



LAKÁSPIACI JELENTÉS



2024
NOVEMBER

*„Azokból a kövekből, melyek utunkba gördülnek,
egy kis ügyességgel lépcsőt építhetünk.”*

Gróf Széchenyi István



LAKÁSPIACI JELENTÉS

2024
NOVEMBER

Lakásplaci jelentés

(2024. november)

Az elemzést készítette: Kovács Eszter, Szabó Beáta, Bereczki Ákos, Lados Csaba, Winkler Sándor

(Pénzügyi rendszer elemzése igazgatóság, Közgazdasági előrejelzés és elemzés igazgatóság)

A kiadványt jóváhagyta: Virág Barnabás alelnök

Kiadja: Magyar Nemzeti Bank

Felelős kiadó: Hergár Eszter

1013 Budapest, Krisztina körút 55.

www.mnb.hu

ISSN 2498-633X (nyomtatott)

ISSN 2498-6704 (on-line)

A lakáspiac mind az egyes gazdasági szereplők (háztartások, pénzügyi intézmények), mind a nemzetgazdaság szintjén kiemelten fontos területet jelent. A lakáspiaci folyamatok nemcsak a pénzügyi stabilitási dilemmákkal állnak szoros kapcsolatban, hanem alapjaiban határozzák meg a gazdaság rövid- és hosszú távú konjunkturális kilátásait is. Összességében kijelenthető, hogy a lakáspiac a nemzetgazdaság minden területéhez szervesen kapcsolódik. A lakáspaci folyamatok – és különösen a lakásárak ingadozása – a háztartások vagyoni helyzetén keresztül befolyással vannak a szektor megtakarítási és fogyasztási döntéseire, amíg a jelzáloghitel-fedezetek révén a pénzügyi intézmények portfóliójára, profitabilitására és hitelezési aktivitására is.

A „Lakáspaci jelentés” kiadvány célja, hogy átfogó képet nyújtson a hazai lakáspiac aktuális trendjeiről, azonosítsa és bemutassa azokat a makrogazdasági folyamatokat, amelyek hatást gyakorolnak a lakáspiac keresleti vagy kínálati oldalára. A Magyar Nemzeti Bank e kiadvány keretein belül ismerteti rendszeresen, féléves gyakorisággal a hazai lakáspiac releváns folyamatait.

A Magyar Nemzeti Bank számára elsődleges feladatai során mind inflációs és konjunkturális, mind pénzügyi stabilitási megfontolások alapján is kiemelten fontos az ingatlanpiac és azon belül a lakáspiac. Az ingatlanpiaci kínálat alakulása közvetlenül hat a növekedésre, miközben a túlkínálatnak és a nem megfelelő kínálatnak is komoly pénzügyi stabilitási következményei lehetnek. A lakásárak növekedése esetén javul a háztartások vagyoni helyzete, fogyasztásuk növelésére ösztönözve őket, ami a gazdasági növekedésre és az inflációra is hatást gyakorol. Az árak emelkedése a pénzügyi intézmények várható veszteségét mérsékelve növeli a hitelezési kapacitásukat, ami a hitelkínálat bővülésén keresztül szintén élénkítően hat a gazdaságra. A lakáscélú jelzáloghitel-piac és a lakásárak közötti kapcsolat kiemelt figyelmet érdemel: az üzleti ciklusok során a banki hitelezés és a lakásárak között egy önerősítő kölcsönhatás alakulhat ki.

A „Lakáspaci jelentés” kiadvány komplex és sokoldalú információhalmaz segítségével mélyebbet nyújthat a piaci folyamatok mögött meghúzódó okok és az egyes piaci szereplők közötti kölcsönhatások rendszerébe. A lakáspiac jelenleg a jegybanki kiadványokban – mind a hazai, mind pedig a nemzetközi gyakorlatban – is szerepet kap, azonban jellemzően csak az adott publikáció kiemelt témájának fókuszából. A „Lakáspaci jelentés” kiadvány ennek tükrében az ingatlanpiac különböző, makrogazdasági, pénzügyi stabilitási aspektusainak szintetizált bemutatása révén, nemzetközi szintéren is egyedülálló jegybanki publikációnak tekinthető. A publikáció által felhasznált információhalmaz az alábbi:

- A lakáspiacot befolyásoló makrogazdasági környezet bemutatása az MNB Inflációs Jelentésében¹ megtalálható információkon alapul. A lakáspiac szempontjából a legfontosabb statisztikai változók között az átlagkeresetek, a reáljövedelmek, a munkanélküliség alakulása, továbbá a hozamkörnyezet változásai szerepelnek.
- A lakáspiac aktuális folyamatainak elemzése elsősorban a Központi Statisztikai Hivatal, a Nemzeti Adó- és Vámhivatal, valamint ingatlanközvetítő cégek által biztosított információkra támaszkodik. A lakáspaci forgalom és a lakásárak alakulására vonatkozó információk megbonthatók az új- és használt lakáspaci folyamatok közötti eltérésekre. Emellett a lakáspiac területi alapú heterogenitására vonatkozó adatok is felhasználásra kerülnek.
- A Lakás- és Ingatlanpiaci Tanácsadó Testület (a továbbiakban LITT) közreműködésével piaci és kormányzati szereplők tapasztalatainak és javaslatainak becsatornázása annak érdekében, hogy a lakáspaci folyamatok minél szélesebb körű megvilágítást nyerhessenek.
- A lakáscélú jelzáloghitel-piac elemzése elsősorban az MNB által gyűjtött hitelintézeti mérlegadatokra, kamatstatisztikára és hitelszerződés szintű, granuláris hiteladatokra támaszkodik, amíg a Hitelezési felmérésből² a hitelezési folyamatok kvalitatív jellemzőiről gyűjtött információk is felhasználásra kerülnek.

¹ Magyar Nemzeti Bank, Inflációs jelentés: <http://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/inflacios-jelentes>

² Magyar Nemzeti Bank, Hitelezési felmérés: <https://www.mnb.hu/penzugyi-stabilitas/publikacioi-tanulmanyok/hitelezesi-felmeres>

Tartalom

1. Vezetői összefoglaló	7
2. Lakáspiaci kereslet és a lakásárak	9
2.1. Támogató fundamentumok mellett jelentős lakossági megtakarítások áramolhatnak a lakáspiacra 2025-ben	9
2.2. A lakásárak ismét dinamikus emelkedését a fundamentumok is támogatják	12
2.3. Élénkülő lakáspiaci forgalom és csökkenő alku jellemzte a hazai lakáspiacot	14
3. Lakáscélú hitelezés és otthonteremtési támogatások	18
3.1. A CSOK Plusz érdemben hozzájárult a lakáshitelezés élénküléséhez	18
4. Újlakás-kínálat	22
4.1. A lakásépítési költségek emelkedése már kevésbé fogja vissza a beruházások bővülését	22
4.2. A tavalyinál is kevesebb lakás épülhet 2024-ben	24
4.3. Stagnáló fejlesztési volumen és növekvő árak mellett élénkült a kereslet az újlakások piacán	26
5. A melléklet ábrái	30
1. Lakáspiaci kereslet és lakásárak	30
2. Lakáscélú hitelezés és otthonteremtési támogatások	33
3. Újlakás-kínálat	33

Keretes írások jegyzéke

1. keretes írás: Kompozit indikátor a lakáspiaci túlértékeltség becslésére	15
2. keretes írás: Az újépítésű lakások szerepe a budapesti béralkáspiacon	28

1. Vezetői összefoglaló

2024-ben a makrogazdasági tényezők összességében támogatták a hazai lakáspiaci kereslet élénkülését. Az év során a foglalkoztatottak száma historikus csúcsra emelkedett, és bár enyhült a munkaerőpiac feszessége, összességében dinamikus bőremelkedés jellemzte ezt az időszakot. Az infláció csökkenésével párhuzamosan már a reáljövedelmek is 7-8 százalékkal bővültek 2024 első félévében, ami pozitívan hatott a fogyasztói bizalomra és a lakásberuházási szándékra. Előretekintve a kereslet további élénkülése várható a lakossági megtakarítások egy részének lakáspiacon történő várható megjelenésével.

2024 harmadik negyedévében a lakáspiaci forgalom országos átlagban 16 százalékkal, Budapesten pedig 31 százalékkal élénkült éves összevetésben. Az elmúlt egy évben létrejött tranzakciók száma 144 ezer volt a harmadik negyedévében, ami a hosszú távú átlagos éves tranzakciósámtól 10 százalékkal marad el. A lakáspiaci tranzakciók volumenének növekedését a javuló makrogazdasági tényezők mellett a hitelkamatok csökkenése, a 2023-ban elhalasztott kereslet megjelenése, valamint a CSOK Plusz keretében elérhető magas hitelösszegek is támogatták. A jövő évben várhatóan a piacra érkező jelentős lakossági megtakarítások miatt 2024 második felében már az előrehozott vásárlásoknak is megnőhetett a szerepe. A kereslet élénkülésével Budapesten 3,0 százalékkra, vidéken 5,0 százalékkra csökkent a medián alku mértéke 2024 harmadik negyedévére, emellett az eladók a 2023-ban megszokottnál kisebb mértékben csökkentettek árat a hirdetés ideje alatt.

2024 második negyedévében tovább emelkedtek a nominális lakásárak. Budapesten 9,3 százalékkal, a vidéki városokban 8,7 százalékkal, a községekben 9,1 százalékkal emelkedtek a lakásárak egy év alatt. Előzetes adatok alapján a harmadik negyedévében Budapesten 14,7 százalékkra, országos átlagban pedig 9,3 százalékról 12,8 százalékkra gyorsulhatott az éves lakásár-dinamika, jelentősen meghaladva az átlagos EU-s áremelkedést. 2024 második negyedévében országosan 11 százalékkra mérséklődött a lakásárak fundamentumok által indokolt szinttől való becsült eltérése az egy évvel korábbi 23 százalékról. Előrejelzésünk alapján a lakásárak éves növekedési üteme 2024 negyedik negyedévében is dinamikus maradhat. A rövid távú lakáskiadás kapcsán a VI. kerületet érintő tiltás a hosszú távú lakáskiadás felé terelhet egyes lakástulajdonosokat, növelte ezzel az albérleti kínálatot.

2024 első nyolc hónapjában a lakáspiaci kereslet élénkülésével párhuzamosan a lakáshitel-kihelyezések volumene is jelentősen, 148 százalékkal nőtt éves összevetésben, amiben kiemelt szerepet játszott a piaci alapú hitelezés bővülése mellett a CSOK Plusz megjelenése is. A program keretében a háztartások átlagosan 26 millió forint kamattámogatott hitelt igényeltek a második negyedéven, szemben a piaci alapon használt lakás vásárlására felvett 19 millió forintos átlagos hitelösszeggel. Mind az új, mind a használt lakások esetében jelentősen javult a hitel segítségével történő lakásvásárlás elérhetősége, utóbbi a CSOK Plusz is támogatta az új gyermeket vállalók esetében. A korábbi CSOK támogatások gyermek-vállalásai alapján 2024-től becsléseink szerint harmadára csökkenhetett az otthonteremtéshez kapcsolódó támogatásokra jogosultak köre. A Hitelezési felmérés alapján a bankok változatlan hitelfeltételek mellett a lakáshitel-kereslet csökkenését érzékeltek 2024 harmadik negyedévében, de a következő fél évre előretekintve már ismét keresletélenkülést várnak. Az első félév során érvényben lévő önkéntes THM-plafon és az erősödő banki verseny tartósan alacsony, egy százalék alatti felárakat eredményezett a piaci alapon szerződött lakáshitellek piacán, az ügyfél által fizetendő átlagos hitelkamat pedig a támogatott konstrukciókat is figyelembe véve 5,5 százalékkra, míg a piaci lakáshitellek átlagos THM-szintje 6,8 százalékkra süllyedt 2024 augusztusára.

2024 első három negyedévében 8,6 ezer új építésű lakóingatlan kapott használatbavételi engedélyt Magyarországon, ezzel országosan 20 százalékkal, míg Budapesten 18 százalékkal csökkent az átadott lakások száma az előző év azonos időszakához képest. Ugyanezen időszak alatt országosan 14,6 ezer, Budapesten 3,4 ezer új lakásra adtak ki építési engedélyt, amely éves szinten rendre 2 és 34 százalékos visszaesést, és 2025 első felére előretekintve is visszafogott lakásépítési volument jelent. Az építőipari vállalatok újlakás-fejlesztései, így a kínálat csak lassan tud alkalmazkodni a megnövekedett kereslethez. A lakásépítési költségek emelkedése viszont már egyre kisebb mértékben gátolja a kínálat bővülését.

A lakásprojektek finanszírozási feltételein a bankok szűk köre, nettó 11 százaléka szigorított 2024 harmadik negyedévében, ugyanakkor a bankok többsége a lakásprojekt-hitelek iránti kereslet élénkülését tapasztalta, melynek további erősödésére számítanak. Budapesten és vidéken is alacsony szinten stagnál az újlakás-fejlesztések volumene, és a harmadik negyedévben az újonnan értékesítésre meghirdetett újlakások száma is visszaesett. A forgalom ugyanakkor mind videken, mind Budapesten jelentősen élénkült az újlakáspiacon, összhangban a használtlakás-piacon tapasztalt élénküléssel. A fővárosi újlakások átlagos négyzetméterára 1,53 millió forintot tett ki 2024 harmadik negyedévének végén, mely éves szinten 5 százalékos drágulást jelent.

2. Lakáspiaci kereslet és a lakásárak

A lakáspiaci keresletet meghatározó makrogazdasági mutatók javultak 2024 első felében. A nemzetgazdaságban foglalkoztatottak száma idén újabb historikus csúcsra emelkedett, ugyanakkor összhangban a gazdasági növekedés lassulásával az üres álláshelyek száma visszaesett, mellyel enyhült a munkaerőpiac feszessége az elmúlt negyedévekben. A lakáspiaci keresletnek támaszt ad a bérek növekedése is: a versenyszféra bruttó átlagkeresete továbbra is kétszámjegyű éves emelkedést mutat, és az infláció csökkenésével párhuzamosan a reáljövedelmek is már 7-8 százalékkal nőttek 2024 első félévében. Előretekintve a keresletet erősítheti, hogy 2025 első három hónapjában lesz a lakosság birtokában lévő csaknem 7000 milliárd forintnyi PMÁP állomány közel háromnegyedének a kamatfordulója, amit követően – a hozamok jelentős csökkenése miatt – nőhet az ingatlanbefektetések vonzereje. Emellett az önkéntes nyugdíjpénztári megtakarítások lakáscélokra történő adómentes felhasználásának jövő évi lehetősége szintén a lakáspiaci kereslet növekedését vetíti előre.

2024 második negyedévében Budapesten 9,3 százalékkal, a vidéki városokban 8,7 százalékkal, a községekben 9,1 százalékkal emelkedtek a lakásárak nominálisan éves összevetésben. Előzetes adatok alapján Budapesten 14,7 százalékról, országos átlagban pedig 9,3 százalékról 12,8 százalékrára gyorsulhatott az éves lakásár-dinamika a harmadik negyedévre, jelentősen meghaladva az EU-ban megfigyelhető 2,9 százalékos átlagos áremelkedést. Újonnan kialakított becslési eljárásunk eredményei alapján 2024 második negyedévében országosan 11 százaléket ért el a lakásárak fundamentumok által indokolt szinttől való becsült eltérése, ami érdemi mérséklődést jelent az előző év azonos időszakának 23 százalékos értékéhez képest, amiben a javuló hitelezési kondíciók érdemi szerepet játszottak. A fővárosban ugyanakkor éves összevetésben érdemben nem változott a lakáspiaci túlértékeltség mértéke, az továbbra is meghaladja az 5 százaléket. Szeptemberben a bérleti díjak országos átlagban 9,6 százalékkal emelkedtek éves alapon.

2024 harmadik negyedévében a lakáspiaci forgalom 16 százalékkal élénkült éves összevetésben, a fővárosban pedig 31 százalékkal több adásvétel történt, mint egy évvel korábban. Az elmúlt egy évben létrejött tranzakciók száma 144 ezer volt a harmadik negyedében, ami a hosszú távú átlagos éves tranzakciósámtól 10 százalékkal marad el. A lakáspiaci tranzakciók növekedését a makrogazdasági tényezők javulása mellett a hitelkamatok csökkenése, a 2023-ban elhalasztott kereslet megjelenése, valamint a CSOK Plusz keretében elérhető magas hitelösszegek is támogatták. A jövő évben várhatóan a piacra érkező jelentős lakossági megtakarítások miatt 2024 második felében már az előrehozott vásárlásoknak is megnőhetett a szerepe. A lakáspiaci kereslet élénkülését jelzi az is, hogy Budapesten az előző év azonos időszaki 3,8 százalék után 2024 harmadik negyedévében 3,0 százalékról, míg vidéken 5,7 százalékról 5,0 százalékrára csökkent a medián alku mértéke, az eladók pedig a 2023-ban megsokottnál kisebb mértékben csökkentettek árat a hirdetés ideje alatt.

1. ábra
Munkanélküliség és foglalkoztatottság



Megjegyzés: A 15–74 évesek körében.

