LAKÁSPIACI JELENTÉS



2026
NOVEMBER

LAKÁSPIACI JELENTÉS

2026
NOVEMBER

Lakáspiaci jelentés

(2026. november)

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 lakáspiac 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 lakáspiac 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 lakáspiac aktuális trendjeiről, azonosítsa és bemutassa azokat a makrogazdasági folyamatokat, amelyek hatást gyakorolnak a lakáspiac keresleti vagy kínálati oldalára. A Magyar Nemzeti Bank e kiadvány keretein belül rendszeresen, féléves gyakorisággal ismerteti a hazai lakáspiac releváns folyamatait.

A Magyar Nemzeti Bank számára elsődleges feladatai során mind inflációs és konjunkturális, mind pénzügyi stabilitási megfontolások alapján is kiemelten fontos az ingatlanpiac és azon belül a lakáspiac. Az ingatlanpiaci 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 lakáspiac 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 ingatlanpiac különböző, makrogazdasági, pénzügyi stabilitási aspektusainak szintetizált bemutatása révén, nemzetközi színtéren is egyedülálló jegybanki publikációnak tekinthető. A publikáció által felhasznált információhalmaz az alábbi:

- A *lakáspiac 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 lakáspiac 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 felmérésből*[1] *a hitelezési folyamatok kvalitatív jellemzőiről gyűjtött információk is felhasználásra kerülnek.*

- Az *újlakás-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 újlakás-állományról.*

[1] Magyar Nemzeti Bank, Hitelezési felmérés: https://www.mnb.hu/penzugyi-stabilitas/publikaciok-tanulmanyok/hitelezesi-felmeres

Tartalom

1. Vezetői összefoglaló 7

2. Lakáspiaci kereslet és a lakásárak 8
2.1. 2026-ban megállt a lakásárak emelkedése 8
2.2. Csökkent a lakáspiaci forgalom, az elsőlakás-vásárlók aránya magas 10
2.3. Az lakáshitelezést 2025 és 2026 szeptembere között az Otthon Start Program határozta meg 12

3. Újlakás-kínálat 17
3.1. 2026-ban közel 40 százalékkal bővülhet az átadott új lakások száma 17
3.2. Az újlakáskínálat szintje kimagasló, de a harmadik negyedévben már csak visszafogottan indultak új projektek 20

Keretes írások jegyzéke
1. keretes írás: Megfizethető lakhatás Európában és Magyarországon 15

1. Vezetői összefoglaló

2026 harmadik negyedévére a lakásárak éves növekedési üteme országos átlagban 6,6 százalékra mérséklődött a 2025. év végi 24,4 százalékról, miután 2026 második és harmadik negyedévében lényegében stagnáló árszintek jellemezték a lakáspiacot. A lassuló lakásár-dinamika és a keresletet továbbra is támogató fundamentumok javulása révén a lakásárak túlértékeltsége országosan 14,9 százalékra csökkent a második negyedévre, mely az év hátralevő részében tovább mérséklődhet. 2026 negyedik negyedévében országosan és Budapesten is folytatódhat az éves lakásár-dinamika mérséklődése.

A lakáspiaci forgalom 2026 jelentős részében a hosszú távú átlagos szintet (havi 12,2 ezer tranzakció) közelítette, majd augusztus-szeptemberben alacsony szintre (havi 10 ezer adásvétel) csökkent. A visszaeső kereslet javította a vevők alkuerejét, a harmadik negyedévben 4,1 százalékkal volt alacsonyabb a tranzakciós ár az utolsó hirdetési árnál egy tipikus adásvétel esetében. Egy 2026 szeptemberében vásárolt, tipikus lakás egy éves előretekintő bérbeadási hozama Budapesten 4,4 százalék, a vidéki városok átlagában pedig 5,5 százalék volt. A hozamok az előző év azonos időszakához képest enyhén növekedtek, hosszú távú összehasonlításban azonban alacsonynak tekinthetők, ami a befektetői érdeklődést is visszavetette.

Az Otthon Start Program bevezetése óta tartósan magas az elsőlakás-vásárlók aránya, a befektetők pedig a piac eladói oldalán vannak többen. A lakáshiteleken belül a támogatott hitelek aránya az OSP indulása előtti 23 százalékról 80 százalék fölé emelkedett 2026 első negyedévére, mely arány augusztusra 76 százalékra mérséklődött. A program hatására a hitel segítségével vásárolt lakások aránya historikusan magas, 60 százalék fölötti szintet ért el 2026 első negyedévében, de 2026 augusztusában is magas, 50 százalék feletti arány volt megfigyelhető.

A Wekerle Plusz hitelprogram – mely az Otthon Start Program helyébe lépett – célzottabb kialakításával szűkült a támogatott hitelekre jogosultak köre, az új feltételek a valós első lakásvásárlók támogatásának irányába mozdultak el, kizárva a befektetői keresletet. A megfizethető lakhatás EU-s szinten központi témává vált. Hazánkban is lakáspiaci nyomásra utal a lakásárak helyi jövedelmekhez viszonyított magas aránya, ami elsősorban Budapest kerületeiben és agglomerációs járásaiban, a Balaton körül, Debrecenben és egyes észak-nyugati járásokban megfigyelhető. A Kormány új lakáspolitikájának középpontjába a lakáskínálat bővítése és a megfizethető lakhatás került, melyet a Wekerle Lakásépítési Program keretében megfizethető bérlakások és kollégiumok létrehozásával terveznek megvalósítani. A programra 550 millió euró uniós forrás áll rendelkezésre.

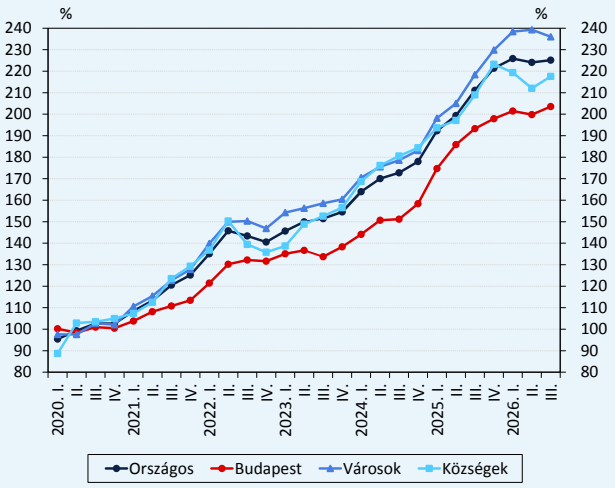
2026 első három negyedévében 9,8 ezer újépítésű lakóingatlan kapott használatbavételi engedélyt Magyarországon, 31 százalékkal több, mint az alacsony bázist jelentő 2025. január és szeptember közötti időszakban. Európai viszonylatban azonban Magyarország a lakásépítési rangsor utolsó helyén található a lakásállomány és a népesség arányában mért adatával is. A 2026 első kilenc hónapjában országosan kiadott építési engedélyek 12 százalékos éves bővülését elsősorban a nem megyei jogú városokban és községekben megfigyelhető növekedés támogatta. Rövid távú előrejelzésünk alapján 2026. év egészében 16,7 ezer lakás átadása várható, ami 38 százalékos bővülést jelentene éves összevetésben, de szintjében még nem tekinthető magasnak.

2026 harmadik negyedévében Budapesten 21 ezer lakás építését tartalmazó projekt fejlesztése és értékesítése volt folyamatban, ami éves összevetésben 19 százalékos bővülést jelent, a második negyedévhez képest azonban 10 százalékkal csökkent a fővárosi fejlesztés alatt lévő lakásállomány. A harmadik negyedévben Budapesten 1349 újépítésű lakást adtak el, 39 százalékkal kevesebbet, mint egy évvel korábban, de ennél is kevesebb számú, mintegy 748 lakás értékesítését kezdték meg a fejlesztők. Míg a fővárosi szabad kínálat így némileg mérséklődött historikus csúcsáról, addig vidéken többéves csúcsára emelkedett. Az újlakások átlagos négyzetméterára Budapesten 1,86 millió forintra nőtt, így a Wekerle Plusz hitelre a fővárosi újlakáskínálat 16,5 százaléka lenne jogosult, vidéken pedig 67 százalékot tett ki a támogatott hitellel elérhető újlakások aránya 2026 harmadik negyedévében.

2. Lakáspiaci kereslet és a lakásárak

2026 harmadik negyedévére az éves lakásár-dinamika Budapesten 5,3 százalékra, a vidéki városokban 8,1 százalékra, a községekben pedig 4,1 százalékra lassult. Az első félévben a jövedelmek, a bérleti díjak és az építési költségek is gyorsabban emelkedtek a lakásáraknál, így a lakáspiaci túlértékeltség mérséklődött. A lakáspiaci forgalom 2026 jelentős részében a hosszú távú átlagos szintet közelítette, majd augusztus-szeptemberben alacsony szintre csökkent. Az OSP bevezetése óta tartósan magas az elsőlakás-vásárlók aránya, a befektetők pedig a piac eladói oldalán vannak jelen többen. A program hatására a hitel segítségével vásárolt lakások aránya historikusan magas szintre emelkedett.

