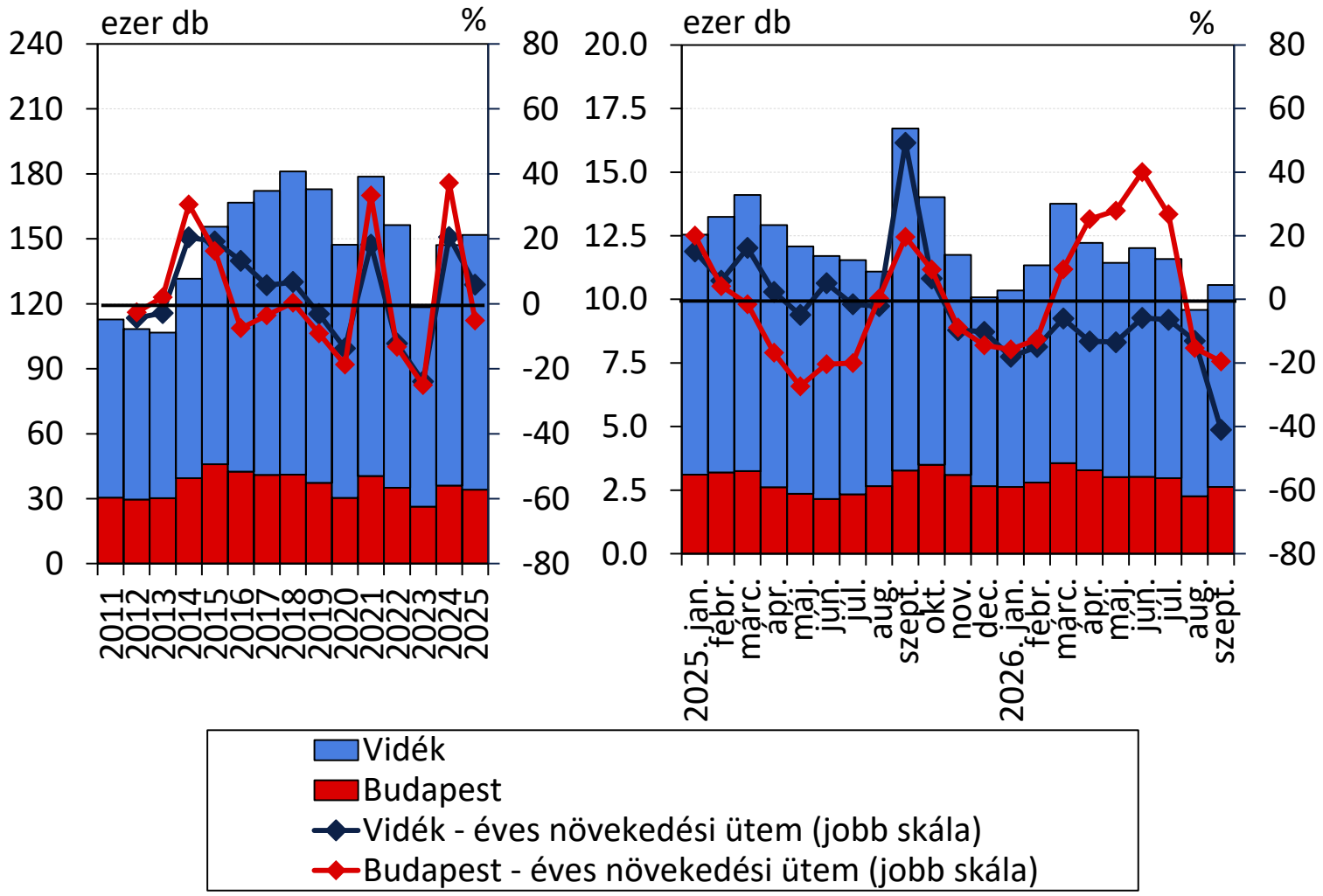
Nagy Tamás | igazgató

Ingatlan.com konferencia –
2026. október 15.

LAKÁS- ÉS HITEL PIAC MIRE FIGYEL ÉS MIT VÁR AZ MNB A KÖZELJÖVŐBEN?

A LAKÁSPIACI FORGALOM NEMCSAK A TAVALYI MAGAS BÁZISTÓL, DE AZ IDEI ELSŐ FÉLÉVBEN TAPASZTALT SZINTTŐL IS ELMARAD

LAKÁSPIACI TRANZAKCIÓK SZÁMA BUDAPESTEN ÉS VIDÉKEN



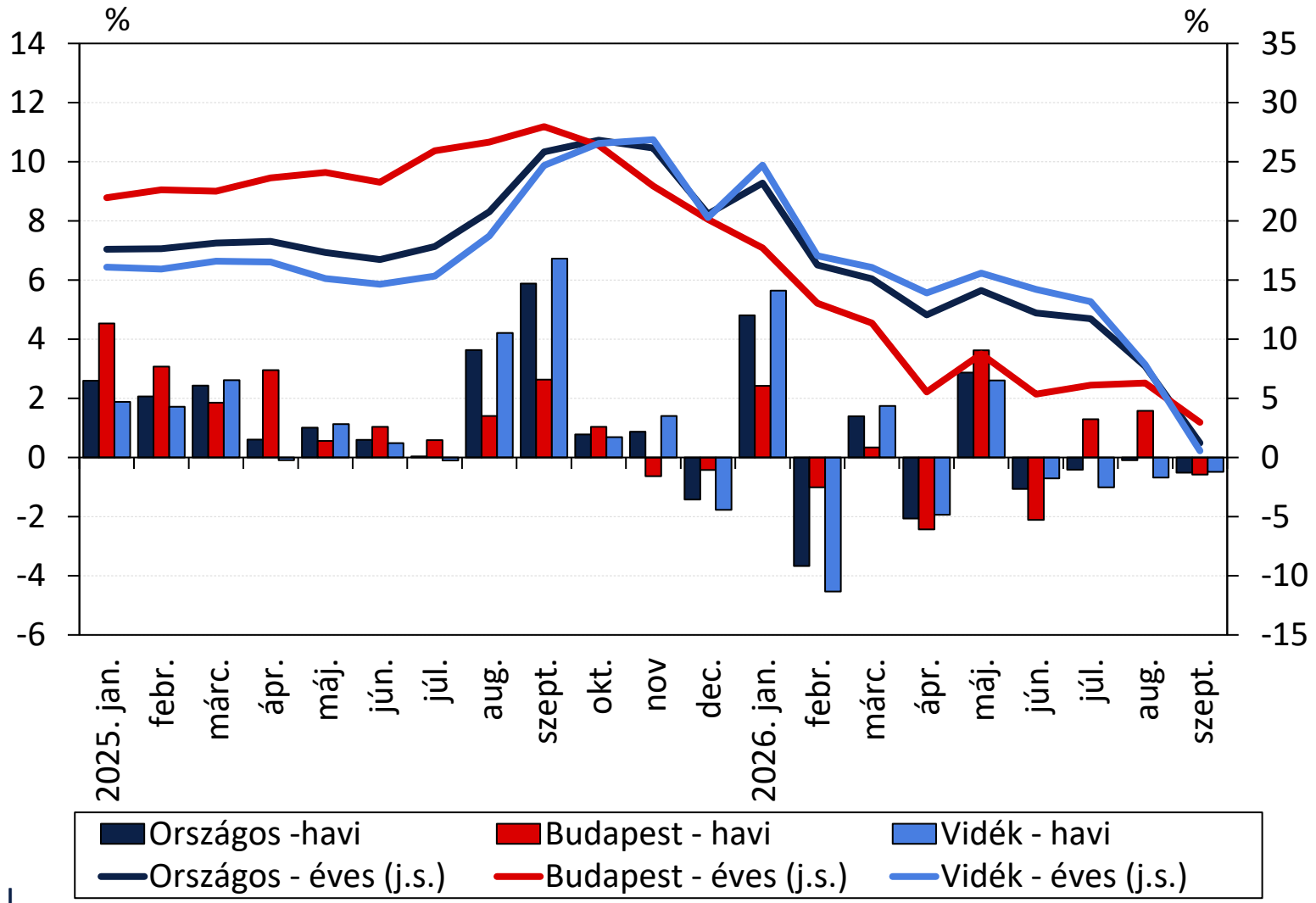
2026. szeptemberi tranzakciószám év/év (hó/hó) változása:

Országosan: -37% (+10%)
Vidék: -41% (+8%)
Budapest: -19% (+17%)

Megjegyzés | Kizárólag a magánszemélyek 50 és 100 százalékos tulajdonszerzéseit figyelembe véve. Forrás | MNB, NAV.

