

# 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 fentiekől 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](http://www.dh.hu/barometer)**

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

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

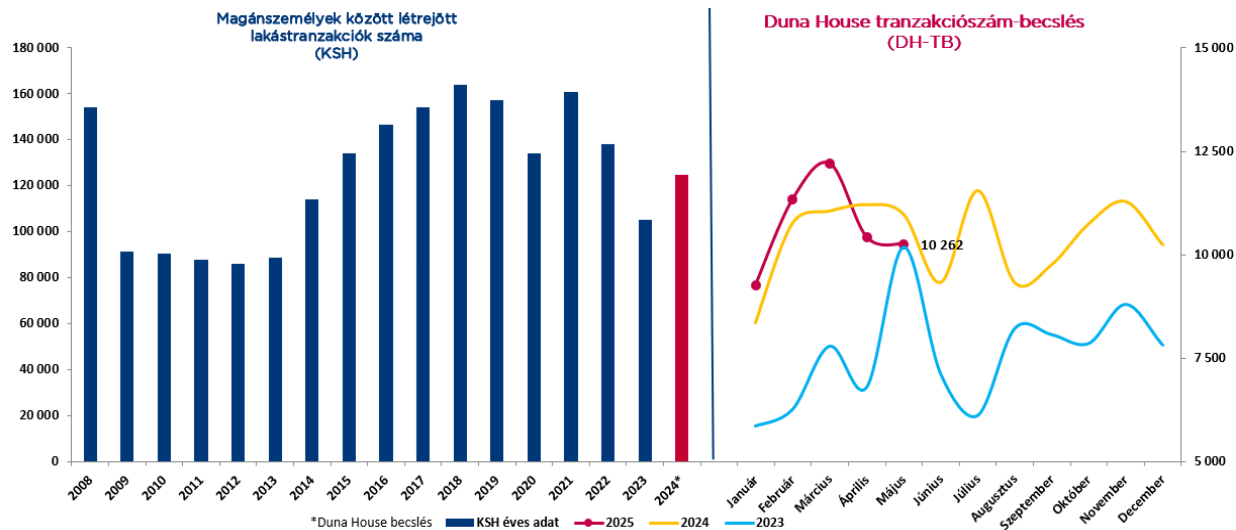
**Az ingatlantranzakciók  
száma csökkent,  
a lakáshitel-felvétel  
viszont nőtt**

**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 áprilisra 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.**

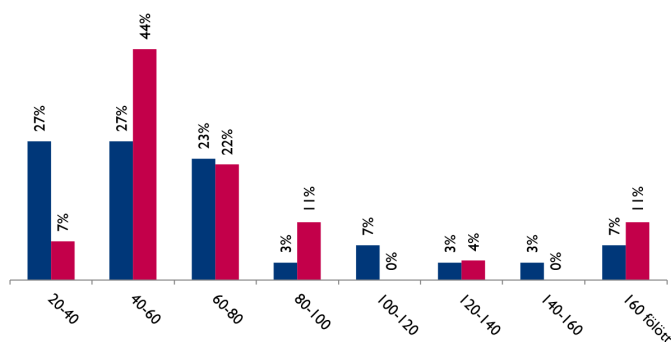
Jelzáloghitel-előrejelzés: a Credipass által nyújtott adatok elsősorban gyors trendelőrejelzésre használhatók, az MNB minden hónap elején publikálja a 2 hónappal azelőtti időszak tényadatait.

# TRANZAKCIÓS PARAMÉTEREK: BUDAPEST

A Duna House ügyfelei közül 2025 májusában a főváros budai oldalán a 40-60 m<sup>2</sup> közötti alapterülettel rendelkező ingatlanokra szerződtek a legtöbben (44%), emellett a 60-80 m<sup>2</sup> 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.