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



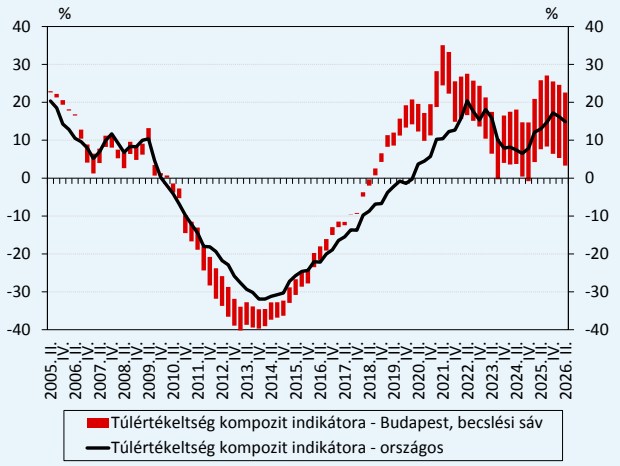
Forrás: MNB, NAV, B400.

2.1. 2026-BAN MEGÁLLT A LAKÁSÁRAK EMELKEDÉSE

2026-ban minden településtípuson jelentősen lassult a lakásár-dinamika. A lakásárak 3 évnyi folyamatos emelkedését 2026 második negyedévében enyhe, országos átlagban 0,8 százalékos csökkenés törte meg, majd a harmadik negyedévben is csupán 0,5 százalékkal drágultak a lakóingatlanok. Miután 2025-ben még 24,4 százalékkal nőttek a lakásárak, 2026 harmadik negyedévére az éves nominális növekedési ütemük már 6,6 százalékra mérséklődött országos átlagban – ennél alacsonyabb ütem 2015 óta mindössze egyszer, 2023 közepén volt mérhető. Az éves lakásár-dinamika a harmadik negyedévben Budapesten 5,3 százalékra, a vidéki városokban 8,1 százalékra, a községekben pedig 4,1 százalékra mérséklődött (1. ábra). A Központi Statisztikai Hivatal (KSH) által közzétett második negyedévi indexek alapján az új lakások ára lassabban emelkedett a használtakéhoz képest éves összevetésben (Melléklet 1. ábra)[2].

[2] A melléklet ábrák az ábrakészlet excelben találhatók.

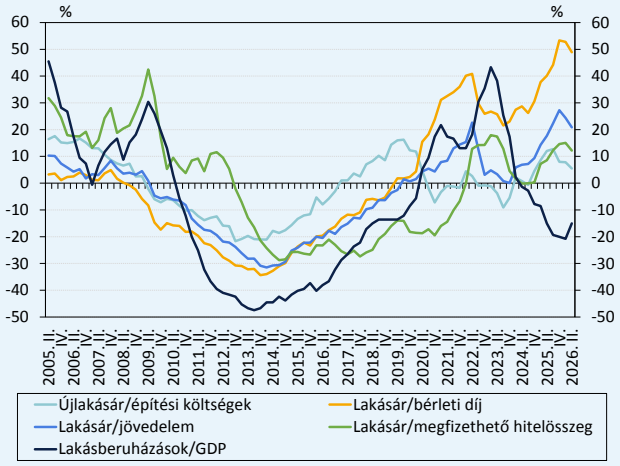
2. ábra
A lakásárak eltérése a fundamentumok által indokolt becsült szinttől országosan és Budapesten[3]



Megjegyzés: Módszertani revízió a túlértékeltségi mutató szintjében: a kompozit indikátor számításához felhasznált adatokban figyelembe vettük a KSH 2020-tól jobb lakásminőséget érvényesítő revízióját az építési költségekre vonatkozóan.

Forrás: MNB.

3. ábra
A kompozit indikátor alindikátorai



Megjegyzés: Hosszú távú átlagtól vett eltérések. Az építési költségek szintjében érvényesítettük a KSH 2020-tól jobb lakásminőséget figyelembe vevő módszertani revízióját.

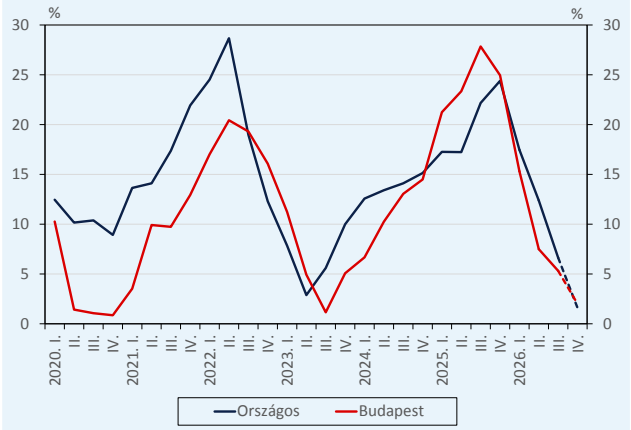
Forrás: MNB, KSH, Eurostat.

Az első félévben mérséklődött a lakáspiaci túlértékeltség. 2025 végén kompozit indikátorunk szerint országosan 17,2 százalékot ért el a lakásárak fundamentumok által indokolt becsült szinttől való eltérése. 2026-ban a lassuló lakásár-dinamikának köszönhetően azonban mérséklődni kezdett, és a második negyedévre 14,9 százalékra csökkent a lakásárak becsült túlértékeltsége (2. ábra). A fővárosi lakáspiacra vonatkozó becslésünk szintén a túlértékeltség mérséklődését jelzi.

Elsősorban a keresletet támogató fundamentumok javulása segítette a túlértékeltség csökkenését. 2026 első félévében a bérleti díjak 4,2 százalékkal, a háztartások rendelkezésre álló jövedelme 6,7 százalékkal, a piaci kamatláb mellett átlagbérből megfizethető hitelösszeg pedig 3,4 százalékkal emelkedett. Ezen dinamikák meghaladták a lakásárak első félévben tapasztalt, mindössze 1,2 százalékos növekményét, ami arra utal, hogy a lakáspiaci kereslet aktuális szintje valamelyest fenntarthatóbbá vált (3. ábra). Az is hozzájárult a túlértékeltség csökkenéséhez, hogy az újlakások ára az építési költségeknél lassabban emelkedett az első félévben. A felsorolt fundamentumokkal képzett valamennyi alindikátor szintje ugyanakkor továbbra is a lakásárak túlértékeltségét jelzi. Ezzel szemben a beruházások oldaláról – hosszú távú összevetésben – továbbra sem értékelhető túlfűtöttnek a lakáspiac.

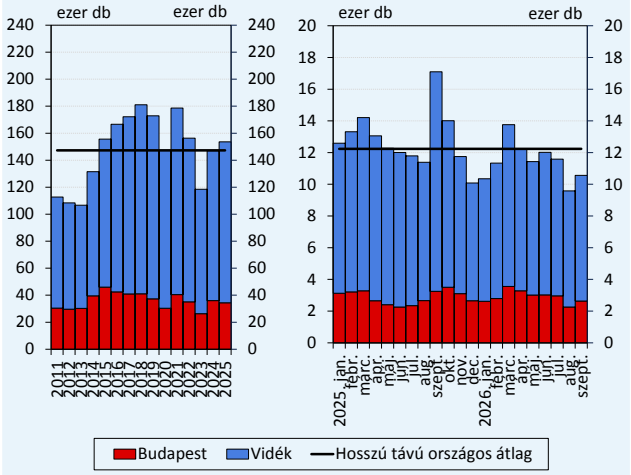
[3] A lakásárak eltérését a fundamentumok által indokolt szinttől kompozit indikátor segítségével elemezzük. A kompozit indikátor alindikátorai: lakásár/jövedelem, lakásár/bérleti díj, újlakásár/építési költség, lakásár/megfizethető hitelösszeg, lakásberuházások/GDP. A kompozit az egyes alindikátorok 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 eltérését a becsült fundamentumok által indokolt szinttől a budapesti kompozit indikátor alapján mutatjuk be, ahol a becslési sávot a kompozit indikátor alindikátorok hosszú távú átlagtól 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. ábra
Nominális lakásárak éves növekedési ütemének előrejelzése



Forrás: MNB.

5. ábra
A lakáspiaci tranzakciók száma településtípusonként



Megjegyzés: A magánszemélyek 50 és 100 százalékos tulajdonszerzéseit figyelembe véve.
Forrás: NAV, MNB, lakáspiaci közvetítői adatbázis.

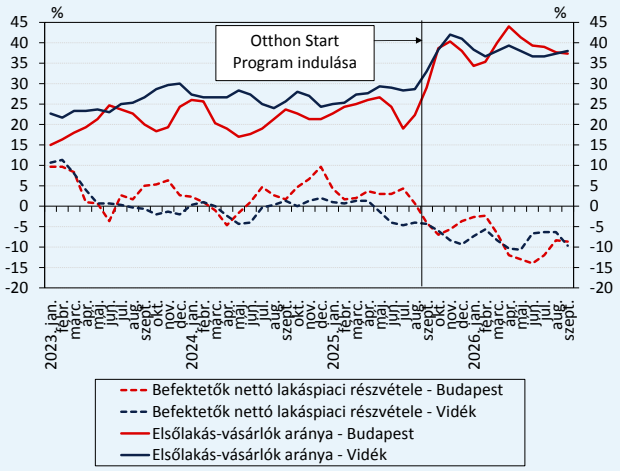
A negyedik negyedévben országosan és Budapesten is folytatódhat az éves lakásár-dinamika érdemi mérséklődése. Medián előrejelzésünk[4] alapján 2026 negyedik negyedévében országos átlagban a lakásárak 1,4 százalékos nominális emelkedése várható, ezzel a lakásárak éves növekedési üteme 3,0 százalékra mérséklődhet (4. ábra). Annak valószínűsége, hogy a lakásárak 2026 egészében csökkenni fognak, nem éri el a 10 százalékot. Budapesten a medián előrejelzés szerint 0,8 százalékos negyedéves lakásáremelkedést követően 4,1 százalékra mérséklődhet az éves lakásár-dinamika a negyedik negyedévben.

