

Havi ágazati kitekintő

Lakáspiac

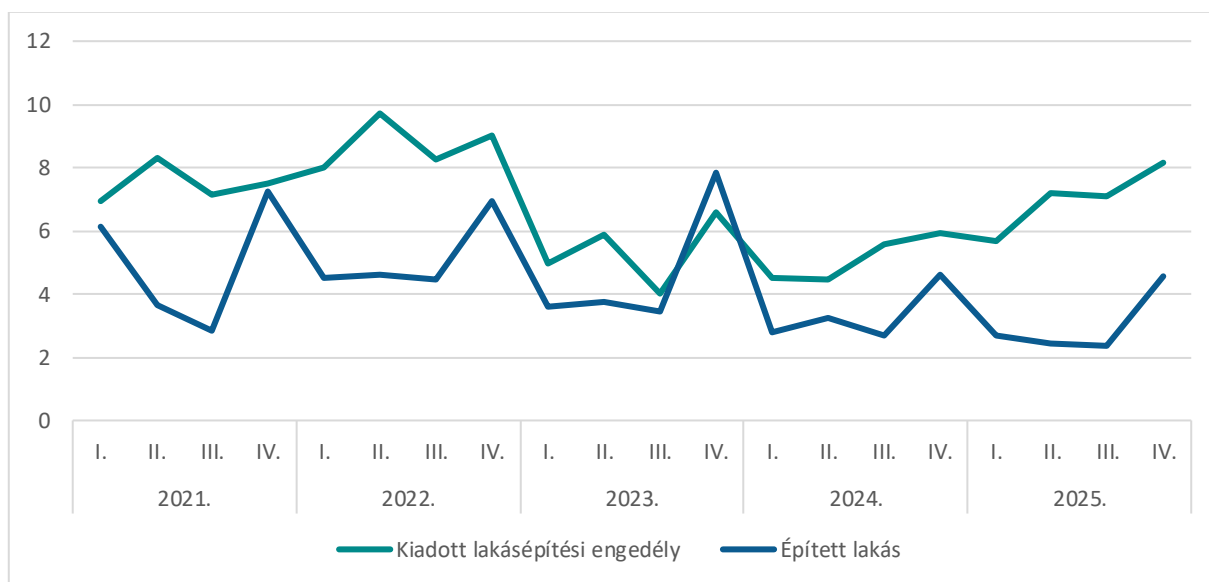
2026. március 2.

Lakás piac helyzetkép

A lakásépítési engedélyek száma megugrott, az egylakásos beruházások húzták a növekedést

A tavalyi év negyedik negyedében a magyar lakás piac kettős képet mutatott: miközben az átadások stagnáltak, az engedélyezés érdemi élénkülést jelzett, ami előrevetítheti a következő időszak fordulatóját. Országosan **8 134 db lakásépítési engedély** született, ami **36,9 százalékkal több** az egy évvel korábbinál. **Az év egészében** pedig 28 081 db engedélyt adtak ki, ami **37,0 százalékos növekedést jelent** 2024-hez képest és 2022 óta nem látott szintet tükröz. A növekedés hátterében elsősorban a **kereslet élénkülése** áll. A **Lakhatási Tőkeprogram** 2025 első felében indult el, a második félévben pedig az **Otthon Start Program** keresletösztönző hatása is egyértelműen érzékelhetővé vált. Az élénkülő keresletre pedig a kínálati oldal is reagált, különösen a nagyobb léptékű beruházások esetében.

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



Forrás: KSH

A negyedik negyedévben a növekedés szerkezetét elsősorban az egylakásos épületek engedélyezésének jelentős felfutása határozta meg: számuk jelentősen, **94,4 százalékkal nőtt** (2 179 db). A **három vagy annál több lakásos projektek** mérsékeltebb, 10,3 százalékos bővülést mutattak (4 779 db). A **létesítendő lakások száma** összességében **7 854 db** volt (**+34,3 százalék**). A **létesítendő lakóépületek száma**

2 878 db-ra nőtt **(+92,1 százalék)**, alapterületük is dinamikusan, **36,1 százalékkal emelkedett**. Az engedélyezési élénkülés az **üdülőépítésekben nem jelent meg**: 115 db új üdülőépület és 149 db üdülőegység kapott engedélyt **(-0,9 és -5,1 százalék)**. A **nem lakóépületek** esetében a kiadott engedélyek száma **787 db** volt **(-9,6 százalék)**, ugyanakkor alapterületük **41,9 százalékkal növekedett**, ami arra utal, hogy kevesebb, de nagyobb volumenű projekt indult el. Ebben a dinamikában már megjelenhetett az Otthon Start Program gyorsított engedélyezési mechanizmusának hatása is.

