

# LAKÁSPIACI JELENTÉS, 2024. NOVEMBER

Sajtótájékoztató | 2024. november 20.



*100 éve Magyarország  
gyarapodásáért*

**Winkler Sándor**  
osztályvezető



**I. Lakáspiaci kereslet és lakásárak**

**II. Lakáshitelezés és otthonteremtési támogatások**

**III. Újlakás-kínálat**



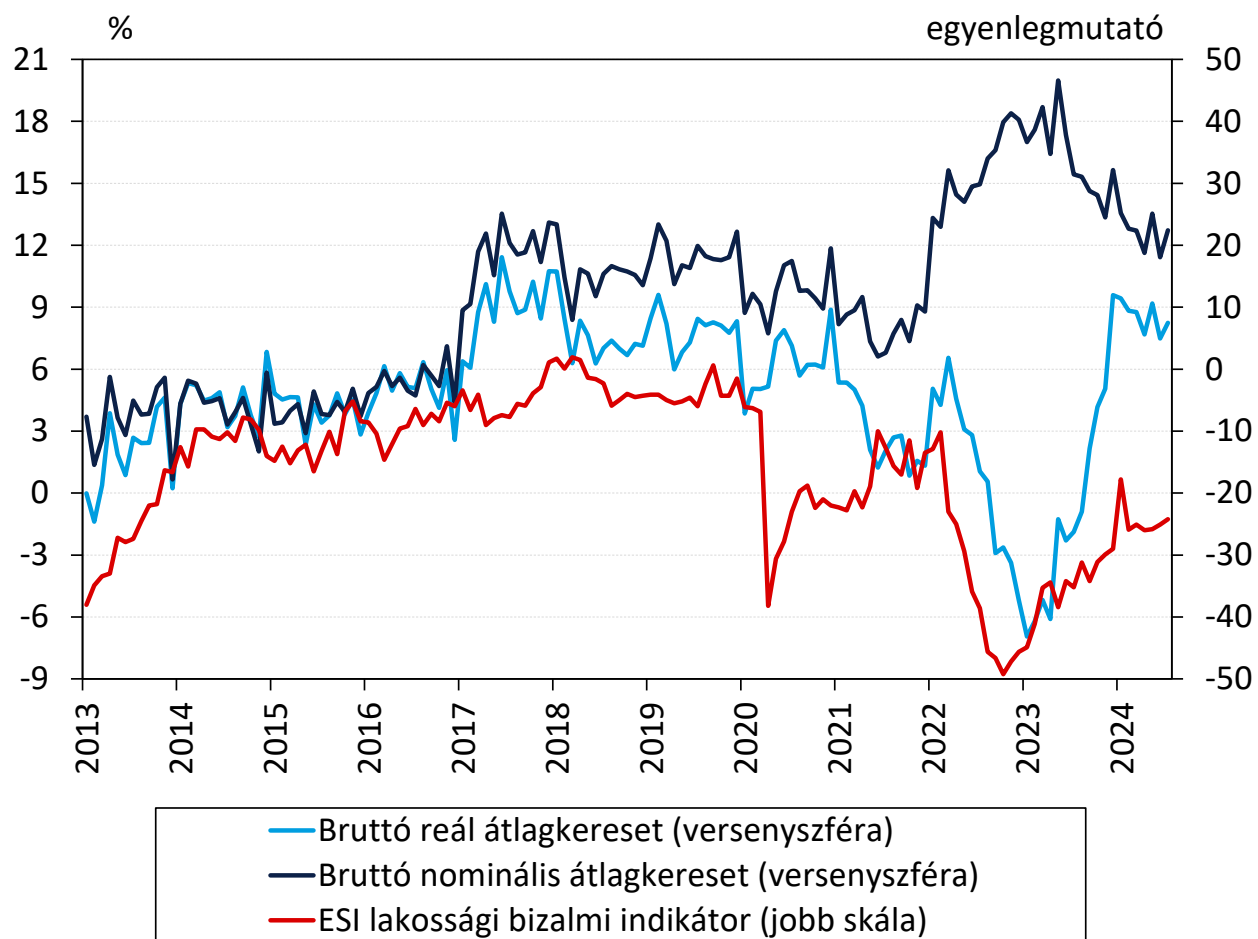
Kérdések  
[sajto@mnbb.hu](mailto:sajto@mnbb.hu)

# I. LAKÁSPIACI KERESLET ÉS LAKÁSÁRAK



Kérdések  
sajto@mnk.hu

# A JAVULÓ MAKROGAZDASÁGI FUNDAMENTUMOK TÁMOGATTÁK A LAKÁSPIACI KERESLET ÉLÉNKÜLÉSÉT



- **Magas foglalkoztatottság**
- **Kétszámjegyű bérdinamika**
- **Ismét emelkedő reáljövedelmek**
- **Javuló fogyasztói bizalom**
- **Kedvezőbb hitelkondíciók**

**2024-ben a tavalyi alacsony tranzakciószám miatti elhalasztott kereslet is megjelent!**

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

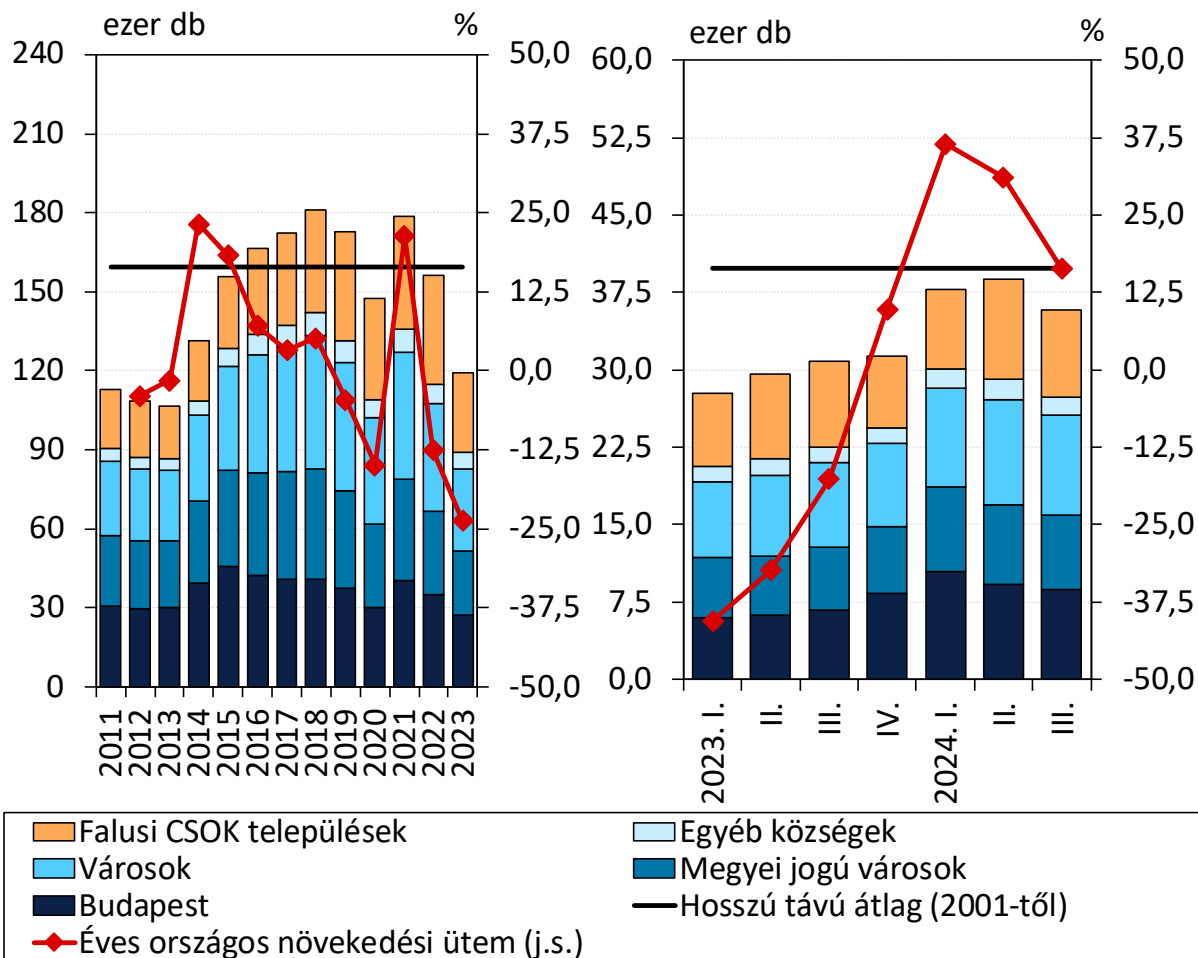
Megjegyzés | Szezonálisan igazított adatok alapján. Az adatsor 2024. júliusig tart.