2.2. CSÖKKENT A LAKÁSPIACI FORGALOM, AZ ELSŐLAKÁS-VÁSÁRLÓK ARÁNYA MAGAS

2026 harmadik negyedévében csökkent a lakáspiaci forgalom. A magánszemélyek lakáspiaci adásvételeinek becsült száma 2026 jelentős részében a hosszú távú átlagot közelítő, havi 12 ezres érték körül alakult, majd augusztus-szeptemberben érdemben alacsonyabb szintre csökkent a forgalom (5. ábra). A harmadik negyedévben a második negyedévhez képest Budapesten 16 százalékkal, vidéken 9 százalékkal, országosan 11 százalékkal mérséklődött a tranzakciószám. Éves alapon még nagyobb visszaesés volt mérhető, ezt azonban az OSP bevezetése okozta magas bázis magyarázza. Az ingatlan.com hirdetési portál adatai alapján a kereslet már a második negyedévben 17 százalékkal csökkent negyedéves alapon, a harmadik negyedévben pedig stagnált. A medián alku mértéke fokozatosan nőtt az év folyamán, az első három negyedévben rendre 3,4 százalékkal, 3,7 százalékkal, majd 4,1 százalékkal volt alacsonyabb a tranzakciós ár az utolsó hirdetési árnál egy tipikus adásvétel esetében. Összességében a kereslet csökkenése a második negyedévben elsősorban a lakásárak mérséklődésében, a harmadik negyedévben pedig inkább a lakáspiaci forgalom csökkenésében tükröződött.

[4] A lakásárak előrejelzése három modellen alapul, amelyeknek a múltbeli teljesítményét, és a friss előrejelzések eredményeit folyamatosan értékeljük. A modellek országos és budapesti adatokra külön frissülnek. **(1) A negyedéves adatokkal működő HaR modell** leírása a Szendrei, T., Vágó, N., & Varga, K. (2026). A Roof Over Risk: A House Price-at-Risk Framework for Hungary. *arXiv preprint arXiv:2602.18592*. kéziratban szerepel. Az előrejelzéshez használt másik két modell, **(2) a BVAR és (3) a MIDAS-HaR kevert frekvenciás modellek.** A BVAR a Schorfheide, F., & Song, D. (2015). Real-time forecasting with a mixed-frequency VAR. *Journal of Business & Economic Statistics*, *33*(3), 366-380. cikk modelljét, a MIDAS-HaR a Szendrei, T., Bhattacharjee, A., & Schaffer, M. E. (2024). MIDAS-QR with 2-Dimensional Structure. *arXiv preprint arXiv:2406*.15157 konstrukcióját használja.

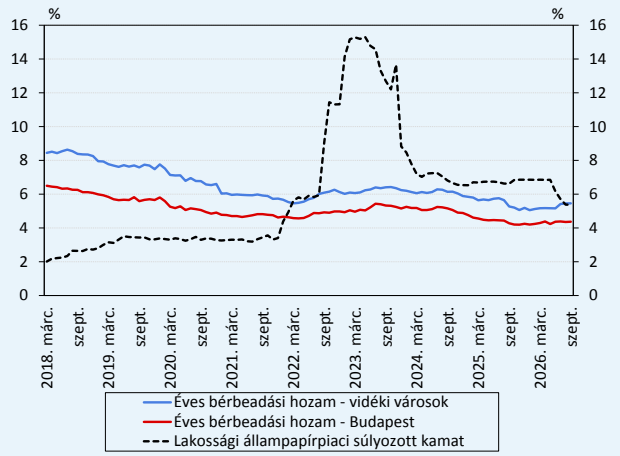
6. ábra
Az elsőlakás-vásárlók aránya és a befektetők nettó részvétele a lakáspiaci forgalomban



Megjegyzés: 3-havi simított arányok. Mintavételen alapuló becsült értékek, az ügyfelek szóbeli, önkéntes nyilatkozatai alapján.

Forrás: Duna House.

7. ábra
Egyéves előretekintő lakásbérbeadási hozam a vidéki városokban és Budapesten a lakásvásárlás ideje szerint



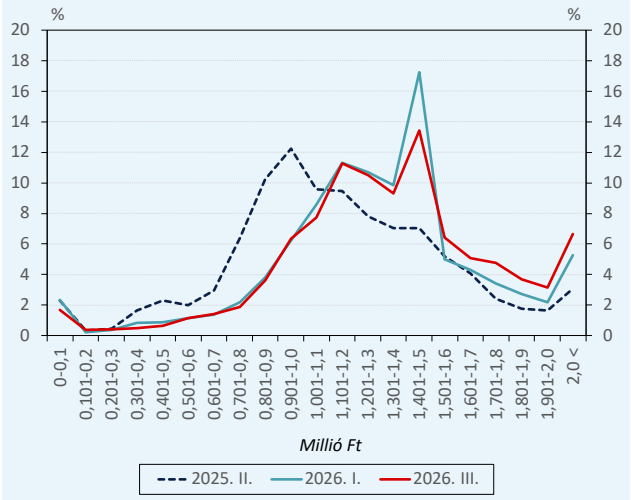
Megjegyzés: Az éves bérleti hozam a személyi jövedelemadó levonása utáni adózott éves bérleti bevétel és a vagyonszerzési illetékkel növelt lakásár hányadosaként számítva. A számításokhoz használt bérleti díj és lakásár adatok 55 négyzetméteres alapterületű lakásra vonatkoznak. A lakossági állampapírpiaci kamat a dematerializált forint lakossági állampapírok havi kibocsátási mennyiséggel súlyozott, átlagos értékesítéskori éves kamatai alapján.

Forrás: ingatlan.com, KSH, MNB.

Az OSP bevezetése óta tartósan magas az elsőlakás-vásárlók aránya, a befektetők pedig a piac eladói oldalán vannak jelen többen. 2026 harmadik negyedévében a budapesti lakások 37 százalékát, a vidéki lakások 38 százalékát elsőlakás-vásárlók vették meg a Duna House tranzakciós adatai szerint. Az elsőlakás-vásárlók aránya az OSP bevezetése óta tartósan magasabb a megelőző években tapasztalthoz képest (6. ábra). A befektetők nettó lakáspiaci részvétele (a befektetési céllal vásárlók arányának, és az eladók között a korábban vásárolt befektetést értékesítők arányának különbsége) 2026 harmadik negyedévében Budapesten -9 százalékpontot, vidéken -10 százalékpontot ért el. A befektetők tehát továbbra is érzékelhetően a piac eladói oldalán voltak jelen nagyobb számban, így 2026 folyamán az ő tevékenységük is inkább a lakásár-dinamika csillapításához járult hozzá.

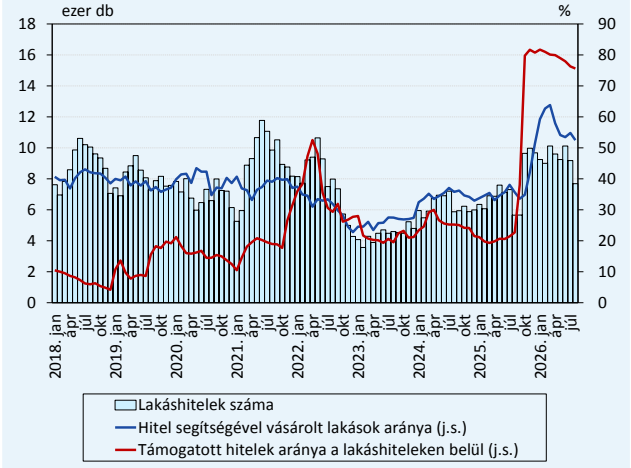
Megállt a bérbeadási hozamok csökkenése. Becslésünk szerint egy 2026 szeptemberében vásárolt, tipikus 55 négyzetméteres lakás egy éves előretekintő, adózott, de folyó költségek – és értéknövekedés – nélkül számolt bérbeadási hozama Budapesten 4,4 százalékot, míg a vidéki városok átlagában 5,5 százalékot érhetett el (7. ábra). Az előző év azonos időszakához képest enyhén emelkedtek a becsült hozamok, szintjük ugyanakkor érdemben elmarad a megelőző évek átlagától. Az alacsony bérleti hozamok az intézményi bérlakásszektor kialakulását is nehezítik. A befektetési céllal vásárló magánszemélyek számára ugyanakkor a lakossági állampapírok kamatainak 2026. májusát követő mintegy 1,5 százalékpontos csökkenése javította a lakásbérbeadás relatív vonzerejét.

8. ábra
A budapesti tranzakciók négyzetméterár-eloszlása



Forrás: NAV, B400 adatszolgáltatás.

