

DUNA HOUSE BAROMÉTER

A legfrissebb ingatlanpiaci információk
a Duna House hálózataból

182. szám
2026. augusztus



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 szövegkörnyezetnek, 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
2026.10.14.	2026. III. negyedév adatai (árindexekkel és hiteladatokkal)
2026.11.12.	2026. október hónap adatai
2026.12.14.	2026. november hónap adatai

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

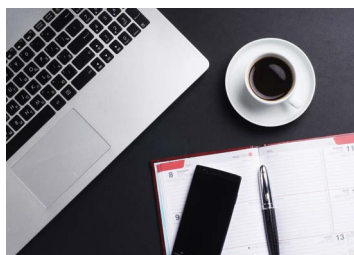
Ha szeretné a Duna House Ingatlan Barométert rendszeresen megkapni vagy az előző kiadványokat letölteni, keresse fel weboldalunkat: www.dh.hu

ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK JELEN KIADVÁNY TARTALMÁRÓL

Figyelem! Jelen kiadvány nem alkalmas a DH Group üzleti eredményeinek becslésére, sem az arra vonatkozó következtetések levonására.

A kiadványban szereplő valamennyi adat, információ, becslés és szakmai véleményezés a Duna House Franchise Hálózat és a DH Group tagjainak tevékenységéből nyert adatokon, valamint esetenként szubjektív tapasztalatokon alapul. Ezek teljes magyarországi ingatlanpiacra történő vonatkoztatása ezért további korrekciókat igényelhet.

Az adatforrások – amennyiben a kiadvány adott részénél nincs ettől eltérő megjelölés – DH Group által működtetett adatbázisból származnak. Ennek tartalmát az értékesítői hálózat tagjai saját megítélésük és ügyfelek tájékoztatása alapján töltik fel, így annak teljes körű megfelelőségéért a működtető nem vállal felelősséget. A kiadványban szereplő adatok az országszerte, zömében nagyvárosokban működő Duna House-irodáknak, az értékesítők által rögzített ingatlantranzakciók paraméterei alapján készülnek.



TARTALOMJEGYZÉK:

ADATVÉDELMI SZABÁLYZAT.....	2
VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ.....	4
TRANZAKCIÓS ADATOK.....	5
TRANZAKCIÓS PARAMÉTEREK: BUDAPEST.....	6
TRANZAKCIÓS PARAMÉTEREK: VIDÉK.....	7
ÉRTÉKESÍTÉSI ADATOK.....	8
KERESLETINDEX ÉS ÉRDEKLŐDÉS A KERÜLETEK IRÁNT.....	9
MINŐSÉGI PREFERENCIA ÉS ÉRTÉKESÍTÉSI IDŐ.....	10
VEVŐI ÜGYFÉLPROFIL.....	11
ELADÓI ÜGYFÉLPROFIL.....	12

HOSSZABB ÉRTÉKESÍTÉS, ERŐSEBB ALKU ÉS NAGYOBB KÜLÖNBSÉGEK JELLEMZIK A NYÁRVÉGI LAKÁSPIACOT

Budán az adásvételek 68 százalékánál már 1,6 millió forint felett volt a négyzetméterár.

A budai panellakások átlagos értékesítési ideje 90 napra nőtt.

Budapesten 92 millió, vidéken 55 millió forint volt a vevők átlagos költsége.

Az augusztusi adatok alapján a nyári hónapok végére valamelyest élénkült a lakáspiaci kereslet, ez azonban egyelőre nem hozott fordulatot az értékesítésben. Sok ingatlan hosszabb ideig marad a piacon, és több szegmensben nagyobb engedmény kell az adásvétel lezárásához. Közben az árak alakulásában egyre nagyobbak a területi különbségek: a korábban olcsóbb vidéki és panelszegmensekben még erős a drágulás, miközben Budapest legdrágább részein már jóval visszafogottabb az áremelkedés, a belvárosban pedig csökkenés is látszik.

Az egyik legszembetűnőbb változás az értékesítési idő hosszabbodása. A budai panellakások eladása augusztusban átlagosan 90, a pestieké 74 napot vett igénybe. A használt téglalakásoknál Pesten már 100, Budán 92, a belvárosban 88 nap volt az átlagos értékesítési idő. Vidéken a téglalakások keleten és nyugaton egyaránt több mint 100 napot töltöttek a piacon. A hosszabb értékesítés több helyen nagyobb alkuval párosult. A vidéki téglalakásoknál 6-7 százalék, a fővárosi téglapiacra jellemzően 4 százalék körüli árengedménnyel zárultak az adásvételek.

Az árak alakulásában egyre nagyobbak a területi különbségek. A fővárosi használt téglalakások átlagos négyzetméterára Budán 1,6 millió, a belvárosban 1,4 millió, Pesten 1,1 millió forint volt. Pesten még 10 százalékos éves drágulást mért a Duna House, Budán 4 százalékos, a belvárosban viszont 3 százalékkal csökkent az átlagos négyzetméterár. Vidéken jóval erősebb maradt az éves áremelkedés. A nyugat-magyarországi téglalakások négyzetméterára 23, a kelet-magyarországiaké 15 százalékkal nőtt egy év alatt. A panelpiacon Kelet-Magyarországon 25 százalékos drágulást mértünk. A korábban olcsóbb piacok tehát tovább zárkóznak fel, miközben a főváros legdrágább szegmenseiben már megtorpant a korábbi lendület.

A megvásárolt ingatlanok összetétele is eltérően alakult Budapesten és vidéken. Budán a kisebb, magas négyzetméterárú lakások kerültek előtérbe. Az augusztusi adásvételek 68 százalékánál már 1,6 millió forint felett volt a négyzetméterár, minden negyedik tranzakció pedig 2 millió forint feletti fajlagos áron zárult. Vidéken közben nőtt a nagyobb ingatlanok súlya, a 80-100 négyzetméteres kategória az adásvételek 21 százalékát adta. Pest megyében a 100-120 négyzetméteres ingatlanok aránya 14 százalékra nőtt.

A vevői összetételben továbbra is erős az első lakásukat megszerzők jelenléte. Budapesten augusztusban az első lakásukat vásárlók és a befektetők egyaránt az adásvételek 32 százalékát adták. Vidéken az első lakás vásárlása volt a leggyakoribb cél, 36 százalékos aránnyal, míg a nagyobb ingatlanba költözők és a befektetők egyaránt 22 százalékot képviseltek. A fővárosi vevők átlagosan 92 millió forintot fizettek egy 71 négyzetméteres ingatlanért, vidéken 55 millió forintért átlagosan 88 négyzetméteres otthont vásároltak.

