

Az 5%-os lakásáfa mérlege

Költségvetési ár, piaci torzulások és a célzott lakhatási támogatás alternatívája



KÉPZELD, A MAGYAROKNÁL MÉG 2050-BEN IS 5% A LAKÁSÁFA

Kreatív illusztráció: a szerző által rendelkezésre bocsátott „Vissza a jövőbe” kép.

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Az 5%-os újlakásáfa mérlege

A kedvezmény építési ösztönzőként működhet, de nem célzott lakhatási támogatás: a jogosultsághoz általános jövedelmi, vagyoni vagy elsőlakás-vásárlási feltétel nem kapcsolódik. A közpénzből biztosított adóelőnyből nem feltétlenül ugyanakkora összeg jelenik meg a vevő alacsonyabb árában. [1]

5%

új lakások kedvezményes áfája

0,3%

GDP-arányos becsült fiskális költség [1]

2016

a kedvezményes lakásáfa indulása

A központi kérdés nem az, hogy az építőipar kapjon-e ösztönzőt, hanem az, hogy miért általános áfakedvezményre, és nem célzott lakhatási támogatásra épül a rendszer.

1 / Kikhez jut el az adóelőny?

A kedvezmény a törvény szerinti feltételekkel legfeljebb 150 m²-es új társasházi lakások és 300 m²-es új családi házak értékesítésére alkalmazható. Ugyanakkor általános szabályként nem szűri ki a befektetési céllal vagy sokadik lakásként vásárlókat. [2]

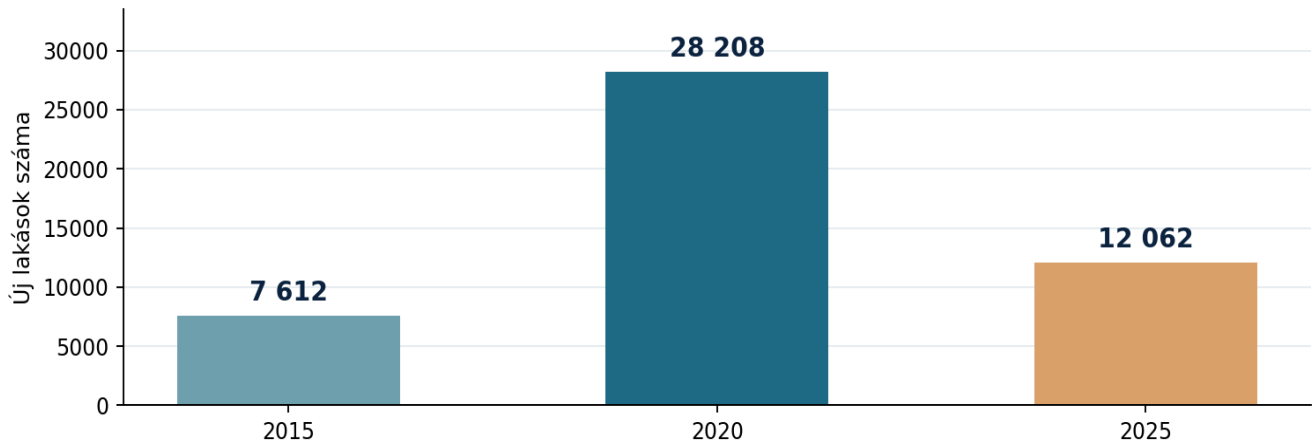
Azonos nettó adóalap mellett a 27%-os és az 5%-os áfa különbsége az ingatlan értékével arányosan nő. A következő összegek az adó számított különbségei, és **nem** tekinthetők automatikusan a lakásvásárló által realizált megtakarításnak.

Nettó ingatlanár	Áfa 5%-kal	Áfa 27%-kal	Adókülönbszet
50 millió Ft	2,5 M Ft	13,5 M Ft	11,0 M Ft
100 millió Ft	5,0 M Ft	27,0 M Ft	22,0 M Ft
150 millió Ft	7,5 M Ft	40,5 M Ft	33,0 M Ft

A támogatás ugyanúgy járhat első lakáshoz jutó családnak, mint vagyonos befektetőnek. Ebből még nem következik, hogy a teljes előny a beruházókhoz vagy a vagyonosokhoz kerül; az elosztást szerződéses és piaci adatokkal lehetne kimutatni.

2 / Építési ösztönző, de nem tartós garancia

A 2016-tól bevezetett kedvezményes áfa és a családtámogatások a korabeli lakásépítési fellendüléshez is hozzájárultak. A 2020-as 28 208 átadott új lakást 2025-ben már csak 12 062 követte, annak ellenére, hogy az 5%-os áfa ismét elérhető volt. [3]



Forrás: KSH lakásstatistika. A három pont nem alkalmas az áfaváltozás önálló oksági hatásának becslésére.

