

Havi ágazati kitekintő

Lakáspiac

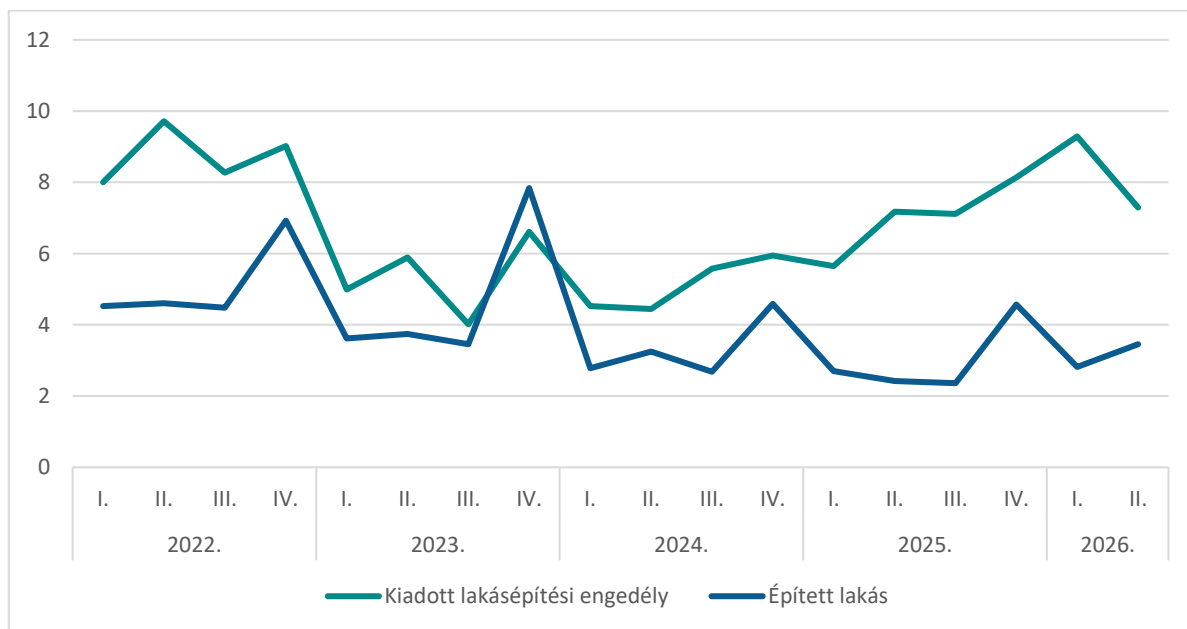
2026. augusztus 31.

Lakáspiac helyzetkép

A lakásépítési engedélyek növekedése lassult a második negyedévben

Az idei év második negyedévében **tovább nőtt a kiadott lakásépítési engedélyek száma, ugyanakkor az év eleji, kiugró dinamika után már egyértelműen lassulás látszott**. Április és június között országosan 7 297 darab lakásépítési engedélyt adtak ki, ami 1,6 százalékkal haladta meg az egy évvel korábbit, az első negyedévi 9 291 darabhoz képest ugyanakkor 21,5 százalékos visszaesést jelentett. Az első fél év egészében 16 588 darab engedély született, 29,3 százalékkal több, mint 2025 azonos időszakában. Az adatok így arra utalnak, hogy a tavalyi év második felében kibontakozó engedélyezési fellendülés 2026 elején még folytatódott, **a második negyedévben azonban a piac már részben visszarendeződött a korábbi felfokozott aktivitást követően**. A korábbi élenkülésben fontos szerepet játszhatott a lakáspiaci kereslet erősödése, amit a jövedelmi helyzet javulása mellett az Otthon Start Program is támogatott.

