

OTP Lakóingatlan Értéktérkép

2026/1

OTP Lakóingatlan Értéktérkép 2026/1

2025-ben országosan egyaránt közel húsz százalékos forgalom- és árnövekedést mértünk a lakóingatlanok piacán. Idén visszafogottabb, nyugodtabb működés mellett fékeződő drágulást és nagyjából a tavalyihoz hasonló tranzakciószámot várunk. Mindeközben az Otthon Start Program minden tényezőt érintve rányomta bélyegét a lakáspiacra, hatása némely esetben hosszú távú lehet.

Az OTP Lakóingatlan Értéktérkép jelenlegi számában, a szokott tematikát követve, a 2025-ös tranzakciós adatok alapján vizsgáljuk meg, hogy egy év alatt különböző területi vetületekben, illetve jogállásonként és ingatlantípusonként hogyan változtak az árak és a forgalom, illetve melyek az aktuálisan kialakult árszintek. Bár a tavalyi év piaci teljesítménye egészében hektikusan mozgott, a legnagyobb, és hosszabb távon is maradandó hatása egyértelműen a szeptemberben bevezetett Otthon Start Programnak van. Noha a forgalmi adatok még közel sem teljes körűek, a kedvező hitellehetőség pozitív hatása mind a tranzakciószám, mind pedig az árak emelkedésében lekövethető.

A területi árelemzés módszertanáról röviden

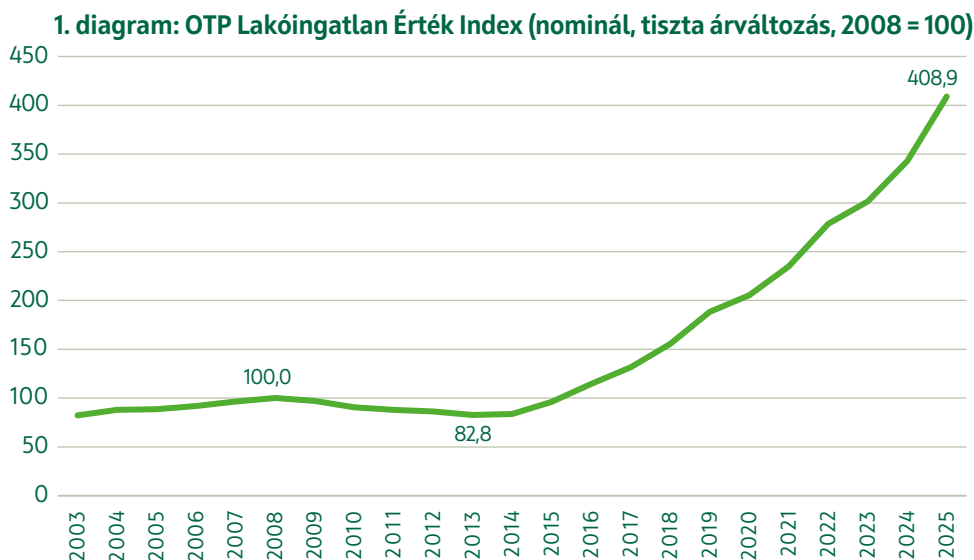
Adataink kizárólag megvalósult piaci lakóingatlan-tranzakciókon alapulnak. Forrásuk a Nemzeti Adó- és Vámhivataltól (NAV) megvásárolt, **jogszabályi előírásoknak megfelelően szűrt, így nem teljes körű** adatbázis. **Budapesten a 161 irányítószám-körzet, illetve a 23 kerület, míg az ország egészén a – fővárosi kerületekkel együtt – 197 járás, illetve a 19 megye és a 18 megyeszékhely** képezték elemzésünk területi alapját. A NAV-adatbázis feldolgozhatóvá tételéhez először több lépcsőben – területi limiteket alkotva, illetve tapasztalati úton – kiszűrtük a hibásan, vagy hiányosan rögzített tranzakciókat, illetve a szélsőségesen árazott ingatlanokat. Járási és irányítószám-körzet szinten, a kis forgalmú területeket statisztikai adatpótlással tettük elemezhetővé. Vizsgálódásainkba **csak a teljes (1/1) tulajdoni hányadot érintő adásvételeket** vontuk be.

Sajnálatos módon, a 2025-ös ingatlantranzakciók körében a **földhivataloknál tavaly bevezetett elektronikus ingatlannyilvántartási rendszer miatti ügymenet-lassulás jelentős adathiányt okoz**. Ezt kiküszöbölendő, a **forgalom volumenét tagláló részeknél forrásként az előzetes adásvételi adatokhoz közel naprakész hozzáféréssel rendelkező Központi Statisztikai Hivatal (KSH) egyedi kérésünkre összeállított adatállományát használjuk**. Ezt az elemzés releváns részeinél külön is jelöljük.

A NAV adatbázis jogszabályi előírásnak megfelelő szűrése és az önálló házak gyakran hiányos – az **elemzésünkben használt fajlagos ár (Ft/m²)** számításához viszont elengedhetetlen – méret adatai miatt a döntően ilyen ingatlanösszetételű **kisebb településekre, és általában a községi jogállásra vonatkozó statisztikáink a legbizonytalanabbak**. Mivel a 2025-ös évre vonatkozó NAV (és KSH) adatok még nem teljes körűek, elemzésünk **forgalom változására** vonatkozó részében természetesen **2024 hasonló feldolgozottsági szintű adatait tekintettük bázisnak**.

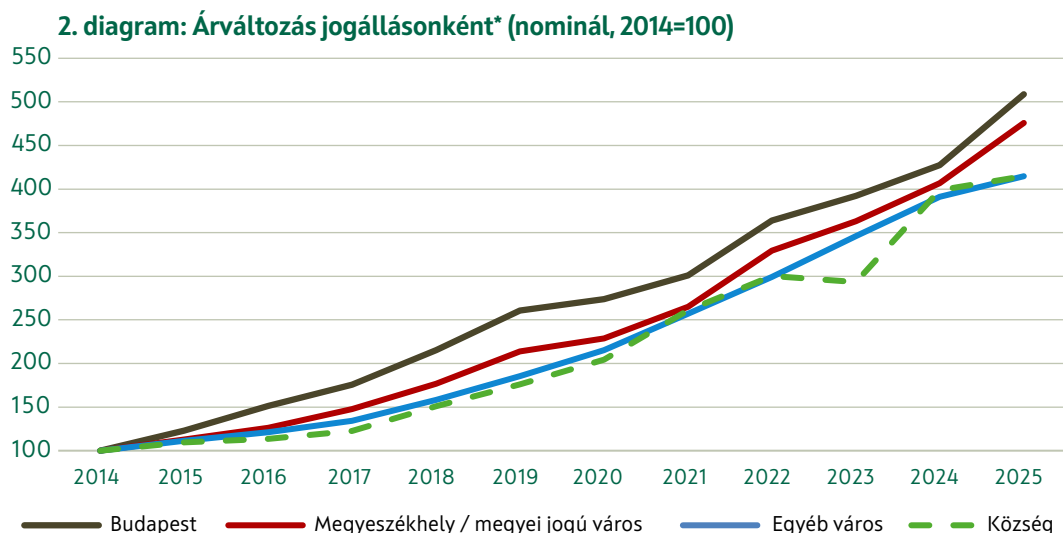
Rekordközeleki nominális áremelkedés 2025-ben

2025-ben, egy év alatt, az országos elméleti, tiszta lakóingatlan árszínvonal nominál értéken hozzávetőleg 19,2%-kal nőtt (ld. **1. diagram**). Bár a statisztika még nem adatteljes, az elmúlt húsz évben csak 2019-ben láthattunk ennél minimálisan nagyobb, illetve 2022-ben közel hasonló drágulást. Éven belül vizsgálva, a Magyar Nemzeti Bank (MNB) előzetes negyedéves országos adatai azt mutatják, hogy az év elején igen lendületes áremelkedés a második negyedévben mérséklődött, majd az Otthon Start Program hatására nyár végétől újra megugrott. Év/év alapon az első és a második fél év különül el látványosan. Az országos reálár-index 2025 egészében kerekítve 15%-ot tett ki.



A tavalyi – előzetes, időarányosan beérkezett adatok alapján országosan mintegy 18%-os – éves forgalomművekedés közel sem egyenletesen oszlott meg jogállásonként. A városokban volt a leglátványosabb, a községekben az országos átlaggal megegyező, míg Budapesten csak minimális bővülést mutatnak a számok. Ugyanakkor éppen itt, a fővárosban volt a legnagyobb, 21%-os áremelkedés 2025-ben. A drágulás a községek és a megyei jogú városok esetében egyaránt 19%-os volt, míg a kisebb városokban ettől elmaradt. A **2. diagramon** a 2025 előtti évek már az adatteljes árszintek közötti változást mutatják.

