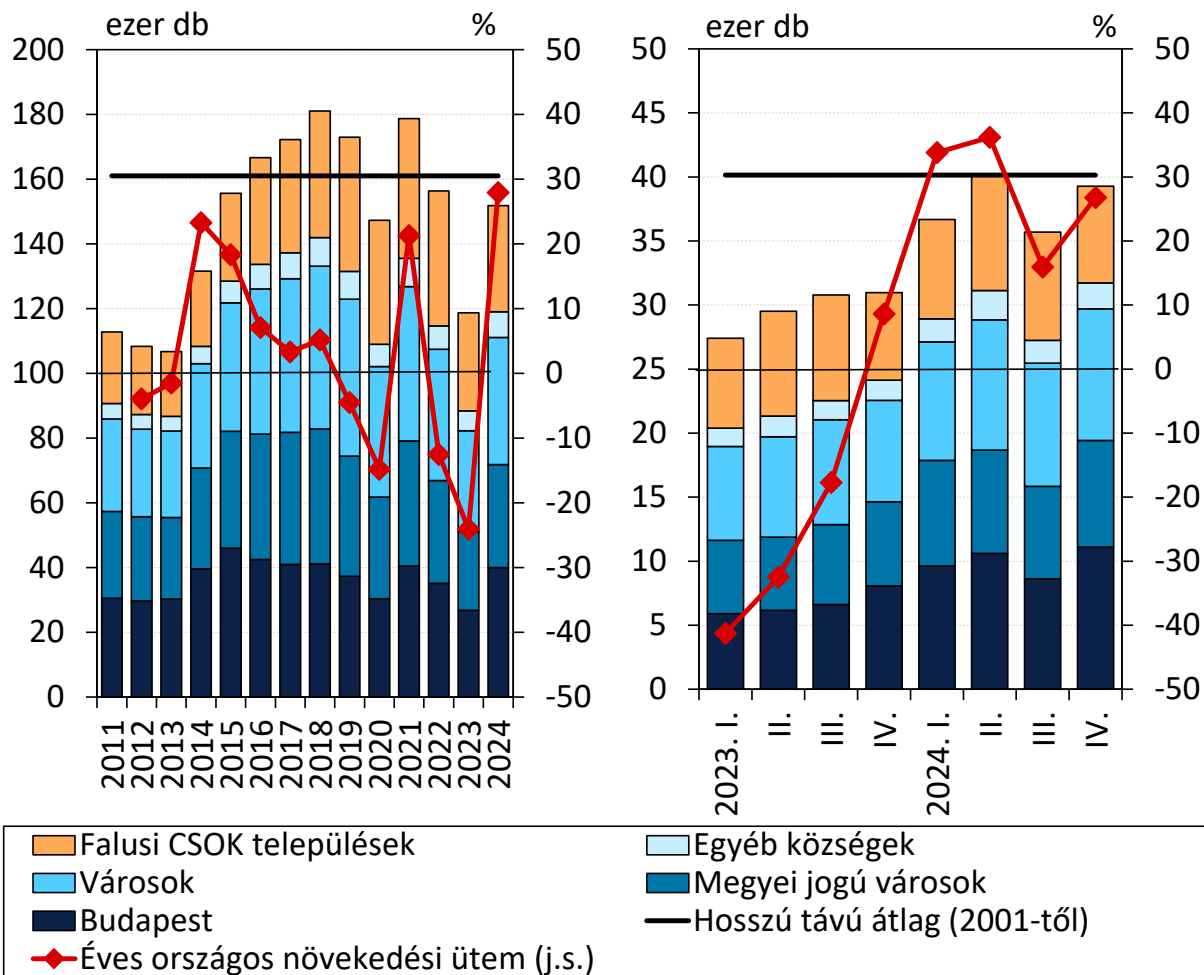




KERESLET VAN, DE VAJON ELÉRHETŐSÉG IS?