SZEPTEMBERBEN NEGYEDIK HÓNAPJA CSÖKKENTEK ORSZÁGOSAN A LAKÁSÁRAK, ÉVES ALAPON IS ALIG EMELKEDTEK

A LAKÁSÁRAK HAVI ÉS ÉVES NÖVEKEDÉSI ÜTEMEI



Lakásárak év/év (hó/hó) **változása** szeptemberben:

Országos átlag:
+1,2% (-0,5%)

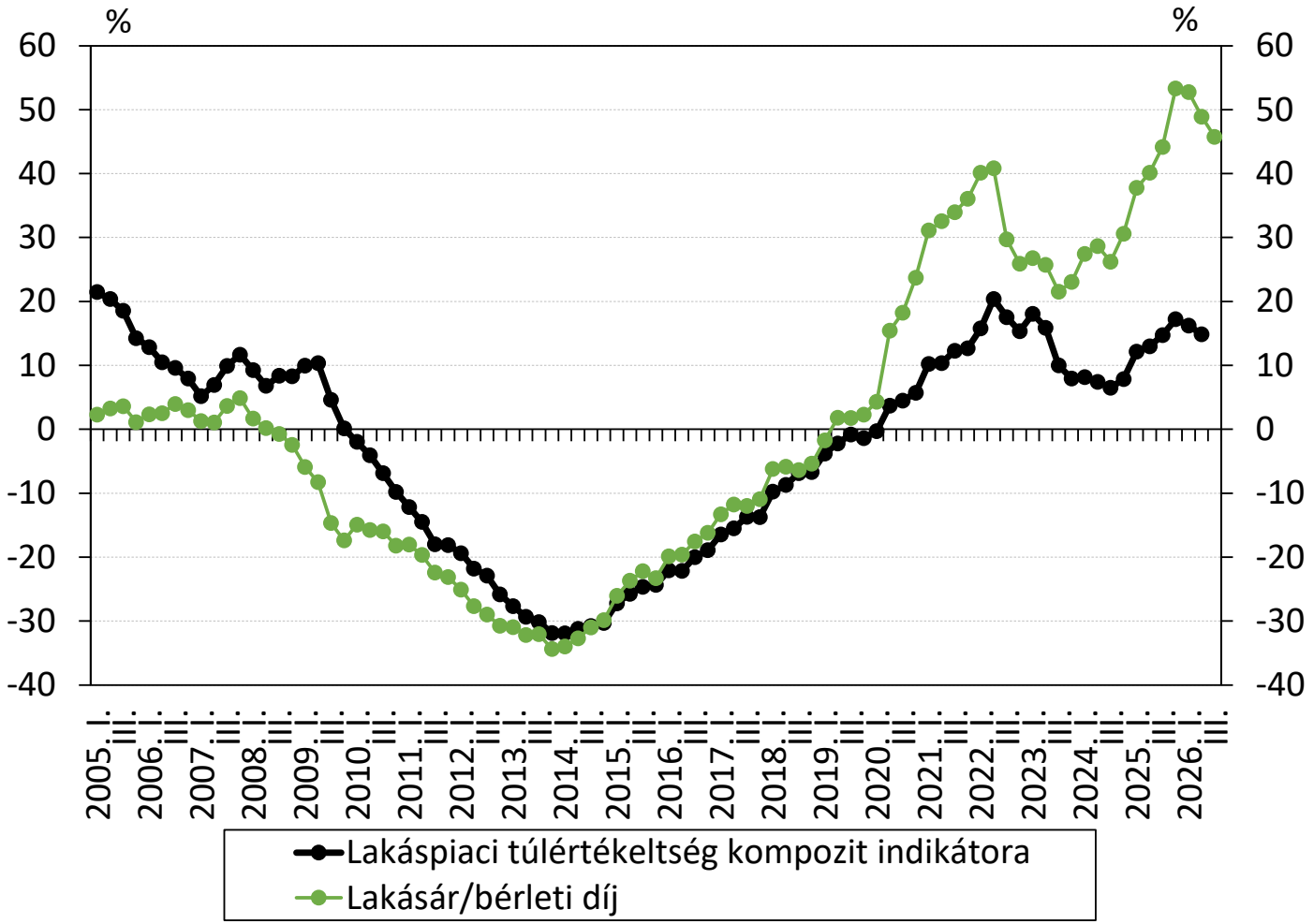
Budapest:
+3,0% (-0,6%)

Vidék:
+0,6% (-0,5%)

Megjegyzés | előzetes adatok alapján. Forrás | MNB, NAV.

A LAKÁSÁR-DINAMIKA JELENTŐSEN LASSULT, ÍGY A TÚLÉRTÉKELTSÉG IS MÉRSÉKLŐDHET

A LAKÁSPIACI TÚLÉRTÉKELTSÉG KOMPOZIT INDIKÁTORA ÉS A LAKÁSÁR/BÉRLETI DÍJ ALINDIKÁTOR ELTÉRÉSE A HOSSZÚ TÁVÚ ÁTLAGTÓL



Lakáspiaci túlértékeltség, 2026. II.:

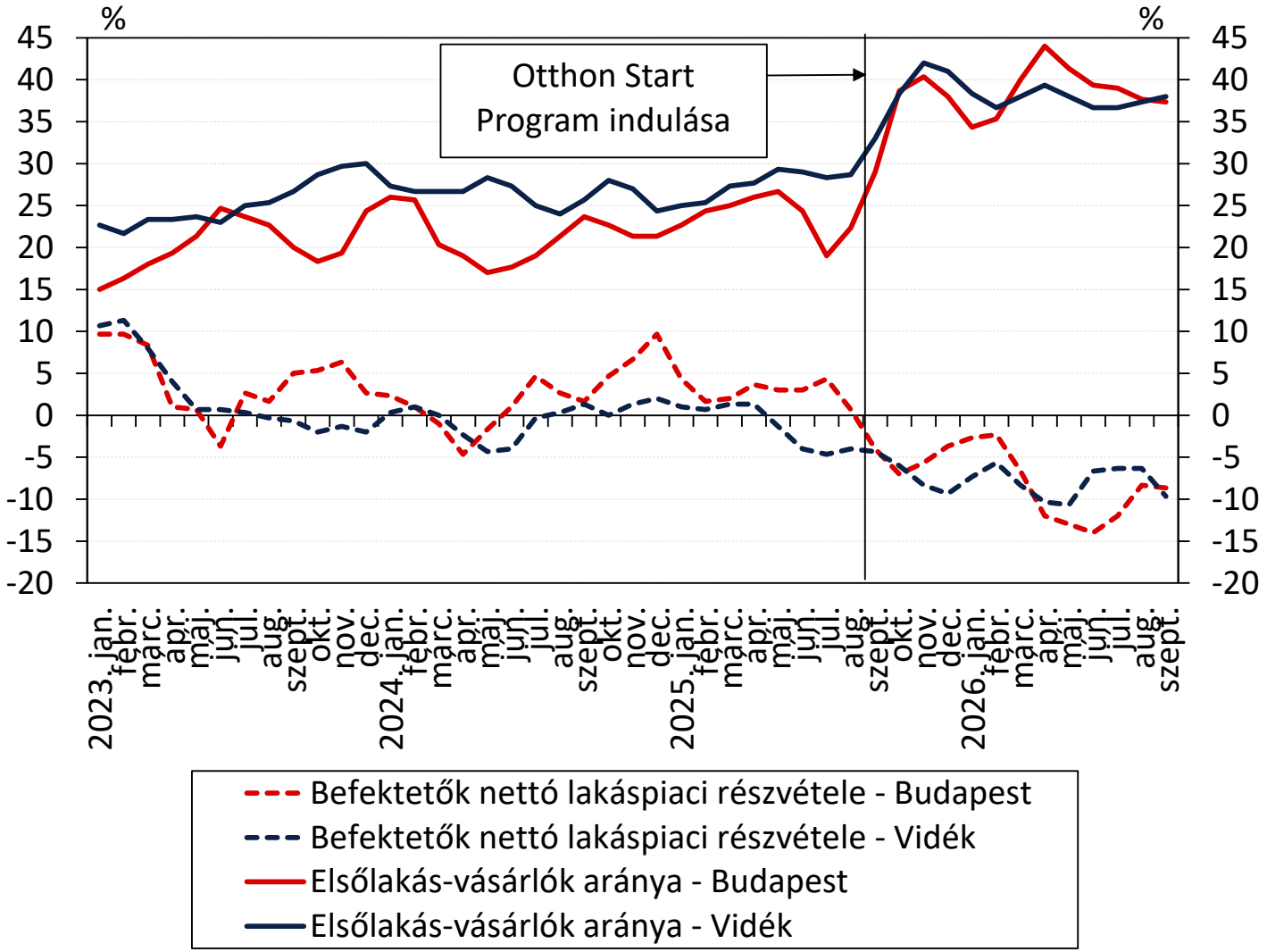
14,9% (év/év +1,9%, Q/Q -1,3%)

A stagnálást közelítő éves lakásár-dinamika és a lakásár/bérleti díj mutató III. negyedévi értéke alapján a túlértékeltség további mérséklődése várható.

Megjegyzés | Előzetes számítások. A kompozit indikátor alindikátorai: lakásár/jövedelem, lakásár/bérleti díj, újlakásár/építési költség, lakásár/megfizethető hitelösszeg, lakásberuházások/GDP. A kompozit az egyes alindikátorok hosszú távú átlagától vett eltéréseinek súlyozott átlagaként kerül kiszámításra. Forrás | MNB.

