

OTP Lakóingatlan Értéktérkép

2024/2

OTP lakóingatlan értéktérkép 2024/2

2024-ben a releváns makrogazdasági folyamatok javulásának köszönhetően gyorsan magunk mögött hagytuk a lakáspiaci mélypontot. Számos állami és piaci ösztönző hatására, az idei mintegy 25%-os forgalombővülést és 10-12% körüli áremelkedést követően jövőre is tovább pöröghet a lakáspiac.

Az OTP Lakóingatlan Értéktérkép jelenlegi számában 2024 első három negyedévének a NAV által eddig feldolgozott forgalmi adatai alapján vizsgáljuk meg, hogy a tavalyi év azonos időszakával összevetve területileg, jogállásonként, ingatlantípusonként egy év alatt hogyan változtak az árak. Vajon hány területi egységen volt még mérhető árcsökkenés? Az országos átlag milyen emelkedést mutat? Hány kerületben haladja már meg az átlagár az egymillió forintot négyzetméterenként?

A területi árelemzés módszertanáról röviden

Adataink kizárólag megvalósult piaci lakóingatlan-tranzakciókon alapulnak. Forrásuk a Nemzeti Adó- és Vámhivataltól (NAV) megvásárolt, a **jogszabályi előírásoknak megfelelően szűrt, így nem teljes körű** adatbázis. **Budapest**en a **161 irányítószám-körzet, illetve a 23 kerület, míg az ország egészén a** – fővárosi kerületekkel együtt – **197 járás, illetve a 19 vármegye és a 18 vármegyeszékhely** képezték elemzésünk területi alapját. A NAV-adatbázis feldolgozhatóvá tételéhez először több lépcsőben – területi limiteket alkotva, illetve tapasztalati úton – kiszűrtük a hibásan, vagy hiányosan rögzített tranzakciókat, illetve a szélsőségesen árazott ingatlanokat. Vizsgálódásainkba **csak a teljes (1/1) tulajdoni hányadot érintő adásvételeket** vontuk be.

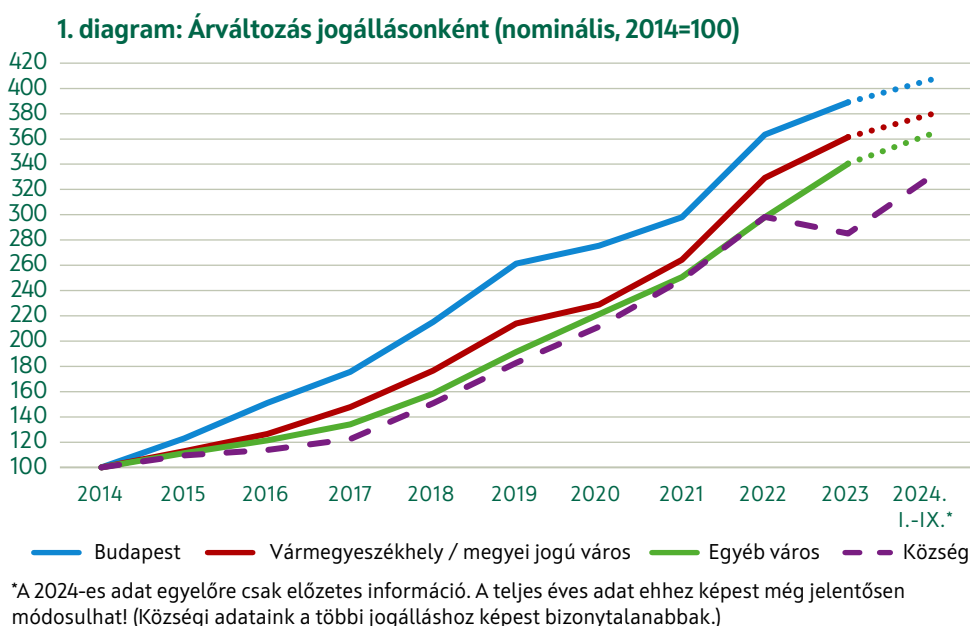
A NAV adatbázis jogszabályi előírásnak megfelelő szűrése és az önálló házak gyakran hiányos – az **elemzésünkben használt fajlagos ár (Ft/m²)** számításához viszont elengedhetetlen – méret adatai miatt a döntően ilyen ingatlanösszetételű **kisebb településekre, és általában a községi jogállásra vonatkozó adataink a legbizonytalanabbak.** A teljes évi adatfeldolgozás a községi jogállásban látható folyamatokat jelentősen módosíthatja majd. Bár a számokból úgy tűnik, hogy az elmúlt években látványosan alacsony feldolgozottságú **Pest** (és a vélhetően ugyanilyen helyzetben lévő Baranya) **vármegyében** megindult az adatközlés, pont az elmúlt időszak alacsony bázisértékei miatt a 2024-es **mutatók itt még félrevezetőek lehetnek.** A kevésbé megbízható adatokra külön is utalunk az elemzésben.

Az árak változását mindig csak azokon a területi egységeken mutatjuk be, ahol mind az elemzésünk készítésének időpontjához **hasonló adatfeldolgozottságú bázisidőszak,** azaz 2023. I.–IX. hónap között, mind az idei – egyelőre ugyancsak nem adatteljes – első kilenc hónap (gyakorlatilag azonban **túlnyomóan az első fél év**) folyamán **statisztikai adatpótlás nélkül is megbízható** eredményhez szükséges számú forgalmi adat áll rendelkezésre.

