



OTP Lakóingatlan Értéktérkép

2025/2

OTP Lakóingatlan Értéktérkép 2025/2

Éven belül hektikusan, de összességében élénken alakul 2025-ben a lakáspiac, melyet az év második felében egyértelműen az Otthon Start Program tematizál. Idén összességében 15–20%-os bővüléssel 150–155 ezres forgalmat várunk, míg az árszint akár 25%-ot meghaladó mértékben nőhet.

Az OTP Lakóingatlan Értéktérkép jelenlegi számában 2025 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. Bár a feldolgozott adatbázis már tartalmaz szeptemberi tranzakciókat, ezek számossága egyelőre csekély, így az akkor indult Otthon Start Program hatását most még nem tudjuk valós piaci adatokon bemutatni.

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. Vizsgálódásainkba **csak a teljes (1/1) tulajdoni hányadot érintő adásvételeket** vontuk be.

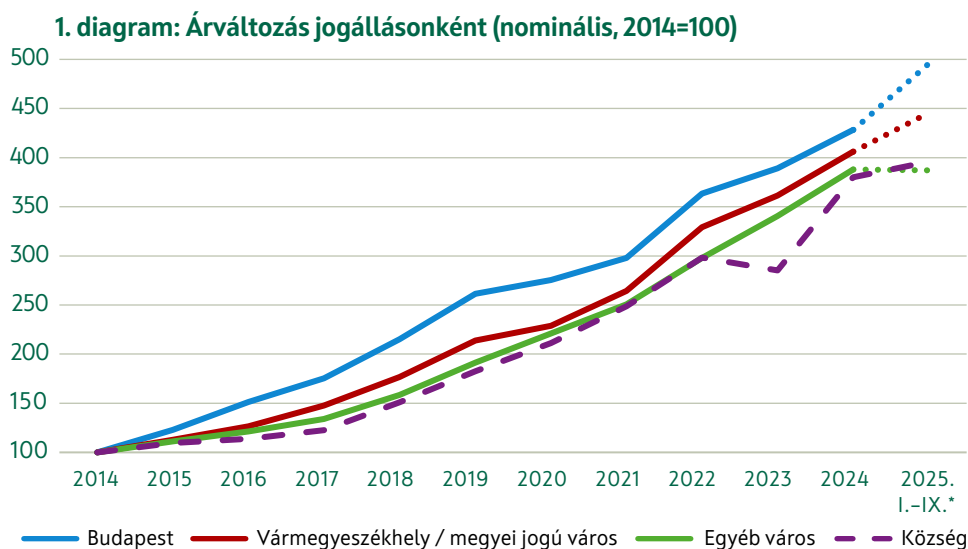
A NAV adatbázis jogszabályi előírásnak megfelelő szűrése és az önálló házak gyakran hiányos – az **elemzésünkben használt fajlagos ár (Ft/m²)** számításához viszont elengedhetetlen – méret adatai miatt a döntően ilyen ingatlanösszetételű **kisebb településekre, és általában a községi jogállásra vonatkozó statisztikáink a legbizonytalanabbak**. A teljes évi adatfeldolgozás a községi jogállásban látható folyamatokat jelentősen módosíthatja majd.

Az árak változását mindig csak azokon a területi egységeken mutatjuk be, ahol mind az elemzésünk készítésének időpontjához **hasonló adatfeldolgozottságú bázisidőszak**, azaz 2024. I.–IX. hónap között, mind az idei – 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.

Az Otthon Start Program hatására 25% körül alakulhat az éves áremelkedés

Összességében élénken, bár éven belül hektikusan alakul 2025-ben a magyar lakáspiac. A kedvező piaci együtt állás (állami ösztönzők, befektetési mozgások) hatására erősen indult az év, melyet tavasz végétől – elsősorban a magas árak miatt – némi lassulás követett. A július elején szeptemberi indulással bejelentett Otthon Start Program a nyári hónapokban élénk készülődést, majd szeptembertől rég nem látott piaci pörgést hozott. Bár a kereslet október végével kissé mérséklődött, az biztos, hogy a vonzó lakástámogatási program hatására, annak hatályban maradásaig nem várható érdemi piaci korrekció. Mindezek alapján, idén összességében mintegy 15–20%-os forgalomnövekedést és akár 25%-ot meghaladó nominális drágulást prognosztizálunk országosan, ami természetesen jelentős eltéréseket mutathat elhelyezkedés, típus, állapot függvényében.

Az 1. diagramon látszik, hogy a kisebb városok stagnálását kivéve, a 2024-es teljes évi átlaghoz képest a többi jogállásban idén eddig nőttek az árak. Fontos azonban hangsúlyozni, hogy a tranzakciós adatok feldolgozási módszerének sajátosságaiból fakadóan a teljes éves adat ehhez képest még jócskán változhat. Az idei év első három negyedévében a NAV-hoz eddig beérkezett és általunk feldolgozott forgalmi adatok a tavalyi ugyanezen időszakokkal összevetve – az összetételhatást mérséklendő, a 2024-es jogállásonkénti forgalmi részarányokra standardizálva – országos átlagban, éves alapon 19,2%-os nominális áremelkedést mutatnak, ami közel 15%-os reálár-növekedést jelent. Az eladási összetétel változása – elsősorban a budapesti forgalomcsökkenés – miatt módosuló forgalmi arányok következtében az egyszerűbb mutató, az országosan eladott lakóingatlanok átlagára kisebb ütemű, 12,2%-os drágulást jelez. Ezen belül jogállásonként a két véglet Budapest 21,8%-os, illetve a kisebb városok 6,4%-os éves árindexe, míg a megyei jogú városok és a községek mutatója 17–19% közötti.

