

LAKÁSPIACI HELYZETKÉP

2026 június



Készült a TOP Plusz-3.1.1-21-PT1-2022-00001 azonosítószámú
„Pest vármegyei foglalkoztatási-gazdaságfejlesztési
együttműködések” elnevezésű projekt keretében.

Együtt fejlődünk!

**TOP Plusz projektekkel a vármegyei
foglalkoztatási-gazdaságfejlesztési
együttműködésekért**



Készítette:

Pest Vármegye Önkormányzata megbízásából
a Pest Vármegyei Területfejlesztési Nonprofit Kft.

Kuszák Miklós

Pál Gergely András

Ágazati témájú elemzések

Lakáspiaci helyzetkép Pest Vármegye 2026 június

Tartalom

1	Bevezetés.....	4
2	A lakáspiac globális helyzete és trendjei	4
3	A lakáspiac hazai helyzete és trendjei	8
4	A lakáspiac helyzete Pest vármegyében.....	11
4.1	Lakásárak	11
4.2	Lakásépítés	15
4.3	Lakásállomány	17
5	Összegzés.....	20
6	Ábrajegyzék.....	22

1 BEVEZETÉS

Mind a hazai, mind a globális lakáspiacok az elmúlt másfél évtizedben jelentős átalakuláson mentek keresztül. A lakásárak emelkedése, a jövedelmekhez viszonyított megfizethetőség romlása, a hitelpiacok szerepének erősödése és a tulajdonosi szerkezet változása együttesen járult hozzá ahhoz, hogy a lakhatás kérdése a 21. század egyik meghatározó gazdasági és társadalmi kihívásává váljon. **Ezért jól látszik, hogy a következő évek egyik legfontosabb szakpolitikai feladata a lakáskínálat bővítése, a megfizethető lakhatás elősegítése és a fenntartható lakáspiaci fejlődés biztosítása lesz.**

A nemzetgazdasági szint és a makrogazdasági és pénzügyi megközelítések mellett nem lehet elmenni a lakáspiaci tendenciák földrajzi értelmezése mellett sem, hiszen ahogy az ingatlanközvetítői szakma közhelye is szól „a lokáció mindenekfelett”. Márpedig a lokáció nem szimplán egy városon, vagy településrészen belüli elhelyezkedésként definiálható, hanem a tágabb, regionális-, térségi szintű pozíció is beletartozik annak fogalmi keretébe. A régió és a térség elérhetősége, adottságai és élhetősége alapvetően meghatározzák az ott található ingatlanok iránti keresletet és ezáltal az árakat is.

Ez az összefüggés ugyanakkor fordítva is igaz: **egy régió, vagy térség élhetőségére és fejlődési kilátásaira is erősen kihat a helyi ingatlanpiac helyzete és a lakhatási viszonyok.** A lakásárak emelkedése kiszoríthatja a helyi lakosságot az ingatlanpiacról, lakhatási válságot generálhat, vagy éppen az élénk lakásépítési kedv konfliktusba kerülhet a helyi épített-, vagy környezeti értékekkel és a szűkös humán-, közlekedési- és közmű infrastruktúrával, miközben máshol, vagy éppen helyben is szemmel észrevehető mennyiségű kiüresedő, kihasználatlan, egyre drasztikusabb felújítást igénylő ingatlan van.

Pest vármegye ingatlanpiaci a szempontból (is) igencsak speciális helyzetben van a vármegyék között, hiszen **a fővárosi agglomeráció volumenében és jellegében is páratlan ingatlanpiaci folyamatai lényegében itt összpontosulnak, miközben a vármegye határai mentén a gazdasági- és társadalmi értelemben is perifériás térségek ingatlanpiaci helyzete is megfigyelhető.** Mindez különösen indokolja a globális- és hazai trendek mellett, azokkal összefüggésben a vármegyei lakáspiac vizsgálatát. **Jelen helyzetelemzésben ezért a globális és hazai trendek és lakáspiaci helyzet értékelését követően az elérhető adatokra támaszkodva megvizsgáljuk azok vármegyei leképeződését és a megyén belül megfigyelhető területi differenciákat is, melyből végül területfejlesztési szempontból is releváns következtetéseket tudunk levonni.**

2 A LAKÁSPIAC GLOBÁLIS HELYZETE ÉS TRENDJEI

A 2010-es évek elejétől kezdődően a fejlett országok többségében jelentős lakásár-emelkedés volt megfigyelhető. A pénzügyi válság utáni alacsony kamatkörnyezet, a bővülő hitelkínálat és a befektetési célú ingatlanvásárlások növekedése egyaránt hozzájárult a kereslet erősödéséhez. Különösen gyors áremelkedés jellemezte többek között Kanadát, Ausztráliát, Új-Zélandot, Hollandiát, Svédországot, valamint Közép- és Kelet-Európa több országát. **A COVID-19 világjárvány idején a lakáspiacok számos országban újabb lendületet kaptak.** Az alacsony hitelkamatok, a fiskális ösztönző programok, valamint a lakhatási preferenciák változása – például a nagyobb alapterületű vagy kertkapcsolatos ingatlanok iránti kereslet növekedése – tovább gyorsította a lakásárak emelkedését. **A 2022-ben kibontakozó inflációs hullám és az arra adott jegybanki kamatemelések ugyanakkor több országban mérsékeltek a keresletet,**

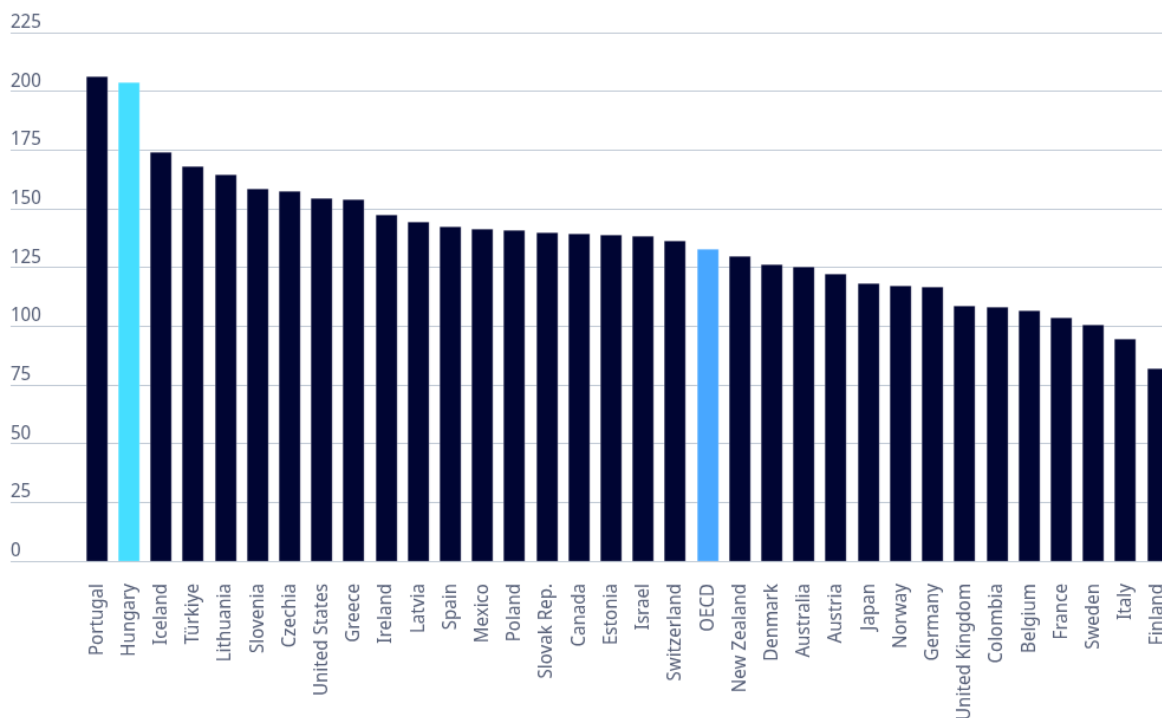
ami a tranzakciószámok csökkenéséhez, egyes piacokon pedig átmeneti árkorrekcióhoz vezetett. Ennek ellenére a lakásárak számos országban továbbra is történelmi csúcsok közelében maradtak.

A reál lakásárindexek alapján megállapítható, hogy az árnövekedés számos országban nem pusztán az általános infláció következménye volt, hanem a lakóingatlanok relatív felértékelődését tükrözte. **A lakásárak növekedése így hosszabb távon meghaladta a fogyasztói árak emelkedését, ami az ingatlanokat egyre fontosabb befektetési eszközzé tette.** Ezt jól szemlélteti, hogy az OECD tagországok közül csupán Finnország esetében csökkent nominálisan is a lakásárak szintje, illetve 5 országban növekedtek lassabban az ingatlanárak az általános fogyasztói árszínvonalnál, miközben 32 országban az inflációt meghaladó mértékben emelkedtek az árak 2015 és 2025 között. Érdemes azt is kiemelni, hogy az OECD tagországok közül ugyanebben az időszakban.

