

Lakáspiaci Kitekintő 2025 Q1

Építések

- 2025 első negyedében 2.704 lakást vettek használatba, ami 2,7%-os csökkenést jelent az előző év azonos időszak alacsony bázishoz képest. Viszont pozitív, hogy a kiadott építési engedélyek és egyszerű bejelentések alapján építendő lakások száma 5.651 volt idén az első negyedévben, ami 25%-kal haladta meg a 2024 azonos időszakit
- Idén nem várható hatalmas fordulat az épített lakások számában és csak lassú kilábalásra számítunk: a lakásépítések száma csak kis mértékben haladhatja meg a 2024-es év alacsony adatát

Tranzakciók

- A Dunahouse becslése alapján 2025 Q1-ben 32.805 ezer tranzakció jött létre, amit elsősorban a befektetői kereslet duzzasztott
- Az év további részében a saját célra vásárlók hangsúlyosabb szerepe jöhet

Árak

- Minden településtípuson gyorsult a lakásárak éves növekedési üteme, 2024 negyedik negyedében 2023 negyedik negyedéhez képest már 15,1%-kal voltak drágábbak a lakóingatlanok
- Idén számos olyan hatás éri a lakáspiacot, ami emelkedő ütemű áremelkedést okoz. Az MBH Jelzálogbank előrejelzése szerint országosan 14-17%-kal emelkedhetnek a lakásárak 2025-ben

Hitelezés

- A lakáscélú hitelek új szerződéses összegei 45%-kal bővültek 2025 Q1-ben az előző év azonos időszakához képest, azonban a következő negyedekben (részben bázishatás miatt) alacsonyabb év/év dinamikát várunk.

Szabályozói környezet

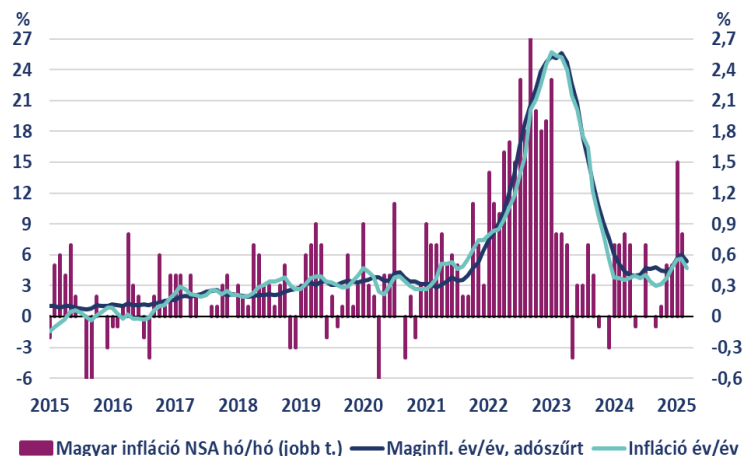
- Új Gazdasági Akcióterv idén indult elemei: Vidéki otthonfelújítási program, SZÉP-kártya juttatások 50%-ban lakásfelújításra fordíthatók, önkéntes nyugdíjpénztári egyenleg lakáscélú hitel törlesztésére/lakásfelújításra felhasználása, munkaadói lakhatási támogatás, 5%-os áfa fenntartása 2026-ig, 5%-os önkéntes THM-plafon, Airbnb szigorítása, lakásfejlesztési tőkeprogram
- Társadalmi egyeztetés alatt van a helyi önzonosság védelméről szóló törvény-tervezet, mely hatással lehet elsősorban a fővárosi és nagyvárosi agglomeráció, valamint a Balaton és a Velencei-tó környékének ingatlanpiacára
- HFM, JTM könnyítések

Befektetési kereslet/bérlet

- Ugyan lassult az éves lakbér-növekedési ütem, de infláció feletti mértékben drágultak a lakásbérleti díjak: márciusban éves szinten országosan 7,6, Budapesten 6,7%-kal emelkedtek az átlagos lakbérek
- Az alapvetően 2025 elejére koncentrálódó PMÁP-kifizetésekből megvalósuló ingatlan-beruházások megdobhatják a bérleti kínálatot, de ez az átmeneti hatás, párhuzamosan az Airbnb-t érintő szigorítással vélhetően fékezi majd a lakásbérek ütemének növekedését

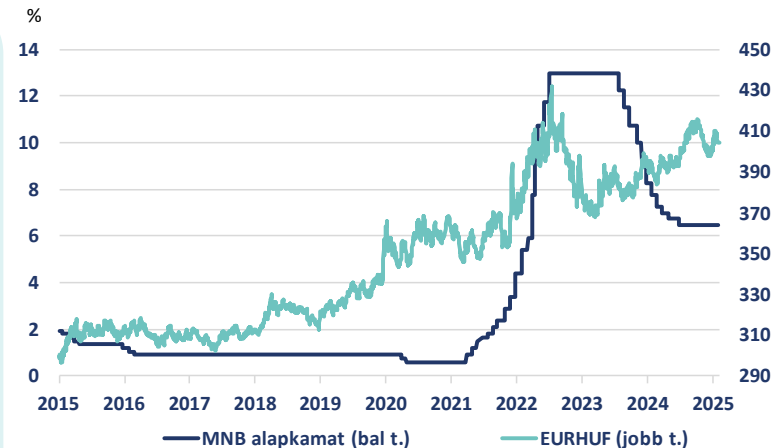
A hazai infláció alakulása

A következő hónapokban vélhetően nem fogunk már olyan magas számokat látni az inflációban, mint év elején, az éves átlagos inflációs előrejelzésünk jelenleg 4,5%. Várható az árrés-stop kiterjesztése, emellett a gyenge növekedési adatok is a dezinflációnak kedveznek.



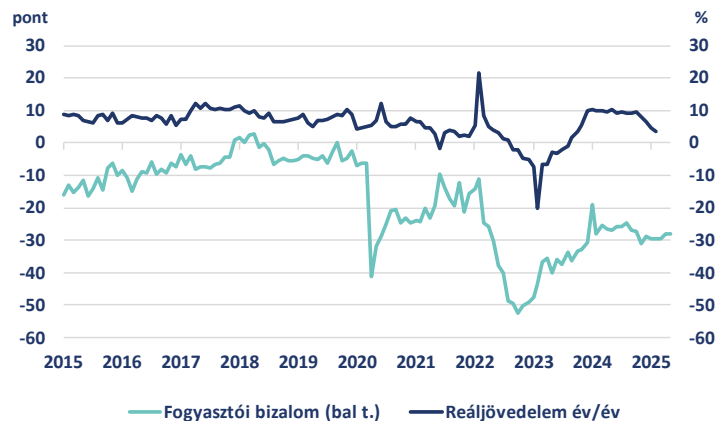
A forint árfolyam és az MNB alapkamat

További forint-gyengülésre nem számítunk, de jelentős erősödésre sem; a hazai inflációs nyomás és a forint árfolyamának bizonytalansága nem enged meg túl laza monetáris politikát.



