

DUNA HOUSE BAROMÉTER

A legfrissebb ingatlanpiaci információk
a Duna House hálózataból

167. szám
2025. május hónap



DHS
BÉT
**PRÉMIUM
KATEGÓRIA**
A Budapesti Értéktőzsdén Prémium
kategóriában jegyezve

ADATVÉDELMI SZABÁLYZAT

A Duna House Barométerben közzétett statisztikai információk és becslések a Duna House szellemi tulajdonát képezik. A Duna House Barométer statisztikai információi és becslései kizárólag tájékoztatás célját szolgálják, azok teljességéért, pontosságáért a Duna House felelősséget nem vállal.

A Duna House Barométerben közzétett statisztikai információkat és becsléseket saját céljaira, saját felelősségére bárki szabadon felhasználhatja az alábbi feltételekkel:

- A Duna House Barométerben közzétett statisztikai információk és becslések nem változtathatóak meg, azok csak változatlan formában közölhetők.
- A Duna House Barométerben közzétett statisztikai információk és becslések csak a forrás egyértelmű megjelölésével közölhetők: „Forrás: Duna House Barométer” szöveget kell közölni a szöveg elején, vagy végén. A szöveggörnyezetnek, ha van, egyértelműen utalnia kell a Duna House Barométerre, mint forrásra.

A fentiektől eltérő, jogosulatlan felhasználás büntető – és polgári jogi következményeket von maga után. A Duna House követelheti a jogsértés abbahagyását és teljes kárának megtérítését. A linkelésre vonatkozó szabályok megsértése esetén a Duna House jogosult a weboldalra mutató link azonnali eltávolítását, és a jogsértéssel felmerült kárának megtérítését követelni.

KÖVETKEZŐ MEGJELENÉSEK

MEGJELENÉS IDŐPONTJA	TÁRGY
2025. 07. 14.	2025. II. negyedév adatai (árindexekkel és hiteladatokkal)
2025. 08. 12.	2025. július hónap adatai
2025. 09. 12.	2025. augusztus hónap adatai

A Duna House Barométer minden hónap 12-én (ha hétvége, akkor rákövetkező munkanapon) válik elérhetővé honlapunkon: www.dh.hu/barometer

Ha szeretné a Duna House Ingatlan Barométert rendszeresen megkapni vagy az előző kiadványokat letölteni, keresse fel weboldalunkat: www.dh.hu

ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK JELEN KIADVÁNY TARTALMÁRÓL

Figyelem! Jelen kiadvány nem alkalmas a Duna House Csoport üzleti eredményeinek becslésére, vagy erre vonatkoztatható következtetések levonására.

Jelen kiadványban szereplő minden adat, információ, becslés, szakmai véleményezés a Duna House Franchise Hálózat és Duna House Csoport tagjai által végzett tevékenységek összességéből nyert adatok, valamint esetenként szubjektív tapasztalatok alapján kerül kialakításra, így annak a teljes magyarországi ingatlanpiacra vonatkoztatása további korrekciókat igényelhet.

Az adatforrások – amennyiben azok jelen kiadvány adott részénél nincsenek másként megjelölve – a Duna House Holding Nyrt. által működtetett adatbázisból származnak, melynek tartalmát a hálózat tagjai saját megítélésük és ügyfelek elmondása alapján töltik fel, ezért annak teljeskörű megfelelőségéért a működtető felelősséget nem vállal. A kiadványban szereplő adatok az országszerte, zömében nagyvárosokban, Duna House irodáiban, az értékesítők által rögzített ingatlantranzakciók paraméterei alapján készülnek.



TARTALOMJEGYZÉK:

- | | |
|------------|--|
| 2. | Adatvédelmi szabályzat, következő megjelenések |
| 4. | Vezetői összefoglaló |
| 5. | Tranzakciós adatok |
| 6. | Tranzakciós paraméterek: Budapest |
| 7. | Tranzakciós paraméterek: vidék |
| 8. | Értékesítési adatok |
| 9. | Keresletindex és érdeklődés a kerületek iránt |
| 10. | Minőségi preferencia és értékesítési idő |
| 11. | Vevői ügyfélprofil |
| 12. | Eladói ügyfélprofil |

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

ÁRPLAFONHOZ ÉRKEZETT AZ INGATLANPIAC, TOVÁBB ERŐSÖDÖTT A JELZÁLOGHITELPIAC

A 2025 májusi adatok alapján az ingatlanpiac lendülete megtorpant, az év eleji élénk kezdést követően második hónapja folytatódik a kereslet visszaesése. A Duna House becslése szerint országosan 10 262 lakóingatlan-adásvétel történt, ami 1,5%-kal kevesebb áprilishoz, és 6,5%-kal kevesebb az előző év májusához képest. Ezzel párhuzamosan viszont a jelzáloghitelpiac tovább erősödött: a Credipass adatai szerint májusban 139 milliárd forintnyi lakáshitel realizálódott, ami 9%-kal meghaladja az áprilisi volument, és 7%-kal magasabb a tavaly májusinál.

A tranzakciószámok csökkenése az árak emelkedésével egyértelmű ingatlanpiaci konszolidációt jelez, hiszen az árak szintje több szegmensben is elérte azt a határt, ahol már a vevői kereslet megtorpant: ez különösen jól látható Budapesten, ahol a pesti panellakások 39%-os éves drágulással már megközelítették a budai árszintet. Budán az átlagos panelnégyzetméterár meghaladta az 1,1 millió forintot, míg Pesten átlépte az 1 millió forintot. A téglalapítványú lakásoknál szintén erős növekedés volt: Pesten 18%-os, Budán 16%-os áremelkedést mért a Duna House. Eközben az alkuk mértéke minimális maradt: a panelek esetében Budapesten mindössze 1-2%, vidéken is csupán 3% körül alakult.

Vidéken is hasonló tendencia érvényesült: a kisebb alapterületű ingatlanok továbbra is népszerűek, de a 100-120 m²-es ingatlanok aránya is nőtt. A nyugati megyékben a panelek átlagára 720 ezer, keleten 586 ezer forint volt négyzetméterenként.

A kereslet enyhülését a Duna House Keresletindex is tükrözi: az áprilisi 76 pontról májusban 73 pontra csökkent az érték. A kerületi érdeklődésben a 12., 13., 14., valamint a 8. és 9. kerületek iránt nőtt meg leginkább az érdeklődés, míg néhány külső kerületben stagnálás vagy enyhe csökkenés volt megfigyelhető.

A vevői preferenciák továbbra is a jó állapotú és azonnal költözhető ingatlanok felé tolódnak. Lakóhelytől függően a vásárlók 28-40%-a ilyen típusú lakásokat keresett. A teljes felújítást igénylő ingatlanok kereslete mérsékelte, Budapesten és Pest vármegyében mindössze 8-11 százalék.

