



LAKÁSPIACI JELENTÉS



2026
MÁJUS



LAKÁSPIACI JELENTÉS

2026
MÁJUS

Lakáspiaci jelentés

(2026. május)

Az elemzést készítette: Szabó Beáta, Bereczki Ákos, Lados Csaba, Winkler Sándor.

(Pénzügyi stabilitási és jegybanki eszköztár igazgatóság)

A kiadványt jóváhagyta: Kurali Zoltán alelnök

Kiadja: Magyar Nemzeti Bank

Felelős kiadó: Farkas Milán

1054 Budapest, Szabadság tér 8–9.

www.mnb.hu

ISSN 2498-6704 (on-line)

A lakás piac mind az egyes gazdasági szereplők (háztartások, pénzügyi intézmények), mind a nemzetgazdaság szintjén kiemelten fontos területet jelent. A lakáspiaci folyamatok nemcsak a pénzügyi közvetítő rendszer stabilitásával állnak szoros kapcsolatban, hanem alapjaiban határozzák meg a gazdaság rövid- és hosszú távú konjunkturális kilátásait is. Összességében kijelenthető, hogy a lakás piac a nemzetgazdaság minden területéhez szervesen kapcsolódik. A lakáspiaci folyamatok – és különösen a lakásárak ingadozása – a háztartások vagyoni helyzetén keresztül befolyással vannak a szektor megtakarítási és fogyasztási döntéseire, a jelzáloghitel-fedezetek révén pedig a pénzügyi intézmények portfóliójára, profitabilitására és hitelezési aktivitására is.

A „Lakáspiaci jelentés” kiadvány célja, hogy átfogó képet nyújtson a hazai lakás piac aktuális trendjeiről, azonosítsa és bemutassa azokat a makrogazdasági folyamatokat, amelyek hatást gyakorolnak a lakás piac keresleti vagy kínálati oldalára. A Magyar Nemzeti Bank e kiadvány keretein belül rendszeresen, féléves gyakorisággal ismerteti a hazai lakás piac releváns folyamatait.

A Magyar Nemzeti Bank számára elsődleges feladatai során mind inflációs és konjunkturális, mind pénzügyi stabilitási megfontolások alapján is kiemelten fontos az ingatlan piac és azon belül a lakás piac. Az ingatlan piaci kínálat alakulása közvetlenül hat a növekedésre, miközben a túlkínálatnak és a nem megfelelő kínálatnak is komoly következményei lehetnek a pénzügyi közvetítőrendszer stabilitására. Az árak emelkedése a pénzügyi intézmények várható veszteségét mérsékelve növeli a hitelezési kapacitásukat, ami a hitelkínálat bővülésén keresztül szintén élénkítően hat a gazdaságra. A lakáscélú jelzáloghitel-piac és a lakásárak közötti kapcsolat kiemelt figyelmet érdemel: az üzleti ciklusok során a banki hitelezés és a lakásárak változása között egy önerősítő kölcsönhatás alakulhat ki.

A „Lakáspiaci jelentés” kiadvány komplex és sokoldalú információhalmaz segítségével mélyebb betekintést nyújthat a piaci folyamatok mögött meghúzódó okok és az egyes piaci szereplők közötti kölcsönhatások rendszerébe. A lakás piac jelenleg a jegybanki kiadványokban – mind a hazai, mind pedig a nemzetközi gyakorlatban – is szerepet kap, de jellemzően csak az adott publikáció kiemelt témájának fókuszából. A „Lakáspiaci jelentés” kiadvány ennek tükrében az ingatlan piac különböző, makrogazdasági, pénzügyi stabilitási aspektusainak szintetizált bemutatása révén, nemzetközi szintéren is egyedülálló jegybanki publikációnak tekinthető. A publikáció által felhasznált információhalmaz az alábbi:

- A lakás piac aktuális folyamatainak elemzése elsősorban a Központi Statisztikai Hivatal, a Nemzeti Adó- és Vámhivatal, valamint ingatlanközvetítő cégek által biztosított információkra támaszkodik. A lakáspiaci forgalom és a lakásárak alakulására vonatkozó információk megbonthatók az új- és használt lakáspiaci folyamatok közötti különbségekre. Emellett a lakás piac területi alapú heterogenitására vonatkozó adatok is felhasználásra kerülnek.
- A lakáscélú jelzáloghitel-piac elemzése elsősorban az MNB által gyűjtött hitelintézeti mérlegadatokra, kamatstatisztikákra és hitelszerződés szintű, granuláris hiteladatokra támaszkodik, amíg a Hitelezési felmérésből¹ a hitelezési folyamatok kvalitatív jellemzőiről gyűjtött információk is felhasználásra kerülnek.
- Az új lakás-kínálat elemzése elsősorban a Központi Statisztikai Hivatal lakásépítésekre, kiadott építési engedélyekre vonatkozó adatain alapul, emellett piaci szereplőktől származó adatbázisokat is felhasználunk az építés és értékesítés alatt álló társasházi új lakás-állományról.

¹ Magyar Nemzeti Bank, Hitelezési felmérés: <https://www.mnb.hu/penzuegyi-stabilitas/publikaciok-tanulmanyok/hitelezesi-felmeres>

Tartalom

1. Vezetői összefoglaló	7
2. Lakáspiaci kereslet és a lakásárak	8
2.1. 2025-ben a lakásár-emelkedés reálértelemben is kimagasló volt	8
2.2. Az Otthon Start Program időben és szerkezetileg is átrendezte a lakáspiaci forgalmat	10
3. Lakáscélú hitelezés és otthonteremtési támogatások	12
3.1. Az Otthon Start jelentős élénkülést hozott a lakás- és jelzáloghitel-piacon	12
4. Újlakás-kínálat	17
4.1. A 2025. évi alacsony lakásátadások után 2026-ban 30 százalékkal bővíthet az átadott új lakások száma	17
4.2. A fővárosi újlakáskínálat jelentősen bővült, de az OSP kiemelt beruházások még csak kis számban indultak el	19
Keretes írások jegyzéke	
1. keretes írás: Az Otthon Start hitelek lakáspiaci szerepe területi bontásban	15

1. Vezetői összefoglaló

2025-ben a lakásárak éves nominális növekedési üteme országosan 23,5 százalékot ért el, ezzel reálértelemben 19,0 százalékkal emelkedtek a lakásárak, ami az elmúlt 25 év legmagasabb reál lakásár-drágulása. A dinamikus áremelkedés miatt 2025 negyedik negyedévében országosan 22,5 százalékkal haladták meg a lakásárak a fundamentumok által indokolt szintet, ami az előző év azonos időszaki értékhez képest 8,8 százalékpontos emelkedést jelent.

2025-ben becslésünk szerint a magánszemélyek 152 ezer lakáspiaci tranzakciót valósítottak meg, 3 százalékkal többet mint 2024-ben. 2026 első negyedévében azonban már 18 százalékkal csökkent a tranzakciószám az előző év azonos időszakához képest. Az Otthon Start Program (OSP) tavaly szeptemberi indulása átrendezte a lakáspiaci forgalom szerkezetét: a fővárosban egy év alatt 25 százalékról 40 százalékra emelkedett az elsőlakás-vásárlók aránya, míg befektetési céllal kevesebben vásároltak az OSP indulása óta, és a befektetők már a piac eladói oldalán voltak többségben. Az OSP indulásakor látott forgalombővülést követően a befektetési célú vásárlók óvatosabbá váltak az alacsony bérbeadási hozamok és a növekvő túllértékelttség miatt.

2025 negyedik negyedévében a megkötött lakáshitel-szerződések volumene éves összevetésben 130 százalékkal emelkedett. A jelentős bővülés az Otthon Start Program hatására történt, melynek köszönhetően a támogatott hitelek aránya a lakáshitelekben belül 23 százalékról 81 százalékra emelkedett 2026 első negyedévére. Az Otthon Start jelentős igénybevétele miatt a hitel segítségével vásárolt lakások aránya historikusan magas szintre, 60 százalék fölé emelkedett 2026 első negyedévében a program bevezetése előtti időszakot jellemző 36 százalékról. Az Otthon Start hitelek 90 százaléka használt lakás vásárlását finanszírozza, és átlagosan 35 millió forint hitelt vettek fel a háztartások a program keretében. Az Otthon Start keretében 2026. márciusig összesen 33,2 ezer hitelszerződést kötöttek a bankok mintegy 1161 milliárd forint értékben. A 2025 szeptemberében elindult program az arra jogosultak számára érdemben javította a lakásvásárlás elérhetőségét, ugyanakkor a lakásárak emelkedéséhez is hozzájárult.