Forrás | KSH, Európai Bizottság.



# 2024-BEN A HOSSZÚ TÁVÚ ÁTLAG KÖZELÉBEN ALAKULT A LAKÁSPIACI ADÁSVÉTELSZÁM

Kérdések  
sajto@mnk.hu



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

- **Budapest:** +31%
- **Megyei jogú városok:** +16%
- **Városok:** +18%
- **Falusi CSOK települések:** +3%
- **Országos:** +16%

Éves gördülő adásvételszám,  
2024. III.: 144 ezer (+23% év/év)

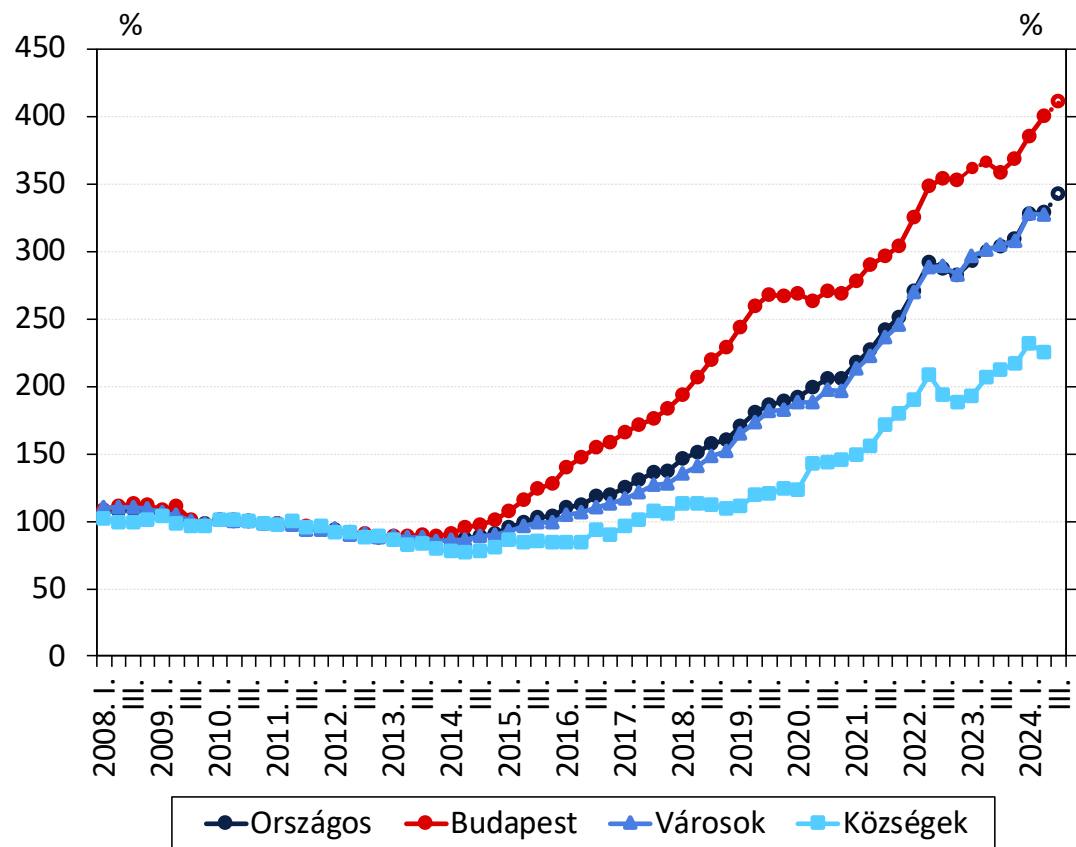
## Lakáspiaci tranzakciók száma településtípusonként

Megjegyzés | Kizárólag a magánszemélyek általi 50 és 100 százalékos tulajdonszerzéseket figyelembe véve. 2023. januártól 2024. márciusig a NAV illeték adatbázis adatai a településtípusonkénti feldolgozottsági szint becslése alapján korrigálva. 2024. áprilistól ingatlanközvetítők tranzakciói és becsült piaci részesedése alapján. Forrás | NAV, MNB, lakáspiaci közvetítői adatbázis.



# A 2024 II. NEGYEDÉVI 9 SZÁZALÉKOS LAKÁSÁR-DINAMIKA AZ ELŐZETES ADATOK ALAPJÁN TOVÁBB GYORSULHATOTT

Kérdések  
sajto@mn.b.hu



**MNB lakásárindex 2024. II. éves / negyedéves változás:**

**Országos átlag: +9,3% / +0,2%**

**Budapest: +9,3% / +3,9%**

**Városok: +8,7% / -2,8%**

**Községek: +9,1% / -0,4%**

**Közvetítói előzetes index 2024. III. éves / negyedéves változás:**

**Országos átlag: +12,8% / +4,3%**

**Budapest: +14,7% / +2,7%**



Az EU lakáspiacán átlagosan **év/év 2,9 százalékkal nőttek** a lakásárak 2024 második negyedévében. **Negyedéves alapon már szinte minden tagállamban emelkedtek a lakásárak.**

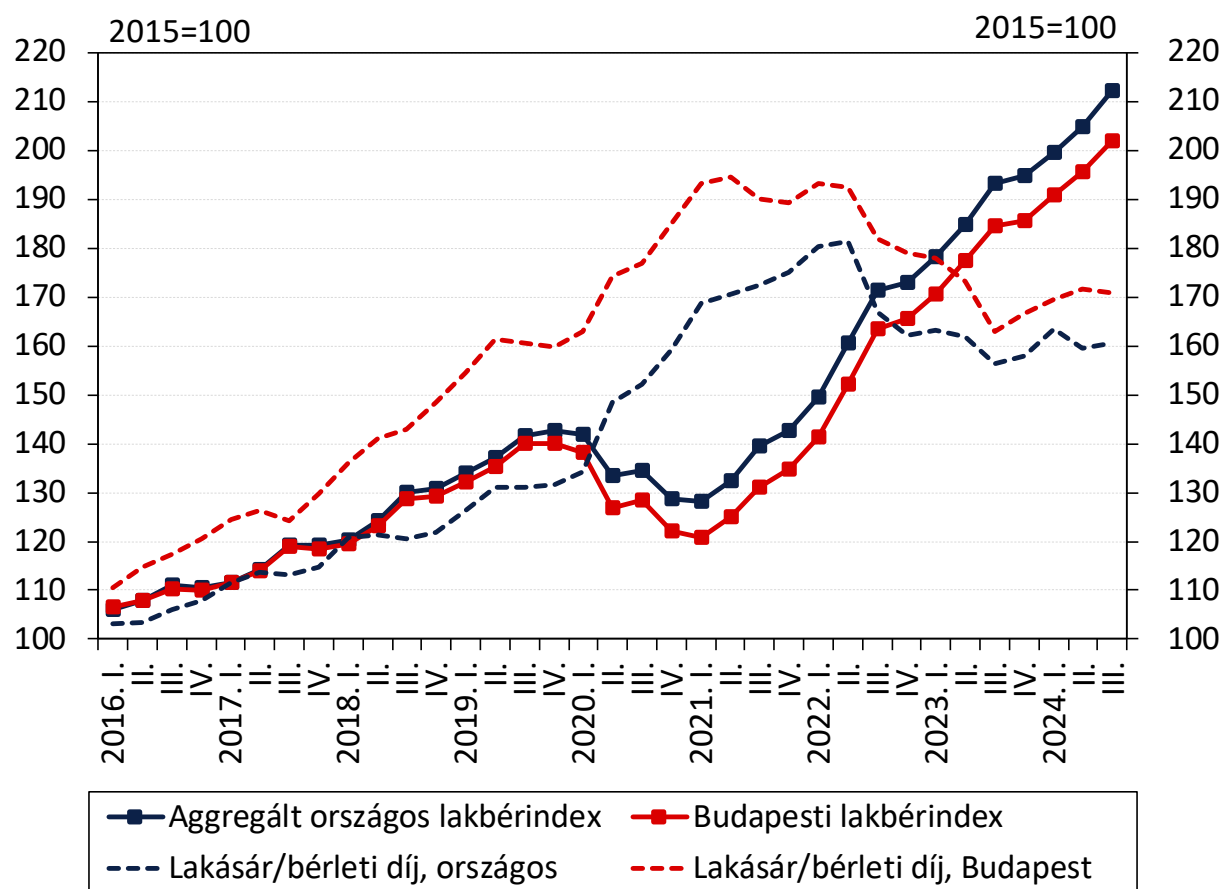
Nominális MNB lakásárindex településtípusonként (2010 = 100%)

Forrás | MNB, 2024 harmadik negyedéve lakáspiaci közvetítói adatok alapján.