A kereslet és tranzakciószámok mérséklődése ellenére az ingatlanok forgási sebessége továbbra is gyors. A budai panellakások átlagosan 1,5 hónap alatt keltek el, míg a vidéki panellakások értékesítése 2-3 hónapot vett igénybe. A használt téglalakások és házak eladásához vidéken 3-4 hónapra, a fővárosban 3 hónapra volt szükség.

A fővárosi eladók körében a 40-50 és 50-60 év közöttiek (28-28%) voltak a legaktívabbak. Az értékesítés fő motivációja 44%-ban a korábbi befektetés realizálása, 24%-ban örökölt ingatlan, míg 19%-ban nagyobb ingatlanba költözés volt. Vidéken az eladók 29%-a 60 év feletti volt, és az örökölt ingatlanok értékesítése (31%) vezette a motivációs listát, amit a korábbi befektetések realizálása (27%) követett.

Összegzőként elmondható, hogy a piac jelenleg egy kifeszített ár-kereslet egyensúlyi helyzetben van. Az árak már korlátozzák a vásárlói mozgásteret, ugyanakkor a hitelpiac erősödése arra utal, hogy a finanszírozási háttér stabilizálódik. A vásárlók tudatosabbak, fókuszuk az élhető, azonnal használható ingatlanokon van. A következő hónapokban a piac iránya várhatóan az árkorrekciók, illetve a kereslet élénkítését célzó ösztönzők felé mozdulhat.

További információk:
Szegő Péter • PR és elemzési szakértő
+36 30 312 5333
szego.peter@dh.hu

Duna House Holding Nyrt.
1027 Budapest, Kapás utca 6-12.
+36 1 555 2222
www.dh.hu

KIEMELENDŐ ÉRDEKESSÉGEK

**A pesti panellakások ára
39%-os éves drágulással
megközelítette a budai
panelek árszintjét**

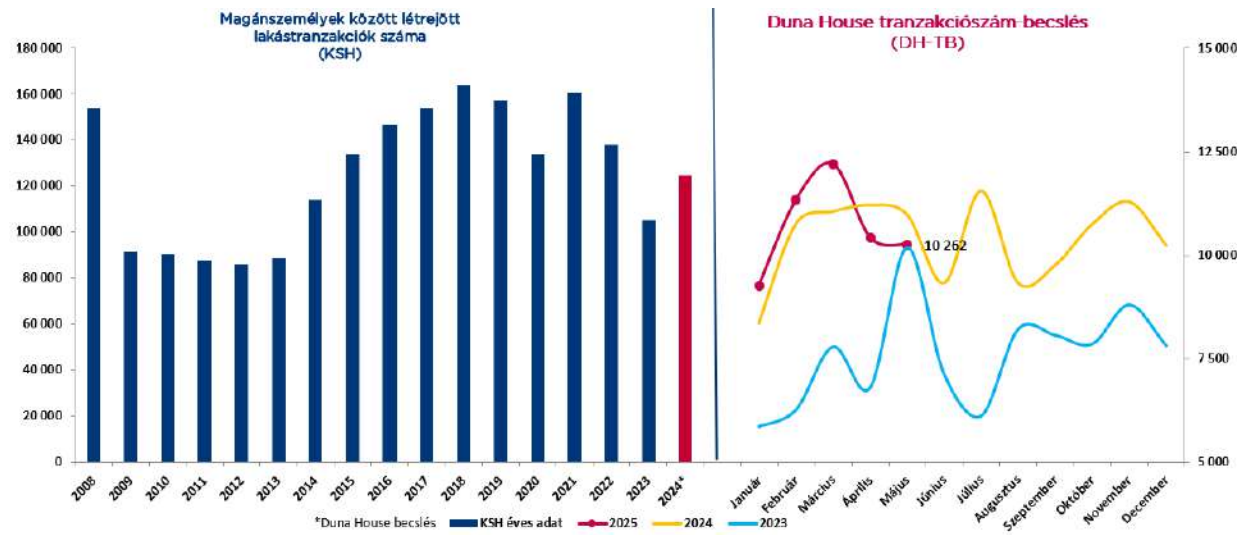
**Az ingatlantranzakciók
száma csökkent,
a lakáshitel-felvétel
viszont nőtt**

**A helyesen árazott ingatlanok
továbbra is gyorsan gazdára
találnak, a túlárázottak tartósan
beragadnak**

TRANZAKCIÓS ADATOK

DUNA HOUSE TRANZAKCIÓSZÁM BECSLÉS (DHTB)

A Duna House (DH) közreadja havi Tranzakciószám Becslését (DHTB) és jelzáloghitel-előrejelzését, amely szerint májusban országosan 10 262 lakóingatlan cserélt tulajdonost és 139 milliárd forint szerződéses összegű lakáscélú jelzáloghitel realizálódott.



Az év eleji élénk ingatlanpiaci kezdés után áprilisban megtorpant a lendület, és ez a trend májusban is folytatódott. Az adásvételek száma stabilizálódott, és továbbra is elmarad a korábbi, dinamikus növekedést mutató hónapoktól. A májusi stagnálás hátterében elsősorban a folyamatosan emelkedő ingatlanárak állnak, amelyek immár második hónapja érezhetően visszafogják a vásárlói kedvet. Az árak emelkedése elérte azt a szintet, ahol már gátat szab a további keresletnövekedésnek.

A tranzakciószámok visszaesése már áprilisban is megfigyelhető volt, és ez a tendencia májusban sem fordult meg, ami az ingatlanpiac konszolidációjára utal. Májusban a becsült 10 262 adásvétel 1,5%-kal kevesebb, mint áprilisban, és 6,5%-os csökkenést jelent az előző év azonos időszakához képest.

A jelzáloghitel-piaci volumenben viszont további növekedés látható: a cégcsoport nemzetközi pénzügyi márkája, a Credipass magyarországi becslése alapján a lakáshitel-piacon idén májusban 139 milliárd forint szerződéses összegű hitel realizálódott.

Az elmúlt hónap teljesítménye a szakértők által áprilisa becsült volumenhez képest 9%-os erősödést jelent, a 2024-es év azonos időszakában mért MNB-adathoz hasonlítva pedig 7%-kal jobb eredményt takar.

AZ ALÁBBI TÁBLÁZAT A DUNA HOUSE ÁLTAL, AZ AKTUÁLIS HÓNAPBAN BECSÜLT HAVI TRANZAKCIÓMENNYISÉGEKET MUTATJA												
	JANUÁR	FEBRUÁR	MÁRCIUS	ÁPRILIS	MÁJUS	JÚNIUS	JÚLIUS	AUGUSZTUS	SZEPTEMBER	OKTÓBER	NOVEMBER	DECEMBER
2022	10 815	13 793	14 548	11 911	12 519	10 859	8 978	9 748	9 200	8 326	8 000	6 474
2023	5 853	6 253	7 787	6 787	10 187	7 120	6 107	8 213	8 067	7 853	8 800	7 813
2024	8 354	10 754	11 046	11 200	10 969	9 323	11 538	9 323	9 754	10 738	11 277	10 231
2025	9 267	11 338	12 200	10 415	10 262							

A DHTB módszertana: Az ingatlanpiac alakulásának mindenkor legfontosabb mutatószáma az évenkénti adásvételi tranzakciószám. A DHTB a DH által kiadott becslés, amely évközi, megközelítő adatot mutat. A becslés a DH által kiközvetített ingatlanok havi tranzakciószámát és a DH becsült piaci részesedését veszi alapul.