9. ábra
Az új lakáshitelek szerződésszáma, valamint a hitelből történő lakásvásárlás és a támogatott hitelek aránya



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

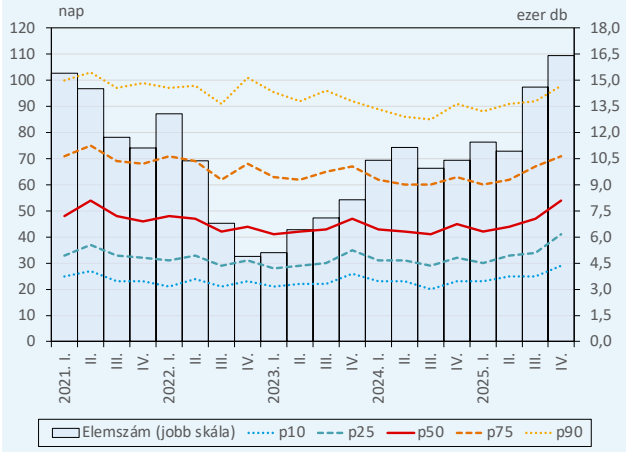
Forrás: MNB.

Csökkent az OSP négyzetméterár-plafonja alá eső tranzakciók aránya a fővárosi lakáspiacon. Az OSP 2025. szeptemberi indulása óta a program 1,5 millió forintos négyzetméterár-plafonja mesterséges határt jelent a budapesti adásvételek négyzetméterár szerinti eloszlásában. 2026 első negyedévében a fővárosi tranzakciók 17 százaléka, a harmadik negyedévben viszont már csak 13 százaléka esett az 1,4-1,5 millió forintos négyzetméterár-kategóriába (8. ábra). A mesterséges határ nem akadályozta meg az eloszlás további jobbra tolódását: a 1,5 millió forintot meghaladó négyzetméterárú tranzakciók aránya fél év alatt 23 százalékról 30 százalékra emelkedett a fővárosban.

2.3. AZ LAKÁSHITELEZÉST 2025 ÉS 2026 SZEPTEMBERE KÖZÖTT AZ OTTHON START PROGRAM HATÁROZTA MEG

A lakáshitel-volumen bővülését a megemelkedett hitelösszegek is támogatták. 2026. január és augusztus között a hitelintézeti szektor 2039 milliárd forint értékben kötött lakáshitel-szerződést, ami éves összevetésben 93 százalékos növekedést jelent, ugyanakkor a megkötött hitelszerződések száma kisebb mértékben, mintegy 38 százalékkal bővült az előző év azonos időszakához képest. A lakáshitel-volumen közel megkétszereződését tehát nagyobb részt az Otthon Start hitelek felfutásával megemelkedő hitelösszegek magyarázták: használt lakás vásárlására az átlagos szerződéses összeg a piaci lakáshitelek esetében 20 millió forint volt 2026 augusztusában, míg a támogatott hitelek esetében 32 millió forint. A lakáshiteleken belül a támogatott hitelek aránya az OSP indulása előtti 23 százalékról 80 százalék fölé emelkedett 2026 első negyedévére, mely arány augusztusra 76 százalékra mérséklődött (9. ábra). A program hatására a hitel segítségével vásárolt lakások aránya historikusan magas, 60 százalék fölötti szintet ért el 2026 első negyedévében, de 2026 augusztusában is magas, 50 százalék feletti arány volt megfigyelhető.

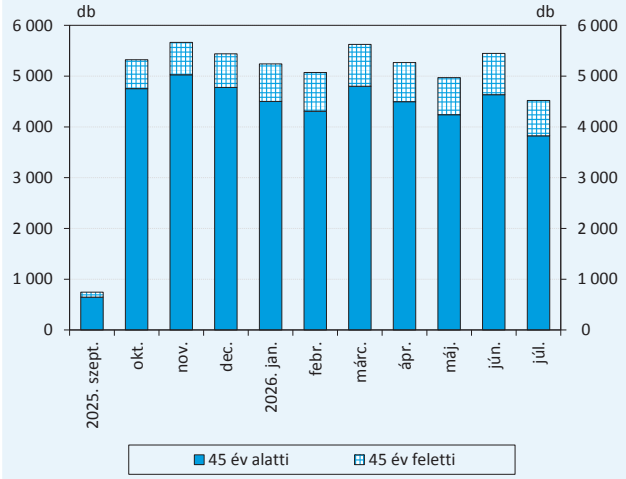
10. ábra
A lakástranzakció és a hitelszerződés-kötés között eltelt idő eloszlásának alakulása az adásvétel ideje szerint



Megjegyzés: Legfeljebb 6 hónapos eltérések figyelembevételével. Az elemszám azon lakások adásvételeire vonatkozik, melyeket fedezetként vontak be hiteltranzakciókhoz. Az adatbázis feltöltöttsége nem teljeskörű.

Forrás: ING adatszolgáltatás.

11. ábra
Az Otthon Start hitelszerződések száma életkor szerint



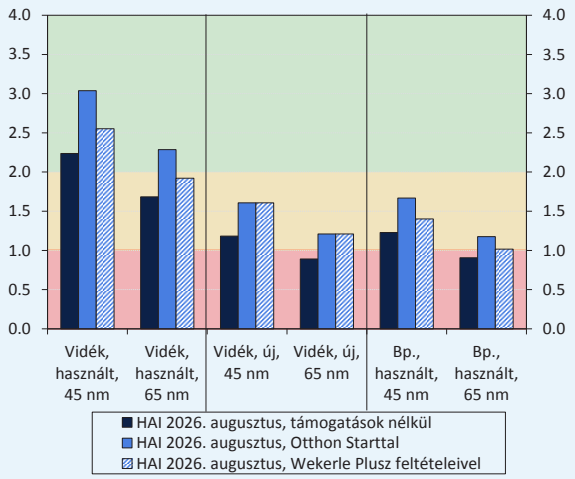
Forrás: MNB.

A hitelezett lakástranzakciók számának növekedése miatt hosszabbodott a tipikus hitelügyintézési idő. 2025 második negyedévéről 2025 negyedik negyedévére a lakástranzakció és a hitelszerződés megkötése között eltelt medián idő országosan 44 napról 54 napra emelkedett (10. ábra). Ez a változás egybeesett a folyósított lakáshitelek darabszámának – OSP bevezetésének köszönhető – jelentős, mintegy másfélszeres emelkedésével. A banki leterheltség tehát jelentősen nőtt 2025 második félévében, így az adásvételek finanszírozásához szükséges idő növekményét a hitelügyintézés idejének hosszabbodása okozhatta. Vizsgálatunk alapján a finanszírozáshoz szükséges idő hosszabb távon is szoros pozitív kapcsolatot mutatott a hitelezett lakáspiaci adásvételek számával.

Jelentős változásokat hozhat a lakáspiacon a Wekerle Plusz program. 2026. október 18-án a kormány bejelentette a három pillérből álló Wekerle Plusz hitelprogramot, mely az Otthon Start helyébe lép, de lényegesen szigorúbb feltételekkel.[5] Az új feltételek a valós első lakásvásárlók támogatásának irányába mozdultak el, kizárva a befektetői keresletet. 2026. júliusig a megkötött OSP-szerződések 14 százalékát 45 év feletti személy igényelte, akik az új programban már nem lennének jogosultak a kedvezményes hitelre (11. ábra). A Wekerle Plusz program keretein belül a kormány újra bevezeti a lakástakarék-pénztárak állami támogatását, a futamidő első öt évében a befizetések 10 százaléka, a hatodik évtől a 20 százaléka erejéig. Mindemellett energetikai célú lakásfelújítási támogatást is indít a kormány 7,5 millió forintig, akár 15 milliós, fix 3 százalékos kamatozású hitellehetőség mellett családi házak felújítása esetén. A társasházban élők számára pedig akár 5 millió forintos kamatmentes hitel 50 százalékos támogatás mellett vehető igénybe 2027. márciustól. Vissza nem térítendő támogatást a D vagy annál rosszabb energetikai besorolású ingatlanra lehet igénybe venni.

[5] A Wekerle Plusz hitel a 45 év alattiak számára vehető igénybe, új lakások esetén fix 3 százalékos, használt lakások esetén fix 5 százalékos kamattal. A hitelt igénylők számára kötelező 5 éves bentlakást írnak elő, és korábbi vagy meglévő lakás esetén 50 százalék alatti tulajdoni hányaddal kell rendelkezni (házastárssal való együttes igénylés esetén mindkét félnek meg kell felelnie a személyi feltételeknek, és az ugyanazon lakásban fennálló tulajdoni hányadokat együtt kell vizsgálni).

12. ábra
Lakásvásárlás elérhetőségére vonatkozó index (HAI) 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 kifeszítettség nélkül megvalósítható, míg 1,0 alatti érték esetében két átlagkereset sem elegendő ehhez. Átlagos négyzetméterárakkal, családtámogatásokra való jogosultság nélkül számolva. HFM = 70%, JTM = 30%, futamidő = 20 év.

Forrás: KSH, MNB.