Az év egészében mintegy 25%-os forgalmi és 10% körüli árnövekedés várható

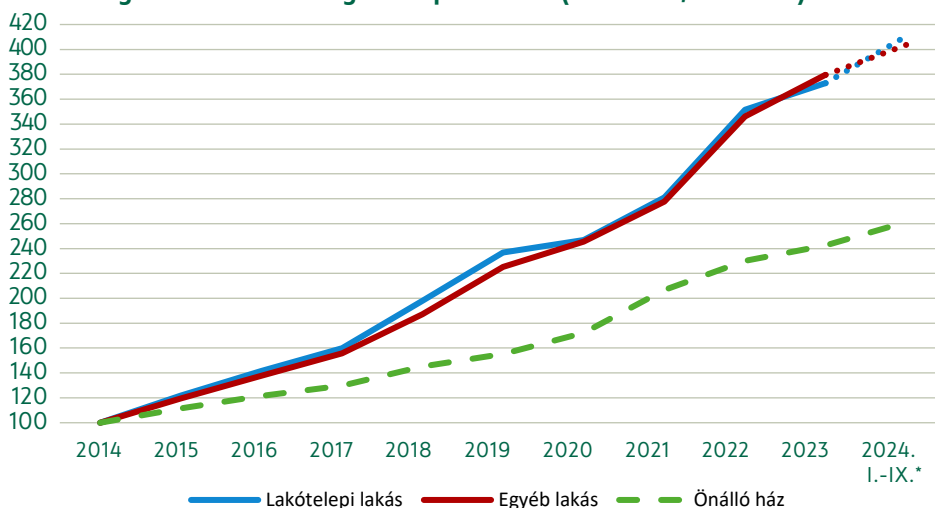
2024-ben a releváns makrogazdasági folyamatok javulásának köszönhetően gyorsan magunk mögött hagytuk a lakáspiaci mélypontot. A fő piaci mutatókban – a nagy tehetetlenségű lakásépítéseken kívül – pozitív irányú elmozdulást látunk az egy évvel korábbi alacsony szintekhez képest, noha a korábbi évek forgalmi volumeneit és drágulási ütemét még nem értük el. Az év első felének tapasztalataiból kiindulva idén összességében mintegy 25%-os forgalomnövekedést és 10–12% körüli nominális drágulást prognosztizálunk országosan.

Az **1. diagramon** látszik, hogy a 2023-as teljes évi átlaghoz képest idén eddig minden jogállásban nőtték az árak. Fontos azonban hangsúlyozni, hogy a tranzakciós adatok feldolgozási módszerének sajátosságaiból fakadóan a teljes éves adat ehhez képest még jócskán változhat. Az idei év első három negyedévében a NAV-hoz eddig beérkezett és általunk feldolgozott forgalmi adatok a tavalyi ugyanezen időszakokkal összevetve – az összetételhatást mérséklendő, a 2023-as jogállásonkénti forgalmi részarányokra standardizálva – országos átlagban, éves alapon 9,6%-os nominális áremelkedést mutatnak, ami 5%-ot meghaladó reálár-növekedést jelent. Mivel az adásvételek számában nagyjából összevethető volumenű növekedést látunk a településhierarchia minden szintjén, az egyszerűbb mutató, az országosan eladott lakóingatlanok átlagára ettől csak kis mértékben eltérő, 8,4%-os drágulást mutat. Ezen belül Budapest mutatója 7,5%-os, a megyei jogú városoké 9,1%-os, míg a kisebb városok és községek árszintje ezt meghaladó mértékben nőtt. Az elemzésünk fókuszában álló éves összehasonlítás ugyanakkor elfedi a negyedéves ármozgásokat: háromhavi periódusokban vizsgálva, az MNB adatai alapján míg Budapesten gyorsult az éves áremelkedés üteme az év második negyedében, a kisebb városokban kis mértékben, a községekben pedig gyorsan lassuló áremelkedés volt mérhető. Az előzetes harmadik negyedéves számok összességében meredekebb drágulást mutatnak.



A lakáspiac legutóbbi, hosszan tartó emelkedő ciklusa a lakótelepi lakások felől indult, s országosan itt ment végbe a legnagyobb arányú értéknövekedés az elmúlt években. Így mára az eladott lakótelepi lakások országos átlagára meghaladja az 590 ezer (Budapesten a 803 ezer) Ft/m²-t. A **2. diagramból** kiderül, hogy a 2014-es bázishoz viszonyítva a lakótelepi lakások eddig átlagosan 311%-os értéknövekedésen mentek keresztül, valamivel meghaladva az egyéb társasházi lakások 304%-os drágulási ütemét. A teljes idei éves adat azonban – csakúgy, mint ahogy a jogállásoknál is jeleztük – ehhez képest még jócskán változhat. Érdemesebb tehát itt is az idei első három negyedévet a tavalyi ugyanezen időszakokkal összehasonlítani. Ez alapján, az eladott lakótelepi lakások 9%-kal drágultak egy év alatt, valamivel meghaladva az egyéb lakások áremelkedési ütemét. Az önálló házak átlagára jelenleg országosan 312 ezer Ft/m².

2. diagram: Árváltozás ingatlantípusonként (nominális, 2014=100)

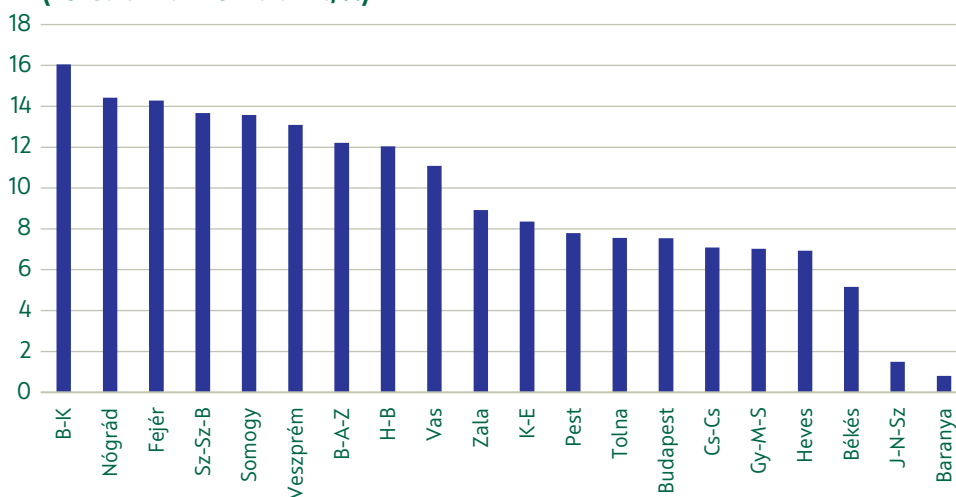


*A 2024-es adat egyelőre csak előzetes információ. A teljes éves adat ehhez képest még jelentősen módosulhat! (A községi lakásállomány döntő részét adó önálló házas adataink a többi típushoz képest bizonytalanabbak.)