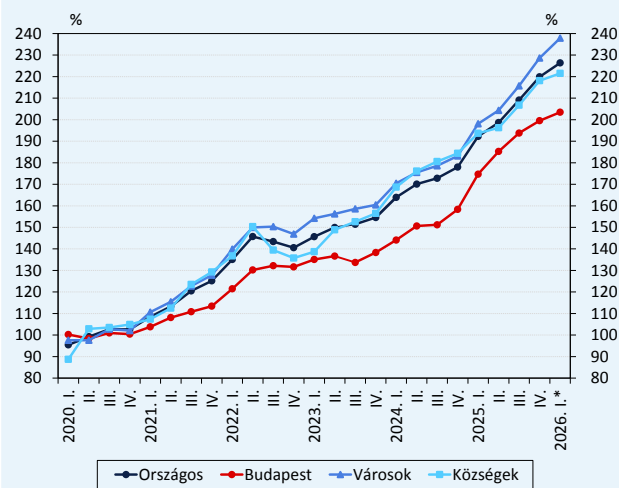
2025-ben 12 ezer újjépítésű lakóingatlan kapott használatbavételi engedélyt Magyarországon, 8 százalékkal kevesebb, mint 2024-ben, és legutóbb 2016-ban adtak át ennél kevesebb lakást. Ugyanakkor a 2025-ben országosan kiadott építési engedélyek 37 százalékos bővülése elsősorban a fővárosban és a megyei jogú városokban érdemben bővülő kínálatot eredményezhet a következő években. 2026 első negyedévében az átadott új lakások száma 4 százalékkal, míg a kiadott építési engedélyek száma 64 százalékkal bővült éves összevetésben. Rövid távú előrejelzésünk alapján 2026. év egészében 15,7 ezer lakás átadása várható, ami 30 százalékos bővülést jelentene éves összevetésben.

2026 első negyedévében Budapesten 22 ezer lakás építését tartalmazó projekt fejlesztése és értékesítése volt folyamatban, ami éves összevetésben 46 százalékos bővülés, és az elmúlt 10 év legmagasabb kínálati szintjét jelenti. A szabad, még megvásárolható újlakások száma 63 százalékos éves bővülést követően historikus csúcsra, 9490 lakásra emelkedett 2026. márciusra, ami a kínálat kereslethez képesti jelentős emelkedését mutatja. Az újlakáspiacon érdemben bővíthet a kínálat az Otthon Starthoz kapcsolódó kiemelt projekteknek köszönhetően, azonban egyelőre még nem indultak el nagy számban ezen fejlesztések. Az április közepéig kiemelt 31 – ebből Budapesten 22 – lakóingatlan beruházásból az első negyedév végén összesen 4 OSP kiemelés állt értékesítés alatt nagyjából 1200 lakással. A fővárosi újlakás-kínálatban egyre csökken az Otthon Start Programra jogosult lakások aránya az újlakások folytatódó drágulása miatt, mely március végére elérte az 1,85 millió forintos négyzetméterárat.

2. Lakáspiaci kereslet és a lakásárak

2025-ben nominálisan 23,5 százalékkal, reálértelemben 19,0 százalékkal nőttek a lakásárak, ami az elmúlt 25 év legmagasabb reál lakásárváltozása. A gyors drágulás a túlértékeltség érdemi emelkedését eredményezte, országos átlagban elérve a 22,5 százalékot. A lakáspiaci forgalom élénkülése az Otthon Start Program (OSP) felfutásával átmenetinek bizonyult, 2026 első negyedében már éves szinten csökkent az adásvételek száma, valamint a kereslet szintje, amiben többek között az is szerepet játszhatott, hogy a befektetési célú vásárlók óvatosabbá váltak az alacsony bérbeadási hozamok és a növekvő túlértékeltség miatt. Az OSP átrendezte a lakáspiaci forgalom szerkezetét, így a korábbinál többen voltak elsőlakás- vásárlók, míg a befektetők már a piac eladói oldalán voltak többségben.

1. ábra
Nominális MNB-lakásárindexek településtípus szerint
(2020 = 100%)



Megjegyzés: *2026 első negyedéve előzetes adatok alapján.

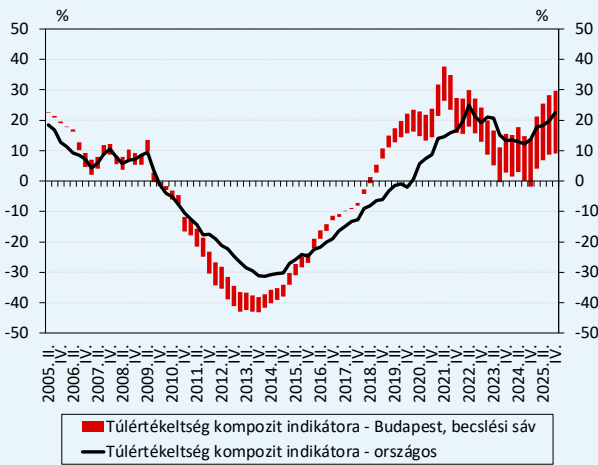
Forrás: MNB, NAV, B400.

2.1. 2025-BEN A LAKÁSÁR-EMELKEDÉS REÁLÉRTELEMBEN IS KIMAGASLÓ VOLT

2025 második felében még gyorsult, 2026 elején már mérséklődött a lakásár-dinamika. Az OSP által még csak részben érintett 2025. harmadik negyedévben 5,3 százalékkal, majd a negyedik negyedévben további 5,1 százalékkal emelkedtek a lakásárak országos átlagban, ezzel a lakásárak éves nominális növekedési üteme előbb 21,0 százalékra, majd 23,5 százalékra gyorsult. Reálértelemben 19,0 százalékos éves emelkedés volt megfigyelhető 2025-ben, ami az elmúlt 25 év legmagasabb reál lakásárváltozása. A nominális lakásárak éves dinamikája a harmadikról a negyedik negyedévre Budapesten 28,2 százalékról 26,0 százalékra mérséklődött, a vidéki városokban 20,8 százalékról 24,8 százalékra emelkedett, a községekben pedig 14,5 százalékról 18,3 százalékra nőtt (1. ábra). A Központi Statisztikai Hivatal (KSH) által közzétett indexek alapján a jelentős drágulás elsősorban a használt lakásokat érintette, míg az új lakások ára 7,4 százalékkal emelkedett tavaly (Melléklet 1. ábra)². Előzetes adatok alapján 2026 első negyedében minden településtípuson mérsékeltebb ütemben folytatódott a lakásárak emelkedése, így az éves nominális dinamika országos átlagban 17,7 százalékra csökkenhetett.

² A melléklet ábrák az ábrakészlet excelben találhatóak.

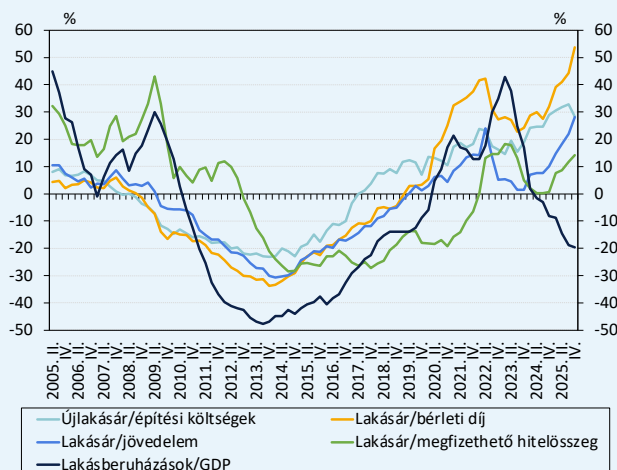
2. ábra
A lakásárak eltérése a fundamentumok által indokolt becsült szinttől országosan és Budapesten³



Forrás: MNB.

2025-ben érdemben emelkedett a lakáspiaci túlértékeltség. Kompozit indikátorunk szerint 2025 negyedik negyedében országosan 22,5 százalékot ért el a lakásárak fundamentumok által indokolt szinttől való becsült eltérése, ami az előző év azonos időszakához képest 8,8 százalékpontos emelkedést jelent (2. ábra). A fővárosi lakáspiacra vonatkozó becslésünk szintén a túlértékeltség érdemi emelkedését jelzi. Többek között a magasabb túlértékeltségből fakadó banki kockázatokra is reagálva, 2026. január 1-jétől az MNB a hazai lakóingatlanra (és ugyanígy a kereskedelmi ingatlanra) bejegyzett zálogjoggal fedezett kitétségek esetében 1 százalékos szektorális rendszerkockázati tőkepuffert (SyRB) írt elő⁴, amivel célzottan növeli a bankok sokkellenálló képességét.

3. ábra
A kompozit indikátor alindikátorai



Megjegyzés: Hosszú távú átlagtól vett eltérések.

Forrás: MNB, KSH, Eurostat.