A BEFEKTETŐK A PIAC ELADÓI OLDALÁN VANNAK JELEN NAGYOBB SZÁMBAN, AMI FOKOZHATJA EGY ESETLEGES KORREKCIÓ MÉRTÉKÉT

LAKÁSVÁSÁRLÁSI MOTIVÁCIÓK BUDAPESTEN ÉS VIDÉKEN



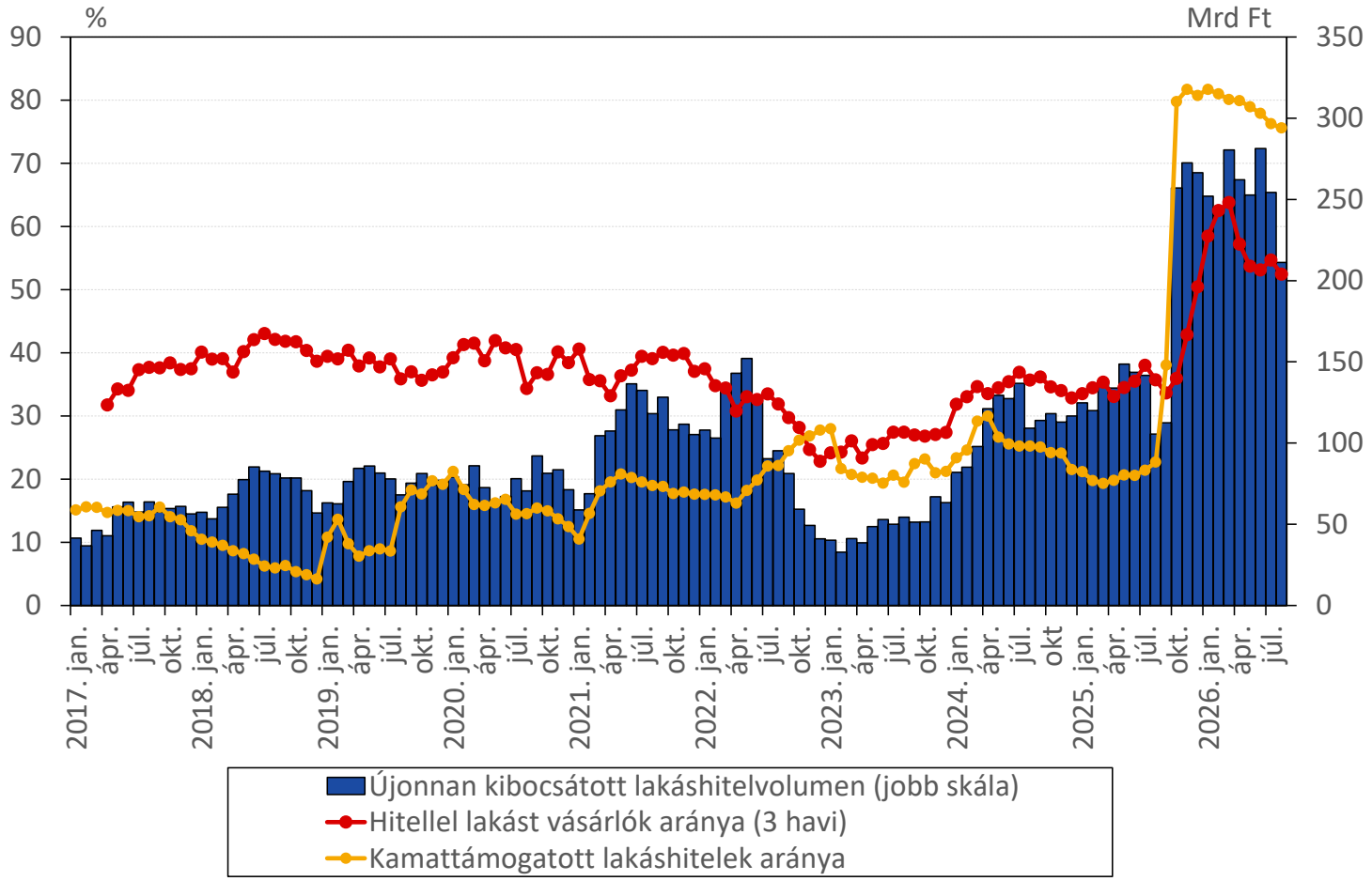
A kereslet jelentős részét az OSP-s vásárlók adják, a befektetői tevékenység már inkább csillapítja a lakásár-dinamikát.

→ A hitelkondíciók változtatása jelentős hatással lehet a lakásárakra.

Megjegyzés | 3-havi simított arányok. A befektetők nettó lakáspiaci részvétele a befektetési céllal vásárlók arányának és az eladók között a korábban vásárolt befektetést értékesítők arányának különbségeként adódik. Forrás | Duna House.

AZ OTTHON START HATÁSÁRA JELENTŐSEN MEGNŐTT A HITEL SEGÍTSÉGÉVEL TÖRTÉNŐ LAKÁSVÁSÁRLÁS ARÁNYA, ÉS A LAKÁSHITELEK TÖBB MINT 75 SZÁZALÉKA KAMATTÁMOGATOTT KONSTRUKCIÓ

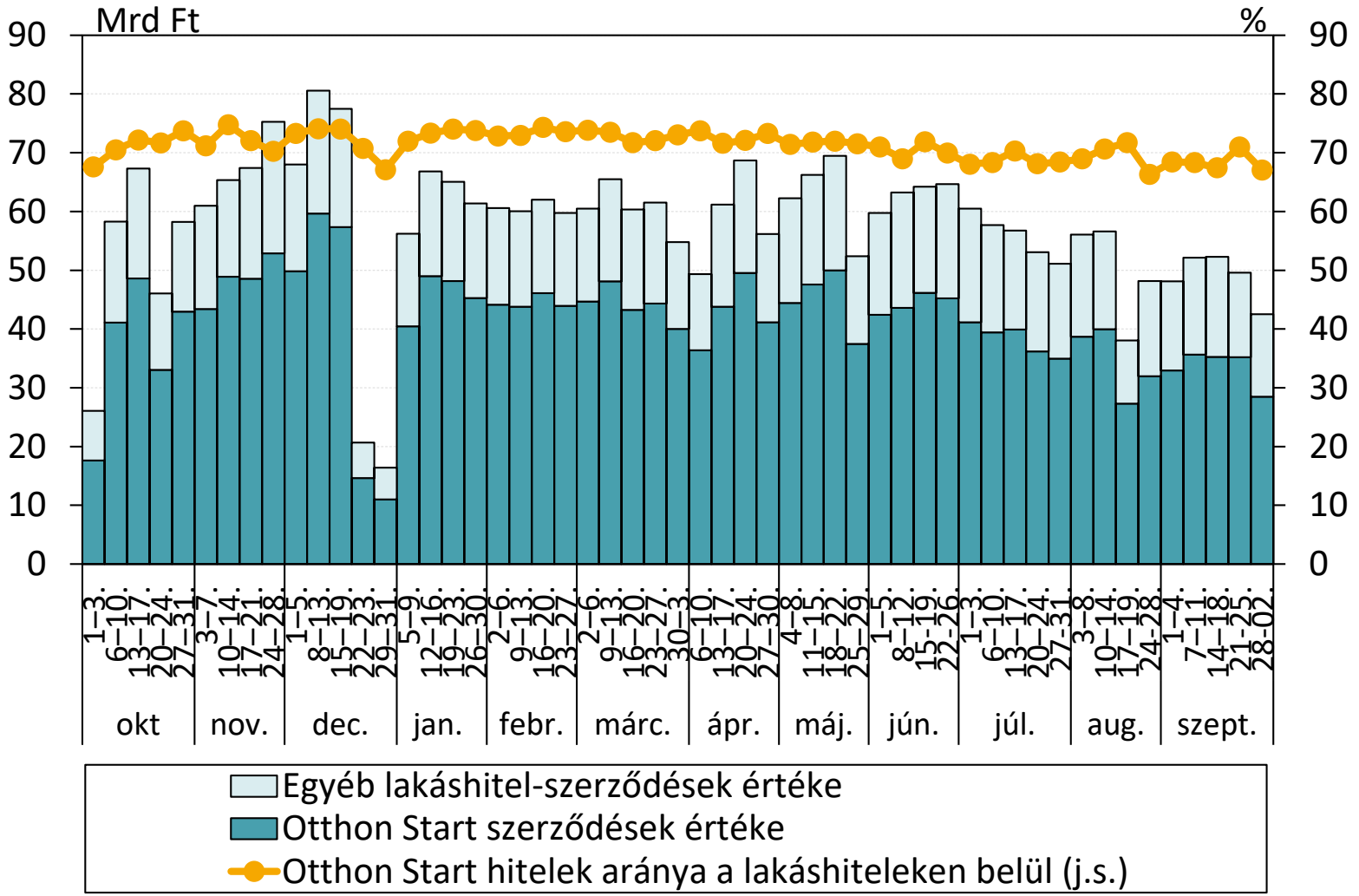
ÚJONNAN KIBOCSÁTOTT LAKÁSHITEL-VOLUMEN ÉS A HITELLEL LAKÁST VÁSÁRLÓK BECSÜLT ARÁNYA



Megjegyzés | A hitel/tranzakció arány az adott hónapban lakáshitelt igénylők és a megelőző hónapban megvalósult lakástranzakciók 3-havi gördülő aránya alapján. Forrás | MNB.