A kereslet augusztusban valamelyest erősödött. A Duna House keresletindexe a júliusi 64 pontról 68 pontra emelkedett, vagyis a nyári mélypont után több vevő jelent meg a piacon. Ez azonban egyelőre nem fordult át magasabb tranzakciószámra. A Duna House becslése szerint augusztusban 8 077 lakóingatlan cserélt gazdát, 13 százalékkal kevesebb, mint júliusban. A tavaly augusztushoz képest mért jelentős visszaesésből ugyanakkor nem érdemes messzemenő következtetést levonni, mert 2025 augusztusában az Otthon Start Program indulása előtti rendkívüli aktivitás egyszeri forgalmi csúcsot okozott.

Az őszi piac így úgy indul, hogy a kereslet már elmozdult a nyári mélypontról, az ingatlanok értékesítése azonban sok szegmensben továbbra is lassabb a korábinál. A hosszabb értékesítési idő és a vidéken akár 6-7 százalékos alku miatt ismét nagyobb jelentősége van annak, hogy az ingatlan milyen áron kerül piacra. Az árakban közben egyre kevésbé beszélhetünk egységes országos folyamatról, a következő hónapokban is jelentős különbségek lehetnek Budapest, a vidék és az egyes ingatlantípusok között.

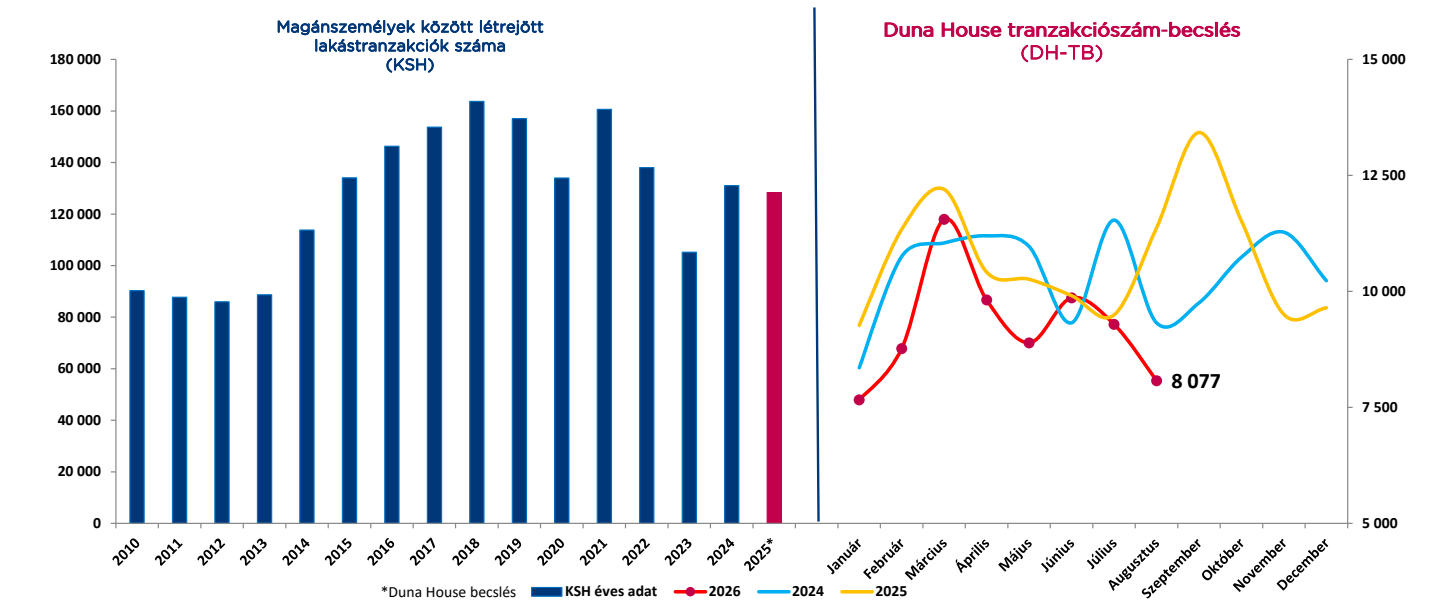
**További információk:
Szegő Péter
Vezető elemző
+36 30 312 5333
szego.peter@dh.hu**

**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 (DHTB)

A Duna House becslése szerint 2026 augusztusában országosan 8 077 lakóingatlan cserélt gazdát. Ez a júliusi szintnél 13 százalékkal alacsonyabb, és 29 százalékkal marad el a tavalyi augusztusi értéktől. Ez az összevetés azonban sajátos bázishoz mér: 2025 augusztusa az Otthon Start Program szeptemberi indulása előtti utolsó hónap volt, amikor a program beharangozása átmenetileg felpörgette a forgalmat - elsősorban a várható drágulás elé vásárló befektetők révén. A tavalyi augusztusi csúcs tehát egy egyszeri, OSP előtti felfutást tükröz, amelyhez képest az idei visszafogottabb szint a piac normalizálódását jelzi.



A cégcsoport nemzetközi pénzügyi márkája, a Credipass magyarországi adatai szerint 2026 augusztusban várhatóan 255 milliárd forint szerződéses összegű lakáscélú jelzáloghitel-szerződés születik. A volumen 6,9 százalékkal marad el a júliusi értéktől, a Magyar Nemzeti Bank által publikált tavalyi augusztusi adatokhoz viszonyítva viszont jelentős, 141,3 százalékos bővülést mutat.

AZ ALÁBBI TÁBLÁZAT A DUNA 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				

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 becslött 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. Mivel 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.

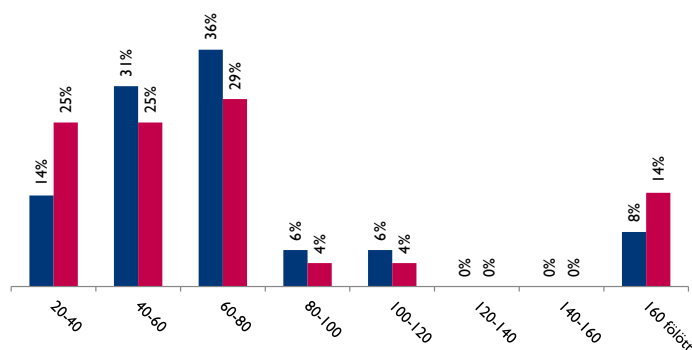
Figyelem! A DHTB adatai nem alkalmasak a DH hálózata által közvetített tranzakciók mennyiségének becslésére, továbbá nem alkalmasak a Duna House Group üzleti eredményeinek becslésére, vagy erre vonatkozatható következtetések levonására.