Az építési volumenre a kamatok, az építési költségek, a kereslet, a telekkínálat, az engedélyezés és az állami támogatások együtt hatnak. A kedvezmény elhagyása ezért rövid távon visszafoghatja a beruházásokat, de fenntartása önmagában sem garantál magas új-lakásszámot.

3 / Az OECD: jelentős bevételkiesés, részleges áthárítás

Az OECD 2026-os országjelentése szerint az új lakások kedvezményes áfájának költsége a GDP mintegy 0,3%-a. A tanulmány rámutat, hogy az áfacsökkentések fogyasztói árakba való átgyűrűzése általában nem teljes, ezért a kedvezmény nem egyenértékű azonos összegű lakossági támogatással. [1]

Az állami bevételkiesés biztosan jelentkezik; hogy abból mennyit kap meg a lakásvásárló, a piaci árképzésen és az áthárítás mértékén múlik.

4 / Bérlakásprogram és lakásáfa: két eltérő célzás

A 2027-re ismerttetett lakhatási elképzelések között 30 milliárd forint uniós keret szerepelt megfizethető bérlakásokra és kollégiumi férőhelyekre, három évre további 550 millió eurós fejlesztési lehetőséggel. Ugyanakkor a kormány az 5%-os újlakásáfat is fenntartaná. [4]

~300 Mrd

OECD 0,3% × 100 000 Mrd Ft feltételezett GDP

30 Mrd

2027-re ismerttetett EU-s lakhatási keret

A két összeg módszertanilag nem azonos: az első becsült éves adóbevétel-kiesés, a második uniós finanszírozású beruházási keret. Közvetlen átcsoportosításként nem kezelhetők, az eltérő fiskális nagyságrendet viszont érzékeltetik.

5 / Lakásárak és megfizethetőség

Az MNB 2026. májusi lakáspiaci jelentése szerint a lakásárak nominálisan 23,5%-kal emelkedtek 2025-ben, a becsült túlértékeltség pedig 2025 végén 22,5% volt. A kedvezményes áfa fenntartása tehát nem akadályozta meg a jelentős drágulást. Ezek az adatok azonban **nem bizonyítják**, hogy maga az 5%-os áfa okozta volna a drágulást. [5]

+23,5%

2025. évi nominális lakásár-növekedés

22,5%

becsült túlértékeltség 2025 végén

Az általános adókedvezmény nem vizsgálja, hogy a vásárlás saját lakhatást, gyermek lakhatását vagy befektetési célt szolgál. Éppen ezért egyre fontosabb annak megmérése, kiknél és milyen arányban jelenik meg a támogatás.

6 / Szakpolitikai alternatíva

- **Fokozatos kivezetés:** több évre előre rögzített szabályokkal, a folyamatban lévő beruházások kiszámítható átmenetével.
- **Pontosabb célzás:** támogatás az első otthonhoz jutóknak és a valóban lakhatási célú vásárlásoknak, átlátható jövedelmi és vagyoni feltételekkel.
- **Bérlakás és felújítás:** az így teremtett fiskális mozgástér egy részének bérlakásépítésre, lakástakarékra és energetikai felújításra fordítása.
- **Nyilvános eredménymérés:** árhatás, beruházási volumen, támogatottak vagyoni profilja és költségvetési hatás évenkénti elemzése.

A 2016 óta többször meghosszabbított kedvezmény hosszú távon gyakorlatilag állandó ösztönzőként működik. A fennmaradásához ezért már nem elegendő a rövid távú építőipari kereslet támogatása mint önmagában vett érv.

Az 5%-os újlakásáfa nem lakhatási jogosultsághoz, hanem ingatlanértékesítéshez kötött általános kedvezmény. Fenntartását a lakhatási célzás, az árak és a költségvetési hatás együttes vizsgálatával kell igazolni.

Értelmezési korlátok

A dokumentum adópolitikai elemzés, nem jogszabálytervezet. A bemutatott lakásár- és építési idősor nem izolálja az áfakulcs önálló hatását. A 300 milliárd forintos nagyságrend szemléltető GDP-szorzat, nem a 2027. évi költségvetésben hivatalosan szereplő előirányzat.

Források és háttér

[1] OECD: [Economic Surveys, Hungary 2026 – áfakedvezmények és 0,3% GDP](#) ↗ Hivatkozás megnyitása

[2] NAV: [új lakóingatlanok kedvezményes áfájára vonatkozó szabályok](#) ↗ Hivatkozás megnyitása

[3] KSH STADAT: [A lakások összefoglaló adatai](#) ↗ Hivatkozás megnyitása

[4] Kormány: [a 2027-es költségvetés bemutatása](#) ↗ Hivatkozás megnyitása

[5] MNB: [Lakáspiaci jelentés, 2026. május](#) ↗ Hivatkozás megnyitása

FairConto, 2022: [Részleges beismerések az adócsomagban](#) ↗ Hivatkozás megnyitása