



# **OTP Lakóingatlan Értéktérkép**

**2023/2**

# OTP Lakóingatlan Értéktérkép 2023/2

**A romló gazdasági környezet, a magas infláció okozta reálbér-csökkenés, a megugró hitelkamatok és az általános bizonytalanság látványos fékezést hozott idén a lakáspiacon. Az egyharmados forgalmi visszaesés és a masszív reálár-csökkenés után 2024-ben, nagyrészt a már kedvezőbb keretfeltételek, illetve a CSOK Plusz hatására javulás indulhat, de gyors kilábalásra nem számítunk.**

Az OTP Lakóingatlan Értéktérkép jelenlegi számában 2023 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 egységet ért már el az árcsökkenés? Az országos átlag már visszaesést mutat? Hogy áll most az elmúlt években hektikusan alakuló Budapest-vidék kettősség?

## 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/m<sup>2</sup>)** 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. Sajnálatos módon **Pest vármegyében** a forgalmi **adatok feldolgozása továbbra is lassú**, így pont ezen, az elmúlt évek hektikus piaci változásai által talán leglátványosabban érintett területi egységen **nem tudjuk számokkal alátámasztva jól bemutatni** a lakáspiaci folyamatokat. A kevésbé megbízható adatokra külön is utalunk az elemzésben.

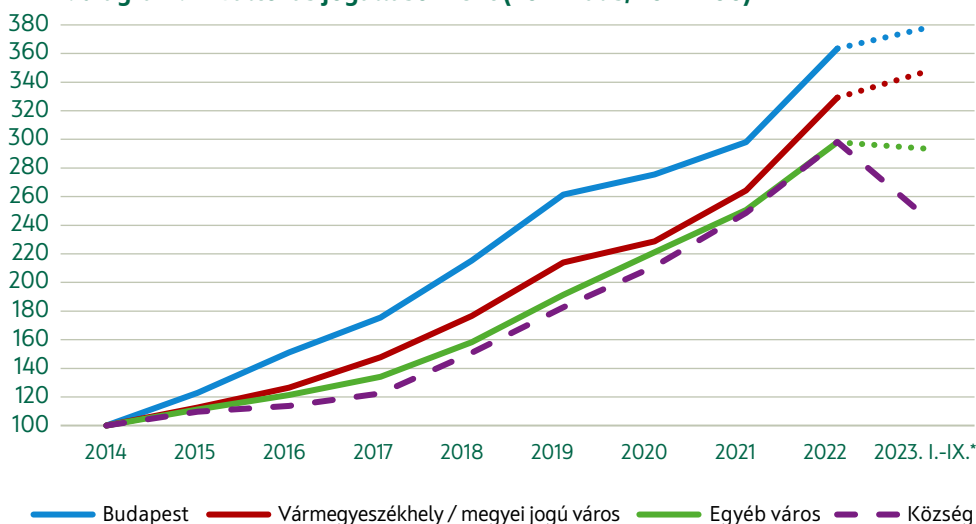
Az árak változását mindig csak azokon a területi egységeken mutatjuk be, ahol mind az elemzésünk készítésének időpontjához **hasonló adatfeldolgozottságú bázisidőszak**, azaz 2022. I.-IX. hónap között, mind az idejéig – egyelőre ugyancsak nem adatteljes – első kilenc hónap (gyakorlatilag azonban **túlnyomóan az első fél év**) folyamán **statisztikai adatpótlás nélkül is megbízható** eredményhez szükséges számú forgalmi adat áll rendelkezésre.

## Bár a forgalom látványosan esett, országosan még nominális áremelkedést láttunk

Nagyot fordult tavaly óta a lakáspiac. A romló gazdasági környezet, a magas infláció okozta reálbér-csökkenés, a megugró hitelkamatok és az általános bizonytalanság hatására a forgalom 2022-es 14%-os visszaesését idén már látványos zuhanás követte. Előzetes adataink alapján, az adásvételek száma a harmadik negyedévig éves összevetésben 31%-kal csökkent. Az első negyedévben látványosabb tranzakciószám-visszaesésre az árszint a megszokott időbeli késéssel, a második három hónapban reagált, amikor az MNB adatai szerint kilenc év után először állt negatív előjel az év/év nominális árindex mutatóban.