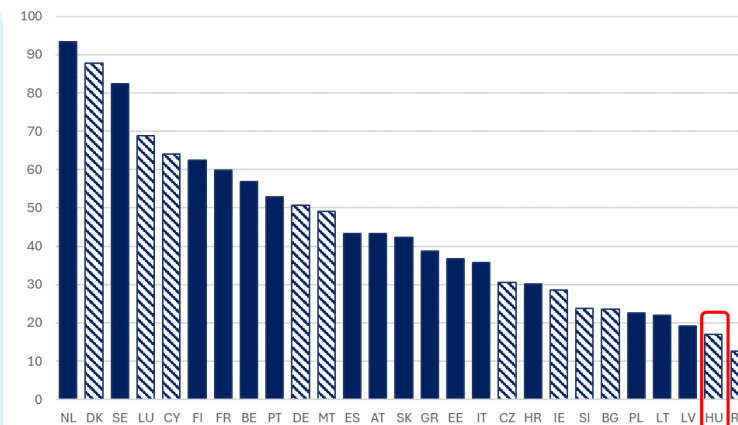
A reáljövedelmek és a fogyasztói bizalom

A bérdinamika vélhetően továbbra is meghaladja a következő hónapok inflációs adatait, amely révén a háztartások számára elkölthető jövedelem is tovább emelkedhet, ugyanakkor a reálbér-emelkedés üteme lassul tavalyhoz képest.



Háztartási hitelek a GDP arányában, 2024

A háztartási hitelek GDP-arányos állománya jelentős szóródást mutat az Európai Unió tagállamai között. Az EU-27 átlaga 50% fölötti, ettől Magyarország ~17%-os adata jelentősen elmarad, így továbbra is érdemi tér mutatkozik a hitelpenetráció növekedésére.

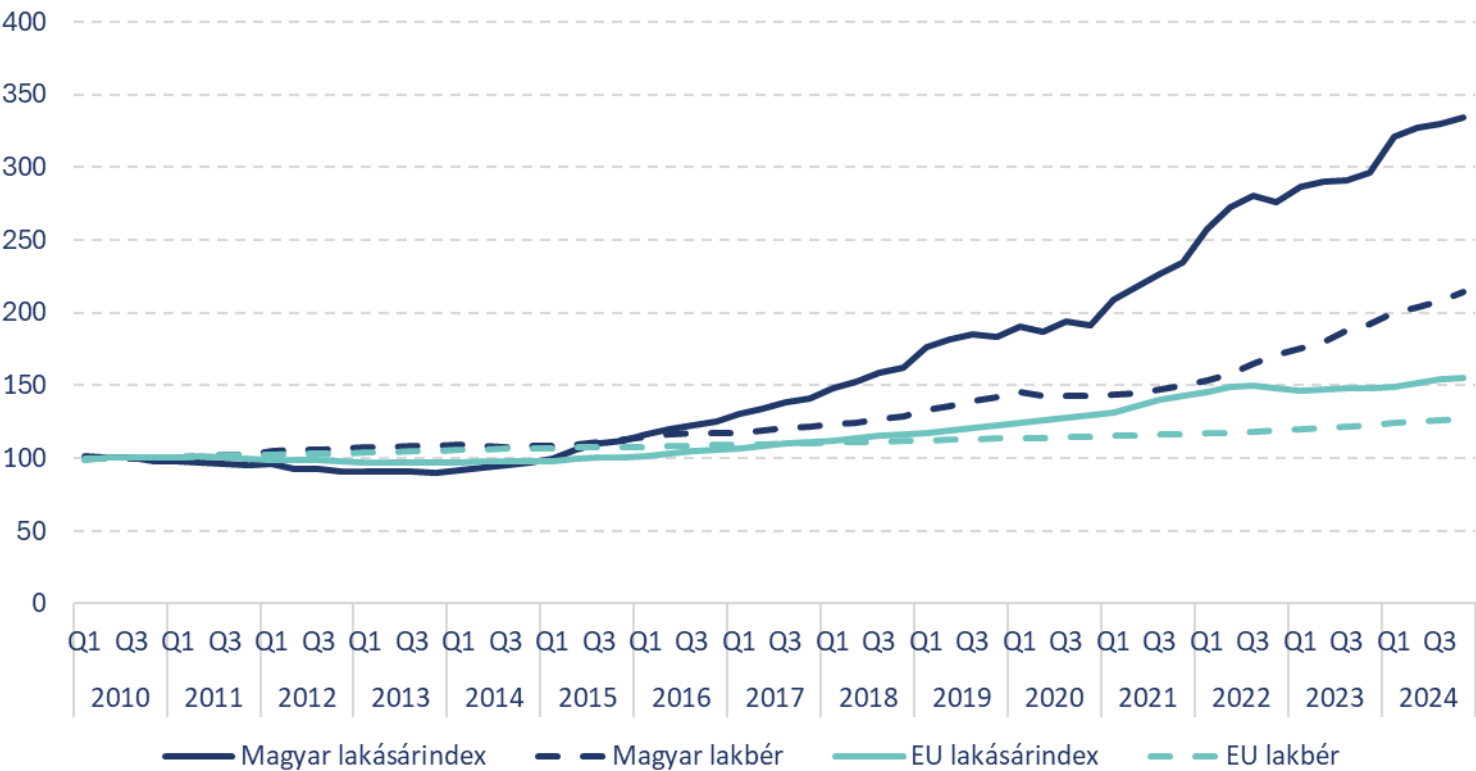


* a „csíkos” oszlopok 2023-ra vonatkoznak



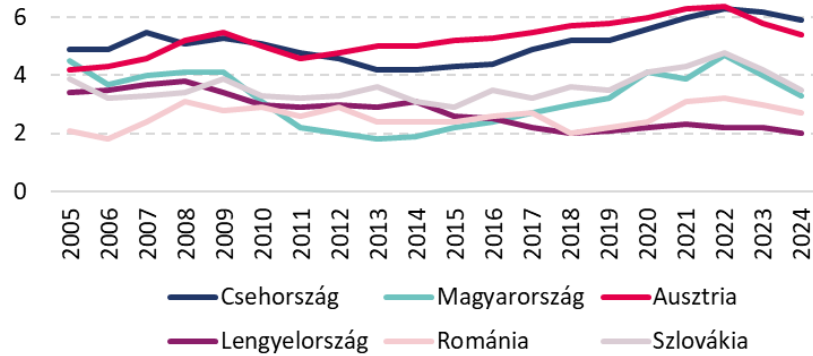
A hazai árszínvonal drágulása jelentősen meghaladja az EU átlagos ár növekedését

A lakásárindex és bérleti díjak alakulása az EU-ban (2010=100%)