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

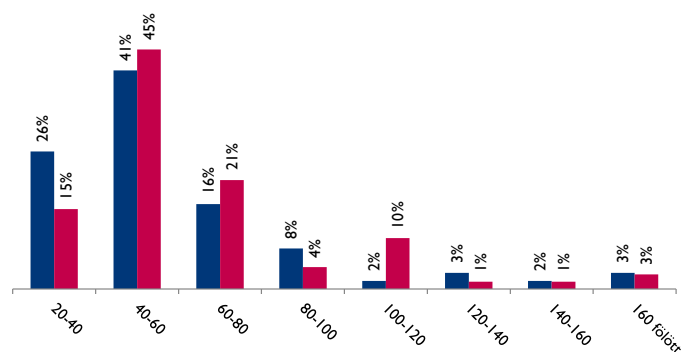
A budai piacon látványosan felfelé tolódtak a fajlagos árak: míg egy éve az eladások 44 százaléka kelt el 1,6 millió forint feletti négyzetméteráron, idén augusztusban már 68 százaléka. Ezen belül a 2 millió forint feletti kategória aránya 8-ról 25 százalékra ugrott, és a vételárak között is megjelent a korábban hiányzó 200 millió forint feletti sáv (14 százalék). A méretszerkezet emellett a kisebb lakások felé mozdult: a 20-40 négyzetméteres kategória aránya 14-ről 25 százalékra nőtt. A két mozgás együtt arra utal, hogy Budán jellemzően kisebb, de a korábbinál jóval drágább fajlagos árú ingatlanok cseréltek gazdát. Pesten mérsékeltabb és kiegyensúlyozottabb a kép. A 40-60 négyzetméteres lakások maradtak a legkelendőbbek, arányuk 41-ről 45 százalékra emelkedett, miközben a legkisebb, 20-40 négyzetméteres kategória visszaszorult (26-ről 15 százalékra). A vételárak felfelé csúsztak: a 40 millió forint alatti tranzakciók aránya 12-ről 3 százalékra esett, a 70-90 milliós sáv viszont 21-ről 27 százalékra nőtt.

BUDA

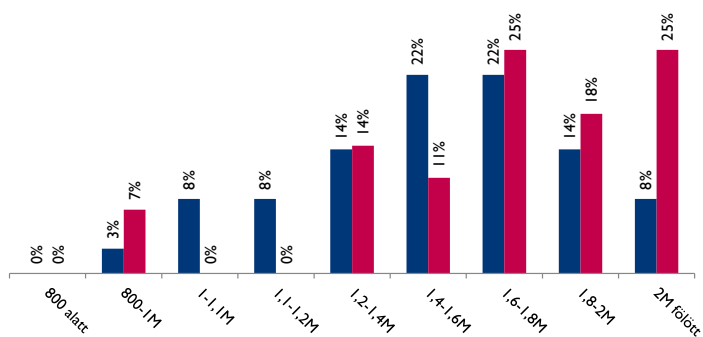


lakásméret (m²)

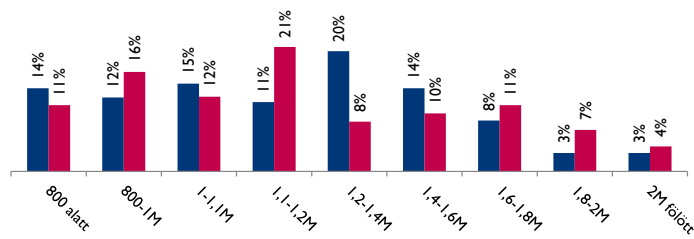
PEST



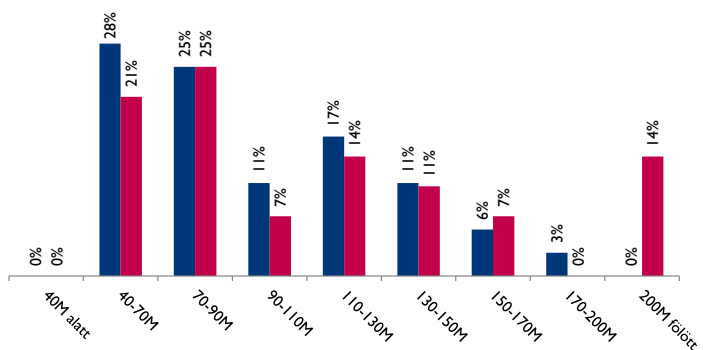
lakásméret (m²)



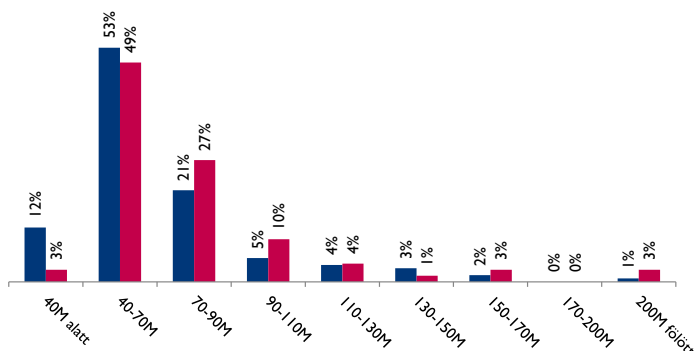
m² ár (ezer Ft)



m² ár (ezer Ft)



lakásár (millió Ft)



