Winkler Sándor | osztályvezető

Pénzügyi stabilitási és jegybanki eszköztár igazgatóság

Sajtóbemutató | 2026. november 18.

LAKÁSPIACI JELENTÉS, 2026. NOVEMBER

KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

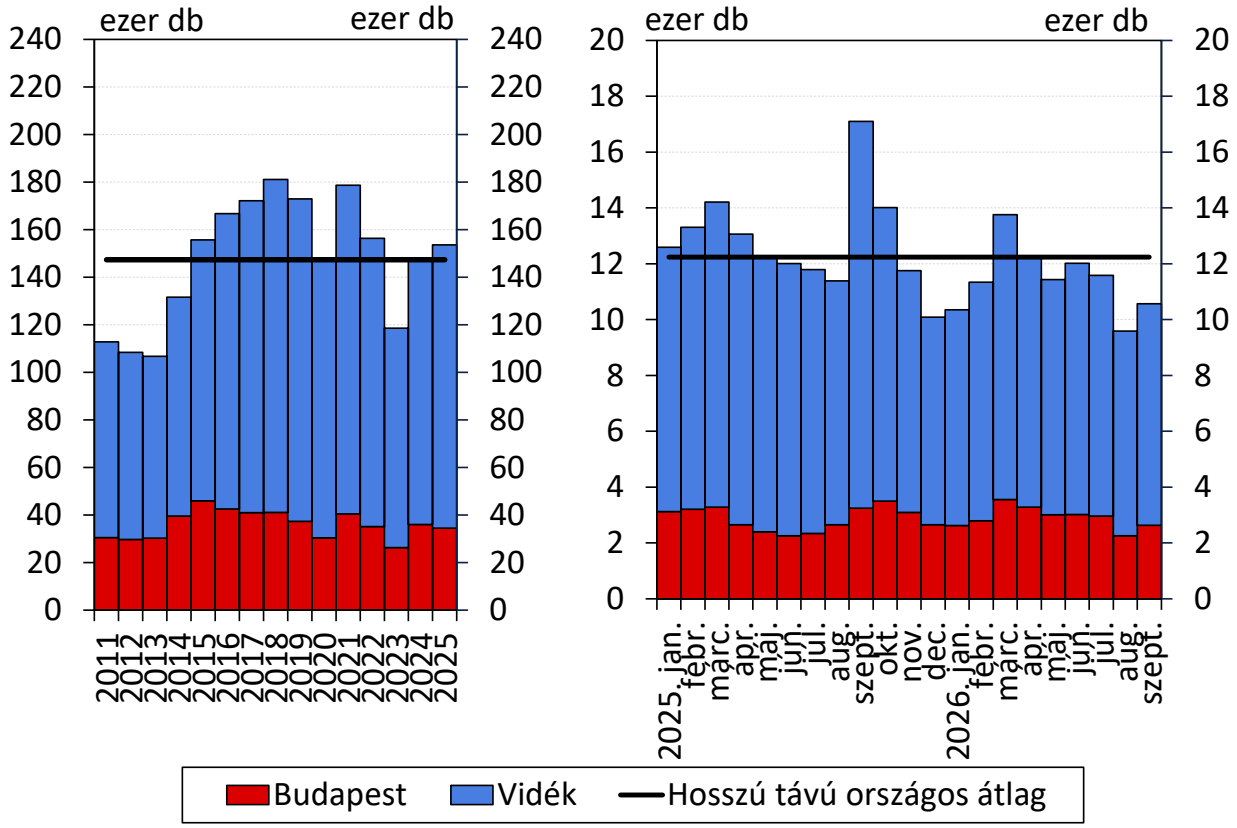
I. Lakáspiaci kereslet és lakásárak

II. Wekerle Plusz Program

III. Újlakás-kínálat

2026 SORÁN A HOSSZÚ TÁVÚ ÁTLAG KÖRÜL ALAKULT, MAJD AUGUSZTUSTÓL CSÖKKENT A TRANZAKCIÓSZÁM

LAKÁSPIACI TRANZAKCIÓK SZÁMA BUDAPESTEN ÉS VIDÉKEN



Tranzakciószám negyedéves változása, 2026. III.:

Országosan: -11%
Budapest: -16%
Vidék: -9%

Az **adásvételek száma 2026 jelentős részében a hosszú távú átlagot közelítette**, majd augusztus-szeptemberben alacsonyabb szintre csökkent.

Megjegyzés: Kizárólag a magánszemélyek 50 és 100 százalékos tulajdonszerzéseit figyelembe véve.

