

DUNA HOUSE BAROMÉTER

A legfrissebb ingatlanpiaci információk
a Duna House hálózatából

183. szám
2026. III. negyedév
és 2026. szeptember



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
2026. 11. 12.	2026. október hónap adatai
2026. 12. 14.	2026. november hónap adatai
2027. 01. 14.	2026. IV. negyedév adatai (árindexekkel és hiteladatokkal)

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

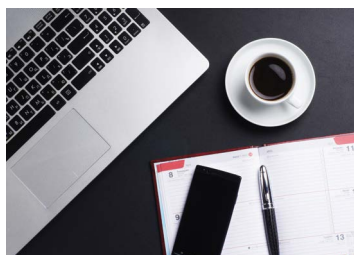
Figyelem! Jelen kiadvány nem alkalmas a Duna House Csoport üzleti eredményeinek becslésére, vagy erre vonatkoztatható következtetések levonására.

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 megfeleltetéséért a működtető felelősséget nem vállal. A kiadványban szereplő adatok az országszerte, zömében nagyvárosokban, Duna House irodáiban, az értékesítők által rögzített ingatlantranzakciók paraméterei alapján készülnek.

Az újépítésű lakáspiac adatai tekintetében együttműködő partnerünk az ELTINGA Ingatlanpiaci Kutatóközpont és az ECRS Magyarország Kft, a Budapesti Lakáspiaci Riport készítői.

www.eltinga.hu



TARTALOMJEGYZÉK:

ADATVÉDELMI SZABÁLYZAT, KÖVETKEZŐ MEGJELENÉSEK.....	2
VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ.....	4
TRANZAKCIÓS ADATOK.....	5
TRANZAKCIÓS PARAMÉTEREK: BUDAPEST.....	6
TRANZAKCIÓS PARAMÉTEREK: VIDÉK.....	7
LAKÁSÁRINDEXEK: ORSZÁGOS.....	8
LAKÁSÁRINDEXEK: REGIONÁLIS.....	9
ÉRTÉKESÍTÉSI ADATOK: ÁRAK, ALKU.....	10
JELZÁLOGHITEL ADATOK.....	11
ÚJÉPÍTÉSŰ ADATOK.....	13
KERESLETINDEX ÉS ÉRDEKLŐDÉS A KERÜLETEK IRÁNT.....	15
MINŐSÉGI PREFERENCIA ÉS ÉRTÉKESÍTÉSI IDŐ.....	16
VEVŐI ÜGYFÉLPROFIL.....	17
ELADÓI ÜGYFÉLPROFIL.....	18

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

MEGTORPANTAK A LAKÁSÁRAK, AZ ELADÓK EGYRE TÖBBET ENGEDNEK

Budapesten mindkét lakástípusnál 2%-kal csökkent a lakásárindex egy negyedév alatt. A fővárosi téglalakások árszintje már a tavalyi harmadik negyedévinél is alacsonyabb.

A vidéki téglalakásoknál nagyjából megduplázódott az alku egy év alatt. Keleten 3,5%-ról 6,5%-ra, nyugaton 3,4%-ról 7,1%-ra nőtt.

A budai panellakások átlagos értékesítési ideje egy év alatt 55 napról 101 napra nőtt. Egy éve ez volt az ország leggyorsabban eladható szegmense.

A harmadik negyedévben országosan is csökkent a lakásárindex, a forgalom pedig elmaradt az egy évvel korábbtól

A 2026 harmadik negyedéves adatok alapján megállt a lakásárak emelkedése. A Duna House országos lakásárindexe a második negyedévhez képest enyhén csökkent. Budapesten mind a panel-, mind a téglalakások árszintje 2%-kal lett alacsonyabb. Közben tovább lassult az értékesítés, és szinte minden szegmensben nőtt az alku. Az eladók egyre több helyen engednek az árból, hogy le tudják zárni az adásvételt.

A Duna House becslése szerint a harmadik negyedévben 26 754 lakóingatlan cserélt gazdát. Ez 6%-kal kevesebb, mint a második negyedévben, és 22%-kal marad el a tavalyi harmadik negyedévtől. Az éves visszaesés egy része bázishatás. 2025 augusztusában és szeptemberében az Otthon Start Program indulása kiugróan magas forgalmat hozott. A 2024-es harmadik negyedévhez képest azonban szintén 13%-os a csökkenés. Az év első kilenc hónapjában 83 307 adásvétel zárult, 15%-kal kevesebb, mint egy évvel korábban.

Az árak alakulásában fordulat látszik. Az országos lakásárindex nominálértéken 464-ről 462 pontra csökkent. Egy év alatt még 6%-os a drágulás, de a második negyedévben ez az érték 19% volt. A legnagyobb változás Budapesten történt. A fővárosi panel árindexe 525-ről 514 pontra, a téglaindex 415-ről 406 pontra esett. Az előző negyedévben még a kelet-magyarországi panelpiac húzta felfelé az országos átlagot, ez a szegmens azonban most megállt. Egyedül a keleti téglalakások drágultak érdemben, 3%-kal.

Az eladóknak egyre többet kell engedniük. A vidéki téglalakásoknál az alku egy év alatt nagyjából megduplázódott, keleten 6,5%, nyugaton 7,1% lett. Budapesten egy éve a legtöbb szegmensben 1% körül volt az alku, most jellemzően 4-5%. Az értékesítés is lassabb. Szeptemberben a budai panellakások átlagosan 101 nap alatt keltek el, egy éve még 55 nap alatt. A pesti téglalakásoknál 80-ról 96 napra nőtt az értékesítési idő.

A kereslet nem erősödött. A Duna House keresletindexe szeptemberben 65 ponton állt, a tavaly szeptemberi 87 pont alatt. A vevők között továbbra is az első lakásukat vásárlók a legnagyobb csoport, Budapesten és vidéken is 39%-kal. A befektetők viszont visszahúzódtak. Budapesten a befektetési célú vásárlások aránya egy év alatt 31%-ról 18%-ra esett, az eladások 35%-a mögött pedig korábbi befektetés értékesítése áll. A hitelfelvevők is óvatosabbak. A budapesti átlagos hitelösszeg 35,9 millióról 34,4 millió forintra csökkent. A felvett hitel országosan az ingatlan értékének átlagosan 47%-át tette ki, a második negyedévi 50% után.

Összességében a harmadik negyedévben a magas árszint mellett lassult az értékesítés, nőtt az alku, és az árindex is csökkenésbe fordult. A második negyedév végén még az volt a kérdés, hogy az óvatos eladói kiigazodás kiterjed-e az egész piacra. Budapesten ez elindult. Az év végéig az dönti el a folytatást, hogy a nagyobb engedmények elég vevőt hoznak-e vissza a piacra.

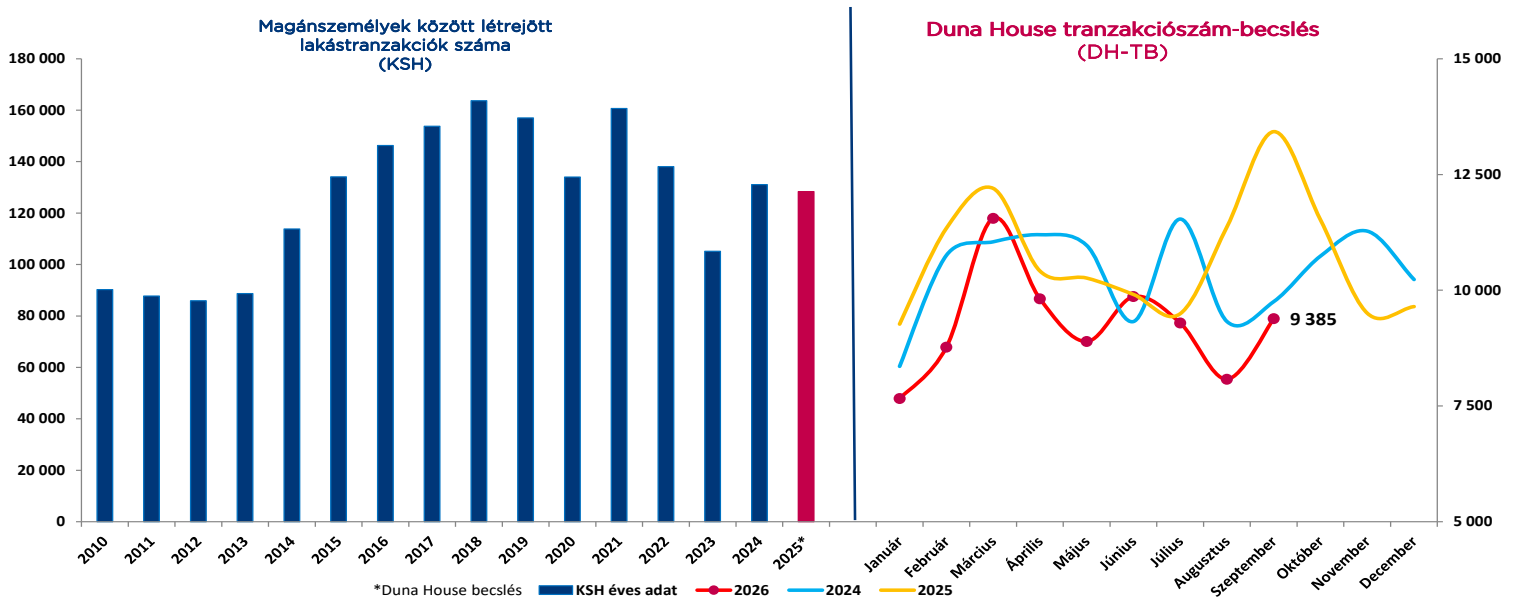
További információk:
Szegő Péter • Vezető elemző
+36 30 312 5333
szego.peter@dh.hu

Duna House Franchise Kft.
Credipass Kft.
1027 Budapest, Kapás utca 6-12.
+36 1 555 2222
www.dh.hu

TRANZAKCIÓS ADATOK

DUNA HOUSE TRANZAKCIÓSZÁM BECSLÉS (DH-TB) ÉS JELZÁLOGHITEL ELŐREJELZÉS

2026 szeptemberében országosan 9 385 lakóingatlan-adásvétel történt, a lakáscélú jelzáloghitelek várható szerződéses összege pedig elérte a 239 milliárd forintot a Duna House havi tranzakciószám-becslése és jelzáloghitel-előrejelzése szerint.



Élénkült a lakáspiac szeptemberben. A Duna House becslése szerint 9 385 adásvétel történt, 16,2%-kal több, mint augusztusban, de 30,1%-kal kevesebb, mint tavaly szeptemberben. Az éves visszaesést a magas bázis is magyarázza. Tavaly szeptemberben indult az Otthon Start Program, és ez a hónap hozta az év legmagasabb forgalmát. Az év első kilenc hónapjában 83 ezer ingatlan cserélt gazdát. Ez alapján az éves forgalom a korábban előrejelzett 100-120 ezres sáv közepe körül alakulhat.

