

Új társasházi lakások: kereslet és kínálat 2026 első félévében

A 2025 második félévi Otthon Start-roham után a kínálat rekordot döntött, a kereslet viszont negyedével esett vissza. A félév fő története nem keresletválság, hanem az egyensúly kibillenése — és a két oldal időbeli szétcsúszása.

6 278 átadott új lakás országosan, +22% éves alapon (KSH)	16 588 engedélyezett / bejelentett lakás, +29% (KSH)	-25% budapesti újlakás- eladás az előző fél évhez képest (OTP)	10 130 eladatlan új lakás Budapesten — történelmi csúcs (Eltinga)
--	--	--	---

Vezetői összefoglaló

1. A kínálat fordulata megtörtént, a keresleté visszafelé. Országosan 2026 első felében 6278 lakást vettek használatba, 22 százalékkal többet, mint egy évvel korábban, az engedélyezett lakásszám pedig 16 588-ra, 29 százalékkal emelkedett ([KSH](#), közölve 2026. július 31.). Ezzel párhuzamosan a fővárosi új társasházi lakások eladása az előző fél évhez képest negyedével csökkent.

2. A visszaesés bázishatás, nem összeomlás. 2025 első felében az állampapír-lejáratokból felszabaduló megtakarítás, a második félévben az Otthon Start Program indulása hozott előrehozott vásárlásokat; a 2026-os szint a hosszú távú átlag felett van. Ezt az értelmezést a piac három egymástól független elemzője (OTP Jelzálogbank, Eltinga–Duna House, ingatlan.com) egyformán képviseli.

3. Az árnövekedés megállt Budapesten, vidéken nem. A fővárosi átlagos négyzetméterár 1,83–1,85 millió forint körül tetőzött és enyhén mérséklődött, miközben a megyei jogú városokban 1,32 millió forintra nőtt (negyedéves alapon +4%, éves alapon +12,1%).

4. Az igazi kínálati hullám még nem érkezett meg. Az Otthon Start-kompatibilis, kiemelt nagyprojektek zöme még építés vagy előkészítés alatt van; 2026 első öt hónapjában a folyósított lakáshitel-összeg négyötöde használt ingatlanra ment — erre korábban nem volt példa.

MÓDSZERTANI FIGYELMEZTETÉS – OLVASSA EL A SZÁMOK ELŐTT

A „budapesti újlakás-eladás” nem egy szám, hanem legalább három. Az **OTP Jelzálogbank** Budapesti Újlakás Értéktérképe 2026 első félévére 3300 eladást mér, és 2025-re 8700-at; az **Eltinga–Duna House** Budapesti Lakáspiari Riportja ugyanerre a félévre 1861 (I. negyedév) + 2177 (március–május) darabot közöl, 2025-re pedig 10 061-et. A különbség módszertani: eltér a figyelembe vett projektek minimális lakásszáma, a negyedévek határa (az Eltinga felmérési ciklusa nem naptári negyedév) és a „gazdára talált” definíciója. **Az arányok és az irány mindkét adatbázisban azonosak, a szintek nem összekeverhetők** — ez az elemzés ezért mindenhol megjelöli, melyik forrásból származik az adott szám.

A KSH használatbavételi és engedélyezési adata teljes körű, de késleltetett: egy ma átadott lakás 2–3 évvel korábbi döntést tükröz. A kereslet-kínálati egyensúlyról ezért a fejlesztői adatbázisok (OTP, Eltinga, Otthon Centrum) mondanak többet.

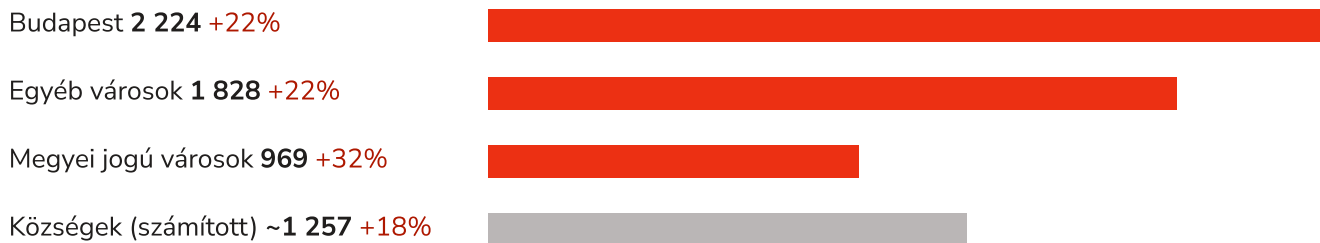
o1 Az országos kép

A KSH 2026. július 31-én közölt félévi adatai szerint **6278 lakást vettek használatba**, 22 százalékkal többet, mint 2025 első felében — az alacsony bázisról. A növekedés településtípus szerint: megyei jogú városok +32% (969 lakás), Budapest +22% (2224), egyéb városok +22% (1828), községek +18%.

