

OTP Lakóingatlan Értéktérkép

2025/1

OTP lakóingatlan értéktérkép 2025/1

2024-ben országosan közel egyharmados forgalomművekedés mellett mintegy 14%-os nominális drágulást mértünk a lakóingatlanok piacán. Idén a kedvezőbb finanszírozási lehetőségek, a bővülő támogatási rendszer, a keresleti oldalon megjelenő új pénzforrások miatt folytatódik a lendület, ugyanakkor már a 2026-os előrejelzést is bizonytalanságok nehezítik.

Az OTP Lakóingatlan Értéktérkép jelenlegi számában, a szokott tematikát követve, a 2024-es tranzakciós adatok alapján vizsgáljuk meg, hogy egy év alatt különböző területi vetületekben, illetve jogállásonként és ingatlantípusonként hogyan változtak az árak és a forgalom, illetve melyek az aktuálisan kialakult árszintek. 2023 végére túl voltunk egy váratlanul rövid lakáspiaci korrekción, és tavaly már forgalomban, valamint reálárakban is nagyjából az azt megelőző szinteket láthattuk. Elemzésünk számadatait vizsgálva képet kaphatunk róla, mely regionális piacok emelkedhetnek ki a 2025-ben már második éve tartó felívelő ciklusban, mindemellett európai kontextusba is helyezzük a hazai lakáspiaci lendületet.

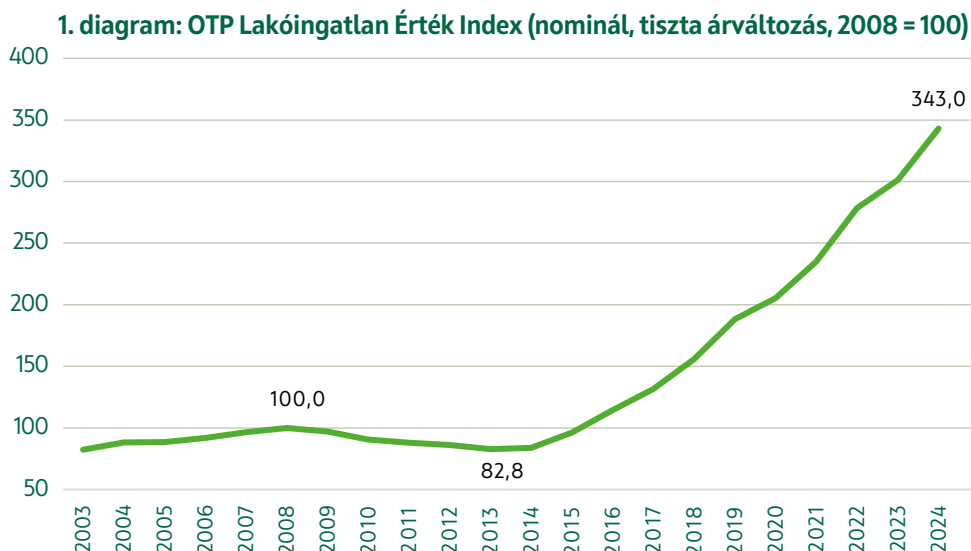
A területi árelemzés módszertanáról röviden

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. **Budapesten 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. Járási és irányítószám-körzet szinten, a kis forgalmú területeket statisztikai adatpótlással tettük elemezhetővé. 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 statisztikáink a legbizonytalanabbak**. Bár a korábbi években technikai okokból alacsony feldolgozottságú **Pest és Baranya vármegyében** már 2023-ban megindult az adatközlés, a még mindig alacsony bázis miatt a **2024-es forgalmi mutatók itt félrevezetőek lehetnek**. A kevésbé megbízható adatokra külön is utalunk az elemzésben. Mivel a 2024-es évre vonatkozó NAV adatok még nem teljes körűek, elemzésünk **forgalom változására** vonatkozó részében természetesen **2023 hasonló feldolgozottsági szintű adatait tekintettük bázisnak**.

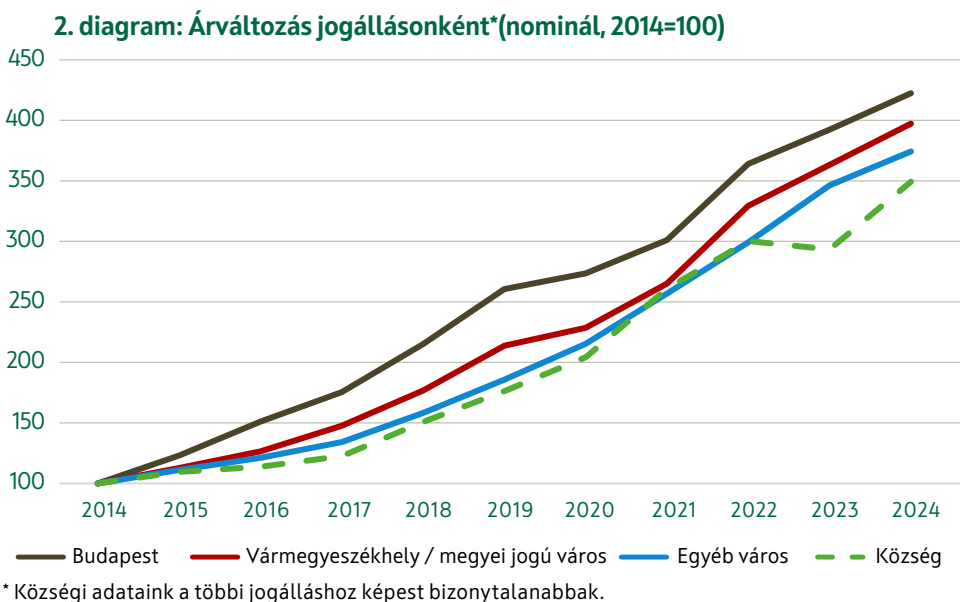
Közel kétszámjegyű reálár-növekedést hozott a tavalyi év

2024-ben, egy év alatt, az országos elméleti, tiszta lakóingatlan árszínvonal nominál értéken hozzávetőleg 13,8%-kal nőtt (ld. **1. diagram**). Bár a statisztika még nem adatteljes, ez a mutatószám erősen közelíti az elmúlt tíz év átlagos drágulási ütemét. Éven belül vizsgálva, az MNB előzetes negyedéves országos adatai alapján azt látjuk, hogy az év elején igen lendületes áremelkedés az őszi hónapokig mérséklődött, majd az utolsó három hónapban újra megugrott. Év/év alapon ugyanakkor egyenletes volt a drágulás. Az országos reálár-index 2024 egészében 9,6%-ot tett ki.



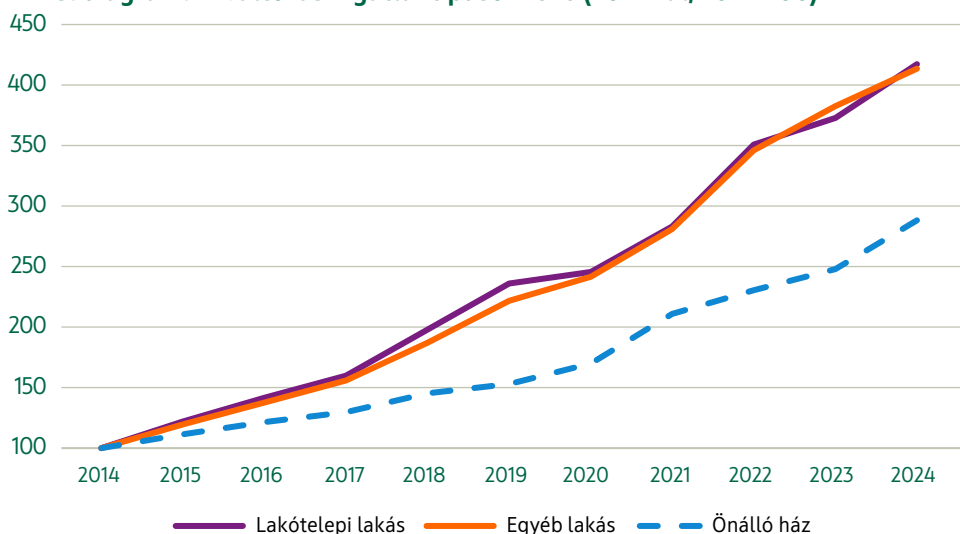
A NAV-hoz beérkezett és általunk feldolgozott adásvételi adatok azt mutatják, hogy a forgalom a kisebb és nagyobb városokban, valamint Budapesten nagyjából összevethető mértékben nőtt, míg a községek piacélénkülése ettől jócskán elmaradt, így ezek súlya az összes tranzakción belül csökkent. Ugyanakkor éppen itt, a **községi jogállású településeken volt a leglátványosabb áremelkedés tavaly** (ld. **2. diagram**). 2024-ben Budapest és a kisebb városok összesített értéknövekedése egyaránt 8%-os, a megyei jogú városokban 9%-os, míg a községek esetében 19%-os volt.