A DH Group nemzetközi pénzügyi márkája, a Credipass becslése szerint idén szeptemberben Magyarországon 239 milliárd forint értékben kötöttek lakáscélú jelzáloghitel-szerződéseket. Ez 6,3%-kal elmaradt az augusztusra becsült összegtől, ugyanakkor 112,2%-kal meghaladta az MNB által tavaly szeptemberben mért értéket.

AZ ALÁBBI TÁBLÁZAT ADUNA HOUSE ÁLTAL, AZ AKTUÁLIS HÓNAPBAN BECSÜLT HAVI TRANZAKCIÓMENNYISÉGEKET MUTATJA

	JANUÁR	FEBRUÁR	MÁRCIUS	ÁPRILIS	MÁJUS	JÚNIUS	JÚLIUS	AUGUSZTUS	SEPTEMBER	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	9267	11 338	12 200	10 415	10 262	9908	9492	11369	13426	11518	9503	9646
2026	7662	8769	11 554	9815	8892	9862	9292	8077	9385			

A DH-TB módszertana: az ingatlanpiac alakulásának mindenkor legfontosabb mutatószáma az évenkénti adás-vételi tranzakciószám. A DHTB a Duna House (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. KSH által publikált adatok a magánszemélyek közötti tranzakciókra vonatkozóan. Mivel a KSH több havi 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, 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 cégcsoportból származó egyéb management információkon alapuló szubjektív értékelés.

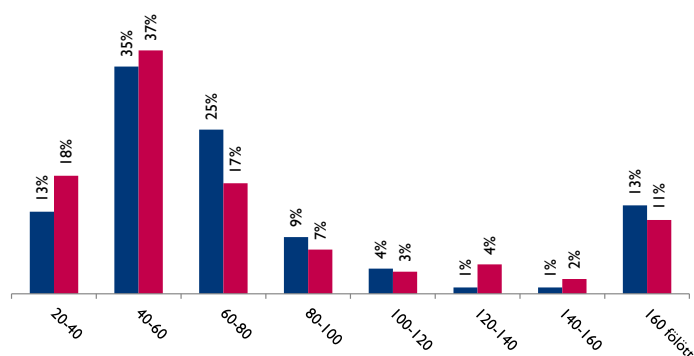
Figyelem! A DH-TB adatai nem alkalmasak a Duna House hálózata által közvetített tranzakciók mennyiségének becslésére, továbbá nem alkalmas a Duna House Group üzleti eredményeinek becslésére, vagy erre vonatkozatható következtetések levonására.

Jelzáloghitel-előrejelzés: a Credipass által nyújtott adat elsősorban gyors trendelőrejelzésre használható, a Magyar Nemzeti Bank minden hónap elején publikálja a 2 hónappal azelőtti időszak tényadatait.

TRANZAKCIÓS PARAMÉTEREK: BUDAPEST

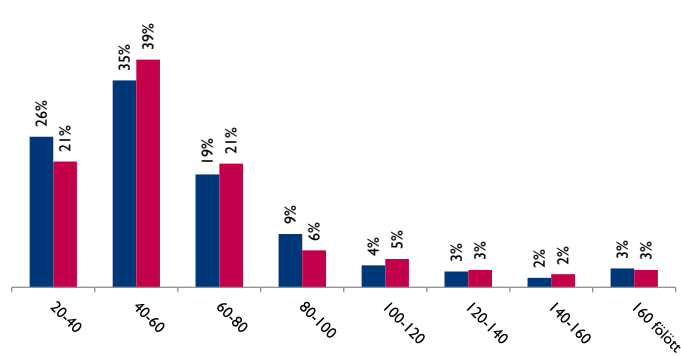
Budán a drágább négyzetméterárak felé tolódtak az eladások. Az 1,6 millió forint feletti négyzetméteráron eladott lakások aránya egy év alatt 36%-ról 52%-ra, a 2 millió forint felettieké 11%-ról 22%-ra nőtt. Közben a kisebb lakások súlya nőtt. A 20-40 négyzetméteres lakások aránya 13%-ról 18%-ra emelkedett, a 60-80 négyzetméteres kategóriáé 25%-ról 17%-ra esett. A vételárak két irányba húztak szét. A 40-70 millió forintos sáv aránya 25%-ról 31%-ra, a 200 millió forint felettieké 13%-ról 18%-ra nőtt, a 90-110 milliós sáv 14%-ról 8%-ra csökkent. Budán tehát kisebb, de fajlagosan drágább lakások cseréltek gazdát. Pesten kisebb a változás. A 40-60 négyzetméteres lakások maradtak a legkelendőbbek, arányuk 35%-ról 39%-ra nőtt. Az eladások közel fele továbbra is 40-70 millió forint közötti áron zárult (49%). A 40 millió forint alatti adásvételek aránya 13%-ról 10%-ra csökkent, a 90-110 milliós sáv 7%-ról 10%-ra nőtt.

BUDA

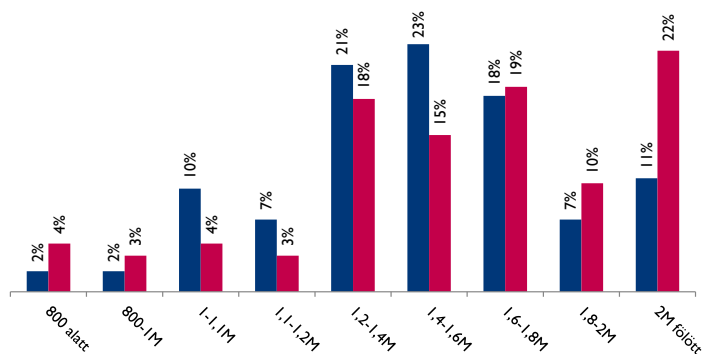


lakásméret (m²)

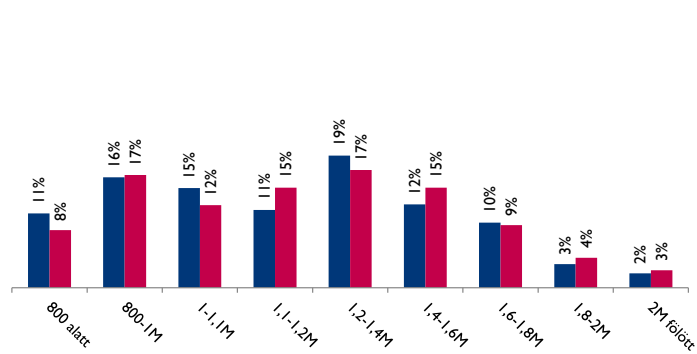
PEST



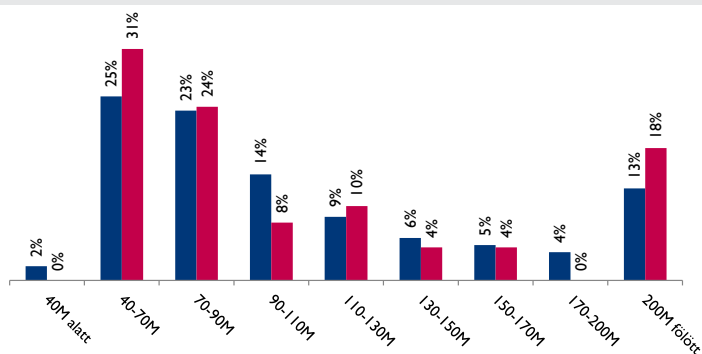
lakásméret (m²)



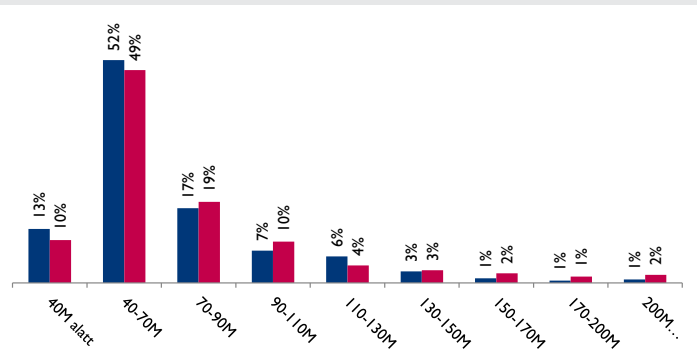
m² ár (ezer Ft)



m² ár (ezer Ft)



lakásár (millió Ft)

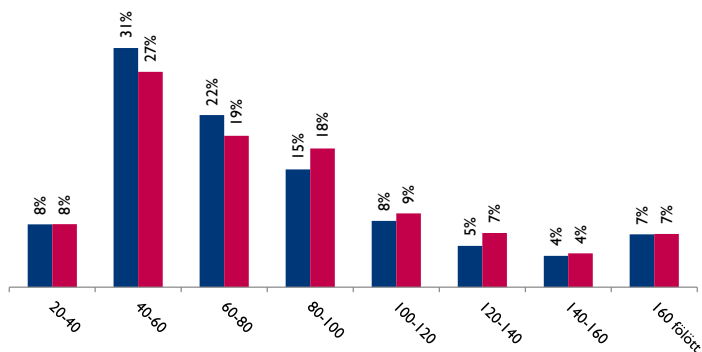


lakásár (millió Ft)

TRANZAKCIÓS PARAMÉTEREK: VIDÉK

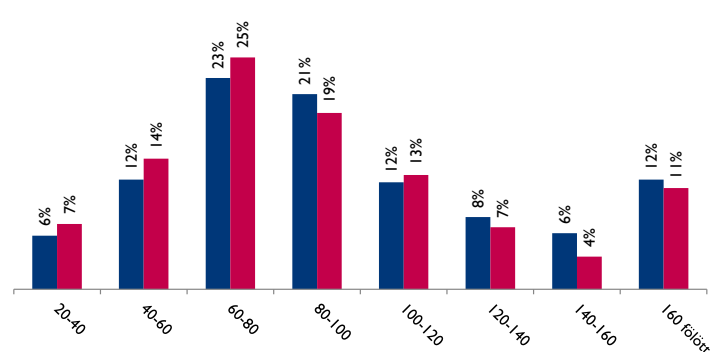
Közép-Magyarország nélkül az országos forgalomban a 40-60 négyzetméteres lakások maradtak a legkelendőbbek, arányuk azonban 31%-ról 27%-ra csökkent. A 80-100 négyzetméteres ingatlanoké 15%-ról 18%-ra nőtt. A négyzetméterárakban megállt a felfelé tolódás. A 600 ezer forint feletti áron eladott ingatlanok aránya egy év alatt nem változott, 47% maradt. A második negyedévben ez az arány még 44%-ról 50%-ra nőtt. A vételárak viszont emelkedtek, mert nagyobb ingatlanok kelttek el. A 80 millió forint feletti adásvételek aránya 7%-ról 11%-ra nőtt, a 30-40 milliós sáv 19%-ról 15%-ra esett. Pest vármegyében erősen felfelé mozdultak az árak. Az 1 millió forint feletti négyzetméterárú eladások aránya 15%-ról 24%-ra, a 800 ezer forint felettieké 33%-ról 50%-ra nőtt. A 100 millió forint feletti vételárú adásvételek aránya megduplázódott, 11%-ról 21%-ra.