Az **1. diagramon** látszik, hogy míg a 2022-es teljes évi átlaghoz képest idén eddig Budapesten és a megyei jogú városokban mérséklődő ütemben, de tovább nőttek az árak, az egyéb városok esetében kisebb, községek esetében viszont meredek árcsökkenés mérhető. Fontos azonban hangsúlyozni, hogy a tranzakciós adatok feldolgozási módszerének sajátosságaiból fakadóan a teljes éves adat ehhez képest még jócskán változhat. Érdemesebb tehát inkább az idei első kilenc hónapot a tavalyi azonos időszakokkal összevetni. Az idei év első három negyedévében a NAV-hoz beérkezett és általunk feldolgozott forgalmi adatok a tavalyinál jóval enyhébb, országos átlagban, éves alapon 12%-os nominális áremelkedést mutatnak, ami az első kilenc havi inflációs adat átlagát tekintve nagyjából 9%-os reálár-csökkenést jelent. Mivel 2022-höz képest a fővárosi forgalom csupán 15%-kal esett vissza, szemben a többi jogállás 40–50%-os mutatójával, annak érdekében, hogy a magasabb árú és az összes adásvételből nagyobb részarányt képviselő budapesti adatok ne torzítsák az árindexet, a 2022-es jogállás-összetételt alkalmaztuk az idei évre is. Ez azért is indokolt, mivel idén Budapesten mérhető a legnagyobb ütemű, 13%-os drágulás, melyet 12%-kal a megyei jogú városok követnek. A kisebb városok árszintje átlagosan 8%-kal emelkedett, míg a községekben 1% körüli csökkenés volt egy év alatt. Az elemzésünk fókuszában álló éves összehasonlítás ugyanakkor elfedi a negyedéves ármozgásokat: háromhavi periódusokban vizsgálva, az MNB adatai alapján míg Budapesten és az egyéb városokban lassult az éves áremelkedés üteme az év második negyedében, a községekben gyorsuló áresés volt mérhető. Az előzetes harmadik negyedéves számok ugyanakkor összességében pozitív irányú elmozdulásokat mutatnak.

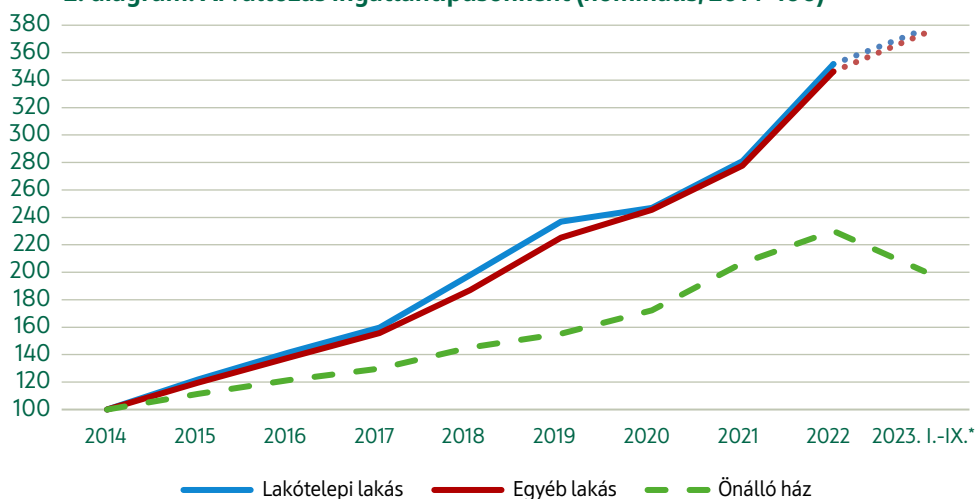
1. diagram: Árváltozás jogállásonként (nominális, 2014=100)



\*A 2023-as adat egyelőre csak előzetes információ. A teljes éves adat ehhez képest még jelentősen módosulhat! (Községi adataink a többi jogálláshoz képest bizonytalanabbak.)

A lakáspiac legutóbbi, hosszan tartó emelkedő ciklusa a lakótelepi lakások felől indult, s országosan itt mehetett végbe a legnagyobb arányú értéknövekedés az elmúlt években. Így mára az eladott lakótelepi lakások országos átlagára meghaladja az 540 ezer (Budapesten a 740 ezer) Ft/m<sup>2</sup>-t. A **2. diagramból** kiderül, hogy a 2014-es bázishoz viszonyítva a lakótelepi lakások eddig átlagosan 277%-os értéknövekedésen mentek keresztül, valamivel meghaladva az egyéb társasházi lakások 274%-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 15%-kal drágultak egy év alatt, valamelyest elmaradva az egyéb lakások áremelkedési ütemétől. Az önálló házak átlagára jelenleg országosan 239 ezer Ft/m<sup>2</sup>.

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

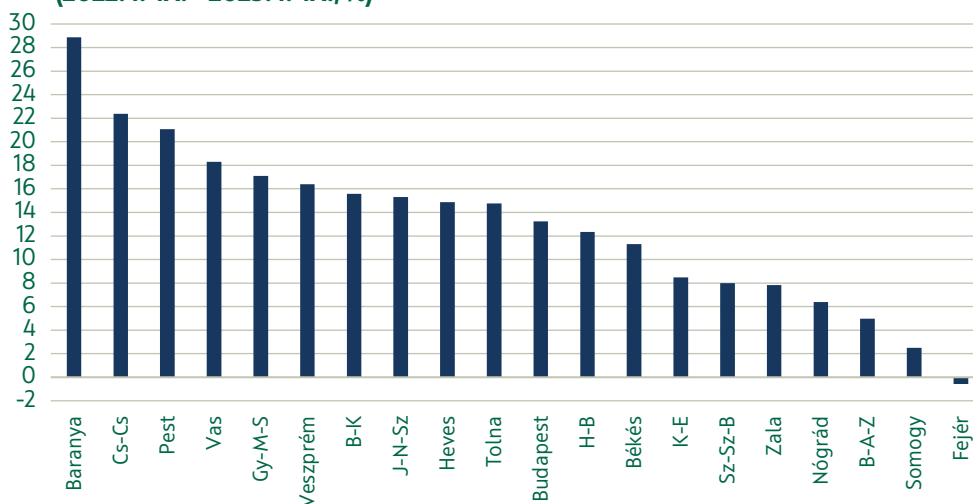


\*A 2023-as adat egyelőre csak előzetes információ. A teljes éves adat ehhez képest még jelentősen módosulhat! (A községi lakásállomány döntő részét adó önálló házas adataink a többi típushoz képest bizonytalanabbak.)