Kérdések  
sajto@mn.b.hu

## A BÉRLETI DÍJAK LASSULÓ, A LAKÁSÁRAKÉTÓL ELMARADÓ ÉVES DINAMIKÁVAL EMELKEDTEK 2024 HARMADIK NEGYEDÉVÉBEN



Lakbérindexek év/év változása  
2024 harmadik negyedévében:

Országos index: **+9,9%**  
Budapesti index: **+9,4%**

Szabad kiadó lakások száma  
(2024. szeptember):  
**14,8 ezer**  
**+25% (év/év)**

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

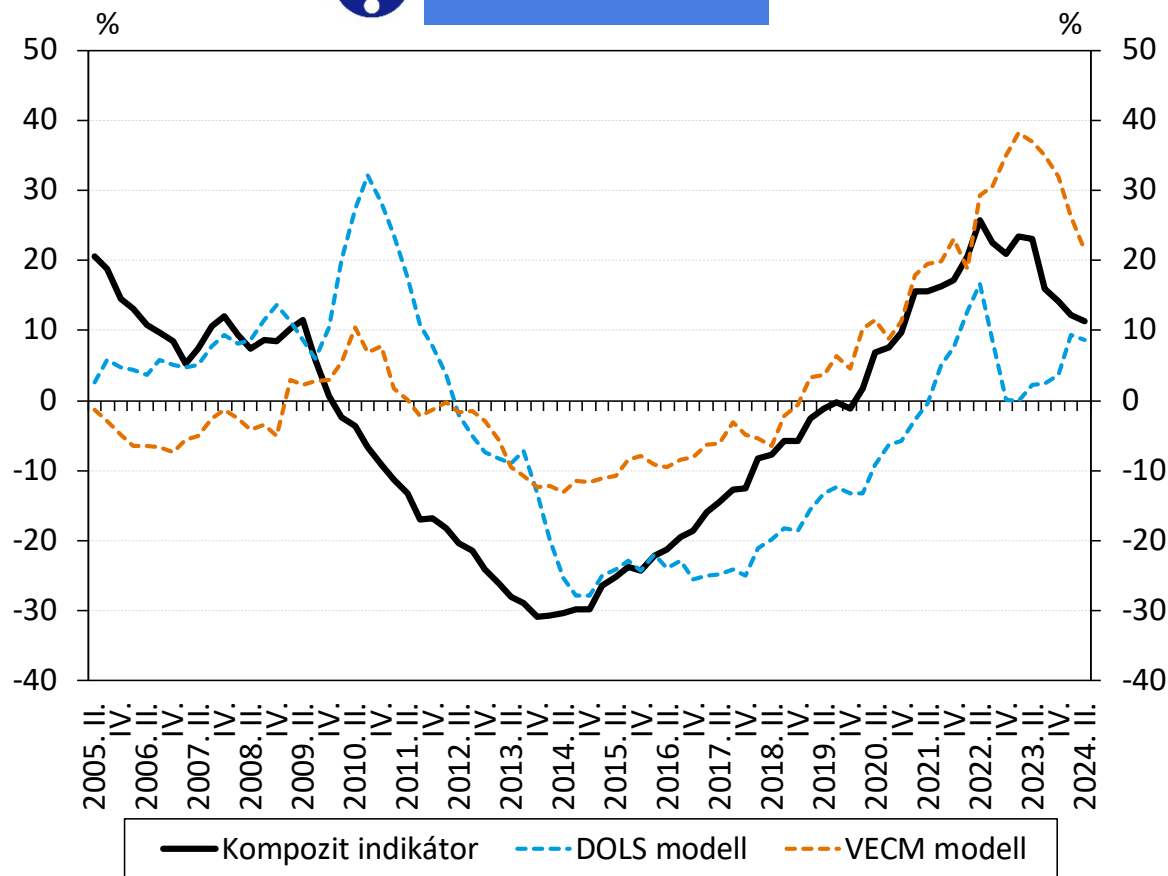
Megjegyzés | A lakbérindexek az ingatlan.com kínálatában szereplő kiadó lakáshirdetések alapján. A lakásár/bérleti díj mutatók alakulása a lakbérindexek és az MNB lakásárindexek alapján, az utolsó adatpont előzetes adatok alapján.

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

# JÚNIUS VÉGÉIG ÉVES SZINTEN MÉRSÉKLŐDÖTT A LAKÁSPIACI TÚLÉRTÉKELTSÉG



**Keretes írás**



**Lakáspiaci túlértékeltség kompozit indikátora, 2024. II. (2023. II.):**

**Országos: 11,2% (23,1%)**

A lakásárak fundamentumok által indokolt szinttől való eltéréseinek csökkenését leginkább a **lakásberuházások visszaesése**, valamint az **alacsonyabb kamatok** mellett elérhető **magasabb hitelösszegek által erősödő kereslet** magyarázzák.

A lakásárak eltérése a fundamentumok által indokolt becsült szinttől országosan, többféle számítási módszer alapján

Megjegyzés | A kompozit indikátor alindikátorai: lakásár/jövedelem, lakásár/megfizethető hitelösszeg, lakásberuházások/GDP, lakásár/építési költség, lakásár/bérleti díj. A kompozit az egyes alindikátorok hosszú távú átlagától vett eltéréseinek súlyozott átlagaként kerül kiszámításra. Forrás | MNB.

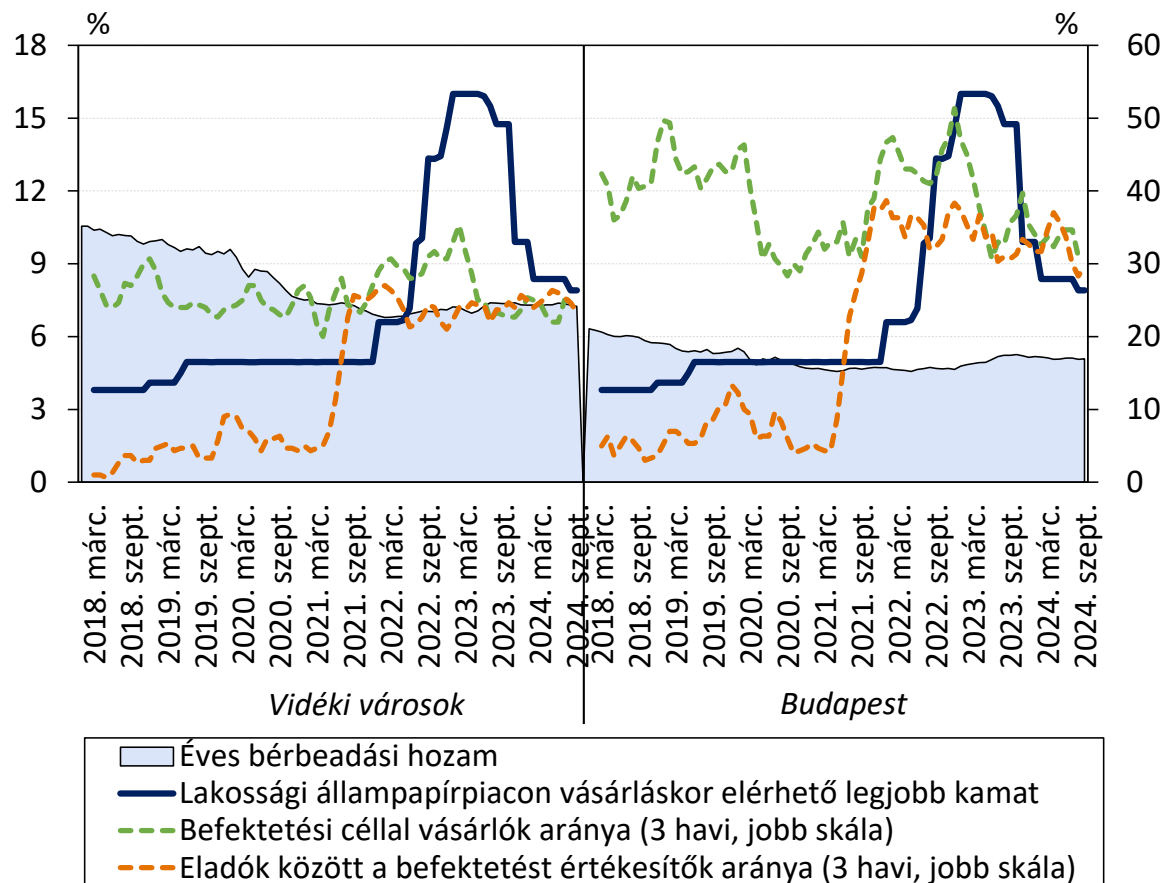
Kérdések  
sajto@mnbb.hu





Kérdések  
sajto@mn.b.hu

## 2025-BEN MEGNŐHET AZ INGATLANBEFEKTETÉSEK VONZEREJE



**2025-ben jelentős volumenű lakossági állampapír lejáratra, kamatfizetése és hozamcsökkenése várható.**

**2025-ben az önkéntes nyugdíjpénztári megtakarítások adómentesen felhasználhatóak lesznek:**

- Önerőből történő lakóingatlan-vásárlásra
- Lakáscélú és szabad felhasználású jelzáloghitelek törlesztésére
- Lakáscélú hitelek önrészeként
  - Lakásfelújításra