Minden vármegye drágult, de Nógrád csak idén lépte át a 200 ezres árszintet

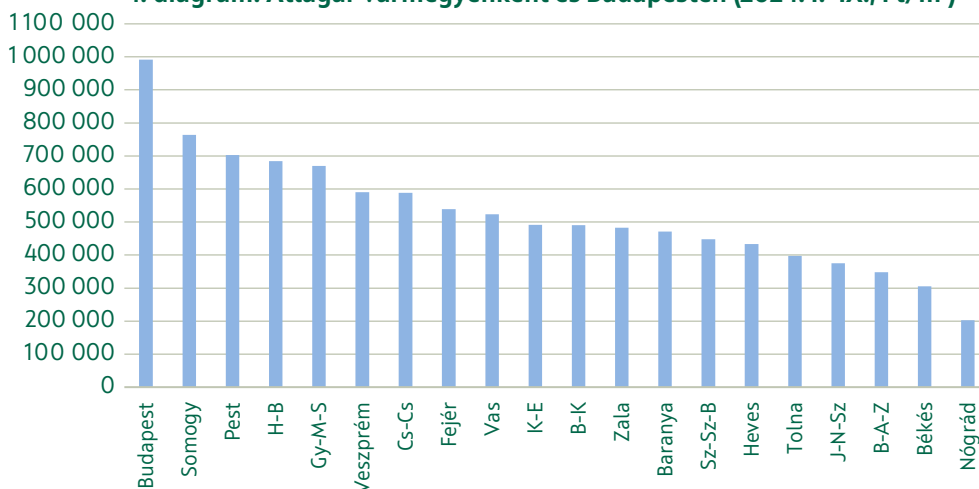
Az OTP Lakóingatlan Értéktérképek hagyományát követve különböző területi szinteken vesszük sorra a lakáspiaci árváltozás és aktuális árszint mutatóit. A 19 vármegye közül idén sehol nem csökkent az eladott lakóingatlanok átlagára (ld. 3. diagram). Az áremelkedési rangsor élén, 16%-os növekedéssel Bács-Kiskun vármegye áll, s 14% feletti még Nógrád és Fejér mutatója. A legkevesbé dráguló Baranyában és Jász-Nagykun-Szolnokon mindössze 1-1,5%-kal magasabb áron keltek el a lakóingatlanok idén eddig, mint egy éve. (Baranya vármegyében ebben közre játszhat az, hogy két évig itt látványosan le volt lassulva az adatáramlás, ami idénre állt helyre. Ugyanakkor az ugyanilyen helyzetben lévő Pest vármegyében nem látszik ennek az anomáliának a hatása.)

3. diagram: Árváltozás vármegyénként és Budapesten (2023. I.-IX. – 2024. I.-IX., %)



Az átlagár ranglista élbolyában tavaly óta kis változás történt. Budapesttel (991 ezer Ft/m²) természetesen nem számolva immár ötödik éve Somogy a legdrágább vármegyénk (764 ezer Ft/m²), ám a dobogó harmadik fokára – Pest után, Győr-Moson-Sopront megelőzve – most ismét Hajdú-Bihar került (ld. 4. diagram). A 600 ezer forintos limittől még Veszprém és Csongrád-Csanád marad el hajszálnyival. (Fontos megjegyezni, hogy az éves adatok teljessé és véglegessé válásával ez a rangsor utólag még módosulhat.) A legolcsóbb hagyományosan Nógrád vármegye, amely csak idén lépte át minimálisan a 200 ezer Ft/m² átlagárat, emellett még Békés, Borsod-Abaúj-Zemplén, Jász-Nagykun-Szolnok és Tolna marad a 400 ezres szint alatt. Az eladott ingatlanok országos átlagára az év első három negyedévében 756 ezer – Budapesttel nem számolva 517 ezer – forint volt négyzetméterenként.

4. diagram: Átlagár vármegyénként és Budapesten (2024. I.–IX., Ft/m²)



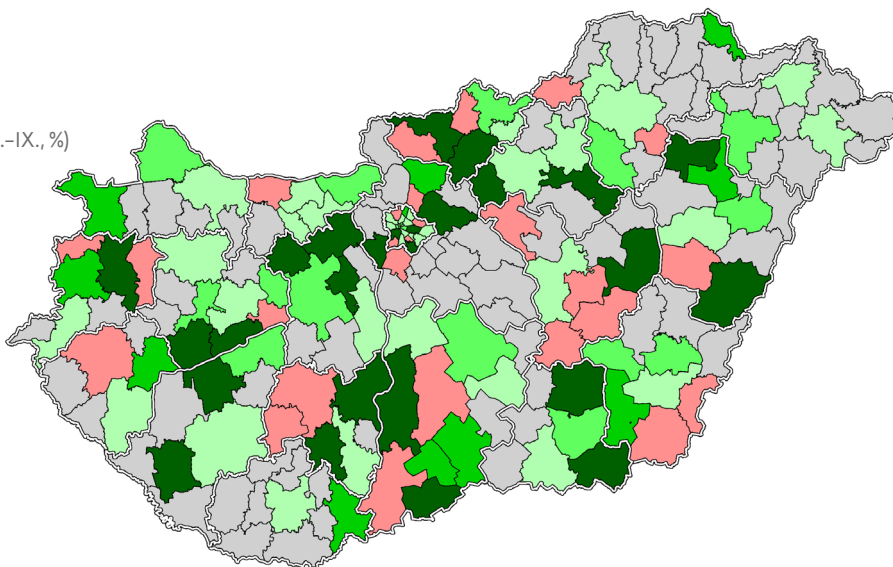
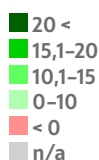
1,3 millió forint a legdrágább vidéki járás átlagára

