

Hogyan alakulhat 2025 a lakáspiacon? – Prognózis – Ismét kilőhetnek az árak a lakáspiacon

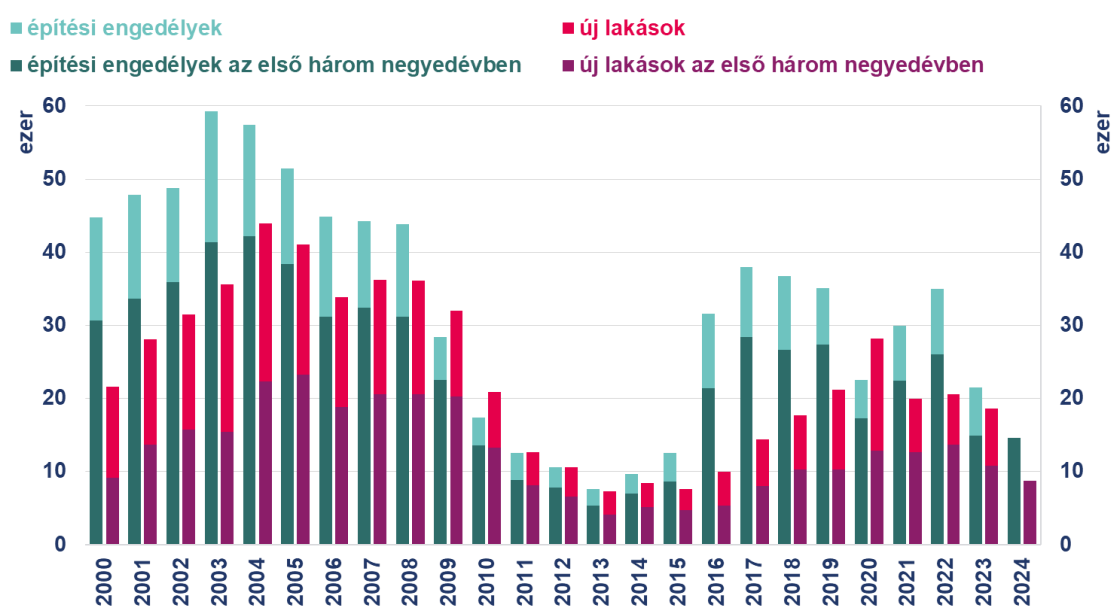
Kínálat

2024-ben csökkent a lakásépítési volumen Magyarországon: az első 9 hónap adatai szerint 2023 azonos időszakához képest 19 százalékkal kevesebb lakást adtak át, a felépült lakások száma nem érte el a kilencezret. A tavalyi első három negyedév visszaesése 2022 azonos időszakához képest 36 százalékos, 2021 azonos időszakához képest pedig 31 százalékos volt. Az átadott lakások száma legnagyobb mértékben a kisebb városokban csökkent (-30%) január és szeptember között az előző év azonos időszakához képest. Budapesten és a vármegyeszékhelyeken egyaránt 15 százalékos, a községekben pedig 16 százalékos csökkenés volt mérhető ebben az időszakban.

2024-ben sem látszott az élénkülés a lakásépítési tervekben. A kiadott építési engedélyek száma az év első három negyedévében nem érte el a 15 ezret, ami 2,3 százalékos csökkenést jelentett az egyébként is alacsony, 2023 első három negyedévében mért számhoz képest. A visszaesés nem érintette egyformán az ország minden részét. Budapesten 34 százalékkal csökkent a kiadott engedélyek száma 2024 első három negyedévében az előző év azonos időszakához képest, a Dél-Alföldön 14 százalékkal, míg a Közép-Dunántúlon 12 százalékkal. Ezzel szemben a Dél-Dunántúlon és az Észak-Alföldön is 50 százalékos feletti bővülés volt mérhető, míg a Nyugat-Dunántúlon 15 százalékkal nőtt a kiadott építési engedélyek száma.

Az eltérő dinamikák a településtípus szerinti bontásban is látszanak. Míg a fővárosban 34 százalékkal esett vissza a kiadott engedélyek száma 2024. január és szeptember között az előző év első három negyedévéhez képest, addig a községekben (+20%) és a kisvárosokban (+15%) jelentős mértékű, a megyei jogú városokban csekélyebb (+7%) növekedést mértek.

