

Bereczki Ákos¹, Lados Csaba², Szabó Beáta³, Winkler Sándor⁴

A 2014-et követő évtized lakáspiaci árváltozásának mozgatórugói

¹Magyar Nemzeti Bank (MNB), vezető közgazdasági elemző

²Magyar Nemzeti Bank (MNB), közgazdasági elemző

³Magyar Nemzeti Bank (MNB), közgazdasági elemző; Levelező szerző: Szabó Beáta, szabobea@mnbb.hu

⁴Magyar Nemzeti Bank (MNB), osztályvezető

DOI-hivatkozás: <https://doi.org/10.63582/KAPOCS.2025.1-2.5>

Betekintő

A 2014-ben induló lakáspiaci ciklus jelentős áremelkedést hozott a hazai ingatlanpiacon, melyben a koronavírus járvány vagy a magas infláció és szűkös hitellehetőségek időszaka is csupán átmeneti megtorpanást hozott. A lakásárak 2013 év vége óta országos átlagban nominálisan csaknem négyszeresére emelkedtek, Budapesten pedig ennél is nagyobb mértékű volt a drágulás, reálértéken pedig országos átlagban több mint duplájára nőttek a lakásárak ugyanezen idő alatt. A devizahitelezés elhúzóó hatásai miatt 2008 és 2013 között elhalasztott lakásvásárlások megjelenése mellett a lakáspiaci drágulás egyik legfőbb oka az elmúlt évtizedben tapasztalt általános gazdasági konjunktúra volt. Ezen belül is a lakáspiacra ható legfontosabb tényezők közé a jelentős béremelkedést, a foglalkoztatottak számának növekedését és a háztartások nettó pénzügyi vagyonának fokozatos javulását sorolhatjuk. A lakáspiaci keresletet mindezek mellett a ciklus döntő részében kedvező hitelkondíciók is támogatták. A lakásvásárlás elérhetősége ugyanakkor csak a családtámogatási- és otthoneremtési programokra jogosult használt lakást vásárló háztartások számára javult tartósan, a támogatásokra nem jogosult társadalmi csoportok viszont az elérhetőség tendenciózus romlását tapasztalhatták 2018 óta, aminek a fő oka a lakáspiaci kereslettől jelentősen elmaradó kínálat. A kínálati oldalt kapacitáskorlát, vagyis a szakképzett munkaerő hiánya jelentősen hátráltatta, amihez hozzájárult az új lakásokra vonatkozó áfaszabályozás többszöri, jellemzően rövid távra szóló változtatása is, bizonytalanná téve a lakásfejlesztések folyamatosságát. A keresletet ösztönző családtámogatási programok így egy olyan lakáspiaci környezetben jelentek meg, amelyre egy eleve erős makrogazdasági fundamentumokkal megtámogatott kereslet és szűkös kínálat volt jellemző. Áttekintő tanulmányunkban megkíséreljük összegezni a 2014 és 2024 között megfigyelt lakáspiaci áremelkedéshez vezető fő okokat.

Bevezetés

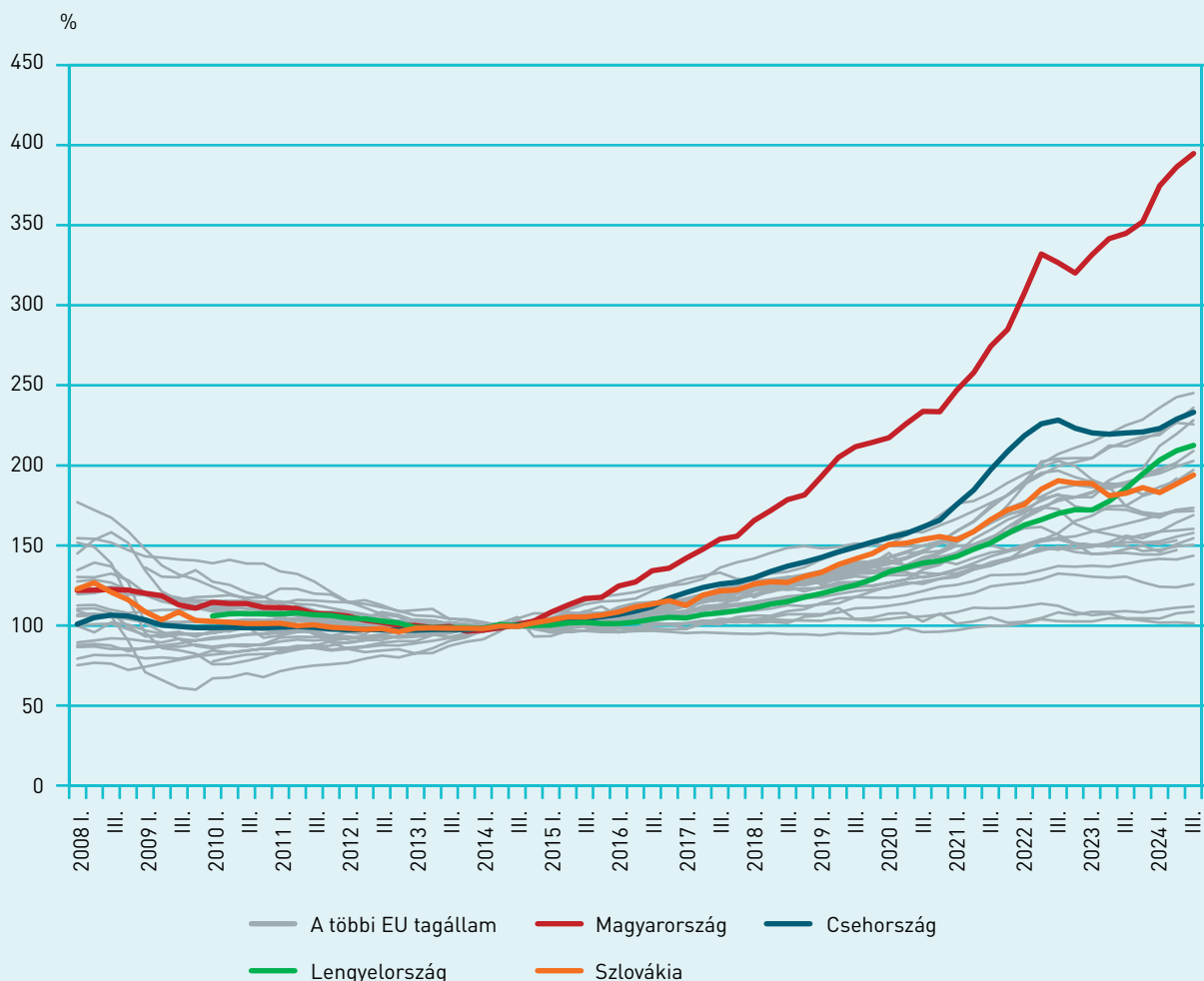
A háztartások legfontosabb vagyonelemét a lakóingatlanok jelentik (MNB 2022a), így a hazai lakáspiacot, és különösen a lakásárakat mind közgazdasági, mind társadalmi szempontból kiemelt figyelem övezi. A magyar lakásárak 2014 és 2024 harmadik negyedéve között, mintegy 10 év alatt nominálisan csaknem négyszeresére emelkedtek országos átlagban az MNB-lakásárindex alapján¹. Budapesten viszont még ennél is nagyobb volt a lakásár-emelkedés mértéke, a fővárosban ugyanis 4,2-szeresükre nőttek átlagosan a lakásárak. Reálértékben, vagyis inflációval korrigálva szintén kiemelkedő

volt a lakóingatlanok drágulása, ezen tíz év alatt mintegy 140 százalékkal nőttek a reál lakásárak országosan, és mintegy 160 százalékkal Budapesten. Ez a lakás-áremelkedés önmagában is figyelemre méltó, ugyanakkor az Európai Unió országai közül messze Magyarországon emelkedtek legnagyobb mértékben a lakásárak a vizsgált időszak alatt. Magyarország 10 év alatti 295 százalékos nominális lakásár-emelkedését a második helyen már jelentős különbséggel Litvánia követi 145 százalékkal, míg az EU átlagában „mindössze” 58 százalékkal nőttek a lakásárak a vizsgált 10 év alatt (1. ábra).

¹ Az MNB-lakásárindex módszertanát Banai és szerzőtársai (2018) részletesen tárgyalják.

Jelen tanulmány a szerzők nézeteit tartalmazza, és nem feltétlenül tükrözi a Magyar Nemzeti Bank hivatalos álláspontját. Köszönettel tartozunk a két anonim lektornak a kéziratához fűzött értékes megjegyzéseikért.

1. ábra: A lakásárak alakulása az EU-tagállamokban (2014 I–IV. negyedévek átlaga = 100%)



Megjegyzés: A magyar adat az MNB-lakásárindex alapján.

Forrás: Eurostat, MNB

A hazai lakáspiac ugyanakkor nem csupán az áremelkedés mértéke miatt kapott nagy figyelmet, hanem az állami otthonteremtési támogatások széles köre miatt is, amely az évek előrehaladtával fokozatosan gyarapodott. A családtámogatások egyre bővülő eszköztára ugyanis a demográfiai célok mellett a lakhatás támogatását is célozta, részben dedikált otthonteremtési elemekkel vagy olyan hiteltermék formájában, mint a babaváró támogatás, amelyet a családok egy jelentős hányada szintén ingatlanvásárlásra fordított. Az otthonteremtési támogatások és intézkedések ugyanakkor döntő többségükben közvetlenül a lakáspiac keresleti oldalára hatottak, bővítve azt, míg a lakáskínálat tartós ösztönzése elmaradt. A lakáspiaci keresletre

ezen időszak alatt ugyanakkor nem csak az állami támogatások hatottak: a befolyásoló makrogazdasági fundamentumokban – mint a háztartások jövedelme vagy munkaerőpiaci helyzete és a hitelfelvételi lehetőségek – ugyanis szintén jelentős javulás ment végbe a 2010-es évek második felében, ami részben megmagyarázza a lakóingatlanok drágulását.

Áttekintő tanulmányunk fő célja, hogy bemutassuk azokat a tényezőket, amelyek hozzájárultak a hazai lakásárak jelentős emelkedéséhez. A második fejezetben a hazai és nemzetközi szakirodalom alapján bemutatjuk a lakásárak változását meghatározó mozgatórugókat, a harmadik fejezetben a hazai lakáspiac keresleti és kínálati oldalát

vizsgálva áttekintjük az áremelkedésre potenciálisan ható tényezőket, ideértve az otthonteremtési programok lehetséges hatását. A negyedik fejezetben egy, a Magyar Nemzeti Bank által is használt elérhetőségi mutató segítségével megvizsgáljuk,

hogy az egyes tényezők együttes hatásának eredőjeként hogyan változott a lakásvásárlás elérhetősége Magyarországon, majd a tanulmány végén összegezzük megállapításainkat.