(Fontos megjegyezni ismét, hogy a NAV adatbázis jogszabályi előírásnak megfelelő szűrése miatt a községekben – illetve típusonként vizsgálva, a felépítmények jellemzően hiányos méret adata miatt az önálló házaknál – a legbizonytalanabb az adatszolgáltatásunk, erről a területi szintről kapjuk a legkevesebb adásvételi adatot. A 2. és 3. diagramnál ezért jelöltük szaggatott vonallal a releváns kategóriákat. Hangsúlyozzuk továbbá, hogy itt az egyes jogállásokba tartozó települések összességének átlagos árváltozásáról van szó, a települések szintjén természetesen ettől jócskán eltérhet az arányszám.)



Tavaly a lakótelepi lakások 12% körüli drágulást produkáltak, ami meghaladja az egyéb – jellemzően téglalakások 8%-os áremelkedési ütemét. Önálló házak esetében ennél is látványosabb, 16%-os arányt mértünk (ld. 3. diagram). Az országos lakótelepi átlagár 2024-ben hajszállal átlépte a 600 ezer Ft/m²-es szintet (Budapestre szűkítve 834 ezer Ft/m²), míg az egyéb lakásoké 873 ezer Ft/m² (a fővárosban 1,067 millió Ft/m²) volt.

3. diagram: Árváltozás ingatlantípusonként*(nominál, 2014=100)



* A községi lakásállomány döntő részét adó önálló házas adataink a többi típushoz képest bizonytalanabbak.

70%-kal nőtt a kaposvári forgalom

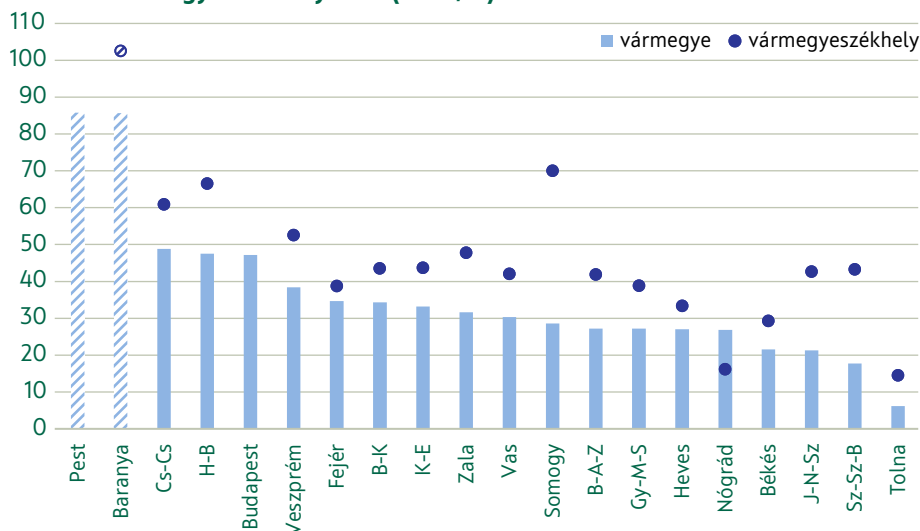
Bár a teljes körű NAV tranzakciós adatbázishoz elemzési céllal hozzáférő Központi Statisztikai Hivatal még nem publikálta 2024-es végleges lakóingatlan-forgalmi statisztikáját, az OTP Jelzálogbank rendelkezésére álló, jogszabályi előírásoknak megfelelően szűrt, így nem teljes körű adatbázisból, a 2023-as hasonló feldolgozottsági szinttel összevetve közel egyharmados forgalomművekedés olvasható ki országosan. A majd a végleges számokban megmutatkozó valós élénkülés mértéke ettől eltérhet, mindenesetre a teljes tavalyi tranzakciószámot 130–135 ezer közöttre becsüljük (csak a teljes tulajdonhányadot érintő adásvételekkel, ugyanakkor az értékesítési céllal épített új lakások nélkül kalkulálva). Az adásvételek számának növekedése az év első felében volt látványosabb, ami arra utal, hogy a kedvezőbbé váló 2024-es piaci környezetben gyorsan aktivizálódott az azt megelőző bő egy évben elhalasztott kereslet.

A NAV adataiból kiolvasható, hogy tavaly a településhierarchiában lefelé haladva mérséklődött a forgalomművekedés üteme: míg Budapesten meghaladta a 45%-ot, a községek összességében 20% alatti volt a bővülés. Bár a teljes éves adatokban végül ettől eltérő arányokat láthatunk majd, nagy átrendeződés nem valószínűsíthető.

Tavaly Pest és Baranya vármegyékben egyaránt 86%-kal nőtt az adásvételek száma (ld. 4. diagram). Ugyanakkor az előző évekhez hasonlóan ez minden bizonnyal technikai okokkal, konkrétan a korábbi években elmaradó tranzakciók későbbi – már 2023-ban megindult, de látványossá tavaly váló – feldolgozásával magyarázható. (Ezért a diagramon a releváns értékeket mutató oszlopokat – illetve vármegyeszékhelynél pontot – a bizonytalanság okán vonalas színezéssel jelöltük.) Budapest mellett kiemelkedik még Csongrád-Csanád és Hajdú-Bihar 48–49%-os piacélénkülése. A másik véglet Tolna, mindössze 6%-os gyarapodással.

A diagramról leolvasható, hogy a vármegyeszékhelyek közül is mindegyikben nőtt a forgalom 2024-ben. A pécsi – részben a fent említett technikai okkal magyarázható – duplázódástól eltekintve a legnagyobb mértékben, 70%-kal Kaposváron, s még Debrecenben és Szegeden, két jelenlegi autóiipari nagyberuházás színhelyén haladja meg az élénkülés a 60%-ot. Szekszárdon és Salgótarjánban ugyanakkor csak 15–16% közötti a forgalomművekedés mértéke.