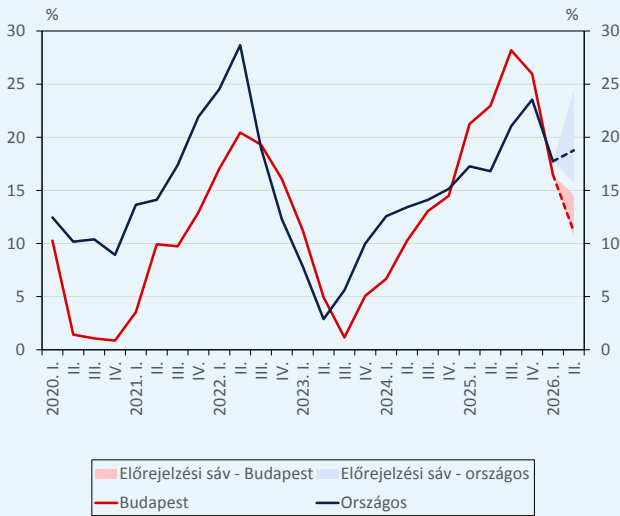
A újlakás-árak építési költségektől elmaradó dinamikája valamelyest ellensúlyozta a lakásárak többi fundamentumtól való elszakadását. 2025 negyedik negyedében az előző év azonos időszakához képest a bérleti díjak 6 százalékkal, a háztartások rendelkezésre álló jövedelme 7 százalékkal, a piaci kamatláb mellett átlagbérből megfizethető hitelösszeg pedig 9 százalékkal emelkedett. Ezen dinamikákat a lakásárak növekedési üteme jelentősen meghaladta, ami arra utal, hogy a lakáspiaci kereslet aktuális szintje hosszú távon nem fenntartható (3. ábra). A lakásárak és a vizsgált keresletoldali fundamentumok alakulásának fokozódó elválásához hozzájárulhatott, hogy a hitellel vásárlók többsége nem piaci kamatozású, hanem – az azonos törlesztőrészlet mellett érdemben nagyobb hitelösszeget biztosító – Otthon Start hitellel⁵ vásárolt lakást a program bevezetése óta. A beruházások oldaláról azonban a lakáspiac továbbra sem mutatta a túlfűtöttség jeleit, és az is a túlértékeltség növekedése ellen hatott, hogy az újlakások ára 2025-ben lassabban emelkedett az építési költségeknél.

³ A lakásárak eltérést a fundamentumok által indokolt szinttől kompozit indikátor segítségével elemezzük. A kompozit indikátor alindikátorai: lakásár/jövedelem, lakásár/bérleti díj, újlakásár/építési költség, lakásár/megfizethető hitelösszeg, lakásberuházások/GDP. A kompozit az egyes alindikátorok hosszú távú átlagától vett eltéréseinek súlyozott átlagaként kerül kiszámításra. Részletes módszertanért lásd: Lados Csaba (2025): *Kompozit indikátor a lakáspiaci túlértékeltség becslésére Magyarországon és Budapesten*, Magyar Nemzeti Bank, MT 154. A budapesti lakásárak eltérést a becsült fundamentumok által indokolt szinttől a budapesti kompozit indikátor alapján mutatjuk be, ahol a becslési sávot a kompozit indikátor alindikátorok hosszú távú átlagától vett eltéréseiből súlyozott verziója és az alindikátorok HP-trendtől vett eltéréseiből súlyozott verziója adják meg. A budapesti kompozitban a lakásberuházások/GDP alindikátor helyett a lakásépítések száma szerepel.

⁴ [2026. január 1-jétől élesedik az ingatlanpiaci kockázatokot célzó rendszerkockázati tőkepuffer előírás | MNB.hu](https://mnb.hu/hu/2026-janu-1-jetol-elesedik-az-ingatlanpiaci-kockazatokat-celzo-rendszerkockazati-tokepuffer-eloiras)

⁵ Az Otthon Start Program (2025. szeptembere óta) egy fix 3 százalékos kamatozású, maximum 50 millió forint összegű államilag támogatott lakáshitel, melyet gyermekvállalási feltétel nélkül igényelhetnek az elmúlt 10 évben legfeljebb 50 százalékos lakástulajdonnal rendelkezők lakás vásárlása vagy építése céljából.

4. ábra
Nominális lakásárak éves növekedési ütemének előrejelzése



Megjegyzés: Az előrejelzési sávok a 10. és 90. percentilis közti tartományokat jelölik.

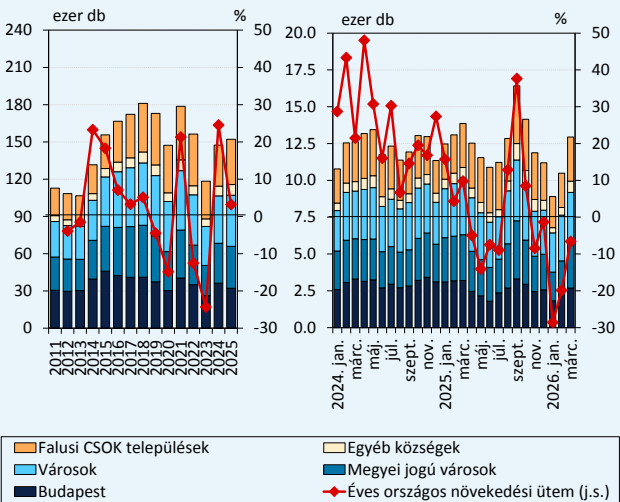
Forrás: MNB.

Budapesten tovább mérséklődhet az éves lakásár-dinamika a második negyedévben. Medián előrejelzésünk⁶ alapján 2026 második negyedévében országos átlagban 4,5 százalékos negyedéves lakásár-dinamika várható, ezzel a lakásárak éves növekedési üteme 19,1 százalékot érhet el (4. ábra). Budapesten a medián előrejelzés szerint 1,0 százalékos negyedéves áremelkedést követően 10,9 százalékra mérséklődhet az éves lakásár-dinamika a második negyedévben. A kockázatok ugyanakkor nem szimmetrikusak, a medián előrejelzéstől eltérő áremelkedés mértéke felfelé nagyobb mértékű lehet, mint lefelé.

2.2. AZ OTTHON START PROGRAM IDŐBEN ÉS SZERKEZETILEG IS ÁTRENDEZTE A LAKÁSPIACI FORGALMAT

A lakáspiaci forgalom 2025 őszi bővülését 2026. év elején rövid visszaesés követte. 2025-ben becslésünk szerint a magánszemélyek 152 ezer lakáspiaci tranzakciót valósítottak meg, 3 százalékkal többet mint 2024-ben (5. ábra). 2026 első negyedévében azonban már 18 százalékkal csökkent a tranzakciószám az előző év azonos időszakához képest, és ehhez hasonló, 17 százalékos keresletcsökkenést jeleznek az ingatlan.com hirdetési portál adatai is. Míg az OSP indulását követően szeptemberben és októberben jelentős forgalom-növekedés volt tapasztalható, addig 2026 januárjában és februárjában érdemben mérséklődött a tranzakciószám. Ez alapján sokan előre hozhatták vásárlásaikat, valamint a megelőző hónapok magas forgalma után a megmaradó kínálat eltérhetett a vevői igényektől. A forgalom bővülése továbbá azért is lehetett ideiglenes, mert a befektetési célú vásárlók óvatosabbá váltak az alacsony bérbeadási hozamok és a növekvő túllértékelttség miatt.

5. ábra
A lakáspiaci tranzakciók száma településtípusonként

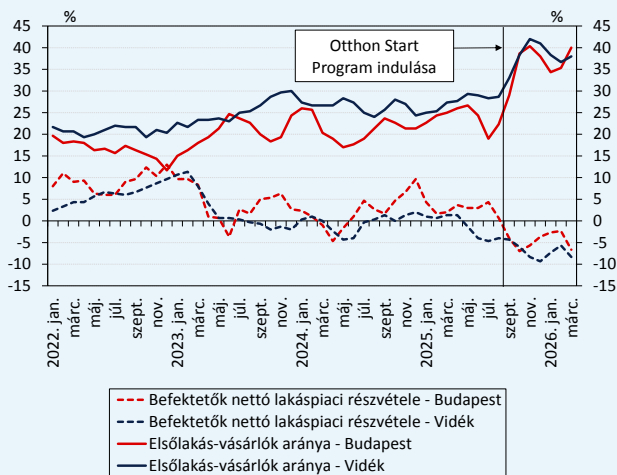


Megjegyzés: A magánszemélyek 50 és 100 százalékos tulajdonszerzéseit figyelembe véve. 2024. júliustól 2025. júniusig a NAV illeték adatbázis adatai a településtípusonkénti feldolgozottsági szint becslése alapján korrigálva. 2025. júliustól ingatlanközvetítő tranzakciói és becslést piaci részesedése alapján.

Forrás: NAV, MNB, lakáspiaci közvetítői adatbázis.

⁶ Előrejelző modellünk MIDAS típusú Almon lageket használó kvantilis regressziót alkalmaz, amely ötvözi a kevertfrekvenciás modellek előnyeit a kvantilis regressziók robusztusságával és képességével a nem-lineáris kapcsolatok megragadására. A modell nemcsak a legvalószínűbb lakásár-pályáról ad előrejelzést, hanem számszerűsíti a még plauzibilis negatív és pozitív kimeneteleket a lakásár eloszlás alsó- és felső széléről. Lásd: Szendrei, T., Bhattacharjee, A., & Schaffer, M. E. (2024). MIDAS-QR with 2-Dimensional Structure. arXiv preprint arXiv:2406.15157.