Az engedélyezési oldal ennél sokkal beszédesebb: **16 588 lakás** építésére adtak ki engedélyt vagy tettek egyszerű bejelentést, 29 százalékkal több, mint egy évvel korábban; 5708 lakóépület építését tervezték (+28%), az esetek 26 százalékában egyszerű bejelentéssel. A bővülés minden régiót érintett, legnagyobb mértékben Észak-Magyarországot (+133%), a Nyugat-Dunántúlt (+86%) és Észak-Alföldet (+72%); Pest régióban +35%.

A szakértői konszenzus szerint az éves átadási volumen így is csak 13–17 ezer lakás lesz — a Magyar Nemzeti Bank 2026 májusi [Lakáspiari jelentése](#) 15,7 ezret prognosztizál (+30% éves alapon). Több elemző ezt a hazai lakásállomány pótlásához szükségesnek tartott szint felének nevezi.

ÁTADOTT ÚJ LAKÁSOK, 2026. I. FÉLÉV



Forrás: KSH, Lakásépítések és építési engedélyek, 2026. I. félév (2026. július 31.). A községi érték a közölt összesenből és a három közölt kategóriából számított maradék, a KSH külön nem közölte darabszámban.

KÖVETKEZTETÉS (SAJÁT ÉRTELMEZÉS)

Az engedélyszám és az átadásszám közötti mintegy 2,6-szoros különbség azt jelzi, hogy a 2026-os félév a *döntések éve*, nem az átadásoké. A tényleges kínálati bőség 2027–2028-ra tolódik — ezt a következtetést a KSH adatai és az Eltinga projektnaptára együtt támasztják alá, de maga a kijelentés az elemzés következtetése.

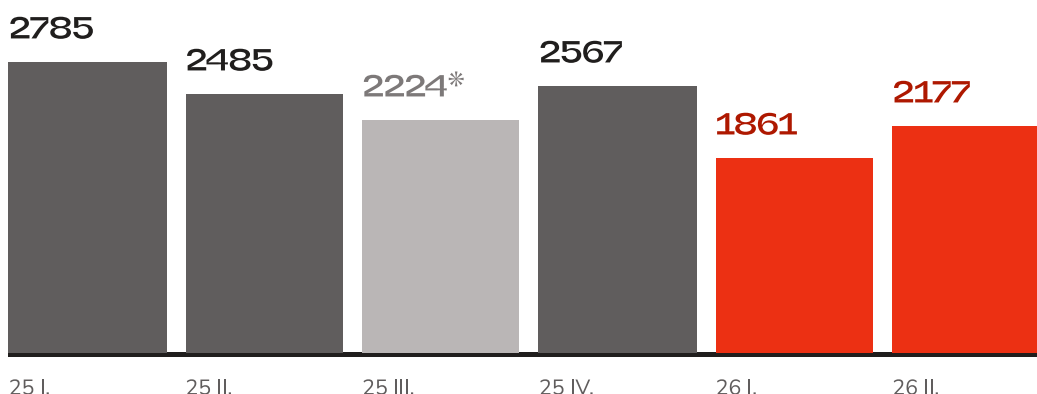
02 Budapest – rekordkínálat, fékező kereslet

Az [OTP Jelzálogbank Budapesti Újlakás Értéktérképe](#) (2026. július 13.) szerint 2024-ben és 2025-ben egyaránt csaknem kilencezer (8800, illetve 8700) új társasházi lakás kelt el a fővárosban — 2017 óta a legerősebb két év. **2026 első hat hónapjában 3300 lakás talált gazdára, ami az előző fél évhez képest 25 százalékos visszaesés.** A bontás szerint 2025 első felében 4200, második felében 4500 eladás történt.

A fejlesztők ezzel szemben nem fékeztek: **június végéig 129 projektben közel 5950 lakás értékesítését indították el** — ez kilencéves rekord, miközben az elmúlt két év is ötezres féléveket produkált (2025 egészében 11 400 új kínálat). Az OTP adatbázisában 2026-os átadással szereplő 9500 lakás a tavalyi mennyiség közel két és félszerese, bár Valkó Dávid vezető elemző szerint ezek egy része át fog csúszni 2027-re.

