

Havi ágazati kitekintő

Lakáspiac

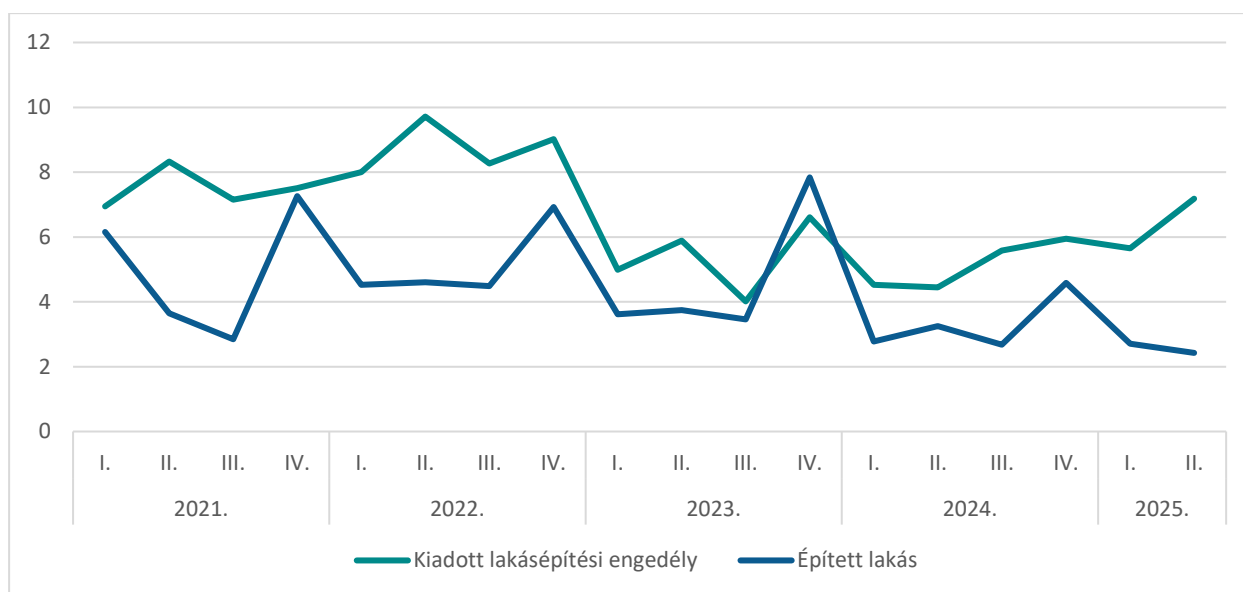
2025. augusztus 29.

Lakáspiac helyzetkép

A lakásépítési engedélyek száma megugrott, a többlakásos beruházások kerültek előtérbe

Az idei év második negyedében – közvetlenül a szeptember 1-jén induló Otthon Start program előtt – a magyar lakáspiac kettős képet mutatott: az engedélyek száma meredeken nőtt, miközben a kivitelezés lassult. Országosan 7 179 db lakásépítési engedély született, ami 61,4 százalékkal több az egy évvel korábinál. Ezzel szemben az egyszerű bejelentés keretében indított építések (2 315 db) 11,4 százalékkal visszaestek, ami jól jelzi, hogy a lakásépítési aktivitás fókuszra a komplexebb, engedélyköteles fejlesztésekre került át.

1. ÁBRA: KIADOTT LAKÁSÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEK ÉS ÉPÍTETT LAKÁSOK ALAKULÁSA (EZER DARAB)



Forrás: KSH

A létesítendő lakások száma az idei második negyedévben 6 740 db-ra emelkedett (55,0 százalék). Az egylakásos épületekben található lakások száma mérsékelten, 7,8 százalékkal nőtt (2 061 db), miközben a három vagy annál több lakásos projektek látványosan előretörték: 126,5 százalékkal bővült a szegmens (3 993 db). A létesítendő lakóépületek száma összességében 2 605 db volt (+8,5 százalék), alapterületük azonban még ennél is dinamikusabban, 46,9 százalékkal nőtt. Különösen a három- és többlakásosak növekedése volt látványos: számuk 193 db-ra ugrott (+32,2 százalék), alapterületük pedig több mint kétszeresére emelkedett (+128,0 százalék). Ez a trend

világosan mutatja, hogy a **társasházi és lakóparki beruházások váltak a lakásépítési piac fő hajtóerejévé, döntően a Lakhatási Tőkeprogram ösztönzőinek köszönhetően.**

Az engedélyezési élénkülés az **üdülőépítésekben is megjelent**: 114 db új üdülőépület és 120 db üdülőegység kapott engedélyt (**+35,7 és +31,9 százalék**). Így nemcsak a városi lakóingatlanok, hanem a **szabadidős célú fejlesztések** is új lendületet kaptak.