A lakásárakat meghatározó tényezők szakirodalma

A lakás piac valamennyi ország gazdaságában kiemelt szerepet tölt be. A közép-kelet-európai régióban (KKE régió) történelmileg a háztartások legnagyobb értékű vagyoneleme a lakóingatlan, ami különösen igaz Magyarországra (MNB 2022a), ahol a lakosság 92 százaléka saját tulajdonú ingatlanban lakik. A lakásépítések a beruházások érdemi részét képviselik, a hitelintézetek hitelfortfólióinak jelentős része lakóingatlannal fedezett, a lakhatás költsége pedig hatással van a háztartások fogyasztására, ezáltal több gazdasági szektor teljesítményére. Jelen tanulmány a lakás piacot pénzügyi stabilitási szempontok mentén vizsgálja, de fontos megjegyezni, hogy a lakás piacnak fontos versenyképességi és szociális vetületei is vannak, amelyek vizsgálódásra érdemesek (Banai 2021). A lakásár-alakulás fenntarthatóságának értékelése a makropénzügyi felügyelés szerves részévé vált. Miután az elmúlt két évtizedben számos fejlett gazdaság lakás piacán jelentős áremelkedés ment végbe, a lakásárak alakulásának megértése, valamint annak nyomom követése, hogy a lakásárak milyen mértékben térnek el a hosszú távon meghatározó fundamentális tényezők által támogatott szintektől, kulcsfontosságú a pénzügyi és makrogazdasági stabilitást veszélyeztető kockázatok felméréséhez, értékeléséhez. Az MNB 2017 óta nyomom követi a hazai lakásárak fundamentumok által indokolt, becsült szinttől való eltérését, aminek követése a közelmúltban új megközelítéssel, egy kompozit indikátor kidolgozásával is kiegészült (Lados 2025). A lakásárak alakulását meghatározó tényezőkkel foglalkozó szakirodalom széleskörű, az abban azonosított legfontosabb faktorok közé az alapvető gazdasági fundamentumok – így a háztartások pénzügyi (jövedelmi, vagyoni) és munkaerőpiaci helyzete, a hitelkínálat és hitelezési feltételek, a lakáskínálat, a befektetési célú kereslet, valamint a kereslet- és kínálatoldali szabályozási hatások – tartoznak. Banai és Vágó (2018) a lakásárak és a banki kockázat alakulásának összefüggéseit vizsgálta 1998 és 2016 közötti magyar adatokon, eredményeik pozitív

kapcsolatot mutattak ki a lakásárak és a bankrendszer kockázatosága között. Továbbá azt is megállapították, hogy minél magasabb a jelzáloghitelek aránya a bankrendszerben, annál erősebb a két tényező pozitív kapcsolata.

Égert és Mihaljek (2007) 19 OECD-tagállam, illetve 8 közép-kelet-európai ország lakás piacát vizsgálva arra jut, hogy utóbbi ország csoport lakásárainak alakulását nagymértékben az alapvető gazdasági fundamentumok (reáljövedelmek, reálkamatlábak, demográfia) és néhány átmenetre jellemző tényező határozza meg, különös tekintettel a lakás piacok intézményi fejlődésére, a lakásfinanszírozásra és a minőségi hatásokra. Eredményeik szerint a reál kamatlábak ugyanolyan mértékű csökkenése a KKE régióban kétszer akkora lakásár-emelkedést eredményez, mint a legfejlettebb országokban. A demográfiai és munkaerőpiaci hatásokat is a KKE régióban találták erősebbnek. Ezzel szemben a hitelezés bővülésére csak mintegy fele akkora mértékben reagálnak a KKE-lakásárak a vizsgált OECD-tagállamokhoz képest. A reálbérek emelkedésére azon piacokon reagáltak erősebben a lakásárak, ahol a lakások minősége eredetileg alacsonyabb volt.

A háztartások jövedelmi és vagyoni helyzete, továbbá munkaerőpiaci kilátásaik, várakozásaik hatással vannak a lakáskeresletre, ezáltal az árakra is. Özmen és szerzőtársai (2019) a háztartások jövedelemeloszlása és a lakásárak közötti összefüggést vizsgálták. Törökországi adatokon végzett empirikus elemzésük során arra a következtetésre jutottak, hogy az alsó jövedelmi ötödök aránya pozitívan, a felsőké pedig negatívan korrelál a lakásárak változásaival. Bőséges lakásállomány mellett, a piac csúcán a felső jövedelmi ötöd jövedelmi részarányának növekedése okozta keresleti ugrás nem gyakorol érdemi nyomást a lakásárakra, ugyanakkor az alsó három jövedelmi ötöd csökkenő jövedelmi aránya a lakáskereslet csökkenéséhez vezethet. Eredményeikre alapozva megállapították, hogy a jövedelmi egyenlőség javítását

célzó politikák segíthetnek enyhíteni a lakáspiaci egyensúlytalanságokat.

A lakóingatlan-vásárlások jelentős része esetében a háztartások hitelt vesznek fel, ezért a hitelek elérhetősége és megfizethetősége is hatással van a keresletre, ezáltal a lakásárakra. Berki és Szendrei (2017) a magyarországi lakásárak egyensúlyi szintjének becslése során stabil együttlmozgást (kointegrációs kapcsolatot) állapítottak meg a lakásárak és azok hosszú távú mozgató tényezői: az új lakáshitel-kihelyezések volumene, a háztartások rendelkezésére álló jövedelem és a lakáskínálat között. Kiemelik, hogy a hitelcsatorna meghatározó szerepet játszik a lakásárak egyensúlyi szintjének alakulásában. További megállapításuk, hogy a lakásárak a különféle (többek között keresleti, hitelkínálati) sokkhatásokra túlzott változással reagálnak, feltehetően a kínálat elhúzóódó alkalmazkodása miatt. Chen és szerzőtársai (Chen et al. 2024) a hitelezési feltételek lazulásának hatását vizsgálták a jövedelmi egyenlőtlenségek szem előtt tartásával. Eredményeik azt mutatják, hogy minél nagyobb a háztartások közötti jövedelemkülönbség, annál erősebb a hitelkondíciók enyhülésének hatása a lakásárak emelkedésére. Ennek oka, hogy az alacsony jövedelműek lakhatási határhaszna magasabb: minél alacsonyabb a jövedelem, annál erősebb a motiváció a lakásvásárlásra. A hitelfeltételek enyhülése pedig megkönnyíti az alacsony jövedelműek hitelhez jutását, megemeli a keresletet, ami a lakásárak növekedését eredményezi.

A befektetési célú kereslet lakásárakra gyakorolt hatását illetően Gao és szerzőtársai (Gao et al. 2020) a lakásspekuláció gazdasági következményeit elemezték a 2000-es évek amerikai lakáspiaci feldúlésének idejére vonatkozóan. Tanulmányukban megállapították, hogy a részben múltbeli lakás-árváltozások extrapolációján alapuló rövid távú befektetési kereslet (spekuláció) nemcsak a 2004–2006-os konjunktúra idején eredményezett nagyobb árnövekedést, gazdasági bővülést és lakásépítési volumeneket, hanem a 2007–2009 közötti időszakban súlyosabb gazdasági visszaeséshez is vezetett.

De Vries és Boelhouwer (2005) tanulmányukban az újlakás-építések lakásárakra gyakorolt hatását vizsgálták Hollandiában. Összehasonlították a koncentrált újépítési területeket (a főbb holland városok) azokkal a területekkel, ahol nem fejlesztenek nagy lakásprojekteket. A klasszikus közgazdasági

elmélet alapján, ha a lakáspiac hatékonyan működik, akkor a keresleti változásokra a kínálat gyorsan reagál, és helyreállítja a lakásárak stabilitását. A főbb holland városok esetében azt találták, hogy az új kínálat növekedése az árak csökkenését váltja ki, viszont az egyéb területeken a korrelációs együtthatók nulla körül alakulnak, vagyis nincs szignifikáns hatása az újlakás-építéseknek az árakra. Ebből azt a következtetést vonták le, hogy a lakásállomány bővülésének hatása az adott piac jellemzőitől függ. Általában az új épületek növelhetik a környező lakások értékét, mert azok szomszédságában javul a lakásállomány minősége. Ugyanakkor azokon a területeken, ahol koncentráltan jelennek meg az újépítések, az új kínálat és az árak alakulása közötti kapcsolat fordított. A lakáspiac egyik kínálatoldali tényezőjének árakra gyakorolt hatásával foglalkozott Jiang és Qiu (2022) is, akik tanulmányukban a telekárak és a lakosság rendelkezésre álló jövedelmének új építésű lakások eladási árára gyakorolt hatását vizsgálták 31 meghatározó kínai város adatait alapul véve. Kutatásuk eredményei azt mutatják, hogy a telek vételárának nagyobb mértékű pozitív (növelő) hatása van az új építési lakások átlagos eladási árára, mint a lakosság rendelkezésre álló jövedelmének. Ez utóbbinak is pozitív, de kisebb hatása az újlakás-árakra.

A lakásárakra az iparpolitika is érdemi hatással lehet, e szempontból Magyarországon a nagy autóipari beruházások ingatlanárakat befolyásoló szerepe emelhető ki. Vágó–Winkler–Hajnal (2024) tanulmányukban Kecskemét példáján vizsgálták a városba települt autógyár lakásárakra gyakorolt hatását más, korábban hasonló lakásár-tendenciákkal rendelkező magyar vármegyeszékhelyekhez képest. Eredményeik azt mutatják, hogy az autógyár elkészültét követően, 2010 és 2017 között Kecskeméten jelentősen (39 százalékponttal) magasabb volt a lakásárak emelkedésének mértéke, mint a többi vizsgált vármegyeszékhelyen.

A lakásárak alakulására különféle szabályozási intézkedések is hatnak többek között a háztartások rendelkezésre álló jövedelmét befolyásoló tényezők (adókedvezmények, támogatások), a lakáskínálat (építésügyi szabályozás) vagy a lakhatási költségek (bérleti díj szabályozás) alakításán keresztül. Kholodilin (2024) tanulmányában a lakbérszabályozás 1967–2023 között megjelent, kiterjedt empirikus irodalmát tekinti át, az általa felhasznált több mint 150 szakirodalmi munka európai, észak-amerikai,

ázsiai, ausztráliai és afrikai városokat vizsgál. A bérleti díjak szabályozása egy nagyon vitatott társadalompolitikai intézkedés, amely az I. világháború után terjedt el, és a 2010-es évek óta reneszánszát éli, mivel számos, krónikus lakáshiánnyal küzdő város és ország keres megoldást a lakbérek szabályozásán keresztül. A lakbérszabályozás meglehetősen

hatékonyak tűnik az intézkedés hatálya alá vont lakások lakbér-növekedésének lassítása szempontjából. Ugyanakkor számos, az egész társadalmat érintő káros hatáshoz is vezethet, mint amilyen az intézkedés hatályán kívüli lakások emelkedő bérleti díja, a munkaerő lecsökkenő mobilitása, a növekvő ingázási idő vagy a csökkenő lakásépítések.

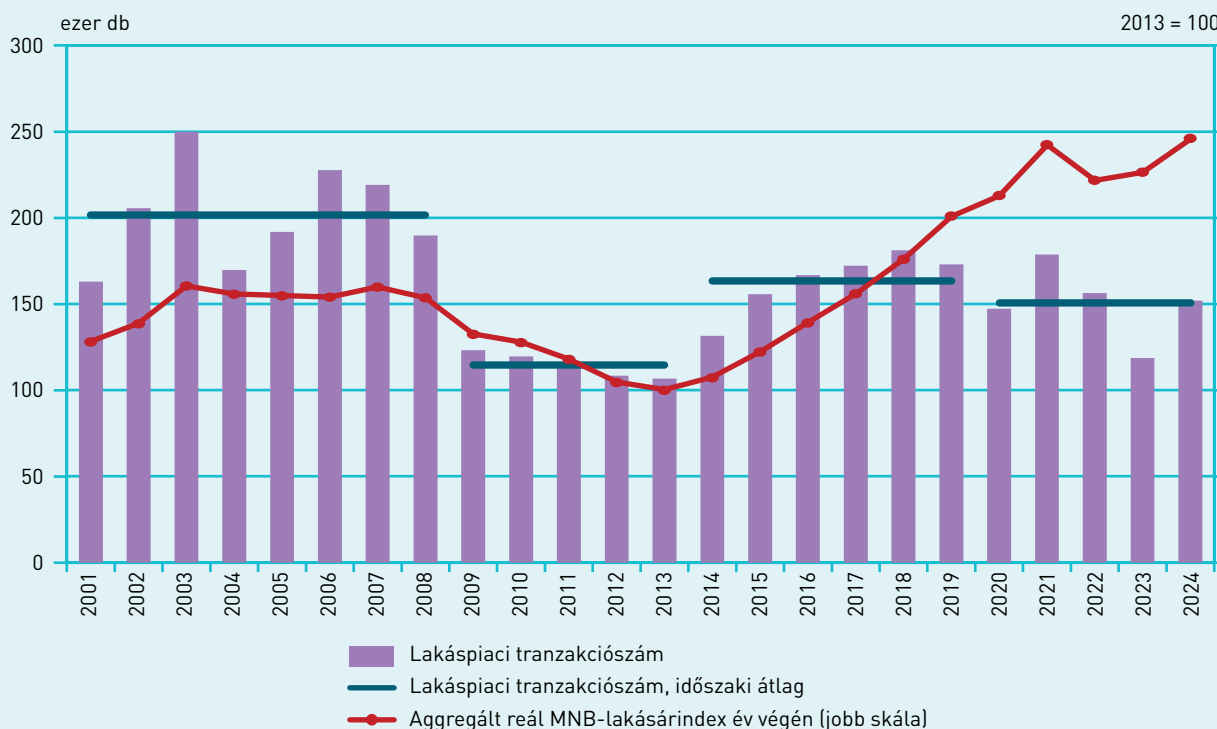
Leíró elemzés a hazai lakásárak emelkedését meghatározó tényezőkről