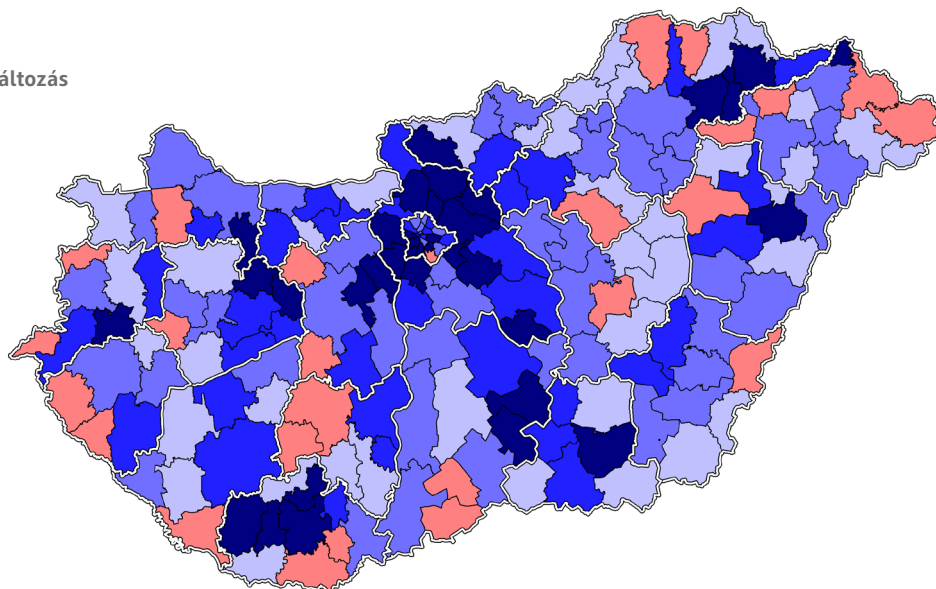
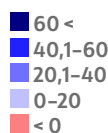
4. diagram: Forgalmváltozás vármegyénként, Budapesten és a vármegyeszékhelyeken (2024, %)



Az 1. térképen ellentétes színekkel jelölt területi egységeken is jól látható, hogy a járásek többségében, 87%-ában nőtt a forgalom 2023-hoz képest. A 197 járásból 26-ban volt mérhető visszaesés (ld. piros szín), fele-fele arányban a Dunától nyugatra és keletre (ez utóbbiak között a fővárosból egyedüliként a XXIII. kerületben). A legnagyobb arányú, 60%-ot meghaladó bővüléssel jellemzett kategóriába 11 Pest és 4 Baranya vármegyei járás tartozik, melynek kapcsán ismét jelezzük, hogy ennek oka részben a korábbi években elmaradt adatközlés miatti még mindig viszonylag alacsony 2023-as bázisadat lehet. Így bővíthetett például több mint háromszorosára a Szigetvári és a Szentlőrinci járás forgalma, vagy közel háromszorosára a Vecsési és a Budakeszi járás tranzakciószáma. Ezen két vármegyén kívül, a százas nagyságrendű forgalmat elérő járásek közül a Gárdonyi járás áll az élen 132%-os (közel két és félszeres) növekedéssel.

1. térkép

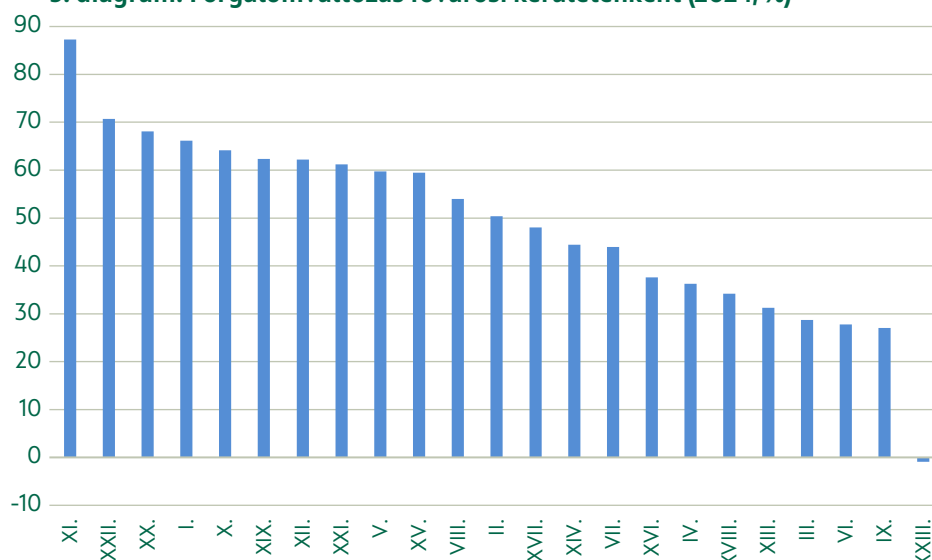
Járási forgalmváltozás (2024, %)



Újbudán 87%-kal nőtt a tranzakciószám

Jogsabályi előírásnak megfelelően szűrt, nem teljes körű NAV adatbázisunk alapján Budapest egészében 47%-kal, a végleges, valós számokban várhatóan 35 ezer közelébe nőtt tavaly a tranzakciók száma. Az emelkedés a legnagyobb arányt (87%) a XI. kerületben érte el (ld. 5. diagram), s még a XXII. és a XX. kerületben haladta meg a kétharmados mértéket. Bár a XI. kerületben egymást érik a több száz lakásos új lakóprojektek folyamatos átadásokkal, több ilyen fejlesztés közel egy időben történő befejezése és a végszerződések NAV általi rögzítése látványosan megemelheti a forgalmat. A XXII. és XX. kerület esetében ilyen hatás nem játszik szerepet. Minimális, 1%-os csökkenés egyedül a XXIII. kerületben látható, ahol viszont 2023-ban egyedüliként forgalommnövekedést láthattunk néhány új projekt átadásának köszönhetően, azaz itt a bázishatás érvényesül a tavalyi negatív előjelben.

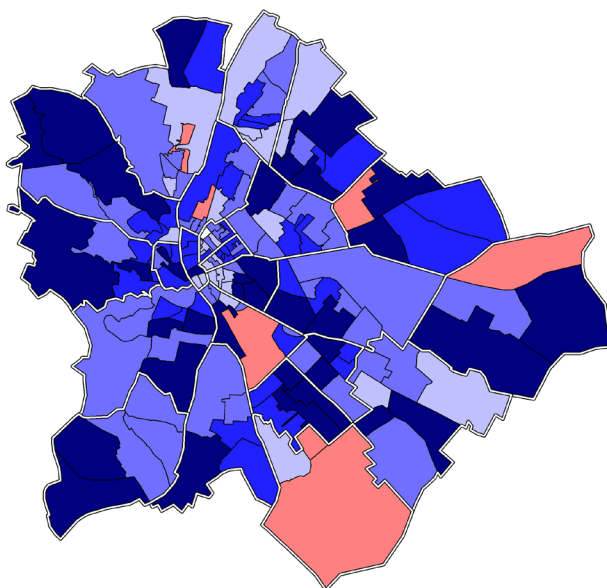
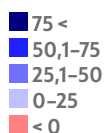
5. diagram: Forgalmváltozás fővárosi kerületenként (2024, %)



Irányítószám-körzetenként vizsgálva, a 161-ből mindössze hétben csökkent a forgalom (ld. **2. térkép** piros színezése). Ezek közül a fővárosi szinten az egyik legjelentősebb lakásépítési gócpontnak számító 1097-es körzet egyharmados visszaesése nyilván a fentebb említett lakásáradási bázishatásnak köszönhető. Ugyanígy, az akár három számjegyű arányú élénkülés fő oka lehet a helyi **koncentrált lakásépítés** (pl. 1116, 1107), vagy a rendre **alacsony forgalom** miatti évről-évre gyors piaci változások (pl. 1029, 1225, 1103). A leglátványosabb, „**valós**” keresletélénkülést, mely mentes ezektől a hatásoktól, a 1052-es irányítószám-körzetben láttuk tavaly, 169%-os forgalomművekedéssel.