(Fontos megjegyezni ismét, hogy a NAV adatbázis jogszabályi előírásnak megfelelő szűrése miatt a községekben – illetve típusonként vizsgálva, a felépítmények jellemzően hiányos méret adata miatt az önálló házaknál – a legbizonytalanabb az adatszolgáltatásunk, erről a területi szintről kapjuk a legkevesebb adásvételi adatot. A 2. diagramnál ezért jelöltük szaggatott vonallal a releváns kategóriát. Hangsúlyozzuk továbbá, hogy itt az egyes jogállásokba tartozó települések összességének átlagos árváltozásáról van szó, a települések szintjén természetesen ettől jócskán eltérhet az arányszám.)



*Községi adataink a többi jogálláshoz képest bizonytalanabbak.
A 2025 előtti évek már az adatteljes árszintek közötti változást mutatják.

Tavaly a lakótelepi lakások bőven 20% feletti drágulást produkáltak, ami kétszeresen meghaladja az egyéb – jellemzően téglá – lakások áremelkedési ütemét. Az országos lakótelepi átlagár 2025-ben hajszállal megközelítette a 700 ezer Ft/m²-es szintet, Budapesten viszont átlépte az egymilliósi lélektani határt (1,041 millió Ft/m²), míg az egyéb lakásoké 952 ezer Ft/m² (a fővárosban 1,28 millió Ft/m²) volt.

55%-kal nőtt a szekszárdi forgalom

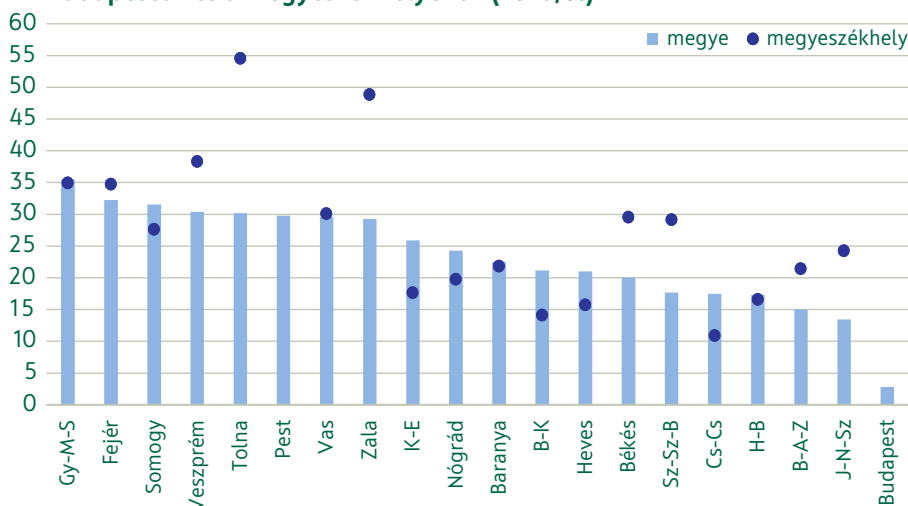
A KSH még nem adatteljes statisztikáiból, a megelőző év hasonló feldolgozottsági szintjével összevetve, 2025-ben 18%-os forgalomnövekedés olvasható ki országosan. A majd a végleges számokban megmutatkozó valós élénkülés mértéke ettől eltérhet, mindenesetre a teljes tavalyi tranzakciószámot 145 ezer körülre becsüljük (csak a teljes tulajdonhányadot érintő adásvételekkel, ugyanakkor az értékesítési céllal épített új lakások nélkül kalkulálva). A forgalom növekedése a III. negyedévtől, az Otthon Start Program hatására ugrott meg látványosan.

Az év egészében a kereslet a városokban látványosan nőtt: a megyei jogúakban 25%-kal, a kisebbekben pedig 28%-kal. A községi élénkülés már mérsékeltebb, 18%-os volt, míg Budapesten mindössze 3%-kal több lakóingatlan cserélt tulajdonost 2025-ben, mint 2024 hasonló feldolgozottságú időszakában. Mindennek eredményeként a főváros forgalmi súlya egy év alatt 26%-ról 23%-ra csökkent, míg a kisebb városoké 27%-ról 29%-ra nőtt. A megyei jogú városok és a községek részesedése egyaránt 24% volt tavaly.

Tavaly Győr-Moson-Sopron megyében nőtt legnagyobb ütemben, 35% felett az adásvételek száma (ld. 3. diagram). A 30%-os növekményt még négy megye, Fejér, Somogy, Veszprém és Tolna haladták meg. A másik véglet – Jász-Nagykun-Szolnok mögött – Budapest, mindössze 3% alatti gyarapodással. Ez nyilván nem független attól, hogy az MNB kalkulációja szerint 2025 év végén a fővárosi lakóingatlanok túlértékeltségi mutatója csúcson állt, 20,7%-kal haladta meg az árszint a fundamentumok által indokolt becsült mértéket.

A diagramról leolvasható, hogy a megyeszékhelyek közül is mindegyikben nőtt a forgalom 2025-ben. Az élen Szekszárd áll 55%-kal, s még Zalaegerszeg közelíti meg az 50%-ot. Szegeden ugyanakkor csak 11%-os forgalomnövekedést mérhettünk.

3. diagram: Forgalomváltozás megyénként, Budapesten és a megyeszékhelyeken (2025, %)

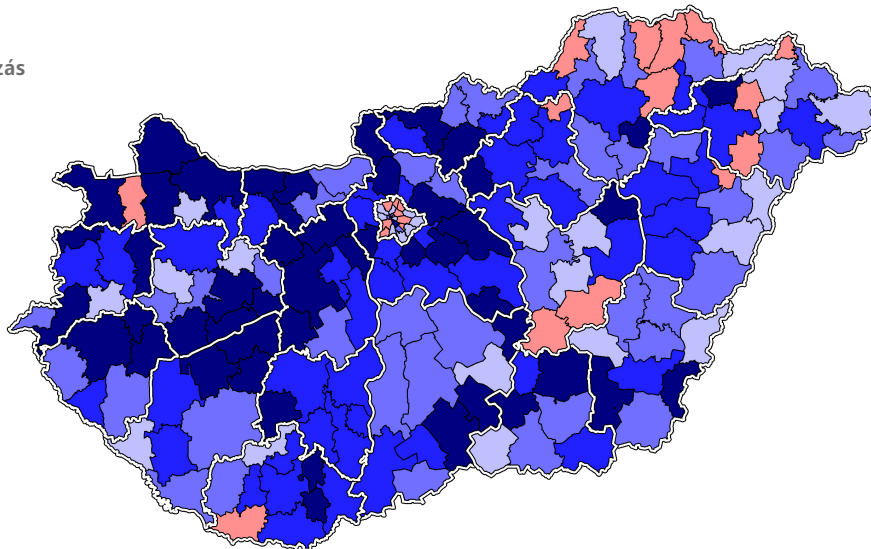
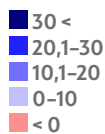


Alapadatok forrása: KSH

Az 1. térképen ellentétes színekkel jelölt területi egységeken is jól látható, hogy a járások többségében, 88%-ában nőtt a forgalom 2024-hez képest. A 197 járásból 23-ban volt mérhető visszaesés (ld. piros szín), ezek döntően Budapesten, illetve az ország északkeleti részén helyezkednek el. A legnagyobb arányú, 30%-ot meghaladó bővüléssel jellemzett kategóriába nyolc Pest és öt Fejér megyei járás tartozik, emellett látványos még a Balaton-környéki és az északnyugati országrész forgalomnövekedése. Budapesten egyedül a IX. kerület tartozik ebbe a kategóriába. Hét területi egységben 50% felett nőtt a forgalom, ezek a Gyáli, Móri, Siófoki, Balatonalmádi, Balatonfüredi, Kisteleki és Komáromi járások.

1. térkép

Járási forgalomváltozás
(2025, %)