Lakásépítési és használatbavételi engedélyek Magyarországon

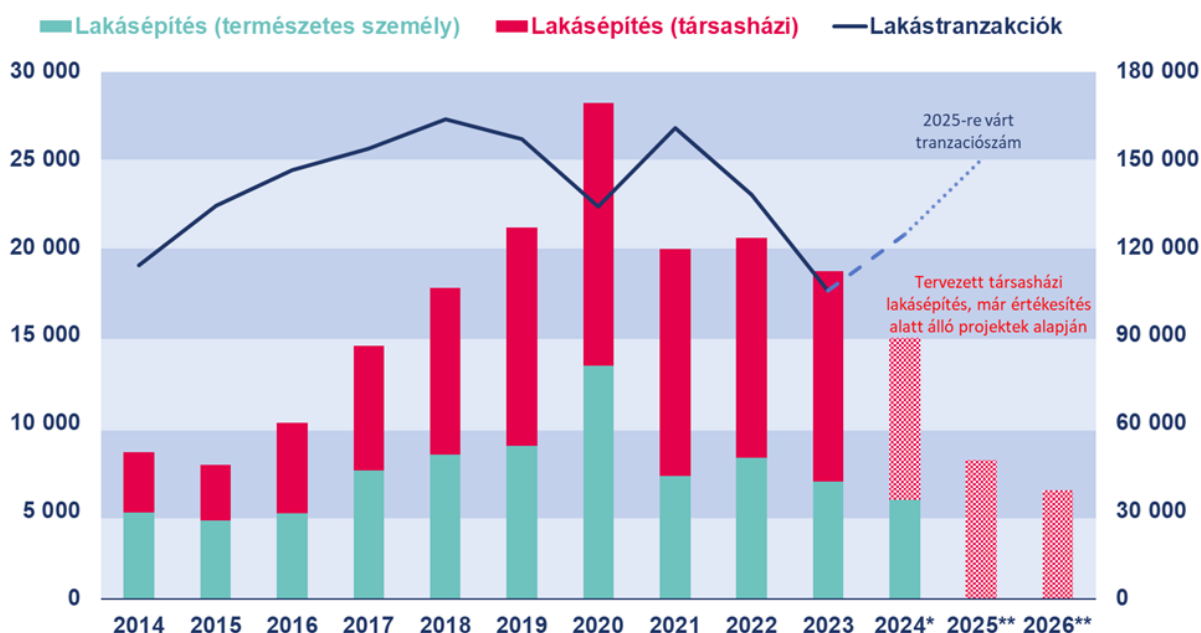


1. ábra: A lakásépítési és használatbavételi engedélyek száma Magyarországon (Forrás: KSH)

2024 első három negyedévét 2023-hoz hasonlóan mérsékelt lakásfejlesztői aktivitás jellemezte, kevés beruházás vette kezdetét. A rendelkezésre álló negyedik negyedéves fővárosi adatok szerint ugyanakkor az év utolsó három hónapjában sok beruházó döntött a projektindítás mellett. Összességében azonban az újlakáskínálat, különösen a közelebbi átadási dátummal rendelkező projekteket nézve, szűk. 2024 év végi adatok szerint Budapesten 2025-ös befejezési dátummal rendelkező projektben valamivel több mint 4200 lakás átadása várható, amihez még hozzájöhetnek azok, amelyek ugyan 2024 év végi átadási dátummal rendelkeztek, de december közepéig nem sikerült őket befejezni (kb. 2200 db), így vélhetően idénre csúszott az átadásuk. Az idén átadni tervezett, illetve a tavalyi év végén még nem elkészült körülbelül 6500 lakás közül kevesebb mint 2200 volt szabad év végén. A 2026-os befejezési dátummal rendelkező, már értékesítés alatt álló projektben valamivel kevesebb mint 5200 lakás van, amelyből kevesebb mint 2000 lakás érhető még el, illetve 2027-es és 2028-as átadási idővel meghirdetett projekteken körülbelül 2300 lakás szerepel a tervekben, vagy épül. Így a 2025-2028-as időszakot nézve, értékesítés alatt álló projekteken több mint 14 ezer lakás épül, vagy van tervben Budapesten (beleszámolva a tavalyi év végén még nem elkészült ingatlanokat), amelyből kevesebb mint 6000 volt szabad 2024 év végén.

A vidéki piacot nézve, a tavalyihoz hasonlóan, a társasházi lakásépítési tervek nagyon óvatosságnak tűntek. 2024 harmadik negyedévében értékesítés alatt álló, legalább 10 lakást tartalmazó projektben kevesebb mint 10 ezer lakás épült, vagy szerepelt a tervekben, amelyek közül több mint 4000 rendelkezett még tavalyi átadási dátummal. Szintén a fejlesztők óvatosságát mutatta, hogy 2024 harmadik negyedévében a vidéki városokban még nem értékesítettek olyan lakásokat (legalább 10 lakást tartalmazó projektben), amelyek várható átadási időpontja 2027-es volt.