2. térkép

Bp. IRSZ forgalmváltozás
(2024, %)



Baranyában, Salgótarjánban és a VII. kerületben voltak a legaktívabbak a vevők

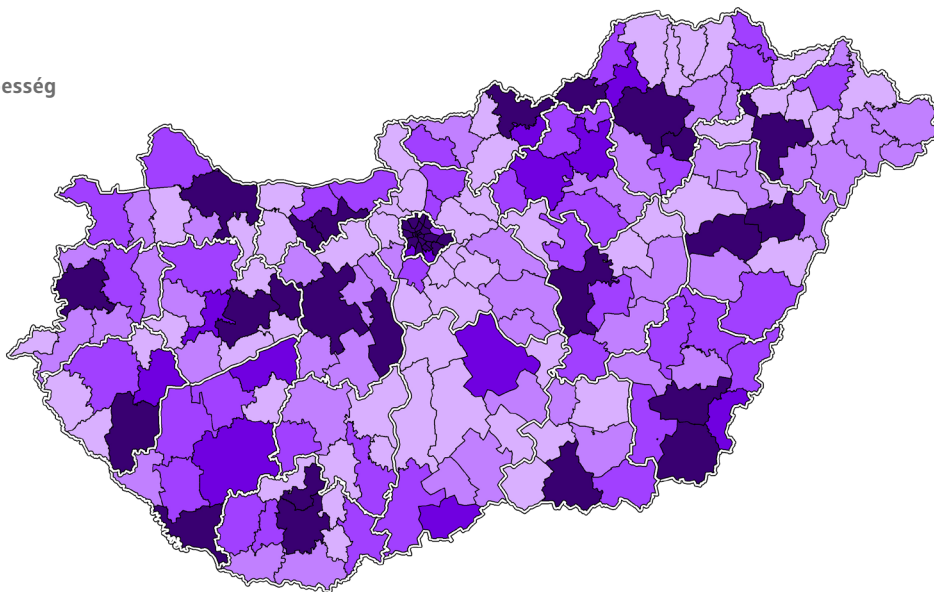
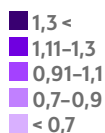
A forgalom helyi adottságokhoz mért intenzitását a forgási sebességgel mutathatjuk be szemléletesen. Ez egy viszonyszám: az adott időszak (jelen esetben a 2024-es év) során eladott lakóingatlanok számának és az aktuális lakásállománynak a hányadosa. A NAV-tól kapott, a jogszabályi előírásoknak megfelelően szűrt adatbázis feldolgozásával elsősorban a **forgási sebesség területi relációit** tudjuk hitelesen ábrázolni, az abszolút számok ugyanis az adatszűrés miatt – jellemzően a kistelepüléseken – elmaradnak a valóságtól.

A tavalyi jelentős tranzakciószám-növekedés miatt a **forgási sebesség** a 2023-as állapothoz képest közel 20%-kal kevesebb, 124 járásban maradt 1% alatt, vagyis összességében több területen volt érezhető forgalom. Az 1%-os forgási sebesség azt jelenti, hogy az adott térség teljes lakóingatlan-állománya elméletben 100 év alatt cserélne

tulajdonost. A **legmagasabb**, 1,3%-ot meghaladó – a **3. térképen** legsötétebb színezéssel jelölt – **kategóriába** néhány egyéb mellett **20 budapesti kerület** (ezekről részletesen később) és **14 megyei jogú város** központú járás tartozik, igen nagy értékbeli szórással. A látványos forgalomnövekedés ellenére 11 Pest vármegyei járásban még mindig 0,7% alatt marad ez a mutató.

3. térkép

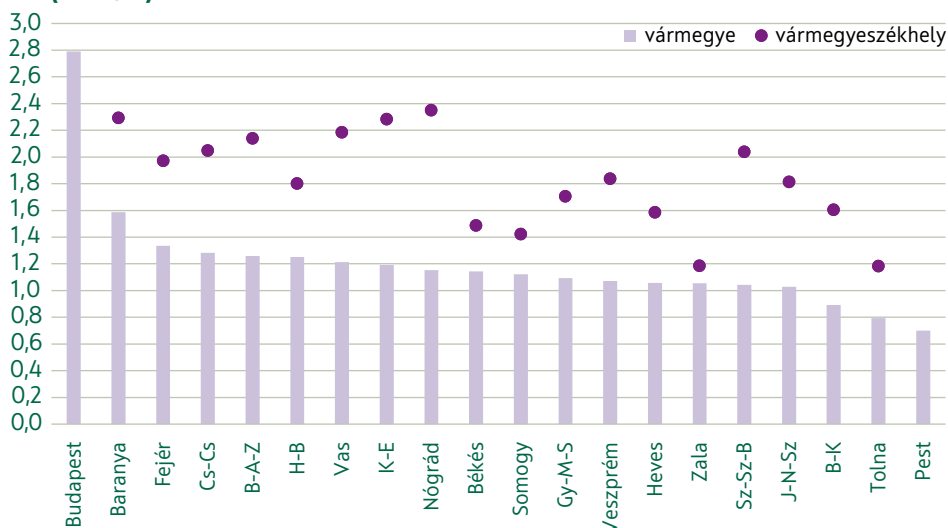
Járási forgási sebesség
(2024, %)



A **vármegyék rangsorában** 2024-ben **Baranya került az élre** 1,6%-os forgási sebességgel (ld. **6. diagram**), s még Fejér és Csongrád-Csanád értek fel a dobogóra. A másik véglet – a forgalom látványos növekedése ellenére – Pest vármegye 0,7%-os mutatóval.

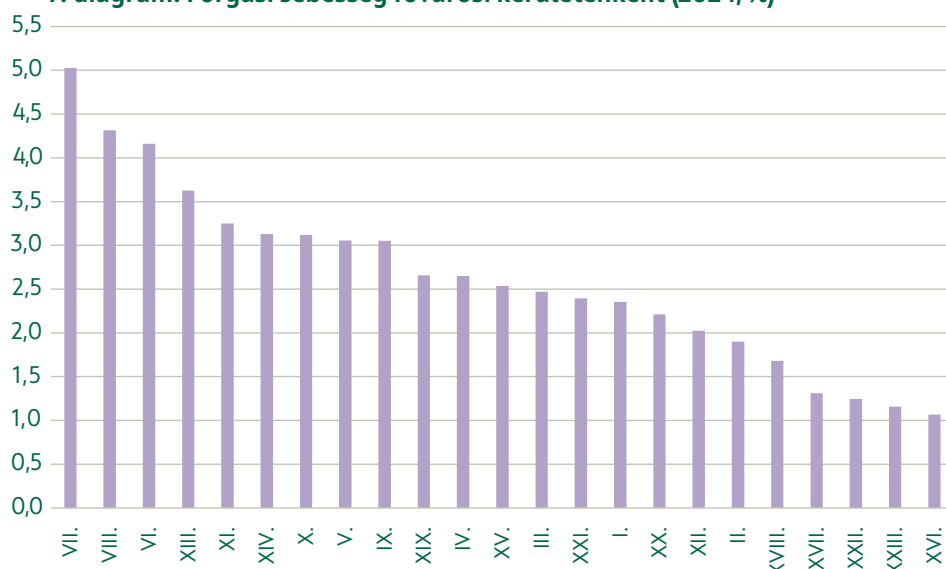
A diagramon egyértelműen látszik, hogy a forgalom lakásállomány arányában mért mutatójában **vármegyén belül mindenhol** – meglepetésre immár Kaposváron is, aminek mutatóját a Balaton-parti településeknek köszönhetően az elmúlt években rendre meghaladta Somogy vármegye egészének adata – **kimagaslanak a vármegyeszékhelyek**. 2,3% feletti forgási sebességgel, immár **harmadik éve Salgótarján van az élen**, melyet a dobogón Pécs és Tatabánya követ, csak hajszálnyival lemaradva. A lista végén álló Zalaegerszeg és Szekszárd mutatója 1,2% alatti.