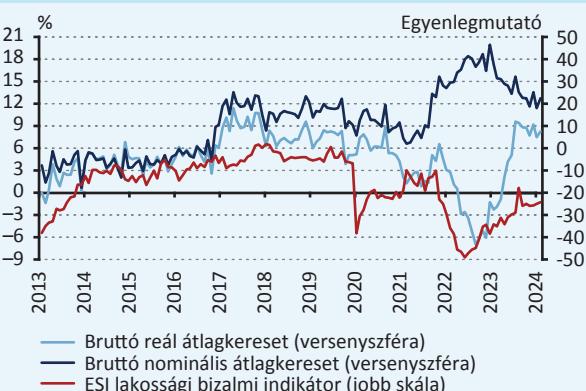
Forrás: KSH.

2.1. TÁMOGATÓ FUNDAMENTUMOK MELLETT JELENTŐS LAKOSSÁGI MEGTAKARÍTÁSOK ÁRAMOLHATNAK A LAKÁSPIACRA 2025-BEN

A nemzetgazdaságban foglalkoztatottak száma magas, de enyhült a munkaerőpiac feszessége az elmúlt negyedévekben. 2024 szeptemberében 4 millió 699 ezer fő volt a foglalkoztatottak száma, ami 32 ezer fővel volt alacsonyabb az előző év azonos időszakához képest. A konjunktúra lassú helyreállása, valamint a demográfiai folyamatok is korlátot jelentenek a foglalkoztatás további, érdemi bővülésének. A versenyszféraban foglalkoztatottak száma 2024-ben várhatóan 0,3–0,4 százalékkal, majd 2025-ben és 2026-ban 0,0–0,5 százalékkal emelkedhet. A szezonálisan igazított munkanélküliségi ráta az első negyedévhez hasonlóan

2. ábra

Az átlagkeresetek éves változása a versenyszférában és az ESI lakossági bizalmi index alakulása



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

Forrás: KSH, Európai Bizottság.

3. ábra

A lakosság pénzügyi eszközeinek és kötelezettségeinek, valamint reáljövedelmények alakulása



Forrás: KSH, MNB.

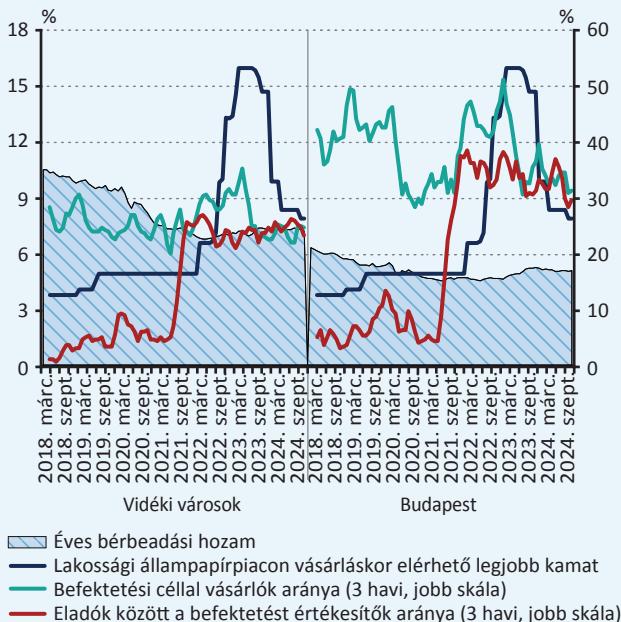
4,5 százalékon alakult 2024 második negyedévében, a harmadik negyedév végére azonban 4,7 százalékra emelkedett (1. ábra). A munkanélküliek száma 210 ezer fő volt augusztusban, ami 15 ezer fővel több, mint az előző év azonos időszakában. Az üres álláshelyek száma a nemzetgazdaság ágazatainak széles körében visszaesést mutat éves alapon, ezen belül a feldolgozóiparban, a szállítás, raktározás ágazatban, az információ, kommunikáció területén, valamint az építőiparban volt a legnagyobb mértékű a csökkenés 2024 második negyedévében. Az ESI legutóbbi felmérése alapján a kereskedelemben, az építőiparban és az iparban azok a vállalatok vannak többségben, amelyek létszámuk csökkentését tervezik a következő hónapokban.

A bérzési folyamatok továbbra is erősek. 2024 második negyedévében a versenyszféra bruttó átlagkeresete 12,2 százalékkal nőtt éves alapon (2. ábra). A rendszeres átlagkereset 12,6 százalékkal emelkedett az előző év azonos időszakhoz képest, míg a prémiumkifizetések mértéke enyhén elmaradt az előző évektől. 2023 decemberében 15 százalékkal emelkedett a minimálbér és 10 százalékkal a garantált bérminimum. A költségvetési szférában az év elejétől hatályos ágazati bérintézkedések (például a pedagógusok, rend- és honvédelmi dolgozók januári, az egészségügyi szakdolgozók márciusi bérbelése) nyomán a bruttó átlagkeresetek dinamikája erősödött, júliusban 17,5 százalékkot ért el.

2024 második negyedévében 6,7 százalékkal emelkedett a reáljövedelem éves összehasonlításban. A GDP-arányos nettó pénzügyi vagyon az elmúlt két évben stagnált. 2024-ben a kedvező bérzési és jövedelmi folyamatok eredményeképpen a háztartási fogyasztás a gazdasági növekedés támásza lehet. Az infláció csökkenésével párhuzamosan a reálbérek 2023 szeptembere óta növekednek. 2024 első és második negyedévében rendre 7,7 és 6,7 százalékkal nőttek a reáljövedelmek éves összvetésben (3. ábra) Előretéktintve 2024 egészében a békék nominálisan 11,6–11,9 százalékkal, míg a reálbérek 7,6–8,0 százalékkal emelkedhetnek a versenyszférában.

4. ábra

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

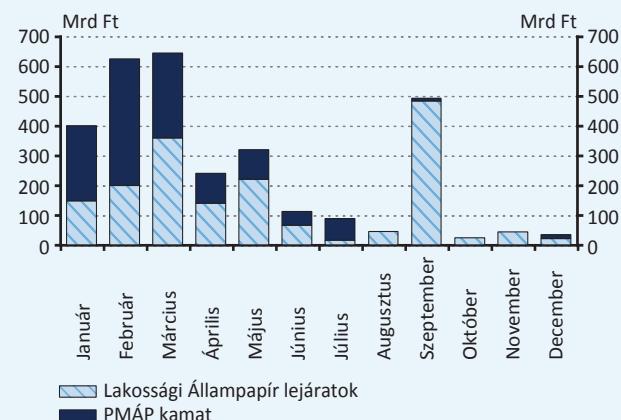


Megjegyzés: Az éves bérleti hozam a személyi jövedelemadó levonása után adozott éves bérleti bevétel és a vagyonserzési illetékkel növelt lakásár hánnyadosaként számítva.

Forrás: KSH-ingatlan.com, Duna House, MNB.

5. ábra

Lakossági állampapír lejáratok és PMÁP kamatfizetések 2025-ben



Megjegyzés: Az adatok 2024. júliusra vonatkoznak.

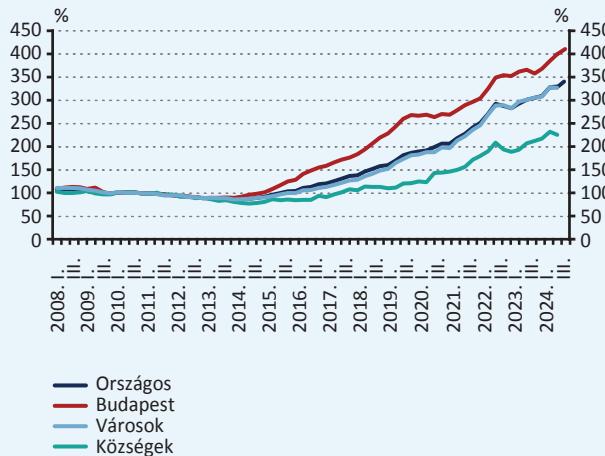
Forrás: MNB.

A befektetők aránya továbbra is kiegynélített a lakáspiac vevői és eladói oldalán. A Duna House ingatlanközvetítő mérése alapján 2024 harmadik negyedévének átlagában a befektetők közül került ki vidéken a lakáspiaci vásárlók 25 százaléka és az eladók 23 százaléka, Budapesten pedig a vásárlók 31 százaléka és az eladók 30 százaléka (4. ábra). A befektetési céllal vásárlók aránya a korábbi évekhez képest mind Budapesten, mind vidéken alacsonyabbnak számít. A bérleti díjak országos átlagban 9,6 százalékkal, Budapesten 9,8 százalékkal emelkedtek szeptemberben éves alapon (Melléklet 10. ábra). A lakásbérbeadási hozam szeptemberben a vidéki városok átlagában 7,2 százaléket, Budapesten pedig 5,1 százaléket tett ki, ezen értékek az elmúlt év folyamán érdemben nem változtak. A lakossági állampapírpiac a vásárlás idejének kamatperiódusában elérhető legmagasabb éves kamat ugyanezen időszak alatt 14,75 százalékról 7,9 százalékkra mérséklődött, 2025 elején pedig a korábban megvásárolt inflációkövető lakossági állampapírok hozama is jelentősen csökken fog, így nőhet az ingatlanbefektetések relatív vonzereje.

A hazai lakáspiacra érdemi források áramolhatnak a lakosság megtakarításainak irányából 2025-ben. A Kormány társadalmi egyeztetésre bocsátott javaslata alapján 2025-ben az önkéntes nyugdíjcélú megtakarítások adómentesen felhasználhatóak lesznek tisztán önerőből, vagyis hitel felvétele nélkül történő ingatlanvásárlásra, lakáscélú hitelek önrészeként, lakáscélú és szabad felhasználású jelzáloghitelek törlesztésére, valamint lakásfelújításra. A pénztártag saját maga, házastársa vagy gyermeké lakáscéljaira is fordíthatja a megtakaritást. A Kormány várakozása alapján 300 milliárd forint áramolhat a lakáspiacra az intézkedés hatására a mintegy 2100 milliárd forintot kitevő önkéntes nyugdíjpénztári vagyonból. Ennél nagyobb hatása lehet, hogy a lakossági állampapír lejáratok, a magas Prémium Magyar Állampapír (PMÁP) kamatfizetések, és a PMÁP kamatozás érdemi csökkenése miatti esetleges visszaváltásokból felszabaduló forrásokért a megtakarítások különböző formái mellett a lakásberuházások is versenyeznek majd. 2025-ben mintegy 1300 milliárd forint kamatfizetés történik a háztartásoknál az egyes PMÁP sorozatok után, és csaknem 1800 milliárd forintnyi lakossági állampapír jár le (5. ábra). Ezen kifizetések többsége az év első öt hónapjában lesz esedékes. Továbbá a lakosság birtokában lévő csaknem 7000 milliárd forintnyi PMÁP állomány közel háromnegyedének az év első három hónapjában van a kamatfordulója, ezt követően ezen érték-papírok visszaváltásainak mértéke is emelkedhet.

6. ábra

Nominális MNB-lakásáindexek településtípus szerint
(2010 = 100%)



Megjegyzés: 2024 harmadik negyedéve lakáspiaci közvetítői adatok alapján.

Forrás: MNB.

7. ábra

A lakásárak alakulása az EU tagállamaiban



Forrás: Eurostat, MNB.

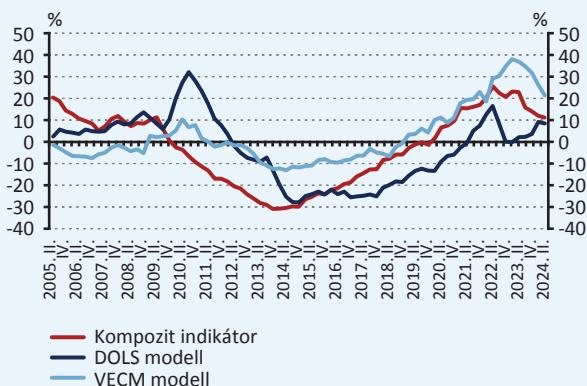
2.2. A LAKÁSÁRAK ISMÉT DINAMIKUS EMELKEDÉSÉT A FUNDAMENTUMOK IS TÁMOGATJÁK

A 2024 második negyedévi 9 százalékos lakásár-dinamika az előzetes adatok alapján tovább gyorsulhatott. A hazai lakásárak éves nominális növekedési üteme országosan 9,3 százalékkal ért el 2024 második negyedévében, és már reálterlemben is 5,3 százalékos emelkedés volt megfigyelhető. A Központi Statisztikai Hivatal (KSH) által közzétett indexek alapján a használt lakások ára a második negyedévben 9,6 százalékkal, az új lakások ára pedig 10,1 százalékkal emelkedett éves alapon (Melléklet 2. ábra). Az MNB lakásárindex alapján a nominális lakásárak az előző év azonos időszakához képest Budapesten 9,3 százalékkal, a vidéki városokban 8,7 százalékkal, a községekben 9,1 százalékkal emelkedtek 2024 második negyedévében (6. ábra). Az ingatlanközvetítői tranzakciókon számolt előzetes MNB-lakásárindex alapján 2024 harmadik negyedévében országosan 12,8 százalékkal, Budapesten pedig 14,7 százalékkal gyorsulhatott az éves lakásár-dinamika.

Az EU-tagállamok széles körében emelkedtek a lakásárak. Az Európai Unió lakáspiacán negyedéves alapon átlagosan 1,9 százalékkal, éves összevetésben átlagosan 2,9 százalékkal nőttek a nominális lakásárak 2024 második negyedévében. Az egyes tagállamok éves lakásár-dinamikáiból jelenlős eltérések tapasztalhatóak, Lengyelországban már közel 18 százalékos emelkedés, Luxemburgban még 8 százalékos csökkenés volt megfigyelhető (7. ábra). Negyedéves alapon ugyanakkor már szinte minden tagállamban nőttek (néhány esetben stagnáltak) a lakásárak. Az EU lakáspiacát 2022 közepétől jellemző ideiglenes visszaesés ezzel véget érhetett, ismét a fellendülés vált meghatározó trenddé.

8. ábra

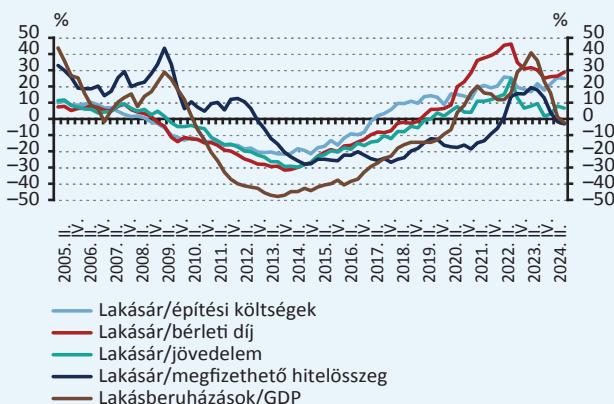
A lakásárak eltérése a fundamentumok által indokolt becsült szinttől³



Forrás: MNB.

9. ábra

A kompozit indikátor alindikátorai



Megjegyzés: Hosszú távú átlagtól vett eltérések.

Forrás: MNB, KSH, Eurostat.

Az elmúlt egy évben mérséklődött a lakások fundamentumokhoz viszonyított túlértékelttsége. Új módszertannal készült kompozit indikátorunk szerint (részletes módszertervezet lásd az 1. keretes írást) 2024 második negyedévében országosan 11 százaléket ért el a lakásárak fundamentumok által indokolt szinttől való becsült eltérése, ami érde mi mérséklődés az előző év azonos időszaki 23 százalékos értékhez képest (8. ábra). További modellbecslések azt mutatják, hogy csupán a háztartások jövedelmi viszonyai alapján valamelyest emelkedett, a hitelkorlátok oldódását is figyelembe véve azonban érdemben mérséklődött a lakáspiaci túlértékelttség.

A hitelezés révén bővülő kereslet és a szűkebb új kínálat indokolják a magasabb lakásárszínvonalat. A lakáspiaci túlértékeltsséget mérő kompozit indikátor öt alindikátorra közül kettő esetében tapasztaltuk a kockázatok érde mi mérséklődését az elmúlt egy évben (9. ábra). Egyrészt a csökkenő hitelkamatoknak köszönhetően – a lakásáraknál nagyobb dinamikával – nőtt a megfizethető hitelösszeg, így fenn tarthatóbbá vált a lakáspiaci kereslet. Másrészt a lakásberuházások GDP-arányos értéke mérséklődött és szűkösebbé vált az új lakások kínálata, ami szintén magasabb egyensúlyi lakásárakat indokol. A lakásárak bérleti díjakhoz és építési költségekhez viszonyított aránya azonban nem változott ér demben és historikus összeheszen továbbra is magasnak tekinthető.

³ A lakásárak eltérését a fundamentumok által indokolt szinttől kompozit indikátor segítségével elemezzük, valamint két modell alapú becslés alapján is számszerűsítjük. A kompozit indikátor alindikátorai: lakásár/jövedelem, lakásár/bérleti díj, újlakásár/építési költség, lakásár/megfizethető hitelösszeg, lakásberuházások/GDP. A kompozit az egyes alindikátorok hosszú távú átlagtól vett eltéréseinek súlyozott átlagaként kerül kiszámításra. A modellbecslések a következők: 1. A hazai lakásárak makrogazdasági fundamentumok által meghatározott hosszú távú egyensúlyi szintjének becslése egy vektor hibakorrekciós modellkeretben (VECM). Részletes módszertanért lásd: Tamás Berki-Tibor Szendrei (2017): *The cyclical position of housing prices – a VECM approach for Hungary*, Magyar Nemzeti Bank, OP 126.; 2. A hazai lakásárak makrogazdasági fundamentumok által meghatározott szintjének becslése dinamikus OLS modellkeretben. A modell magyarázóváltozói a háztartások rendelkezésre álló jövedelme és a munkanélküliségi ráta. A budapesti lakásárak eltérését a becsült fundamentumok által indokolt szinttől a budapesti kompozit indikátor alapján mutatjuk be, ahol a becslési sávot a kompozit indikátor alindikátorok hosszú távú átlagtól vett eltéréseiből súlyozott verziója adják meg. A budapesti kompozitban a lakásberuházások/GDP alindikátor helyett a lakásépítések száma szerepel.