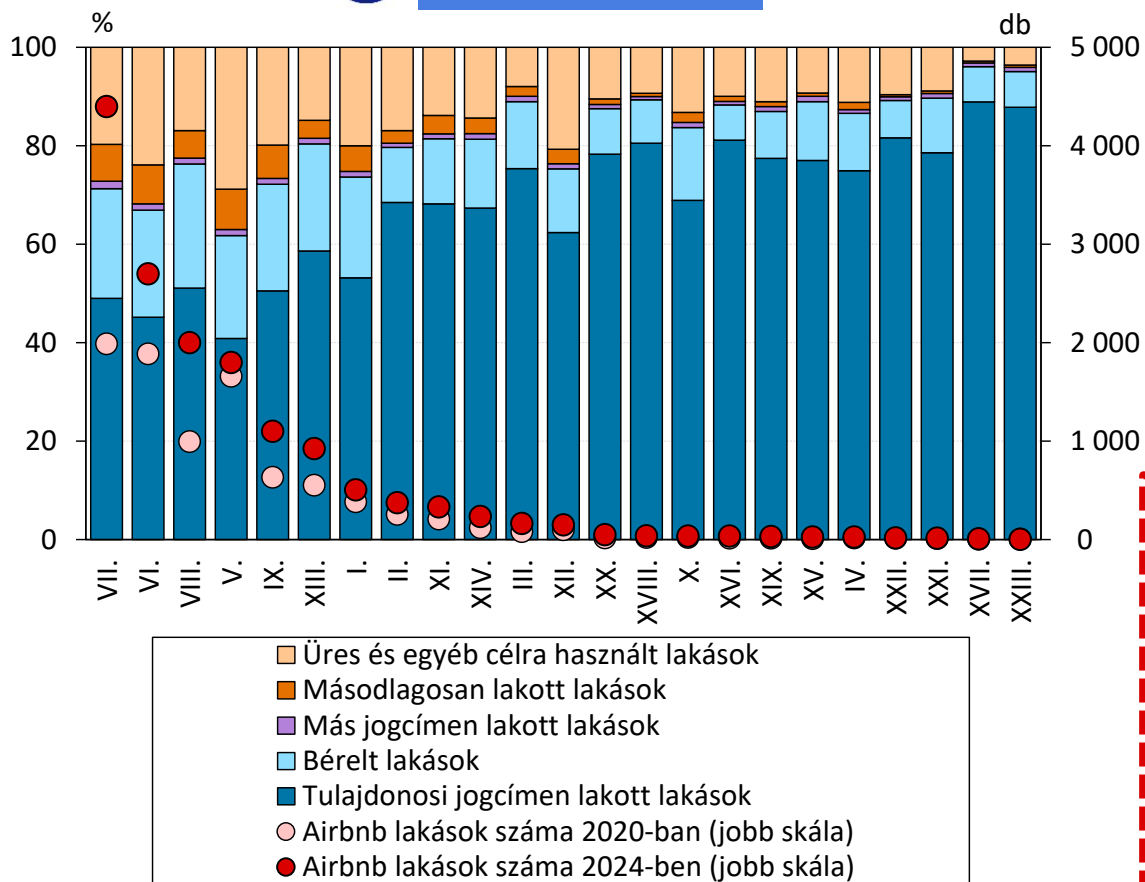
**A lakásvásárlási hatás limitált lehet az alacsony megtakarítási összegek miatt.**

**Egyéves előretekintő lakásbérbeadási hozam, valamint a befektetési célú lakásvásárlások és a befektetéstől megváló eladók aránya**

Megjegyzés | Az éves bérleti hozam a személyi jövedelemadó levonása utáni adózott éves bérleti bevétel és a vagyonszerzési illetékkel növelt lakásár hányadosaként számítva. Forrás | KSH-ingatlan.com, Duna House, MNB.

# A RÖVID TÁVÚ LAKÁSKIADÁST ÉRINTŐ TILTÁS A VI. KERÜLETBEN NÖVELHETI AZ ALBÉRLET KÍNÁLATOT

## Keretes írás



**Budapest lakásállománya:**

Bérelt lakások aránya: **14,6%**



Airbnb-n meghirdetett lakások aránya\*: **1,6%**

Kérdések  
sajto@mnk.hu

**Rövid távú lakáskiadást érintő korlátozás és szigorítások:**

- Csökkenő befektetési kereslet
- Növekvő albérleti kínálat a VI. kerületben
- Mérséklődő lakbérdinamika

A budapesti lakásállomány megoszlása lakáshasználati jogcím szerint az egyes kerületekben



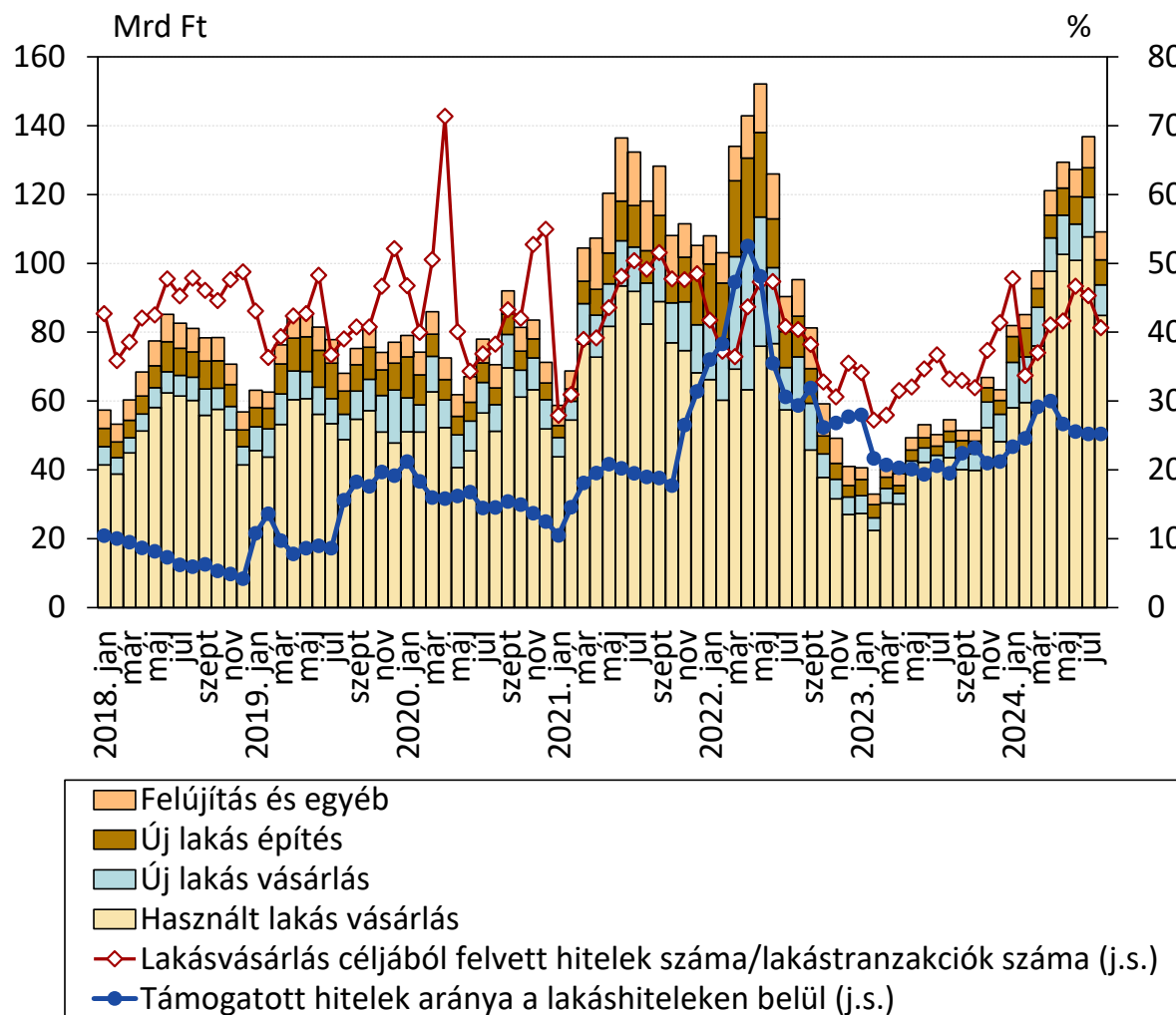
Kérdések  
[sajto@mnk.hu](mailto:sajto@mnk.hu)