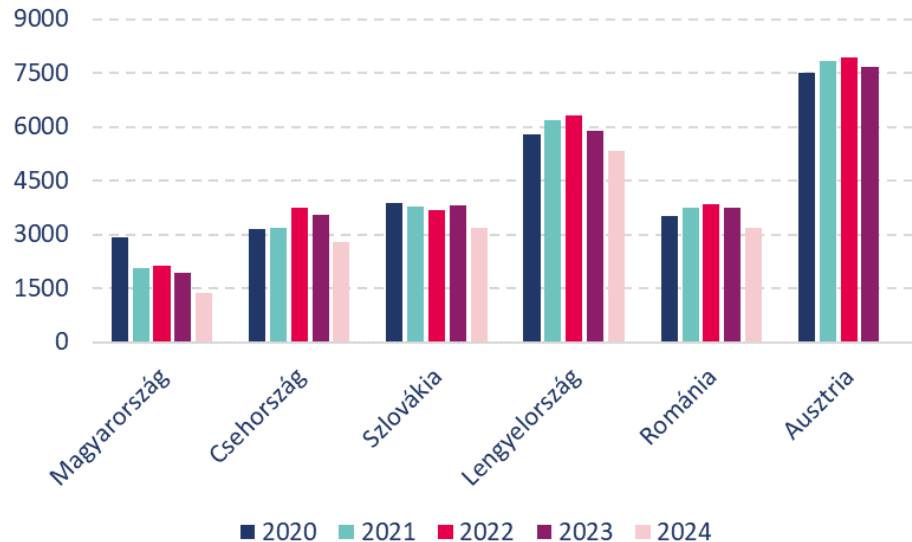
- 2010 és 2024 negyedik negyedéve között az EU-ban a lakásárak 55%-kal, a bérleti díjak 27%-kal emelkedtek.
- 2024 IV. negyedévében az Európai Unióban a lakáspiaci árak 4,9%-kal meghaladták az 2023 IV. negyedévit.
- Franciaország és Finnország kivételével mindegyik országban nőtt az átlagárak, így 2024 egészében az Európai Unióban 3,3%-kal.
- Magyarországon a negyedéves lakásár-dinamika 2024 negyedik negyedévében 3,4%-os növekedést mutatott. Az éves nominális növekedési ütem pedig 15,1%-ra gyorsult.

Lakásberuházások GDP-hez viszonyított aránya



- A régiós országokban 2024-ben 2-6% között mozgott a lakásberuházások GDP-hez viszonyított aránya, Magyarországon ez a ráta 2005 és 2024 között 1,8 és 4,7% között szóródott.
- A pénzügyi válság után a lakásberuházások aránya itthon drasztikus csökkenést mutatott, azonban 2015 után a lakásépítések fokozatos felfutásával újra elérte a régió átlagát. Az utolsó két évben a gazdaság lassulásával mindenhol újra visszaesés volt tapasztalható; a magyar adat meghaladja Románia és Lengyelország adatát, de Csehország és Ausztria alatt maradt.
- A gazdasági környezet kedvezővé válása miatt bekövetkező újlakás-építések idővel bekövetkező felfutása, kiegészülve a Lakhatási Tőkeprogram által megépült lakásokkal, évente a GDP néhány tized százalékának megfelelő mértékben tudnák a hazai GDP-t növelni középtávon.

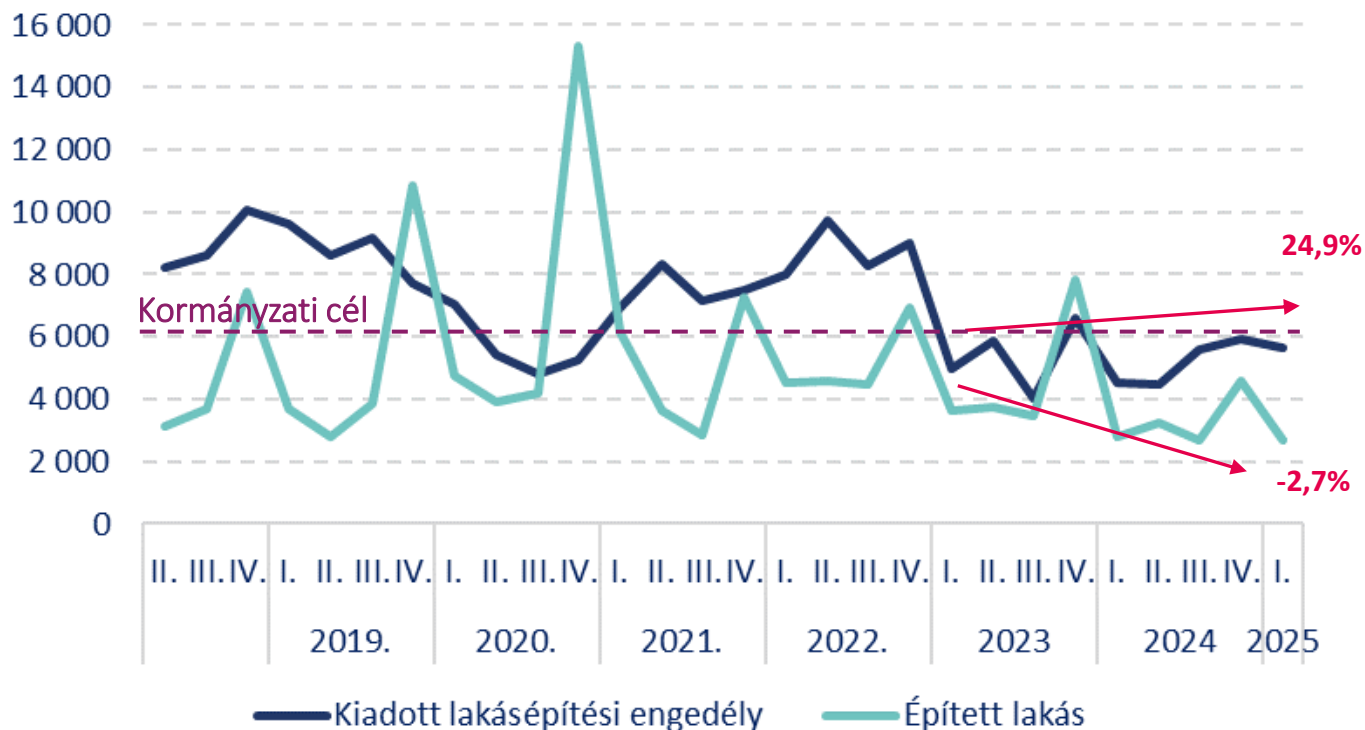
1 millió főre jutó lakásépítések száma



- Régiós összehasonlításban nem áll jól Magyarország: a lakásállomány megújulása egyre lassabb, annak ellenére, hogy **2024-ben szinte mindenhol csökkent a lakásépítések száma, de még így is magasabb szinten vannak a régiós országok fajlagos lakásépítési adatai.**
- Összehasonlításképpen Csehországban, Szlovákiában és Romániában is egy millió főre vetítve ~3000 újlakás átadás volt jellemző az elmúlt években, míg Magyarországon még 2020-ban sem érte el a 3000-es szintet és azóta is folyamatosan csökkenő trendben van.