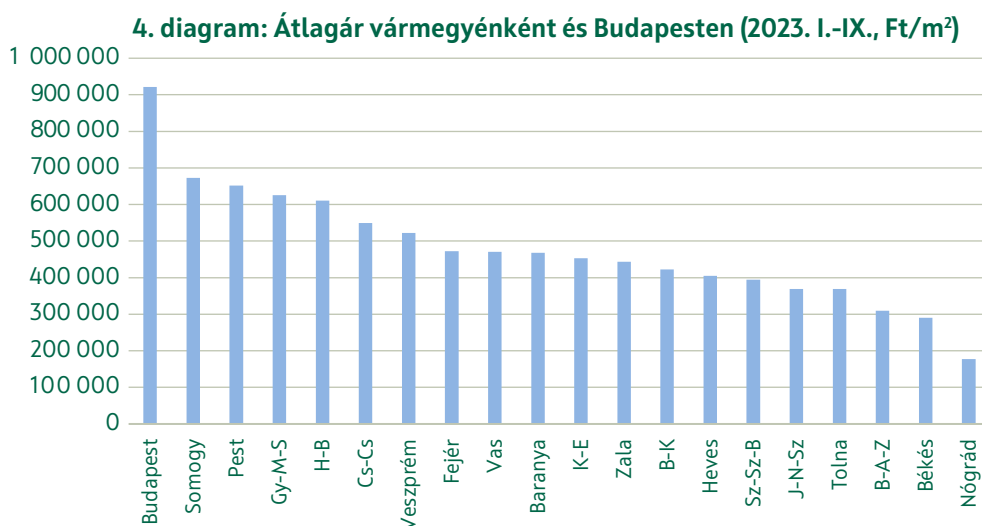
## A drágább, jobb minőségű ingatlanok irányába tolódott a forgalom

Az OTP Lakóingatlan Értéktérképek hagyományát követve különböző területi szinteken vesszük sorra a lakáspiaci árváltozás és aktuális árszint mutatóit. A 19 vármegye közül idén csak Fejérben csökkent minimálisan az eladott lakóingatlanok átlagára (ld. **3. diagram**). A jelenlegi kedvezőtlen piaci környezetben talán meglepőek lehetnek a szinte egységesen pozitív értékek, ugyanakkor hangsúlyozzuk, hogy az adatok az eladott lakóingatlanok összesített árváltozását mutatják, és pont a jelenlegi helyzetben nő a jobb minőségű, energetikailag korszerűbb és így drágább ingatlanok iránti kereslet, melyek így nagyobb részesedéssel bírnak az eladási összetételben. Emellett a kevésbé ár- és hitelérzékeny vevők vélhetően nagyobb értékű vásárlásai is hatással vannak a statisztikákra. Az áremelkedési rangsor élén, 29%-os növekedéssel Baranya vármegye áll, amely 2022-ben is a dobogó tetejét foglalta el, így itt szűk két év alatt 50%-kal drágább lett az átlagár. 20%-ot meghaladó mértékben nőtt az eladott lakóingatlanok átlagára emellett még Csongrád-Csanád és Pest vármegyében. A legkevesbé dráguló Somogyban és Borsod-Abaúj-Zemplénben 3-5%-kal magasabb áron keltek el a lakóingatlanok idén eddig, mint egy éve.

3. diagram: Árváltozás vármegyénként és Budapesten (2022. I.-IX. - 2023. I.-IX., %)



Az átlagár ranglista élbolyában tavaly óta kis változás történt. Budapesttel (922 ezer Ft/m<sup>2</sup>) természetesen nem számolva immár negyedik éve Somogy a legdrágább vármegyénk (673 ezer Ft/m<sup>2</sup>), ám a dobogó harmadik fokára – Pest után, Hajdú-Bihart megelőzve – most Győr-Moson-Sopron került (ld. **4. diagram**). A félmilliósi limitet még Csongrád-Csanád és Veszprém lépi át. (Fontos megjegyezni, hogy az éves adatok teljessé és véglegessé válásával ez a rangsor utólag még módosulhat.) A legolcsóbb hagyományosan Nógrád vármegye, 177 ezer Ft/m<sup>2</sup> átlagárral, emellett még Békés marad a 300 ezres szint alatt. Az eladott ingatlanok országos átlagára az év első három negyedében 698 ezer – Budapesttel nem számolva 455 ezer – forint volt négyzetméterenként.