1) OECD reál lakásárindex (2015 = 100%) értékei a tagországokban, 2025

Housing prices

Index (2015=100), 2025



Source: [Analytical house prices indicators](#)

© OECD

Forrás: OECD

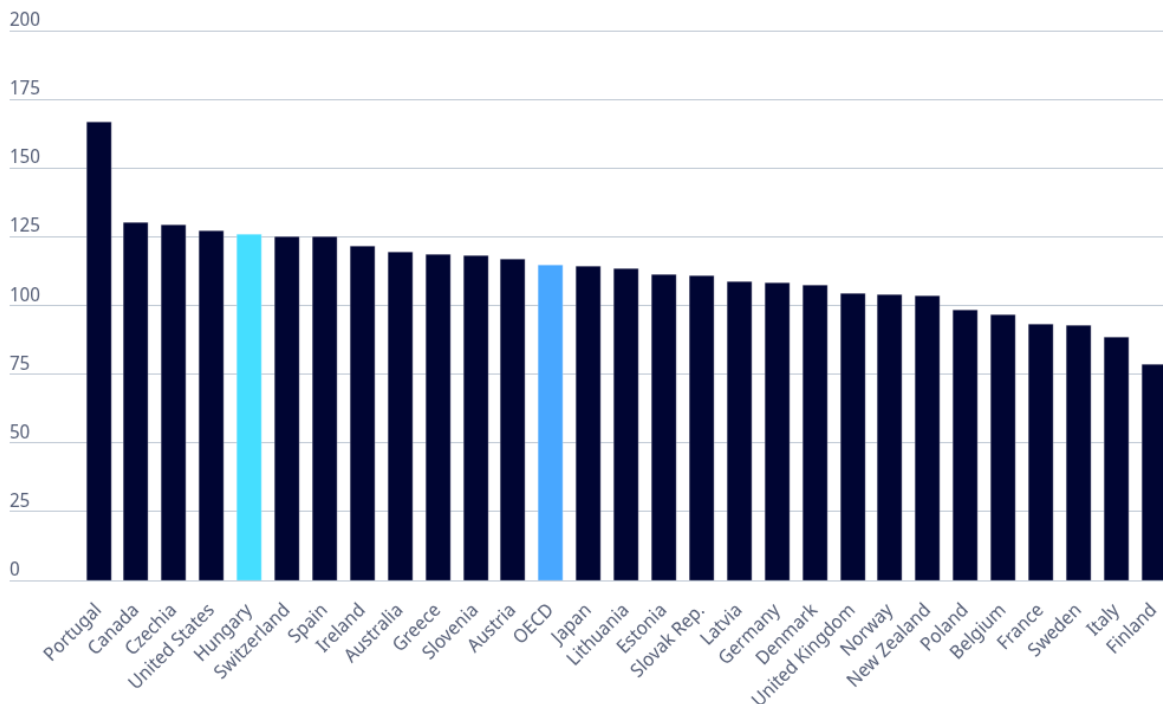
A lakhatási megfizethetőség vizsgálatának egyik legfontosabb mutatója a lakásárak és a háztartási jövedelmek viszonya. Az OECD által alkalmazott lakásár/jövedelem arány (Price-to-Income Ratio) azt mutatja meg, hogy a lakásárak növekedése milyen mértékben haladja meg a rendelkezésre álló jövedelmek változását. **Az elmúlt másfél évtizedben a legtöbb fejlett gazdaságban a lakásárak gyorsabban emelkedtek, mint a háztartások jövedelmei: 2015 és 2025 között az OECD országokban átlagosan közel 15 százalékkal (lakásár/jövedelem arány 114,7%).** A lakásár/jövedelem mutatót tekintve egyébként Magyarország szintén nemzetközileg

is magas értéket képvisel a 126,1 százalékkal és csak Portugália, Kanada, Csehország és az Egyesült Államok esetében nőtt nagyobb mértékben az ingatlanok árszintje, mint a jövedelmeké.

2) OECD lakásár/jövedelem arány (Price-to-Income Ratio) (2015 = 100%) értékei a tagországokban, 2025

Housing prices

Index (2015=100), 2025



Source: [Analytical house prices indicators](#)

© OECD

Forrás: OECD

A lakásárak és a jövedelmek közötti olló kinyílásának következtében a saját tulajdonú lakáshoz jutás egyre nagyobb anyagi terhet jelentett, különösen a fiatal korosztályok és az első lakásvásárlók számára. A lakásvásárláshoz szükséges önerő előteremtése számos országban jelentősen nehezebbé vált, miközben a hitelből finanszírozott vásárlások kockázata is növekedett. A megfizethetőség romlása különösen a nagyvárosi térségekben vált hangsúlyossá. A magas gazdasági teljesítménnyel és **jelentős munkaerő-vonzó képességgel rendelkező városokban a kereslet növekedése gyakran meghaladta a lakáskínálat bővülését, ami tovább erősítette az árnövekedést.** Ennek eredményeként számos országban nőtt azoknak a háztartásoknak az aránya, amelyek jövedelmük jelentős részét lakhatási kiadásokra fordítják.

A lakáspiacok túllértékelttségének elemzésében kiemelt szerepet játszik a lakásár/bérleti díj arány (Price-to-Rent Ratio), amely a lakásárakat a bérleti díjakhoz viszonyítja. A mutató emelkedése arra utal, hogy **a lakásárak gyorsabban növekednek, mint a bérleti díjak,** vagyis az ingatlanok értéke egyre inkább elszakad a lakhatási célú hasznosításból származó jövedelmek szintjétől. A 2010-es évektől számos országban megfigyelhető volt a lakásár/bérleti díj mutató növekedése, ami arra utal, hogy **az ingatlanvásárlásokban egyre nagyobb szerepet kaptak a befektetési és spekulációs megfontolások.** Az alacsony kamatkörnyezetben az ingatlanok sok befektető számára alternatívát jelentettek a hagyományos pénzügyi eszközökkel szemben. **A**

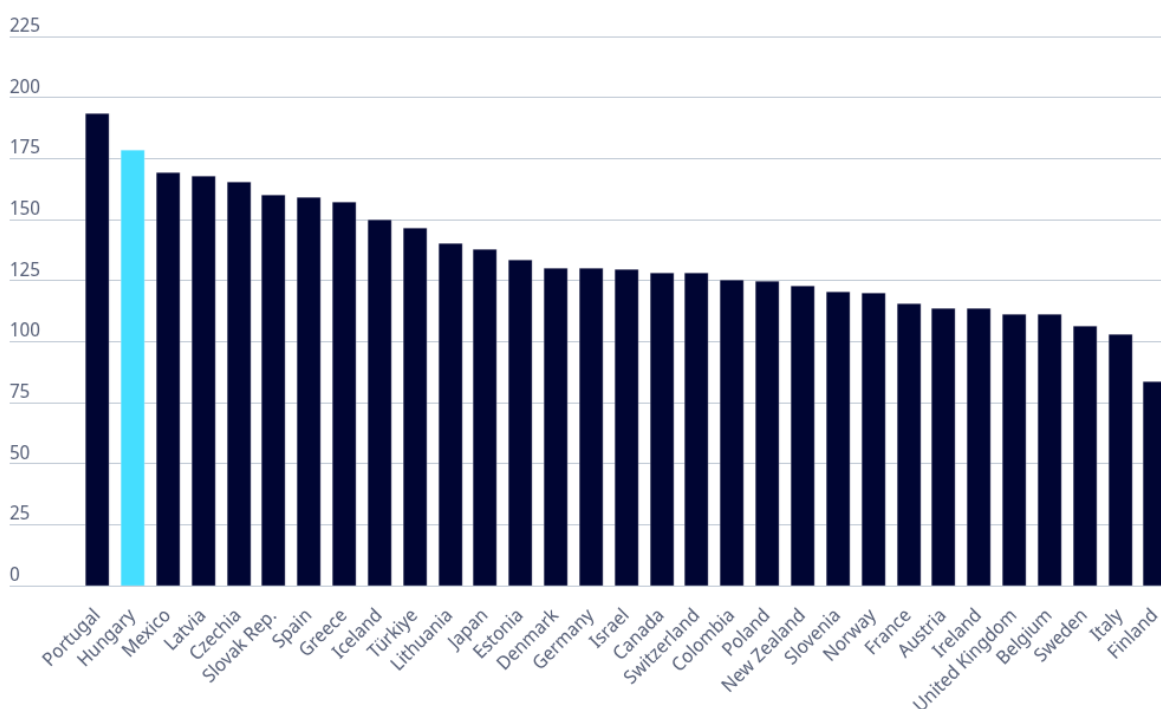
lakóingatlanok iránti befektetői kereslet növekedése tovább fokozta az árak emelkedését, különösen a nagyvárosi piacokon.

A bérleti díjak ugyan szintén emelkedtek, azonban számos országban nem tudták követni a lakásárak növekedési ütemét. Ez a folyamat több elemző szerint a **lakáspiacok túlértékeltségének** egyik lehetséges indikátora. **Finnországot leszámítva szinte az összes fejlett gazdaság esetében nagyobb mértékű volt az ingatlanárak emelkedése, mint a bérleti díjaké 2015 és 2025 között.** Egyébiránt ebben a mutatóban is **rendkívül magas a hazai érték (178,4)**, csupán Portugáliában volt ennél nagyobb a két árszint növekedési üteme közötti eltérés.

3) OECD lakásár/bérleti díj arány (Price-to-Rent Ratio) (2015 = 100%) értékei a tagországokban, 2025

Housing prices

Index (2015=100), 2025



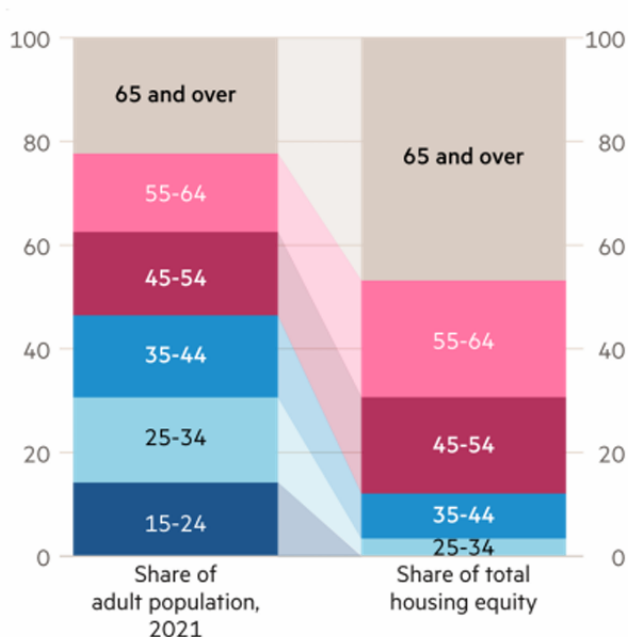
Source: [Analytical house prices indicators](#)

© OECD

Forrás: OECD

A lakásárak és a jövedelmek közötti egyensúly romlása a tulajdonosi szerkezetre is hatást gyakorolt. **Számos országban csökkent a fiatal korosztályok lakástulajdonosi aránya, miközben nőtt a bérlakásban élők száma.** A saját tulajdon megszerzése egyre későbbi életkorra tolódott, különösen a nagyvárosi térségekben.

