

**Melyik éri meg jobban, lakást
venni, vagy bérelni? Elsőlakás-
vásárlók helyzete 2025-ben**

Mi befolyásolja a lakásvásárlási és bérleti döntést?

Az MBH Bank elemzői a korábbi években többször vizsgálták, hogy az egyetemre készülő diákok családjainak a kollégiumi elhelyezés híján bérlelssel, vagy esetleg vásárlással könnyebb megoldani a lakhatást. Most ez a vizsgálatot kiterjesztve azt nézték meg, hogy az Otthon Start hitel segítségével mi lehet az optimális döntés a jelenleg lakást bérelő, de vásárlást fontolgató fiatalok számára, akik nem szeretnének előre gyermeket vállalni az egyéb támogatások igénybevételehez.

Alapvetően a bérlet és a vásárlás közötti választás befektetési típusú döntés, a két lehetőség jövőbeli költségeit kell összevetnünk ahhoz, hogy meghatározhassuk, pénzügyi szempontból melyik mellett érdemes dönteni. A jövőbeni költségeket olyan tényezők befolyásolják, mint a jelenlegi és jövőbeni bérleti díjak, a lakásárak és lehetséges változásuk, a lakásvásárlás induló költségei vagy épp a hitelfelvételi lehetőségek. Fontos szempont az, hogy a meglévő pénzünket milyen feltételek mellett tudnánk egyéb módon kamatoztatni, érdemes vizsgálni tehát az alternatív befektetések, például az állampapírok hozamait, de szintén nagy szerepe van annak, hogy milyen időtávon tervezünk az adott ingatlanban élni. A lakásvásárlásnak ugyanis magasak lehetnek a kezdeti költségei, vagyis a beszállás díja. Ezek közé tartozik például az ügyvédi díj, az illeték, a felújítási költség, a lakás berendezésének költsége vagy a hitelfelvételi díj, amelyek akár több millió forinttal is megemelhetik a kialakult vételár mellett a vásárlásra fordított tényleges összeget.

A lakásvásárlása általában is hosszabb távú elköteleződést jelent, de az Otthon Start feltételei között szerepel, hogy a hitellel megvett ingatlan 5 évig nem értékesíthető, ezért, ha esetleg mégsem maradunk az adott ingatlanban az előírt ideig, és szeretnénk belőle pénzhez jutni, akkor a fennmaradó időtávon a kiadás jelenthet megoldást. Ez esetben azonban nekünk kell gondoskodnunk bérletről, így a vásárlásnál már eleve fontos szempont lehet, hogy olyan lakás mellett döntsünk, ami később alkalmas lehet kiadásra.

Természetesen a bérletnek is megvannak a kötöttségei. Meg kell találni a megfelelő bérleményt, ráadásul még a hosszú távra aláírt szerződésnél is előfordulhat, hogy a tulajdonos eladja az adott ingatlant, így másik lakást kell keresni. Hazánkban a bérleti piac kicsi, így sokkal nehezebb, ugyanott, ugyanolyan minőségű ingatlant találni, ha esetleg költözni kell. Ezeken felül pénzügyi szempontból ugyan nem megfogható, de nem elhanyagolható a bérlet és vásárlás közötti választás érzelmi oldala sem. Magyarországon a lakástulajdonlásnak nagy hagyományai vannak, nálunk az egyik legmagasabb Európában a lakástulajdonlói arány. Sokan szívesebben élnek saját tulajdonukban, amihez érzelmileg jobban kötődhetnek, mint bérelt ingatlanban.

Az MBH Index elemzői a korábbi évekhez hasonlóan a Zillow Sztorik című könyv mintájára számolták ki a fedezeti időtávokat, vagyis azt a minimum időt, amit az adott lakásban töltve a bérlet és a vásárlás költségei megegyeznek. Amennyiben valaki ennél hosszabb ideig tervez az ingatlanban élni, akkor számára a vásárlás bizonyulhat optimálisnak, míg korábbi továbbköltözésnél inkább a bérlet felé billenhet a mérleg nyelve pénzügyi szempontból. A fedezeti időtáv kiszámítása során az MBH Index budapesti kerületekre és egyes vidéki városokra jellemző, 2025 első féléves, ismert tranzakciók alapján számolt medián fajlagos lakásárai és a Duna House idei, átlagos fajlagos bérleti-díj adatai kerültek a modellbe. A fedezeti időtáv kiszámítása nem foglalta magában a gyermekvállaláshoz kötődő állami programokat, a kalkuláció jövőbeni gyermekek előre vállalása nélkül készült.