Az engedélyezési fellendülés egyelőre nem jelent meg az átadásokban

Az engedélyek megugrása nem tükröződött az átadásokban: 2025 negyedik negyedében **4 572 db lakás épült**, ami **0,3 százalékkal kevesebb** az egy évvel korábinál. Ez az eredmény annak fényében kedvező, hogy az év első felét még mintegy 15 százalékos visszaesés jellemezte, vagyis éven belül megkezdődött a szegmens stabilizálódása. A teljes évet tekintve közel 12 ezer lakás került átadásra, ami ugyan folytatódó csökkenést jelent, de továbbra is kedvezőbb a pénzügyi válság utáni mélypontnál.

Az építetói szerkezetben ugyanakkor átrendeződés figyelhető meg. **A vállalkozások által épített lakások száma 8,2 százalékkal csökkent (2 805 db)**, miközben **a természetes személyek által építettettek száma 16,0 százalékkal nőtt (1 765 db)**. Ez arra utal, hogy a korábbi kedvezőtlen piaci környezet hatása még érvényesül: elsősorban a vállalati fejlesztések kerültek halasztásra vagy nem indultak el, ami az átadásokban is megjelenik. A kivitelezésben továbbra is a jogi személyiségű gazdasági társaságok dominálnak, arányuk emelkedett, miközben az egyéni vállalkozók szerepe visszaszorult.

Az építési cél szerint **nőtt a saját használatra épített lakások száma**, miközben **az értékesítési célú beruházások visszaestek**, ami a vállalati beruházások kisebb súlyát támasztja alá. A lakóparki építkezések száma csökkent az előző évhez képest, így a korábbi kiugró dinamika mérséklődött. Az üdülőegységek száma lényegében stagnált, miközben az átlagos alapterület enyhén nőtt.

A **megszűnt lakások száma** 586 db volt, ami 5,8 százalékkal meghaladja az egy évvel korábbi 554 db-ot. A megszűnés fő oka az **avulás** (390 db, -1,3 százalék), emellett 154 db lakás **(+23,2 százalék) új építkezések** miatt tűnt el az állományból. A megszűnt lakások túlnyomó többsége (87,2 százalék) **magántulajdonban** volt.

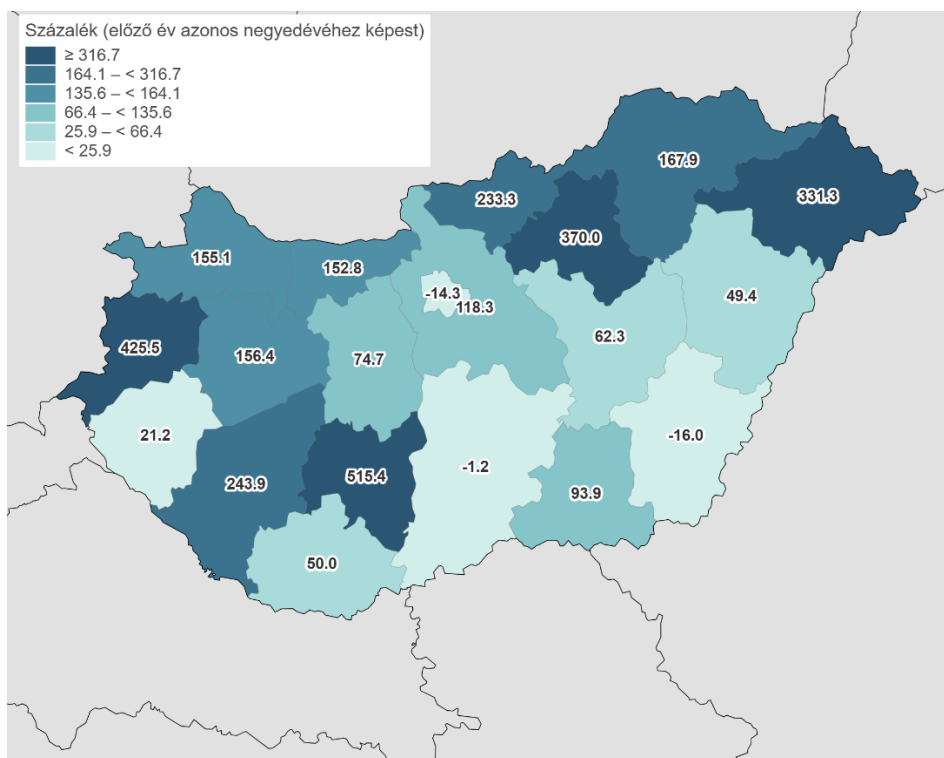
Erős a regionális szórás az engedélyezésekben és az átadásokban is