4) A korszerkezet (bal oldal) és a lakásvagyon korosztályok közötti eloszlása (jobb oldal) Angliában, 2021



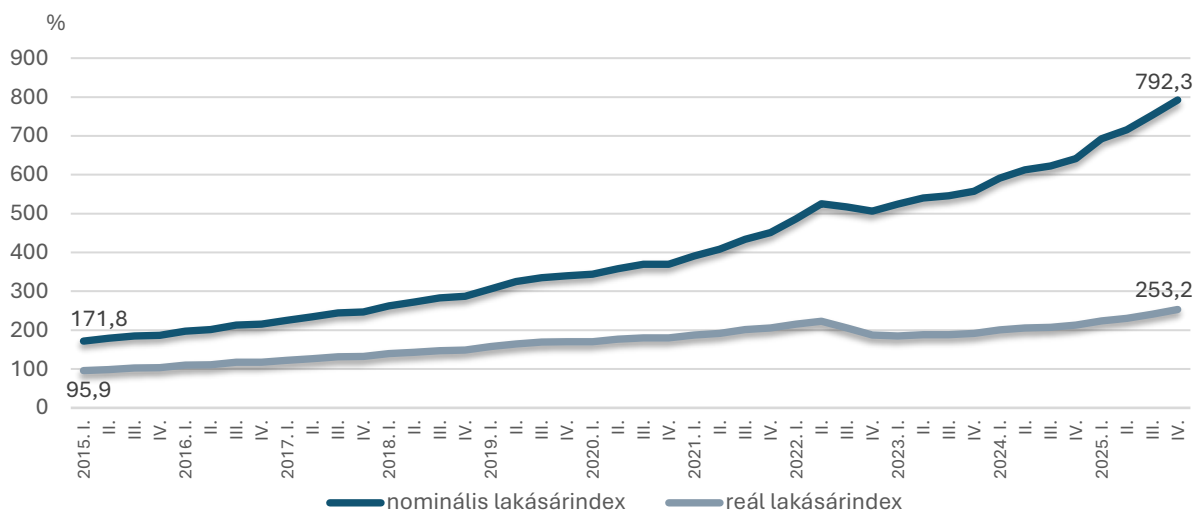
Forrás: Hudson, N, 'The Great British housing wealth divide', Financial Times, 2022. 09. 09.

A lakhatási megfizethetőség romlása napjainkra az egyik legjelentősebb társadalmi kihívássá vált. **A magas lakásárak és bérleti díjak növelik a háztartások lakhatási költségeit, fokozzák a társadalmi egyenlőtlenségeket, valamint hozzájárulnak a fiatal generációk önálló lakhatásának késleltetéséhez.** Emellett egyre több országban jelentkezik a túlsúlyos lakhatás, a lakhatási szegénység és a hajléktalanság problémája is.

3 A LAKÁSPIAC HAZAI HELYZETE ÉS TRENDJEI

A hitelezési-, ennek következményeként a lakáspiac 2009-es pénzügyi válságot követő összeomlása miatt a lakásárak évekig nem emelkedtek, sőt nominális értelemben is csökkentek Magyarországon. **A javuló makrógazdasági környezet és az állami lakásvásárlási támogatások miatt azonban 2015-től a lakásárak meredek emelkedésének lehettünk szemtanúi idehaza.** Ez az emelkedő trend a 2022-es energiaválság okozta kisebb törést leszámítva lényegében 2025. negyedik negyedévéig kitartott. 2015-ben a lakásárak nominális értelemben a 2001 Q1-es szintjének a 172 százalékán, majd 2025-re ugyanennek a szintnek már majd a nyolcszorosán álltak. Ha az inflációt is belekalkulálva vizsgáljuk a lakásárakat, akkor is az látszik, hogy a **2015-ös lakásárszint – ami reál értelemben lényegében a 2000-es évek szintjén volt – a két és félszeresére emelkedett 2025. év végére** (ami ahogy az előző fejezetben is láttuk nemzetközi viszonylatban is kiemelkedő drágulás volt).

5) Aggregált nominális és reál MNB-lakásárindex (2001 I. negyedév = 100%), 2015Q1 – 2025Q4



Forrás: MNB alapján saját szerkesztés

Ha a hosszabb távú trendek mellett megnézzük a legfrissebb adatok alapján látható aktuális ármozgásokat, azt láthatjuk, hogy 2025-ben a lakásárak éves nominális növekedési üteme országosan 23,5 százalékot ért el, ezzel **reálértékben 19,0 százalékkal emelkedtek a lakásárak, ami az elmúlt 25 év legmagasabb reál lakásár-drágulása**. Ez az elmúlt időszakban egyre inkább felfokozódó áremelkedési trend már egyre határozottabban a lakáspiac „túlárzottságát” tükrözi. Ezt jól mutatja, hogy az **MNB 2026 májusi 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 időszakos értékhez képest 8,8 százalékpontos emelkedést jelent).

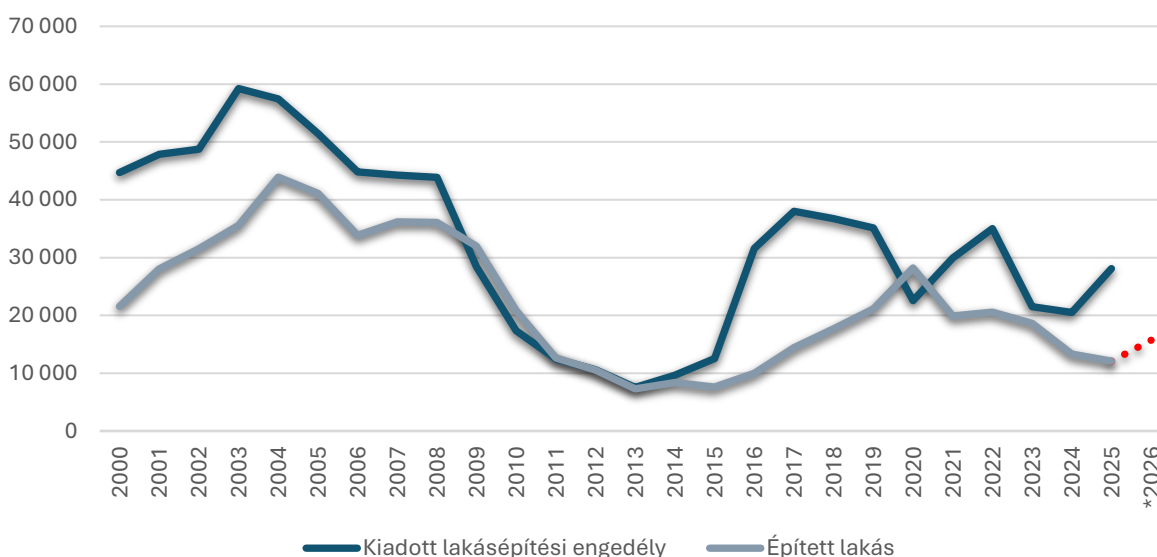
A 2025-ös árrobbanás egyik fő hajtómotorját az **Otthon Start Program (OSP)** jelentette, ami megmutatkozik abban, hogy 2025 negyedik negyedévében a megkötött lakáshitel-szerződések volumene éves összevetésben 130 százalékkal emelkedett és a támogatott hitelek aránya a lakáshitelekben belül 23 százalékról 81 százalékra emelkedett 2026 első negyedévére. Az **Otthon Start 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 hitelek 90 százaléka használt lakás vásárlását finanszírozza, és átlagosan 35 millió forint hitelt vettek fel a háztartások a program keretében. Az Otthon Start keretében 2026. márciusig összesen 33,2 ezer hitelszerződést kötöttek a bankok mintegy 1161 milliárd forint értékben. A 2025 szeptemberében elindult program az arra jogosultak számára érdemben javította a lakásvásárlás elérhetőségét, ugyanakkor a lakásárak emelkedéséhez is hozzájárult.

A legfrissebb számok azt mutatják, hogy a lakáspiaci forgalom élénkülése az OSP felfutásával **átmenetinek bizonyult, 2026 első negyedévében már éves szinten csökkent az adásvételek száma, valamint a kereslet szintje**, amiben többek között az is szerepet játszhatott, hogy a befektetési célú vásárlók óvatosabbá váltak az alacsony bérbeadási hozamok és a növekvő túlértékeltség miatt. Az OSP átrendezte a lakáspiaci forgalom szerkezetét, így a korábbinál **többben voltak elsőlakás- vásárlók, míg a befektetők már a piac eladói oldalán voltak többségben**.

A lakásárváltozás trendjeit Magyarországon ugyan nagyobb részt a keresleti oldal befolyásolja, azonban a kínálati oldalt meghatározó tényezők és folyamatok is érdemi ráhatással vannak a lakáspiaci, illetve lakhatási helyzetre. A lakáspiac múltbeli és jövőbeli trendjei kínálati oldalról leginkább a lakásépítéssel kapcsolatos statisztikák vizsgálatával közelíthetők meg.