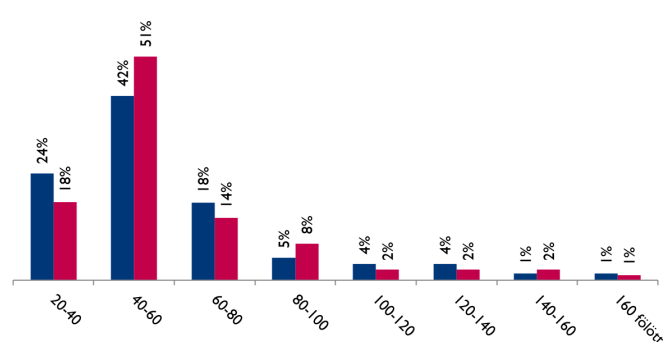
A pesti oldalon ugyancsak a 40-60 m<sup>2</sup> közötti alapterülettel rendelkező ingatlanokra szerződtek a legtöbben (51%). A tavalyi év azonos időszakában a legtöbb ingatlan 600-800 ezer Ft/m<sup>2</sup>-es átlagáron talált gazdára, idén májusban azonban már az 1 millió forintos négyzetméterár fölött 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

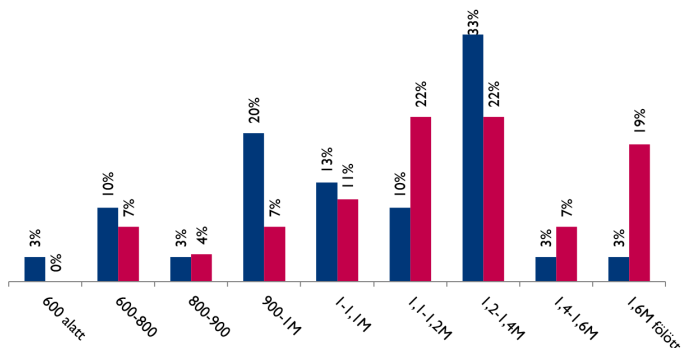


lakásméret (m<sup>2</sup>)

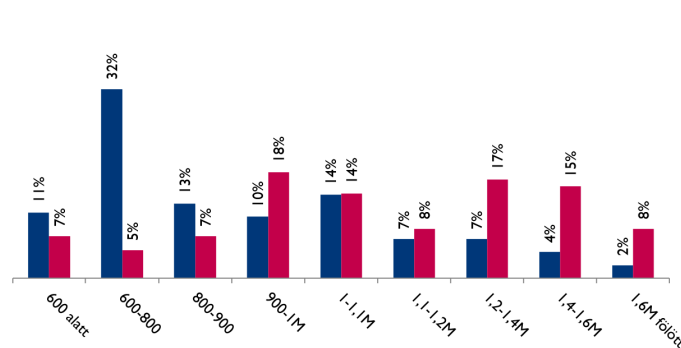
## PEST



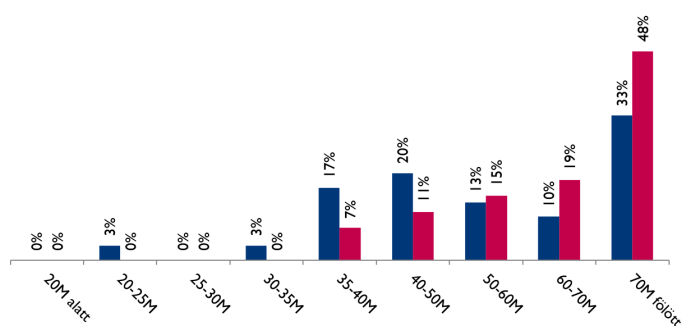
lakásméret (m<sup>2</sup>)



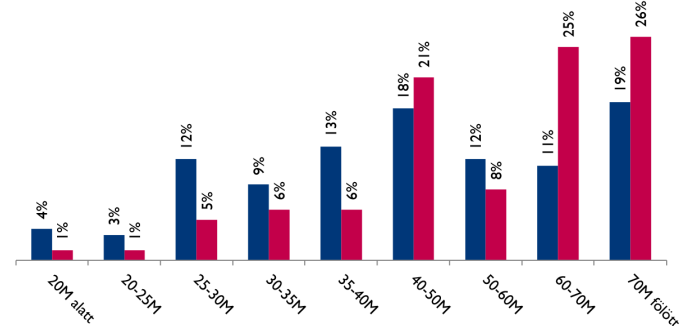
m<sup>2</sup> ár (ezer Ft)



m<sup>2</sup> ár (ezer Ft)



lakásár (millió Ft)



