

Winkler Sándor | osztályvezető

Pénzügyi stabilitási és jegybanki
eszköztár igazgatóság



Sajtóbemutató | 2026. május 20.

LAKÁSPIACI JELENTÉS, 2026. MÁJUS





KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

I. Lakáspiaci kereslet és lakásárak

II. Lakáshitelezés és otthonteremtési támogatások

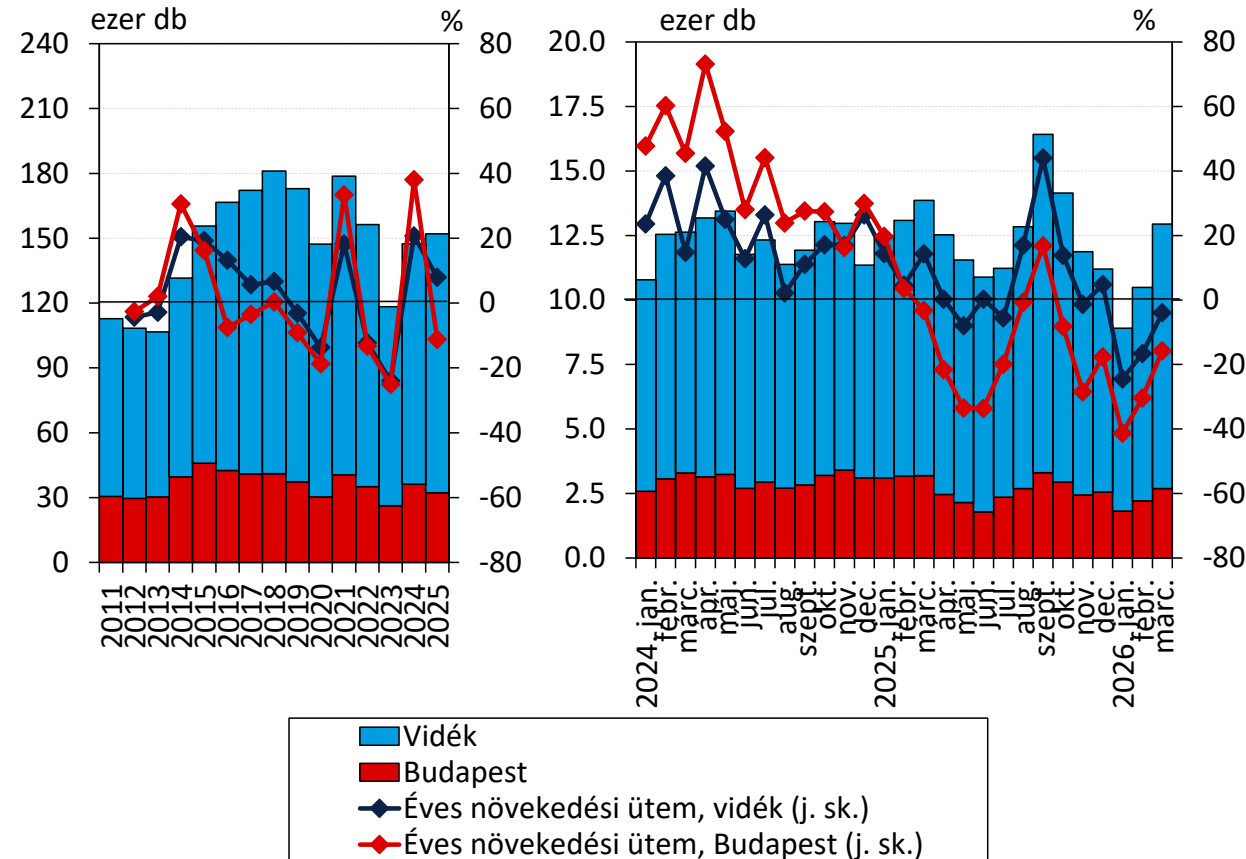
III. Újlakás-kínálat



KÉRDÉSEK
sajto@mb.hu

A LAKÁSPIACI FORGALOM 2025 ŐSZI JELENTŐS BŐVÜLÉSÉT 2026. ÉV ELEJÉN RÖVID VISSZAESÉS KÖVETTE

LAKÁSPIACI TRANZAKCIÓK SZÁMA



Tranzakciószám:

2025 éves: 152 ezer (+3% év/év)

2026 első negyedév év/év változása:

Országosan: -18%

Budapest: -29%

Vidék: -15%

Megjegyzés: Kizárólag 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 ingatlanközvetítők tranzakciói és becsült piaci részesedése alapján.

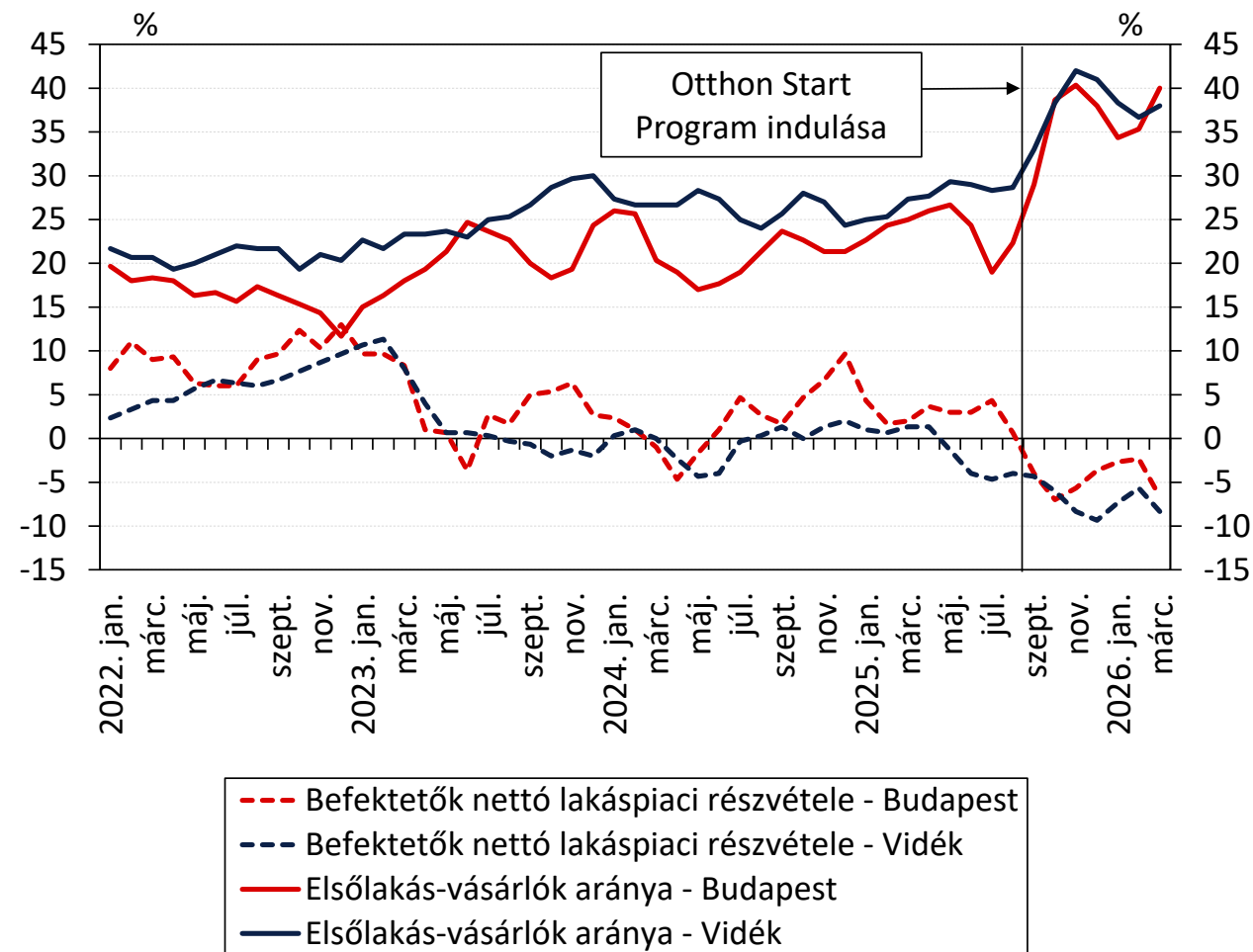
Forrás | NAV, MNB, lakásügyi közvetítők adatbázis