2024-BEN A HOSSZÚ TÁVÚ ÁTLAG KÖZELÉBE TÉRT VISSZA A LAKÁSPIACI ADÁSVÉTELSZÁM



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

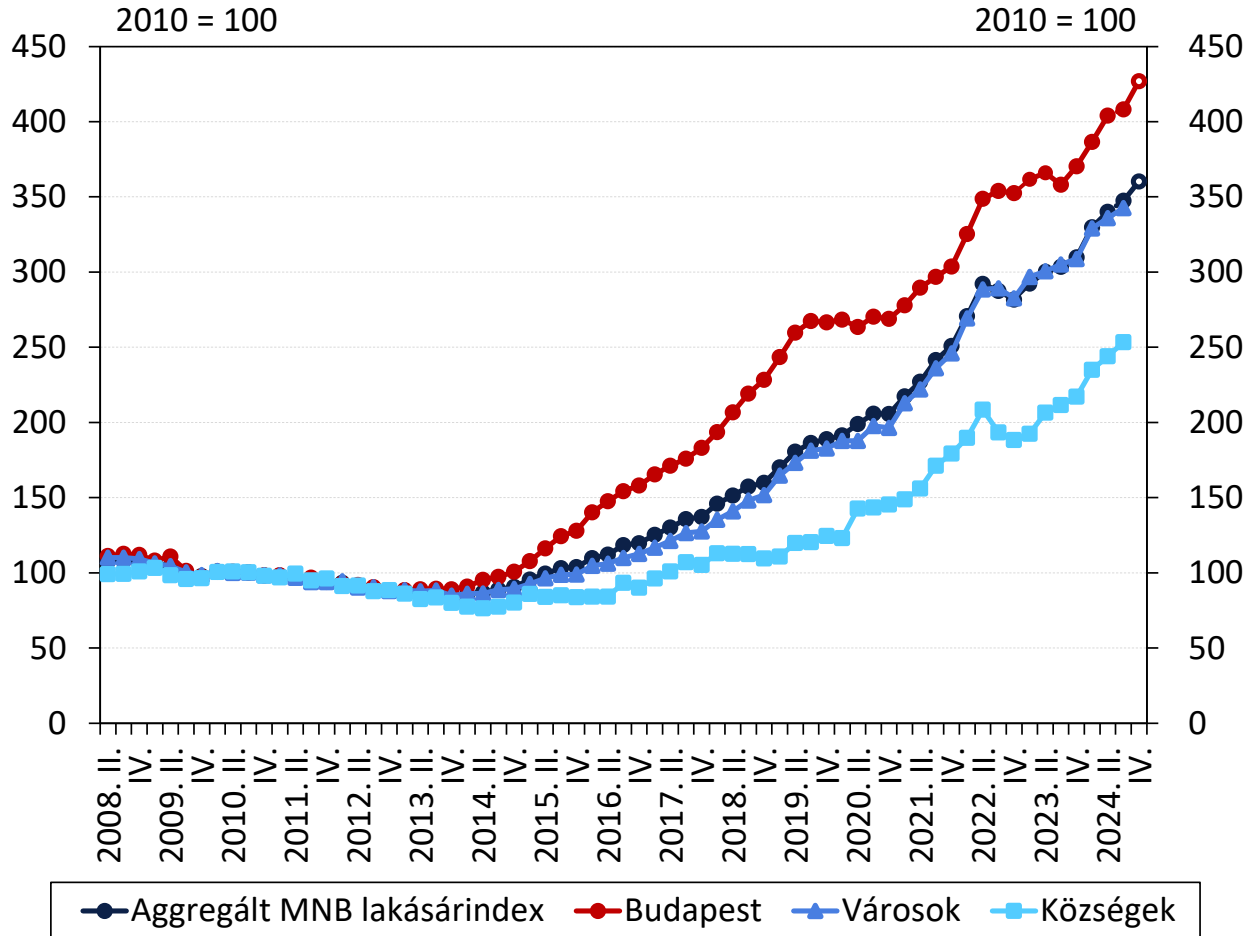
- **Budapest:** +37%
- **Megyei jogú városok:** +27%
- **Városok:** +30%
- **Falusi CSOK települések:** +10%
- **Országos:** +27%

Éves adásvételszám, 2024:
152 ezer (+28% év/év)

LAKÁSPIACI TRANZAKCIÓK SZÁMA TELEPÜLÉSTÍPUSONKÉNT

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

2024 NEGYEDIK NEGYEDÉVÉBEN TOVÁBB GYORSULHATOTT A LAKÁSÁRAK ÉVES NÖVEKEDÉSI ÜTEME



MNB lakásárindex

2024 III.

éves / negyedéves változás:

Országos átlag: +14,5% / +2,2%

Budapest: +14,0% / +1,0%

Városok: +12,3% / +2,0%

Községek: +19,7% / +3,8%

Közvetítói előzetes index

2024 IV.

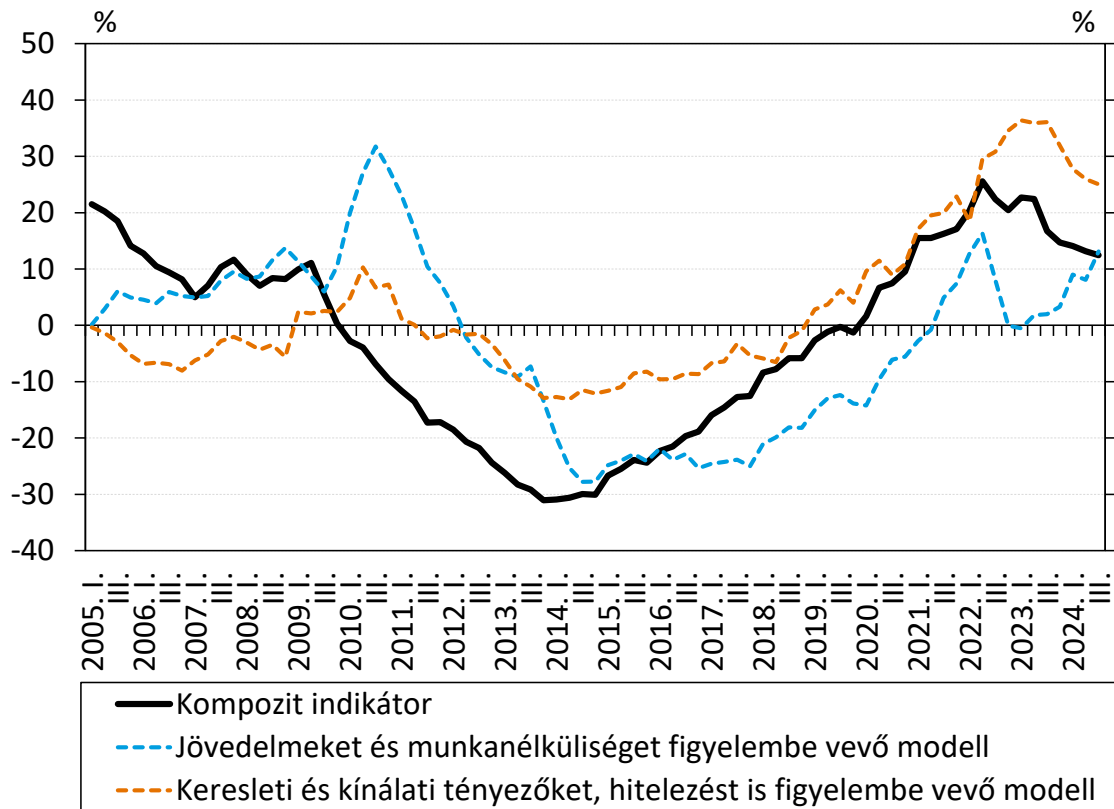
éves / negyedéves változás:

Országos átlag: +16,3% / +3,7%

Budapest: +15,2% / +4,6%

NOMINÁLIS MNB LAKÁSÁRINDEX TELEPÜLÉSTÍPUSONKÉNT (2010 = 100%)

EZZEL A LAKÁSPIACI TÚLÉRTÉKELTSÉG MÉRSÉKLŐDÉSE MEGÁLLHATOTT



Lakáspiaci túlértékeltség kompozit indikátora, 2024. III.:

Országos: 12,4%

(Budapest, sávós becslés: 2,2%–16,9%)

Alindikátorok éves változása:

Lakásár/jövedelem 

Lakásár/építési költség 

Lakásár/bérleti díj 

Lakásár/megfizethető hitelösszeg 

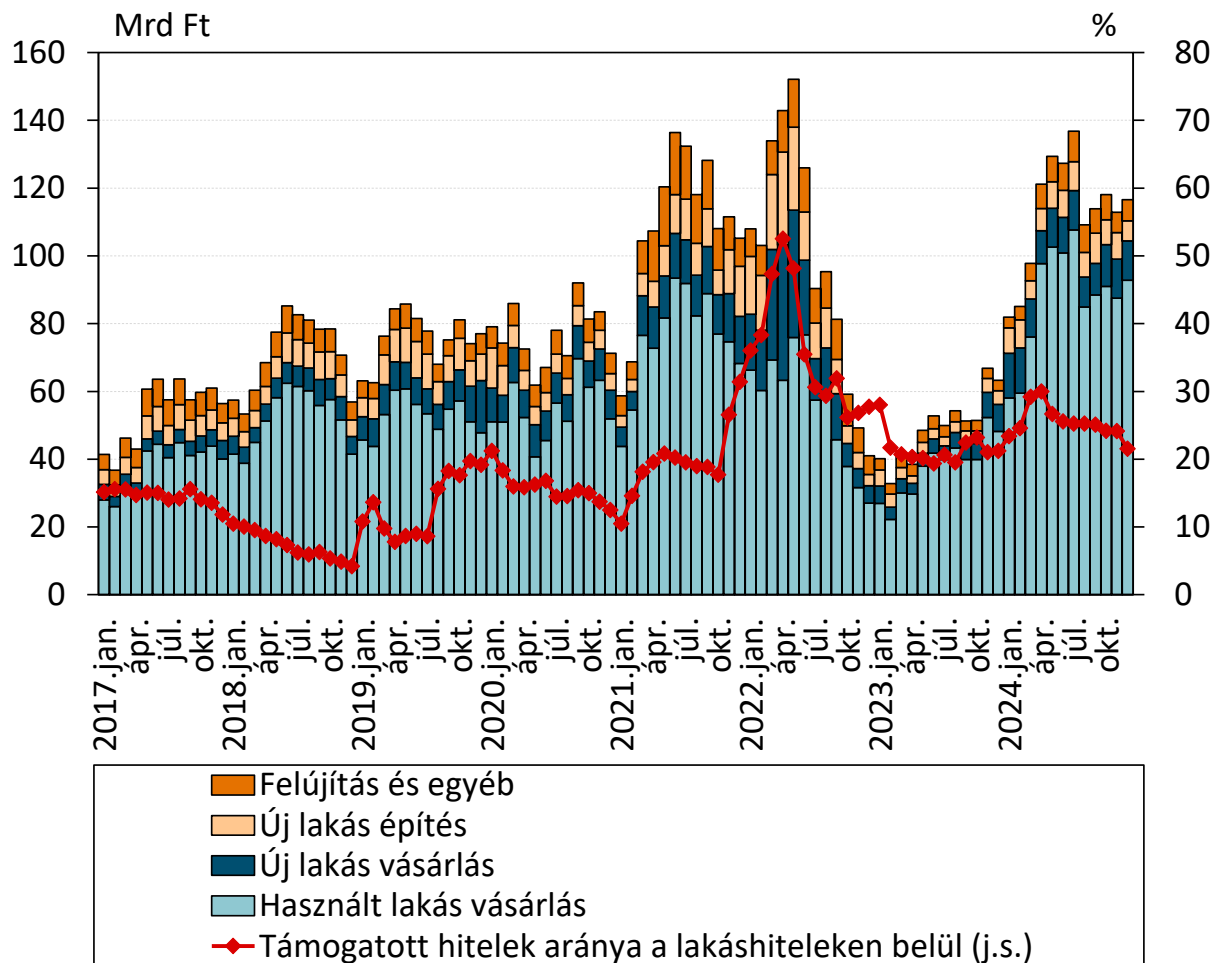
Lakásberuházások/GDP 

→ De utóbbiaknál sem számítunk a túlfűtöttség további enyhülésére.