A támogatott hitelezés szigorításával a legtöbb hitellel vásárló számára romlik a lakásvásárlás elérhetősége. 2026 augusztusában a lakásvásárlás hitellel való megfizethetőségének szintje mind piaci hitellel, mind Otthon Start hitellel lényegében megfelelt a tavaly szeptemberi értéknek. A Wekerle Plusz hitelprogrammal azonban szűkült a támogatott hitelre jogosultak köre, és a programból kiesők számára a magasabb, piaci kamatozású hitel felvételével történő lakásvásárlásra van már csak lehetőség. Ez az Otthon Starttal való vásárláshoz képest magasabb törlesztőrészletet vagy alacsonyabb hitelösszeget jelent. A használt lakások támogatott kamatának emelkedése miatt a Wekerle Pluszra jogosultak többségének szintén romlik a lakásvásárlás elérhetősége (12. ábra). Az új lakásokra ugyanakkor továbbra is 3 százalékos támogatott kamat érhető el az elsőlakás-vásárlók számára. Ez utóbbi ahhoz is hozzájárul, hogy a Wekerle Plusszal – a kereseti különbségeket is figyelembe véve – vidéken akár kisebb pénzügyi kifeszítettség mellett lehet megvásárolni egy új lakást, mint Budapesten egy ugyanakkora, átlagos négyzetméterárú használt lakást. A megfizethető lakhatás kihívásaival számos EU-s ország szembesül, köztük Magyarország. A lakáspiaci nyomás alatt álló területeket az 1. keretes írásban mutatjuk be.

1. keretes írás
Megfizethető lakhatás Európában és Magyarországon

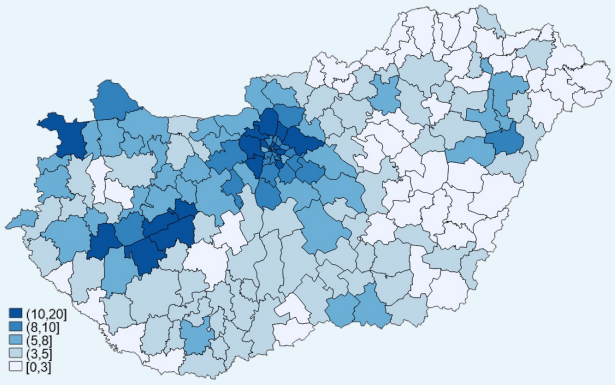
A megfizethető lakhatás EU-s szinten is fókuszba került. Az Európai Bizottság 2026. szeptember 9-én mutatta be az Affordable Housing Act című új lakhatási rendeletjavaslatát[6], mely közös uniós eszközt adna a tagállamok és az önkormányzatok kezébe, hogy a városok lakhatási válságra hivatkozva korlátozhassanak minden olyan ingatlanhasználatot, amely a helyi lakosság számára elérhető lakásállományt szűkíti. Ezek közé tartozik többek között a rövid távú kiadás, második otthonok felhalmozása, befektetési célú lakásvásárlás, tartósan üresen álló lakások, illetve céges vagy intézményi lakásfelhalmozás. A rendeletjavaslat szerint az illetékes hatóságnak először meg kell állapítania, hogy az a terület, amelyre vonatkozóan intézkedéseket kíván hozni, lakáspiaci nyomás alatt álló területnek minősül-e. Ezután bizonyítani kell, hogy a korlátozni kívánt tevékenység ténylegesen rontja a lakások elérhetőségét vagy megfizethetőségét. Végül azt is igazolni kell, hogy a választott beavatkozás arányos, célzott és időben korlátozott, valamint, hogy nincs annál enyhébb, de hasonlóan hatékony eszköz. Az intézkedéseket legfeljebb öt évre lehetne bevezetni, és csak újabb vizsgálat után lehetne meghosszabbítani, ha pedig a feltételek már nem teljesülnek, az intézkedést vissza kell vonni.

A rendeletterv szerint a lakáspiaci nyomás megállapításához az alábbi mutatószámok együttes fennállása szükséges:

- A lakásár / jövedelem arány eléri vagy meghaladja a 8-as küszöbértéket, ami azt jelenti, hogy az adott területen található lakóingatlan-állományon belül egy átlagos méretű lakóingatlan megvásárlásához nyolc évnek megfelelő egy főre jutó nettó jövedelem szükséges.
- A lakásár / jövedelem arány az elmúlt 10 évben növekedett. (Ezt a pontot nem kell alkalmazni, ha a lakásár / jövedelem mutató meghaladja a 10-es küszöbértéket.)
- Az intézkedés hiányában a lakáspiaci nyomás várhatóan nem enyhül az intézkedés várható elfogadását követő három évben a népesedési dinamika, a lakáskínálat, valamint a lakáskereslet együttes értékelése alapján.

A lakásárak jövedelmekhez viszonyított arányában jelentős területi különbségek láthatóak Magyarországon. Az átlagos tranzakciós árak helyi egy keresőre jutó éves jövedelmekhez viszonyított aránya (lakásár / jövedelem mutató) területileg koncentráltan mutat kiemelkedően magas értékeket, illetve az egyes járások között jelentős eltérések figyelhetők meg. A lakásárak jövedelmekhez viszonyított aránya főként Budapest kerületeiben, Budapest agglomerációs járásaiban, a Balaton körül, Debrecenben és egyes észak-nyugati járásokban van magas szinten, 8 felett. Ugyanakkor a járások 25 százalékában 3 alatti a mutató értéke. A legrosszabb elérhetőség a Balatonfüredi, Siófoki, Pilisvörösvári járásokban, és Budapest 5. és 12. kerületeiben tapasztalható, de 10 feletti lakásár / jövedelem mutatóval rendelkezik 8 budapesti kerület, és 9-10 közötti mutatóval további 5 kerület. Összesen 20 járásban (a járások 10 százaléka, a 2024-es tranzakciószám 14 százaléka) éri el a lakásárak jövedelmekhez viszonyított aránya a 10-et, és 42-ben (a járások 21 százaléka, a 2024-es tranzakciószám 36 százaléka) a 8-at. Pest megyén belül – beleértve a fővárosi kerületeket is – a járások 76 százalékában 8, 34 százalékában 10 feletti volt a lakásár / jövedelem mutató 2024-ben.

Lakásár / jövedelem mutató 2024-ben járásonként

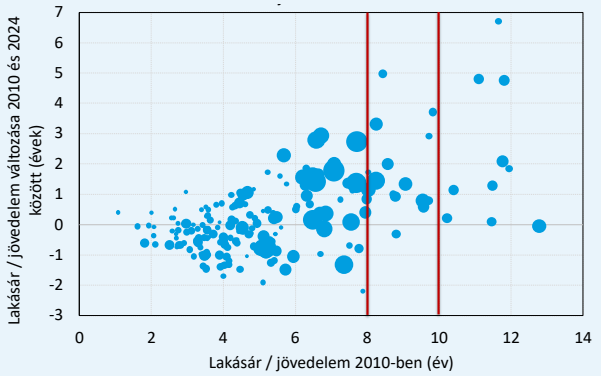


Megjegyzés: Lakásár / jövedelem mutató: átlagos tranzakciós ár / éves egy SZJA adózóra jutó SZJA köteles nettó jövedelem.

Forrás: Teir, MNB.

[6] Forrás: https://eur-lex.europa.eu/resource.html?uri=cellar:03161c95-ac5e-11f1-b9e5-01aa75ed71a1.0007.02/DOC_1&format=PDF

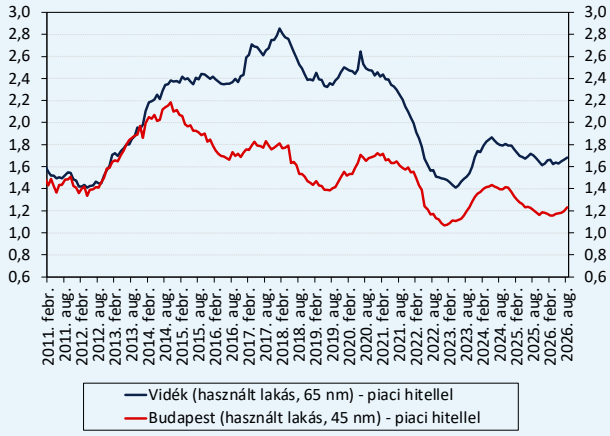
Lakásár / jövedelem mutató 2010-ben és annak változása 2024-ig járásonként



Megjegyzés: A buborékok mérete a lakástranzakciók számával arányos. Lakásár / jövedelem mutató: átlagos tranzakciós ár / éves egy SZJA adózóra jutó SZJA köteles nettó jövedelem.

Forrás: Teir, MNB.

Lakásvásárlás elérhetőségére vonatkozó index (HAI)



Megjegyzés: A HAI 2,0 feletti értéke esetén a hitel segítségével történő lakásvásárlás egy átlagkeresettel is túlzott pénzügyi kifeszítettség nélkül megvalósítható, míg 1,0 alatti érték esetében két átlagkereset sem elegendő ehhez. Átlagos négyzetméterárakkal számolva. HFM = 70%, JTM = 30%, futamidő = 20 év.

Forrás: MNB.

A megfizethetőség jellemzően azokban a járásokban romlott, ahol magasabb volt már kezdetben is a lakásárak jövedelmekhez viszonyított aránya. A megfizethetőségi probléma a lakásárak jövedelmekhez viszonyított aránya alapján bár területileg koncentrált, de a lakástranzakciók mintegy kétharmada olyan járásban történt, ahol hosszú távon, 2010 és 2024 között emelkedtek a lakásárak a helyi átlagos egy keresőre jutó éves jövedelmekhez képest. A megfizethetőség szintje és változása között ráadásul kimutatható egy kapcsolat is. Jellemzően azokban a járásokban romlott a megfizethetőség, ahol a lakásár/jövedelem arány már 2010-ben is magasabb volt. Ennek oka, hogy a lakáspiaci kereslet jellemzően többek között a munkahelyek elérhetősége, a környezet, intézményi ellátottság szempontjából is vonzóbb területeken emelkedett jobban, felhajtva ezzel a lakásárakat, míg a jövedelmek emelkedése területileg kiegyenlítettebb volt. Utóbbi hatására egyes járásokban hosszú távon még javult is a megfizethetőség.