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



Forrás: KSH

A második negyedévi adatok szerkezete is változást jelez. A létesítendő lakóépületek száma 4,7 százalékkal kevesebb az egy évvel korábbinál (2 483 darab), miközben összes alapterületük 1,3 százalékkal emelkedett. Az egylakásos lakóépületek száma 9,9 százalékkal csökkent (1 856 darab), míg a három vagy annál több lakásos lakóépületek

száma 5,7 százalékkal nőtt (204 darab). Összességében az új lakóépületben létesítendő lakások száma 7 153 darab volt (+6,1 százalék). Mindez a nagyobb, **többlakásos projektek erősödő szerepére** utal. **Az egyszerű bejelentéssel létesítendő lakások száma** jelentősen, 24,5 százalékkal **mérséklődött** (1 747 darab), ami szintén az **egylakásos, jellemzően kisebb volumenű fejlesztések gyengébb teljesítményét** tükrözi. **Az üdülőépítésekben sem látszott érdemi élénkülés:** 99 darab új üdülőépület kapott engedélyt (-13,2 százalék), a létesítendő üdülőegységek száma pedig lényegében véve stagnált.

A nem lakóépületek engedélyezése ennél jóval gyengébben alakult. A második negyedévben 613 darab ilyen épületre adtak ki engedélyt (-17,9 százalék), tervezett alapterületük pedig 33,7 százalékkal maradt el az egy évvel korábbtól. **Különösen az ipari épületeknél volt jelentős a visszaesés:** számuk 25,0 százalékkal, engedélyezett alapterületük pedig 65,1 százalékkal csökkent. Ezzel szemben a kereskedelmi épületek engedélyezése élénkült, számuk több mint kétszeresére nőtt, alapterületük pedig 78,2 százalékkal emelkedett.

A lakásépítési fordulat már az átadásokban is megjelent

A lakásépítési fordulat 2026 második negyedévében már egyértelműen visszatükröződött az átadásokban is, 3 457 darab új lakás épült Magyarországon (+42,6 százalék). A jelentős bővülés arra utal, hogy a lakáspiaci fordulat már az átadásokban is érzékelhető. Az élénkülésben szerepet játszhatott a **lakáspiaci kereslet erősödése, valamint az is, hogy a kedvezőbb piaci kilátások hatására korábban elhalasztott vagy félbehagyott fejlesztések újraindulhattak.**

Az építtetői szerkezetben erősödött a vállalkozások szerepe. A vállalkozások által építtetett lakások száma 52,2 százalékkal emelkedett (2 490 darab). A természetes személyek által építtetett lakások száma ennél mérsékeltebben, 21,4 százalékkal (949 darab) nőtt. **A kivitelezésben továbbra is a jogi személyiségű gazdasági társaságok dominálnak,** arányuk növekedett, miközben az egyéni vállalkozók szerepe visszaszorult.

Az építési cél szerinti adatok is a piaci alapú fejlesztések erősödését mutatják. Az értékesítésre épített lakások száma 48,6 százalékkal, míg a saját használatra készülteké 17,3 százalékkal nőtt. A bérbeadásra épített lakások száma több mint háromszorosára, 154 darabra emelkedett, volumenük azonban továbbra is alacsony az értékesítési célú beruházásokhoz képest.

Az építési formák alapján különösen a nagyobb, többlakásos beruházások teljesítettek erősen. Új lakóépületben 3 421 lakás készült el, 42,7 százalékkal több az egy évvel korábbinál. Ezen belül az új családi házakban átadott lakások száma

28,8 százalékkal, 1 426-ra, míg az új többszintes, többlakásos épületekben elkészült lakásoké 70,4 százalékkal, 1 675-re emelkedett. A lakóparki épületekben átadott lakások száma ugyanakkor 2,1 százalékkal, 234-re mérséklődött. Az üdülőépítések volumene továbbra is alacsony maradt. A második negyedévben 36 üdülőépület készült el, 2,7 százalékkal kevesebb, mint egy évvel korábban, miközben az átadott üdülőegységek száma 15,8 százalékkal, 66-ra nőtt.