A járási szintű árváltozást a szemléletesség kedvéért tematikus térképen ábrázoltuk (ld. **1. térkép**). A budapesti kerületekkel együtt 197 járásból 117 esetében végeztük el az éves összehasonlítást, ott, ahol mind a bázisév 2023, mind pedig 2024 első kilenc hónapjában legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás történt, így nem volt szükség statisztikai adatpótlásra az elemzés során. A 117 járásból **26-ban (22%) csökkent az eladott lakóingatlanok átlagára** (ld. piros színezés). Ezek nagyjából egyenletesen szóródnak az ország területén, csak Jász-Nagykun-Szolnok vármegye déli részén látszik sűrűsödés.

1. térkép

Járási árváltozás

(2023. I.–IX. – 2024. I.–IX., %)



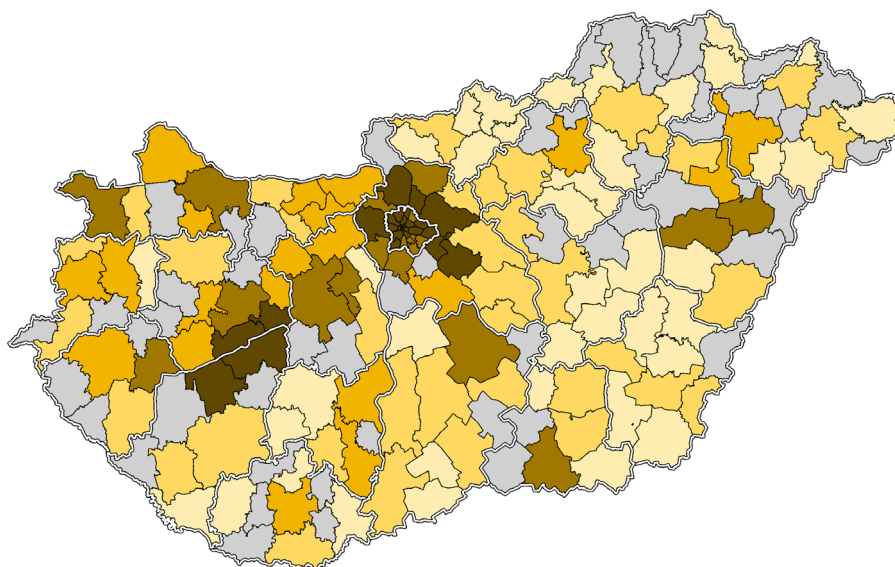
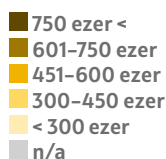
n/a: nem volt legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás mind 2023, mind 2024 első kilenc hónapjában

26 járásban nőtt 20%-ot meghaladó mértékben az átlagár (ld. sötétzöld színezés), ebből 3-3 Fejér vármegyében, illetve a Balaton mellett található, három pedig fővárosi kerület. A megyei jogú város központú területi egységek közül pedig az Érdi járás tartozik ide.

A **2. térkép** a 2024 első három negyedében a NAV által regisztrált eladott lakóingatlanok átlagárát mutatja járásonként. Az a 144 járás került színezésre, ahol idén eddig legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás történt (Budapestet nem számítva is átlagosan 92 volt, tehát az adatok megbízhatósága jónak mondható), így nem volt szükség statisztikai adatpótlásra. **27 járás átlagára haladja meg a 750 ezer forintos szintet** (ld. sötétbarna színezés), s ebből 11-ben egymillió feletti a limit. A **legdrágább vidéki térségek a 3., 7. és 8. helyen álló Fonyódi, Siófoki és Balatonfüredi járás, 1,15–1,3 millió Ft/m² közötti átlagértékekkel**. A legfelső árkategóriába – a XV., XVIII., XIX., XX., XXI. és XXIII. kerület kivételével a – budapesti kerületek, valamint Balaton-parti és Pest vármegyei járasok kerültek bele.

2. térkép

Járási átlagár
(2024. I.-IX., Ft/m²)



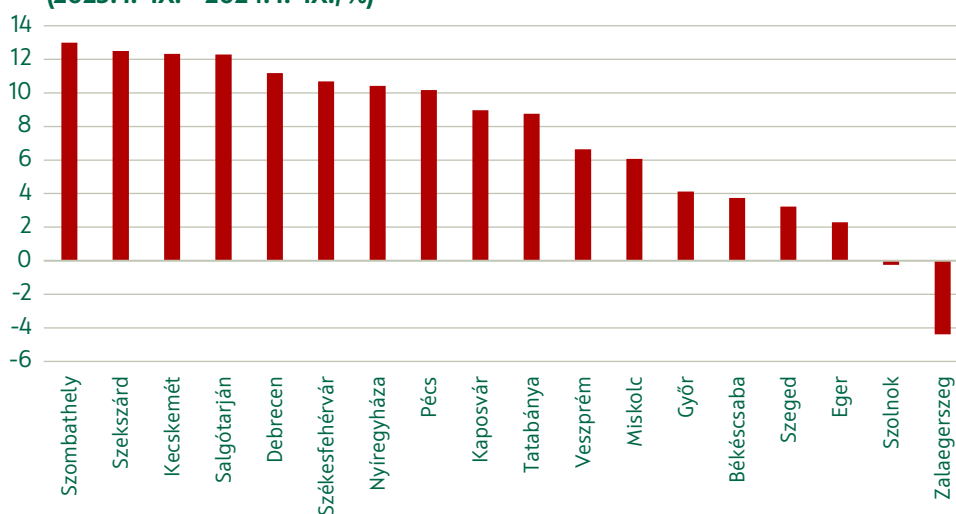
n/a: nem volt legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás 2024 első kilenc hónapjában

Az elemzéshez megfelelő forgalmú járások közül kettő átlagára marad 100 ezer Ft/m² alatt, s további 38 nem éri el a 300 ezres limitet (ld. világosbarna színezés). Ezek nyolc kivétellel a Dunától keletre találhatók, a legtöbb, hat darab Borsod-Abaúj-Zemplén, illetve 5-5 Nógrád és Békés vármegyében. A főváros nélkül számított 517 ezres vidéki átlagos négyzetméterárhoz a Bicskei járás áll legközelebb.