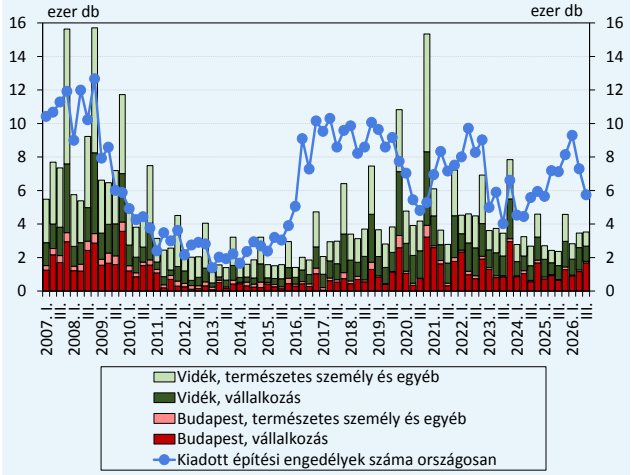
A piaci lakáshitel-kondíciók figyelembevételével is érdemben romlott a megfizethetőség az elmúlt 10 évben, Budapesten mélypont közelében tartózkodik a HAI. A lakásvásárlás elérhetőségére vonatkozó index (Housing Affordability Index, HAI) azt mutatja, hogy egy két átlagkeresettel rendelkező háztartás egy átlagos lakás hitelből történő megvásárlásához szükséges jövedelem hányszorosával rendelkezik. A HAI értékei az előző lakáspiaci ciklus végén, 2012-ben még kedvezőtlenek voltak, mivel az átlagos piaci THM 12 százalék körül alakult. Ezt követően a lakáshitelkamatok gyorsan mérséklődni kezdtek, az átlagos THM 2014 végén 6,7 százalékot ért el, a megfizethetőség pedig jelentősen javult: akkoriban akár egy átlagkereset is elegendő lehetett egy 65 négyzetméteres vidéki vagy 45 négyzetméteres budapesti használt lakás hitellel történő, túlzott pénzügyi kifeszítettség nélkül való megvásárlásához. A fővárosban azóta – ingadozások mellett – fokozatosan romlott az elérhetőség, a csökkenő kamatok 2014 után már nem tudták ellensúlyozni a lakásár/jövedelem arány emelkedését. Vidéken ezzel szemben csak 2021-et követően romlott érdemben a HAI értéke, amikor a lakáshitelkamatok újra jelentősen megemelkedtek. 2026-ban így vidéken közel olyan kedvezőtlen volt piaci hitellel a megfizethetőség, mint a 2012-es mélyponton, Budapesten pedig még az akkori szinttől is elmaradt.

A Kormány új lakáspolitikájának középpontjában a megfizethető bérlakásszektor létrehozása került. A magyar kormány 2026 augusztusában jelentette be a Wekerle Lakásépítési Programot, melynek célja a megfizethető bérlakások és kollégiumok létrehozásával a lakhatási kínálat bővítése, ezáltal pedig a lakáspiaci nyomás enyhítése. A programra uniós forrásból (RRF) 550 millió euró állhat rendelkezésre, amely piaci és banki társfinanszírozással akár 2-3 milliárd euróra is bővülhet. A bejelentés alapján a program részét képezi, hogy előkészítik a megfizethető bérlakások fejlesztését segítő pénzügyi és szabályozási eszközrendszert, valamint egy állami lakásügynökségi rendszer létrehozásának koncepcióját is.

3. Újlakás-kínálat

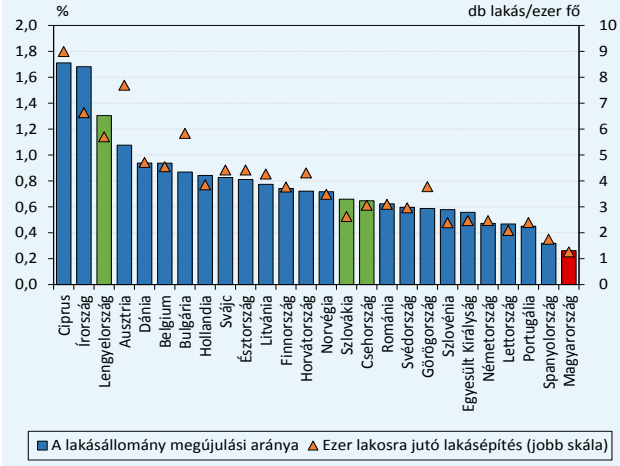
2026 első három negyedévében 9,8 ezer újépítésű lakóingatlan kapott használatbavételi engedélyt Magyarországon, 31 százalékkal több, mint az alacsony bázist jelentő 2025. január és szeptember közötti időszakban. A kiadott építési engedélyek harmadik negyedéves lakásszámára viszont már a csökkenő lakáspiaci kereslet is hatással lehetett. Előrejelzésünk alapján 2026. év egészében 16,8 ezer lakás átadása várható, ami 39 százalékos bővülést jelentene éves összevetésben, de európai összehasonlításban továbbra is a legalacsonyabb a hazai megújulási ráta. A fővárosi újlakáspiacon 2026 harmadik negyedévében az újonnan meghirdetett lakások alacsony száma miatt a szabad kínálat is mérséklődött historikus csúcsáról, vidéken azonban több éves csúcsára emelkedett az elérhető újlakás-kínálat.

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



Forrás: KSH.

14. ábra
A lakásállomány éves megújulási aránya és az ezer főre jutó lakásépítés Európában



Megjegyzés: Az adatok vonatkozási éve Ausztria, Belgium, Ciprus, Dánia, Finnország, Hollandia, Horvátország és Svájc esetében 2024, a többi ország esetében 2025. Franciaország, Luxemburg és Olaszország esetében nem állnak rendelkezésre lakásépítési adatok.

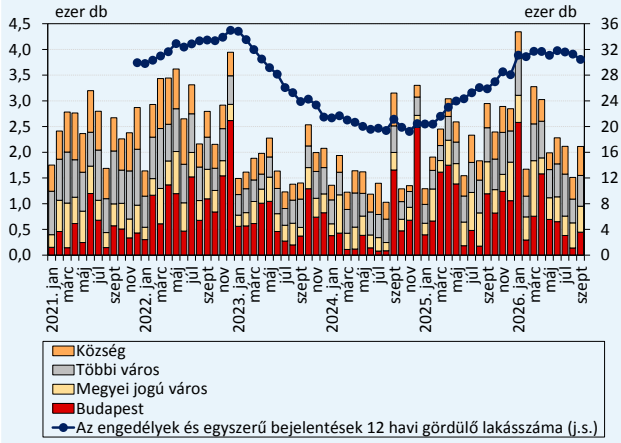
Forrás: EKB, nemzeti statisztikai hivatalok, MNB.

3.1. 2026-BAN KÖZEL 40 SZÁZALÉKKAL BŐVÜLHET AZ ÁTADOTT ÚJ LAKÁSOK SZÁMA

2026 első három negyedévében országosan 31 százalékkal, Budapesten pedig 59 százalékkal nőtt az átadott új lakások száma az egy évvel korábbi alacsony bázishoz képest. 2026 első három negyedévében 9,8 ezer újépítésű lakóingatlan kapott használatbavételi engedélyt Magyarországon, 31 százalékkal több, mint az alacsony bázist jelentő 2025. január és szeptember közötti időszakban (13. ábra). A természetes személyek által építtetett lakóingatlanok (főként családi házak) száma 10 százalékkal nőtt éves összevetésben. A vállalkozói lakásépítések esetében Budapesten 65 százalékkal, vidéken pedig 23 százalékkal emelkedett a 2026 első három negyedévében átadott lakások száma éves összevetésben.

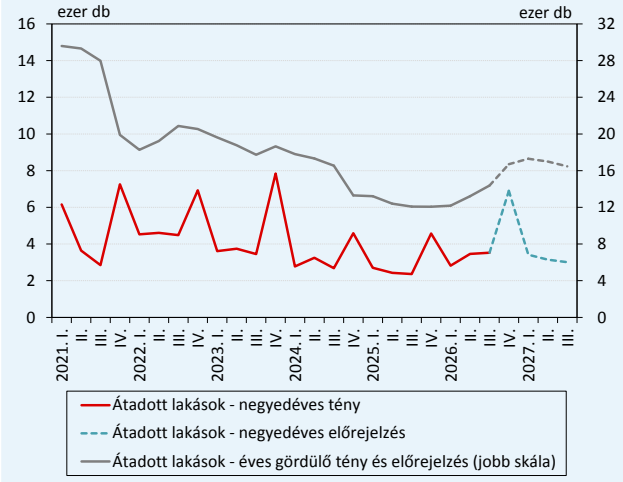
A hazai lakásállomány éves megújulási aránya a legalacsonyabb európai összevetésben. 2025-ben 12 ezer lakás kapott használatbavételi engedélyt Magyarországon, amely a hazai lakásállomány 0,3 százalékának felel meg, népességarányosan vizsgálva pedig kevesebb mint másfél felépült lakás jutott ezer lakosra (14. ábra). Európai viszonylatban Magyarország a lakásépítési rangsor utolsó helyén található a lakásállomány és a népesség arányában mért adatával is. Az állományarányos rangsor elején Ciprus, Írország, Lengyelország és Ausztria szerepelnek, a lakásállomány 1,1–1,7 százalékának megfelelő számú felépült lakással. Kedvező, 1 százalékot közelítő arányok mérhetők még Dánia, Belgium és Bulgária esetében. A legtöbb európai országban csökkent a lakásépítések mértéke 2025-ben a megelőző évhez képest, emelkedést Bulgária, Csehország, Észtország, Írország és Lengyelország esetében lehetett megfigyelni.