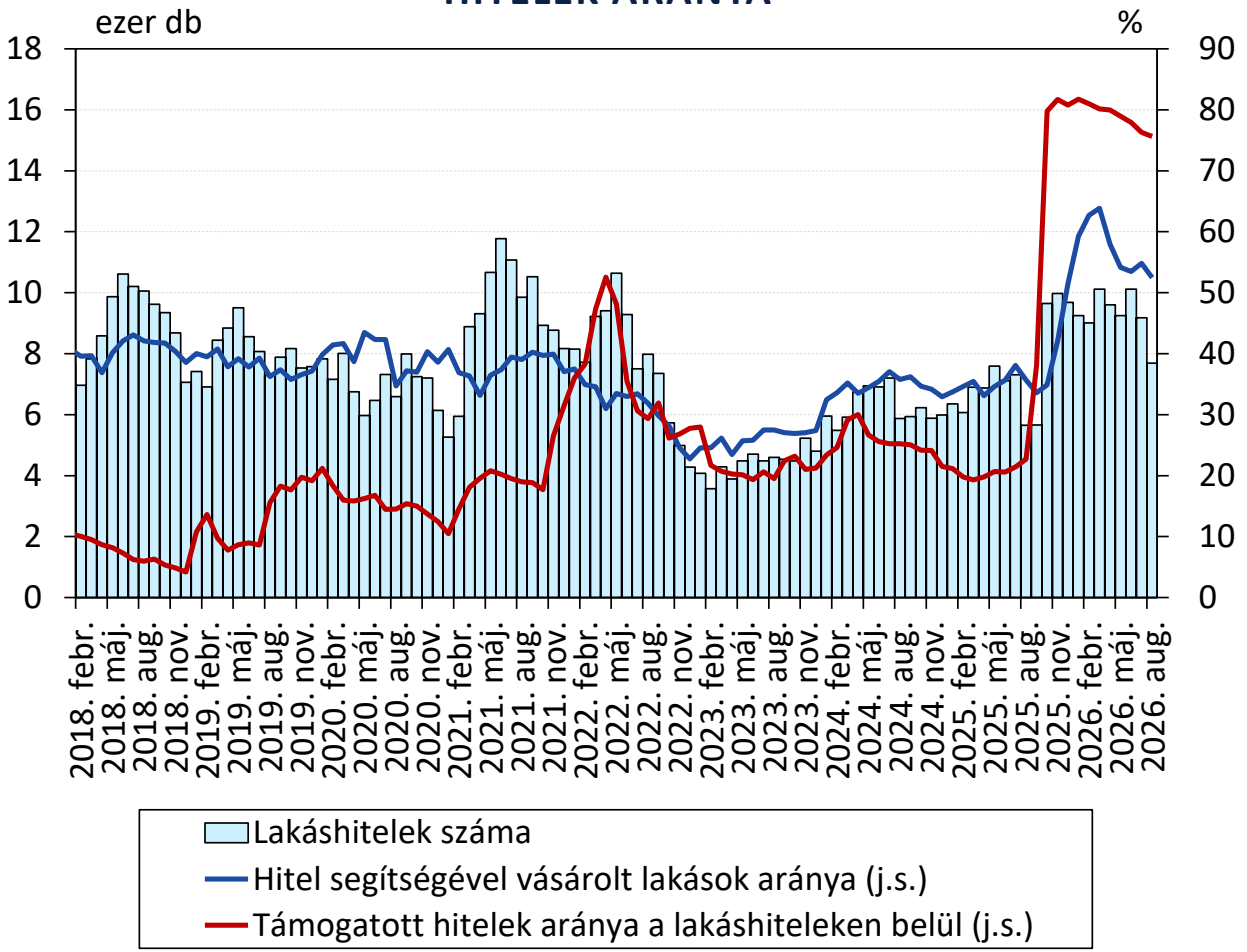
Forrás | NAV, MNB.

KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

CSÖKKENT, DE MÉG MINDIG MAGAS A HITEL SEGÍTSÉGÉVEL VÁSÁROLT LAKÓINGATLANOK ARÁNYA

AZ ÚJ LAKÁSHITELEK SZERZŐDÉSSZÁMA, VALAMINT A HITELBŐL TÖRTÉNŐ LAKÁSVÁSÁRLÁS ÉS A TÁMOGATOTT HITELEK ARÁNYA



Támogatott hitelek aránya a lakáshiteleken belül:
2026. aug: 76%
2025. aug: 23%

Hitel segítségével vásárolt lakások aránya:
2026. aug: 53%
2025. aug: 36%

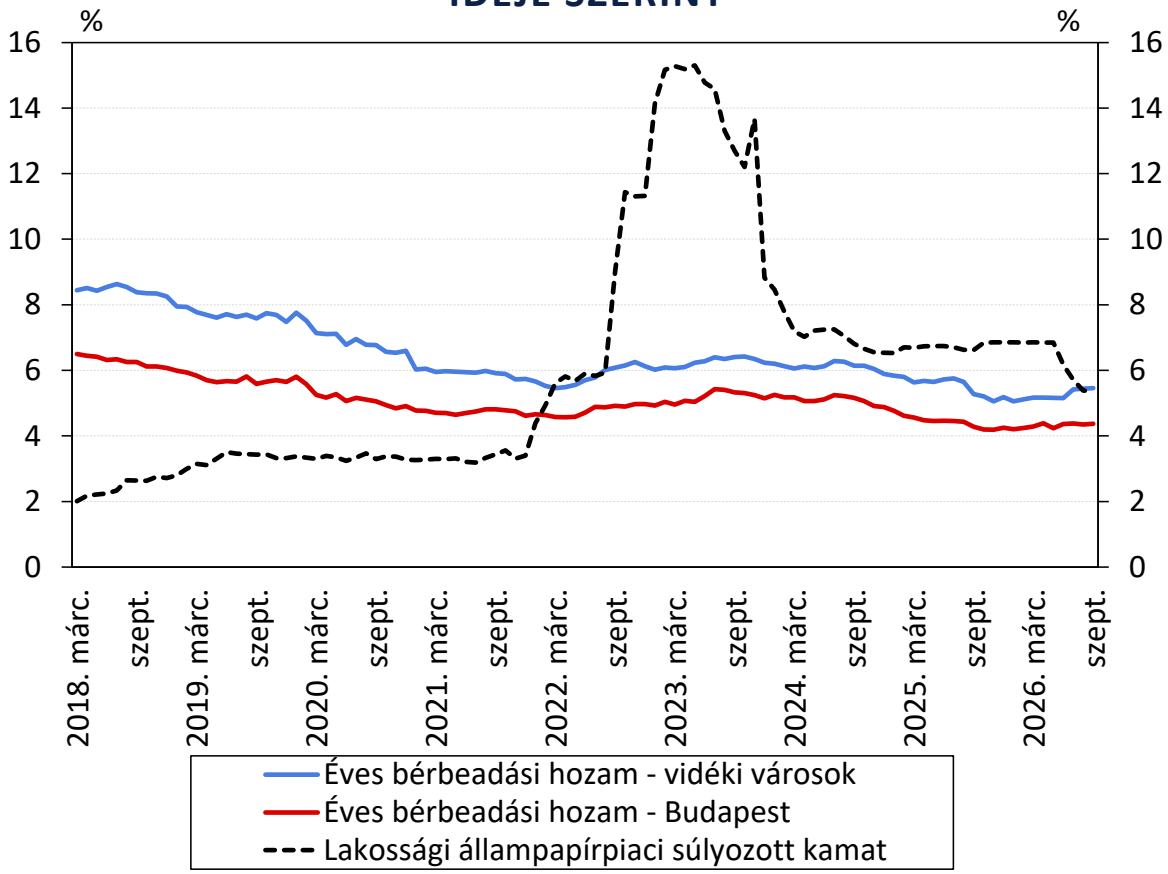
Megjegyzés: A hitel/tranzakció arány az adott hónapban lakáshitelt igénylők és a megelőző hónapban megvalósult lakástranzakciók 3-havi gördülő aránya alapján.