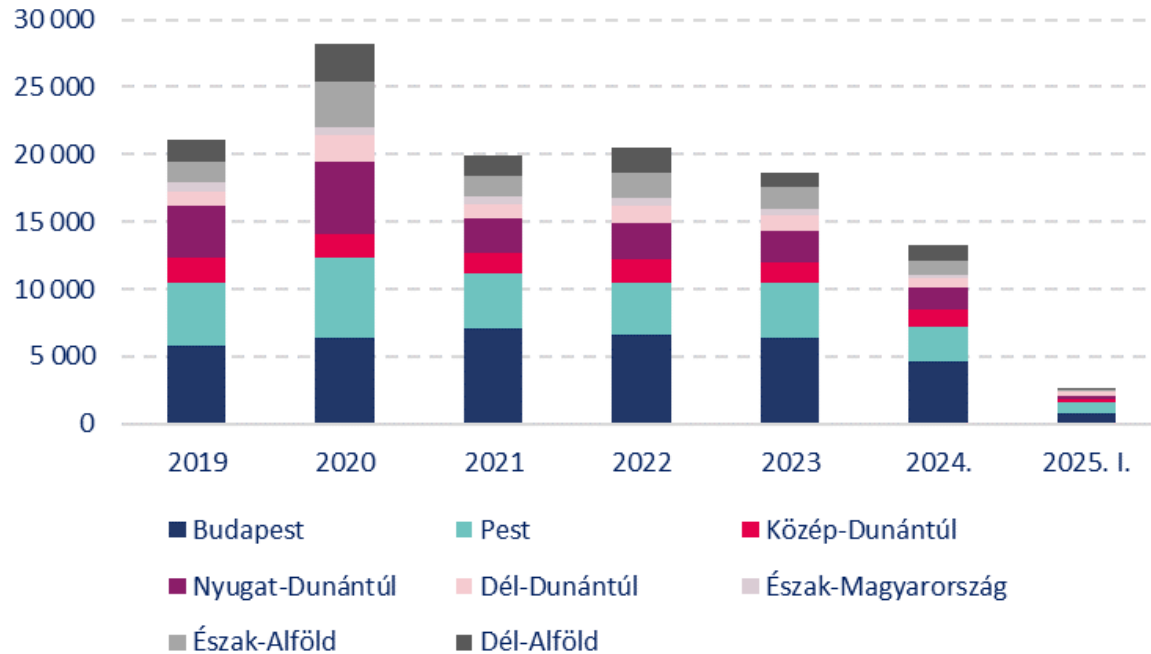
Az átadott lakások száma tovább csökkent, de az építési engedélyek száma enyhe fellendülést sejtet

Lakásépítések összesen (db)



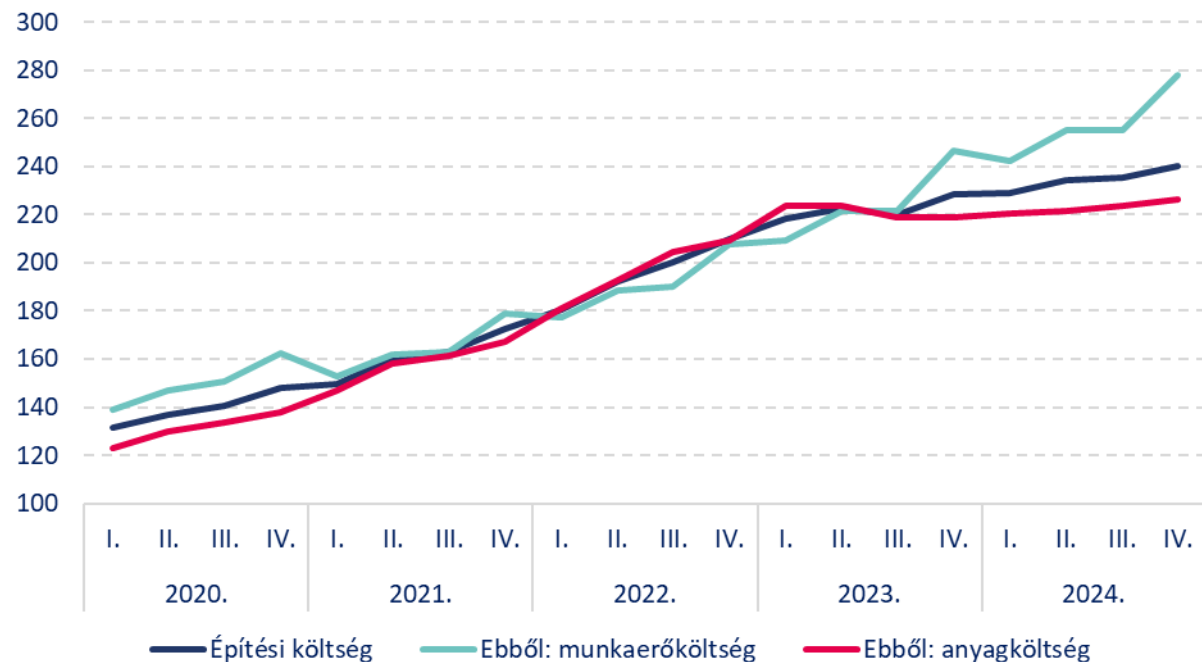
- **2025 I. negyedévében 2704 lakást vettek használatba, ami 2,7%-os csökkenést jelent az előző év azonos időszakai, alacsony bázishoz képest.** Negyedéves alapon 40%-os visszaesés történt, de ez a szezonális mintával magyarázható. Jelentős fordulat kell az ágazatban ahhoz, hogy a kormányzati 25 ezres éves lakásépítési célt elérje a szegmens.
- **A kiadott építési engedélyk és egyszerű bejelentések alapján építendő lakások száma 5651 volt, 25%-kal több, mint 2024 azonos időszakában.** A növekedés az alacsony bázis miatt is ekkora, így egy enyhe emelkedés már kiolvasható az adatokból és előrevetíthet egy fokozatos fellendülést a lakásépítések számában, de az építkezések átfutási ideje miatt ez csak lassan jelenik meg az adatokban.
- 2025-ben kisebb emelkedés ugyan jöhet, de az **épített lakások száma minimálisan haladhatja meg a 2024-es év alacsony adatait.**
- A természetes személyek által épített lakások aránya 38-ról 34%-ra csökkent, míg a **vállalkozások által építettek 61-ről 66%-ra nőtt az egy évvel korábbihoz képest.** Ezenkívül az **értékesítési céllal épített lakások aránya 65%,** a saját használatra építettek 32% volt Q1-ben. Ez utalhat arra hogy a **piaci szereplők újra elkezdtek mozgolódni a piacon.**
- Az adatokból látható, hogy a lakás átadásokszámában nem történt fordulat, építési engedélyk számában kis fellendülés már látható, de így csak középtávon számítunk csak változásra.