Az Otthon Start sok helyen a vásárlás felé tolhatja a bérelőket

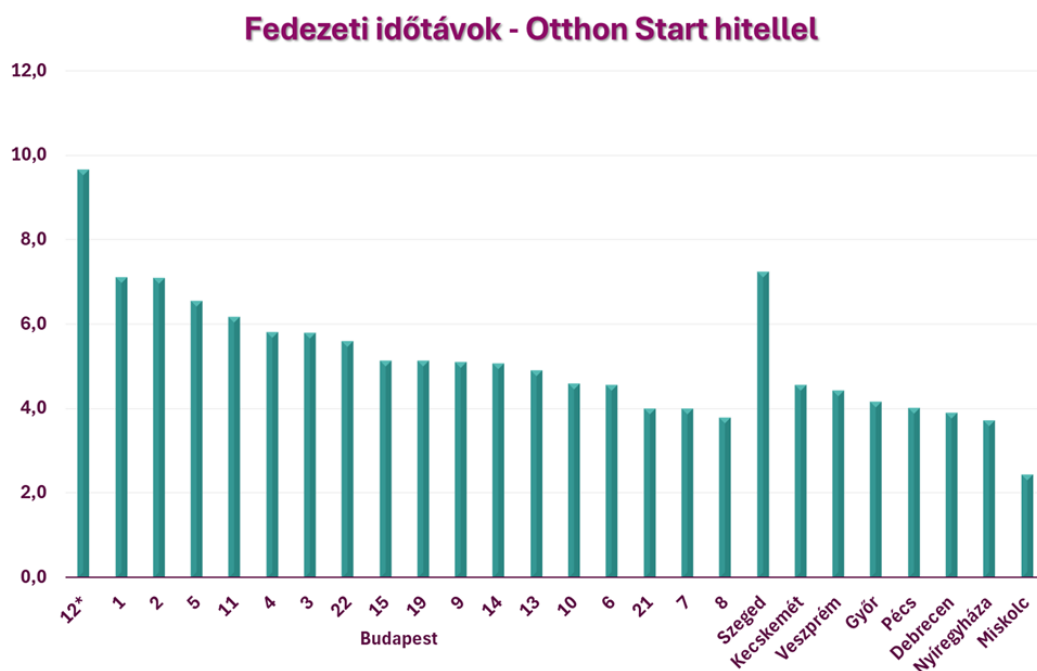
A szeptemberben indult Otthon Start nagy lakáspiaci keresletélénkülést hozott, sokan igyekeznek kihasználni a piaci, 6-7 százalékos hitelek helyett a kedvezményes, 3 százalékos kamatozású új programot. A fedezeti időtávok a modellszámítások alapján némileg csökkentek¹: az Otthon Start hitellel Budapest vizsgált kerületeiben és a vizsgált nyolc megyei jogú városban, Szegeden, Kecskeméten, Debrecenben, Miskolcon, Győrben, Pécsen, Nyíregyházán és

¹ A modellszámításba nem került be gyermekek előre vállalása, így az Otthon Start programon kívüli egyéb állami segítség.

Veszprémében nagyjából 2,4 és körülbelül 10 év között mozgott az az időtáv, amit az adott lakásban töltve a bérlet és a vásárlás költségei megegyeztek. Ha valaki ennél hosszabb ideig tervez az adott ingatlanban élni, akkor inkább a vásárlás lehet az optimálisabb döntés.

A fedezeti időtávokat nézve jelentős különbség volt Budapest egyes kerületei között. A fővárosban a 8. kerületben a legalacsonyabb, 4 év alatti a fedezeti időtáv. A 7. és a 21. kerületben 4 év, a 6. és a 10. kerületben 4,6 év volt, de a 13. kerületben is öt év alatt maradt (4,9 év). A vizsgált kerületek közül a 12. kerületben volt a legmagasabb a fedezeti időtáv, ugyanakkor fontos kiemelni, hogy a nagyobb különbségek lehetnek a számítások alapját adó értékesített, valamint bérelhető ingatlanok összetétele között, ami jelentős befolyással lehetett a modell eredményére. Összességében Budapesten a kerületekre számolt fedezeti időtávok átlaga 5,6 év volt Otthon Start hitellel, egyéb lakásvásárlási támogatások nélkül.

