

MBH Index: ismét drágulás várható a lakóingatlanok piacán

Országos szinten akár 14-17 százalékos áremelkedés várható idén a lakáspiacon

Az alacsonyabb kamatkörnyezet, a felszabaduló lakossági megtakarítások és a lakáspiacon elérhető jelentős támogatások hatására idén várhatóan többen vághatnak bele lakásvásárlásba – derül ki az MBH Indexből, az MBH Jelzálogbank által végzett lakóingatlanpiaci elemzésből. 2024-ben összességében csökkent a lakásépítési volumen Magyarországon, Budapesten ugyanakkor már rekordszámú lakás értékesítése kezdődött meg az utolsó negyedévben. A szakértők rámutattak: a kínálat várhatóan idén sem lesz képes lépést tartani a növekvő keresleti igénnyel, így az árak jelentős emelkedésére lehet majd számítani. A tavalyi átlagot is meghaladó, akár 14-17 százalékos áremelkedés várható 2025-ben: A drágulás egyaránt érintheti Budapestet és a vidéket, utóbbi tekintetében különösen a jó munkaerőpiaci adottságokkal rendelkező helyszínek lehetnek előnyben.

A szakértők szerint 2025-ben az elérhető támogatások, az újlakásvásárlást ösztönző programok és a felszabaduló lakossági megtakarítások révén várhatóan élénkülni fog a lakáspiaci kereslet. Tavalyhoz képest az idei évet alacsonyabb, átlagosan valamivel 7 százalék feletti kamatkörnyezetben kezdi a hazai lakás piac, így az első negyedévben a lakáshitelezés bővülésére lehet számítani. Ezt a tendenciát támogatja továbbá, hogy január 1-től enyhültek a zöld ingatlant vásárlók hitelfelvételi körülményei: a szükséges önerő 10 százalékra csökkent, illetve a 600 ezer forint alatti jövedelmeknél a törlesztőrészlet aránya 60 százalékra nőtt.

Az otthonteremtést segítő programok tovább fűtik a keresletet

Az MBH Bank lakossági üzletfejlesztési ügyvezető igazgatója Soós Csaba a keresletet élénkítő okokat sorolva ismertette: *„Továbbra is elérhetőek a korábban meghirdetett otthonteremtési támogatások, a babaváróhitel, a CSOK plusz vagy a falusi CSOK, azonban idén új támogatások is segítik a lakásvásárlás előtt állókat. Az év egyik újdonsága a január 1-től bevezetett munkáshitel, amely a 17 és 26 év közötti fiatalok számára kínál legfeljebb 4 millió forintos kamatmentes, szabadfelhasználású kölcsönt. Szintén idén indul a vidéki otthonfelújítási program, amelynek keretében legfeljebb 3 millió forintos vissza nem térítendő támogatást igényelhetnek a jogosultak, amennyiben az igénylő ezt az összeget további 3 millió forint önerővel egészíti ki.”*

„Támogathatja a fiatalok lakásvásárlási lehetőségeit az idei évtől nyújtható munkáltatói támogatás vagy akár a SZÉP-kártya felhasználási szabályainak módosítása is: mostantól bútórvásárlásra és lakásfelújításhoz szükséges eszközök beszerzésére is költhetnek belőle a munkavállalók. A fiatalokat segítheti továbbá a Magyar Bankszövetség novemberi javaslata, amely 35 év alattiaknak kínálna kedvezményes, 5 százalék alatti kamatozású lakáshiteleket első, zöld otthonuk megvásárlásához” – mondta Soós Csaba.

A lakáspiaci kereslet szempontjából kedvező tényező, hogy a tavalyi 4,7-4,9 százalékos bővülést követően idén ismét tovább emelkedhet a lakossági reáljövedelem. A várható növekedés a Magyar Nemzeti Bank előrejelzése szerint 3,7-4,4 százalék között lesz. Tovább élénkítheti a keresletet a 2025-ben várható nagy tőkebeáramlás is, amelynek egyik forrása az idén lejáró állampapírokban tartott lakossági megtakarítások lehetnek, ha a befektetők megújítás helyett ingatlanbefektetésekbe csoportosítják át a felszabaduló összegeket. Másrészt ide sorolható még az önkéntes nyugdíjpénztári megtakarítások adómentes lakáscélú felhasználásának lehetősége is, amely szintén kedvezően

alakíthatja a keresletet.