KÉRDÉSEK
sajto@mb.hu

AZ ELSŐLAKÁS-VÁSÁRLÓK ARÁNYA LÉNYEGESEN EMELKEDETT, MÍG BEFEKTETÉSI CÉLLAL KEVESEBBEN VÁSÁROLTAK AZ OSP INDULÁSA ÓTA

LAKÁSVÁSÁRLÁSI MOTIVÁCIÓK BUDAPESTEN ÉS VIDÉKEN



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.

Megjegyzés: 3-havi simított arányok. A befektetők nettó lakáspiaci részvétele a befektetési céllal vásárlók arányának és az eladók között a korábban vásárolt befektetést értékesítők arányának különbségként adódik.

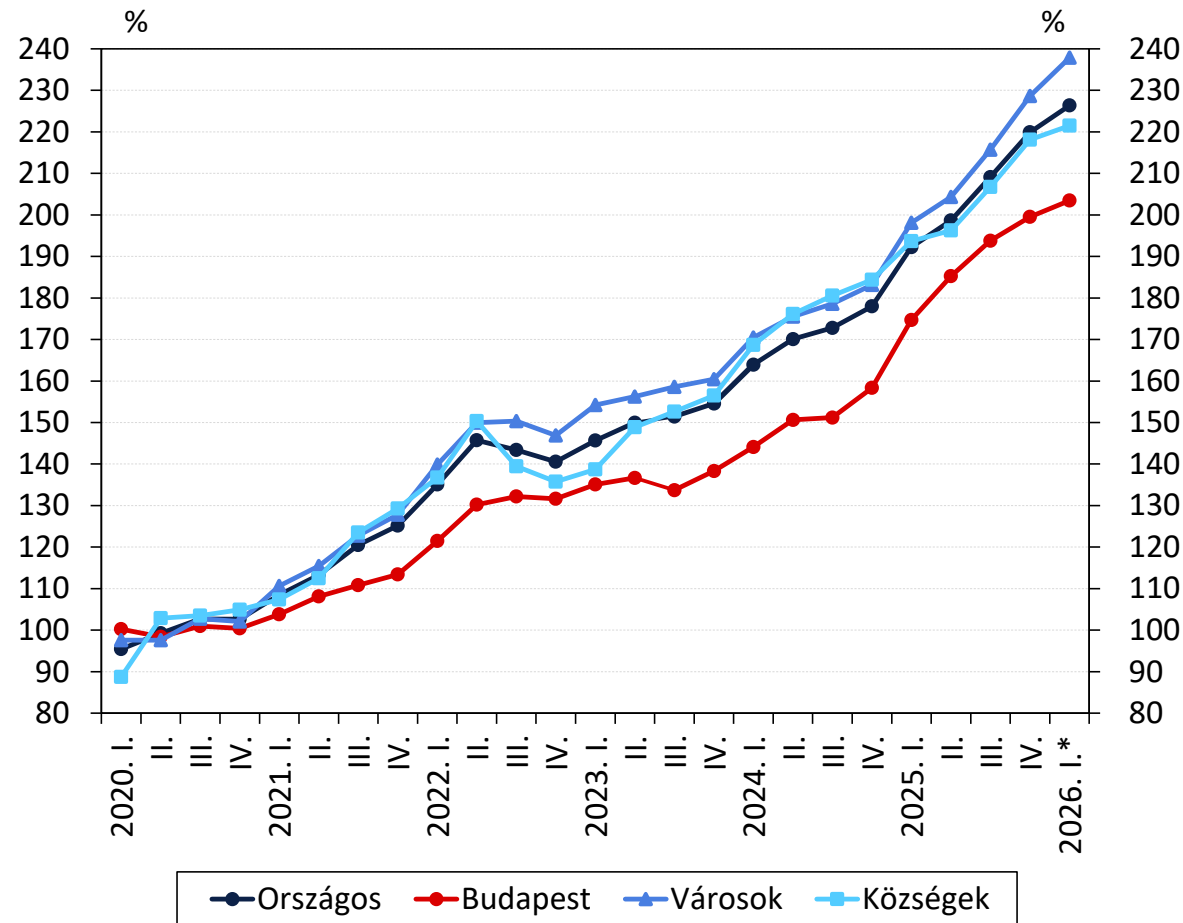
Forrás | Duna House



KÉRDÉSEK
sajto@mb.hu

2025 MÁSODIK FELÉBEN MÉG GYORSULT, 2026 ELEJÉN MÁR MÉRSÉKLŐDÖTT A LAKÁSÁR-DINAMIKA

NOMINÁLIS MNB-LAKÁSÁRINDEXEK
TELEPÜLÉSTÍPUS SZERINT (2020 = 100%)



Megjegyzés: *2026 első negyedéve előzetes indexek alapján B400 adatforrásból.