ORSZÁGOS (KÖZÉP-MO. NÉLKÜL)

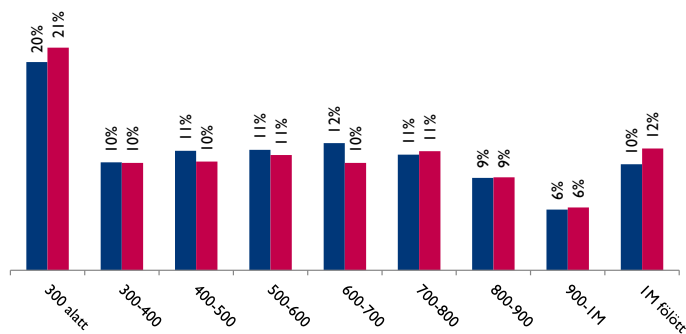


lakásméret (m²)

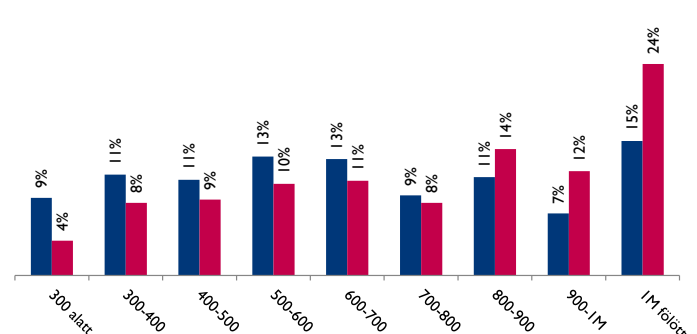
PEST VÁRMEGYE



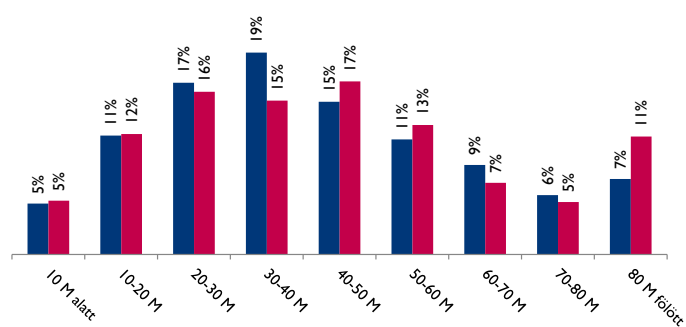
lakásméret (m²)



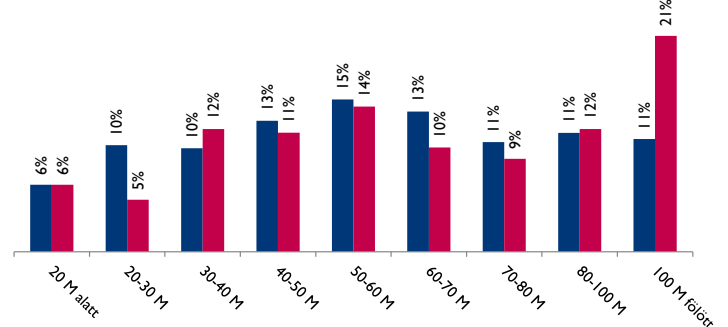
m² ár (ezer Ft)



m² ár (ezer Ft)



lakásár (millió Ft)



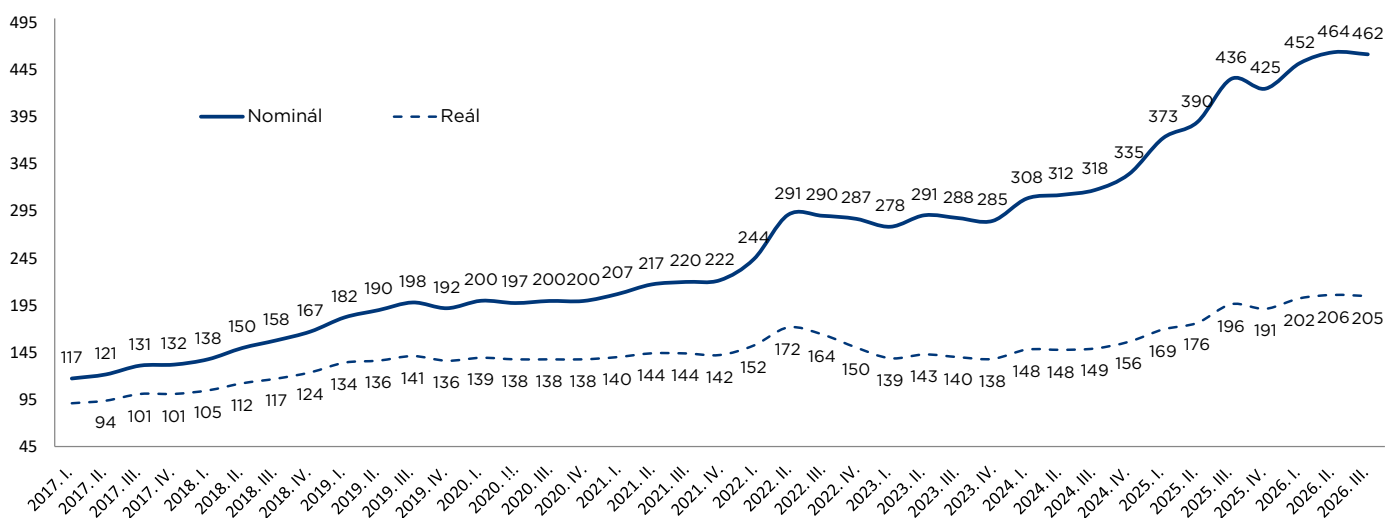
lakásár (millió Ft)

ÁRAK - LAKÁSÁRINDEXEK

DUNA HOUSE ORSZÁGOS LAKÁSÁRINDEXEK

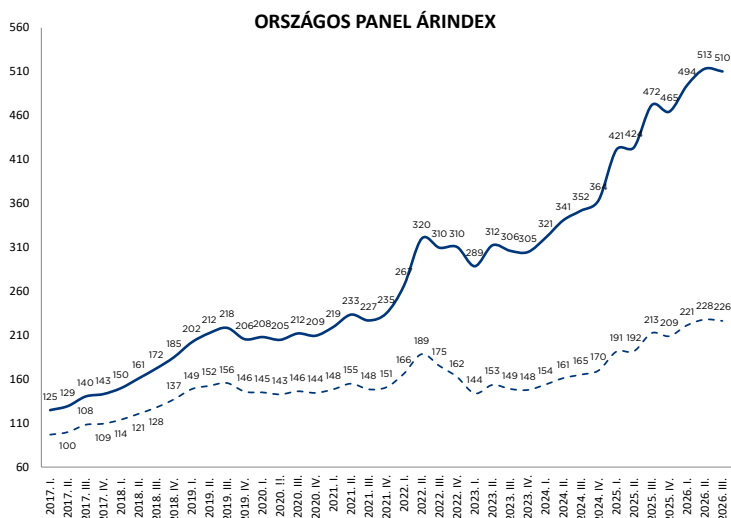
Az országos lakásárindex 2026 harmadik negyedévében nominálértéken 464-ről 462 pontra, reálértéken 206-ról 205 pontra csökkent. Egy év alatt még 6%-os a drágulás, de ez jóval kisebb a második negyedévben mért 19%-nál. Mindkét lakástípus árindexe csökkent. A panelindex 513-ról 510 pontra, a téglaindex 414-ről 413 pontra mérséklődött. Az előző negyedévben a panelpiac még húzta felfelé az átlagot, most ez a hatás elmaradt. Az országos árszint így egy negyedév alatt enyhén csökkent.

ORSZÁGOS LAKÁSÁRINDEX

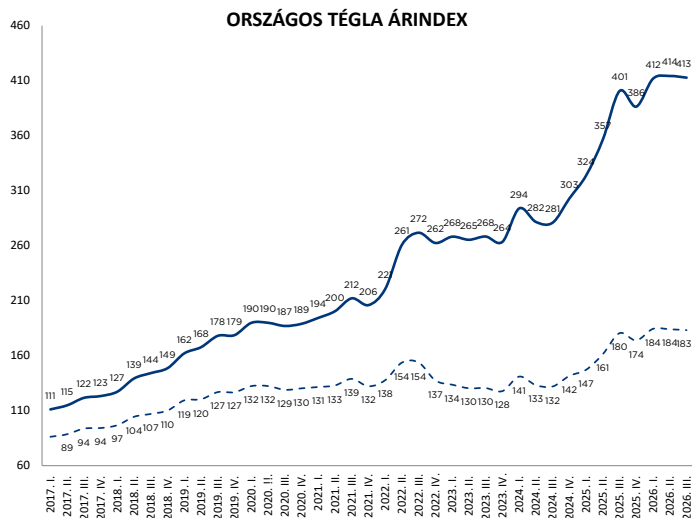


Lakásárindexeinkről: Az árindexeket a Duna House hálózatában lezárt adásvételek átlagos négyzetméteráraiból számoljuk, panel és téglalakásokra, régióként külön. Az összetétel változásának hatását szűrővel csökkentjük, az ingatlan típusa, mérete és állapota alapján. A budapesti téglaindex nyolc kerület állandó súlyú átlagán alapul. Az országos indexeket a KSH tranzakciószámainak regionális arányával súlyozzuk, a reálindexet a KSH fogyasztói árindexével számoljuk. A budapesti téglaindex számítását 2026 harmadik negyedévében felülvizsgáltuk, ezért ez az index és az országos árindexek 2016 harmadik negyedétől visszamenőleg módosultak.

