

# DUNA HOUSE BAROMÉTER

A legfrissebb ingatlanpiaci információk  
a Duna House hálózatából

**179. szám**  
**2026. május**



**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 közölhetőek.
- A Duna House Barométerben közzétett statisztikai információk és becslések csak a forrás egyértelmű megjelölésével közölhetőek: „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 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

## KÖVETKEZŐ MEGJELENÉSEK

MEGJELENÉS IDŐPONTJA	TÁRGY
2026. 07. 14.	2026. június és II. negyedév adatai (árindexekkel és hiteladatokkal)
2026. 08. 12.	2026. július hónap adatai
2026. 09. 14.	2026. 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 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 ügyfeleik 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



## 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

## FORDULAT A TAVASZI MÉLYPONT UTÁN: ÉLÉNKÜLŐ KERESLET A LAKÁSPIACON

**A budai panel eladása közel kétszer annyi ideig tart, mint egy éve** — és immár lassabban kel el, mint a vidéki panel.

**A fővárosi vevők között továbbra is az első lakásukat vásárlók dominálnak** — arányuk 36%, szemben a befektetők 30%-ával; az Otthon Start óta tartó kép májusban is kitart.

**A keleti panel négyzetméterára megelőzte a nyugatit** — a kelet-nyugat árkülönbség, amely évek óta a vidéki piac sajátja **volt, májusra lényegében bezárult.**

Az utolsó tavaszi hónap sem hozott áttörést a hazai ingatlanpiacon, de a kereslet a tavaszi mélypont után fordulni látszik: az index a márciusi-áprilisi visszaesésből 5 ponttal, 74-re kapaszkodott vissza. A tartósan magas árszint ugyanakkor még mindig érezhetően visszafogja a vásárlókat.

### Átrendeződő budapesti vevőkör

Az Otthon Start Program elindulása óta a legbeszédesebb változás a fővárosi vevők összetételében látható. Így volt ez májusban is: az első lakásukat vásárlók aránya egy év alatt 26%-ról 36%-ra ugrott, miközben a befektetési célú vásárlás 42%-ról 30%-ra esett vissza - a két vezető motiváció az OSP óta lényegében helyet cserélt. Ezzel párhuzamosan a vevők fiatalodtak (a 20-40 évesek súlya 34%-ról 45%-ra nőtt), és egyértelműen a dolgozó, első otthonát kereső réteg vette át a piac mozgatóját a spekulatív kereslettől. Az eladói oldal ezt visszaigazolja: a befektetés értékesítése maradt a legfőbb eladási ok, vagyis a befektetők inkább kiszállnak, mint belépnek. Vidéken ezzel szemben nincs ilyen fordulat — ott a vevőkör eleve első lakásos és alkalmazotti volt, és az is maradt.

### Záródó kelet-nyugat olló

Az árdinamikában a vidéki kelet zárkózott fel látványosan: a keleti panel négyzetméterára egy év alatt a legnagyobb regionális mozgást produkálta, és már a nyugati szint fölé került, így a korábbi kelet-nyugat árkülönbség gyakorlatilag eltűnt. A budapesti drágulást a használt téglá ingatlan húzza, a központ felé haladva egyre erősebben.

### Lassuló fővárosi panel, élénk vidék

Az értékesítési idő ellentétes irányokat mutat. A budapesti panel eladása érzékelhetően nehezebbé vált a tavalyi májusi értékesítési időhöz képest, miközben a vidéki panel és a budai-belvárosi téglá gyorsabb ügyletzárást hozott. A kereslet súlypontja a belső, befektetői-bérlőkerületből a budai és a nagyobb alapterületet kínáló kerületek felé tolódott - mindez összhangban van a saját célú, beköltözhető lakást kereső vevők túlsúlyba kerülésével.

### A nagy kép

Az Otthon Start Program tavaly őszi, erős árfelhajtó hatása a megfizethetőség határáig emelte az árakat - a korábbi árnövekedési dinamika ugyan mára elfogyott, de az eladók egyelőre tartják a kialakult, magas árszintet. A piac jelenleg ennek a következményeit viseli: a forgalom és a kereslet az év eddigi hónapjaiban - a márciusi átmeneti megugrást leszámítva - végig visszafogott maradt, érdemi élénkülés nélkül.