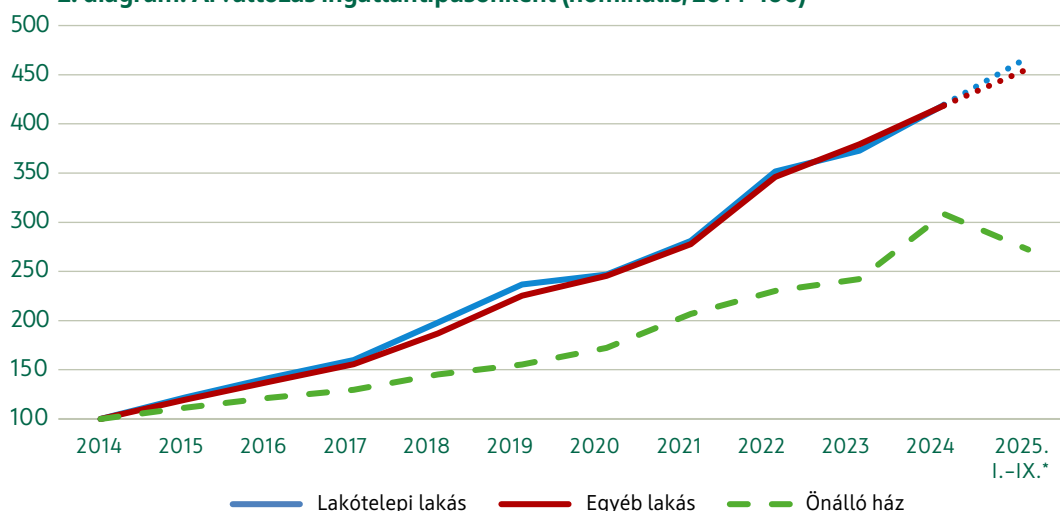


*A 2025-ös adat egyelőre csak előzetes információ. A teljes éves adat ehhez képest még jelentősen módosulhat! (Községi adataink a többi jogálláshoz képest bizonytalanabbak.)

Az elemzésünk fókuszában álló éves összehasonlítás ugyanakkor elfedi a negyedéves ármozgásokat: háromhavi periódusokban vizsgálva, az MNB adatai alapján míg Budapesten és a városokban gyorsult az éves áremelkedés üteme az év második negyedében, a községekben lassuló drágulás volt mérhető. Az előzetes harmadik negyedéves számok – egyértelműen az Otthon Start Program hatására – összességében meredekebb emelkedést mutatnak.

A lakáspiac legutóbbi, hosszan tartó emelkedő ciklusa a lakótelepi lakások felől indult, és országosan itt ment végbe a legnagyobb arányú értéknövekedés az elmúlt években. Így mára az eladott lakótelepi lakások országos átlagára meghaladja a 670 ezer (Budapesten az egymillió) Ft/m²-t. A 2. diagramból kiderül, hogy a 2014-es bázishoz viszonyítva a lakótelepi lakások eddig átlagosan 368%-os értéknövekedésen mentek keresztül, valamivel meghaladva az egyéb társasházi lakások 356%-os drágulási ütemét. A teljes idei éves adat azonban – csakúgy, mint ahogy a jogállásoknál is jeleztük – ehhez képest még jócskán változhat.

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



*A 2025-ös 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.)

26%-kal drágult idén eddig Baranya vármegye

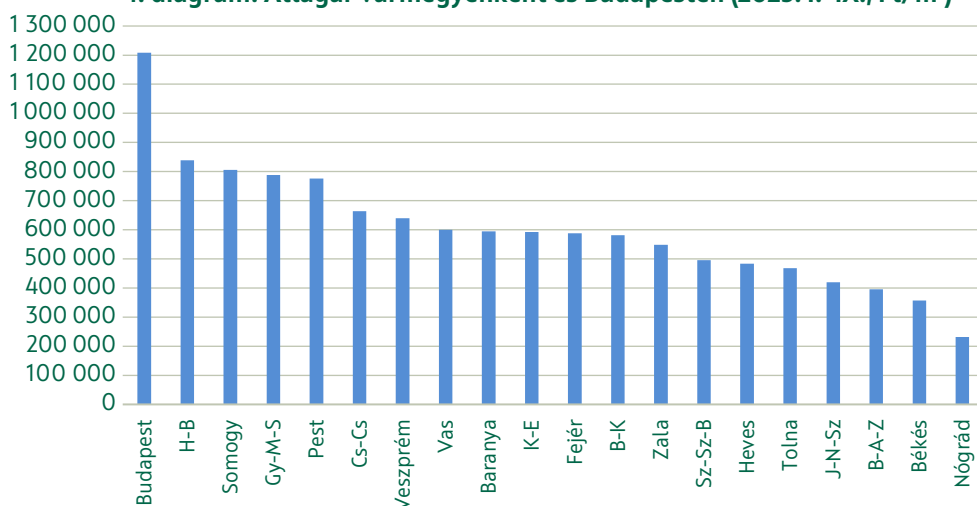
Az OTP Lakóingatlan Értéktérképek hagyományát követve különböző területi szinteken vesszük sorra a lakáspiaci árváltozás és aktuális árszint mutatóit. A 19 vármegye közül idén sem csökkent sehol az eladott lakóingatlanok átlagára (ld. 3. diagram). Az áremelkedési rangsor élén, 26%-os növekedéssel Baranya vármegye áll, s a fővároson kívül 20% feletti még Hajdú-Bihar és Komárom-Esztergom mutatója. A legkevésbé dráguló Somogyban átlagosan alig 5%-kal magasabb áron keltek el a lakóingatlanok idén eddig, mint egy éve. Ennek alapja a tóparti települések eladásokon belüli arányának csökkenése.

3. diagram: Árváltozás vármegyénként és Budapesten (2024. I.-IX. – 2025. I.-IX., %)



Az átlagár ranglista élbolyában tavaly óta jelentős változás, hogy Budapesttel (1,208 millió Ft/m²) természetesen nem számolva, öt év után Somogyot a trónról letaszítva immár Hajdú-Bihar a legdrágább vármegyénk (839 ezer Ft/m²), majd 4-8%-kal lemaradva Somogy, Győr-Moson-Sopron és Pest következnek (ld. 4. diagram). (Fontos megjegyezni, hogy az éves adatok teljessé és véglegessé válásával ez a rangsor utólag még módosulhat.) A legolcsóbb hagyományosan Nógrád vármegye, amely csak tavaly lépte át a 200 ezer Ft/m²-es szintet (jelenleg 231 ezer az átlagérték), emellett még Békés és Borsod-Abaúj-Zemplén marad a 400 ezres limit alatt. Az eladott ingatlanok országos átlagára az év első három negyedévében 849 ezer – Budapestet nem beleszámítva 587 ezer – forint volt négyzetméterenként.