Ezzel szemben a **nem lakóépületek engedélyei visszaestek**: mindössze 747 db került kiadásra (**-15,5 százalék**), alapterületük pedig **2,9 százalékkal zsugorodott**. Ez arra utal, hogy a beruházói figyelem elsősorban a lakó- és üdülőingatlanokra koncentrálódott, az ipari és kereskedelmi fejlesztések rovására.

Az engedélyek fellendülése egyelőre nem jelent meg az átadott lakások számában: lassult a kivitelezés

Az engedélyek megugrása nem tükröződött az átadásokban: 2025 második negyedévében mindössze **2 425 db lakás épült**, ami **25,3 százalékkal kevesebb** a tavalyinál. **A vállalkozások súlya tovább erősödött**: 1 636 db lakást adtak át, míg a természetes személyek mindössze 782 db-ot. A kivitelezők körében a jogi személyiségű gazdasági társaságok domináltak, a magánépítkezések súlya tovább csökkent. Az **átlagos alapterület** 92,2 négyzetméterre zsugorodott (**-2,4 százalék**), amit a **társasházi lakások növekvő aránya** magyarázhat.

Kiemelkedő volt a **lakóparki fejlesztések ugrásszerű bővülése**: míg egy évvel korábban alig készült ilyen épület, addig az idei második negyedévre 239 db-ra nőtt a számuk, és már **az új lakások tizedét adják**. Az **üdülőépítések szintén élénkültek**: az átadott üdülőegységek **száma** egy év alatt **több mint kétszeresére növekedett**. Mindez azt jelzi, hogy a kínálat szerkezete átalakul, a klasszikus családi házas építkezések mellett **egyre hangsúlyosabbak a szervezett, közösségi és befektetési célú fejlesztések**.

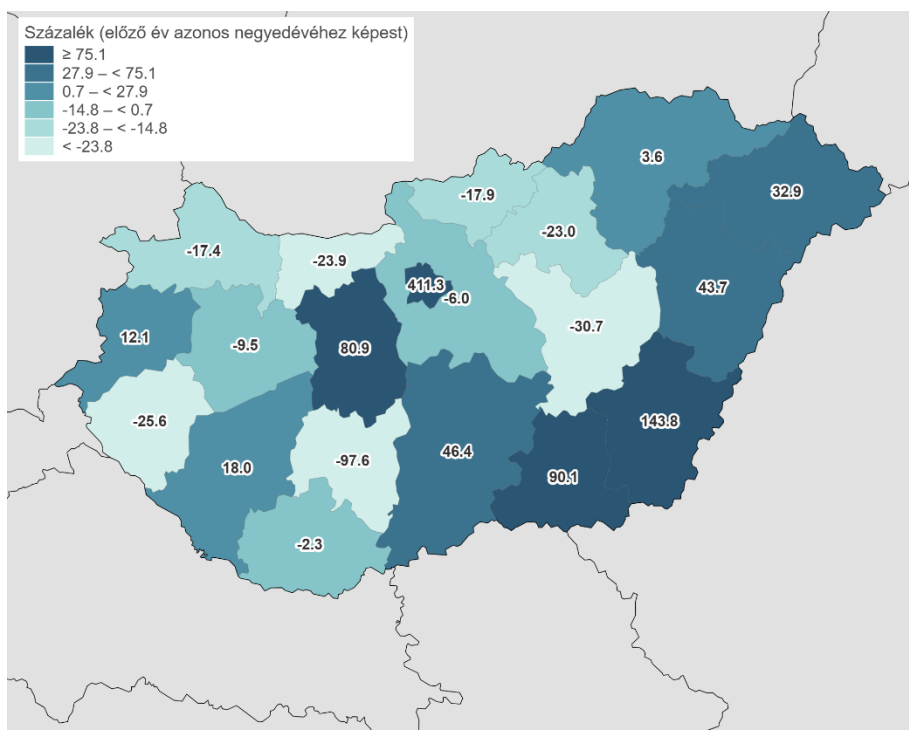
A **megszűnt lakások száma** 357 db volt, ami közel azonos az egy évvel korábbi 317 db-bal. A megszűnés fő oka az **avulás** volt (216 db), emellett 110 db lakás **új építkezések** miatt tűnt el az állományból. A megszűnt lakások túlnyomó többsége (84,3 százalék) **magántulajdonban** volt, míg az önkormányzatokat mindössze 40 db lakás elvesztése érintette. Ez megerősíti, hogy a lakásállomány csökkenése elsősorban a **magánszektorban** koncentrálódik.