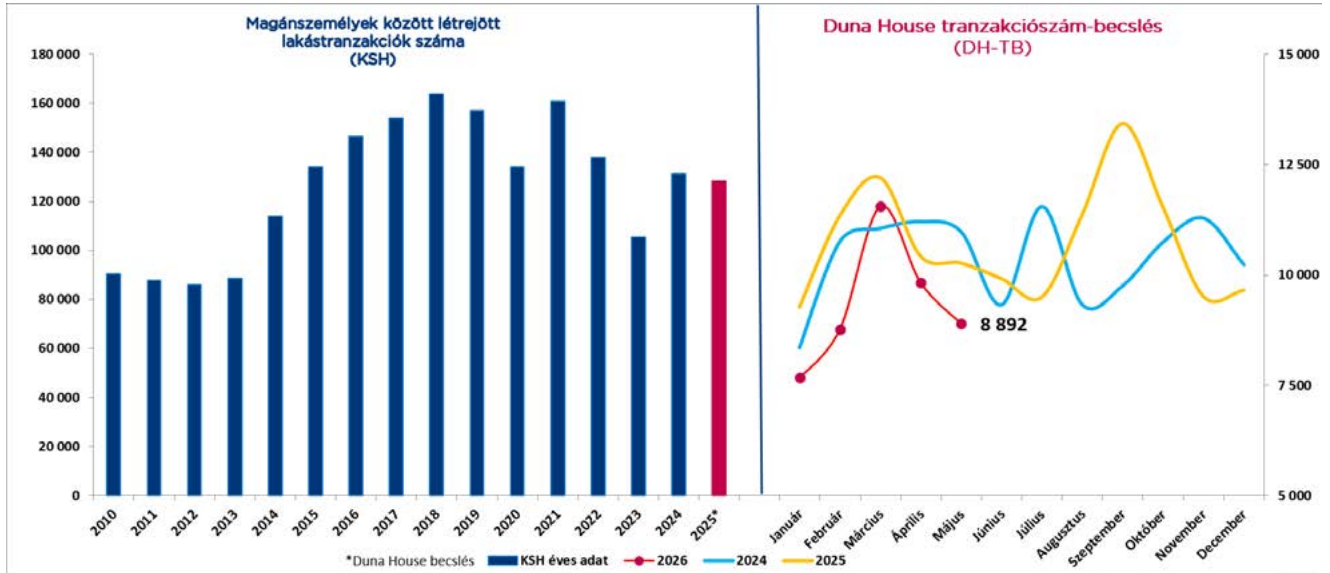
**További információk:**  
**Szegő Péter**  
**Vezető elemző**  
**+36 30 312 5333**  
**szego.peter@dh.hu**

**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)

2026 májusában 8 892 lakóingatlan-adásvétel jött létre országosan, a lakáscélú jelzáloghitelek szerződéses összege pedig 253 milliárd forintot tett ki a Duna House tranzakciószám-becslése és a Credipass magyarországi jelzáloghitel-adatai alapján.



A tranzakciószám 9,4 százalékkal alatta maradt az áprilisi, és 13,3 százalékkal a tavalyi májusi szintnek, ami azt jelzi, hogy a tartósan magas árszint az Otthon Start Program támogatásai mellett is visszatartja a vásárlókat, és a piac a megfizethetőség határához ért.

A jelzáloghitelezés volumene továbbra is jelentős éves bővülést mutat – a májusi szerződéses összeg 5,4 százalékkal haladta meg az áprilist, az MNB tavalyi májusi adataihoz képest pedig több mint 70 százalékkal nőtt –, üteme azonban érzékelhetően mérséklődik a korábbi hónapokhoz képest, ami az OSP iránti kereslet csökkenésére utal.

### 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	9 908	9 492	11 369	13 426	11 518	9 503	9 646
2026	7 662	8 769	11 554	9 815	8 892							

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 vonatkoznak. 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.