Lakásépítés (bal tengely) és lakáspiaci tranzakciók (jobb tengely)



2. ábra: Az átadott és átadni tervezett, vállalkozások által és természetes személyek által épített lakások száma, valamint a lakáspiaci tranzakciók alakulása (Forrás: Budapesti Lakáspiaci Riport, ELTINGA Vidéki Lakáspiaci Riport, KSH. *a KSH adott első háromnegyedévben átadott lakásszám + a Budapesti Lakáspiaci riport legalább 4 lakást, és a Vidéki Lakáspiaci Riport legalább 10 lakást tartalmazó projektben várható átadások az év utolsó negyedévében; tranzakciószámbeclés: DH, ** A Budapesti és Vidéki Lakáspiaci Riport adatbázisa alapján (a legalább 4, illetve 10 lakásos társasházban) várhatóan elkészülő lakások száma, várt tranzakciószám (MBH Index))

Ahogy korábban már volt szó róla, a fejlesztők aktivitásának növekedése már látható volt tavaly év végén, Budapesten rekordszámú lakás értékesítése kezdődött meg az utolsó negyedévben. A beruházásokkal az egyre erősödő keresletre reagáltak a fejlesztők, ugyanis az utolsó negyedévben az értékesített új lakások száma is rekordot döntött a fővárosban. A projektek indítását könnyítheti, hogy az építési engedélyszabályok és a kedvezményes áfaszabályok miatt több fejlesztés tervezését már korábban előrehozták, így a kész dokumentációk már a fiókokban lehetnek, ezért a kivitelezések sokkal gyorsabban elindíthatók. Az építkezések kezdését azonban nehezítheti, hogy a beruházások nagyobb volumene jelentős kivitelezési kapacitást igényelhet.

A kínálat bővülését támogathatja a kormány Új Gazdaságpolitikai Akciótervének lakás-, kollégium- és bérlakásépítésre vonatkozó pontja. A 200 milliárd forintos program 2025 tavaszán indulna, keretében pedig hazai ingatlanalapok pályázhatnak majd forrásokra a projektek értékének 70 százalékáig, 2025 végéig. Feltétel, hogy a befektetett tőkét Magyarországon kell felhasználni, 80 százalékát lakásfejlesztésre kell fordítani.

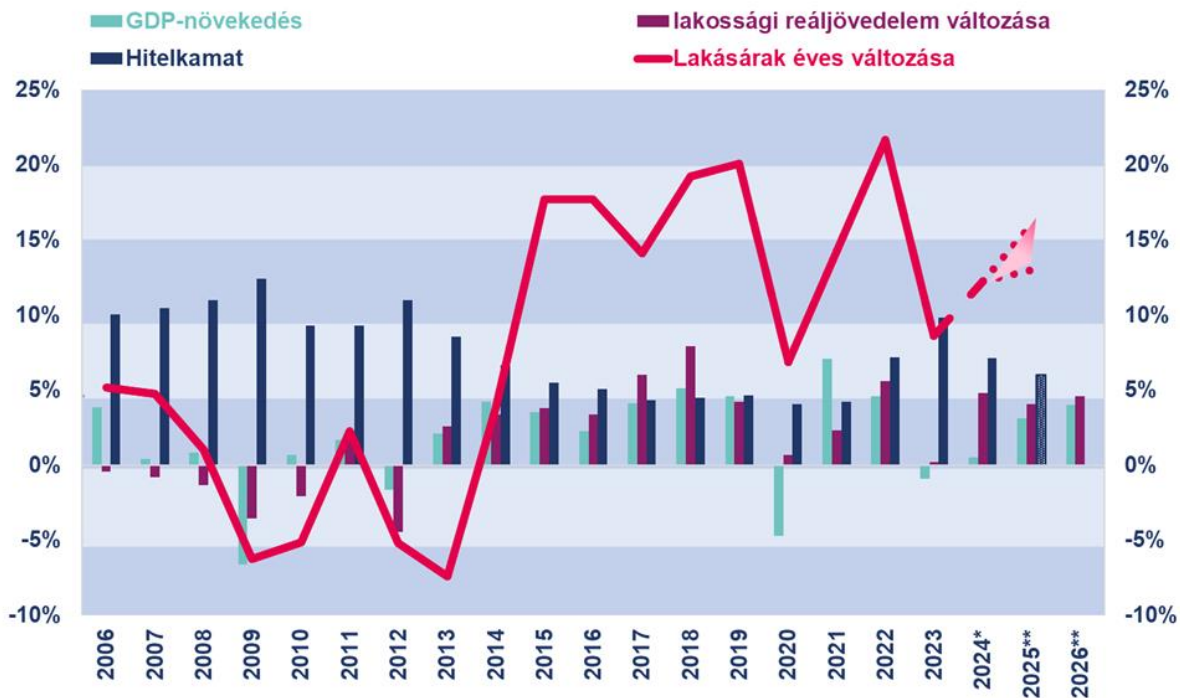
Mindezekkel együtt is igaz, hogy a lakáspiaci kínálat vélhetően csak nehezen tudja majd lekövetni a gyorsan élénkülő keresletet, főként az idei évben.