10. ábra

A budapesti lakásárak fundamentumok által indokolt szinttől való eltérésének becslési sávja



Forrás: MNB.

11. ábra

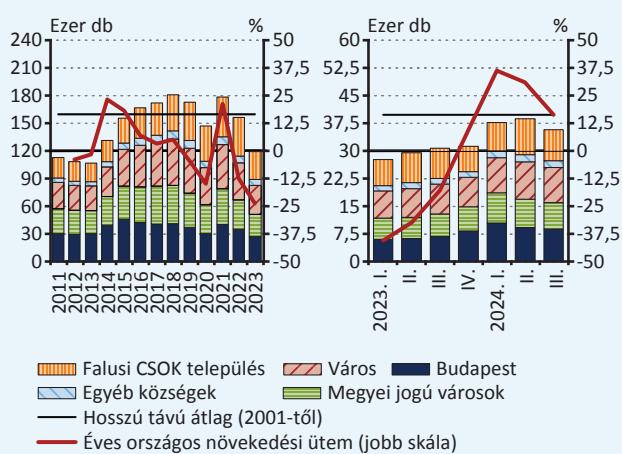
Az aggregált reál MNB lakásárindex éves alakulása és előrejelzése



Forrás: MNB.

12. ábra

A lakáspiaci tranzakciók száma településtípusonként



Megjegyzés: A magánszemélyek 50 és 100 százalékos tulajdonszerzést figyelembe véve. 2023. januártól 2024. márciusig a NAV illeték adatbázis adatai a településtípusonkénti feldolgozottsági szint becslése alapján korrigálva. 2024. áprilisától ingatlanközvetítők tranzakciói és becsült piaci részesedése alapján.

Forrás: NAV, MNB, lakáspiaci közvetítői adatbázis.

Budapesten éves összevetésben érdemben nem változott a lakásipari túlértékletség mértéke. Becslésünk szerint a budapesti lakásárak 5–19 százalékkal haladták meg a fundamentumok által indokolt szintet 2024 második negyedévében, míg az előző év azonos időszakában ugyanez az érték a 8–20 százalékos sávban lehetett (10. ábra). Budapesten 2024 második negyedévében átlagosan 11 évnnyi helyi átlagjövedelemre volt szükség ahhoz, hogy valaki egy 75 négyzetméteres medián árszintű lakást megvásárolhasson (Melléklet 5. ábra). EU-s összevetésben – a lakásárak és az országos átlagjövedelmek aránya alapján – Budapest a 10. legkevésbé megfizethető főváros volt 2024 harmadik negyedévében (Melléklet 6. ábra).

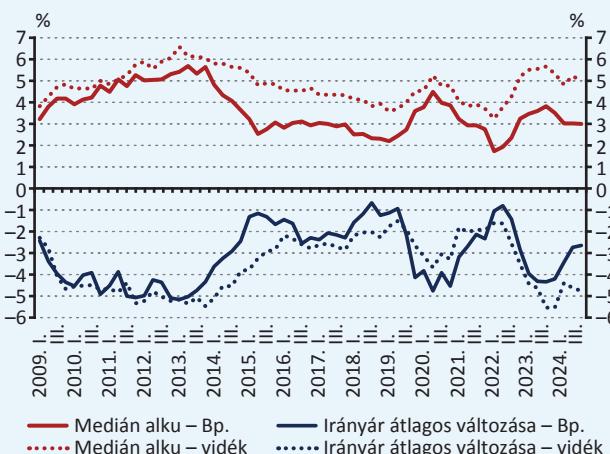
2024 második felében a reál lakásárak növekedésére számítunk. Előrejelzésünk szerint 2024. negyedik negyedévében a nominális lakásárak 11,4 százalékkal, a reál lakásárak pedig 7,4 százalékkal emelkedhetnek éves összevetésben (11. ábra). A lakásipari folyamatokat meghatározó makrogazdasági fundamentumok közül a reáljövedelem bővülése érdemben támogathatja a lakásipari keresletet. Ezen felül az otthonteremtési támogatások és a kedvező hitelpiaci kondíciók, valamint az állampapíripciról érkező lakossági megtakarítások is hozzájárulnak a lakáscélú beruházások élénküléséhez.

2.3. ÉLÉNKÜLŐ LAKÁSPIACI FORGALOM ÉS CSÖKKENŐ ALKU JELLEMEZTE A HAZAI LAKÁSPIACOT

2024-ben a hosszú távú átlag közelében stabilizálódott a lakásipaci adásvételszám. 2024 harmadik negyedévében 16 százalékos éves bővülést követően 35,8 ezret tett ki, ezzel a hosszú távú átlagot (39,8 ezer) közelítő szinten alakult a lakásipaci tranzakciók száma országosan. A négy negyedéves gördülő adásvételszám 144 ezret tett ki (+23 százalék év/év). Településtípusonként Budapesten 31 százalékkal, a megyei jogú városokban 16 százalékkal, a többi városban 18 százalékkal, a Falusi CSOK-ra jogosult településekben viszont csupán 3 százalékkal nőtt a tranzakciók száma a harmadik negyedében az előző év azonos időszakához képest (12. ábra). Az adásvételszám növekedését a pozitív reálberéndinamika, a javuló fogyasztói bizalom, a 2023-ban elhalasztott kereslet megjelenése, valamint a hitelkamatok csökkenése is támogatta, emellett a CSOK Plusz keretében januártól elérhető magasabb hitelösszeg főként Budapesten és a városokban növelte a használt lakások elérhetőségét, így a keresletet. 2024 második felében a jövő évben várhatóan a piacra érkező jelentős lakossági megtakarítások miatt előrehozott vásárlásoknak is megnőhetett a szerepe.

13. ábra

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



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

Forrás: MNB, lakáspiaci közvetítői adatbázis.

Leginkább a fővárosban mérséklődött a lakások eredeti irányárából adott engedmények mértéke. Budapesten a medián alku mértéke az előző év azonos időszaki 3,8 százalék után 2024 harmadik negyedévében 3,0 százalékkot tett ki, videken pedig 5,7 százalékról 5,0 százalékkra csökkent ugyanazon időszak alatt, ami a lakáspiaci kereslet élénkülését jelzi (13. ábra). A fővárosban egy évvvel ezelőtt még átlagosan 4,3 százalékkal, 2024 harmadik negyedévében azonban már csak 2,6 százalékkal csökkentették a hirdetők a kínálati árakat a hirdetés ideje alatt. Videken továbbra is érdemben csökkentették a hirdetők az eredeti irányárakat, átlagosan 4,8 százalékkal, de az előző év azonos időszaki 5,5 százalékos csúcszhoz képest ez is mérséklődést jelent.

1. keretes írás**KOMPOZIT INDIKÁTOR A LAKÁSPIACI TÚLÉRTÉKELTSÉG BECSLÉSÉRE**

Keretes írásunkban egy új, nemzetközi példákra⁴ építő kompozit indikátort mutatunk be, ami a magyarországi és a budapesti lakásárok fundamentumok által indokolt értéktől való eltérésére ad becslést. A kompozit mutató öt alindikátoron alapul, melyek a reálgazdaság, a lakhatási és befektetési célú lakáspiaci kereslet (figyelembe véve a hitelből való megfizethetőséget is), valamint a lakáskínálat összefüggéseit ragadják meg. A kompozit indikátor a vizsgált alindikátorok értékeinek historikus átlagtól⁵ vett százalékos eltéréseinek súlyozott átlaga⁶ alapján ad becslést a lakásárok fundamentumok által indokolt szinttől való eltérésére, arra alapozva, hogy a közigazdasági összefüggések a vizsgált arányok átlaghoz való visszatérését követelik meg hosszútávon. A kompozit megbízhatóságát emiatt növeli, hogy csak akkor jelez túlértékeltséget, ha az alindikátorok által megragadott összefüggések többsége erre utal.

A kompozit alindikátorai a következők:

(1) Lakásár/jövedelem: Ha a lakásárok jövedelmekhez viszonyított szintje érdemben meghaladja a megszokott értéket, az azt jelezheti, hogy a lakáspiaci kereslet hosszú távon nem fenntartható. Ekkor a háztartások a megfizethetőségi korlátok miatt elhalasztják vásárlásait, így nő a lakásárok csökkenésének kockázata. A mutató kiszámításához az MNB reál lakásáriindexét viszonyítjuk a háztartások rendelkezésre álló reáljövedelméhez, minden változó rendelkezésünkre áll Budapestre vonatkozóan is.

⁴ A kompozit indikátor megalkotásakor elsősorban a következő tanulmányokra alapoztunk: Schneider, M. (2013). *Are recent increases of residential property prices in Vienna and Austria justified by fundamentals*. Monetary Policy & the Economy Q, 4, 29-46.; Hertrich, M. (2019). *A novel housing price misalignment indicator for Germany*. German Economic Review, 20(4), e759-e794.; Micallef, B. (2018). *Constructing an index to examine house price misalignment with fundamentals in Malta*. International Journal of Housing Markets and Analysis, 11(2), 315-334.

⁵ Országosan 2000. I. negyedévértől, Budapestre 2001 I. negyedévértől vesszük figyelembe az időszorokat az átlagszámításhoz, ez alól csak a lakásár/megfizethető hitelösszeg alindikátor képez kivételt, mivel az átlagos piaci THM idősora csak 2005-től áll rendelkezésünkre.

⁶ Az egyes alindikátorok súlyait főkomponenselemezés segítségével, az OECD (2008): *Handbook on Constructing Composite Indicators* által ajánlott, Nicoletti et al. (2000) szerinti módszer alapján határozzuk meg. A súlyozási módszer nem az egyes alindikátorok túlértékeltség kialakulásában játszott elméleti fontosságát adja meg, csupán az egyes mutatók információtartalmának átfedése alapján határozza meg az optimális súlyokat.

(2) Lakásár/megfizethető hitelösszeg: A háztartások lakáspiaci vásárlóerejét nem elégseges csak a jövedelmek alapján mérni, mivel hitel segítségével történő vásárlás esetén a lakáshitelkamatok mértéke is befolyásolja, hogy a háztartás milyen értékű lakást engedhet meg magának. Ezen tényező figyelembevétele érdekében meghatározzuk az ún. megfizethető hitelösszeget⁷, ami megmutatja, hogy a jövedelmek és a piaci lakáshitelkamatok aktuális szintje mellett mekkora – végig fix kamatozású – hitel törlesztését tudja jelentős anyagi kifeszítettség nélkül vállalni egy átlagos háztartás. Ezt követően az MNB nominális lakásárindexét a megfizethető hitelösszeghez viszonyítjuk. Budapest esetében azonos THM-mel, de a helyi jövedelmekkel és lakásárindexsel számolunk.

(3) Lakásberuházások/GDP országosan, újlakásszám Budapesten: Míg a fentebb bemutatott indikátorok azt vizsgálják, hogy az egyéni jövedelmekhez képest túl drágák-e a lakások, addig a lakásberuházások GDP-hez viszonyított aránya azt ragadja meg, hogy a nemzetgazdaság szintjén mennyi forrás áramlik a lakáspiacra. Ha a spekulatív befektetői várakozások tartósan fűtik a lakásáremelkedést, az a lakásberuházások túlzott mértékében is megjelenik, szuboptimális tőkeallokáció alakul ki. A jelentős számú építkezés azonban érdemben emeli a lakáspiaci kínálatot, ami végül piaci ciklusfordulóhoz és a lakásárak csökkenéséhez vezethet. A GDP szerepeltetése a nevezőben annak megragadására is alkalmas, ha a ciklusfordulót egy általános recesszió (fellendülés) okozta keresletcsökkenés (keresletbővülés) idézi elő. A mutató értékeit négy negyedéves mozgóátlaggal simítjuk. A lakásberuházás/GDP arány Budapestre vonatkozóan nem áll rendelkezésünkre, így ott azt a fővárosban átadott újlakások számának négy negyedéves mozgóátlagával helyettesítjük.

(4) Lakásár/építési költségek: A kínálati oldalon az is jól megragadja a lakásárakba épülő ciklikus kockázatokat, hogy milyen profitrátá mellett adhatóak el az újonnan fejlesztett lakások, vagyis az új lakások ára hogyan viszonyul az építési költségekhez. Ha magas az elérhető árrés, az a lakásépítések bővüléséhez vezet, ez pedig a növekvő kínálaton keresztül a lakásár-dinamikát lassítja. Az országos alindikátor a KSH Újlakás-árindexének és (négy negyedéves mozgóátlaggal simított) építési költségindexének hányadosaként számítjuk. Újlakás-árindex Budapestre vonatkozóan nem áll rendelkezésünkre, így ott az MNB budapesti lakásárindexét használjuk.

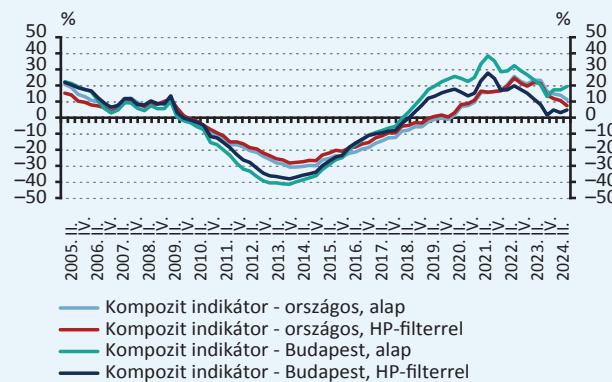
(5) Lakásár/bérleti díj: Ha a lakásárak tartósan a bérleti díjaknál gyorsabban emelkednek, az a befektetési célú és a lakhatási célú kereslet csökkenését is előrevetíti. A befektetők a lakáskiadással elérhető hozamok csökkenése miatt vagy gyorsabban emelik a bérleti díjakat, vagy magasabb hozamú befektetéseket keresnek a lakáspiac helyett, a lakhatási igényeiket kielégíteni szándékozó háztartások pedig a lakásvásárlás helyett egyre inkább a bérleti piac felé fordulhatnak, ha ott alacsonyabbak a lakhatás költségei (lakásvásárlás esetén ideértve a tőke alternatívaköltségét is). Mindkét csoport viselkedése a lakásár-dinamika mérséklődése és a bérleti díjak emelkedése irányába hat. A mutató kiszámításához az MNB nominális lakásárindexét viszonyítjuk a KSH-ingatlan.com lakbérindexhez⁸, ezen adatok Budapestre is elérhetőek.

A fővárosi lakásárak fundamentumok által indokolt eltérésére vonatkozóan becslési sávot érdemes meghatározni, a kompozit indikátor alap változatának és a mögöttes strukturális változásokat megengedő változatának segítségével. Az egyes alindikátorok túlértékeltség szempontjából semleges szintje eltérhet a hosszú távú átlagtól, ezért a kompozit indikátor eredményeit érzékenységvizsgálat céljával úgy is kiszámítottuk, hogy az egyes alindikátorok kétoldali Hodrick-Prescott szűrő által megadott trendjeitől vett százalékos eltérések értékeit vettük figyelembe a súlyozáshoz. Országosan nem tapasztalható jelentős eltérés az alap és a HP-filterrel számított kompozitok idősora között. Budapesten azonban a HP-szűrős módszer jelezte túlértékeltség 2018 óta tartósan és fokozódó mértékben elmarad az alap

⁷ $B_t = JTM * Y_t * \left(\frac{1 - (1 + R_t)^{-T}}{R_t} \right)$, ahol B_t a megfizethető hitelösszeg, JTM egy fix jövedelemarányos törlesztőrészlet mutató (számításunkban 30 százalék), T a hitel futamideje (számításunkban 15 év), Y_t a háztartás jövedelme (számításunkban a nettó átlagkereset kétszerese), R_t pedig az átlagos piaci THM mértéke.

⁸ A KSH-ingatlan.com lakbérindex csak 2016-tól elérhető, az ezt megelőző időszakra országosan és Budapestre is egységesen az OECD bérleti díjakra vonatkozó adatait használjuk.

A kompozit indikátor értékei az alapmódszerrel és HP-filterrel



Forrás: MNB.