A lakásépítés volumene az ezredfordulótól számított rekordját 2004-ben érte el, amikor egy év alatt közel 44 ezer lakást adtak át. Ahogy a lakásáraknál is jelentős esést okozott a pénzügyi válság, úgy a lakásépítésekénél még ennél drasztikusabb bezuhanás következett be és mélypontját 2015-ben érte el, mindössze 7 612 átadott lakással. A javuló gazdasági környezet és a lakás-, valamint családtámogatási rendszer (CSOK, Babaváró, stb.) megerősítése következtében 2015 után először a kiadott lakásépítési engedélyeket, majd fokozatosan az átadott lakásokat tekintve is gyors fellendülés kezdődött. **A 2000-es évek eleji értékeket azonban nem sikerült megközelíteni, hiszen 2020-ban a járvány kirobbanása ismét negatív trendfordulót hozott.** A járványhelyzet lecsengése után az építési engedélyek vonatkozásában bár erős visszapattnás látszott, azonban 2022-es orosz-ukrán háború nyomán az energia- és építési anyag árak elszállása és a gyengülő kereslet miatt **a tervezett lakóingatlan-beruházások egy jelentős része meg sem kezdődött, vagy félbeszakadt.** Ennek következtében az átadott lakások száma a 2025.-évre tovább esett. 2025-ben 12 ezer újépítésű lakóingatlan kapott használatbavételi engedélyt Magyarországon, 8 százalékkal kevesebb, mint 2024-ben, és legutóbb 2016-ban adtak át ennél kevesebb lakást.

6) Kiadott lakásépítési engedélyek és épített lakások száma Magyarországon, 2000-2026 (2026-ra vonatkozóan előrejelzés)



Forrás: KSH és MNB alapján saját szerkesztés

A 2025-ben országosan kiadott építési engedélyek 37 százalékos növekedése azonban érdemben bővülő kínálatot eredményezhet a következő években. **2026 első negyedében az átadott új lakások száma 4 százalékkal, míg a kiadott építési engedélyek száma 64 százalékkal bővült éves összevetésben.** Az engedélyezett lakásszám 2025-ös megugrásához hozzájárult a 2025. július 1-jétől szigorodó építési szabályozás (TÉKA), aminek hatására az első félévben előre hozhattak engedélyezési eljárásokat. A 2025. negyedik negyedévi emelkedéshez, illetve a 2026. első negyedévi kiugró szinthez pedig már érdemben hozzájárulhatott az Otthon Start Program keretén belül kiemelt beruházással nyilvánított megvalósítandó lakásfejlesztések nagy száma.

Az MNB rövid távú előrejelzése alapján **2026. év egészében 15,7 ezer lakás átadása várható, ami 30 százalékos bővülést jelentene éves összevetésben.** A szabad, még megvásárolható új lakások 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. Az április közepéig kiemelt 31 – ebből Budapesten 22 – lakóingatlan beruházásból az első negyedév végén összesen 4 OSP kiemelés állt értékesítés alatt nagyjából 1200 lakással. A fővárosi újlakás-kínálatban egyre csökken az Otthon Start Programra jogosult lakások aránya az újlakások folytatódó drágulása miatt, mely március végére elérte az 1,85 millió forintos négyzetméterárát.

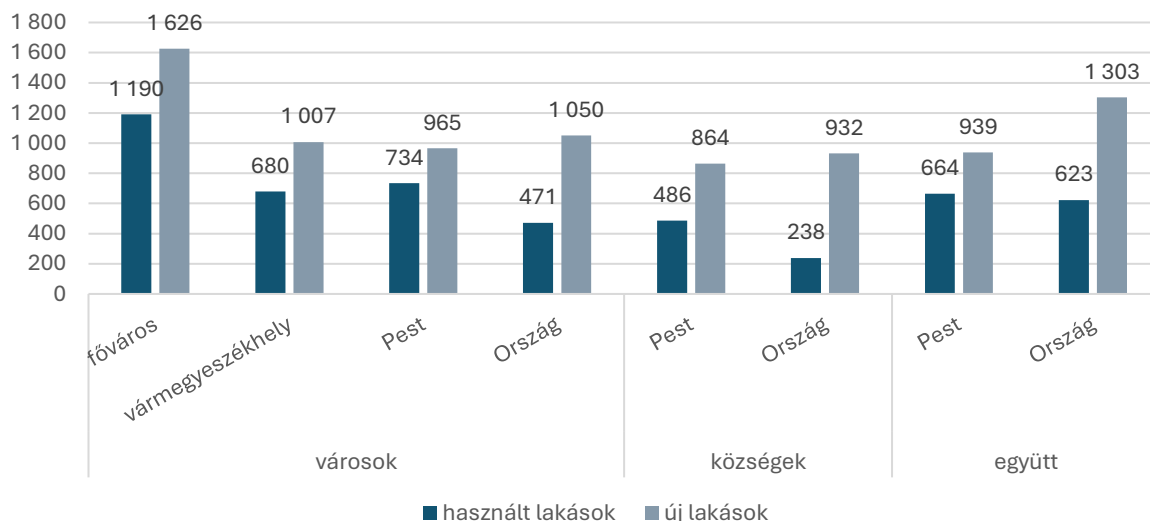
4 A LAKÁSPIAC HELYZETE PEST VÁRMEGYÉBEN

4.1 LAKÁSÁRAK

A 2025-ös – előzetes – adatok alapján markáns területi és településtípus szerinti eltérést inkább a használt lakások négyzetméter áránál láthatunk. Az **új lakások ára Pest vármegye városaiban 965, községeiben 864, a két településtípust együttevén pedig 939 ezer forint volt négyzetméterenként tavaly, ami a vidéki Magyarország értékeivel hasonló képet mutat.** Az új lakásoknál a Pest vármegyei és általánoságban az országos átlaghoz képest szignifikánsan kiugró négyzetméter árak csak Budapest esetében voltak láthatóak.

Az új lakásokhoz képest a használt lakások árai sokkal markánsabb területi és településtípus szerinti eltéréseket mutattak 2025-ben. **A használt lakások négyzetméterárai valamennyi településtípus kategóriában az országos átlag felett alakultak 2025-ben Pest vármegyében.** Sőt, a Pest vármegye városaiban értékesített használt lakások árai (734 ezer forint/m²) a vármegyeszékhelyét (680 ezer forint/m²) is megelőzi és egyedül a főváros esetében (1 190 ezer forint/m²) láthatunk magasabb árakat.

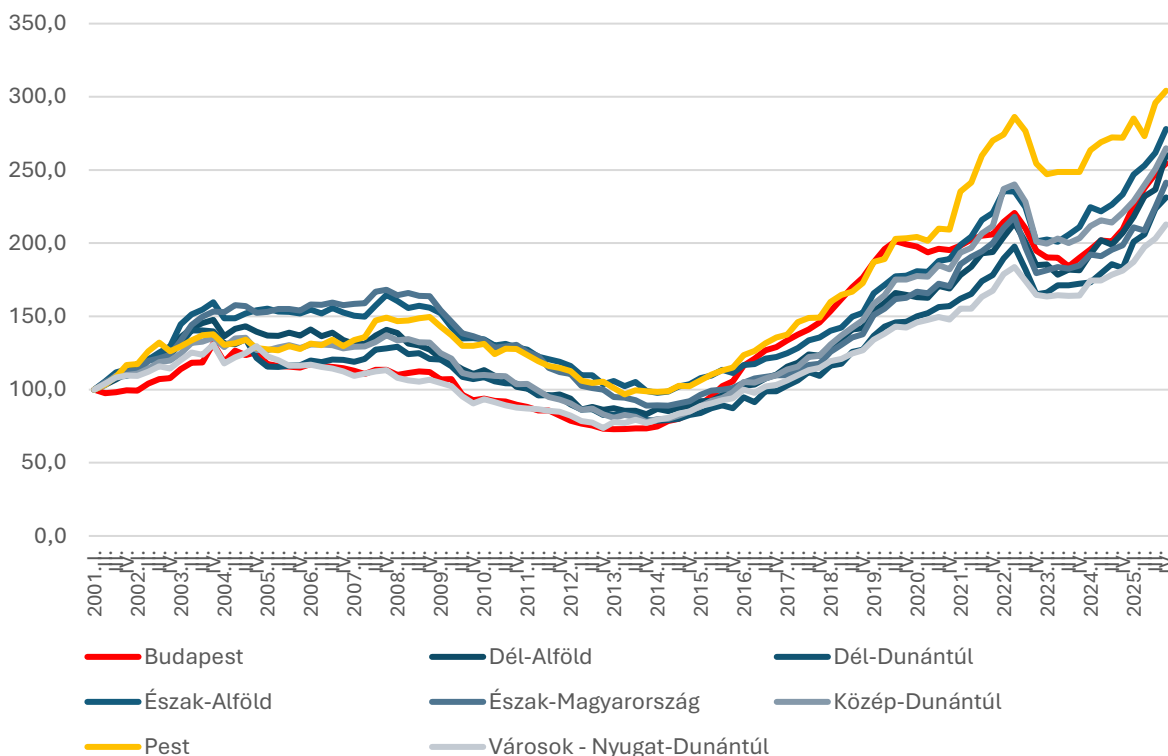
7) Egy lakás átlagos négyzetméterára Magyarországon és Pest vármegyében településtípus szerint [ezer forint], 2025 (előzetes adat)



Forrás: KSH alapján saját szerkesztés

Időben visszatekintve Pest vármegye ingatlanpiacát az országos trendek mellett a szuburbanizációs folyamatok befolyásolták leginkább. A kellemesebb környezetet és megfizethetőbb lakásokat kereső Budapestről kiköltözők, illetve részben a vidékről a fővárosi munkapiac miatt Budapest közelébe települni kívánók kiemelt célpontja volt Pest vármegye az elmúlt évtizedekben. Ez a migrációs nyomás nem csak a népességstatisztikákban látszott meg, de a lakáspiacot is erőteljesen érintette. Nem véletlen, hogy az MNB lakásárindexe is a **Pest vármegyei városok (csak a városokra vonatkozóan érhető el regionális bontás) esetében mutatja a legnagyobb, 304,2 százalékos, reál értelemben vett emelkedést 2001. I. és 2025. IV. negyedéve között**. Érdekes azonban azt is észrevenni, hogy bár a szuburbanizáció már a kétezres évek elején is zajlott, azonban ennek ellenére a magas kereslet nem idézett elő az országos trendektől markánsan eltérő drágulást. Azonban a lakásárak alapján a pénzügyi válsággal a többi régióval szemben valamivel ellenállóbbnak bizonyult a vármegye lakáspiaca és a 2014-től berobbanó áremelkedésnek – a spekulációs célú befektetők célkeresztjében lévő Budapesttel versenyben – **az egyik „éllovasa” volt. 2020-tól, a koronavírus-járvány kitörését követően azonban Budapestet is messze lekörözte a pest vármegyei ingatlanárak emelkedése**, mivel a lezárások és tömegessé váló távmunka felértékelte a Budapesthez közeli, de nagyobb, zöldebb és kellemesebb környezetet biztosító lakásokat a budapesti belsőbb kerületek kisebb, nagytársasházi lakásaihoz képest. 2022-től az energiaár-krízis, illetve a távmunka fokozatos visszaszorulása a nagy alapterületű, sokszor rossz energiahatékonyságú, rosszabb közlekedési elérhetőségű agglomerációs ingatlanok keresletét jelentősen visszavetette. Bár 2025-re ismételten elérte és meg is haladta az addigi rekord, 2022. II. negyedéves reál árszintet a Pest vármegyei lakáspiac, ennek ellenére Budapestnél és a legtöbb vidéki régiónál szerényebb ütemű árnövekedés volt tapasztalható az elmúlt években.

