



ÉPÍTŐIPARI KÖRKÉP 2026

Építőipari körkép az Újházról:

négy folyamat, amely megmutatja, mi történik valójában a piacon

A magyar építőipar 2026 őszén nehezen írható le egyszerűen növekedésként vagy visszaesésként. Az Új Ház Zrt. - közel 80 építőanyag kereskedéssel bíró országos hálózata - saját adatain, elemzésein és a hivatalos statisztikákon keresztül megmutatja, hogyan áll össze a piac komplex képe az egymásnak olykor ellentmondó adatokból és információkból.



„Érdekessége a helyzetnek, hogy miközben a piacon továbbra is kivárás érzékelhető, több építőiparra ható mutató és a 2027-es állami költségvetésben megjelenő, építést és felújítást ösztönző intézkedés is kedvezőbb irányt jelez. A következő hónapok kérdése az lesz, hogy ezek hatása mikor jelenik meg a tényleges keresletben.” – fogalmaz Szórády Csilla, az Újház Zrt. vezérigazgatója.

Az Újház elemzése szerint ez a kettősség írja le legpontosabban a jelenlegi helyzetet. Egészen más kép rajzolódik ki attól függően, hogy az év egészét, az utolsó két hónapot, egy adott termékkört, egy régiót vagy éppen a lakásépítési engedélyeket vizsgáljuk.

Az első nyolc hónap még növekedést mutat, a nyár viszont egyértelmű lassulást hozott

+8,5%

2026. január–augusztusi
forgalomművekedés
értékben

-3,7%

Július–augusztusi
forgalom éves alapon

-0,1%

Szeptemberi forgalom –
gyakorlatilag stagnálás

NÖVEKEDÉS → NYÁRI LASSULÁS → STABILIZÁLÓDÁS

Az Újház értékesítési adatai alapján 2026 januárja és augusztusa között értékben 8,5 százalékkal, volumenben pedig megközelítőleg 5 százalékkal nőtt a forgalom az előző év azonos időszakához képest. Az átlagos áremelkedés eközben mintegy 2 százalék volt, vagyis az értékbeni növekedés mögött tényleges volumennövekedés is állt.

Az összesített szám ugyanakkor két nagyon eltérő időszakot takar. Január és június között az értékesítés 13,2 százalékkal nőtt, július–augusztusban viszont 3,7 százalékkal elmaradt az előző év azonos időszakától. Júliusban 1,5 százalékos, augusztusban pedig 6 százalékos visszaesés látszott.

A teljes szeptemberi adatok már erős stagnálást mutatnak: a havi forgalom mindössze 0,1 százalékkal maradt el az előző év azonos hónapjától, vagyis gyakorlatilag a tavalyi szinten alakult. Ez az augusztusi 6 százalékos visszaesés után arra utal, hogy a nyári lassulás szeptemberben nem mélyült tovább, ugyanakkor egyetlen hónap alapján még korai tartós fordulatról beszélni.

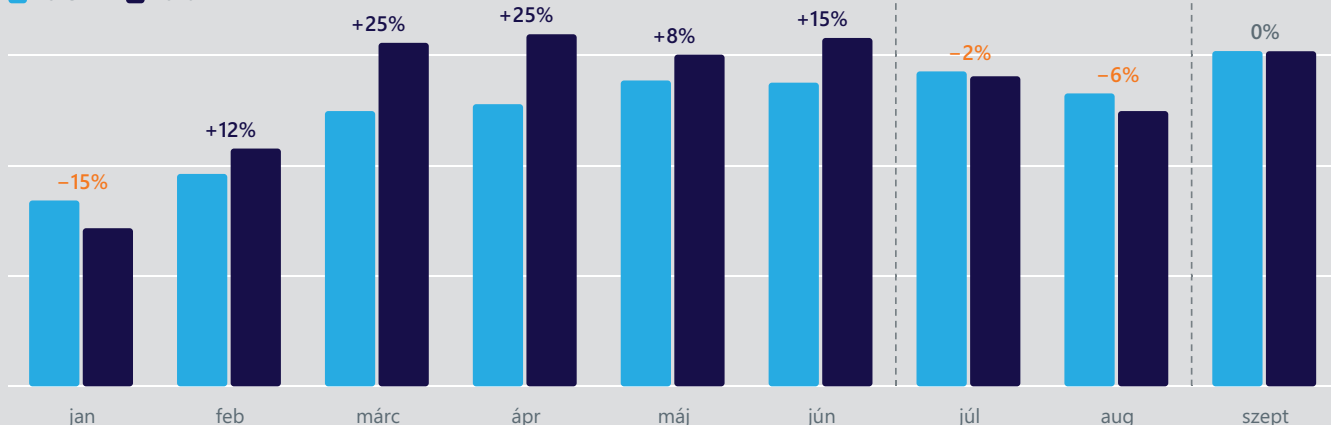
A kép tehát nem egyszerűen az, hogy nő vagy csökken a piac. Az első nyolc hónap összességében továbbra is növekedést mutatott, a nyári hónapok viszont jóval visszafogottabb keresleti környezetet jeleztek, szeptemberben pedig a forgalom lényegében stabilizálódott az előző évi szinten.