6. ábra
Az elsőlakás-vásárlók aránya és a befektetők nettó részvétele a lakáspiaci forgalomban

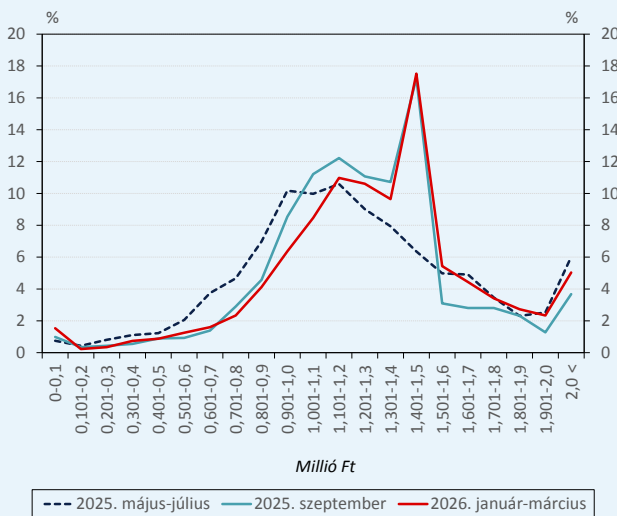


Megjegyzés: 3-havi simított arányok. Az önvevláson alapuló választást torzíthatja, ha valaki nem tényleges elsőlakás-vásárló, de az Otthon Startra való jogosultsága miatt annak tekinti magát.

Forrás: Duna House.

Az elsőlakás-vásárlók aránya lényegesen emelkedett, míg befektetési céllal kevesebben vásároltak az OSP indulása óta. 2026 első negyedében a budapesti lakások 40 százalékát, a vidéki lakások 38 százalékát elsőlakás-vásárlók vették meg a Duna House tranzakciós adatai szerint, ami jelentős emelkedés az előző év azonos időszakának rendre 25 és 27 százalékos arányához képest. Az elsőlakás-vásárlók aránya szeptembertől, az OSP bevezetését követően emelkedett meg (6. ábra). Ezzel párhuzamosan a befektetési céllal vásárlók aránya csökkenni kezdett, míg az eladók között nőtt a korábban vásárolt befektetést értékesítők aránya. A befektetők nettó lakáspiaci részvétele (mely az előbbi két arányszám különbségeként adódik) így 2026 első három hónapjának átlagában Budapesten -7 százalékpontot, vidéken -8 százalékpontot ért el, a befektetők tehát érzékelhetően a piac eladói oldalán voltak jelen nagyobb számban. Összességében az OSP indulása érdemben átrendezte a lakáspiaci adásvételek motiváció szerinti szerkezetét.

7. ábra
A budapesti tranzakciók négyzetméterár-eloszlása



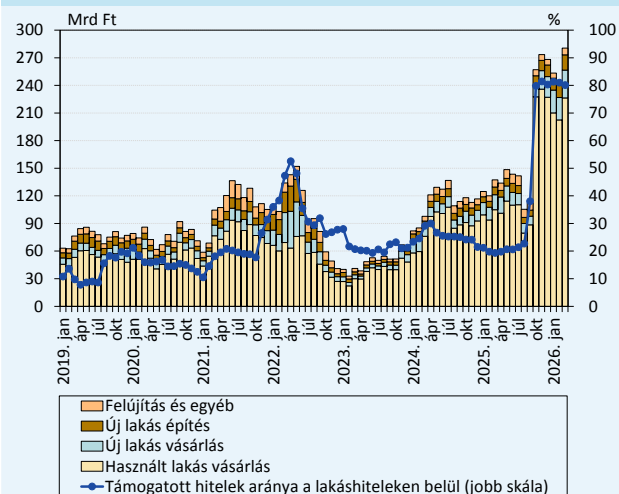
Forrás: NAV, B400 adatszolgáltatás.

A fővárosi tranzakciók közel egyötöde az Otthon Start Program négyzetméterár-plafonjához árazódott. Az OSP szeptemberi indulása óta a program 1,5 millió forintos négyzetméterár-plafonja mesterséges határt jelent a budapesti adásvételek négyzetméterár szerinti eloszlásában. Mind szeptemberben, mind 2026 első negyedében a fővárosi tranzakciók 18 százaléka esett az 1,4-1,5 millió forintos négyzetméterár-kategóriába, szemben az OSP bejelentését megelőző időszakra jellemző 6 százalékos aránnyal (7. ábra). A mesterséges határ ugyanakkor nem akadályozta meg az eloszlás további jobbra tolódását a határ körüli négyzetméterár-tartományokban: az 1-1,4 millió forintos sávban szeptemberről az első negyedévre 45 százalékról 40 százalékra csökkent a tranzakciók aránya, míg 1,5 millió forint felett 16 százalékról 23 százalékra emelkedett, összhangban a lakásindex emelkedésével.

3. Lakáscélú hitelezés és otthonteremtési támogatások

2025. negyedik negyedévében a megkötött lakáshitel-szerződések volumene éves összevetésben 130 százalékkal emelkedett. A jelentős bővülés elsősorban az Otthon Start Programnak (OSP) köszönhető, melynek hatására a támogatott hitelek aránya a lakáshiteleken belül a program indulása előtti 23 százalékról 81 százalékra emelkedett 2026. első negyedévére. Az OSP érdemben javította az elérhetőséget a jogosultak számára, és a jelentős igénybevételének köszönhetően a hitel segítségével vásárolt lakások aránya historikusan magas szintre, 60 százalék fölé emelkedett 2026. első negyedévére.

8. ábra
A lakáshitelek kibocsátása hitelcél szerint és a támogatott hitelek aránya

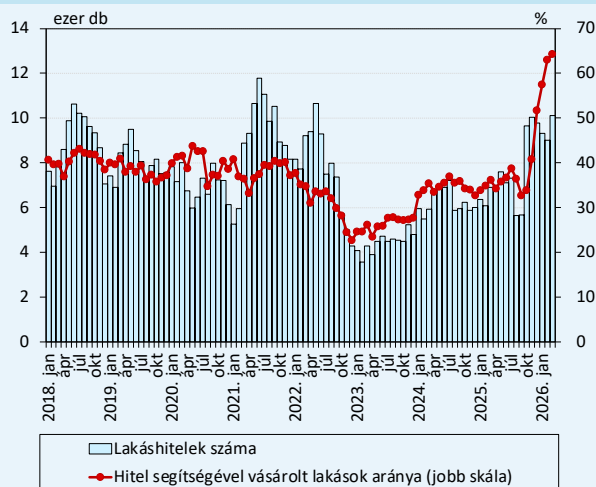


Forrás: MNB.

3.1. AZ OTTHON START JELENTŐS ÉLÉNKÜLÉST HOZOTT A LAKÁS- ÉS JELZÁLOGHITEL-PIACON

Az OSP hatására a lakáshitel-kibocsátás éves összevetésben a duplájára emelkedett. 2025. negyedik negyedévében a hitelintézeti szektor 799 milliárd forint értékben kötött lakáshitel-szerződést, ami éves összevetésben 130 százalékos növekedést jelent. Az érdemi növekedés 2026. első negyedévében is fennmaradt (8. ábra). A jelentős bővülés mögött a 2025. szeptemberében elindult OSP hitelek fel-futása állt, mely a havi lakáshitelkibocsátás több mint 70 százalékát adja az indulása óta. Az Otthon Start keretében 2026. márciusig összesen 33,2 ezer hitelszerződést kötöttek a bankok mintegy 1161 milliárd forint értékben. Az OSP hitelek 90 százalékát használt lakás vásárlására igényelték, és mindössze 10 százalékát finanszírozott új lakás vásárlást vagy építést. Ezzel szemben a piaci alapú lakáshiteleknél rendre 74 és 17 százalék ez az arány ugyanazon időszakra. A lakáshiteleken belül a támogatott hitelek aránya az OSP indulása előtti 23 százalékról 81 százalékra emelkedett 2026. első negyedévére, és márciusban az OSP aránya 72 százalék volt a lakáshiteleken belül.

9. ábra
Az új lakáshitelek szerződésszáma és a hitelből történő lakásvásárlás aránya



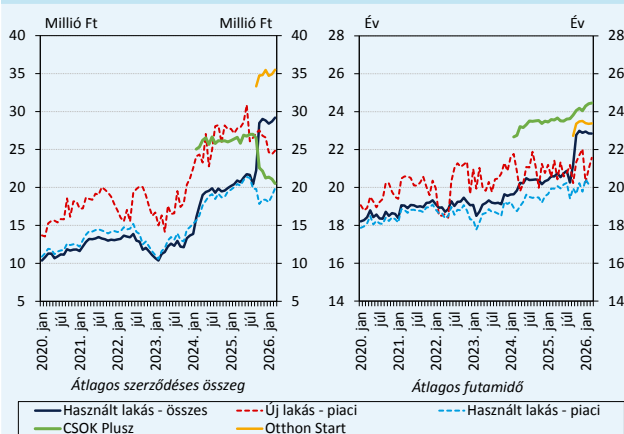
Megjegyzés: A hitel/tranzakció arány az adott hónapban lakáshitelt igénylők és a megelőző hónapban megvalósult lakástranzakciók 3-havi gördülő aránya alapján.

Forrás: MNB.