4. diagram: Átlagár vármegyénként és Budapesten (2025. I.–IX., Ft/m²)

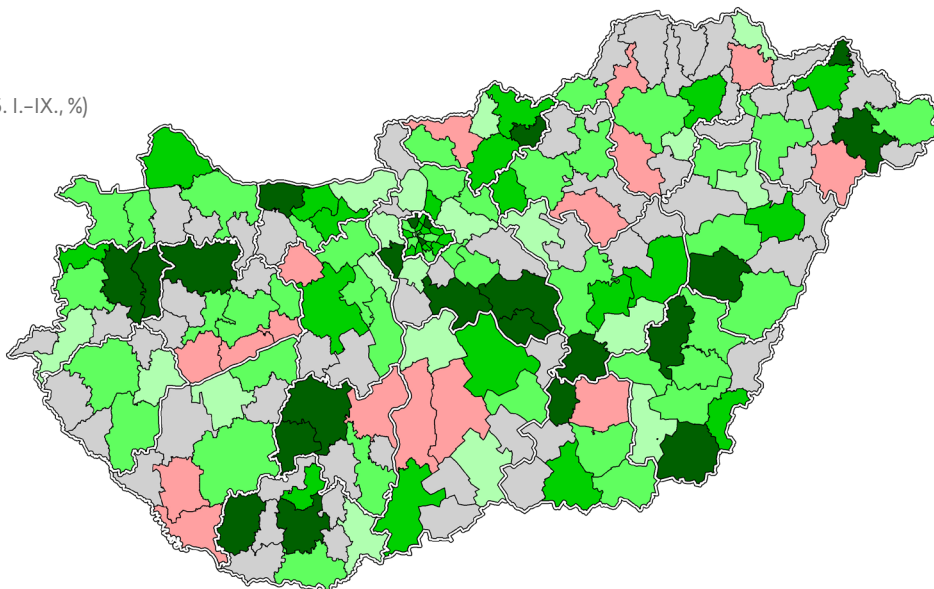
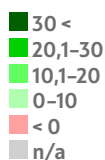


Most először 100 ezer Ft/m² felett minden járásban az átlagár

A **járási szintű** árváltozást a szemléletesség kedvéért tematikus térképen ábrázoltuk (ld. **1. térkép**). A budapesti kerületekkel együtt 197 járásból 136 esetében végeztük el az éves összehasonlítást, ott, ahol mind a bázisév 2024, mind pedig 2025 első kilenc hónapjában legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás történt, így nem volt szükség statisztikai adatpótlásra az elemzés során. A 136 járásból **16-ban (12%) csökkent az eladott lakóingatlanok átlagára** (ld. piros színezés). Ezek közül érdekes a **Balaton északi részén** látható sűrűsödés, darabszámra pedig az **Észak-Magyarországi régióban** van a legtöbb ilyen térség.

1. térkép

Járási árváltozás
(2024. I.–IX. – 2025. I.–IX., %)



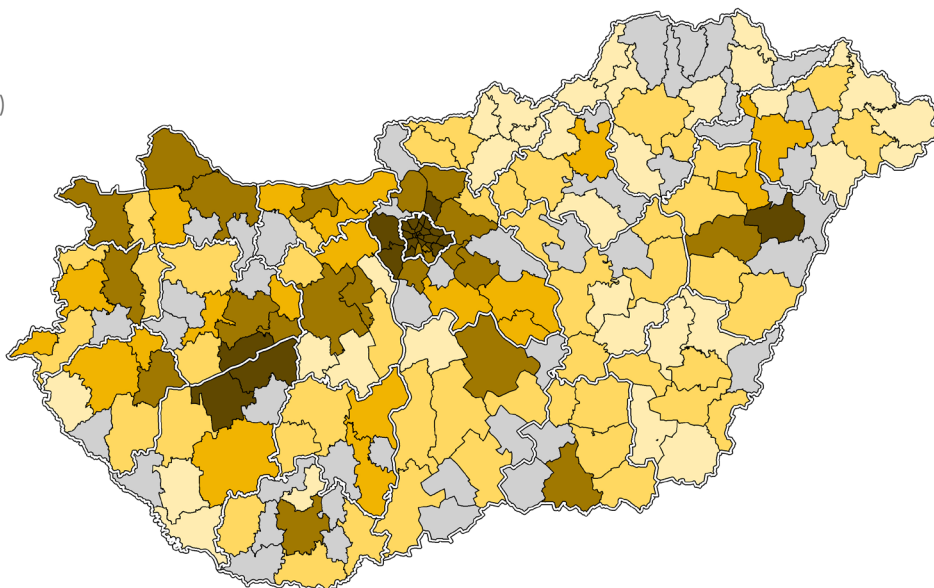
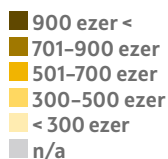
n/a: nem volt legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás mind 2024, mind 2025 első kilenc hónapjában

23 járásban nőtt **30%-ot meghaladó mértékben** az átlagár (ld. sötétzöld színezés). Ebből **négy Pest vármegyében** található, **három pedig fővárosi kerület**, míg a megyei jogú város központú területi egységek közül – a Pest vármegyei Érdin kívül – a Pécsi járás tartozik ide.