„Az augusztusi gyengébb teljesítményben szerepet játszhatott a magas átlaghőmérséklet és a munkanapok alacsony száma is, a szeptemberi telephelyi visszajelzések azonban azt mutatják, hogy nem kizárólag szezonális hatásról van szó. A hónap csendesen indult és folytatódik, miközben az ajánlatkérések száma is alacsonyabb a megszokott időszaki aktivitásnál” – **értékelte a nyári és koraőszi folyamatokat Révi Péter, az Újház Zrt. beszerzési igazgatója.**

Havi forgalom

■ 2025 ■ 2026



A támogatási programok nemcsak növelik a keresletet – át is rendezik azt időben

+89%
Üveggyapot-forgalom az első félévben

-30%
Üveggyapot-forgalom július-augusztusban

2,5x
Üveggyapot-forgalom az EKR-hullám idején

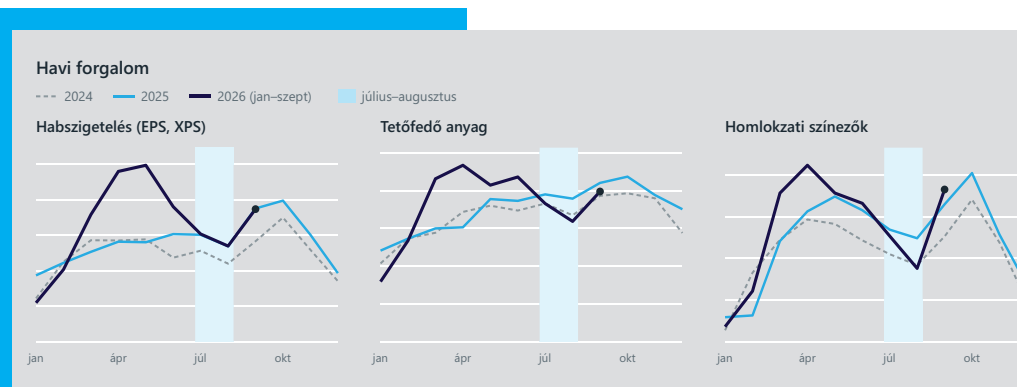
A KIUGRÓ KERESLETET ERŐS KORREKCIÓ KÖVETHETI.

Az Újház adataiban ez különösen jól látszik a felújítási termékkörökön.

A Vidéki Otthonfelújítási Program az első félévben több felújítási termékkör keresletére is hatással volt, de az egyes kategóriák felfutása mögött nem ugyanaz az ok állt. A hab alapú szigetelések áprilisi-májusi erős növekedését az Újház elemzése alapján valószínűleg nem elsősorban a VOP, hanem a nagyobb áremelés előtti kivitelezői betárolások hajtották. Ez is azt mutatja, hogy egy-egy termékkör mozgását a támogatási programok mellett az árvárakozások és a készletezési döntések is érdemben befolyásolhatják.

Az üveggyapot értékesítése például az első félévben 89 százalékkal nőtt, július-augusztusban viszont 30 százalékkal csökkent éves összevetésben. A fehér EPS esetében az első féléves 40 százalékos növekedést nyáron 9 százalékos visszaesés követte.