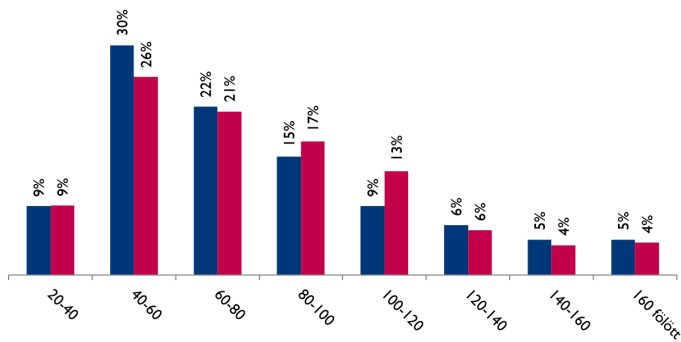
lakásár (millió Ft)

# TRANZAKCIÓS PARAMÉTEREK: VIDÉK

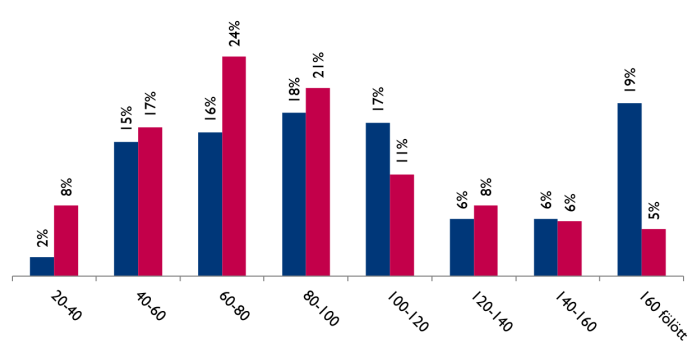
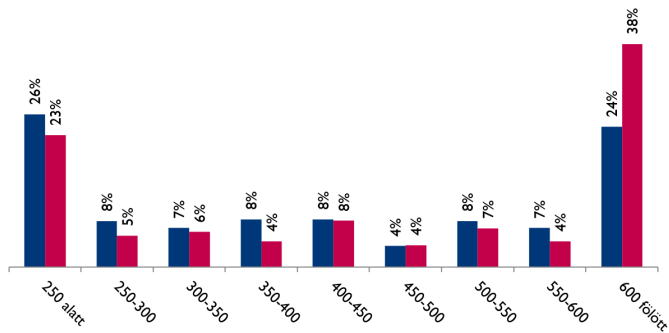
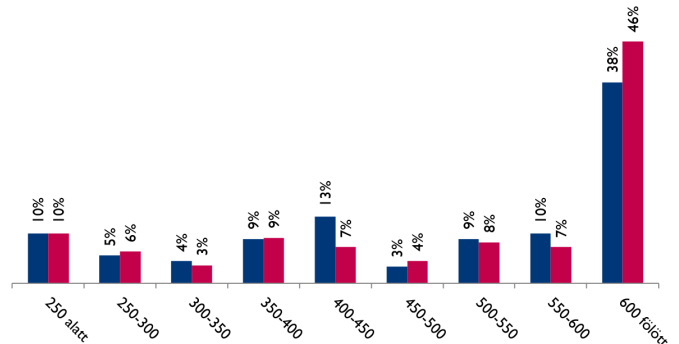
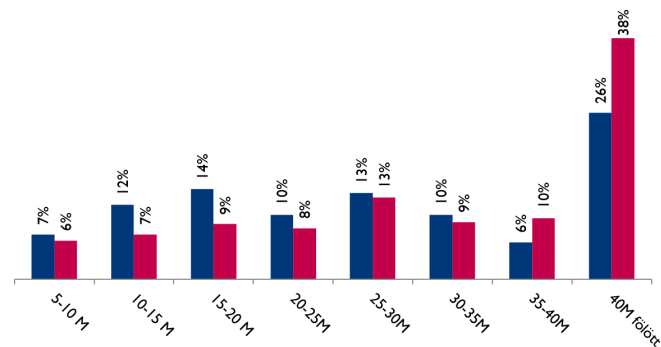
Országosan (Közép-Magyarország kivételével) a tranzakciók 26%-ában 40-60 m<sup>2</sup> közötti otthonok szerepeltek, de népszerű volt a 60-80 m<sup>2</sup> közötti kategória is. Az egy évvel korábbi adatokat vizsgálva azt látjuk, hogy a kisebb lakások aránya maradt 9%-on, a nagyobb, 100-120 m<sup>2</sup> közötti ingatlanoké pedig növekedett. Az értékesített ingatlanok 38%-a 600 ezer forint feletti négyzetméteráron kelt el, 23%-uk a 250 ezer Ft/m<sup>2</sup> 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.