Forrás | MNB, NAV B400

2025. IV.

MNB-lakásárindex éves
(negyedéves) változása:

Országos: +23,5% (+5,1%)

Budapest: +26,0% (+2,9%)

Városok: +24,8% (+6,0%)

Községek: +18,3% (+5,5%)

2025. IV.

Reál lakásárak éves
változása:

Országosan 19,0% → Az elmúlt
25 év legnagyobb éves drágulása

2026. I.

Előzetes MNB-lakásárindex
éves (negyedéves) változása:

Országos: +17,7% (+3,0%)

Budapest: +16,5% (+2,0%)

Városok: +20,1% (+4,1%)

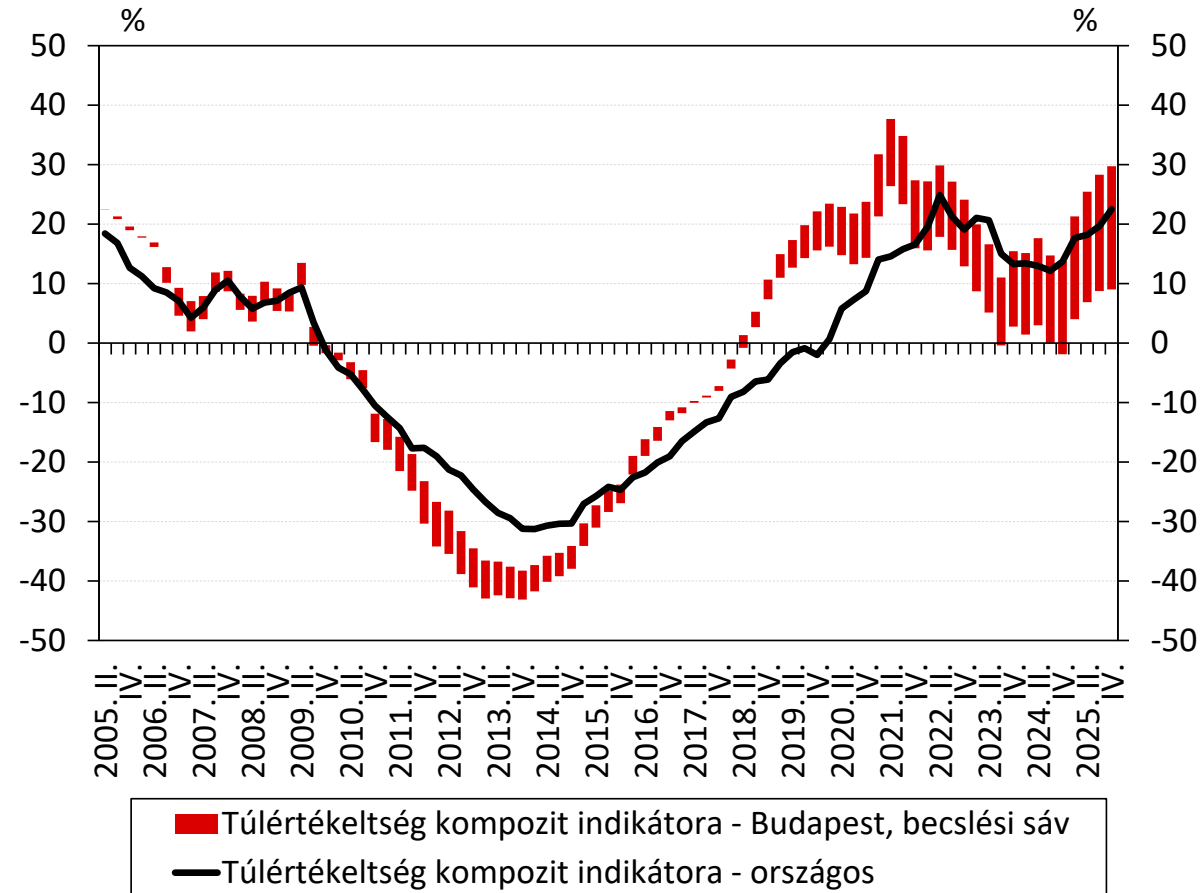
Községek: +14,4% (+1,5%)



KÉRDÉSEK
sajto@mb.hu

2025-BEN ÉRDEMBEN EMELKEDETT A LAKÁSPIACI TÚLÉRTÉKELTSÉG

A LAKÁSÁRAK ELTÉRÉSE A FUNDAMENTUMOK ÁLTAL
INDOKOLT BECSÜLT SZINTTŐL ORSZÁGOSAN ÉS BUDAPESTEN



Lakásiaci túlértékeltség

országosan (2025. IV.): **22,5%**
(+8,8 százalékpont év/év)

A lakásárak 2025-ben a

- **bérelti díjakhoz,**
- **jövedelmekhez és**
- **a megfizethető hitelösszeghez**

képest is jobban emelkedtek.

Ezt kissé ellensúlyozta az újlakás-árak építési költségektől elmaradó dinamikája, és a lakásberuházások GDP-arányosan alacsony szintje.

Megjegyzés: Részletes módszertani leírás a Lakásiaci jelentés, 2024. novemberi kiadvány 1. keretes írásában található. A kompozit indikátor alindikátorai: lakásár/jövedelem, lakásár/bérelti díj, újlakásár/építési költség, lakásár/megfizethető hitelösszeg, lakásberuházások/GDP. A kompozit az egyes alindikátorok hosszú távú átlagától vett eltéréseinek súlyozott átlagaként kerül kiszámításra.