Közép-Magyarországot élénkülés, a Dunántúlt visszaesés, a keleti régiót pedig szélsőséges kilengések jellemezték

A régiók között erős szórás mutatkozott az engedélyezésekben. A fővárosban **3 318 db engedély** született, ami több mint **ötszöröse** az egy évvel korábbinak, és az országos volumen közel **felét (46,2 százalék)** adta. Pest vármegyében ezzel szemben visszaesés

történt (843 db, **-6,0 százalék**), Közép-Magyarország összességében mégis erősödött (+169,1 százalék). A **Dunántúl régiói** vegyes képet adtak: a régió egészében **8,0 százalékos csökkenés** látszott, különösen **Tolnában**, ahol **szinte teljesen leállt az engedélyezés** (6 db, **-97,6 százalék**). Ezzel szemben az **Alföld és Észak-Magyarország** **30,2 százalékos bővülést** produkált, elsősorban **Hajdú-Bihar, Szabolcs-Szatmár-Bereg, Bács-Kiskun és Csongrád-Csanád vármegyék** húzásával. A legnagyobb arányú növekedést – habár alacsony bázisról – **Békés** érte el (**+143,8 százalék**).

2. ÁBRA: LAKÁSÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEK VÁRMEGYÉNKÉNT (2025. II. NEGYEDÉV)



Közigazgatási határok: © EuroGeographics © OpenStreetMap tartalomszolgáltatók
Kartográfia: Eurostat – IMAGE, 08/2025

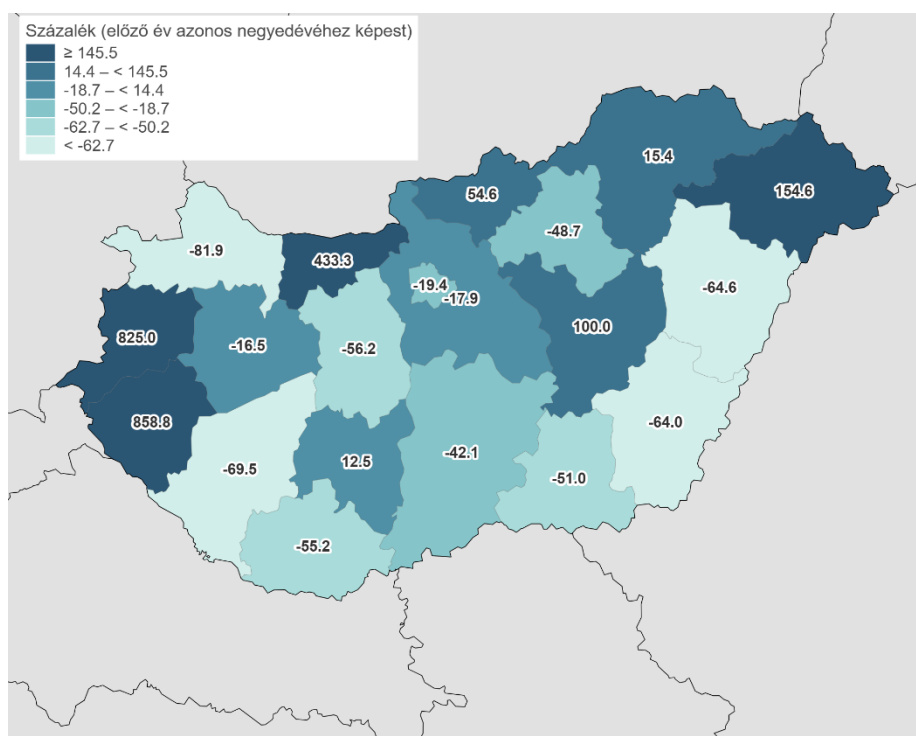
Forrás: KSH

A településtípusokat tekintve a piac szintén a városokra koncentrálódott. **A megyei jogú városokban** 1 341 db (**+28,0 százalék**), a **többi városban** 1 389 db (**-10,4 százalék**), míg a **községekben** 1 131 db (**-5,8 százalék**) engedélyt adtak ki. Ez ugyan elmarad a tavalyi értéktől, de meghaladja az idei első negyedét. **Összességében tehát Budapest és a megyei jogú városok húzták a piacot, a többi városban és a községekben visszaesés volt megfigyelhető.**