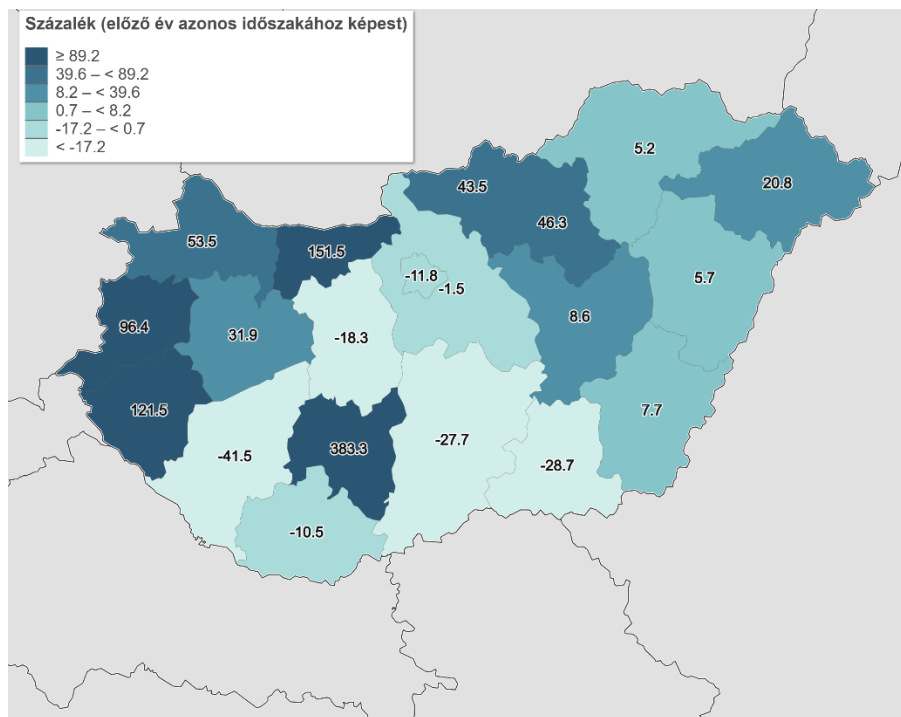
A megszűnt lakások száma lényegében stagnált: a második negyedévben 354 darab lakás szűnt meg (–0,8 százalék). Ezen belül az avulás miatt megszűnt lakások száma 8,8 százalékkal, 235-re emelkedett, míg új lakásépítés miatt 80 lakás tűnt el az állományból, 27,3 százalékkal kevesebb, mint egy évvel korábban. A megszűnt lakások döntő többsége továbbra is magántulajdonban volt.

Erős a regionális szórás az engedélyezésekben és az átadásokban is

A lakásépítési folyamatok területileg 2026 második negyedévében is jelentős különbségeket mutattak. Budapesten 2 926 darab lakásépítési engedélyt adtak ki, 11,8 százalékkal kevesebbet az egy évvel korábbi, magas bázisnál, Pest vármegyében pedig 1,5 százalékos mérséklődés történt. Ennek következtében **Közép-Magyarországon** összességében 9,7 százalékkal **csökkent az engedélyek száma. Ezzel szemben a Dunántúlon jelentős, 28,4 százalékos növekedést regisztráltak. Különösen Nyugat-Dunántúlon volt erős az élénkülés** (+73,6 százalék), ezen belül Győr-Moson-Sopron vármegyében 53,5, Vasban 96,4, Zalaiban pedig mintegy 121,5 százalékos emelkedés történt. **Közép-Dunántúlon is bővült az engedélyezés** (+16,6 százalék), elsősorban Komárom-Esztergom vármegye jelentős növekedésének köszönhetően (+151,5 százalék). **Az ország keleti és északi részén összességében stagnált az engedélyezési aktivitás** (+0,3 százalék), **az egyes régiók teljesítménye azonban számottevően eltért.** Észak-Magyarországon 29,7, Észak-Alföldön 11,1 százalékkal nőtt az engedélyek száma, míg Dél-Alföldön 24,9 százalékos visszaesés következett be. Utóbbit elsősorban Bács-Kiskun és Csongrád-Csanád vármegye 27,7, illetve 28,6 százalékos csökkenése magyarázta.