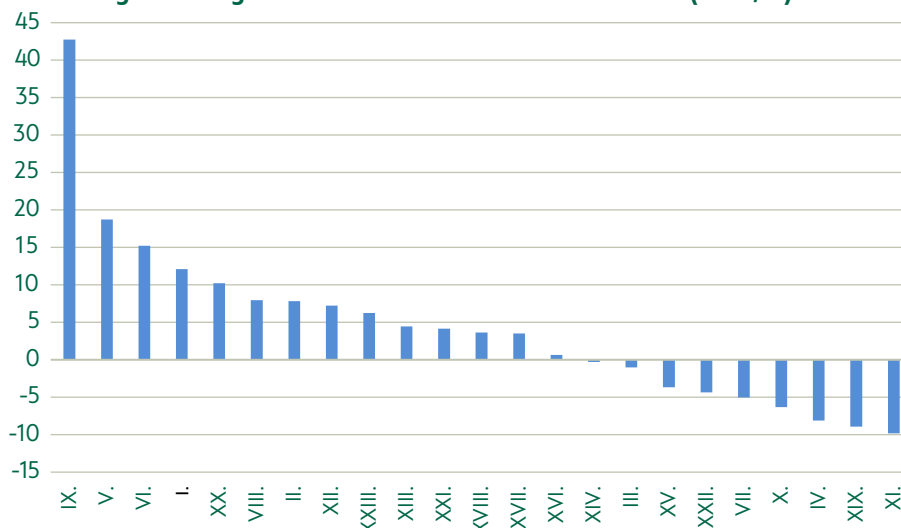


Alapadatok forrása: KSH

Ferencvárosban 43%-kal nőtt a tranzakciószám

A KSH adatai szerint Budapest egészében 3%-kal, a végleges, valós számokban várhatóan 33 ezer közelébe nőtt tavaly a tranzakciók száma. Az egyes kerületek között nagy kilengéseket láthatunk. Az emelkedés a legnagyobb arányt (43%) a IX. kerületben érte el (ld. **4. diagram**), ettől messze lemaradva az V. és a VI. kerületben volt 15–20% közötti a gyarapodás. A IX. kerületben egymást érik a több száz lakásos új lakóprojektek folyamatos átadásokkal, több ilyen fejlesztés közel egy időben történő befejezése és a végszerződések NAV általi rögzítése látványosan megemelheti a forgalmat. A két belvárosi kerület esetében ugyanakkor ilyen hatás nem játszik szerepet. A rangsor végén álló XI. kerület mutatójában (-10%) szintén megjelenhetnek az új projektek hektikus átadásai, ebben az esetben konkrétan a bázishatás által: 2024-ben ugyanis éppen Újbudán nőtt leglátványosabban a forgalom, ahonnan a tavalyi évre könnyebb volt visszaesést elérni.

4. diagram: Forgalomváltozás fővárosi kerületenként (2025, %)



Alapadatok forrása: KSH

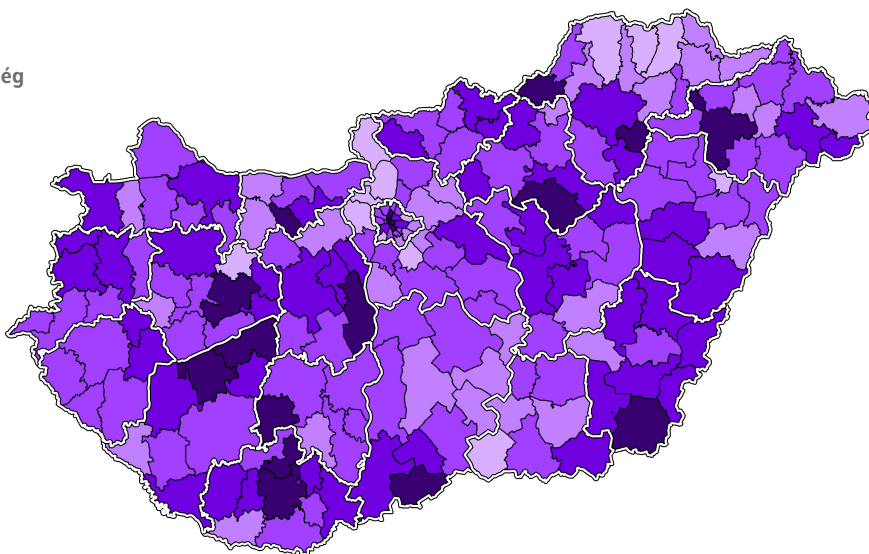
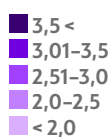
Ahogy a metodikai leírásban jeleztük, a földhivatali rendszer technikai fejlesztése miatti elégtelen NAV adatszolgáltatás okán a forgalom változását KSH adatokon mutatjuk be. Mivel ez budapesti irányítószám-körzet szinten nem áll rendelkezésünkre, az OTP Lakóingatlan Értéktérképek eddig megszokott tematikájából kimarad az ilyen területi szintű forgalomváltozást mutató térkép. Ugyanakkor beszédes, hogy a rendelkezésre álló adatainkon vizsgálva is, a 160 fővárosi irányítószám-körzet közül messze kiemelkedik a 1097-es egy év alatt közel megháromszorozódó, budapesti szinten is rekord volumenű, bő ötszáz lakásos forgalma. Ez pedig alátámasztja a IX. kerületnél írt megállapításunkat, hiszen Ferencvároson belül ebben a körzetben jelenleg is számos, egyenként több száz lakásos ütemeket tartalmazó projekt épül, fővárosi léptékben is ide helyezve az újlakás-piac egyik fókuszát.

Baranyában, Nyíregyházán és a VIII. kerületben voltak a legaktívabbak a vevők

A forgalom helyi adottságokhoz mért intenzitását a **forgási sebességgel** mutathatjuk be szemléletesen. Ez egy viszonyszám: az adott időszak (jelen esetben a 2025-ös év) során **eladott lakóingatlanok számának és az aktuális lakásállománynak a hányadosa**. A 2%-os forgási sebesség azt jelenti például, hogy az adott térség teljes lakóingatlan-állománya elméletben 50 év alatt cserélne tulajdonost. A **2. térképen** legvilágosabb színezéssel az a 13 járás látszik, ahol a forgalom intenzitása ezen limit alatt marad. Pest megyében öt, Borsod-Abaúj-Zemplénben három ilyen járás is van, emellett Budapesten a XVI. és a XXII. kerületek is ide tartoznak. A **legmagasabb, 3,5%-ot meghaladó kategóriába** néhány egyéb mellett **öt budapesti kerület** (ezekről részletesen később), **négy megyei jogú város** (Dunaújváros, Nyíregyháza, Veszprém és Pécs) **központú és két Balaton déli parti** (Siófoki és Fonyódi) **járas** tartozik. Országosan a **legélénkebb a VIII. kerületi lakáspiac** volt tavaly.

2. térkép

Járásforgási sebesség
(2025, %)

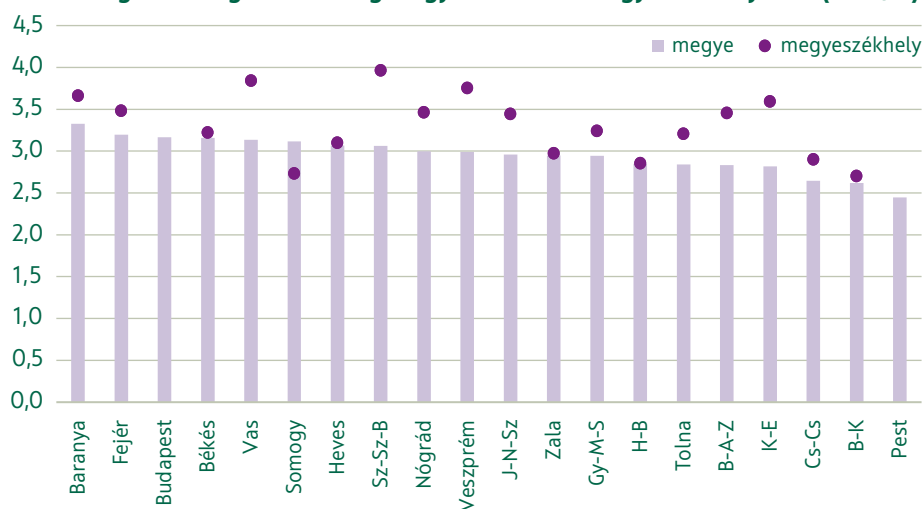


Alapadatok forrása: KSH

A megyék rangsorában 2025-ben Baranya került az élre 3,3%-os forgási sebességgel (ld. **5. diagram**), s – Budapest mellett – még Fejér és Békés fértek fel a dobogóra. A másik véglet – 2024-hez hasonlóan – Pest megye 2,4%-os mutatóval.

A diagramon egyértelműen látszik, hogy a forgalom lakásállomány arányában mért mutatójában megyén belül – Kaposvár kivételével, hiszen a Somogy megyei forgalom motorjai hagyományosan inkább a Balaton-parti települések – **kimagaslanak a megyeszékhelyek**. 4%-os forgási sebességgel Nyíregyháza van az élen, melyet a dobogón Szombathely és Veszprém követ, csak kissé lemaradva. A lista végén álló Kecskemét és Kaposvár mutatója 2,7%-os.