A két oldal szétnyílása a készletben látszik: az [Eltinga Budapesti Lakáspiari Riportja](#) szerint 2026 tavaszán **több mint 10 130 új lakás várt vevőre — történelmi rekord.** Az év elején az OTP 8700 eladatlan lakást számolt (+43% éves alapon), ebből 7600 már épülő; június végén mindössze mintegy 900 volt azonnal beköltözhető. Az Eltinga szerint a kész, azonnal költözhető lakások a teljes kínálat 7 százalékát adják.

ÉRTÉKESÍTETT ÚJ LAKÁSOK NEGYEDÉVENTE, BUDAPEST



Forrás: Eltinga Ingatlanpiaci Kutatóközpont – Duna House, Budapesti Lakáspiari Riport (2026. január, március, június). 2025 összesen: 10 061 db. * A III. negyedévi érték az éves összesenből és a három közölt negyedévből számított maradék. A 2026. II. negyedévi 2177 db a riport március–májusi felmérési ciklusára vonatkozik, nem naptári negyedévre.

Az árak megtorpanása

Az Eltinga–Duna House szerint a fővárosi új építésű lakások átlagos négyzetméterára 2026 I. negyedévében 1,85 millió forint volt (egy évvel korábban 1,68 millió, két évvel korábban 1,47 millió) — éves alapon ~10, kétéves összevetésben ~26 százalékos drágulás. Az átlagos vételár azonban gyakorlatilag befagyott: 2025 elején 127 millió, 2026 első három hónapjában 128 millió forint. A tavaszi felmérésben az átlagár már mérséklődött: 1,83 millió Ft/m², 125,8 millió forint.

Az Eltinga értelmezése szerint a mérséklődést elsősorban **szerkezeti hatás** okozza: nő az Otthon Start feltételeinek megfelelő, kedvezőbb árfekvésű lakások aránya. A fővárosi kínálatban már közel kétezer ilyen ingatlan szerepel, és az értékesítések több mint negyedét ezek adták. Kerületi szélsőségek (2026 I. negyedévi eladások): a II., V. és XII. kerületben 3 millió Ft/m² felett, az I.-ben 2,5 millió, a VI.-ban és VII.-ben 2 millió felett; a legnagyobb kínálatú XIII. kerületben 1,8–1,9 millió forint.

Területi koncentráció

A félévben átadott 2224 budapesti lakás **83 százaléka négy kerületben** készült el: X. kerület 832, XIII. 476, I. 277, XI. 272 lakás (KSH). Az engedélyezésnél a koncentráció még erősebb: az első félévben kiadott engedélyek háromnegyede a XIII. és IX. kerülethez köthető. Budapesten összesen 6560 lakásra adtak engedélyt, 9,5 százalékkal többre, mint egy évvel korábban.

A hirdetési kínálat ugyanezt mutatja: az ingatlan.com szerint a XIII. kerületben egy év alatt 105 százalékkal nőtt a választék, július végén már több mint 1700 új lakást hirdettek ott eladásra (Balogh László, ingatlan.com).

A FÉLÉV EGY MONDATBAN

„A kínálat egyre dönti a rekordokat, miközben a keresletben már fékeződés látszik.”

Valkó Dávid, OTP Jelzálogbank vezető elemző, 2026. július

03 Vidéki nagyvárosok – szűkülő kínálat, mégis dráguló árak

Az Otthon Centrum 2026. II. negyedévi felmérése szerint a **25 megyei jogú városban 293 lakóingatlan-fejlesztési projekt zajlik, összesen több mint 7300 lakással**. Az év elejéhez képest a projektek száma 1,7 százalékkal, a fejlesztés alatt álló lakások száma 4,3 százalékkal csökkent — a vidéki kínálat tehát a fővárossal ellentétesen, enyhén szűkült a félév során.

A szűkülés nem fogta vissza a drágulást: az **átlagos négyzetméterár 1,32 millió forintra emelkedett, három hónap alatt 4, éves összevetésben 12,1 százalékkal**. Szinte minden megyei jogú városban átlépte az egymillió forintot a fajlagos ár; kivétel Baja 948 ezer forinttal.

A fejlesztői aktivitás mégsem állt le: a negyedévben 24 új projekt indult 313 lakással, ebből 23 projekt 303 lakása már meg is jelent a hirdetésekben. **Debrecen egyetlen negyedév alatt hét új projektet indított**, ezzel tovább erősítve vezető szerepét a vidéki újlakás-piacon.