Forrás | MNB



KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

I. Lakáspiaci kereslet és lakásárak

II. Lakáshitelezés és otthonteremtési támogatások

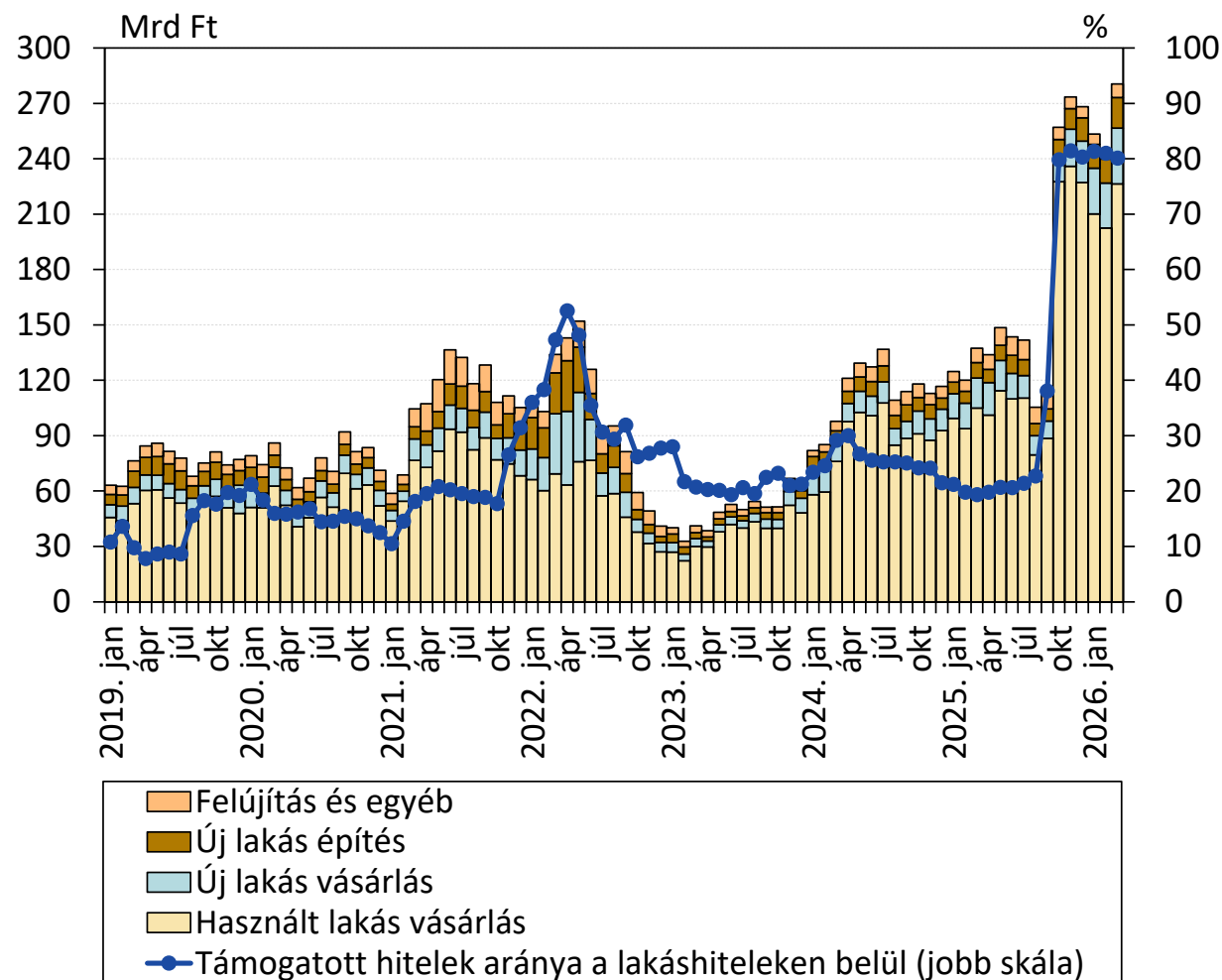
III. Újlakás-kínálat



KÉRDÉSEK
sajto@mb.hu

AZ OSP HATÁSÁRA A LAKÁSHITEL-KIBOCSÁTÁS ÉVES ÖSSZEVEVETÉSÉBEN A DUPLÁJÁRA EMELKEDETT, A HASZNÁLT LAKÁSCÉL DOMINÁL

A LAKÁSHITELEK KIBOCSÁTÁSA HITELCÉL SZERINT ÉS A TÁMOGATOTT HITELEK ARÁNYA



Kihelyezett lakáshitelek változása (2026 I. év/év):

Összesen: +104%
Használt lakás vásárlása: +114%
Új lakás vásárlása, építése: +89%

Használt lakások aránya a finanszírozott ingatlanokon belül:

Piaci hitelek: 74%
OSP hitelek: 90%

Támogatott hitelek aránya a lakáshitelekben belül:

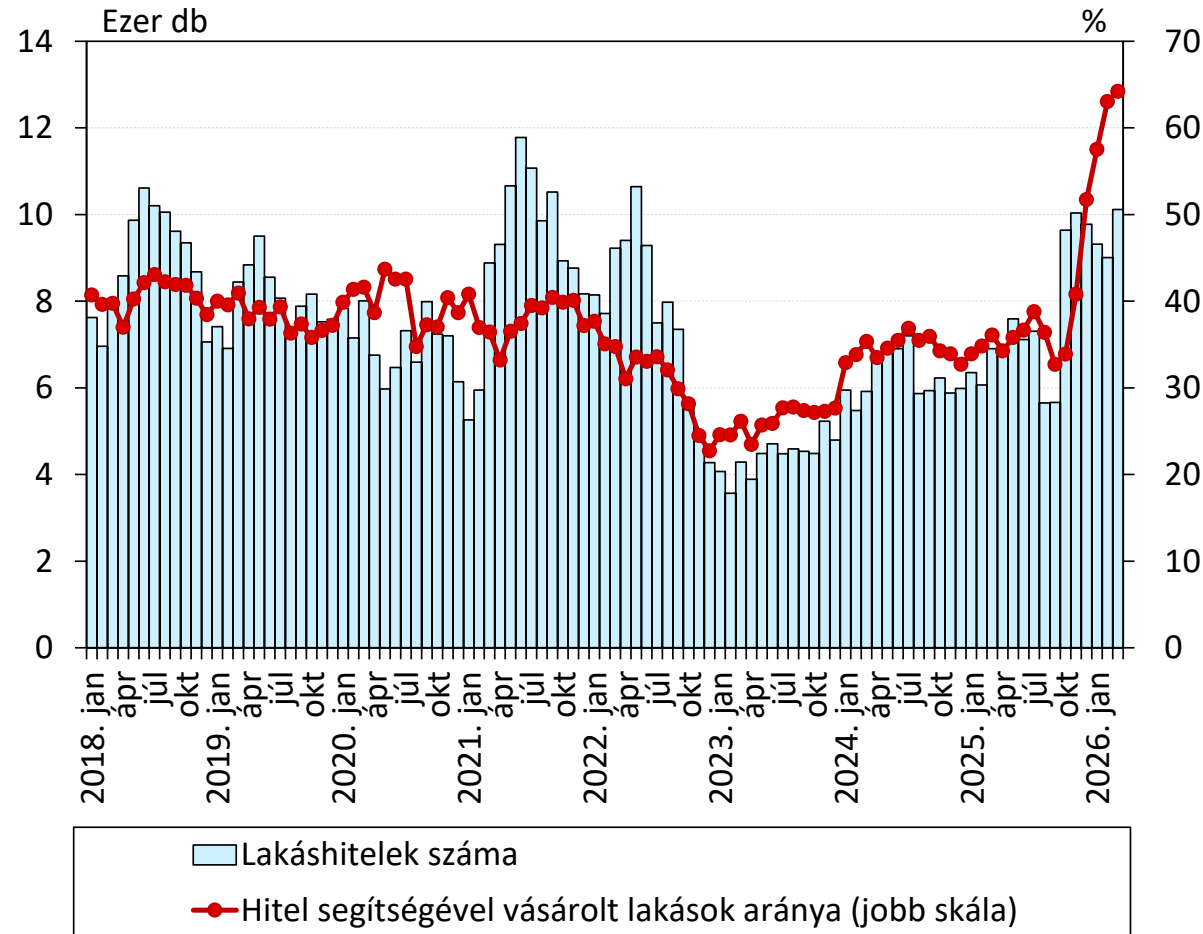
az OSP indulása előtti 23 százalékról
81 százalékra emelkedett 2026 I.
negyedévére.



KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

AZ OTTHON START RÉVÉN A HITELBŐL TÖRTÉNŐ LAKÁSVÁSÁRLÁS ARÁNYA REKORD MAGAS SZINTRE EMELKEDETT

AZ ÚJ LAKÁSHITELEK SZERZŐDÉSSZÁMA ÉS A HITELBŐL TÖRTÉNŐ LAKÁSVÁSÁRLÁS ARÁNYA



Kihelyezett lakáshitelek változása (2026 I. év/év):
Volumen alapon: +104%
Szerződésszám alapon: +47%

Hitel segítségével vásárolt lakások aránya:
2025 első félév átlaga: 35%
2025. szeptembertől átlag: 47%
2026. március: 64%

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

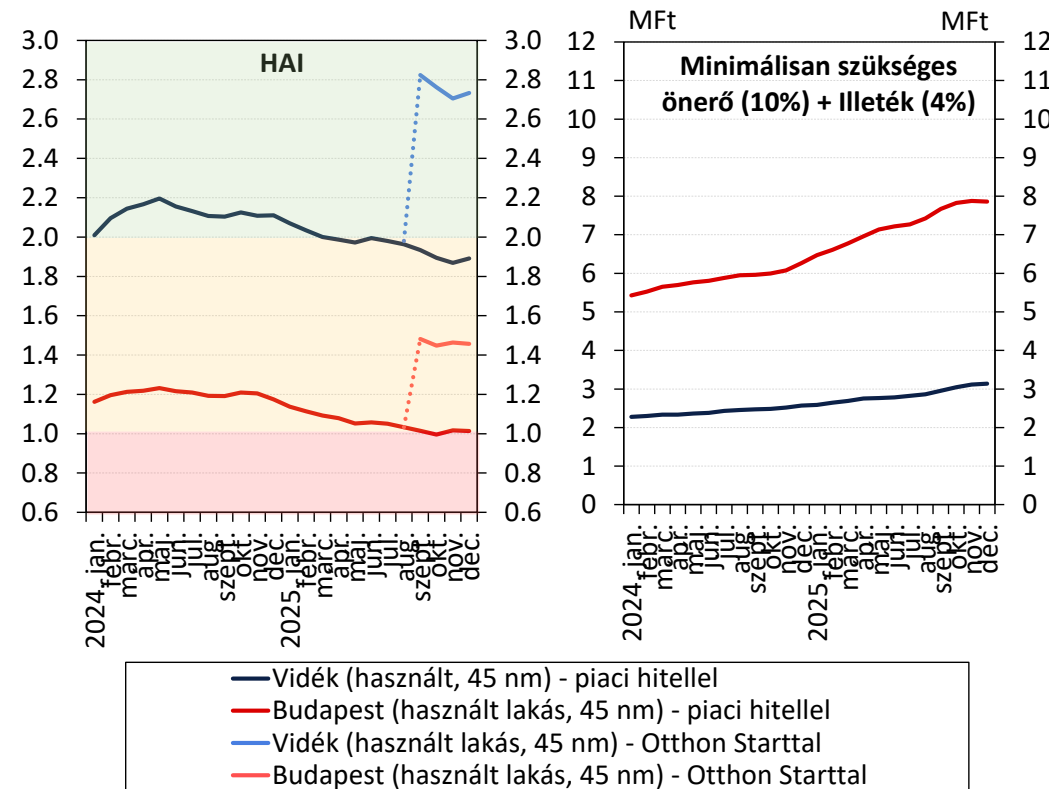
Forrás | MNB



KÉRDÉSEK
sajto@mb.hu

NOMINÁLISAN NÖVEKVŐ ÖNERŐSZÜKSÉGLET MELLETT JÖVEDELMI SZEMPONTBÓL JAVULT AZ ELSŐLAKÁS-VÁSÁRLÓK ELÉRHETŐSÉGE

LAKÁSVÁSÁRLÁS ELÉRHETŐSÉGÉRE VONATKOZÓ INDEX (HAI) A MINIMÁLISAN SZÜKSÉGES ÖNERŐVEL RENDELKEZŐ ELSŐLAKÁS-VÁSÁRLÓK SZÁMÁRA



OSP-s vásárláshoz mintegy 30 százalékkal alacsonyabb jövedelem is elegendő, mint piaci hitel esetén, ugyanakkor a lakásárak emelkedésével az **önerőszükséglet növekedése egyre többeknek jelenthet belépési korlátot** a lakáspiacra.

Minimálisan szükséges saját forrás első lakásvásárlók esetén

2025. decemberben:

Budapest: 7,9 MFT (év/év +1,6 MFT)

Vidék: 3,14 MFT (év/év +570 eFt)

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 négyzetméterárakkal, családtámogatásokra való jogosultság nélkül számolva. HFM = 90%, JTM = 30%, futamidő = 25 év.

