Közlemény – háttérelemzés

Budapest, 2026.11.04.

Tartalom

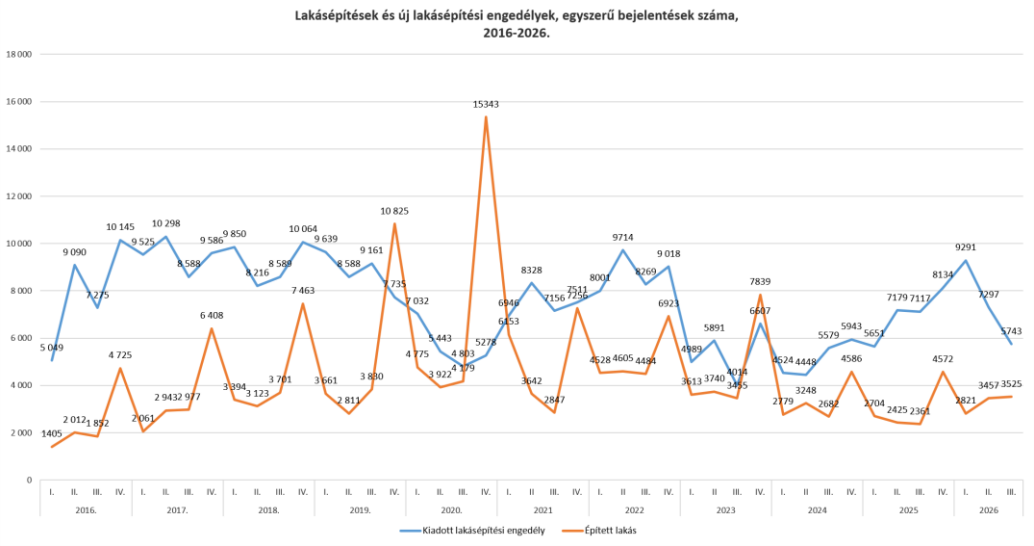
Lakásépítések 2026. év I-III. negyedév
Összehasonlító lakásadatok
A hazai lakásépítési számok összehasonlítása a környező országokéval
Változások a lakáspolitikában és a lakástámogatásokban
A lakáscélokat támogató jelenlegi állami programok, támogatások, intézkedések
A TLE lakáspolitikai javaslatai
A lakásállomány minőségi megújítása közérdek

Lakásépítések 2026. év I-III. negyedév

A „Lakásépítések, építési engedélyek, 2026. év I-III. negyedév” KSH-jelentés rövid értékelése

2026 I-III. negyedévében 9803 új lakás épült, 31%-kal több, mint egy évvel korábban. A kiadott építési engedélyek és egyszerű bejelentések alapján építendő lakások száma 22.331 volt, ami 12%-kal több, mint 2025 azonos időszakában.

2026. III. negyedévében az épített lakások száma 2%-kal nőtt, míg az építési engedélyek száma 21%-kal csökkent 2026. II. negyedévéhez képest.



Cikkeink, elemzéseink és közleményeink a lakásépítések, lakásfelújítások, bérlakások és lakástámogatások témakörében [weboldalunkon](#) és [facebook-oldalunkon](#)

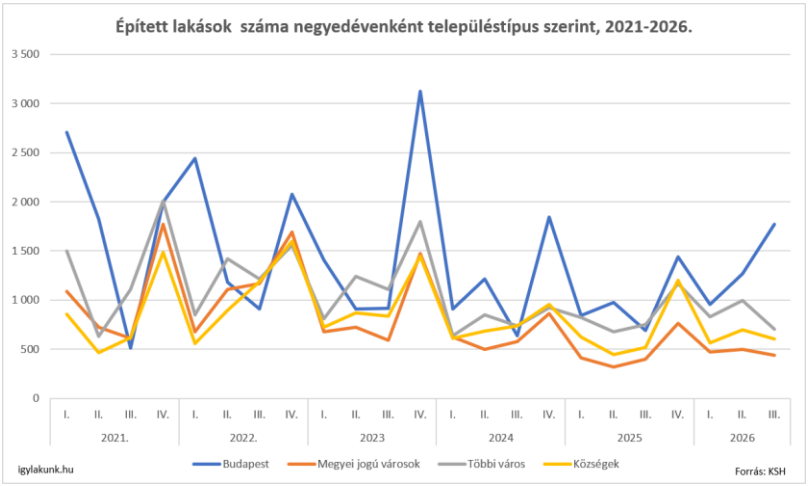




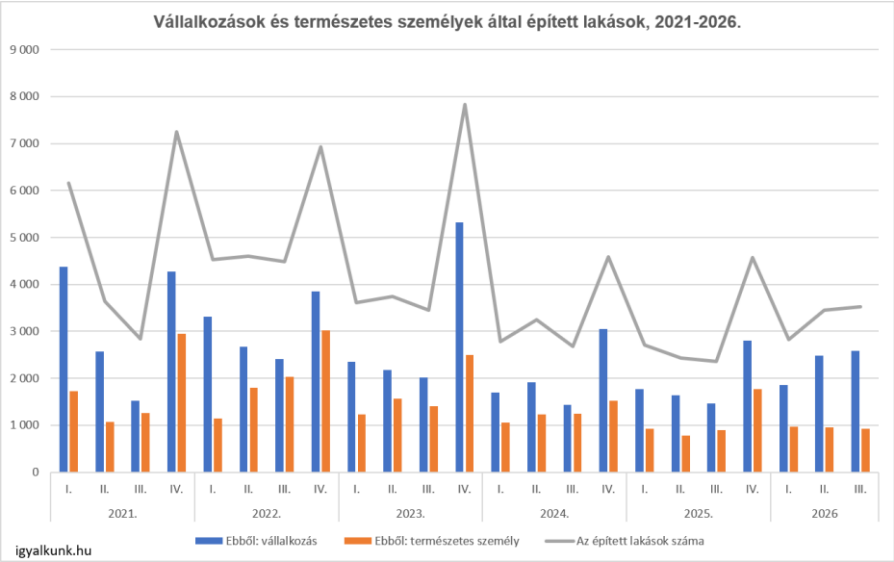
A 2025. és 2026. első háromnegyedévi adatok összevetése mind a lakásépítések, mind az engedélyezés élénkülését mutatja: a használatba vett lakások száma 7490-ről 9803-ra, 30,9 százalékkal, az engedélyek és egyszerű bejelentések alapján építendő lakásoké pedig 19.947-ről 22.331-re, 12 százalékkal emelkedett. Az idei éven belül ugyanakkor eltérően alakult a két mutató. A harmadik negyedévben 3525 lakást adtak át, mindössze 2 százalékkal többet a második negyedévi 3457-nél, miközben az engedélyezett lakások száma 7297-ről 5743-ra, 21,3 százalékkal csökkent. A harmadik negyedévi engedélyszám így már 19,3 százalékkal elmaradt az egy évvel korábbitól, a használatba vett lakások száma viszont 49,3 százalékkal nőtt 2025 harmadik negyedévéhez képest.