Épített lakások száma régió szerint (db)



- **Budapesten az előző év azonos időszakához mérve 7,4%-kal kevesebb, 843 lakás épült.** Az új lakások több mint kétharmada három kerületben épült fel: a IX, a XI. és a XIX. Kerületben.
- Az új lakások száma minden településkategóriában csökkent az előző évihez képest: a megyei jogú városokban 33, a többi városban 29, a községekben 2,5%-kal.
- Leginkább Közép-Dunántúl, Dél- és Észak-Alföld régióban (46, 40, illetve 48%-kal), csökkentek a lakásépítési számok, viszont Pest régióban 21%-os növekedés volt tapasztalható. Nyugat-Dunántúl régió lakásépítései 43%-os növekedéséhez több térség is hozzájárult.
- **Budapesten kívül, ahol háromszor annyi lakás építését tervezik, mint egy éve Közép-Dunántúl és Dél-Alföld régióban nőtt, a többi régióban csökkent a kiadott engedélyek száma.**

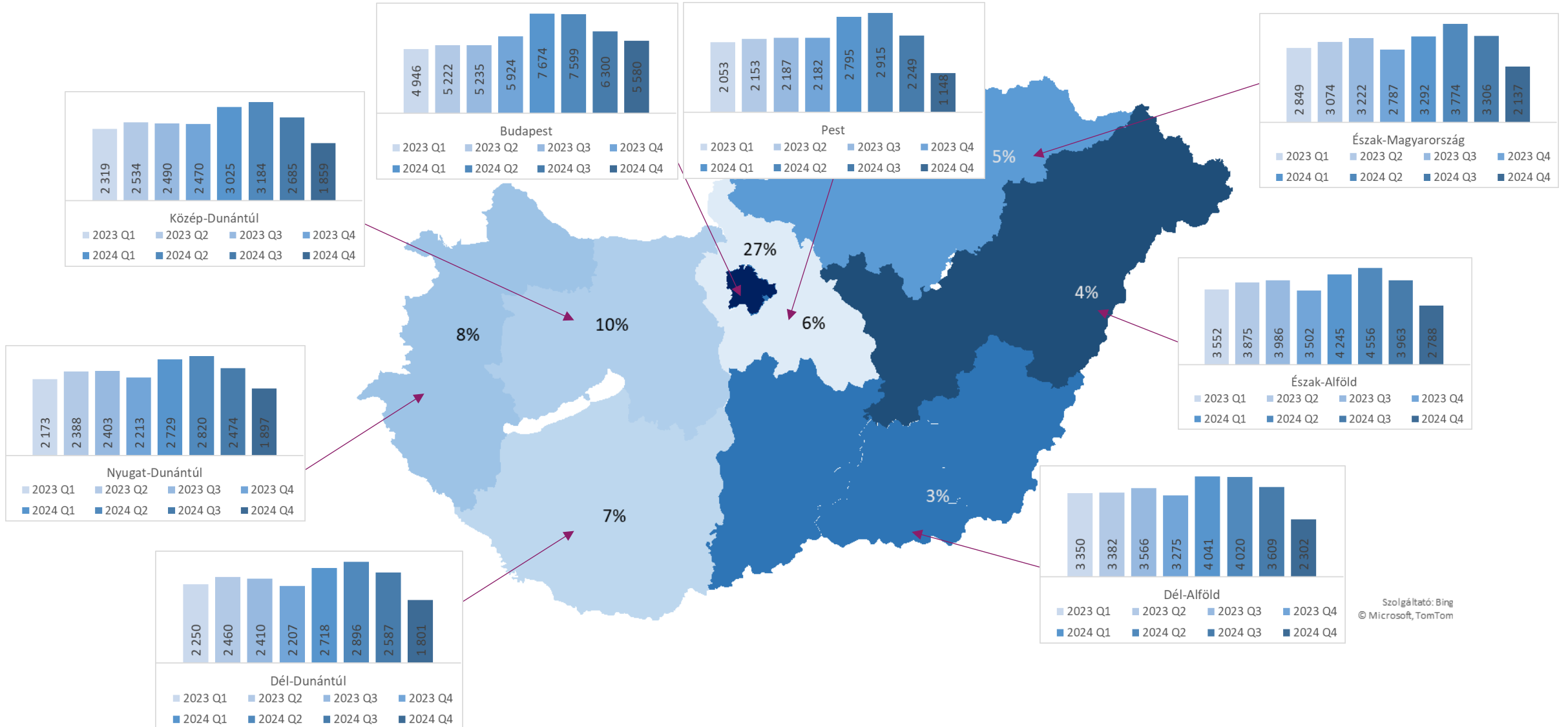
Lakásépítési, munkaerő- és anyagköltség indexe negyedévenként (2015=100%)



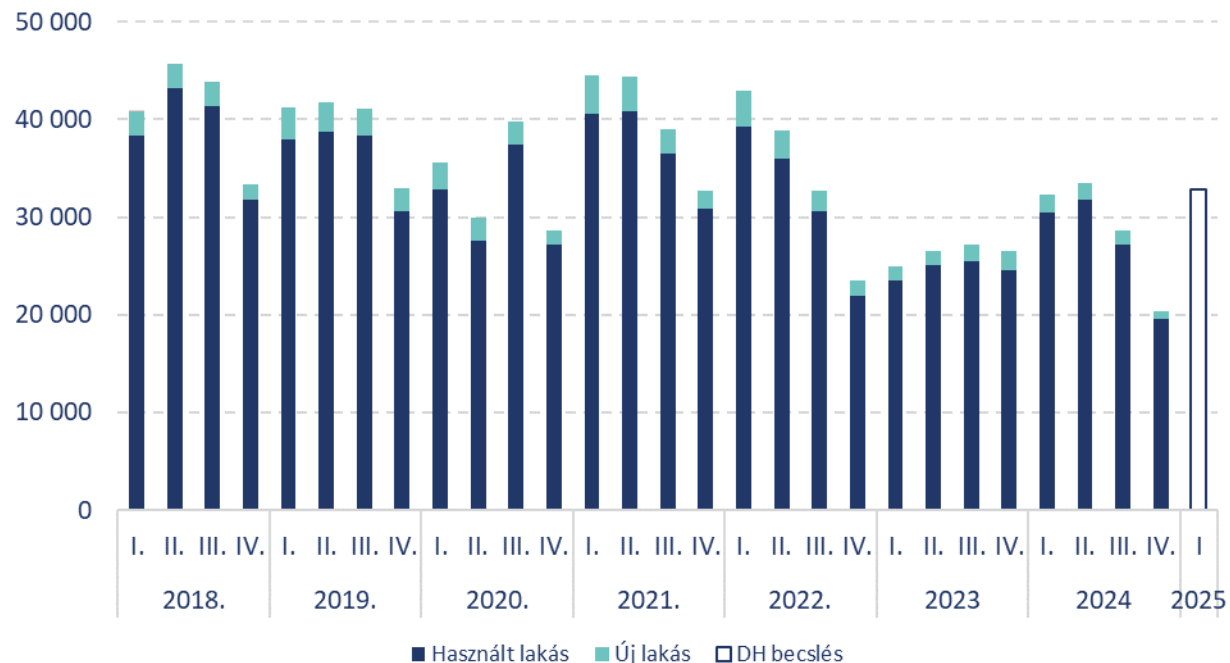
- Bár 2015 óta mintegy 2,5-szeresére nőttek az építési költségek, 2023-tól a drágulás mérsékeltebb volt az előző időszakokhoz képest.
- **2024 Q4-ben 5% volt az éves emelkedés, amit a munkaerő költség erőteljesebb, 13%-os növekedése okozott, miközben az anyagköltség lényegében stagnált.**
- A felújítás lehet az a szegmens, ami komoly forgalomnövekedést generálhat az építőanyagok számára, amit az az Új Gazdasági Akcióterv számos intézkedése támogat. A kormány célja 2027-re 48%-ról 40%-ra csökkenteni az építőipar importkitettségét.
- Már látszik egy kis fellendülés, a forgalom enyhén emelkedett az építőanyag-kereskedőknél, ahol a falazóanyagok és a hőszigetelő anyagok körében volt a legnagyobb növekedés az előző év azonos időszakához képest. Az ÉVOSZ az éves építőanyag árváltozást 5-8% közé prognosztizálja, terméktől függően.
- Az ÉVOSZ adatai alapján az építőiparban továbbra is jellemző a fekete foglalkoztatás és a számlázás nélküli munkavégzés. **2024-ben becslésük szerint ~200 milliárd forint értékben végeztek lakásfelújítást vagy építést számla nélkül;** a különböző támogatási programok keretében megvalósuló fejlesztések ezen javíthatnak a jövőben.