A lakásépítési folyamatok területileg továbbra is erősen differenciáltak. Az engedélyezések koncentrációja mérséklődött, de a főváros súlya továbbra is meghatározó maradt. A fővárosban **3 118 db engedély** született, ami 14,2 százalékkal elmarad az egy évvel korábbtól és az országos volumen több mint harmadát **(38,3 százalék)** adta. Pest

vármegyében ezzel szemben jelentős növekedés történt **(+118,3 százalék)**, Közép-Magyarország ezzel erősödött **(+1,8 százalék)**. A **Dunántúl régióiban** jelentősen emelkedtek az engedélyezések: a régió egészében **140,9 százalékos bővülés** látszott, különösen **Tolna és Vas vármegyékben (+515,4 és +425,5 százalék)**. Ezzel párhuzamosan az **Alföld és Észak-Magyarország 36,9 százalékos növekedést** produkált. A vidéki vármegyék döntő többségében jelentősen emelkedtek az engedélyezések, mindössze két vármegyében történt mérséklődés az előző év azonos időszakához képest: **Békés (-16,0 százalék)** és **Bács-Kiskun (-1,1 százalék)** vármegyékben. Ez arra utal, hogy **az engedélyezési fordulat területileg széles bázison jelent meg**.

Településtípus szerint az engedélyezések minden kategóriában bővültek. **A megyei jogú városokban** 1 537 db engedély született **(+116,5 százalék)**, a **többi városban** 2 017 db **(+101,1 százalék)**, míg a **községekben** 1 462 db **(+148,2 százalék)** engedélyt adtak ki. A növekedés tehát nem kizárólag a nagyvárosokhoz kötődött, ugyanakkor a nagyobb településeken koncentrálódó fejlesztések aránya továbbra is jelentős.

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

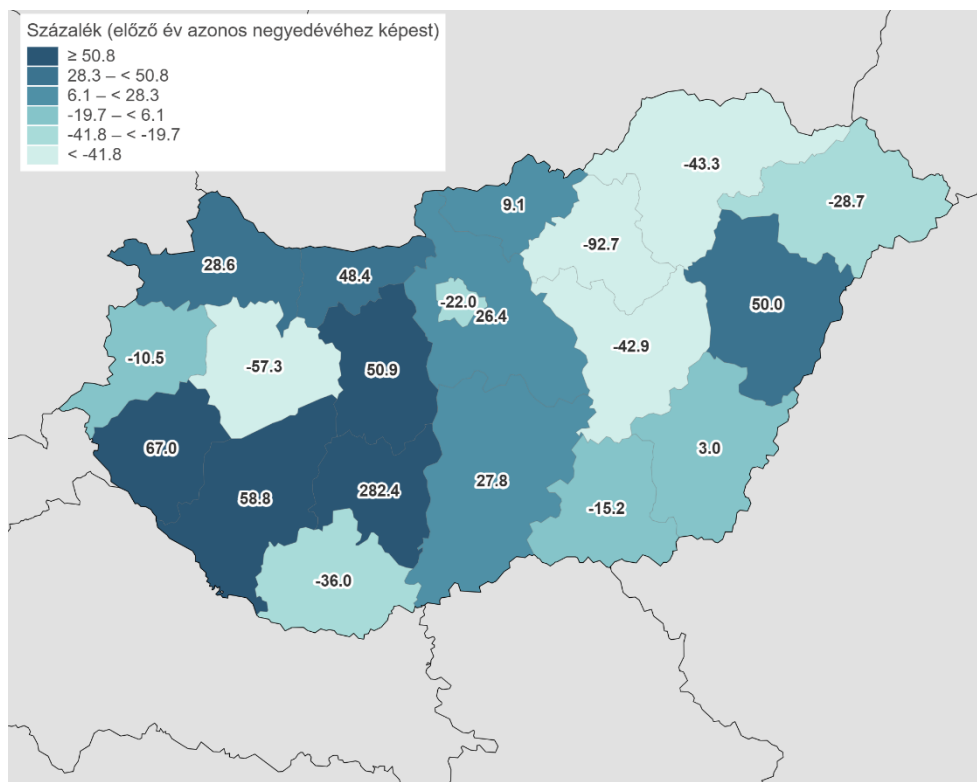


Közigazgatási határok: © EuroGeographics © OpenStreetMap tartalomszolgáltatók
Kartográfia: Eurostat – IMAGE, 02/2026