Hosszabb időtávon vizsgálva a 2026. első háromnegyedévi adatok a lakásépítések korábbi visszaesését követő élénkülést jelzik, de a fellendülés még nem egyenletes. A használatba vett lakások száma a 2022. első háromnegyedévi 13 617-ről három éven át folyamatosan csökkent, és 2025 azonos időszakában 7490 lakással érte el mélypontját. Az idei 9803 lakás már közel 31 százalékos éves növekedést jelent, és a 2024. első háromnegyedévi szintet is 12,6 százalékkal meghaladja, ugyanakkor még 9,3 százalékkal elmarad a 2023-as és 28 százalékkal a 2022-es értéktől.
Az engedélyezésben összességében erőteljesebb a fellendülés: a 2024. első háromnegyedévi 14 551 lakás után 2025-ben 19 947-re, 2026-ban pedig 22 331-re nőtt az engedélyek és egyszerű bejelentések alapján építendő lakások száma. Ez már 53,5 százalékkal meghaladja a két évvel korábbi szintet, ugyanakkor még 14 százalékkal elmarad a 2022. első háromnegyedévi, 25 984 lakásos értéktől. Az engedélyezés harmadik negyedévi visszaesése azonban arra figyelmeztet, hogy a lakásépítési szándékok élénkülése egyelőre nem tekinthető tartósnak.

- 2026 I–III. negyedévében 9803 lakást vettek **használatba**, ami 31%-os növekedést jelent az előző év azonos időszaki, alacsony bázishoz képest.
- A **fővárosban** 59%-kal több lakást építettek, mint 2025 első három negyedévében. A többi településkategóriában is növekedett a használatba vett lakások száma: a megyei jogú városokban 24, a többi városban 12, a községekben pedig 17%-kal.
  A fővárosban épült a lakások 41%-a, és a területi koncentráció ezen belül is erős. Budapest 3998 új lakásának 56%-a két kerületben épült fel: a XIII. kerületben 1146, a X. kerületben 1109 új lakást vettek használatba. Ugyanakkor a négy legkevesebb új lakással rendelkező kerületben (XX., XXI., V., VII.) összesen 5 darab új lakás épült.



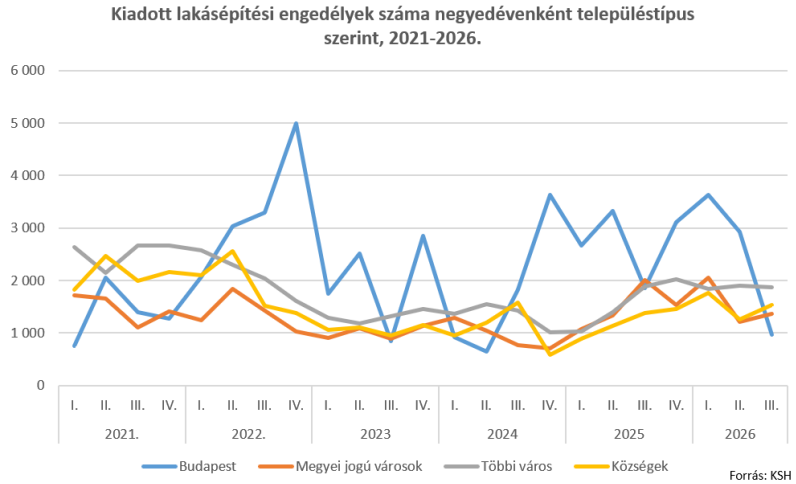
- A **régiók** közül csak Észak-Magyarországon és Dél-Dunántúlon csökkent az új lakások száma az előző év azonos időszakihoz képest. Minden más régióban növekedés tapasztalható, a legnagyobb mértékű Közép-Dunántúlon (62%), Budapesten (59%) és Észak-Alföldön (29%).
- A **megyei jogú városok** közül Székesfehérváron (246) és Kecskeméten (216) vették használatba a legtöbb új lakást. A négy legkevesebb új lakást realizáló megyei jogú városban, Esztergomban, Kaposváron, Tatabányán és Salgótarjánban a használatbavételek száma egyaránt 5 vagy annál kevesebb volt.



- A természetes személyek által épített lakások aránya 35%-ról 29%-ra csökkent, a vállalkozások által építetteké 65%-ról 71%-ra nőtt az előző év azonos időszakihoz képest.
- Az új lakóépületekben használatba vett lakások 44–44%-a családi házban, illetve többszintes, többlakásos épületben, 9,6%-a lakóparkban található.
- A fővárosban a lakások mérete átlagosan 66 m^2 volt, míg a megyei jogú városokban 106, a többi városban 107, a községekben pedig 114 m^2.
- Az értékesítési céllal épített lakások aránya 70, a saját használatra építetteké 28% volt, az összetétel az eladásra építettek felé mozdult el mintegy 5 százalékponttal.

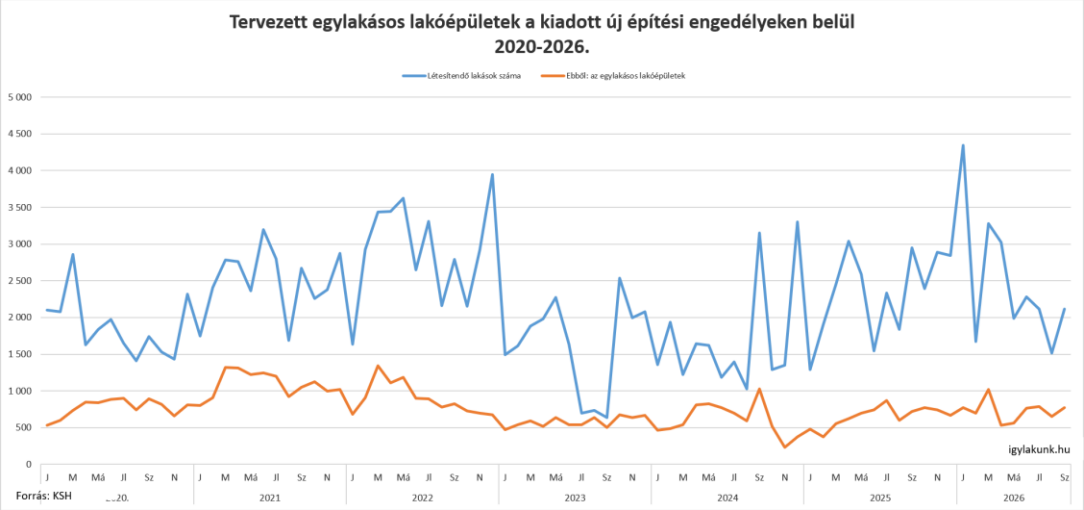
Építési engedélyek 2026. I–III. negyedévben:

- Országos szinten az **építési engedélyek és az egyszerű bejelentések** alapján építendő lakások száma 22 331 volt, 12%-kal több, mint egy évvel korábban. Az építési engedélyek számának növekedése az előző évi trenddel szemben **nem Budapestre koncentrálódott**, a fővárosban 4,0%-kal mérséklődött az engedélyezett lakások száma. A két legtöbb építési engedélyt kiadó fővárosi kerületben (XIII., IX.) található az összes újonnan engedélyezett budapesti lakás 69%-a. Ezzel szemben a két legkevesebb engedélyt kibocsátó kerületben (VI., I.) kevesebb mint 20 új lakásépítési engedélyt adtak ki.
- A fővároson kívül **minden más településkategóriában növekedett** a kiadott építési engedélyek száma az előző év azonos időszakihoz képest: a megyei jogú városokban 5,0, a többi városban 31, a községekben pedig 34%-kal.



A megyei jogú városok közül a legtöbb új építési engedélyt Nyíregyházán (733), Kecskeméten (609), Debrecenben (510) és Győrben (498) adták ki. Ezzel szemben a három legkevesebb engedélyt kiadó megyei jogú városban (Szekszárd, Dunaújváros, Salgótarján) az engedélyek száma nem haladta meg a 10-et.

- **Regionális** szinten változatos trendek figyelhetők meg az engedélyezett lakások számában. Budapesten kívül az előző év azonos időszakinál kevesebb engedélyt adtak ki Dél-Dunántúlon és Dél-Alföldön is. A legnagyobb növekedés Észak-Magyarországon (55%) és Nyugat-Dunántúlon (53%) történt.



