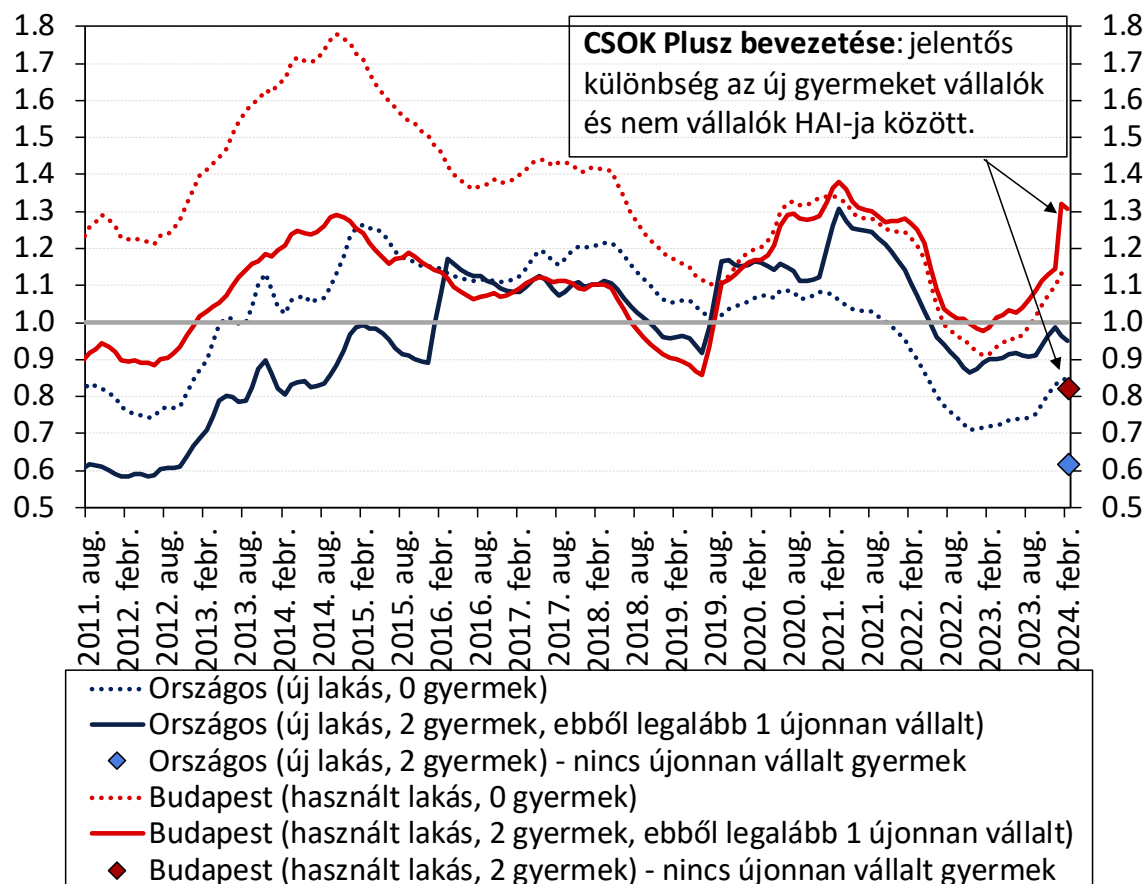
Megjegyzés | Szerződéses volumennel súlyozott átlagos kamatok. Az ügyleti- és ügyfélkamatok valamennyi lakáshitelt tartalmaznak. Forrás | MNB.





Kérdések  
sajto@mn.b.hu

# AZ ELÉRHETŐSÉGET ÉRDEMBEN JAVÍTÓ TÁMOGATÁSOKRA A NAGYOBB TELEPÜLÉSEKEN MÁR CSAK AZ ÚJ GYERMEKET VÁLLALÓK JOGOSULTAK



## A CSOK Plusz bevezetésének hatásai:

- A budapesti (és más nagy értékű) használt lakások esetében érdemben javítja az elérhetőséget az eddiginél nagyobb kedvezményes hitelösszeg.
- Az újlakások esetében a vissza nem térítendő támogatások és az áfa-visszatérítés megszűnése kioltja a nagyobb kedvezményes hitelösszegek hatását.
- Az új gyermeket nem vállaló családok számára lényegesen romlott a lakásvásárlás elérhetősége a programból való kizorúlással.