6. diagram: Forgási sebesség vármegyénként és a vármegyeszékhelyeken (2024, %)



Irányítószám-körzet szerinti lakásállomány adat híján a budapesti forgási sebességet kerületi szinten elemezzük. Tavaly a **legnagyobb forgási sebesség ismét a VII. kerületben** volt mérhető (ld. **7. diagram**). A valamivel 5% feletti érték azt jelenti, hogy itt nagyjából 20 év alatt cserél tulajdonost egy átlagos ingatlan. Ez után, 4,2–4,3% közötti mutatókkal további **belvárosi kerületek** (VIII. és VI.), majd a **legnagyobb lakásépítési aktivitást mutató** XIII. és XI. kerületek következnek. Ez jól leképezi a tavalyi évben erőteljesen aktivizálódó **befektetési célú vásárlások** elsődleges célpontjait. A **rangsor végén** továbbra is **peremi városrészek** (1,5% alatt a XVI., XXIII., XXII., XVII. kerületek) állnak.

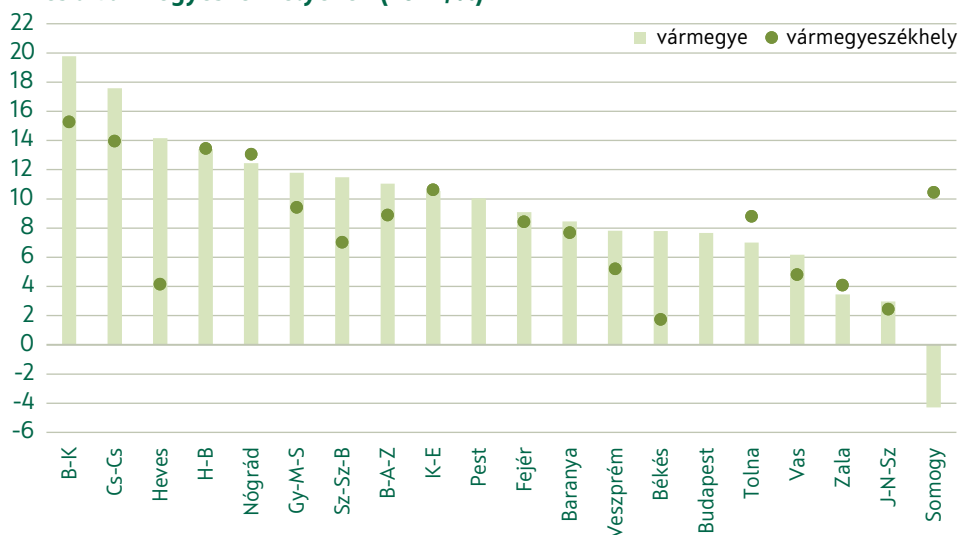
7. diagram: Forgási sebesség fővárosi kerületenként (2024, %)



Egyedül Somogy vármegyében csökkent az átlagár tavaly

Az OTP Lakóingatlan Értéktérképek hagyományát követve a lakáspiaci árváltozás és aktuális árszint mutatóit ugyancsak különböző területi szinteken vesszük sorra. Tavaly **Somogy kivételével az összes vármegyében drágulást** mutattak a számok (ld. **8. diagram**). Somogyban a 4%-os csökkenés oka minden bizonnyal az, hogy míg 2023-ban a vármegyei forgalom felét a Balaton vonzáskörzetében lévő települések adták, 2024-re ez – köszönhetően nagyrészt Kaposvár lakáspiaci élénkülésének – 40% közelébe csökkent, azaz a drágább tóparti települések a forgalom kisebb részét adták tavaly. Az **élen Bács-Kiskun áll közel 20%-os árnövekedéssel**, melyet a tavalyi első helyezett Csongrád-Csanád követ 18%-kal. A drágulási rangsor másik véglete Zala és Jász-Nagykun-Szolnok 3%-os aránnyal.

8. diagram: Árváltozás vármegyénként, Budapesten és a vármegyeszékhelyeken (2024, %)

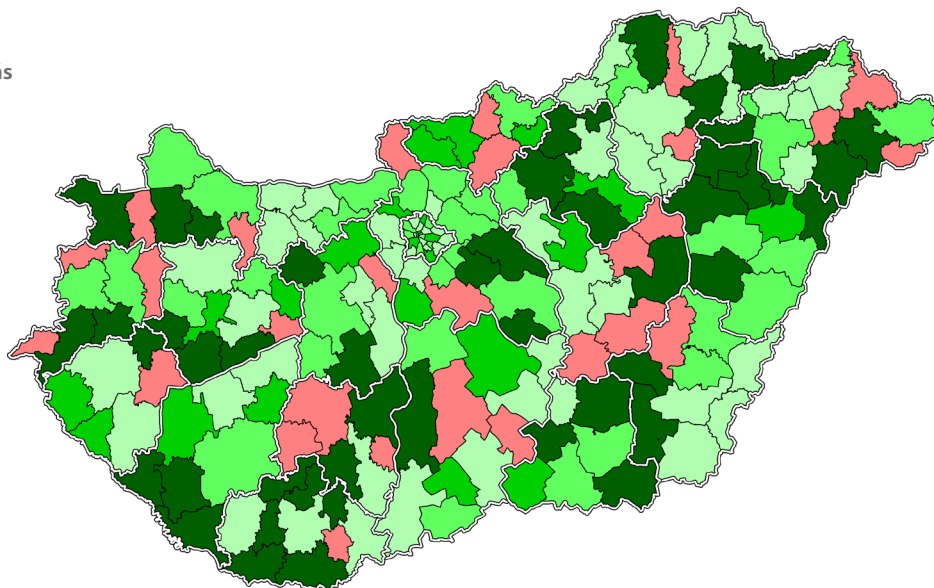
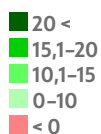


A forgalom jelentős részét adó vármegyeszékhelyek ármozgásai jellemzően – de nem minden esetben (lásd pl. Eger és Békéscsaba megyétől elmaradó, ill. Kaposvár vármegyei átlagot bőven meghaladó árnövekedését) – nagy hatással vannak az egész vármegyére. Tavaly **nagyvárosaink közül Kecskemét drágult legjobban (15,3%)**, melyet Szeged, Debrecen és Salgótarján követnek 13–14% közötti arányszámokkal. Az első két nagyvárosunknál a zajló autópári beruházások, míg a nógrádi székhely esetében a még mindig alacsony bázis lehet a kiemelkedő teljesítmény oka. A lista másik végén Békéscsaba és Szolnok vannak 1,5–2,5% közötti árnövekedéssel.

A járási szintű árváltozást a szemléletesség kedvéért tematikus térképen ábrázoltuk (ld. **4. térkép**). A budapesti kerületekkel együtt **197 járás közül tavaly 28-ban csökkent az eladott lakóingatlanok átlagára** (ld. piros színezés). Ezek nagyjából egyenletesen fedik az ország területét.

4. térkép

Járási árváltozás
(2024, %)