ORSZÁGOS PANEL ÁRINDEX



ORSZÁGOS TÉGLA ÁRINDEX

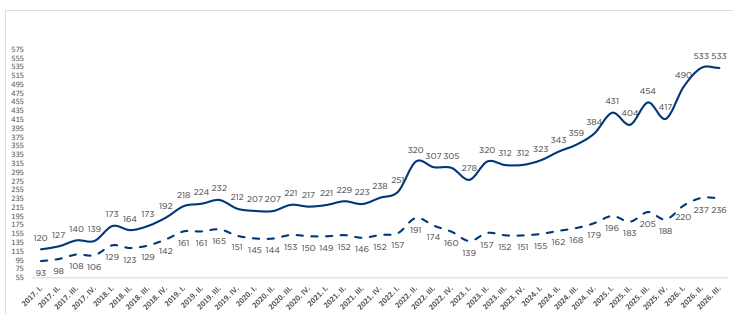


ÁRAK - LAKÁSÁRINDEXEK

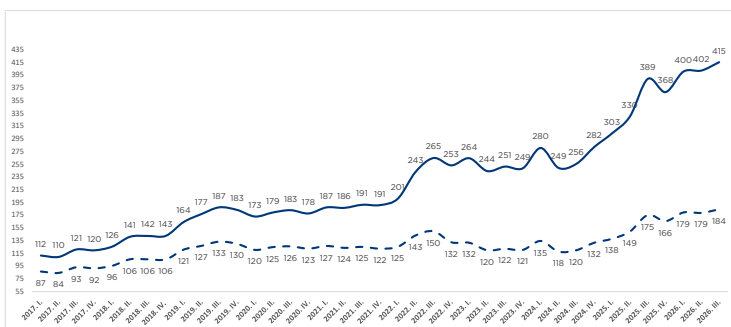
DUNA HOUSE REGIONÁLIS LAKÁSÁRINDEXEK

A második negyedév húzóereje, a kelet-magyarországi panel megállt. Az árindex 533 ponton maradt, egy év alatt viszont így is 17%-kal magasabb. Egyedül a keleti téglalakások drágultak érdemben. Indexük 402-ről 415 pontra, 3%-kal nőtt. Nyugat-Magyarországon a panelindex nem változott (479 pont), a téglaindex viszont 433-ról 416 pontra, 4%-kal csökkent. Ez volt a legnagyobb negyedéves esés a regionális indexek között. A nyugati téglalakások így már csak 1%-kal drágábbak, mint egy éve.

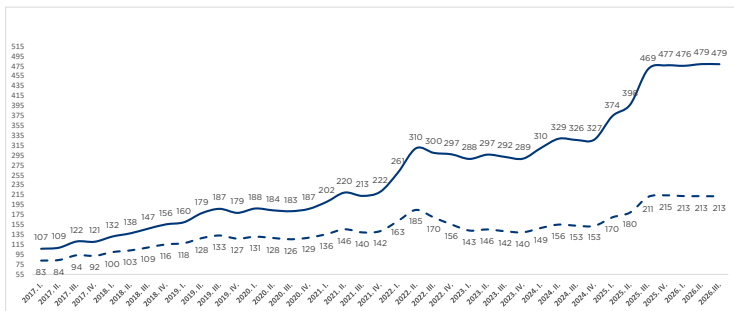
KELET-MAGYARORSZÁGI PANEL ÁRINDEX



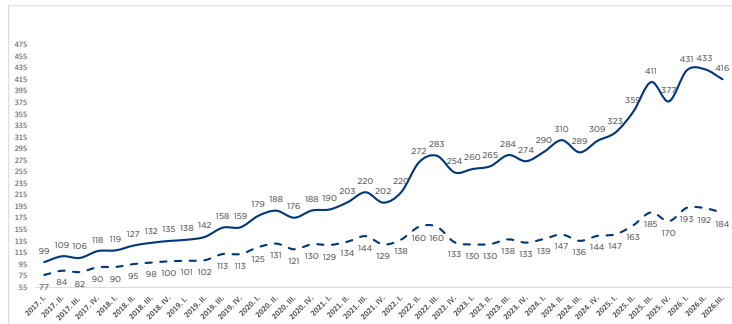
KELET-MAGYARORSZÁGI TÉGLA ÁRINDEX



NYUGAT-MAGYARORSZÁGI PANEL ÁRINDEX



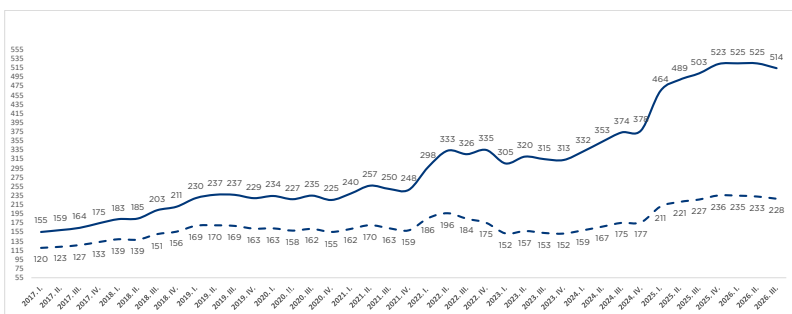
NYUGAT-MAGYARORSZÁGI TÉGLA ÁRINDEX



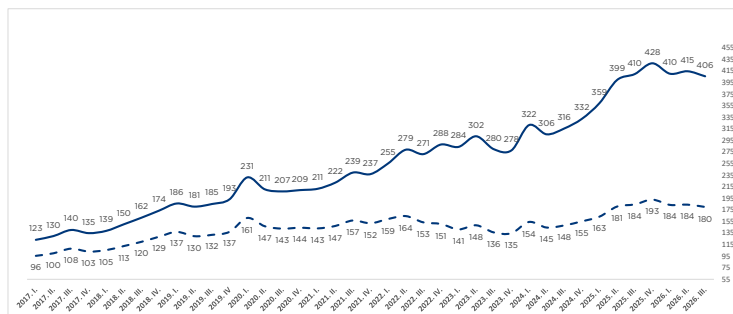
DUNA HOUSE BUDAPESTI LAKÁSÁRINDEXEK

Budapesten mindkét szegmensben csökkentek az árak. A panel árindex 525-ről 514 pontra, a téglaindex 415-ről 406 pontra esett, mindkettő 2%-kal. Reálértéken a panel 233-ról 228, a téglaindex 184-ről 180 pontra mérséklődött. A fővárosi téglalakások árindexe így már 1%-kal a tavalyi harmadik negyedévi szint alatt van. A budapesti panel még 2%-kal drágább, mint egy éve. A második negyedéves stagnálás után Budapesten már csökkenés látszik.

BUDAPESTI PANEL ÁRINDEX



BUDAPESTI TÉGLA ÁRINDEX



ÉRTÉKESÍTÉSI ADATOK: ÁRAK, ALKU

A vidéki panelpiacon tovább drágultak a lakások. A keleti panel négyzetméterára egy év alatt 705 ezerről 795 ezer forintra (+13%), a nyugatié 744 ezerről 804 ezer forintra (+8%) nőtt. A használt téglalakásoknál keleten 417 ezerről 451 ezer forintra (+8%), nyugaton 513 ezerről 548 ezer forintra (+7%) emelkedett az átlagár. Az alku közben szinte mindenhol nőtt. A vidéki téglalakásoknál nagyjából megduplázódott, keleten 3,5%-ról 6,5%-ra, nyugaton 3,4%-ról 7,1%-ra. A nyugati panelnél 2,4%-ról 7,5%-ra ugrott.

PANEL: ORSZÁGOS								
KELET					NYUGAT			
	lakásár	m ² ár	irányár-változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár-változás	alku
2025. Q3.	39 805 000	705 000	1%	2%	39 195 000	744 000	1%	2%
2026. Q3.	44 830 000	795 000	4%	3%	42 204 000	804 000	3%	8%

HASZNÁLT TÉGLA: ORSZÁGOS								
KELET					NYUGAT			
	lakásár	m ² ár	irányár-változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár-változás	alku
2025. Q3.	38 193 000	417 000	5%	4%	43 871 000	513 000	4%	3%
2026. Q3.	40 226 000	451 000	4%	6%	49 809 000	548 000	4%	7%

Budapesten jóval kisebb volt a drágulás. A budai panel négyzetméterára 1,24 millióról 1,26 millió forintra, a pesti 1,09 millióról 1,12 millió forintra nőtt, mindkettő 2%-kal. A használt téglalakásoknál Budán 1,57 millióról 1,59 millió forintra (+1%), Pesten 1,00 millióról 1,03 millió forintra (+2%) emelkedett az átlagár. A belvárosban 1,42 millióról 1,40 millió forintra, 2%-kal csökkent. Az alku a fővárosban nőtt a legnagyobb mértékben. Egy éve a budai és pesti panelnél, valamint a budai téglánál még 1% körül volt az árengedmény, most 3,5% és 4,6% között alakult. A pesti téglánál 2,0%-ról 4,7%-ra, a belvárosban 3,3%-ról 5,2%-ra nőtt. Az árak tehát még emelkednek, de az eladók egyre nagyobb engedménnyel tudják lezárni az adásvételt.

PANEL: BUDAPEST								
BUDA					PEST			
	lakásár	m ² ár	irányár-változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár-változás	alku
2025. Q3.	66 050 000	1 242 000	6%	1%	58 493 000	1 089 000	0%	1%
2026. Q3.	65 441 000	1 264 000	2%	4%	60 291 000	1 116 000	5%	4%

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
2025. Q3.	137 626 000	1 569 000	3%	1%	66 979 000	1 003 000	3%	2%	78 497 000	1 423 000	2%	3%
2026. Q3.	133 801 000	1 587 000	4%	5%	72 227 000	1 026 000	5%	5%	94 673 000	1 401 000	6%	5%

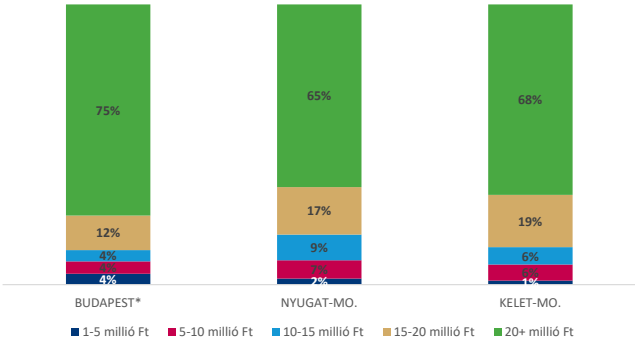
A Duna House hálózat által az adott időszakban az adott területen értékesített ingatlanok vételára alapján.

Módszertan: Az átlagár elmozdulását okozhatja, ha az adott időszakban több nagyobb alapterületű lakás cserélt gazdát. A valós drágulást a négyzetméterárak változása tükrözi. 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.

JELZÁLOGHITEL ADATOK: 2026. III. NEGYEDÉV

JELZÁLOGHITELEK ÜGYLETÉRTÉK SZERINTI MEGOSZLÁSA

2026 harmadik negyedévében Budapesten a hitelfelvevők 75%-a vett fel 20 millió forintnál nagyobb összeget. Ez kisebb arány, mint a második negyedévben (81%). Keleten 68, nyugaton 65% volt ez az arány, nagyjából annyi, mint egy negyedévvel korábban.