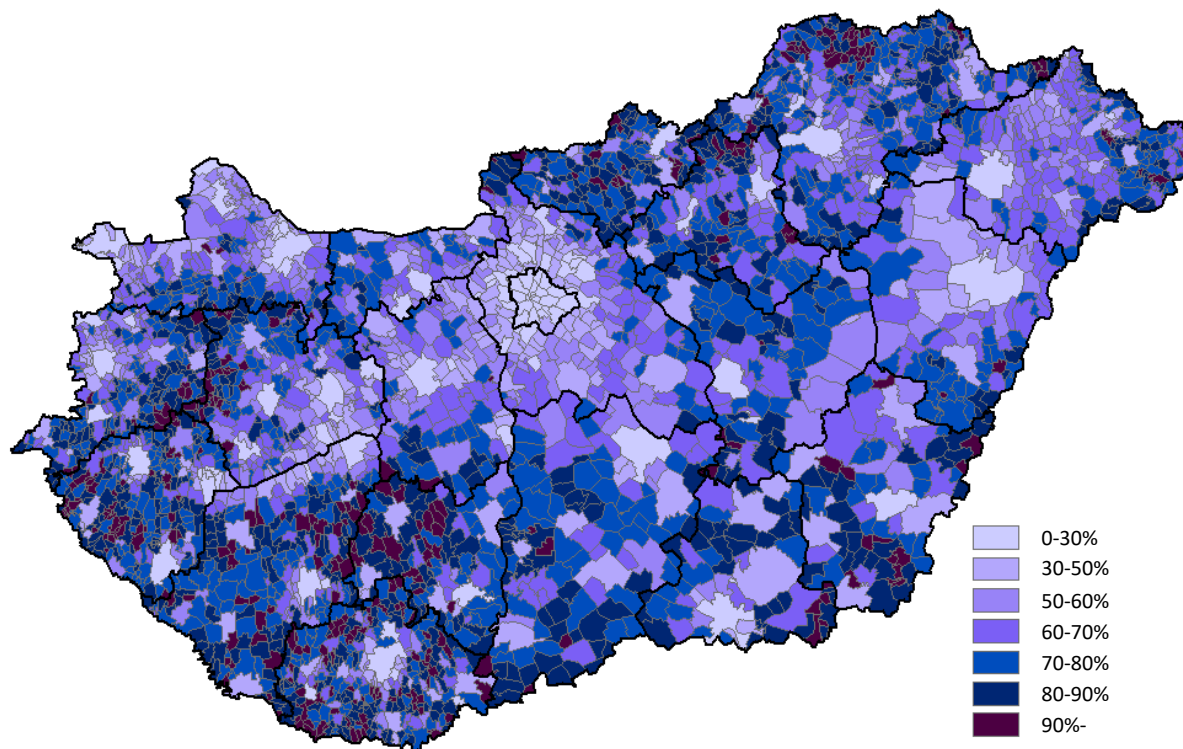
## Lakásvásárlás elérhetőségére vonatkozó index (HAI)

Megjegyzés | A HAI azt mutatja, hogy egy két átlagkeresettel rendelkező háztartás egy átlagos lakás hitelből történő megvásárlásához szükséges jövedelem hányszorosával rendelkezik. Amennyiben a mutató 1 feletti értéket vesz fel, a család anyagi kifizettség 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. Az új gyermeket vállalók esetében támogatásokkal számított, de a CSOK Plusz hitellelengedését nem figyelembe vevő értékek. A hiteltermék paraméterei a kamatlábon kívül végig változatlanok. HFM = 70%, JTM = 30%, futamidő = 15 év. A mutató számításában figyelembe vett nettó bérek szezonálisan igazított adatok. Forrás | MNB.