## II. LAKÁSHITELEZÉS ÉS OTTHONTEREMTÉSI TÁMOGATÁSOK



# JELENTŐSEN ÉLÉNKÜLT A LAKÁSHITELEZÉS, AMIHEZ A PIACI ALAPÚ HITELEK BŐVÜLÉSE MELLETT A CSOK PLUSZ IS HOZZÁJÁRULT

Kérdések  
sajto@mn.b.hu



**Kibocsátott volumen**  
(szerződésszám) **változása:**  
2024. jan.- aug., év/év

**Lakáshitelek összesen:**  
**+148% (+50%)**

**Piaci alapú lakáshitelek:**  
**+132% (+49%)**

**Támogatott lakáshitelek:**  
**+210% (+54%)**

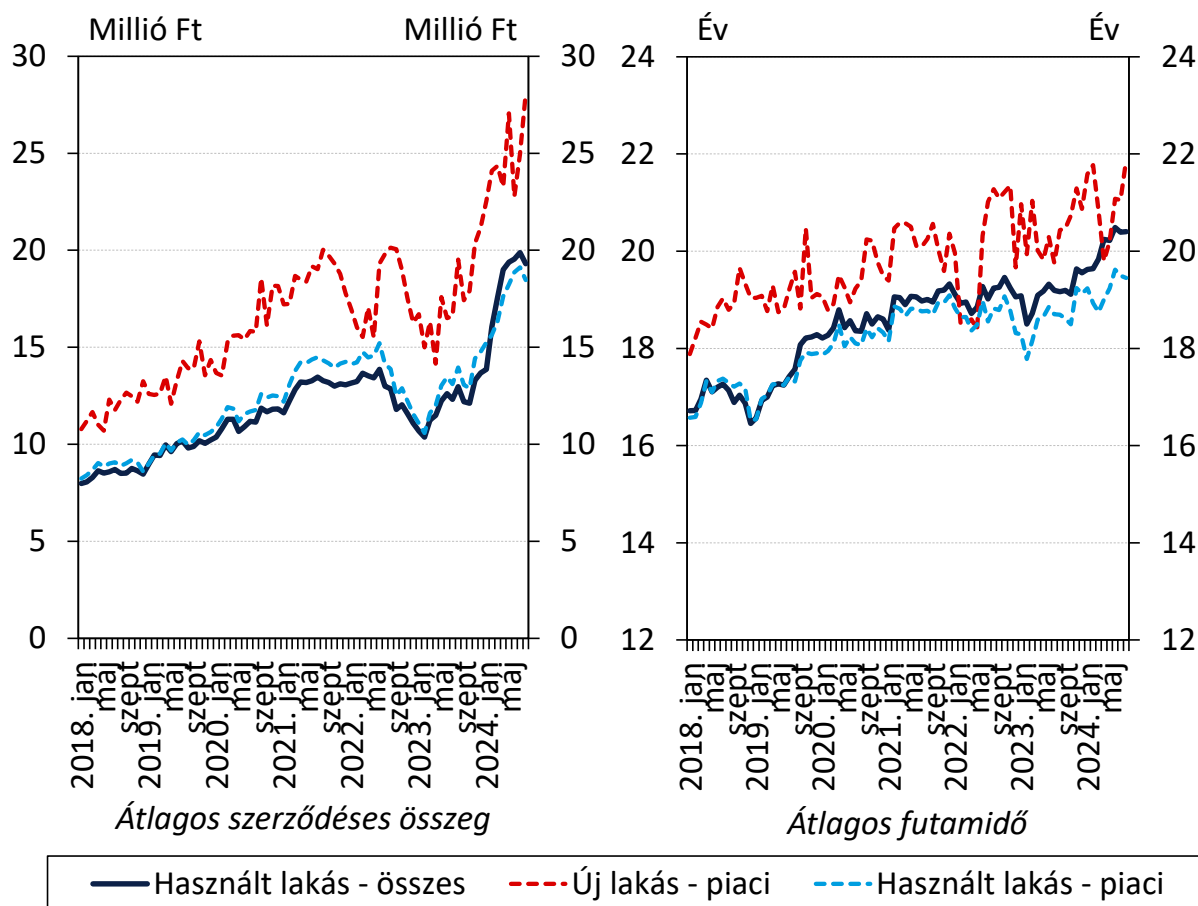
**Hitel/tranzakció**  
**arány 2024. II. n. év:**  
**43%**

A lakáshitelek kibocsátása hitelcél szerint és a hitelből történő lakásvásárlás aránya



# A KIHELYEZETT LAKÁSHITEL-VOLUMENEK NÖVEKEDÉSÉHEZ A MAGASABB ÁTLAGOS HITELÖSSZEGEK IS HOZZÁJÁRULTAK

Kérdések  
sajto@mn.b.hu



## Átlagos szerződéses összeg (millió Ft):

2023 átlaga	2024 aug.
<b>Piaci – használt lakás</b>	
<b>13,0</b>	<b>18,5</b>
<b>Piaci – új lakás</b>	
<b>17,6</b>	<b>28,1</b>
<b>CSOK Plusz</b>	
	<b>25,8</b>

## Az új lakáshitelek átlagos szerződéses összege és futamideje

Megjegyzés | A futamidők szerződéses összeggel súlyozott átlagok. Az adatsor 2024. augusztusig tart.

Forrás | MNB.

# BECSLÉSEINK SZERINT A TÁMOGATÁSOKRA JOGOSULTAK KÖRE HARMADÁRA CSÖKKENHETETT

Kérdések  
sajto@mnk.hu

CSOK támogatások	Vállalt gyermekek száma				Összesen
	0	1	2	3	
Meglévő gyermekek száma	0	1	2	3	
0	-	3	10	1	13
1	13	12	5	-	31
2 vagy több	48	7	0	-	56
<b>Összesen</b>	<b>62</b>	<b>23</b>	<b>15</b>	<b>1</b>	<b>100</b>
CSOK Plusz hitelek		Vállalt gyermekek száma			Összesen
Meglévő gyermekek száma	0	1	2	3	
0	-	22	37	4	63
1	-	26	5	-	30
2 vagy több	-	7	-	-	7
<b>Összesen</b>	-	<b>55</b>	<b>41</b>	<b>4</b>	<b>100</b>

CSOK  
PLUSZ

2024. január – augusztus:



Mintegy 7.400 db szerződéskötés,  
192 milliárd Ft értékben.



A teljes lakáshitel-kibocsátás  
volumen alapon **22 százalék**a,  
darabszámban pedig 18 százalék.



A megkötött hitelszerződések **63**  
**százaléka gyermektelen**  
**igénylőkhöz kapcsolódott.**