Településtípus szerint is jól látható az engedélyezési aktivitás területi átrendeződése. Budapest mellett **a megyei jogú városokban is mérséklődött a kiadott engedélyek száma** (1 217 darab, –9,2 százalékkal). A többi városban ugyanakkor 36,9 százalékos növekedést regisztráltak, így 1 902 darab lakásra adtak ki engedélyt, a községekben pedig 10,7 százalékkal, 1 252 darabra emelkedett a számuk. A második negyedévi adatok alapján tehát **az engedélyezési aktivitás súlya fokozatosan eltolódott a fővárostól és a legnagyobb vidéki városoktól a kisebb települések irányába.**

2. ÁBRA: LAKÁSÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEK VÁRMEGYÉNKÉNT (2026. II. NEGYEDÉV)



Közigazgatási határok: © EuroGeographics © OpenStreetMap tartalomszolgáltatók
Kartográfia: Eurostat – IMAGE, 08/2026

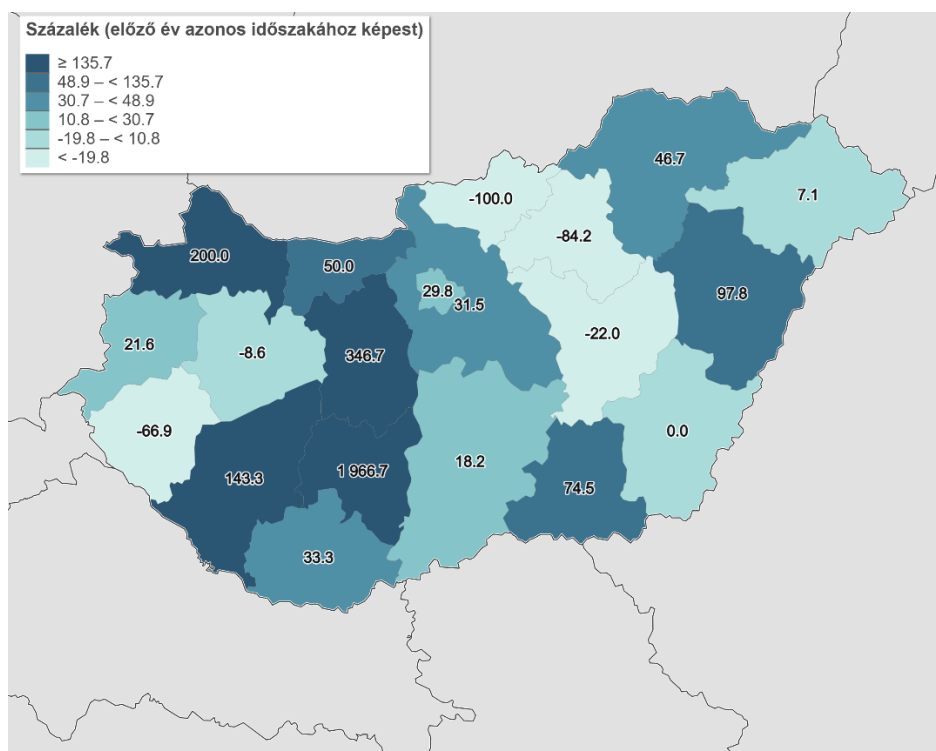
Forrás: KSH

Az átadások területi képe ennél jóval kiegyensúlyozottabb volt. Budapesten 1 269 darab lakást adtak át, ami 29,8 százalékos növekedés az egy évvel korábbihoz képest, Pest vármegyében pedig 31,5 százalékkal, 701 darabra emelkedett az átadások száma. **Közép-Magyarország** egészében így 30,4 százalékos bővülés következett be, és továbbra is ez a térség **adta az országos lakásátadások több mint felét.** **A Dunántúlon még ennél is erőteljesebb növekedés történt (+93,0 százalék),** ugyanakkor az egyes térségek között jelentős eltérések mutatkoztak. **Közép-Dunántúlon több mint kétszeresére nőtt az átadott lakások száma,** amiben meghatározó szerepet játszott Fejér vármegye (+346,7 százalék). Nyugat-Dunántúlon összességében csak 2,0 százalékos növekedés történt: **Győr-Moson-Sopronban az átadások száma megháromszorozódott,** miközben Zalaiban 66,9 százalékos visszaesés következett be. **Dél-Dunántúlon szintén érdemben nőtt az átadások száma,** amit elsősorban Somogy (+143,3 százalék) és az **alacsony bázisról kiugró Tolna vármegye** teljesítménye magyarázott (9 darabról 186 darabra). Az Alföldön és Észak-Magyarországon összességében 18,8 százalékkal több lakás készült el. Ezen belül Észak-Alföldön 25,0, Dél-Alföldön 34,1 százalékos növekedést regisztráltak, míg **Észak-Magyarországon**

51,0 százalékkal visszaestek az átadások. Utóbbi régióban ugyanakkor **a volumen eleve rendkívül alacsony**: a második negyedévben mindössze 25 darab új lakás készült el.