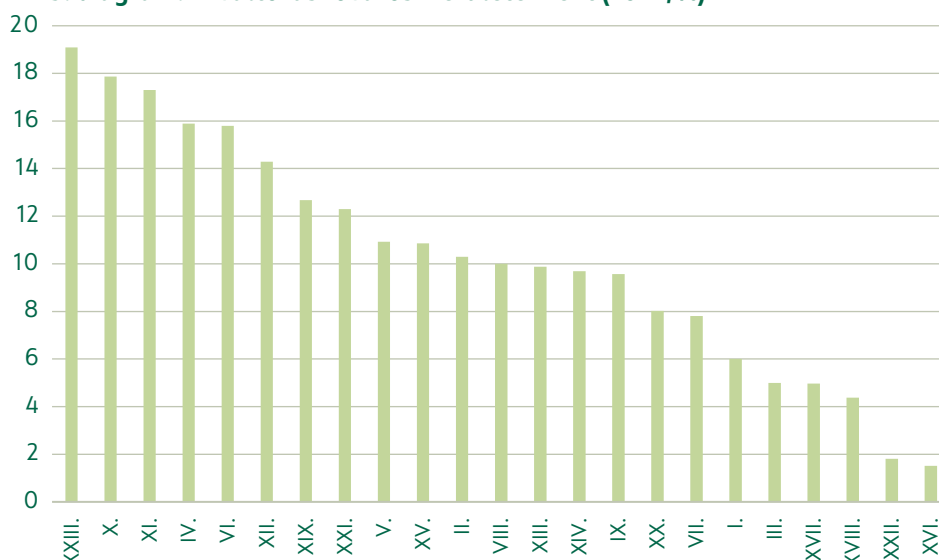


Az általánosan gyorsuló áremelkedési ütemnek megfelelően a tavalyelőtti 33 után 2024-ben már **49 járásban nőtt 20%-ot meghaladó mértékben az átlagár** (ld. sötétzöld színezés). A **Dunántúl déli részén** (Somogy és Baranya vármegyében), illetve az **Észak-Alföldön** (Hajdú-Bihar és Szabolcs-Szatmár-Bereg vármegyében) látszik ilyen járásokból **sűrűsödés**. Csak Nógrád és Komárom-Esztergom vármegyékben nincsen ilyen terület. Csakúgy, ahogy korábban a forgalomváltozás esetében már érintettük, az árak alakulásában, annak éves mutatójának torzításában is nagy szerepet kaphat akár csak egy-egy nagyobb újjépítésű projekt lakásainak szokásosnál magasabb ára, pláne, ha a forgalom volumene alpból is csekély az adott járásban.

Már második éve a XXIII. kerület drágul legnagyobb mértékben

A fővárosi kerületek árváltozás rangsorára pillantva (ld. **9. diagram**) látszik, hogy 2023 után **ismét a XXIII. kerület áll az élen 19%-kal**, melyet 15% feletti drágulással a X., XI., IV. és VI. kerületek követnek. Kisebb-nagyobb újlakás-projektek ezek közül mindegyikben zajlanak, ami miatt a vizsgált adatra – talán a VI. kerület kivételével – **jelentős hatása lehet** a korábbinál drágábban eladott **új lakásoknak**. Mindez Újbuda esetében szabályosan korrelál a forgalom látványos növekedésével is (ld. **5. diagram**), azaz az összetétel-hatás akár ezres nagyságrendű forgalomnál is kiütközhet. Az utolsó helyeken szereplő XVI. és XXII. kerületben a drágulás mértéke 2% alatt maradt tavaly.

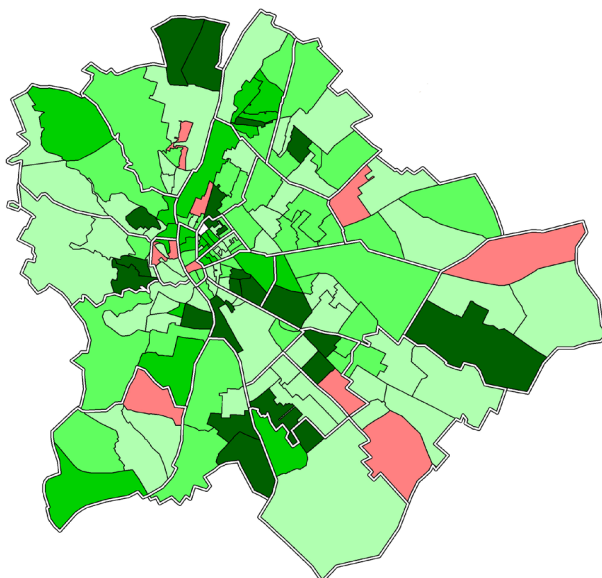
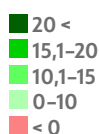
9. diagram: Árváltozás fővárosi kerületenként (2024, %)



A budapesti irányítószám-szintű árváltozást az **5. térképen** ábrázoltuk. A 161 irányítószám-körzetből 19-ben legalább 20%-kal nőttek az árak 2023-hoz képest tavaly (ld. sötétzöld színezés). Ezek nagyjából egyenletesen helyezkednek el a város különböző részpiacain: vannak köztük **külsőbb kerületek relatíve olcsóbb körzetei** (ld. XVII., XXI., XXIII. kerületekben), **belvárosi** (a VI., VIII., IX., XIII. kerületekben), illetve **bel-budai** (ld. II. és XII. kerületek) **területek** egyaránt. Egy részüknél természetesen azonosíthatók kisebb-nagyobb **új lakóprojektek**, melyek áremelő hatása irányítószám-körzet szinten már könnyen megmutatkozik. Összességében a 1154-es körzetben (Rákospalota-Pestújhely kertvárosi része) volt a legnagyobb ütemű, 42%-os drágulás, a százas nagyságrendű forgalmú területekre szűkítve viszont a 1062-es (Terézváros külső része) áll élen egyharmados áremelkedéssel. A 10 csökkenő átlagárú fővárosi irányítószám-körzet közül négy budai oldali. Az I. kerület két irányítószám-körzete is ebbe a kategóriába került.

5. térkép

Bp. IRSZ árváltozás
(2024, %)

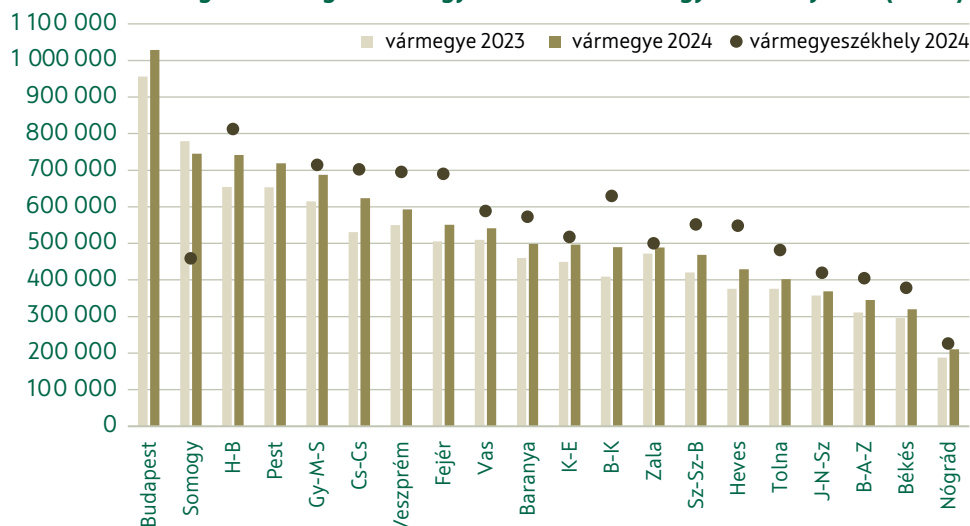


A debreceni átlagár látványosan elhúz a többi vármegyeszékhelyétől

Noha egyedül itt láttunk árcsökkenést tavaly (ld. **8. diagram**), a Balaton-parti településeknek köszönhetően **vármegyéink** közül továbbra is még **Somogy a legdrágább, 746 ezer Ft/m² átlagárral**. Ezt szorosan követi Hajdú-Bihar (742 ezer Ft/m²), és még a Pest vármegyei árszint van a 700 ezres szint felett (ld. **10. diagram**). A legolcsóbb hagyományosan Nógrád vármegye, 2024-ben 211 ezer Ft/m² átlagértékkel, először átlépve a 200 ezres limitet, de még így is messze lemaradva a 320 ezres átlagárú Békéstől.