Elhalasztott kereslet

A lakáspiac 2014-es trendfordulóját egy új ciklus kezdeteként értékelhetjük, melyben a háztartások korábban elhalasztott kereslete érdemi jelentőséggel bírt. A gazdasági világválságot megelőző, 2001–2008 közötti időszakban évente átlagosan 202 ezer lakáspiaci adásvétel történt hazánkban (2. ábra), és ez az időszak elejét leszámítva stabil reál lakásárakkal is párosult. A válság hatására ugyanakkor a 2009–2013 közötti években a korábbi időszak

majdnem felére, éves átlagban 114 ezerre csökkent a lakáspiaci tranzakciószám. A megszokottnál sokkal kevesebb háztartás költözött tehát új otthonba, ugyanakkor a lakhatási szükségletek ilyen mértékű tartós csökkenését demográfiai folyamatok nem indokolták, a háztartások csupán – gazdasági kényszerűségből (nőtt a munkanélküliek száma, valamint a korábban felvett devizahitelek megemelkedett törlesztőrészelei is nehézséget jelentettek), illetve óvatosságból – elhalasztották vásárlásaikat.

2. ábra: A lakáspiaci tranzakciószám és a reál lakásárak alakulása



Megjegyzés: Az átlagok a következő időszakokra vonatkoznak: 2001–2008, 2009–2013, 2014–2019, 2020–2024. A lakásárindex 2024-es értéke a harmadik negyedévre vonatkozik.

Forrás: NAV, MNB

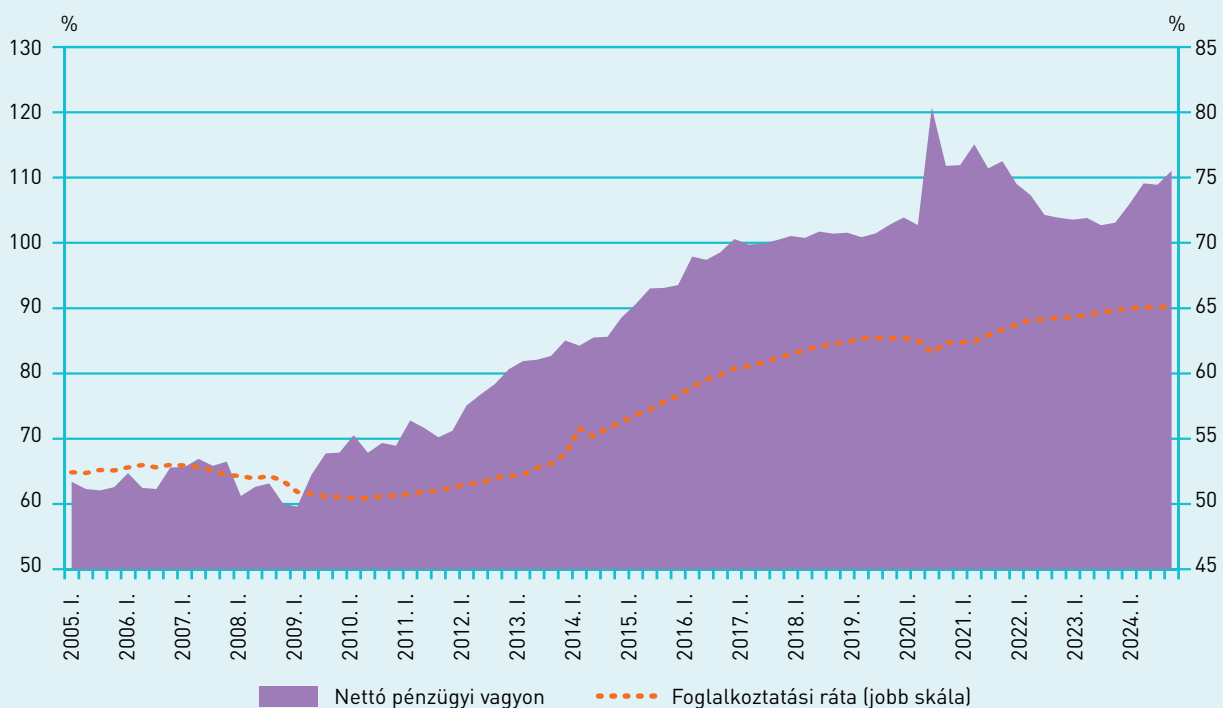
A visszafogott kereslet a reál lakásárak mérséklődését eredményezte, 2013-ra több mint harmadával – egyben másfél évtizede nem látott szintre – csökkent a lakások reálértéke a válság előtti, azaz a 2008-as szinthez képest. A kedvező árazás és a korábban elhalasztott vásárlások révén a lakáspiaci kereslet gyors ütemben tudott emelkedni, így az adásvételszám 2013-ról 2015-re mindössze két év alatt másfélszeresére bővült. A kínálat ugyanakkor nem volt képes ilyen sebességű alkalmazkodásra, így dinamikus áremelkedés kezdődött a lakáspiacon. Az elhalasztott vásárlások hatására később is láttunk példát: 2020-ban a világjárvány miatti bizonytalanság visszavetette az adásvételek számát, így az 2021-ben jelentősen megugrott, magával vonva a reál lakásárak érdemi emelkedését.

Javuló makrogazdasági környezet

A lakáspiacot leginkább meghatározó makrogazdasági fundamentumok a válságot követően javulni kezdtek, így a lakáspiac emelkedő pályára állt (MNB 2016). Magyarországon a foglalkoztatási ráta a válságot követően tartós növekedésnek indult, a 2010-ben látott 50 százalékos mélypontról

2016-ra elérte a 60 százalékot, és azt követően is tovább javult, emellett a háztartások nettó pénzügyi vagyona folyamatosan növekedett. Míg 2010-ben a GDP 60 százalékának megfelelő nettó vagyonnal rendelkeztek a háztartások, 2016-ban már a 100 százalékot is elérte ez az arány (3. ábra). A bérezési folyamatokban is javuló tendencia kezdődött el 2013 után, mind a nominális bérek, mind az inflációtól szűrt reálbérek hosszú ideig 4–5 százalék közötti mértékben emelkedtek éves összetételben, ami a lakosság jövőbe vetett bizalmát is érdemben javította. Utóbbi jól szemlélteti az ESI lakossági bizalmi indikátor érdemi javulása 2013-tól, amely a lakosság pénzügyi helyzetének elmúlt egy évben bekövetkezett, valamint következő egy évben várható alakulását, továbbá az általános gazdasági helyzetre és a lakosság jelentősebb beruházásaira vonatkozó, egy évre előre tekintő várakozásokat összegző indikátor (4. ábra). A lakáspiaci keresletet elsősorban a stabil foglalkoztatás és az inflációt meghaladó bérdinamika határozza meg, melyek kedvező alakulása egyértelműen támogatta a lakáspiaci tranzakciószámok bővülését.

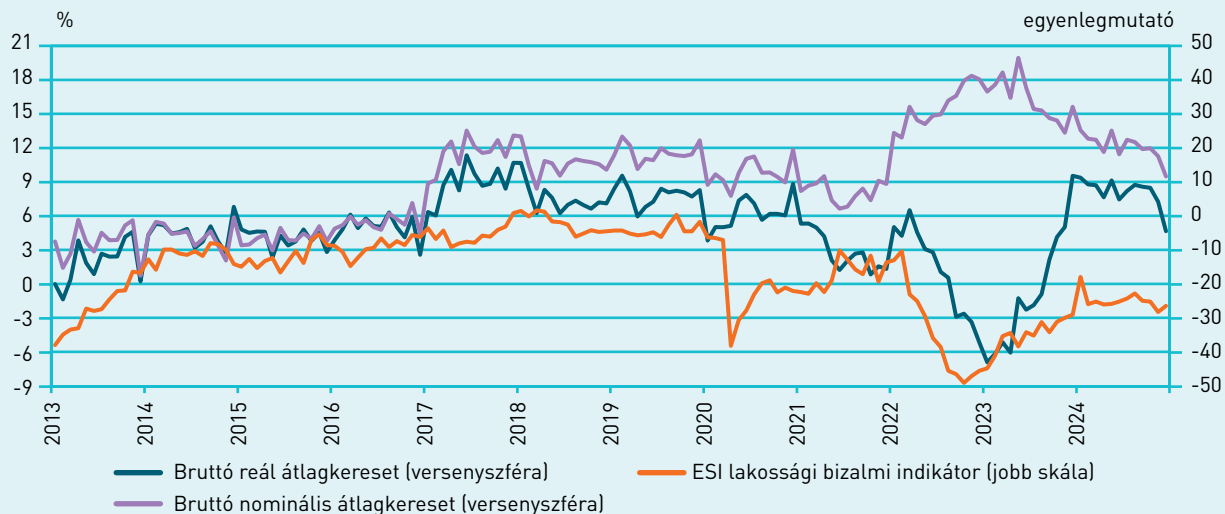
3. ábra: A foglalkoztatás és a lakosság nettó pénzügyi vagyonának alakulása



Megjegyzés: Nettó pénzügyi vagyon a GDP százalékában.

Forrás: KSH, MNB

4. ábra: Az átlagkeresetek éves változása a versenyszférában és az ESI lakossági bizalmi index alakulása



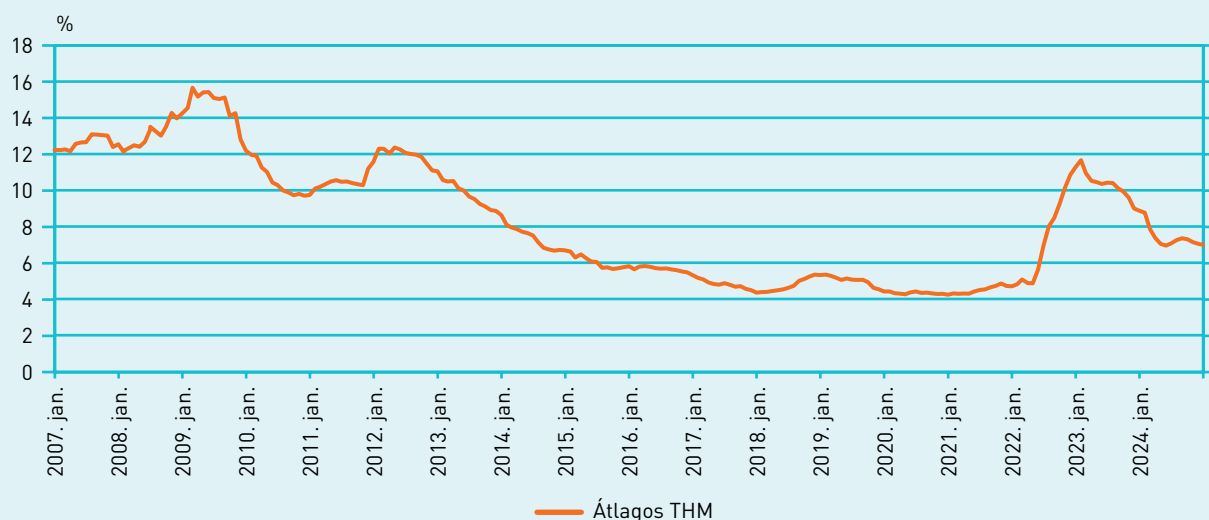
Megjegyzés: Szezonálisan igazított adatok alapján. Az adatsor 2024. decemberig tart.
 Forrás: KSH, Európai Bizottság