A **2. térkép** a 2025 első három negyedében a NAV által regisztrált eladott lakóingatlanok átlagárát mutatja járásonként. Az a 150 járás került színezésre, ahol idén eddig legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás történt (Budapestet nem számítva is átlagosan 84 volt ezekben, tehát az adatok megbízhatósága jónak mondható), így nem volt szükség statisztikai adatpótlásra. **27 járás átlagára haladja meg a 900 ezer forintos szintet** (ld. sötétbarna színezés), s ebből **18-ban egymillió feletti a limit**. A legdrágább vidéki térségek a 7. és 8. helyen álló **Fonyódi és Siófoki járás, 1,33–1,34 millió Ft/m² közötti átlagértékekkel**. A legfelső árkategóriába – a XX., XXI. és XXIII. kerület kivételével – a budapesti kerületek, valamint Balaton-parti és Pest vármegyei járások, illetve a Debreceni járás kerültek bele.

2. térkép

Járási átlagár
(2025. I.–IX., Ft/m²)



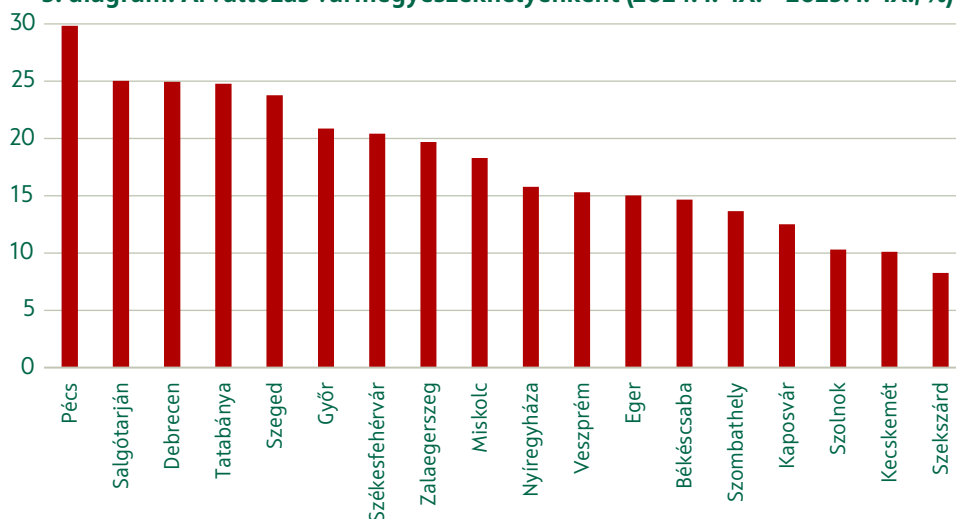
n/a: nem volt legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás 2025 első kilenc hónapjában

Az elemzéshez megfelelő forgalmú **járások közül idén már nincs 100 ezer Ft/m² alatti átlagárú**, ugyanakkor tíz nem éri el a 200 ezres és további 23 a 300 ezres limitet (ld. világosbarna színezés). Ezek hét kivétellel a Dunától keletre találhatók, a legtöbb, hét darab Borsod-Abaúj-Zemplén, illetve hat Szabolcs-Szatmár-Bereg vármegyében. A főváros nélkül számított 587 ezres vidéki átlagos négyzetméterárhoz idén is a Bicskei járás áll legközelebb.

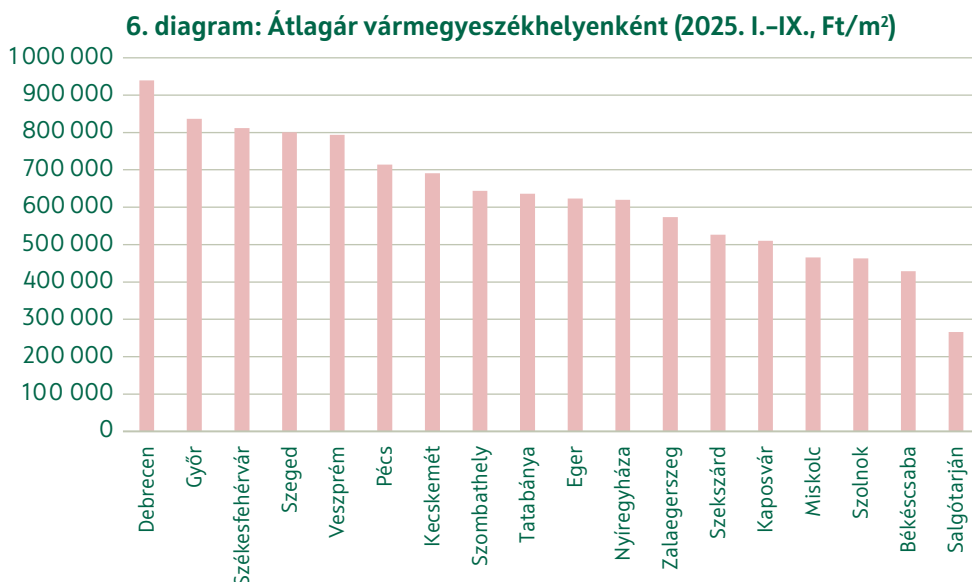
Debrecen árszintje kimagaslik a vármegyeszékhelyek közül

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 Pécs drágult legnagyobb ütemben, közel 30%-kal**. Ezt Salgótarján, Debrecen és Tatabánya követi 25–25%-kal. Salgótarján és Debrecen a 2024-es teljes éves adatok alapján is az élbolyban voltak. A **sor végén Szekszárd áll, ahol 8%-kal drágábban** keltek el idén eddig a lakóingatlanok, mint egy évvel korábban. Árcsökkenést egyik nagyvárosban sem látunk.