A LAKÁSÁRAK ELTÉRÉSE A FUNDAMENTUMOK ÁLTAL INDOKOLT BECSÜLT SZINTTŐL ORSZÁGOSAN, TÖBBFÉLE SZÁMÍTÁSI MÓDSZER ALAPJÁN

Megjegyzés | A kompozit az egyes alindikátorok hosszú távú átlagától vett eltéréseinek súlyozott átlagaként kerül kiszámításra. Forrás | MNB.

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



Átlagos szerződéses összeg (millió Ft):

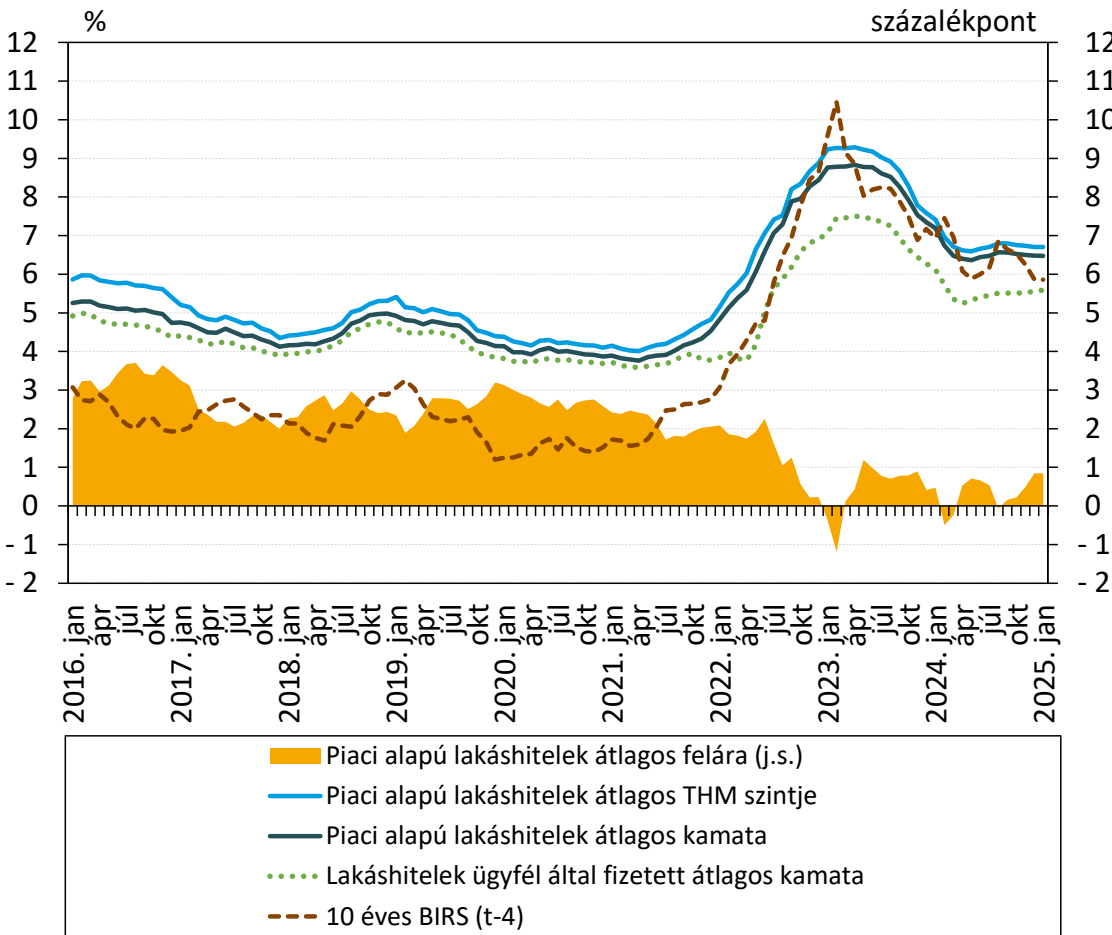
2023 átlaga	2024 dec.
Piaci – használt lakás	
13,0	18,5
Piaci – új lakás	
17,6	28,1
CSOK Plusz	
	25,8



2024-ben a CSOK Plusz hitelszerződések darabszámának **62 százaléka gyermektelen igénylőkhöz** kapcsolódott, és **81 százalékát használt lakás vásárlására kötötték.**

A LAKÁSHITELEK KIBOCSÁTÁSA HITELCÉL SZERINT ÉS A TÁMOGATOTT LAKÁSHITELEK ARÁNYA

A LAKÁSHITEL-KAMATOK 2024 MÁSODIK NEGYEDÉVÉNEK VÉGE ÓTA ÉRDEMBEN NEM VÁLTOZTAK



A lakáshitel-kamatokban annak ellenére nem történt érdemi elmozdulás, hogy a bankok által önkéntesen vállalt THM-plafon időszaka június végén lejárt.



Zöld ingatlan vásárlására a fiatal első lakást vásárlók 5 százalékos kamatplafon mellett kaphatnak piaci alapú lakáshitelt 2025. április 1. és október 31. között, de ez a piac max. 1 százalékra lehet érvényes.