- Az építtetők az esetek 30%-ában éltek az **egyszerű bejelentés** lehetőségével.
- A kiadott új építési engedélyek alapján az előző év azonos időszakinál 17%-kal több, összesen 8584 **lakóépület** építését tervezték az országban. A létesítendő nem lakóépületek országos száma 1982 volt, 9,4%-kal kevesebb, mint egy évvel korábban.

Kapcsolódó KSH-adattáblák

Összehasonlító lakásadatok

A 2025-2026-os adatok összehasonlítása

Építési engedélyek/egyszerű bejelentések és használatba vett lakások száma 2025-2026				
		2025. év (db)	2026. év (db)	%-os változás
I. negyedév	Építési engedély, egyszerű bejelentés	5 651	9 291	64,41
	Használatba vett lakások	2 704	2 821	4,33
II. negyedév	Építési engedély, egyszerű bejelentés	7 179	7 297	1,64
	Használatba vett lakások	2 425	3 457	42,56
III. negyedév	Építési engedély, egyszerű bejelentés	7 117	5 743	-19,31
	Használatba vett lakások	2 361	3 525	49,30
IV. negyedév	Építési engedély, egyszerű bejelentés	8 134		-100,00
	Használatba vett lakások	4 572		-100,00
Összesen	Építési engedély, egyszerű bejelentés	**28 081**		-100,00
	Használatba vett lakások	**12 062**		-100,00

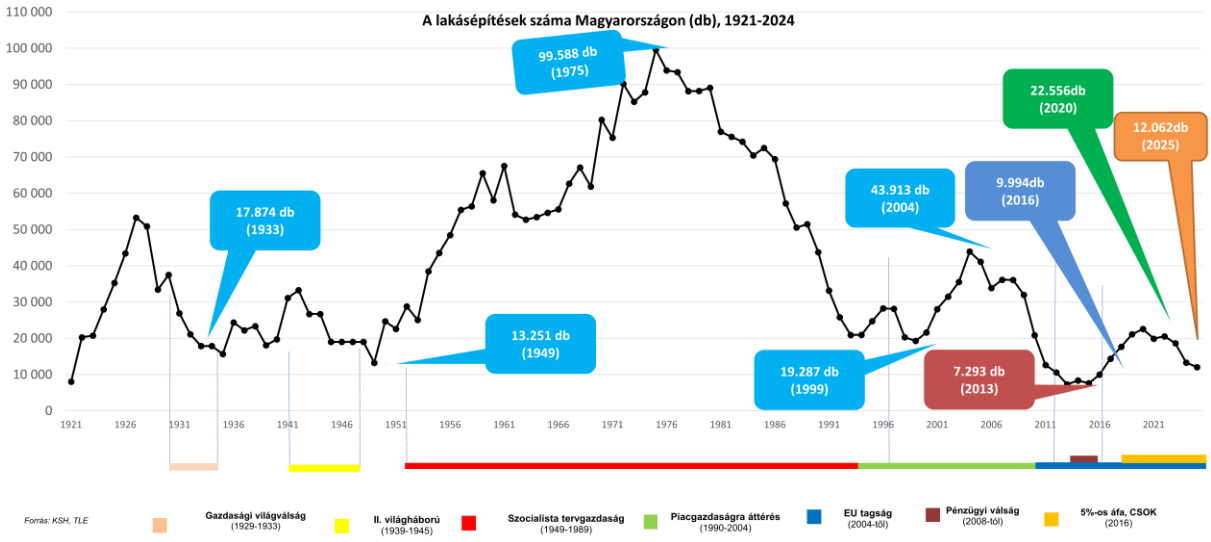
Háttérként: a 2024-2025-ös adatok összehasonlítása:

Építési engedélyek/egyszerű bejelentések és használatba vett lakások száma 2024-2025				
		2024. év (db)	2025. év (db)	%-os változás
I. negyedév	Építési engedély, egyszerű bejelentés	4 524	5 651	24,91
	Használatba vett lakások	2 779	2 704	-2,70
II. negyedév	Építési engedély, egyszerű bejelentés	4 448	7 179	61,40
	Használatba vett lakások	3 248	2 425	-25,34
III. negyedév	Építési engedély, egyszerű bejelentés	5 579	7 117	27,57
	Használatba vett lakások	2 682	2 361	-11,97
IV. negyedév	Építési engedély, egyszerű bejelentés	5 943	8 134	36,87
	Használatba vett lakások	4 586	4 572	-0,31
Összesen	Építési engedély, egyszerű bejelentés	**20 494**	**28 081**	37,02
	Használatba vett lakások	**13 295**	**12 062**	-9,27

Lakásépítések és egyszerű bejelentések száma 1991-2025. (Forrás: KSH)

Év	Egyszerű bejelentések és lakásépítési engedélyek (db)	Létesített lakások száma (db)
1991.	29 896	33 164
1992.	28 659	25 807
1993.	23 848	20 925
1994.	27 152	20 947
1995.	39 053	24 718
1996.	30 462	28 257
1997.	30 474	28 130
1998.	23 442	20 323
1999.	30 577	19 287
2000.	44 709	21 583
2001.	47 867	28 054
2002.	48 762	31 511
2003.	59 241	35 543
2004.	57 459	43 913
2005.	51 490	41 084
2006.	44 826	33 864
2007.	44 276	36 159
2008.	43 862	36 075
2009.	28 400	31 994
2010.	14 188	13 340
2011.	12 488	12 655
2012.	10 600	10 560
2013.	7536	7293
2014.	9633	8358
2015.	12 515	7612
2016.	31 559	9994
2017.	37 997	14 389
2018.	36 719	17 681
2019.	35 123	21 127
2020.	22 556	28 208
2021.	29 941	19 898
2022.	35 002	20 540
2023.	24 501	18 647
2024.	20 494	13 295
2025.	**28 081**	**12 062**