A kedvező hitelkondíciók időszaka

Az eurózónán belüli adósságválságokat követően a kamatkörnyezet fokozatosan csökkent Magyarországon is, ami a lakáshitel-kamatokra is hatással volt. A kedvezőbbé váló hitelkondíciók a lakáshitelezésben élénkülést hoztak, amely immáron árfolyamkockázattól mentesen, forint alapon zajlott, adósságfék-szabályok bevezetése mellett. A teljes hitelköltséget megragadó Teljes Hiteldíj Mutató (THM) értéke az újonnan szerződött forintalapú

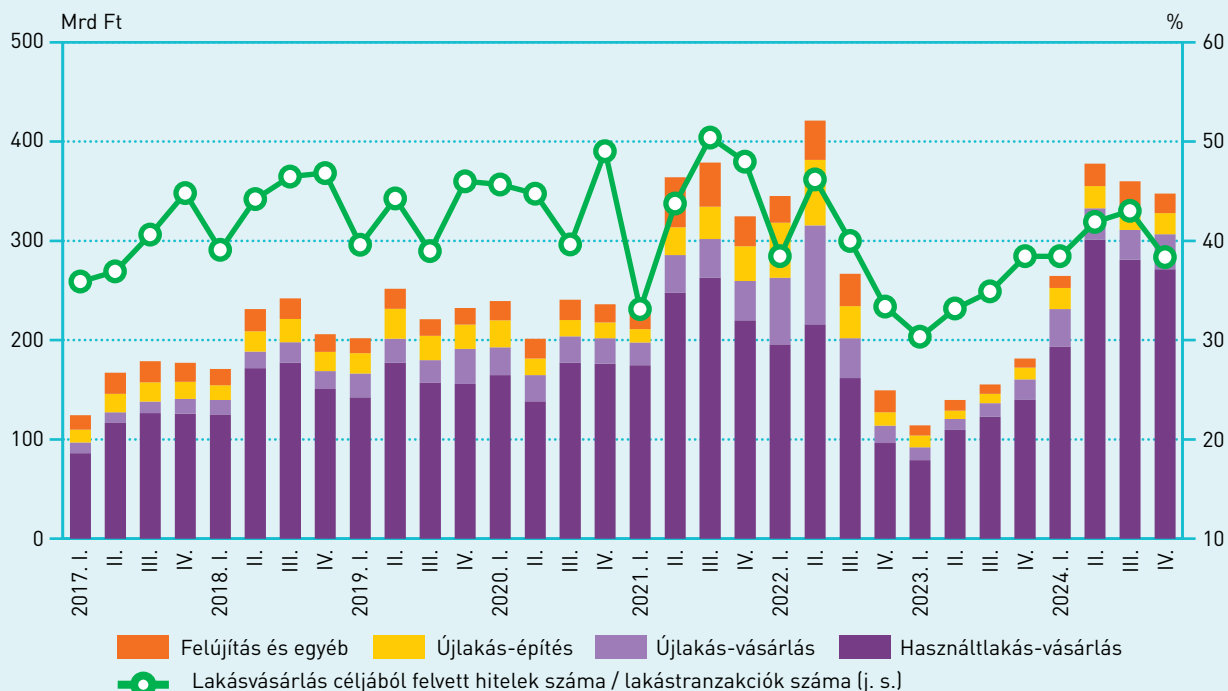
lakáshitelek esetében a 2012. évi 12 százalékos szintről három év alatt a felére csökkent, 2017-től pedig 5 százalék alatti THM mellett is lehetett lakáshitelhez jutni, ami történelmi minimumértéknek számított (5. ábra). Az olcsó hitelek révén jelentősen megnőtt a lakáspiaci kereslet, ami az árak további emelkedéséhez is hozzájárulhatott. 2018-tól a lakáshitelek 200 milliárd forintot meghaladó negyedéves kihelyezései mellett 40 százalék fölé emelkedett a hitelfelvétel segítségével történő lakástranzakciók aránya (6. ábra).

5. ábra: Az újonnan szerződött forintalapú lakáshitelek átlagos THM-szintje



Megjegyzés: Volumennel súlyozott átlagos THM. A kamattámogatott hitelek esetében a támogatás mértékét is tartalmazza.
 Forrás: MNB

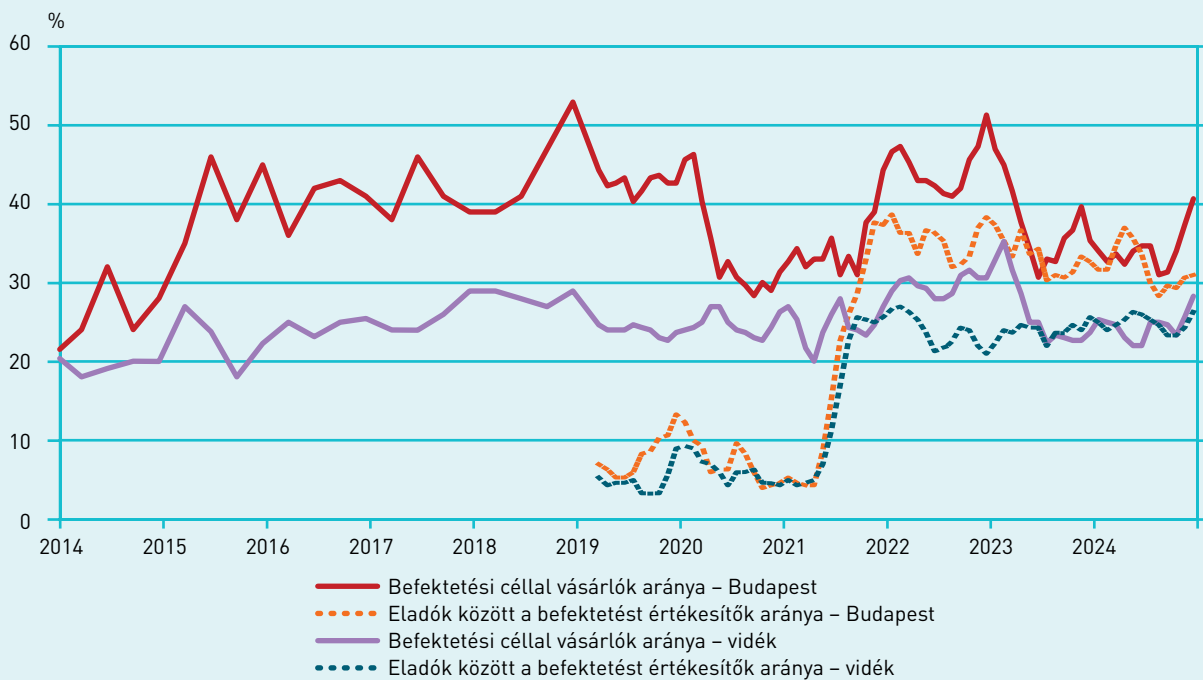
6. ábra: A lakáshitelek kibocsátása hitelcél szerint és a hitelből történő lakásvásárlás aránya



Megjegyzés: Az átlagok a következő időszakokra vonatkoznak: 2001–2008, 2009–2013, 2014–2019, 2020–2024. A lakásárindex 2024-es értéke a harmadik negyedévre vonatkozik.

Forrás: NAV, MNB

7. ábra: A befektetési célú lakásvásárlások és a befektetéstől megváló eladók aránya



Megjegyzés: 2018 végéig negyedéves adatok, 2019-től havi adatok 3 havi mozgóátlaga. Az eladók között a befektetést értékesítők aránya csak 2019-től áll rendelkezésünkre.

Forrás: Duna House

A befektetési célú kereslet hatása

Hazánkban a szűkös bérleti kínálat² következtében a lakáskiadás kedvező hozamot biztosított az elmúlt évtized alacsony hozamkörnyezetében, ami hozzájárult a befektetési célú lakásvásárlások számának és tranzakciókon belüli arányának emelkedéséhez. A Duna House adatai alapján 2014 elején Budapesten és vidéken is a befektetési célú vásárlások 20 százalékos aránya jellemezte a lakáspiacot, ami 2015 második felétől a fővárosban tartósan 40 százalékos körüli vagy azt meghaladó szintre emelkedett, és vidéken is a befektetői aktivitás enyhébb élénkülése volt megfigyelhető (7. ábra). A befektetési célú kereslet egyik oldalról pozitív hatással lehet a lakásépítések számára és a befektetők által megvalósított értéknövelő felújítások révén a lakásállomány minőségére, ugyanakkor lassan bővülő, szűkös kínálat mellett hozzájárulhat a lakásárak gyorsabb növekedéséhez is.

Az MNB (2024a) 2024-es *Lakáspiaci jelentése* három helyettesítő (proxy) változó segítségével vizsgálta, hogy a befektetési célú lakásvásárlások arányának területi intenzitása és a lakásárak növekedési üteme között mérhető-e összefüggés a 2008. I. és 2022. II. negyedéve közötti időszakban. Az elemzés eredményei alapján a spekulatív célú vásárlások³, a céges vásárlások, illetve a külföldi állampolgárok vásárlásainak 5 százalékponttal magasabb aránya rendre a lakásárak 5,1 százalékponttal, 2,2 százalékponttal és 3,6 százalékponttal magasabb éves növekedési ütemével járt együtt egy adott területen a vizsgált időszakban. A befektetési célúként azonosított tranzakciók aránya⁴ alapján a befektetők vásárlásai legnagyobb mértékben a fővárosi oldalának belső kerületeiben (V–IX.), budai oldalának hegyvidéki kerületeiben (I., II., XII.) és a Balaton üdülőkörzet parttól távolabbi településein fűthették a lakásáremelkedést. A befektetők lakáspiaci részvételének lakásárakra kifejtett nettó hatása 2021 második felétől kezdhetett el mérséklődni, mivel azóta ezen szereplők már nemcsak

a piac vevői, hanem eladói oldalán is érdemi jelenléttel bírnak (7. ábra).

Kapacitáskorlátokkal küzdő építőipar és elmaradó lakáskínálat

Az elmúlt tíz év során a magyar újlakás-építések egyik jelentős korlátozó tényezője az építőipari kapacitások rendelkezésre állása volt. A gazdasági világválság 2008-as kitörését követően a kétezres évek eleji ingatlanpiaci fellendülés alatt felépült kivitelezői kapacitás – ezen belül is főként az emberi erőforrás – néhány év leforgása alatt folyamatosan erodálódott (MNB 2018a), és az építőipart jelentősen sújtotta a szakképzett munkaerő hiánya (Banai 2021). A válság alatt a hazai építőiparból kiszorult építőipari szakemberek nagy része külföldre távozott, vagy iparágat váltott. Az országot elhagyók között a szakképzett munkaerő aránya jelentős volt, 2017–2018-ra már nagy volt a hiány a szektorban. Az MNB 2018-as, lakáspiaci és építőipari szereplőkkel készített interjúinak tanulságai alapján akkor mintegy 30-40 ezer szakképzett munkás hiányzott az építőiparból. Voltak olyan piaci szereplők is, akik nem feltétlenül a munkavállalók alacsonyabb számában látták a problémát, hanem a meglévő munkaerő alacsony termelékenységében (MNB 2018b). Az alacsony termelékenység okát az építési szakemberek abban látták, hogy bérezésük szempontjából az építőipari munkavállalók nincsenek érdekeltté téve abban, hogy többet termeljenek (ÉVOSZ 2018).