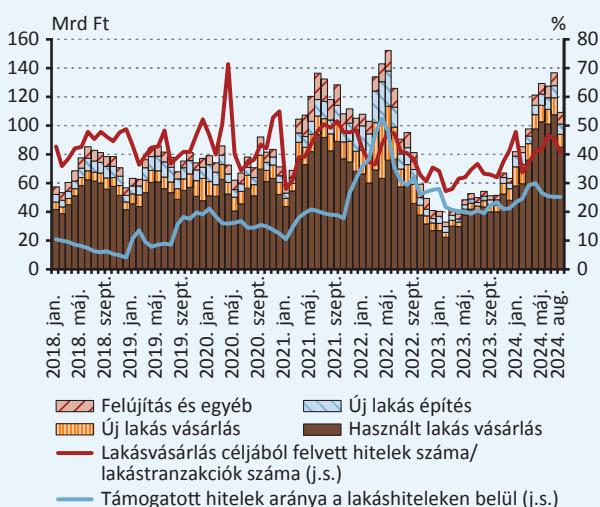
értékeitől, 2024 második negyedévében csupán 5 százalékos túlértékeltség adódik a fővárosban a HP-szűrős módszerrel, míg az alap módszerrel 19 százalékos. Ezt egyszerűen magyarázhatja a HP-szűrő erős végponti bizonytalansága, ugyanakkor elkövethető az is, hogy a fővárosi potenciális kínálat – a beépíthető telkek arányának⁹ – országosnál erősebb korlátossága valóban a lakásárak egyes fundamentumokhoz viszonyított értékeinek hosszú távú emelkedését indokolja. Budapestre vonatkozóan ezért elkövethető, hogy túl szigorúak a kompozit indikátor megalkotásakor az alindikátorok semleges szintjére vonatkozóan alkalmazott feltevéseink. Ez alapján jelenleg az alap módszer Budapesten felső becslése, a HP-szűrős módszer alsó becslése lehet a túlértékeltségnek.

⁹ Hilber & Vermeulen (2016) Anglia lakáspiacán mutatja ki, hogy a már erősen városiasodott területeken a beépíthető telkek szűkössége növeli a lakásárak jövedelmek változására vonatkozó elaszticitását. Hilber, C. A., & Vermeulen, W. (2016). The impact of supply constraints on house prices in England. *The Economic Journal*, 126(591), 358-405.

3. Lakáscélú hitelezés és otthonteremtési támogatások

2024. január és augusztus között jelentősen élénkült a lakáshitelezés, a megkötött lakáshitel-szerződések 888 milliárd forintos volumene 148 százalékkal bővült éves összvetésben. A lakáshitelezés felfutásában a mérséklődő hitelkamatok és a növekvő reálbürek, valamint a 2023-ban elhalasztott kereslet megjelenése mellett a CSOK Plusz révén elérhető magasabb hitelösszegek is szerepet játszottak. A program keretében átlagosan 26 millió forint kamattámogatott hitelt igényeltek a háztartások a második negyedévében, míg piaci alapon használt lakás vásárlásra átlagosan 19 millió forintot vettek fel. A CSOK Plusz keretében augusztussal bezárólag megkötött hitelszerződések a lakáshitel-kibocsátás 22 százalékát adták, melynek 63 százaléka olyan igénylőkhöz kötődött, ahol még nincs gyermek. Mind az új, mind a használt lakások esetében jelentősen javult a hitel segítségével történő lakásvásárlás elérhetősége, utóbbit a CSOK Plusz is támogatta az új gyermeket vállalók körében. A Hitelezési felmérés alapján a bankok mintegy ötöde a lakáshitelek iránti kereslet csökkenését érzékelte 2024 harmadik negyedévében, de a következő fél évben már ismét élénkülést várnak. A megkérdezett intézmények változatlanul hagyták a lakáshitelek feltételeit a harmadik negyedében, és előretekintve sem terveznek változtatni azon. Ugyanakkor a harmadik negyedében a bankok fele az önkéntes THM-plafon kivezetését követően emelt a lakáshitelek felárán és a kockázatosabb hiteleken lévő prémium mértékén, így újra nagyobb szerepet kaphatott a kockázat-alapú árazás a lakáshitelek esetében. A megemelkedett forrásköltségek és az erősödő banki verseny ugyanis tartósan alacsony, egy százalékpont alatti felárakat eredményezett a lakáshitelek piacán. A CSOK Plusz figyelembevételével az ügyfelek által fizetendő átlagos kezdeti kamat 5,5 százalékra süllyedt 2024 augusztusára, míg az újonnan szerződött piaci lakáshitelek THM szintje 6,8 százalékot tett ki. A 2024. júliustól igénybe vehető Otthonfelújítási Program első négy hónapjában összesen 4041 darab hitelkérelmet nyújtottak be, melyek alapján 25 milliárd forint értékű energiahatékonyságot javító beruházásra mutatkozott igény.

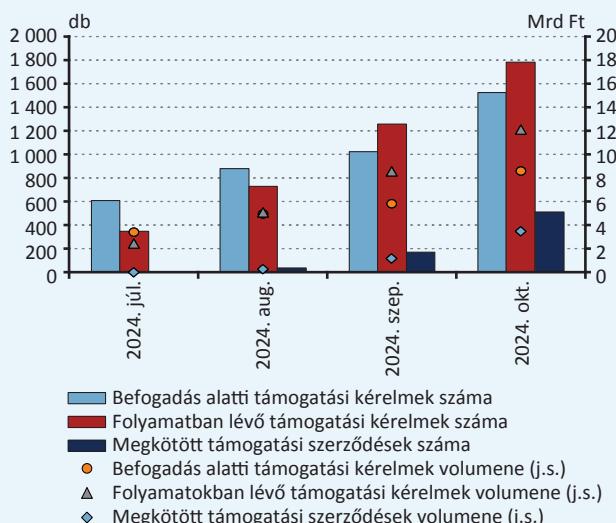
14. ábra
A lakáshitelek kibocsátása hitelcél szerint és a hitelből történő lakásvásárlás aránya



Forrás: MNB.

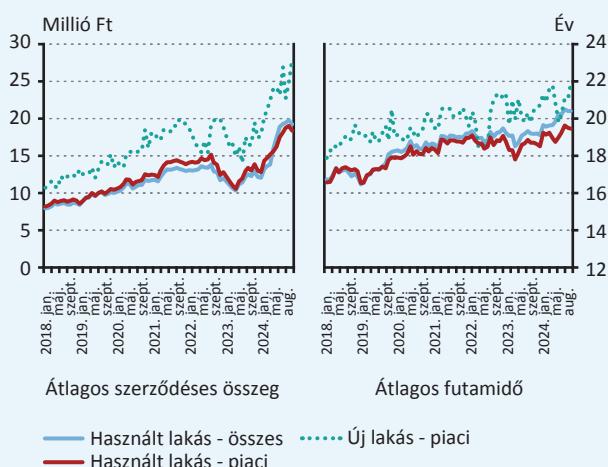
3.1. A CSOK PLUSZ ÉRDEMBEN HOZZÁJÁRULT A LAKÁSHITELEZÉS ÉLENKÜLÉSÉHEZ

Az idei lakáshitel-kibocsátás egyötödét a CSOK Plusz adta. 2024. január és augusztus között 888 milliárd forint értékben kötöttek lakáshitel-szerződéseket a bankok, ami 148 százalékkal haladta meg az előző év azonos időszaki, alacsony kibocsátást. A lakáshitelezés jelentős élénkülésében érdemi szerepet játszott a 2024. január 1-től elérhető CSOK Plusz, mely a magasabb felvehető hitelösszegével augusztussal bezárólag a lakáshitel-kihelyezések mintegy ötödét tette ki. 2024 első nyolc hónapjában a legnagyobb, mintegy 175 százalékos éves bővülés az új lakás vásárlására felvett hitelknél volt megfigyelhető. Használt lakás vásárlására – mely a lakáshitel-volumen 77 százalékát adja – szintén jelentős, 153 százalékos éves növekedés valósult meg, és az új lakás építésére igényelt hitelkamatok volumene is több mint duplájára emelkedett (14. ábra). A lakáshitelezés felfutásában a CSOK Plusz mellett a mérséklődő hitelkamatok, a 2023-ban elhalasztott kereslet megjelenése, valamint a növekvő reálbürek is szerepet játszottak. Mindezek hozzájárultak ahhoz, hogy a lakástranzakciókhoz viszonyítva a lakásvásárlási

15. ábra**Az otthonfelújítási támogatási kérelmek és szerződések kumulált száma és beruházási összege**

Megjegyzés: A folyamatban lévő kérelmek a rögzített, de még pozitív bírálattal nem rendelkező, valamint a jóváhagyott, de még nem szerződött kérelmeket jelentik.

Forrás: Magyar Fejlesztési Bank.

16. ábra**Az új lakáshitelek átlagos szerződéses összege és futamideje**

Megjegyzés: A futamidejők szerződéses összeggel súlyozott átlagok.

Forrás: MNB.

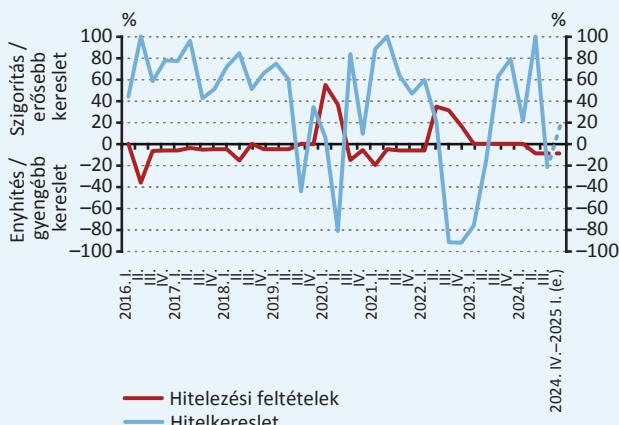
célú hitelek aránya¹⁰ egy év alatt 12 százalékponttal 47 százalékra emelkedjen 2024. júniusra.

Az Otthonfelújítási Hitelprogram első négy hónapjában megkötött szerződések alapján 3,5 milliárd forint értékű beruházás valósulhat meg. Az Otthonfelújítási Hitelprogram 2024. július 1-től vehető igénybe az 1990 előtt épült családi házak energetikai korszerűsítésére legalább 30 százalékos primer energiamegtakarítás elérését célozva. A program keretében az első négy hónapban összesen 4041 darab hitelkérelmet adtak be, melynek 38 százaléka még befogadás alatt állt, 44 százaléka pedig folyamatban lévő, de még nem szerződött kérelem volt. Októberrel bezárólag nagyjából 500 szerzőést kötöttek meg 3,5 milliárd forintos beruházási összeggel, és mintegy 200 kérelem hiúsult meg. Az igénylések alapján összesen 25 milliárd forint értékű energiáhatékonyságot javító beruházásra mutatkozott igény a program keretében (15. ábra). A megkötött támogatási szerződések esetében a beruházások átlagos összköltsége 6,8 millió forint volt, ebből a finanszírozási összeg 5,6 millió forintot tett ki, melyből a vissza nem téritendő támogatás átlagosan 3,1 millió forint volt. A négy hónap alatt megkötött támogatási szerződések döntő többségét, mintegy 75 százalékát homlokzatok és födémek hőszigetelésére fordítják, 14 százalékát nyílászáró cseréjére, 11 százalékát pedig fűtőkorszerűsítésre.

A kibocsátott lakáshitelek átlagos hitelösszegét jelentősen növelte a CSOK Plusz. Az újonnan kihelyezett lakáshitelek átlagos szerződéses összege 2023. év végéhez képest 5 millió forinttal tovább emelkedett, elérve ezzel a 19 millió forintot 2024 augusztusára. A dinamikus emelkedésben a CSOK Plusz keretében elérhető magas hitelösszegek is szerepet játszottak, a program keretében átlagosan 26 millió forint kamattámogatott hitelt igényeltek az adósok a második negyedévében. A piaci alapú lakáshitelek esetében használt lakás vásárlására átlagosan 19 millió forintot, míg új lakás építésére vagy vásárlására átlagosan 28 millió forintot igényeltek 2024. augusztusában (16. ábra). A hitelösszegek a fedezet értékéhez viszonyítva is emelkedtek, így a HFM-mutató átlagos értéke 2024 közepén Budapesten és vidéken is elérte az 50 százalékot (Melléklet 13. ábra). A lakáshitelek átlagos futamideje augusztusra meghaladta a 20 évet, a CSOK Plusz hitelek esetében pedig a 23 évet.

¹⁰ A hitelpenetráció mélyülését jelzi, hogy a lakáshitelt felvező adósok aránya a lakástranzakciókon belül 11 százalékpontos éves emelkedést követően 37 százalékot tett ki 2024. júniusban.

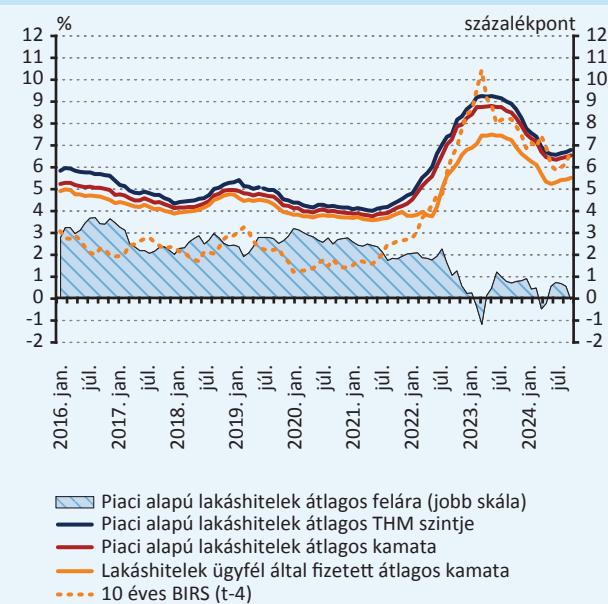
17. ábra A lakáscélú hitelfeltételek és a kereslet alakulása



Megjegyzés: A nettó arány a szigorítók és enyhítők, illetve az erősebb és gyengébb kereslet jelző bankok különbsége piaci részesedéssel súlyozva.

Forrás: MNB, a bankok válaszai alapján.

18. ábra 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 tartalmazzák. A THM-alapú felárak a 4 hónappal korábbi 10 éves BIRS adatok alapján.

Forrás: MNB.

A bankok a lakáshitel-kereslet élénkülését tapasztalták 2024 első negyedévében, melynek további élénkülésre számítanak. A Hitelezési felmérésre adott válaszok alapján 2024 harmadik negyedévében a bankok összességében nem változtattak a lakáscélú hitelek feltételein, ugyanakkor nettó értelemben vett 51 százalékuk az önkéntes THM-plafon kivezetését követően emelt a lakáshitelek felárán és 56 százalékuk a kockázatosabb hiteleken lévő prémium mértekén. A válaszadó intézmények nem terveznek változtatni a lakáscélú hitelfeltételeken a következő fél évben sem, ugyanakkor az árjellegű feltételekben lazítást helyezett ki-látásba a bankok nettó 24 százaléka az élénkülő lakáspiaci folyamatokkal és intenzív versennel összhangban (17. ábra). 2024 harmadik negyedévében a bankok nettó 22 százaléka a lakáshitelek iránti kereslet mérséklődését tapasztalta a második negyedévezhez képest, azonban előretekintve már nettó 16 százalékuk ismét élénkülő keresetre számít, a lakossági állampapírok 2025. első negyedévi kamatfizetéseit és lejáratait is figyelembe véve.

A 2023-ra megemelkedett forrásköltségek a banki verseny élénkülésével és a THM-plafonnal tartósan alacsony felárakat eredményeztek a lakáshitelek piacán. A piaci alapú lakáshitelek THM-szintje a 2024. januári 7,4 százalékról 6,7 százaléakra mérséklődött júniusra, amiben a június végéig fennálló önkéntes THM-plafon mellett a 2024 első felében csökkenő forrásköltségek és az élénkülő piaci verseny is szerepet játszottak. 2024 első félévének végére 6,4 százalékrá süllyedt a piaci lakáshitelek átlagos kamata azzal együtt, hogy az első negyedévben a bankok negatív felár mellett is hiteleztek. Az önkéntes THM-plafon megszűnését követően a piaci lakáshitelek THM-szintje mindenkorral 6,8 százalékrá emelkedett augusztusra, míg az átárazás-hoz releváns 4 hónappal korábbi hosszú forrásköltségekben 0,9 százalékpontos emelkedés volt megfigyelhető két hónap alatt, így augusztusra ismét negatív tartományba került a piaci lakáshiteleken lévő szpred (18. ábra). A bankok az elmúlt egy évben tartósan 1 százalék alatti felár mellett nyújtottak lakáshiteleket piaci alapon. Hosszabb távon a hitelezés kockázati költségeit nem fedező kamatbevételek stabilitási kockázatot jelenthetnek a pénzügyi közvetítőrendszerre. A CSOK Plusz felfutásával – ahol augusztussal bezárólag a szerződéseket átlagosan 2,96 százalékos kamat mellett kötötték – a teljes új kibocsátás tekintetében az ügyfél által ténylegesen fizetendő átlagkamat a piacnál kedvezőbb, 5,5 százalékos szintet ért el 2024 augusztusában, ami 1,7 százalékpontos mérséklődést mutat az előző év azonos időszakához képest.