A HITELEZÉSI AKTIVITÁS CSÖKKENÉSE A TÁMOGATOTT LAKÁSHITELEK ESETÉBEN IS TETTEN ÉRHETŐ

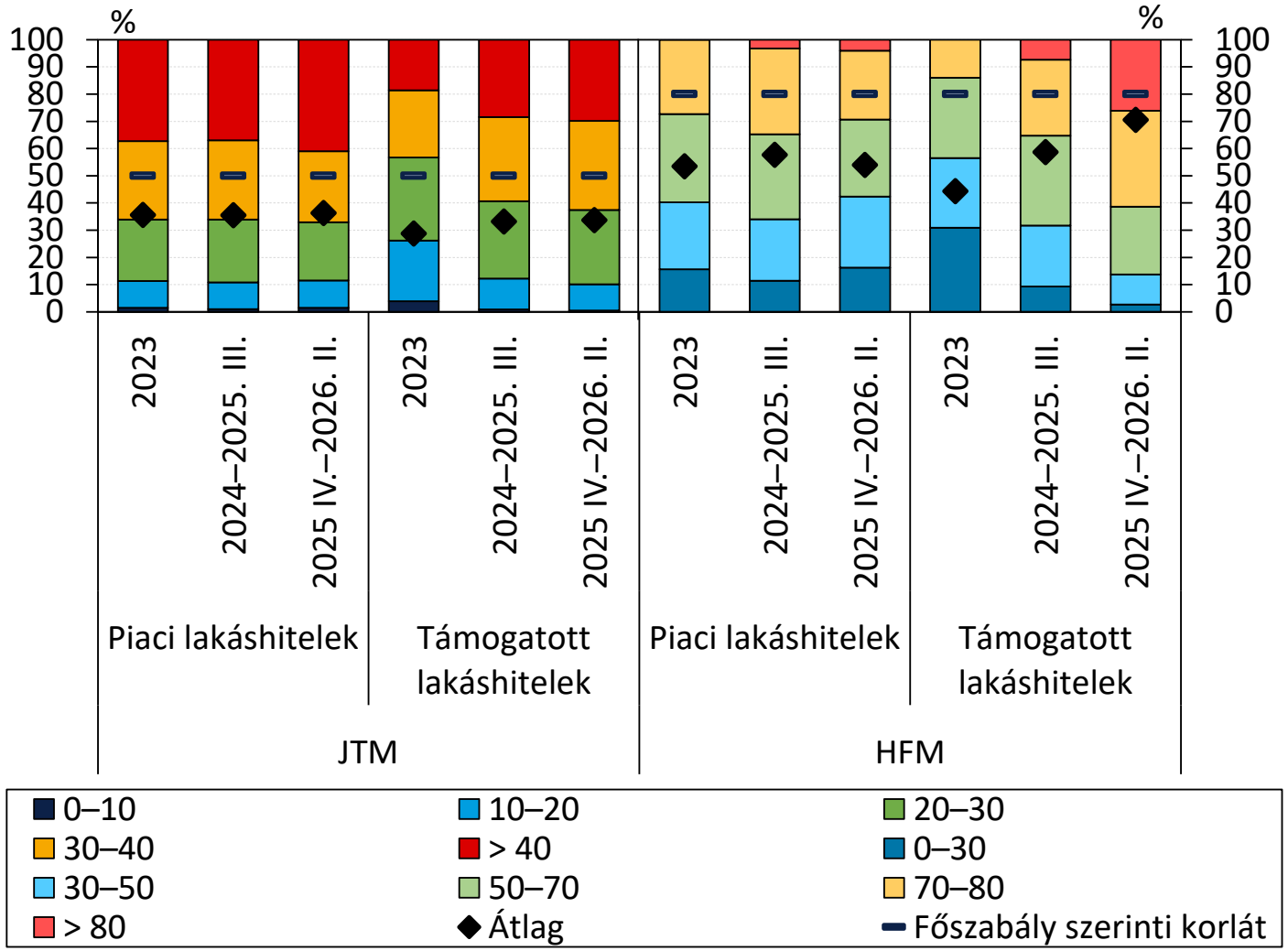
HETI OTTHON START ÉS EGYÉB LAKÁSHITEL-SZERZŐDÉSKÖTÉSEK ÉRTÉKE



Forrás | MNB

A KOCKÁZATOK ÜGYFELEK SZINTJÉN NŐTTEK, DE AZ ADÓSSÁGFÉK LIMITEKHEZ KÉPEST TOVÁBBRA IS EGÉSZSÉGES SZINTEN A MUTATÓK

AZ ÚJ LAKÁSHITELEK FŐBB KOCKÁZATI MUTATÓINAK ELOSZLÁSA VOLUMEN ALAPON

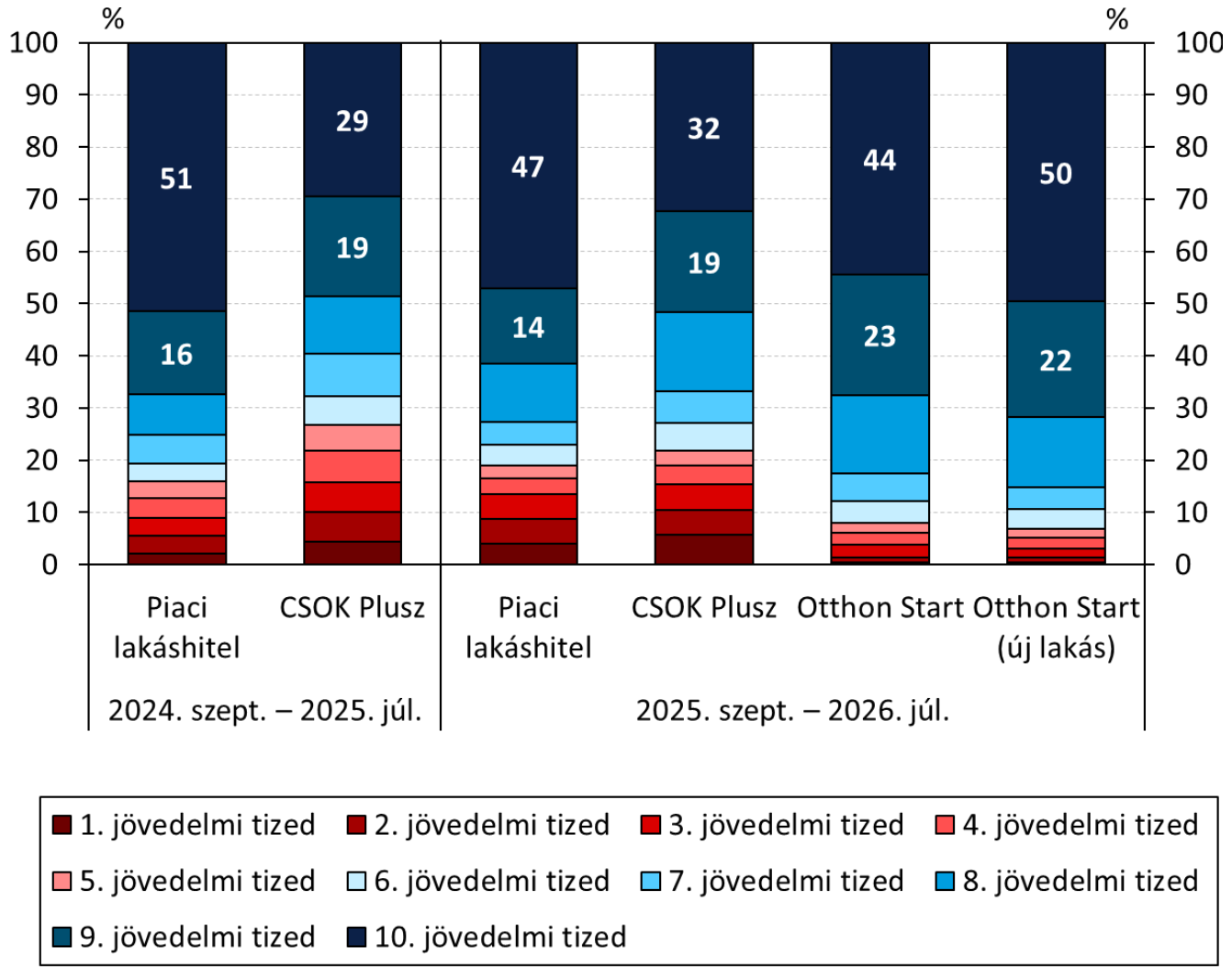


A használt lakás megvásárlására nyújtott hitelek **átlagos hitelösszege 22 millió forintról 29 millió forintra, az átlagos futamidő 21 évről 23 évre emelkedett** az Otthon Start előtti időszakhoz képest.

Megjegyzés | JTM: jövedelemarányos törlesztőrészlet mutató. HFM: hitelfedezeti mutató. A fekete jelölők az egyes mutatók átlagos értékeit jelölik a vizsgált időszakokban. Forrás | MNB.