# AZ ÚJ OTTHONFELÚJÍTÁSI TÁMOGATÁS FELTÉTELEI TERÜLETILEG ELTÉRŐ KIHASZNÁLTSÁGOT EREDMÉNYEZHETNEK



## Keretes írás



## Otthonfelújítási program

2024. júniustól:

- Keretösszeg: 108 Mrd Ft
- 1990 előtt épült családi házak
- 1 M Ft önerő + 6 M Ft támogatás (vissza nem térítendő támogatás + kamatmentes fedezetlen hitel max 10 évre)
- Szigetelés, nyílászáró cseré, melegvizes rendszer korszerűsítése, gázkazán cseré
- Min. 30 százalékos energiafogyasztás-csökkentés
- A kölcsönszerződés fennállása alatt az ingatlan nem értékesíthető

1981 előtt épült 1 lakásos épületben lévő lakások aránya a lakásállományon belül településenként





# A LAKÁSHITELEK ÉS A LAKÓINGATLAN PROJEKTHITELEK IRÁNT IS ERŐSÖDŐ KERESLETRE SZÁMÍTANAK A BANKOK

HITELKERESLET

HITELFELTÉTELEK

## Lakáshitelek

2024 I.

+22 %

0 %

2024 II–III.

+50 %

+9 %

Változatlan hitelfeltételek és élénkülő hitelkereslet jellemezte a lakáshitelek piacát

## Lakóingatlan projekthitelek

2024 I.

+52 %

+21 %

2024 II–III.

+71 %

0%

A szigorodó hitelezési feltételek ellenére a bankok fele növekvő finanszírozási igényről számolt be a lakásprojektek kapcsán

Kérdések  
sajto@mnk.hu

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.



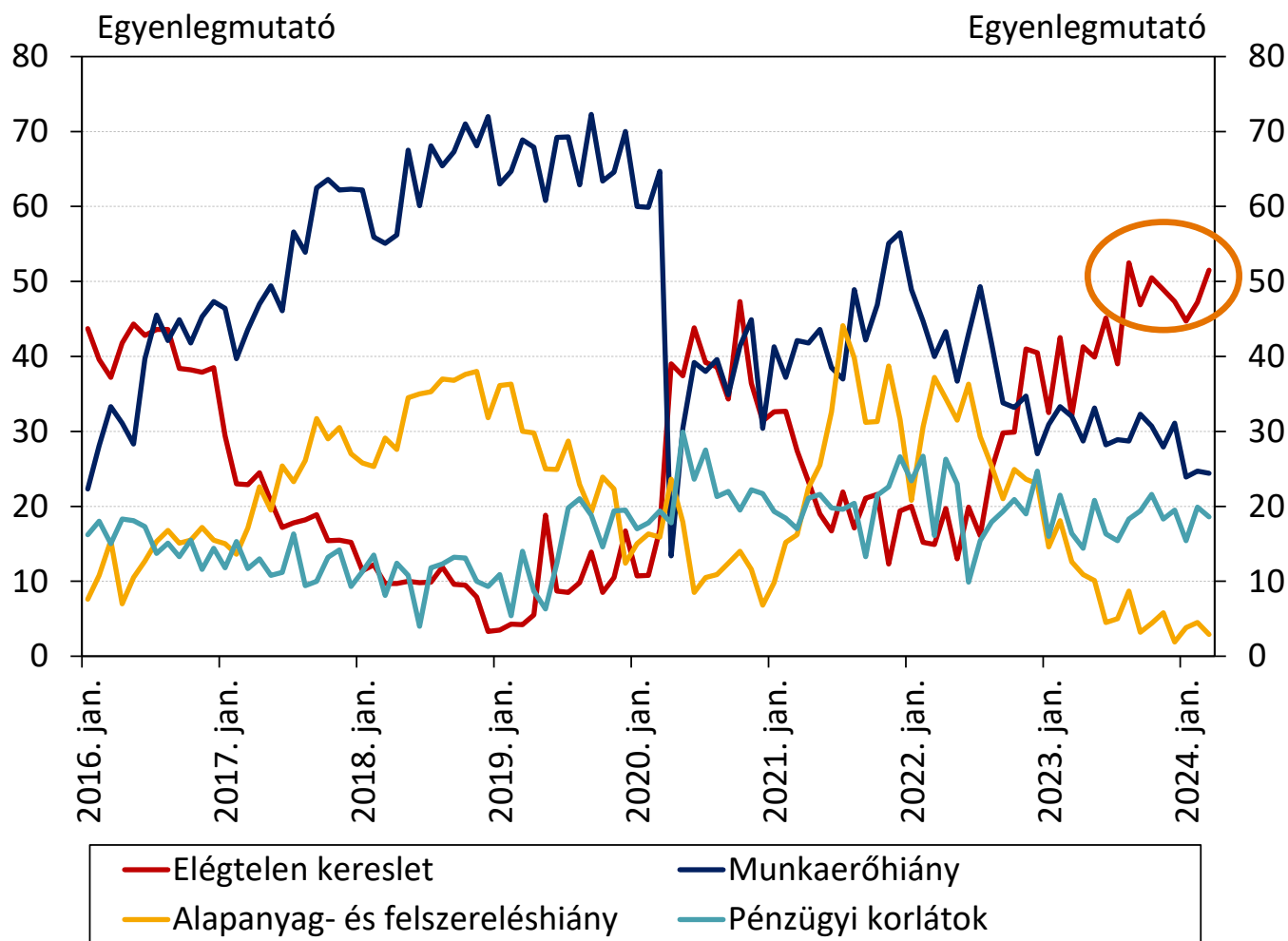
Kérdések  
[sajto@mnk.hu](mailto:sajto@mnk.hu)