8) Aggregált reál MNB-lakásárindex (2001 I. negyedév = 100%) alakulása a magyar régiók városaiban és Budapesten, 2001Q1 – 2025Q4



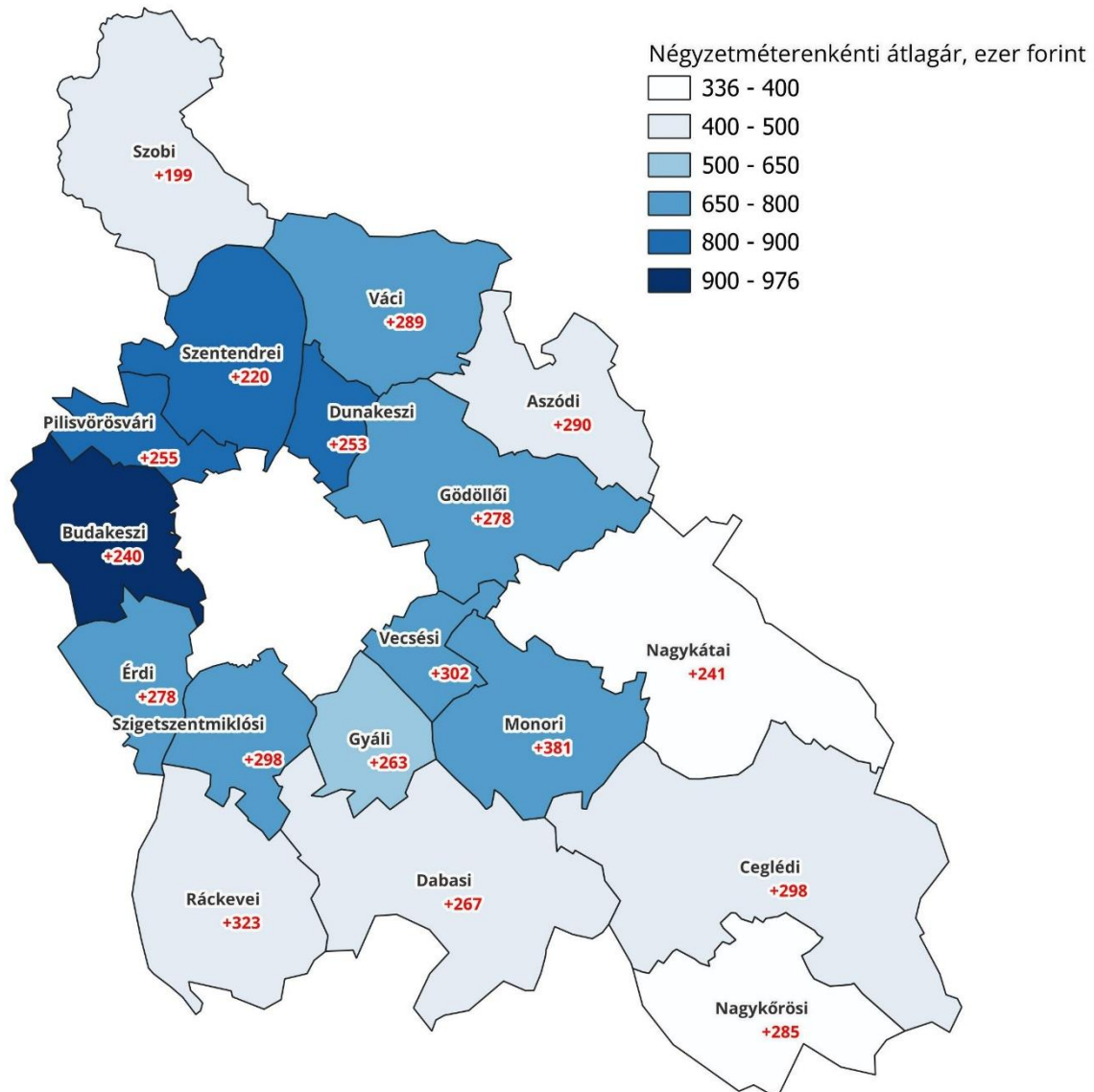
Forrás: MNB alapján saját szerkesztés

Az MNB-lakásárindexe ugyan nem elérhető nagyobb területi bontásban, viszont a KSH ingatlanadattára 2015-től 2024-ig éves szinten közöl átlagos négyzetméterárat és tranzakció számot települési szinten. Ugyan a KSH adatsora alapján csak megkötésekkel lehet következtetéseket levonni, hiszen a tényleges tranzakciók súlyozatlan átlagáráról van szó, függetlenül attól, hogy az egyes tranzakciók mögött mekkora, mikori építésű (új, használt), vagy milyen minőségű (felújított, romos állapotú) és energiahatékonyságú ingatlanok álltak, azaz az összetételhatás jelentősen torzíthatja az adatokat, de így is jó lehetőséget kínál a vármegye belső lakáspiaci helyzetének mélyebb feltárására. A kisebb települések esetében tapasztalható alacsony tranzakciószám miatt járási szinten aggregáltan vizsgáltuk az átlagos négyzetméter árakat.

A térkép alapján jól látszik, hogy Pest vármegyén belül térbelileg igencsak differenciált lakáspiaci helyzettel találkozunk. A **2024-es átlagárakat tekintve kiemelkednek az agglomerációs településeket magukba foglalók járások, miközben a periférikus térségekben jóval alacsonyabb négyzetméter árakon cseréltek a lakások gazdát.** Az agglomeráción belül is a legmagasabb négyzetméter árak az nyugati és északnyugati oldalon láthatóak, a rekorder Budakeszi járásban már 2024-ben megközelítette az 1 millió forintos lélektani határ az átlagár, vele szemben a Nagykátai járásban harmadekkora (336 ezer ft/m²) áron lehetett lakáshoz jutni.

Időben visszatekintve azonban az látszik, hogy **2015-höz képest összességében inkább közeledtek az árak** Pest vármegyében. A budai agglomeráció korábban is rendkívül magas árai előtt már nem volt akkora tér az emelkedésnek, mint az agglomeráció „olcsóbb”, déli és keleti járásaiban, ahol több esetben is háromszorosára (Vecsési és Szigetszentmiklósi járás) nőtt az átlagos négyzetméterárak. Jól látható az is, hogy a **széles rétegek számára egyre kevésbé megfizethető agglomerációs lakásárak abszolút és relatív értelemben is felértékeltek az agglomeráción kívüli, de még napi ingázás szempontjából Budapestről** (pl. Ráckevei, Ceglédi, Aszódai járás), **illetve Kecskemétről** (Nagykőrösi járás) elérhető térségeket. A legnagyobb, közel négyszeres áremelkedés a kisebb részben agglomerációs (Gyömrő), nagyobb részben ugyan agglomeráción kívüli, de közlekedés szempontjából jó elhelyezkedésű településeket magába foglaló Monori járásban volt. Az **ingázási körzeteken kívül eső települések által dominált járásoknál azonban visszafogottabb mértékben nőttek az árak** (a legkisebb, 199 százalékos növekedés a Szobi járásban volt).

9) Négyzetméterenkénti átlagárak, valamint a 2015-ös átlagárhoz viszonyított változásuk (piros szám)
Pest vármegye járásaiban, 2024