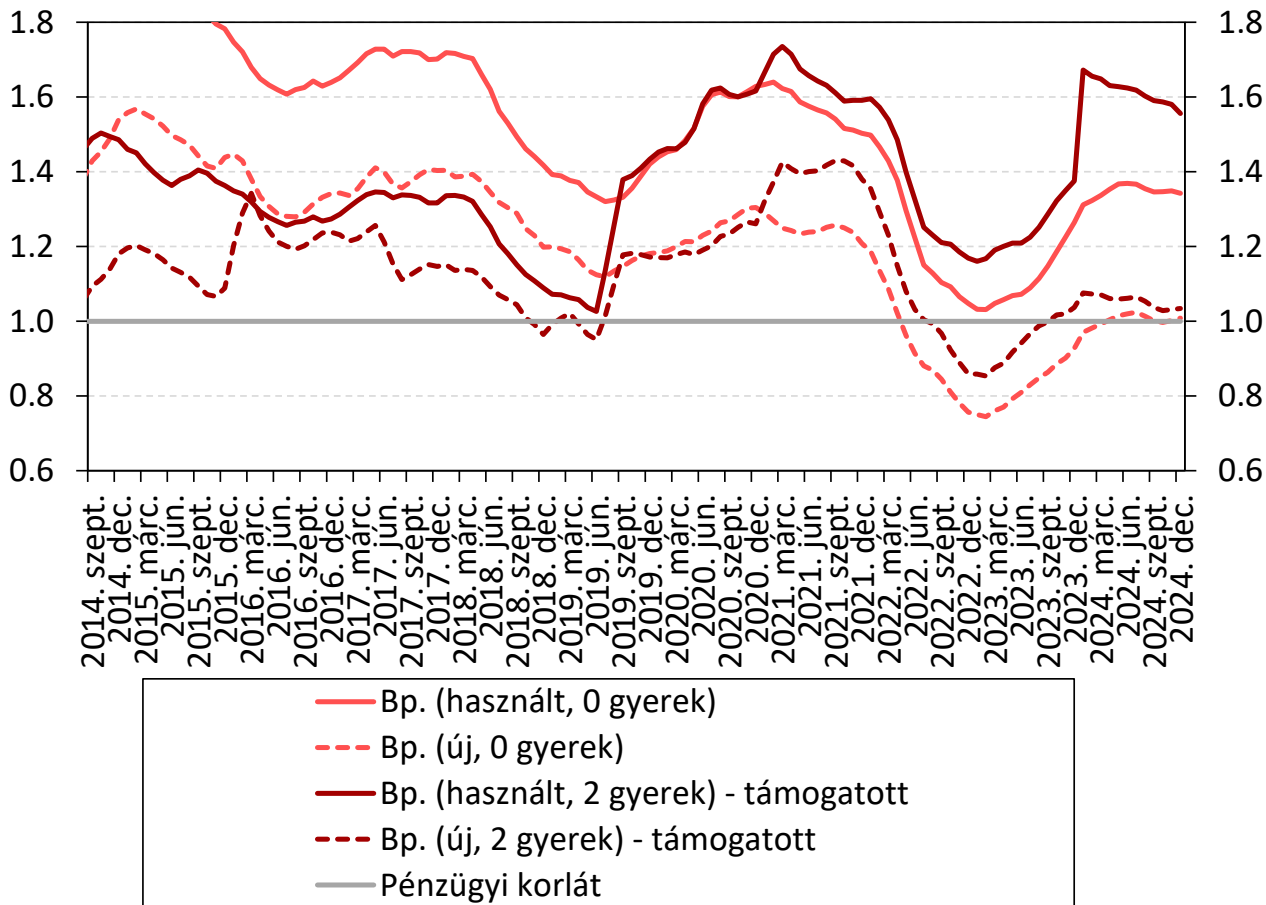
Az MNB az adósságfék-szabályok enyhítése révén támogatja az első lakást vásárlókat és a zöld otthonteremtési célokat.



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.

2024 FOLYAMÁN NEM JAVULT A LAKÁSVÁSÁRLÁS ELÉRHETŐSÉGE



Az elérhetőség fő mozgórugói 2024-ben:

- a CSOK Plusz bevezetése javította megfizethetőségét, elsősorban a nagy értékű használt lakások esetében,
- de a jövedelmek a lakásáraknál lassabban emelkedtek,
- és a lakáshitelkamatok csökkenése megállt.