Településtípus szerint minden kategóriában kétszámjegyű növekedés történt. A legerőteljesebb bővülés a községekben és a megyei jogú városokban volt megfigyelhető: előbbiekben 55,8 százalékkal, 695 darabra, utóbbiakban 55,1 százalékkal, 498 darabra nőtt az átadott lakások száma. A többi városban 46,3 százalékos emelkedés mellett 995 darab lakás készült el. **Az adatok alapján tehát az átadások élénkülése nem egyetlen térséghez vagy településtípushoz kötődött, hanem az ország jelentős részére kiterjedt.**

3. ÁBRA: ÚJ LAKÁSOK ÁTADÁSA VÁRMEGYÉNKÉNT (2026. II. NEGYEDÉV)



Közigazgatási határok: © EuroGeographics © OpenStreetMap tartalomszolgáltatók
Kartográfia: Eurostat – IMAGE, 08/2026

Forrás: KSH

A 2026. január 1-jei népességszám alapján országosan 36,4 darab átadott lakás jutott százezer lakosra. A legmagasabb értéket Tolna vármegye mutatta, ahol 92,0 darab új lakás jutott százezer lakosra, ezt Budapest 75,7, Fejér vármegye 64,3, Pest vármegye 52,4 és Somogy vármegye 50,9 darab új lakással követte. **Tolna kiugró értékének értelmezésénél ugyanakkor figyelembe kell venni a vármegye alacsonyabb népességét és az átadások egyedi, nagyobb projektekhez is kötődő megugrását.** A

nagyobb térségek közül továbbra is Közép-Magyarország mutatta a legerősebb lakásépítési aktivitást: itt 65,3 darab átadott lakás jutott százezer lakosra, jóval meghaladva az országos átlagot. A nagyobb fejlesztések területi koncentrációja a következő időszakban a helyi infrastruktúra szempontjából is egyre fontosabb kérdéssé válhat, különösen azokban a térségekben, ahol az új lakásállomány gyors bővülése jelentős többletigényt támaszthat a közlekedési és közszolgáltatási kapacitásokkal szemben. **A Dunántúl egészében 36,6 darab új lakás jutott százezer lakosra, vagyis lényegében az országos átlagnak megfelelő volt az aktivitás**, ezen belül azonban számottevő különbségek mutatkoztak a régiók között. Közép-Dunántúlon 39,6, Dél-Dunántúlon 44,4, Nyugat-Dunántúlon viszont mindössze 26,6 darab új lakás jutott százezer lakosra. A dél-dunántúli értéket elsősorban Tolna és Somogy vármegye magas mutatója húzta felfelé, miközben Baranyában mindössze 11,5 darab új lakás jutott százezer főre. Nyugat-Dunántúlon Győr-Moson-Sopron vármegye 33,8-es értéke közelítette meg leginkább az országos átlagot, Vasban 18,5, Zalaiban pedig 21,1 darab lakás jutott százezer lakosra. **Az ország keleti és északi térségeiben jóval alacsonyabb volt a lakásépítési aktivitás.** Észak-Magyarországon mindössze 2,4, Észak-Alföldön 13,7, Dél-Alföldön pedig 19,4 darab átadott lakás jutott százezer lakosra. Különösen alacsony érték jellemezte Nógrád vármegyét, ahol a második negyedévben nem adtak át új lakást, Hevesben 1,1, Békésben 3,0, Borsod-Abaúj-Zemplénben pedig 3,6 darab új lakás jutott százezer főre. Ezzel szemben a keleti országrészből Csongrád-Csanád 22,9 és Bács-Kiskun vármegye 26,8 darab új lakásos mutatója emelkedett ki.