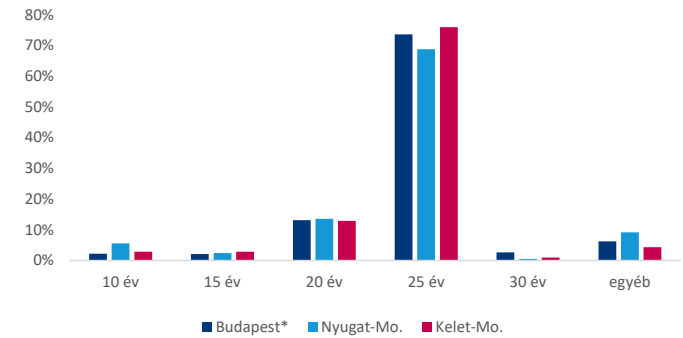


ÁTLAGOS HITELNAGYSÁG

ÁTLAGOS HITELNAGYSÁG				
	2025. Q4	2026. Q1	2026. Q2	2026. Q3
BUDAPEST*	34 990 285	36 473 576	35 866 169	34 404 351
NYUGAT-MO.	27 192 996	27 458 683	27 510 037	27 341 445
KELET-MO.	28 480 597	28 619 470	28 694 271	29 888 285

Az átlagos hitelösszeg Budapesten tovább csökkent, 35,9 millióról 34,4 millió forintra. Nyugaton 27,5 millióról 27,3 millió forintra mérséklődött, keleten viszont 28,7 millióról 29,9 millió forintra nőtt. A fővárosban így két negyedév alatt 2 millió forinttal lett kisebb az átlagos hitel.

JELZÁLOGHITELEK FUTAMIDŐ SZERINTI MEGOSZLÁSA



A 25 éves futamidő maradt a legnépszerűbb. Budapesten az ügyletek 74, nyugaton 69, keleten 76%-a szólt erre a futamidőre. A legnagyobb elmozdulás keleten történt, ahol a 25 éves hitelek aránya egy negyedév alatt 66%-ról 76%-ra nőtt.

	BUDAPEST*				NYUGAT-MO.				KELET-MO.			
	2025. Q4	2026. Q1	2026. Q2	2026. Q3	2025. Q4	2026. Q1	2026. Q2	2026. Q3	2025. Q4	2026. Q1	2026. Q2	2026. Q3
10 ÉV	4%	3%	3%	2%	4%	5%	6%	6%	5%	3%	6%	3%
15 ÉV	5%	3%	5%	2%	4%	3%	5%	2%	4%	7%	7%	3%
20 ÉV	10%	12%	12%	13%	18%	13%	16%	14%	16%	18%	12%	13%
25 ÉV	73%	74%	71%	74%	67%	54%	67%	69%	67%	67%	66%	76%
30 ÉV	1%	2%	2%	3%	1%	16%	0%	0%	0%	0%	1%	1%
EGYÉB	7%	6%	7%	6%	4%	8%	5%	9%	7%	5%	9%	4%

A jelzáloghitel adatok módszertana: Az adatoknál a Credipass által közvetített, adott negyedév időszakában beadott ügyleteket vizsgáltuk a felvett hitelösszeg, kamatperiódus és futamidő alapján, területi megoszlásban. A Családi Otthontermelési Kedvezmény vizsgálatánál csak a hiteligénylés mellett benyújtott CSOK igények arányát vizsgáltuk, ez nem mutatja a teljes lakásvásárlás piacán felhasznált kedvezmények arányát.

A feldolgozott adatokat nem lehet reprezentatívnak tekinteni a teljes hazai jelzáloghitel-piacra.
*Budapest és a budapesti agglomeráció együttesen értendő.

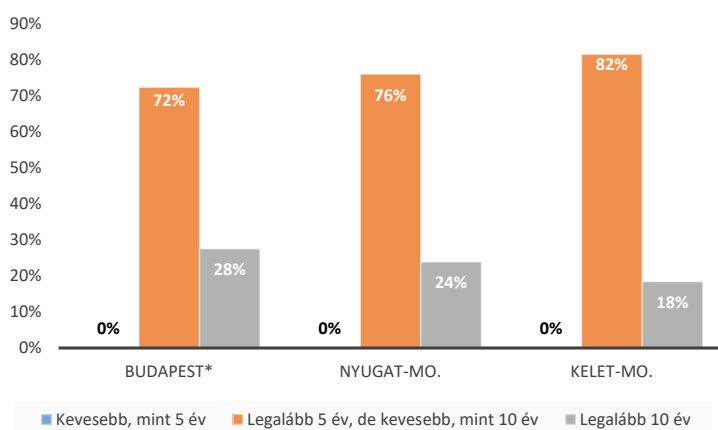
JELZÁLOGHITEL ADATOK: 2026. III. NEGYEDÉV

ÁTLAGOS LTV (LOAN TO VALUE)

ÁTLAGOS LTV				
	2025. Q4	2026. Q1	2026. Q2	2026. Q3
BUDAPEST*	48%	48%	47%	45%
NYUGAT-MO.	59%	52%	56%	49%
KELET-MO.	55%	55%	51%	53%
ÖSSZESEN	52%	50%	50%	47%

A hitelfedezeti mutató (LTV) országos átlaga 50%-ról 47%-ra csökkent. A vásárlók tehát az ingatlan árának kisebb részét fizették hitelből. Nyugaton volt a legnagyobb a változás, itt 56%-ról 49%-ra csökkent a mutató. Budapesten 47%-ról 45%-ra mérséklődött, keleten 51%-ról 53%-ra nőtt.

JELZÁLOGHITELEK KAMATPERIÓDUS SZERINTI MEGOSZLÁSA



A kamatperiódusnál továbbra is a legalább 5, de 10 évnél rövidebb ideig fix hitelek a legnépszerűbbek. Budapesten arányuk 62%-ról 72%-ra nőtt, nyugaton 76, keleten 82% volt.

	BUDAPEST*				NYUGAT-MO.				KELET-MO.			
	2025. Q4	2026. Q1	2026. Q2	2026. Q3	2025. Q4	2026. Q1	2026. Q2	2026. Q3	2025. Q4	2026. Q1	2026. Q2	2026. Q3
KEVESEBB, MINT 5 ÉV	0%	0%	0%	0%	4%	2%	0%	0%	0,5%	1%	0%	0%
LEGALÁBB 5 ÉV, DE KEVESEBB, MINT 10 ÉV	71%	71%	62%	72%	81%	84%	76%	76%	91%	87%	77%	82%
LEGALÁBB 10 ÉV	29%	29%	38%	28%	15%	13%	24%	24%	9%	11%	23%	18%

BEADOTT CSOK PLUSZ IGÉNYEK AZ ÖSSZES NEGYEDÉVES HITELÜGYLET SZÁZALÉKÁBAN

BEADOTT CSOK PLUSZ IGÉNYEK AZ ÖSSZES NEGYEDÉVES HITELÜGYLET SZÁZALÉKÁBAN	
BUDAPEST*	13,0%
NYUGAT-MO.	14,3%
KELET-MO.	15,8%
ÖSSZESEN	13,8%

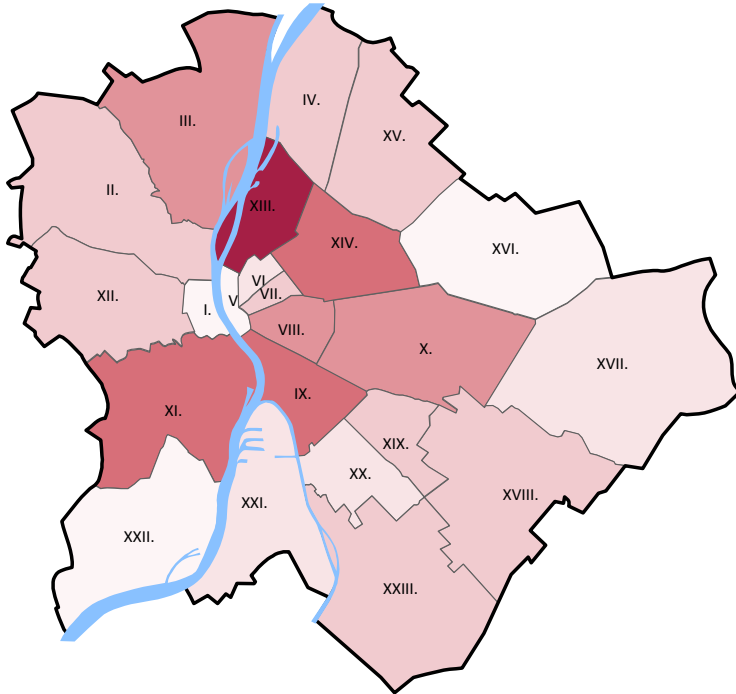
A CSOK Plusz iránti kereslet ismét nőtt. A támogatott konstrukció aránya a beadott hitelügyletek között országosan 12,1%-ról 13,8%-ra emelkedett. Budapesten 11,7%-ról 13,0%-ra, nyugaton 11,8%-ról 14,3%-ra, keleten 14,2%-ról 15,8%-ra nőtt.

A jelzáloghitel adatok módszertana: Az adatoknál a Credipass által közvetített, adott negyedév időszakában beadott ügyleteket vizsgáltuk a felvett hitelösszeg, kamatperiódus és futamidő alapján, területi megoszlásban. A Családi Otthonteremtési Kedvezmény vizsgálatánál csak a hiteligenylés mellett benyújtott CSOK igények arányát vizsgáltuk, ez nem mutatja a teljes lakásvásárlás piacán felhasznált kedvezmények arányát.

*Budapest és a budapesti agglomeráció együttesen értendő.

ÚJÉPÍTÉSŰ ADATOK

ÚJÉPÍTÉSŰ LAKÁSOK SZÁMA, AZ ÉRTÉKESÍTÉS ALATT ÁLLÓ PROJEKTEKBEN

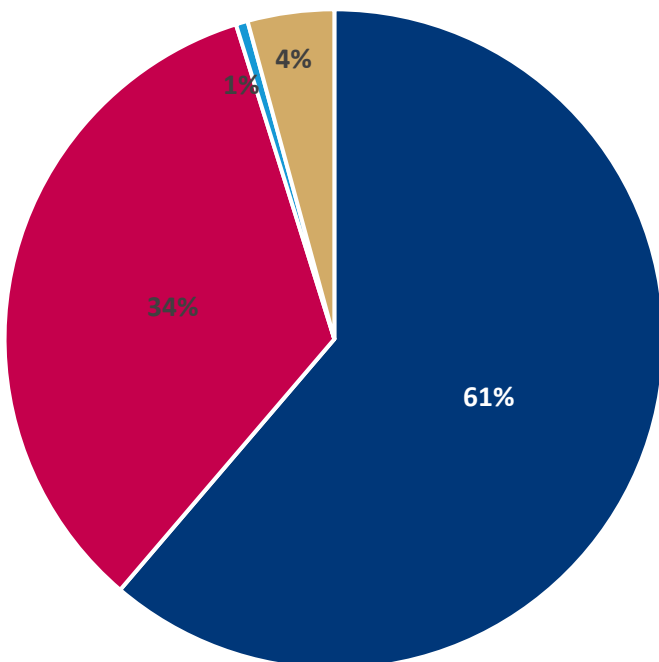


DARABSZÁM	KERÜLETEK
7000 FELETT	XIII.
2000-6999	IX., XI., XIV.
900-1999	III., VIII., X.
200-899	II., IV., VII., XII., XV., XVIII., XIX., XXIII.
100-199	VI., XVII., XX., XXI.
100 ALATT	I., V., XVI., XXII.