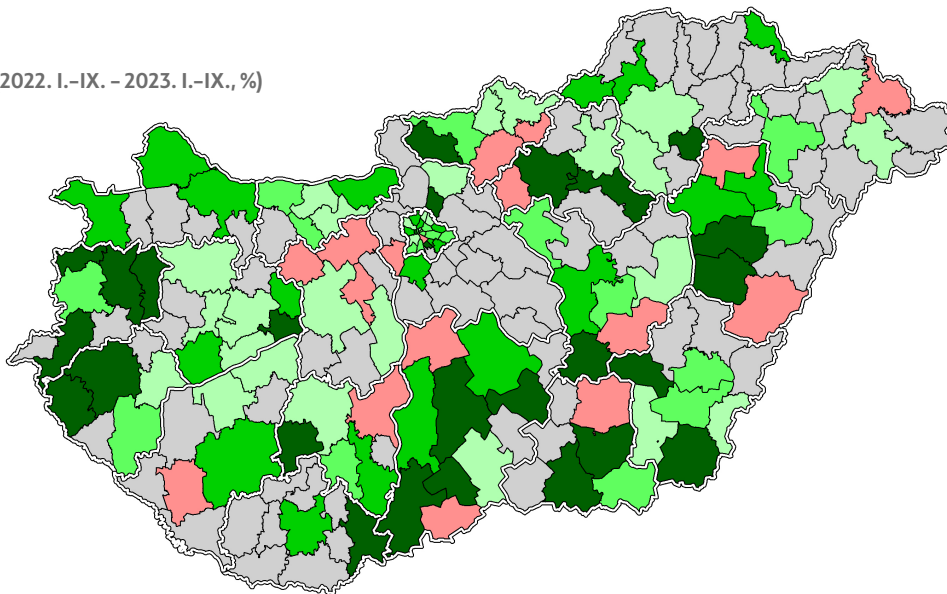
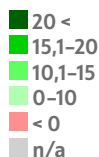


## Egymillió forint felett a legdrágább vidéki járások átlagára

A járási szintű árváltozást a szemléletesség kedvéért tematikus térképen ábrázoltuk (ld. **1. térkép**). A budapesti kerületekkel együtt 197 járásból 118 esetében végeztük el az éves összehasonlítást, ott, ahol mind a bázisév 2022, mind pedig 2023 első kilenc hónapjában legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás történt, így nem volt szükség statisztikai adatpótlásra az elemzés során. A 118 járásból mindössze **17-ben (14%) csökkent az eladott lakóingatlanok átlagára** (ld. piros színezés). Ezek nagyjából egyenletesen szóródnak az ország területén, csak Fejér vármegye északi részén, illetve Nógrád és Heves határán látszik sűrűsödés.

### 1. térkép

Járási árváltozás (2022. I.-IX. – 2023. I.-IX., %)



n/a: nem volt legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás mind 2022, mind 2023 első kilenc hónapjában

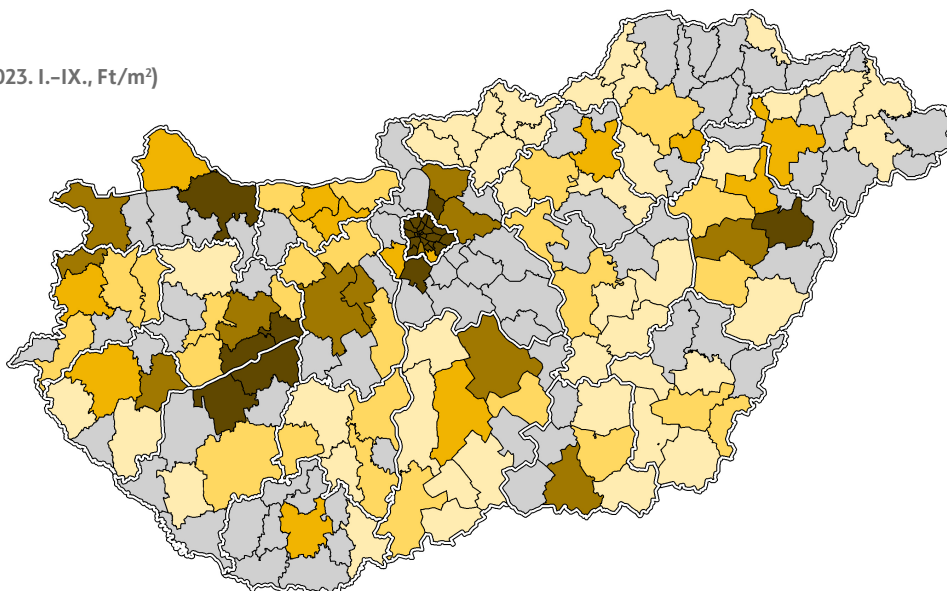
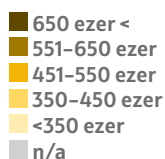
**27 járásban nőtt 20%-ot meghaladó mértékben az átlagár** (ld. sötétzöld színezés), ebből 4–4 Vas és Bács-Kiskun vármegyében található. Négy év után ismét van budapesti kerület (az I. és a XX., éppen 20% felett) ebben, a legmeredekebb árnövekedést jelző kategóriában, a vármegyeszékhely központú területi egységek közül pedig a Szegedi és a Zalaegerszegi járás tartozik ide.