A DH aktuális havi piaci részesedésének becsléséhez az alábbi mutatók szolgálnak: 1. A KSH által publikált adatok a magánszemélyek közötti tranzakciókra vonatkozóan. Miután a KSH többhavi késéssel publikál, így visszamenőleg van lehetőség a piaci részesedés korrekciójára, amely az aktuális becslést is pontosítja. Figyelem! 2016-tól az újépítésű piac fellendülésével az előszerződött lakásvételek csak több hónapos (esetenként akár 1-2 éves) késéssel, a vagyonszerzési illeték kiszabását követően jelennek meg a KSH statisztikáiban, így a tranzakciószámok értelmezésében anomáliák lehetnek. 2. Kiadott Energetikai tanúsítványok mennyisége. 3. A Duna House Groupból származó egyéb management információkon alapuló szubjektív értékelés.

Figyelem! A DHTB adatai nem alkalmasak a DH hálózata által közvetített tranzakciók mennyiségének becslésére, továbbá nem alkalmasak a Duna House Group üzleti eredményeinek becslésére, vagy erre vonatkozatható következtetések levonására.

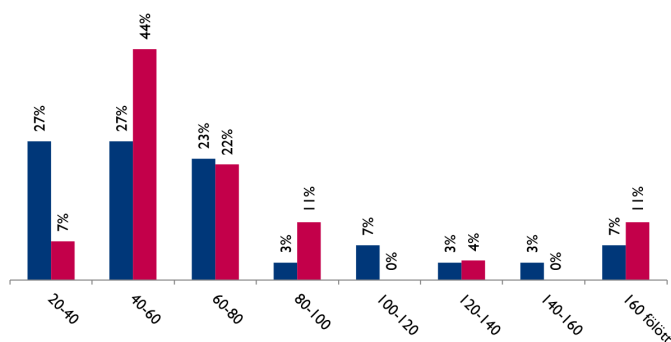
Jelzáloghitel-előrejelzés: a Credipass által nyújtott adatok elsősorban gyors trendelőrejelzésre használhatók, az MNB minden hónap elején publikálja a 2 hónappal azelőtti időszak tényadatait.

TRANZAKCIÓS PARAMÉTEREK: BUDAPEST

A Duna House ügyfelei közül 2025 májusában a főváros budai oldalán a 40-60 m² közötti alapterülettel rendelkező ingatlanokra szerződtek a legtöbben (44%), emellett a 60-80 m² közöttiek kategóriája is népszerű volt (22%). Az ingatlanok 44%-a 1,1-1,4 millió forint közötti négyzetméteráron kelt el, az értékesített házak és lakások közel fele 70 millió forint feletti értéket képviselt Budán.

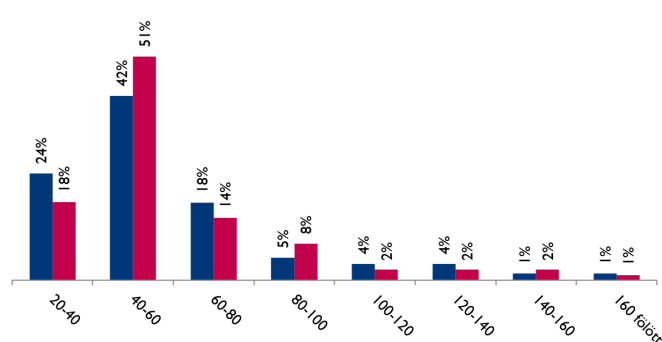
A pesti oldalon ugyancsak a 40-60 m² közötti alapterülettel rendelkező ingatlanokra szerződtek a legtöbben (51%). A tavalyi év azonos időszakában a legtöbb ingatlan 600-800 ezer Ft/m²-es átlagáron talált gazdára, idén májusban azonban már az 1 millió forintos négyzetméterár fölött kínált ingatlanokból volt a legtöbb. A pesti oldalon az ingatlanok mintegy negyede, a budain viszont közel a fele 70 millió forint feletti áron kelt el.

BUDA

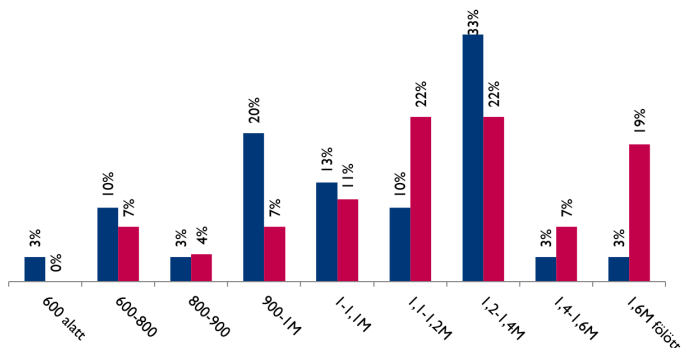


lakásméret (m²)

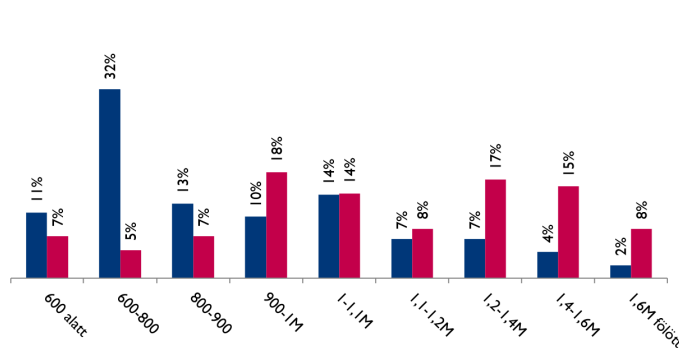
PEST



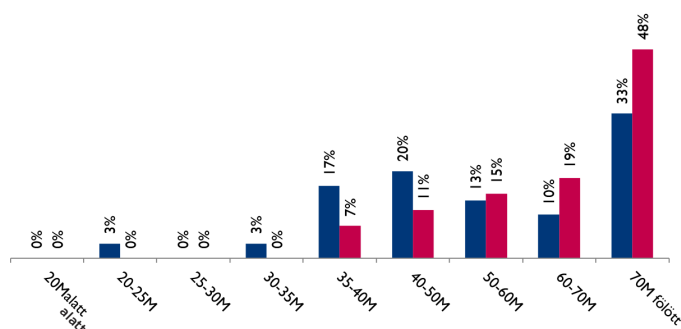
lakásméret (m²)