Az árváltozáshoz képest az árszintnél jóval egyértelműbb és szabályosabb kapcsolat van a vármegyek és vármegyeszékhelyeik között. A látványos kivétel továbbra is Somogy, ahol a forgalom jelentős – bár tavaly éppen csökkenő – részét adó Balaton-parti települések víz közeli ingatlanjai átlagosan jóval drágábbak a kaposvári árszintnél. Így adódik, hogy Kaposvár 38%-kal olcsóbb a vármegye egészénél (egy évvel korábban még 45% volt az eltérés). A legkisebb pozitív irányú eltérés Zalaegerszeg, Tatabánya és Győr esetében mutatható ki, melyek csupán 2-4%-kal drágábbak Zala, Komárom-Esztergom és Győr-Moson-Sopron vármegye egészénél. A másik irányban Kecskemét és Eger árprémiuma emelhető ki, melyek 29, illetve 28%-kal drágábbak, mint Bács-Kiskun és Heves vármegyék. A **vármegyeszékhelyek ársorrendjének élén** tavaly **Debrecen (813 ezer Ft/m²)** látványosan növelte előnyét a Győr, Szeged, Veszprém és Székesfehérvár négyeshez képest (690–715 ezer Ft/m²). A sor másik végén változatlanul Salgótarján áll 226 ezer Ft/m² átlagértékkel, először a kétszáz ezres szint felett.

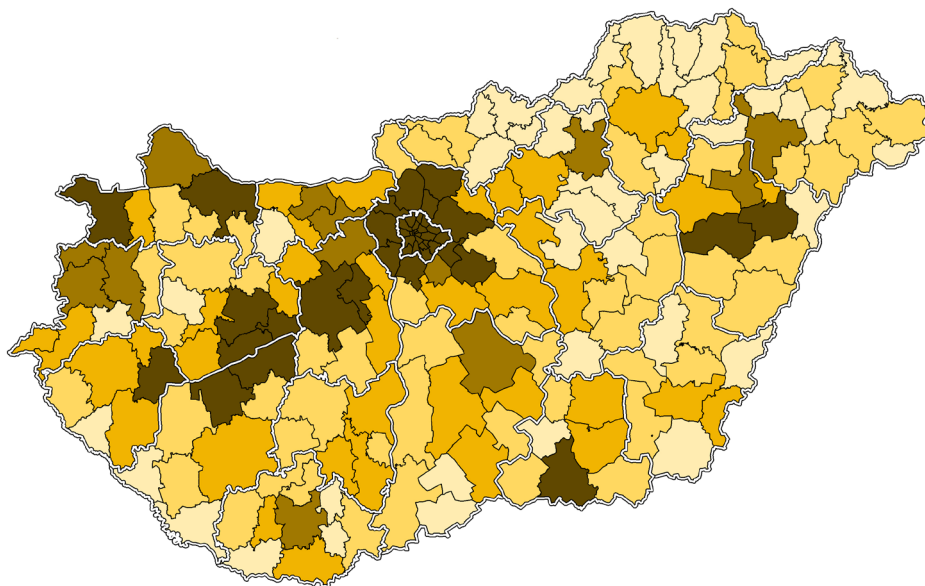
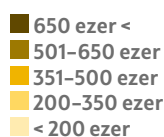
10. diagram: Átlagár vármegyénként és a vármegyeszékhelyeken (Ft/m²)



A **6. térkép** a 2024-ben eladott lakóingatlanok átlagárát mutatja járásonként. **27 járás árszintje haladja meg a 800 ezres limitet**, s további 19 a 650 ezer Ft/m²-t (ld. sötétbarna színezés). Az egymillió forintot meghaladó átlagárúak közé **budapesti kerületeken kívül** a balatoni **Fonyódi** (1,252 millió Ft/m²), **Siófoki** (1,215 millió Ft/m²) és **Balatonfüredi** (1,185 millió Ft/m²) járás jutott be. A fővárosi agglomerációban a **Budakeszi** (937 ezer Ft/m²), a **Pilisvörösvári** (877 ezer Ft/m²) és a **Dunakeszi** (845 ezer Ft/m²) járás a legdrágábbak.

6. térkép

Járási átlagár
(2024, Ft/m²)



Négy járás átlagára marad 100 ezer Ft/m² és további 39 járásé 200 ezer Ft/m² alatt (ld. legvilágosabb színezés), s ebből csak 9 dunántúli. A legtöbb járás ebben a kategóriában **hagyományosan észak-magyarországi** (pl. 9 Borsod-Abaúj-Zemplén és 7 Szabolcs-Szatmár-Bereg vármegyei). Az **országos átlagár** tavaly **772 ezer Ft/m²** volt, a **főváros nélkül számított 536 ezres vidéki átlaghoz** pedig a Gyáli járás áll legközelebb.

Budapest egésze átlépte az egymillió, a 1014-es irányítószám-körzet a kétmillió átlagárát

A fővárosi kerületek közötti árrangsorban az I. kerület 2023-ban csak egy évre vette át a vezetést, mivel a tavalyi forgalmi adatok alapján – az I. kerületihez képest kétszeres mértékű áremelkedésének köszönhetően – **ismét az V. kerület volt a legdrágább, 1,423 millió Ft/m²-rel** (ld. **11. diagram**). Az egymillió forintot meghaladó szintet e kettő mellett még hét másik kerület – az egy évvel korábbihoz képest kettővel több – lépi át. A másik véglet a XX. kerület, mely tavaly csúszott az utolsó helyre 698 ezer Ft/m²-es átlagértékkel.

11. diagram: Átlagár fővárosi kerületenként (Ft/m²)

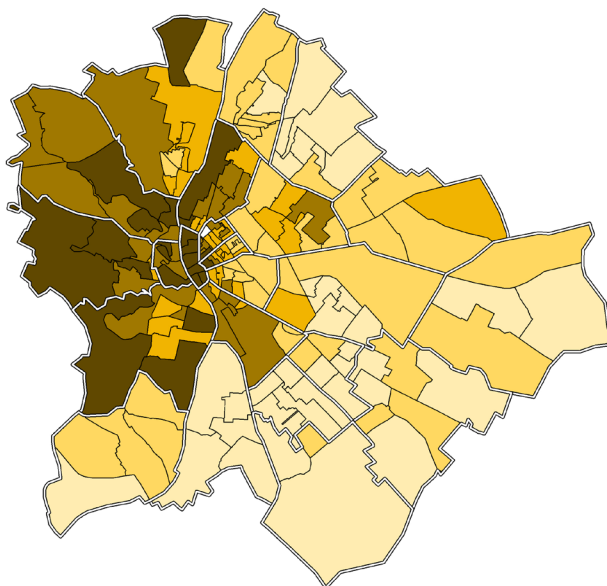


A **7. térkép** legsötétebb színezése azt a **23 irányítószám-körzetet** jelöli, ahol az átlagár tavaly meghaladta az 1,25 millió Ft/m²-t. Ezek egyrészt **pesti belvárosi körzetek** (az V. kerület például teljes egészében ide tartozik), illetve a budai oldal drágább területei, valamint **koncentrált Duna-parti újlakás-építéssel** jellemezhető városrészek a XIII. kerületben. A legdrágább körzet hagyományosan a **1014-es** (Budai Vár): tavaly itt először átlépte a 2 milliós szintet az átlagos négyzetméterár.

7. térkép

Bp. IRSZ átlagár
(2024, Ft/m²)

- 1,25 millió <
- 1,101–1,25 millió
- 951 ezer–1,1 millió
- 800–950 ezer
- < 800 ezer



800 ezer Ft/m² alatti átlaggal **36 körzet** áll (ld. legvilágosabb színezés). Ezek között tavaly továbbra is **csak egy budai oldali volt** (1225). Ugyanakkor a XX. és XXI. kerületek teljes egészében ide esnek. A **budapesti átlagár tavaly lépte át az egymilliósi szintet**. A fővárosi átlagot jelentő **1,029 millió Ft/m²** fajlagos árhoz a 1068-as irányítószám-körzet (Terézváros egy kiterjedt része) áll legközelebb. (A forgalom mindössze néhány százalékát kitevő házak esetében az átlagár ennél mintegy 30%-kal olcsóbbra, 729 ezer forintra adódik. Új lakások esetében pedig átlagosan mintegy 1,6–1,7 millió forintos fajlagos árral kell manapság kalkulálni, noha ez nagyban függ a projekt kivitelezési stádiumától is.)