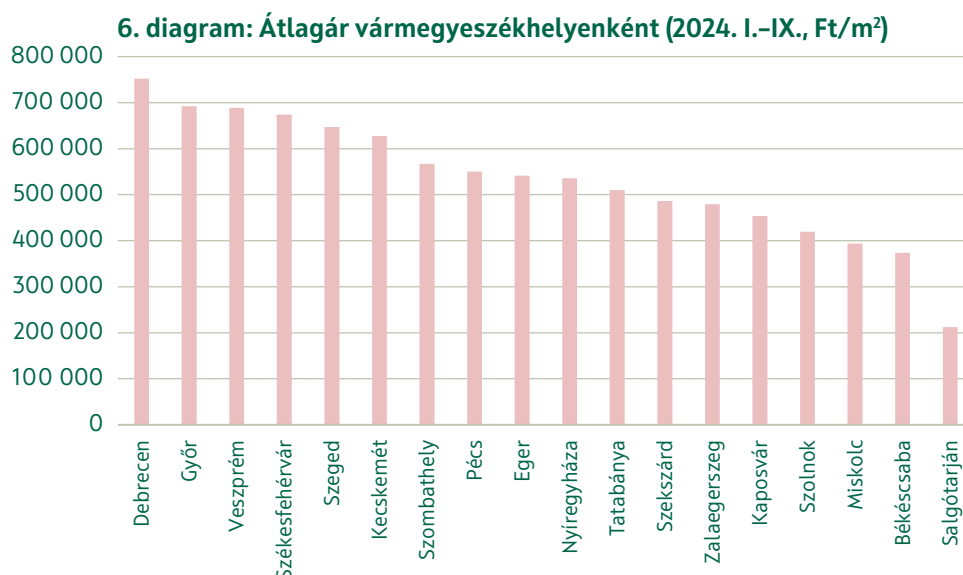
Debrecen 9%-kal drágább a második helyen álló vármegyeszékhelynél

Egy területi szinttel lejjebb vizsgálva, érdemes legnagyobb városaink, a vármegyeszékhelyek áralakulásáról szót ejteni. Az **5. diagram** adataiból kiderül, hogy az idei első három negyedévben, **nagyvárosaink közül Szombathely drágult legnagyobb ütemben, 13%-kal**. Ezt Szekszárd, Kecskemét és Salgótarján követi 12-12%-kal. Szekszárd és Szombathely a 2023-as teljes éves adatok alapján is dobogósok voltak. A sor túlvégén Zalaegerszeg áll, ahol **4%-kal olcsóbban** keltek el idén eddig a lakóingatlanok, mint egy évvel korábban. Emellett még Szolnokon csökkent minimálisan az átlagár.

5. diagram: Árváltozás vármegyeszékhelyenként
(2023. I.-IX. - 2024. I.-IX., %)

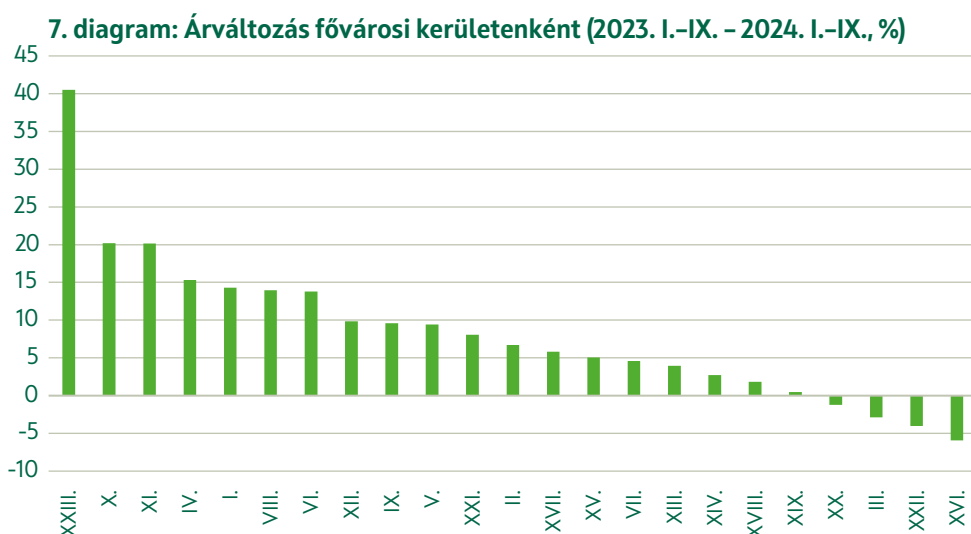


Az idei évben eddig kialakult átlagárakat bemutató **6. diagram** alapján a tavalyi teljes éves adatokhoz képest az élbolyban csak kisebb változás történt. A többi nagyvárosnál kimagaslóan drágább Debrecen (752 ezer Ft/m²) mögött most ismét Győr (692 ezer Ft/m²) a második, hajszállal megelőzve Veszprémet (688 ezer Ft/m²). Emellett még Székesfehérvár, Szeged és Kecskemét lépi át a hatszázezres limitet. Salgótarján továbbra is messze lemaradva a sereghajtó, csak idén meghaladva a kétszázezres szintet (213 ezer Ft/m²).