A fentiek mellett az is jelentős korlátozó tényező, hogy a lakásépítőknek az építési kapacitásokért más megrendelőkkel is versenyezniük kellett. Szintén az MNB 2018-as, piaci szereplőkkel folytatott interjúin elhangzott megállapítás volt, hogy az építőipari kapacitások 15-20 százaléka jutott lakásfejlesztésekre, míg a kapacitások legnagyobb részét az állami beruházások kötötték le. Az interjúalanyok egyöntetű véleménye volt, hogy a kivitelezési piac számára kínált megbízások közül minden szereplő egyértelműen az állami beruházásokat,

² Magyarországon a háztartások mindössze 8 százaléka él bérelt lakásban, ezen belül 5 százalék a piaci áron bérlők aránya (KSH 2025).

³ Spekulatív az a tranzakció, amit egy éven belül az ingatlan tőkenyeresség realizálásának céljával való újraeladása követ.

⁴ A vizsgálat korlátja volt, hogy a bérbeadás céljával lakást vásárló hazai állampolgárok adásvételei nem azonosíthatóak, ami a befektetési célú vásárlások számának érdemi alulbecslését eredményezi.

ezt követően pedig a kereskedelmiingatlan-kivitelezéseket preferálja. Az állami beruházások kapacitás-elszívó hatása a magasabb elérhető vállalási díjakban és a fejlesztések nagyobb méretéből, értékéből adódó hosszabb távú munkalehetőségben rejlik. Ehhez kapcsolódóan elhangzott olyan vélemény, hogy bár az államnak építeni nagyobb felelősséget és a magasabb kötbérek és a feszesebb tempó miatt nagyobb kockázatvállalást jelent, ugyanakkor az alacsonyabb emberierőforrás-igény miatt jellemzően jövedelmezőbb munkadíj ellenében végzik ezt a munkát. Kivitelezési szempontból a lakások építése egy sokkal irányítás- és emberierőforrás-igényesebb folyamat az állami beruházások és kereskedelmi ingatlanok (irodaház, kiskereskedelmi épület, ipari-logisztikai ingatlan, szálloda) építéséhez képest, ami rontja a lakásépítési munkák jövedelmezőségét. Ezen tényezőkből kifolyólag a 2013-tól elindult gazdasági és ingatlanpiaci fellendülés idején elsősorban az állami beruházások, másodsorban a kereskedelmi ingatlanok építésére áramlott a munkaerő-kapacitás, s ezen két területre koncentrált a legnagyobb építőipari generálkivitelező cégek tevékenysége. A kivitelezési szektor 2018-as leterheltségét jól szemlélteti, hogy komolyabb szakmai háttérrel rendelkező generálkivitelezőtől egy éven belüli kezdésre nem lehetett ajánlatot sem kapni, mert minden kapacitásuk le volt kötve. Az állami beruházások kapacitásleköltése kapcsán sokszor említett nehézség volt, hogy nincs biztosítva az állami beruházások anticiklikus piacra kerülése, erősítve az építőipar rendszerváltás óta tartó egyenetlen igénybevételét. Ennek következtében a maximális leterheltség és a jelentős kapacitásfelesleg időszakai folyamatosan váltják egymást, miközben a munkaerő-kapacitás lassan felépülő és gyorsan leépülő jellegéből adódóan egy egyenetlen igénybevétel lenne üdvözlendő.

A gazdasági világválság évei alatt az építőipari munkaerő-kapacitás alakulásához hasonló folyamatok zajlottak le az építőanyag-gyártásban is: gyárakat zártak be, amelyeket a fellendülés időszakában már egyáltalán nem vagy csak érdemi fáziskéséssel nyitottak újra, így növelve a szektor importra történő ráutaltságát is. Az építési szektor szűkös munkaerő- és (néhány anyag esetében) szűkös

építőanyag-ellátottsága következtében a kivitelezési költségekre mind a munkaerőköltségek, mind az építőanyagárak emelkedése nyomást helyezett. Az MNB piaci szereplőkkel 2018-ban készített interjúin elhangzott vélemények alapján a 2016 és 2018 közötti két évben a kivitelezési költségek 50–80 százalékos mértékben emelkedtek, ezen belül a munkaerőköltség duplázódott, az építőanyagok között pedig voltak olyan anyagcsoportok, amelyek ára 60 százalékot elérő mértékben nőtt, és olyanok is, amelyek enyhébb, 20–30 százalékos árnövekedést mutattak.

Összességében az építőipar és az újlakás-kínálat nem tudtak lépést tartani a megnövekedett kereslettel. Az elmúlt tíz évben az építőipari folyamatoknak, amelyek az építési költségek jelentős emelkedésével jártak, így érdemi hatásuk lehetett a hazai lakásárak emelkedésére.

A keresleti ösztönzők túlsúlya

Hazánkban a lakáspiaci kereslet élénkülésében a makrogazdasági környezet általános javulása mellett a családtámogatási és otthonteremtési programok megjelenése és fokozatos bővítése is kitüntetett szerepet játszott, amelyek a gyermekkel rendelkező, valamint további gyermeket vállaló családok számára jelentős forrásokat biztosítottak a lakhatási célok megvalósításához. A kormány Otthonteremtési programjának első és egyben legmeghatározóbb eleme a 2015 júliusában elindult családi otthonteremtési kedvezmény⁵ (a továbbiakban: csok) volt. Habár otthonteremtéssel kapcsolatos állami támogatások már korábban is léteztek szociálpolitikai kedvezmény (szocpol) néven, de a csok kedvezőbb feltételeket biztosított, elsősorban az adható támogatás összegének emelésével, illetve azzal, hogy immár vállalt gyermekekre is lehetett igényelni a támogatást. A konstrukció keretében akár 10 millió forint vissza nem térítendő támogatást és további 10 millió forintos kedvezményes kamatozású (évi 3 százalék) kamattámogatott kölcsönt vehettek igénybe a legalább 3 gyermeket nevelő vagy vállaló családok új lakás vásárlására vagy építésére. A támogatási összegekben számottevő emelkedést hozott a 2018. december 1-jén hatályba lépő módosítás, amelynek értelmében már

⁵ Az új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásról szóló 16/2016. (II. 10.) Korm. rendelet és a használt lakás vásárlásához, bővítéséhez igényelhető családi otthonteremtési kedvezményről szóló 17/2016. (II. 10.) Korm. rendelet.

a kétgyermekes családok is élhettek a 10 millió forintos kedvezményes, évi 3 százalékos fix kamatozású kölcsön lehetőségével új lakás vásárlása vagy építése esetén, míg a három vagy többgyermekes családok már 15 millió forint összegű hitelt is kaphattak a piacinál kedvezőbb, 3 százalékos fix kamattal, így egyszerre akár 25 millió forinthez is hozzájuthattak. Szerződéstípus szerint a 2016-tól 2022-ig terjedő időszak átlagában Budapesten az új lakásokra vonatkozó szerződések aránya emelkedett ki, míg a használt lakások tekintetében a vidéki városok relatív előnye mutatkozott meg. Ugyanezen időszakban a legtöbb szerződést Pest vármegyében kötötték, melyet a főváros követett (Papházi–Pári 2023).

2019. július 1-jétől számos új elemmel bővült az Otthonteremtési program. A csok esetében a 10, illetve 15 millió forintos kedvezményes kölcsön nemcsak új építésű, hanem használt ingatlanra is igényelhetővé vált. Szintén ekkor indult el a babaváró támogatás⁶, mely akár 10 millió forintos összegben nyújtott szabad felhasználású, fedezet nélküli kölcsön formájában anyagi segítséget a gyermekvállalás előtt álló fiatal házaspárok számára, ami mára a háztartási hitelállomány 20 százalékát teszi ki. Az első gyermek születésekor a kölcsön kamatmentessé válik, a második gyermek születésekor a fennálló tőketartozás 30 százalékát, ha pedig a harmadik baba is világra jön (vagy magzatként eléri a 12 hetes kort), akkor a teljes tartozást elengedik. Emellett a hitel törlesztését az első és a második gyermek érkezésekor egyaránt három-három évre felfüggesztik. Az MNB egy kérdőíves felmérés alapján megvizsgálta, hogy a babaváró hitelek az adósok milyen célokra fordították. Az eredmények alapján egyértelműen a lakáscélok domináltak: a megkérdezett ügyfelek 44 százaléka lakásvásárlásra is fordította a hitelösszeget a konstrukció első évében (Fellner et al. 2021). Így tehát a szabad felhasználású babaváró hitel is hozzájárult a lakáspiaci kereslet élénküléséhez.

2019. július elsején az ötezer lélekszám alatti településeken elindult a falusi csok⁷, mely konstrukció indulásakor a nagycsaládosok akár 10 millió forint vissza nem térítendő támogatást is igényelhettek

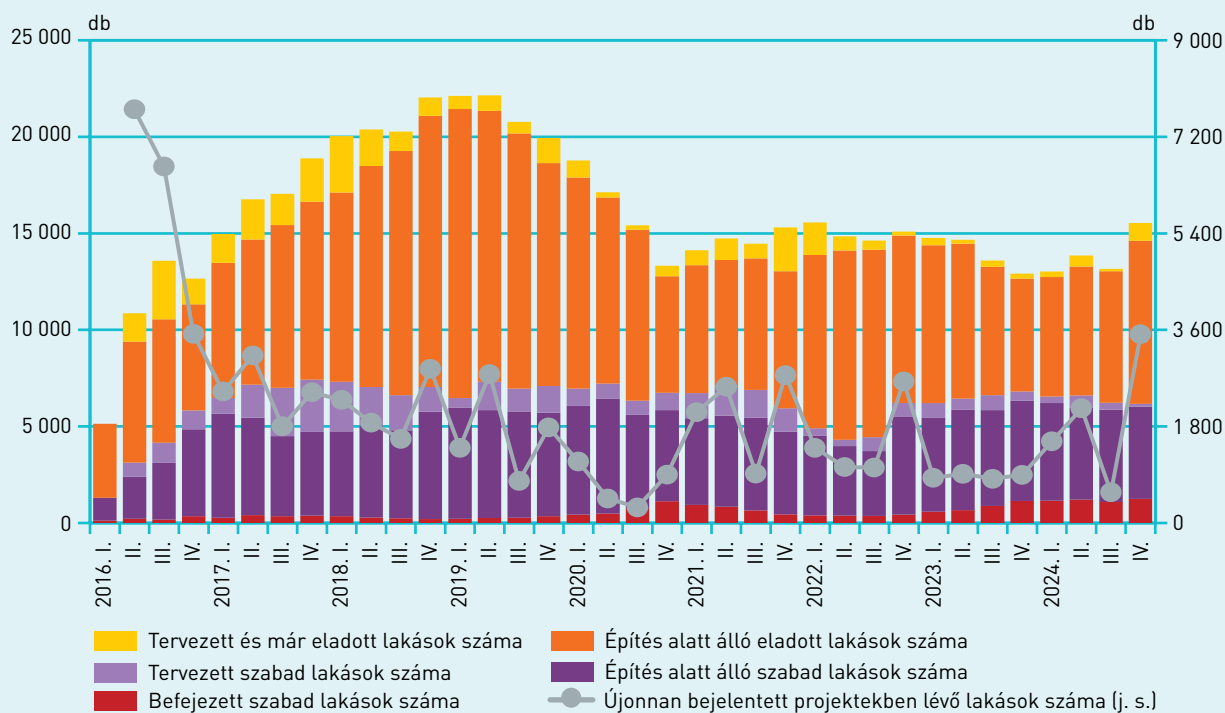
(míg egy gyermek esetén 600 000 forint, két gyermek esetén 2 600 000 forint támogatás volt elérhető), melynek legfeljebb 50 százalékát fordíthatták használt ingatlan vásárlására, a fennmaradó részt pedig felújításra, korszerűsítésre. Emellé igényelhető volt a már használt lakások vásárlására is felhasználható, akár 10 millió forintos, maximum 3 százalékos fix kamatozású csok-hitel is. A falusi csok keretében elérhető támogatási összegek sok esetben elegendőek voltak egy vidéki ingatlan megvásárlásához: ezen kistélepüléseken a 2022-ben eladott használt lakások 47 százaléka esetében volt az ingatlan vételára a három gyermek után járó vissza nem térítendő csok támogatás összege alatt (MNB 2023a). A falusi csok által preferált települések az ország területének kétharmadát fedik le (Uhljár et al. 2023).