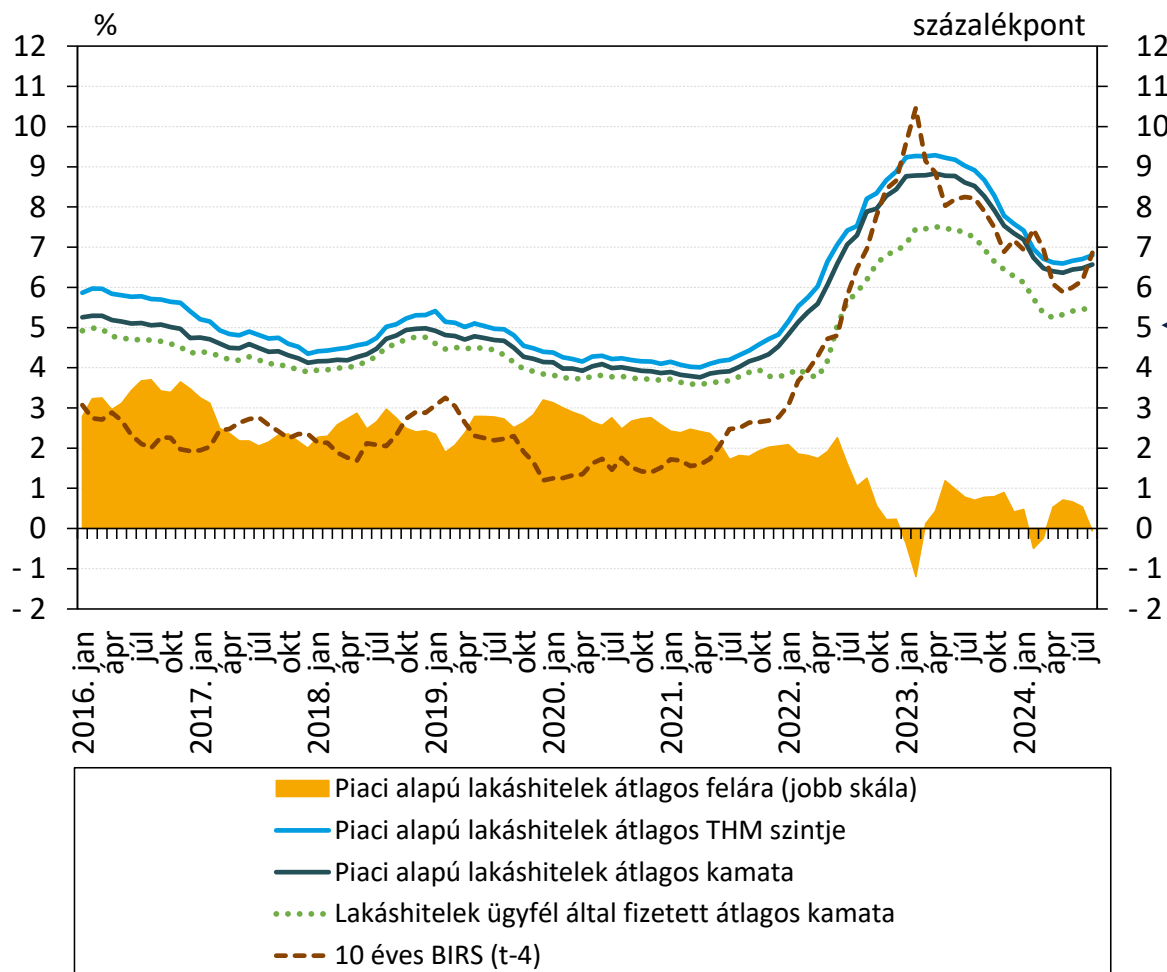
A szerződések 80 százalékát  
**használt lakás vásárlására kötötték.**

A megkötött CSOK és CSOK Plusz szerződések darabszám alapú megoszlása a  
meglévő és vállalt gyermekek alapján



# TARTÓSAN ALACSONY FELÁRAK MELLETT SZŰKÜLT A TÉR A LAKÁSHITEL-KAMATOK TOVÁBBI CSÖKKENÉSE ELŐTT

Kérdések  
sajto@mnk.hu



A forward görbe alapján **6,5 százalék körüli 10 éves BIRS-re lehet számítani 2025 elején**. A kormány 2024. november közepére kért javaslatot a Bankszövetségtől a lakáshitelek THM-szintjének **5 százalék alá** mérséklésére. Ez a bejelentések alapján ugyanakkor csak egy rendkívül **szűk kör** számára lesz elérhető.

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

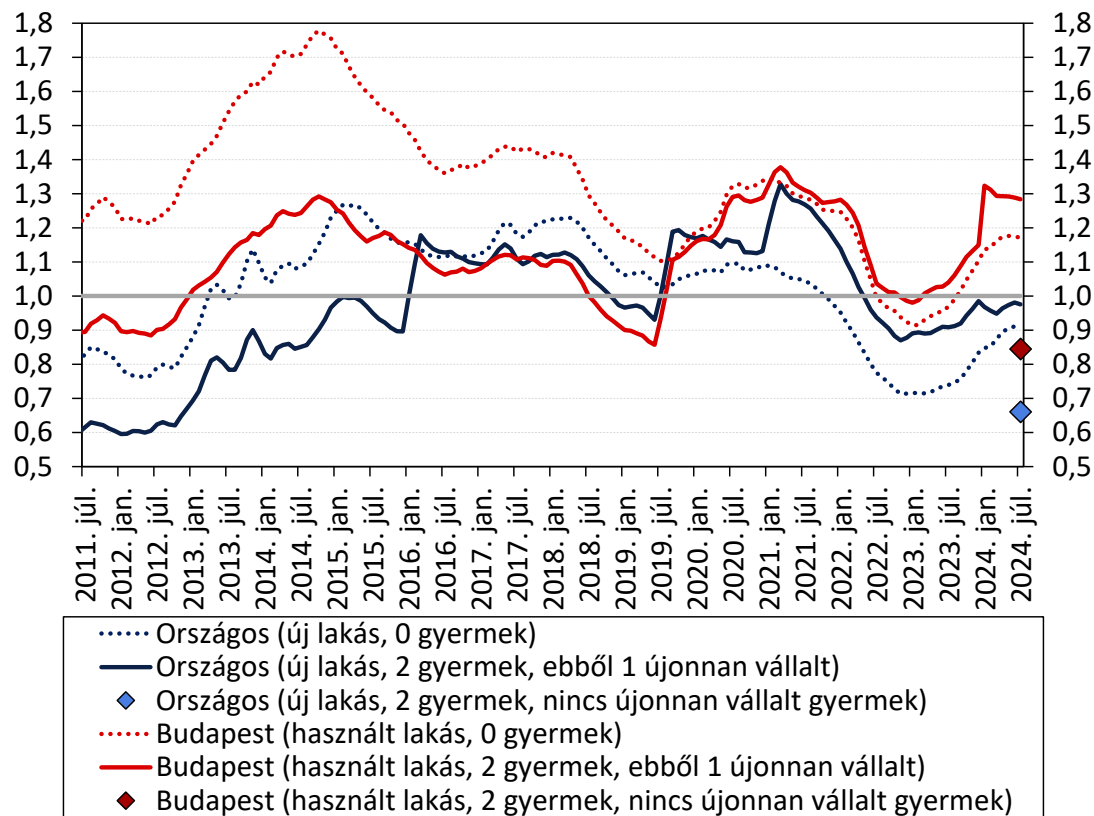
Megjegyzés | Szerződéses volumennel súlyozott átlagos THM és kamat adatok. Az ügyfélkamatok valamennyi lakáshitelt tartalmaznak. A THM-alapú felárak a 4 hónappal korábbi 10 éves BIRS adatok alapján. Forrás | MNB.





# AZ ELMÚLT MÁSFÉL ÉVBEN JAVULT A HITEL SEGÍTSÉGÉVEL TÖRTÉNŐ LAKÁSVÁSÁRLÁS ELÉRHETŐSÉGE, DE...

Kérdések  
sajto@mn.b.hu



- Támogatások nélkül **hosszú távú** összehasonlításban még **alacsony** szinten van.
- A családtámogatások megváltozása 2024-től a **használt lakásoknak** kedvezett.
- Az új lakások elérhetősége még támogatásokkal is alacsony.
- **Harmadára szűkülhetett** a támogatásokra jogosultak köre.

## 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 jelentős 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 hitelelengedését 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 | KSH, MNB.





Kérdések  
sajto@mnk.hu

# VÁLTOZATLAN HITELFELTÉTELEK MELLETT ÉLÉNKÜLŐ KERESLETTEL SZÁMOLNAK A BANKOK A LAKÁS- ÉS LAKÁSPROJEKT HITELEZÉSBEN

	HITELKERESLET	HITELFELTÉTELEK
<b>Lakáshitelek</b>		
2024. III.	-22 %	-9 %
2024. IV.–2025. I.	+16 %	-9 %
<b>Lakóingatlan projekthitelek</b>		
2024. III.	+55 %	+11 %
2024. IV.–2025. I.	+64 %	+11%

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.