1. táblázat

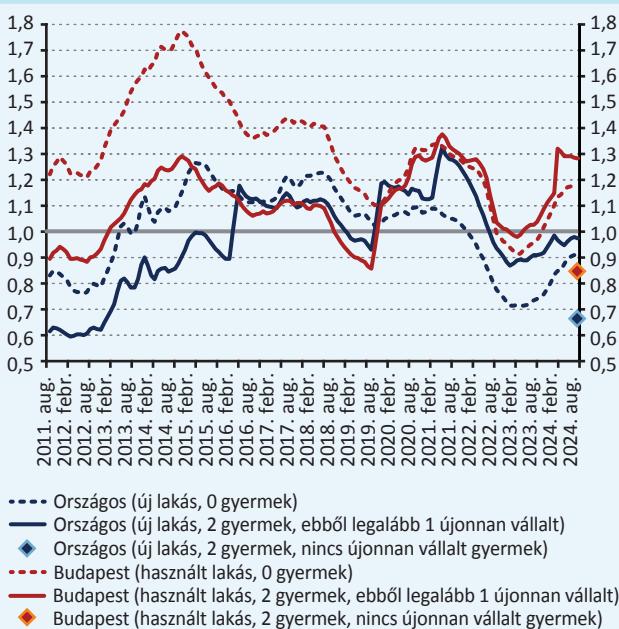
A megkötött CSOK és CSOK Plusz szerződések darabszám alapú megoszlása a meglévő és vállalt gyermekek alapján

CSOK támogatások	Vállalt gyermekek száma				Összesen
	Meglévő gyermekek száma	0	1	2	3
0	-	3	10	1	13
1	13	12	5	-	31
2 vagy több	48	7	0	-	56
Összesen	62	23	15	1	100
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
Összesen	-	55	41	4	100

Megjegyzés: A CSOK támogatásokra vonatkozó adatok időtávja 2016. I. – 2023. III. negyedév közötti időtáv, és tartalmazzák a Falusi CSOK támogatásokat is. A táblázat értékei százalékok.

Forrás: MNB.

19. ábra 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 az alább részletezett paraméterek szerint értelmezett anyagi kifeszítettség 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. 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.

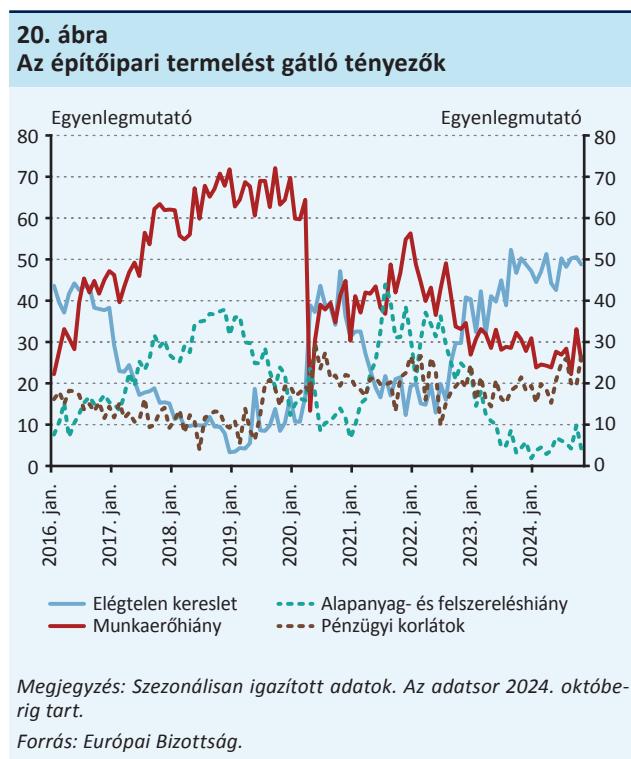
2024-től érdemben szűkült a lakáspiacon felhasználható családtámogatásokra jogosultak köre. A CSOK támogatás kivezetésével, a babaváró hitelek feltételeinek módosításával, és azzal, hogy a CSOK Plusz kamattámogatott hitel már csak új gyermek vállalása esetén vehető igénybe, még a korábbi CSOK-szerződések 62 százalékánál nem vállaltak gyermeket, becsléseink szerint harmadára csökkenhetett azon háztartások száma, melyek 2024-től igénybe vehetnek államilag támogatott otthonteremtéshez kapcsolódó programokat. A CSOK Plusz keretében augusztussal bezárólag mintegy 7400 darab támogatott hitelszerződést kötöttek, melynek 63 százaléka olyan igénylőkhöz kötődött, ahol még nincs gyermek (1. táblázat). Az igénylő családok 22 százaléka még gyermektelen és 1 gyermeket vállalt, 37 százaléka még gyermektelen és 2 gyermeket vállalt, míg az egy gyermekkel rendelkező háztartások, melyek a szerződések 30 százalékát adják, jellemzően 1 további gyermek születését válláltak.

A hitelkamatok csökkenése javította a lakásvásárlás elérhetőségét. 2024. júliusban az előző év azonos időszakához képest mind az új, mind a használt lakások esetében jelentősen javult a hitel segítségével történő lakásvásárlás elérhetősége (19. ábra). A lakások átlagárának átlagkeresetekhez viszonyított aránya érdemben nem változott ezen időszak alatt, az elérhetőség javulása így elsősorban a piaci lakáshitelek átlagos kamatlábának csökkenéséből fakadt. Az államilag támogatott hitelek továbbra is jelentősen megkönyítik a lakásvásárlást, a fentebb említett szűkítések mentén. Az új gyermeket vállaló háztartások számára a budapesti (és más nagy értékű) használt lakások esetében érdemben javította az elérhetőséget, hogy 2024-ben már nagyobb összegben érhetőek el kedvezményes kamatozású hitelek. Az új lakások esetében azonban a nagyobb kedvezményes hitelösszegek pozitív hatását kioltja a vissza nem tértendő támogatások és az áfa-visszatérítés megszűnése. Az új gyermeket nem vállaló kétyermekek családok számára mind egy új lakás, mind pedig egy átlagos budapesti használt lakás hitel segítségével történő megvásárlása jelentős pénzügyi kifeszítettséggel járna.

4. Újlakás-kínálat

2024 első három negyedévében 8,6 ezer új építésű lakóingatlan kapott használatbavételi engedélyt Magyarországon, ezzel országosan 20 százalékkal, míg Budapesten 18 százalékkal csökkent az átadott lakások száma az előző év azonos időszakhoz képest. Ugyanezen időszak alatt országosan 14,6 ezer, Budapesten 3,4 ezer új lakásra adtak ki építési engedélyt, amely éves szinten rendre 2 és 34 százalékkal kevesebb, mint az előző év azonos időszakában. A többlakásos épületek esetében 11 százalékos csökkenés, a családi házak esetében azonban 14 százalékos növekedés volt megfigyelhető éves összevetésben. Az építési engedélyek alacsony száma előretékintve is visszafogott fejlesztési volument jelez. Az építőipari vállalatok újlakás-fejlesztései csak lassan tudnak alkalmazkodni a megnövekedett keresletthez. A megkötött új építési szerződések értéke augusztusban 19,6 százalékkal, ezen belül az épületek építésére kötött szerződéseké 27,1 százalékkal volt alacsonyabb, mint egy évvel korábban. A lakásépítési költségek éves növekedési üteme az előző év azonos időszaki 16,0 százalékról 5,3 százalékre lassult 2024 második negyedévére, melyen belül az anyagköltségek 2024 első félévében enyhén csökkentek is. A lakásprojektek finanszírozási feltételein a bankok szűk köre, nettó 11 százaléka szigorított 2024 harmadik negyedévében, ugyanakkor a bankok többsége a lakásprojekt-hitelek iránti kereslet élénkülését tapasztalta, melynek további erősödésére a közeljövőben is számítanak.

Budapesten és vidéken is alacsony szinten stagnál az újlakás-fejlesztés volumene, a fővárosban 2024 harmadik negyedévében összesen 41 ezer lakást kitervező társasházi projekt volt fejlesztés alatt, ami éves összevetésben 9 százalékos csökkenést jelent. Továbbra is magas, 43 százalék az építési engedélyel rendelkező, de még nem kivitelezés alatt álló lakások részaránya. A harmadik negyedévből rendkívül kevés, összesen 16 projekt 569 lakásának kezdték meg az értékesítését, ami az előző év azonos időszaki alacsony szintet is 31 százalékkal alulmúlt. Ezzel együtt a megvásárolható újlakások száma 6225-re csökkent a fővárosban. A forgalom ugyanakkor mind videken, mind Budapesten jelentősen élénkült, rendre 36 és 118 százalékkal éves összevetésben. A fővárosi újlakások átlagos négyzetméterára 1,53 millió forintot tett ki 2024 harmadik negyedévének végén, mely éves szinten 5 százalékos áremelkedést jelent.

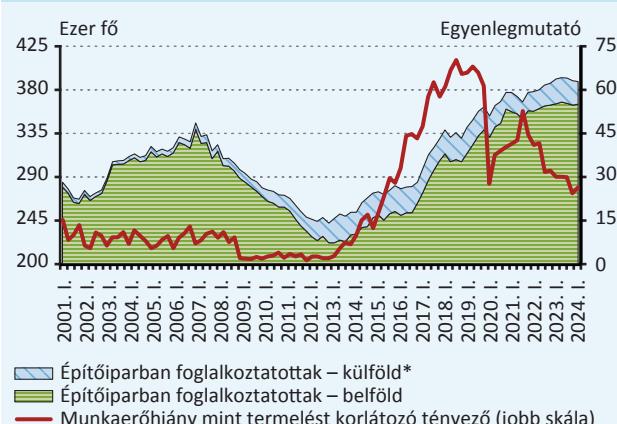


4.1. A LAKÁSÉPÍTÉSI KÖLTSÉGEK EMELKEDESE MÁR KEVÉSBÉ FOGJA VISSZA A BERUHÁZÁSOK BŐVÜLÉSÉT

Az építőipari vállalatok teljesítményét továbbra is az elég-telen kereslet fogja vissza leginkább. Az elmúlt hónapokban az építőipari vállalatok legnagyobb aránya, mintegy 45–50 százaléka az elég-telen keresletet említette, mint az építőipari termelést leginkább korlátozó tényezőt. A lakás-piacon érzékelhető keresletélénkülés még nem jelent meg a lakásfejlesztések felfutásában, így a kínálat lassú alkalmazkodása figyelhető meg. A második helyen a munkaerőhiány állt, melyet az építőipari vállalatok 25–30 százaléka említett, míg a pénzügyi korlátok a vállalatok minden össze 15–30 százalékánál jelentettek nehézséget (20. ábra). Az elmúlt években az ellátási láncokban tapasztalt súrlódások oldódásával az alapanyag- és felszereléshiány egyre kisebb problémát jelent, a vállalatok kevesebb mint 10 százalékának termelésében jelentett akadályt ez a tényező az elmúlt hónapokban.

21. ábra

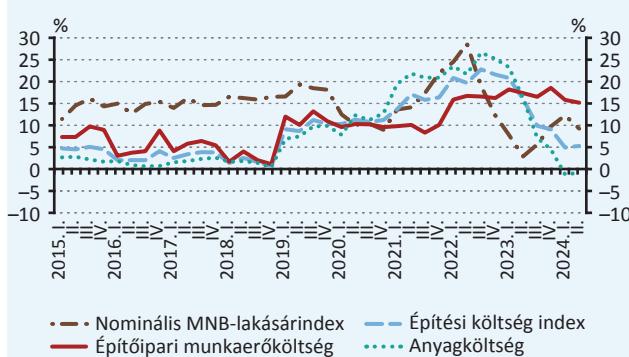
Az építőiparban foglalkoztatottak száma



Megjegyzés: * A hazai háztartással rendelkező munkavállalók alapján.
Forrás: KSH, MNB, Európai Bizottság.

22. ábra

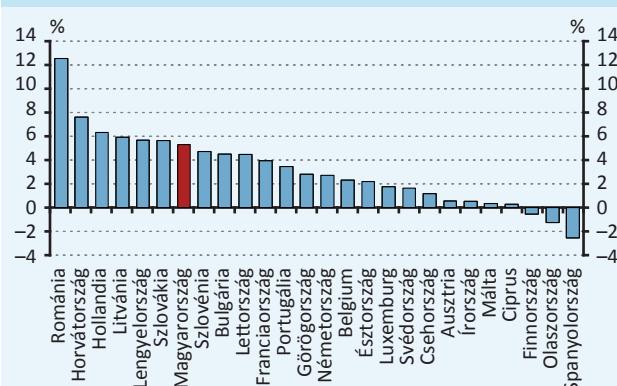
A lakásépítési költségek és a nominális lakásárak éves változása



Forrás: KSH.

23. ábra

A lakásépítési költségek éves változása az EU országaiban 2024 második negyedévében

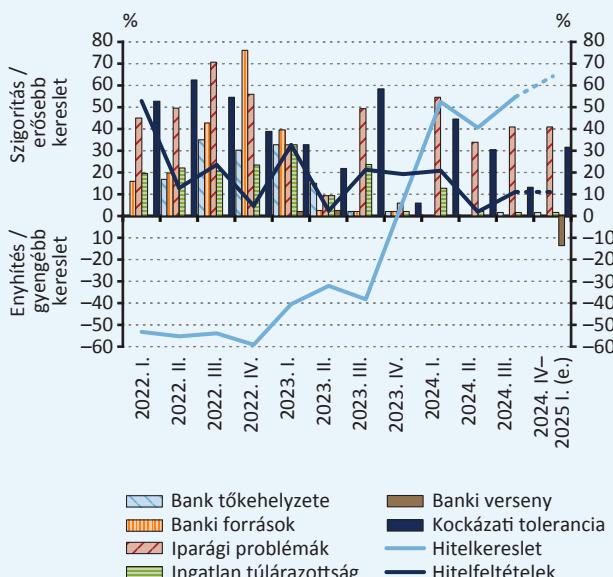


Megjegyzés: Dánia esetében nincs elérhető adat.
Forrás: Eurostat.

Az építőiparban foglalkoztatottak létszáma enyhén csökken 2024 második negyedévében. A belföldi építőiparban foglalkoztatottak száma 2024 második negyedévében 365 ezer fő volt, a külföldön dolgozó, hazai háztartással rendelkezők száma pedig 24 ezer főt tett ki, ami előbbi esetében stagnálást, utóbbi tekintetében 8 százalékos csökkenést jelent az előző év azonos időszakához képest (21. ábra). Az építőiparban foglalkoztatottak száma csak kismértékben csökkent, amit az ágazatban tapasztalható erős szakemberhiány indokol. A vállalatok a munkaerő megszerzésének nehézségére tekintettel a megrendelések és az ágazat termelésének csökkenése ellenére sem hajlandóak leépítésekre. Az Európai Bizottság felmérése (ESI) szerint az építőipari vállalatok magas aránya, mintegy 30 százaléka tartalékol munkaerőt, azaz a kibocsátásuk csökkenése ellenére a foglalkoztatott létszámuk stagnálására vagy növekedésére számít. 2024. augusztusban 6,0 százalékkal mérséklődött az építőipari termelés volumene éves összevetésben. A megkötött új szerződések értéke 19,6 százalékkal esett vissza augusztusban, ezen belül az épületek építésére kötött szerződéseké 27,1 százalékkal, az egyéb építmények építésére vonatkozóké 11,1 százalékkal volt alacsonyabb éves alapon.

A hazai lakásépítési költségek visszafogottabb mértékben emelkedtek, de EU-s összehasonlításban továbbra is kimagsoló a drágulás. A lakásépítési költség index éves növekedési üteme az előző év azonos időszaki 16,0 százalékról 5,3 százalékre lassult 2024 második negyedévére (22. ábra). A mérséklődéshez hozzájárult, hogy az anyagköltségek 2024 első félévében enyhén csökkentek, az építőipari munkaerőköltség éves dinamikája pedig 15,2 százalékre lassult a második negyedév végére. A lakásépítési költségek hazai emelkedése a nemzetközi rangsor első harmadában foglal helyet (23. ábra). Az Európai Unióban átlagosan 2,5 százalékkal drágultak a lakásépítési költségek éves összehasonlításban.

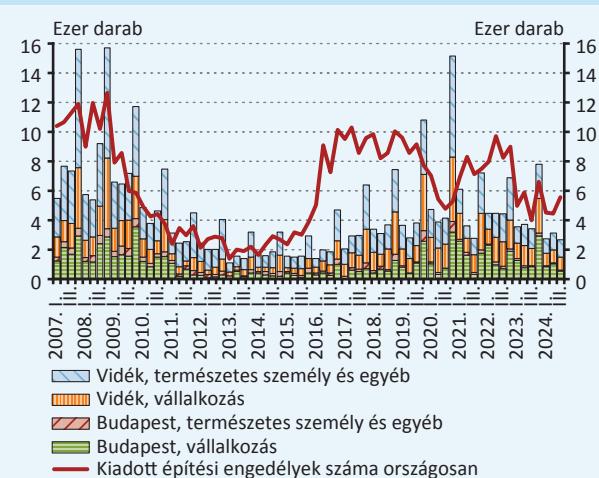
24. ábra
A lakásprojekt-hitelek feltételei és a kereslet alakulása



Megjegyzés: A nettó arány a szigorítók és enyhítők, illetve az erősebb és gyengébb kereslet jelző bankok különbsége piaci részesedéssel súlyozva. A hitelfeltételek mögötti tényezők az üzleti célú ingatlanhitelek összességében vonatkoznak.

Forrás: MNB, a bankok válaszai alapján.