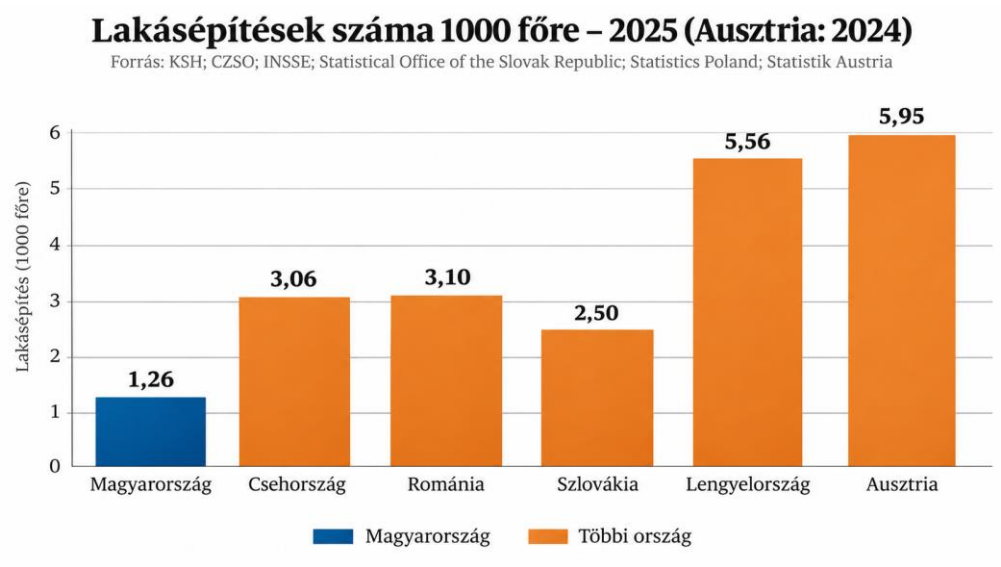
Az elmúlt 100 év lakásépítései



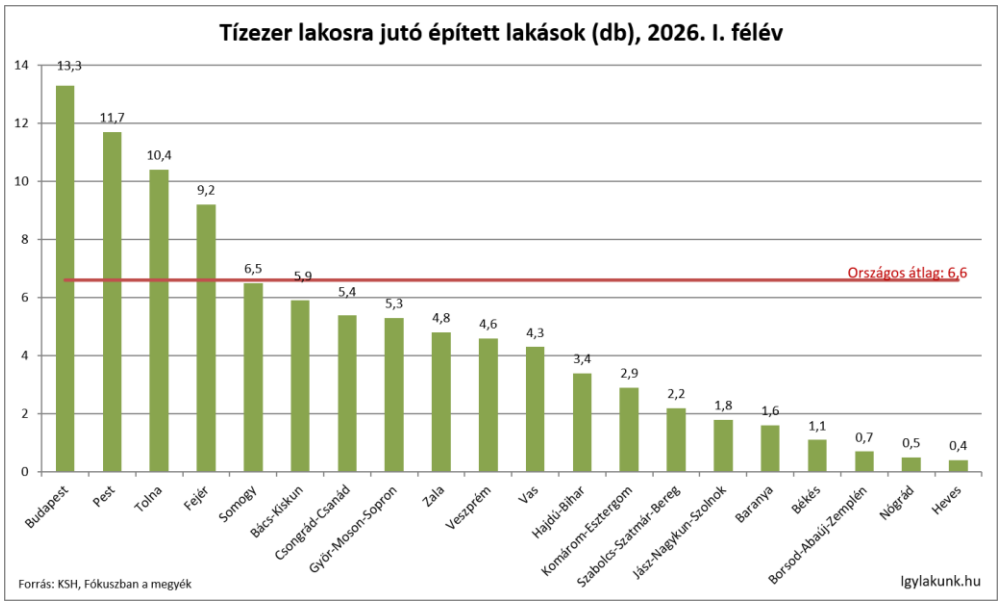
A KSH adatai alapján 15 ezres szint alatti lakásépítésre 1921-ben, 1949-ben és 2011-2017 között volt példa. A világháború alatt, 1943-ban például majdnem 27 ezer lakás épült. A mélypont 2013 volt 7.293 db lakással, 2016-ban már beindult a növekedés (9.994 db). A 2017-es lakásszám már jelentősen több volt ennél, 2018-ban némileg tovább emelkedett, de még mindig jóval kevesebb a szükségesnél. 2019-ben elérte a 21 ezren felüli mennyiséget, 2020-ban pedig már meghaladta a 22 ezret. 2021-ben már csak 19.898 új lakást adtak át, 2022-ben alig több mint 20 ezret. Ez 2023-ban tovább csökkent 19 ezer alá, majd 2024-ben 13.295-re zuhant. 2025-ben az átadások száma tovább csökkent 9,3 százalékkal. **2026. I. félévében azonban újra növekedni kezdett a lakásépítések száma: 22%-kal volt magasabb, mint egy évvel korábban, a III. negyedévben minimálisan folytatódott ez a trend.**

A hazai lakásépítési számok összehasonlítása a környező országokéval

A régiós országokban népességarányosan továbbra is jóval több lakás épült, mint Magyarországon. Az 1000 főre jutó lakásépítések száma Magyarországon 2024-ben 1,4; 2025-ben 1,26 volt.

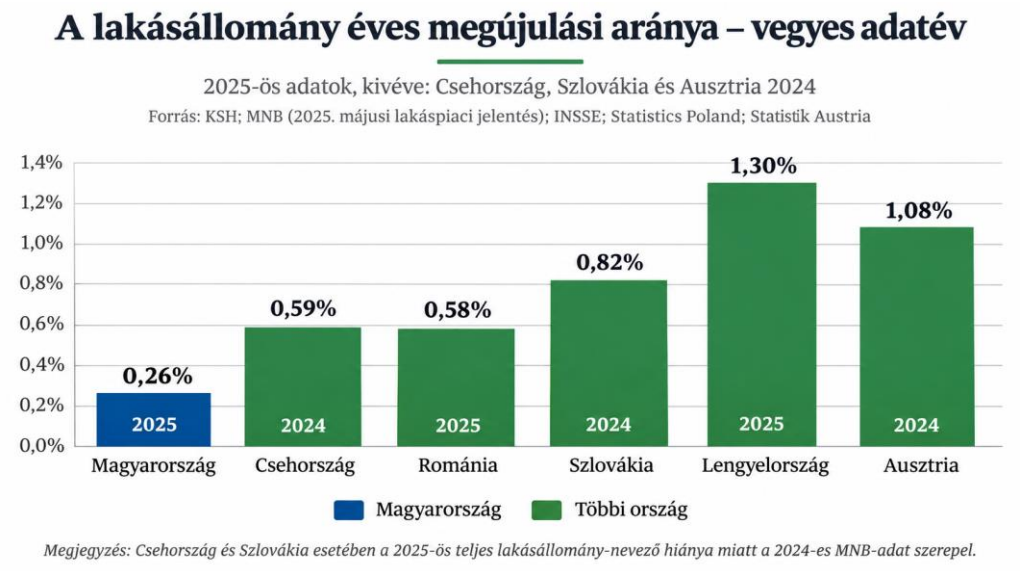


A KSH Fókuszban a vármegyék című kiadványa szerint 2026 I. félévében országos átlagban tízezer lakosra 6,6 lakásépítés jutott Magyarországon. Az újonnan épült lakások száma 15 vármegyében ennél kevesebb volt. Az országos átlagot mindössze Budapest, valamint Pest, Tolna és Fejér vármegye haladta meg.