Magas árszint, differenciált árdinamika

Mérséklődött a lakáspiaci forgalom 2026 második negyedévében az előző év azonos időszakához képest. A Duna House Barométer becslései szerint¹ **április és június között összesen 28 569 darab lakáspiaci tranzakció zajlott Magyarországon**, ami 6,6 százalékkal **kevesebb az egy évvel korábbi adatnál**. A negyedéven belül vegyesen alakult a forgalom: áprilisban 5,8, májusban 13,4, júniusban pedig 0,5 százalékkal esett vissza a forgalom az előző évhez képest.

A második negyedévi adatok alapján **a lakáspiaci forgalom mérséklődése mellett az árszint továbbra is magas maradt. Országos szinten éves alapon a legtöbb vizsgált szegmensben drágulás volt megfigyelhető**, annak mértéke azonban jelentősen eltért. A vidéki panellakások átlagos négyzetméterára Kelet-Magyarországon 759 ezer, Nyugat-Magyarországon 806 ezer forint körül alakult, míg a használt téglalakások esetében keleten 434 ezer, nyugaton 494 ezer forintos átlagár volt jellemző. **Budapesten szintén magas árszint jellemezte a piacot.** A panellakások átlagos négyzetméterára Budán 1 254 ezer,

¹ <https://dh.hu/barometer> (2026.08.25.)

Pesten 1 131 ezer forint volt. A használt téglalakások esetében Budán 1 287 ezer, a belvárosban 1 468 ezer, míg Pesten 1 112 ezer forintos négyzetméterár állt elő. Az irányár-korrektció és az alku mértéke területenként és ingatlantípusonként eltérően alakult, több szegmensben ugyanakkor nőtt a vevők alkupozíciója az egy évvel korábbihoz képest.

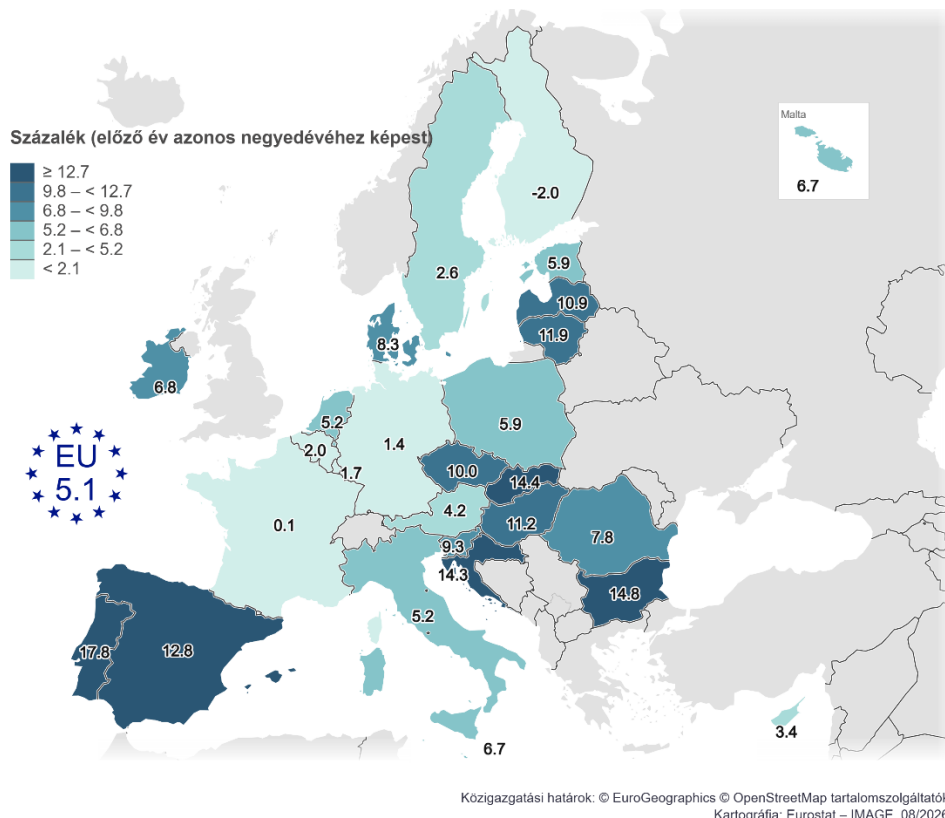
Az árindexek alakulása szintén differenciált képet mutatott. Az országos nominális lakásárindex az első negyedévi 417 pontról 428 pontra emelkedett, míg a reálindex 187-ről 190 pontra nőtt. **A drágulást elsősorban a panelpiac hajtotta:** a panel nominális árindex 494-ről 513 pontra növekedett, miközben a téglalakások indexe lényegében stagnált, 356-ról mindössze 357 pontra változott. Reálértéken a téglalakások esetében már enyhe mérséklődés következett be.