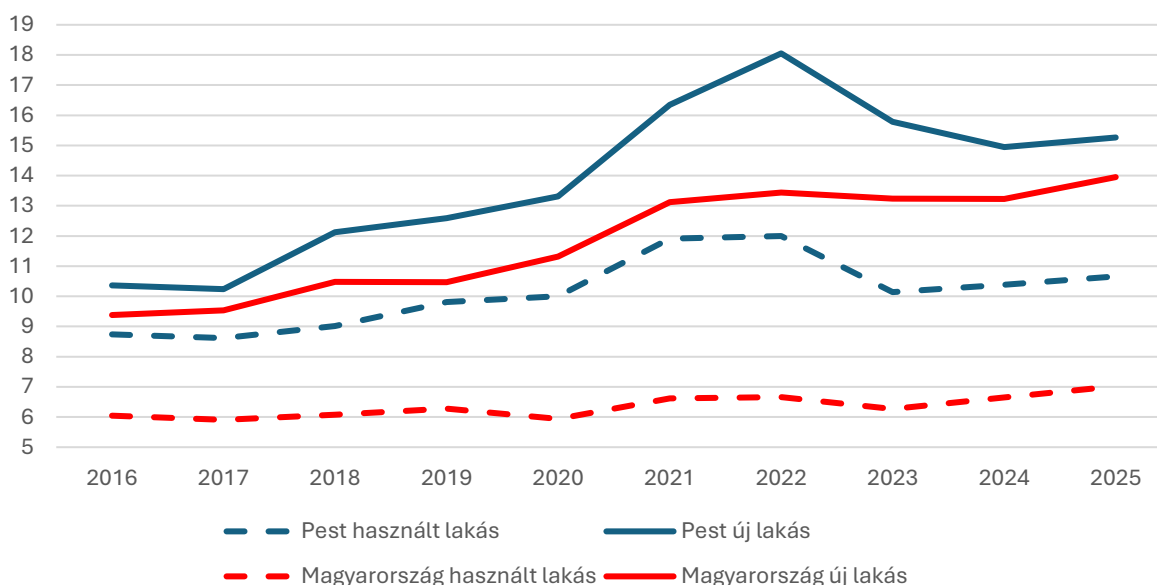


Forrás: KSH alapján saját szerkesztés

A pest vármegyei lakásárak kapcsán végezetül érdemes azokat **a jövedelmek viszonylatában is megnézni**. Ha a teljes munkaidőben alkalmazásban állók átlagos nettó keresetét nézzük, akkor az látszik, hogy ha egy átlagos keresetű, Pest vármegyében teljes munkaidőben alkalmazásban álló a teljes keresetét félreteszi lakásvásárlás céljára, akkor a 2016-os keresetek és lakásárak mellett egy átlagos használt lakásra 8,7, míg egy újra 10,4 év alatt tudta volna összegyűjteni az elegendő összeget. Ha ugyanezt 2025-ös keresetek és lakásárak mellett tette volna meg akkor már **10,7, illetve 15,3 évre lett volna szüksége**. Tehát **2016 és 2025 között Pest vármegyében a használt lakások átlagos ára 1,2, míg az újaké 1,5-ször nagyobb mértékben nőtt, mint a fizetések**, azaz egy teljes munkaidőben alkalmazásban álló átlagos nettó keresettel **rendelkező vármegyei munkavállaló lakáshoz jutási lehetőségei jelentős mértékben romlottak**. A jövedelmek és a lakásárak közötti olló növekedésének mértéke egyébként az országosnak nagyságrendileg megfelelt a teljes időszakot tekintve, annyi különbséggel, hogy **Pest**

vármegyében az országos átlaghoz képest már 2016-ban, de azt követően is jóval többet kellett dolgoznia egy átlagos helyi dolgozónak, ha helyben ingatlant szeretett volna vásárolni. Továbbá a koronavírus-járványt követően a fentebb már említett okok miatt volt egy, az országos átlagnál jóval drasztikusabb kiugrás a lakásár/jövedelem arányban, azonban 2024-től visszasimultak a korábbi, országossal párhuzamos trendekhez a pest vármegyei értékek.

10) Egy átlagos lakás megvásárlásához szükséges évek száma az adott évre vonatkozó teljes munkaidős, helyben elérhető átlagos nettó fizetés teljes egészében történő félre tévése esetén, 2016-2025

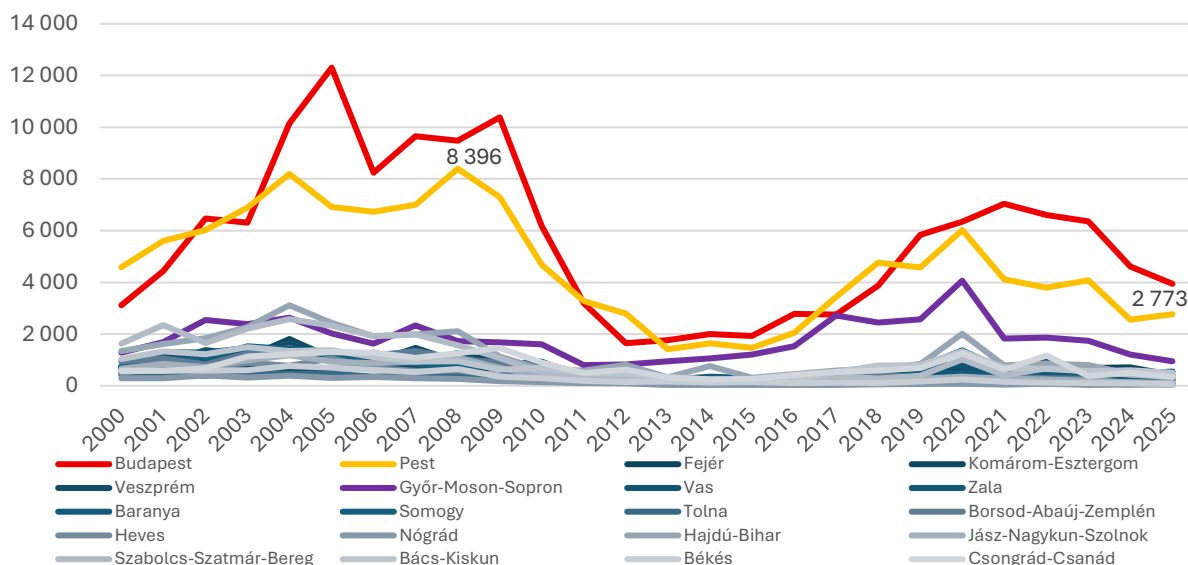


Forrás: KSH alapján saját szerkesztés

4.2 LAKÁSEPÍTÉS

Az elmúlt 25 évben a lakásépítés alakulása az országos trendeket követte le Pest vármegyében. **A csúcsidőszakot a 2000-es évek közepe jelentette, amikor évről-évre 6-8 ezer, a rekordnak számító 2008-as évben pedig 8 396 lakást adtak át.** A pénzügyi válságot követően, 2020-ban 6 029 épített lakással tetőző fellendülés során már ezeket a magas számokat nem sikerült elérni. **Bár 2025-ben éves alapon minimális növekedés volt látható, azonban 2020 óta összességében csökkenő lakásépítési trend látható.** A vizsgált időszakban egyébként **Pest vármegye többi vármegyéhez viszonyított súlya kifejezetten magas volt**, egyedül Budapesten adtak át több lakást, mint Pest vármegyében, sőt egyes időszakokban (a 2000-es évek eleje, 2012. és 2017-2018-as időszak) Budapestnél is több lakás épült. A lakásépítések területi koncentrációját jól mutatja, hogy az ország lakosságának nagyjából harmadát tömörítő **Budapesten és Pest vármegyében épült a lakások több mint fele** az időszak túlnyomó részében (2025-ben 55%).

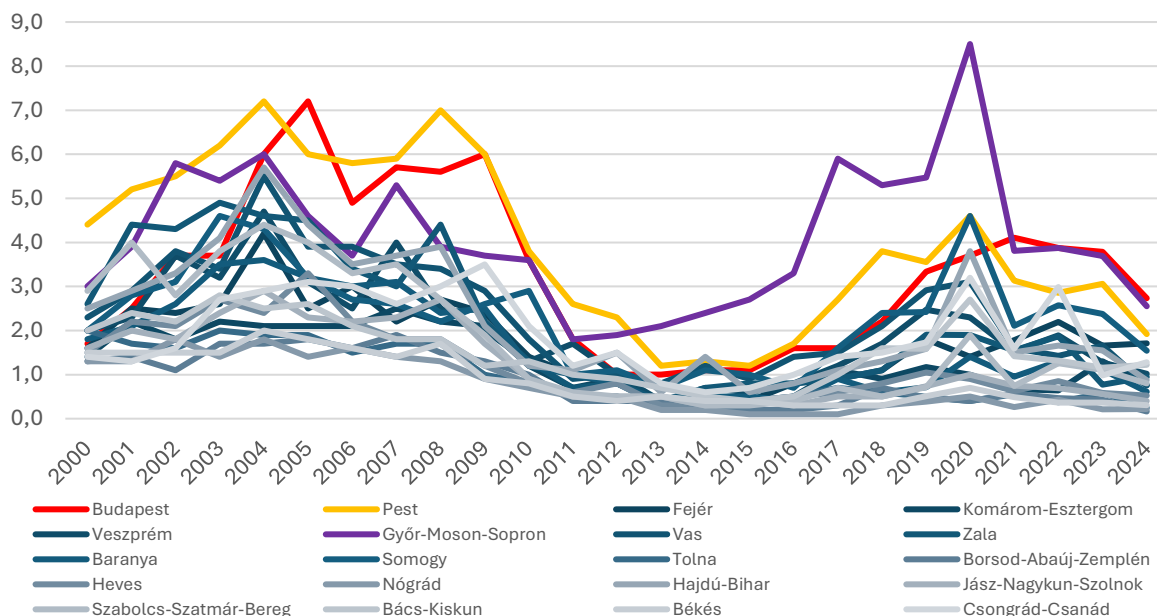
11) Épített lakások száma a magyar vármegyékben, 2000-2025



Forrás: KSH alapján saját szerkesztés

Az ezredforduló óta az országoshoz mérten magas lakásépítési kedvet Pest vármegyében jól szemlélteti az ezer lakosra jutó épített lakások száma is: **2012-őt megelőzően a legtöbb évben Pest vármegyében építették a legtöbb lakást lakosságarányosan és 2012 után is csak Győr-Moson-Sopron vármegye, illetve 2020-at követően még Budapest tudta megelőzni ebben a tekintetben.** Mindezt úgy, hogy itt emelkedett leginkább az arányszám osztója, azaz a lakónépesség.