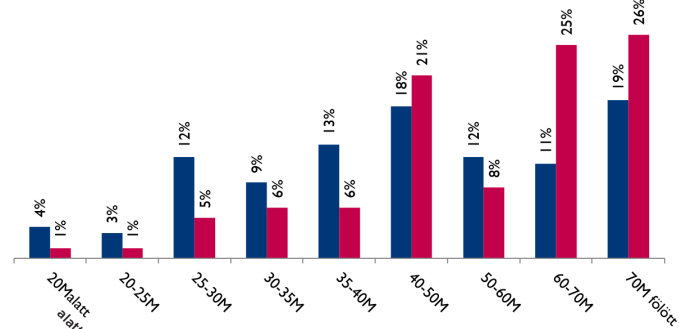
m² ár (ezer Ft)



m² ár (ezer Ft)



lakásár (millió Ft)



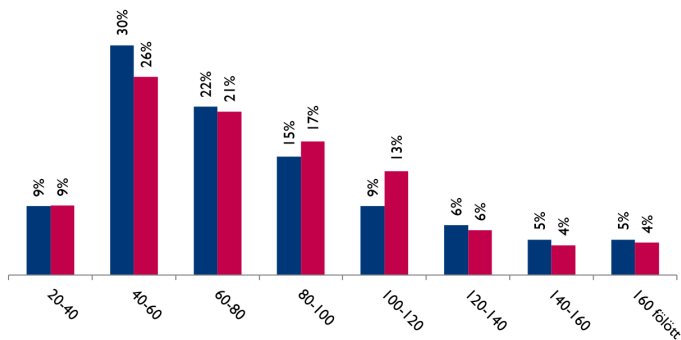
lakásár (millió Ft)

TRANZAKCIÓS PARAMÉTEREK: VIDÉK

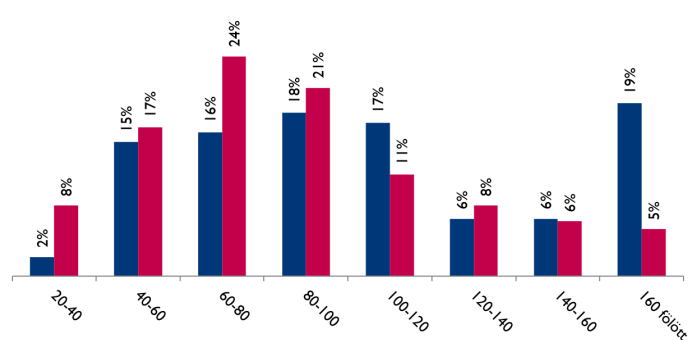
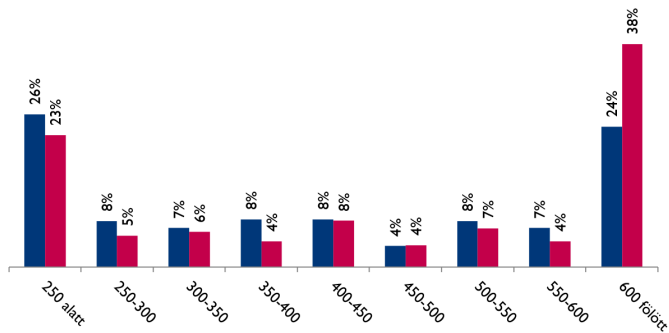
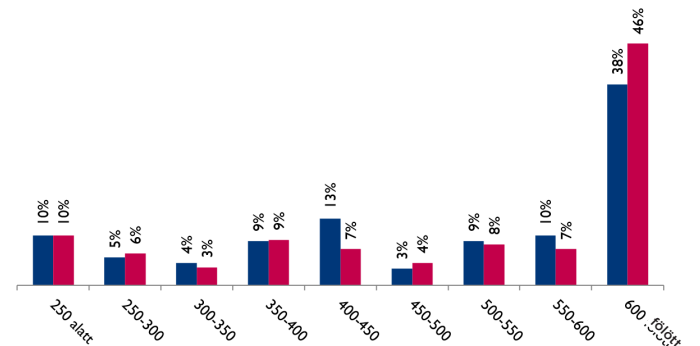
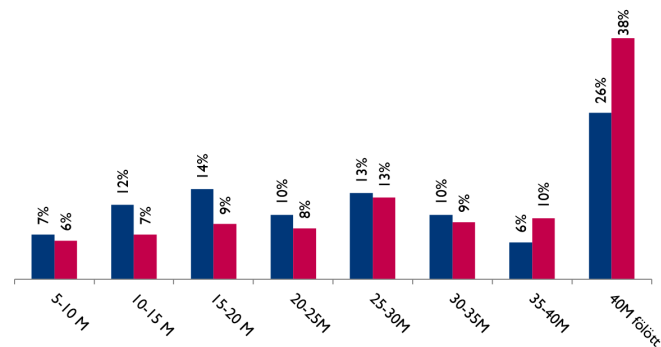
Országosan (Közép-Magyarország kivételével) a tranzakciók 26%-ában 40-60 m² közötti otthonok szerepeltek, de népszerű volt a 60-80 m² közötti kategória is. Az egy évvel korábbi adatokat vizsgálva azt látjuk, hogy a kisebb lakások aránya maradt 9%-on, a nagyobb, 100-120 m² közötti ingatlanoké pedig növekedett. Az értékesített ingatlanok 38%-a 600 ezer forint feletti négyzetméteráron kelt el, 23%-uk a 250 ezer Ft/m² alattiak közé tartozott.

A legtöbb eladott ingatlan (38%) 40 millió forint feletti értéket képviselt. A Pest vármegyében gazdára talált ingatlanok 24%-a 60-80 négyzetméter közötti alapterülettel rendelkezett. A 160 négyzetméterfeletti lakások aránya 19%-ról jelentős mértékben, 5%-ra csökkent. 46%-ukra 600 ezer forint feletti négyzetméteráron szerződtek a vevők. A Duna House Pest vármegyei tranzakciói között a leggyakoribb ingatlanérték az 50 millió forint feletti volt 2025 májusában.

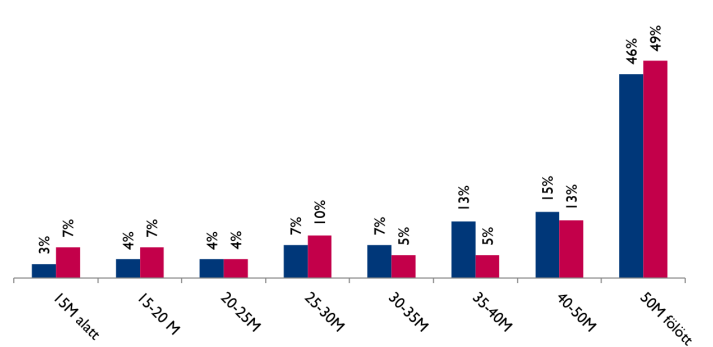
ORSZÁGOS (KÖZÉP-MO. KIVÉTELÉVEL)

lakásméret (m²)

PEST VÁRMEGYE

lakásméret (m²)m² ár (ezer Ft)m² ár (ezer Ft)

lakásár (millió Ft)



lakásár (millió Ft)

■ 2024. május ■ 2025. május

A Duna House Franchise hálózat által értékesített ingatlanok alapján.