Kereslet

Gazdasági környezet

A következő negyedévekben fokozatos kilábalással számol a magyar gazdaságban az MBH Elemzési Centrum (EC), aminek következtében 2025 második felére akár 4 százalék körüli éves reál GDP-növekedés is elérhető lehet. 2025-re éves átlagban továbbra sem elképzelhetetlen a 3 százalékos GDP-növekedés elérése, amihez a fogyasztás további élénkülése mellett fontos, hogy a beruházások is stabilizálódjanak, és az év második felében érdemi kilábalás kezdődjön az iparban is. A lakáspiaci kereslet szempontjából kedvező, hogy a tavalyi után az idén is tovább növekedhet a lakossági reáljövedelem, a várható bővülés a Magyar Nemzeti Bank (MNB) előrejelzése szerint 3,7 és 4,4 százalék között lesz a tavalyi 4,7-4,9 százalékot követően. A bruttó nominálbérek 8,5 százalékkal növekedhetnek 2025-ben. A gyermekes családok esetében pozitívum, hogy az év közepétől emelkedik a családi adókedvezmény összege, ami növeli a rendelkezésre álló jövedelmeket. A munkanélküliségi ráta kismértékben mérséklődhet 2025-ben a 2024-es 4,2 százalékos szinthez képest. Az infláció esetében azzal számol az MBH Elemzési Centrum, hogy 2025-ben összességében a toleranciasáv teteje körül, tehát 4 százalék körül alakulhat az éves átlagos infláció. A kereslet szempontjából az előbbieken túl kitérő szerepe van a hitelkamatok alakulásának. Tavalyhoz képest az idei évet alacsonyabb kamatkörnyezetben kezdi a hazai laká piac, 2024 januárjában még 8,55 százalékos volt a háztartásoknak nyújtott lakáshitelek átlagos kamatlába, ami a mostani piaci információk szerint 2025 januárját nézve valamivel 7 százalék felett lehet majd. A lakásvásárlók számára kedvező, hogy január 1-től a zöld otthont vásárlók esetében enyhültek a hitelfelvételi szabályok, a szükséges önerő 10 százalékra csökkent, illetve a 600 ezer forintos jövedelmi szint alatt is 60 százalékosra növekedett a jövedelem/törlesztőrészlet-arány. Összességében 2025 év első negyedévében a lakáshitelezés bővülésére lehet számítani.

Gazdasági mutatók és lakásárak



3. ábra: A lakáspiaci keresletet befolyásoló paraméterek alakulása, és a lakásárak éves változása (Forrás: KSH, MNB, MBH Index; *a lakásárak változása 2023 átlagos szintjéhez képest, 2024 első két negyedéve alapján és a harmadik és negyedik negyedévre 2-2 százalékos növekedést feltételezve, **2025-ben és 2026-ban várt)

Támogatások és egyéb lakásvásárlásra fordítható források

A lakáspiaci keresletet az idén is számos támogatási és egyéb program élénkítheti. 2025-ben is elérhető marad több, a korábbi években is a családostok lakásvásárlását segítő támogatás, mint a **babavárho hitel**, és a **CSOK plusz** a további gyermeket vállaló családok számára segítséget nyújtva, illetve szintén felvehető a **falusi CSOK**, és igényelhető az **illetékkedvezmény** a gyermekes vagy gyermeket tervező családok számára.

Az előbbieket mellett pedig új támogatási formák is segíthetik a lakásvásárlást tervezőket. A 2025 újdonsága a január 1-től bevezetett **munkáshitel**. Ez a 17 és 26 év közötti fiatalok számára kínál legfeljebb 4 millió forintos kamatmentes, szabadfelhasználású kölcsönt, amely után csak a 0,5 százalékos kezességvállalási díjat kell megfizetni. A jogosultsághoz szükséges, hogy a hiteligénylő legalább 3 hónapja folyamatos társadalombiztosítási (tb) jogviszonnyal rendelkezzen, és heti munkaideje elérje a minimum 20 órát. Nem lehet érvényes tanulói jogviszonya, a diploma megléte pedig kizáró feltétel. Ezen felül vállalnia kell, hogy a hitel folyósításától számított legalább öt évig bejelentett magyarországi lakcímmel fog rendelkezni, és Magyarországon vállal munkát.