A vidéki városok közül Miskolcon 2,45 évet az adott lakásban élve már megérheti a vásárlás mellett dönteni, míg a leghosszabb fedezeti időtávval rendelkező Szegeden 7 év felett alakult a fedezeti időtáv a bérleti díjak átlaga és a tranzakciós négyzetméterárak alapján. Miskolc messze a legolcsóbbnak számított a vizsgált városok közül, a medián négyzetméterár nem érte el a 450 ezer forintot, míg a legdrágább Debrecenben, Veszprémében és Győrben 750 és 900 ezer forint között mozgott a fajlagos ár. Bár a bérleti díjak esetében is igaz, hogy a legolcsóbban Miskolcon lehetett ingatlant bérelni, a fizetendő díjakat nézve relatív sokkal kisebb különbség volt jellemző a többi a városhoz képest, mint a vételárakban.



1. ábra: A fedezeti időtáv Budapest egyes kerületeiben és egyes vidéki városokban Otthon Start hitellel

(Forrás: MBH Index-számítás; *Nagyon eltérhet a kiadott és az értékesített ingatlanok összetétele; a modell nem számol előre vállalt gyermekekkel)

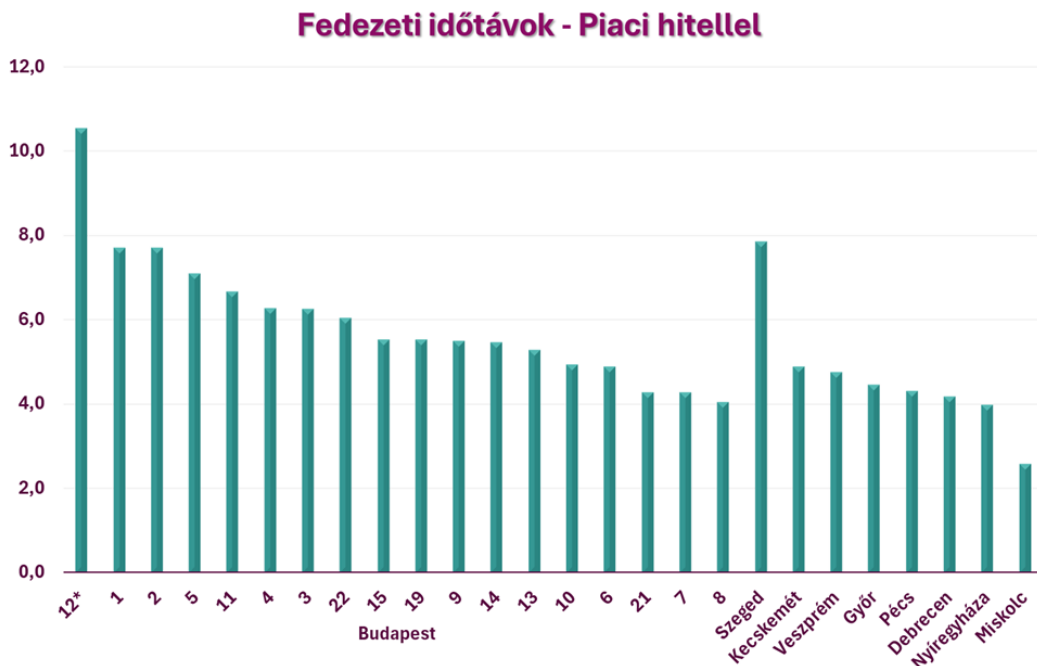
A medián fajlagos áradatok alapján egy 40 négyzetméteres lakás megvásárlásakor Budapest 11., 9. és 13. kerületében 80 százalékos hitelarány mellett körülbelül 210 és 250 ezer forint közé eső törlesztőrészekkel lehet számolni az Otthon Start hitel felvétele esetén. Így a törlesztőrészek várható szintje nagyjából megegyezik a piacon jelenleg elkért átlagos bérleti díjakkal, ami a vizsgált három kerületben 210 és 240 ezer forint körül mozgott 40 négyzetméteres ingatlan esetén. De természetesen a hitel felvételéhez megfelelő önerővel és hitelképességgel kell rendelkeznie az igénylőknek, a lakásvásárlásnál pedig az önerő mellett a lakásvásárláshoz kapcsolódó egyéb költségekkel is számolni kell.