## III. ÚJLAKÁS-KÍNÁLAT



# AZ ELÉGTELEN KERESLET FOGJA VISSZA LEGINKÁBB AZ ÉPÍTŐIPARI VÁLLALATOK TELJESÍTMÉNYÉT

Kérdések  
sajto@mnb.hu



A lakásépítési költségek éves emelkedése (2023 IV. n.év):

**+9,1 %**

(Az EU-ban a második legmagasabb)

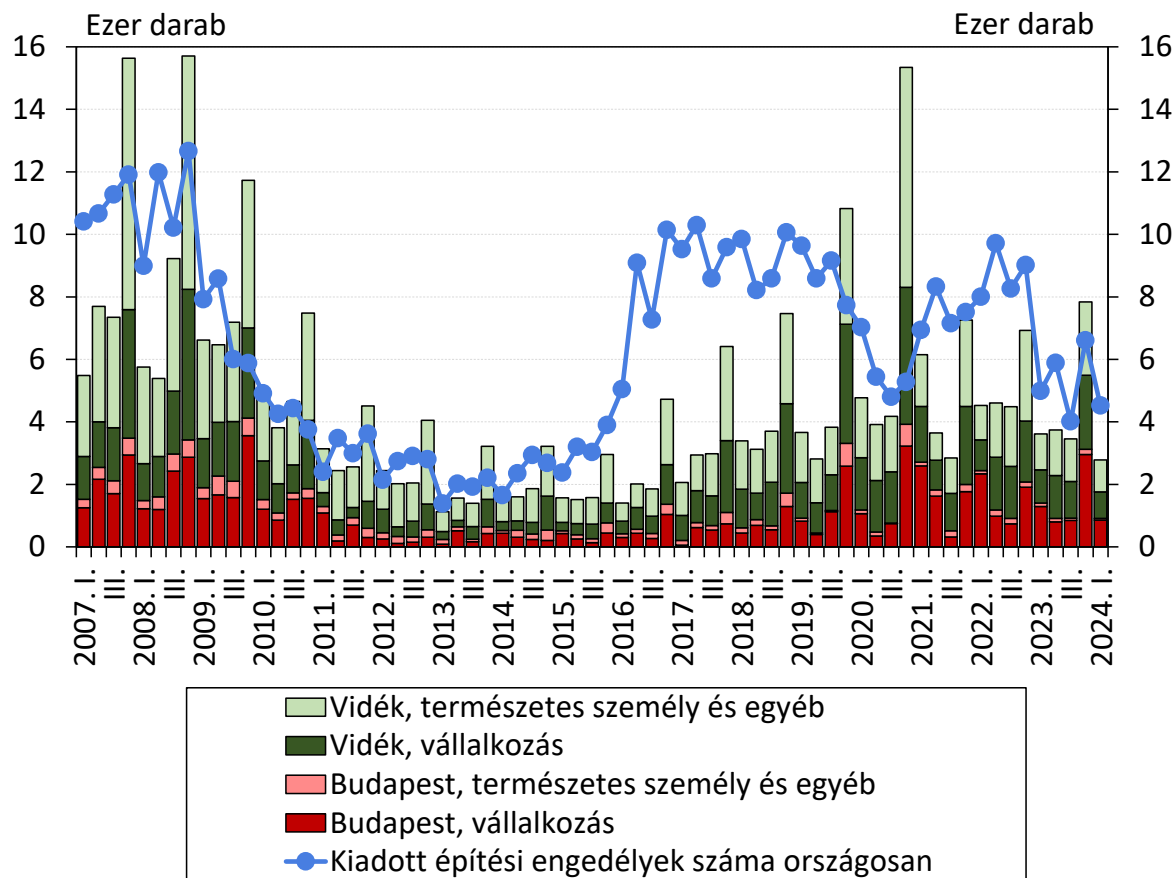
- Anyagköltség: +4,5%
- Munkaerőköltség: +18,6%