5. diagram: Árváltozás vármegyeszékhelyenként (2024. I.–IX. – 2025. I.–IX., %)

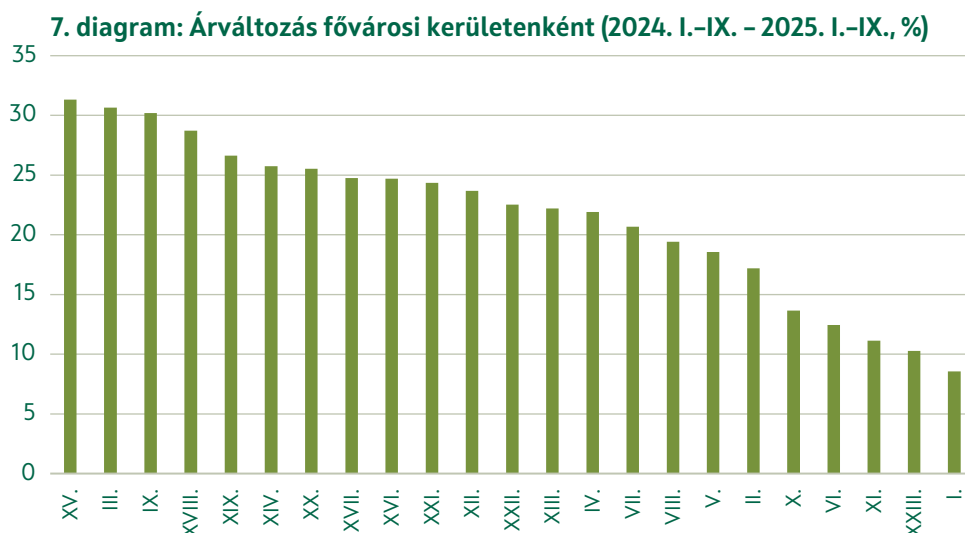


Az idei évben eddig kialakult **átlagárakat** bemutató **6. diagram** alapján a tavalyi teljes éves adatokhoz képest az élbolyban egy jelentősebb változás történt. A **többi nagyvárosnál továbbra is kimagaslóan drágább Debrecen (940 ezer Ft/m²) és Győr (837 ezer Ft/m²) mögött, kettőt előre lépve, a harmadik helyen jelenleg Székesfehérvár áll (812 ezer Ft/m²)**. Emellett még Szeged lépi át hajszállal a nyolcszázazres limitet. **Salgótarján** továbbra is messze lemaradva a **sereghajtó 266 ezer Ft/m²-es átlagértékkel**. A félmillió szint alatt még Békéscsaba, Szolnok és Miskolc vannak.

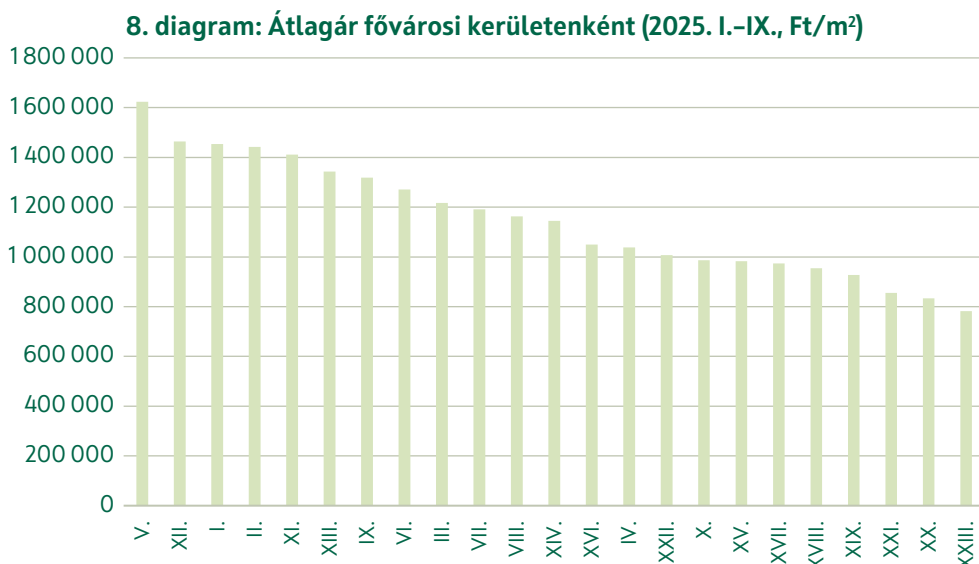


A lakótelepi lakások nagy ütemű drágulása élre repítette a XV. kerületi árváltozási mutatót

A fővárosi kerületek árváltozás rangsorában (ld. **7. diagram**) a XV. kerület áll az élen 31%-kal, melyet csak hajszállal lemaradva a III. és a IX. kerületek követnek. Az átlagérték mögé nézve, az egyedi tranzakciós adatokon egyértelműen látszik, hogy a XV. kerületben a drágulás hátterében a városrész ingatlanforgalmának országosan rekord magas arányát, közel kétharmadát adó **lakótelepi lakások meredek áremelkedése** áll. A III. és IX. kerületben pedig évről-évre nagyjából egyenletes az új lakások forgalmi részesedése, tehát az idei nagy ütemű drágulás hátterében nem ezek nagyobb piaci aránya, hanem az árszint természetes alakulása áll. **Az átlagár egyik kerületben sem csökkent idén, a legkisebb mértékű, 9%-os emelkedés az I. kerülethez köthető.**



Míg négy éve még csak az V. kerület lépte át az **egymillió forintos átlagárát**, az idei év első kilenc hónapjának statisztikája alapján immár összesen **15 kerület jutott e limit fölé** (ld. **8. diagram**). Ugyanakkor továbbra is **a főváros V. kerülete vezet a budapesti árrangsort 1,62 millió forintos átlagos négyzetméterárral**, és még a XII., I., II. és XI. árszintje lépi át az 1,4 milliót. A lista végén immár hagyományosan Pest peremi városrészek találhatók. Ismét a XXIII. kerület a legolcsóbb, csak itt marad 800 ezer Ft/m² alatt az átlagár.