12) Ezer lakosra jutó épített lakások száma a magyar vármegyékben, 2000-2024

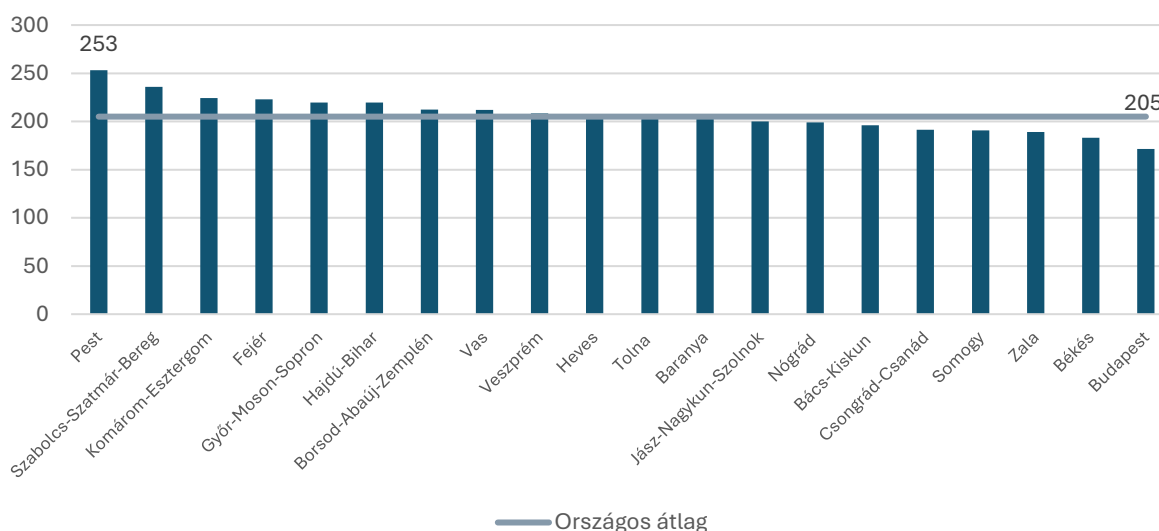


Forrás: KSH alapján saját szerkesztés

4.3 LAKÁSÁLLOMÁNY

Pest vármegyében 2026. január 1-jén 529 ezer lakás volt, ami lakónépességre vetítve azt jelentette, hogy 253 lakos jutott 100 lakásra, ami a **vármegyék között messze a legmagasabb érték**. Bár ahogy láthattuk Pest vármegyében országos összevetésben viszonylag sok lakás épült, ugyanakkor a pozitív népesedési egyenleg, az országosnál kedvezőbb demográfiai helyzet, azaz a gyermekkel rendelkező háztartások nagyobb, a gyermektelen, egy-két fős háztartások kisebb aránya miatt mégis magas a vármegye laksűrűsége. Bár a teljes lakásállomány nem feltétlenül egyenesen arányos az értékesíthető, lakáspiaci relevanciával rendelkező lakások számával és a demográfiai szerkezet is befolyással van rá, viszont a laksűrűségben valamennyire azért a lakáspiaci tendenciák és a lakáshiány is kifejeződik.

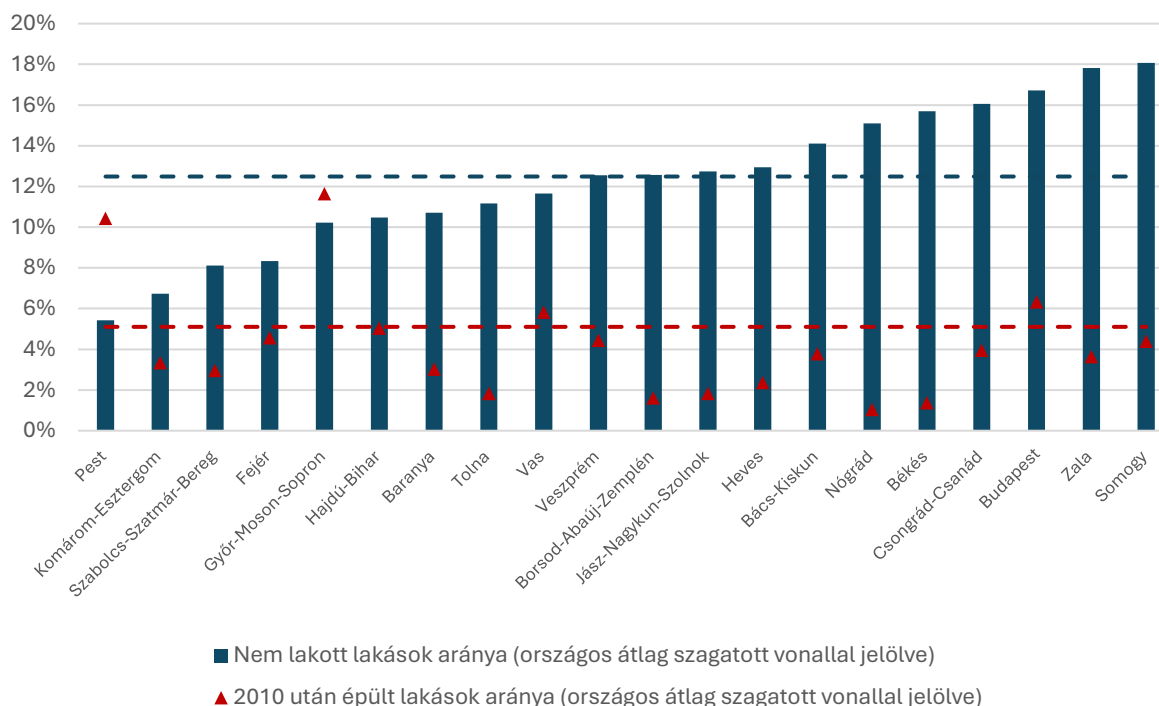
13) Száz lakásra jutó lakosok száma a magyar vármegyékben, 2026. január 1.



Forrás: KSH alapján saját szerkesztés

Ha a vármegyék lakásszerkezeti adatait vizsgáljuk akkor szintén Pest vármegye lakáspiacának közelmúltbeli relatív túlfűtöttségére utaló jeleket láthatunk. Ugyanis 2022-es népszámlás idején **5,4 százalékkal Pest vármegyében volt a legkisebb a nem lakott lakások aránya a teljes lakásállományon belül, továbbá a 2010 után épült lakások 10,4 százalékos aránya is messze kiemelkedett a vármegyék mezőnyéből** (csak Győr-Moson-Sopron vármegye esetében látható magasabb arány). Érdekes, bár a jelen elemzés területi és terjedelmi korlátjain túlmutató kérdéseket vet fel az a jelenség, hogy a lakásáraknál és épített lakásoknál tapasztalt kiemelt érdeklődés ellenére **Budapesten kifejezetten nagy, közel 17 százalék volt az üres lakások aránya.**

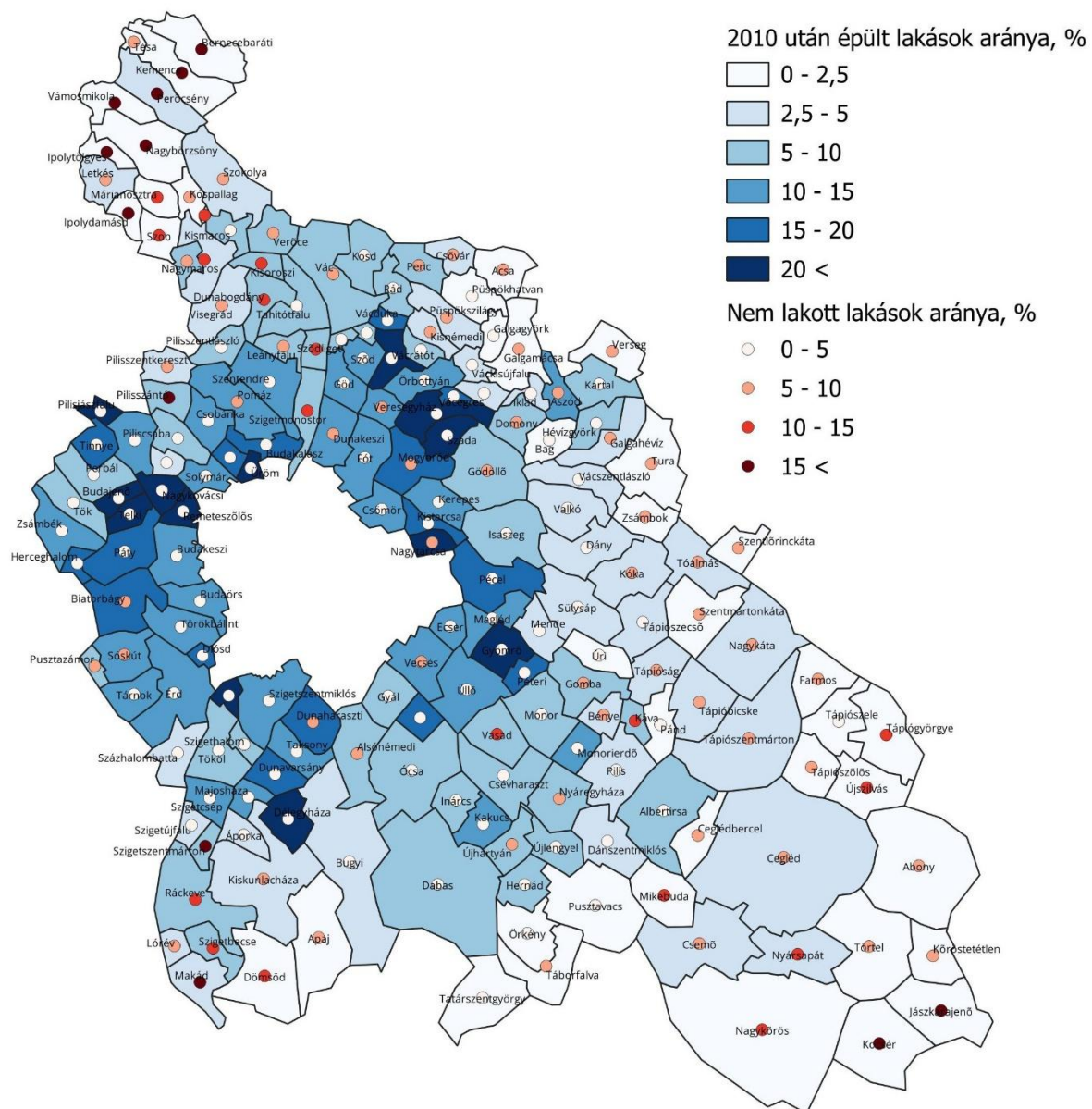
14) A nem lakott, és a 2010 után épült lakások aránya a lakásállományon belül, vármegyék, 2022