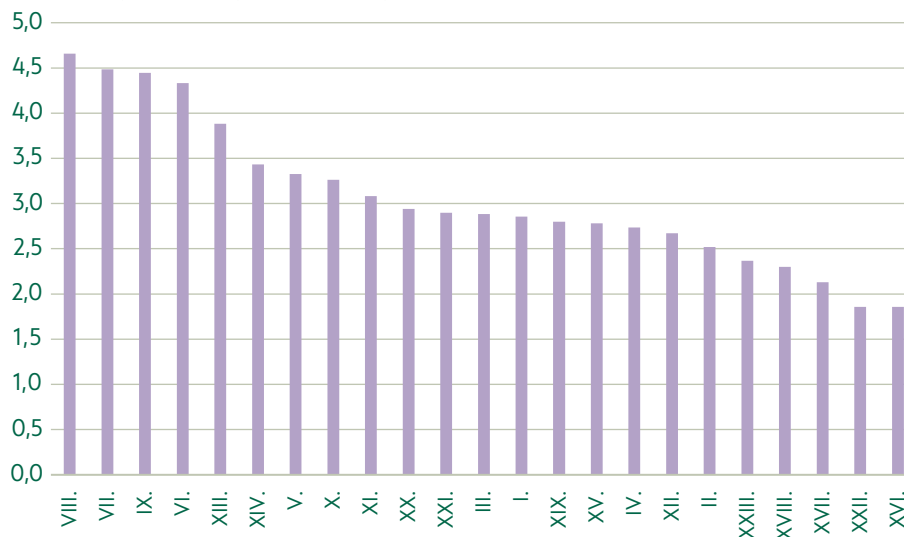
5. diagram: Forgási sebesség megyénként és a megyeszékhelyeken (2025, %)



Alapadatok forrása: KSH

Irányítószám-körzet szerinti lakásállomány adat híján a budapesti forgási sebességet kerületi szinten elemezzük. Tavaly a **legnagyobb forgási sebesség** – a VII. kerületet több év után letaszítva a trónról – a **VIII. kerületben** volt mérhető (ld. **6. diagram**). A **4,7%-os** mutató szerint, a jelenlegi kereslet elméleti állandósulása esetén itt átlagosan bő 21 év alatt cserélne tulajdonost minden lakóingatlan. Ez után, 4,3–4,5% közötti mutatókkal további **belvárosi kerületek** (VII., IX. és VI.), majd a **legnagyobb lakásépítési aktivitást mutató XIII. kerület** következnek. Ez jól leképezi a tavalyi év első felében, nagyjából az **Otthon Start Program megjelenéséig** erőteljesen aktivizálódó **befektetési célú vásárlások** elsődleges célpontjait. A rangsor végén továbbra is **peremi városrészek** (2,5% alatt a XVI., XXII., XVII., XVIII. és XXIII. kerületek) állnak.

6. diagram: Forgási sebesség fővárosi kerületenként (2025, %)

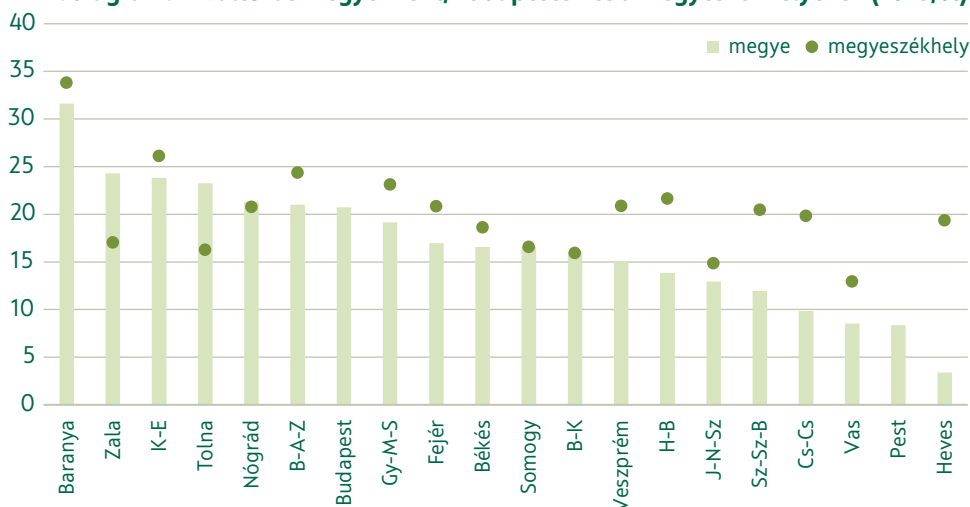


Alapadatok forrása: KSH

Bő egyharmadával drágult a pécsi átlagár

Az OTP Lakóingatlan Értéktérképek hagyományát követve a lakáspiaci árváltozás és aktuális árszint mutatóit ugyancsak különböző területi szinteken, immár egységesen a NAV adatai alapján vesszük sorra. Tavaly **az összes megyében drágulást** mutattak a számok (ld. **7. diagram**). Az élén **Baranya áll 32%-os árnövekedéssel**, melyet Zala, Komárom-Esztergom és Tolna követ jócskán lemaradva, 23–24%-kal. A rangsor másik véglete Heves, mindössze 3%-os értékkel, s még Pest, Vas és Csongrád-Csanád állnak 10% alatt.

7. diagram: Árváltozás megyénként, Budapesten és a megyeszékhelyeken (2025, %)

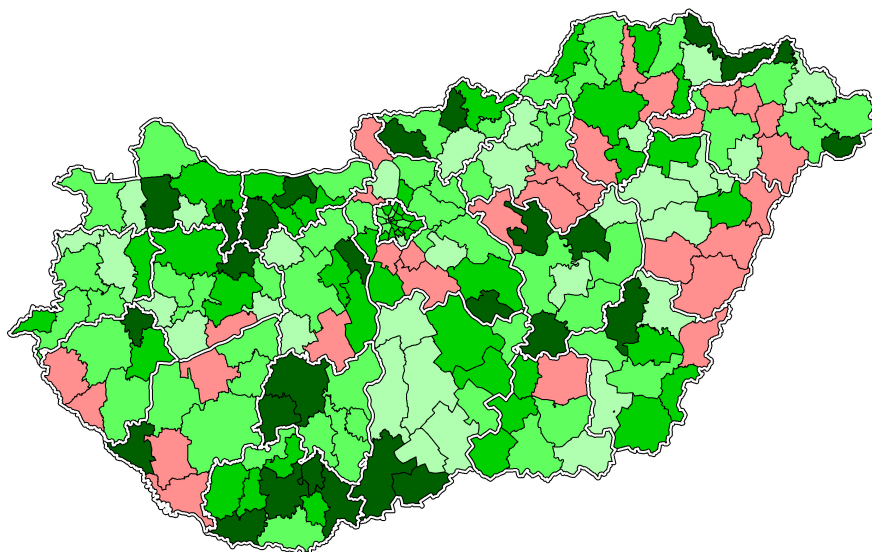
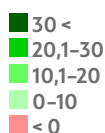


A forgalom jelentős részét adó megyeszékhelyek ármozgásai jellemzően – de nem minden esetben (lásd pl. Zalaegerszeg és Szekszárd megyétől elmaradó, ill. Eger és Szeged megyei átlagot bőven meghaladó árnövekedését) – nagy hatással vannak az egész megyére. Tavaly **nagyvárosaink közül Pécs drágult legjobban (34%)**, melyet Tatabánya és Miskolc követnek 24–26% közötti arányszámokkal. A lista másik végén Szombathely van 13%-os mutatóval.

A járási szintű árváltozást a szemléletesség kedvéért tematikus térképen ábrázoltuk (ld. **3. térkép**). A budapesti kerületekkel együtt **197 járás közül tavaly 29-ben csökkent az eladott lakóingatlanok átlagára** (ld. piros színezés). Ezek többnyire az ország keleti régióiban helyezkednek el, de a délnyugati határszélen, illetve Budapesttől délre is látszanak kisebb gócpontok.

3. térkép

Járási árváltozás
(2025, %)

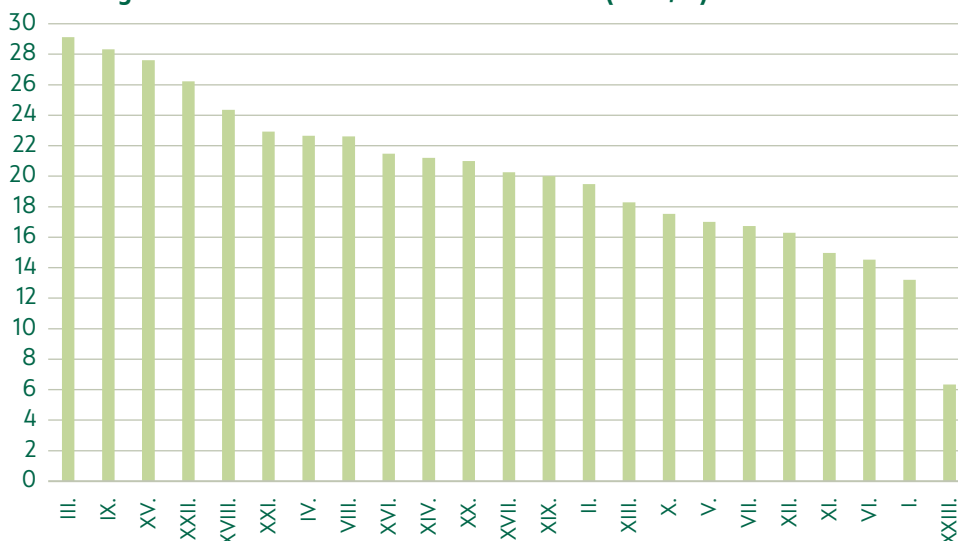


Az általánosan gyorsuló áremelkedési ütemnek megfelelően a tavalyi 17 után 2025-ben már **27 járásban nőtt 30%-ot meghaladó mértékben az átlagár** (ld. sötétzöld színezés). A megelőző évihez hasonlóan tavaly is a **Dunántúl déli részén** (Baranya és Tolna megyében), illetve **Észak-Dunántúl középső**, valamint **Bács-Kiskun déli részén** látszik ilyen járásokból **sűrűsödés**. Megyei jogú város központtal a Bajai és a Pécsi járás tartoznak ebbe a kategóriába. Ugyanakkor Vas, Csongrád-Csanád, Hajdú-Bihar és Heves megyékben nincsen ilyen terület.