Az építőipari termelést korlátozó tényezők Magyarországon



# A 2023-BAN ÁTADOTT ÚJÉPÍTÉSŰ LAKÁSOK SZÁMA 9 SZÁZALÉKKAL, A KIADOTT ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEK SZÁMA PEDIG 39 SZÁZALÉKKAL CSÖKKENT

Kérdések  
sajto@mnbb.hu



**2023 (év/év)**

**2024. I., (év/év)**

Vidék, term.  
személy és egyéb:  
**-17%**

Vidék, term.  
személy és egyéb:  
**-11%**

Vidék, vállalkozás:  
**-5%**

Vidék, vállalkozás:  
**-20%**

Budapest,  
vállalkozás:  
**-1%**

Budapest,  
vállalkozás:  
**-34%**

Kiadott építési  
engedélyek:  
**-39%**

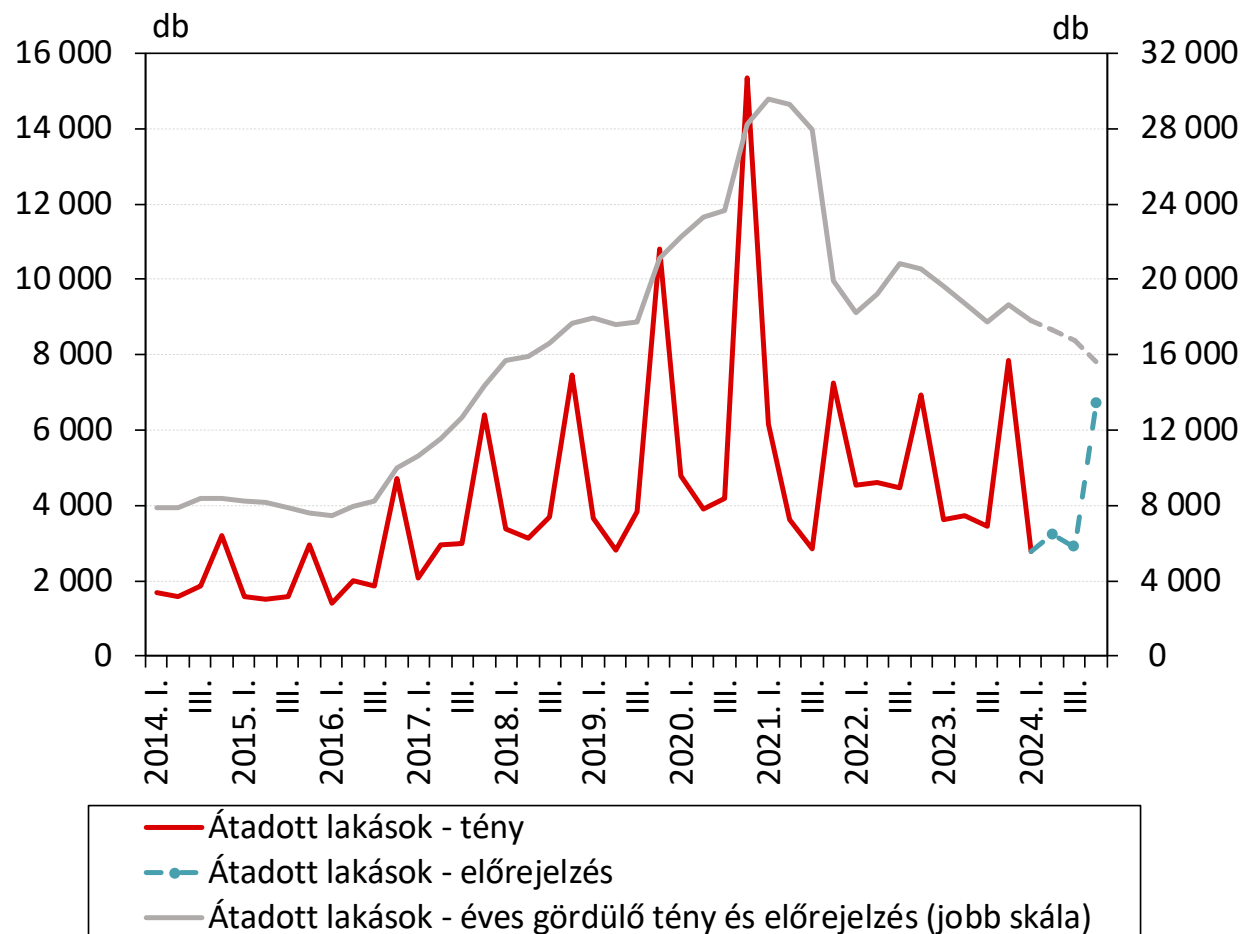