Forrás | MNB.

KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

A BEFEKTETŐK A PIAC ELADÓI OLDALÁN VANNAK JELEN TÖBBEN, UGYANAKKOR MEGÁLLT A BÉRBEADÁSI HOZAMOK CSÖKKENÉSE

EGYÉVES ELŐRETEKINTŐ LAKÁSBÉRBEADÁSI HOZAM A VIDÉKI VÁROSOKBAN ÉS BUDAPESTEN A LAKÁSVÁSÁRLÁS IDEJE SZERINT



Bérbeadási hozam, 2026. szeptember:

Vidéki városok: 5,5%
Budapest: 4,4%

Befektetők nettó lakáspiaci részvétele (=vásárlók közti arány–eladók közti arány):

2026. jan-szept.: -9%
2025: -3%
2023-2024: +1%
2021-2022: +8%

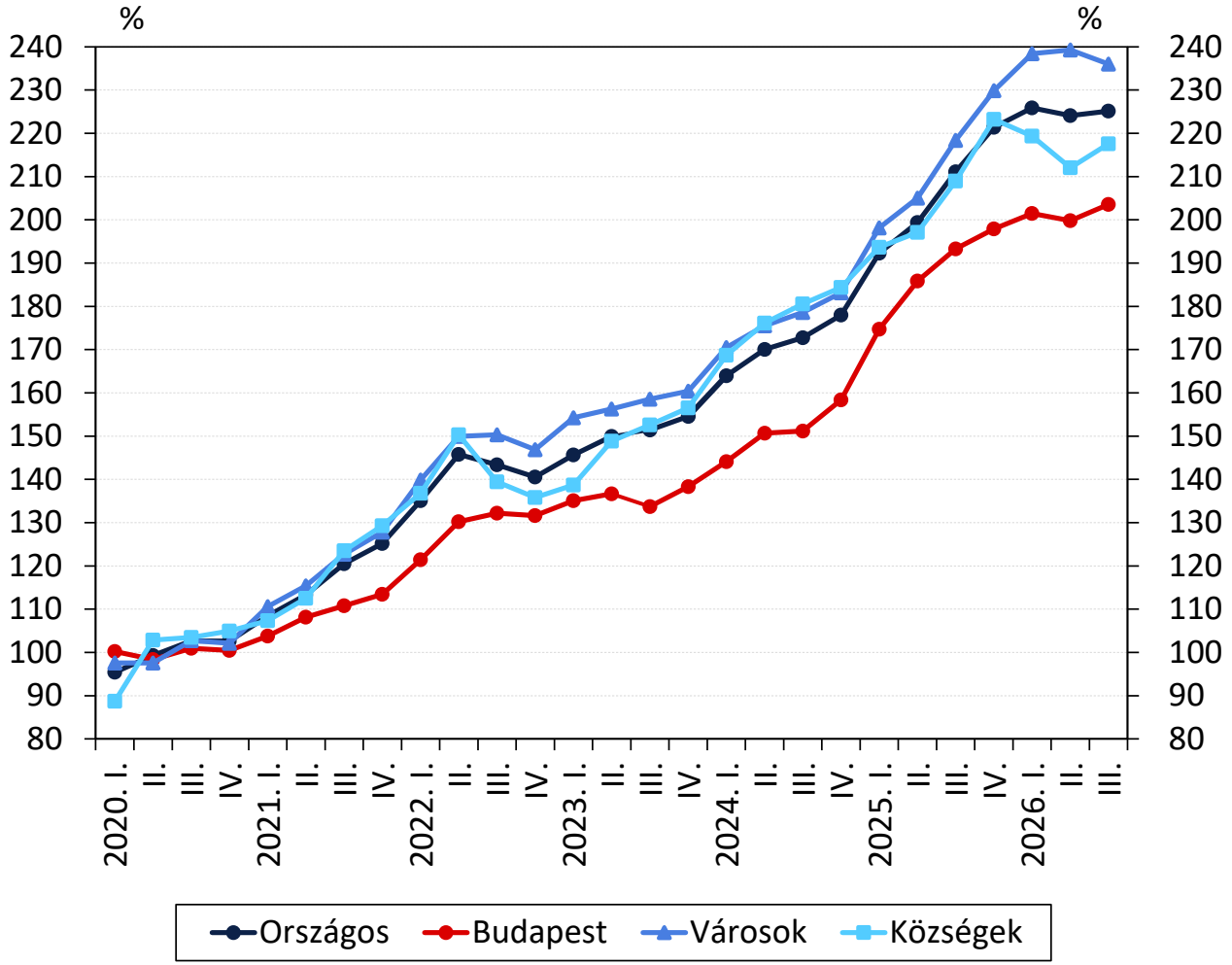
(Duna House Barométer alapján)

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.

2026-BAN MINDEN TELEPÜLÉSTÍPUSON JELENTŐSEN LASSULT A LAKÁSÁR-DINAMIKA, AZ ÁREMELKEDÉS A II.-III. NEGYEDÉVBEN MEGÁLLT

NOMINÁLIS MNB LAKÁSÁRINDEX TELEPÜLÉSTÍPUSONKÉNT MEGBONTVA (2020 ÁTLAG=100%)



2026. III.
MNB-lakásárindex éves (negyedéves) **változása:**

Országos: +6,6% (+0,5%)
Budapest: +5,3% (+1,9%)
Városok: +8,1% (-1,4%)
Községek: +4,1% (+2,6%)

2026. IV.
Előrejelzés a lakásárak éves (negyedéves) **változására:**

Országos: +3,0% (+1,4%)
Budapest: +4,1% (+0,8%)

