

2025-ben tovább folytatódik a lakáspiaci kilábalás

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 – derül ki az OTP Jelzálogbank legfrissebb Lakóingatlan Értéktérkép elemzéséből.

A **NAV idei első háromnegyedéves adatait feldolgozó elemzés** az előző év hasonló időszakához viszonyítva országosan **9,6%-os drágulást mutat nominálisan**, ami **5%-ot meghaladó reálár-növekedést jelent**. 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**.

„*Idén a lakótelepi lakások áremelkedése valamelyest meghaladta az egyéb társasházi lakásokét. 2014-hez viszonyítva ez a részpiac eddig átlagosan 311%-os értéknövekedésen ment keresztül, míg az egyéb társasházi lakások drágulási üteme 304%-os. Az idén eladott lakótelepi lakások országos átlagára így már meghaladja az 590 ezer, míg Budapesten a 800 ezer Ft/m²-t*” – mondta **Valkó Dávid**, az OTP Jelzálogbank ingatlanpiaci vezető elemzője.

A **19 vármegye közül idén sehol nem csökkent az eladott lakóingatlanok átlagára**. Az **áremelkedési rangsor élén, 16%-os növekedéssel Bács-Kiskun vármegye áll**, s 14% feletti még Nógrád és Fejér mutatója. A legkevésbé dráguló Baranyában és Jász-Nagykun-Szolnokon mindössze 1-1,5%-kal magasabb áron keltek el a lakóingatlanok idén eddig, mint egy éve.

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. A **legolcsóbb hagyományosan Nógrád vármegye, amely csak idén lépte át minimálisan a 200 ezer Ft/m² átlagárat**. Az eladott ingatlanok **országos átlagára az év első három negyedévében 756 ezer – Budapesttel nem számolva 517 ezer – forint** volt négyzetméterenként.

Az idei első háromnegyed évben, **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 **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 hatszázézeres limitet.

Budapesten szembeötlő a **XXIII. kerület 40%-os éves 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**. **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 átlagárat, az idei év első kilenc hónapjának statisztikája alapján immár hét másik kerület is e limit fölé jutott. Továbbra is a főváros V. kerülete vezet a budapesti árrangsort 1,37 millió forintos átlagos négyzetméterárral*” – idézte az adatokat Valkó Dávid. 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.**

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 alpból is közkedvelt, az idénre látványosan bővülő **tranzakciószám bő felét két nagy, Duna-parti újépítésű lakóprojekt lakásainak eladása adja**, ami százas nagyságrendű forgalom mellett is érezhető hatással van az árszint alakulására. 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. 66 körzetben lépi át az egymillió szintet az átlagos négyzetméterár**, ebből 45-ben az 1,1 milliós limitet is, fele-fele arányban a budai és a pesti oldalon. Ezek közül is a **1117-es körzet a legdrágább 1,7 millió forinttal. A százas nagyságrendet elérő forgalmú** irányítószám-körzetek közül, ahol új lakóprojektek értékesítése nem befolyásolja az átlagárát, a **1052-es körzet a legmagasabb átlagárú, 1,245 millió forintos szinttel.**

Állami és piaci ösztönzők pörgetik tovább 2025-ben 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 az év elején gyorsan aktivizálódott, aminek az új CSOK Plusz hitelkonstrukció adott további lendületet. A tavalyi alacsony bázishoz viszonyítva **idén mintegy 25%-os növekedéssel 130 ezer körüli tranzakcióra számítunk**, és bár ilyen mértékű forgalomerosodést legutóbb 2014-ben, hét év csökkenés, ill. stagnálás után láthattunk, ez a volumen még valamelyest elmarad az előző tíz év átlagos tranzakciószámától. A forgalommnövekedést az **árak is lekövezték**. Az **idei év egészére 10-12% körüli nominális lakásáremelkedést** várunk. Mindkét mutató alapján **Európa élvonalában** van a magyar lakáspiac.

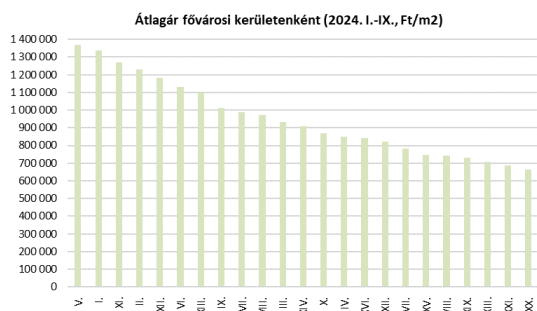
Minden jel arra mutat, hogy **2025-ben tovább folytatódik a lakáspiaci kilábalás**. A gazdaság erősödését és a fizetőképes kereslet növekedését várjuk, **amit számtalan új vagy kibővített, a lakásvásárlást, -bérletet, vagy a lakásállomány minőségi és mennyiségi javulását támogató közvetlen vagy közvetett,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

Az OTP Jelzálogbank legfrissebb Lakóingatlan Értéktérkép elemzése [itt](#) érhető el.

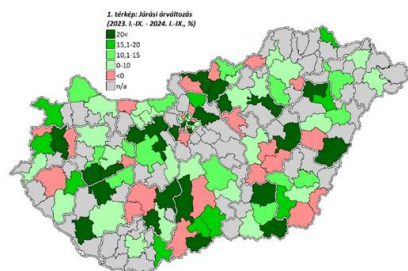
Sajtókapcsolat:

- OTP Bank
- kommunikacio@otpbank.hu

© OTP Bank



© OTP Bank



Eredeti tartalom: OTP Bank

Továbbította: Helló Sajtó! Üzleti Sajtószolgálat

Ez a sajtóközlemény a következő linken érhető el:

<https://hellosajto.hu/17792/2025-ben-tovabb-folytatodik-a-lakaspia-ci-kilabalas/>