Az Otthonteremtési program keretében a családok számára elérhető magas támogatási összegek elsősorban a lakáspiac keresleti oldalán jelentettek ösztönzést. A kínálati oldal, azaz a lakásépítési piac élénkítése érdekében a kormány 2016-ban vezette be az új lakások értékesítésénél alkalmazható 5 százalékos áfát, ami jelentős kedvezmény volt a korábbi 27 százalékos áfához képest, érdemben javítva a lakásfejlesztések jövedelmezőségét. A kedvezmény azonban csak átmeneti időre, 2019-ig volt meghirdetve. A kedvezményes áfa, valamint az új lakások iránt megnövekedett kereslet hatására 2016-tól jelentős volumenű lakásfejlesztések indultak, habár ezen projektek többsége a fővárosban épült. Korábbi becslés alapján a lakásáfa csökkentésének hatására az új lakások ára 9 százalékkal mérséklődött a használtakéhoz képest, vagyis az adócsökkentés nagyobb része a lakásfejlesztők nyereségét növelte (MNB 2019). A kedvezményes lakásáfa a keresletet is ösztönözhetette azzal, hogy az árakra valamelyest mérséklően hatott. A budapesti újlakás-piacon a fejlesztés és értékesítés alatt álló projektek lakásszáma 2017-re meghaladta a 15 ezret, 2019 egyes negyedéveiben pedig 21 ezer lakásnál is több állt fejlesztés alatt (MNB 2020a) (8. ábra). Ebben az időszakban jelentős volt azon vásárlások aránya, ahol a vevők a még tervfázisban lévő új lakásokat is megvásárolták.

⁶ A babaváró támogatásról szóló 44/2019. (III. 12.) Korm. rendelet.

⁷ A kistélepüléseken nyújtható otthonteremtési támogatásokról szóló 302/2023. (VII. 11.) Korm. rendelet.

8. ábra: A Budapesten fejlesztés és értékesítés alatt álló új projektek lakásainak elérhetősége és az új bejelentések lakásszáma



Megjegyzés: A budapesti, legalább 4 lakásos újlakás-projektek alapján.

Forrás: ELTINGA – Budapesti Lakáspiaci Riport

A koronavírus-járvány átmeneti hatása

2020 márciusában a koronavírus-járvány magyarországi megjelenésekor más országokhoz hasonlóan a magyar kormány is kijárási korlátozást vezetett be, ami alapjaiban alakította át a mindennapi életet, és a lakáspiacra is számottevő hatást gyakorolt. A márciusi egészségügyi korlátozások elsőként a tranzakciószámokban éreztették hatásukat. A folyamatban lévő adásvételeket még lezárták ugyan, de áprilisa jelentősen csökkent a vevők száma, és a havi tranzakciószám 6 ezer alá csökkent, amire utoljára a 2008-as válság kitörését követő hónapokban volt példa. A kijárási korlátozás és a megváltozott munkavégzési keretek miatt a kereslet a családi házak irányába tolódott, így a koronavírus-járvány alatt eltérő folyamatok alakultak ki a lakásárak változásában területileg és az ingatlanok típusa szerint is (Horváth 2021). A falusi csok támogatással érintett településeken az adásvételek száma kisebb mértékben esett vissza, mint országos átlagban. 2019 és 2020 szeptembere között Budapesten és agglomerációjában jelentős

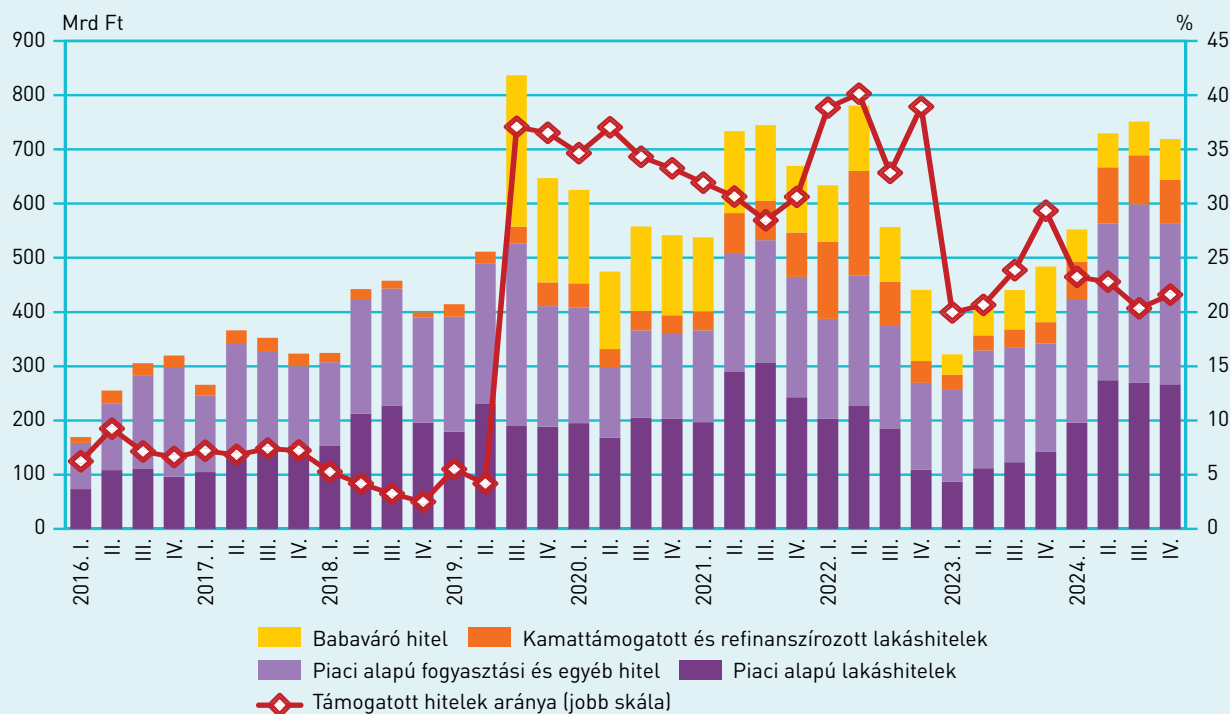
mértékben, 18,7 százalékkal nőtt átlagosan a családi házak ára, a társasházi lakásoké ugyanakkor stagnált. Ugyanezen időszak alatt a Balaton üdülőkörzetben a vidéki települések 8,7 százalékos átlagos áremelkedéséhez képest 16 százalékos drágulást figyelhettünk meg (MNB 2021a). 2021-re visszatért a korlátozásokkal érintett időszak alatt elhalasztott lakáspiaci kereslet, egyes hónapokban 15 ezernél is több lakás cserélt gazdát. Mindezt az árak alakulása is hamar követte: az MNB-lakásárindex alapján míg 2020 végén mindössze 8 százalék volt a lakásárak éves növekedési üteme, addig 2022 második negyedévére ugyanez 28 százalékra gyorsult, amire utoljára 2000-ben volt példa.

2021. január 1-jétől újabb elemekkel bővült az Otthonteremtési program. A csok-kal vásárolt vagy épített ingatlanok esetében illetékmentessé vált az ingatlan tulajdonjogának, tulajdoni hányadának megszerzése. Emellett a csok-os vevők az új lakások áfáját visszaigényelhetik, az új lakást építők pedig visszakaphatják a munkálatok költségének 27 százalékos adótartalmát legfeljebb 5 millió

forint összeghatárig (MNB 2020b). Szintén 2021-től vált elérhetővé az otthonfelújítási támogatás⁸ a saját tulajdonú ingatlanban 25 év alatti gyermeket nevelők számára, legfeljebb 3 millió forint összegben. Mivel az otthonfelújítási támogatást a falusi csok mellé is igénybe lehetett venni, ezáltal a falusi csok népszerűsége is növekedhetett. 2021-től az új lakásokra vonatkozó 5 százalékos áfaszabályt

újabb 2 évre meghosszabbították, így a 2024 végéig építési engedélyt szerzett projektek esetében 2028 végéig 5 százalékos áfa mellett lehet értékesíteni a lakásokat. A kibővített otthonteremtési programok révén 2022-re az államilag kamattámogatott és jegybank által refinanszírozott⁹ hitelek aránya a lakossági hitelkihelyezéseken belül a 40 százalékot is megközelítette (9. ábra).

9. ábra: Új háztartási hitelek a hitelintézeti szektorban



Megjegyzés: A kamattámogatott és refinanszírozott lakáshitelek a következő konstrukciókat foglalják magukba: csok, falusi csok, csok plusz, NHP Zöld Otthon Program.

Forrás: MNB

A 2022 februárjában kitört orosz–ukrán háború ismét fordulatot hozott a gazdaságban, mely hatással a lakáspiac sem tudta függetleníteni magát. A lakáspiac lassulása a lakásadásvételek számát és az áremelkedés mértékét tekintve is látványos volt. A fordulatban a gyorsuló infláció, a megemelkedett hitelkamatok és az energiakrízis hatására lecsökkent fogyasztói bizalom játszottak szerepet (MNB 2023a). A saját célra vásárlók kivártak, a befektetők pedig olyan, magasabb hozamú termékek

felé fordultak, mint például a lakossági állampapírok. A 2014-ben elindult lakáspiaci ciklus tranzakciószám tekintetében 2023-ban érte el mélypontját. A magas hitelkamatok visszafogták a lakáshitelek iránti keresletet, ami a lakáspiaci tranzakciószámokban is megjelent. A kormány arra kérte a bankokat, hogy 2023 októberétől a lakáshitelek THM-értékét önként 8,5 százalékban maximálják, 2024 januárjától pedig 7,3 százalékra csökkentsék. 2024-től az otthonteremtési támogatásokban is jelentős

⁸ A gyermeket nevelő családok otthonfelújítási támogatásáról szóló 518/2020. (XI. 25.) Korm. rendelet.

⁹ Az NHP Zöld Otthon Program részletei: <https://www.mnb.hu/zold-otthon-program>.

változások történtek, minden eddiginél nagyobb összegek váltak elérhetővé otthonteremtési célra, a támogatásra jogosultak köre ugyanakkor szűkült. A korábbi csok-konstrukciót felváltotta a csok plusz hitelprogram¹⁰, amely egy államilag kamattámogatott, legfeljebb évi 3 százalékos fix kamatozású, maximum 50 millió forint összegű lakáscélú hitel, és a legalább egy gyermeket előre vállaló házaspárok vehetik igénybe. A második újonnan születő vagy örökbefogadott gyermektől kezdődően gyermekenként 10-10 millió forint összegű tartozáselengedés is igényelhető. 2024-től a falusi csok maradt az egyetlen vissza nem térítendő lakáscélú támogatás, azonban jelentősen emelkedtek a támogatási összegek. A háromgyermekes családok 15 millió forint vissza nem térítendő támogatást kaphatnak használt lakás vásárlására vagy annak korszerűsítésére, akárcsak újlakás-célokra. A falusi csok mellé csok plusz hitel is felvehető, és a babaváró hitellel együtt is igénybe vehető. A babaváró hitelek esetében 2024 januárjától a korábbi 10 millió forintról 11 millió forintra emelkedett a felvehető hitelösszeg, de szintén szűkült a jogosultak köre. 2024-re a lakáspiaci forgalom és ezzel együtt a lakáshitelezés is növekvő pályára állt, amiben érdemi szerepet játszott a javuló fogyasztói bizalom,

és az ismét növekvő reálbérek mellett a megújult otthonteremtési támogatások is. 2024 végéhez közeledve a kedvezményes lakásáfa kapcsán újabb kétéves hosszabbítást jelentettek be, így jelenleg 2030-ig lehet 5 százalékos áfával értékesíteni az olyan újjépítésű lakásokat, amelyek 2026 végéig építési engedéllyel rendelkeznek. A lakásáfat évek óta övező bizonytalanság ugyanakkor kiszámíthatatlanná teszi az újlakás-fejlesztéseket, amelyek kivitelezése jellemzően 3-4 évig is eltarthat. Mindez hatással lehet arra, hogy Magyarországon európai összehasonlításban továbbra is kevés új lakás épül a lakásállomány arányában (MNB 2024a).