ÉRTÉKESÍTÉSI ADATOK: ÁRAK, ALKU

Átlagosan 25%-os drágulás jelentkezett a panellakások árszintjében, a téглаépítésű otthonok átlagos négyzetméterár-növekedése Nyugat-Magyarországon jelentős volt, a keleti országrészben mérsékelt. Keleten a panelekért átlagosan 586, nyugaton 720 ezer forintos négyzetméterárát fizettek a vevők. A vidéki házgyári lakások tulajdonosai 3%-nál többet nem engedtek az irányárból az alku során. A téглаépítésű otthonok hirdetése alatt az eladók átlagosan 4-7%-os mértékben változtattak az áron, a vevői alku 6-7% volt. Keleten 359 ezer forintot adtak a használt téглаépítésűekért, míg a nyugati vármegyék településein 484 ezer forint körül alakult az átlag.

PANEL: ORSZÁGOS								
KELET					NYUGAT			
	lakásár	m ² ár	irányár-változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár-változás	alku
2024. május	24 496 000	469 000	3%	6%	29 731 000	573 000	3%	4%
2025. május	33 487 000	586 000	1%	3%	38 692 000	720 000	1%	3%

HASZNÁLT TÉGLA: ORSZÁGOS								
KELET					NYUGAT			
	lakásár	m ² ár	irányár-változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár-változás	alku
2024. május	27 390 000	333 000	5%	7%	31 718 000	391 000	5%	7%
2025. május	32 722 000	359 000	7%	7%	39 843 000	484 000	4%	6%

A fővárosban 2025 májusában változatlanul a panellakások árszintjében jelentkezett erőteljesebb drágulás: Budán 1,1 millió forint felett volt, míg a pesti kerületekben is átlépte az 1 millió forintot a házgyári lakásokért négyzetméterenként fizetett átlag. A pesti panel gyakorlatilag hozzádrágult a budaihoz, miután Pesten 39% volt a drágulás mértéke, Budán pedig csak 16%. A pesti paneltulajdonosok az irányáron nem változtattak, és az alku mértéke is csak 2%-ot ért el. A budai oldalon átlagosan 1%-kal csökkentettek a hirdetési árakon az eladók, és alkura itt is csak 2% erejéig volt lehetőség. A pesti téglalakások négyzetméterára mintegy 18%-kal emelkedett a tavaly májusi 823 ezerről 974 ezer forintra. A budai lakások átlagosan 16 százalékkal drágultak, míg a pesti belvárosban 1,2 millió forint fölé szökött az átlag. A budai téglalakások irányárán átlagosan 6%-ot változtattak, és még így is volt lehetősége a vevőknek egy 4%-os alkura. A pesti oldalon és a belvárosban is volt lehetőség 4%-os alkura, viszont az irányáron csak 2%-ot engedtek.

PANEL: BUDAPEST								
BUDA					PEST			
	lakásár	m ² ár	irányár-változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár-változás	alku
2024. május	50 134 000	971 000	-1%	3%	40 375 000	757 000	1%	4%
2025. május	64 950 000	1 130 000	1%	2%	53 773 000	1 051 000	0%	2%

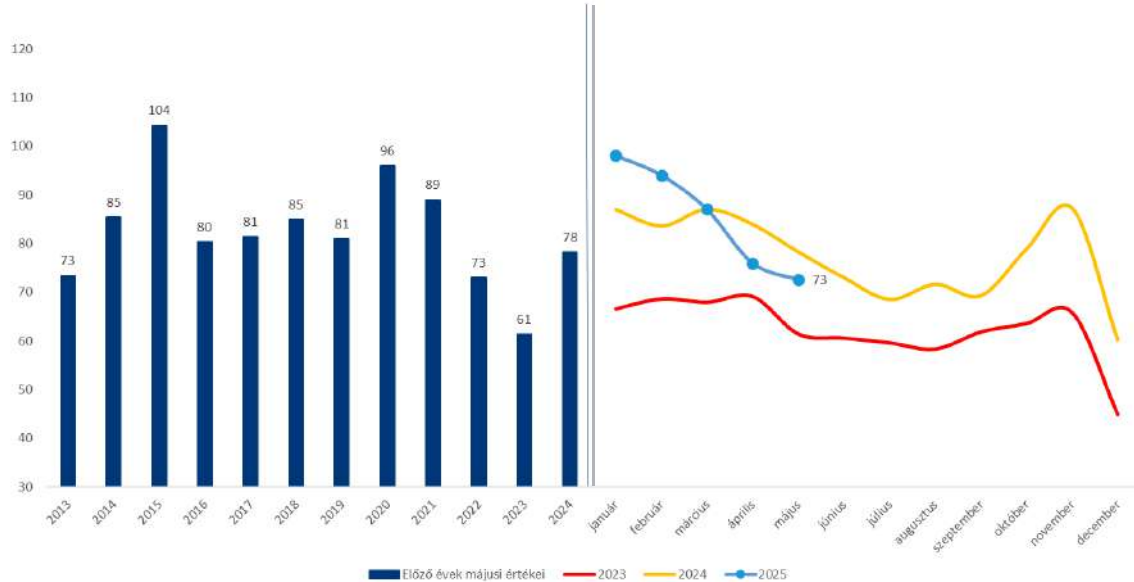
HASZNÁLT TÉGLA: BUDAPEST												
BUDA					PEST				BELVÁROS			
	lakásár	m ² ár	irányár-változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár-változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár-változás	alku
2024. május	84 895 000	1 018 000	2%	6%	50 973 000	823 000	4%	3%	61 332 000	1 091 000	2%	3%
2025. május	113 242 000	1 185 000	6%	4%	56 013 000	974 000	2%	4%	85 376 000	1 262 000	0%	4%

A Duna House hálózat által az adott időszakban az adott területen értékesített ingatlanok vételára alapján.

Módszertan: Az irányár változás nem más, mint az a különbség, amely a Duna House megbízásaiban az eladó által megjelölt első irányár és a vevő megjelenésekor éppen rögzített utolsó irányár közt mutatkozott. Az alku azt a további árcsökkentést mutatja, amelyről a vevő és az eladó állapodott meg a tárgyalások során. A két szám együtt tehát jól mutatja azt a különbséget az árban, amelyet eredetileg az eladó elgondolt és ami végül kötöttet.