Az Otthon Start révén a hitelből történő lakásvásárlás aránya rekord magas szintre emelkedett. A hitelintézetek 2025 negyedik negyedévében 29 ezer lakáshitel-szerződést kötöttek, amely a kihelyezett volumennél visszafogottabb mértékben, mintegy 63 százalékkal nőtt az előző év azonos időszakához képest, a 2026. első negyedéves szerződéskötések száma pedig 47 százalékos bővülést mutatott. Míg 2025 júliusában a megelőző hónapokra jellemző 7 ezer szerződés jött létre, augusztusban már az Otthon Starhoz kapcsolódó kiváras hatására csupán 5700 lakáshitel-szerződést kötöttek. A program felfutásával novemberben már a 10 ezret is elérte a szerződésszám, és azóta is magas, 9 ezer feletti szerződéskötés figyelhető meg havonta (9. ábra). A hitel segítségével vásárolt lakások aránya historikusan magas szintre, 60 százalék fölé emelkedett 2026 első negyedévére, míg egy évvel korábban 35 százalék volt ez az arány.

A magas hitelösszeggel elérhető Otthon Start visszavetette mind a piaci, mind az egyéb támogatott lakáshitelek iránti keresletet. A piaci alapú lakáshitelek átlagos szerződéses összege az Otthon Start bejelentését követő kiváras hatására már 2025 júniusától csökkent mind a használt-, mind az új lakás vásárlására felvett hitelek esetében. Előbbinél a 2025. júniusi 21 millió forintról 20 millió forintra, míg utóbbinál 31 millió forintról 25 millió forintra süllyedt 2026. márciusra. Az OSP keretében gyermek vállalása nélkül elérhető 50 millió forintos hitelösszeg a CSOK Plusz hitelek iránti keresletet is visszavetette, így azok átlagos hitelösszege egy év alatt 26 millió forintról 21 millió forintra csökkent 2026. márciusra. Az OSP keretében átlagosan 35 millió forintot igényeltek a háztartások, átlagosan 23 éves futamidő mellett. Vagyis az OSP jelentős kiszorító hatással járt a többi hiteltermék esetében.

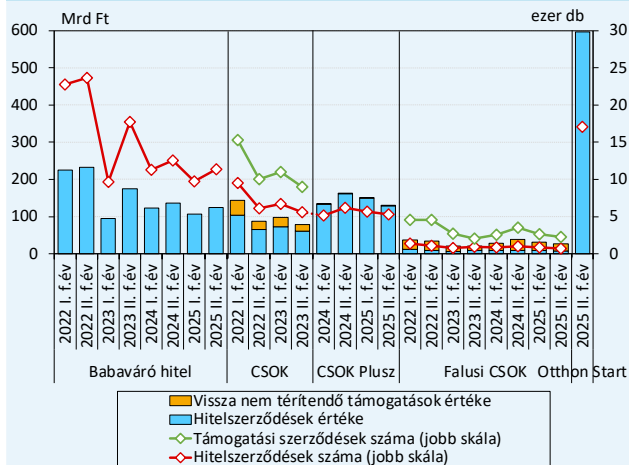
10. ábra
Az új lakáshitelek átlagos szerződéses összege és futamideje



Megjegyzés: A futamidők szerződéses összeggel súlyozott átlagok.

Forrás: MNB.

11. ábra
Az új támogatott hitelszerződések száma és összege

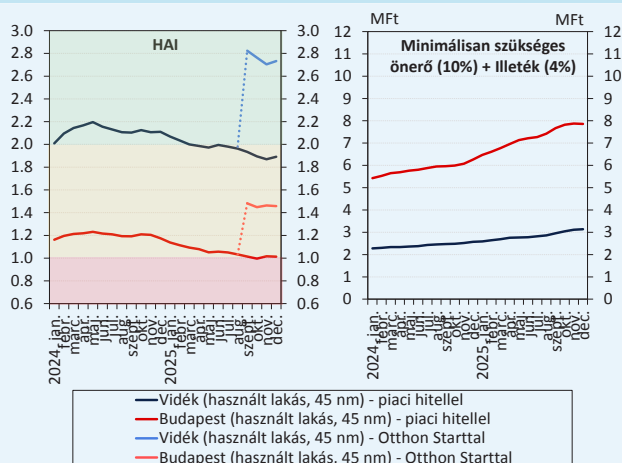


Megjegyzés: Hitelintézeti szektor.

Forrás: MNB.

Az Otthon Start révén a lakáshitel-kibocsátás 80 százaléka már kamattámogatott hitel. 2025 második félévében a háztartások számára elérhető államilag kamattámogatott hitelkonstrukciók többségénél csökkent a szerződött volumen az év első feléhez képest. A falusi CSOK és a CSOK Plusz esetében egyaránt 14 százalékkal csökkent a hitelkibocsátás, míg a megkötött szerződések száma rendre 13 és 6 százalékkal mérséklődött. Egyedül a babaváró hitelek kihelyezései növekedtek 17 százalékkal, de éves összevetésben ennél a konstrukciónál is 9 százalékos visszaesés volt megfigyelhető (11. ábra). 2025 második félévében az Otthon Start keretében 17 ezer hitelszerződést kötöttek a bankok mintegy 597 milliárd forint értékben, ezzel a lakáshitelekben belül az államilag kamattámogatott hitelszerződések száma a 2025. júniusi 1500 darabról több mint 6 ezerre emelkedett 2025 végére. Az OSP lakáspiaci szerepét az 1. keretes írásban részletesen bemutatjuk.

12. ábra
Lakásvásárlás elérhetőségére vonatkozó index (HAI) a minimálisan szükséges önerővel rendelkező elsőlakás-vásárlók számára



Megjegyzés: A lakásvásárlás elérhetőségére vonatkozó index (HAI) azt mutatja, hogy egy két (vidéki, illetve budapesti) átlagkeresettel rendelkező háztartás egy átlagos lakás hitelből történő megvásárlásához szükséges jövedelem hányszorosával rendelkezik. A HAI 2,0 feletti értéke esetén a hitel segítségével történő lakásvásárlás egy átlagkeresettel is túlzott pénzügyi kifizettség nélkül megvalósítható, míg 1,0 alatti érték esetében két átlagkereset sem elegendő ehhez. 45 négyzetméteres használt lakással, átlagos négyzetméterárrakkal, családtagmogatásokra való jogosultság nélkül számolva. HFM = 90%, JTM = 30%, futamidő = 25 év.

Forrás: KSH, MNB.

Növekvő önerőszükséglet mellett jövedelmi szempontból javult az elsőlakás-vásárlók elérhetősége. 2025. szeptembertől azon hitelfelvevők, akik eddig családtámogatásokra nem voltak jogosultak, de az Otthon Start Program feltételeinek megfelelnek, a piaci kamatozású hitelekhez képest mintegy 30 százalékkal alacsonyabb jövedelem mellett is képesek lehetnek ugyanakkora összegű hitel törlesztésére, így lényegesen javult számukra a lakásvásárlás elérhetősége (12. ábra). A lakásárak emelkedésével ugyanakkor az első lakás hitellel történő megvásárlásához minimálisan szükséges saját forrás – a lakásár akár 10 százalékát megengedő önerő elvárás és 4 százalékát kitevő vagyonszerzési illeték – mértéke ugyanakkor szintén érdemben emelkedett. Egy átlagos 45 négyzetméteres használt lakás megvásárlásához 2025 decemberében vidéken legalább 3,14 millió forint (év/év +570 ezer forint), Budapesten pedig legalább 7,9 millió forint (év/év +1,6 millió forint) saját forrásra volt szüksége egy első lakást vásárló háztartásnak.

1. keretes írás

Az otthon start hitelek lakáspiaci szerepe területi bontásban

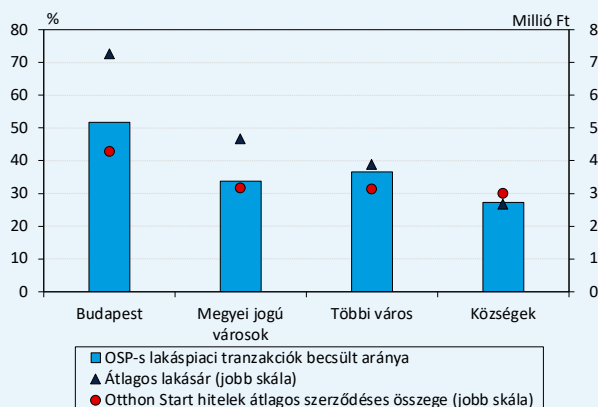
Az Otthon Start Program 2025. szeptemberi indulása óta rendkívül magas szintre emelkedett a hitel segítségével vásárolt lakások aránya Magyarországon. A 2025. szeptembertől 2026. februárig tartó 6 hónap átlagában becslésünk szerint már a hazai lakástranzakciók felét – a megfigyelt időszakon belül is folyamatos emelkedő trend mellett – hitel segítségével finanszírozták a vásárlók, és a lakásvásárlások 36 százalékához az Otthon Start hitel is igénybe vették – összehasonlításképpen, ez utóbbi önmagában több, mint a 2024-ben lakáshitellel vásárlók 35 százalékos aránya. Keretes írásunkban területi bontásban vizsgáljuk meg, hogy hol vált az Otthon Start leginkább meghatározóvá a lakáspiaci tranzakciók finanszírozásában.

A fővárosban vették igénybe leggyakrabban az Otthon Startot, az átlagos hitelösszeg pedig a kisebb településeken is meghaladta a 30 millió forintot.