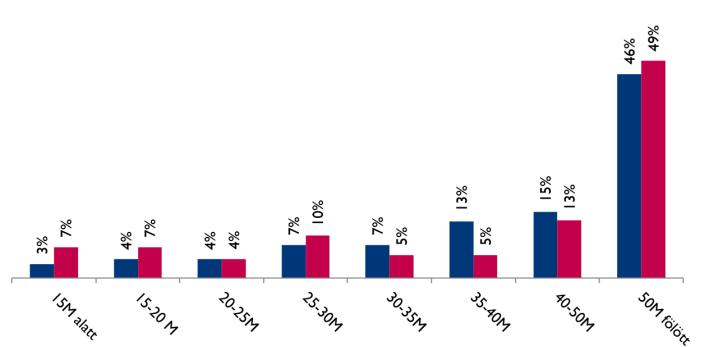
## ORSZÁGOS (KÖZÉP-MO. KIVÉTELÉVEL)

lakásméret (m<sup>2</sup>)

## PEST VÁRMEGYE

lakásméret (m<sup>2</sup>)m<sup>2</sup> ár (ezer Ft)m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> ár | irányár-változás | alku | lakásár    | m <sup>2</sup> ár | irányár-változás | alku |
| <b>2024. május</b> | 24 496 000 | 469 000           | 3%               | 6%   | 29 731 000 | 573 000           | 3%               | 4%   |
| <b>2025. május</b> | 33 487 000 | 586 000           | 1%               | 3%   | 38 692 000 | 720 000           | 1%               | 3%   |

| HASZNÁLT TÉGLA: ORSZÁGOS |            |                   |                  |      |            |                   |                  |      |
|--------------------------|------------|-------------------|------------------|------|------------|-------------------|------------------|------|
| KELET                    |            |                   |                  |      | NYUGAT     |                   |                  |      |
|                          | lakásár    | m <sup>2</sup> ár | irányár-változás | alku | lakásár    | m <sup>2</sup> ár | irányár-változás | alku |
| <b>2024. május</b>       | 27 390 000 | 333 000           | 5%               | 7%   | 31 718 000 | 391 000           | 5%               | 7%   |
| <b>2025. május</b>       | 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 <sup>2</sup> ár | irányár-változás | alku | lakásár    | m <sup>2</sup> ár | irányár-változás | alku |
| <b>2024. május</b> | 50 134 000 | 971 000           | -1%              | 3%   | 40 375 000 | 757 000           | 1%               | 4%   |
| <b>2025. május</b> | 64 950 000 | 1 130 000         | 1%               | 2%   | 53 773 000 | 1 051 000         | 0%               | 2%   |