AZ OTTHON START HITELEKET A PIACI HITELEKNÉL IS NAGYOBB ARÁNYBAN VESZIK FEL MAGAS JÖVEDELMŰEK

A LAKÁSHITELADÓSOK JÖVEDELEMELOSZLÁSA



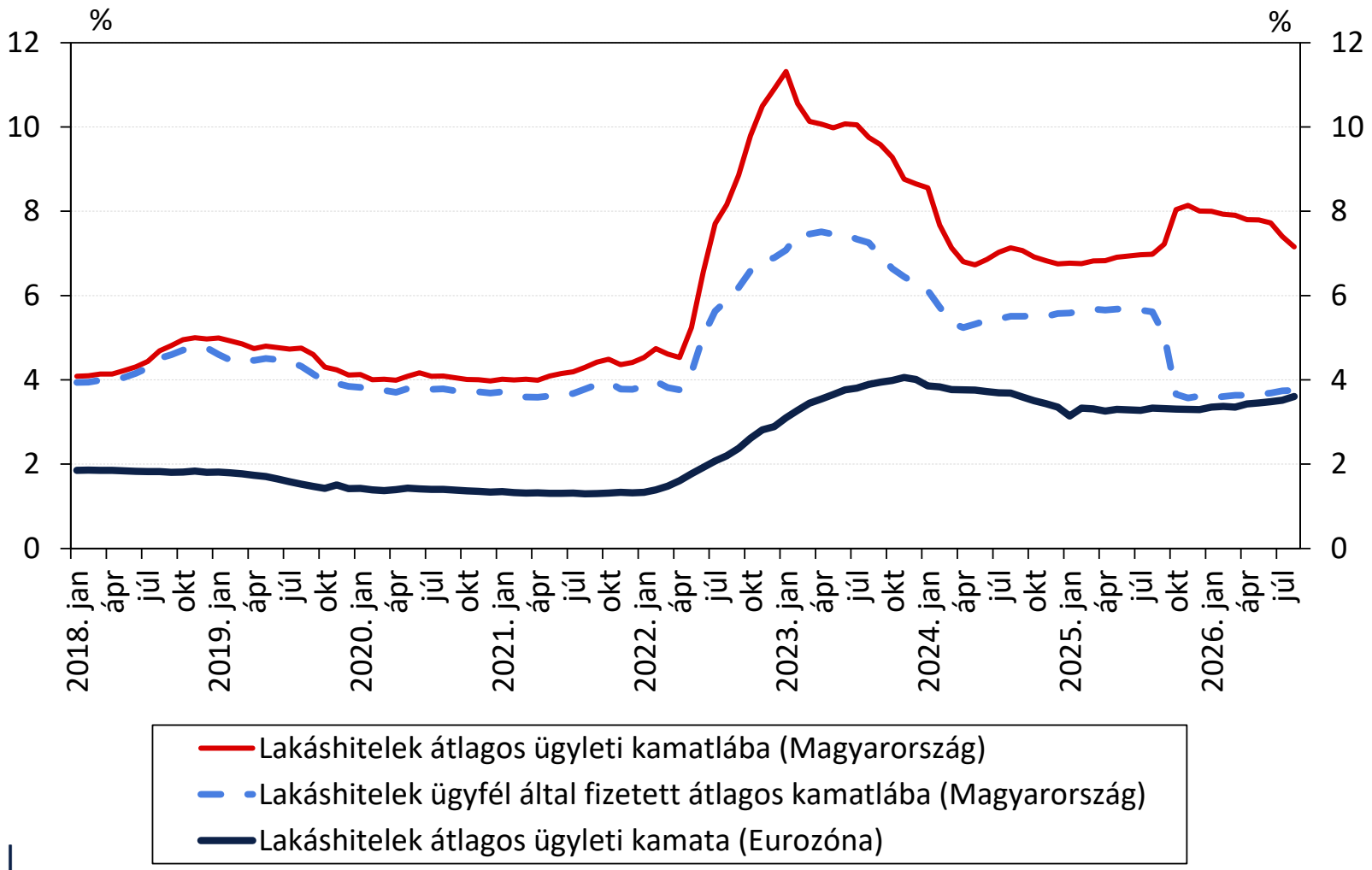
Az **Otthon Start** keretében kötött hitelszerződések **67 %**-át a **legfelső jövedelmi ötödbe** tartozók kötötték.

Az **új lakások** vásárlására és építésére kötött Otthon Start hitelszerződések esetében a felső jövedelmi ötödbe tartozók aránya **72 %**.

Megjegyzés | A 2024. szept. – 2025. júl. adatoknál a 2024. évi, a 2025. szept. – 2026. júl. adatoknál a 2025. évi jövedelemhatárokkal. Forrás | Eurostat, MNB

MERRE TOVÁBB, KAMATLÁBAK?

AZ ÚJONNAN KIBOCSÁTOTT LAKÁSHITELEK ÁTLAGOS KAMATLÁBA MAGYARORSZÁGON ÉS AZ EUROZÓNÁBAN



A lakáshitelek eurózónához való **kamatkonvergenciája a támogatott hitelek révén szinte meg is valósult**, ugyanakkor ez jelenleg **súlyos terhet ró a költségvetésre**.

Előretekintve a piaci hitelek kamatlába is közelíthet az eurozónában jellemző kamatszintekhez.

Forrás | EKB, MNB.

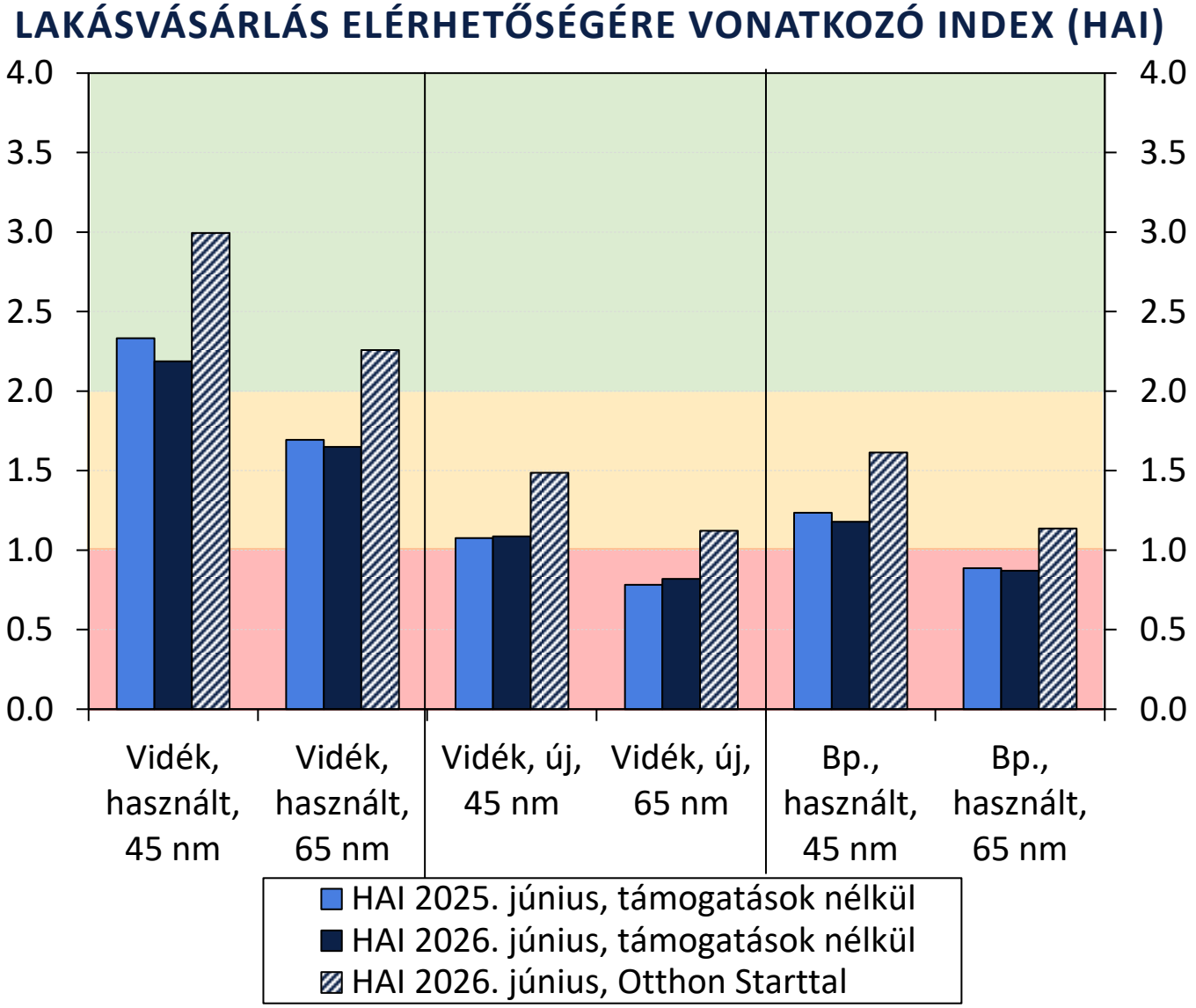
AZ OTTHON START JELENTŐSEN NÖVELI A LAKÁSPIACI KERESLETET, MÍG PIACI ALAPON – KÜLÖNÖSEN BUDAPESTEN ÉS AZ ÚJLAKÁSOK ESETÉN – KEDVEZŐTLEN AZ ELÉRHETŐSÉG

A hitel segítségével történő, **túlzott pénzügyi kifeszítettség nélküli lakásvásárlás** megvalósítható:

Átlagkeresettel

Átlagkereset legfeljebb 2-szeresével

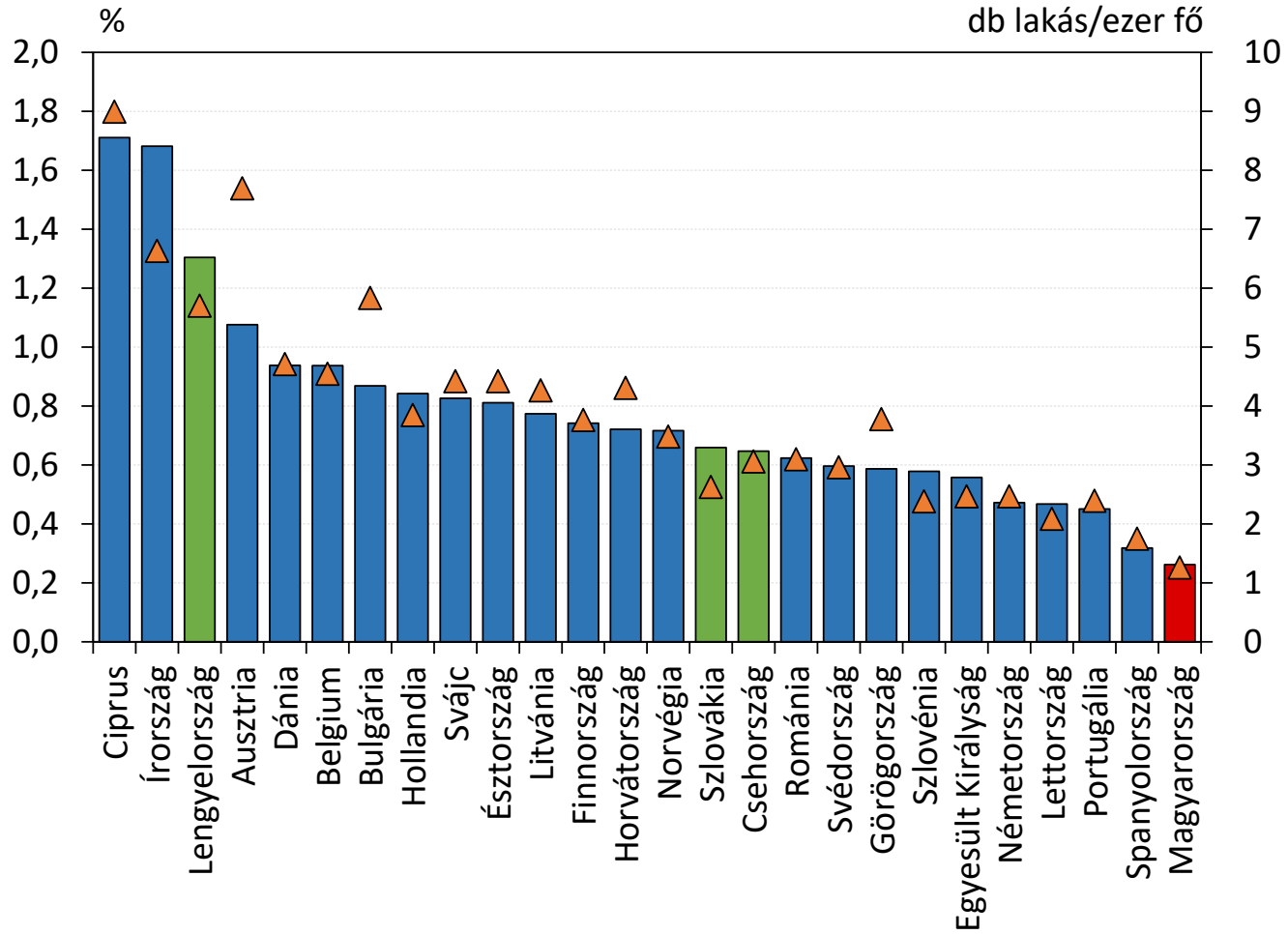
Átlagkereset több mint 2-szeresével



Megjegyzés | A hiteltermék paraméterei HFM = 70%, JTM = 30%, futamidő = 20 év. Forrás | MNB.

A HAZAI LAKÁSÁLLOMÁNY MEGÚJULÁSI ARÁNYA AZ EURÓPAI RANGSOR VÉGÉN HELYEZKEDIK EL

A LAKÁSÁLLOMÁNY ÉVES MEGÚJULÁSI ARÁNYA ÉS AZ EZER FŐRE JUTÓ LAKÁSÉPÍTÉS EURÓPÁBAN



A lakásállomány megújulási aránya | Ezer lakosra jutó lakásépítés (jobb skála)



Újlakás átadások (kiadott építési engedélyek) **száma és év/év változása 2026. I. félévben:**

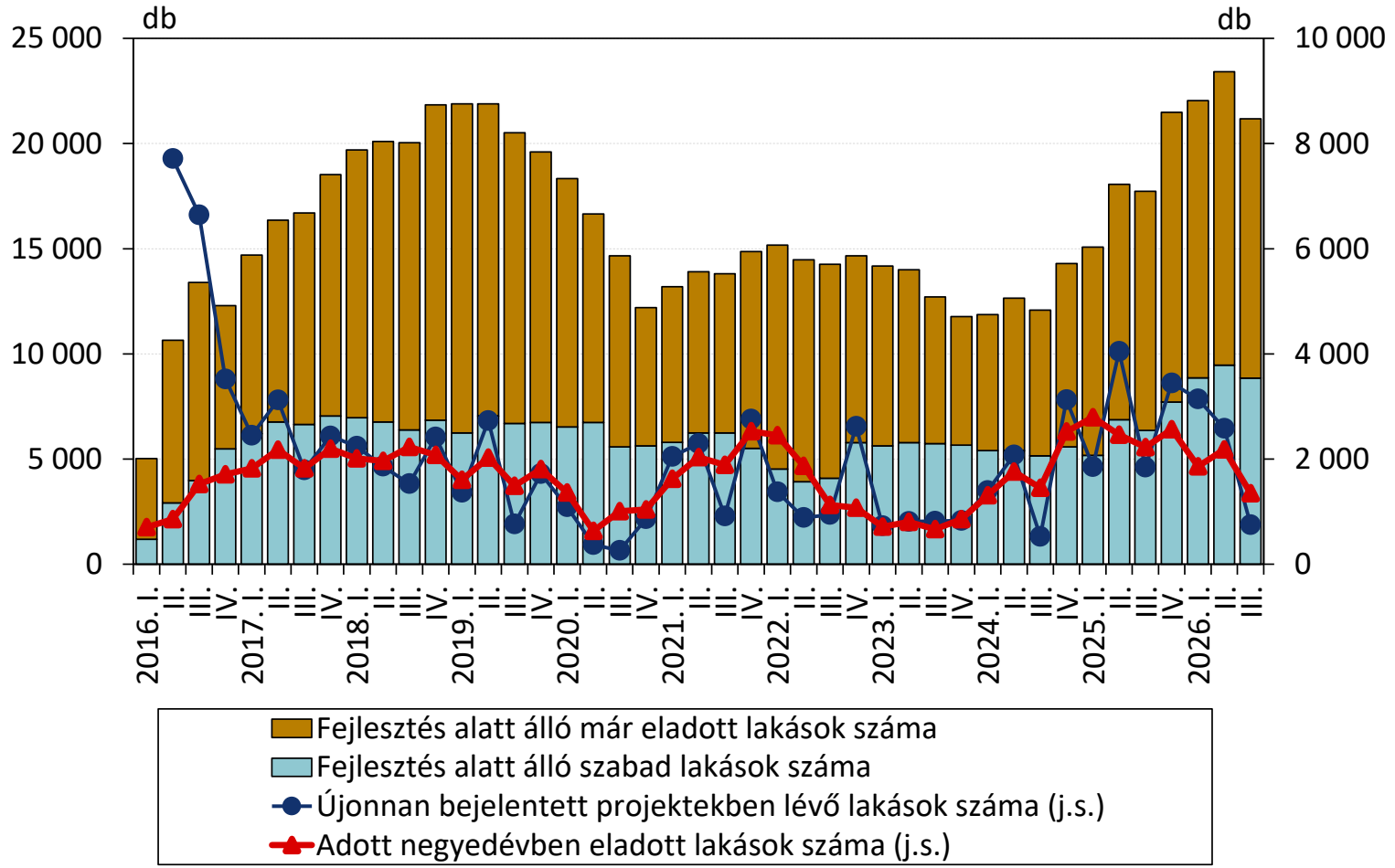
Országos: 6,3 ezer, +22%
16,6 ezer, (+29%)

Budapest: 2,2 ezer, +22%
6,6 ezer, (+9,5%)

2026. II. negyedév, év/év:
Újlakás átadások: +42,6%
Kiadott építési engedélyek: +1,6%

Megjegyzés | Az adatok vonatkozási éve Ausztria, Belgium, Ciprus, Dánia, Finnország, Hollandia, Horvátország és Svájc esetében 2024, a többi ország esetében 2025. Franciaország, Luxemburg és Olaszország esetében nem állnak rendelkezésre lakásépítési adatok.
Forrás | EKB, nemzeti statisztikai hivatalok, MNB.