Forrás: KSH

Az átadások területi képe ugyanakkor eltér az engedélyezésétől, ami az időbeli elcsúszásra utal. **Országosan stagnálás volt tapasztalható:** 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 emelte az átadásokat. Az **Alföldön és Észak-Magyarországon** összességében **harmadával kevesebb lakást** adtak át, amit főként **Hajdú-Bihar drasztikus visszaesése (-64,6 százalék)** magyaráz, bár a kisebb vármegyék élénkülése részben ellensúlyozta ezt. **Közép-Magyarországon** szintén mérséklődés 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. IV. NEGYEDÉV)



Közigazgatási határok: © EuroGeographics © OpenStreetMap tartalomszolgáltatók
Kartográfia: Eurostat – IMAGE, 02/2026

Forrás: KSH

A településtípusokat tekintve vegyes kép rajzolódott ki: **Budapesten** az átlagos alapterület **77,9 négyzetméterre** növekedett a tavalyi 70,4-ről. A **megyei jogú városokban**

763 db lakás készült el (-11,4 százalék), ugyanakkor itt az átlagos méret jóval nagyobb, **102,8 négyzetméter**, ami a családi házak dominanciáját mutatja. A **többi városban** 1 167 db lakás épült (+26,8 százalék), az átlagos alapterület pedig **112,7-ről 101,3 négyzetméterre** csökkent. A **községekben** 1 202 db lakás készült el (+25,3 százalék) és itt továbbra is a legnagyobbak az új otthonok: az átlagos méret **112,1 négyzetméter**, amivel messze meghaladják a városiakét.

A népességarányos mutatók 2025 egészére vetítve is élesen kirajzolják a lakásépítések területi koncentrációját. A január 1-jei népességszám alapján számított, százezer lakosra jutó átadások szerint **Budapest állt az élen** 234 db lakással, amit **Pest vármegye** (208 db) és **Zala vármegye** (131 db) követett. Szintén átlag feletti értéke mutattak Győr-Moson-Sopron (202 db) és Somogy (189 db) vármegyék. Az országos átlag 126 db lakás volt százezer lakosra vetítve, vagyis a fővárosban és több nyugat-dunántúli vármegyében ennek közel kétszerese épült. Ezzel szemben az ország keleti és északi térségeiben jóval alacsonyabb volt az építési aktivitás. **Borsod-Abaúj-Zemplén vármegyében mindössze 10, Békésben 22, Nógrádban 23, Hevesben pedig 28 lakás jutott százezer lakosra**, ami az országos átlag töredékét jelenti. **A koncentráció különösen Közép-Magyarország esetében látványos: a régióban 222 lakás jutott százezer lakosra**, miközben **a lakásépítések több mint fele itt valósult meg**. Figyelemre méltó, hogy a népességarányos élmezőnyben Somogy és Zala is szerepel, ami részben a Balaton közelségével magyarázható: az itt megvalósuló beruházások jelentős része nem állandó lakhatást, hanem üdülési vagy befektetési célt szolgál, ami torzíthatja a mutatókat. A térképen egyértelmű **kelet-nyugati különbség rajzolódik ki**: az ország nyugati felében népességarányosan több lakás épül, ami összefügghet a gazdasági fejlettséggel, a jövedelmi viszonyokkal és a munkaerőpiaci helyzettel, hiszen az építkezési költségek országon belül kevésbé térnek el, így a fizetőképes kereslet területi különbségei közvetlenül megjelennek a lakásépítési aktivitásban is.

Magas árszint, differenciált árdinamika

A negyedik negyedévben a lakáspiacon **a főváros és a vidék egyaránt erősödő keresletet mutatott**. A Duna House Barométer becslései szerint¹ **30 667 db lakáspiaci tranzakció** zajlott Magyarországon, ami ugyan **4,9 százalékkal kevesebb** az előző év azonos időszakánál, de a forgalom így is viszonylag magas szinten maradt. A havi bontás vegyes képet mutatott: a szeptemberben induló Otthon Start Program piacélénkítő hatása miatt a hónapban jelentősebb (37,6 százalékos), míg októberben is számottevő növekedés

¹ <https://dh.hu/barometer> (2026.02.24.)

történt (7,3 százalékos), amelyet novemberben és decemberben is erőteljes korrekció követett (-15,7 és -5,7 százalék).