Mekkora hatása van az Otthon Startnak?

Az MBH Index elemzői azt is megvizsgálták, hogy mennyivel csökkenti az Otthon Start a fedezeti időtávot a piaci hitelekhez képest, vagyis mennyiben terelheti a bérlőket a lakásvásárlás irányába. A jelenleg 6 és 7 százalék közötti piaci kamatozású hitelekkel kalkulálva magasabb fedezeti időtávok jellemzők a budapesti kerületekben és a vizsgált vidéki városokban. A modell eredményei alapján a fedezeti időtáv a 8. kerületben volt a legalacsonyabb, kicsivel 4 év felett mozgott, míg a leghosszabb fedezeti időtávval bíró 12. kerületben 10,5 év felett alakult. Hat év alatti fedezeti időtáv 10 kerületben volt. A budapesti kerületek fedezeti időtávjainak átlaga piaci hitel felvételével kalkulálva 6 év körül alakult, egyéb támogatások igénybevétele nélkül.

A vidéki városokban piaci hitel felvétele mellett a fedezeti időtávok 2,6 és 8 év között mozogtak a vizsgált városokban. A legkevesebb Miskolcon volt az a minimális idő, amit a lakásban kell tölteni, ahhoz, hogy a vásárlás mellett legyen érdemes dönteni, a legmagasabb pedig Szegeden volt a fedezeti időtáv a modell paramétereire alapján.

Az előzőekben bemutatott számok azt is jelentik, hogy az Otthon Start kedvező feltételei csökkentették a számolt fedezeti időtávokat, Budapest kerületeiben átlagosan körülbelül fél évvel. A vidéki városokban Miskolc és Szeged kivételével a vásárláshoz mint optimális döntéshez az ingatlanban minimálisan eltöltött idő 0,3 évvel csökkenhet a kedvező kamatozású hitel segítségével.



2. ábra: A fedezeti időtáv Budapest egyes kerületeiben és egyes vidéki városokban piaci hitellel
(Forrás: MBH Index-számítás)

Fontos azonban megjegyezni, hogy a bemutatott számítások a piaci átlagok alapján készültek, az egyes egyedi ingatlanok esetében a számított értékek ettől akár jelentősen is eltérhetnek. A modellszámítások nem számoltak előre vállalt gyermekekkel, ha azonban a lakásvásárlás előtt álló fiatalok egyéb állami, lakásvásárláshoz kapcsolódó programokat is igénybe vesznek, a fedezeti időtávok a számoltnál lényegesen alacsonyabbak lehetnek. A vásárlásnál mindenképpen mérlegelni kell, hogy a hitelfelvétel milyen terhet ró a családra, érdemes úgy választani, hogy az ingatlan jól kiadható legyen, hiszen az Otthon Start feltételei között szerepel, hogy 5 éven belül nem lehet eladni, vagyis, ha a vásárló nem kíván benne élni, vagy más élethelyzetből fakadóan el kell hagynia azt, akkor a hasznosítás egyedüli módja a kiadás marad. Szintén fontos felhívni a figyelmet, hogy a piac változékonysága miatt az előzőekben bemutatottnál kisebb jövőbeli lakásárváltozás is elképzelhető, ami a fedezeti időtávokat felfelé módosíthatja, míg a nagyobb áremelkedés a csökkenés irányába hathat.

A modell paraméterei

A modell felállításakor azt feltételeztük, hogy a lakás vételárának 80 százalékát hitelből (10 éves futamidejű) fizetik ki, a THM piaci hitel esetén 6,69 százalékos. A lakás 40 négyzetméteres. A lakásvásárláshoz egyéb járulékos költségek is tartoznak. Az egyszeri költségek között szerepel:

- Az illeték, amelynek mértéke 4 százalék
- Az ügyvédi díj és az adminisztrációs költségek 1 százalékra rúgnak
- A hitelfelvétel költsége 1 százalék
- A beköltözés, illetve felújítás költsége 5 százalék (drágább lakások esetében ez elképzelhető, hogy felülbecsüli a költséget)
- Az amortizáció és a biztosítás díja évente a lakásár 1 százalékát teszi ki.