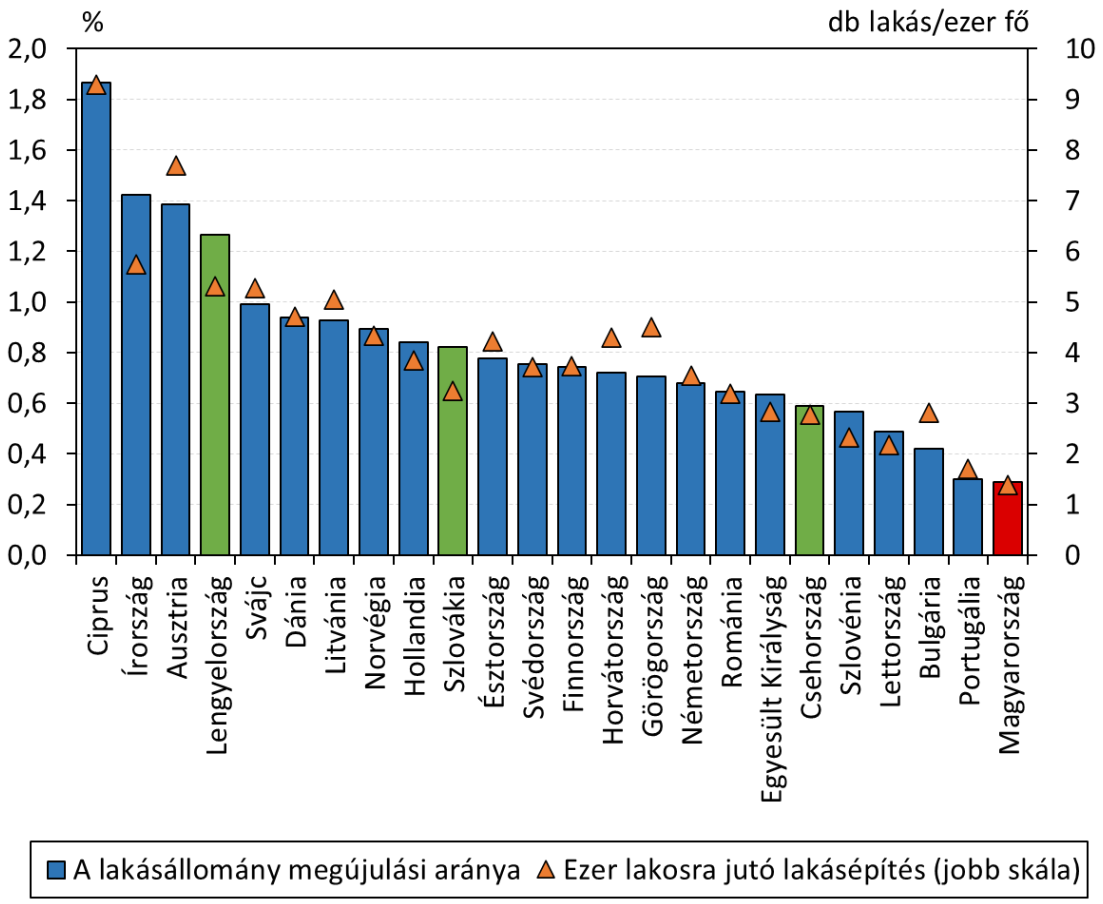


A lakásállományhoz képesti 1%-os újlakás-építés jelenti azt, hogy a lakásállomány százévente megújul. Tekintettel a hazai lakásállományra (4,6 millió darab), évi legalább 40 ezer lakásépítésre lenne szükség. A 2020-as 28.208 db lakásépítés (ami 150 évenkénti megújulást jelent) jelentős előrelépés volt a korábbi évekhez képest (2016-ban több mint 500, 2018-ban csaknem 300 évenkéntimegújulást mutatott), ám ahhoz, hogy a lakásállomány megújulása folyamatos legyen, ennek hosszú távon nem szabadna csökkennie, sőt további növekedés lenne kívánatos. Ezzel számolva a 2025-ös évi 12.062-es lakásépítési szám 380 évenkénti megújulást jelent.

Magyarország a lakásállományhoz képesti lakásépítések számában is elmaradásban van a környező országoktól. Magyarországon ez az érték 2024-ben 0,29; 2025-ben 0,26 volt.



A lakásállomány éves megújulási aránya és az ezer főre jutó lakásépítés Európában (forrás: MNB Lakáspiaci jelentés, 2025. május)



Változások a lakáspolitikában és a lakástámogatásokban

Az új kormány lakáspolitikájában a lakásvásárlás támogatása mellett nagyobb hangsúlyt kap a lakáskínálat bővítése, a megfizethető bérlakások és kollégiumok építése, a meglévő lakásállomány energetikai korszerűsítése és a lakáscélú megtakarítások ösztönzése.
A támogatási rendszer célzottabbá vált: elsősorban a fiatalok, az első otthonukat megszerzők, az önerőt gyűjtők, a megfizethető bérlakásra szorulók, valamint a felújítás előtt álló háztartások lehetőségeit kívánja javítani. A kormány a befektetési célú és luxusingatlan-vásárlások kizárásával, a támogatott lakásokra előírt bentlakási kötelezettséggel és a használt lakásokra biztosított kisebb kamattámogatással igyekszik mérsékelni a korábbi támogatási rendszer árfelhajtó hatását.
A változás fontos eleme az önálló lakáspolitikai szakirányítás létrehozása is: a Közlekedési és Beruházási Minisztériumon belül lakáspolitikai helyettes államtitkárság alakult.

A lakáspolitika szerkezete és finanszírozása is átalakul: a költségvetési forrásból támogatott lakáshitelek és lakástakarékok mellett jelentős uniós forrásokra épülő bérlakás- és kollégiumépítési, valamint energetikai felújítási programok indulnak, banki, piaci és lakossági társfinanszírozással. A kormány ettől a lakhatás megfizethetőségének javulását, az új lakások kínálatának bővülését, az energiafogyasztás csökkenését és az építőipari kereslet élénkülését várja.
A hangsúlyeltolódás kedvező irányú, mert a kereslet támogatása mellett a kínálat bővítésére és a lakásállomány minőségi megújítására is törekszik. A tényleges eredmények azonban a támogatások hozzáférhetőségétől, a beruházások megvalósulásától és attól is függnek, hogy sikerül-e elkerülni az állami források lakásárakba, illetve kivitelezési költségekbe történő beépülését.

Az Otthon Startot felváltó **Wekerle+ Vásárlási és Építési Hitel** az új lakások kedvezőbb finanszírozásával ösztönözheti a lakásépítéseket, miközben a befektetési célú vásárlások korlátozásával mérsékelheti az árfelhajtó hatást. Ugyanakkor a használt lakások magasabb hitelkamata és az életkori korlátozás szűkíti a támogatott lakásvásárlók körét, az önerővel és megfelelő jövedelemmel nem rendelkezők lakáshoz jutását pedig önmagában nem oldja meg.

A lakástakarékok állami támogatásának visszaállítása **Wekerle+ Lakástakarék** programmal ösztönzi a hosszú távú lakáscélú előtakarékosságot, és kiszámíthatóbb lehetőséget teremthet az önerő összegyűjtésére. Elsősorban azoknak kedvez, akik rendszeresen tudnak megtakarítani, így a legalacsonyabb jövedelmű háztartások lakhatási problémáira csak korlátozott megoldást jelent.

A három **Wekerle+ energetikai korszerűsítési program** együttesen 2030-ig mintegy 120 ezer otthon korszerűsítését célozza; az építőipar számára ezek hozhatják a leggyorsabban jelentkező többletmegrendeléseket. Ráadásul a keret felülről nyitott, igény esetén további forrásokat bevonhatnak a programba. Mindhárom programnál kulcsfontosságú a gyors és gördülékeny hozzáférhetőséget segítő egyszerű adminisztráció.

A **Wekerle+ Családi Ház program** kedvezményes hitele és az energiahatékonysági szükséglettől függő vissza nem térítendő támogatás kombinációja jelentős felújításokat indíthat el, különösen a rossz energetikai állapotú családi házaknál. A program sikerének kulcsa, hogy a kisebb jövedelmű, önerővel és megfelelő hitelképességgel nem rendelkező háztartások számára is ténylegesen elérhetővé váljon.

A **Wekerle+ Társasházi korszerűsítési programmal** a társasházak önálló támogatása fontos előrelépés, mert az épületszintű energetikai felújítások eddig nehezen voltak finanszírozhatók. A program eredményességét a kedvező finanszírozás mellett a társasházi döntéshozatal egyszerűsítése és a lakóközösségek szakmai támogatása is meghatározza.

Az országos **Wekerle+ Panelprogram** újraindítása ugyancsak hosszú ideje fennálló hiányt pótolhat, és nagy számban teheti lehetővé a lakások energiafogyasztásának csökkentését. A viszonylag egységes épületállomány miatt a felújítások szervezetten, jelentős energiamegtakarítással valósulhatnak meg, ami az építőipari kapacitások tervezhető kihasználását is segítheti.

A Wekerle+ programok mindegyikét Magyarország bármely településén, házassági s gyermekvállalási korlátozás nélkül lehet igényelni.