Az értékesítés alatt álló budapesti projektekben továbbra is a XIII. kerületben volt a legtöbb új lakás, több mint 10 000. Ezt Újbuda (mintegy 5 300) és a IX. kerület (mintegy 2 800) követte. A meghirdetett lakások 61%-át már eladták, 35%-uk szabad, a foglalt lakások aránya 1% alatti. Az arányok alig változtak a második negyedévhez képest. A harmadik negyedévben 1 349 új lakás kelt el a vizsgált projektekben, a legtöbb a XIII. (358) és a XI. kerületben (231).

ÚJÉPÍTÉSŰ LAKÁSOK MEGOSZTLÁSA AZ ÉRTÉKESÍTETTSÉG FÁZISA ALAPJÁN 2026 III. NEGYEDÉVÉBEN



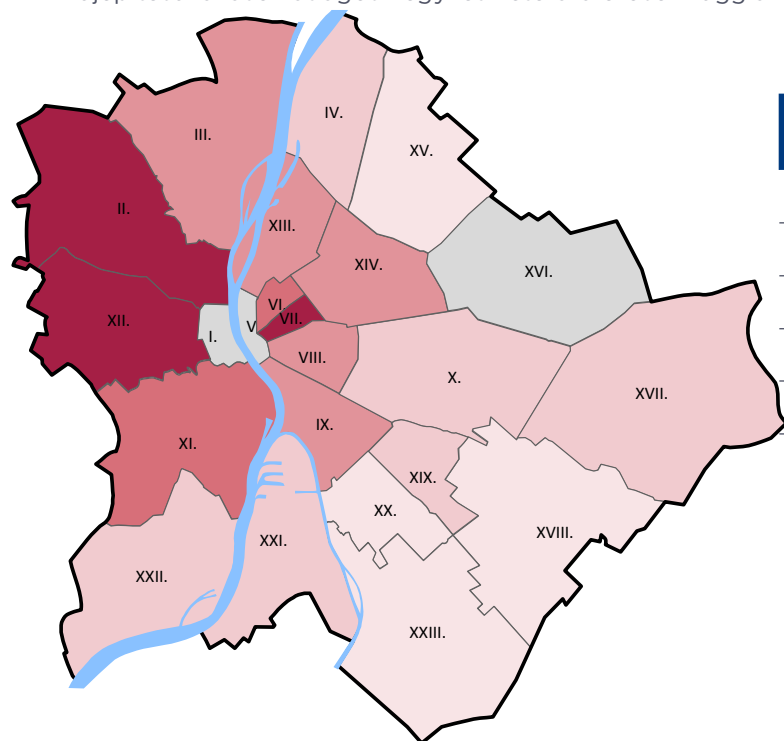
A darabszám az ELTINGA Budapesti Lakáspiari Riport adatbázisában szereplő projektek lakásszámán alapul.

- SZABAD:**
a lakást meg lehetett vásárolni az adatgyűjtés idején
- FOGLALT:**
foglalozott, vagy tárgyalás alatt lévő lakások
- ELADVA:**
azok a lakások, amelyek eladottként vannak feltüntetve, vagy nem szerepelnek többé a szabad lakások
- TERV:**
azok a lakások, amelyeknél az értékesítés még nem kezdődött el, vagy éppen szünetel

ÚJÉPÍTÉSŰ ADATOK

ÚJÉPÍTÉSŰ LAKÁSOK ÁTLAGOS NÉGYZETMÉTERÁRA

Az újépítésű lakások átlagos négyzetméterára erősen függ az adott projekt elhelyezkedésétől.



ÁTLAG NÉGYZETMÉTERÁR	KERÜLETEK
2,3 MILLIÓ FELETT	II., VII., XII.
1,8 - 2,3 MILLIÓ KÖZÖTT	VI., XI.
1,5 - 1,8 MILLIÓ KÖZÖTT	III., VIII., IX., XIII., XIV.
1,3 - 1,5 MILLIÓ KÖZÖTT	IV., X., XVII., XIX., XXI., XXII.
1,3 MILLIÓ ALATT	XV., XVIII., XX., XXIII.
NINCS ADAT	I., V., XVI.



A fővárosi újépítésű lakások átlagos négyzetméterára 1,71 millió forint volt, a második negyedévben 1,69 millió forint. A legdrágábban a XII. (3,3 millió), a II. (2,9 millió) és a VII. kerületben (2,5 millió forint) lehetett új lakáshoz jutni. A legolcsóbb a XX., a XV. és a XVIII. kerület volt, 1,3 millió forint alatti négyzetméterárral. Az eladott új lakások átlagos ára 108 millió forint volt.

Az átlagos négyzetméterárak az ELTINGA Budapesti Lakáspiaci Riport adatbázisában szereplő projekteken alapulnak.

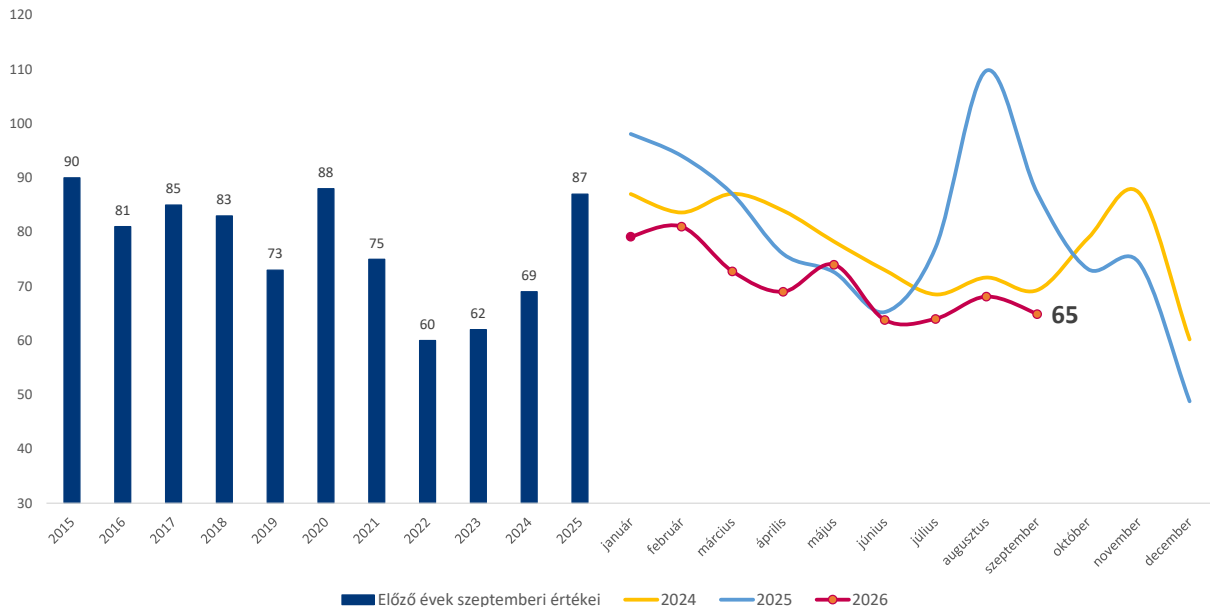
Az árak az adatbázisban szereplő, 3. negyedévben értékesített ingatlanokon alapulnak.

Az alapterülethez hozzátartozik az erkély és terasz alapterületének fele 20 négyzetméterig, a 20 négyzetméter feletti részeknek pedig a harmada.



VEVŐK: KERESLETINDEX

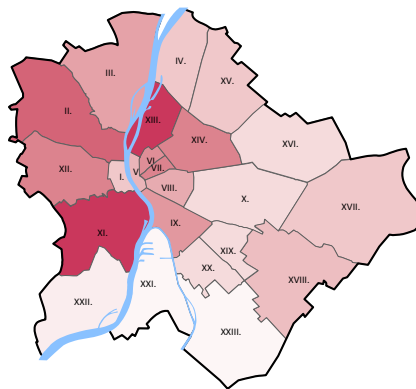
A Duna House keresletindexe 2026 szeptemberében 65 ponton állt. Ez kissé elmarad az augusztusi 68 ponttól, és jóval alacsonyabb a tavaly szeptemberi 87 pontnál. A tavalyi szeptemberi érték az Otthon Start Program indulása miatt volt kiugró. A mostani 65 pont a 2022-es és 2023-as mélypontok (60 és 62 pont) felett van, de elmarad a 2024-es 69 ponttól és a 2015 és 2021 közötti szeptemberi értékektől (73-90 pont). A harmadik negyedévben átlagosan 66 ponton állt az index, egy évvel korábban 91 ponton.



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 Kereslet index hasznos mutatószáma annak, hogy a politikai döntésekre, vagy a pénzügyi szektor által kínált megoldásokra miként reagál a vásárlói oldal. A Kereslet 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

A kerületi érdeklődés szinte mindenhol csökkent egy év alatt. A 23 kerület közül csak kettőben nőtt, a II. kerületben (16,1%-ról 16,9%-ra) és a XVII. kerületben (6,0%-ról 7,6%-ra). A II. kerület ezzel a hetedik helyről a harmadikra lépett előre. A XIII. kerület maradt a legkeresettebb (20,5%), bár egy éve még 25,3% volt az aránya. Mögötte a XI. kerület áll (19,8%), ahol alig változott az érdeklődés. A legnagyobb visszaesés a XIV. kerületben volt, 20,3%-ról 14,0%-ra, így a második helyről a negyedikre csúszott. Jelentősen csökkent az érdeklődés a VIII. (15,9%-ról 10,0%-ra) és a IV. kerület (12,6%-ról 7,7%-ra) iránt is.