15. ábra
A kiadott építési engedélyek és egyszerű bejelentések lakásszáma



Forrás: KSH.

16. ábra
A használatbavételi engedélyt kapott lakások számának előrejelzése

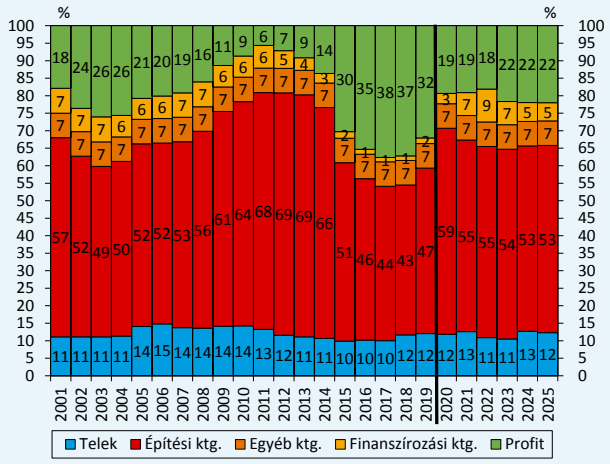


Forrás: KSH, MNB.

2026 első kilenc hónapjában 12 százalékkal több lakás kapott építési engedélyt, mint egy évvel korábban, de a harmadik negyedéves adatokban már a csökkenő lakáspiaci kereslet tükröződhet. 2026. január és szeptember között 22,3 ezer lakásra adtak ki építési engedélyt, ami 12 százalékkal meghaladta 2025 azonos időszaki adatát. A legnagyobb bővülés a községekben (+34 százalék) és a nem megyei jogú városokban (+31 százalék) volt megfigyelhető. A megyei jogú városokban 5 százalékkal nőtt, Budapesten viszont 4 százalékkal csökkent a kiadott építési engedélyek lakásszáma ebben az időszakban. 2026 első három negyedévében az engedélyezett többlakásos épületek lakásszáma országosan 11 százalékkal emelkedett az előző év azonos időszakához képest, a vidéki városokban 21 százalékos növekedés, Budapesten pedig 4 százalékos csökkenés történt. Éves alapon az egylakásos lakóépületekben engedélyezett lakásszám országos szinten 15 százalékkal emelkedett az első kilenc hónapban, a községekben 22 százalékkal, a városokban 11 százalékkal nőtt, Budapesten pedig 15 százalékkal csökkent. A Magyarországon kiadott építési engedélyek és egyszerű lakásépítési bejelentések 12 havi gördülő lakásszáma 2024 végén kezdett emelkedni, de ez a tendencia a 2026. második és harmadik negyedéves adatok alapján megtörni látszik. Az engedélyezett lakásszám 2025. negyedik és 2026. első negyedévi megugrásához érdemben hozzájárulhatott a 2025. szeptemberében elindított Otthon Start Program, illetve az ennek hatására javuló lakásépítési kedv. A 2026. harmadik negyedévi adatokban viszont már a lakáspiaci kereslet csökkenése tükröződhet.

2027 első három negyedévében nem várható a megépített lakások számának további növekedése. Rövid távú előrejelzésünk alapján 2026. év egészében 16,7 ezer lakás átadása várható, ami 38 százalékos bővülést jelentene éves összevetésben (16. ábra). Az átadások számának növekedését vetíti előre a kiadott építési engedélyek számának emelkedése, valamint a fejlesztés és értékesítés alatt álló lakások számának korábbi növekedése is. Utóbbi folyamatok ugyanakkor megtorpantak, így 2027 első három negyedévében már nem várjuk az átadásszám további bővülését 2026 azonos időszakához képest. A Kormány az OSP-hez kapcsolódóan kiemelt státuszt kapott, de építési engedéllyel még nem rendelkező projekteket 2026 végéig felülvizsgálja, így ezen projektek megvalósulása bizonytalanná vált, illetve későbbre tolódhat. Segítheti ugyanakkor az új projektek indítását, hogy a Kormány bejelentése alapján a kedvezményes 5 százalékos lakásáfa időbeli hatályát korlát nélkül meghosszabbítják, ami a fejlesztők számára kiszámíthatóbbá teszi a pénzügyi tervezést és ösztönzi a kínálat növekedését.

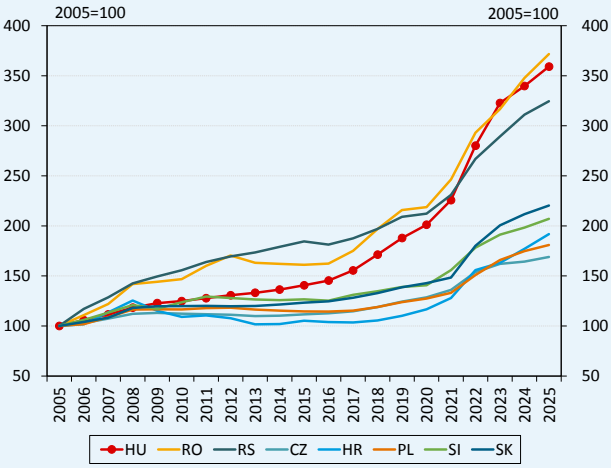
17. ábra
Budapesti újlakás-projekt nettó bevételének 1 hasznos négyzetméterre eső költségfelbontása, az építkezés kezdetének éve szerint



Megjegyzés: A függőleges vonal az építési költségek idősorában való, korszerűbb lakásminőségből fakadó törést jelöli. Részletes módszertanért lásd a 2025. novemberi Lakáspiaci Jelentés 1. keretes írását.

Forrás: MNB, KSH.

18. ábra
A lakásépítés termelői árainak alakulása a régióban



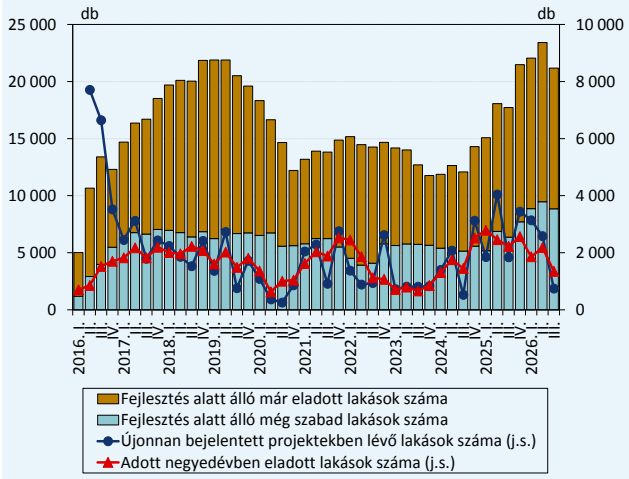
Megjegyzés: A későbbi években épített lakásoknál a korszerűbb építési követelményekből fakadó költségemelkedéssel itt nem számolunk.

Forrás: Eurostat.

Becslésünk szerint stabilan alakult a 2023-2025 között megkezdett lakásfejlesztések jövedelmezősége. Egy tipikus, 2025 elején indult, magas minőségű budapesti újlakás-projekt nettó bevételének profittartalma becslésünk szerint 22 százalékot érhet el, ami megegyezik a megelőző két évre vonatkozó becsléssel, a várható bevételek és az építési költségek hasonló ütemű növekedésének köszönhetően (17. ábra). A 2025 után megkezdett projektek jövedelmezőségét potenciálisan csökkentheti, ha az újlakáspiacon felhalmozódott szabad kínálat mellett a fejlesztők nem tudják a korábbi – költségemelkedést elérő – ütemben növelni eladási áraikat. Pozitív hatással lehet ugyanakkor a jövedelmezőségre, amennyiben folytatódik a lakóingatlan-projektek hitelkamatainak mérséklődése.

A lakásépítés hazai termelői árainak hosszú távú növekedése az egyik legmagasabb a régióban. A 2005 és 2025 között eltelt 20 év alatt Magyarországon 3,6-szorosára emelkedtek a lakásépítés termelői árai (18. ábra). A környező országok közül hasonló áremelkedés Romániában (3,7-szeres) és Szerbiában (3,2-szeres) valósult meg. A többi visegrádi országban, valamint Horvátországban és Szlovéniában ugyanakkor csupán 1,7–2,2-szeresére emelkedtek a lakásépítés termelői árai ugyanezen időszak alatt. A 2000-es években és a lakásárak csökkenésének időszakában még jobban együtt mozogtak utóbbi országcsoporttal a hazai lakásépítési költségek, majd a felívelő ciklusban (2014-től) Magyarországon kiugróan magas volt a termelői árak növekedése. Ehhez hozzájárulhatott, hogy egyrészt a hazai építőipart munkaerőhiány jellemezte, másrészt ebben az időszakban az építőipari kapacitásokat jelentős volumenű állami- és kereskedelmiingatlan-piaci megrendelések is lekötötték.