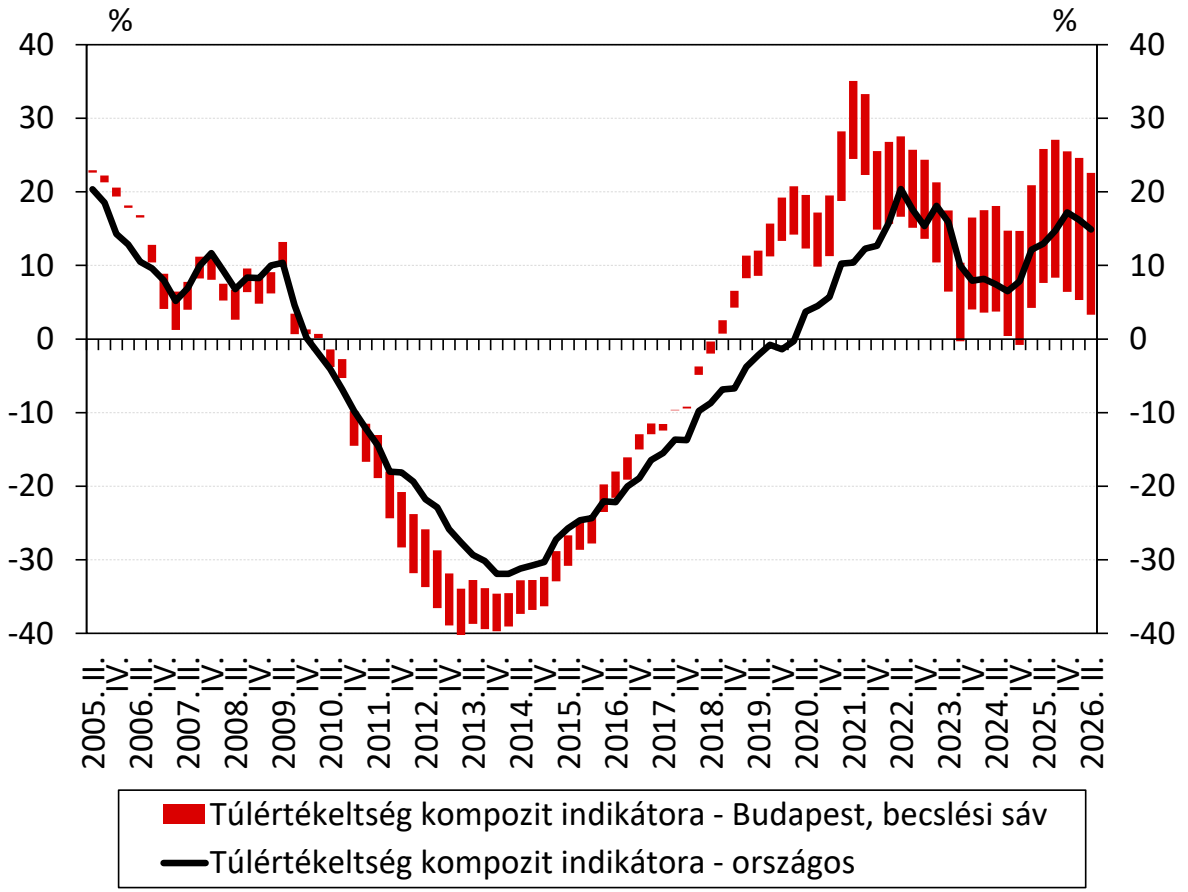
Forrás | MNB, NAV B400.

KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

AZ ELSŐ FÉLÉVBEN MÉRSÉKLŐDÖTT A LAKÁSPIACI TÚLÉRTÉKELTSÉG

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



Túlértékeltség, 2026. II. (változás 2025 végéhez képest):

14,9% (-2,4%)

A lakásárak 2026 első félévében
- a **bérleti díjakhoz**,
- a **jövedelmekhez**,
- a **megfizethető hitelösszeghez** és
- az **építési költségekhez**

képest is lassabban emelkedtek.

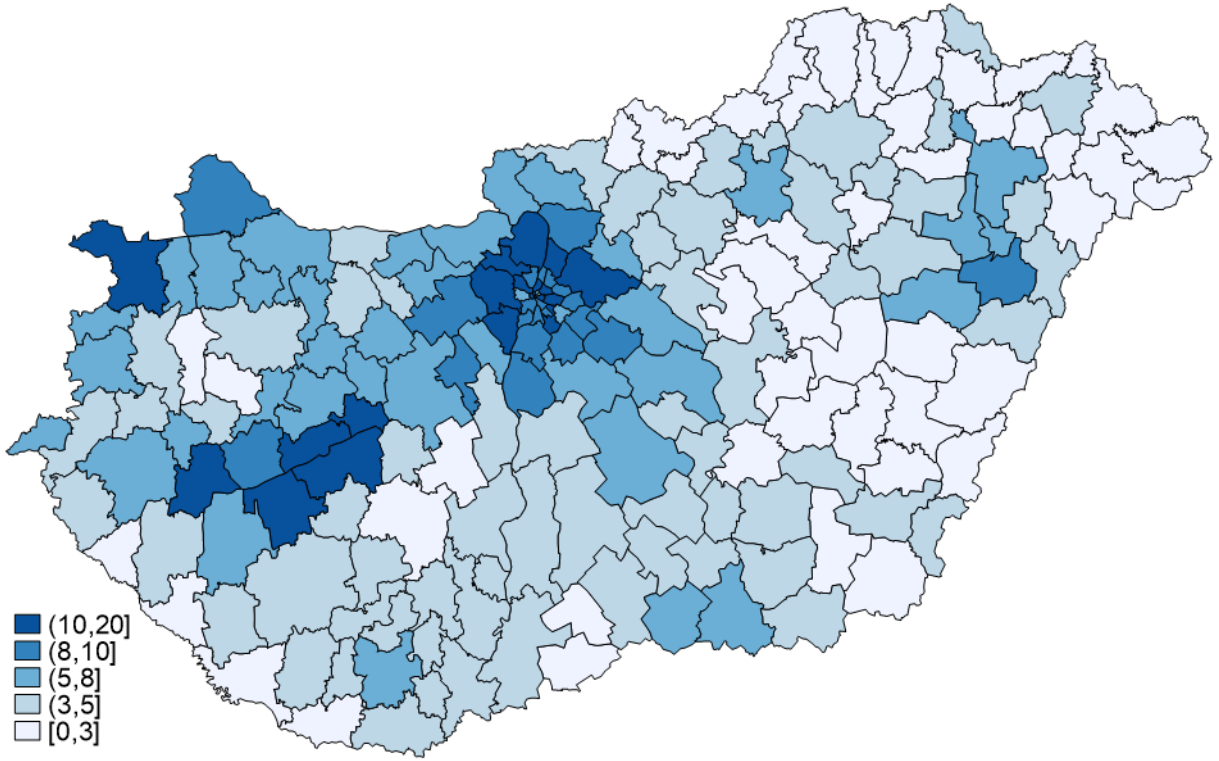
Megjegyzés: Részletes módszertani leírás a Lakáspiaci jelentés, 2024. novemberi kiadvány 1. keretes írásában található. A kompozit indikátor alindikátorai: lakásár/jövedelem, lakásár/bérleti díj, újlakásár/építési költség, lakásár/megfizethető hitelösszeg, lakásberuházások/GDP. A kompozit az egyes alindikátorok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