Az indulását követő első 6 hónapban az OSP becslésünk szerint Budapesten a lakáspiaci tranzakciók 52 százalékát, a megyei jogú városokban 34 százalékát, a többi városban 37 százalékát, a községekben pedig 27 százalékát finanszírozta. A fővárosi Otthon Start hitelpenetráció annak ellenére különösen kiemelkedő, hogy az OSP ár- és négyzetméterár-korlátai miatt itt eleve csak a tranzakciók háromnegyede felelt meg a program feltételeinek. Budapesten 43 millió forintot ért el az Otthon Start hitelek átlagos szerződéses összege, ami egy átlagos fővárosi lakás árának közel 60 százalékát teszi ki. Vidéken az egyes településtípusok átlagos szerződéses Otthon Start hitelösszege a 30–32 millió forintos sávban mozgott, így a megyei jogú városokban az átlagos lakásár közel 70 százalékát, a többi városban mintegy 80 százalékát érte el, a községekben pedig meg is haladta az átlagos hitelösszeg a lakások átlagárát. Az Otthon Start szerződések átlagos hitelfedezeti mutatója azonban településtípustól függetlenül 71 százalék körül alakult. Mindez arra utal, hogy a kisebb települések tranzakcióin belül inkább a nagyobb értékű (jobb minőségű és lokációjú) lakások megvásárlását finanszírozták Otthon Start hitelekből.

A drágább vidéki járásokban és az olcsóbb fővárosi kerületekben kötötték forgalomarányosan a legtöbb Otthon Start szerződést. Az Otthon Start hitelszerződések első 6 havi darabszámát lakónépeség-arányosan térképre helyeztük a fedezet járása szerint. A fővárosi pesti oldalának számos kerületében, valamint a tolnai járásban ezer lakosra már 5-10 közötti Otthon Start szerződés jutott. Szintén nagyszámú, ezer főre vetítve 4-5 közötti szerződést kötöttek egyes vármegyeszékhelyek járásaiban (székesfehérvári, veszprémi, tatabányai, szombathelyi) és néhány további vidéki járásban (mosonmagyaróvári, várpalotai, hajdúszoboszlói, békési) is. Az országos átlagnál (2,9) magasabb

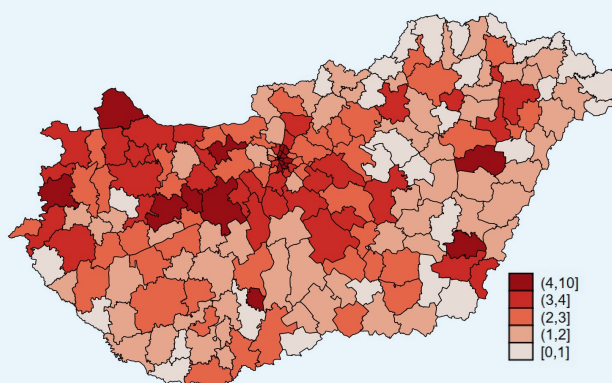
Az Otthon Start jelentősége a lakáspiacon településtípusonként



Megjegyzés: A 2025. szeptember óta megvalósult tranzakciókra vonatkozóan.

Forrás: MNB.

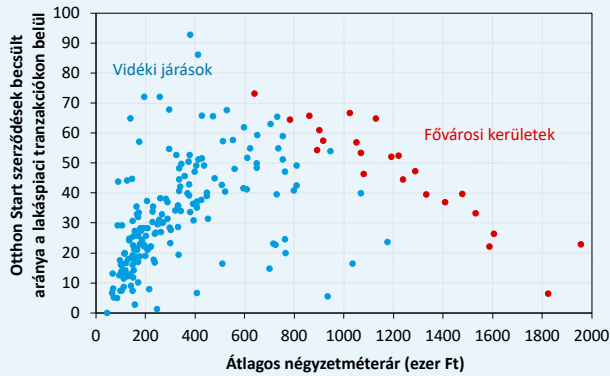
Otthon Start szerződések 1000 főre vetítve 2026. februárig



Megjegyzés: A 2024 december 31-i lakónépeség arányában.

Forrás: MNB, KSH.

Az átlagos négyzetméterárak összefüggése az Otthon Start becsült lakáspiaci hitelpenetrációjával járásonként



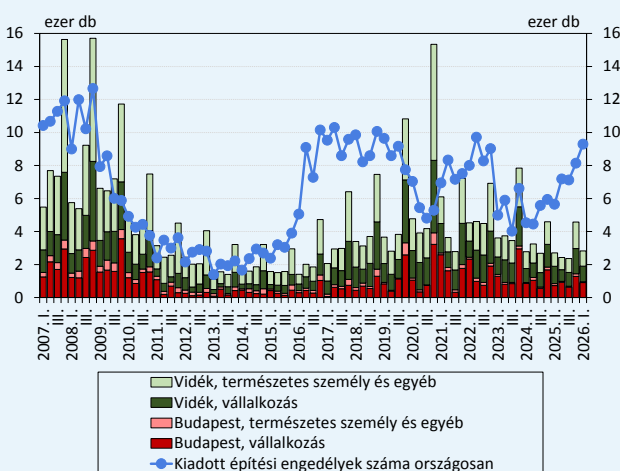
Forrás: MNB, B400.

népességarányos szerződésszám jellemezte még Pest vármegye és az ország észak-nyugati részének járásait, valamint néhány további vármegyeszékhely járásait. Forgalomarányosan azt tapasztaltuk, hogy minél magasabb egy adott járás átlagos négyzetméterára, jellemzően a lakáspiaci tranzakciók annál nagyobb részét finanszírozták Otthon Starttal a vizsgált időszakban. Ez az összefüggés a főváros esetében a program 1,5 millió forintos négyzetméterár-határa miatt megfordul: az alacsonyabb négyzetméterárú kerületekben volt a legnagyobb az Otthon Start hitelpenetrációja, míg a drágább kerületekben jellemzően egyre alacsonyabb. Összességében, mivel a legtöbb hitel számszerűen is a drágább, nagyobb hitelösszeget igénylő területekre áramlott, így a kihelyezett volumen is erősen koncentrált volt területileg.

4. Újlakás-kínálat

2025-ben 12 ezer újjépítésű lakóingatlan kapott használatbavételi engedélyt Magyarországon, 8 százalékkal kevesebb, mint 2024-ben, és legutóbb 2016-ban adtak át ennél kevesebb lakást. Ugyanakkor a 2025-ben országosan kiadott építési engedélyk 37 százalékos bővülése elsősorban a fővárosban és a megyei jogú városokban hozhat érdemben bővülő kínálatot a következő években. 2026 első negyedében a Budapesten fejlesztés és értékesítés alatt álló lakások száma éves összevetésben 46 százalékkal bővült, ami az elmúlt 10 év legmagasabb kínálati szintjét eredményezte. Az újlakáspiacon érdemben bővíthet a kínálat az Otthon Starthoz kapcsolódó kiemelt projekteknek köszönhetően, de egyelőre még nem indultak el nagy számban ezen fejlesztések.

13. ábra
Az átadott új építésű lakások száma elhelyezkedés és építető szerinti bontásban

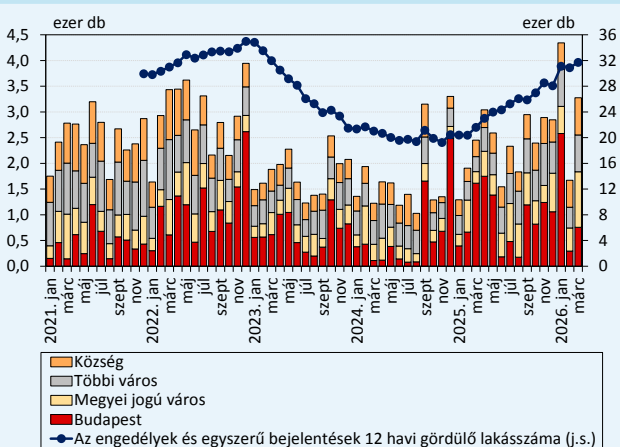


Forrás: KSH.

4.1. A 2025. ÉVI ALACSONY LAKÁSÁTADÁSOK UTÁN 2026-BAN 30 SZÁZALÉKKAL BŐVÜLHET AZ ÁTADOTT ÚJ LAKÁSOK SZÁMA

2025-ben országosan 8 százalékkal, Budapesten 12 százalékkal csökkent az átadott új lakások száma 2024-hez képest. 2025-ben 12 ezer újjépítésű lakóingatlan kapott használatbavételi engedélyt Magyarországon, 8 százalékkal kevesebb, mint 2024-ben, és legutóbb 2016-ban adtak át ennél kevesebb lakást (13. ábra). A természetes személyek által építtetett lakóingatlanok (főként családi házak) száma 13 százalékkal csökkent éves összevetésben. A vállalkozói lakásépítések esetében Budapesten 14 százalékkal csökkent, vidéken pedig 4 százalékkal emelkedett a 2025-ben átadott lakások száma éves összevetésben. 2026 első negyedében 2,8 ezer új lakást adtak át Magyarországon, ami 4 százalékkal haladta meg az előző év azonos időszaki adatot.

