Lesz tető a fejünk felett?

A magyarországi lakásárak emelkedése európai kontextusban

A REPUBLIKON INTÉZET ELEMZÉSE

2026. november

REPUBLIKON INTÉZET

BEVEZETÉS

A saját lakás megszerzése az elmúlt évtizedben egyre nehezebbé vált Európa számos országában. Bár a lakásárak emelkedése önmagában nem feltétlenül jelent problémát, amennyiben a háztartások jövedelme legalább hasonló ütemben növekszik, de amennyiben a két folyamat között különbség van az árnövekedés javára, az már közvetlenül befolyásolja, hogy kik és milyen feltételekkel juthatnak saját ingatlanhoz. Emiatt a lakáspiac alakulása egyre inkább túlnő azon, hogy csupán gazdasági kérdés legyen, egyre jelentősebbek a társadalmi aspektusok. A lakhatás megfizethetősége Nyugat- és Dél-Európa több országában is sürgető közéleti kérdéssé vált. Portugáliában októberben ezrek tiltakoztak az emelkedő lakhatási költségek miatt, Spanyolországban pedig november 11-én országos sztrájk kapcsolódott a lakhatási válsághoz. A lakhatás a spanyol előrehozott parlamenti választás kampányának is egyik meghatározó témája lett. A választást november 29-re tűzték ki, a lakhatási tiltakozások pedig nyomást gyakorolnak a pártokra, hogy megfizethető lakáshoz jutásról tegyenek vállalásokat.

Az Eurostat 2026 novemberében publikált adatai szerint 2025-ben az Európai Unió egészében 6,8 százalékkal volt magasabb a lakásárak és a háztartási jövedelmek egymáshoz viszonyított aránya, mint tíz évvel korábban. Az országok közötti különbségek azonban jelentősek. Magyarországon ugyanez a mutató 26,5 százalékkal emelkedett, amivel az Európai Unión belül a harmadik legnagyobb romlást produkálta Portugália és Hollandia után.

A Fidesz-kormány politikai kommunikációja a lakásvásárlást a bérlésnél kedvezőbb választásként is keretezte. Orbán Viktor az Otthon Start kapcsán azt állította, hogy 25 éves távon a kedvezményes hitellel vásárolt lakás negyedannyiba kerülhet, mint az albérlet. Az Otthon Start kifejezetten az első saját lakás megvásárlását támogató, fix 3 százalékos hitelprogram volt. A tulajdonszerzés ösztönzése ugyanakkor nem kizárólag a Fidesz politikájához kötődi, 2026-ban a Tisza-kormány által bemutatott Wekerle Plusz lakásvásárlási és -építési hitelt, valamint 2027-ben induló, önerőgyűjtésre használható, államilag támogatott lakástakarékot is tartalmaz. Magyar Péterék vállalásai valamennyire túlmutatnak viszont a lakástulajdonolás

kizárólagos támogatásán, hisz a Tisza választási programja több tízezer új, szociális és piaci alapú bérlakás építését is vállalta.

A magyar adat különösen figyelemre méltó annak fényében, hogy az elmúlt évtizedben a hazai lakásárak már önmagukban is kiemelkedő mértékben emelkedtek. A kérdés tehát az, hogy mi áll a lakhatás megfizethetőségének romlása mögött, és mennyire tekinthető sajátosnak a magyarországi folyamat az európai tendenciákhoz képest. Az alábbiakban először a hazai lakáspiaci folyamatokat vizsgáljuk meg, majd az európai összehasonlítás alapján értékeljük Magyarország helyzetét.

A LAKÁSÁRAK ALAKULÁSA MAGYARORSZÁGON

A magyar lakáspiac elmúlt évtizedének egyik legfontosabb jellemzője a lakásárak rendkívül gyors emelkedése. A Központi Statisztikai Hivatal adatai alapján 2015 és 2025 között a magyarországi lakásárindex közel négyszeresére emelkedett. 2025 negyedik negyedévében az index a 2015-ös bázisérték 391 százalékán állt, miközben az Európai Unió egészében ugyanez az érték mindössze 165 százalék volt. Ez azt jelenti, hogy miközben az uniós lakásárak összességében 65 százalékkal emelkedtek, Magyarországon a drágulás megközelítette a 291 százalékot, azaz közel megháromszorozódtak a lakásárak. Az alábbi táblázat az uniós lakásárindex változása mellett azt a három országot mutatja be, ahol a lakásárak a jövedelmekhez képest a legnagyobb mértékben emelkedtek, valamint azt a hármat, ahol a jövedelmek növekedése haladta meg leginkább a lakásárakét:

Ország	Lakásárindex (2025. IV. negyedév, 2015 = 100)	Változás 2015-höz képest
Magyarország	391,0	+291,0%
Portugália	280,2	+180,2%
Bulgária	256,7	+156,7%
Hollandia	219,0	+119,0%
Románia	169,0	+69,0%

Finnország	97,4	-2,6%
Európai Unió	164,9	+64,9%

Az ilyen mértékű emelkedés az ingatlanvásárlás előtt álló háztartások számára azt jelenti, hogy egyre nagyobb önerőre és magasabb jövedelemre van szükségük ugyanannak az ingatlannak a megvásárlásához. A bérek és a háztartási jövedelmek természetesen szintén növekedtek ebben az időszakban, a lakásárak azonban összességében gyorsabban emelkedtek náluk.