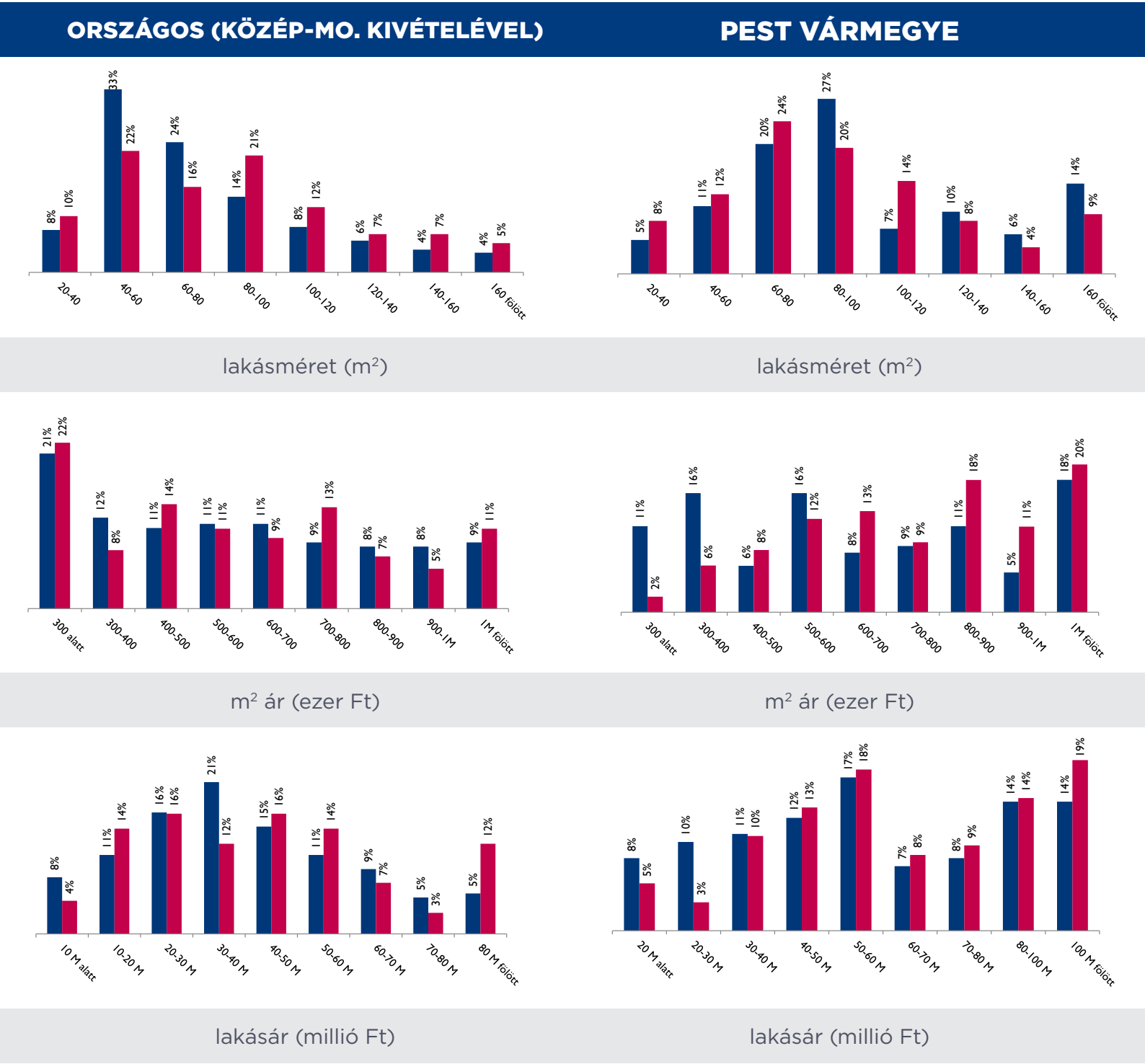
lakásár (millió Ft)

■ 2025. augusztus ■ 2026. augusztus

A Duna House Franchise hálózat által értékesített ingatlanok alapján.

TRANZAKCIÓS PARAMÉTEREK: VIDÉK

Közép-Magyarország nélkül az országos forgalomban érdemben átrendeződött a méretszerkezet: a korábban domináns 40-60 négyzetméteres kategória aránya 33-ról 22 százalékra esett, miközben a 80-100 négyzetméteres lakásoké 14-ről 21 százalékra emelkedett. A vevők tehát vidéken a korábbinál nagyobb ingatlanok felé fordultak. Ezt erősíti a vételár-szerkezet is: a 80 millió forint feletti tranzakciók aránya egy év alatt 6-ról 12 százalékra nőtt, míg a 30-40 milliós sáv 21-ről 12 százalékra szűkült. Pest megyében szintén a nagyobb ingatlanok kerültek előtérbe: a 100-120 négyzetméteres kategória aránya megduplázódott (7-ről 14 százalékra), és a 100 millió forint feletti vételárú adásvételek adták az eladások 19 százalékát. A fajlagos árak alsó sávja gyakorlatilag eltűnt: a 300 ezer forint alatti négyzetméteráron értékesített ingatlanok aránya 11-ről 2 százalékra esett.



ÉRTÉKESÍTÉSI ADATOK: ÁRAK, ALKU

A fővárosi használt téglapiacra Budán 1,60 millió, a belvárosban 1,40 millió, Pesten 1,10 millió forint volt az átlagos négyzetméterár. Éves összevetésben a legnagyobb drágulás Pesten történt (+10 százalék), Budán ennél jóval visszafogottabb, 4 százalékos volt az emelkedés, a belvárosban pedig egyenesen 3 százalékkal csökkent a fajlagos ár - a főváros legdrágább szegmense az egyetlen, ahol mérséklődés látszik. A vidéki téglalakásoknál nyugaton 624 ezer, keleten 448 ezer forintos átlagárak voltak jellemzőek, itt viszont kifejezetten erős volt a drágulás: nyugaton 23, keleten 15 százalékkal emelkedett a négyzetméterár egy év alatt.

Az alku mértéke a hónap egyik legbeszédesebb mutatója. A vidéki téglapiacra a legtagabb a vevők mozgástere: nyugaton az utolsó árendedmény 7, keleten 6 százalék volt, míg a fővárosi téglalakásoknál 4 százalék körül alakult. A vidéki eladók nagyobb engedménye összefügg a hosszabb értékesítéssel is – a téglalakások keleten és nyugaton egyaránt több mint 100 napig voltak piacon, ahol a hosszú átfutás fokozatosan az árból való engedésre készteti az eladókat.

A panelpiacon a vidéki négyzetméterárak keleten 836 ezer, nyugaton 781 ezer forint körül alakultak, a pesti panelnél 1,13 millió forint volt a fajlagos ár. A keleti panel drágult a leglátványosabban, egy év alatt 25 százalékkal, míg nyugaton 8, a pesti panelnél 3 százalékos volt az emelkedés. Az alku a panelpiacon szórta: a pesti panelnél 4, a keleti panelnél 2 százalék körüli volt az utolsó árendedmény, a nyugati panelnél viszont 10 százalékot is elért.

PANEL: ORSZÁGOS								
KELET					NYUGAT			
	lakásár	m ² ár	irányár-változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár-változás	alku
2025. augusztus	38 286 000	671 000	2%	3%	38 305 000	726 000	1%	3%
2026. augusztus	46 695 000	836 000	4%	2%	39 808 000	781 000	4%	10%

HASZNÁLT TÉGLA: ORSZÁGOS								
KELET					NYUGAT			
	lakásár	m ² ár	irányár-változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár-változás	alku
2025. augusztus	34 603 000	391 000	3%	5%	39 919 000	507 000	5%	6%
2026. augusztus	42 545 000	448 000	2%	6%	54 244 000	624 000	6%	7%

PANEL: BUDAPEST								
BUDA					PEST			
	lakásár	m ² ár	irányár-változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár-változás	alku
2025. augusztus	70 758 000	1 248 000	1%	1%	56 262 000	1 092 000	1%	1%
2026. augusztus	74 500 000	1 461 000	0%	2%	60 189 000	1 129 000	2%	4%