Még látványosabban elkülöníthető az EKR/Takarékos Otthon Program hatása. Az Újház elemzése szerint az üveggyapot forgalma 2025 novembere és 2026 februárja között mintegy 2,5-szeresére nőtt, ugyanakkor ezt a többletet jelentős részben néhány nagy vevő adta, majd márciustól a kiugró hullám lényegében kifutott.



Ez fontos különbség: az erős növekedés nem minden esetben jelent széles, tartós piaci élénkülést. Egy támogatási program, egy közelgő áremelés vagy az ezekre adott készletezési reakció akár hónapokkal korábban is hozhat olyan vásárlásokat, amelyek más körülmények között később jelentek volna meg.

Más termékkörök eközben stabilabb képet mutatnak. A belső munkákhoz kapcsolódó termékek közül január-augusztusban értékben a melegburkolatok 40 százalékkal, a beltéri ajtók 45 százalékkal, a padlókiegénylők 16 százalékkal nőttek. A belső munkák növekedése ráadásul a nyári hónapokban sem tűnt el teljesen.

Az Újház olvasatában ezért nem általános felújítási piacról érdemes beszélni: a külső, támogatásokkal erősebben összefüggő munkák és a belső felújítások eltérő ciklusban mozognak.

Az új építéshez kapcsolódó szerkezeti anyagoknál hasonló kettősség látható.

Az első félévben több kategória még növekedni tudott: a falazóelemek és a vasanyag forgalma emelkedett. Július-augusztusra azonban a legtöbb szerkezeti termék gyengült, ám szeptemberre már javulást jeleztek: az új építéshez sorolt szerkezeti anyagok forgalma a vizsgált körben mintegy 10 százalékkal nőtt éves összevetésben.

Ez még nem elegendő ahhoz, hogy az Újház tartós fordulatról beszéljen, de jól példázza, miért érdemes az országos átlagok mellett a termékkörök mozgását is külön figyelni.

A regionális adatok ugyanezt erősítik. Pest megyében például az első féléves 20,9 százalékos növekedést július-augusztusban 3,6 százalékos visszaesés követte. Délen 0,5, Keleten 10,3, Nyugaton pedig 5,2 százalékos volt a nyári csökkenés.

A kiadott építési engedély még nem megrendelés: az építőanyag-piacon a hatása jellemzően később jelenik meg

16 588

Engedélyezett/bejelentett
új lakás 2026 első félévében

+29% → +19%

Az engedélyek éves előnye:
Első félév → január-augusztus

30% / 70%

Újház-forgalom: kivitelezői / felújításhoz
kötődő vevőszegmensek

AZ ENGEDÉLYEZÉS ERŐSÖDÉSE NEM JELENT AZONNALI ÉPÍTŐANYAG-KERESLETET.

A lakásépítési statisztikák első pillantásra kifejezetten erős, előre-mutató képet mutatnak.

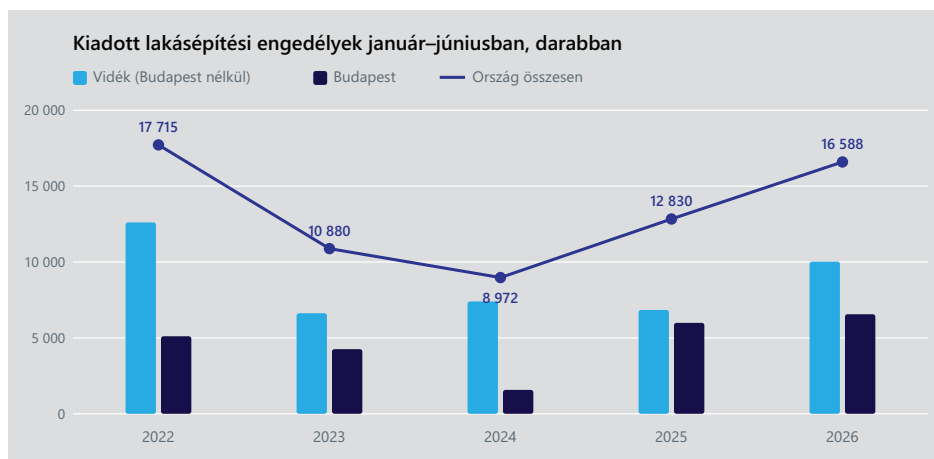
2026 első félévében 6278 új lakást adtak át Magyarországon, szemben az előző évi 5129-cel, ami 22 százalékos növekedést jelent. Az építési engedélyek és egyszerű bejelentések alapján építendő lakások száma közben 12 830-ról 16 588-ra nőtt, vagyis 29 százalékkal emelkedett. A növekedés az engedélyezésben valamennyi településtípusban megjelent. Júliusban és augusztusban ugyanakkor a kiadott engedélyek száma már elmaradt az előző év azonos időszakától, így az első nyolc hónapra az éves előny 19 százalékra mérséklődött. Ha ez a tendencia folytatódik, az év végére az első félévben felépített előny jelentős része eltűnhet.