A **Wekerle Lakás- és Kollégiumépítési Program** az új lakáspolitika egyik legfontosabb szerkezeti változását jelenti, mert közvetlenül a megfizethető lakhatási kínálat bővítésére irányul, és azokat is segítheti, akiknek a saját lakás megvásárlása nem reális lehetőség. A jelentős uniós források bevonása kedvező, ugyanakkor a tartós eredményhez megfelelő lakbérszabályozásra, hosszú távon fenntartható üzemeltetési modellre és az önkormányzatok bevonására is szükség lesz. Igylakunk.hu

Az **5 százalékos lakásáfa** határozatlan idejű fenntartása az egyik legfontosabb, hosszú távú kiszámíthatóságot javító lépés lehet: megszüntetheti a kedvezményes áfakulcs rendszeres meghosszabbításából eredő bizonytalanságot, és ösztönözheti az új lakásberuházások elindítását. A Wekerle+ kedvezményes újlakáshitelével együtt erősítheti a kínálatbővülést, bár önmagában nem garantálja az új lakások megfizethetőségének javulását.

A lakáscélokat támogató jelenlegi állami programok, támogatások, intézkedések

A **Wekerle Plusz Vásárlási és építési hitel** az Otthon Startot felváltó, 18–45 éveseknek szóló, elsősorban saját lakhatási célú otthonteremtést támogató hitelprogram, amely új lakás vásárlására vagy építésére fix 3%-os, használt lakás vásárlására pedig 5%-os kamatozású kölcsönt kínál, szigorúbb jogosultsági és bentlakási feltételekkel, de életkortól, családi állapottól, gyermekvállalástól, településtípustól függetlenül mindenkinek.

Az **Otthon Start Program** 3%-os 50 millió forintos lakáshitele új vagy használt lakás, illetve családi ház, tanya megvásárlására, valamint építésére 2026. október 31-én lezárult.

Felújítási hitelprogramok indulnak 2027 elején családi házak, tégla- és panelépítésű társasházak legalább 30% energiamegtakarítást eredményező energetikai korszerűsítésre. A 2027 februárjában induló **Wekerle Plusz Családi Ház programban** legfeljebb 15 millió forint lesz kérhető 3% kamatra, 500 ezer forint önerővel. A **Wekerle Plusz Társasházi és Panelprogram** 2027 márciusában indul. Ezek keretében tégla társasházaknál lakásonként 5 millió forint, panel társasházaknál lakásonként 4 millió forint lesz igényelhető 0% kamatra, 200 ezer forint önerővel. A közepes energetikai besorolású (D-G) épületeknél a hitelösszeg 30%-a, a legrosszabb energetikai besorolású (H-I) épületeknél 50%-a vissza nem térítendő támogatássá válik.

A 2025 januárjában egyszerűsített feltételekkel újraindított energetikai otthonfelújítási programot a keret kimerülése miatt leállították. A kistelepüléseken igényelhető a vidéki otthonfelújítási támogatás is lezárult 2026.06.30-ával.

A 2027 januárjától induló **Wekerle Plusz Lakástakarék** a lakáscélú előtakarékosságot ösztönzi: a befizetésekhez az első öt évben 10 százalékos, a hatodik évtől 20 százalékos állami támogatás, valamint legalább 3 százalékos banki betéti kamat kapcsolódik.

A **CSOK Plusz** vállalt gyerekek után igényelhető bármely településen új és használt lakás vásárlására, illetve meglévő lakás bővítésére, bővítéssel összekötött korszerűsítésre 2,5-50 millió forint összeggel.

A kibővített **falusi CSOK** (600 ezer – 15 millió forint) és a mellé 3%-os kamattal felvehető **kölcsön** a preferált kistelepülésen jelent segítséget az otthonteremtéshez a családok számára.

A csokot igénybe vevő családoknak **nem kell ezt az 5% áfát megfizetniük**, és **illetékmentességet** is kapnak.
Visszaigényelhető az áfa a **rozsdaövezetekben** épülő új lakások vásárlásakor, tehát gyakorlatilag áfamentesen lehet ezeken a területeken új lakásokat vásárolni.

A falusi csokos preferált kistelepüléseken, valamint tanyákon és birtokközpontokon **adó-visszatérítés** igényelhető új lakás vásárlásakor, saját erős építkezés esetén, illetve meglévő lakóingatlan bővítése, korszerűsítése esetén.

a. generálkivitelezővel építtetett vagy készen vásárolt új lakáshoz (5%-os áfa) kapcsolódó adó-visszatérítési támogatás,
b. saját erős építkezés esetén (27%-os áfa) igényelhető adó-visszatérítési támogatás,
c. meglévő vagy vásárolt lakóingatlan bővítése, korszerűsítése esetén (27%-os áfa) igényelhető adó-visszatérítési támogatás.

Várhatóan a közeljövőben kihirdeti a kormány a lakóingatlanok energetikai felújítását támogató új **EKR-szabályozás**t, amellyel nem csak a padlásfödém-szigetelések, hanem az összetettebb korszerűsítési beruházások – homlokzatszigetelés, a nyílászáró-csere, fűtési rendszer korszerűsítése – is megvalósulhatnak családi házakban és társasházakban.

A **SZÉP-kártyára** érkező juttatások egy része továbbra is használható lakásfelújítási, -szépítési cikkek vásárlására.

A vevői oldalon a kedvező kamatozású, illetve kisebb önrésszel felvehető **zöld lakáshitelek** is plusz forrást jelentenek, és kifejezetten az energiahatékony lakásállomány növelését segítik.

A 35 év alatti fiataloknak nyújt havi 150 ezer forintos támogatást a TLE által régóta szorgalmazott **lakáscafeteria** is lakáshitel-törlesztésre vagy lakbér fizetésére. Utóbbi hiteltörlesztésre és lakbérre is felhasználható. Megjelent már olyan banki akció is, amelyben saját termékként kínálják az 5%-os zöld lakáshitelt szélesebb korosztály számára.

A **közszolgálatban dolgozók** lakáshitel-törlesztésre vagy új lakáshitel önrészének kifizetésére felhasználható évi egymillió forintos otthontámogatása 2026.12.31-ével megszűnik.

Elérhetők a kedvezmények a többgyermekes családok lakáscélú **jelzáloghitel-tartozásainak csökkentésére**.
A szabadfelhasználású **babaváró kölcsön** és a **munkáshitel** is felhasználható lakáscélokra.

Kínálat oldali lakástámogatások

A lakásépítések egyik legjelentősebb ösztönzője az **5%-os lakásáfa**, amelyet **határozatlan időre** meghosszabbítottak**.**

Az ugyancsak 2027-ben induló **Wekerle Lakás- és Kollégiumépítési Program** 550 millió eurós uniós forrásra, valamint banki és piaci társfinanszírozásra építve, állami, önkormányzati és piaci együttműködésben támogatja szociális, piaci és szolgálati bérlakások, valamint legalább 10 ezer új kollégiumi férőhely létrehozását.

A 2026 márciusában megfizethető lakások, bérlakások, valamint kollégiumi férőhelyek építésére, fejlesztésére szánt tőkeprogram keretében a 250 egységnél nagyobb lakásfejlesztési projektek kiemelt státuszt kaphattak, ha a teljes állomány 70 százaléka megfelel az Otthon Start program követelményeinek. Ezt az intézményt a jelenlegi kormány felülvizsgálja.

2026 márciusától hatályos a **társasházi építményi jog** jogintézménye, amely lehetővé teszi, hogy támogatott hitelt felvevő lakásvásárlók már az építés közben is jogilag védett vagyoni értéket szerezhessenek a megvásárlandó lakásra.

2026. január 14-től módosultak a **zártkerti művelés** alól kivett földrészletekre vonatkozó rendelkezések, amely – az önkormányzatok együttműködésével – több zártkerti telek válhat reálisan beépíthetővé, illetve könnyebben megnyithatóvá lakófunkcióra.