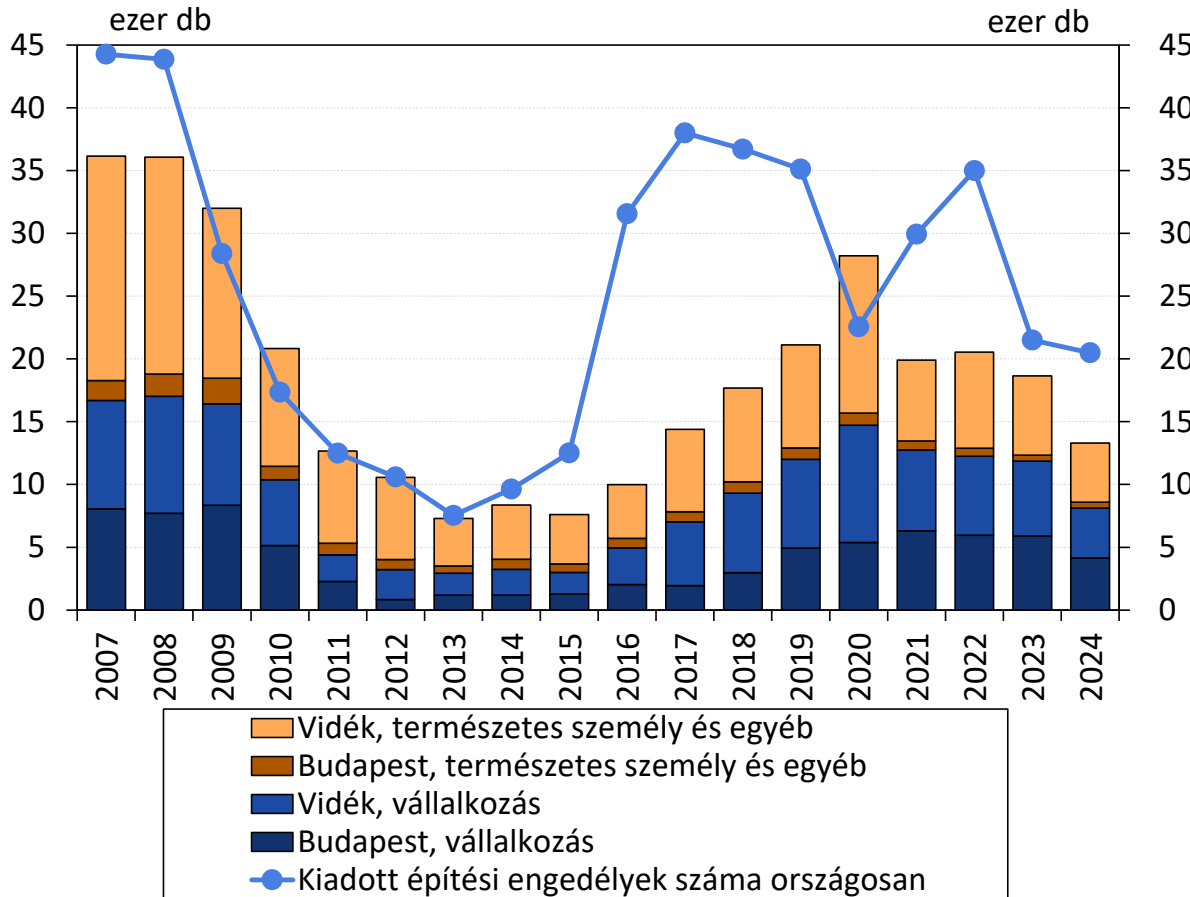
A családtámogatások már csak az új gyermeket vállaló párok számára elérhetőek!

A lakásvásárlás elérhetőségére vonatkozó index (HAI) Budapesten

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 alatti értéket vesz fel, a vásárlás túlzott kockázatot, anyagi megterhelést jelent. 0 gyermek esetén 45 négyzetméteres, 2 gyermek esetén 65 négyzetméteres lakással számolva. A hiteltermék paraméterei a kamatlábon kívül végig változatlanok. HFM = 70%, JTM = 30%, futamidő = 20 év. Forrás | KSH, NAV, MNB.



AZ ÚJLAKÁSOK SZÁMA MINDEN TELEPÜLÉSTÍPUSON JELENTŐSEN CSÖKKENT, ÉS AZ ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEK SZÁMA SEM EMELKEDETT



Újlakás átadások (kiadott építési engedélyek) év/év változása 2024-ben:

Országos: **-29%** (-5%)

Budapest: **-28%** (-12%)

Megyei jogú városok: **-26%** (-6%)

Többi város: **-37%** (+2%)

Községek: **-23%** (+1%)