Forrás | MNB.

KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

A MEGFIZETHETŐ LAKHATÁS EURÓPA SZERTE PROBLÉMA, ITTHON TERÜLETILEG KONCENTRÁLTAN MAGASAK A LAKÁSÁRAK A JÖVEDELMEK ARÁNYÁBAN

LAKÁSÁR / JÖVEDELEM MUTATÓ 2024-BEN JÁRÁSONKÉNT



KERETES ÍRÁS

- **A megfizethető lakhatás EU-s szinten probléma,** ezért **rendelettervezet született** ennek kezelésére.*
- Itthon a lakásárak jövedelmekhez viszonyított aránya főként **Budapest kerületeiben, Budapest agglomerációs járásaiban, a Balaton körül, Debrecenben és egyes észak-nyugati járásokban** jelzi a lakáspiaci nyomást.
- Az elmúlt 10 évben **piaci lakáshitel segítségével vásárolva is érdemben romlott** a megfizethetőség.

Megjegyzés | *A rendelettervezet szerint ha a lakásár/jövedelem mutató nagyobb mint 8, a terület lakáspiaci nyomás alatt áll, 10 felett súlyos megfizethetőségi probléma áll fenn. Lakásár / jövedelem mutató: átlagos tranzakciós ár / éves egy SZJA adózóra jutó SZJA köteles nettó jövedelem.

Forrás | MNB, NAV B400.

KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

I. Lakáspiaci kereslet és lakásárak

II. Wekerle Plusz Program

III. Újlakás-kínálat

KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

A WEKERLE+ VÁLTJA AZ OTTHON STARTOT – CÉLZOTTABBÁ VÁLT A TÁMOGATOTT HITELEKRE JOGOSULTAK KÖRE, CSÖKKENHET A KERESLET

A Wekerle+ vásárlási és építési hitel feltételei az Otthon Starthoz képest:	
Változás:	**Cél/hatás:**
Szűkített jogosultsági feltételek:	
45 éves életkori felső korlát	**Fiatalok** célzott támogatása
50%-ot el nem érő korábbi **lakástulajdon**	**Első lakás**ukat szerzők támogatása
5 éves bentlakási kötelezettség	**Befektetési** cél **korlátozása**
Megváltozott szerződési paraméterek:	
Használt lakás vásárlás ügyfélkamat: 5% (új lakás: 3% változatlanul)	Csökkenő **kereslet,** megnövekedett **törlesztőrészlet** és/vagy **futamidő**
Évenként **indexált négyzetméterár maximum**	**Lakásárváltozások lekövetése** és alkalmazkodás

- *Az új feltételek **a valós első lakásvásárlók** támogatásának irányába mozdultak el, kizárva a befektetői keresletet.*
- *A **lakáspiaci kereslet** a hitel segítségével vásárlók arányának csökkenésével összességében **mérséklődhet**.*

Forrás | MNB.

KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

A WEKERLE PROGRAM TOVÁBBI ELEMEI A LAKÁSÁLLOMÁNY ENERGETIKAI FELÚJÍTÁSÁT, ELŐTAKARÉKOSSÁGOT ÉS A MEGFIZETHETŐ BÉRLAKÁSÁLLOMÁNY BŐVÍTÉSÉT CÉLOZZÁK

Wekerle+ Energetikai felújítási támogatás és hitel

- ❑ Családi Ház Program (2027. februártól):
  - Max. 15 millió Ft hitel fix 3% kamattal.
  - Vissza nem térítendő támogatás az ingatlan energetikai besorolásától függően (D–G kategóriában 30%, H–I kategóriában 50%)
- ❑ Társasházi és Panel Program (2027. márciustól):
  - Lakásonként max. 4–5 millió forint kamatmentes hitel.
  - 30–50% vissza nem térítendő támogatás, legalább 30% energiamegtakarítás elérése mellett.

Wekerle+ Lakástakarék

- ❑ Lakástakarék-pénztári támogatás (2027. januártól):
  - 5–10 éves futamidővel.
  - Az 1–5. évben 10% (max. 120 ezer Ft/év), a 6–10. évben 20% (max. 240 ezer Ft/év) állami támogatás.

Wekerle+ Lakásépítési Program

- ❑ Megfizethető bérlakás- és kollégiumépítési program (2027-től):
  - A program célja hosszú távra bérelhető, a piacinál kedvezőbb díjakkal rendelkező bérlakások és kollégiumi férőhelyek építése, és ezzel a lakhatási kínálat bővítése.
  - A több éves, átfogó programban összesen 550 millió euró uniós forrás áll rendelkezésre, amely piaci és banki társfinanszírozással akár 2-3 milliárd euróra is bővülhet.

KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

I. Lakáspiaci kereslet és lakásárak

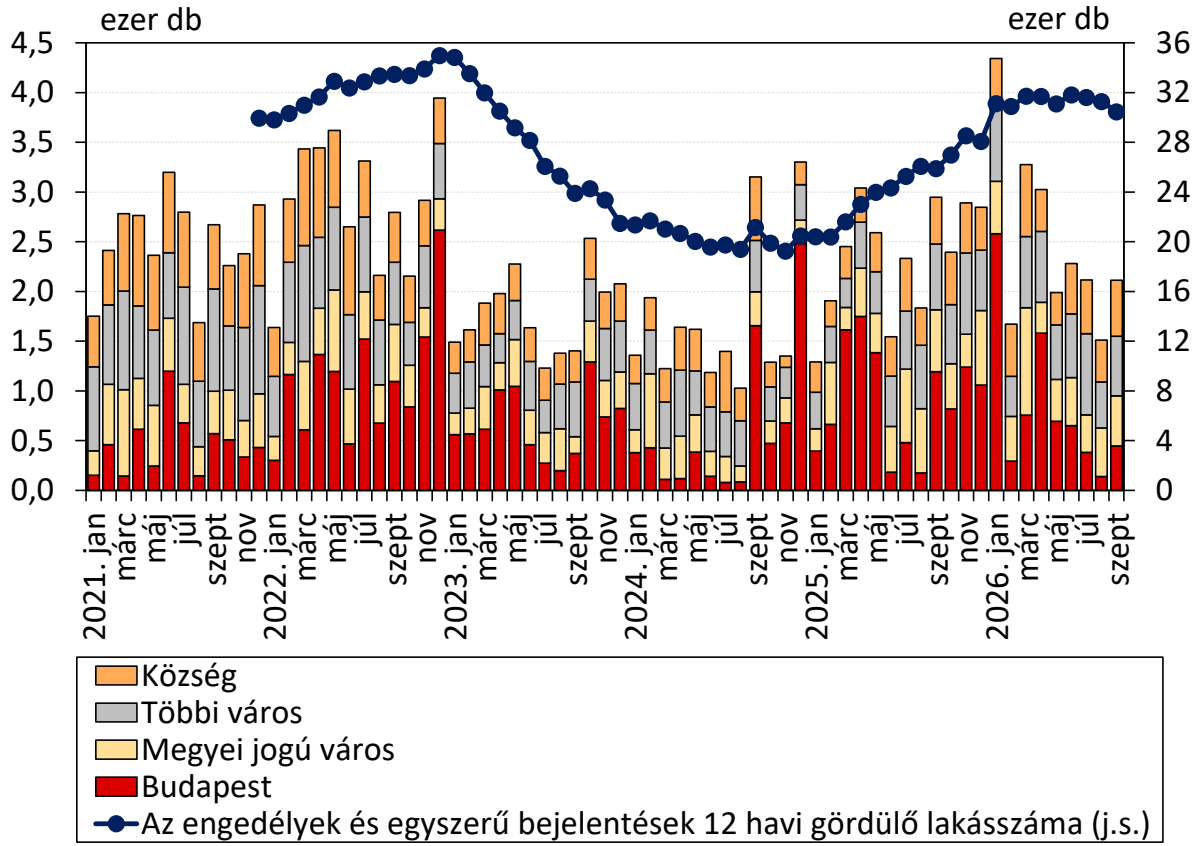
II. Wekerle Plusz Program

III. Újlakás-kínálat

KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

2026 ELSŐ KILENC HÓNAPJÁBAN 12 SZÁZALÉKKAL TÖBB LAKÁS KAPOTT ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYT, MINT 2025 AZONOS IDŐSZAKÁBAN

A KIADOTT ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEK ÉS EGYSZERŰ BEJELENTÉSEK LAKÁSSZÁMA



Kiadott építési engedélyek év/év változása (2025, 2026 I-III. n.év):
Budapest: +56%, -4%
Vidék: +27%, +22%
Országos: +37%, +12%

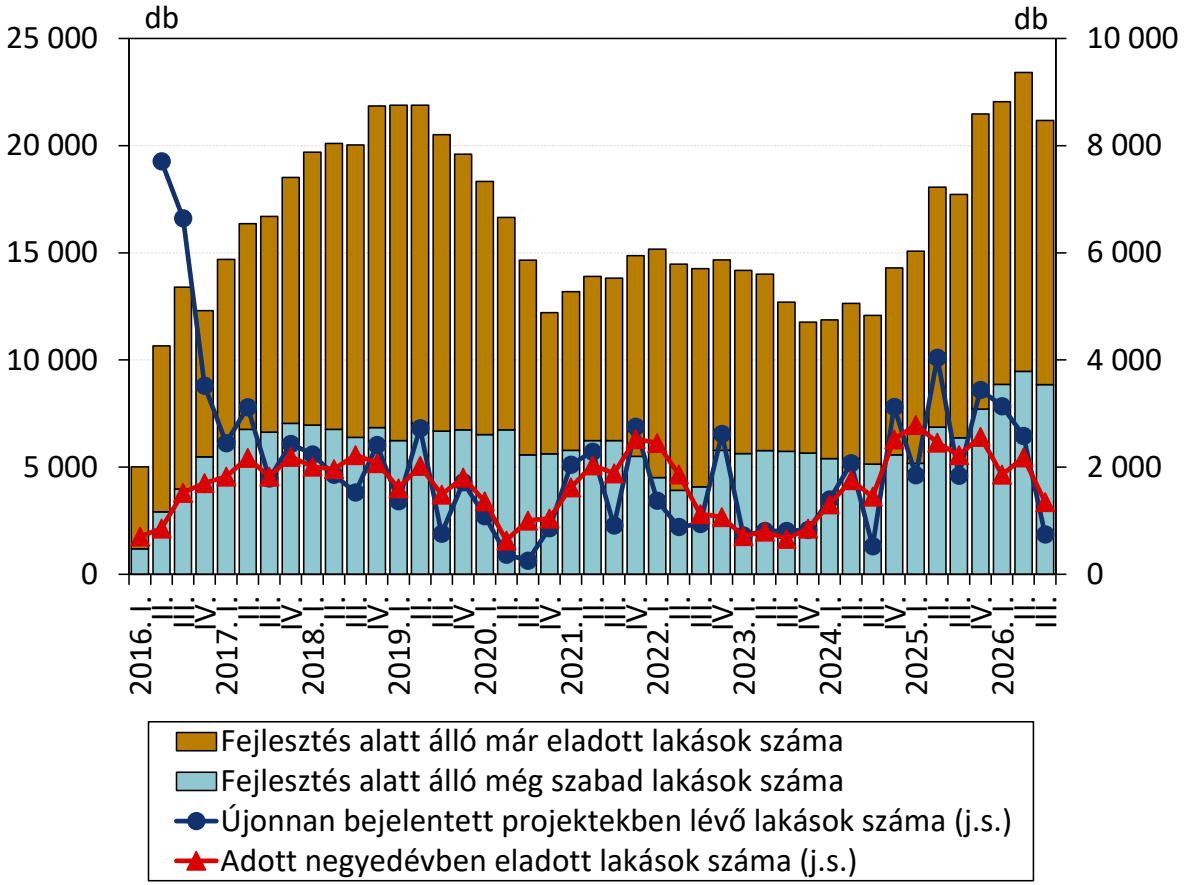
A **kiadott építési engedélyek lakásszáma 2025. IV. és 2026. I. negyedévi csúcs**ok után **2026. II.** és **III.** negyedévben **csökkent**, de a **kedvezményes**, 5%-os **lakásáfa végdátum nélküli** érvényessége fenntarthatja a lakásépítési kedvet.