Mindenhol nőttek a tranzakciószámok a gördülő éves adatok szerint, de leginkább a budapesti régióban

Magánszemélyek között létrejött használt lakás tranzakciók száma régióként, 2024 Q1-2024 Q4, év/év változás



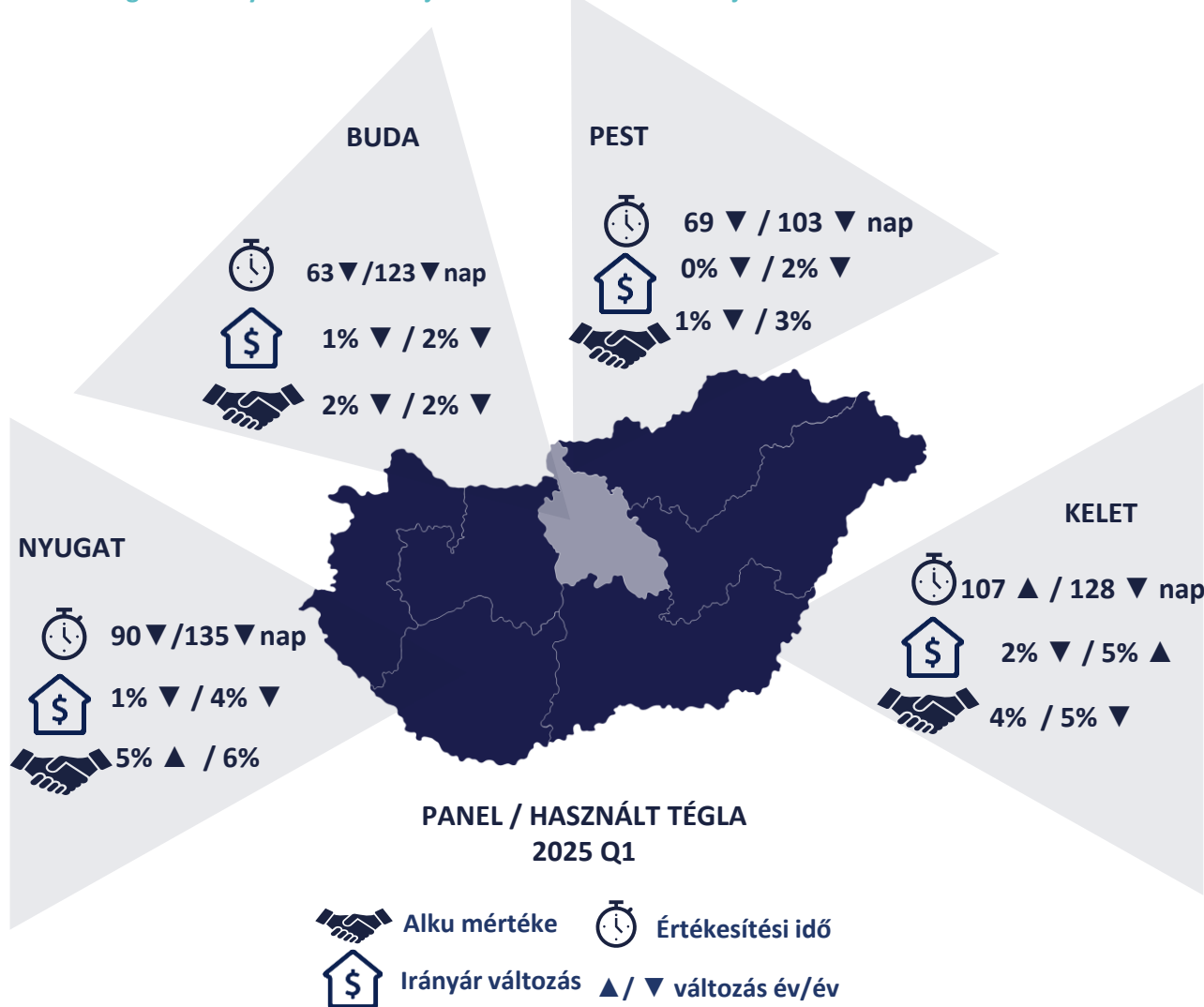
Magánszemélyek között létrejött adásvételi tranzakciók (db)



- 2024-ben a KSH adatai alapján 80.048 tranzakció jött létre magánszemélyek között (ezek még előzetes adatok, így ezek felfelé változhatnak a Dunahouse adataiból következtetve, ahol 124.507 ezer tranzakcióval számolnak az 2024-ben).
- **A tranzakciószámok növekedése idén is tovább folytatódik a Dunahouse adatai alapján 2024 Q1-ben 32 805 ezer tranzakció jött létre, ami 40%-kal magasabb a tavalyi Q1-es adatnál.** De látszik, hogy február után csökkent már a növekedés üteme, míg havi szinten januárban és februárban 20% környéki növekedés volt mérhető, addig márciusban már csak 8% volt a növekedés a tranzakciószámokban. Áprilisban viszont már 7%-kal kevesebb lakás cserélt gazdát
- Az év eleji felfutást alapvetően a PMÁP-kifizetések és visszaváltások okozták, mely hatás kifut majd az adatokból az év előrehaladtával, és vélhetően előtérbe kerülhetnek a saját célra vásárlók. Az áprilisi növekedési ütem lassulásában emellett szerepet játszhatott az ingatlan áremelkedés, és a húsvéti szünet, ill. egy négynapos hétvége is volt a hónapban.
- **2025-ben a tavalyi számokhoz képest 10-20 ezerrel is több tranzakció mehet végbe a piacon, melyet a fenti adatok támogatnak.**

Az országos értékesítési idő panellakásoknál 2-3 hónap, téglalakásoknál 4 hónap körül alakult