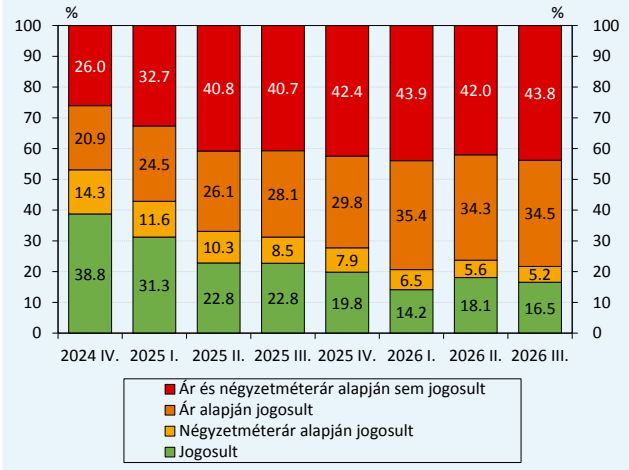
19. ábra
A Budapesten fejlesztés és értékesítés alatt álló új projektek lakásainak elérhetősége és az adott negyedévben bejelentett és eladott lakások száma



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

Forrás: ELTINGA – Budapesti Lakáspiaci Riport.

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



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

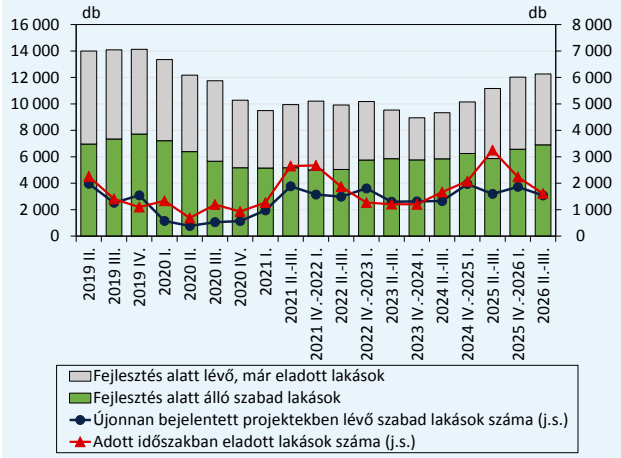
Forrás: ELTINGA–Budapesti Lakáspiaci Riport.

3.2. AZ ÚJLAKÁSKÍNÁLAT SZINTJE KIMAGASLÓ, DE A HARMADIK NEGYEDÉVBEN MÁR CSAK VISSZAFOGOTTAN INDULTAK ÚJ PROJEKTEK

A fővárosi újlakáspiacon a kínálat jelentős felfutása megtorpanni látszik. 2026 harmadik negyedévében Budapesten 21 ezer lakás építését tartalmazó projekt fejlesztése és értékesítése volt folyamatban, ami éves összevetésben 19 százalékos bővülést jelent, a második negyedévhez képest azonban 10 százalékkal csökkent a fővárosi fejlesztés alatt lévő újlakásállomány. A harmadik negyedévben 1349 újépítésű lakást adtak el, 39 százalékkal kevesebbet, mint egy évvel korábban, de ennél is kevesebb számú, mintegy 748 lakás értékesítését kezdték meg a fejlesztők (19. ábra). Ezzel némi csökkenést követően 9747 szabad újlakás volt elérhető a fővárosban a harmadik negyedévben (8852 fejlesztés alatt, 895 már befejezett), de ez historikusan továbbra is kimagasló szintnek számít.

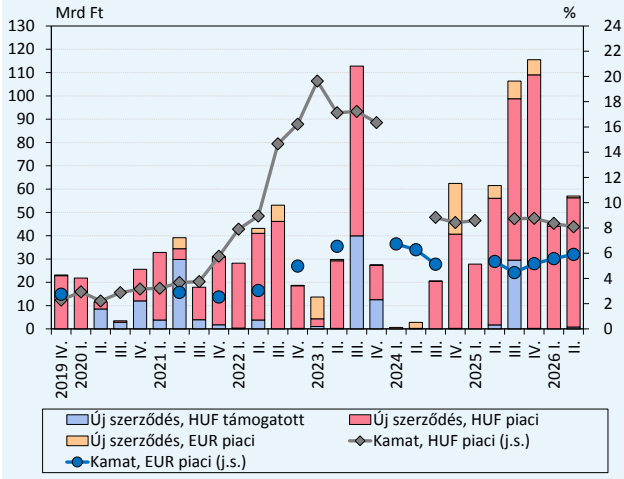
A fővárosi újlakáspiacon az átlagos négyzetméterár emelkedése szűkítette az Otthon Startra jogosult lakások körét. Budapesten az újlakások átlagos négyzetméterára 2026. harmadik negyedév végén 1,86 millió forintot tett ki, ami éves összevetésben 5 százalékos, negyedéves szinten pedig 1,4 százalékos emelkedést jelent. A harmadik negyedév során a fejlesztők a szabad lakások 18 százalékát árazták át, ezen lakások mintegy felénél áremelést hajtottak végre. 2026 második negyedévére 18,1 százalékra emelkedett az Otthon Start hitellel megvásárolható újlakások aránya, azonban a harmadik negyedévre 16,5 százalékra mérséklődött ez az arány a budapesti aktuális újlakáskínálatban (20. ábra). Az Otthon Start hitelből történő vásárlást a budapesti újlakáspiacon leginkább a magas, a 1,5 millió forintos plafont meghaladó négyzetméterárak gátolják. A Wekerle Plusz hitel esetében is megmaradt a 1,5 millió forintos négyzetméterár-korlát, azonban 2028. január 1-től minden év januárjában a KSH által közzétett, előző naptári évet megelőző naptári év új lakásokra vonatkozó árindexének mértékével emelkedik.

21. ábra
Az értékesítés alatt álló új társasházi projektek lakásszáma vidéken



Megjegyzés: A legalább 10 lakásos társasházi fejlesztések alapján.
Forrás: Eltinga–Vidéki lakáspiaci riport.

22. ábra
A hitelintézetek lakásprojekthitel-szerződéskötései és az új lakásprojekt-hitelek átlagos ügyleti kamatlába



Megjegyzés: Szerződéses összeggel súlyozott átlagos ügyleti kamatláb. A támogatott lakásprojekt-hitelek a következő konstrukciókba tartoznak: Növekedési Hitelprogram, Széchenyi Beruházási Hitel (Plusz, Go!, Max), Baross Gábor Hitelprogram. Azokra az időszakokra, amelyeknél nem szerepel átlagos kamat az ábrán, az adatszolgáltatásban nem szerepelt olyan új hitelszerződés, amely kamatadattal is rendelkezett.
Forrás: MNB.

A vidéki szabad újlakás-kínálat magas szinten volt a harmadik negyedévben. 2026 harmadik negyedévében vidéken több mint 12 ezer lakás volt fejlesztés és értékesítés alatt legalább 4 lakásos társasházi projektben, 10 százalékkal több, mint egy évvel korábban. A második és harmadik negyedév során 1538 újlakás értékesítése kezdődött meg, és hasonló számú, 1608 lakás kelt el (21. ábra). A szabad, még megvásárolható lakások száma 8000 lakást tett ki a harmadik negyedévben (6900 fejlesztés alatt, 1100 már befejezett), ami több éves csúcsot ért el és 15 százalékos éves bővülést jelent a vidéki szabad kínálatban. A legtöbb újlakás-fejlesztés Győr-Moson-Sopron megyében található (1728 lakás), ezt követi Hajdú-Bihar és Pest megye, rendre 1681 és 1564 lakással. A Balaton környékén, Somogy és Veszprém megyékben is kimagasló, több mint 1000 lakás fejlesztése zajlik. Településtípus szerint a vidéki újlakás-kínálat legnagyobb hányada, mintegy 44 százaléka a megyeszékhelyeken található, ezt követik 23 százalékos részaránnyal a Balatoni üdülőkörzetben elérhető lakások, míg a vidéki városok az újlakások 17 százalékát adják. A fővárosi agglomeráció és a községek egyaránt 8 százalékos részesedéssel bírnak. 2026 harmadik negyedévében a vidéki projektekben lévő lakások átlagos négyzetméterára alapján az újlakások 67 százaléka volt megvásárolható Otthon Start hitellel, ami 3 százalékpontos csökkenést jelent az egy évvel korábbi arányhoz képest.

Az újlakások piacán a 2025-ben elindult kínálatbővülés – az építési engedélyek mellett – az új lakásprojekt-hitelek volumenében is megfigyelhető. 2026. első félévben a hitelintézetek 102 milliárd forint összegben kötöttek hitelszerződéseket lakásprojektek finanszírozására. Ez az összeg 14 százalékkal haladja meg az egy évvel korábbi, már megemelkedett szerződéskötési volument (22. ábra). Az elmúlt egy évben forintban kibocsátott lakásprojekt-hitelek kamata a monetáris kondíciókkal párhuzamosan mintegy 0,6 százalékponttal csökkent, az euróban nyújtott hitelek kamata pedig hasonló mértékben emelkedett. Ugyanakkor az euróban történő hitelezés kevésbé jellemző a hazai hitelintézetek lakásprojekt-hitelezési aktivitásában.

LAKÁSPIACI JELENTÉS

2026. november

Nyomda: Prospektus Kft.

8200 Veszprém, Tartu u. 6.

mnb.hu

©MAGYAR NEMZETI BANK

1054 BUDAPEST, SZABADSÁG TÉR 8–9.