A BUDAPESTEN FEJLESZTÉS ÉS ÉRTÉKESÍTÉS ALATT ÁLLÓ ÚJ PROJEKTEK LAKÁSAINAK ELÉRHETŐSÉGE ÉS AZ ELADOTT ÉS ÚJONNAN BEJELENTETT LAKÁSOK SZÁMA



2026 III. negyedév

Eladott újlakások száma:
1349 db
(-39% év/év) (-38% Q/Q)

Újonnan bejelentett projektek lakásszáma:
748 db
(-59% év/év) (-71% Q/Q)

Szabad újlakások száma:
9747 db
(+41% év/év) (-4% Q/Q)

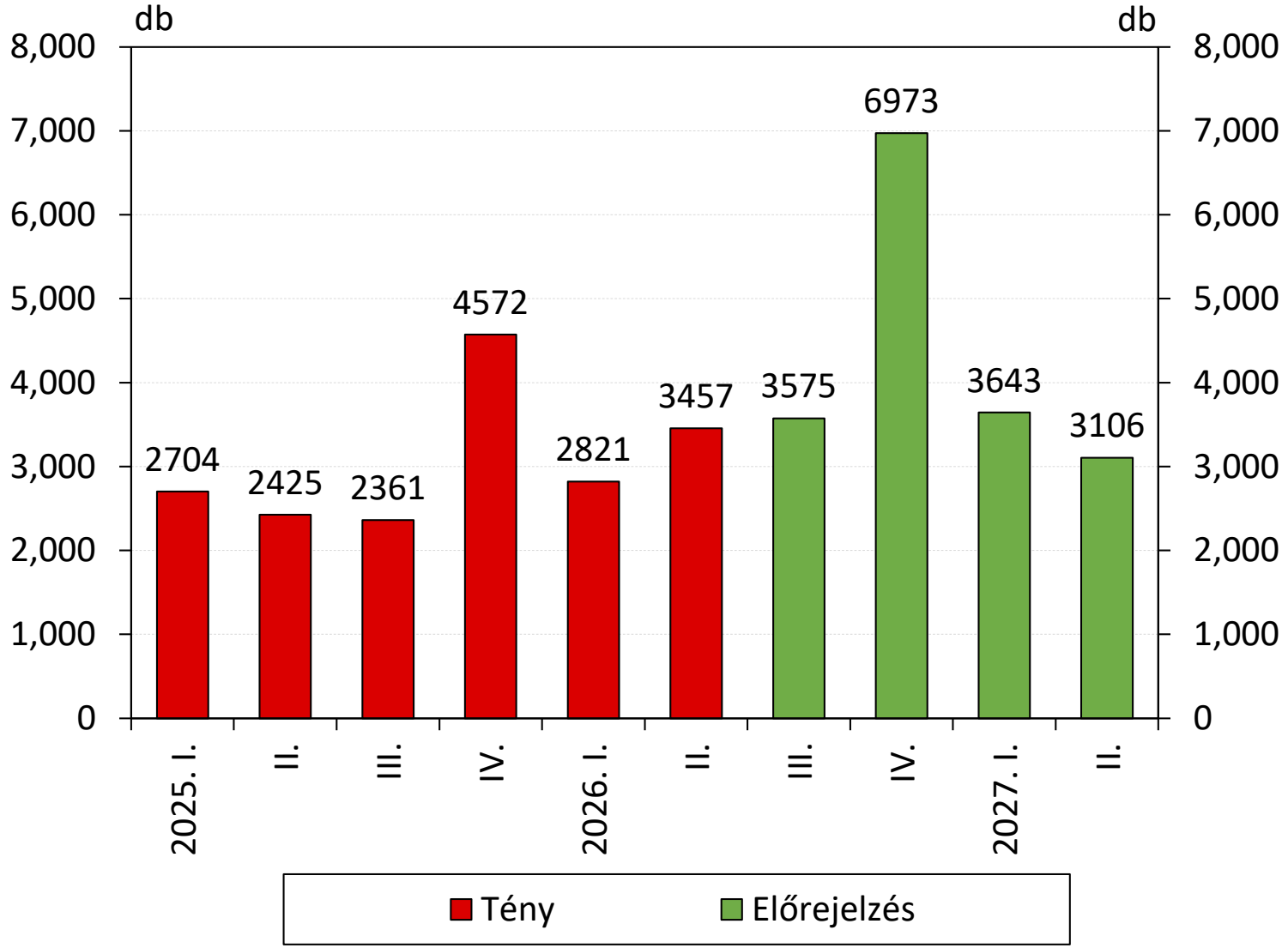
Átlagos négyzetméterár:
1,86 millió Ft
(+5% év/év) (+1,4% Q/Q)

Az Otthon Start hitelre a budapesti aktuális újlakáskínálat **17 százaléka** lenne jogosult

Megjegyzés | A budapesti, legalább 4 lakásos újlakás-projektek alapján. Forrás | ELTINGA – Budapesti Lakáspiaci Riport.

2027-BEN MÁR NEM VÁRJUK A MEGÉPÍTETT LAKÁSOK SZÁMÁNAK IDEIHEZ HASONLÓ DINAMIKUS EMELKEDÉSÉT

ÁTADOTT LAKÁSOK SZÁMÁNAK ELŐREJELZÉSE

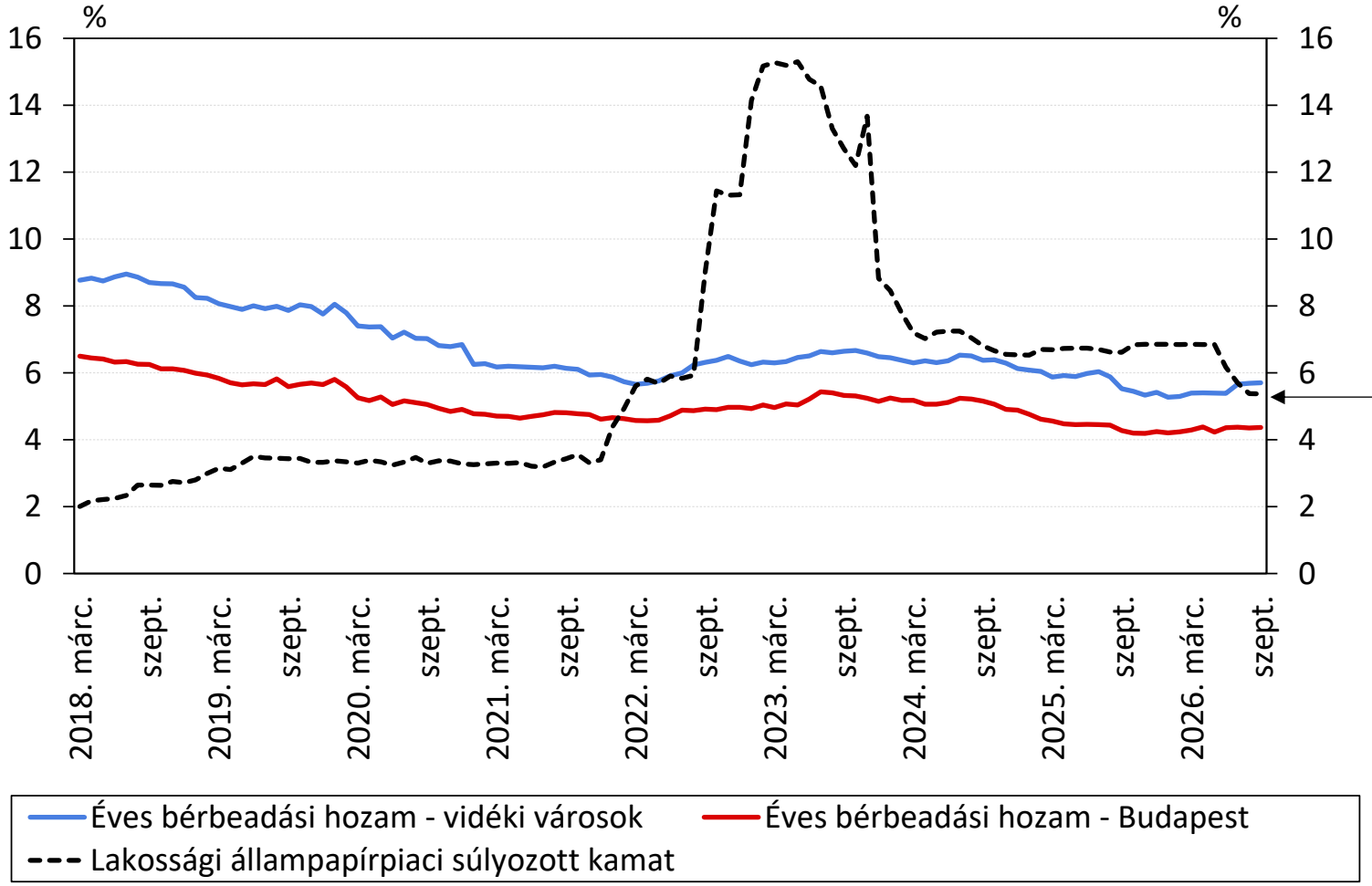


2026-ra 16,8 ezer (év/év +39%), 2027 H1-re 6,7 ezer (év/év +7%) **lakás átadását várjuk.**

Forrás | MNB, KSH.

A FORINTBAN ALACSONYNAK SZÁMÍTÓ BÉRLETI HOZAMOK A BÉRLAKÁSSZEKTOR KIALAKULÁSÁT IS HÁTRÁLTATJÁK

EGYÉVES ELŐRETEKINTŐ LAKÁSBÉRBEADÁSI HOZAM A VIDÉKI VÁROSOKBAN ÉS BUDAPESTEN A LAKÁSVÁSÁRLÁS IDEJE SZERINT



Az **euróbevezetéssel járó hozamkonvergencia is szükséges** feltétele annak, hogy **a nemzetközi befektetők számára** vonzó eszközkategória lehessen a hazai bérlakásszektor.