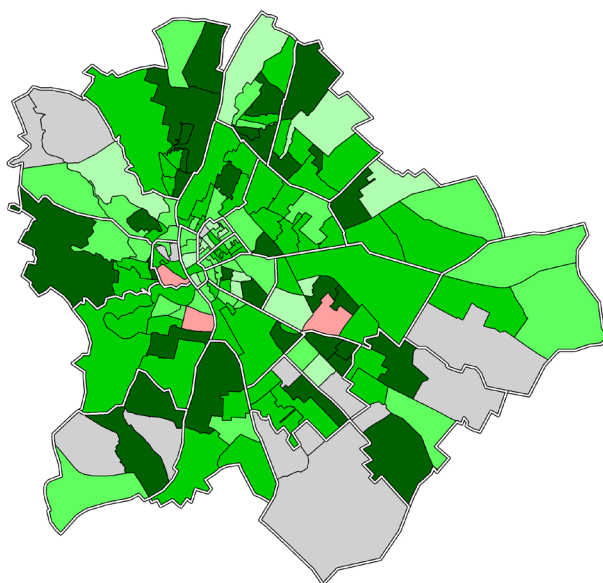
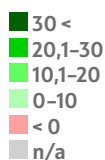


Kétmillió forint felett a legdrágább budapesti irányítószám-körzet fajlagos átlagára

A budapesti irányítószám-szintű árváltozást a **3. térképen** ábrázoltuk. A 161 irányítószám-körzetből 146 esetében végeztük el az éves összehasonlítást, ott, ahol mind a bázis év 2024, mind pedig 2025 első kilenc hónapjában legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás történt, így nem volt szükség statisztikai adatpótlásra az elemzés során. **Hat körzetben legalább 40%-kal nőttek az árak** egy év alatt, s még további 25-ben 30% feletti az árváltozás mértéke (ld. sötétzöld színezés). Az adattisztítás utáni teljes adatbázist nézve, egy év alatt **65%-kal drágult a 1121-es körzet**, azaz a XII. kerület kiterjedt, több városrészt is magában foglaló, legmagasabban fekvő területe, ahol az utóbbi években **számos új lakóprojekt** indult, és az idei eladásokat ezek gyakran 3 millió Ft feletti m²-ára torzíthatja. Nem mondható el ez viszont a **40% feletti áremelkedést elkönnyvelő 1155-ös, 1202-es, 1161-es, 1156-os és 1033-as körzetekről**, ahol vagy nem is épül új társasház, vagy ha igen, az új lakások aránya nem változott tavaly óta, így itt az **árnövekedés szerves piacfejlődés eredménye. Árcsökkenést mindössze három irányítószám-körzetben** jegyezhetünk fel (ld. piros színezés). A 1016-os és 1117-es körzetek esetében a 4-6%-os mérséklődésben a forgalom általános visszaesése és a darabszámra kevesebb új lakás eladása is hangsúlyos ok, míg a 1103-as körzet 10%-os áresését ilyen torzító tényezők nem befolyásolták.

3. térkép

Bp. IRSZ árváltozás
(2024. I.–IX. – 2025. I.–IX., %)

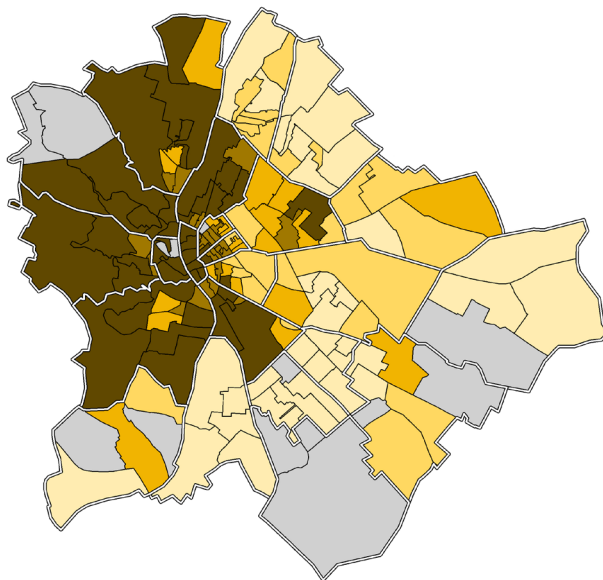
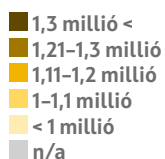


n/a: nem volt legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás mind 2024, mind 2025 első kilenc hónapjában

A **4. térkép** annak a 147 irányítószám-körzetnek az átlagárát mutatja, ahol 2025-ben eddig legalább tíz (átlagosan így is 54) értékelhető adattartalmú eladás történt. Az egy évvel ezelőtti 66 után immár **113 körzetben lépi át az egymillió** **sztintet az átlagos négyzetméterár**, ebből 43-ban az 1,3 milliós limitet is (ld. sötétbarna színezés), nagyjából fele-fele arányban a budai és a pesti oldalon. Noha az V., illetve az elégséges forgalmú körzeteinek adatai alapján az I. és II. kerület egésze ebbe a kategóriába tartozik, nem ezekben kell keresni az élvonalas irányítószámot. Az idén eddig eladott lakóingatlanok adatai alapján ugyanis az áremelkedési rangsort is vezető **1121-es körzet a legdrágább, 2,14 millió forinttal**. A legalább **ötvenes forgalmi nagyságrendet elérő** irányítószám-körzetek közül, ahol új lakóprojektek értékesítése nem befolyásolja az átlagárát, a **1061-es körzet (Belső-Terézváros)** a legdrágább 1,54 millió forintos árszinttel.

4. térkép

Bp. IRSZ átlagár
(2025. I.–IX., Ft/m²)



n/a: nem volt legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás 2025 első kilenc hónapjában

Egymillió Ft/m² alatti átlaggal 34 körzet található (ld. legvilágosabb színezés). Ezek közül csak egy, az 1225-ös budai oldali; a XIX., a XXI., illetve az átlagszámításhoz elégséges forgalmú körzetei alapján a XVII. és a XX. kerület egésze ide tartozik, míg a vélhetően ugyanide sorolható XXIII. kerület egyik körzetében sincs megfelelő adatmennyiség. A 700 ezer forintos átlagot ezen belül is csak egy körzet, a 1103-as nem éri el. A **budapesti átlagot jelentő 1,208 millió Ft/m²** fajlagos árhoz a 1111-es irányítószám-körzet (XI. kerület, Lágymányos) áll legközelebb.