A folyamat ráadásul 2025-ben sem lassult érdemben. A KSH adatai szerint a lakásárak nominális növekedése éves szinten 20 százalékot tett ki, míg az inflációtól megtisztított, reálértéken számított drágulás elérte a 15 százalékot. Vagyis nem csupán az általános árszínvonal emelkedése miatt kerültek többe az ingatlanok, de a lakások vásárlóerejéhez viszonyított értéke is jelentősen növekedett. A Magyar Nemzeti Bank 2026 májusában publikált lakáspiaci jelentése szerint "A dinamikus áremelkedés miatt 2025 negyedik negyedévében országosan 22,5 százalékkal haladták meg a lakásárak a fundamentumok által indokolt szintet, ami az előző év azonos időszaki értékhez képest 8,8 százalékpontos emelkedést jelent."

A jelenség hátterében több, egymást erősítő tényező áll. A lakáspiac keresleti oldalát az elmúlt években jelentős állami támogatások és kedvezményes hitelkonstrukciók élénkítették. Ezek egy része valóban megkönnyítette a vásárlást a jogosult háztartások számára, ugyanakkor a lakásállomány bővülése nem tudott lépést tartani a kereslet növekedésével. Különösen jól látható ez a lakásépítések adatain: 2025-ben mindössze 12.062 új lakás épült Magyarországon, ami 9,3 százalékos csökkenést jelentett az előző évhez képest. Bár a kiadott építési engedélyek száma 37 százalékkal emelkedett, az új lakások tényleges piacra kerülése továbbra is jelentős késéssel követi a kereslet alakulását.

A keresletélénkítő intézkedések és a kínálati korlátok közötti különbség különösen fontos a lakásárak alakulásának megértéséhez. Amennyiben a kedvezményes hitelek és támogatások növelik a vásárlóképes keresletet, miközben a lakásépítések nem bővülnek hasonló ütemben, a támogatások egy része végső soron az árakban

is megjelenhet. A Magyar Nemzeti Bank a 2026-os jelentésében is kiemelte, hogy a 2025 szeptemberében elindított Otthon Start program javította a jogosult vásárlók hitelhez jutását, ugyanakkor hozzájárult a lakásárak emelkedéséhez is.

A lakhatás megfizethetőségének problémája azonban nem korlátozódik a saját lakás vásárlására. A magyar lakáspolitika hosszú ideje elsősorban a tulajdonszerzés támogatására épül, miközben a megfizethető bérlakások és a szociális lakhatási lehetőségek kínálata jóval kevésbé hangsúlyos. Az Európai Bizottság 2026-os országjelentése szerint Magyarországon nincs átfogó nemzeti szociális bérlakáspolitika, az önkormányzati szociális lakásállomány pedig csökkenő tendenciát mutat. A Bizottság is felhívta arra a figyelmet, hogy a lakástámogatási konstrukciók elsősorban a tulajdonszerzést ösztönözték, miközben nem jártak együtt a lakáskínálat megfelelő bővülésével.

Mindez azért jelent különösen komoly problémát, mert a lakásvásárlásból kiszoruló háztartások számára a bérleti piac így nem kínál megfizethető alternatívát. A lakásárak és a bérleti díjak emelkedése együttesen növeli a lakhatási költségeket, miközben a megfelelő méretű és árú alternatív lakhatási lehetőségek hiánya tovább szűkíti az alacsonyabb és közepes jövedelmű háztartások mozgásterét.

AZ UNIÓS KONTEXTUS

A magyar lakáspiac helyzetét az európai összehasonlítás teszi igazán szemléletessé. A Eurostat 2015 és 2025 közötti adatai alapján az Európai Unióban átlagosan 6,8 százalékkal romlott a lakásárak és a jövedelmek egymáshoz viszonyított aránya. Az egyes tagállamok között ugyanakkor jelentős eltérések figyelhetők meg, tizenhét országban emelkedett, tízben pedig csökkent a mutató.

A legnagyobb romlást Portugáliában mérték, ahol 60,8 százalékkal nőtt a lakásár/jövedelem arány. Ezt Hollandia követi 34,3 százalékkal, majd Magyarország 26,5 százalékkal. A magyar érték tehát nemcsak jelentősen meghaladja az uniós átlagot, hanem a negyedik helyen álló Csehország 25,8 százalékos adatát is.