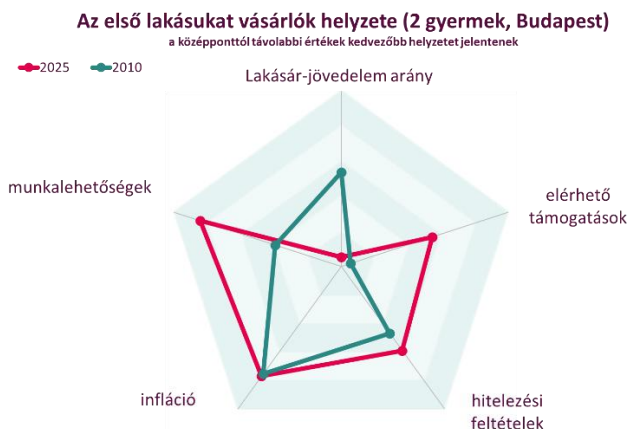
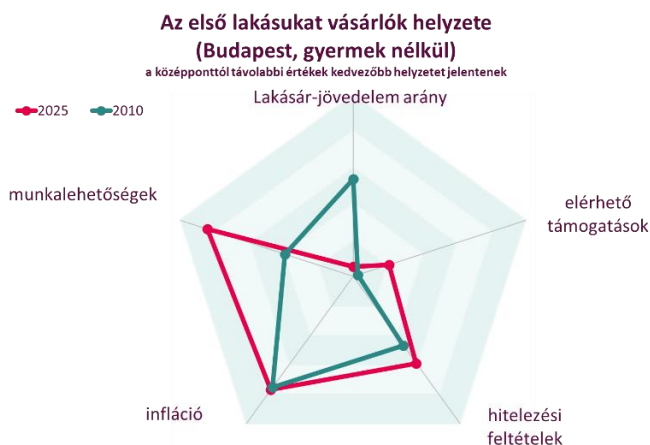
A vásárlók nem élnek a lakásvásárláshoz köthető, de további gyermekvállalást feltételező programokkal. A bérleskor a lakás mindig azonos minőségű, a rendelkezésre álló saját forrást 6,25 százalék mellett fektetik be. A diszkontfaktor megegyezik az alternatív befektetési hozammal. A reál lakásár növekedés évesítve 2,3 százalékos a vizsgált időszak során, az infláció évesítve 3,5 százalékos (a következő 5 évre várt inflációs ráták alapján). A bérleti díj az inflációval megegyezően emelkedik.

Az első lakásukat vásárlók helyzete

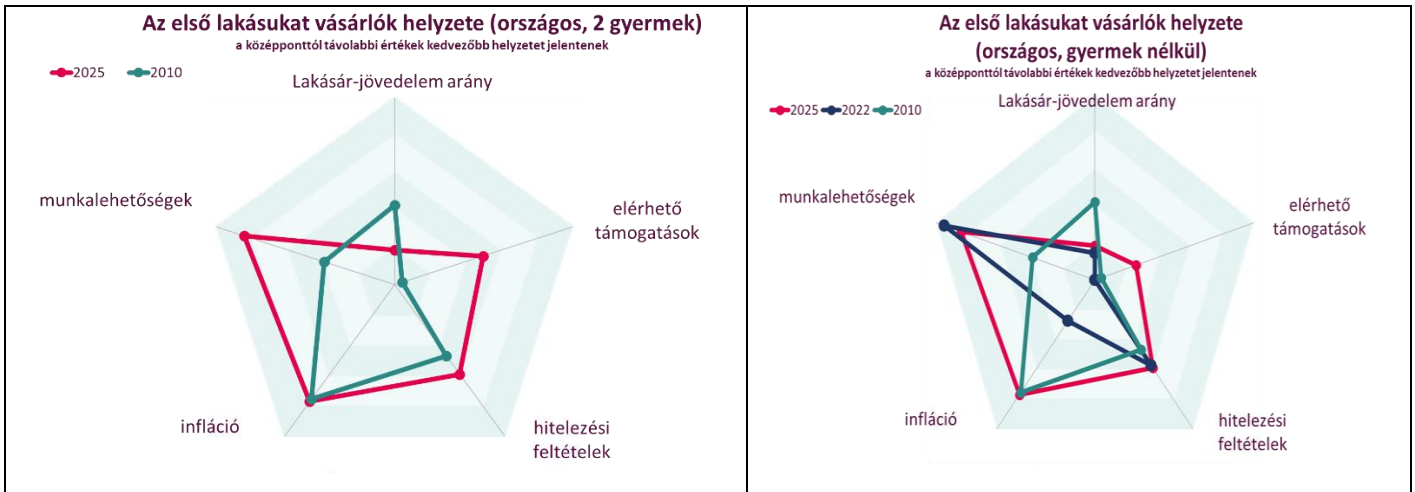
2010-hez képest 2025-ben kedvezőbbek voltak a fiatal, 20-29 év közötti, első lakásukat megvásárolni tervezők munkalehetőségei. Az inflációs mutató alacsonyabbnak bizonyult 2025-ben a 2010-esnél, és jelentős javulást mutatott 2022-höz képest. A hitelezési feltételek mutató alapján 2025-ben 2010-hez képest szintén lehetőségekkel számolhatnak azok, akik hitelből terveznek ingatlant vásárolni, még piaci hitel esetén is. (A hitelezési feltételek mutatójánál a piaci hitelekkel számolunk.)