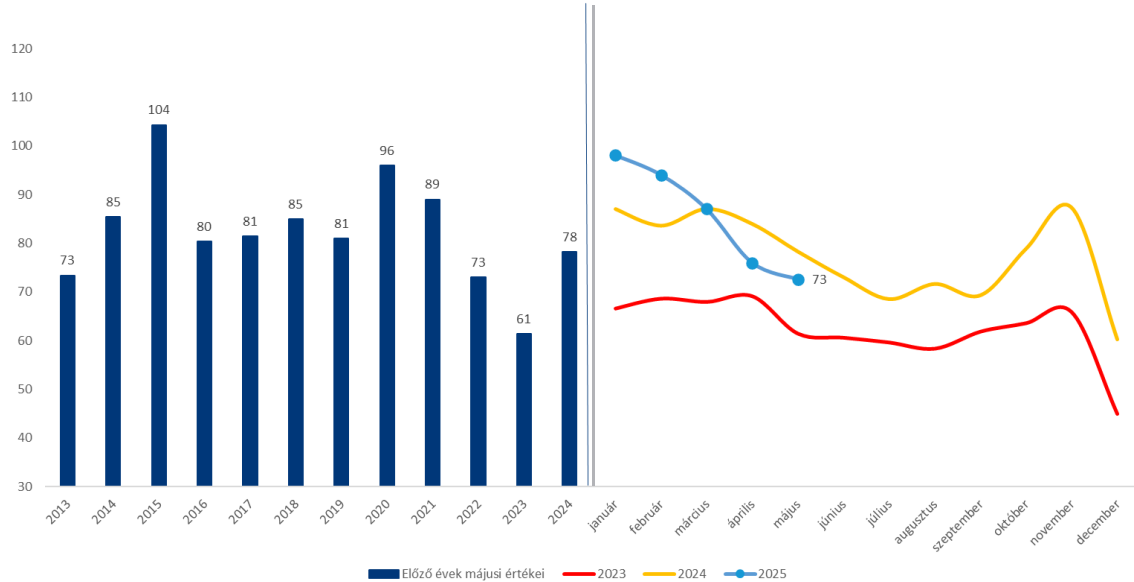
| HASZNÁLT TÉGLA: BUDAPEST |             |                   |                  |      |            |                   |                  |      |            |                   |                  |      |
|--------------------------|-------------|-------------------|------------------|------|------------|-------------------|------------------|------|------------|-------------------|------------------|------|
| BUDA                     |             |                   |                  |      | PEST       |                   |                  |      | BELVÁROS   |                   |                  |      |
|                          | lakásár     | m <sup>2</sup> ár | irányár-változás | alku | lakásár    | m <sup>2</sup> ár | irányár-változás | alku | lakásár    | m <sup>2</sup> ár | irányár-változás | alku |
| <b>2024. május</b>       | 84 895 000  | 1 018 000         | 2%               | 6%   | 50 973 000 | 823 000           | 4%               | 3%   | 61 332 000 | 1 091 000         | 2%               | 3%   |
| <b>2025. május</b>       | 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.

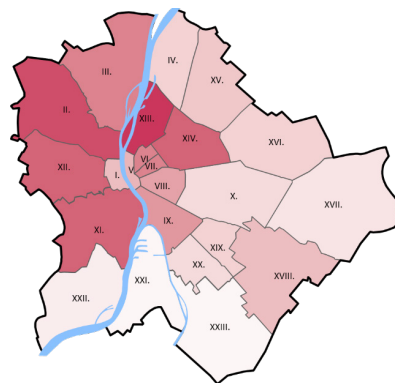


**A Kereslet Index módszertana:** Az országszerte, zömében nagyvárosokban, Duna House irodáiban, az értékesítőink által regisztrált új, vásárolni szándékozó ügyfelek aktivitását vesszük alapul. Korrekciós tényező az aktív értékesítők- és az adott hónap munkanapjainak száma. A Keresleti index hasznos 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:



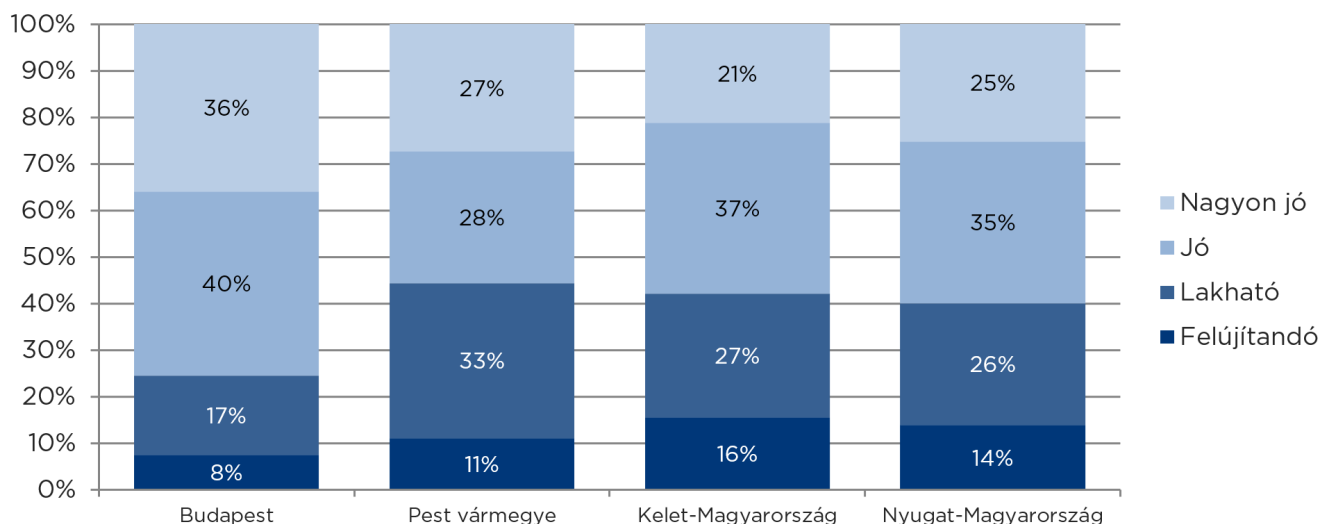
**Módszertan:** Vásárolni szándékozó ügyfeleink az értékesítővel történő személyes konzultáció alkalmával minden esetben megadják azokat a kerületeket (egyszerre többet is!), amely számukra érdekes vásárlási célpont lehet. Ezekből az adatokból állítjuk össze a fenti „népszerűségi” térképet.

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   |

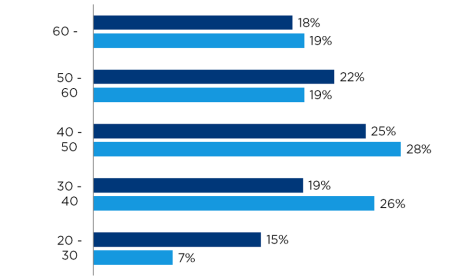
| HASZNÁLT TÉGLA          |       |        |      |      |          |
|-------------------------|-------|--------|------|------|----------|
| ÉRTÉKESÍTÉS IDEJE (NAP) |       |        |      |      |          |
|                         | KELET | NYUGAT | BUDA | PEST | BELVÁROS |
| 2024. május             | 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 becslött értéknek tekinthetők. A táblázatok az aktuális havi adatokat tartalmazzák.

# VEVŐI ÜGYFÉLPROFIL: BUDAPEST

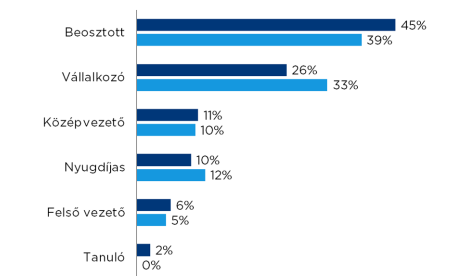
A Duna House közreműködésével májusban zárult tranzakciók adatai szerint 25, illetve 22%-kal a 40-50 és az 50-60 évesek vásárlói csoportja volt a legaktívabb. A vevők többsége, 45%-a beosztottként dolgozott. Idén májusban 42% volt a befektetési céllal szerződők aránya a fővárosban, a vevők 26%-a volt 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.



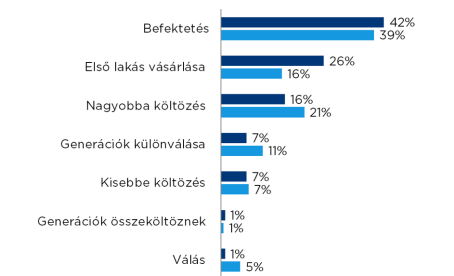
| KOR     | ÁTLAGÁR    | m² |
|---------|------------|----|
| 20 - 30 | 58 392 000 | 46 |
| 30 - 40 | 65 805 000 | 66 |
| 40 - 50 | 76 687 000 | 79 |
| 50 - 60 | 75 789 000 | 62 |
| 60 -    | 61 595 000 | 55 |

VEVŐK STÁTUSZA: BP.



| 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 |

VÁSÁRLÁS OKA: BP.