Forrás: KSH Népszámlálási adatai alapján saját szerkesztés

Tekintve, hogy népszámlálási adatokról van szó, így lehetőség nyílik települési bontásban is megvizsgálni ezeket az adatokat. A Pest vármegyei 2010 után épült lakások aránya és a nem lakott lakások aránya között közepes erősségű negatív kapcsolat mutatható ki ($r = -0,39$). Ez arra utal, hogy **a jelentősebb lakásépítési aktivitással rendelkező településeken jellemzően alacsonyabb az üresen álló lakások aránya**, míg a kisebb fejlesztési aktivitású településeken magasabb. **Az eredmény Pest vármegye lakáspiacának jelentős területi differenciáltságára és a kereslet térbeli koncentrációjára utal.** Ránézve a térképre szembeötlő, hogy ez a területi differenciáltság alapvetően a fővárostól mért távolság függvénye. Miközben az agglomeráció településein rendre 10, de sok esetben akár 20 százalék feletti volt 2022-ben a 2010 óta épült lakások aránya, és jellemzően 5 százalék alatti az üres lakásoké, addig **a vármegye periférikus településein minimális az új építések száma (3 borsónyi falu, Ipolydamásd, Ipolytölgyes és Tésa esetében egyáltalán nem épült lakás 2010 óta) és jelentős a lakatlan lakások aránya is.** Átmentet képeznek a fővárostól valamelyest távolabb elhelyezkedő, ugyanakkor jó közlekedési kapcsolatokkal rendelkező települések, városok (pl. Aszód, Ráckeve, Dabas, Cegléd, Nagykáta). **Összességében a lakásállomány ezen mutatói jól visszatükrözik az egyes települések népességvonzó képességét és demográfiai tendenciáit.**

15) 2010 után épült, illetve nem lakott lakások aránya Pest vármegye településein, 2022



Forrás: KSH Népszámlálási adatai alapján saját szerkesztés

5 ÖSSZEGRZÉS

A lakáspiacok az elmúlt másfél évtized során a világgazdaság egyik legdinamikusabban változó szegmensét alkották. A 2008–2009-es globális pénzügyi válságot követően a fejlett országok többségében a gazdaságélénkítést célzó monetáris politika tartósan alacsony kamatkörnyezetet eredményezett, amely jelentős hatást gyakorolt az ingatlanpiacokra. **A lakásárak emelkedése, a hitelállomány bővülése, a lakhatási megfizethetőség romlása és a tulajdonosi szerkezet átalakulása egyaránt meghatározó folyamatokká váltak.** Mindezek következtében a lakhatás kérdése a legtöbb fejlett gazdaságban gazdaságpolitikai és társadalompolitikai szempontból is kiemelt jelentőségűvé vált.

Már a nemzetközi trendek vizsgálatánál is szembetűnő a magyar lakáspiac átlagon felüli teljesítménye. **Mind az inflációval korrigált, mind a jövedelmekkel és bérleti díjakkal arányosított lakásáremelkedés a legmagasabbak között volt a fejlett országok között az elmúlt évtizedben.** A lakásárakra amúgy is felhajtó erővel ható makrogazdasági környezethez (jövedelmek emelkedése és alacsony kamatkörnyezet) és az árak stabil növekedésének folyamánként megjelenő befektetői spekulációhoz hazánkban párosult egy széles körű kormányzati támogatási rendszer (CSOK, CSOK+, Babaváró, OSP) is, amihez még a lakásépítések lassabb felpörgése és relatíve alacsony szintje is hozzájárult (bár nemzetközi kutatások szerint a lakásépítések volumene csak minimális kihatással van a lakásárak alakulására¹). Az árak a legtöbb adat és elemzés szerint tetőzni látszanak, különösen, ha kivesszük a képletből az OSP rövid távú hatásait, azonban ez a tetőzés **a fundamentumok által indokoltnál jóval – 2025 IV. negyedében 22,5 százalékkal – magasabb szinten történik.**

A belső migrációs irányokból következően a **lakáspiaci kereslet egyik első számú célterülete, különösen a koronavírus-járványt kitörését követő években a budapesti ingázási vonzáskörzet nagy részét magába foglaló Pest vármegye volt,** ami a vármegyei adatok összehasonlításából is egyértelműen kiviláglik. Nagy területi bontásban pedig a vármegye más területeken is tapasztalható kétarcúsága látszik, azaz a magas négyzetméter árakkal jellemezhető agglomeráció és a kereslet oldaláról jóval kisebb figyelmet kapó, szerényebb árszínvonalú periférikus térségek. Ugyanakkor az is látszik, hogy az agglomerációs árak, különösen a nyugati részeken már olyan szintet értek el, hogy egyre többen inkább **az agglomeráción kívüli, de még Budapestről elérhető térségek felé fordult, így ezekben a térségekben előidézve a legdinamikusabb fajlagos árnövekedést a vármegyén belül.**

A lakáspiaci élénkülést a lakásépítések igyekeztek lekövetni Pest vármegyében és a kereslet nagyságrendjéhez mérten országos szinten kiemelkedő súlyt képviselt a lakásépítések volumene, ennek ellenére a 2000-es évek közepének rekordszámait nem sikerült megközelíteni. A lezárások, majd az építőanyagárak elszállása miatt megugró építési költségek pedig végül meg is akasztották a lakásépítések évről-évre történő bővülését. A lakásállomány települési vizsgálata rávilágított arra, hogy egyrészt **kifejezetten magas a laksűrűség a vármegyében** és arra is, hogy az **új lakásépítések leginkább az agglomeráción belül zajlottak,** ahol a legtöbb településen a lakásállomány markáns részét képezik az elmúlt másfél évtizedben épült lakások. Az agglomeráción kívüli, de különösen a **vármegye szélén lévő településeknél viszont minimális volt az újépítések aránya, az üres lakásoké pedig magas.**

¹ Josh Ryan-Collins, „Housing affordability, financialization and environmental transition”, Budapest Kör 248, 2026. 05. 14.

A helyzetelemzésből jól látszik, hogy a lakáspiaci helyzetből és trendekből fakadó vármegyei problémahalmaz igen komplex. **A magas árszint, különösen az agglomerációban lakhatási krízist idézett elő, ami a helyben élő, különösen az alacsonyabb jövedelmű lakosság életkörülményeinek drasztikus romlásához vezet.** A fiatalok lakáshoz jutásának egyre nehezebbé válása hosszú távon az alapvetően pozitív demográfiai tendenciákat negatív irányba fordíthatják és a társadalmi, valamint gazdasági jövőképet ronthatják. A lakásépítések és a lakásállomány változása pedig településképi és környezeti konfliktushoz, valamint az infrastruktúrák túlterheléséhez vezetnek, miközben különösen a periférikusabb részeken sorakoznak az üres, lakatlan lakások. Mindezért **a vármegyét érintő jövőbeli lakáspiaci beavatkozásoknak segítenie kell a helyi társadalom, az alacsony jövedelműek, különösen a szociálisan rászorulókat és a fiatalok esetében.** Ebben az esetben nem feltétlenül és nem kizárólag a közvetlen, anyagi támogatásokra lenne szükség, hanem inkább **a szociális alapú, kedvezményes bérleti díjú bérlakások kialakításának programszintű támogatására.** Továbbá alapvetően a fenntartható környezeti-, településképi- és közlekedésszervezési szempontok, valamint a hatékony humán- és közmű szolgáltatások biztosítása érdekében az új építések mellett/helyett **a már meglévő épületállomány megújítását** kell prioritásként kezelnie ezeknek a beavatkozásoknak.

6 ÁBRAJEGYZÉK

1) OECD reál lakásárindex (2015 = 100%) értékei a tagországokban, 2025	5
2) OECD lakásár/jövedelem arány (Price-to-Income Ratio) (2015 = 100%) értékei a tagországokban, 2025	6
3) OECD lakásár/bérleti díj arány (Price-to-Rent Ratio) (2015 = 100%) értékei a tagországokban, 2025	7
4) A korszerkezet (bal oldal) és a lakásvagyon korosztályok közötti eloszlása (jobb oldal) Angliában, 2021	8
5) Aggregált nominális és reál MNB-lakásárindex (2001 I. negyedév = 100%), 2015Q1 – 2025Q4.....	9
6) Kiadott lakásépítési engedélyek és épített lakások száma Magyarországon, 2000-2026 (2026-ra vonatkozóan előrejelzés).....	10
7) Egy lakás átlagos négyzetméterára Magyarországon és Pest vármegyében településtípus szerint [ezer forint], 2025 (előzetes adat)	11
8) Aggregált reál MNB-lakásárindex (2001 I. negyedév = 100%) alakulása a magyar régiók városaiban és Budapesten, 2001Q1 – 2025Q4.....	12
9) Négyzetméterenkénti átlagárak, valamint a 2015-ös átlagárhoz viszonyított változásuk (piros szám) Pest vármegye járásaiban, 2024	14
10) Egy átlagos lakás megvásárlásához szükséges évek száma az adott évre vonatkozó teljes munkaidős, helyben elérhető átlagos nettó fizetés teljes egészében történő félretevése esetén, 2016-2025.....	15
11) Épített lakások száma a magyar vármegyékben, 2000-2025.....	16
12) Ezer lakosra jutó épített lakások száma a magyar vármegyékben, 2000-2024	16
13) Száz lakosra jutó lakosok száma a magyar vármegyékben, 2026. január 1.	17
14) A nem lakott, és a 2010 után épült lakások aránya a lakásállományon belül, vármegyék, 2022 ..	18
15) 2010 után épült, illetve nem lakott lakások aránya Pest vármegye településein, 2022 ..	19