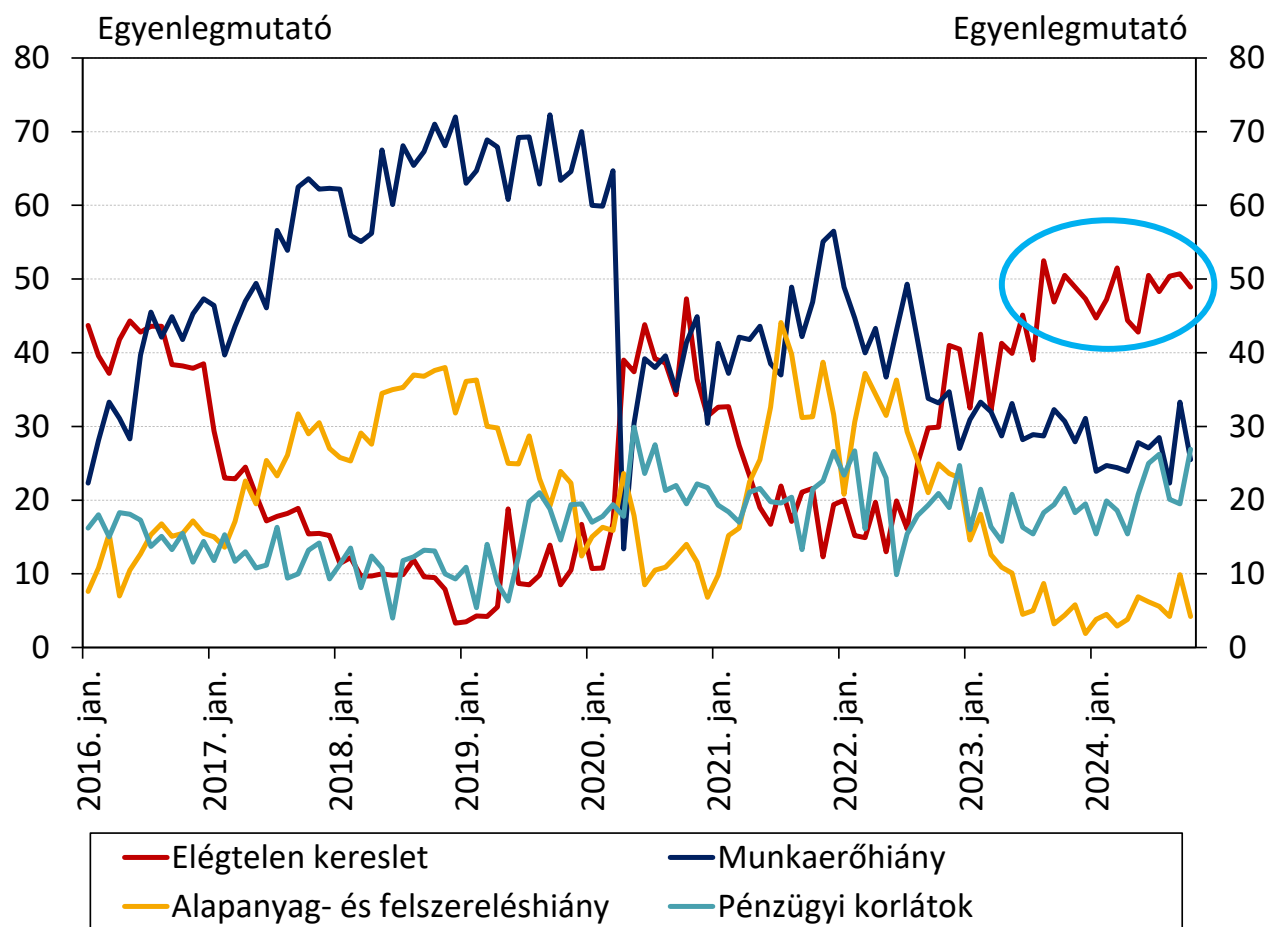
Kérdések  
[sajto@mnk.hu](mailto:sajto@mnk.hu)

## III. ÚJLAKÁS-KÍNÁLAT



# A LAKÁSÉPÍTÉSI KÖLTSÉGEK EMELKEDÉSE MÁR KEVÉSBÉ FOGJA VISSZA A BERUHÁZÁSOK BŐVÜLÉSÉT

Kérdések  
sajto@mnb.hu



A lakásépítési költségek  
éves emelkedése  
(2024 II. n.év):

**+5,3 %**

(Az EU-ban a hetedik  
legmagasabb)

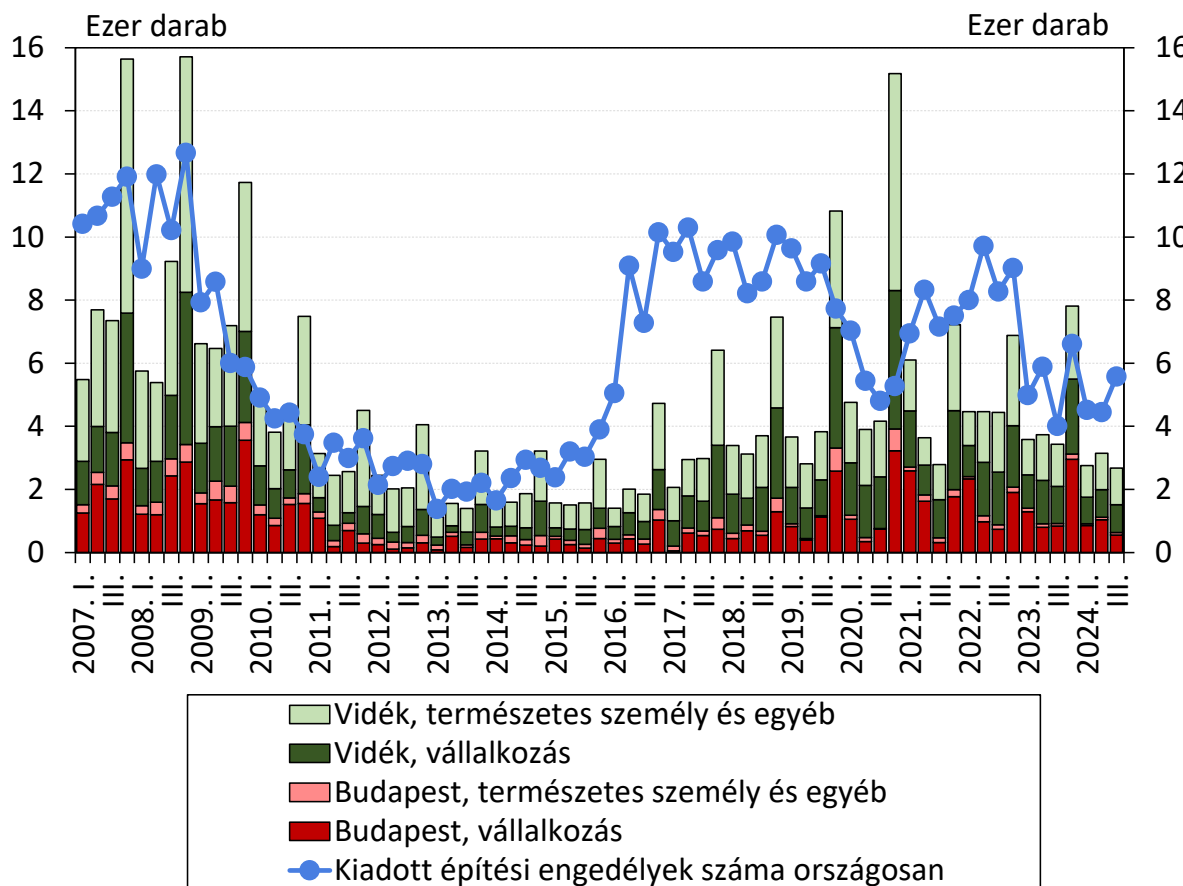
- Anyagköltség: -1%
- Munkaerőköltség: +15%