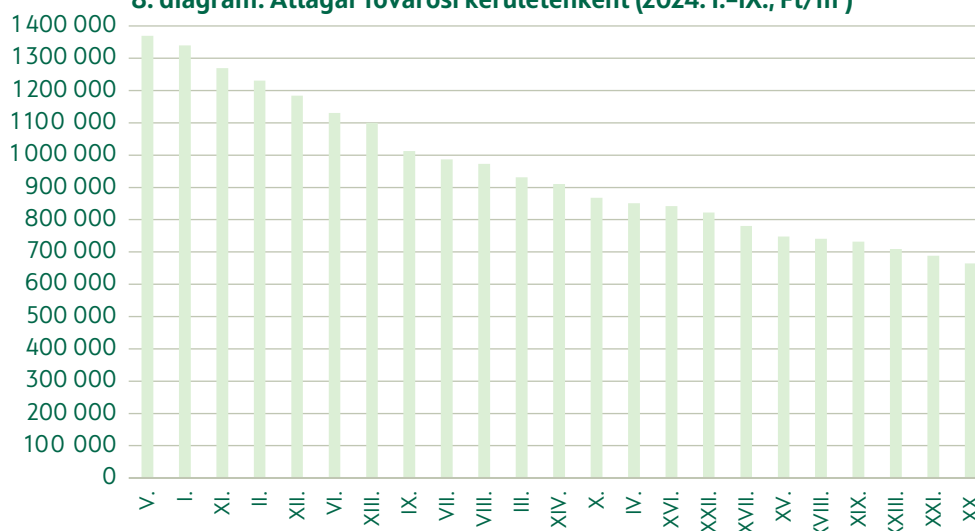
Már nyolc kerületben haladja meg az átlagár az egymillió forintot

A fővárosi kerületek árváltozás rangsorára pillantva (ld. **7. diagram**) szembeötlő a XXIII. kerület 40%-os drágulása. Ez egyértelműen az összetételhatás következménye, ugyanis a kerületben az elmúlt években több nagy lakásprojekt indult, és a fővárosi szinten alapból csekély soroksári forgalom miatt az ezekben eladott lakások magasabb átlagára látványos kilengést okozhat. Nem mentes ettől a hatástól a dobogó második és harmadik helyét elfoglaló X. és XI. kerület sem (20–20% drágulás), ám itt a jóval magasabb forgalom miatt a nagy új lakásprojektek árfelhajtó hatása mérsékeltebb. Négy kerületben (XVI., XXII., III. és XX.) csökkentek az árak az elmúlt egy évben, 1–6% közötti mértékben.



Míg három éve még csak az V. kerület lépte át az egymillió forintos átlagárát, az idei év első kilenc hónapjának statisztikája alapján immár hét másik kerület is e limit fölé jutott (ld. **8. diagram**). Ugyanakkor továbbra is a főváros V. kerülete vezet a budapesti árrangsort 1,37 millió forintos átlagos négyzetméterárral. A lista végén immár hagyományosan Pest peremi városrészek találhatók. A XXIII. kerületben az átlagár-szint idén átlépte a 700 ezer Ft/m²-t, míg a XX.-ban és a XXI.-ben még valamivel ez alatt marad.

8. diagram: Átlagár fővárosi kerületenként (2024. I.-IX., Ft/m²)

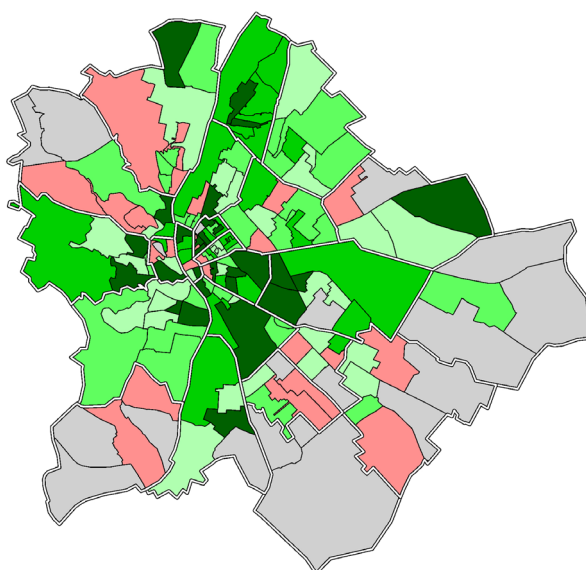
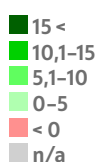


Hajszállal egymillió forint alatt az átlagos budapesti négyzetméterár

A budapesti irányítószám-szintű árváltozást a **3. térképen** ábrázoltuk. A 161 irányítószám-körzetből 141 esetében végeztük el az éves összehasonlítást, ott, ahol mind a bázisév 2023, mind pedig 2024 első kilenc hónapjában legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás történt, így nem volt szükség statisztikai adatpótlásra az elemzés során. **Nyolc körzetben legalább 25%-kal nőttek az árak** egy év alatt, s még további 19-ben 15% feletti az árváltozás mértéke (ld. sötétzöld színezés). Az adattisztítás utáni teljes adatbázist nézve, egy év alatt **45%-kal drágult a 1117-es körzet**, azaz a XI. kerület kiterjedt területe, mely magában foglalja Nádorkertet, illetve Albertfalva, Kelenföld és Lágymányos egy-egy részét. Bár ez a körzet alapból is közkedvelt, az idénre látványosan bővülő **tranzakciószám bő felét két nagy, Duna-parti újjépítésű lakóprojekt lakásainak eladása adja**, ami százas nagyságrendű forgalom mellett is érezhető hatással van az árszint alakulására, **torzítva az éves elmozdulás mértékét**. Ugyanez a helyzet a 39%-os árnövekedést felmutató 1083-as, valamint a némileg kisebb forgalmú, 35%-kal dráguló 1016-os körzetnél is. Értékelhető tranzakciószámú, ám az újlakás-piac adatelemzést zavaró hatása által nem érintett városrészekre szűkítve a 1023-as, a 1124-es és a 1055-ös körzetek emelhetők ki 23–25%-os drágulással. Árcsökkenést 24 irányítószám-körzetben jegyezhetünk fel (ld. piros színezés), ebből tíz található a budai oldalon.