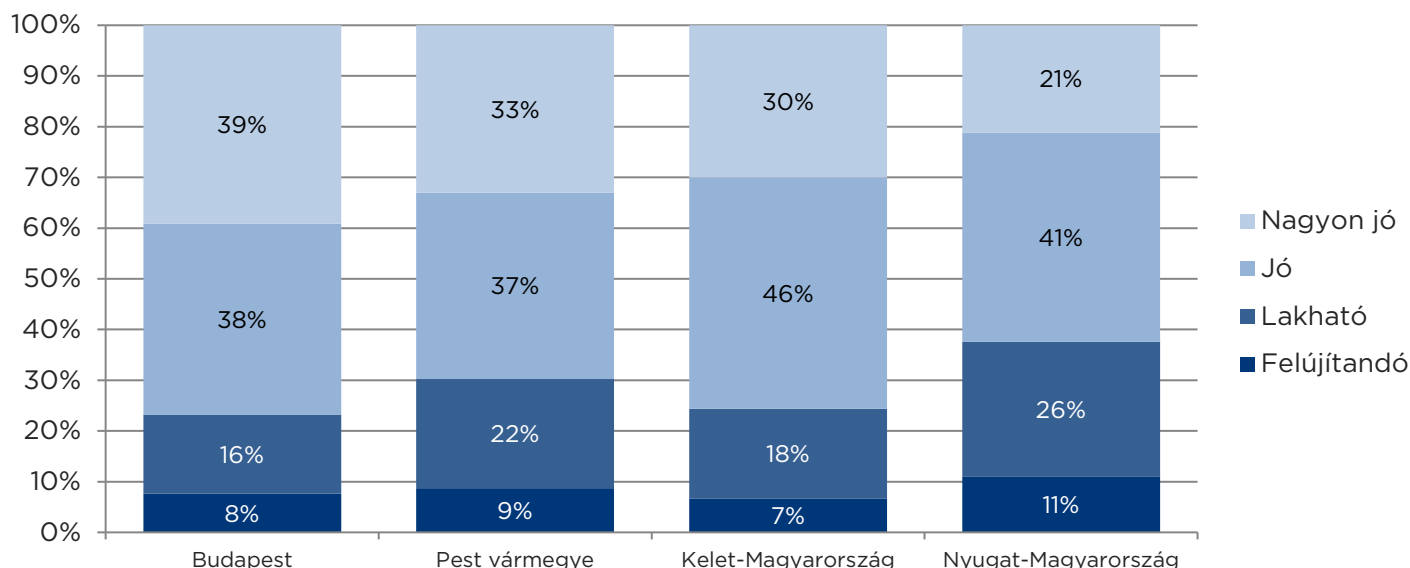
KERÜLET	2025. SZEPTEMBER	2026. SZEPTEMBER
I. ker.	8,8%	8,1%
II. ker.	16,1%	16,9%
III. ker.	13,8%	11,2%
IV. ker.	12,6%	7,7%
V. ker.	11,9%	9,9%
VI. ker.	17,7%	13,3%
VII. ker.	17,5%	13,9%
VIII. ker.	15,9%	10,0%
IX. ker.	16,3%	12,0%
X. ker.	8,4%	6,2%
XI. ker.	20,0%	19,8%
XII. ker.	14,0%	13,6%
XIII. ker.	25,3%	20,5%
XIV. ker.	20,3%	14,0%
XV. ker.	9,3%	7,3%
XVI. ker.	7,4%	5,6%
XVII. ker.	6,0%	7,6%
XVIII. ker.	10,4%	8,9%
XIX. ker.	9,5%	6,0%
XX. ker.	6,9%	6,3%
XXI. ker.	3,8%	3,5%
XXII. ker.	4,5%	4,4%
XXIII. ker.	3,4%	2,0%

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.

MINŐSÉGI PREFERENCIA

A megvásárolt lakások állapotában továbbra is nagy a különbség Budapest és a vidék között. Budapesten az adásvételek 39%-a „nagyon jó”, 38%-a „jó” állapotú lakás volt, a felújítandók aránya 8%. A fővárosban tehát az eladások több mint háromnegyede jó vagy annál jobb állapotú ingatlan. Kelet-Magyarországon a „jó” kategória a legnagyobb (46%), a „nagyon jó” aránya 30%. Nyugat-Magyarországon a leggyengébb az összetétel. Itt a „lakható” lakások aránya 26%, a felújítandóké 11%, a „nagyon jó” állapotúaké csak 21%. Pest megyében a „jó” (37%) és a „nagyon jó” (33%) állapotú ingatlanok vannak többségben.



ÉRTÉKESÍTÉSI IDŐ

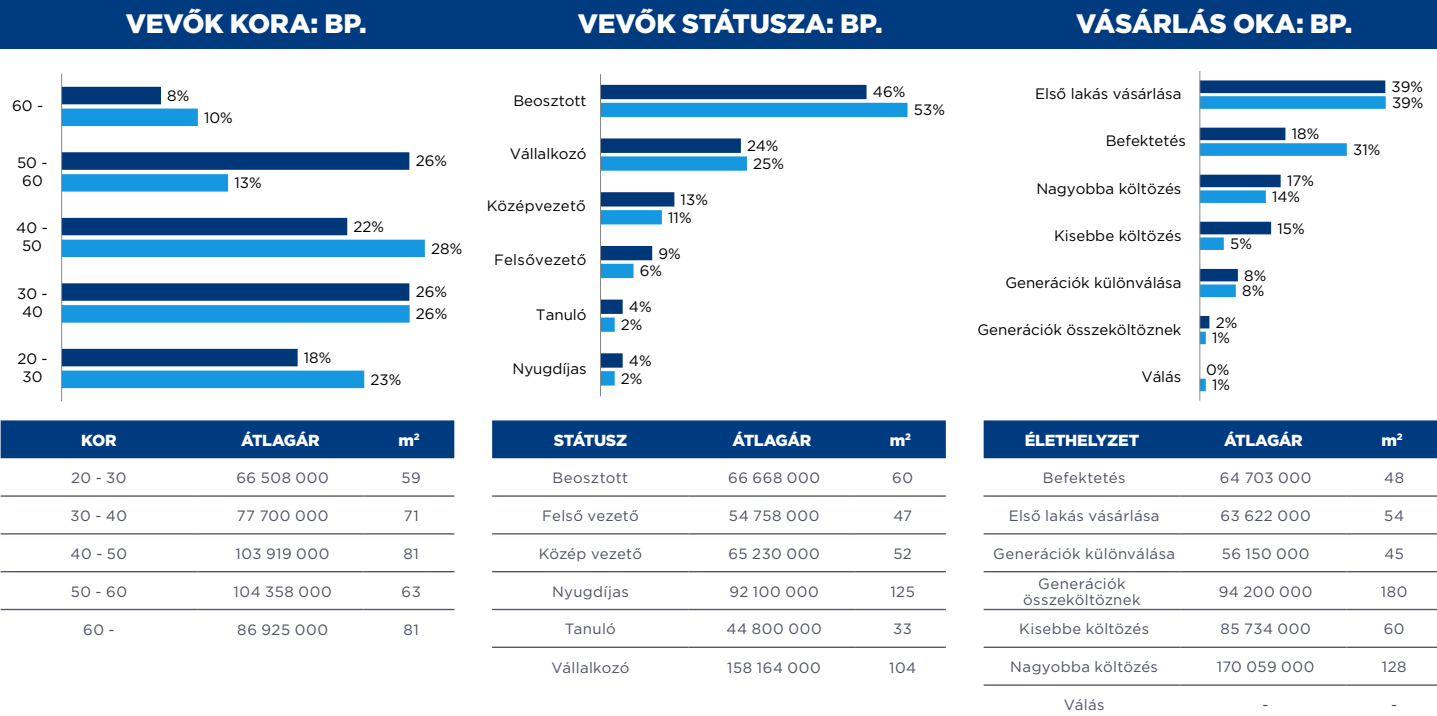
Az értékesítési idő szeptemberben szinte minden piacon hosszabb volt, mint egy éve. A legnagyobb változás a budai panelnél történt. Itt az átlagos értékesítési idő 55 napról 101 napra nőtt, vagyis majdnem megduplázódott. A pesti panel eladása 60-ról 81 napra, a keleti panelé 69-ről 96 napra nyúlt. Egyedül nyugaton gyorsult a panel értékesítése, 80-ról 76 napra. A használt téglalakásoknál Pesten 80-ról 96, Budán 87-ről 99, a belvárosban 82-ről 90, keleten 92-ről 102 napra nőtt az értékesítési idő. Nyugaton 109-ről 106 napra rövidült, de itt a leghosszabb az értékesítés. A budai panel egy éve az ország leggyorsabban eladható szegmense volt, ma a leglassabbak közé tartozik.

PANEL				
ÉRTÉKESÍTÉS IDEJE (NAP)				
	KELET	NYUGAT	BUDA	PEST
2025. szeptember	69	80	55	60
2026. szeptember	96	76	101	81

HASZNÁLT TÉGLA					
ÉRTÉKESÍTÉS IDEJE (NAP)					
	KELET	NYUGAT	BUDA	PEST	BELVÁROS
2025. szeptember	92	109	87	80	82
2026. szeptember	102	106	99	96	90