25. ábra
Az átadott új építésű lakások száma elhelyezkedés és építető szerinti bontásban



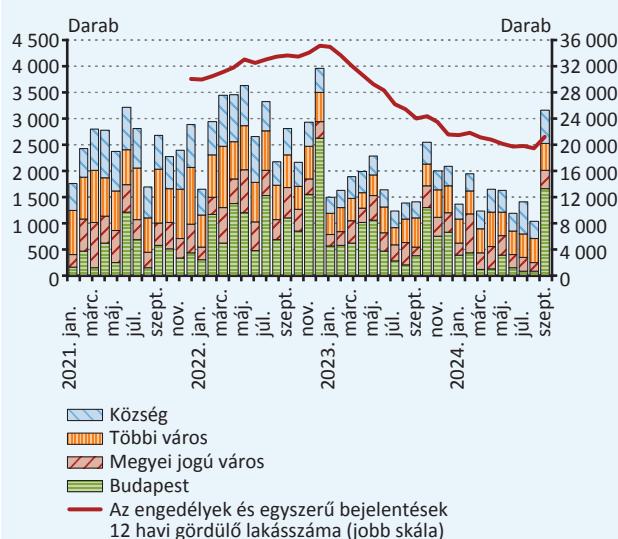
Forrás: KSH.

2024 harmadik negyedévében a bankok többsége a lakásprojekt-hitelek iránti kereslet élénkülését tapasztalták, ami tovább folytatódhat. A Hitelezési felmérésre adott válaszok alapján 2024 harmadik negyedévében a bankok nettó értelemben vett 11 százaléka szigorított a lakásprojekt-hitelek feltételein. Az üzleti célú ingatlanhitelek szigorítása mögötti tényezőkent a válaszadók legnagyobb arányban az iparágat érintő kihívásokat említették. 2024 negyedik és 2025 első negyedévére előrettekintve a bankok hasonló aránya helyezett kilátásba további szigorítást a lakásprojekt-hitelek esetében, és az iparágspecifikus kockázatok mellett a bankok csökkenő kockázati toleranciája is nagyobb hangsúlyt kaphat (24. ábra). 2024 harmadik negyedévében a lakásprojektek finanszírozása iránt ugyanakkor a bankok nettó értelemben vett 55 százaléka erősödő hitelkeresletről számolt be, és a következő fél évre előrettekintve az intézmények 64 százaléka további élénkülésre számít ezen szegmensben.

4.2. A TAVALYINÁL IS KEVESEBB LAKÁS ÉPÜLHET 2024-BEN

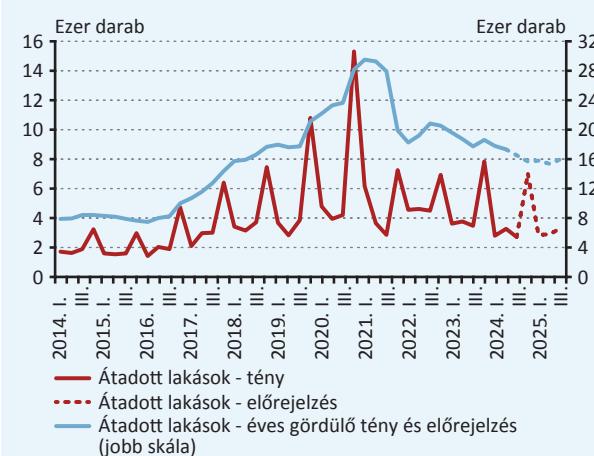
2024 első három negyedévében országosan 20 százalékkal, Budapesten 18 százalékkal csökkent az átadott lakások száma 2023 azonos időszakához képest. 2024 első három negyedévében 8,6 ezer új építésű lakóingatlan kapott használatbavételi engedélyt Magyarországon, 20 százalékkal kevesebb, mint az előző év azonos időszakában, és ennél kisebb első féléves adat 2017-ben volt utoljára jellemző (25. ábra). A vizsgált időszakban a budapesti lakásátadások száma 18 százalékkal esett vissza, a fővároson kívüli településeken pedig 21 százalékkal. A budapesti átadásokban 92 százalékos súlyt képviseltek a vállalkozói lakásépítések, míg a többi településen az átadások 44 százaléka kötődött vállalkozásokhoz. A természetes személyek által építettet lakónagytalanok (főként családi házak) száma a fővároson kívül 15 százalékkal, Budapesten pedig 30 százalékkal csökkent 2024 első három negyedévében éves alapon. A vállalkozói lakásépítések esetében Budapesten 16 százalékkal, vidéken pedig 28 százalékkal esett a 2024. január–szeptember időszakban átadott lakásszám. A lakásátadások 12 havi gördülő száma pedig az első félév végén 7 százalékkal maradt el az egy évvvel korábbi adattól. Magyarországon a 2024. szeptember végét megelőző egy évben átadott új lakások száma a 2022. év végi lakásállomány 0,36 százalékának felelt meg. Ezen megújulási arány kevesebb mint fele az európai átlagnak (0,89 százalék), és a visegrádi országok 2023-as átlagának (1,05 százalék).

26. ábra
A kiadott építési engedélyek és egyszerű bejelentések lakásszáma



Forrás: KSH.

27. ábra
A használatbavételi engedélyt kapott lakások számának előrejelzése

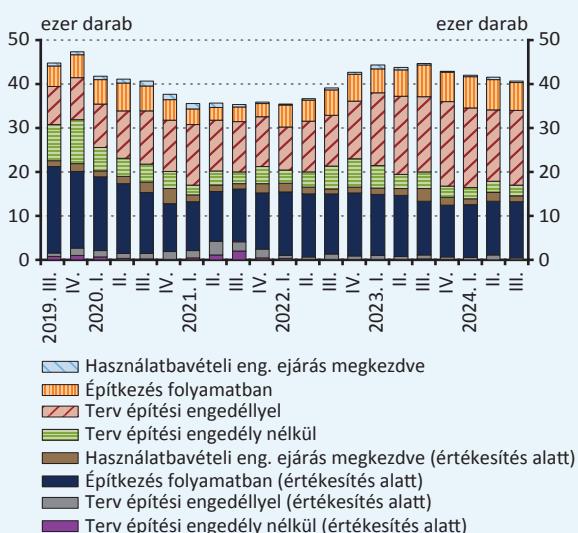


Forrás: KSH, MNB.

Az első három negyedévben Budapesten enyhén csökkent a kiadott építési engedélyek száma, a többi településtípusban viszont összességében nőtt. A Magyarországon kiadott építési engedélyek és egyszerű lakásépítési bejelentések 12 havi görbülni lakásszámának 2023. január óta tartó csökkenő tendenciáját elsőként a 2024. szeptemberi adat törte meg (26. ábra). 2024 első három negyedévében 14,6 ezer új lakásra adtak ki építési engedélyt, amely 2 százalékkal kevesebb mint az előző év azonos időszakában. Ugyanezen időszakban az építési engedélyek lakásszáma a többlek által építettek esetében 11 százalékkal csökkent, az építésiengedély-köteles egylakásos épületek (családi házak) esetében pedig 14 százalékkal emelkedett éves összevetésben. Az egyszerű bejelentés alapján tervezett lakásépítések száma szintén 14 százalékkal haladta meg az egy ével korábbi adatot a 2024. január–szeptember időszakban. A fővárosban 3,4 ezer új lakás kapott építési engedélyt az első három negyedévben, amely egyharmadával elmaradt az egy ével korábbi adattól. A községekben 20 százalékkal, a nem megyei jogú városokban 15 százalékkal, a megyei jogú városokban pedig 7 százalékkal emelkedett az engedélyezett lakások száma az előző év első három negyedévéhez képest. 2024 harmadik negyedévében országszerte 5,6 ezer lakás kapott építési engedélyt, amely 39 százalékkal meghaladja az előző év azonos időszaki adatát. A lakásépítési kedv javulása leginkább a budapesti építési engedélyekben érhető tetten, ahol 116 százalékkal emelkedett a harmadik negyedéves engedélyezett lakásszám éves összevetésben, de a községekben is 66 százalékkal több lakónak is van építési engedélyt.

Idén csökken és 2025-ben is csak enyhén növekedhet a lakásépítések száma. Előrejelzésünk alapján 2024 negyedik negyedévében 11 százalékkal csökkenhet az új építések száma az előző év azonos időszakához képest. Az év egészében így 15,7 ezer lakás átadása várható (-16 százalék év/év), melynél alacsonyabb értéket legutóbb 2017-ben láttunk (27. ábra). 2025 első három negyedévében is csak enyhé, 3 százalékos bővülésre számítunk éves alapon. A várt dinamika konzisztens a lakáspiaci kínálat keresleti változásokra való – építési időből is fakadó – késleltetett reakcióképességeivel.

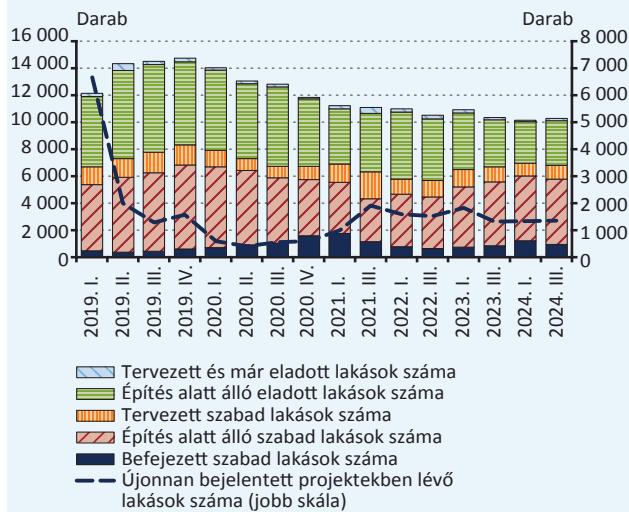
28. ábra
Budapesti fejlesztés alatt álló lakásállomány



Megjegyzés: A 4 lakásosnál nagyobb újlakás-projektek alapján.

Forrás: ELTINGA–Budapesti Lakáspiaci Riport, Építési Engedély Figyelő.

29. ábra
Az értékesítés alatt álló új társasházi projektek lakásszáma Vidéken



Megjegyzés: A 10 lakásosnál nagyobb társasházi fejlesztések alapján.

Forrás: Eltinga–Vidéki lakáspiaci riport.

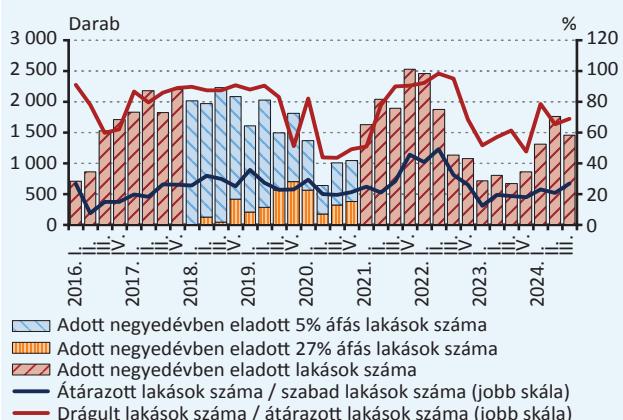
4.3. STAGNÁLÓ FEJLESZTÉSI VOLUMEN ÉS NÖVEKVŐ ÁRAK MELLETT ÉLÉNKÜLT A KERESLET AZ ÚJLAKÁSOK PIACÁN

Alacsony szinten stagnál a fővárosi újlakás-fejlesztések volumene. Budapesten 2024 harmadik negyedévében összesen 41 ezer lakást kitervező társasházi projekt volt fejlesztés alatt (legalább az építési engedélyezési eljárás megkezdve), ami negyedéves és éves összevetésben is enyhe, rendre 2 és 9 százalékos csökkenést jelent. Továbbra is magas, 43 százalék azon fejlesztés alatt álló lakások részaránya, melyek esetében már megszerezték az építési engedélyeket, azonban a kivitelezés még nem kezdődött meg. A negyedéves során fejlesztés alatt álló lakások 37 százaléka volt értékesítésre meghirdetve, ami stagnálást mutat 2023 harmadik negyedévéhez képest (28. ábra). Míg 2024 első félévében negyedévente 1500-2000 újlakás került a piacra, 2024 harmadik negyedévében rendkívül kevés, 569 lakás értékesítést kezdték meg, ami az előző év azonos időszaki alacsony szintet is 31 százalékkal alulmúltja (Melléklet 15. ábra). Ezzel a szabad, még megvásárolható újlakások száma 6225 lakásra csökkent. A harmadik negyedévenben újonnan piacra kerülő újlakásokat 16 projekt adta, melyből 10 nem éri el a 10 lakásos nagyságot sem.

Vidéken éves összevetésben lényegében stagnál a fejlesztés alatt lévő, valamint a megvásárolható újlakások száma. Vidéken 2024 harmadik negyedévében 9332 lakást kitervező projekt fejlesztése és értékesítése volt folyamatban, ami éves összevetésben 2 százalékos mérséklődést mutat. A fejlesztés és értékesítés alatt álló lakások döntő többségénél (87 százalék) már megkezdődött a kivitelezés. 2024 második és harmadik negyedévében becslésünk szerint összesen 1665 új társasházi lakást értékesítettek vidéken, 38 százalékkal többet, mint egy évvel korábban. Ugyanezen időszak alatt 1329 lakás került újonnan a piacra, így a szabad kínálat 2 százalékos éves bővülést követően 6770 lakást tett ki 2024 szeptemberében (29. ábra). Vidéken a legtöbb fejlesztés alatt lévő lakás a jellemzően Balaton környéki projekteket magába foglaló Somogy vármegyében található mintegy 1542 lakással, ezt követi a Győr-Moson-Sopron és Pest vármegyében épülő projektek rendre 1388 és 1021 lakásszáma.

30. ábra

A budapesti eladott új lakások száma, és az átárazások aránya a hirdetett új lakásokon belül



Megjegyzés: A 4 lakásosnál nagyobb újlakás-projektek alapján.

Forrás: ELTINGA–Budapesti Lakáspiaci Riport.

A budapesti újlakáspiacon 2024-ben jelentősen élénkült a forgalom. Budapesten 2024 második negyedévében magas számú lakáseladás volt megfigyelhető, mintegy 1757 újlakás talált gazdára. 2024 harmadik negyedévében már visszafogottabb, de továbbra is erőteljes forgalom mutatkozott: 1449 újépítésű társasházi lakás kelt el (elő- és végszerződések együtt), ami az előző év azonos negyedévi rendkívül alacsony szintű eladásokat 118 százalékkal meghaladta, ugyanakkor a megelőző negyedévhez képest 18 százalékkal kevesebb lakást értékesítettek. Az újépítésű lakások alacsony hányada jelenik meg a bérifikáción, erről részletesebben a 2. keretes írásban írunk. A harmadik negyedévben tovább emelkedett az átárazott lakások aránya a szabad lakásokon belül, az előző negyedévi 20 százalékról 27 százalékre (30. ábra). Az árkorrekciónak növekvő többsége, mintegy 69 százaléka emelést takart. A fővárosi újlakások átlagos négyzetméterára 1,53 millió forintot tett ki 2024 harmadik negyedévének végén, mely éves összevetésben 5 százalékos áremelkedést jelent.

2. keretes írás

A BUDAPESTI BÉRLAKÁSPIAC JELLEMZŐI – A RÖVID ÉS HOSSZÚ TÁVRA KIADOTT LAKÁSOK PIACÁNAK ELEMZÉSE

A népszámlálás adatai szerint Magyarországon 4 millió lakott lakás található, ennek 90 százalékát a tulajdonosok lakják, 9 százalékát pedig bérleti jogcímen használják. Az albérletek jellemzően a nagyobb városokban, várme-yeszékhelyeken találhatók, a lakott lakások arányában pedig a főváros egyes belvárosi kerületei emelkednek ki, ahol minden harmadik lakást albérletként lakják. Mivel Magyarországon az újlakásfejlesztések a fővárosban koncentrálnak, ezért keretes írásunkban megvizsgáltuk a 2022. évi népszámlálás részletes lakásadatai alapján, hogy a budapesti bérlekpiac milyen mértékben jelennek meg korszerű, energiahatékony újlakások. Emellett a budapesti albérletpiac kínálatára és árazására is jelentős hatással bíró rövid távú lakáskiadásra és az azt érintő közelmúltbeli szabályozásokra is kitérünk.

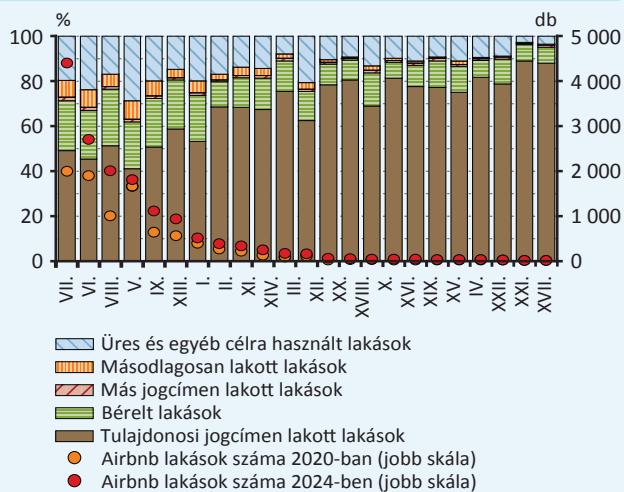
A rövid és hosszú távra kiadott fővárosi lakásállomány

A KSH legfrissebb népszámlálása alapján Budapesten mintegy 800 ezer lakott és 161 ezer nem lakott lakás található. A lakott lakások 91 százaléka magyar állam-polgárok, míg 3 százaléka külföldi személyek tulajdonában van, további 2 százalékuknak egyéb tulajdonosa van (például vállalkozások), míg 4 százalékuk az önkormányzatok tulajdonát képezi. A fővárosban a lakott lakások 18 százalékát, mintegy 140 ezer lakást albérletként használnak, a legnagyobb arányban a belvárosi kerületekben (V., VI., VII., VIII.), ahol minden harmadik lakott lakás albérletként funkcionál. Budapesten viszonylag magas az üres és egyéb célokra (pl. iroda) használt lakások aránya is, mely kategória vélhetően a rövid távra kiadott lakásokat is magába foglalja. A fővárosi lakásállomány mintegy 13 százalékát teszik ki az üres lakások, mely aránya az V., VI., VII. kerületekben ennél is magasabb, rendre 24, 19 és 18 százalék.