Az elmúlt 10 évben az otthonteremtéshez kapcsolódó támogatások többsége a lakáspiac keresleti oldalán jelent meg, azonban az építőipari kapacitások alkalmazkodása a többletkereslet kielégítéséhez nem tudott kellő gyorsasággal megvalósulni, ami magasabb áremelkedést eredményezett a környező országokhoz képest, így a megfizethetőség a támogatásokból kiszorulók számára romlott. A csok keretében nyújtott támogatások a kínálati oldalon részben a vidéki családi házas építkezések formájában jelentek meg, melyek azonban nem tudják elensúlyozni a nagyvárosokban jelentkező erőteljes keresletet (1. táblázat).

1. táblázat: Az otthonteremtéshez kapcsolódó támogatások közvetlen hatása a lakáspiaci keresletre és kínálatra Magyarországon

A bevezetés dátuma	Támogatás	Keresletet ösztönző	Kínálatot ösztönző
2015. július	Csok	X	
2015. július	Csok-hitel	X	
2016. január	5 százalékos áfa új lakásokra		X
2019. július	Babaváró hitel	X	
2019. július	Falusi csok	X	X
2021. január	Illetékmentesség csok-kal	X	
2021. január	Új lakások áfa-visszaigénylése	X	
2023. október	THM-korlát lakáshitelekre	X	
2024. január	Csok plusz	X	

Megjegyzés: A kedvezményes lakásáfa a keresletet is ösztönözhatta némileg azzal, hogy az új lakások ára csökkentőleg hatott.
Forrás: MNB

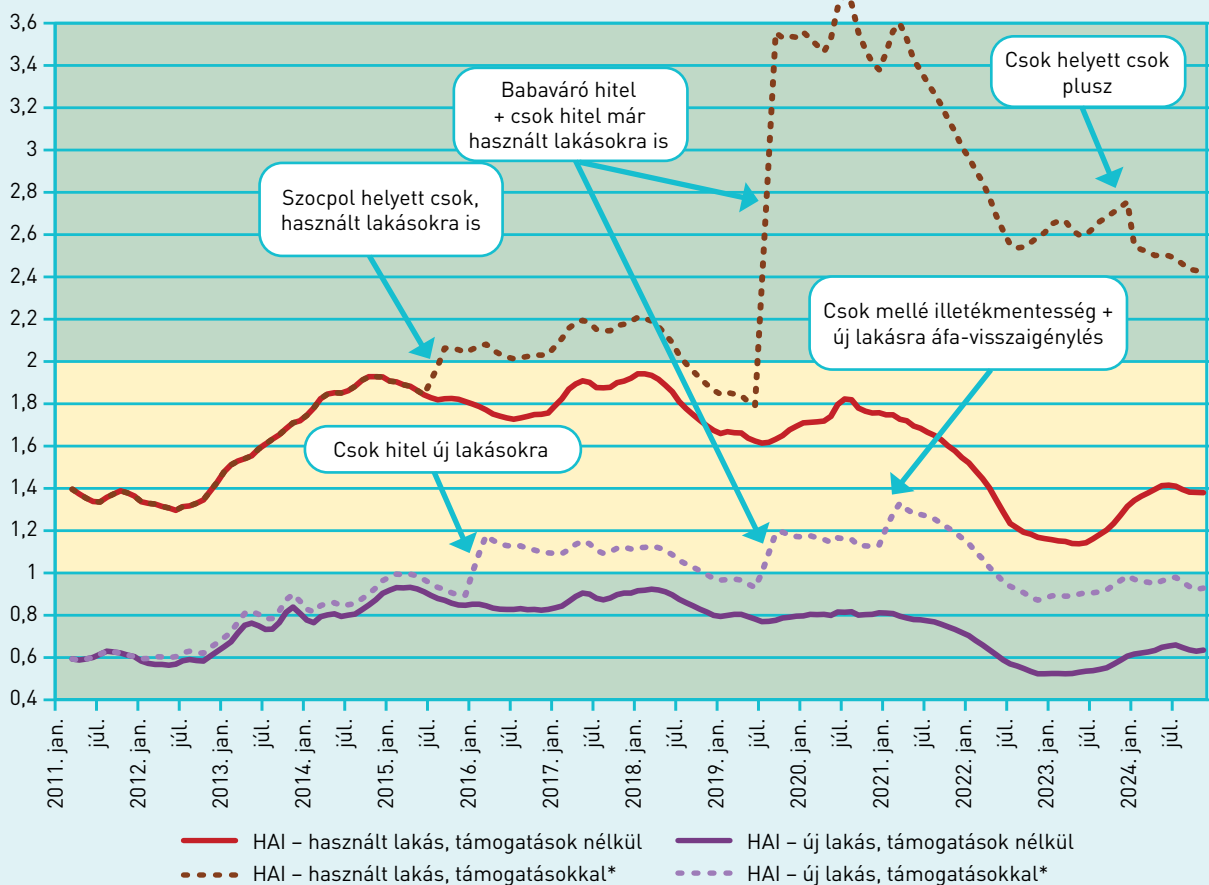
¹⁰ A családok otthonteremtését támogató kedvezményes csok plusz hitelprogramról szóló 518/2023. (XI. 30.) Korm. rendelet.

A lakásvásárlás elérhetőségének elemzése

Az alábbiakban összefüggéseiben mutatjuk be, hogy a lakásárak, a jövedelmek, a lakáshitelkamatok, valamint az állami támogatások függvényében hogyan változott a lakásvásárlás megfizethetősége az elmúlt lakáspiaci ciklusban. Ennek vizsgálatára az MNB a lakásvásárlás elérhetőségére vonatkozó indexet (*Housing Affordability Index*, HAI) alkalmazza, amely azt mutatja, hogy egy két átlagkeresettel rendelkező háztartás egy átlagos lakás hitelből történő megvásárlásához szükséges jövedelem hányszorosával rendelkezik. Ez alapján 2013–2014-ben javult az elérhetőség, amit a csökkenő kamatlábak mellett a lakásárak jövedelmekhez viszonyított arányának csökkenése is támogatott. Ezt követően a lakásárak már a jövedelmeknél magasabb

dinamikával kezdtek emelkedni, de ezt a lakáshitelkamatok további mérséklődése 2018 elejéig még ellensúlyozni tudta, így addig – a támogatásokat nem figyelembe véve – országos átlagban stagnált az elérhetőség. Budapesten ugyanakkor már ezen időszakban is a lakáspiaci megfizethetőség érdemi romlása volt megfigyelhető a gyorsabb fővárosi áremelkedés következtében (MNB 2022). 2018-tól 2022 közepéig a tovább gyorsuló lakásár-dinamika már országos átlagban is jelentősen meghaladta a bérnövekedés ütemét, így piaci lakáshitelkamatok mellett (a lakásárak 2020-as ideiglenes megtorpanását leszámítva) az elérhetőség folyamatos romlása volt tapasztalható, és ezt a tendenciát 2021 végétől a kamatok jelentős emelkedése tovább erősítette (10. ábra) (MNB 2024b).

10. ábra: A lakásvásárlás elérhetőségére vonatkozó index (HAI)



Megjegyzés: A HAI-ban vizsgált hiteltermék paraméterei a következők: HFM = 70%, JTM = 30%, futamidő = 15 év. Országos átlagos négyzetméterárakkal, 65 négyzetméteres lakással és a lakáshitelek átlagos THM-ével számítva.

*A támogatott HAI második gyermekét újonnan vállaló és babavárho hitelre is jogosult házaspárra vonatkozik. A HAI 2,0 feletti értéke (zöld háttér) esetén a hitel segítségével történő lakásvásárlás egy átlagkeresettel is túlzott pénzügyi kifizettség nélkül megvalósítható, míg 1,0 alatti érték (piros háttér) esetében két átlagkereset sem elegendő ehhez.

Forrás: MNB

Az MNB 2021-es *Lakáspiaci jelentése* (MNB 2021a) a HAI továbbfejlesztett verzióját vezette be, amely a családtámogatási és otthonteremtési kedvezmények hatását is figyelembe veszi. Az elemzés megállapította, hogy újlakás-vásárlás esetén a legalább három gyermeket vállaló házaspárok esetében a vissza nem térítendő csok-támogatások és csok-hitelek nagy összege – többszörösen – ellensúlyozni tudta a nagyobb lakásigényből fakadó magasabb ingatlanárakat, így a nagycsaládosok számára jelentősen javult az elérhetőség. Az egy és két gyermek vállalása mellett használt lakást vásárlók számára a csok még nem, csak a babaváró hitel javította az elérhetőséget arra a szintre, amely a gyermek nélküli, kisebb és így olcsóbb lakást vásárlók esetében volt megfigyelhető. Ugyanakkor, ahogy Sági és Lentner (2020) megállapítják, a kedvezőbb munkaerőpiaci feltételeket kínáló, így drágább nagyvárosokban relatíve kevésbé javították a támogatások a gyermeket vállaló családok számára a lakások megfizethetőségét, mint az olcsóbb kistelepüléseken.

A gyermekesek relatív pozíciójának javulása ugyanakkor nem feltétlen jelenti, hogy a támogatások hatására abszolút értékben is tartósan könnyebbé vált volna számukra a lakásvásárlás. Ahogy a 10. ábrán látható, 2019 közepére a támogatásokat figyelembe véve egy kétgyermekes család esetében mind a használt, mind az új lakások elérhetősége a csok-támogatás, illetve a csok-hitel bevezetése előtti szintre esett vissza. Ezt követően a csok-hitelek használt lakásokra való kiterjesztése és a babaváró hitel bevezetése a használt lakások elérhetőségét jelentősen javította, így az még 2024 végén

is rendkívül kedvező volt. Ugyanakkor időközben a csok plusz bevezetésével jelentősen, mintegy harmadára szűkülhetett a potenciális támogatottak köre, mivel az új konstrukciót (és a babaváró hitelt is) a csok-kal ellentétben csak az új gyermeket vállaló családok vehetik igénybe (MNB 2024c). Az új lakást vásárló, két gyermeket vállaló családok esetében az – időközben illetékmentességgel is megtámogatott – elérhetőség 2024 végén már újra a babaváró hitel bevezetése előtti szintre süllyedt, és nem tudott tartósan javulni. Mindez egyben azt is jelenti, hogy a támogatásokra nem jogosultak ugyanezen időszak alatt az elérhetőség romlását tapasztalták. A keresletet ösztönző támogatások tehát *tartósan* csak a támogatásokra jogosult és használt lakást vásárló családoknak tették könnyebbé a lakásvásárlást, míg a dráguláshoz való hozzájárulásuk révén negatív hatásuk lehetett a társadalom szélesebb csoportjainak elérhetőségére.

A HAI által nem vizsgált tényező, de az alacsony megtakarításokkal rendelkező elsőlakás-vásárlók esetében a hitel segítségével történő lakásvásárlás korlátja lehet az is, hogy a lakások drágulásával párhuzamosan a szükséges önerő mértéke is jelentősen emelkedett. Az elérhetőség ezen korlátját enyhítette, hogy (1) az új gyermeket vállalók számára a babaváró hitel és a vissza nem térítendő támogatások alkalmasak lehetnek az önerő pótlására, valamint (2) az MNB 2024-ben a 41 év alatti elsőlakás-vásárlók számára megengedett maximális hitelfedezeti mutatót 90 százalékra emelte az általánosan érvényes 80 százalékról (MNB 2021b, MNB 2023b).