Az építőipari termelést gátló tényezők



# A 2024 ELSŐ HÁROM NEGYEDÉVÉBEN ÁTADOTT ÚJÉPÍTÉSŰ LAKÁSOK SZÁMA 20 SZÁZALÉKKAL CSÖKKENT ÉVES SZINTEN

Kérdések  
sajto@mn.hu



## 2024 I.-III. n.év (év/év)

Vidék, term. személy és egyéb:  
**-15%**

Vidék, vállalkozás:  
**-28%**

Budapest, vállalkozás:  
**-16%**

Kiadott építési engedélyek:  
**-2%**



**Kiadott építési engedélyek száma  
2024. III. negyedévben (év/év):**

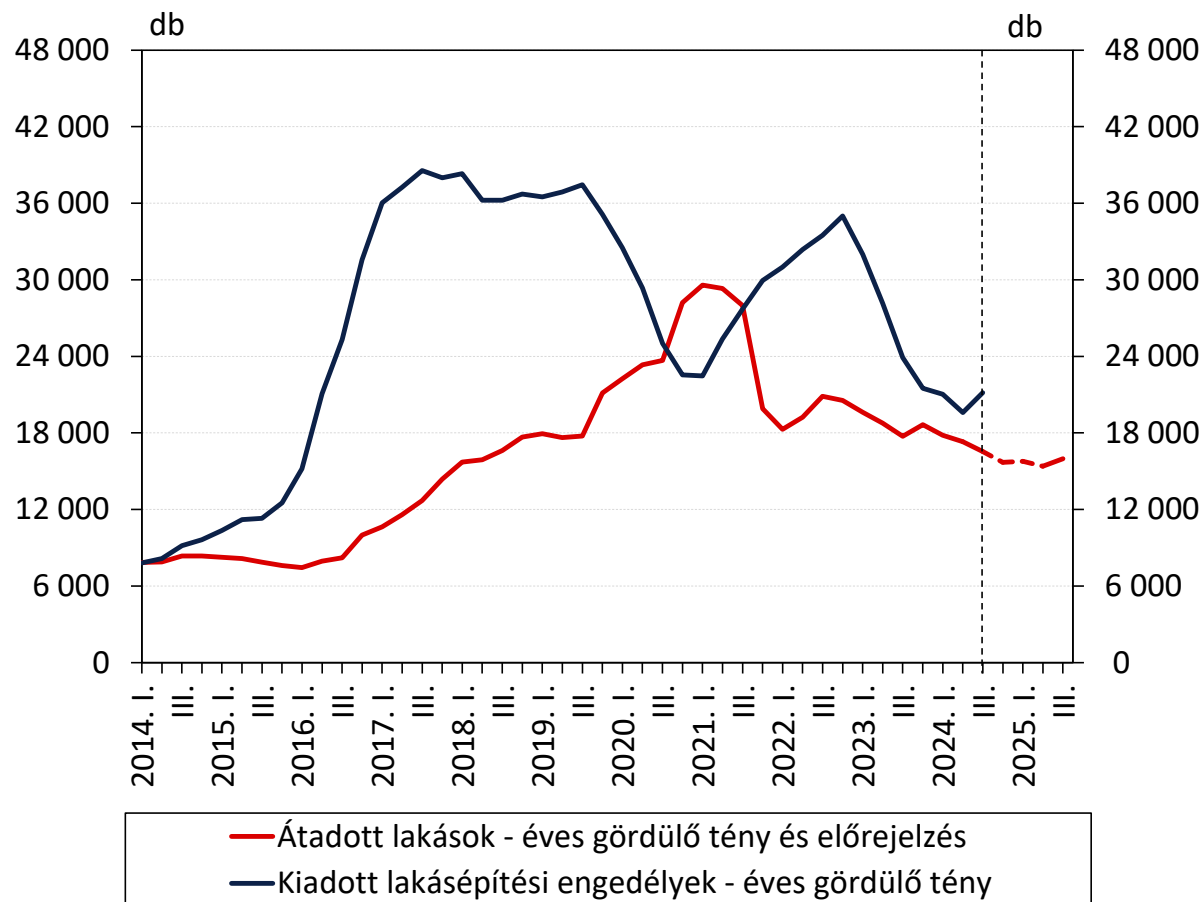
**Budapest: +116%**

**Országos: +39%**

Az átadott új építésű lakások száma elhelyezkedés és építető szerinti bontásban

# IDÉN MÉG CSÖKKEN A LAKÁSÉPÍTÉSEK SZÁMA

Kérdések  
sajto@mn.b.hu



Előrejelzésünk alapján **2024 második félévében év/év 10 százalékkal csökkenhet** az új építések száma. **Az év egészében 16,2 ezer lakás átadása várható (-13% év/év).**

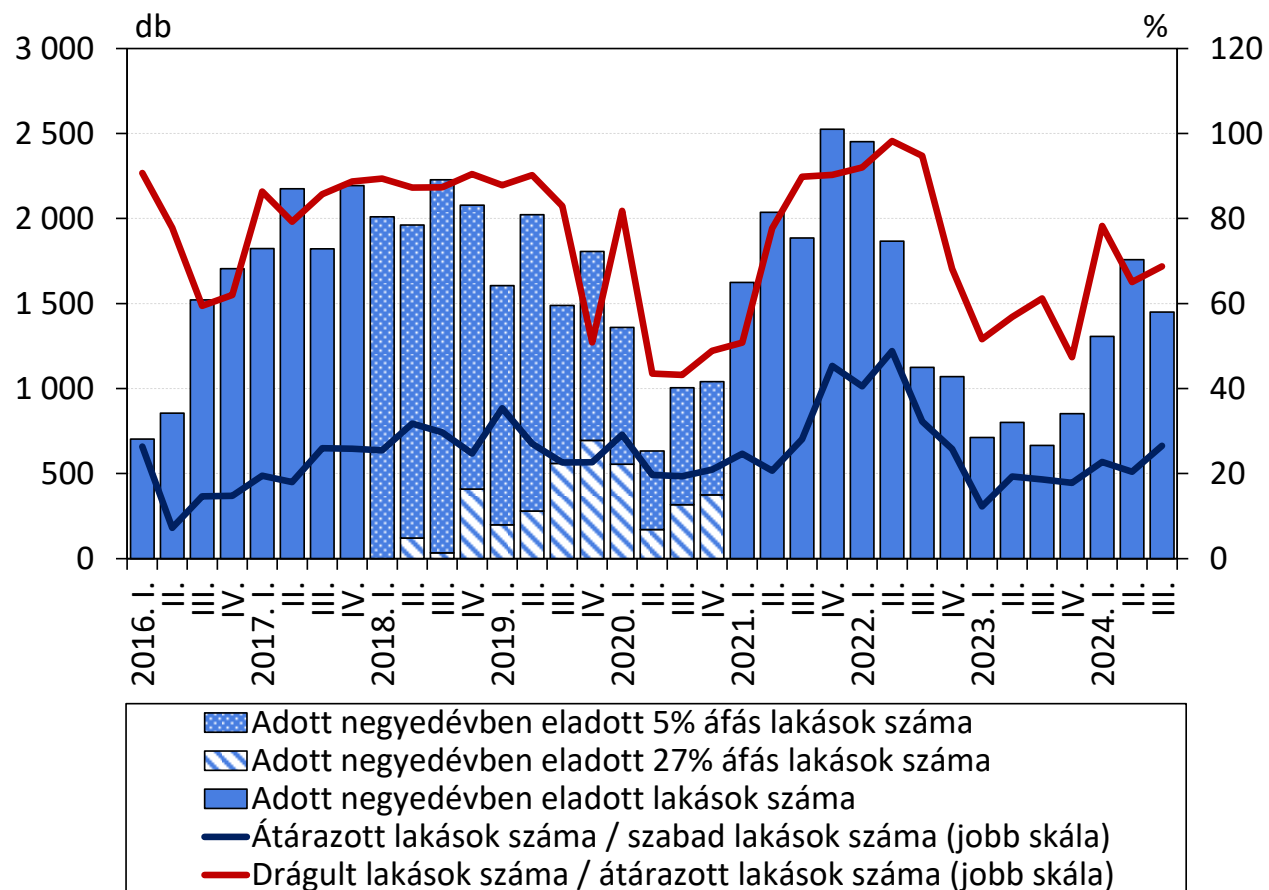
**2025 első félévében is még csak enyhén bővíthet az átadások száma.**

A használatbavételi engedélyt kapó lakások számának előrejelzése



# A BUDAPESTI ÚJLAKÁSPIACON 2024-BEN JELENTŐSEN ÉLÉNKÜLT A FORGALOM

Kérdések  
sajto@mnk.hu



**Az átárazott lakások 69 százalékánál emeltek árat a harmadik negyedévben.**

**Átlagos négyzetméterár:**  
2024 III.: **1,53** millió Ft  
(+4,9% év/év) (+1,4% Q/Q)

Értékesített új lakások száma Budapesten, és az átárazott lakások aránya

Megjegyzés | A 4 lakásosnál nagyobb társasházi fejlesztések alapján.

Forrás | ELTINGA – Lakásriport, Építési Engedély Figyelő.



Kérdések  
sajto@mnk.hu

## A KIADVÁNY FŐ ÜZENETEI

- A lakáspiaci folyamatokat meghatározó **makrogazdasági fundamentumok javulása** folytatódott: magas foglalkoztatottság, növekvő reálbérek és fogyasztói bizalom, kedvezőbb hitelkondíciók. 2023-ról **elhalasztott kereslet** is megjelenhetett.
- **A lakáspiaci forgalom** a fővárosban és a nagyobb városokban jelentősen élénkült 2024 harmadik negyedében, ezzel **a tranzakciók száma megközelítette hosszú távú átlagát.**
- **A lakásárak gyorsuló ütemben emelkedtek**, de éves szinten **érdemben mérséklődött a lakáspiaci túlértékeltség.**
- 2025-ben a hazai lakáspiacra **érdemi források áramolhatnak a lakossági megtakarítások irányából.**
- **A csökkenő hitelkamatok és a CSOK Plusz magas hitelösszegei egyaránt támogatták a lakáshitelezés felfutását.**
- **2024-ben 13 százalékkal kevesebb lakás átadása várható**, mint egy évvel korábban. 2025 első félévében is még csak enyhén bővíthet az átadások száma.



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

**KÖSZÖNÖM A FIGYELMET!**





*100 éve Magyarország  
gyarapodásáért*