VEVŐK: KERESLETINDEX

A Duna House által mért vevői Keresletindex szerint az elmúlt hónapban csökkent az érdeklődők aktivitása a hazai ingatlanpiacon. Az áprilisi értékhez képest 3 ponttal alacsonyabban, 73 ponton áll az index. A kereslet így elmarad a 2024. májusi 78-as értékhez képest, de így is jóval magasabb a 2023-as rekord alacsony 61 ponthoz képest.

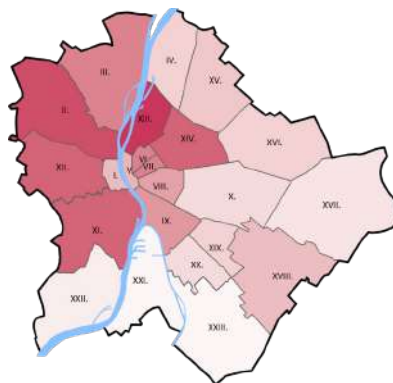


A Kereslet Index módszertana: Az országszerte, zömében nagyvárosokban, Duna House irodáiban, az értékesítőink által regisztrált új, vásárolni szándékozó ügyfelek aktivitását vesszük alapul. Korrekciós tényező az aktív értékesítők- és az adott hónap munkanapjainak száma. A Keresleti index hasznos mutatószáma annak, hogy a politikai döntésekre, vagy a pénzügyi szektor által kínált megoldásokra miként reagál a vásárlói oldal. A Keresleti Index egy mennyiségi mutató, nincs közvetlen összefüggésben a megvalósult vagy jövőbeni adás-vételi tranzakciószámmal. Ez utóbbi már minőségi kérdés, amely a piaci hangulattól, ill. banki termékektől is nagyban függ.

ÉRDEKLŐDÉS A KERÜLETEK IRÁNT

Általános növekedés figyelhető meg: szinte minden kerületben nőtt a kereslet. A legnagyobb mértékű növekedés a XII., XIII. és XIV. kerületben történt, mindhárom esetben 2,9-3,5 százalékpontos emelkedés látható. A belvárosi kerületek közül a VIII. és IX. kerület iránti kereslet is jelentősen nőtt (+2,5% és +2,7%). Ugyanakkor néhány kerületben csökkent az érdeklődés, például a VI. kerületben, míg a IV., XVIII. és XIX. kerületben stagnálás tapasztalható.

A FŐVÁROSI KERÜLETEK IRÁNTI ÉRDEKLŐDÉS ALAKULÁSA:



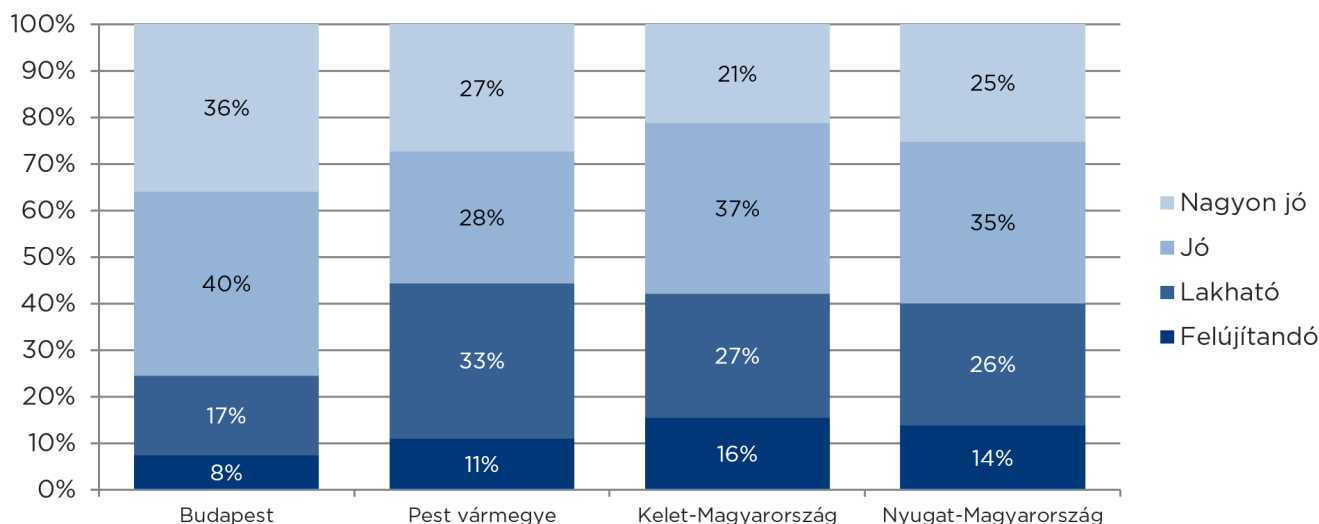
Módszertan: Vásárolni szándékozó ügyfeleink az értékesítővel történő személyes konzultáció alkalmával minden esetben megadják azokat a kerületeket (egyszerre többet is!), amely számukra érdekes vásárlási célpont lehet. Ezekből az adatokból állítjuk össze a fenti „népszerűségi” térképet.

Az adatok a Duna House hálózat által értékesített ingatlanok alapján kerültek elemzésre. A DH Csoport által lebonyolított ingatlan tranzakciók területi megoszlása eltérhet a teljes piac területi megoszlásától. A DH Csoport főként Budapesten és más nagyvárosokban végzi ingatlanközvetítői tevékenységét. A DH Csoport nem végez korrekciókat a saját és a piaci ingatlan tranzakciók területi megoszlásában fellépő eltérések kezelésére.

KERÜLET	2024. MÁJUS	2025. MÁJUS
I. ker.	7,7%	9,1%
II. ker.	15,9%	18,2%
III. ker.	13,6%	13,8%
IV. ker.	7,8%	7,5%
V. ker.	9,7%	9,8%
VI. ker.	14,6%	14,2%
VII. ker.	14,1%	14,3%
VIII. ker.	8,6%	11,1%
IX. ker.	9,5%	12,2%
X. ker.	5,4%	6,8%
XI. ker.	16,1%	16,5%
XII. ker.	12,7%	16,2%
XIII. ker.	17,2%	20,1%
XIV. ker.	13,5%	16,4%
XV. ker.	5,3%	7,8%
XVI. ker.	4,8%	7,5%
XVII. ker.	4,5%	5,8%
XVIII. ker.	9,0%	8,8%
XIX. ker.	7,7%	7,6%
XX. ker.	5,7%	6,4%
XXI. ker.	2,2%	3,4%
XXII. ker.	4,3%	4,9%
XXIII. ker.	1,8%	2,8%

MINŐSÉGI PREFERENCIA

Idén májusban a Duna House ügyfelei országszerte a jó állapotú ingatlanokat (28-40%) részesítették előnyben az ingatlanvásárlás során, a második legkeresettebb típus az alacsonyabb árszinten kínált, „lakható” kategória volt (17-33%). A felújítási kedv a Pest vármegyeiekénél volt a legmagasabb (33%). A Kelet-Magyarországon zárult adásvételek 16%-ában, míg a Nyugat-Magyarországi tranzakciók 14%-ában szerepelt teljes korszerűsítésre váró otthon.