Az otthonteremtési támogatásokról szóló összefoglaló táblázat itt érhető el.

A jelenleg elérhető otthonteremtési támogatások összefoglaló táblázata weboldalunkon olvasható.

Részletek az igylakunk.hu/lakastamogatasok oldalon.

A TLE lakáspolitikai javaslatai

Az új kormány lakáspolitikájában a lakásvásárlás támogatása mellett nagyobb hangsúlyt kap a lakáskínálat bővítése, a bérlakás- és kollégiumépítés, az energetikai korszerűsítés és a lakáscélú megtakarítások ösztönzése. A meghirdetett intézkedéseket fontos előrelépésnek tartjuk, de ezek önmagukban még nem helyettesítik egy átfogó, hosszú távú országos lakásprogram kidolgozását.

Továbbra is egy legalább 15 évre szóló, átlátható, összehangolt és rugalmas lakásprogram létrehozását szorgalmazzuk, amely meghatározza:

- a lakáspolitika alapelveit, a lakásépítési, lakásfelújítási és bérlakásépítési célokat, számszerű célkitűzéseket;
- a legfontosabb támogatási eszközöket és azok tervezett éves finanszírozási kereteit;
- a lakásállomány energetikai és minőségi megújításának hosszú távú ütemezését;
- a célok teljesülésének rendszeres értékelését és a szükséges beavatkozások módját.

Legalább ötéves előrelátást tartunk szükségesnek az otthonteremtési intézkedésekben, a támogatásokat pedig lehetőség szerint határozatlan időre, a garantált fenntartási időszak megjelölésével javasoljuk meghirdetni. A kiszámíthatóság mérsékelheti az építőipar ciklikusságát, segítheti a hazai gyártási és kivitelezési kapacitások fejlesztését, a munkahelyek megtartását és a szakképzési igények tervezését.

Kiemelten fontosnak tartjuk az energiahatékony lakásépítések és korszerűsítések tartós ösztönzését. A hazai lakásállomány több mint 80 százaléka felújításra szorul, ekkora feladat azonban csak több évtizedes, ütemezett program keretében valósítható meg. A valódi, tartós rezsicsökkentés a lakossági energiafogyasztás mérséklésével érhető el.

Ennek érdekében szükségesnek tartjuk:

- az **általános 5 százalékos újlakás-áfa** és a célzott otthonteremtési támogatások tartós fenntartását;
- a **zöldlakás-építéseket ösztönző kedvezményes hitelek**, valamint az **energetikai korszerűsítésekhez** kapcsolódó kamatmentes finanszírozás folyamatos elérhetőségét;
- annak támogatását, hogy indokolt esetekben a gazdaságilag és műszakilag célszerűbb **helyettesítő új építés** valósulhasson meg felújítás helyett;
- egy hosszú távon fenntartható, piaci és közhasznú szereplőkre épülő **bérlakásépítési és -üzemeltetési intézményrendszer** kialakítását;
- az **európai uniós források** minél szélesebb körű bevonását a lakásépítések és felújítások finanszírozásába.

Elengedhetetlennek tartjuk a lakáspolitikai célok teljesülésének és az állami támogatások hatékonyságának rendszeres, átfogó monitoringját. Javasoljuk, hogy a kormány minden év első felében készítsen nyilvános értékelést az előző évről, amely bemutatja:

- a kitűzött lakásépítési, felújítási és bérlakásépítési célok teljesülését;
- az állami és uniós források felhasználását, a támogatások társadalmi és területi eloszlását;
- a lakáspiaci trendeket, a lakhatás megfizethetőségének változását és a támogatások gazdasági, társadalmi, energetikai hatásait;
- az eredmények alapján szükséges módosításokat.

Jelenleg elsősorban a Magyar Nemzeti Bank lakáspiaci elemzéseire támaszkodhatunk, de **szükségesnek tartjuk egy átfogó, állami szintű éves lakáspolitikai beszámoló bevezetését is**. Ez lehetőséget teremtene a támogatási rendszer folyamatos finomhangolására és a közpénzek hatékonyabb felhasználására.

Meggyőződésünk, hogy a lakáspolitika eredményességét nem a kiosztott támogatások nagyságával, hanem a megépült és korszerűsített lakások számával, minőségével, a lakhatás megfizethetőségének javulásával és a hosszú távú társadalmi, gazdasági és környezeti hatásokkal kell mérni. A most épülő és megújuló otthonok minősége a következő generációk életkörülményeit is meghatározza, ezért az állam következetes, hosszú távú szerepvállalása alapvető közérdek.

A lakásállomány minőségi megújítása közérdek

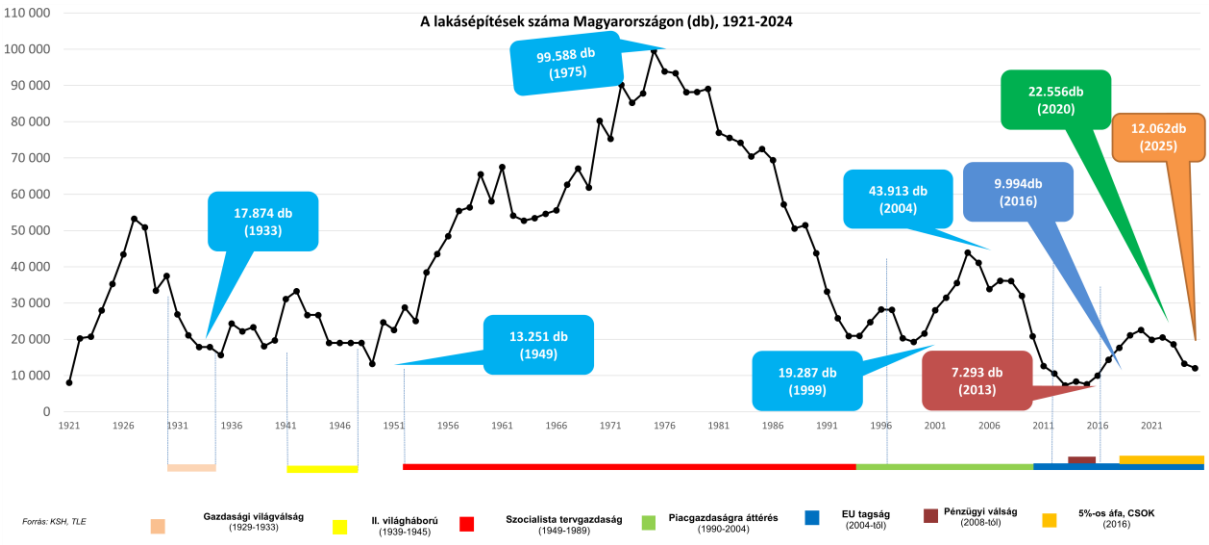
A lakásépítések mennyisége nemcsak fontos konjunktúramutató, hanem az otthonteremtési lehetőségek fontos előrejelzője. 2021-ben 19.898 db lakás épült, ez azt jelenti, hogy a hazai 4,5 milliós lakásállomány több mint 200 év alatt tud megújulni. **A 2025-ben felépült 12.062 db lakás országos viszonylatban 380 éves lakásmegújulási ütemet jelent**. **Az 1.000 főre jutó**

lakásépítések száma is rendkívül alacsony Magyarországon, a környező országokban népességarányosan jóval több lakás épül.