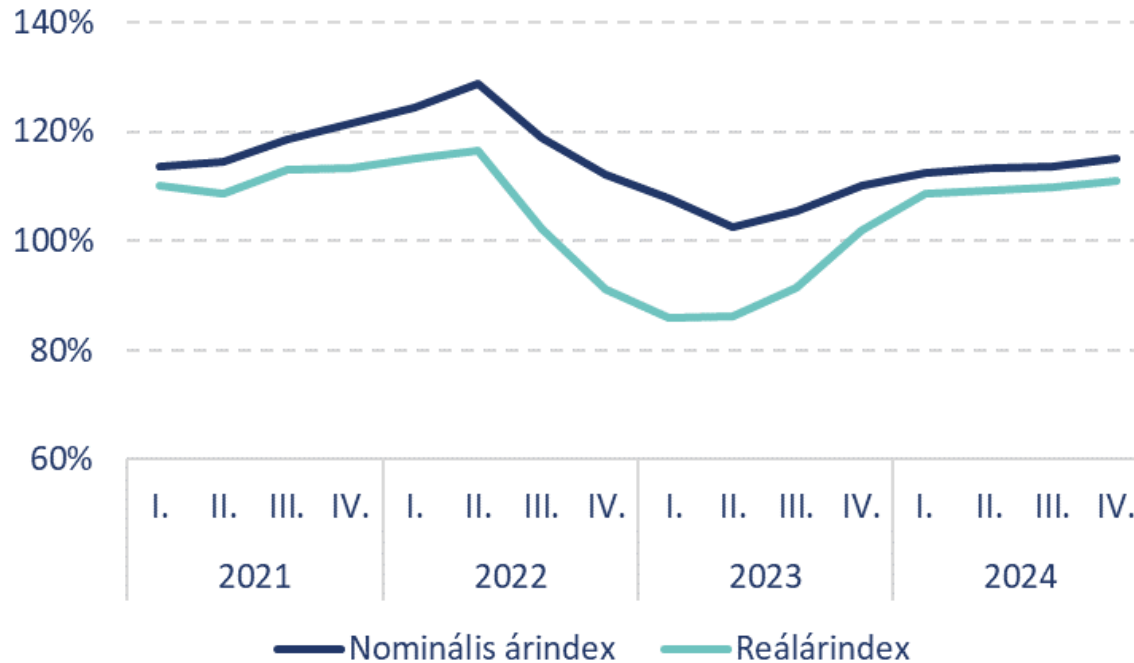
Magánszemélyek között létrejött adásvételi tranzakciók jellemzői



- A márciusi értékesítési adatok alapján a vidéki panellakások ~3 hónap alatt, míg a fővárosi panelek nagyjából két hónap alatt cserélnek gazdát. A téglá ingatlanoknál magasabb értékesítési idővel lehet számolni, vidéken és Budapesten is nagyjából 4 hónapra.
- Az alku keleten ingatlan-típustól függően változó, 4-5% volt, míg nyugaton 5-6%-ot engedtek az árból az eladók. Budapesten az irányárváltozásra nem igen volt lehetőség, az alkunak 1-3%-ban hagytak teret az eladók.

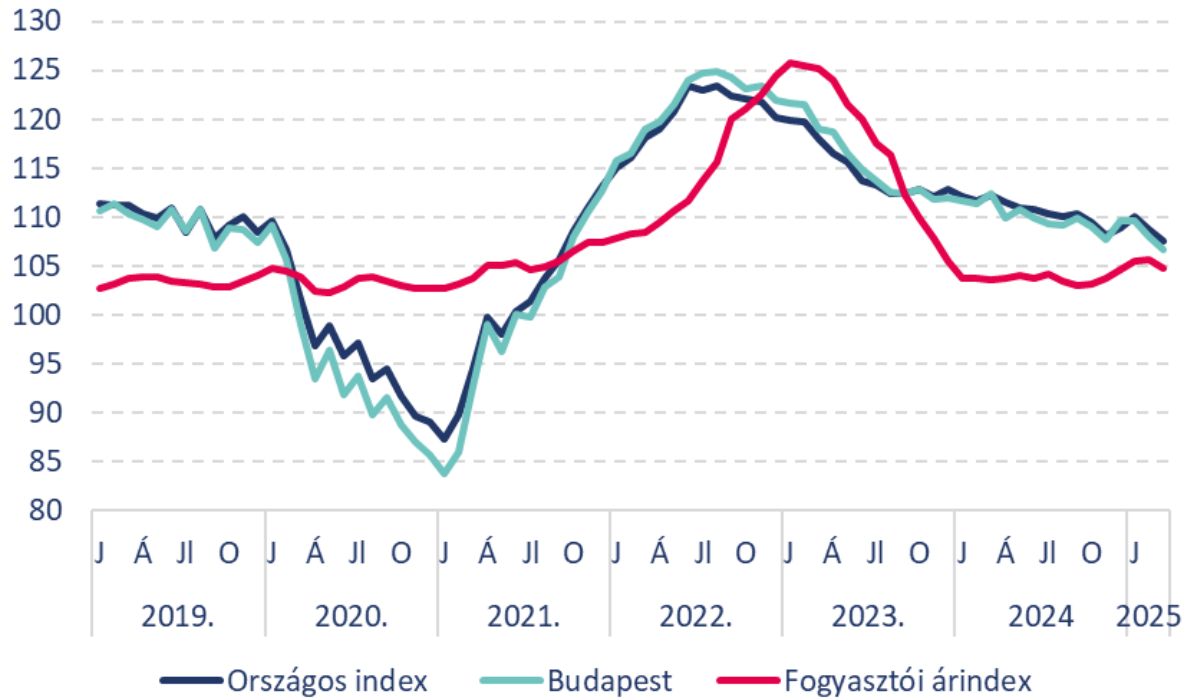
Országos átlagban 3,4%-kal emelkedtek a lakások 2024 Q4-ben, éves alapon 15,1%-os volt a növekedés

Nominális és reál MNB-lakásárindex (előző év = 100%)



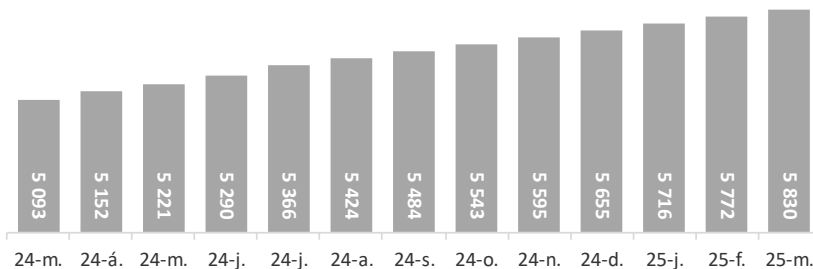
- A negyedéves nominális növekedési ütem 2024 Q4-ben 3,4%-os volt a 2024 Q3-as 1,2%-os emelkedést követően.
- Az éves nominális növekedési ütem az előző negyedévi 13,6%-ról 15,1%-ra emelkedett, reál értelemben pedig éves szinten 10,9%-os felértékelődés ment végbe a lakásokban.
- Budapesten 2024 Q4-ben 4,5%-kal emelkedtek a lakások a megelőző negyedévhez képest, ezzel az éves növekedési ráta 14,3%-ra emelkedett.
- A vidéki városokban 2,9%-kal emelkedtek a lakások 2024 Q4-ben, az éves lakásár-dinamika pedig 13,8% volt. A községekben 3,2%-kal emelkedtek a lakások a harmadik negyedévben, de éves összevetésben 18,4%-kal meghaladták az előző év azonos időszaki szintet.
- Idén számos olyan hatás éri a lakáspiacot, ami miatt az áremelkedés mértéke a 10-20% sávban lehet.