2025: Lendületben a lakás piac, de sok a bizonytalanság

A már 2024-ben is emelkedő pályára állt **lakás piac 2025-ben repülőrajtot vett**. Ennek fő okai a tavalyinál némiképp kedvezőbb makrogazdasági helyzet, az alacsonyabb hitelkamatok, a számos **új támogatási forma**, illetve az **állampapírokból és ÖNYP számlákról kiáramló új pénzforrások**. A tavalyi évre becsült 130–135 ezer után idén a **~155 ezret is elérheti a forgalom**, amivel éppen a tízéves átlagvolumen fölé kerülnénk. **Árban országos átlagban 15%-os**, a fő befektetési célterületeken akár 20% körüli **áremelkedésre** számítunk. A kiadott **építési engedélyek száma** már **növekedésnek indul**, míg az átadott lakások száma **12–14 ezer között** alakulhat, azaz itt is van remény pozitív elmozdulásra.

Noha az idei állampapír kamatfizetések és lejáratok az első félévre koncentrálnak, az ezek egy részéből megvalósuló ingatlanvásárlások forgalomnövelő hatása a második félévre is át fog húzódní. Ugyanakkor, aki egyértelműen csak befektetesként vásárol, és az ingatlanra pénztermelő eszközként tekint, hajlamosabb gyorsabban dönteni, számukra az „érzelmi” motiváció hátrébb sorolódik, így az év első felében, mondjuk a nyár közepéig lefuthat a nagy keresleti hullám, az éves forgalomnövekedés – és ezzel az áremelkedés üteme – mérséklődhet. A befektetési céllal vásárlókat némileg eltántoríthatja a lakásáraknál jóval lassabb ütemben (jelenleg éppen csak minimálisan) növekvő bérleti díjak következtében fokozatosan csökkenő (vidéki városokban már 7% alatti, Budapesten pedig felülről a 4%-ot egyre közelítő) bérleti hozamszint. Jelenlétük ugyanakkor továbbra is hangsúlyos marad, hiszen a lakóingatlanok értéknövekedése belátható időtávon biztosnak tekinthető.

Nemzetközi (európai) kontextusba helyezve, mind a forgalom, mind az árak dinamikájában az élvonalban van a magyar lakáspiac, lakásépítésben ugyanakkor látványos a lemaradásunk.

- Míg az Eurostat adatai szerint 2024. IV. negyedévében az EU átlagában 4,9%-os volt az éves árnövekedés üteme, Magyarországon ez 13% volt, amit csak a bolgár adat szárnyal túl. Az év első három negyedévében is csak Lengyelország állt még előttünk, s ez a három ország messze kimagaslott a drágulás mértékével. Az év egészében a dobogós magyar nominális lakásár-drágulás mértéke nagyjából négyszeresen haladja meg az EU átlagát. Inflációval korrigálva ennél is nagyobb az olló az EU-s és a hazai mutató között, ugyanakkor itt már Litvánia is elénk, Horvátország pedig velünk egy szintre került. A 2015-ös bázishoz mért bő háromszoros árnövekedéssel viszont még mindig messze kimagaslunk az európai mezőnyből; ez nagyjából kétszerese az EU-s átlagnak.
- 17 vizsgált európai ország közül a tavalyi első három negyedévben rendre a 2., 1. és 2. helyen állt a magyar lakáspiaci forgalom éves növekedési üteme 23–39% közötti arányokkal, ez a negyedik negyedévben 17,7%-ra mérséklődött, ami még mindig a középmezőnybe helyezte hazánkat. Az éves összesített, 30% körülire becsült forgalomnövekedéssel Luxemburg után a második helyen álltunk 2024-ben, messze a többi tagállam előtt.
- A magyar lakásmegújulási ráta köztudottan elmarad az európai átlagtól. Az Eurostat adatai szerint 2024-ben a lakásépítés az összesített EU-s GDP 5,4%-át tette ki, míg a magyar 3,3%-os aránya a középmezőny legvégére (a 27 tagállam közül a 18. helyre) volt elegendő. Az élen Ciprus áll 8,6%-kal, majd Olaszország (6,8%) és Németország (6,5%) következnek, de többek között előttünk van Csehország, Szlovákia és Horvátország is. A magyar mutató ráadásul legutóbb 2019-ben volt ennél alacsonyabb, s alatta marad az elmúlt 10, sőt 30 év átlagának is.
- A lakásépítési aktivitás kapcsán egyértelmű piaci hangulat a kiadott építési engedélyekből olvasható ki. Az EU egészében tavaly ez a volumenmutató építendő lakásszámra minimális növekedést mutatott (0,3%), míg nálunk -3,2% volt az éves változás (úgy, hogy már 2023-ban is a harmadik legmeredekebb visszaesést produkáltuk, közel 40%-kal). 20% feletti növekedést Görögország, Spanyolország, Hollandia és Lengyelország értek el, míg Írország, Szlovákia és Finnország hasonló mértékben esett vissza. A szórás tehát igen nagy. A lakásszámmal természetesen szorosan korreláló mutató, az engedélyek alapján megépítendő összesített hasznos lakás alapterület az EU egészében 2,3%-kal csökkent tavaly, míg a magyarországi arány -6,3% volt.

A fő lakáspiaci mutatók európai országokkal való összevetése alapján sem meglepő, hogy a Kormány által tavaly ősszel több lépcsőben bejelentett Új Gazdaságpolitikai Akcióterv részeként bevezetett közel tucatnyi, lakáspiacra foglalkozó programelem hangsúlyos jelszavává vált a megfizethető lakhatás (mind vásárlás, mind bérlet) biztosítása. Ebben pedig a korábbi koncepciókhoz képest új irányvonalként a kínálat bővülését is fókuszba helyezte, egyrészt az Airbnb szigorításával (a hosszú távú bérlakás-kínálat növelését ösztönözve), másrészt az idén tavasszal induló Lakhatási Tőkeprogrammal. Ennek keretében a nyertes alapkezelők az összesen 300 milliárd forintos állami támogatásból, azt önerővel és bankhitellel nagyjából megháromszorozva akár 30 ezer új lakás építését vihetik végbe a következő öt év alatt. Tapasztalatok híján ugyanakkor egyelőre csak remény, hogy egyrészt piacképes fejlesztések indulnak, azok nem billentik ki a piaci egyensúlyt, és valóban hatással lesznek a kínálat bővülésére által a – 2020 óta a használt lakásokénál meredekebben emelkedő – újlakás-árak kordában tartására.

A jelenlegi, lakásvásárlást támogató intézkedések igen szerteágazóak. A 2026-os választások előtt a lakást – akár saját célra, vagy befektetesként – vásárlók, meglévő ingatlant felújítók, korszerűsítők széles tömege található új, illetve könnyebben hozzáférhető forrást és bővebb kínálatot célja megvalósításához. Emellett, a Kormány szándékai szerint a bérlők helyzete is javulhat. Mivel azonban a fentebb sorolt lakáspiaci intézkedések részben átmenetiek, és a kamatszint további csökkenésére is kicsi az esély, így sem tranzakciószámban, sem árdinamikában nem várjuk a korábbi, hosszan tartó boom visszatérését. Mindezek mellett továbbra is fennállnak geopolitikai / gazdasági bizonytalanságok (ukrán háború, vámháború, lassuló reálbér-növekedés, romló munkaerő-piaci kilátások), valamint a lakásárak elméleti egyensúlyi szinthez képest növekvő túlértékelttsége is mérsékli a hosszabb távú optimizmust. Az MNB ez utóbbit vizsgáló modellje szerint 2024 végére országosan 14,3%-ra nőtt a lakóingatlanok túlértékelttsége, vagyis ennyivel kerültek többbe, mint amilyen árat a fundamentumok, azaz a lakáspiacot meghatározó fő tényezők indokoltak volna. Az ezek miatt egyre kifeszítettebb hitelösszegek is valós kockázatok.

Kapcsolatfelvétel:

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

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