3. térkép

Bp. IRSZ árváltozás
(2023. I.-IX. – 2024. I.-IX., %)



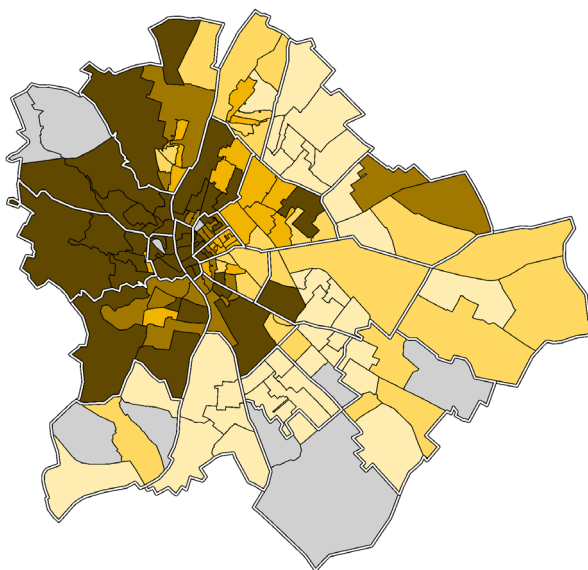
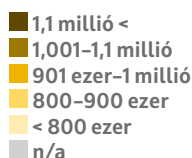
n/a: nem volt legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás mind 2023, mind 2024 első kilenc hónapjában

A **4. térkép** annak a 151 irányítószám-körzetnek az átlagárát mutatja, ahol 2024-ben eddig legalább tíz (átlagosan így is 76) értékelhető adattartalmú eladás történt. Az egy évvel ezelőtti 43 után immár **66 körzetben lépi át az egy-millió forintot az átlagos négyzetméterár**, ebből 45-ben az 1,1 millió forintot is (ld. sötétbarna színezés), fele-fele arányban a budai és a pesti oldalon. Noha az V. kerület egésze ebbe a kategóriába tartozik, nem itt kell keresni

az éllovas irányítószámot. Az idén eddig eladott lakóingatlanok adatai alapján ugyanis az áremelkedési rangsорт is vezető, két nagy, újonnan épülő, Duna-parti projektnek helyet adó **1117-es körzet a legdrágább, 1,7 millió forinttal**. A százas nagyságrendet elérő forgalmú irányítószám-körzetek közül, ahol új lakóprojektek értékesítése nem befolyásolja az átlagát, a **1052-es körzet a legdrágább 1,245 millió forintos árszinttel**.

4. térkép

Bp. IRSZ átlagár
(2024. I.-IX., Ft/m²)



n/a: nem volt legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás 2024 első kilenc hónapjában

800 ezer Ft/m² alatti átlaggal 37 körzet található (ld. legvilágosabb színezés). Ezek közül csak kettő, az 1221-es és az 1225-ös budai oldali; a XV., XX. és XXI. kerület mindegyik körzete ide tartozik. A 600 ezer forintos átlagot ezen belül is csak egy körzet, a 1205-ös nem éri el. A **budapesti átlagot jelentő 991 ezer Ft/m²** fajlagos árhoz a 1139-es irányítószám-körzet (XIII. kerület, Angyalföld középső része) áll legközelebb.

Állami és piaci ösztönzők pörgetik 2025-ben is a lakáspiacot

2024-ben **váratlanul gyorsan magunk mögött hagytuk** a csupán mintegy másfél évig tartó lakáspiaci **recessziót**. Bár a gyorsabb gazdasági növekedést egyelőre strukturális problémák hátráltatják, a **releváns makrogazdasági tényezők idei javulása** (rekord foglalkoztatottság, zuhanó infláció, újra reálbérnövekedés, csökkenő kamatszint) mellett az elhalasztott kereslet gyorsan aktivizálódott, aminek az új CSOK Plusz hitelkonstrukció adott további lendületet.

Az OTP Ingatlanpont értékesítési tapasztalatai szerint a **forgalom már az év legelején kilőtt**, és bár a tavaszi hónapokban lassult a tempó, a nyár összességében – szembe menve a korábbi szezonális szabályaival – kimagasló keresletet hozott. Az őszi időszak kisebb arányú éves növekedésében közre játszhat a számtalan, jövő évben bevezetni tervezett lakáscélú ösztönző miatti kivárás. Ezt az ívet visszatükrözik a KSH adatai is, miszerint az első negyedévben 39%-os, a második három hónapban pedig 26%-os év/év alapú forgalomnövekedés volt mérhető, amit az MNB előrejelzése a harmadik negyedévre 16%-os (Budapesten ennél kétszeres ütemű) gyarapodással egészít ki. A tavalyi alacsony bázishoz viszonyítva **idén mintegy 25%-os növekedéssel 130 ezer körüli tranzakcióra számítunk** (értékesítési céllal épített lakások nélkül). És bár ilyen mértékű forgalomerősödést legutóbb 2014-ben, hét év csökkenés, ill. stagnálás után láthattunk, ez a volumen még valamelyest elmarad az előző tíz év átlagos tranzakciószámától.