A airdna.co adatai alapján 2024-ben a fővárosban összesen mintegy 15 ezer Airbnb-jellegű szálláshelyet tartanak nyilván, ami 66 százalékos bővülést mutat a 2020-as szinthez képest. A belvárosban a legtöbb rövid távra kiadott lakás a VII. kerületben található, mintegy 4400 lakással, de a VI., VIII. és V. kerületben is kimagasló számú, rendre 2700, 2000 és 1800 lakás bérlehető rövid távra. A VI. kerületben 2024 szeptemberében lezajlott népszavazás eredményeképp a terézvárosi önkormányzat nullára csökkenti a kiadható napok számát az egyéb és magánszálláshelyek esetében, ami 2026. januártól lép majd életbe. A kormány az Új Gazdaságpolitikai Akcióterv keretében Budapesten 2025-től egy kétéves moratóriumot vezet be az új Airbnb-engedélyek kiadására, és a magánszálláshelyek után fizetendő éves átalányadó 38 400 forintról 150 ezer forintra emelkedik. A rövid távú lakáskiadást tiltó szabályozás hatására a VI. kerületben az ilyen módon kiadott lakások egy része átterelődhet a hosszú távú bérleti piacra, növelve ezzel az albérleti kínálatot, és mérsékelve az albérletárak helyi dinamikáját. A kormányzati szigorító intézkedések pedig a befektetési keresletet csökkenthetik a fővárosban.

A 2022. évi népszámlálás szerint 1,65 millió fő lakik Budapesten, 16 százalékuk, mintegy 263 ezer fő bérlik ki. A belvárosi kerületekben az albérletben élők aránya a 30 százalékot is meghaladja, míg a külső kerületekben 10 százalék alatti az arányuk. A fővárosban lakást bérlik 28 százaléka lakik önkormányzati tulajdonú lakásban, kerületenként azonban jelentős eltérések figyelhetők meg: míg a XV. kerületben a bérlikön belül 42 százalék az önkormányzati bérlik aránya, addig a II. kerületben ez mindössze 5 százalék. A fiatalok jellemzően a belvárosi kerületeket keresik albérlet céljából, az V. és VI. kerületben minden harmadik lakást 30 év alattak bérlik, de a többi belvárosi kerületben is 20 százalék

A budapesti lakásállomány megoszlása lakáshasználati jogcím szerint az egyes kerületekben



Megjegyzés: A másodlagosan lakott lakások körébe az idényszerűen használt lakások, például nyaralók tartoznak.

Forrás: KSH Népszámlálás 2022, airdna.co.

feletti a részaránya a 30 év alatti bérletek által lakott lakásoknak. Ugyanakkor az is megfigyelhető, hogy a fővárosban a fiatalok által lakott lakások 42 százaléka albérlet, mely arány az V. és VI. kerületekben a 60 százalékot is eléri. A lakásárak megfizethetőségét jól szemlélteti, hogy míg a 40 év felettesek által lakott lakásokon belül az albérletek aránya 7 százalék országosan, Budapesten ez az arány 13 százalék, és a belvárosban ennél is magasabb, 20 százalék feletti.

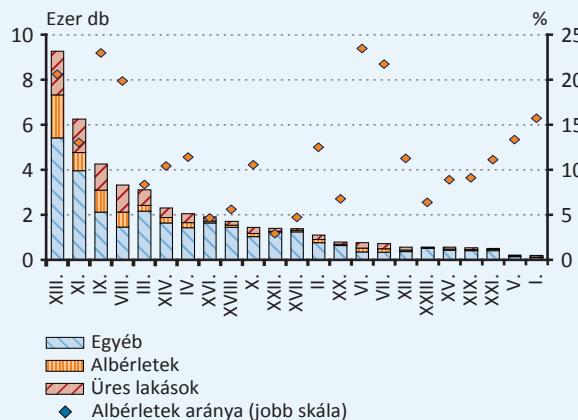
Újlakások Budapesten

A fővárosi lakásállomány 5 százaléka, mintegy 45 ezer lakás épült 2016 után, a továbbiakban ezeket tekintjük új építésű lakásnak. A legtöbb, mintegy 9300 újlakás a XIII. kerületben található, ezt követi a XI. és IX. kerület, ahol rendre 6300 és 4300 lakást építettek 2016 óta a Népszámlálás adatai alapján. A fővárosi újlakások 21 százaléka a Népszámlálás alapján üres, ugyanakkor vélhetően ebbe a kategóriába sorolhatók a rövid távú lakáskiadás céljából hasznosított lakások is. A VIII. kerületben a legmagasabb, 36 százalék az üres lakások aránya, de az I., VI., VII. kerületekben is 30 százalék feletti, habár itt az újlakások száma alacsony. A budapesti újépítésű lakások 14 százalékát adják ki albérletként, de egyes belvárosi kerületekben (VI., VII., VIII., IX., XIII.) a 20 százalékot is eléri ez az arány. A 2016 előtt épült budapesti lakások esetében 17 százalék az albérletek aránya, és valamennyi kerületre igaz, hogy a régebbi lakások nagyobb hánypota albérlet, mint az újlakásoké. Összességében elmondható, hogy a legtöbb fővárosi kerületben az albérletek aránya az újépítésű lakásokon belül alacsonyabb, mint a rövid távra kiadott lakásokat is magába foglaló üres lakásoké, ez a különbség a VIII. kerületben a legszámottevőbb, ahol 16 százalékkal kevesebb az albérletek aránya.

A fővárosi albérletek minden össze 4,5 százalékát adják az új építésű lakások, ugyanakkor a XIII. és IX. kerületekben, ahol a legtöbb újlakás épült, ez az arány lényegesen magasabb, rendre 11 és 10 százalék. A XI. és VIII. kerületekben 7 és 5 százalékot tesz ki az újlakások aránya az albérleteken belül.

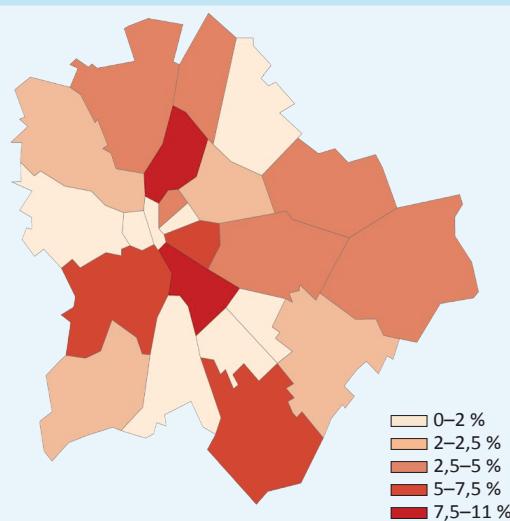
A fővárosi lakásállomány mintegy 15 százalékát teszik ki az albérletként kiadott lakások, míg az üres lakások, valamint a rövid távra kiadott lakások aránya eléri a 13 százalékot. A hosszú távra kiadott lakások 140 ezres száma jelentősen meghaladja a rövid távra kiadott lakások számát, és utóbbiak koncentráltan, jellemzően a belvárosi kerületekben helyezkednek el. Az Airbnb kapcsán várható szigorítások csökkenthetik a befektetési keresletet a fővárosban, a VI. kerületet érintő tiltás pedig a hosszú távú lakáskiadás felé terelheti a lakástulajdonosokat, jó minőségű ingatlanokkal bővítve ezzel az albérleti kínálatot. A fiatalok a lakhatásuk szempontjából a belvárosi kerületeket preferálják, itt azonban nagyobb arányban laknak albérletekben, mint a külső kerületekben. Budapesten a lakásállomány minden össze 5 százaléka épült 2016 után, és ezen új lakások elhelyezkedése koncentrált. A fővárosi újépítésű lakások minden össze 14 százalékát adják ki albérletként, míg az ennél régebbi lakások 17 százalékát adják ki hosszú távra.

A budapesti új építésű lakások megoszlása lakáshozsnálat szerint



Forrás: KSH Népszámlálás 2022.

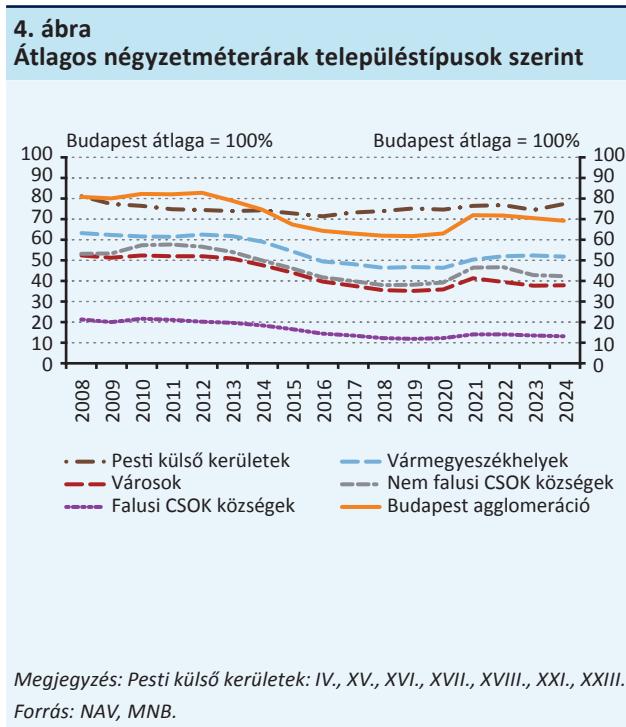
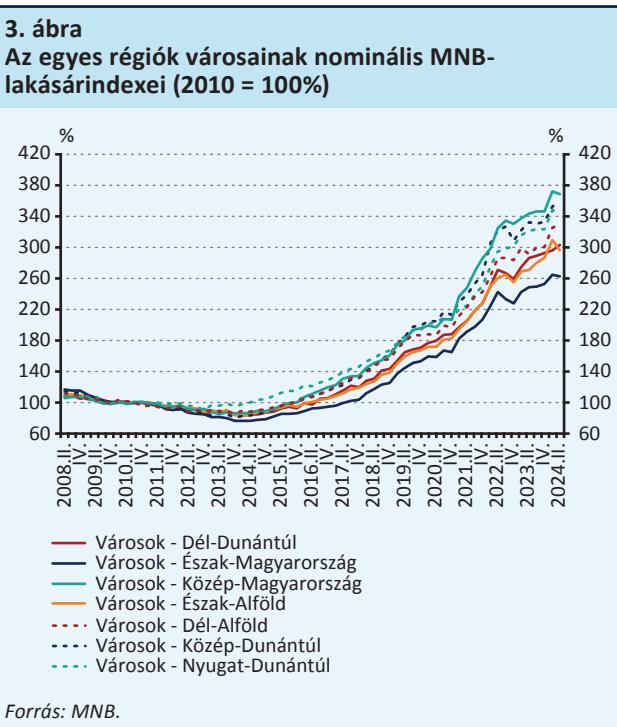
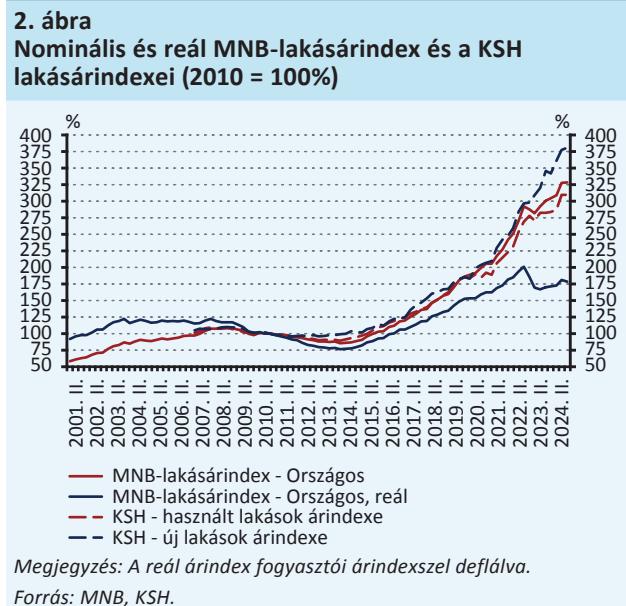
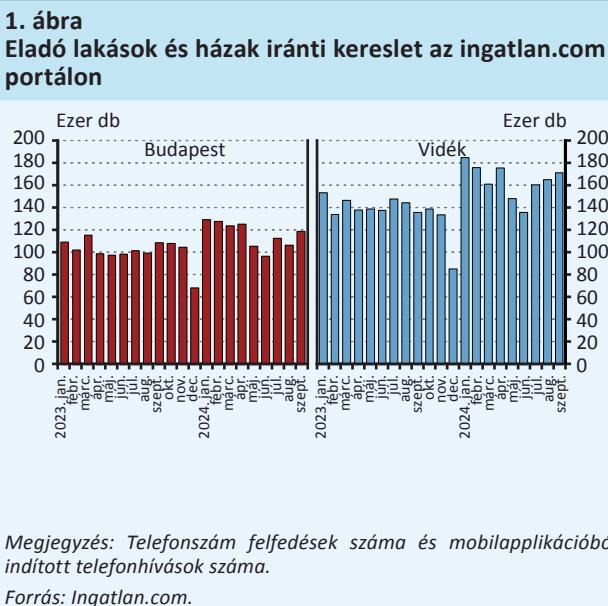
Újlakások aránya az albérleteken belül Budapest kerületeiben



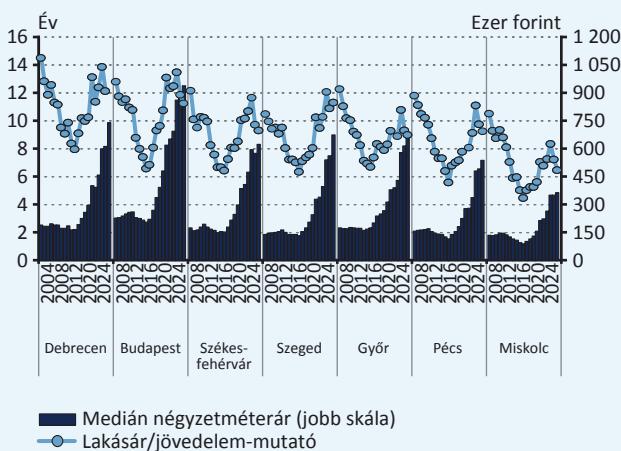
Forrás: KSH Népszámlálás 2022.

5. A melléklet ábrái

1. LAKÁSPIACI KERESLET ÉS LAKÁSÁRAK



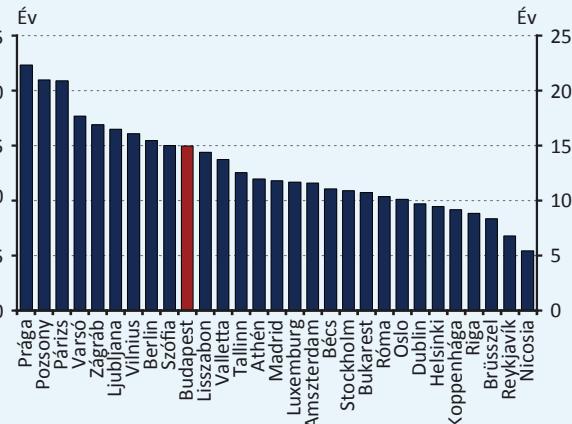
5. ábra Lakásár/jövedelem-mutató Magyarország régióközpontjaiban



Megjegyzés: A lakásár/jövedelem mutató a 75 négyzetméteres medián árszintű lakások negyedik negyedévi ára (új és használt összesen) és az átlagos negyedik negyedévi nettó jövedelmek hányadosa. Az átlagos jövedelmek megyei szintű adatok.

Forrás: KSH, MNB.

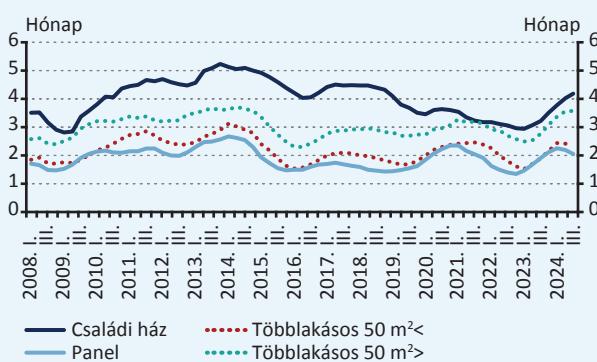
6. ábra Lakásár/jövedelem-mutató az európai fővárosokban (2024. III. negyedév)



Megjegyzés: A jövedelmek ingatlanárakhoz viszonyított aránya a városközponton kívüli átlagos ingatlanárak és az országos éves nettó átlagkereset hányadosa. 75 négyzetméteres lakással számolva. Budapest eltérő színnel.

Forrás: Eurostat, numbeo.com.