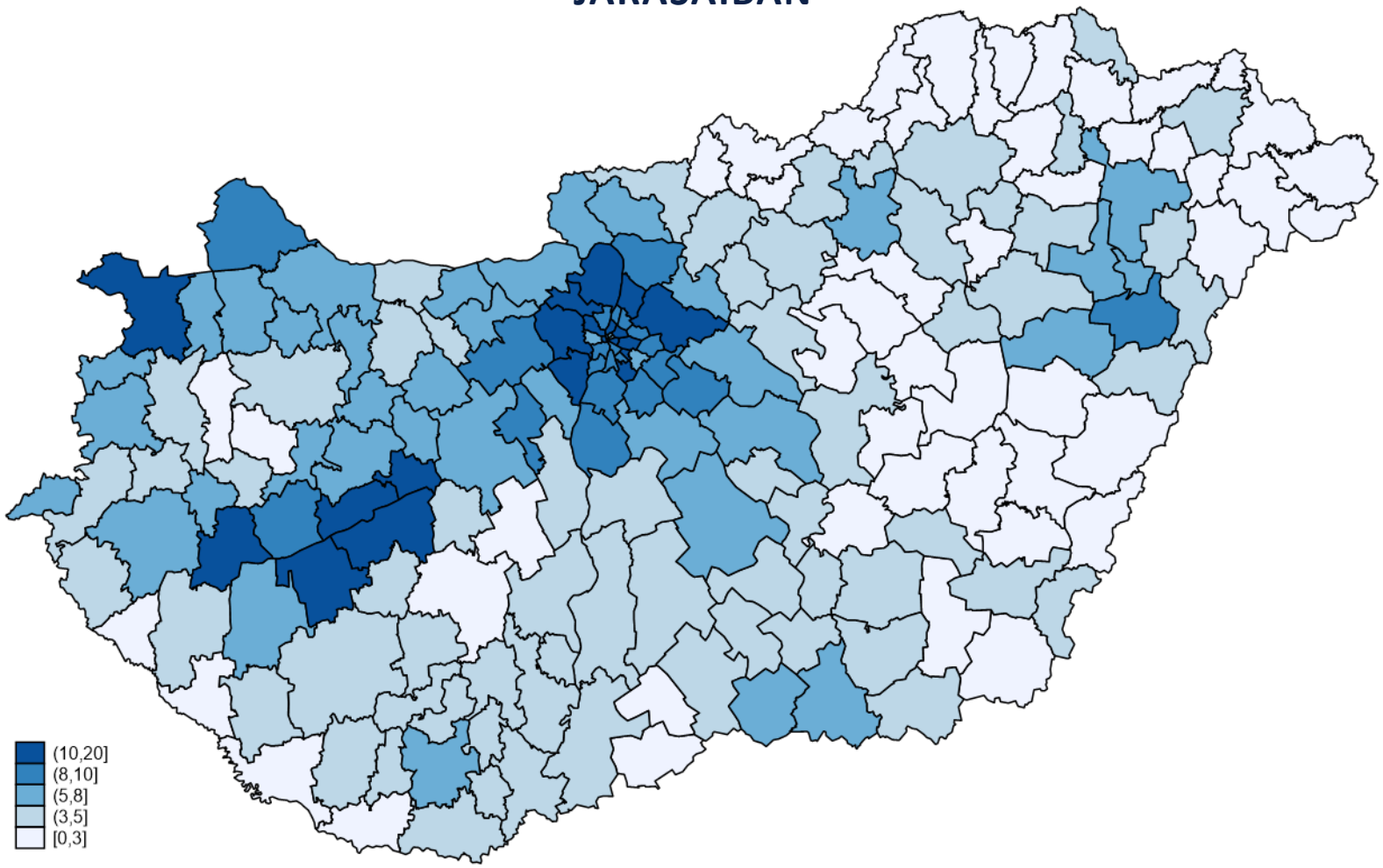
A **befektetési céllal vásárló magánszemélyek számára** a lakossági állampapírok kamatainak csökkenése az elmúlt hónapokban javította a lakásbérbeadás relatív vonzerejét.

Megjegyzés | Az éves bérleti hozam a személyi jövedelemadó levonása utáni adózott éves bérleti bevétel és a vagyonszerzési illetékkel növelt lakásár hányadosaként számítva. A számításokhoz használt bérleti díj és lakásár adatok 60 négyzetméteres alapterületű lakásra vonatkoznak. A lakossági állampapírpiaci kamat a dematerializált forint lakossági állampapírok havi kibocsátási mennyiséggel súlyozott, átlagos értékesítéskori éves kamatai alapján.

Forrás | ingatlan.com, KSH, MNB.

EU-S RENDELET DEFINIÁLHATJA A LAKHATÁSI NYOMÁST

LAKÁSÁR/JÖVEDELEM-MUTATÓ 2024-BEN MAGYARORSZÁG JÁRÁSAIBAN



Az Európai Bizottság javaslata szerint a rövid távú lakáskiadás és a befektetési célú vásárlások helyi szabályozásokkal korlátozhatóak lennének a lakhatási stressz által érintett területeken.

<u>Lakhatási stressz javasolt definíciója</u>:

- **Lakásár/jövedelem >= 10 év**

VAGY

- **Lakásár/jövedelem >= 8 év és az elmúlt 10 évben emelkedett**

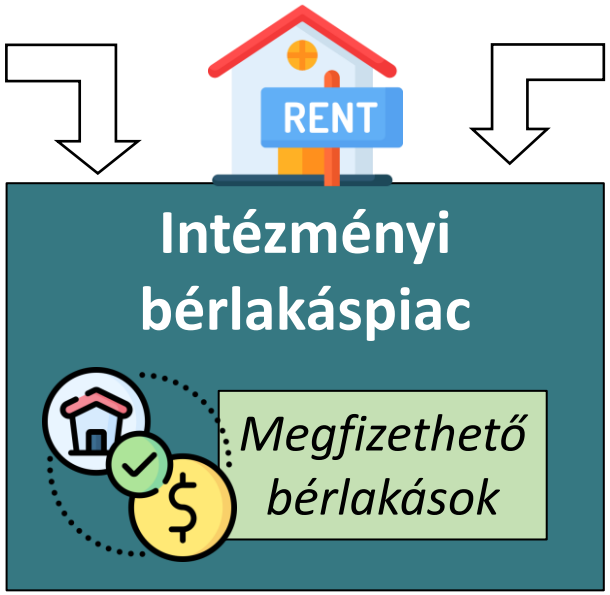
(adott területen átlagos méretű lakás árát és az egy főre jutó rendelkezésre álló jövedelmet figyelembe véve)

Megjegyzés | A lakásár/jövedelem mutató a járásonkénti átlagos tranzakciós ár és az egy adófizetőre jutó SZJA-köteles éves jövedelem hányadosa. Forrás | Teir, NAV, MNB.

A MEGFIZETHETŐ BÉRLAKÁSOKRA NEM CSAK KERESLET IS LENNE, DE SZÁMOS POZITÍV HATÁSSAL IS BÍRHAT A SZEKTOR FEJLŐDÉSE

Nemzetközi szinten érdemi kereslet mutatkozik a bérházak iránt a kereskedelmiingatlan-piacon

- Európai szinten 2025-ben a **legnagyobb befektetési osztály**
- A 2011-es 10% alatti arányról 2025-re **22%-ra nőtt** a bérlakás befektetések aránya.



A megfizethető bérlakások iránt érdemi kereslet lehet

- Jelenleg **több mint 300 ezer piaci bérlő**, akik többnyire mind magánbérlőktől, rövid távú bizonytalan szerződésekkel, vagy feketén bérelnek.
- **Lenne kereslet** a megfizethető bérlakásokra*:
  - Budapesten a lakosság több mint **fele nyitott** a megfizethető bérleti megoldás iránt,
  - és **legalább 100 ezer** olyan ember él, aki anyagi nehézség nélkül be tudna lépni egy megfizethető bérlakásszektorba

Milyen pozitív hatásokkal járhatna a bérlakásszektor fejlődése?

- **Versenyképességi hatás:** Érdemi lakhatási alternatíva a társadalom egyes rétegeinek, mint a fiatal családosoknak, pályakezdőknek, korábbi szülői házból való kiköltözések és általánosan a társadalmi mobilitás előmozdítása.
- **Lakhatás elérhetőségére gyakorolt hatás:** A bérlakásállomány növekedésével és így a lakhatási kínálat bővülésével enyhülne a nyomás a lakásárakon és bérleti díjakon is.
- **Stabil megrendelés az építőiparnak:** A bérházak építésével az építőipar stabil megrendelésállományhoz jutna csökkentve ezzel a ciklikusságot, ami magasabb kapacitások kiépítéséhez is vezethetne.
- **Tőkevonzás:** A bérlakásszektor kialakulásával nemzetközi tőke is bevonzható.

*Forrás | Periféria Tanulmányok – 5. kötet. Jelinek Csaba, Czirfusz Márton: Megfizethető bérlakásszektor Budapesten? Egy kérdőíves felmérés eredményei.

KÖSZÖNÖM A FIGYELMET!