Az engedélyszámok emelkedését ugyanakkor nem lehet kizárólag a beruházási kedv erősödéseként értelmezni. Az Újház értékelése szerint a növekedés mögött részben szabályozási hatás is áll: a fejlesztők egy része a változó feltételekhez igazodva előrehozhatta az engedélyezési folyamatokat. Emiatt a magasabb engedélyszám önmagában még nem jelenti azt, hogy ugyanilyen ütemben nő majd a ténylegesen elinduló építkezések száma.

Az október 19-én ismerttetett 2027-es állami költségvetési tervek ugyanakkor csökkenthetnek néhány, korábban a fejlesztői döntéseket fékező szabályozási bizonytalanságot. A kormány bejelentése szerint meghosszabbítanák az új lakások 5 százalékos áfáját, és az új építésű lakások esetében a Wekerle Plusz



keretében is megmaradna a legfeljebb fix 3 százalékos hitelkamat. Ez támogathatja az új lakásfejlesztések keresleti oldalát, ugyanakkor a részletszabályok és a programok pontos hatálybalépése még nem minden ponton ismert, ezért a tényleges beruházási hatás egyelőre nehezen számszerűsíthető.



Az Újház tagi forgalmát összességében erősebben mozgatja a felújítási piac, mint az új építés. A jellemzően új építéshez kötődő szerkezeti anyagok (falazat, födém, betonacél, habarcs) a forgalomnak mintegy ötödét adják, míg a szigetelés, a tető és a belső befejező munkák együtt több mint felét. A felújítási kereslet minden vevőkörben jelen van: még a generálkivitelezők vásárlásainak is csak mintegy negyede szerkezeti anyag.





„A kiadott lakásépítési engedélyek száma továbbra is fontos előre-mutató jel az új építések szempontjából, de a hitelpiaci rekord önmagában nem jelent

lakáspiaci fordulatot. Az MNB október 1-jén megjelent adatai szerint 2026 első nyolc hónapjában 2 043 milliárd forint lakáshitel-folyósítás történt, ami már meghaladta a 2025 egész évi 1 967 milliárd forintos volument. Eközben a lakáspiaci tranzakciók száma csökken: a Bankmonitor elemzése 2026 egészére 17 százalékos visszaesést jelez. A magas hitelvolumen nagyobb mértékű eladósodottság eredménye: adott ügylethez arányaiban több hitelt vesznek fel a vásárlók, és a tranzakciók között többhöz igényelnek hitelt, mint korábban.” – foglalja össze Dudás Gergő, az Újház Zrt. BI, Üzleti Intelligencia osztályvezetője.

Az Újház szempontjából ezért különösen relevánsak a kormány által, 2026. október 19-én hivatalosan bejelentett felújításhoz kötődő 2027-es intézkedések.

A tervek között energetikai lakásfelújítási támogatás, valamint kedvezményes, fix 3 százalékos hitelkonstrukció is szerepel. Mivel az Újház forgalmát jelentősen befolyásolják a felújításhoz kötődő vásárlások, egy széles körben igénybe vehető program az építőanyag-kereslet szerkezetére is érdemi hatással lehet. Ennek mértékét ugyanakkor csak a végleges jogosultsági és finanszírozási feltételek ismeretében lehet megítélni.

Az Újház ezért a lakásépítési engedélyeket továbbra is fontos előre-mutató jelzőszámként kezeli, de azok változását a szabályozási környezettel együtt értelmezi, és nem azonosítja automatikusan a tényleges beruházási vagy építőanyag-kereslettel. Az első félévi 29 százalékos előny január-augusztusra 19 százalékra mérséklődött; a következő időszak egyik meghatározó kérdése az lesz, mennyi marad ebből év végére, és a mostani engedélyállomány milyen ütemben fordul át valóban megkezdett kivitelezésekbe.