Forrás | KSH.

KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

A FŐVÁROSI ÚJLAKÁSPIACON A KÍNÁLAT JELENTŐS FELFUTÁSA MEGTORPANNI LÁTSZIK

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



2026 III. negyedév

Budapesten fejlesztés és értékesítés alatt álló teljes kínálat:
21 ezer db
(+19% év/év) (-10% Q/Q)

Szabad újlakások száma:
9,7 ezer db (16,5%-a jogosult OSP-re)
(+41% év/év) (-4% Q/Q)

Átlagos négyzetméterár:
1,86 millió Ft
(+5% év/év) (+1% Q/Q)

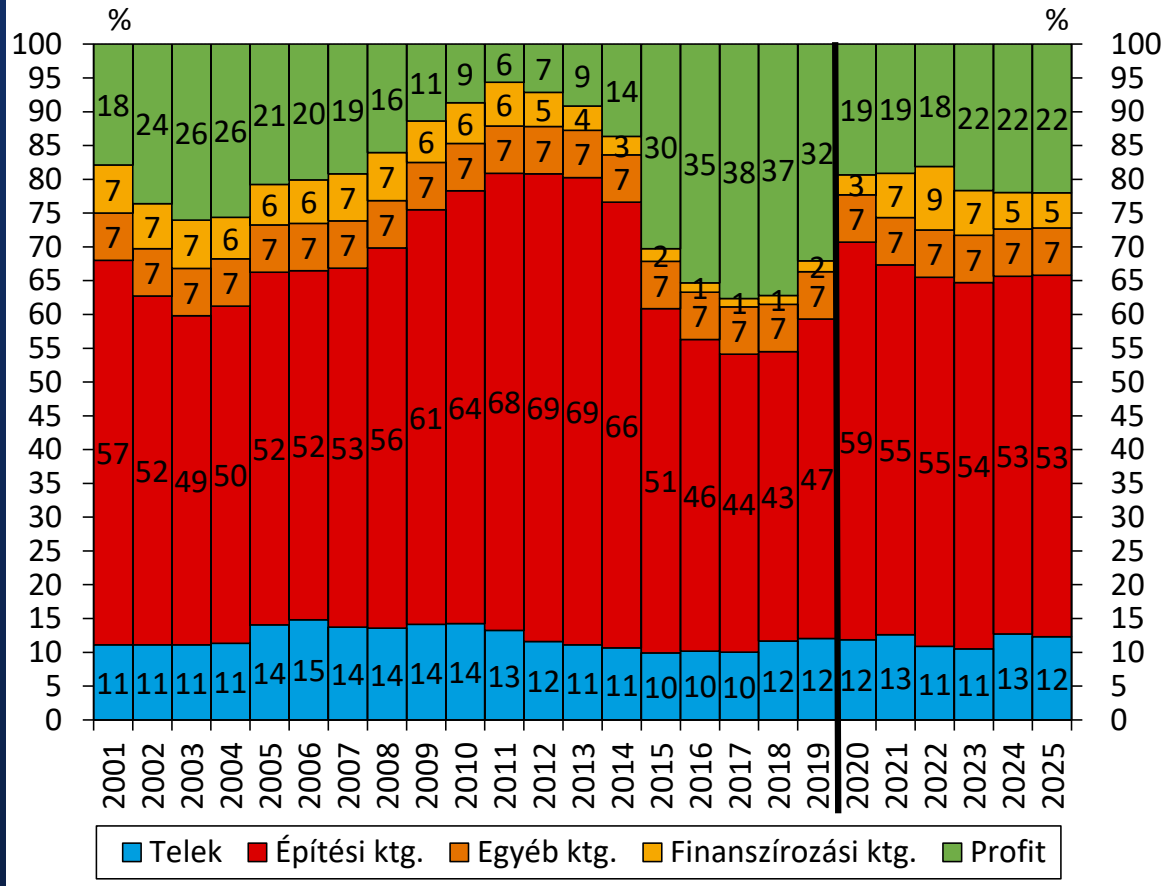
Vidéki szabad újlakáskínálat:
8 ezer db
(+15% év/év)

Megjegyzés: A 4 lakásosnál nagyobb újlakás-projektek alapján.

Forrás | ELTINGA – Budapesti Lakáspiaci Riport.

AZ ELINDÍTOTT ÚJLAKÁSFEJLESZTÉSEK BECSÜLT JÖVEDELMEZŐSÉGE STABILAN ALAKULT AZ ELMÚLT ÉVEKBEN

BUDAPESTI ÚJLAKÁS-PROJEKT NETTÓ BEVÉTELÉNEK 1 HASZNOS NÉGYZETMÉTERRE ESŐ KÖLTSÉGFELBONTÁSA, AZ ÉPÍTKEZÉS KEZDETÉNEK ÉVE SZERINT



Vizsgálatunk célja a lakóingatlan-fejlesztések üzleti jövedelmezőségének időbeli változásainak megragadása, mivel **a fejlesztői jövedelmezőség az újonnan épített lakások számának egyik meghatározó tényezője**.