Széttöredezett az uniós lakáspiac

Az Eurostat 2026 második negyedévére vonatkozó, egyelőre részleges adatai alapján a **lakásépítési engedélyek alakulása jelentős különbségeket mutatott az egyes tagállamok között.** A rendelkezésre álló adatok közül **a legerőteljesebb éves növekedést Hollandiában regisztrálták, ahol több mint kétszeresére, 106,1 százalékkal nőtt az engedélyezett lakásépítések száma.** Litvániában 84,3, Lettországon 26,2, Németországon 18,0, Romániában 14,7, Portugáliában 14,1, Bulgáriában pedig 14,0 százalékos bővülés történt. Ezzel szemben Észtországon 14,0, Horvátországon 9,8, Franciaországon 6,7, Dániában pedig 2,9 százalékkal csökkent az engedélyezett lakásépítések száma.

A lakások esetében a legfrissebb, 2026 első negyedévére vonatkozó adatok szerint az Európai Unióban éves alapon 5,1 százalékkal emelkedtek az árak. Az új építésű lakások ára 5,4, a használtaké 5,1 százalékkal nőtt. A leggyorsabb drágulást Portugáliában mérték, ahol 17,8 százalékos éves áremelkedés történt, de Bulgáriában, Szlovákiában, Horvátországon, Spanyolországon, Litvániában és Magyarországon is kétszámjegyű növekedés adódott (11,2–14,8 százalék). Ezzel szemben Franciaországon gyakorlatilag stagnáltak az árak (+0,1 százalék), míg Finnországon 2,0 százalékos csökkenést regisztráltak. **Magyarországon az árdinamika szerkezete különösen eltérő volt az új és a használt lakások piacán.** Miközben a teljes lakásárindex 11,2 százalékkal nőtt éves alapon, az új építésű lakások ára 7,4 százalékkal csökkent, a használt lakásoké ugyanakkor 13,5 százalékkal emelkedett. Ez az egyik legnagyobb eltérés az egyes lakáspiaci szegmensek között az uniós tagállamok körében és arra utal, hogy **a magyarországi áremelkedést elsősorban a használtlakás-piac hajtotta.**

4. ÁBRA: AZ EU-TAGÁLLAMOK LAKÁSÁRAINAK ÉVES VÁLTOZÁSA (2026. I. NEGYEDÉV)



Forrás: Eurostat

A lakáseladások száma szintén jelentős szóródást mutatott 2026 első negyedében. A rendelkezésre álló tagállami adatok közül **Cipruson nőtt a legerőteljesebben a tranzakciók száma** (+13,6 százalék), míg Dániában, Luxemburgban, Hollandiában és Ausztriában is emelkedtek a tranzakciók (2,1–8,4 százalék). **Magyarországon 2,0 százalékkal több lakás cserélt gazdát**, mint egy évvel korábban. **A magyar adat mögött ugyanakkor eltérő tendencia húzódott meg: az új lakások értékesítése 9,1 százalékkal csökkent, a használt lakásoké viszont 2,9 százalékkal növekedett.** Több országban ugyanakkor már visszaesett a lakáspiaci forgalom, így Finnországban, Portugáliában, Spanyolországban, Írországban, Belgiumban, Litvániában és Szlovéniában is csökkent az eladások száma (4,1–11,8 százalékkal). **A legerőteljesebb visszaesést Horvátországban regisztrálták**, ahol 42,2 százalékkal kevesebb lakáseladás történt, mint egy évvel korábban. Az uniós adatok összességében továbbra sem mutatnak egységes lakáspiaci ciklust: miközben az árak a legtöbb országban emelkednek, a tranzakciók és a lakásépítési aktivitás országoként jelentősen eltérő irányt követnek.