A **2. térkép** a 2023 első három negyedévében a NAV által regisztrált eladott lakóingatlanok átlagárát mutatja járásonként. Az a 122 járás került színezésre, ahol idén eddig legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás történt (Budapestet nem számítva is átlagosan 69 volt, tehát az adatok megbízhatósága jónak mondható), így nem volt szükség statisztikai adatpótlásra. **29 járás átlagára haladja meg a 650 ezer forintos szintet** (ld. sötétbarna színezés), s ebből kilencben egymillió feletti a limit. A legdrágább vidéki térségek az 1., 6. és 9. helyen álló **Balatonalmádi, Fonyódi és Siófoki járás**, mindegyik egymillió Ft/m<sup>2</sup> feletti átlagértékekkel. A legfelső árkategóriába a XXI. és a XXIII. kerület kivételével a **budapesti kerületek, Balaton-parti és Pest vármegyei járások, valamint a Debreceni és a Győri járás** kerültek bele.



## 2. térkép

Járási átlagár (2023. I.-IX., Ft/m<sup>2</sup>)



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

Az elemzéshez megfelelő forgalmú járások közül három átlagára marad 100 ezer Ft/m<sup>2</sup> alatt, s további 38 nem éri el a 350 ezres limitet (ld. világosbarna színezés). Ezek hét kivétellel a Dunától keletre találhatóak, a legtöbb, hat darab Nógrád (a vármegye egésze), illetve 5-5 Borsod-Abaúj-Zemplén és Bács-Kiskun vármegyében. A főváros nélkül számított 455 ezres vidéki átlagos négyzetméterárhoz a Tiszaújvárosi járás áll legközelebb.

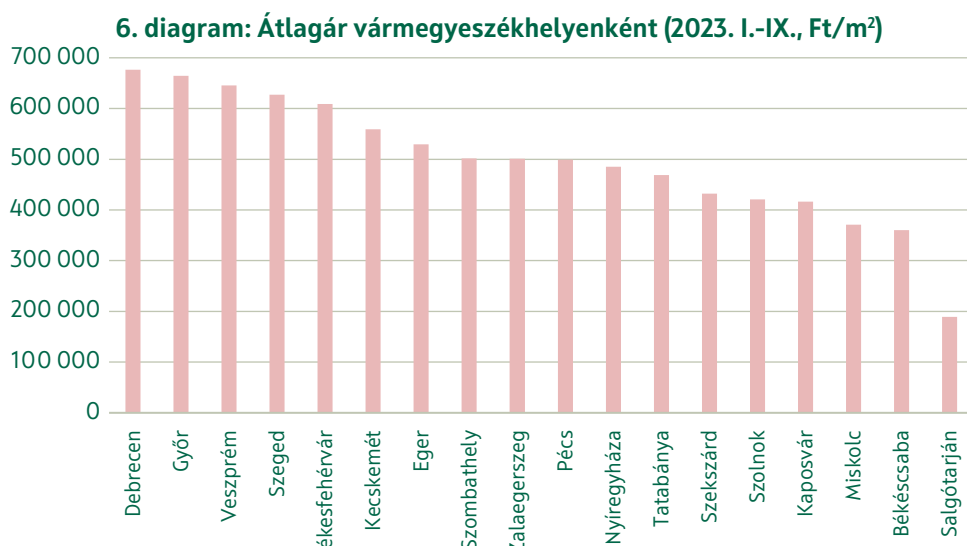
## Újra Debrecen a legdrágább vármegyeszékhely

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 Zalaegerszeg drágult legnagyobb ütemben, 24%-kal.** A másik két dobogós, Szeged és Szombathely áremelkedési üteme 19-22% közötti. A sor túlvégén Salgótarján áll, ahol **mindössze 1%-kal drágábban** keltek el idén eddig a lakóingatlanok, mint egy évvel korábban. 10% alatti áremelkedéssel még Veszprém, Székesfehérvár, Tatabánya, Miskolc és Eger szerepelnek.

5. diagram: Árváltozás vármegyeszékhelyenként (2022. I.-IX. - 2023. I.-IX., %)

