

HolaHáz - Otthonra találsz.

www.holahaz.hu

Ingatlanrendek 2026 elején: kereslet, kínálat, árak

Az idei év elején (**2026 január-február**) a hazai lakáspiac egyszerre mutat **óvatosabb keresletet** és továbbra is erős, sokszor „szétcsúszó” részpiaci mozgásokat - vagyis nem minden ingatlantípus és nem minden település „ugyanabban a ritmusban” lép. A 2025-ös év elejéhez képest a kép kevésbé egységes: míg tavaly az évkezdetet látványos áremelkedés jellemezte, idén a vevők oldalán erősebb lett a szelektálás.



2025 év eleje: gyors drágulás, mérséklődő forgalom

A 2025-ös évindítás egyik fő tanulsága az volt, hogy az árak gyorsan emelkedtek, miközben a forgalom nem tudott ugyanolyan dinamikával bővülni. A KSH szerint 2025 I. negyedévében az árak az előző negyedévhez képest **5,3%-kal** nőttek, éves alapon pedig **12,5%-kal** voltak magasabbak (reálértékben is emelkedés látszott).

Ezzel párhuzamosan a statisztika arra is rámutatott, hogy 2025 I. negyedévében **tizedével kevesebb lakás cserélt gazdát**, mint egy évvel korábban. Ez a kombináció (drágulás + visszafogottabb tranzakciószám) már akkor is azt jelezte, hogy a piac egyre inkább a *finanszírozásra, a kínálat minőségére és az ár-érték arányra* reagál.

2026 eleje: eltérő pályán a kereslet és a kínálat

A 2026-os évkezdet leginkább arról szól, hogy a kereslet és a kínálat „nem ugyanoda tart”. 2026 januárjában a kereslet összességében visszafogottabb lett, miközben az *új és használt ingatlanok iránti érdeklődés eltérően alakult*, és a friss kínálat is más trendet mutatott a kertesházaknál, mint a társasházi lakásoknál. A nagyságrend azt sugallja: figyelem van a piacon, de a döntésekhez több biztonság és jobb feltételek kellenek.

Mit jelent ez a gyakorlatban?

- **Lakásoknál:** a jó elhelyezkedésű, jó állapotú ingatlanok továbbra is gyorsan mozdulnak, a kompromisszumosak viszont „beragadnak”.
- **Családi házaknál:** erősebb lehet a szórás árban és érdeklődésben (állapot, korszerűsítés, rezszi, telekméret szerint).

- **Árazásnál:** 2026 elején jobban számít a reális irányár és a pontos műszaki/energetikai kommunikáció



Gyors összevetés: 2025 eleje vs. 2026 eleje

Az alábbi táblázat segít egyben látni a két év elejének hangulatát és a biztos kapaszkodókat:

Szempont	2025 év eleje	2026 év eleje
Árdinamika	2025 I. negyedév: +5,3% negyedéves, +12,5% éves	2025 III. negyedév; éves drágulás 21%
Forgalom	2025 I. negyedév: tranzakciószám csökken (kb. -10% éves alapon)	2026 január: a kereslet összességében visszafogottabb, részpiaci eltérésekkel
Piaci viselkedés	Erősebb év eleji áremelkedés, „lendületesebb” hangulat	Szelektívebb vevők, eltérő pálya lakástípusok és kínálati szegmensek között

Röviden: 2025 eleje inkább *árhullám*, 2026 eleje inkább *minőségi rostálás*. Aki most ad el, annak a pozicionálás (fotó, alaprajz, állapot, energiafogyasztás, reális ár) többet számít, mint tavaly ilyenkor; aki pedig vásárol, jobb eséllyel talál alkupozíciót a túlárazott, sok kompromisszumos ingatlanoknál.



Következő lépés: tudatos hirdetés, célzott keresés

Ha eladnál vagy kiadnál 2026 elején, érdemes a hirdetésedet a *valós versenytársakhoz* és a vevői elvárásokhoz igazítani: legyenek **pontos adatok**, **jó képek** és tiszta üzenet arról, miért éri meg

pont ezt választani. Ha pedig most keresel, a **HolaHáz** portálon könnyen szűrhetsz lokációra, árra és ingatlantípusra, hogy gyorsabban megtaláld a neked való otthont. Nézz körül a **holahaz.hu** oldalon, és add fel a hirdetésed vagy indíts célzott keresést - 2026-ban a jó döntéshez a jó információ az első lépés.