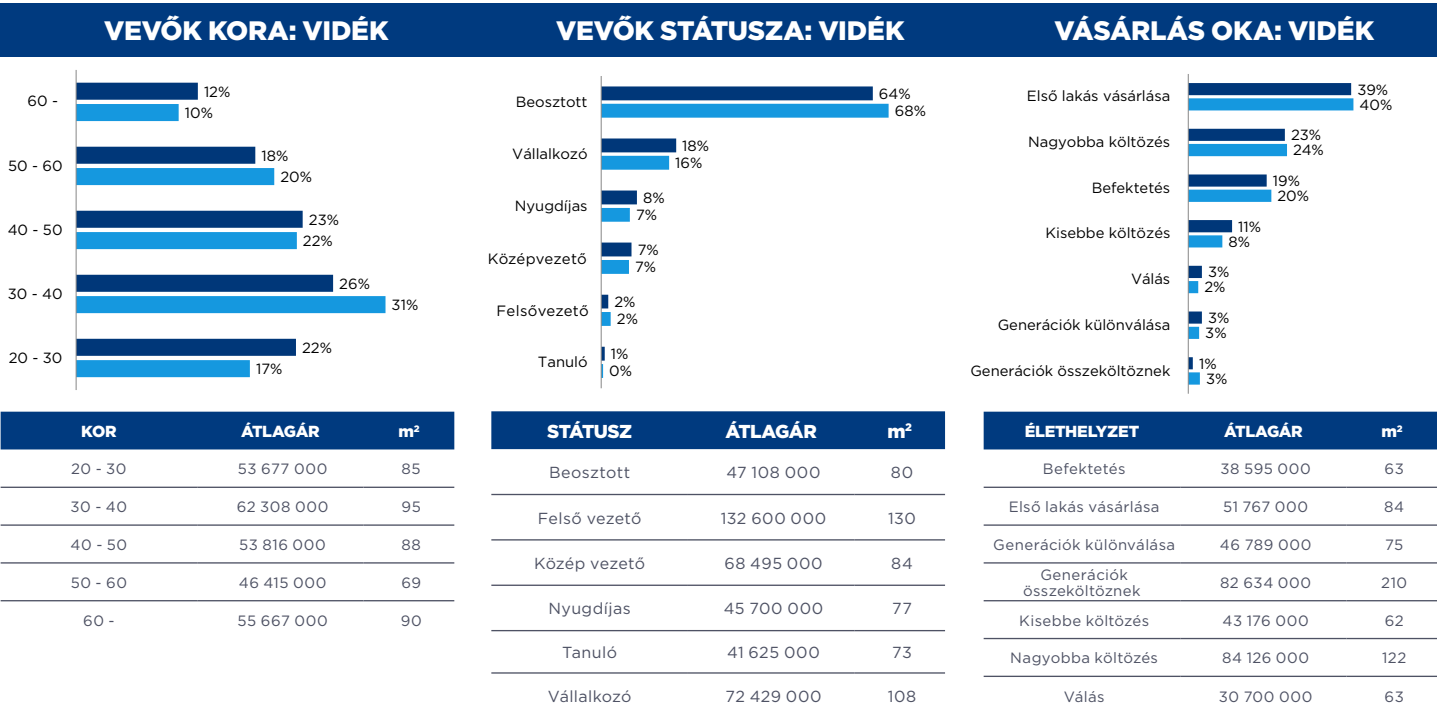
VEVŐI ÜGYFÉLPROFIL: BUDAPEST

A budapesti vevők között szeptemberben is az első lakásukat vásárlók voltak a legtöbben, arányuk egy év alatt nem változott (39%). A befektetési célú vásárlások aránya viszont 31%-ról 18%-ra esett. Helyükre a költözők léptek. A nagyobb lakásba költözők aránya 14%-ról 17%-ra, a kisebbbe költözőké 5%-ról 15%-ra nőtt. Az 50–60 évesek aránya 13%-ról 26%-ra ugrott, a 20–30 éveseké 23%-ról 18%-ra csökkent. A két változás együtt arra utal, hogy több idősebb vevő cserélte kisebbre a lakását. A budapesti vevők átlagosan 89 millió forintot fizettek egy 70 négyzetméteres lakásért.



VEVŐI ÜGYFÉLPROFIL: VIDÉK

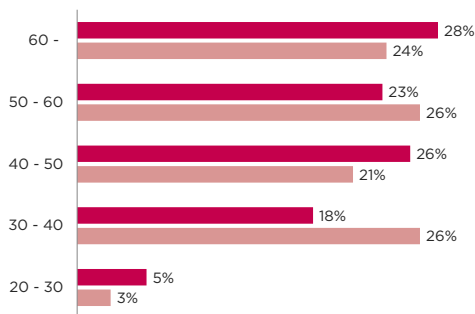
Vidéken stabilabb a vevői kör. Az első lakásukat vásárlók aránya 39% volt, egy éve 40%. A nagyobb lakásba költözők 23, a befektetők 19%-ot képviseltek, mindkét arány alig változott. A 20–30 évesek aránya 17%-ról 22%-ra nőtt, a 30–40 éveseké 31%-ról 26%-ra csökkent. A vidéki vevők átlagosan 55 millió forintot fizettek egy 86 négyzetméteres ingatlanért.



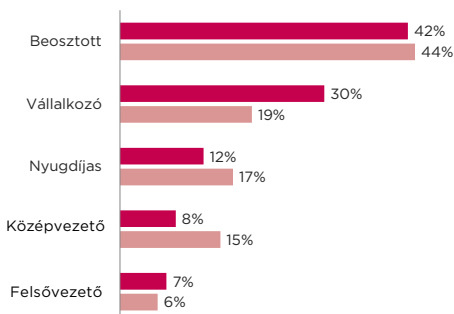
ELADÓI ÜGYFÉLPROFIL: BUDAPEST

Budapesten az eladások 35%-a mögött egy korábbi befektetés értékesítése állt, egy éve 37%. Ez maradt a leggyakoribb eladási ok. A nagyobb lakásba költözés miatt eladók aránya 27%, a kisebbbe költözőké 12%-ról 17%-ra nőtt. Az eladók között nőtt az idősebbek súlya. A 60 év felettiek aránya 24%-ról 28%-ra emelkedett, a 30-40 éveseké 26%-ról 18%-ra esett. A vállalkozók aránya 19%-ról 30%-ra nőtt.

ELADÓK KORA: BP.



ELADÓK STÁTUSZA: BP.



ELADÓK OKA: BP.



KOR	ÁTLAGÁR	m²
20 - 30	50 080 000	47
30 - 40	71 362 000	56
40 - 50	105 884 000	70
50 - 60	99 963 000	74
60 -	98 429 000	92

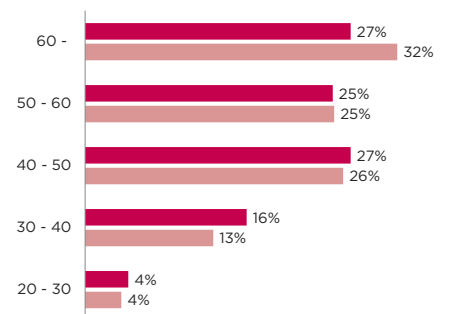
STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m²
Beosztott	75 869 000	74
Felső vezető	129 310 000	72
Közép vezető	73 184 000	55
Nyugdíjas	85 412 000	93
Vállalkozó	120 359 000	76

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m²
Befektetés értékesítése	90 451 000	58
Generációk különválása	65 034 000	60
Generációk összeköltöznek	56 248 000	49
Kisebbe költözés	106 325 000	104
Nagyobba költözés	90 480 000	69
Örökölt ing. értékesítés	60 625 000	51
Válas	-	-

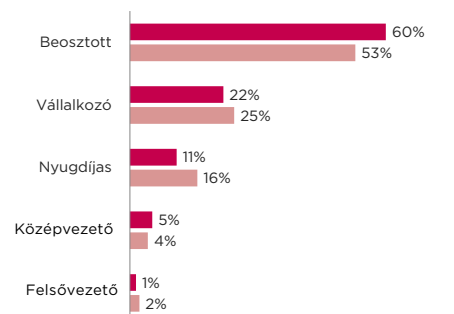
ELADÓI ÜGYFÉLPROFIL: VIDÉK

Vidéken egy év alatt 26%-ról 34%-ra nőtt azok aránya, akik korábbi befektetésüket adták el. Ez lett a leggyakoribb eladási ok. Az örökölt ingatlanok eladása 28%-ról 25%-ra csökkent, a nagyobb lakásba költözők aránya 17% maradt. Az eladók között kevesebb a 60 év feletti (32%-ról 27%-ra) és több a 30-40 éves (13%-ról 16%-ra). A vevői és eladói adatok együtt azt mutatják, hogy a befektetők Budapesten és vidéken is inkább eladnak, mint vásárolnak. Budapesten a vevők 18%-a, az eladók 35%-a befektető. Vidéken ugyanez 19% és 34%.

ELADÓK KORA: VIDÉK



ELADÓK STÁTUSZA: VIDÉK



ELADÓK OKA: VIDÉK



KOR	ÁTLAGÁR	m²
20 - 30	50 858 000	91
30 - 40	53 046 000	87
40 - 50	56 109 000	77
50 - 60	49 569 000	92
60 -	50 137 000	87

STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m²
Beosztott	49 239 000	88
Felső vezető	85 167 000	146
Közép vezető	60 855 000	71
Nyugdíjas	53 579 000	80
Vállalkozó	80 918 000	103

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m²
Befektetés értékesítése	59 158 000	75
Generációk különválása	91 584 000	146
Generációk összeköltöznek	23 917 000	66
Kisebbe költözés	62 365 000	117
Nagyobba költözés	66 205 000	82
Örökölt ing. értékesítés	40 779 000	82
Válas	78 323 000	114

■ 2025. szeptember ■ 2026. szeptember



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 ügyfélprofilal kapcsolatos információkat is tartalmaz. Emellett naprakész jelzáloghitel adatok is gazdagítják elemzési portfóliónkat, amellyel még teljesebb elemzés készíthető.

KIKNEK AJÁNLJUK?

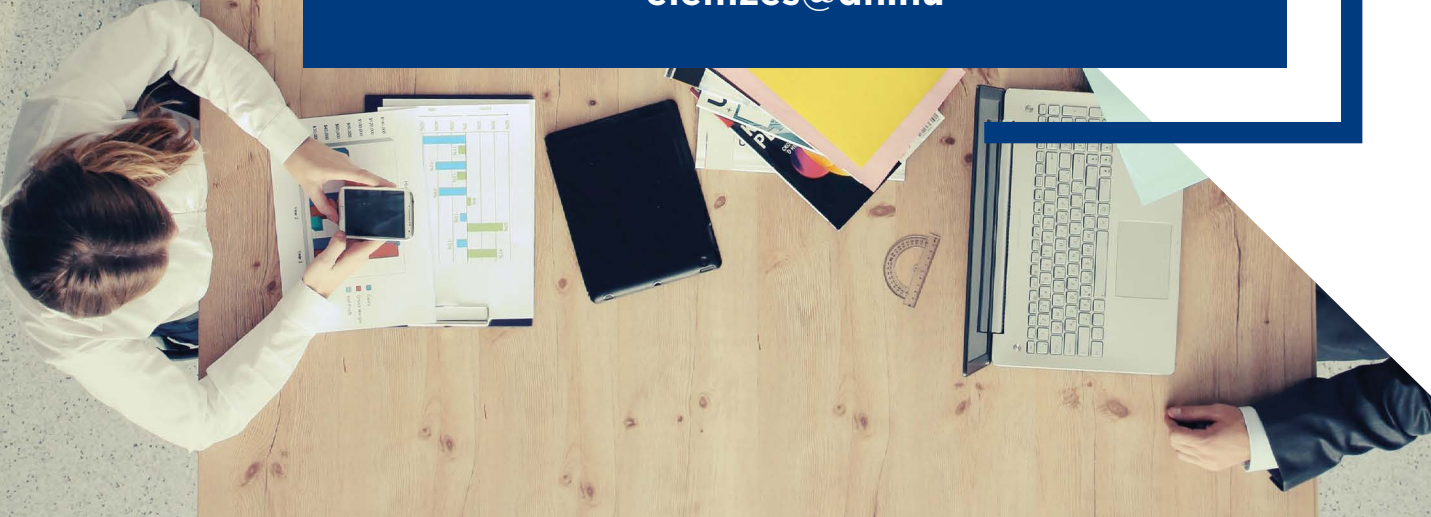
Elemzéseink segítséget nyújtanak mindazoknak, akik hisznek az adatok és tények erejében és jövőbeli terveiket, üzleti döntéseiket ezekre alapozva szeretnék meghozni.

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