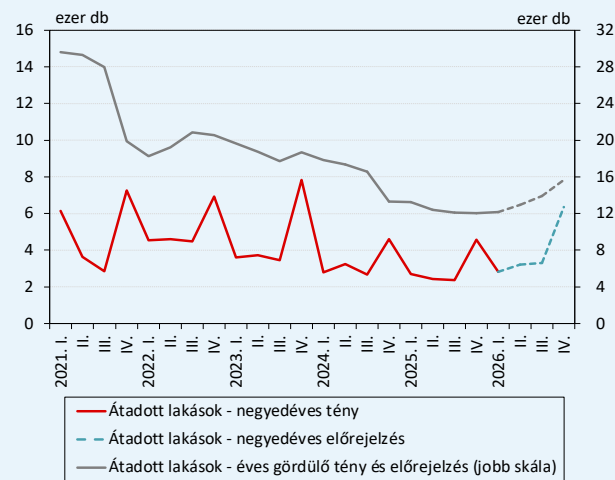
14. ábra
A kiadott építési engedélyk és egyszerű bejelentések lakásszáma



Forrás: KSH.

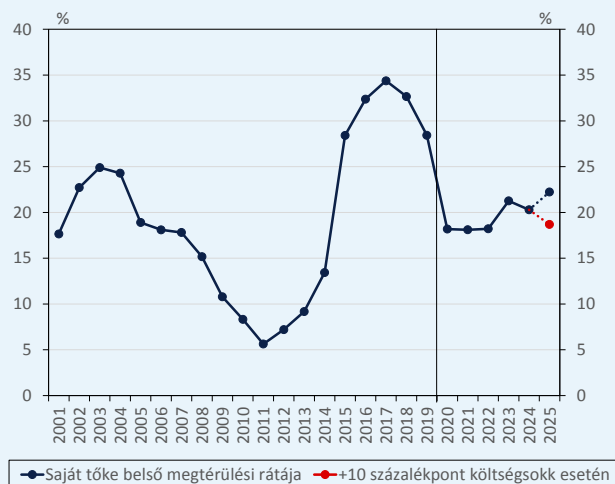
2025-ben 37 százalékkal több lakás kapott építési engedélyt, mint 2024-ben, leginkább a nagyvárosokban nőtt a kiadott engedélyk száma. A Magyarországon kiadott építési engedélyk és egyszerű lakásépítési bejelentések 12 havi gördülő lakásszáma 2024. év vége óta emelkedik (14. ábra). 2025-ben 28 ezer lakásra adtak ki építési engedélyt, ami 37 százalékkal meghaladta a 2024-es adatot. A legnagyobb bővülés a megyei jogú városokban és Budapesten volt megfigyelhető, egyaránt 56 százalékkal, de az egyéb városokban (18 százalékkal) és a községekben (13 százalékkal) is nőtt a kiadott építési engedélyk lakásszáma. Az engedélyezett többlakásos épületek lakásszáma országosan 48 százalékkal emelkedett 2025-ben az előző évhez képest, a megyei jogú városokban 74 százalékkal, Budapesten 57 százalékkal, az egyéb városokban 24, a községekben pedig 4 százalékkal. Az engedélyezett lakásszám 2025-ös megugrásához hozzájárult a 2025. július 1-jétől szigorodó építési

15. ábra
A használatbavételi engedélyt kapott lakások számának előrejelzése



Forrás: KSH, MNB.

16. ábra
A lakásfejlesztések megtérülési rátája



Megjegyzés: 2025 két különböző feltevés alapján: (1) az építkezés ideje alatt a kínálati lakásárak és az építési költségek a 2025-ös dinamika szerint emelkednek tovább, illetve (2) az építési költségek ezen felül még 10 százalékponttal emelkednek az építkezésből hátralévő időszakban. A függőleges vonal az építési költségek idősorában való, korszerűbb lakásminőségéből fakadó törést jelöli. Részletes módszerért lásd a 2025. novemberi Lakáspiaci Jelentés 1. keretes írását.

Forrás: MNB, KSH.

szabályozás (TÉKA⁷), aminek hatására az első félévben előre hozhattak engedélyezési eljárásokat. A 2025. negyedik negyedévi emelkedéshez, illetve a 2026. első negyedévi kiugró szinthez pedig már érdemben hozzájárulhatott az Otthon Start Program keretén belül kiemelt beruházással nyilvánított megvalósítandó lakásfejlesztések nagy száma⁸. 2026 első negyedévében 9,3 ezer lakásra adtak ki építési engedélyt, ami 64 százalékos emelkedés az előző év azonos időszakához képest.

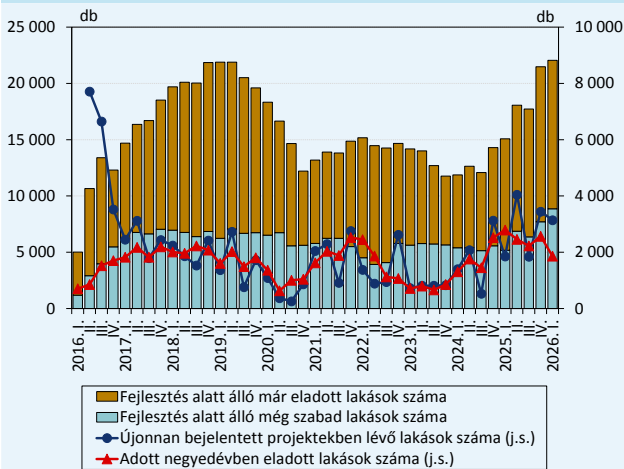
2026. év végétől kezdhet érdemben bővülni az újonnan átadott lakások száma. Rövid távú előrejelzésünk alapján 2026. év egészében 15,7 ezer lakás átadása várható, ami 30 százalékos bővülést jelent éves összevetésben (15. ábra). Az átadások számának érdemi növekedését vetíti előre a kiadott építési engedélyk számának emelkedése, valamint a fejlesztés és értékesítés alatt álló lakások számának növekedése is. A kínálat várható erősödését jelzi az is, hogy a hazai bankok 309 milliárd forintnyi hitelszerződést kötöttek lakásprojektekre 2025-ben, ami több mint 2,5-szerese a megelőző 4 év éves átlagának (Melléklet 12. ábra). Modellünk elsősorban 2026 negyedik negyedévére várja az átadászám növekedését, de a fejlesztések bizonytalan időigénye miatt elképzelhető, hogy végül csak 2027-től lesz megfigyelhető jelentősebb bővülés. A kiemelt beruházási státuszt kapott fejlesztések lakásai legkorábban 2027-től jelenhetnek meg az átadott kínálatban.

Az építési költségek hirtelen emelkedése csökkentheti a 2025-ben megkezdett lakásfejlesztések jövedelmezőségét. Egy tipikus, 2024 elején építeni kezdett, magas minőségű budapesti újlakás-projekt belső megtérülési rátája 20,3 százalékot érhetett el becslésünk szerint, ami enyhe csökkenést jelent a 2023-as építéskezdekésekhez képest (16. ábra). A 2025-ös lakásár- és költségdinamikák alapján a megtérülés javulása lenne várható, de az energiaárak és a kőolaj-származékok árának – geopolitikai konfliktusokból eredő – emelkedésén keresztül a lakásépítés költségei is érdemben megemelkedhetnek 2026-ban. Amennyiben a 2025-ben elkezdett építkezések hátralévő időtartamára az előző évi dinamikán felül +10 százalékpontos építési költségemelkedést feltételezünk, úgy a fejlesztések megtérülési rátája 18,7 százalékra mérséklődhet.

⁷ A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet.

⁸ Otthon Start kiemelt beruházás lehet az a lakóépület, melyben legalább 250 lakás épül, és a lakások legalább 70 százaléka teljesíti az Otthon Start Program lakásokra vonatkozó követelményeit.

17. ábra
A Budapesten fejlesztés és értékesítés alatt álló új projektek lakásainak elérhetősége és az adott negyedévben bejelentett és eladott lakások száma



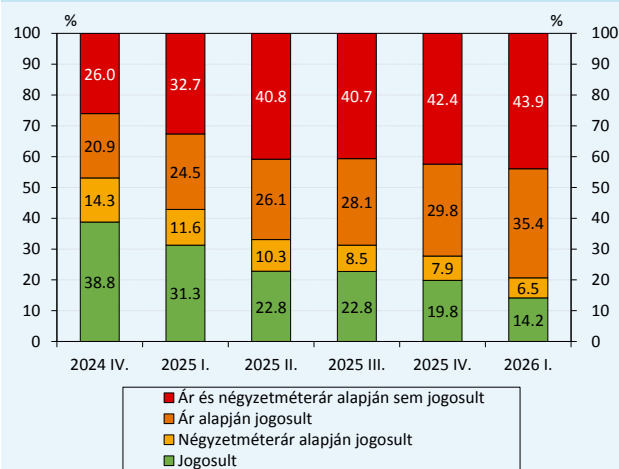
Megjegyzés: A budapesti, legalább 4 lakásos újlakás-projektek alapján.

Forrás: ELTINGA – Budapesti Lakáspiari Riport.