Az ellenkező irányú folyamatokra is találunk példákat. Romániában 42,8 százalékkal, Finnországban 25,2 százalékkal, Bulgáriában pedig 16,2 százalékkal csökkent a lakásárak és a jövedelmek egymáshoz viszonyított aránya. Ez azonban nem jelenti automatikusan azt, hogy ezekben az országokban olcsóvá vált volna a lakásvásárlás. A mutató ugyanis nem az ingatlanok abszolút megfizethetőségét vizsgálja, hanem azt, hogy a lakásárak hogyan változtak a háztartási jövedelmekhez képest. Egy országban tehát akkor is csökkenhet ez az arány, ha a lakásárak emelkednek, de a jövedelmek még gyorsabban növekednek.

Éppen ezért a magyar helyzet értékeléséhez érdemes egy másik mutatót is figyelembe venni. Az Európai Bizottság 2026-os országjelentése szerint Magyarországon egy átlagos, 100 négyzetméteres lakás megvásárlásához több mint 15 évnyi háztartási jövedelmet kellene félretenni. Ez az egyik legmagasabb érték az Európai Unióban, és közel kétszerese az uniós átlagnak.

A magyar lakhatási helyzet európai összehasonlítása tehát két, egymást kiegészítő problémára világít rá. Egyrészt a lakásárak és a jövedelmek viszonya nálunk az egyik leggyorsabban romló az EU-ban, másrészt a lakásvásárlás abszolút megfizethetősége is kifejezetten kedvezőtlen. A harmadik helyezés önmagában még nem mondana el mindent, de az ingatlanárak közel négyszeres emelkedésével és a 100 négyzetméteres lakás megvásárlásához szükséges több mint 15 évnyi jövedelemmel együtt már egyértelműen kirajzolódik a probléma súlya.

Konklúzió

A 2015 és 2025 közötti adatok alapján Magyarországon a lakhatás megfizethetőségének romlása az egyik legsúlyosabb az Európai Unióban. A lakásárak és a jövedelmek viszonyát mérő mutató 26,5 százalékos emelkedése a harmadik legnagyobb növekedés az EU-ban, miközben az ingatlanárak nominális emelkedése is messze meghaladta az uniós átlagot. Az Európai Bizottság adatai pedig azt mutatják, hogy a lakásvásárlás abszolút megfizethetősége szempontjából is az egyik legkedvezőtlenebb helyzetű tagállam vagyunk.

A probléma egyik legfontosabb tanulsága, hogy a lakáspolitikában a kereslet ösztönzése önmagában nem elegendő. A kedvezményes hitelek és a vásárlási támogatások rövid távon valóban megkönnyíthetik egyes háztartások számára az ingatlanvásárlást, de megfelelő kínálatbővülés nélkül az árak emelkedését is erősíthetik. A lakhatási válság kezeléséhez ezért a lakásépítések ösztönzésén túl a megfizethető bérlakások és a szociális lakhatási lehetőségek bővítésére, valamint a támogatások célzottabbá tételére is szükség lenne.

A magyar lakáspiac elmúlt tíz éve azt mutatja, hogy az ingatlanárak emelkedése és a lakáshoz jutás feltételeinek romlása nem egymástól független jelenségek. Amennyiben a lakáspolitika továbbra is elsősorban a vásárlóképes kereslet növelésére koncentrál, miközben a kínálati és a szociális lakhatási problémák háttérben maradnak, nehezen várható érdemi fordulat. A saját lakás megszerzése ugyanis nem válhat kizárólag a magasabb jövedelemmel vagy jelentős családi vagyonnal rendelkezők lehetőségévé.

Politikai szempontból a tulajdonszerzés támogatása több párt programjában is hangsúlyos. A Fidesz Otthon Startja az első saját lakás megvásárlását segítette, ettől pedig a Tisza is nehezen szakad el, hisz a kormány Wekerle Plusz programja támogatott lakásvásárlási és -építési hitellel, valamint 2027-ben induló lakástakarékkal ösztönzi az ingatlanszerzést. A Tisza programja ugyanakkor a bérlakásépítés és a kollégiumi férőhelyek bővítését is célul tűzte ki, ami támogatja a merev, kizárólagos tulajdonlási struktúrától való elszakadást. A lakhatási válság kezelésének ezért nem pusztán az a mércéje, hogy hányan jutnak támogatott hitelhez, hanem az is, hogy a lakásállomány milyen ütemben bővül. Ha a kereslet ösztönzése gyorsabb marad a kínálat növekedésénél, és az aktuális kormány nem tud alternatívaként elégséges, megfelelő minőségű bérlakást a piacra becsatornázni, úgy a vásárlást segítő támogatások továbbra is emelhetik az árakat.