2026 során jelentősen lassult a hazai lakáspiac, a túlértékeltség is mérséklődött – Megjelent a jegybank legfrissebb Lakáspiaci jelentése

2026-ban jelentősen lassult a lakásárak éves növekedési üteme, ami hozzájárult a lakásárak túlértékeltségének csökkenéséhez. A Wekerle Plusz hitelprogram célzottabb kialakításával szűkült a támogatott hitelekre jogosultak köre. A valós első lakásvásárlók támogatása és a befektetői kereslet kizárása tovább csillapíthatja a lakásárak túlértékeltségét, csakúgy, mint a kormány megfizethető bérlakások építését célzó programja. Az átadott lakások száma 2026-ban 39 százalékkal bővülhet, de Európai viszonylatban továbbra is a lakásépítési rangsor utolsó helyén található Magyarország.

2026 harmadik negyedévére a lakásárak éves növekedési üteme országos átlagban 6,6 százalékra mérséklődött a 2025. év végi 24,4 százalékról, miután 2026 második és harmadik negyedévében lényegében stagnáló árszintek jellemezték a lakáspiacot. A lakásárak túlértékeltsége országosan 14,9 százalékra csökkent a második negyedévre, mely az év hátralevő részében tovább mérséklődhet.

A lakáspiaci forgalom 2026 augusztusától alacsonyabb szintre (havi 10 ezer adásvétel) csökkent. A visszaeső kereslet javította a vevők alkuerejét, a medián alku így 4,1 százalékot tett ki a harmadik negyedévben. 2026 szeptemberében egy tipikus lakás egy éves előretekintő bérbeadási hozama Budapesten 4,4 százalék, a vidéki városok átlagában pedig 5,5 százalék volt. A hozamok az előző év azonos időszakához képest enyhén növekedtek, hosszú távú összehasonlításban azonban alacsonynak tekinthetők, ami a befektetői érdeklődést is visszavetette.

Az Otthon Start Program bevezetése óta tartósan magas az elsőlakás-vásárlók aránya, a befektetők pedig a piac eladói oldalán vannak többen. A lakáshiteleken belül a támogatott hitelek aránya az OSP indulása előtti 23 százalékról 80 százalék fölé emelkedett 2026 első negyedévére, mely arány augusztusra 76 százalékra mérséklődött. A program hatására a hitel segítségével vásárolt lakások aránya historikusan magas, 60 százalék fölötti szintet ért el 2026 első negyedévében, de 2026 augusztusában is magas, 50 százalék feletti arány volt megfigyelhető.

A Wekerle Plusz hitelprogram – mely az Otthon Start Program helyébe lépett – célzottabb kialakításával szűkült a támogatott hitelekre jogosultak köre, az új feltételek a valós első lakásvásárlók támogatásának irányába mozdultak el, kizárva a befektetői keresletet. A megfizethető lakhatás EU-s szinten központi témává vált. Hazánkban is lakáspiaci nyomásra utal a lakásárak helyi jövedelmekhez viszonyított magas aránya, ami elsősorban Budapest kerületeiben és agglomerációs járásaiban, a Balaton körül, Debrecenben és egyes észak-nyugati járásokban megfigyelhető. A Kormány új lakáspolitikájának középpontjába a lakáskínálat bővítése és a megfizethető lakhatás került, melyet a Wekerle Lakásépítési Program keretében megfizethető bérlakások és kollégiumok létrehozásával terveznek megvalósítani.

2026 első három negyedévében országosan 31 százalékkal, Budapesten pedig 59 százalékkal nőtt az átadott új lakások száma az egy évvel korábbi alacsony bázishoz képest. Európai viszonylatban azonban Magyarország a lakásépítési rangsor utolsó helyén található a lakásállomány és a népesség arányában mért adatával is. A 2026 első kilenc hónapjában országosan kiadott építési engedélyek száma 12 százalékkal bővült éves szinten, de a harmadik negyedéves adatokban már a csökkenő lakáspiaci kereslet tükröződhet. Rövid távú előrejelzésünk alapján 2026. év egészében 16,7 ezer lakás átadása várható, ami 38 százalékos bővülést jelentene éves összevetésben, de szintjében még nem

tekinthető magasnak.

2026 harmadik negyedévében Budapesten 21 ezer lakás építését tartalmazó projekt fejlesztése és értékesítése volt folyamatban, ami éves összevetésben 19 százalékos bővülést jelent, a második negyedévhez képest azonban 10 százalékos csökkenést mérhettünk. A harmadik negyedévben Budapesten 39 százalékkal kevesebb újépítésű lakást adtak el, mint egy évvel korábban. Míg a fővárosi szabad kínálat némileg mérséklődött historikus csúcsáról, addig vidéken többéves csúcsára emelkedett. Az újlakások átlagos négyzetméterára Budapesten 1,86 millió forintra nőtt, így a Wekerle Plusz hitelre a fővárosi újlakáskínálat 16,5 százaléka lenne jogosult, vidéken pedig 67 százalékot tett ki a támogatott hitellel elérhető újlakások aránya 2026 harmadik negyedévében.

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

Sajtókapcsolat:

- +36 1 428 2600
- sajto@mnb.hu

Eredeti tartalom: Magyar Nemzeti Bank

Továbbította: Helló Sajtó! Üzleti Sajtószolgálat

Ez a sajtóközlemény a következő linken érhető el:
https://hellosajto.hu/?p=34285