4.2. A FŐVÁROSI ÚJLAKÁSKÍNÁLAT JELENTŐSEN BŐVÜLT, DE AZ OSP KIEMELT BERUHÁZÁSOK MÉG CSAK KIS SZÁMBAN INDULTAK EL

2026 első negyedévében az elmúlt 10 év legmagasabb szintjére emelkedett a kínálat a budapesti újlakás-piacon. 2026 első negyedévében Budapesten 22 ezer lakás építését tartalmazó projekt fejlesztése és értékesítése volt folyamatban, ami éves összevetésben 46 százalékos bővülést jelent, és az elmúlt 10 év legmagasabb kínálati szintjét jelenti. 2026 első negyedévében is magas számú, 3140 új lakás értékesítését kezdték meg a fejlesztők, reagálva a magas keresletre. Ezzel a szabad, még megvásárolható újlakások száma 63 százalékos éves bővülést követően historikus csúcsra, 9490 lakásra emelkedett 2026. márciusra, ami a kínálat kereslethez képesti jelentős emelkedését mutatja (17. ábra). 2025-től a megnövekedett befektetői kereslet hatására magasabb számban kerülnek a piacra újlakások, de ezek közül még kevés kapcsolódik Otthon Start kiemelt projekthez.

18. ábra
A budapesti újlakáskínálat megoszlása Otthon Startra való jogosultság szerint

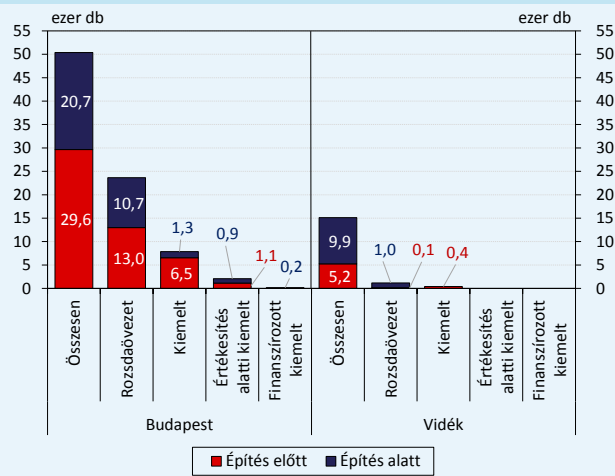


Megjegyzés: Az adott negyedévi szabad kínálat és eladott új lakások ár információi alapján. A budapesti, legalább 4 lakásos újlakás-projektek alapján.

Forrás: ELTINGA–Budapesti Lakáspiari Riport.

A fővárosi újlakáspiacon nőtt az átlagos négyzetméterár, tovább szűkült az Otthon Startra jogosult lakások köre. Budapesten az újlakások átlagos négyzetméterára 2026. első negyedév végén 1,85 millió forintot tett ki, ami éves összevetésben lassuló, 10 százalékos, negyedéves szinten pedig 1,4 százalékos áremelkedést jelent. Az első negyedév során a fejlesztők a szabad lakások 15 százalékát árazták át, aminek következtében 56 százalékuk drágult. A budapesti aktuális újlakáskínálatban még nem jelentek meg nagy számban a kiemelt beruházások lakásai, így Otthon Start hitellel a lakásoknak csak 14 százalékát lehetne megvásárolni, míg ez az arány egy évvel korábban 31 százalék volt (18. ábra). Az Otthon Start hitelből történő vásárlást a budapesti újlakáspiacon leginkább a magas, a 1,5 millió forintos négyzetméterár-plafont meghaladó árak gátolják.

19. ábra
Társasházi újlakás-kínálat Magyarországon kiemelt státusz és értékesítés szerint

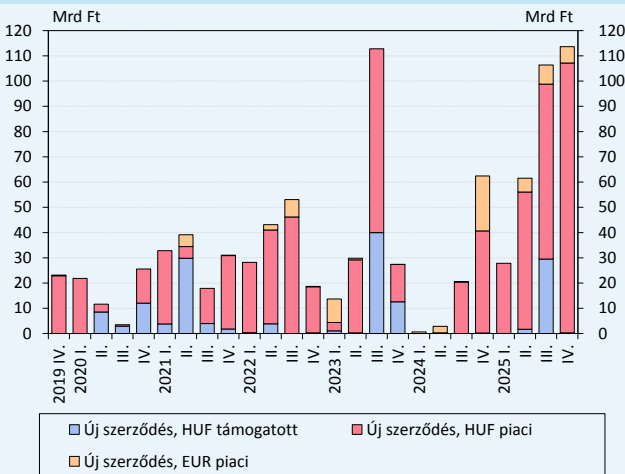


Megjegyzés: Lakások száma a projektjellemzők szerint, a legalább 3 lakásos társasházi projektek alapján. A kiemelt kategória az építés alatti vagy előkészítési fázisban lévő, még építés előtti, az Otthon Start kiemelő rendeletek és a korábbi kiemelő rendeletek által kiemelt lakásfejlesztési projektek lakásszámát tartalmazzák. A kiemelő rendeletekben több lakás szerepel, az ábrán csak az elindult beruházásokat tüntettük fel.

Forrás: *ibuild.info*, *ELTINGA–Budapesti Lakáspiaci Riport*, *ELTINGA–Vidéki Lakáspiaci Riport*.

A jogszabály által kiemelt jelentőségű beruházással nyilvánított projektek lakásai közül egyelőre még kevés vásárolható meg. 2026. első negyedév végén országszerte mintegy 65,5 ezer új társasházi lakás állt építés alatt, vagy az építés előkészítésének előrehaladott fázisában volt. Ennek az állománynak 77 százaléka Budapesten található (19. ábra). Az építés alatti és előtti fejlesztési állomány 38 százaléka rozsdaövezeti akcióterületen fog elkészülni, 13 százaléka pedig az Otthon Start Programhoz kapcsolódóan kiemelt vagy korábbi rendelettel kiemelt⁹ lakásfejlesztési beruházás. A vizsgált rozsdaövezeti és kiemelt fejlesztések esetében, az építendő lakások száma alapján egyaránt 95 százalék a budapesti projektek aránya. Országosan 33 lakásfejlesztési projekt kapott kiemelt jelentőségű státuszt 2026. április közepéig (ebből 31 OSP kiemelés), amelyből 22 fejlesztés Budapesten helyezkedik el (amiből 20 OSP kiemelés). A fővárosban 2026. első negyedév végén közel 2500 lakás volt építési vagy értékesítési szakaszban a kiemelt projektekben, ezen belül nagyjából 2000 lakás volt értékesítés alatt mintegy 6 kiemelt fejlesztés keretében, míg OSP kiemelt státusszal 4 projekt rendelkezett, összesen 1200 lakással. Budapesten kívül azonban még nem indultak el az Otthon Start Programhoz kapcsolódó fejlesztések. A finanszírozási oldalt tekintve, a banki finanszírozással rendelkező kiemelt projektek száma is alacsony egyelőre, mindössze 150 lakást tartalmaznak.

20. ábra
A hitelintézetek lakásprojekthitel-szerződéseinek



Megjegyzés: A támogatott lakásprojekthitelek a következő konstrukciókba tartoznak: Növekedési Hitelprogram, Széchenyi Beruházási Hitel (Plusz, Gol, Max), Baross Gábor Hitelprogram, Demján Sándor Hitelprogram.

Forrás: MNB.

Az újlakások piacán a 2025-ben elindult kínálatbővülés – az építési engedélyek mellett – az új lakásprojekthitelek volumenében is megfigyelhető. 2025-ben a hitelintézetek 309 milliárd forint összegben kötöttek hitelszerződéseket lakásprojektek finanszírozására. Ez az összeg több mint háromszorosa az egy évvel korábbi alacsony szerződéses kötéseknek, és kétharmadával meghaladja a 2023-as magas adatot is (20. ábra). Az új szerződések között a támogatott hitelek aránya 10 százalék volt. 2025 során a lakásprojekthitelek új szerződéses kötésekének növekvő volumene jól tükrözi a lakáspiac kínálati oldalán elindult bővülési folyamatot, amely az építési engedélyek lakásszámának növekedésében is tetten érhető. Az új lakásprojekthitelek szerződési volumen bővülésében az Otthon Start Programhoz kapcsolódó kiemelt fejlesztéseknek 2025-ben még nem volt érdemi szerepük.

⁹ Az Otthon Start Programhoz kapcsolódóan kiemelt jelentőségű beruházással nyilvánított lakásfejlesztéseket az Otthon Start Program keretében biztosított FIX 3%-os hitelprogram feltételeit teljesítő lakások építésére irányuló építési beruházások kiemelt beruházással és a kiemelt beruházással összefüggő közigazgatási hatósági ügyek kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról szóló 335/2025. (X. 30.) Korm. rendelet tartalmazza. Az Otthon Start Program indulását megelőzően kiemelt jelentőségűvé nyilvánított lakásfejlesztéseket pedig az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról szóló kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet tartalmazza.

LAKÁSPIACI JELENTÉS

2026. május

Nyomda: Prospektus Kft.

8200 Veszprém, Tartu u. 6.

mnb.hu

©MAGYAR NEMZETI BANK

1054 BUDAPEST, SZABADSÁG TÉR 8-9.