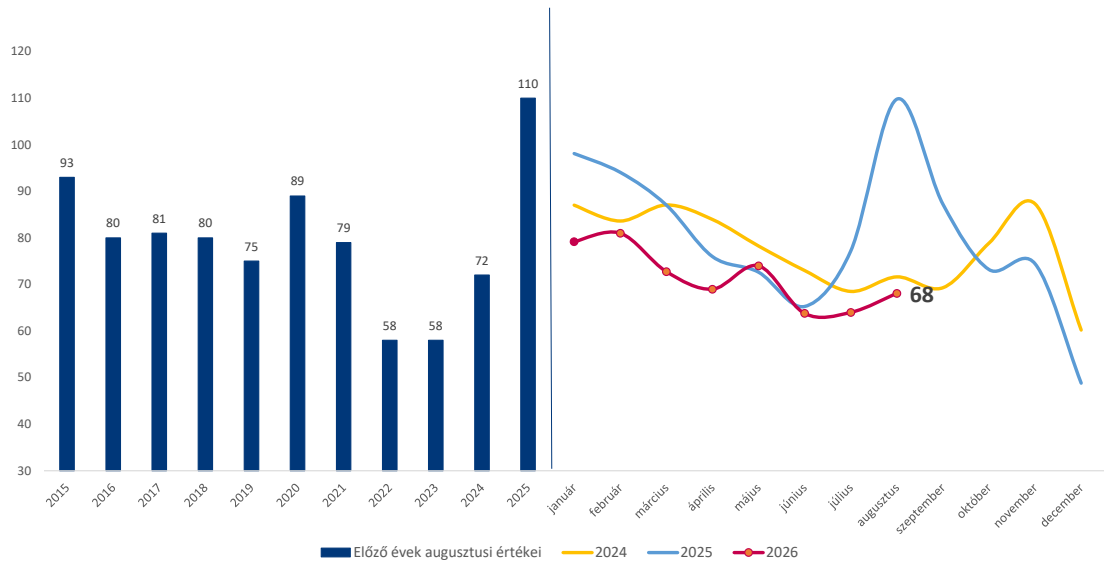
HASZNÁLT TÉGLA: BUDAPEST												
BUDA					PEST				BELVÁROS			
	lakásár	m ² ár	irányár-változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár-változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár-változás	alku
2025. augusztus	113 249 000	1 534 000	3%	1%	62 992 000	996 000	2%	2%	84 193 000	1 447 000	2%	5%
2026. augusztus	130 163 000	1 598 000	3%	4%	78 967 000	1 095 000	5%	4%	100 701 000	1 403 000	7%	4%

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 között mutatkozott. Az alku azt a további árcsökkenést mutatja, amelyről a vevő és az eladó állapodott meg a tárgyalások során. A két szám együtt tehát jól mutatja az árban, amelyet eredetileg az eladó elgondolt és ami végül kötött.

VEVŐK: KERESLETINDEX

A Duna House keresletindexe augusztusban 68 ponton állt, ami a júliusi 64 pontos szinthez képest enyhe emelkedés. A tavalyi augusztusi 110 pontos értéktől ugyanakkor jelentősen elmarad – a 2025-ös augusztus azonban az Otthon Start Program indulása előtti utolsó hónap volt, amikor a programra készülő vevők tömeges piacra lépése kiugró keresletet generált. A mostani 68 pont a korábbi évek augusztusi értékeinek középmezőnyébe illeszkedik: meghaladja a 2022-es és 2023-as mélypontokat (58-58 pont), de elmarad a 2024-es 72 és a 2015-2021 közötti időszak 75-93 pontos szintjeitől.

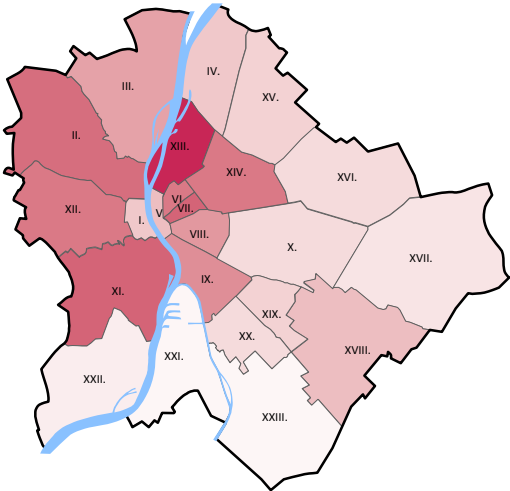


A Kereslet Index módszertana: Az országszerte, zömében nagyvárosokban, Duna House irodáiban, az értékesítőink által regisztrált új, vásárolni szándékozó ügyfelek aktivitását vesszük alapul. Korrekciós tényező az aktív értékesítő- és az adott hónap munkanapjainak száma. A Kereslet index hasznos mutatószáma 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 érdeklődésben szinte teljes körű a lehülés: a 23 fővárosi kerület közül mindössze kettőben, a XII. (13,2-ről 15,5 százalékra) és a XXII. kerületben (4,2-ről 4,8 százalékra) nőtt a vevői érdeklődés egy év alatt. A legnagyobb visszaesést épp a korábban legkeresettebb kerületek szenvedték el: a XIV. kerület iránti érdeklődés 20,3-ról 15 százalékra, a XIII. kerületé 25,4-ről 20,9-re, a VI. kerületé 19,3-ról 15,3 százalékra esett. A XIII. kerület a visszaesés ellenére is a lista élén maradt (20,9 százalék), mögötte a XI. (17,1) és a VII. kerület (16,9) áll. A II. kerületben az érdeklődés gyakorlatilag a tavalyi szinten maradt (16,4-ről 16,3 százalékra).

A FŐVÁROSI KERÜLETEK IRÁNTI ÉRDEKLŐDÉS ALAKULÁSA:



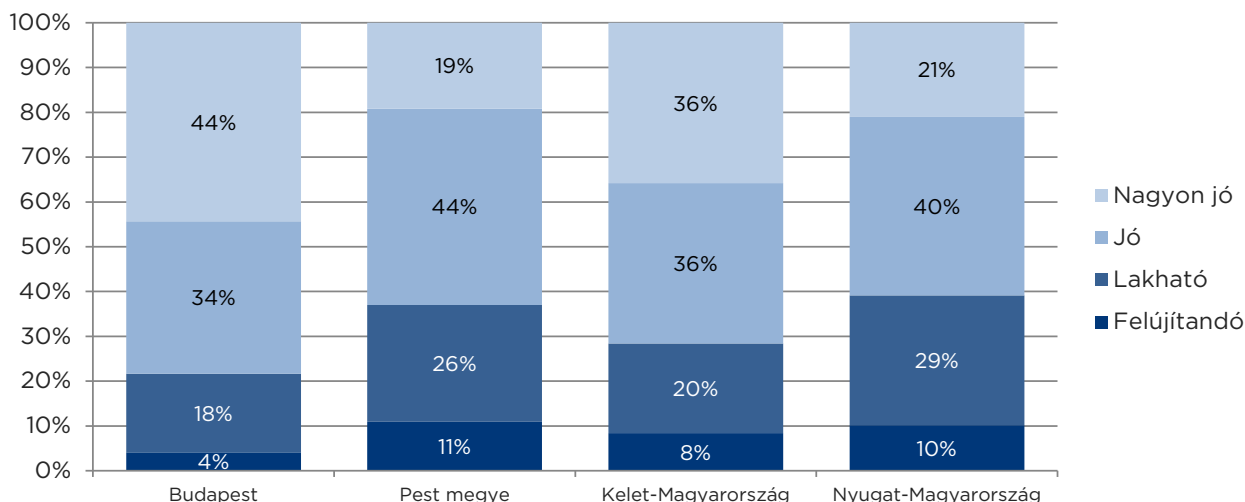
KERÜLET	2025. AUGUSZTUS	2026. AUGUSZTUS
I. ker.	8,6%	8,1%
II. ker.	16,4%	16,3%
III. ker.	14,3%	11,4%
IV. ker.	11,1%	8,1%
V. ker.	12,3%	9,5%
VI. ker.	19,3%	15,3%
VII. ker.	18,7%	16,9%
VIII. ker.	16,0%	12,7%
IX. ker.	16,9%	13,4%
X. ker.	9,1%	6,1%
XI. ker.	19,8%	17,1%
XII. ker.	13,2%	15,5%
XIII. ker.	25,4%	20,9%
XIV. ker.	20,3%	15,0%
XV. ker.	8,2%	7,8%
XVI. ker.	7,2%	6,5%
XVII. ker.	6,2%	6,0%
XVIII. ker.	9,8%	9,6%
XIX. ker.	9,0%	7,4%
XX. ker.	6,9%	6,9%
XXI. ker.	4,2%	4,0%
XXII. ker.	4,2%	4,8%
XXIII. ker.	3,2%	2,6%

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 hálózata 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. 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 értékelnek tekinthetők.

MINŐSÉGI PREFERENCIA

A megvásárolt lakások állapot szerinti összetételében továbbra is markáns a regionális különbség, és Budapesten a legjobb a minőségi kép: az adásvételek 44 százaléka „nagyon jó”, további 34 százaléka „jó” állapotú ingatlan volt, a felújítandó kategória aránya pedig mindössze 4 százalék. A fővárosban tehát az eladások közel négyötöde jó vagy annál jobb állapotú lakás. A vidéki régiókban lényegesen magasabb a gyengébb állapotú ingatlanok súlya. Nyugat-Magyarországon a „lakható” kategória aránya a legmagasabb (29 százaléka), a „nagyon jó” pedig a legalacsonyabb (21 százaléka). Kelet-Magyarországon kiegyensúlyozottabb a megoszlás: a „jó” és a „nagyon jó” kategória egyaránt 36 százalékot tesz ki. Pest megyében a „jó” állapotú ingatlanok dominálnak (44 százaléka), a felújítandók aránya viszont itt a legmagasabb (11 százaléka).



ÉRTÉKESÍTÉSI IDŐ

A budapesti panellakások eladása tovább lassult, és ez a hónap legmarkánsabb elmozdulása: Budán egy év alatt 51 napról 90 napra, Pesten 58-ról 74 napra nőtt az átlagos értékesítési idő. Vidéken ezzel szemben kiegyensúlyozottabb a kép — keleten 72-ről 84 napra hosszabbodott, nyugaton viszont 84-ről 78 napra rövidült az értékesítés. A fővárosi panel így tartósan lassabban kel el, mint a vidéki, ami egy éve még fordítva volt: tavaly augusztusban a budai panel volt az ország leggyorsabban értékesíthető szegmense. A használt téglalakásoknál minden vizsgált piacon hosszabbodott az értékesítési idő. A legnagyobb változás Pesten történt (79-ről 100 napra), de Budán (85-ről 92 napra), a belvárosban (81-ről 88 napra), valamint keleten (94-ről 101 napra) és nyugaton (108-ról 109 napra) is nyúlt az átfutás. A vidéki téglapiacokon így az átlagos értékesítési idő már meghaladja a 100 napot.

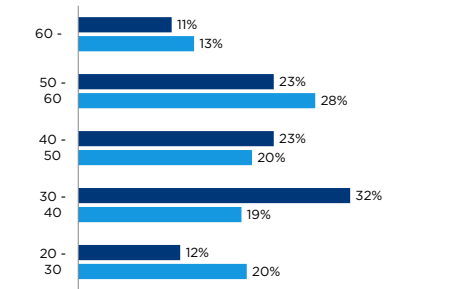
PANEL				
ÉRTÉKESÍTÉS IDEJE (NAP)				
	KELET	NYUGAT	BUDA	PEST
2025.augusztus	72	84	51	58
2026. augusztus	84	78	90	74

HASZNÁLT TÉGLA					
ÉRTÉKESÍTÉS IDEJE (NAP)					
	KELET	NYUGAT	BUDA	PEST	BELVÁROS
2025. augusztus	94	108	85	79	81
2026. augusztus	101	109	92	100	88

VEVŐI ÜGYFÉLPROFIL: BUDAPEST

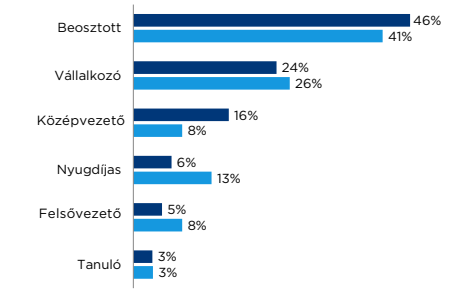
A budapesti vevői körben augusztusban kiegyenlített volt a kép: az első lakásukat vásárlók és a befektetési céllal vásárlók aránya egyaránt 32 százalék. Éves összevetésben az első lakásosok aránya 36-ról 32 százalékra mérséklődött, a befektetők pedig 28-ról 32 százalékra nőtt – ez azonban a tavalyi bázis sajátosságából ered. 2025 augusztusában, közvetlenül az Otthon Start indulása előtt a leendő első lakásvásárlók egy része kivárt a szeptemberi programstartig, a befektetők viszont épp ekkor, a várható drágulás elé húzták be a vásárlásaikat. A program tartós hatása 2025 szeptembere óta változatlanul az első lakásvásárlók dominanciája felé mutat. A korcsoportok között érdemi átrendeződés történt: a 30–40 évesek aránya 19-ről 32 százalékra ugrott, miközben a 20–30 éveseké 20-ról 12 százalékra, az 50–60 éveseké pedig 28-ról 23 százalékra csökkent. A foglalkozási megoszlásban a beosztottak súlya nőtt (41-ről 46 százalékra), a középvezetők pedig megduplázódott (8-ről 16 százalékra). A budapesti vevők átlagosan 92 millió forintot költöttek, 71 négyzetméternyi lakásra.