Az egyik legnagyobb változás 2010-hez képest, hogy a lakásárak nagymértékű növekedése miatt a lakásárak jövedelmekhez képesti viszonya romlást mutatott 2025-re. Ugyanakkor pozitív különbségek fedezhetők fel az elérhető támogatások körében, 2010-hez képest 2025-re mind a gyermeket vállalók, mind a gyermeket előre nem vállaló fiatalok számára jelentősen bővült az elérhető támogatások köre. Előbbiek számára már korábban is nagyobb arányú állami segítség állt rendelkezésére, amelyhez képest 2025 további növekedést hozott, míg a gyermeket nem vállalók számára idén következett be jelentős változás, számottevő mértékben javítva az elérhető támogatási arány mutatóját.

Összességében az első lakásukat megvásárolni szándékozók helyzetét leíró index értéke országosan jelentős javuláson ment keresztül 2010 és 2025 között, gyermekvállalás esetén és gyermekvállalás nélkül is.

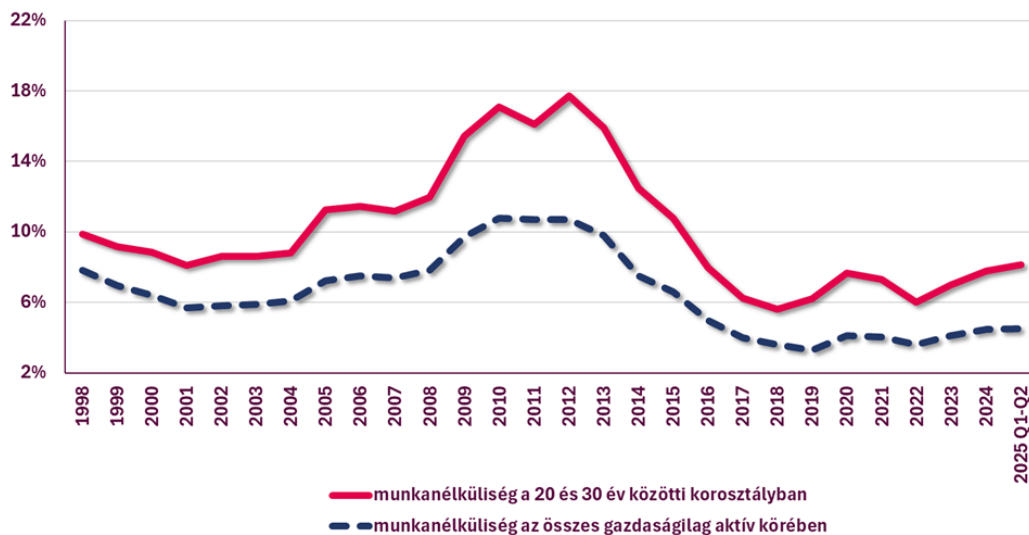


Ugyanakkor az is igaz, hogy a gyermeket nem vállaló, első lakásukat vásárlók helyzetét leíró index értéke 2015 és 2019 között a 2025-ösnél magasabb szinten mozgott, a mélypontot 2023 jelentette, majd 2024-ben már javulás látszott, ami tovább folytatódott 2025-re. A gyermeket előre vállalók esetében az index 2016-ban, 2017-ben, 2019-ben, 2020-ban, valamint 2024-ben mozgott a jelenleginél magasabb szinten, de ahhoz nagyon közel. A 2024 és 2025 közötti enyhe romlás oka, hogy bár 2025-ben elindult az Otthon Start, az országos átlagárak alapján a vásárlók számára elegendő maradt a CSOK+ igénybevétele, amelyből a 2. gyermek megszületésekor igényelhető a 10 millió forintos tőketartozás-elengedés.