Az MBH Index júniusi elemzése szerint a vidéki újlakás-piac központjai továbbra is Debrecen, Szeged, Győr, Székesfehérvár és Nyíregyháza; Debrecenben és Szegeden egyaránt ezer feletti lakásszámmal zajlanak nagyobb társasházi fejlesztések. Hosszabb távon 2015 és 2024 között Győrben több mint 6000, Debrecenben és Szegeden mintegy 5000 új lakás épült.

A megyeszékhelyek átadási dinamikája a legerősebb az országban: +32 százalék, 969 lakás (KSH) — a vidéki átadásnövekedés tehát nem csupán néhány nagy budapesti projekthez kötődik. Az engedélyezésben Észak-Magyarország (+133%), a Nyugat-Dunántúl (+86%) és Észak-Alföld (+72%) vezet, ami 2027–2028-ra területileg szélesebb kínálatot vetít előre.

ÚJ ÉPÍTÉSŰ ÁTLAGOS NÉGYZETMÉTERÁR, 2026.
II. NEGYEDÉV

TELEPÜLÉS	FT/M ²
Érd <i>legdrágább</i>	1 500 000+
Szeged	1 400 000
Sopron	1 390 000
Székesfehérvár	1 390 000
Megyei jogú városok átlaga	1 320 000
Nagyvárosok jellemző sávja	1,2–1,4 M
Baja <i>legalacsonyabb</i>	948 000

Forrás: Otthon Centrum II. negyedéves újlakás-felmérése, közzölve 2026. július 6-án (Portfolio, Világgazdaság, Kisalföld). Az Otthon Centrum a legalább néhány lakásos, hirdetett fejlesztéseket követi; Érd nem megyei jogú város, a felmérés vidéki nagyvárosként kezeli.

KÍNÁLATBŐVÜLÉS ÉVES ALAPON (2026. I. NEGYEDÉV)



Forrás: ingatlan.com elemzése (Index, 2026. augusztus 3.). Az MNB májusi jelentése Budapestre ugyancsak 46 százalékos bővülést közöl: 2026 I. negyedévében 22 ezer lakást tartalmazó projekt volt fejlesztés és értékesítés alatt, a szabad újlakás-készlet 63 százalékkal nőtt — tíz éves csúcs.

A VIDÉKI ADATOK KORLÁTAI

Vidékre nincs a budapestivel egyenértékű, negyedéves tranzakciós idősor. Az Eltinga Vidéki Lakáspiari Riportja csak a legalább 10 lakásos projekteket követi, az Otthon Centrum a fejlesztések és a hirdetett készlet oldaláról közelíti. **Vidéki „eladott újlakás-darabszám” 2026 I. félévére nem áll rendelkezésre nyilvánosan** — az itt bemutatott kereslet-kínálati kép ezért kínálati és ármutatókon, valamint a KSH átadási adatain nyugszik. Az árak és a fejlesztésszám iránya viszont több forrásban egyezik.

04 Mi magyarázza a 2025. II. félévhez mért fordulatot

Előrehozott kereslet

2025 első felében az állampapír-lejáratokból a lakáspiacra áramló tőke, a második félévben a szeptemberben indult Otthon Start Program fűtötte a vásárlási aktivitást. Az Eltinga–Duna House értelmezése szerint a 2026-os visszafogottabb forgalom ennek lecsengése — „a piac természetes korrekciója”, nem keresletválság.

Átrendeződő vevőkör

Az MNB a Duna House adataira hivatkozva közli: a fővárosban egy év alatt 25-ről 40 százalékra nőtt az elsőlakás-vásárlók aránya, miközben a befektetők visszafogottabbá váltak. Budapesten az Otthon Start hitelek átlagos szerződéses összege 43 millió forint, egy átlagos fővárosi lakás árának közel 60 százaléka.

A támogatás nem az új lakást találta meg

2026 első öt hónapjában a folyósított lakáshitel-összeg négyötöde használt ingatlan vásárlására ment — erre korábban nem volt példa. Az Otthon Startból finanszírozható új lakások tömeges megjelenése tovább késik, mint azt korábban sejteni lehetett (Index, 2026. augusztus 3.).

A kereslet a II. negyedévben már fordult. Az ingatlan.com szerint a január–július közötti időszak egészében a kereslet még elmaradt az egy évvel korábbtól, de a visszaesés teljes egészében az I. negyedévhez köthető: a II. negyedévben az új építésű ingatlanok iránti érdeklődés már 20 százalékkal meghaladta az egy évvel korábbit — az új családi házaknál +30, az új lakásoknál közel +10 százalékkal. Ezt támasztja alá az Eltinga tavaszi 2177 darabos, negyedéves alapon 30 százalékos eladásnövekedése is.