ÉRTÉKESÍTÉSI IDŐ

A Duna House adatai szerint a már két hónapja mérséklődő kereslet és a csökkenő tranzakciószámok ellenére az ingatlanok forgási sebessége továbbra is gyorsnak mondható. A legrövidebb idő, átlagosan 1,5 hónap alatt a budai panellakások cseréltek gazdát, a vidéki házgyári lakások értékesítése átlagosan valamivel több mint 2-3 hónapot vett igénybe. A használt téglalakások és házak eladásához vidéken 3-4 hónapra volt szükség, míg a fővárosban 3 hónap kellett a sikeres üzletzáráshoz.

PANEL				
ÉRTÉKESÍTÉS IDEJE (NAP)				
	KELET	NYUGAT	BUDA	PEST
2024. május	87	79	99	89
2025. május	71	82	46	52

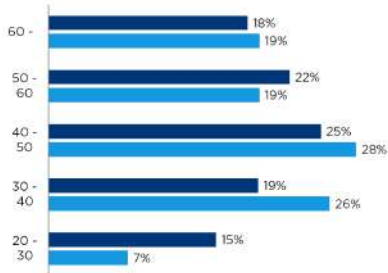
HASZNÁLT TÉGLA					
ÉRTÉKESÍTÉS IDEJE (NAP)					
	KELET	NYUGAT	BUDA	PEST	BELVÁROS
2024. május	113	109	120	106	101
2025. május	104	122	99	94	92

Az itt felhasznált adatok az ügyfelek státuszára, korára és a vásárlás okára vonatkozóan a Duna House ügyfeleinek szóbeli, önkéntes nyilatkozata alapján kerülnek birtokunkba, így azok mintavételen alapulnak és becslést jelenthetnek. A táblázatok az aktuális havi adatokat tartalmazzák.

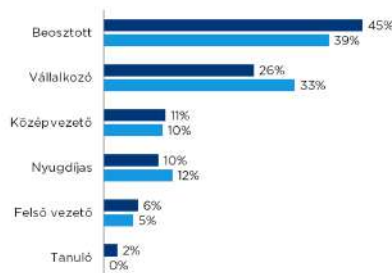
VEVŐI ÜGYFÉLPROFIL: BUDAPEST

A Duna House közreműködésével májusban zárult tranzakciók adatai szerint 25, illetve 22%-kal a 40-50 és az 50-60 évesek vásárlói csoportja volt a legaktívabb. A vevők többsége, 45%-a beosztottként dolgozott. Idén májusban 42% volt a befektetési céllal szerződők aránya a fővárosban, a vevők 26%-a volt első lakás vásárló. A befektetők 68,7 millió forintot, míg az első lakást szerző otthonteremtők 57,8 millió forintot fordítottak átlagosan ingatlanvásárlásra Budapesten.

VEVŐK KORA: BP.



VEVŐK STÁTUSZA: BP.



VÁSÁRLÁS OKA: BP.



KOR	ÁTLAGÁR	m²
20 - 30	58 392 000	46
30 - 40	65 805 000	66
40 - 50	76 687 000	79
50 - 60	75 789 000	62
60 -	61 595 000	55

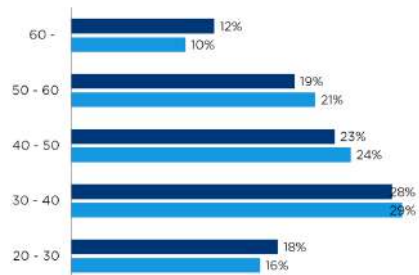
STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m²
Beosztott	62 390 000	63
Felső vezető	75 100 000	72
Középvezető	71 767 000	59
Nyugdíjas	57 238 000	52
Tanuló	64 750 000	45
Vállalkozó	82 036 000	81

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m²
Befektetés	68 747 000	66
Első lakás vásárlása	57 853 000	48
Generációk különválása	69 749 000	52
Generációk összeköltöznek	218 000 000	321
Kisebbe költözés	52 150 000	52
Nagyobba költözés	80 186 000	85
Válás	105 000 000	81

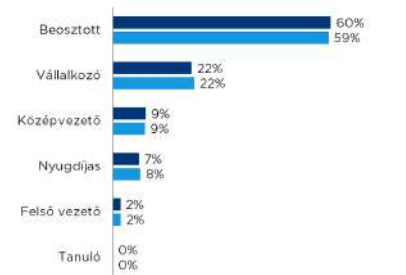
VEVŐI ÜGYFÉLPROFIL: VIDÉK

2025 májusában a vidéki ingatlanvásárlók 28%-a a 30-40, 23%-a a 40-50 éves korcsoportokhoz tartozott. A vidéki vevők 60%-a beosztottként dolgozott. A legtöbb adásvétel (31%) vidéken az első lakás vásárlása miatt kötött, de aktívak voltak a befektetési céllal vásárlók és a nagyobb ingatlanba költözők is, 22-26%-kal. Befektetésre 34,9 millió forintot, míg első lakásra átlagosan 39,4 millió forintot szántak a vevők.

VEVŐK KORA: VIDÉK



VEVŐK STÁTUSZA: VIDÉK



VÁSÁRLÁS OKA: VIDÉK



KOR	ÁTLAGÁR	m²
20 - 30	38 197 000	90
30 - 40	43 978 000	84
40 - 50	43 222 000	80
50 - 60	45 117 000	83
60 -	45 716 000	75

STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m²
Beosztott	38 600 000	81
Felső vezető	92 743 000	139
Középvezető	46 195 000	88
Nyugdíjas	35 457 000	70
Tanuló	53 500 000	70
Vállalkozó	50 884 000	92

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m²
Befektetés	34 964 000	66
Első lakás vásárlása	39 422 000	84
Generációk különválása	34 848 000	71
Generációk összeköltöznek	60 000 000	134
Kisebbe költözés	45 648 000	74
Nagyobba költözés	55 918 000	110
Válás	33 512 000	78

■ 2024. május ■ 2025. május

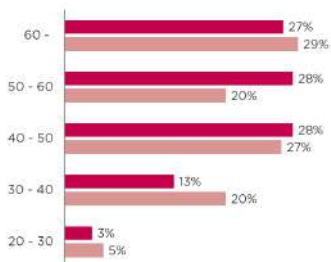
A befektetési célú vásárlások közé a módszertani besorolás alapján minden olyan ingatlantranzakció beletartozik, amely a vevő alapján befektetésnek minősül, így ez nem a szigorúan vett üzleti minősítés. A kategóriába tartoznak a családi befektetések, valamint a rosszabb állapotú ingatlanokat felújítás után azonnal értékesítő rövid távú befektetők is. Utóbbiak pozitív hatással vannak az ingatlan állomány megővését tekintve, amely a jelenlegi építőipari és ingatlanpiaci környezetet tekintve kifejezetten hasznos tevékenység.