Kiadott építési  
engedélyek:  
**-9%**

Az átadott új építésű lakások száma elhelyezkedés és építető szerinti bontásban



## 2024-BEN AZ ÚJLAKÁS ÁTADÁSOK SZÁMA MINTEGY 16 SZÁZALÉKKAL CSÖKKENHET

Kérdések  
sajto@mn.b.hu



Modell-alapú előrejelzésünk szerint **15,6 ezer új lakás** átadása várható **2024-ben**, ami **16 százalékos csökkenést** jelent 2023-hoz képest.

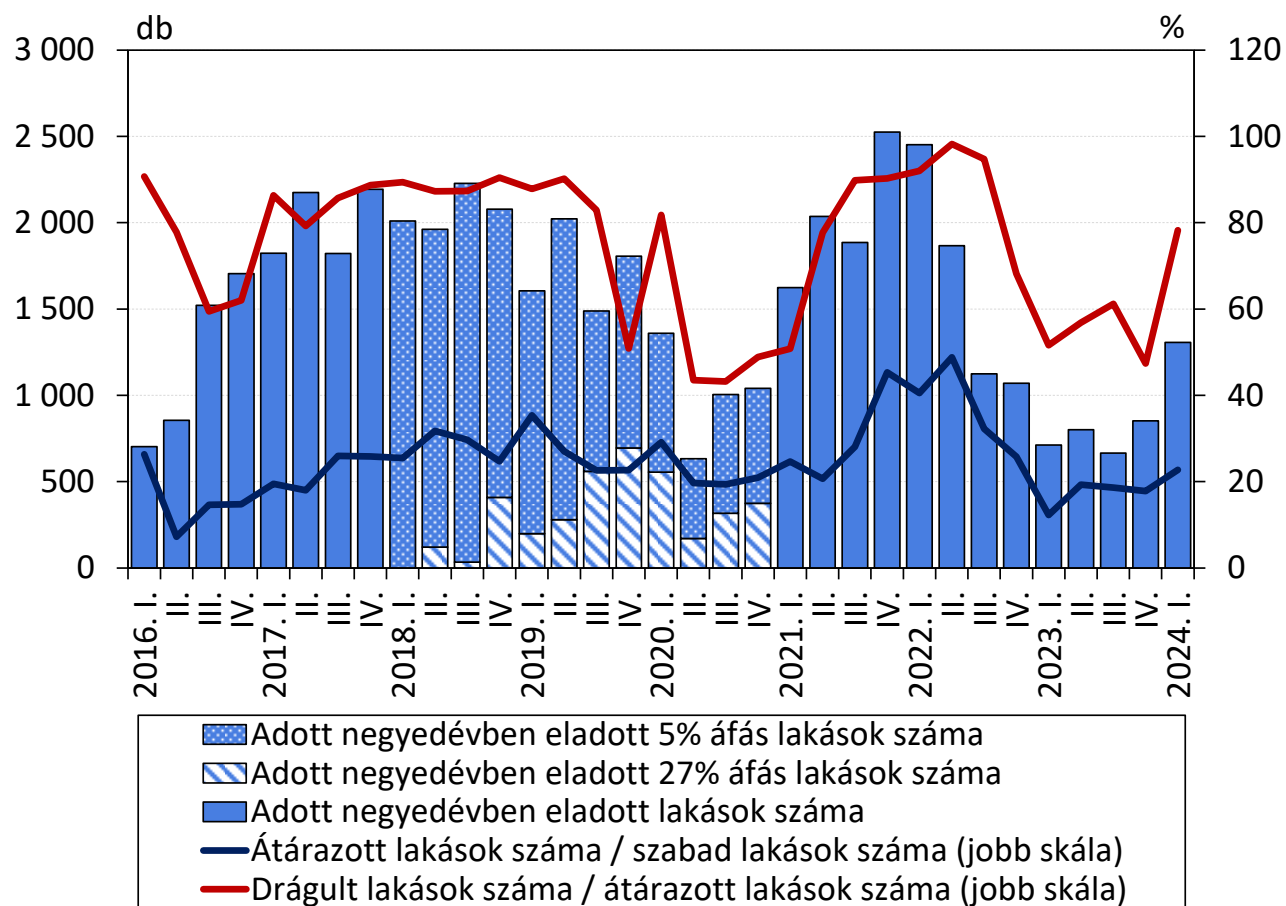
Az új átadások számának csökkenése elsősorban az **újlakások iránti kereslet** tavalyi évben tapasztalt **mérséklődése** és a **kiadott építési engedélyek számának visszaesése** miatt várható.