KSH-ingatlan.com lakbérindex (előző év=100%)



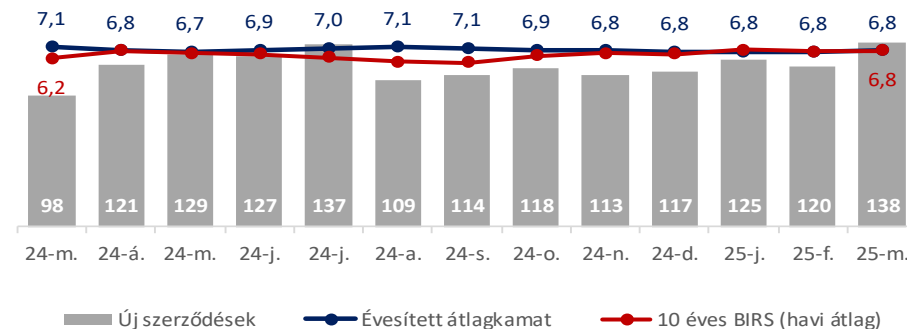
- A KSH-ingatlan.com lakbérindexe alapján márciusban éves szinten országosan 7,6, Budapesten 6,7 százalékkal emelkedtek az átlagos lakbérek, ami lassulást jelent a tavalyi adatokhoz, és az idén januári 9,5%-os albérlet-áremelkedéshez képest.
- A reállakbérindex országosan 27, a fővárosban 21%-kal haladta meg a 2015. évi bázist.
- A kiadó lakóingatlanok átlagos bérleti díja Budapesten 250 ezer forint volt, ami hasonló szint az egy évvel korábbihoz képest. A kerületek között nagy a szórás, de a hirdetések alapján a kínálat növekszik, amely a bérleti díjakban is lecsapódhat.
- A vármegye székhelyeken is drágulás tapasztalható, már mindenhol 100 ezer forint felett vannak a bérleti díjak.

Állomány, mrd ft



	Mrd ft	%
YTD YOY	738	14,5%
M/M	59	1,0%

Új szerződések, mrd ft

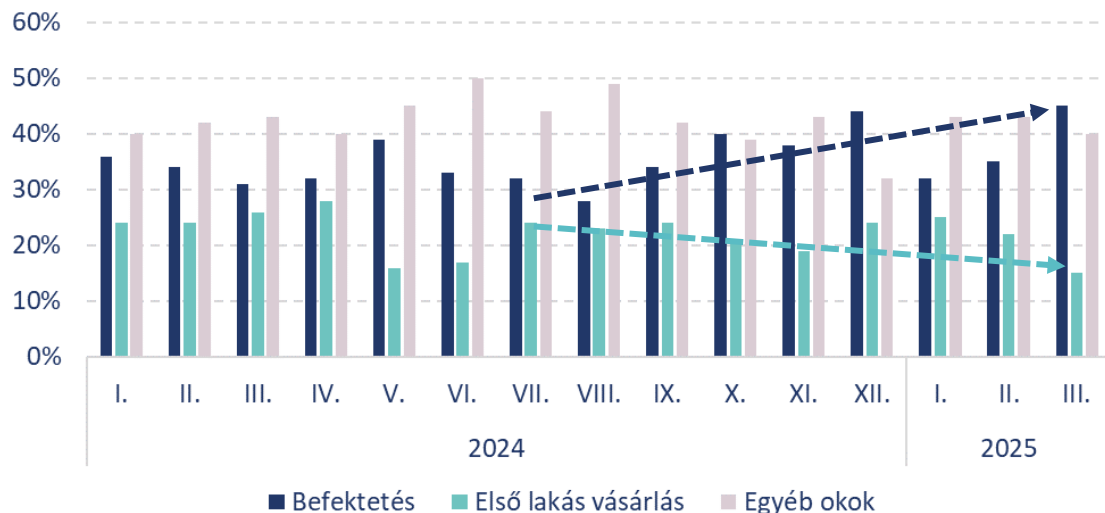


	Mrd ft	%
YTD YOY	40	40,8%
M/M	17	14,5%

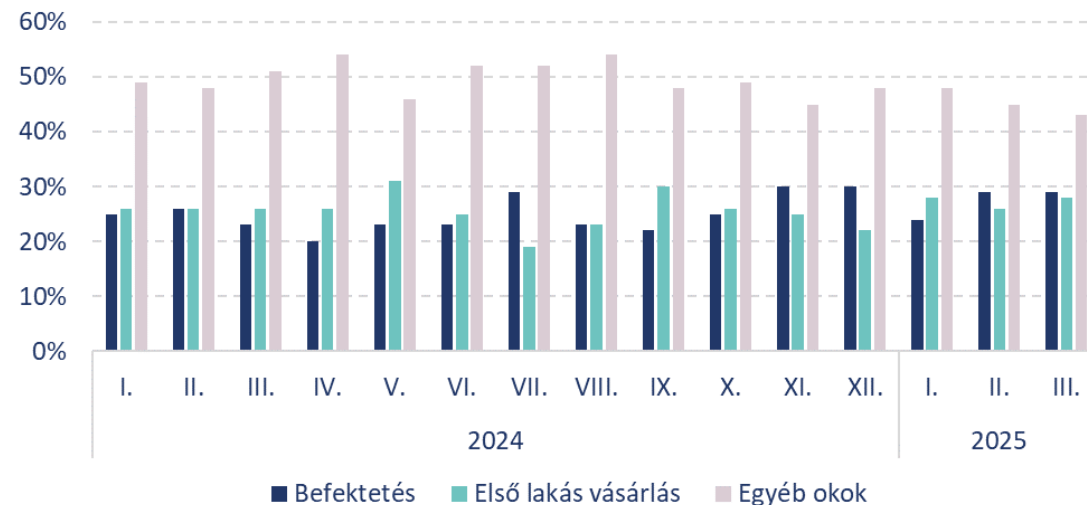
	bp
YTD YOY	8,9
M/M	6,3

- Márciusig 383 mrd Ft új lakáscélú hitelre szerződtek a hitelintézetek az idei évben, ami 45%-os növekedés az egy évvel korábbi 265 mrd Ft-os volumenhez képest.
- Tavaly a CSOK Plusz felpörgése és az Otthonfelújítási hitelek júniusi indulása fenntartotta az erős lendületet, melyet támogatott a 2023-ról elhalasztott és az előrehozott kereslet megjelenése, illetve részben CSOK Plusz-hatás miatt jelentősen növekvő átlagos ügyletméretet.
- Az év hátralévő részében a tavalyi évhez képest kevésbé dinamikus felfutás valószínűsítünk, alapvetően az átlagos szerződéses volumen jóval moderáltabb növekedése miatt.

Vevői motiváció: Budapest



Vevői motiváció: Vidék



- **2024 második felétől Budapesten trendszerűen nőttek a befektetési céllal vásárlók aránya, így idén márciusban legmagasabb arányban a befektetési céllal szerződők voltak jelen a piacon.** A befektetők 69 millió forintot, míg az első lakást szerző otthonteremtők közel azonos, 67 millió forintot fordítottak ingatlanvásárlásra a fővárosban.
- **Vidéken márciusban szintén a befektetési cél volt vásárlások fő oka** (itt azonban csak 2024 Q4-től indult egy enyhe emelkedés), és átlagosan 38,5 millió forintot költöttek az ingatlanpiacon.