29%-os árnövekedés a III. kerületben

A fővárosi kerületek árváltozás rangsorára pillantva (ld. **8. diagram**) látszik, hogy a **III. kerület áll élen 29%-os drágulással**. Ezt a IX., XV. és XXII. kerület követi 26–28% közötti arányokkal. Élénk újlakás-piac ezek közül a III. és IX. kerületekben van, emiatt a vizsgált adatra **jelentős hatása lehet** a korábbinál drágábban eladott új lakásoknak. Mindez Ferencváros esetében szabályosan korrelál a forgalom látványos növekedésével is (ld. **4. diagram**), azaz az összetétel-hatás akár ezres nagyságrendű forgalomnál is kiütközhet. Erre a hatásra bizonyíték még az is, hogy az utolsó helyen szereplő XXIII. kerület (mindössze 6%-os drágulás) a megelőző két évben még a dobogó tetején állt, és itt az alpból csekély forgalom mellett könnyebben kilengethetik az árszintet a Soroksáron az elmúlt években nagy számban induló új lakóprojektek.

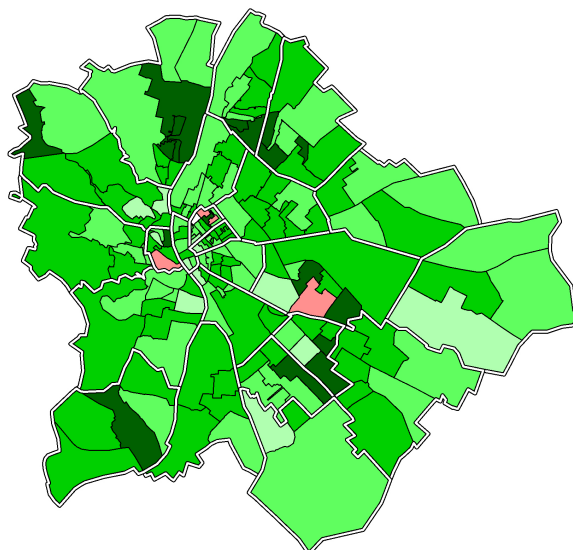
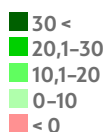
8. diagram: Árváltozás fővárosi kerületenként (2025, %)



A budapesti irányítószám-szintű árváltozást a **4. térképen** ábrázoltuk. A 161 irányítószám-körzetből 17-ben legalább 30%-kal nőttek az árak 2024-hez képest tavaly (ld. sötétzöld színezés). Ezek nagyjából egyenletesen helyezkednek el a város különböző részziacain: vannak köztük külsőbb kerületek relatíve olcsóbb körzetei (ld. XV., XIX. és XX. kerületekben), belvárosi (a VI. kerületben), illetve drágább budai (ld. I., II. és III. kerületek) területek egyaránt. Egy részüknél természetesen azonosíthatók kisebb-nagyobb új lakóprojektek, melyek áremelő hatása irányítószám-körzet szinten már könnyen megmutatkozhat. Összességében is egy ilyenben, a 1033-as körzetben (Óbuda középső része) volt a legnagyobb mértékű, 55%-os drágulás. A második helyen álló, ugyancsak nagyobb forgalmú 1063-as körzet (Külső-Terézváros egy része) 42%-os drágulásában viszont nem játszik szerepet ilyen típusú összetétel-hatás. Mindössze három irányítószám-körzet, a teljesen eltérő karakterű 1016-os, a 1103-as és a 1062-es árszintje csökkent tavaly, csupán 2-3%-kal (ld. piros színezés).

4. térkép

Bp, IRSZ árváltozás
(2025, %)

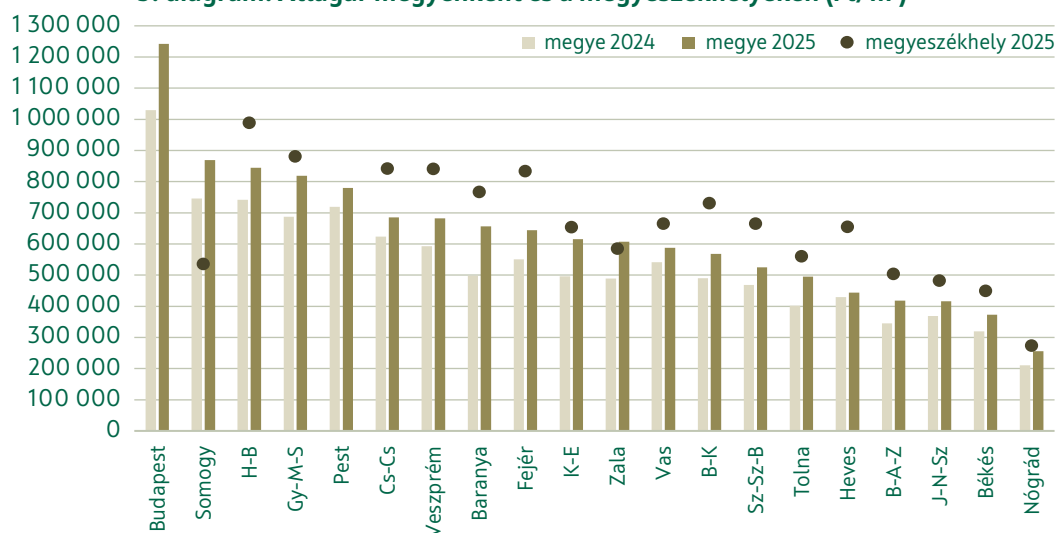


Debrecen hajszára az egymilliós átlagártól

A Balaton-parti településeknek köszönhetően megyéink közül továbbra is Somogy a legdrágább, 869 ezer Ft/m² átlagárral. Ezt szorosan követi Hajdú-Bihar (845 ezer Ft/m²), és még a Pest megyét tavaly megelőző Győr-Moson-Sopron átlagára van a 800 ezres szint felett (ld. **9. diagram**). A legolcsóbb hagyományosan Nógrád megye, 2025-ben 256 ezer Ft/m² átlagértékkel, messze lemaradva a 373 ezres átlagárú Békéstől.

Az árváltozáshoz képest az árszintnél jóval egyértelműbb és szabályosabb kapcsolat van a megyék és megyeszékhelyeik között. A látványos kivétel továbbra is Somogy, ahol a forgalom jelentős részét adó Balaton-parti települések víz közeli ingatlanjai átlagosan jóval drágábbak a kaposvári árszintnél. Így adódik, hogy Kaposvár tavaly is 38%-kal volt olcsóbb a megye egészénél. A diagramon nem látszik, de Zalaegerszeg esetében is ilyen irányú, ugyanakkor csak 4%-os az elmaradás a zalai árszinttől. A legkisebb pozitív irányú eltérés Salgótarján, Tatabánya és Győr esetében mutatható ki, melyek csupán 6-8%-kal drágábbak megyéik átlagánál. A másik irányban Eger (48%), illetve Kecskemét és Székesfehérvár (29-29%) árprémiuma emelhető ki. A megyeszékhelyek ársorrendjének élén Debrecen (988 ezer Ft/m²) őrzi előnyét a Győr, Szeged, Veszprém és Székesfehérvár négyeshez képest (833-880 ezer Ft/m²). A sor másik végén változatlanul Salgótarján áll 273 ezer Ft/m² átlagértékkel.

9. diagram: Átlagár megyénként és a megyeszékhelyeken (Ft/m²)

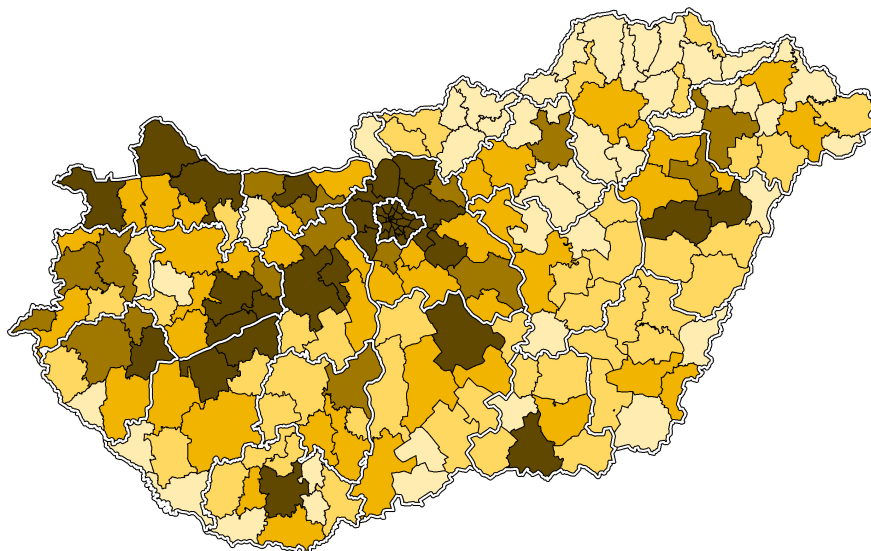


Az **5. térkép** a 2025-ben eladott lakóingatlanok átlagárát mutatja járásonként. 29 járás árszintje haladja meg a 900 ezres limitet, s további 20 a 700 ezer Ft/m²-t (ld. sötétbarna színezés). Ezen belül, az egymillió forint feletti átlagárúak közé budapesti kerületeken kívül a balatoni Siófoki (1,415 millió Ft/m²), Fonyódi (1,194 millió Ft/m²) és Balatonfüredi (1,123 millió Ft/m²) járás, illetve a fővárosi agglomerációban a Budakeszi (1,08 millió Ft/m²) és a Dunakeszi (1,021 millió Ft/m²) járás tartozik.