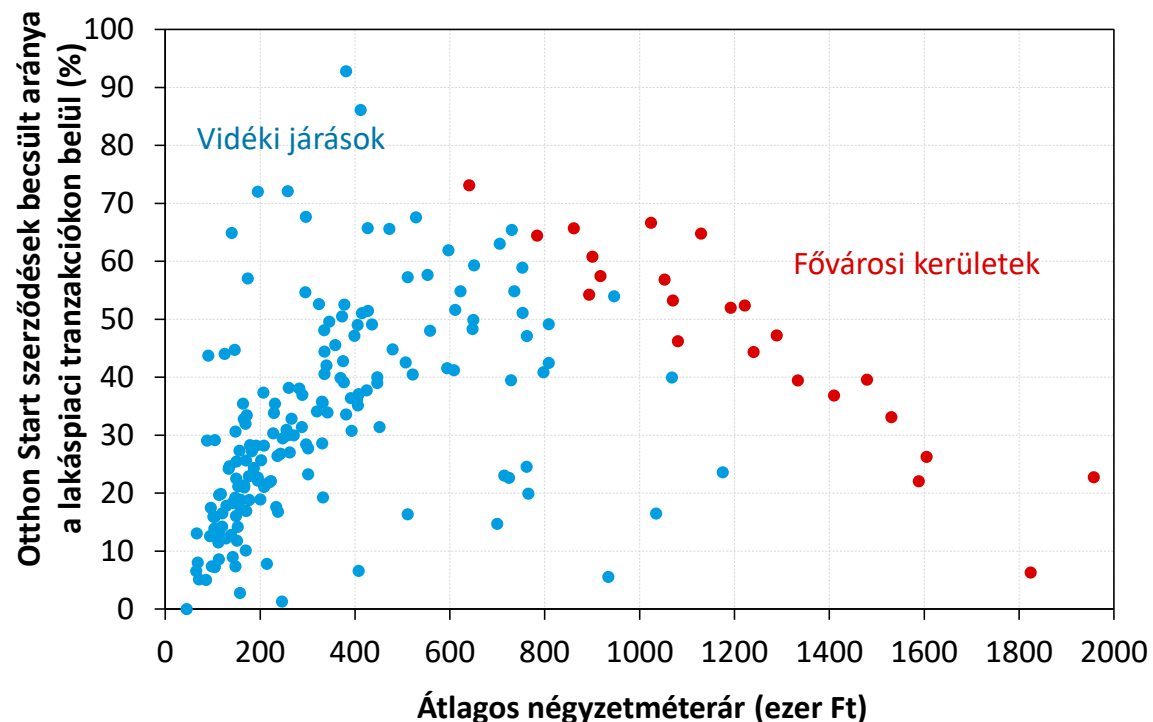
Forrás | KSH, MNB



KÉRDÉSEK
sajto@mb.hu

KERETES ÍRÁS: AZ OTTHON START HITELEK LAKÁSPIACI SZEREPÉT VIZSGÁLTUK TERÜLETI BONTÁSBAN

AZ ÁTLAGOS NÉGYZETMÉTERÁRAK ÖSSZEFÜGGÉSE AZ OTTHON START BECSÜLT LAKÁSPIACI HITELPENETRÁCIÓJÁVAL JÁRÁSONKÉNT



OSP-s lakáspiaci tranzakciók becsült aránya (2025. szept. – 2026. febr.):
Budapest: 52%
Megyei jogú városok: 34%
Városok: 37%
Községek: 27%

Népességarányosan:

- A legtöbb OSP hitelt a főváros pesti oldalán kötötték.
- Átlag feletti szerződésszám jellemezte Pest vármegyét és az ország észak-nyugati területeit is.

Forgalomarányosan:

- A drágább vidéki járásokban és az olcsóbb fővárosi kerületekben kötötték a legtöbb OSP szerződést.

Megjegyzés: Az Otthon Start Program első 6 hónapjában.