Szintén idén indul a **vidéki otthonfelújítási program** (röviden **vidékfelújítási program**). Ennek keretében legfeljebb 3 millió forintos összeg igényelhető. A támogatás vissza nem térítendő, és számlák bemutatásával hívható le, amennyiben az igénylő az összeget további 3 millió forint önerővel egészíti ki, de az önerő kedvezményes kamatozású hitelből is fedezhető. A program nemcsak a lakóépületek korszerűsítését célozza, hanem lehetőséget biztosít melléképületek felújítására, kerti térburkolatok javítására, tetőcserére, szigetelésre, fűtőkorszerűsítésre és napelemtelepítésre is. A támogatás kizárólag 5000 fő alatti településeken érhető el.

Támogathatja a fiatalok lakásvásárlási lehetőségeit az idei évtől nyújtható **munkáltatói támogatás** is. Ennek értelmében a munkáltatók 150 ezer forintos, kedvezményes adózású lakáscélú támogatást nyújthatnak a 35 év alatti munkavállalók számára. Ez az összeg bérleti díj vagy lakáshiteltörlesztésre használható fel. Ebben az esetben tehát nem új állami támogatásról van szó, de a kedvező adózási feltételeket igyekezhetnek kihasználni a munkaadók, és a fizetések egy részét munkáltatói támogatásként adni a fiatal munkavállalóknak. Az előbbieken felül a **SZÉP-kártya** felhasználási köre is kibővült: mostantól bútórvásárlásra és lakásfelújításhoz szükséges eszközök beszerzésére is fordíthatják a juttatást a munkavállalók.

A fiatalokat segítheti a Magyar Bankszövetség tavaly novemberben közzétett javaslata is, ami alapján a 35 év alatti fiatalok számára 2025 áprilistól kedvezményes, 5 százalékos alatti kamatozású lakáshitelek válnának elérhetővé első, zöld otthonuk megvásárlásához. A program 2025. október 31-ig szól, és 5 százalékos kamatplafont vezet be.

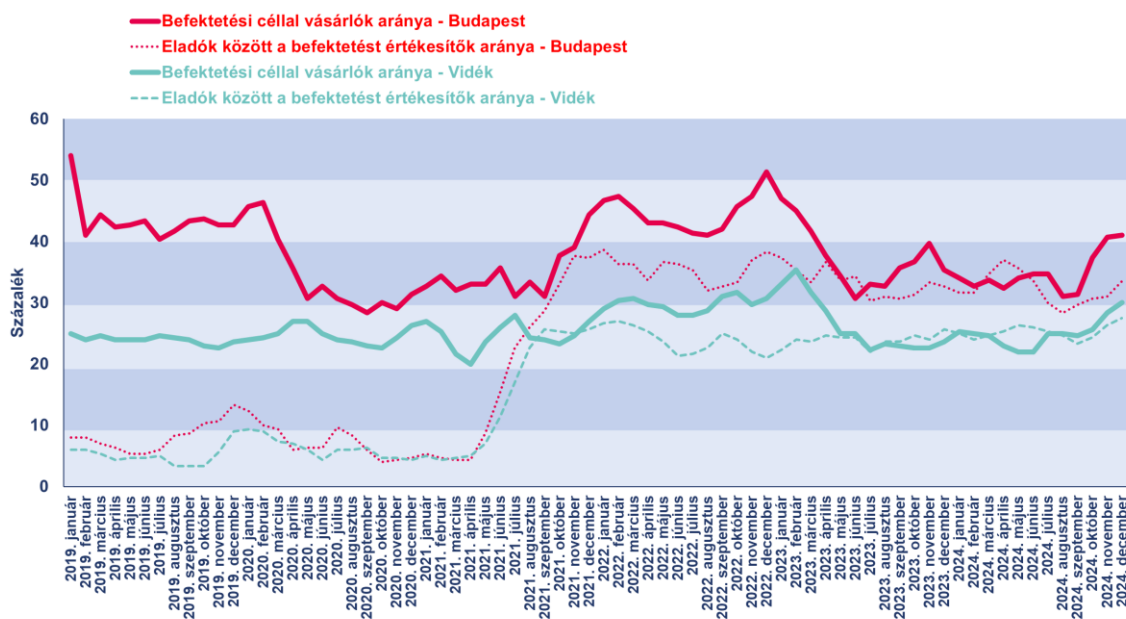
A kedvezményes hitel feltételei: 35 év alatti, első lakásukat vásárló igénylők lehetnek jogosultak rá, akik zöld minősítésű ingatlan megszerzéséhez szeretnék hitelt felvenni. Az ingatlanoknak legalább A+ energetikai besorolásúnak kell lennie, és a primer energiaigénye nem haladhatja meg a 68 kWh/m²/év értéket. Továbbá az ingatlan alapterülete legfeljebb 60 négyzetméter lehet, és a vételár nem lépheti túl a bruttó 1,2 millió forintot négyzetméterenként. Ez utóbbi feltétel alapján a vidéki lakások lehetnek a program legfőbb célpontjai, a fővárosban ugyanis 2024 decemberében az átlagos fajlagos újlakásár átlépte az 1,6 millió forintot.