Az Otthon Start Program tematizálja a lakáspiacot

Éven belül hektikusan, ám összességében élénken alakul idén a lakáspiac. Az **alacsonyabb hitelkamatok**, a **számos új támogatási forma**, illetve az **állampapírokból és ÖNYP számlákról lakáscélra felhasznált új pénzforrások meg-alapozták az év eleji optimizmust**. A kezdeti szárnyalás **tavasz végén fékezésbe váltott**, elsősorban a magas árak szabtak gátat a további pörgésnek. Ebben a visszafogott piaci környezetbe érkezett július elején a szeptembertől bevezetni tervezett **Otthon Start Program** híre, ami augusztus végéig szezonon kívül **rég nem látott érdeklődés** volument generált. Az eredeti tervek alapján még számos korlátozást tartalmazó konstrukció később több lépésben egyre kedvezőbbé vált, így valóban **széles kör veheti fel a kedvező, 3%-os támogatott hitelt** saját célra vagy befektetésnek ingatlant vásárolva. Ennek megfelelően szeptemberben felrobbant a kereslet, több éves **rekordforgalom** zajlott, míg **hitelkihelyezésben** ez az év utolsó hónapjaiban volt lekövethető. A **kedvező konstrukció fennmaradásáig csak kisebb kilengésekre számítunk**. Bár október végével némi megtorpanás látszódott, **2026 első negyedéve ismét erősebb lehet**, ahogy a kínálat is látványosan bővül majd az Otthon Start Program keretei közt megépülő új lakások tömegével országshoz.

A program várható hatása rövid távon látványos lehet, kérdés azonban, hogy hoz-e tartós változásokat a piaci indikátorokban, a fő statisztikai mutatókban? Nézzük a lakáspiaci hatásokat, melyek egy része már rögtön az első hónapokban lekövethető volt, míg mások később jelennek meg a hivatalos statisztikákban:

- Nem kétséges, hogy az Otthon Start hatására **kiugró tranzakciós volumenek** születnek majd. Az utolsó hónapok pörgését figyelembe véve, **idén összességében 150–155 ezres adásvételt várunk**. A jelenlegi vonzó hitelkondíciók fennállása mellett ugyanakkor benne lehet az **évesített 180–200 ezres darabszám** is a piacon. Egyenletes forgalmat feltételezve ez alsó hangon 45 ezer db körüli negyedéveket jelent. Utoljára 2022 első fél évében láttunk ezt közelítő (39–43 ezres) adatokat, amikor a 2,5%-os, ám csak energiahatékony új ingatlanokra felvehető Zöld Otthon Program pörgette a keresletet. Visszafelé haladva 2021 első két negyedéve hozott 44–45 ezres számokat, azt megelőzően pedig a Falusi CSOK 2019 közepi bevezetése stabilizálta a megelőző időszak 41–42 ezres tranzakciószámait úgy is, hogy az ugyanekkor indult MÁP Plusz tömegével csábította el a befektetőket. Bár szakmán belül az a megélés, hogy a különféle állami támogatások, az állampapír-hozamok alakulása, és általában a gazdasági környezet hullámai hektikusan mozgatják a lakáspiaci forgalmat, az elmúlt tíz – már lezárt tranzakciós adatú – év negyedéves volumeneinek minimuma és maximuma között éppen (csak) kétszeres különbség van: 23,5 ezer vs. 45,5 ezer. A negyedév/negyedév változások minimuma tíz év távlatában -28%, a maximuma pont ennek kétszerese, +56% volt. Mivel az **Otthon Start Program** hatására tömeges előre hozott vásárlások történnek, annak **esetleges jövőbeli megszüntetése, vagy a feltételek esetleges drasztikus szigorítása** rekordmértékű, 50% körüli visszaesést is hozhat majd az addigra felpörgött forgalomhoz képest. **A 2026-os összesített lakáspiaci tranzakciószám így eredményezhet két évtizedes csúcsot, de akár szűk másfél évtized harmadik legkisebb volumenét is.**
- A kereslet megugrását leköveti a **kinálat bővülése**. Az Otthon Start feltételeknek megfelelő lakóingatlanok tulajdonosai potenciális eladó szerepükben már rég érezhették biztosabban, hogy **most jött el az idő az eladásra**. Az akár kihasználatlanul álló, bármi okból nem megfelelő paraméterű, vagy nem a vártak megfelelő bevételt termelő kiadott lakások nagy számban piacra kerülhetnek.
- A **3%-ban maximált hitelkamat még mindig alacsonyabb, mint a már jó ideje csökkenő**, jelenleg országosan leginkább **nettó 4–6% között szóródó bérleti hozamszint, így – további értéknövekedéssel is kalkulálva – a saját céllal vásárlók mellett várhatóan befektetési céllal is nagy számban élnek majd a lehetőséggel**. Mivel nálunk már-már történelmi hagyománya van a lakásnak, mint befektetési terméknek, hosszú távon nem várható az ilyen célú vásárlások országosan jelenleg nagyjából egynegyedes arányának drasztikus csökkenése. Még akkor sem, ha logikusan levezethető, hogy az Otthon Start segítségével **sok jelenlegi bérlet is inkább saját tulajdont szerez**, amivel nem mellesleg a magyar **lakástulajdonlás közel 92%-os, EU-s szinten dobogós aktuális aránya tovább nőhet**. A bérleti kereslet csökkenése mellett a **bérleti kínálat ugyanakkor bővíülhet, ami gátja lehet a bérleti díjak újra növekedésnek indulásának**, a várható áremelkedéssel együtt tovább erodálva a bérleti hozamokat.
- A felpörgő kereslet hatására az **árak emelkedése garantált**. Már nyár vége óta látványosan **nivellálódnak az Otthon Start jogosultság árplafonja közelében az árszintek**, eltüntetve a korábbi regionális különbségeket. Az **olcsóbb régiók, települések vagy termékek ára** az alacsonyabb bázisról **nagyobb ütemben nő**, míg a másfélmilliót kissé meghaladóké ezen jogosultsági limit alá csökken. Ez megfigyelhető például a fővárosi panelpiacon az olcsóbb és drágább kerületek között, miközben ugyanakkor a **budapesti „tömegpiac” újlakás-árszintje érezhetően fékezett**, növelve a kedvező hitellehetőséget kihasználni vágyók lehetőségeit. Mivel a lakáspiaci forgalom nagy átlagban 95% körüli többsége használt lakás, az **összesített árszint mozgását** az itt eladóként megjelenő, **százvezres nagyságrendű magánszemély diktálja**, akik közül az Otthon Startra jogosult lakást értékesítők **tömegesen szabnak magasabb árat, ha a kereslet drasztikus élénkülését tapasztalják**, amivel az árszint általános emelkedéséhez járulnak hozzá. Bár nehéz az összes többi körülményt figyelmen kívül hagyva, tisztán csak a bevezetett támogatás hatására szűkítve elemezni az árváltozást, korábbi példákból kiindulva (CSOK, Falusi CSOK, Zöld Otthon Program), az azokhoz képest jóval szélesebb kört megszólító (jogosultságban gyerekvállaláshoz, szobaszámhoz, település népességszámhoz, energiatanúsítványhoz, lakcímbeljelentéshez nem kötődő) **Otthon Start program árdrágító hatása az évtizedes átlagnál kétszeres mértékű, negyedéves alapon, nominálisan 7%-os is lehet**. Ezzel **idén összességében akár 25%-ot meghaladó éves árnövekedést** prognosztizálunk országos átlagban.
- Jelen állás szerint az MNB által kalkulált, a **lakáspiaci fundamentumok által indokolt szinttől 2025 közepén pozitív irányban 18,8%-kal eltérő túlértékeltségi mutató további emelkedése várható**. Nem lenne meglepő, ha **2026 közepéig, elérve a 25%-ot, ez az indikátor bő húszéves csúcsra jutna**. Kérdés, hogy az Otthon Start alacsonyabb kamatszintje következtében megfizethetőbbé váló hitelek és a bővülő kínálat mennyire tudják fékezni a mutató lakásárak emelkedése miatti növekedését.