Az új lakások átadása országosan gyengülő trendet mutatott: a visszaesés leginkább a **Dunántúlt érintette (-34,7 százalék)**, ezen belül különösen **Baranyában (-55,2 százalék)** és **Somogyban (-69,5 százalék)** volt a legerősebb. Néhány vármegye

viszont kiugró növekedést mutatott: **Zala és Vas** az alacsony bázisról több mint **nyolcszorosára**, míg **Komárom-Esztergom (+433,3 százalék)** és **Szabolcs-Szatmár-Bereg (+154,5 százalék)** is többszörösére növelte az átadásokat. Az **Alföld és Észak-Magyarország** összességében **harmadával kevesebb lakást** adott át, amit főként **Hajdú-Bihar drasztikus visszaesése (-64,6 százalék)** magyaráz, bár a kisebb vármegyék élénkülése részben ellensúlyozta ezt. **Közép-Magyarországon** szintén visszaesés volt megfigyelhető, ezen belül **Budapesten** 978 db (-19,4 százalék), **Pest vármegyében** pedig 533 db (-17,9 százalék) lakás került átadásra.

3. ÁBRA: ÚJ LAKÁSOK ÁTADÁSA VÁRMEGYÉNKÉNT (2025. II. NEGYEDÉV)



Közigazgatási határok: © EuroGeographics © OpenStreetMap tartalomszolgáltatók
Kartográfia: Eurostat – IMAGE, 08/2025

Forrás: KSH

A településtípusokat tekintve mindenhol mérséklődés volt tapasztalható, de eltérő mértékben. **Budapesten** az átlagos alapterület **61,6 négyzetméterre** csökkent a tavalyi 67,7-ről, ami a társasházi lakások túlsúlyát jelzi. A **megyei jogú városokban** 321 db lakás készült el (-35,4 százalék), ugyanakkor itt az átlagos méret jóval nagyobb, **111,5 négyzetméter**, ami a családi házak dominanciáját mutatja. A **többi városban** 680 db lakás épült (-20,0 százalék), miközben az üdülőépítések száma megkétszereződött (13-ról 26 db-ra), az átlagos alapterület pedig **108,2 négyzetméterre** emelkedett (+4,3 százalék). A **községekben** 446 db lakás készült el (-35,1 százalék), viszont itt továbbra is a

legnagyobbak az új otthonok: az átlagos méret **120,9 négyzetméter** (+7,8 százalék), amivel messze meghaladják a városiakét.

Élénk a piac, az árak pedig tovább emelkednek

A második negyedévben a lakáspiacon **a főváros és a vidék egyaránt erősödő keresletet mutatott**. A Duna House Barométer becslései szerint¹ **30 585 db lakáspiaci tranzakció** zajlott Magyarországon, ami ugyan **2,9 százalékkal kevesebb** az előző év azonos időszakánál, de a forgalom így is viszonylag magas szinten maradt. A havi bontás vegyes képet mutatott: áprilisban és májusban mérsékelt visszaesés történt (–7,0 és –6,4 százalék), júniusban kisebb élénkülés (+6,3 százalék) következett, majd júliusban ismét erőteljes csökkenés (–17,7 százalék) – ebben szerepe lehetett az Otthon Starthoz kapcsolódó kivárásnak – rontotta az összképet. Mindez azt mutatja, hogy a tavalyi kiugró növekedés után a piac **kisebb korrekcióval, de stabil szinten** működik tovább.

Budapesten egyre inkább a **kisebb, 40–60 négyzetméteres lakások kerültek előtérbe**, amelyek ugyanakkor magas árszinten cseréltek gazdát: egyre nagyobb arányban kerültek a vevők az **50–70 millió forint feletti** kategóriákba. Budán már minden harmadik lakás ebben a sávban talált új tulajdonosra, de Pesten is látványosan nőtt a drágább lakások aránya. **Országosan** is a **40–60 négyzetméteres ingatlanok** iránt mutatkozott a legerősebb kereslet, miközben a korábbi, olcsóbb ársávok szinte teljesen visszaszorultak: az értékesített lakások közel fele a **40 millió forint feletti** kategóriába tartozott. **Pest vármegyében** ezzel szemben inkább a **60–100 négyzetméteres** ingatlanok domináltak, de itt is az **50 millió forint feletti** lakások kerültek túlsúlyba.