Összességében tehát a kereslet élénkülését számos támogatás, illetve program segítheti 2025-ben a már korábban is létező elemek mellett, hozzájárulva a vásárlási kedv növekedéséhez.

Befektetők

2024 első felében még alacsony szinten mozgott a befektetők aránya a vásárlók között: a befektetési céllal vásárlók háromhavi átlaga januárban 34 százalékot, júliusban 35 százalékot mutatott, ami jelentős visszaesést jelentett a 2022-es értékekhez képest, amikor 51 százalékos csúcsra ért a mérőszám decemberben. 2024 második felében azonban javulni látszott a befektetési kedv: decemberre Budapesten 44 százalékra, vidéken 30 százalékra emelkedett a befektetési céllal vásárlók aránya.

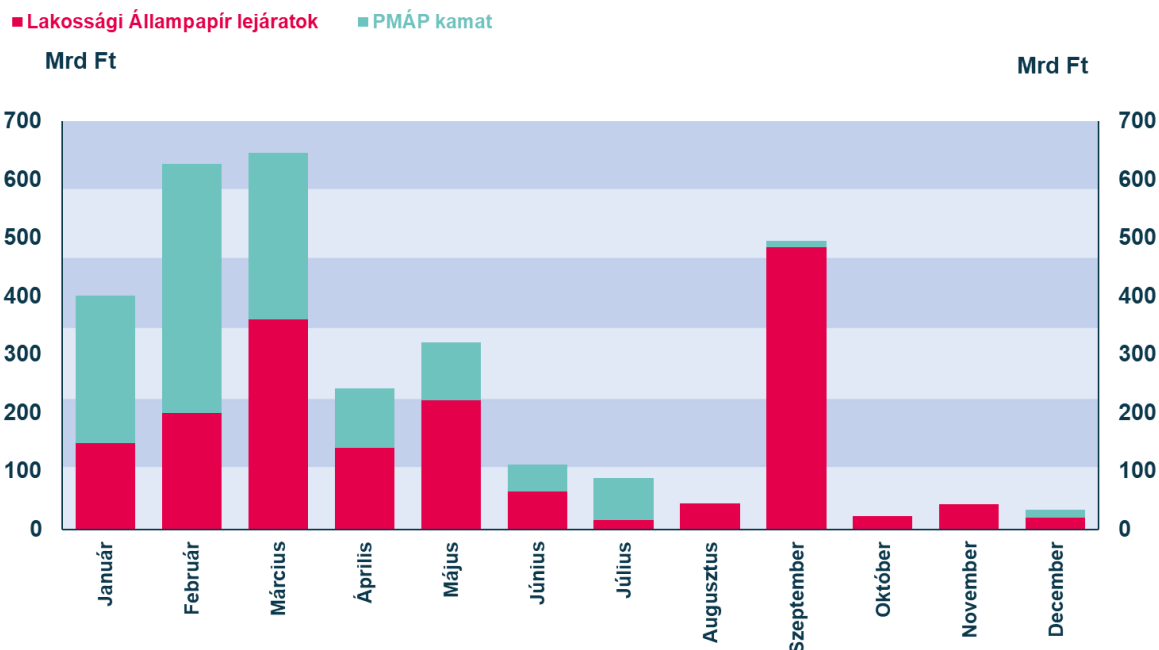
Befektetők aránya



4. ábra: A befektetők aránya a vásárlók és az eladók között (háromhavi átlag; Forrás: Duna House, MNB)

A korábban már ismertetett támogatások és programok mellett a lakáspiaci keresletet tovább élénkítheti a 2025-ben várható nagy tőkebeáramlás. Ennek egyik forrása az eddig állampapírokban tartott lakossági megtakarítások lehetnek, ha a befektetők az idén lejáró inflációkövető **állampapírjaikat** nem újítják meg, hanem helyette ingatlanbefektetésekbe csoportosítják át. A hazai lakosság jelentős összeget tart állampapírokban megtakarításként, az inflációkövető papírok pedig 2023-ra és 2024-re is kimagaslóan magas kamatot fizettek. A 2024-es alacsonyabb inflációs ráta miatt azonban az idei évre az előző két év kétszámjegyű kamatfizetési után a hozam erős visszaesése várható. Ez pedig sokakat ösztönözhet arra, hogy más befektetési formát válasszanak. A Prémium Magyar Állampapírok (PMÁP) csaknem 7000 milliárd forintos állományának kamatfizetési és lejáratái pedig nagyon jelentős forrásokat szabadíthatnak fel. 2025-ben mintegy 1300 milliárd forintnyi kamatfizetés és 1800 milliárd forintnyi állampapírlejárát esedékes, jelentős részük az év első öt hónapjában, ami tovább növelheti a lakáspiacra áramló forrásokat.