5. térkép

Járási átlagár
(2025, Ft/m²)

- 700 ezer <
- 551-700 ezer
- 401-550 ezer
- 250-400 ezer
- < 250 ezer



44 járás átlagára marad 250 ezer Ft/m² alatt (ld. legvilágosabb színezés), s ebből csak 8 dunántúli. A legtöbb járás ebben a kategóriában hagyományosan észak-magyarországi (pl. 11 Borsod-Abaúj-Zemplén és 7 Szabolcs-Szatmár-Bereg megyei). Az országos átlagár tavaly 823 ezer Ft/m² volt, a főváros nélkül számított 617 ezres vidéki átlaghoz pedig a Ceglédi járás áll legközelebb.

Már csak hét fővárosi kerület van az egymillió alatt

A fővárosi kerületek közötti árrangsorban tavaly ismét az V. kerület volt a legdrágább, 1,665 millió Ft/m²-rel (ld. **10. diagram**). Az ezt követő I. és II. kerületek lépik még át a 1,5 milliós limitet. Az egymillió szintet pedig összességében megelőző évi kilenc után immár 16 kerület haladja meg. A másik véglet immár második éve a XX. kerület 845 ezer Ft/m²-es átlagértékkel, s még a XXI. és a XXIII. nem érik el a 900 ezres határt.

10. diagram: Átlagár fővárosi kerületenként (Ft/m²)

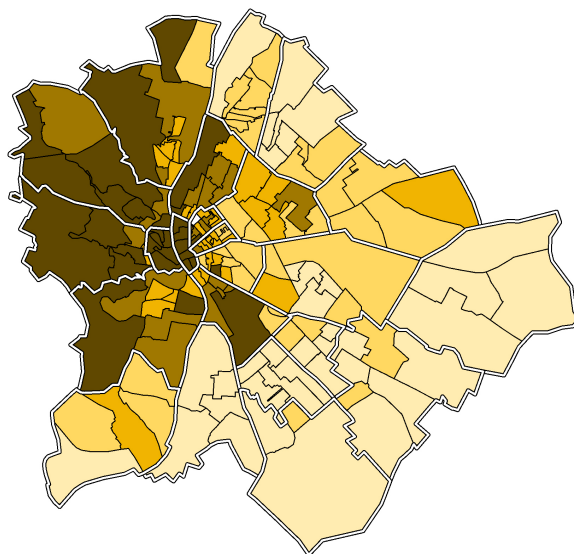


A **6. térkép** legsötétebb színezése azt a **31 irányítószám-körzetet** jelöli, ahol az átlagár tavaly meghaladta az **1,45 millió Ft/m²-t**. Ezek egyrészt **pesti belvárosi körzetek** (az V. kerület például teljes egészében ide tartozik), illetve a **budai oldal drágább területei** (az I. kerület ugyancsak egészével), valamint **Duna-parti vagy ahhoz közeli, koncentrált újlakás-építéssel jellemezhető városrészek** a **XIII. és a IX. kerületben**. A legdrágább körzet hagyományosan a **1014-es (Budai Vár)**, tavaly **2,173 millió forintos** átlagos négyzetméterárral.

6. térkép

Bp. IRSZ átlagár
(2025, Ft/m²)

- 1,45 millió <
- 1,31-1,45 millió
- 1,151-1,3 millió
- 1,0-1,15 millió
- < 1,0 millió



Egymillió Ft/m² alatti átlaggal **36 körzet** áll (ld. legvilágosabb színezés). Ezek között tavaly továbbra is **csak egy budai oldali volt (1225)**. Ugyanakkor a **XVII., a XX. és a XXI. kerületek teljes egészében** ide esnek. A **budapesti átlagár két éve lépte át az egymillió**s szintet. A fővárosi átlagot jelentő **1,242 millió Ft/m²** fajlagos árhoz a **1083-as irányítószám-körzet** (a józsefvárosi Losonci negyed és szűkebb környéke) áll legközelebb. (A forgalom mindössze néhány százalékát kitevő házak esetében az átlagár ennél mintegy **30%-kal olcsóbbra**, **832 ezer forintra** adódik. Új lakások esetében pedig átlagosan mintegy **1,8 millió forint** körüli fajlagos árral kell manapság kalkulálni, noha ez nagyban függ a projekt kivitelezési stádiumától is.)

Megbolygatta a lakáspiacot az Otthon Start Program – Részletes elemzés

Az **Otthon Start Program (OSP)** tavaly júliusi bejelentése óta nem túlzás azt állítani, hogy a **lakáspiaci folyamatok elemzésekor kikerülhetetlen** a kedvezményes, **3%-os támogatott hitelre épülő, alacsony önerővel széles körben igénybe vehető konstrukció** említése. A kereslet élénkülése és ezáltal az árak emelkedése már a program bevezetése előtt megjósolható volt, emellett az **OTP Lakóingatlan Értéktérkép 2025/2**, decemberben publikált számában ennél részletesebb latolgatásra is vállalkoztunk. A szeptemberi indulás óta eltelt kilenc hónap ugyanakkor elegendő időnek

bizonyult ahhoz, hogy most már valós (bár néhol még nem végleges) tényszámok alapján mélyre ható hatáselemzést végezzünk ennek kapcsán. A program súlyát mutatja, hogy az MNB becslése szerint az indulását követő első 6 hónapban Budapesten – a magas átlagárak mellett is – a lakáspiaci tranzakciók 52%-át, a megyei jogú városokban 34%-át, a többi városban 37%-át, a községekben pedig 27%-át finanszírozta. Forgalomarányosan a drágább vidéki járásokban és az olcsóbb fővárosi kerületekben volt nagyobb szerepe a kedvező hitellehetőségnek. Gondolat-kísérletünk során – ellenkező információk hiányában – alapvetésnek tekintjük, hogy az OSP a jelenlegi feltételekkel működik tovább, így szerteágazó hatásai akár hosszabb távon velünk maradhatnak.

Ingatlan keresések – Már a második OSP-s hullám is lefutott

Az OSP első hulláma meglepően gyors volt: a 2025. júliusi bejelentés már akkor országosan 25%-kal, Budapesten 30%-kal növelte a kereséseket a zenga.hu adatai szerint. A tényleges indulás előtt sokan már kiválasztották, sőt akár le is foglalták a kiszemelt ingatlant. Augusztusban tovább nőtt az érdeklődés (országosan még erősebben, Budapesten lassulva), az éves átlagot több mint 40%-kal meghaladva, majd decemberig fokozatos csökkenés következett. Januárban újabb fellendülés jött (országosan +70%, Budapesten +60% hó/hó), ezt azonban gyors lassulás, majd áprilisban országosan 29%-os visszaesés követte. Ebben szezonális és „technikai” tényezők (húsvét, választások miatti kivárás, korábbi előrehozott vásárlások) is szerepet játszhattak. Budapesten október óta az érdeklődés a tavalyi átlag alatt van, míg országosan az idei első negyedév még meghaladta azt. A fővárosi gyenge kereslethez a magas árszint is hozzájárul.

A keresések szerkezete is átalakult: míg az első hullámban a lakások iránt nőtt jobban az érdeklődés, október óta a családi házak arányszáma kedvezőbb. Bár a főbb ingatlantípusok kereslete együtt mozog, a lakások iránti érdeklődés október óta a 2025-ös éves átlag alatt maradt (idén áprilisban több mint 40%-kal), míg a házaknál az idei év elején még átlag feletti szint volt megfigyelhető az áprilisi mérsékeltbb visszaesésig. Ennek oka egyrészt a befektetői kereslet visszaesése, másrészt az, hogy a lakások gyorsabban „kipörögtek” a piacról, míg a házaknál hosszabb döntési idő jellemző. Emellett a fókusz az olcsóbb, jellemzően vidéki, családi házas térségek felé tolódott.