A forgalomnövekedést az **árak is lekövezték**. Az MNB előzetes adatsora az első negyedévre 12%-os, április-június között pedig év/év alapon 9%-os (ám stagnáló negyedéves) nominális drágulást mutat országosan, míg a harmadik negyedévre közel 13%-os a becslésük. Mindez az **első két negyedévben reálértéken is 8, illetve 5%-os éves árnövekedést** jelent. Ezzel az ütemmel az **EU-ban dobogó közelében**, míg a fent részletezett forgalomnövekedéssel **a dobogón állunk**. Az idei év egészére, a 2023-as alacsony bázishoz viszonyítva **10-12% körüli nominális lakásár-emelkedést** várunk. A lakásvásárlóknak jó hír, hogy az MNB modellje szerint az év közepére – a tavalyi szinthez képest megfelelően – **tovább, 11%-ra csökkent a lakásárak fundamentumok által indokolt szinthez mért túlértékelt-sége**. Ebben a modellben vizsgált öt tényező közül kettőnek van fő szerepe: egyrészt nőtt a megfizethető hitelösszeg, másrészt szűkössé vált az új lakások kínálata.

Valóban, a lakáspiacot leíró harmadik fő mutató, a lakásépítések száma az első három negyedévben tovább esett. A használatba vételi engedélyekben bekövetkező 19%-os csökkenés (teljes évre vetítve) az elmúlt tíz évben csak 2021-ben, a Covid hatására volt látványosabb. A kiadott építési engedélyek száma országosan ennél kisebb arányban, 2%-kal mérséklődött az első kilenc hónapban, ám ezen belül Budapesten 34%-os a zuhanás. Az idei év egészében körülbelül 15-16 ezer új lakás megépülését várjuk, ami 2017 óta a legalacsonyabb volumen. Az építési engedélyek száma azonban év végéig akár pozitívba is fordulhat.

Minden jel arra mutat, hogy 2025-ben tovább folytatódik a lakáspiaci kilábalás. A gazdaság erősödését és a fizetőképes kereslet növekedését várjuk, amit számtalan új vagy kibővített, a lakásvásárlást, -bérletet, vagy a lakásállomány minőségi és mennyiségi javulását támogató közvetlen vagy közvetett, ideiglenes vagy huzamosabb ideig érvényes állami intézkedés, illetve piaci körülmény segít majd. Íme az újdonságok, csak felsorolás szintjén, a részleteket nem ismertetve:

- Százmilliárdos nagyságrendben áramolhat új forrás a lakáspiacra a korábban inflációkövető állampapírokba tett, és 2025 első felében felszabaduló pénzekből.
- Egy új állami intézkedéssel meghatározott ideig lakás- és hitelcélokra lesz felhasználható a korábban öngondoskodási céllal az önkéntes nyugdíjpénztári számlákra befizetett pénz.
- Ugyanígy megnyílik a lehetőség a SZÉP-kártyán lévő összegek lakáscélú felhasználására.
- Lakáshitel-törlesztés mellett jövő évtől bérleti díj fizetésre is adhatnak majd cafeteria keretet a munkaadók.
- Fiatal munkavállalók négymillió forintos, szabadon felhasználható kamatmentes hitelt kaphatnak.
- Kedvezőbb feltételekkel lehet hitelt és vissza nem térítendő támogatást igényelni a jelenleg is működő, energiahatékonyság-javulást célzó Otthonfelújítási Programban.
- Kistelepülésen élő gyerekes családok új program keretében, energiahatékonysági megkötés nélkül, külső és belső felújításra igényelhetnek támogatást és kamattámogatott kölcsönt.
- A bankok kedvező, 5%-os kamattal nyújthatnak hitelt 35 év alatti fiataloknak első, energiatakarékos ingatlanjuk megvásárlására, ár és méret megkötéssel. Ez érinti a tervasztalról vásárlást, vagy vonatkozik már épülő és átadott új, illetve energetikailag felújított használt lakásokra is.
- A zöld, vagyis energiahatékony ingatlanok vásárlásához vagy korszerűsítéséhez – a forgalmi értékhez, illetve a jövedelemhez viszonyítva – magasabb finanszírozási arányú hitelt engedélyez az MNB január 1-től.
- Néhány esetben kedvezőbb feltételek irányába módosul a CSOK Plusz és a Falusi CSOK, illetve könnyítések kerülnek a Babaváró feltételei közé is.
- Az ún. „aranyvízum” program keretében meghatározott pénzösszeg ingatlanalapba fektetésével, vagy 2025-től ingatlanvásárlásra fordításával tíz évre tartózkodási engedélyt szerezhetnek, s ezzel EU-n belüli vízummentes utazásra lehetnek jogosultak Unión kívüli állampolgárok.
- A Kormány döntése alapján 2025–2026 folyamán nem vehető nyilvántartásba új „Airbnb”-típusú magán-szálláshely Budapesten, ami – a terézvárosi 2026 utáni tiltással együtt – a bérleti piac átrendeződését, a lakáskínálat bővülését hozhatja a fővárosban.
- Részben állami támogatással új lakás-, bérlakás és kollégiumépítési program indul ingatlanalapok számára.

A 2026-os választások előtt a potenciálisan – akár saját használatra, vagy befektetési céllal – lakást vásárlók, meglévő ingatlant felújítók, korszerűsítők széles tömege találhat tehát új, illetve könnyebben hozzáférhető forrást és bővebb kínálatot célja megvalósításához. Emellett, a Kormány szándékai szerint a bérlők helyzete is javulhat. Mindez tovább pezsdítheti a jelenleg is élénkülő lakáspiacot. Előrejelzésünk szerint a forgalom 2025-ben 15–20% közötti mértékben bővülve meghaladhatja a 150 ezer tranzakciót. Az árszint a bérdinamikával párhuzamosan, ismét könnyen 10%-ot meghaladó ütemben nőhet. Mivel azonban a fentebb sorolt lakáspiaci intézkedések részben átmenetiek, emellett a kamatszint további csökkenésére is kicsi az esély, így sem tranzakciószámában, sem árdinamikában nem várjuk a korábbi boom visszatérését.

Kapcsolatfelvétel:

Fischl Ákos vezérigazgató-helyettes,
e-mail: fischla@otpbank.hu

Valkó Dávid ingatlanpiaci vezető elemző,
e-mail: valko.david@otpjzb.hu

www.otpjzb.hu