A használatbavételi engedélyt kapó lakások számának előrejelzése



# A KERESLET ÉLÉNKÜLÉSE MÁR A BUDAPESTI ÚJLAKÁSPIACON IS MEGFIGYELHETŐ VOLT 2024 ELEJÉN

Kérdések  
sajto@mn.b.hu



## Eladott újlakások száma

2024 I.: **1307 db**

Év/év:

**+84%**

Negyedév/negyedév:

**+53%**

**Az átárazott lakások 78 százaléknál emeltek árat.**

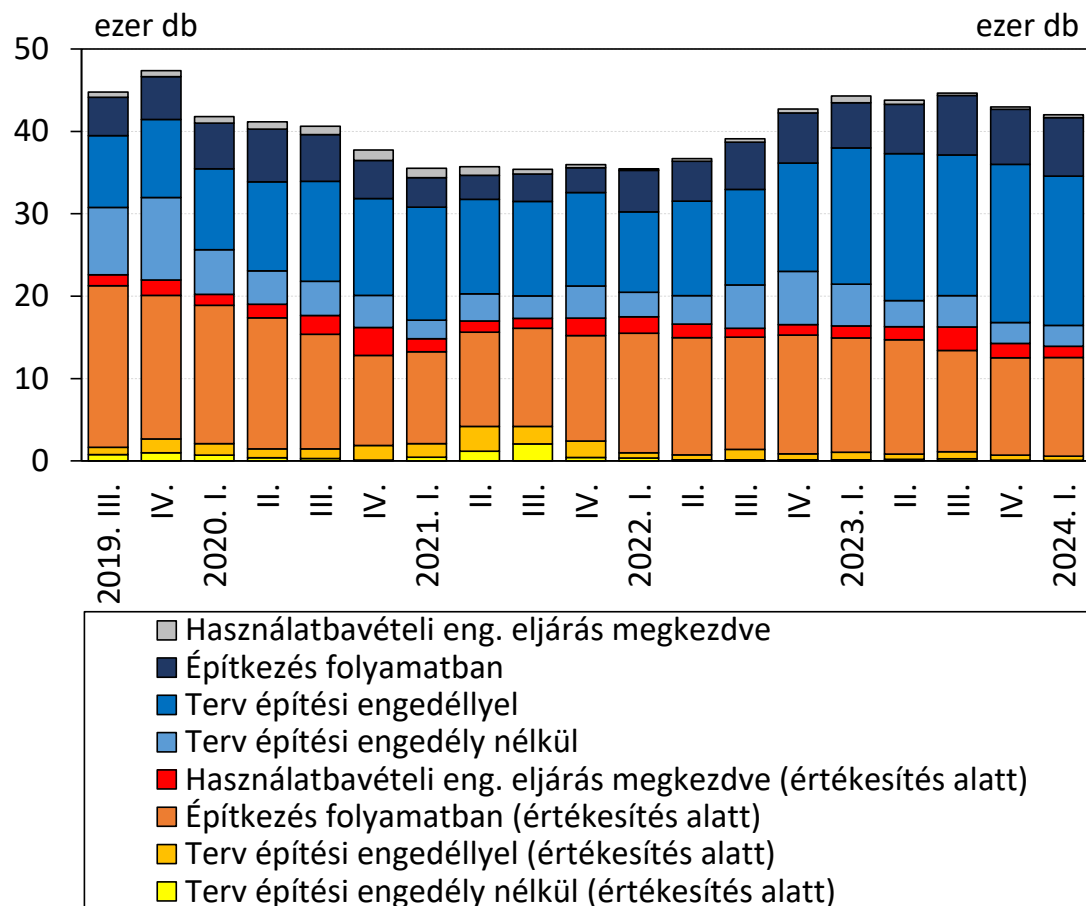
## Átlagos négyzetméterár:

2024 I.: **1,47** millió Ft  
(+2,8% év/év) (+1,2% Q/Q)

Értékesített új lakások száma Budapesten, és az átárazott lakások aránya

Megjegyzés | A 4 lakásosnál nagyobb társasházi fejlesztések alapján.

# TOVÁBB BŐVÜLT BUDAPESTEN AZ ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYT SZERZETT PROJEKTEK LAKÁSSZÁMA, DE AZ ÉRTÉKESÍTÉS ALATTIAK SZÁMA CSÖKKENT



**Fejlesztés (és értékesítés) alatt álló új projektek lakásszáma:**

2024 I.: **42 ezer (11,9 ezer)**  
(-5% év/év) (-16% év/év)

2024 első negyedében **1519 lakásnak kezdték meg az értékesítését, ami 70 százalékkal magasabb a megelőző negyedévhez képest.**

A fejlesztés alatt álló lakások **44 százaléka** esetében már **megszerezték az építési engedélyeket, de a kivitelezés még nem kezdődött meg.** Ezen állomány **7 százalékkal bővült 2023 első negyedévéhez képest.**

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

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



Kérdések  
sajto@mnk.hu

## A KIADVÁNY FŐ ÜZENETEI

- 2023 végétől a lakáspiaci folyamatokat meghatározó **makrogazdasági fundamentumok javulása** volt megfigyelhető: historikusan magas foglalkoztatottság, növekvő reálbérek és fogyasztói bizalom, kedvezőbb kamatkörnyezet.
- A lakáspiaci forgalom élénkülésével **a lakásárak minden településtípuson ismét emelkedtek éves összevetésben.**
- A jövedelmek a lakásáraknál gyorsabban emelkedtek 2023-ban, **a lakásárak felülértékeltsége pedig 12 százalék közelében stagnált** az év egészében.
- Modell-alapú előrejelzésünk szerint **15,6 ezer új lakás átadása várható 2024-ben**, ami 16 százalékos csökkenést jelent 2023-hoz képest.
- A lakáspiaci forgalom növekedését **a lakáshitelezés élénkülése** is kísérte, és a bankok előretekintve további keresletélénkülésre számítanak. **A CSOK Plusz a nagyértékű használt lakások esetében javítja érdemben az elérhetőséget.**
- **A fővárosi újlakáspiac forgalma 2024 első negyedében fokozott aktivitást mutatott**, és érdemben bővült a piacra újonnan kikerülő lakások száma. Az újlakások átlagos négyzetméterára 1,47 millió forintra emelkedett az első negyedévben.





Kérdések  
[sajto@mnbb.hu](mailto:sajto@mnbb.hu)

**KÖSZÖNÖM A FIGYELMET!**



*100 éve Magyarország  
gyarapodásáért*