- Lévéen, hogy a piac a következő fél évben is valószínűleg magas fokozaton pörögni fog, a forgalommal ellentétesen mozgó, azzal fordítottan arányos **alkuszint további csökkenése várható**. Könnyen rekordot is dönthet ez a mutató, ehhez elegendő lenne az elmúlt négy év eddigi, az OTP Ingatlanpont által közvetített eladásaiból kalkulált minimuma, 4,1% alá mennie. Sőt a **pozitív licit is egyre gyakoribb**, mint ahogy a fővárosi panellakásoknál már a tavaszi – Otthon Start Program előtti – hónapokban megfigyelhető volt. Mindezek hozzájárulnak az árszintek statisztikákban kimutatható további emelkedéséhez. A vevői oldali „csak le ne maradjak róla” hangulattal az **értékesítési idők a növekvő árak ellenére is rövidülnek**, a legkeresettebb ingatlankategóriákban érdemes már az első megtekintéskor foglalóval készülni.
- A forgalom és árak mellett a harmadik fő lakáspiaci mutató, a **lakásépítések alakulása** – az építkezések hosszabb átfutási ideje miatt – **nagyobb tehetetlenséget mutat**. Ha eltekintünk az általános 5%-os lakásáfatól és a rozsdá-övezeti akcióterületeken ennek visszaigénylési lehetőségétől, a **Kormány otthonteremtési programelemeiben tavaly óta kapott nagyobb hangsúlyt a kínálat bővítése**, mint árnövekedést fékező eszköz. Ebbe a sorba illeszkedik az Airbnb szigorítása is, de kifejezetten az új lakások építését ösztönzi az idén tavasszal indult **Lakhatási Tőkeprogram**, illetve legutóbb a **legalább 250 lakásos, minimum 70%-ban az Otthon Start feltételeknek megfelelő projektek nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházássá nyilvánítása**. Ez utóbbtól évi 20–25 ezer addicionális lakásfejlesztést vár a Kormány. Emellett természetesen áttételesen az is élénkítheti a piacot, hogy a fix 3%-os hitel lakásépítésre is felvehető. A 20–25 ezres szám, ha azt a **kiadott építési engedélyekre** értelmezzük, akkor az **elmúlt három év volumeneinek duplázódását jelentené**. 40–50 ezer építési engedélyt utoljára 2007–2008-ban adtak ki, bár azóta is volt négy év (2017–2019 között, az emelkedő ciklus optimista időszakában, illetve 2022-ben, a Zöld Otthon Program évében) 35–38 ezer közötti számokkal. Mivel az újlakás-piac az elmúlt másfél évben igen élénk volt, Budapesten például rekordmagas új kínálattal, ráadásul az átadott készlet ütemes felszívása mellett, talán **nem reménytelen 2026-ban, 18 év után újra meghaladni a 40 ezres szintet**. Mindez azonban majd csak **2027-ben „fordulhat termőre”, azaz a megépülő lakásszám akkor ugorhat meg látványosabban ennek hatására**. A felpörgő lakásépítések kapcsán jogos lehet a feltevés, hogy az az **építési költségek növekedését** vonja maga után. Márpedig ennek éves indexe a KSH szerint 2024-ben éppen jelentősen csökkent, négy év után ment (bőven) 10% alá, ezen belül az anyagköltség növekménye 1% alá zuhant.

Turbulens időszak kellős közepén vagyunk tehát a lakáspiacon. A **vonzó támogatott hitel segítségével a többi között tízezres nagyságrendben jelennek meg a lakáspiacon olyanok, akik először találkoznak az ingatlanvásárlás folyamatával**. Az ő tranzakcióik rövidebb-hosszabb ideig kimutatható változásokat, vagy akár referenciaszámokat hozhatnak a különféle statisztikákban, amivel az Otthon Start Program óhatatlanul bekerül majd az ingatlanos történelembe.

Kapcsolatfelvétel:

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

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