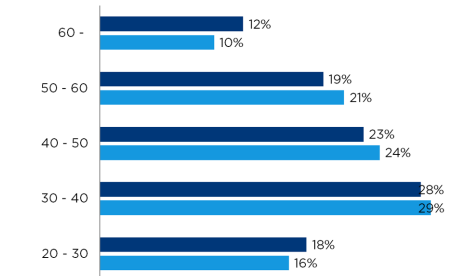


| ÉLETHELYZET               | ÁTLAGÁR     | m²  |
|---------------------------|-------------|-----|
| Befektetés                | 68 747 000  | 66  |
| Első lakás vásárlása      | 57 853 000  | 48  |
| Generációk különválása    | 69 749 000  | 52  |
| Generációk összeköltöznek | 218 000 000 | 321 |
|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

# VEVŐI ÜGYFÉLPROFIL: VIDÉK

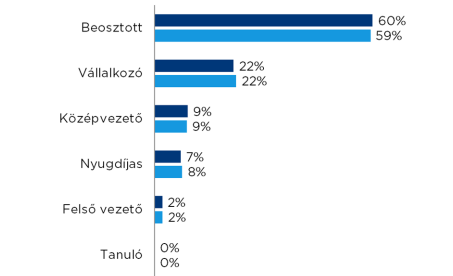
2025 májusában a vidéki ingatlanvásárlók 28%-a a 30-40, 23%-a a 40-50 éves korcsoportokhoz tartozott. A vidéki vevők 60%-a beosztottként dolgozott. A legtöbb adásvétel (31%) vidéken az első lakás vásárlása miatt kötött, de aktívak voltak a befektetési céllal vásárlók és a nagyobb ingatlanba költözők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

VEVŐK KORA: VIDÉK



| 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 |

VEVŐK STÁTUSZA: VIDÉK



| 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  |

VÁSÁRLÁS OKA: VIDÉK



| 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

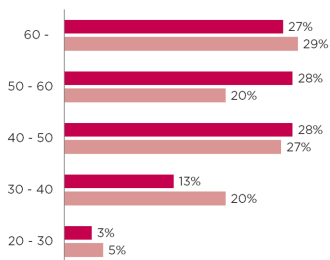
A befektetési célú vásárlások közé a módszertani besorolás alapján minden olyan ingatlantranzakció beletartozik, amely a vevő alapján befektetésnek minősül, így ez nem a szigorúan vett üzleti minősítés. A kategóriába tartoznak a családi befektetések, valamint a rosszabb állapotú ingatlanokat felújítás 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 mintavételén alapulnak és becslést értékelhetnek.

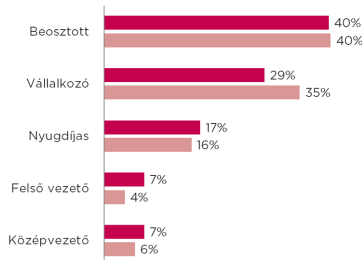
# ELADÓI ÜGYFÉLPROFIL: BUDAPEST

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 |

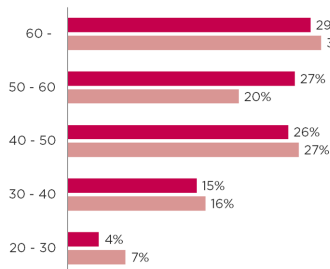
| STÁTUSZ      | ÁTLAGÁR     | m² |
|--------------|-------------|----|
| Beosztott    | 62 665 000  | 68 |
| Felső vezető | 102 000 000 | 90 |
| Középvezető  | 72 300 000  | 59 |
| Nyugdíjas    | 53 648 000  | 50 |
| Vállalkozó   | 76 962 000  | 65 |

| 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                     | -          | -   |

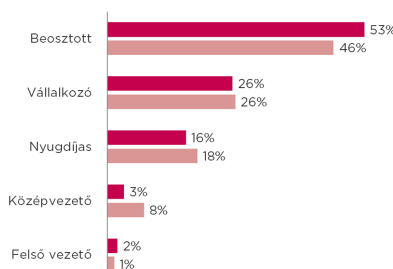
# ELADÓI ÜGYFÉLPROFIL: VIDÉK

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](mailto:elemzes@dh.hu)**



**DUNA HOUSE®**

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

**[www.dh.hu](http://www.dh.hu)**