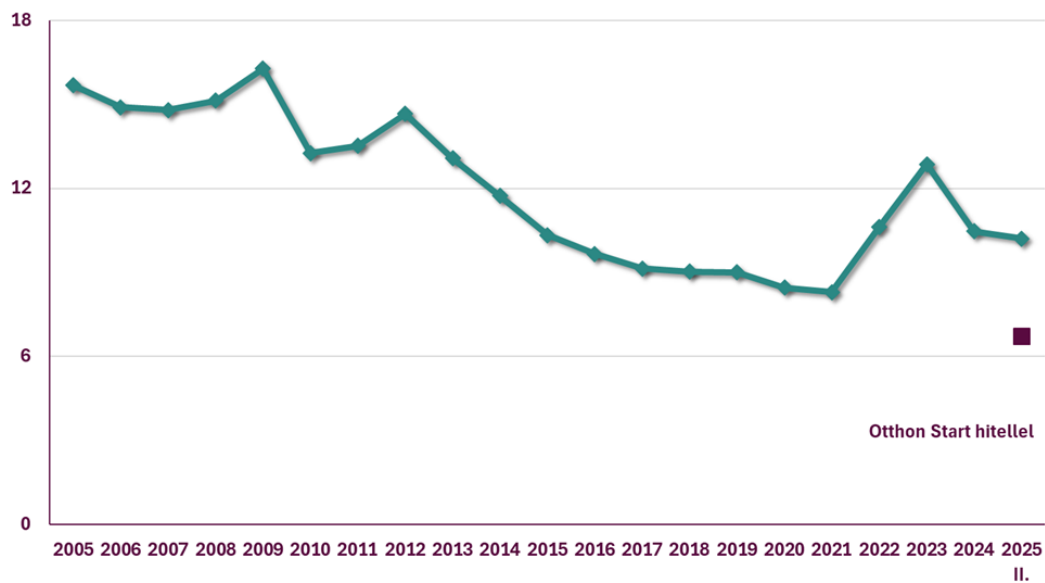


Budapest esetében hasonló dinamikák játszódtak le, mint országosan, bár a még jelentősebb lakásáremelkedés miatt a lakásár-jövedelem mutatóban nagyobb arányú romlás következett be 2010 és 2025 között. A fővárosra számolt, első lakásukat vásárlók helyzetét leíró index is nagyjából az országossal azonos trend szerint alakult, 2014 és 2020 között a jelenleginél kedvezőbb szinten állt a gyermeket nem vállalók számára, majd a mélypontot jelentő 2023 után 2024-re javult, ami 2025-ben is tovább folytatódott. A gyermeket vállaló, első lakásukat vásárlók helyzete a 2025-öshöz hasonló, de kis különbséggel jobb volt 2016 és 2021 között, valamint 2024-ben. A gyermek nélküli, budapesti vásárlók helyzete nemcsak 2010-hez hanem 2022-höz képest is javult az Otthon Start esetében elérhető támogatás miatt.

A munkanélküliség országosan és a 20-30 éves korosztályban



Az utóbbi években a 20-30 év közötti korosztályban némileg emelkedett a munkanélküliségi ráta, de továbbra is messze elmaradt a válság éveit jellemzőtől. A fiatal korosztályban a munkanélküliek száma némileg jobban nőtt, mint a teljes lakosság körében.

100 egységnyi kölcsön esetén mennyit kell fizetni az első évben?

Piaci hitel felvétele esetén a hitelezési környezet 2024-re és 2025-re javulást mutatott 2023-hoz képest, de továbbra is kedvezőtlenebbnek bizonyul a 2022 előtti időszakot jellemzőnél. Összességében kijelenthető, hogy az Otthon Start hitel feltételei lényegesen kedvezőbb helyzetbe hozhatják a feltételeknek megfelelő hiteligénylőket.