Forrás | MNB, NAV B400



KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

I. Lakáspiaci kereslet és lakásárak

II. Lakáshitelezés és otthonteremtési támogatások

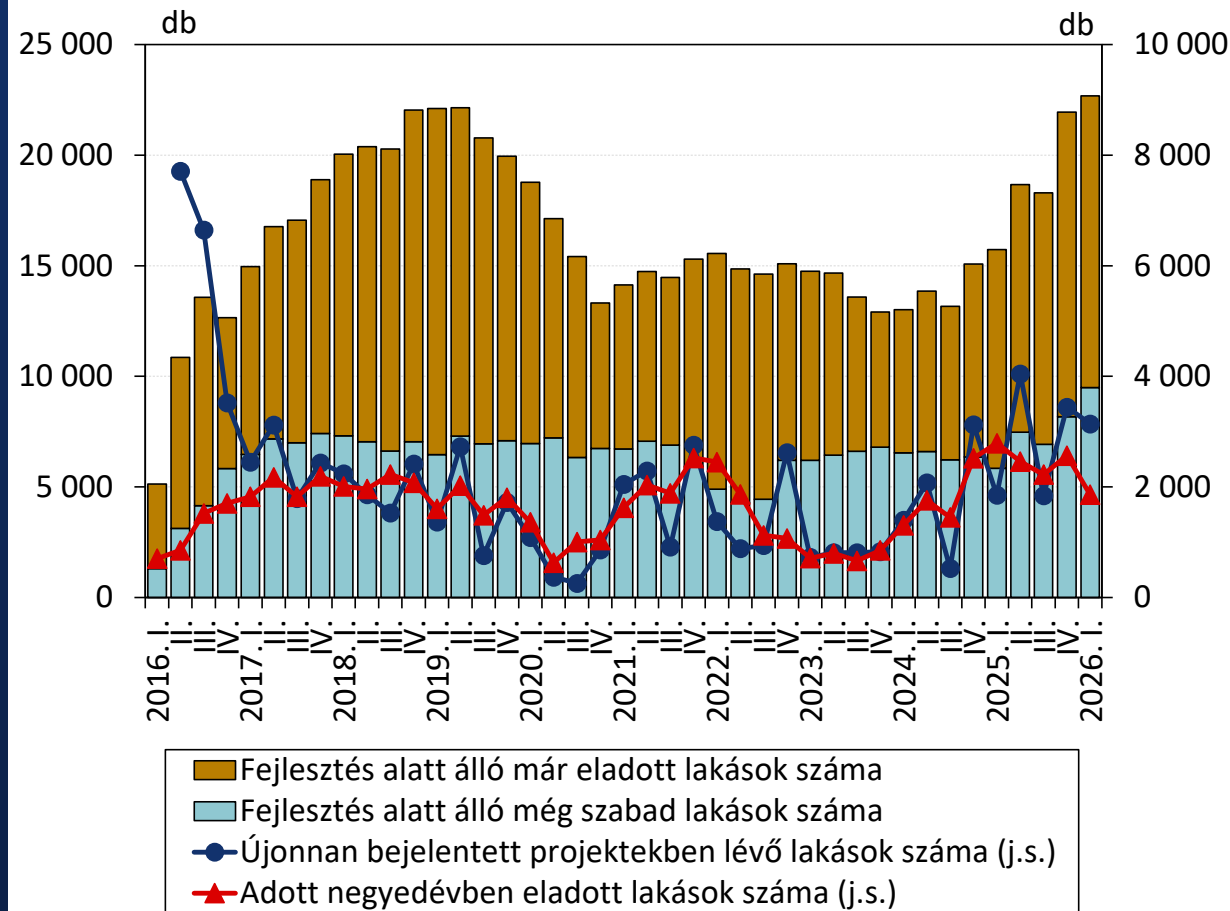
III. Újlakás-kínálat



KÉRDÉSEK
sajto@mb.hu

2026 ELSŐ NEGYEDÉVÉBEN AZ ELMÚLT 10 ÉV LEGMAGASABB SZINTJÉRE EMELKEDETT A KÍNÁLAT A BUDAPESTI ÚJLAKÁS-PIACON

A BUDAPESTEN FEJLESZTÉS ÉS ÉRTÉKESÍTÉS ALATT ÁLLÓ ÚJ PROJEKTEK LAKÁSAINAK ELÉRHETŐSÉGE ÉS AZ ADOTT NEGYEDÉVBEN BEJELENTETT ÉS ELADOTT LAKÁSOK SZÁMA



2026 I. negyedév

Fejlesztés és értékesítés alatt álló teljes kínálat:

22 ezer db

(+46% év/év) (+3% Q/Q)

- Ebből szabad újlakások száma:

9,5 ezer db

(+63% év/év) (+16% Q/Q)

OSP kiemelt beruházások:

Budapesten 20 projekt kapott eddig OS kiemelést, amiből még csak **4 áll értékesítés alatt ~1200 lakással.**

Fővárosi lakásfejlesztések belső megtérülési rátája (IRR):

2024-ben indított fejlesztések: **~20%**
2025: a lakásár- és költségdinamikák alapján a megtérülés **javult**, de **2026-ban** az iráni háború okozta költségsokk **bizonytalanságot** hoz.

Megjegyzés: A 4 lakásosnál nagyobb újlakás-projektek alapján.

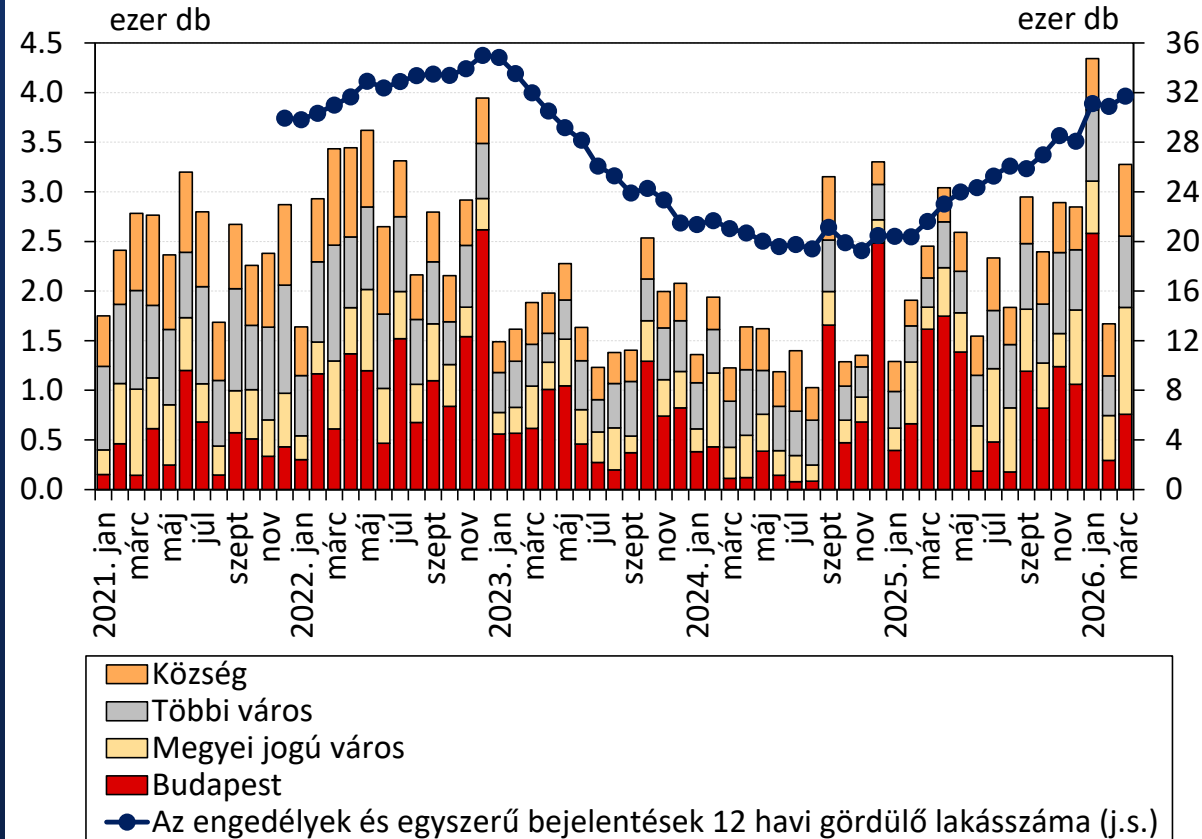
Forrás | ELTINGA – Budapesti Lakáspiaci Riport



KÉRDÉSEK
sajto@mb.hu

2025-BEN 37 SZÁZALÉKKAL TÖBB LAKÁS KAPOTT ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYT, MINT 2024-BEN, LEGINKÁBB A NAGYVÁROSOKBAN NŐTT A KIADOTT ENGEDÉLYEK SZÁMA

A KIADOTT ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEK ÉS EGYSZERŰ BEJELENTÉSEK LAKÁSSZÁMA



Kiadott építési engedélyek év/év változása (2025, 2026 I. negyedév):