Az éves összevetések 2026-ban félrevezetőek: a 2025-ös bázisban egyetlen naptári éven belül két markáns keresleti hullám (állampapír, majd Otthon Start) volt. **A félév értékelésére a fél éves összevetés az egyetlen tisztességes viszonyítás** — ezért használja ez az elemzés következetesen a 2025. II. félévi bázist, ahol az adat elérhető.

05 Kilátások és kockázatok

Amit a források állítanak

Az Eltinga projektnaptára szerint a Budapesten 2026–2028 között értékesítés alatt álló társasházi projektekben összesen mintegy 20 ezer új lakás épülhet: 2026-ra ~8000, 2027-re ~8500, 2028-ra egyelőre csaknem 3000 átadás várható (MBH Jelzálogbank prognózisa, 2026. február). Az MNB 2026 egészére 15,7 ezer országos átadást vár (+30%).

A Duna House számításai szerint a 2026-ban induló fejlesztések 90–110 százalékkal növelhetik a piacon lévő újépítésű projektek számát, de a tényleges átadási ugrás 2027–2028-ra esik; „a keresletélénkítő hatás addig dominálhat” (Szegő Péter, Duna House). Az ingatlan.com szerint a kiemelt beruházásokkal együtt 15–20 ezer új lakás jelenhet meg a piacon, ami egyértelmű kínálati nyomást gyakorol az árakra — a használt lakásokra is.

Amit ebből következtetünk

A 2026. II. félév a fejlesztői alkalmazkodás féléve lesz. Rekord eladatlan készlet (10 130 db) mellett a negyedéves eladási ütem 2000 darab körül van: ez önmagában több mint egy éves felszívási időt jelent. Ilyen készletszint mellett az árak további emelkedésének kevés a tere, és a kedvezmények, ajándék extrák, fizetési konstrukciók szerepe nő. Ez az elemzés következtetése, nem forrásban közölt előrejelzés.

A vidéki és a fővárosi ciklus szétcsúszott. Budapesten most csúcson a kínálat, vidéken viszont az idei félévben szűkült a fejlesztés alatt álló készlet, miközben az engedélyszám a vidéki régiókban ugrott a legnagyobbat. Ebből az következik, hogy a vidéki nagyvárosokban az áremelkedés még 1–2 negyedéven át kitarthat, a kínálati enyhülés 2027-től érkezik.

A legnagyobb bizonytalanság szabályozási. Az Otthon Start jövője, a tervezett bérlakásprogram és a kiemelt beruházásokra vonatkozó rendeletek együtt döntenek el, mekkora lesz a 2027-es kínálati hullám. Erről a források egyértelműen bizonytalanságot fogalmaznak meg, számot egyik sem vállal.

Források

Minden adat a hivatkozott közlés napján érvényes állapotot tükröz. A félévi kereslet-kínálati mutatók fejlesztői és értékesítői adatbázisokból származnak, amelyek nem teljes körűek; a KSH adatai teljes körűek, de késleltetettek.

KSH — Lakásépítések, építési engedélyek, 2026. I. félév. Közölve 2026. július 31. Beszámolók: [Index](#), [Economx](#).

OTP Jelzálogbank — Budapesti Újlakás Értéktérkép, 2026. július 13. [Portfolio](#), [Economx](#), [Infostart \(MTI\)](#). Korábbi kiadás: [mfor](#), 2026. február.

Eltinga Ingatlanpiaci Kutatóközpont – Duna House — Budapesti Lakáspiaci Riport. 2025. IV. n.év: [Telex](#), [Portfolio](#). 2026. I. n.év: [Portfolio](#), [Portfolio \(március\)](#). Tavaszi felmérés: [10perc](#).

Otthon Centrum — II. negyedéves újlakás-felmérés (25 megyei jogú város), 2026. július 6. [Portfolio](#), [Világgazdaság](#), [Kisalföld](#).

MNB — Lakáspiaci jelentés, 2026. május. [mnb.hu \(PDF\)](#).

MBH Index / MBH Jelzálogbank — újlakás-piaci elemzés, 2026. június 25. [Portfolio](#), [Privátbankár](#). 2026-os prognózis: [Növekedés.hu](#).

ingatlan.com — félévi kereslet-kínálati elemzés, 2026. augusztus 1. [Piac&Profit](#); kerületi kínálat: [mfor](#); kiemelt projektek: [Telex](#).

Duna House — Otthon Start és a fejlesztési volumen: [Forbes](#). Hitelezési szerkezet: [Index](#).