Természetes személyek: **-25%**

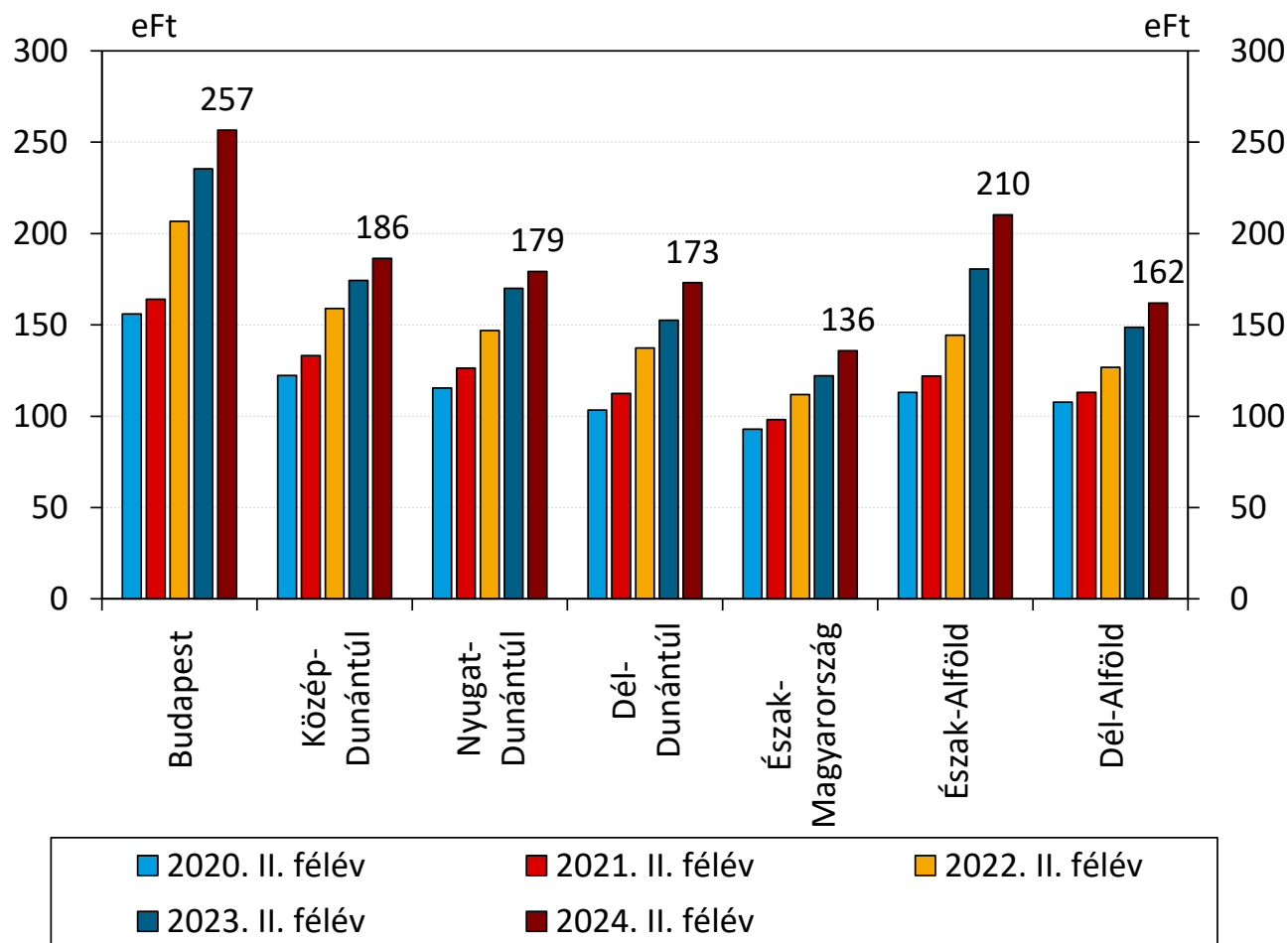
Vállalkozások: **-32%**

A FELÉPÜLT LAKÁSOK SZÁMA ÉPÍTETŐ ÉS TELEPÜLÉSTÍPUS SZERINT

Előrejelzésünk alapján **13 ezer új lakás** átadása várható **2025-re**, ami **2 százalékos csökkenést** jelent 2024-hez képest.



A SZABAD BÉRLETI KÍNÁLAT EMELKEDÉSE ÉS A MEGFIZETHETŐSÉGI KORLÁTOK FÉKEZIK A LAKBÉRDINAMIKÁT, DE AZ ÍGY IS A 10 SZÁZALÉKOT KÖZELÍTI

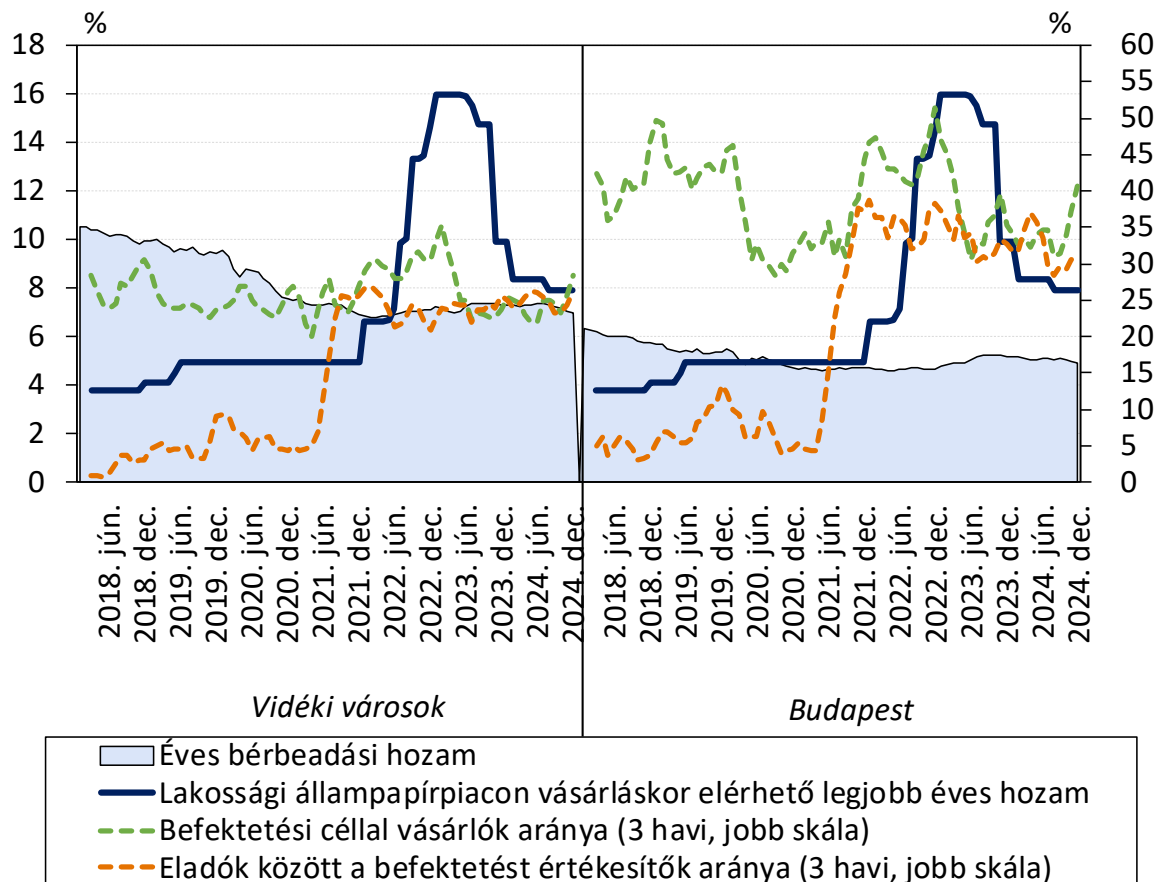


Szabad bérleti kínálat országosan 2025. január végén:
16,4 ezer lakás
+33% (év/év)

Lakbérindexek év/év változása, 2025. január:
Országos index: +9,4%
Budapesti index: +9,5%

ÁTLAGOS HAVI LAKBÉR AZ INGATLAN.COM KÍNÁLATÁBAN SZEREPLŐ KIADÓ LAKÁSHIRDETÉSEK ALAPJÁN

2025-BEN MEGNŐHET AZ INGATLANBEFEKTETÉSEK VONZEREJE



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

2025-ben az önkéntes nyugdíjpénztári megtakarítások adómentesen felhasználhatóak:

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



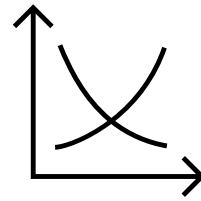
A lakásvásárlási hatás limitált lehet az alacsony megtakarítási összegek miatt.