„Habár az elemzésből kiderül, hogy a befektetési céllal vásárlók aránya 2024 első felében visszaesett a vásárlók között, az év második felére már aktívabbá váltak a befektetők. Az erősödés pedig 2025-ben folytatódhat, hiszen az állampapírokból tartott lakossági megtakarítások egy részét az idén számos tényező miatt kedvezőbbé váló környezet miatt ingatlanba is fektethetik. Összességében az idei évben a lakáspiaci kereslet jelentős élénkülése várható, a tranzakciószámok várhatóan magasabbak lesznek, mint 2024-ben, akár a 2021 előtti vagy a koronavírus-világjárvány előtt mért adatokat is megközelíthetik” – mondta Dr. Nagy Gyula, az MBH Jelzálogbank vezérigazgatója az MBH Index lakáspiaci prognózisával kapcsolatban.

Továbbra is visszafogottság jellemző a lakáspiac kínálati oldalán

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 kilencet. Emellett a tervezett beruházások számában sem látszott élénkülés. A kiadott építési engedélyek száma az év első három negyedévében nem érte el a 15 ezret, ami 2,3 százalékos csökkenést jelentett a 2023 első három negyedévében mért, egyébként is alacsony számhoz képest. A visszaesés azonban 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 százalék feletti bővülés volt mérhető, míg a Nyugat-Dunántúlon 15 százalékkal nőtt a kiadott építési engedélyek száma.

Az eddig bejelentett és értékesítés alatt álló projektek adatai alapján idén valamivel több mint 6500 társasházi lakás készülhet el a fővárosban. 2026-ra eddig kevesebb mint 5200, míg a 2027-2028-as időszakra további 2300 lakás várható átadását jelentették be. A vidéki piacot azonban idén is az óvatosság jellemzi, akárcsak tavaly. Ezt jól mutatja az is, hogy 2024 harmadik negyedévében még nem adtak el olyan lakásokat, amelyek átadását 2027-re tervezik.

Akár 14-17 százalékos áremelkedés is jöhet 2025-ben

Az ingatlanárak a 2023-as átmeneti év után ismét növekedésnek indultak tavaly. A lakásárak így 2024 első negyedévében több mint 6,5 százalékkal emelkedtek 2023 utolsó negyedévéhez képest, míg a második negyedévet 2 százalékos növekedés jellemezte az előzetes adatok alapján. Összességében tehát 12 százalékos volt a lakáspiaci drágulás 2023 második és 2024 második negyedéve között, míg az árak reálértéke 7,9 százalékos emelkedést mutatott. Bár hivatalos adatok még nem állnak rendelkezésre a teljes évről, a tranzakciószámok alapján az év második felét is élénkülő kereslet jellemezte, aminek következtében az árak tovább emelkedhettek – mutattak rá az MBH Index szakértői.

Az elérhető támogatásoknak és lakásvásárlást segítő programoknak, valamint a saját és a befektetési célú vásárlók aktivitásának köszönhető keresleti többlettel a szűkösebb kínálat várhatóan továbbra sem tud majd lépést tartani, ami az árak nagyobb mértékű növekedését hozhatja, így a drágulás a 2024-et jellemzőt is felülmúlhatja.

Összességében a szakértők úgy vélik, hogy 2025-ben az országos lakásárak várhatóan 14-17 százalékkal haladják majd meg a 2024-es átlagot. Az áremelkedés Budapesten és vidéken egyaránt érezhető lesz, utóbbi esetben különösen a kedvező munkaerőpiaccal rendelkező települések esetében.

Az MBH Jelzálogbank által végzett MBH Index elemzés részletei ezen a linken érhetőek el:

[Hogyan alakulhat 2025 a lakáspiacon? - Prognózis - Ismét kilóhetnek az árak a lakáspiacon](#)

Sajtókapcsolat:

- sajto@mbhbank.hu

Eredeti tartalom: MBH Bank

Továbbította: Helló Sajtó! Üzleti Sajtószolgálat

Ez a sajtóközlemény a következő linken érhető el:

<https://hellosajto.hu/18947/mbh-index-ismet-dragulas-varhato-a-lakoingatlanok-piacan/>