VEVŐK KORA: BP.



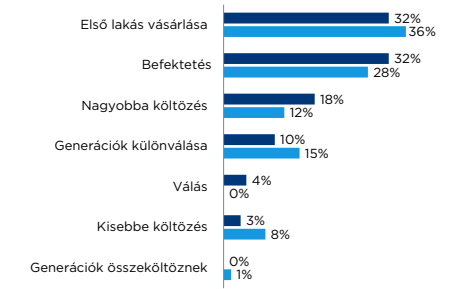
KOR	ÁTLAGÁR	m²
20 - 30	64 896 000	54
30 - 40	79 080 000	65
40 - 50	102 680 000	85
50 - 60	100 738 000	66
60 -	119 416 000	87

VEVŐK STÁTUSZA: BP.



STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m²
Beosztott	73 273 000	64
Felső vezető	223 167 000	195
Közép vezető	62 578 000	53
Nyugdíjas	148 450 000	130
Tanuló	54 250 000	40
Vállalkozó	143 326 000	81

VÁSÁRLÁS OKA: BP.

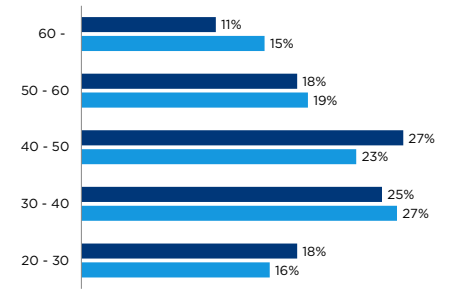


ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m²
Befektetés	95 300 000	59
Első lakás vásárlása	67 059 000	56
Generációk különválása	76 222 000	56
Generációk összeköltöznek	-	-
Kisebbe költözés	67 167 000	47
Nagyobba költözés	155 363 000	135
Válás	115 700 000	108

VEVŐI ÜGYFÉLPROFIL: VIDÉK

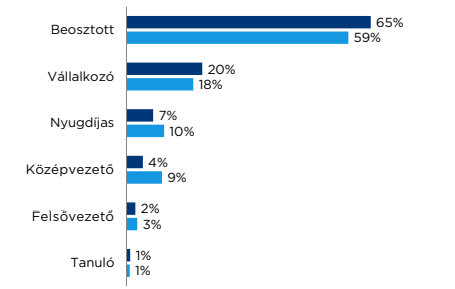
A vidéki vevői profil stabilabb a fővárosinál, és a vásárlási célok terén az első lakásukat vásárlók egyértelműen a legnagyobb csoportot alkotják 36 százalékkal. Mögöttük a nagyobb ingatlanba költözés és a befektetési célú vásárlás áll, egyaránt 22 százalékkal. A foglalkozási megoszlásban markáns a beosztottak túlsúlya (65 százalék), a vállalkozók aránya 20 százalék. A korcsoportokat tekintve a vidéki vevők eloszlása kiegyensúlyozott: a 40–50 évesek adják a legnagyobb csoportot (27 százalék), őket a 30–40 évesek (25 százalék) követik. A vidéki vevők átlagosan 55 millió forintot fizettek, 88 négyzetméteres ingatlanokért – vagyis a fővárosi átlagár mintegy 60 százalékaért lényegesen nagyobb lakáshoz jutottak.

VEVŐK KORA: VIDÉK



KOR	ÁTLAGÁR	m²
20 - 30	53 255 000	91
30 - 40	61 687 000	99
40 - 50	63 810 000	91
50 - 60	40 065 000	72
60 -	49 508 000	81

VEVŐK STÁTUSZA: VIDÉK



STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m²
Beosztott	46 629 000	84
Felső vezető	77 167 000	93
Közép vezető	79 773 000	115
Nyugdíjas	45 333 000	82
Tanuló	-	-
Vállalkozó	76 040 000	94

VÁSÁRLÁS OKA: VIDÉK



ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m²
Befektetés	46 317 000	79
Első lakás vásárlása	49 453 000	85
Generációk különválása	53 327 000	83
Generációk összeköltöznek	64 875 000	109
Kisebbe költözés	41 280 000	72
Nagyobba költözés	89 740 000	114
Válás	27 772 000	66

■ 2025. augusztus ■ 2026. augusztus

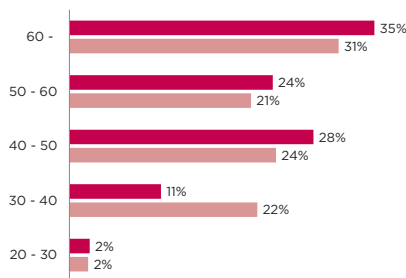
A befektetési célú vásárlások közé a módszertani besorolás alapján minden olyan ingatlantranzakció beletartozik, amely a vevő alapján befektetésnek minősül, így ez nem a szigorúan vett üzleti minősítés. A kategóriába tartoznak a családi befektetések, valamint a rosszabb állapotú ingatlanokat felújítás 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 mintavétel nélkül alulnak és becsült értékek tekinthetők.

ELADÓI ÜGYFÉLPROFIL: BUDAPEST

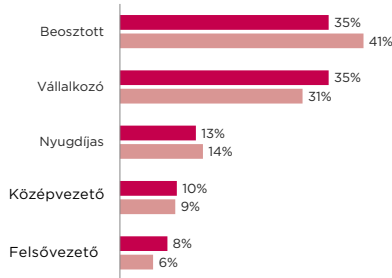
A budapesti eladói oldalon a korábbi befektetés értékesítése maradt a legnagyobb egyedi motiváció 32 százalékkal, bár aránya éves összevetésben mérséklődött (41 százalékról). Említésre méltó az örökölt ingatlanok értékesítésének erősödése: arányuk 14-ről 21 százalékra nőtt egy év alatt. Az eladók idősödtek: a 60 év felettiek aránya 31-ről 35 százalékra emelkedett, a 40-50 éveseké 24-ről 28 százalékra, miközben a 30-40 éves korosztály jelenléte felére csökkent (22-ről 11 százalékra). A foglalkozási megoszlásban a vállalkozók súlya nőtt (31-ről 35 százalékra), a beosztottaké pedig csökkent (41-ről 35 százalékra) — a két csoport így azonos arányban van jelen a fővárosi eladói oldalon.

ELADÓK KORA: BP.