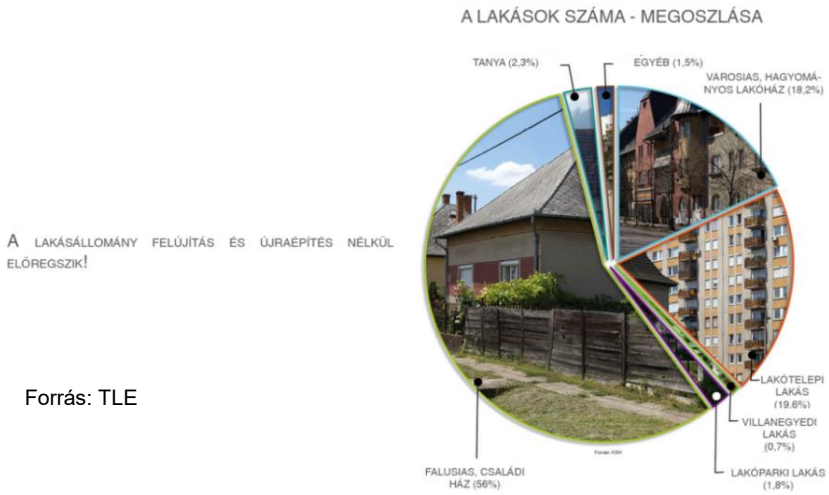
A lakásállomány minőségi megújításához az szükséges, hogy megfelelő minőségű lakások épüljenek. Ezért van kiemelt jelentősége annak, hogy a hozzáférhető állami források csak a jó minőséget támogassák. A minőségi megújításához jelentősen hozzájárul a használt lakások, családi házak energiahatékony korszerűsítése is.

Ahhoz, hogy a lakásépítések éves száma a kívánatos szintet elérje és azon tartósan megmaradjon szükséges az általános 5%-os újlakás-áfa, az otthonteremtési támogatások, valamint egy, a zöldépítéseket finanszírozó kamattámogatott hitel folyamatos elérhetősége.

Az elmúlt több mint 100 év lakásépítési „hullámvasútja” kiszámíthatatlanságot, kialakuló, majd megszűnő termelési, tervezői, kivitelezői kapacitásokat és sok esetben rossz építési minőséget hozott Magyarországnak.



A magyar lakásállomány közel 80%-a a rendszerváltás előtt épült.



Forrás: TLE

A lakásállomány a nemzeti vagyon része, minőségi megújítása közérdek. Egy felépülő új lakás legalább 100 évig szolgálja a benne élő tulajdonosokat, bérlőket. A lakás és a lakáskörülmények a

családok életminőségét alapvetően meghatározó tényezők. A **100 éves, indokolt megújulási ütemhez** évi 40.000 db lakást kellene építeni. Emellett szükséges lenne évente hozzávetőleg 120 ezer lakás átfogó felújítása.

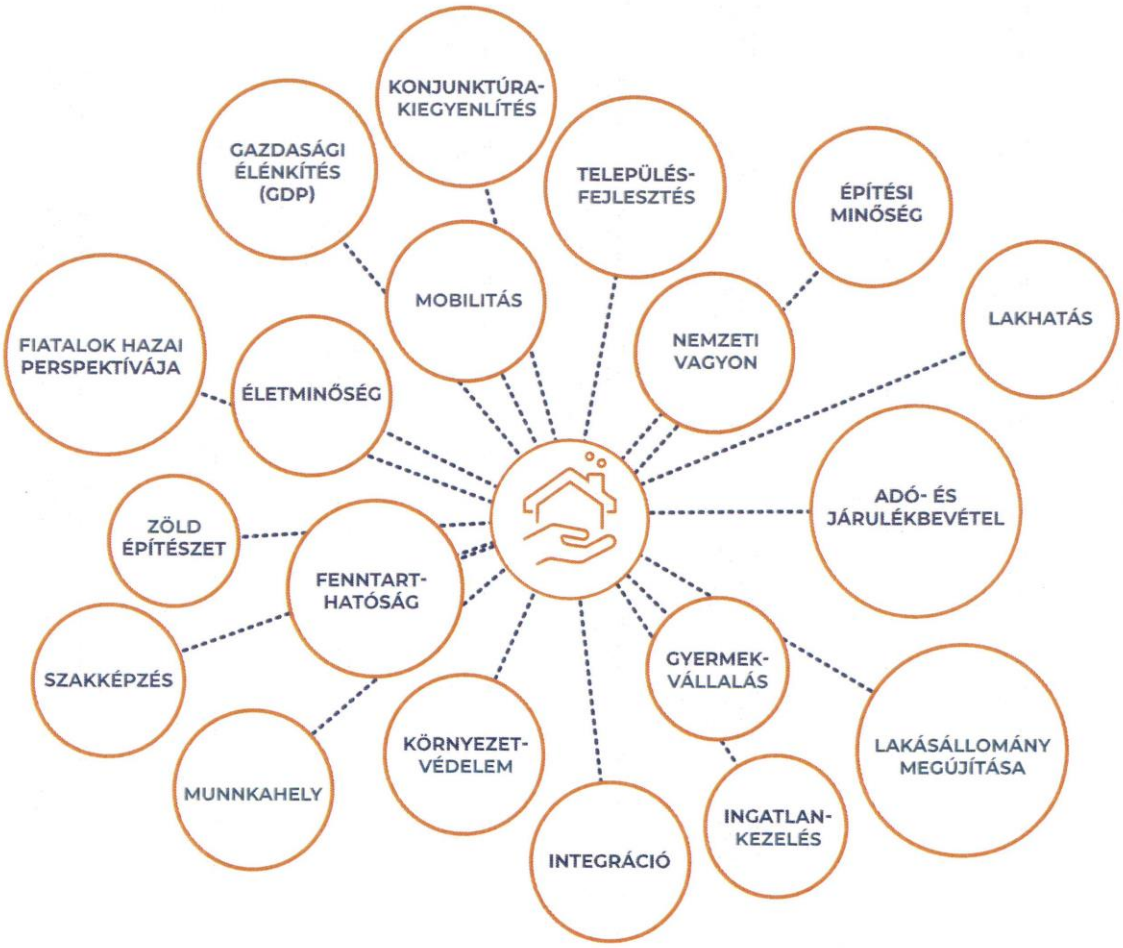
A lakásállomány minőségi megújítása közérdek, ennek egyik lényeges eleme a lakásépítés. Ezért a lakásépítések, lakásfelújítások és bérlakásépítések száma, valamint a lakhatási szegénység visszaszorítása a mindenkori kormány teljesítményének egyik alapvető fokmérője, mutatva a jövő iránti elköteleződését is.

A használt lakások korszerűsítésének és energiahatékony felújításának ugyancsak kiemelt szerepe van a lakásállomány megújításának.

Kiemelt közérdeknek tekintjük továbbá a gyermekvállalás ösztönzését, a munkahelyteremtést, az életminőség javítását, a fiatalok hazai jövőképének biztosítását, a vidék népességmegtartó képességének növelését, az energiahatékonyságot és a lakásállomány minőségi megújítását. Ezeknek a közérdekű céloknak a szükségszerű eszköze a lakásépítések és lakásfelújítások ösztönzése, támogatása.

Az állami lakástámogatások alapvetően befolyásolják a hazai társadalmi és gazdasági helyzetet, kilátásokat.





A felépülő lakások nemcsak az építkezők, az új lakást vásárlók, az első bérlők érdekét szolgálják, hanem meghatározzák a következő 100 évben bennük lakók életkörülményeit is. A létesülő új lakások hozzájárulnak, hogy a különböző társadalmi rétegekben élők egy lépcsővel feljebb lépjenek a minőségi lakhatás irányába. A lakásépítés legalább annyira közérdek, mint az állami forrásokból megvalósuló egyéb infrastruktúrafejlesztések.