A 2025. negyedik negyedévi adatok alapján a lakáspiaci forgalom enyhén mérséklődött éves összevetésben, ugyanakkor az árak továbbra is magas szinten alakultak. A kereslet elsősorban a kisebb, 40–60 négyzetméteres lakások iránt maradt erős, különösen a fővárosban, ami az árszintekben is tükröződött.

Országos szinten éves alapon minden fontosabb szegmensben drágulás volt megfigyelhető, ugyanakkor a harmadik negyedévi keresleti csúcsot követően negyedéves alapon több kategóriában korrekció történt. A vidéki panellakások átlagos négyzetméterára keleten 690 ezer, nyugaton 755 ezer forint körül alakult az év utolsó negyedévében. A használt téglalakások esetében keleten 437 ezer, nyugaton 507 ezer forintos átlagár volt jellemző.

Budapesten a drágulás továbbra is markánsabb. A panellakások átlagos négyzetméterára Budán 1 278 ezer, Pesten 1 136 ezer forint volt. A használt téglalakások esetében Budán 1 527 ezer, a belvárosban 1 372 ezer, míg Pesten 991 ezer forintos négyzetméterár alakult ki. Az irányár-korrekció és az alku mértéke a fővárosban jellemzően 2–4 százalék között mozgott, ami arra utal, hogy a magas árszint mellett is viszonylag feszes maradt a piac.

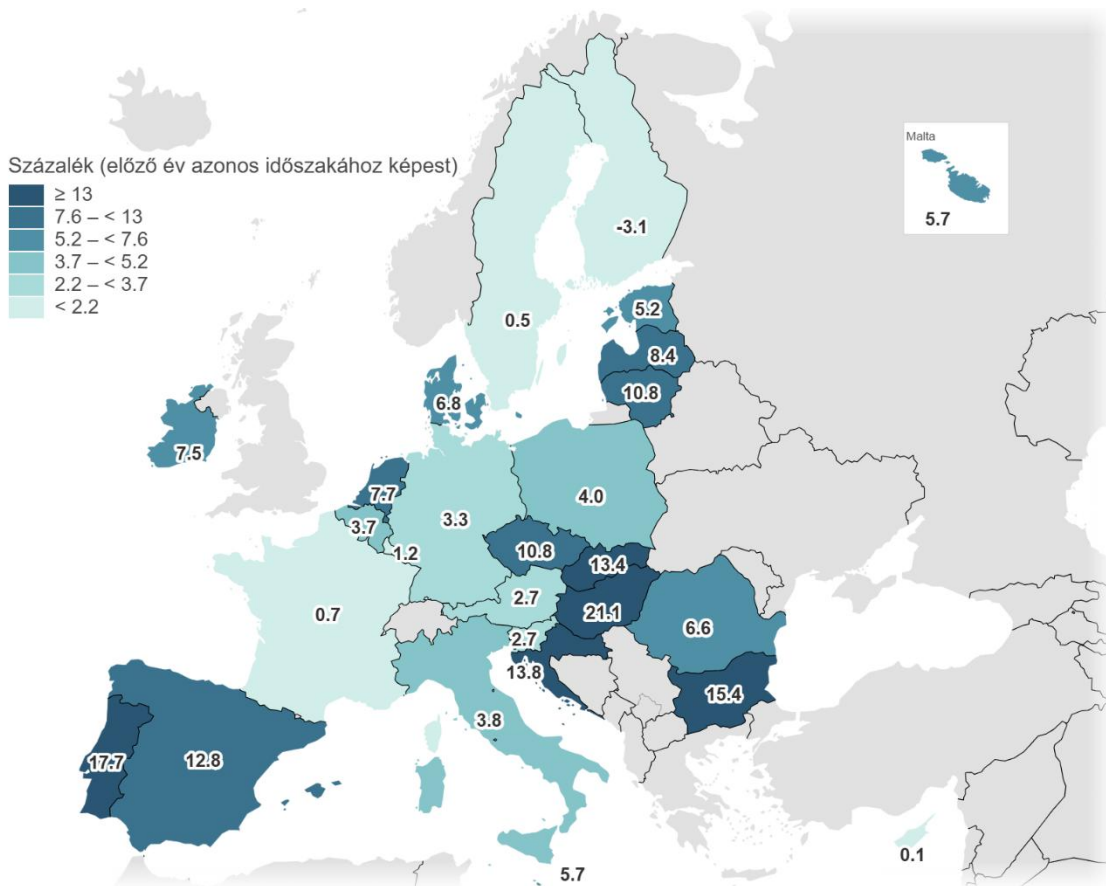
Az árindexek alakulása szintén vegyes képet mutat. Országos szinten a nominális lakásárindex a harmadik negyedévi csúcs után mérséklődött, miközben reálértéken is enyhe korrekció következett be. Regionálisan eltérő a dinamika: Kelet-Magyarországon mind a panel-, mind a téglárindex csökkent a negyedév során, míg Nyugat-Magyarországon a panel szegmensben enyhe emelkedés volt megfigyelhető. Budapesten a panelárindex érdemben nőtt, a téglalakásoké ugyanakkor lényegében stagnált.