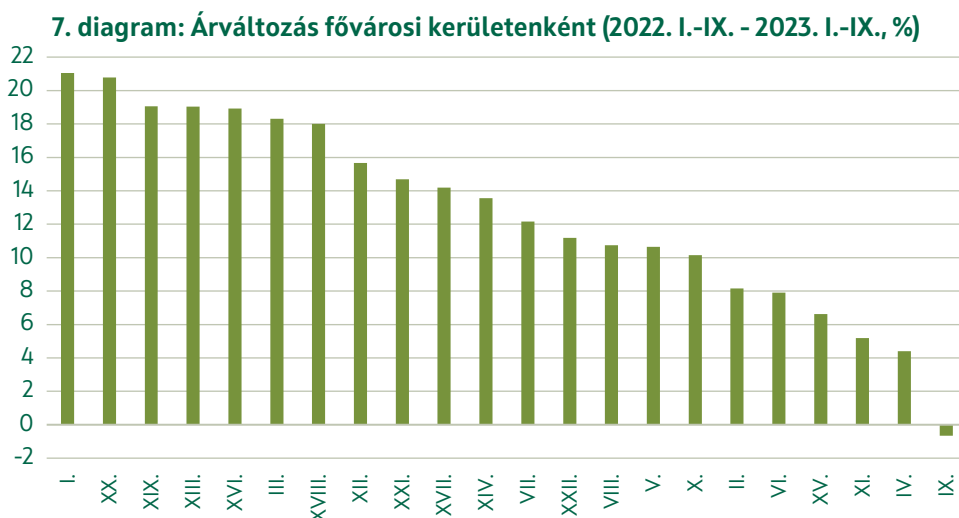


Az idei évben eddig kialakult átlagárakat bemutató **6. diagram** alapján tavalyhoz képest az élbolyban látványos változás történt. Veszprém csak egy évig állt az élen, s két helyet visszacsúszva Debrecen váltotta 676 ezer Ft/m<sup>2</sup>-rel. Győr 665 ezerrel a második, míg Veszprémben 646 ezer forint az átlagos fajlagos ár. Emellett még Szeged és Székesfehérvár lépi át a hatszáz ezres szintet. Salgótarján továbbra is messze lemaradva a sereghajtó 189 ezer forintos értékkel.



## Már a kerületek negyedében meghaladja az átlagár az egymillió forintot

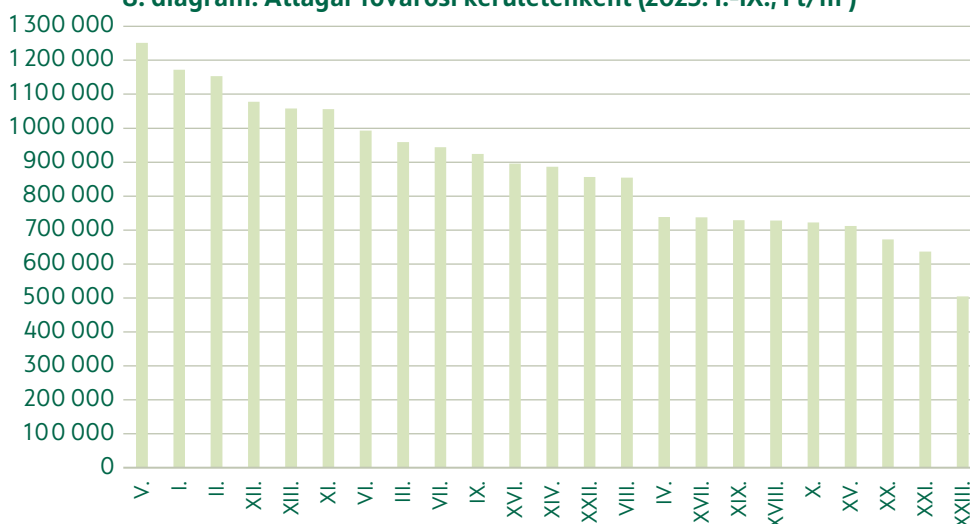
A fővárosi kerületek árváltozás rangsorára pillantva (ld. **7. diagram**, ahol a XXIII. kerület adathiány miatt nem szerepel), 21%-os drágulással két nagyon eltérő karakterisztikájú kerület, az egyik ledrágább, magas presztízsű budai I. és a legolcsóbbak közé tartozó dél-pesti XX. ugrík ki. Technikai jellegű magyarázatot erre nem találunk, hiszen se a forgalmi volumenükben, se annak összetételében (pl. nagy újlakásprojekt átadása) nincs jelentős változás a tavalyi évhez képest. A sorrend végén, egyedülként minimális, 1%-os árcsökkenéssel a IX. kerület áll. Emellett még a IV. kerületben marad 5% alatt a drágulás üteme.



A XXIII. kerület nélkül, mivel ott nem volt legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás 2022 első kilenc hónapjában.

Míg két éve még csak az V. kerület lépte át az egymillió forintos átlagárat, az idei év első kilenc hónapjának statisztikája alapján immár öt másik kerület, az I., II., XII., XIII. és a XI. is e limit fölé jutott (ld. **8. diagram**). Ugyanakkor továbbra is a főváros V. kerülete vezet a budapesti árrangsort 1,252 millió forintos átlagos négyzetméterárral. A lista végén immár hagyományosan Pest peremi városrészek találhatók. A XX. és XXI. kerületben az átlagár-szint 640–670 ezer Ft/m<sup>2</sup> között, a XXIII.-ban pedig éppen 500 ezer Ft/m<sup>2</sup> felett marad.