Összegzés

Az elmúlt tíz év európai szinten legmagasabbnak számító magyarországi lakáspiaci áremelkedéséhez számos tényező hozzájárult, amelyek közül az általános makrogazdasági környezet javulása kiemelkedően fontos volt. A 2008-as válság és a hazánkban elterjedt devizahitelezés negatív következményeinek hatására tartósan alacsony szintre csökkent a lakáspiaci tranzakciószám, 2014-től azonban, a jövedelmi-, vagyoni- és munkaerőpiaci helyzet folyamatos és jelentős javulásával párhuzamosan megjelent a háztartások elhalasztott kereslete a lakáspiacon. A kereslet bővüléséhez hozzájárultak a 2010-es évek második felére jellemző

alacsony kamatkörnyezet és állami támogatások által teremtett kedvező hitelkondíciók is. A lakáspiaci kereslettel az újlakások kínálata ugyanakkor nem tudott lépést tartani, ami a lakásárak érdemi emelkedéséhez vezetett.

Az újlakások kínálatának egészséges bővülését több tényező is hátráltatta. Egyrészt az építőipar a szakképzett munkaerő hiányával küzdött a 2010-es évek második felében, és a szektort alacsony termelékenység jellemezte, másrészt bár jelentős kereslet mutatkozott építőipari munkák iránt, a kivitelező vállalkozások az állami beruházásokat és a kereskedelmi ingatlanépítéseket részesítették

előnyben, mivel azok kevésbé emberierőforrás-igényesek. Az építőipari alapanyagokat a magas kapacitáskihasználtság miatt érdemi drágulás jellemezte, így ez is a lakásárak emelkedésének irányába hatott. Magyarországon 2015-től megkezdődött az otthonteremtésre elérhető állami családtámogatások rendszerének átalakítása, majd a lakásvásárlást elősegíteni hivatott programok több lépcsőben történő jelentős kibővítése. Az otthonteremtést érintő intézkedések döntő többsége a keresletet ösztönözte, miközben a kínálati oldal tartós serkentése elmaradt: a kedvezményes lakásáfa támogatta ugyan a kínálatot, de a többszöri, rövid időre szóló bejelentése keresleti csúcspontokat idézett elő az építési piacon, és összességében bizonytalanságot okozott a lakásfejlesztések terén. A keresletet ösztönző

családtámogatási programok így egy olyan lakáspiacei környezetben jelentek meg, amelyre egy eleve erős makrogazdasági fundamentumokkal megtámogatott kereslet és szűkös kínálat volt jellemző. Az egyes makrogazdasági tényezők, a különböző családtámogatási programok és a lakásárak együttes eredőjét megvizsgálva összességében az látható, hogy a támogatásokra jogosult háztartások számára – használt lakások esetén – a lakásvásárlás elérhetősége tartósan javulni tudott, ugyanakkor a lakásárak emelkedése számukra is fokozatosan csökkentette, az új lakások esetében pedig ki is oltotta a támogatások kedvező hatását. A támogatásokra nem jogosult társadalmi csoportok viszont 2018 óta az elérhetőség tendenciózus romlását tapasztalhatták.

Felhasznált irodalom

- Banai Á. (2021) Rising House Prices in Hungary: Causes and consequences. In: *Preventing Financial Risks: Chinese and European Perspective*. Budapest, Magyarország: China-CEE Institute Nonprofit Ltd. (2021), 79.
- Banai Á. – Vágó N. (2018) The effect of house prices on bank risk: empirical evidence from Hungary. *NBP Working Paper* No. 289.
- Banai Á. – Vágó N. – Winkler S. (2018) Measuring Heterogeneity of house price developments in Hungary, 1990–2016, *Acta Oeconomica*, 68 (3), 377–414. DOI: 10.1556/032.2018.68.3.4
- Berki T. – Szendrei T. (2017) The cyclical position of housing prices: A VECM approach for Hungary (No. 126). *MNB Occasional Papers*.
- Chen, J. – Song, L. – Wen, X. – Wu, H. (2024) Credit easing, income gap, and housing price fluctuation. *International Review of Economics and Finance*, 93. DOI: 10.1016/j.iref.2024.04.031
- De Vries, P. – Boelhouwer, P. (2005) Local house price developments and housing supply. *Property Management* Vol. 23, No. 2. DOI: 10.1108/02637470510589968
- Duna House (2025) Duna House Barométer: Ingatlanpiaci elemzések elsőkézből. Elérhető: <https://dh.hu/barometer>. (Letöltve: 2025. 01. 13.)
- Égert B. – Mihaljek, D. (2007) Determinants of house prices in central and eastern Europe. *Comparative Economic Studies*, 49, 367–388. DOI: 10.1057/palgrave.ces.8100221
- Építési Vállalkozók Országos Szövetsége (2018) *Az építési ágazat 2018. évi súlyponti problémái, javaslatok ezek megoldásához*. Elérhető: <https://www.evosz.hu/data/dokument/Az-epitesi-agazat-2018-evi-sulyponti-problemai-javaslatok-ezek-megoldasahoz+stat.pdf> (Letöltve: 2025. 02. 03.)
- Fellner Z. – Marosi A. – Szabó B. (2021) A babaváró kölcsön hitelpiaci és reálgazdasági hatásai. *Közgazdasági Szemle*, LXVIII. évf., február, 150–177. DOI: 10.18414/KSZ.2021.2.150
- Gao, Z. – Sockin, M. – Xiong, W. (2020) Economic Consequences of Housing Speculation. *The Review of Financial Studies*, Vol. 33, Issue 11, Nov. DOI: 10.1093/rfs/hhaa030
- Horváth Á. (2021) Táv munka és munkahelyek: Ingatlanpiaci hatások. Munkaerőpiaci tükrök, 2020. Elérhető: https://kti.krtk.hu/wp-content/uploads/2022/01/mt_2020_hun_mpt.pdf. (Letöltve: 2025. 02. 03.)
- Jiang, Y. – Qiu, L. (2022) Empirical study on the influencing factors of housing price – Based on cross-section data of 31 provinces and cities in China. *Procedia Computer Science*, Vol. 199. DOI: 10.1016/j.procs.2022.01.191
- Kholodilin, K. A. (2024) Rent control effects through the lens of empirical research: An almost complete review of the literature. *Journal of Housing Economics*, 63. DOI: 10.1016/j.jhe.2024.101983
- KSH (2025) 14.1.2.6. Lakással kapcsolatos adatok régió és településtípus szerint. Elérhető: https://www.ksh.hu/stadat_files/jov/hu/jovoo58.html. (Letöltve: 2025. 02. 03.)

- Lados Cs. (2025) Kompozit indikátor a lakáspiaci túlértékelttség becslésére Magyarországon és Budapesten. *MNB-tanulmányok*, 154.
- MNB (2016) Lakáspiaci jelentés, 2016. május. Elérhető: <https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/lakaspiaci-jelentes/lakaspiaci-jelentes-2016-majus>. (Letöltve: 2025. 02. 03.)
- MNB (2018a) *Lakáspiaci jelentés*, 2018. máj., 3. keretes írás. Elérhető: <https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/lakaspiaci-jelentes/lakaspiaci-jelentes-2018-majus> (Letöltve: 2025. 02. 03.)
- MNB (2018b) *Lakáspiaci jelentés*, 2018. nov., 3. keretes írás. Elérhető: <https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/lakaspiaci-jelentes/lakaspiaci-jelentes-2018-november>. (Letöltve: 2025. 02. 03.)
- MNB (2019) *Lakáspiaci jelentés*, 2019. máj., 3. keretes írás. Elérhető: <https://www.mnb.hu/letoltes/lakaspiaci-jelentes-2019-majus-hun-0508digi.pdf>. (Letöltve: 2025. 02. 07.)
- MNB (2020a) *Lakáspiaci jelentés*, 2020. jún. Elérhető: <https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/lakaspiaci-jelentes/lakaspiaci-jelentes-2020-junius>. (Letöltve: 2025. 02. 03.)
- MNB (2020b) *Lakáspiaci jelentés*, 2020. nov. Elérhető: <https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/lakaspiaci-jelentes/lakaspiaci-jelentes-2020-november>. (Letöltve: 2025. 02. 03.)
- MNB (2021a) *Lakáspiaci jelentés*, 2021. máj. Elérhető: <https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/lakaspiaci-jelentes/lakaspiaci-jelentes-2021-majus>. (Letöltve: 2025. 02. 03.)
- MNB (2021b) *Vezetői körlevél a lakossági jelzáloghitelekhez szükséges önerő pénzügyi intézmények általi értékelésével kapcsolatos elvárásokról*. Elérhető: <https://www.mnb.hu/letoltes/vezetoi-korlevel-a-lakossagi-jelzaloghitelhez-szukseges-onero-ertekelesrol-alairt-20210115.pdf>. (Letöltve: 2025. 02. 03.)
- MNB (2022a) *Miből élünk? A 2020-as háztartási vagyonszámítás első eredményeinek bemutatása*. Elérhető: <https://statisztika.mnb.hu/sw/static/file/vagyonfelmérés-2020-web.pdf> (Letöltve: 2025. 02. 03.)
- MNB (2022b) *Lakáspiaci jelentés*, 2022. nov., 47. ábra. Elérhető: <https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/lakaspiaci-jelentes/lakaspiaci-jelentes-2022-november>. (Letöltve: 2025. 02. 03.)
- MNB (2023a) *Lakáspiaci jelentés*, 2023. nov. Elérhető: <https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/lakaspiaci-jelentes/lakaspiaci-jelentes-2023-november> (Letöltve: 2025. 02. 03.)
- MNB (2023b) *Alacsonyabb önerőelvárással támogatja az MNB a fiatal elsőlakás-vásárlók lakáshitel-felvételi lehetőségeit*. Elérhető: <https://www.mnb.hu/sajtoszoba/sajtkozlomenyek/2023-evi-sajtkozlomenyek/alacsonyabb-oneroelvarassal-tamogatja-az-mnb-a-fiatal-elsolakas-vasarlok-lakashitel-felveteli-lehetosegeit> (Letöltve: 2025. 02. 03.)
- MNB (2024a) *Lakáspiaci jelentés*, 2024. máj. Elérhető: <https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/lakaspiaci-jelentes/lakaspiaci-jelentes-2024-majus>. (Letöltve: 2025. 02. 03.)
- MNB (2024b) *Pénzügyi stabilitási jelentés*, 2024. nov., 13. ábra. Elérhető: <https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/penzugyi-stabilitasi-jelentes/penzugyi-stabilitasi-jelentes-2024-november> (Letöltve: 2025. 02. 03.)
- MNB (2024c) *Pénzügyi stabilitási jelentés*, 2024. máj. Elérhető: <https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/penzugyi-stabilitasi-jelentes/penzugyi-stabilitasi-jelentes-2024-majus>. (Letöltve: 2025. 02. 03.)
- Özmen, M. U. – Kalafatçilar, M. K. – Yilmaz, E. (2019) The impact of income distribution on house prices. *Central Bank Review*, Vol. 19, Issue 2. DOI: 10.1016/j.cbrev.2019.05.001
- Papházi T. – Pári A. (2023) A családi otthonteremtési kedvezmény (csok) főbb eredményei, 2016–2022. *Kapocs*, 2–3, 46–65. Elérhető: https://epa.oszk.hu/02900/02943/00092/pdf/EPAO2943_kapocs_2023_2-3_046-065.pdf. (Letöltve: 2025. 03. 10.)
- Sági J. – Lentner Cs. (2020) A magyar népességgazdasági intézkedések tényezői és várható hatásai. *Közgazdasági Szemle*, 67(3), 289–308. DOI: <http://dx.doi.org/10.18414/KSZ.2020.3.289>
- Uhljár P. – Pári A. – Papházi T. (2023) A falusi csok hatása a települések népességére. *MODERN GEOGRÁFIA*, 18(3), 41–52. DOI: <http://doi.org/10.15170/MG.2023.18.03.03>
- Vágó N. – Winkler S. – Hajnal G. (2024) The impact of automotive industry investments on local property prices – The case of Mercedes-Benz in Kecskemét (Hungary), 2010–2017. *Regional Statistics*, Vol. 14, No. 2. 2024. DOI: 10.15196/RS140205