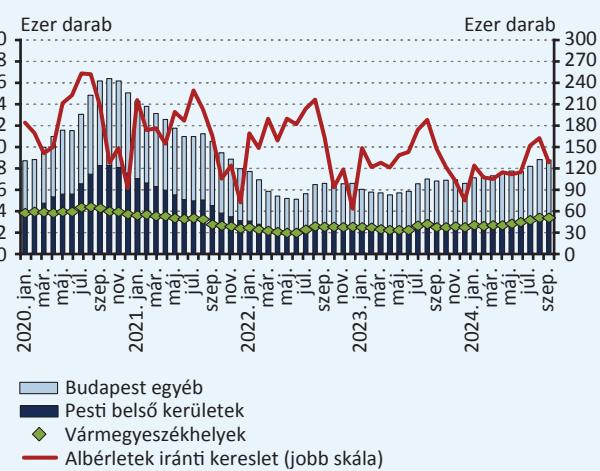
7. ábra Lakóingatlantok medián értékesítési ideje ingatlantípus szerint megbontva



Megjegyzés: A hirdetés kezdetétől az adásvételig eltelt idő. Éves görbülő átlagok.

Forrás: MNB, lakáspiaci közvetítői adatbázis.

8. ábra Bérletre kínált egyedi hirdetések száma az ingatlan.com portálon az adott hónap utolsó napján, valamint az albérletek iránti kereslet az adott hónapban

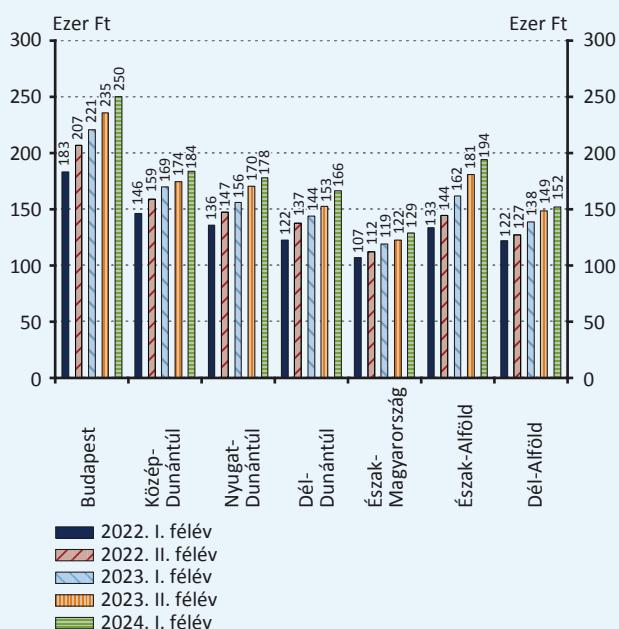


Megjegyzés: Kereslet: telefonszám felfedések száma és mobilapplikációból indított telefonhívások száma az ingatlan.com hirdetési portálon. Pesti belső kerületek: V., VI., VII., VIII., IX.

Forrás: ingatlan.com.

9. ábra

Átlagos havi bérleti díjak az ingatlan.com kínálatában szereplő kiadó lakáshirdetések alapján

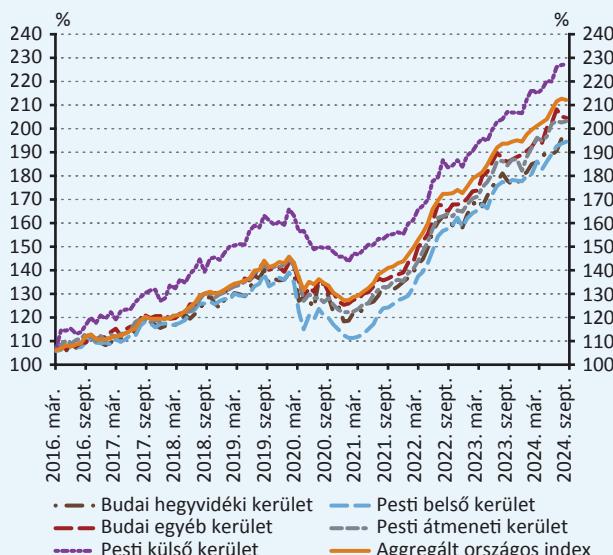


Megjegyzés: Az adott időszakban az oldalról lekerülő hirdetések alapján.

Forrás: KSH-ingatlan.com.

10. ábra

Budapesti kerületcsoportok lakbérindexei az ingatlan.com kínálatában szereplő kiadó lakáshirdetések alapján (2015 = 100%)

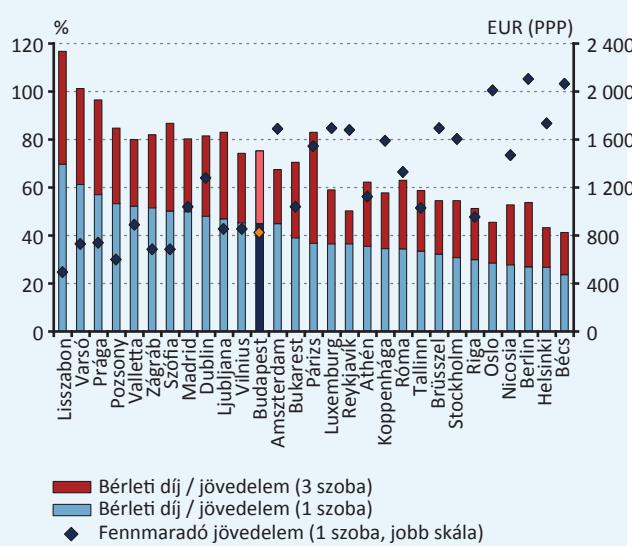


Megjegyzés: Budai hegyvidéki kerület: I., II., XII., Budai egyéb kerület: III., XI., XXII., Pesti belső kerület: V., VI., VII., VIII., IX., Pesti átmeneti kerület: X., XIII., XIV., XIX., XX., Pesti külső kerület: IV., XV., XVI., XVII., XVIII., XXI., XXII.

Forrás: KSH-ingatlan.com.

11. ábra

Bérleti díj/jövedelem-mutató az európai fővárosokban (2024. III. negyedév)

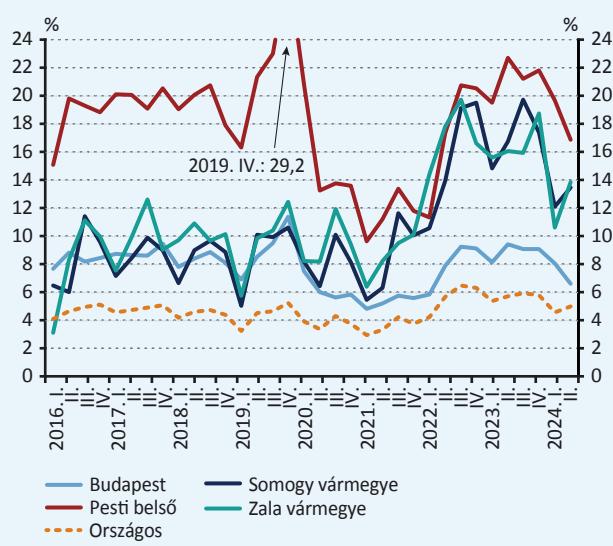


Megjegyzés: A bérleti díj jövedelmekhez viszonyított aránya egy tipikus, városközponton kívül eső fővárosi albérlet és az országos havi nettó átlagkereset hárnyadosa. Budapest eltérő színnel.

Forrás: Eurostat, numbeo.com.

12. ábra

A külföldi vásárlók aránya egyes kiemelt régiók lakáspiacain



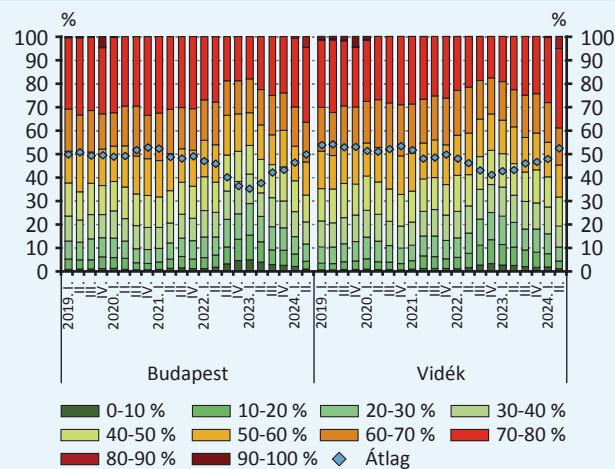
Megjegyzés: Pesti belső kerület: V., VI., VII., VIII., IX.

Forrás: NAV.

2. LAKÁSCÉLÚ HITELEZÉS ÉS OTTHONTEREMTÉSI TÁMOGATÁSOK

13. ábra

Az új kibocsátású lakáshitelek megoszlása HFM-mutató szerint



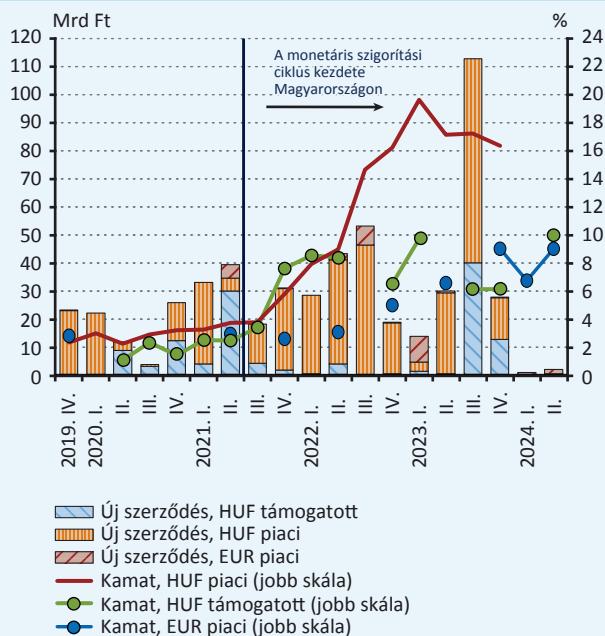
Megjegyzés: Volumen alapú eloszlás.

Forrás: MNB.

3. ÚJLAKÁS-KÍNÁLAT

14. ábra

A hitelintézetek lakásprojekthitel-szerződéskötései és az új lakásprojekt-hitelek átlagos ügyleti kamatlába

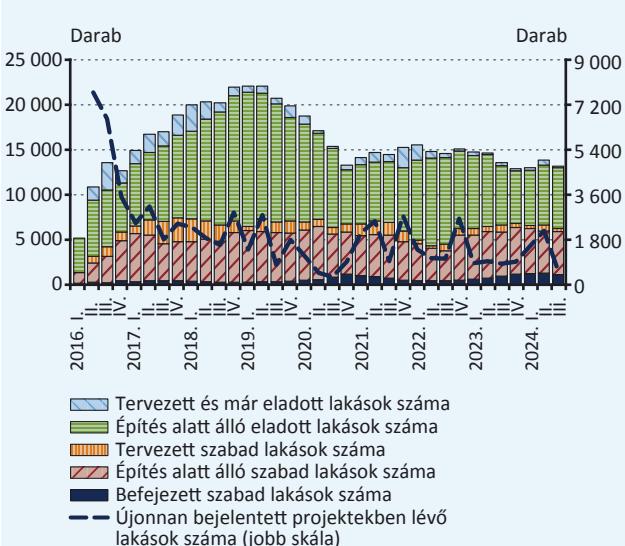


Megjegyzés: Szerződéses összeggel súlyozott átlagos ügyleti kamatláb. A támogatott lakásprojekt-hitelek a következő konstrukciókba tartoznak: Növekedési Hitelprogram, Széchenyi Beruházási Hitel (Plusz, Go!, Max), Baross Gábor Hitelprogram. Azokra az időszakokra, amelyeknél nem szerepel átlagos kamat az ábrán, az adatszolgáltatásban nem szerepelt olyan új hitelszerződés, amely kamata dattal is rendelkezett.

Forrás: MNB.

15. ábra

A Budapesten fejlesztés és értékesítés alatt álló új projektek lakásainak elérhetősége és az új bejelentések lakásszáma

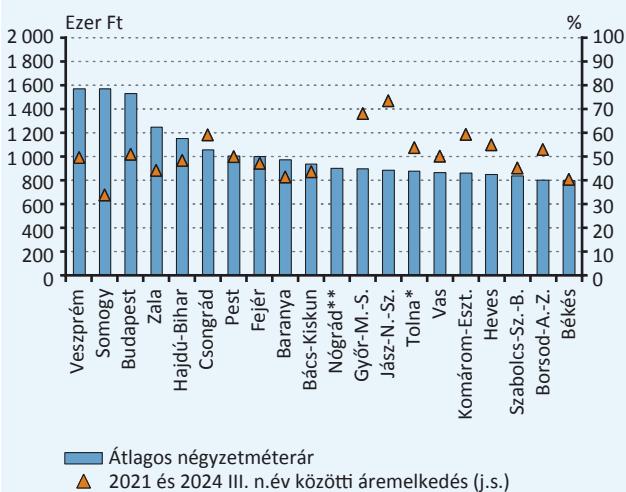


Megjegyzés: A budapesti, legalább 4 lakásos újlakás-projektek alapján.

Forrás: ELTINGA – Budapesti Lakáspiaci Riport.

16. ábra

Az új lakások átlagos négyzetméterárának alakulása
2024 III. negyedévében



■ Átlagos négyzetméterár

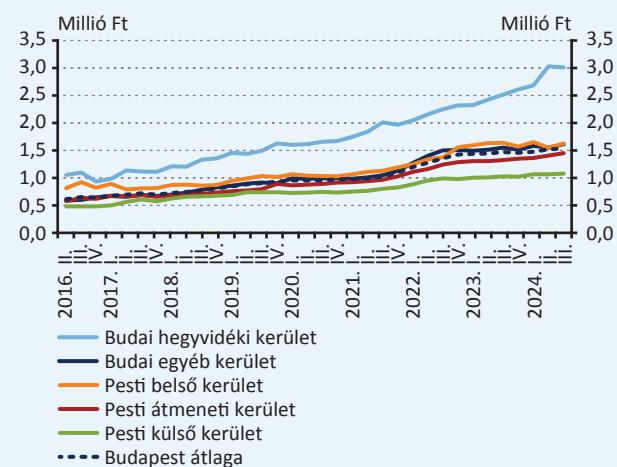
▲ 2021 és 2024 III. n.év közötti áremelkedés (j.s.)

Megjegyzés: Vidéken a 10 lakásosnál nagyobb, Budapesten a 4 lakásosnál nagyobb társasházi fejlesztések alapján. *Tolna vármegye esetében 2022 III. negyedévi adatokhoz viszonyítva. **Nógrád vármegye esetében nincs korábbi időpontra adat.

Forrás: ELTINGA – Budapesti Lakáspiaci Riport, Vidéki Lakáspaci Riport.

17. ábra

A budapesti szabad új lakások átlagos négyzetméterára



Megjegyzés: A budapesti, legalább 4 lakásos újlakás-projektek alapján. Budai hegyvidéki kerület: I., II., XII., Budapesti 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: ELTINGA – Budapesti Lakáspaci Riport.

Gróf Széchenyi István

(1791. szeptember 21. – 1860. április 8.)

Politikus, közíró, közgazdász, a Batthyány-kormány közlekedési minisztere, akit Kossuth Lajos a „legnagyobb magyarnak” nevezett. Apja Széchenyi Ferenc gróf, a Magyar Nemzeti Múzeum és Könyvtár alapítója, anyja Festetich Julianna, a Georgikont alapító, Festetich György gróf leánya.

Széchenyi István máig érvényes üzeneteket hordozó eszméivel, közírói és politikai tevékenységével megvetette a modern Magyarország alapjait. A gróf a magyar politika egyik legkiemelkedőbb és legjelentősebb alakja, akinek névéhez a magyar gazdaság, a közlekedés és a sport megreformálása fűződik. Számos közhelyszín intézmény alapítója és névadója, beutazta Európát, megismerte az akkoriban a gazdasági és politikai fejlődés élén járó Angliát. Széchenyi István felismerte, hogy a felelősködés érdekében Magyarországnak reformokra van szüksége és életcéljának tekintette az iparosodó, polgárosodó Magyarország alapjainak megvetését.

1830-ban megjelent „Hitel” című munkája Magyarország polgári átalakulásának, gazdasági-társadalmi programjának összefoglalása. Az írással Széchenyi gróf célja az volt, hogy rádöbbentse a nemességet az ország társadalmi-gazdasági átalakításának fontosságára. Hasonlóan nagy jelentőségű műve a „Stádium” (1833), amelyben 12 pontba szedett javaslatba foglalta reformprogramjának sarokpontjait, köztük az önkéntes és kötelező örökváltságot; az ősiség eltörlését; a parasztság szabad birtoklási jogát; az ipar és kereskedelem szabadságát. Széchenyinek ebben a művében már megjelent a jogegyenlőség és a közteherviselés gondolata is.

Az 1848-as forradalom után Széchenyi István részt vállalt a Batthyány-kormány munkájában, miniszterként nagy energiával látott hozzá közlekedési programjának megvalósításához.

LAKÁSPIACI JELENTÉS

2024. november

Nyomda: Prospektus Kft.

8200 Veszprém, Tartu u. 6.

mnb.hu

©MAGYAR NEMZETI BANK
1013 BUDAPEST, KRISZTINA KÖRÚT 55.