Lakossági állampapír lejáratok és PMÁP kamatfizetések 2025-ben



5. ábra: A lakossági állampapírléjáratok és Prémium Magyar Állampapírok kamatfizetései 2025-ben (Forrás: MNB)

A lakáspiacra irányuló tőkebeáramlást erősítheti az önkéntes nyugdíjpénztári megtakarítások adómentes lakáscélú felhasználásának lehetősége is. Ezek a megtakarítások ugyanis csak idén felhasználhatók lesznek ingatlanvásárlásra, lakáshitelek önrészeként, jelzáloghitelek törlesztésére vagy lakásfelújításra, a pénztártag saját, házastársa vagy gyermeke lakáscéljaira. A kormány becslése szerint így akár 300 milliárd forint áramolhat a piacra a 2100 milliárd forintos pénztári vagyonyból.

Összességében tehát az előbb említett két forrásból 1000 milliárd forint feletti nagyságrendben érkehetnek megtakarítások a hazai lakáspiacra, ami óriási számot jelent. A tavalyi második negyedévben átlagosan 32 millió forintért cseréltek gazdát az ingatlanok Magyarországon, míg az elsőben 33,6 millió forint volt az átlagos árszint a KSH adatai szerint. Egy 1500 milliárd forint körüli összeg lakáspiacra érkezése 30-40 ezer plusz tranzakciót is jelenthet a piacon. Összehasonlításképpen: durva becsléssel tavaly négyezer milliárd forint körüli értékben cserélhettek gazdát lakóingatlanok Magyarországon, a plusz 30-40 ezer adásvétel kimagasló számát pedig az is jól mutatja, hogy 2024-ben mindössze 120-130 ezer közötti adásvételre került sor.

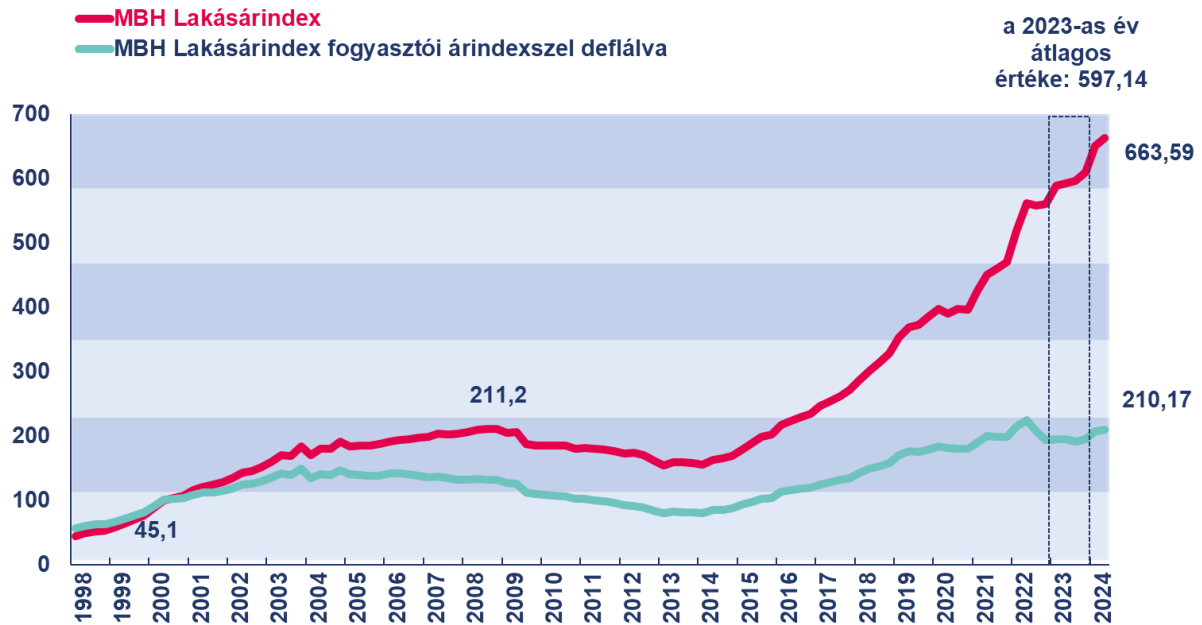
Mindent összevetve, az idei évre a lakáspiaci kereslet jelentős élénkülését várják az MBH Index elemzői. A javuló gazdasági kilátások, a piacra érkező jelentős források miatt sokkal többen dönthetnek a lakásvásárlás mellett. A tranzakciószámok várhatóan meghaladják majd a 2024-es szintet, és közelíthetnek a 2021-es vagy a koronavírus-világjárvány előtt mért számokhoz.