Ingatlan hirdetések – Nőtt az eladási kedv, főleg Budapesten

A kínálat is reagált az OSP-re: az ideális esetben a kereslet volumenét lekövető hirdetések száma a zenga.hu adatai szerint már 2025 tavaszától emelkedett. Az OSP bejelentése országosan nem hozott újabb megugrást, Budapesten viszont ősszel érzékelhető növekedés volt. A decemberi visszaesés után januártól ismét bővült a kínálat, részben az eladási kedv erősödése és a választások miatti bizonytalanság miatt. Márciusra Budapesten 14%-kal nőtt a hirdetésszám a júliusi szinthez képest, míg vidéken csak 3%-kal. A fővárosi kínálatbővülés mögött a visszaeső kereslet és a lassabb értékesítési tempó áll, amit a magas árszint is erősít. A kínálat növekedését 2025 közepe óta a panellakások vezetik, különösen 2026 elejétől gyorsulva. Idén áprilisban a panelkínálat 67%-kal haladta meg a 2025-ös éves átlagot, miközben a téglalakásoknál ez 19%, a családi házaknál pedig csupán 1% volt. Ez a panelárak tolerálható szint fölé emelkedésével magyarázható. Egyrészt a hirdető tulajdonosok sem bíznak már további tartós drágulásban, másrészt viszont a kereslet mérséklődésével felduzzad a kínált panelállomány. A panelpiac változásaira azért is érdemes fokozott figyelmet fordítani, mert nagy tömegű, a lakástípusok között a leghomogéner, legkönnyebben árazható, folyamatosan keresett, így gyorsan forgó termékről van szó. Mindezek miatt könnyen vizsgálható és jó indikátor mind a jelenlegi, mind a várható piaci folyamatok leírásakor.

2025 első felében a pesti belső kerületek drágultak a legjobban, főként a befektetői kereslet miatt. Az elmúlt évben azonban itt lassult az áremelkedés a zenga.hu hirdetési adatai szerint, szemben az agglomerációval és az olcsóbb peremkerületekkel, ahol az OSP-t is igénybe vevő saját célú vásárlók aktívabbak. A panellakások már 2024 közepétől felértékelődtek, ez a folyamat 2025. III. negyedévének, azaz nagyjából az OSP első hullámának végéig tartott, azt követően a panelek áremelkedési üteme lelassult és stabilizálódott a téglalakásokhoz képest. A házak drágulása összességében visszafogottabb volt, de 2026-ban gyorsult, ami a kisebb, családi házas települések erősödését jelzi. A zenga.hu adatai szerint 2026 áprilisában országosan a kínálat 72%-a felelt meg az OSP feltételeinek, míg a kereslet 92%-a irányult ilyen ingatlanokra; Budapesten ez 44% és 66%. A kedvező hitellehetőség árkritériumai (max. 1,5 millió Ft/m², lakásoknál max. 100 millió, házaknál max. 150 millió Ft) miatt a legolcsóbb megyék vannak a legkedvezőbb helyzetben. Békés és Nógrád esetében a kereslet teljes egészében, a kínálat pedig 98%-ban megfelel a feltételeknek. Heves és Jász-Nagykun-Szolnok megyében is minimális az eltérés, míg Veszprémben és Somogyban a budapestit is meghaladó (24–30%-pontos), főként a drága Balaton-parti kínálat miatt.

Forgalom – Látszik az OSP hatása, de idén még a tavalyi szint alatt

A forgalmi statisztikák jelentős késéssel állnak rendelkezésre, amit a földhivatali rendszer átállása jelenleg éppen tovább növel. A netes ingatlankeresési trendek és volumenek alapból is minimum 1–2 hónap eltéréssel jelennek meg az adásvételekben. A KSH szerint az OSP indulásakor, szeptemberben év/év alapon 47%-kal nőtt az eladások száma, a III. negyedéves forgalom pedig összességében 15%-kal bővült, főként a megyeszékhelyeken (+39%). Budapesten viszont – magas bázisról indulva – nem volt érdemi változás. A IV. negyedévben kb. 10%-os növekedés látszik, szintén inkább a fővároson kívül. 2026 első három hónapjában az MNB éves alapon, a tavalyi magas bázisszintről összességében 18%-os visszaesést becsül, bár ezen belül a nagy ingatlanhálózatok, így az OTP Ingatlanpont is folyamatos forgalomnövekedésről számoltak be, részben az első hullámból áthúzódó tranzakciók miatt. Az idej kilátások visszafogottak: az előre hozott vásárlások kiesése, a megmaradó kínálat vevői igényektől való elmaradása, a magas árak, a befektetői óvatosság és a bizonytalan (bár optimista) gazdasági légkör miatt az OSP jelenlegi feltételrendszere mellett sem várhatunk érdemi forgalomnövekedést.

Lakáshitelezés – Gyors és több tényezőnél tartós változások

A lakáshitelezésben az OSP gyors és jelentős változásokat hozott. Az OTP Banknál igényelt lakáshitelek adatai alapján, 2025 szeptemberében a használt lakás vásárlására felvett hitelek aránya 66%-ról 85%-ra ugrott, majd 2026 áprilisára 72%-ra mérséklődött. Az átlagos hitelösszegek számottevően emelkedtek: 2026 áprilisában új lakásoknál 44,1 millió, használtaknál 32,5 millió forint volt. A lakásokra igényelt hitelek aránya szeptemberben hirtelen megnőtt, majd azóta kiegyenlítődött (48% lakás vs. 52% ház, ez utóbbi tavaly augusztusban még 70% felett állt). A támogatott hitelek aránya 34%-ról 78%-ra, több mint duplájára nőtt tavaly augusztus és szeptember között, idén áprilisban pedig 75% volt. Az egyszemélyes hitelfelvetelek aránya is emelkedett (egy hónap alatt 27%-ról 43%-ra, majd áprilisa 40%-ra korrigált). Korcsoportonként vizsgálva, a fiatalok aránya ugrott meg leginkább: tavaly augusztusról szeptemberre a 30 év alatti hitelfelvevők aránya 19%-ról 32%-ra nőtt, majd áprilisa 28%-ra csökkent, miközben a legnagyobb csoportot a 30–34 évesek adják.

Árak – Záruló ároló, rekordmértékű túlértékeltség

A szerződéses árak alakulása csak késve követhető, itt a NAV előzetes adataira támaszkodhatunk. 2025-ben több szakasz különült el: a KSH által feldolgozott adatok szerint az I. negyedévben a negyedéves alapú 9,4%-os áremelkedést lassulás követte, majd a III. és IV. negyedévben rendre 6,8% és 2,4%-os növekedés történt. Az év eleji kiugrást a PMÁP-kifizetések, az őszit az OSP hatása magyarázza. Éves összevetésben 2025. III. negyedévében 23, a IV. negyedévben 21%-kal voltak magasabbak a lakásárak, ez reál értelemben 18, ill. 17%, ami a megfigyelések kezdete óta rekord. A drágulás minden településtípuson megjelent, leglátványosabban a községekben (37%). Az új lakások drágulási üteme lassult az év utolsó három hónapjában éves alapon. Ezzel az új lakások nominális ára 7,4, míg a használtaké 23%-kal haladta meg az előző év azonos időszakit, ami reál értelemben a használt lakásoknál 19, az újaknál 3,5%-ot jelentett. Az MNB előzetes adatai szerint 2026 elején az áremelkedés üteme mérséklődött, országosan 18% körüli éves növekedéssel, a II. negyedévben ez enyhén gyorsulhat. Budapesten viszont számottevő lassulás látszik, a második három hónapban 11%-os éves drágulással. Összességében idén a lakásárak növekedése a tavalyinál mindenképpen mérsékeltebb, konzervatív becslések szerint akár csak 10% körüli lesz.

Az OSP hatására több irányból zárul az ároló: az olcsóbb térségek gyorsabban drágulnak, a használt (különösen panel) lakások ára pedig erősebben nő az újakénál. Így már tavaly év végére egyes lokációkban addig nem látott piaci helyzet alakult ki, amennyiben közel azonos áron kínálnak tervasztalról új lakást és a projekt szomszédjában lévő lakótelepen panellakást. Az MNB szerint az 1,5 milliós négyzetméterár-plafon jól látható határt hozott létre: az 1,4–1,5 milliós ársávba eső budapesti tranzakciók aránya az OSP-t megelőző 6%-ról a program bevezetése után 18%-ra nőtt. A lakásárak általános növekedésével összhangban az eloszlás azonban összességében a drágább tartományok felé mozdul. Az OSP egyszerre okoz tehát áremelkedést és árcsökkenést, szegmensenként eltérő módon.