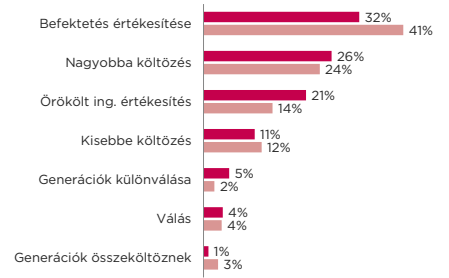
KOR	ÁTLAGÁR	m²
20 - 30	76 950 000	60
30 - 40	88 378 000	59
40 - 50	91 295 000	74
50 - 60	93 955 000	80
60 -	95 500 000	74

ELADÓK STÁTUSZA: BP.



STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m²
Beosztott	65 670 000	56
Felső vezető	119 016 000	104
Közép vezető	74 884 000	60
Nyugdíjas	121 363 000	112
Vállalkozó	121 285 000	81

ELADÓK OKA: BP.

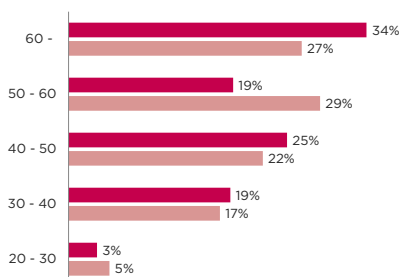


ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m²
Befektetés értékesítése	89 366 000	54
Generációk különválása	160 375 000	174
Generációk összeköltöznek	-	-
Kisebbségi költözés	154 863 000	110
Nagyobb költözés	73 117 000	60
Örökölt ing. értékesítés	73 025 000	62
Válás	138 167 000	156

ELADÓI ÜGYFÉLPROFIL: VIDÉK

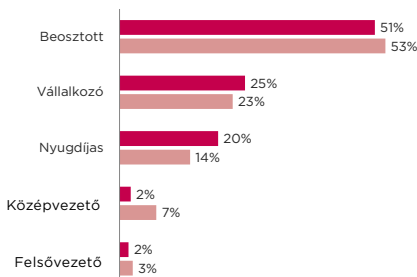
A vidéki eladói oldalon a befektetés értékesítése (28 százalék) és az örökölt ingatlanok eladása (25 százalék) a két legnagyobb tétel, mögöttük a nagyobb (19 százalék) és a kisebb lakásba költözés (17 százalék) áll. A vidéki eladói kör tehát kevésbé befektetés-vezérelt, mint a budapesti, és nagyobb arányban jelennek meg az élethelyzeti okok. A korösszetételben a 60 év felettiek dominálnak (34 százalék), őket a 40-50 évesek követik (25 százalék). A foglalkozási megoszlásban a beosztottak adják az eladók felét (51 százalék), a vállalkozók aránya 25, a nyugdíjasoké 20 százalék — utóbbi lényegesen magasabb a fővárosi 13 százaléknál, ami a vidéki lakásállomány idősebb tulajdonosi körét tükrözi.

ELADÓK KORA: VIDÉK



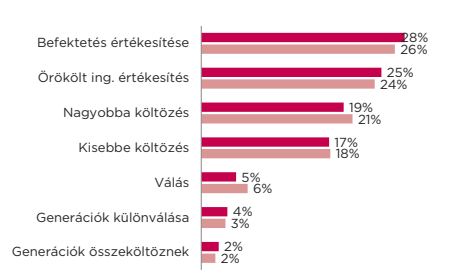
KOR	ÁTLAGÁR	m²
20 - 30	55 240 000	78
30 - 40	56 443 000	84
40 - 50	54 908 000	90
50 - 60	65 641 000	94
60 -	43 610 000	86

ELADÓK STÁTUSZA: VIDÉK



STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m²
Beosztott	49 301 000	83
Felső vezető	78 250 000	89
Közép vezető	76 200 000	109
Nyugdíjas	33 061 000	85
Vállalkozó	90 600 000	107

ELADÓK OKA: VIDÉK



ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m²
Befektetés értékesítése	77 977 000	89
Generációk különválása	82 334 000	135
Generációk összeköltöznek	46 000 000	90
Kisebbségi költözés	50 133 000	101
Nagyobb költözés	61 922 000	84
Örökölt ing. értékesítés	35 907 000	78
Válás	58 834 000	109

■ 2025. augusztus ■ 2026. augusztus



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?

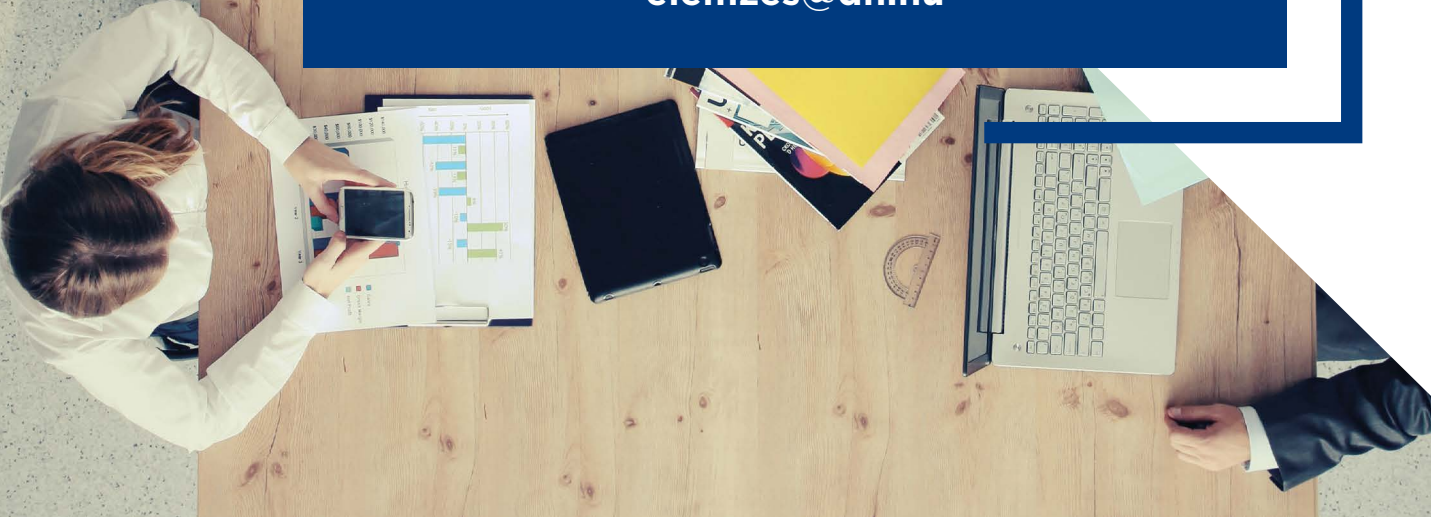
Elemzéseink segítséget nyújtanak mindazoknak, akik hisznek az adatok és tények erejében és jövőbeli terveiket, üzleti döntéseiket ezekre alapozva szeretnék meghozni.

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