Lakásárak

A lakásárak a 2023-as átmeneti év után ismét növekedési pályára álltak 2024-ben. 2024 első negyedévében a drágulás több mint 6,5 százalékos volt 2023 utolsó negyedévéhez képest, a második negyedévet pedig az előzetes adatok szerint 2 százalékos növekedés jellemezte. Összességében így 2024 második és 2023 második negyedéve között a lakáspiaci drágulás 12 százalékos volt, míg reálértelemben az árak 7,9 százalékkal emelkedtek. Bár hivatalos adatok egyelőre még a teljes évre

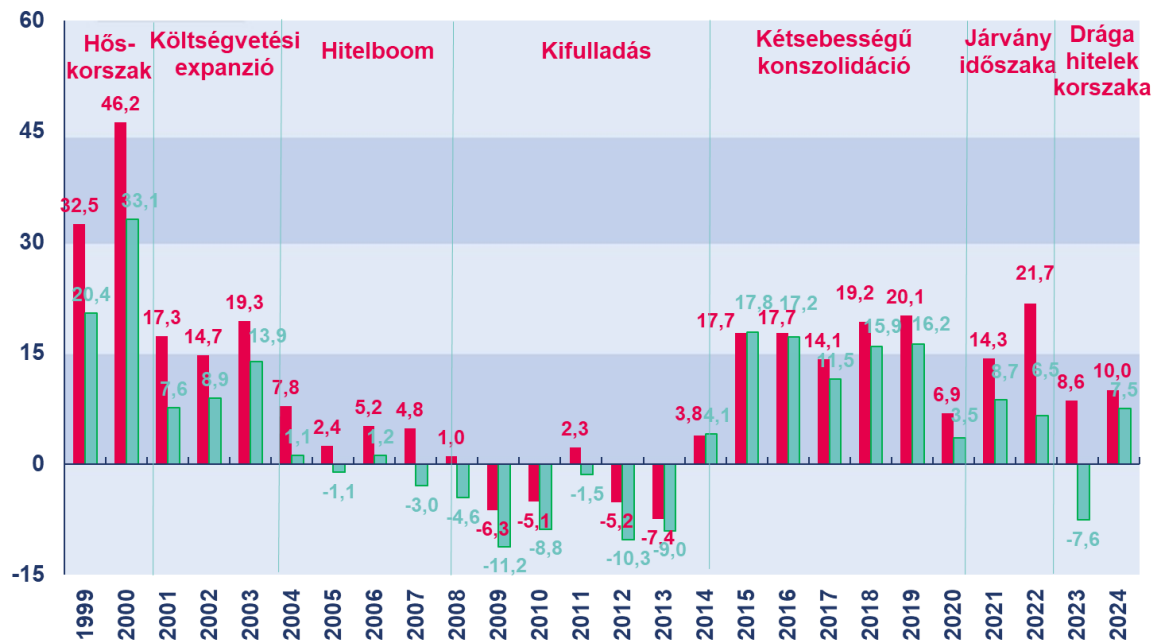
nem állnak rendelkezésre, a tranzakciószámok alapján a kereslet az év második felében is élénk maradhatott a piacon, így az árak tovább növekedhettek.

MBH Index 1998-tól 2024 Q2-ig (2000=100)



6. ábra: MBH Lakásárindex (Forrás: MBH Index)

Az MBH Index éves változása **nominálisan** és **fogyasztói árindexszel deflálva** (%)



7. ábra: MBH Lakásárindex éves nominális (türkiz) és reál (magenta) változása (Forrás: MBH Index)

Hogyan alakulhatnak az árak 2025-ben?

Ahogy a korábbiakban is kitértünk rá, 2025 további erős élénkülést hozhat a lakáspiaci keresletben, mind a saját, mind pedig a befektetési célú vásárlók aktívak lehetnek a piacon, egyrészt az elérhető támogatásoknak és lakásvásárlást segítő programoknak, másrészt az érkező megtakarításoknak köszönhetően. Ezzel a megjelenő keresleti többlettel azonban az egyébként is szűkös kínálat várhatóan nem tud majd lépést tartani, ami az árak nagyobb mértékű növekedését hozhatja, így a drágulás a 2024-et jellemzőt is meghaladhatja.

2025-ben az MBH Index várakozásai szerint országos szinten a lakásárak 14-17 százalékkal emelkedhetnek 2024 átlagos szintjeihez képest. A drágulás egyaránt érintheti Budapestet és a vidéket, utóbbi helyszínen a jó munkaerőpiaci adottságokkal rendelkező települések lehetnek előnyben.