Rövid távon vegyes a kép, középtávon azonban az Euroconstruct már növekedéssel számol.

+7%

Új lakásépítési volumen várható változása 2026-ban

+5%

Felújítási volumen várható növekedése 2027-ben

+5%

Építőipari árak várható emelkedése

A RÖVID TÁVÚ LASSULÁS MELLETT A KÖZÉPTÁVÚ PROGNÓZIS MÁR NÖVEKEDÉST JELEZ.

A rövid távú lassulás és a középtávú növekedési kilátás egyszerre lehet igaz: az Euroconstruct szerint az új lakásépítés volumene már 2026-ban bővíthet, a felújítási piac pedig 2027-ben kaphat nagyobb lendületet. A jelenlegi piac értelmezéséhez ezért fontos elkülöníteni a napi kereskedelmi aktivitást a középtávú építőipari kilátásoktól.

A 2026. júniusi Euroconstruct-prognózis az új lakásépítések volumenében

2026-ra 7 százalékos növekedést vár, és az elemzés szerint a bővülés – mérsékelt ütemben – 2027-ben is folytatódhat; a felújítási piacon is 5 százalékos növekedést jelez. Ugyanakkor az építőipari árak további, 5%-os emelkedésével is számol.

Gyors fordulat így egyelőre nem látható, de a szeptemberi, gyakorlatilag stagnáló forgalom azt jelzi, hogy az augusztusi visszaesés nem mélyült tovább. Középtávon az adatok

összessége olyan forgatókönyvvel is összeegyeztethető, amelyben a jelenlegi engedélyállomány egy része tényleges beruházássá válik, a felújítási kereslet pedig fokozatosan erősödik. Ezt a pályát támogathatják a 2027-re bejelentett új lakásépítési és energetikai felújítási intézkedések is, ugyanakkor ezek tényleges piaci hatását a végleges szabályozás, a jogosultsági feltételek és a programok indulásának időzítése fogja meghatározni.

„A piac most nem egyetlen irányba halad: egyszerre látunk lassulást, előrehozott keresletet és olyan szabályozási változásokat, amelyek később új aktivitást hozhatnak. A következő időszak kulcskérdése az lesz, hogy ezek a hatások mikor és milyen erővel jelennek meg a tényleges beruházásokban és az építőanyag-keresletben.” – mondta Szórády Csilla, az Újház Zrt. vezérigazgatója.





ÉPÍTŐIPARI KÖRKÉP – 2026

Az Új Ház Zrt.

Az Új Ház Zrt. Magyarország piacvezető, 100 százaléban magyar tulajdonú építőanyag-kereskedelmi hálózata, 30 éves tapasztalattal. Országosan közel 80 kereskedéssel, mintegy 500 ezer négyzetméter raktározási területtel és 8000 négyzetméteres logisztikai központtal működik. A hálózat évente mintegy 230 ezer vásárlót szolgál ki, éves forgalma eléri a 155 milliárd forintot. Az Újház szakembereket, kivitelezőket és lakossági vásárlókat egyaránt kiszolgál, széles építőanyag- és belsőépítészeti választékkal, helyi szakértelemmel és központi szakmai támogatással működő jelentős hazai kereskedelmi szereplő.

Az adatok lezárásának időpontja: 2026. 10. 12.

A piaci körképet a 2026. október 19-én bejelentett, 2027-re tervezett lakáspolitikai intézkedésekkel 2026. október 20-án aktualizáltuk.

FORRÁSOK:

Az Új Ház Zrt. saját kereskedelmi és piaci adatai és elemzései

Az Új Ház Zrt. 2026. júniusi sajtóközleménye

KSH

MNB, 2026. október 1-jén publikált lakáshitel-folyósítási adatok

Magyarország Kormánya, 2026. október 19.:

„Igazságosság és fejlődés: a rendszerváltás első költségvetése”
www.kormany.hu

KAPCSOLAT:



P. Suplicz Rita

Trade marketing menedzser



+36 20 237 5286



suplicz.rita@ujhaz.hu

www.ujhaz.hu