

2025-ben érdemi áremelkedés és a kínálat kibontakozó bővülése jellemezte a lakáspiacot

Megjelent a jegybank legfrissebb Lakáspiaci jelentése

2025-ben a lakásárak országos átlagban 23,5 százalékkal emelkedtek. A lakásárak eltérése a fundamentumok által indokolt szinttől érdemben nőtt, és országosan meghaladta a 20 százalékot 2025 negyedik negyedévében. Az Otthon Start Program hatására nőtt az elsőlakás-vásárlók aránya, amivel párhuzamosan csökkent a befektetők jelenléte a hazai lakáspiacon. 2025-ben jelentősen bővült a fővárosi újlakáspiacon a kínálat, előretekintve pedig mintegy 30 százalékkal nőhet az átadott új lakások száma országosan 2026 során.

2025-ben a lakásárak éves nominális növekedési üteme országosan 23,5 százalékot ért el, ezzel az elmúlt 25 év legmagasabb, 19,0 százalékos reál lakásár-drágulása valósult meg. A dinamikus áremelkedés miatt 2025 negyedik negyedévében országosan 22,5 százalékkal haladták meg a lakásárak a fundamentumok által indokolt szintet.

2025-ben becslésünk szerint 152 ezer lakáspiaci tranzakció történt magánszemélyek által, 3 százalékkal több, mint 2024-ben. 2026 első negyedévében azonban már 18 százalékkal csökkent az adásvételek száma az előző év azonos időszakához képest. Az Otthon Start Program tavaly szeptemberi indulása átrendezte a lakáspiaci forgalom szerkezetét: a fővárosban egy év alatt 25 százalékról 40 százalékra emelkedett az elsőlakás-vásárlók aránya, míg befektetési céllal kevesebben vásároltak a program indulása óta, és a befektetők már a piac eladói oldalán voltak többségben.

2025 negyedik és 2026 első negyedévében a megkötött lakáshitel-szerződések volumene éves összevetésben rendre 130 és 104 százalékkal emelkedett. A jelentős bővülés az Otthon Start Program hatására történt, melynek köszönhetően a támogatott hitelek aránya a lakáshiteleken belül 23 százalékról 81 százalékra emelkedett 2026 első negyedévére. A program jelentős igénybevétele miatt a hitel segítségével vásárolt lakások aránya historikusan magas szintre, 60 százalék fölé emelkedett 2026 első negyedévében a program bevezetése előtti időszakot jellemző 36 százalékról. Az Otthon Start keretében 2026. márciusig összesen 33,2 ezer hitelszerződést kötöttek a bankok mintegy 1161 milliárd forint értékben, és e hitelek 90 százaléka használt lakás vásárlását finanszírozza. A program az arra jogosultak számára érdemben javította a lakásvásárlás elérhetőségét, ugyanakkor a lakásárak emelkedéséhez is hozzájárulhatott.

2025-ben 12 ezer újépítésű lakóingatlan kapott használatbavételi engedélyt Magyarországon, legutóbb 2016-ban adtak át ennél kevesebb lakást. Ugyanakkor a 2025-ben országosan kiadott építési engedélyek 37 százalékos bővülése elsősorban a fővárosban és a megyei jogú városokban érdemben bővülő kínálatot eredményezhet a következő években. Előrejelzésünk alapján 2026-ban 15,7 ezer újlakás átadása várható, ami 30 százalékos éves bővülést jelentene.

2026 első negyedévében a Budapesten fejlesztés és értékesítés alatt álló lakások száma éves összevetésben 46 százalékkal bővült, ami az elmúlt 10 év legmagasabb kínálati szintjét eredményezte. A szabad, még megvásárolható újlakások száma 63 százalékos éves bővülést követően historikus csúcsra, 9490 lakásra emelkedett 2026. márciusra, ami a kínálat kereslethez képesti jelentős emelkedését mutatja. Az újlakáspiacon érdemben bővíthet a kínálat az Otthon Starthoz kapcsolódó kiemelt projekteknek köszönhetően, azonban egyelőre még nem indultak el nagy számban ezen fejlesztések.

<http://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/lakaspiaci-jelentes>

Sajtókapcsolat:

- +36 1 428 2600
- sajt@mnbb.hu

Eredeti tartalom: Magyar Nemzeti Bank

Továbbította: Helló Sajtó! Üzleti Sajtószolgálat

Ez a sajtóközlemény a következő linken érhető el:

<https://hellosajto.hu/?p=30713>