A magyar lakásárak Európa-rekordnak számító emelkedése évek óta megfigyelhető. Az Eurostat adatai szerint az OSP bevezetésének időszakát is magában foglaló tavalyi harmadik negyedéves év/év 20,9%-os növekmény (amit ráadásul a magyar adatokat szolgáltató KSH később 23%-ra korrigált) ismét a legmagasabb volt az Európai Unió tagállamai közül Portugália (17,7%) és Bulgária (15,4%) előtt. Negyedéves összevetésű adatokon az Eurostat ekkorra még egy előzetes kalkuláció 7,4%-os (a KSH által később 6,8%-ra módosított) adatát közli, ami szintén a legnagyobb drágulás volt Szlovákia 4,9%-os és Lettország 4,8%-os adata után. A negyedik negyedévre, a lassuló áremelkedési ütem hatására annyi a változás, hogy a megelőző három hónappal összevetve már a második helyre kerültünk Szlovénia után.

Az OSP bevezetésekor a szakma egységesen számított rá, hogy annak a forgalom élénkítésén keresztül árfelhajtó hatása lesz. Az MNB kompozit indikátora szerint 2025. IV. negyedévében országosan 22,5%-ra nőtt a lakásárak piaci fundamentumokhoz mért túlértékelttsége, ami az előző év azonos időszakai értékhez képest 8,8%-pontos emelkedést jelent, és egyben az elmúlt húsz év második legmagasabb értéke (2022. II. negyedévében volt 24,9%). Budapesten a 20,7%-os túlértékelttség az eddigi legmagasabb érték. A lakbérek, a háztartások rendelkezésre álló jövedelme és a piaci kamatláb mellett átlagbérből megfizethető hitelösszeg is elmaradt az árak emelkedésétől, ami a kereslet fenntarthatóságát kérdőjelezi meg. Ugyanakkor a lakásépítések nem utalnak túlfűtött piacra, és az újlakás-árak építési költségektől való, elmaradása is a túlértékelttséget mérséklő hatású.

Bérleti díjak – Az OSP hatására megtorpant a növekedés

Az OSP miatt sokan érzik úgy, hogy most kivételes alkalom nyílt lakásvásárlásra, köztük olyanok is, akik korábban csak bérelni tudtak. Vásárlásaik csökkentik a bérleti keresletet, miközben a kínálat tovább bővül, mivel a befektetési célú vásárlást a program nem korlátozza, így logikusan további kínálat növekedés valószínűsíthető – még csökkenő bérleti hozamok mellett is. Ennek hatására a bérleti díjak növekedése megtorpant: a KSH és az Ingatlan.com lakbérindexe tavaly szeptembertől három hónapon keresztül csökkent, illetve stagnált országosan, majd minimális áremelkedés volt tapasztalható. Az Eurostat adatai szerint hosszú időtávon élen állunk a bérleti díjak növekedésében (2015 óta +108%). Bár a 2025-ös teljes évi 9,8%-os növekmény is az európai dobogó legsós fokát jelentette, ugyanakkor 2021 óta a legalacsonyabb ütem, tehát a fékeződés éves intervallumban is megmutatkozik. A lakbérindex legfrissebb, áprilisi számai reálértéken ismét 0,2%-kal csökkentek az előző hónaphoz képest, Budapesten pedig az augusztus óta eltelt nyolc hónapból négyben mérséklődtek az átlagos albérletárak havi alapon. Éves szinten a fővárosban áprilisban már 5% alatt volt a drágulás, aminél alacsonyabbra 2021 szeptembere óta nem volt példa.

Befektetések, hozamok – Visszaszorulóban a befektetési motiváció vásárláskor

Az OSP szeptemberi indulása átalakította a lakáspiaci szereplők motivációját: az MNB adatai szerint nőtt az elsőlakás-vásárlók aránya (2026. I. negyedévére, éves alapon, Budapesten 25%-ról 40%-ra), míg a befektetők visszaszorultak, sőt inkább eladóként jelentek meg, ahogy csökkennek a bérleti hozamok és nő a túlértékelttség. Hasonló trendek látszanak vidéken is. A bérleti hozamok jelentősen csökkentek, 2025 végén adózás után Budapesten 4,3%, vidéken 6,2% volt az MNB által kalkulált átlagszint, a 10 évvel korábbi 8, illetve 12%-hoz képest, azaz ma már az állampapíroknál alacsonyabb megtérülést lehet elérni a befektetési célú ingatlanvásárlással, ha szigorúan csak a bérbeadást vizsgáljuk. Nemzetközi viszonylatban Budapest ugyanakkor ezzel átlagosnak számít. A bruttó hozamszinteket összevető Global Property Guide adatai szerint a kelet-közép-európai régióban Bukarestben 6%-os, Varsóban 5,9%-os, Prágában pedig mindössze 3,4%-os éves hozam érhető el, így ebben a körben már nem lóg ki a magyar érték, ami nagyjából megegyezik a pozsonyi és a zágrábi hozamszinttel. Rövid távon nem várható érdemi hozamnövekedés, mivel a lassuló drágulás mellett a bérleti díjak inkább stagnálnak.

Értékesítési idők, alkuszintek – Országosan gyorsabb eladások, stagnáló alkuszintek

Az OSP által élénkített kereslet hatására 2025 őszén gyorsult az értékesítés: az OTP Ingatlanpont közreműködésével értékesített lakóingatlanoknál tavaly ősszel folyamatosan nőtt a 3 hónapon belül eladott ingatlanok aránya. Év végén kisebb korrekció volt, majd 2026 elején ismét rövidültek az értékesítési idők. Márciusban, 2025 azonos hónapjához képest csökkent az 1 hónapon belül és a 6 hónapon túl értékesített ingatlanok aránya. Az ingatlanok felét ekkor 3 hónapon belül értékesítették, míg 28%-át 3–6 hónap között. Ugyanezen időtávon 138-ról 129 napra csökkent az átlagos értékesítési idő. Az idei évben azonban nem várható az OSP indulásakor tapasztalható hasonló keresleti fellendülés, így az értékesítési idők további jelentős, trendszerű csökkenése sem valószínű.

Az alkuszintek jól jelzik a piaci aktivitást: az OSP indulásakor, 2025 őszén országosan 4,9%-ra szűkült az alku tere (azaz az utoljára hirdetett ár és a szerződéses ár közötti különbség) az OTP Ingatlanpont által közvetített ingatlanoknál, ami 2021–22 fordulójára óta a legalacsonyabb. A legkisebb mozgástér a panellakásoknál (2,5%), majd a nem panelek esetében (2,7%), míg a házaknál jóval magasabb (6,5%) volt, de ez is 2022 tavasza óta a legkisebb érték. Budapesten rekordalacsony, 1,6%-os szintet mértek az OSP bevezetésekor, míg a másik véglet a községi jogállás 7,1%-a volt. A téli hónapokban, a forgalom csökkenésével nőtt az alku tere (országosan 5,9%-ra), és ez a szint március-április folyamán is fennmaradt. Az alkut a kínálat, a forgalom és az érzékelés, valamint a piaci várakozások alakítják, ezért idén nem várható a tavaly őszi rekordalacsony szintek visszatérése.

Lakásépítések – Bővülő kínálat, beinduló átadások

Tavaly több kormányzati intézkedés (pl. Lakhatási Tőkeprogram, OSP-hez kapcsolódó kiemelt nemzetgazdasági státusz) igyekezett élénkíteni az újlakás-kínálatot finanszírozási és adminisztratív könnyítésekkel. A hosszú átfutási idő miatt azonban a kínálat még nem követte a 2024 óta élénkülő keresletet: a KSH adatai szerint 2025-ben mindössze 12 ezer új lakás kapott használatbavételi engedélyt, 9%-kal kevesebb, mint egy évvel korábban, és legutóbb 2016-ban adtak át ennél kevesebbet. Ugyanakkor az építési engedélyek száma 37%-kal nőtt, ami a fejlesztői bizalom – OSP hatására további – erősödését mutatja, főként Budapesten és a nagyvárosokban. 2026. I. negyedévében tovább gyorsult a piac: az engedélyezett lakások száma 64%-kal emelkedett, ami közel négyéves csúcs. A községekben és a megyei jogú városokban gyakorlatilag megduplázódott a szám az egy évvel korábbihoz képest, miközben Budapesten „csak” 36%-os volt az emelkedés. Közben a használatbavételi engedélyek száma is már enyhén nőtt. Az OSP keretében nemzetgazdasági kiemelt projekt száma immár országosan 31, ugyanakkor ezek közül még csak néhány értékesítése indult el. A budapesti beruházók magabiztosságát mutatja, hogy az OTP Jelzálogbank adatai szerint az év első négy hónapjában mintegy 4800 új lakás értékesítése indult 78 projekt keretében, közel ezerrel több, mint tavaly. Az MNB szerint idén mintegy 16 ezer lakás épülhet, és a növekedés 2027-ben még nagyobb ütemben folytatódhat, kérdés azonban, hogy a kereslet lépést tud-e tartani ezzel. Mindenesetre idén áprilisban az emelkedő árak miatt Budapesten már csak a lakások 14%-a fért bele az OSP árlimitekbe.

Kapcsolatfelvétel:

Fischl Ákos vezérigazgató-helyettes,
e-mail: fischla@otpbank.hu

Valkó Dávid ingatlanpiaci vezető elemző,
e-mail: valko.david@otpjzb.hu

www.otpjzb.hu