Az uniós lakáspiac továbbra is széttöredezett

Az Eurostat előzetes adatai szerint 2025 negyedik negyedévében az uniós tagállamok lakásépítési engedélyeinek alakulása továbbra is élénkülést mutatott, ugyanakkor az országok között jelentős különbségek figyelhetők meg. Az eddig adatot közlő tagállamok többségében éves alapon növekedés történt. A legerőteljesebb bővülés Lettországon (47,8 százalék) volt tapasztalható, míg Magyarországon 34,3 százalékos növekedést mértek. Szintén jelentős élénkülés látszott Szlovéniában (28,8 százalék), Észtországban (23,7 százalék), valamint Franciaországban (17,1 százalék), Portugáliában (17,0 százalék) és Litvániában (16,6 százalék). Németországban 11,0 százalékos emelkedést regisztráltak, ami a korábbi visszaesést követően a stabilizálódás irányába mutat. Ezzel szemben Horvátországban 7,2 százalékos csökkenés következett be, míg Romániában mérsékelt, 1,4 százalékos bővülés volt megfigyelhető. Összességében

2025 negyedik negyedében inkább az élénkülés dominált az uniós lakásépítési engedélyek piacán, ugyanakkor az egyes tagállamok teljesítménye továbbra is erősen szóródik, ami arra utal, hogy egységes európai fordulat még nem rajzolódott ki teljes mértékben.

4. ÁBRA: AZ EU-TAGÁLLAMOK LAKÁSÁRAINAK ÉVES VÁLTOZÁSA (2025. HARMADIK NEGYEDÉV)



Közigazgatási határok: © EuroGeographics © OpenStreetMap tartalomszolgáltatók
Kartográfia: Eurostat – IMAGE, 02/2026

Forrás: Eurostat

Az Eurostat legfrissebb, 2025 harmadik negyedévére vonatkozó adatai szerint az EU-s lakásárindex éves alapon 5,5 százalékkal nőtt (a tagországok közül egyedül Görögországra vonatkozóan nem áll rendelkezésre adat). A drágulás a használt lakások piacán erőteljesebb volt (+5,7 százalék), mint az új építésűekén (+4,5 százalék), ami a kereslet szerkezetének átrendeződésére utal. A legerőteljesebb áremelkedést továbbra is a dél- és közép-európai piacok mutatták: Magyarország (21,1 százalék) és Portugália (17,7 százalék) vezették a sort, őket követte kétszámjegyű növekedéssel Bulgária, Horvátország, Szlovákia, Spanyolország, Csehország és Litvánia (11–15 százalék). A

középmezőnyt **Írország**, a **balti országok** és több nyugat-európai piac adta, **4–8 százalék** közötti áremelkedéssel. Ezzel szemben **Németország (+3,3 százalék)** és **Ausztria (+2,7 százalék)** már inkább a stabilizálódást jelezték, míg **Franciaország** gyakorlatilag stagnált (**+0,7 százalék**). Az EU tagországai közül pedig egyedül **Finnországban csökkentek a lakásárak (-3,1 százalék)**.

A **lakáseladások száma is erőteljesen szóródott** az egyes tagállamokban az előző év harmadik negyedében az Eurostat alapján. A legnagyobb bővülést **Szlovénia (+47,2 százalék)** mutatta, míg **Dániában, Luxemburgban, Litvániában, Ausztriában, Belgiumban és Hollandiában is jelentősen emelkedtek a tranzakciók (12–25 százalék)**, emellett pedig **Magyarországon is növekedtek az értékesítések (+3,0 százalék)**. Kettő országban viszont visszaesés látszott: **Írországban (-7,2 százalék)** és **Finnországban (-7,0 százalék)**.