Jelentős áremelkedés volt tapasztalható 2025 második negyedévében **a hazai lakáspiacon**. Keleten és nyugaton egyaránt nőttek az árak: a panellakások átlagos négyzetméterára **661–671 ezer forint** körül alakult, míg a téglalakások ennél alacsonyabb szinteken, 371–469 ezer forint között mozogtak. A fővárosban mindez még látványosabb drágulással párosult: a **panellakások** átlagos négyzetméterára meghaladta az **1 millió forintot**, a **téglalakásoké** pedig közel **1,2 millió forintos** szintet ért el. Az eladók Budapesten jellemzően csak néhány százalékot engedtek az irányárból, ami a kereslet erősségét és a fővárosi piac túlfűtöttségét jelzi.

A drágulást a **Duna House árindexei** is visszaigazolták: **az országos lakásárindex** nominális értéken 356 pontra **emelkedett** júniusban, a panel- és téglalakások árindexei pedig szinte minden régióban bővülést mutattak. Kivételt a keleti panellakások jelentettek, ahol mérsékelt csökkenés látszott, miközben nyugaton és Budapesten egyaránt markáns emelkedés zajlott.

¹ <https://dh.hu/barometer> (2025.08.21.)

Az uniós lakáspiac továbbra is széttöredezett

Az Eurostat előzetes adatai szerint 2025 második negyedévében **az uniós tagállamok lakásépítési engedélyeinek trendje továbbra is nagy szórást mutat**. Fontos megjegyezni, hogy eddig **mindössze 10 tagállam** közölt adatot, így a kép nem teljes, de a főbb trendek már kirajzolódnak az egyes országokban. **Franciaországban** jelentős élénkülés következett be (23,3 százalék) az építési engedélyek számában, ahogy **Litvániában** (21,3 százalék), **Portugáliában** (21,2 százalék), és **Romániában** (13,5 százalék) is. **Horvátország** 7,6 százalékos bővülést mutatott. **Németországban** mérsékelte, de fontos fordulat látszott (2,3 százalék), ami a hosszabb ideje tartó visszaesés után a piac stabilizálódását jelezheti. Más országokban ezzel szemben visszaesés történt: **Bulgária** 1,8, **Észtország** 4,5, **Szlovénia** viszont 24,9, **Lettország** pedig drámai, 26,0 százalékos csökkenést könyvelt el az építési engedélyeket tekintve. Összességében a 2025 második negyedévére rendelkezésre álló adatok **nem jeleznek egységes fordulatot az európai lakásépítési engedélyek piacán**: egyes országokban markáns élénkülés indult, míg másutt tovább folytatódott a korábbi gyengülés.

Az Eurostat legfrissebb, **2025 első negyedévére** vonatkozó adatai szerint az **EU-s lakásárindex éves alapon 5,7 százalékkal** nőtt (a tagországok közül egyedül Görögországra vonatkozóan nem áll rendelkezésre adat). A drágulás marginálisan a használt lakások piacán erőteljesebb volt (+5,8 százalék), mint az új építésűekén (+5,3 százalék), ami a kereslet szerkezetének átrendeződésére utal. A legerőteljesebb áremelkedést a dél- és kelet-európai piacok mutatták: **Portugália (16,3 százalék)** és **Bulgária (15,1 százalék)** vezették a sort, őket követte kétszámjegyű növekedéssel **Horvátország, Spanyolország, Szlovákia, Magyarország és Hollandia (11–13 százalék)**. A középmezőnyt **Írország, a balti országok** és több nyugat-európai piac adta, **6–9 százalék** közötti áremelkedéssel. Ezzel szemben **Németország (+3,8 százalék)** és **Ausztria (+3,2 százalék)** már inkább a stabilizálódást jelezték, míg **Franciaország** gyakorlatilag stagnált (**+0,6 százalék**). Az EU tagországai közül pedig egyedül **Finnországban csökkentek a lakásárak (–1,9 százalék)**.

A **lakáseladások száma is erőteljesen szóródott** az egyes tagállamokban az idei év első negyedévében. A legnagyobb bővülést **Litvánia (+42,0 százalék)** mutatta, míg **Luxemburgban, Portugáliában, Belgiumban és Dániában is jelentősen emelkedtek a tranzakciók (26–34 százalék)**. **Magyarországon** ugyanakkor a tavalyi kiugró negyedévek után az értékesítések alig növekedtek (**+1,5 százalék**). Három országban viszont visszaesés látszott: **Írországban (–10,6 százalék)**, **Máltán (–6,5 százalék)** és **Cipruson (–1,6 százalék)**. Az adatbázis jelenleg **csak 17 tagállam** adatait tartalmazza, így **nincs adat Németország, Olaszország, Svédország, Horvátország, Görögország, Lengyelország, Szlovákia, Észtország és Lettország** esetében.