EGYÉVES ELŐRETEKINTŐ LAKÁSBÉRBEADÁSI HOZAM, VALAMINT A BEFEKTETÉSI CÉLÚ LAKÁSVÁSÁRLÁSOK ÉS A BEFEKTETÉSTŐL MEGVÁLÓ ELADÓK ARÁNYA

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

Keresleti oldalt támogató intézkedések:

- CSOK Plusz, Falusi CSOK
- Babaváró, 35 évre (vissza)emelt korhatár
- 2025-ben ÖNYP megtakarítások lakáscélú felhasználhatósága
- Fiatal munkavállalóknak adható lakhatási támogatás
- SZÉP-kártya juttatások lakáscélú felhasználhatósága
- Vidéki otthonfelújítási támogatás
- Aranyvízum-program



Kínálati oldalt támogató intézkedések:

- Lakásfejlesztési tőkeprogram akár 300 Mrd Ft keretösszeggel
- Kedvezményes 5 százalékos lakásáfa meghosszabbítása újabb 2 évvel
- Bérleti piacon: rövidtávú lakáskiadási engedélyek kiadására kétéves moratórium Budapesten

Mind a már korábban hatályban lévő, mind az újonnan bevezetett intézkedések többsége a keresletet bővíti, ami hozzájárul a további lakásár-emelkedéshez.

A megfizethetőséget a lakhatás diverzifikációja tudná tartósan elősegíteni, amihez a bérlakásszektor kiépülését ösztönző szabályozás szükséges. A bérlakásszektor fejlődése az építőipar számára is kiszámíthatóbb keresletet jelentene, valamint tőkebefektetéseket vonzhatna, így a GDP bővülését is támogatná.



KÖSZÖNÖM A FIGYELMET!

MELLÉKLET - AZ MNB CÉLZOTT ADÓSSÁGFÉK MÓDOSÍTÁSOK ÚTJÁN A KOCKÁZATOK NÖVELÉSE NÉLKÜL ERŐSÍTI A LAKÁSHITELEZÉST

2024. JANUÁR 1-TŐL: ELSŐLAKÁS-VÁSÁRLÓI KEDVEZMÉNY



Életkor

41 év alatti ügyfelek
(a CSOK Plusz feltételeivel is összhangban)



Ingtalan-
tulajdon

Jelenleg nincs és korábban sem volt 50%-ot elérő lakástulajdona
(kivéve jogszabályon alapuló haszonélvezeti joggal terhelt ingatlanok)

HFM: 80% → 90%

A kritériumok adóstársak esetén minden adósra kiterjednek.

2025. JANUÁR 1-TŐL: AZ ADÓSSÁGFÉK SZABÁLYOK MÓDOSÍTÁSA

Zöld hitelcél

- **Energiahatékony lakás vásárlása, építése:**
 - a) max. 68 kWh/m²/év és min. A+ minősítés
- **Lakás energiamegtakarítási célú felújítása:**
 - a) A-nál alacsonyabb minősítés -> A minősítés és max. 76 kWh/m²/év
 - b) 30 százalékos primerenergiaigény-csökkenés

HFM limit: 90% (80% helyett)

- Fedezetként szolgáló zöld lakás építése, vásárlása vagy felújítása
- Elsőlakás-vásárló státusztól független

JTM limit: 60% (50% helyett)

- Fedezetlen hitelekre is
- Építés, vásárlás vagy felújítás esetén
- Jövedelemtől függetlenül

MELLÉKLET – AZ IFK/ TAYLORWESSING JAVASLATAI A BÉRLAKÁSSZEKTOR SZABÁLYOZÁSÁRA



- | | |
|--|--|
| 1. Új lakástörvény: | <ul style="list-style-type: none">• Szociális bérlakásoktól elkülönült szabályozás• Átláthatóság |
| 2. Regisztráció: | <ul style="list-style-type: none">• Elősegítené a kifehéritést• Kedvezmények fűződhetnének hozzá• Közhiteles |
| 3. Hatósági jogkörrel rendelkező intézmény létrehozása: | <ul style="list-style-type: none">• Vitarendezés• Befektetés• Mintaszerződések, ajánlások• Piacfelügyelet |
| 4. Hosszabb idejű szerződések előnyben részesítése: | <ul style="list-style-type: none">• Bérleti díj indexálása• Adókedvezmények• Karbantartás (több teher a bérlőn, de a változtatási lehetőség is)• Felmondási jog újraszabályozása |
| 5. Óvadék, biztosítás: | <ul style="list-style-type: none">• Óvadék alszámla• Kauciótámogatási rendszer• Hatósági jogkörrel rendelkező szerv |
| 6. Vitarendezés: | <ul style="list-style-type: none">• Nempes eljárások erősítése• Állami döntőbizottság• Békéltető testület (bérlői és bérbeadó érdekképviselettel)• Rövid határidők, gyors eljárás |