8. diagram: Átlag fővárosi kerületenként (2023. I.-IX., Ft/m<sup>2</sup>)



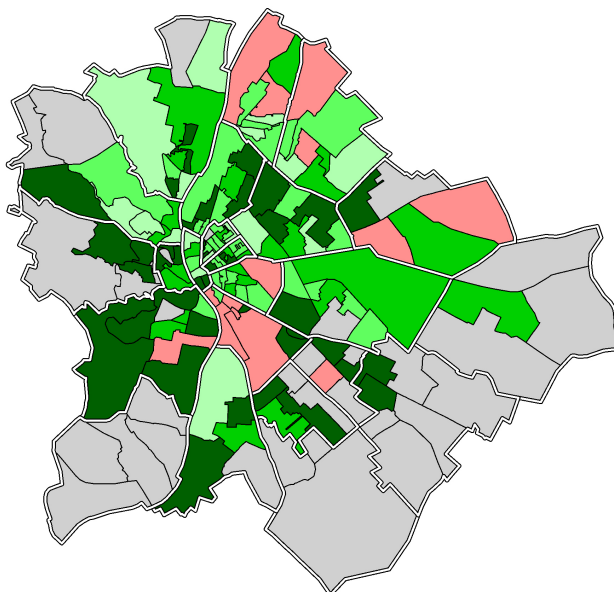
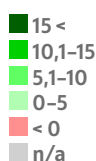
## Bőven 900 ezer forint felett az átlagos budapesti négyzetméterár

A budapesti irányítószám-szintű árváltozást a **3. térképen** ábrázoltuk. A 161 irányítószám-körzetből 128 esetében végeztük el az éves összehasonlítást, ott, ahol mind a bázisév 2022, mind pedig 2023 első kilenc hónapjában legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás történt, így nem volt szükség statisztikai adatpótlásra az elemzés során.

**17 körzetben legalább 20%-kal nőttek az árak** egy év alatt, s még további 21-ben 15% feletti az árváltozás mértéke (ld. sötétzöld színezés). Az adattisztítás utáni teljes adatbázist nézve, egy év alatt **50% felett drágult a 1011-es és a 1161-es körzet**, azaz az I. kerületi Vízivárosi része, illetve a XVI. kerületi Rákosszentmihály. Ugyanakkor míg az előbbi igen csekély forgalmú körzet, ahol már néhány átlagnál nagyobb értékű ingatlaneladás érezhető hatással van az árszint alakulására, az utóbbinál pedig ehhez nagy számú új lakás eladás is adódik, ami tovább torzítja az éves elmozdulások mértékét. Ezért korrektebb, ha **csak a rendre százas nagyságrendű forgalmat elérő és egyenletes újlakás-kínálattal rendelkező városrészekre szűkítjük** vizsgálatunkat; ez alapján a **1135-ös körzet (XIII. kerület, Angyalföld egy része) drágult legjobban, 23%-kal**. Árcsökkenést **13 irányítószám-körzetben** jegyezhetünk fel (ld. piros színezés), ebből csak egyetlen egy található a budai oldalon. A IX. kerületben viszont négy körzet esik ebbe a kategóriába.

### 3. térkép

Bp. IRSZ árváltozás  
(2022. I.-IX. - 2023. I.-IX., %)



n/a: nem volt legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás mind 2022, mind 2023 első kilenc hónapjában

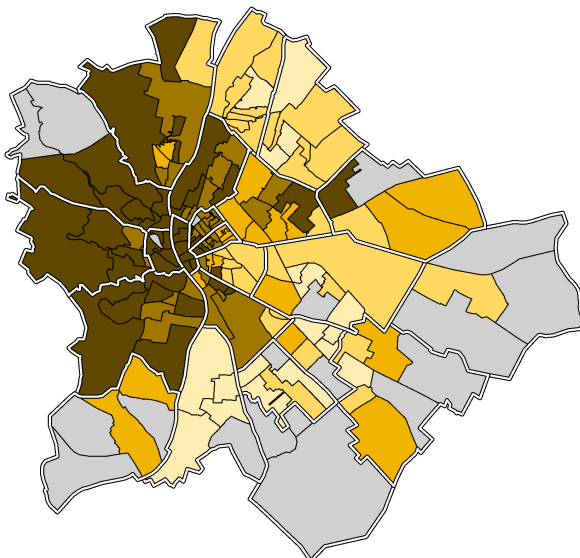
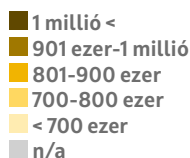
A **4. térkép** annak a 141 irányítószám-körzetnek az átlagárát mutatja, ahol 2023-ban eddig legalább tíz (átlagosan így is 54) értékelhető adattartalmú eladás történt. Az egy évvel ezelőtti húsz után immár **43** – továbbra is jellemzően kis-közepes forgalmú – **körzetben lépi át az egymilliós szintet az átlagos négyzetméterár**, ebből 24 budai és 19 pesti



(ld. sötétbarna színezés). 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 rangsort is vezető **1011-es körzet** (I. kerület, Víziváros) a legdrágább, 1,45 millió forinttal. A százas nagyságrendet elérő forgalmú irányítószám-körzetek közül, ahol új lakóprojektek értékesítése nem befolyásolja az átlagárát, a 1074-es körzet a legdrágább 968 ezer forintos árszinttel.

#### 4. térkép

Bp. IRSZ átlagár  
(2023. I.-IX., Ft/m<sup>2</sup>)



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

700 ezer Ft/m<sup>2</sup> alatti átlaggal 18 körzet található (ld. legvilágosabb színezés). Ezek mind pesti oldaliak, illetve csepeliek; a XXI. kerület mindegyik, adatelemzéshez elegendő tranzakciószámú körzete ide tartozik. A 600 ezer forintos átlagot ezen belül is csak két körzet (1211 és 1212) nem éri el. A budapesti átlagot jelentő 922 ezer Ft/m<sup>2</sup> fajlagos árhoz a 1131-es irányítószám-körzet (XIII. kerület, Angyalföld külső része) áll legközelebb.