A jövőben a jövedelmezőséget

- **csökkentheti**, ha a jelentős szabad kínálat mellett a fejlesztők nem tudják a költségemelkedést elérő ütemben növelni eladási áraikat;
- **növelheti**, ha folytatódik a lakóingatlan-projektek hitelkamatainak mérséklődése.

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.

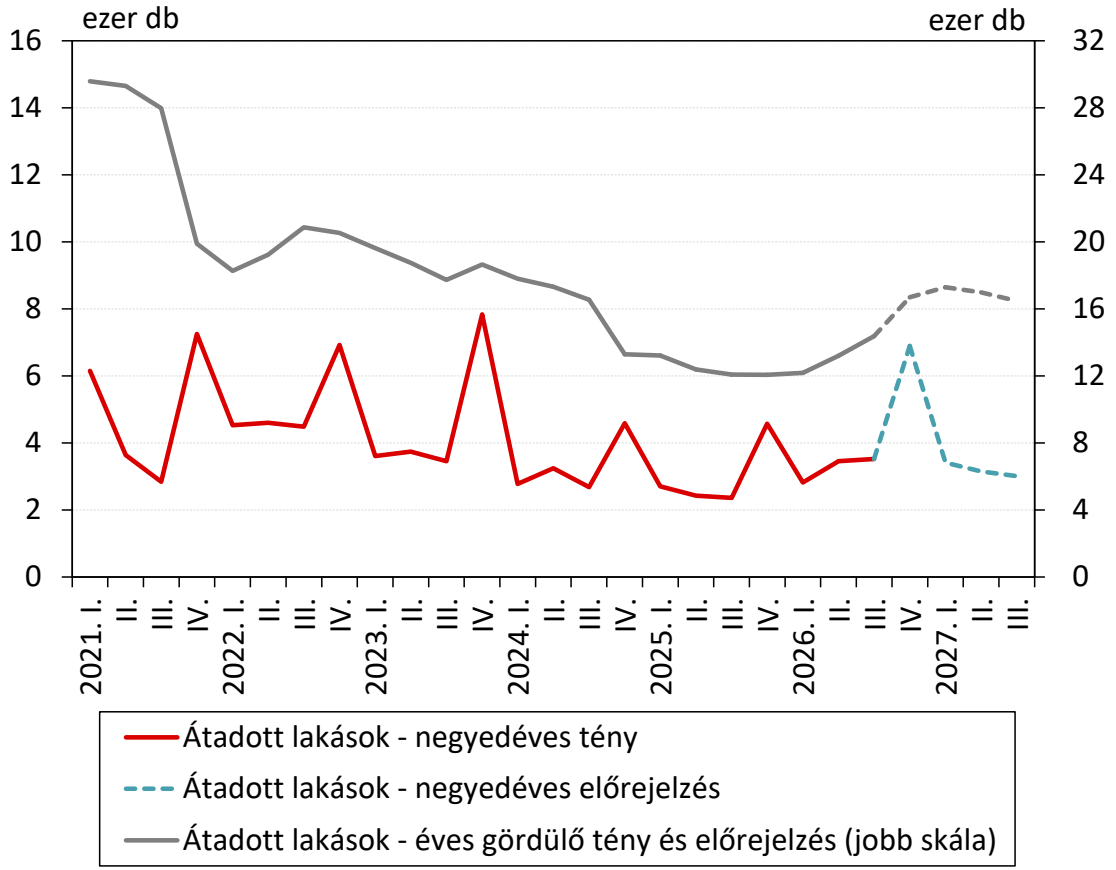
Forrás | MNB.

KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

2026-BAN JELENTŐSEN NŐHET AZ ÁTADOTT LAKÁSOK SZÁMA, DE 2027-BEN NEM SZÁMÍTUNK TOVÁBBI BŐVÜLÉSRE

KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

A HASZNÁLATBAVÉTELI ENGEDÉLYT KAPOTT LAKÁSOK SZÁMÁNAK ELŐREJELZÉSE



Forrás | KSH, MNB.

Átadott új lakások száma év/év

2026. I-III. negyedév:
Országos: +31%
Budapest: +36%
Vidék: +27%

2026. év egészében 16,7 ezer lakás átadása várható **(év/év +38%)**, **2027-ben ugyanakkor** – a már mérséklődő engedélyszám és kereslet miatt – **nem számítunk további bővülésre**.

A hazai lakásállomány éves megújulási aránya **a legalacsonyabb európai összevetésben**.

Az építések számát rövid távon csökkentheti az Otthon Starthoz kapcsolódóan **kiemelt státuszt kapó**, de építési engedélyt még nem szerző **beruházások év végéig történő felülvizsgálata.**

A KIADVÁNY FŐ ÜZENETEI

- A lakáspiaci forgalom 2026 folyamán a hosszú távú átlag közelében alakult, azonban augusztustól alacsonyabb szintre süllyedt. A befektetők az eladói oldalon vannak többen.
- Minden településtípuson jelentősen lassult 2026-ban a lakásár-dinamika, ami hozzájárult a lakáspiaci túlértékeltség csökkenéséhez.
- A megfizethető lakhatás Európa szerte probléma, hazánkban is lakáspiaci nyomásra utal a lakásárak helyi jövedelmekhez viszonyított magas aránya, mely területileg koncentráltan jelentkezik.
- A Wekerle Plusz lakáshitel célzottabb kialakításával szűkült a támogatott hitelekre jogosultak köre, az új feltételek a valós első lakásvásárlók támogatásának irányába mozdultak el, kizárva a befektetői keresletet.
- A fővárosi újlakáspiacon a kínálat jelentős felfutása megtorpanni látszik. Az újlakás-fejlesztések jövedelmezősége stabilan alakult, a szabad kínálat magas szintje ugyanakkor visszafoghatja az áremeléseket.
- Idén az átadott lakások száma 38 százalékkal bővülhet éves összevetésben, nemzetközi összehasonlításban ugyanakkor kevés lakás épül itthon. 2027-ben – a II. negyedévtől már mérséklődő engedélyszám és a csökkenő kereslet miatt – nem számítunk további bővülésre.

KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

KÖSZÖNJÜK A FIGYELMET!