Az itt felhasznált adatok az ügyfelek státuszára, korára és a vásárlás okára vonatkozóan a Duna House ügyfeleinek szóbeli, önkéntes nyilatkozata alapján kerülnek birtokunkba, így azok mintavételre alapulnak és becslést értékelhetnek.

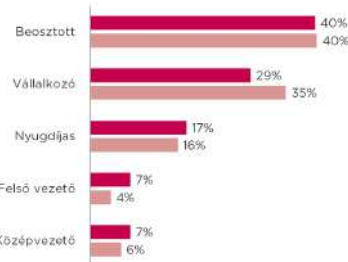
ELADÓI ÜGYFÉLPROFIL: BUDAPEST

A fővárosi eladók között a legnagyobb arányban (28-28%) a 40-50 és az 50-60 év közöttiek voltak jelen. Ez utóbbi korosztály aránya jelentősen, mintegy 8%-al nőtt egy évvel korábbi szinthez képest. Az ingatlanjukat értékesítő tulajdonosok 40%-a beosztottként dolgozott. A fővárosban 44%-ban a korábbi befektetés értékesítése adta a fő motivációt, az eladók 24%-a örökölt ingatlan értékesítője volt, 19%-uk pedig nagyobb ingatlanba való költözés miatt bocsátotta áruba otthonát.

ELADÓK KORA: BP.



ELADÓK STÁTUSZA: BP.



ELADÓK OKA: BP.



KOR	ÁTLAGÁR	m²
20 - 30	54 167 000	54
30 - 40	76 334 000	61
40 - 50	75 407 000	65
50 - 60	61 782 000	64
60 -	70 486 000	65

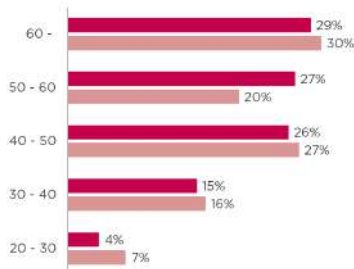
STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m²
Beosztott	62 665 000	68
Felső vezető	102 000 000	90
Középvezető	72 300 000	59
Nyugdíjas	53 648 000	50
Vállalkozó	76 962 000	65

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m²
Befektetés értékesítése	72 282 000	56
Generációk különválása	59 995 000	51
Generációk összeköltöznek	-	-
Kisebbe költözés	93 289 000	111
Nagyobba költözés	83 763 000	63
Örökölt ing. értékesítése	54 565 000	61
Válás	-	-

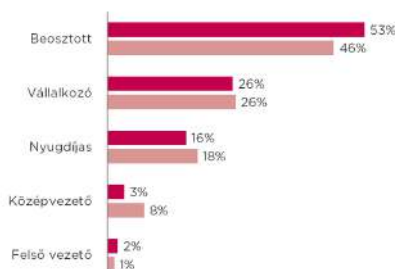
ELADÓI ÜGYFÉLPROFIL: VIDÉK

A Duna House értékesítési adatai szerint idén májusban a vidéki eladók 29%-a a 60 év feletti korcsoportjából került ki. Az ingatlan értékesítőik 53%-a beosztottként dolgozott, 26%-uk vállalkozó volt. Vidéken az örökölt ingatlanok értékesítése vezette a sort (31%), míg az esetek 27%-ában a korábbi befektetés értékesítése volt az eladás oka.

ELADÓK KORA: VIDÉK



ELADÓK STÁTUSZA: VIDÉK



ELADÓK OKA: VIDÉK



KOR	ÁTLAGÁR	m²
20 - 30	37 186 000	72
30 - 40	40 616 000	82
40 - 50	41 490 000	84
50 - 60	44 030 000	84
60 -	41 019 000	87

STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m²
Beosztott	36 429 000	81
Felső vezető	71 250 000	97
Középvezető	74 130 000	105
Nyugdíjas	35 740 000	85
Vállalkozó	55 429 000	91

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m²
Befektetés értékesítése	43 139 000	70
Generációk különválása	55 500 000	104
Generációk összeköltöznek	33 215 000	82
Kisebbe költözés	63 343 000	124
Nagyobba költözés	43 285 000	76
Örökölt ing. értékesítése	33 000 000	85
Válás	36 350 000	91

■ 2024. május ■ 2025. május

Az itt felhasznált adatok az ügyfelek státuszára, korára és a vásárlás okára vonatkozóan a Duna House ügyfeleinek szóbeli, önkéntes nyilatkozata alapján kerülnek birtokunkba, így azok mintavételen alapulnak és becslült értékek tekinthetők. Az eladói ügyfélprofil adatok vizsgálatánál módszertani frissítés került bevezetésre, részben ezzel is magyarázható a befektetések értékesítése adatsorban az elmúlt hónapokban kimutatható jelentős változás.



SZEMÉLYRE SZABOTT INGATLANPIACI TANULMÁNYOK A DUNA HOUSE ELEMZÉSI OSZTÁLYÁTÓL

DÖNTÉSTÁMOGATÓ ÜZLETI ELEMZÉSEK MINDENKINEK

A Duna House elemzési divíziója több évnyi tapasztalattal vállalja egyénre szabott piaci elemzések, riportok elkészítését, projektspecifikus igények kiszolgálását.

A Duna House elemzések legnagyobb előnye, hogy naprakész információkkal tudunk szolgálni megrendelőinknek, amelynek oka a nagy elemszámú, saját adatbázis a lakóingatlanok keresleti és kínálati oldalán egyaránt.

A Duna House adatbázis az ország legnagyobb, azonnal frissülő, valós adás-vételi adatokat tartalmazó gyűjteménye, amely az árak mellett kereslettel, az alku mértékével, minőségi jellemzőkkel és ügyfélprofillal kapcsolatos információkat is tartalmaz. Emellett naprakész jelzáloghitel adatok is gazdagítják elemzési portfóliónkat, amellyel még teljesebb elemzés készíthető.

KIKNEK AJÁNLJUK?

Elemzéseink segítséget nyújtanak mindazoknak, akik hisznek az adatok és tények erejében és jövőbeli terveiket, üzleti döntéseiket ezekre alapozva szeretnék meghozni.

ELEMZÉSEINKET AJÁNLJUK:

- ✓ Kivitelezőknek és fejlesztőknek
- ✓ Beruházóknak és befektetőknek
- ✓ Városüzemeltetőknek
- ✓ Önkormányzatoknak

**KÉRJEN AJÁNLATOT ÉS HASZNOSÍTSA
A DUNA HOUSE ÜZLETI ADATAIT!**

elemzes@dh.hu



DUNA HOUSE®

1027 Budapest, Kapás utca 6-12. • Telefon: +36 1 555 2222 • Fax: +36 1 555 2220

www.dh.hu