## Minden jel szerint jobb év lesz 2024 a lakáspiacon, de gyors kilábalásra nem számítunk

Minden jel arra mutat, hogy a magyar gazdaság 2023 végére maga mögött hagyhatja a recesszió mélypontját, negyedéves összevetésben lassú növekedés indult, csökken az infláció és a kamatszint is. Gyors kilábalás ugyanakkor az ismert kockázatok miatt nem várható, és a lakáspiacon is még 2024-re átnyúló korrekcióval számolhatunk.

A forgalom csökkenése már tavaly megindult, idén azonban nagyobb visszaesés látszik a tranzakciószámban. Továbbra is tartjuk magunkat év elején tett becslésünkhöz, miszerint 2023 egészében, nagyjából egyharmados csökkenéssel 100 ezer körüli adásvétel várható. A visszaeső keresletre reagálva az árak mérséklődése is elindult, ám előzetes adatok alapján azt valószínűsíthetjük, hogy a második negyedévben kilenc év után először kimutatott minimális év/év alapú nominális árcsökkenés csak ideiglenes döccenőként kerülhet utólag elkönnyvelésre. Negyedévről-negyedévre vizsgálva ugyanis lassú árnövekedést látunk, amiben természetesen nagy szerepe lehet az eladási összetétel változásának. Az eleve drágább és idén áremelkedésben is élen álló Budapesten a forgalom az átlagnál kevésbé esett vissza, így az eladási összetételben kapott nagyobb súlya az országos árváltozási mutatóban is megmutatkozik. A jobb minőségű, korszerűbb és energiatakarékosabb otthonok növekvő piacrészesedése szintén magasabb árszinteket feltételez. Nemzetközi példák amúgy is azt mutatják, hogy hosszabb ideig tartó, érezhető mélységű nominális áresés csak nagyobb válságok idején mutatkozik meg. Jelen helyzetben tehát – ha a tisztított, összetétel-hatástól szűrt mutatót nézzük – az aktuális infláció mértékét közelítő reálár-csökkenés vetíthető előre.

Természetesen a lakásépítések is tükrözik a szűkülő piaci lehetőségeket. Az idei első három negyedévben 21%-kal kevesebb épült, mint a tavalyi hasonló időszakban. A jövőbe vetett bizalmat pedig a 43%-kal kevesebb kiadott építési engedély mutatja. Ez alapján úgy becsülhetjük, hogy 2024-ben hét-nyolc éves mélypontra érhetnek a lakás-átadások. Bár a tőkeerős beruházók, ha tehetik, folytatják az építkezéseket, de az értékesítést egyre inkább későbbi stádiumban indítják csak el. A piaci önszabályozás működik tehát, és itt a beruházók az 5%-os lakásáfa érvényesíthetőségének 2028 végéig kitolt határidejével kényelmes haladékokat is kaptak.

Egyelőre bizonytalan, hogy a 2024-ben startoló CSOK Plusz konstrukció tud-e a piacot érdemben megmozdító mértékben javítani az általánosan borús hangulaton. Bár a 3%-os kamattámogatott hitel önmagában is erős hívószó lehet a lakásvásárlást fontolgatóknak, a szerteágazó és szigorú feltételrendszer sokakat elriaszthat. Jövőre mindenesetre már érezhető, de lassú kilábalást várunk, még akkor is, ha az idei év végén nagyobb volumenű előre hozott vásárlásokat generál a még korábbi feltételekkel elérhető támogatási rendszer. Az eladók közül is sokan gondolhatják úgy, hogy az induló támogatás mellett már megéri hirdetni ingatlanjukat. A bővülő kínálat növekvő kereslettel találkozhat tehát, ami leginkább ár stagnálást hozhat, a nominális árcsökkenésnek emiatt is kis esélye van.

Jó hír a sok negatívum között, hogy a lakáspiac túlértékelttségét a gyors bérinfláció stagnáló lakásárak esetén is gyorsan megszüntetheti; ez a folyamat már tavaly év végén el is indult (az országos túlértékelttség az idei év közepén 13%-ra, a budapesti alig 1%-ra csökkent az MNB modellje szerint). A kereslet 2024–2025 fordulójára így akár már az új támogatási elem nélkül is erősödhetne. A fokozatosan csökkenő állampapír-kamatok, a kereslet élénkülésével kis késéssel valószínűsíthetően pozitívba váltó lakásárak és a konstans emelkedést mutató bérleti díjak pedig középtávon újra a lakáspiacra vonzhatják a befektetési célú vásárlók népesebb seregét is.

**Kapcsolatfelvétel:**

**Fischl Ákos** vezérigazgató-helyettes,  
e-mail: [fischla@otpbank.hu](mailto:fischla@otpbank.hu)

**Valkó Dávid** ingatlanpiaci vezető elemző,  
e-mail: [valko.david@otpjzb.hu](mailto:valko.david@otpjzb.hu)

[www.otpjzb.hu](http://www.otpjzb.hu)