Budapest: +56%, +36%

Vidék: +27%, +90%

Országos: +37%, +64%

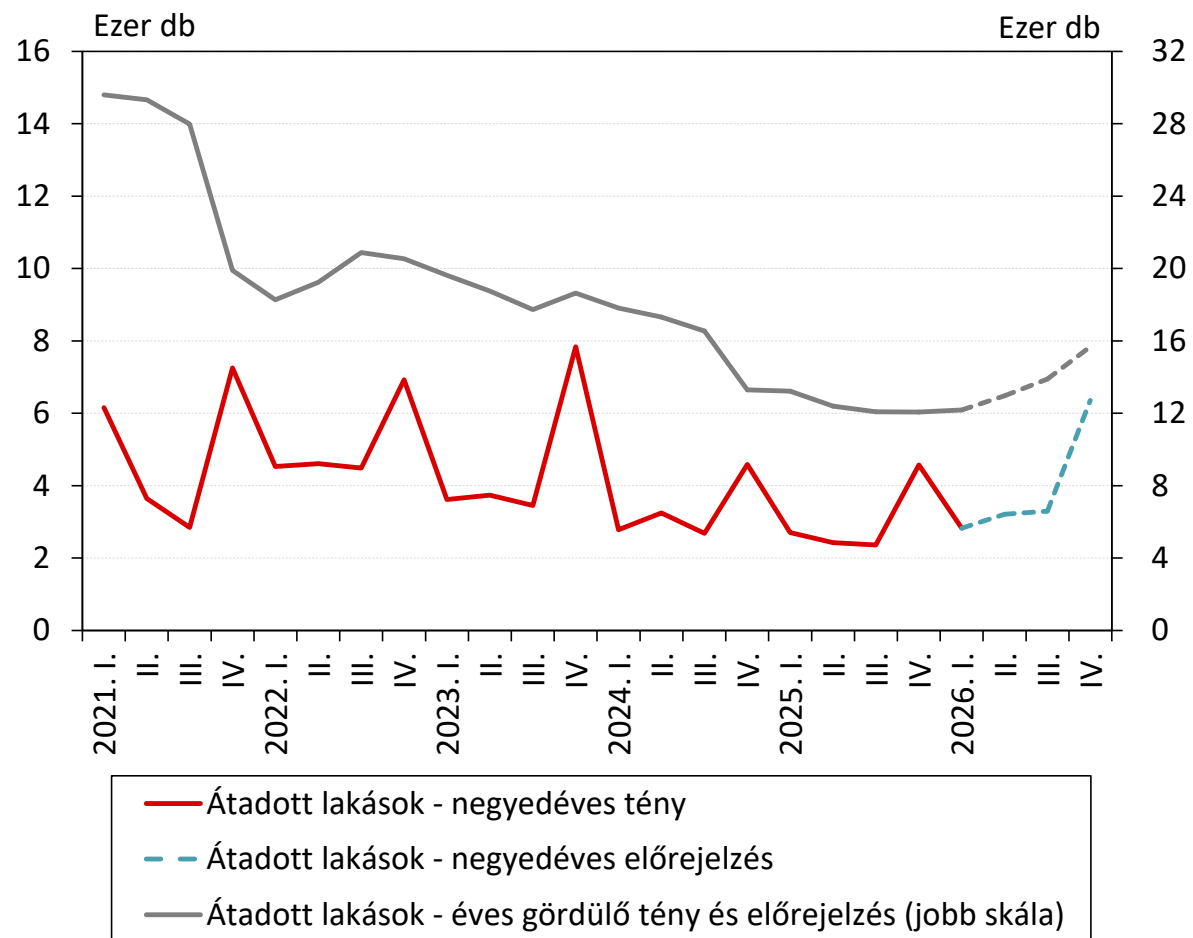
Az engedélyezett lakásszám 2025-ös megugrásához hozzájárult a 2025. július 1-jétől **szigorodó építési szabályozás (TÉKA)**, 2026 első negyedévéhez pedig már érdemben hozzájárulhatott az **OSP keretén belül kiemelt beruházással nyilvánított megvalósítandó lakásfejlesztések** nagy száma.



KÉRDÉSEK
sajto@mb.hu

2026 VÉGÉTŐL KEZDHEK ÉRDEMBEN BŐVÜLNI AZ ÚJONNAN ÁTADOTT LAKÁSOK SZÁMA

A HASZNÁLATBAVÉTELI ENGEDÉLYT KAPOTT LAKÁSOK SZÁMÁNAK ELŐREJELZÉSE



Átadott új lakások száma és éves változása

2025:

Országos: 12,1 ezer, -9%

Budapest: 3,9 ezer, -14%

Vidék: 8,1 ezer, -7%

2026. I. negyedév:

Országos: 2,8 ezer, +4%

Budapest: 1,0 ezer, +13%

Vidék: 1,8 ezer, +0%

Rövid távú előrejelzésünk alapján

2026. év egészében 15,7 ezer lakás átadása várható, ami 30 százalékos bővülést jelent éves összevetésben.



KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

A KIADVÁNY FŐ ÜZENETEI

A lakáspiaci forgalom 2025 őszi emelkedését követően év elején csökkent a tranzakciószám. Az OSP átrendezte a lakáspiaci forgalmat: nőtt az elsőlakásvásárlók aránya, és csökkent a hazai lakáspiacon a befektetők jelenléte.

2025-ben a lakások éves nominális növekedési üteme országosan 23,5 százalékot ért el, ezzel reálértelemben 19,0 százalékkal emelkedtek a lakások, ami az elmúlt 25 év legmagasabb reál lakásár-drágulása. 2026 első negyedévében már lassult az áremelkedési ütem.

2025 során érdemben, közel 9 százalékponttal 22,5 százalékra emelkedett a lakáspiaci túlértékeltség. A lakások a bérleti díjakhoz, jövedelmekhez, és megfizethető hitelösszeghez képest is emelkedtek.

Az OSP révén a hitel segítségével vásárolt lakások aránya rekord magasra, 60 százalék fölé nőtt. Az OSP 90%-a használt lakást finanszírozott. Az elérhetőséget jelentősen javította a program, de a nominális önerőszükséglet is emelkedett a lakások növekedése miatt.

2026 első negyedévében az elmúlt 10 év legmagasabb szintjére emelkedett a kínálat a budapesti újlakás-piacon, az OSP kiemelt beruházásokból még csak kevés áll értékesítés alatt.

2025-ben 9 százalékkal csökkent és 12,1 ezret tett ki az átadott újlakások száma, a kiadott építési engedélyek viszont 37 százalékkal bővültek. 2026-ban előrejelzésünk szerint 30 százalékkal 15,7 ezerre bővíthet az átadások száma.



KÖSZÖNJÜK A FIGYELMET!