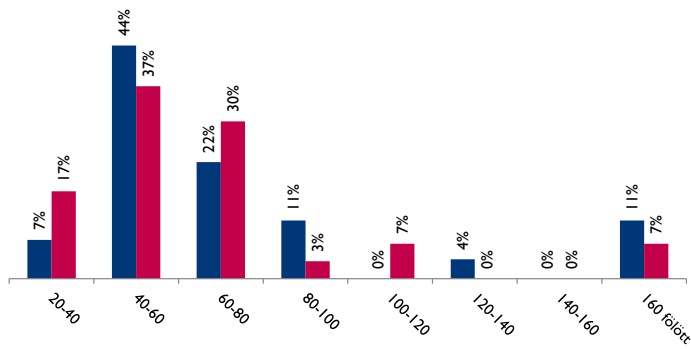
**Figyelem! A DHTB adatai nem alkalmasak a DH hálózata által közvetített tranzakciók mennyiségének becslésére, továbbá nem alkalmasak a Duna House Group üzleti eredményeinek becslésére, vagy erre vonatkozatható következtetések levonására.**

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

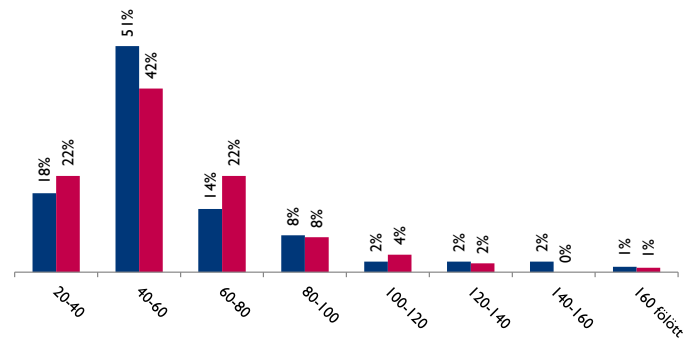
A Duna House májusi adatai szerint Budán a 40-60 négyzetméteres lakások továbbra is a vezető kategóriát képviselik az adásvételek 37%-ával, ezt követi a 60-80 négyzetméter közötti lakások szegmense 30%-kal. A négyzetméterárak látványos átrendeződést mutatnak: a budai eladások 23%-a 1,4-1,6 millió forintos sávban, 13%-a 2 millió forint feletti négyzetméteráron kötötték. Az Otthon Start Program miatt a vételár-szerkezet is átrendeződött a tavalyihoz képest: túlsúlyba kerültek a 100 milliós vételár alatt ingatlanok – a tranzakciók mintegy 70%-a zajlik az OSP limit alatti ársávban. A pesti kerületekben a 40-60 négyzetméteres lakások 42 %-os, a 60-80 négyzetméteresek pedig 22%-os arányt képviselnek. A négyzetméterárak között az 1,2-1,4 millió (21%), illetve az 1,4-1,6 millió (15%) forintos sávok dominálnak, a vételár oldalon pedig a 40-70 millió forintos kategória adja az ügyletek 44%-át, így továbbra is ez a legforgalmasabb pesti ársáv.

## BUDA

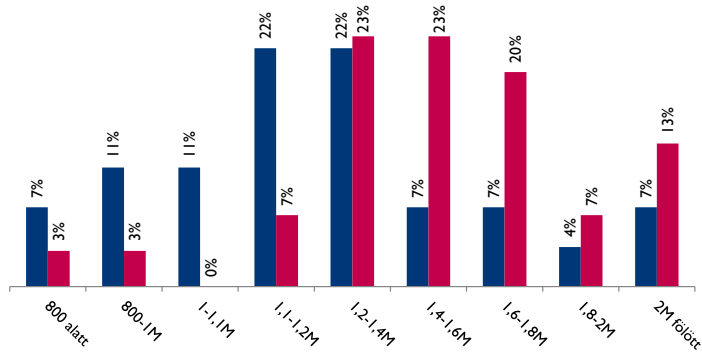


lakásméret (m<sup>2</sup>)

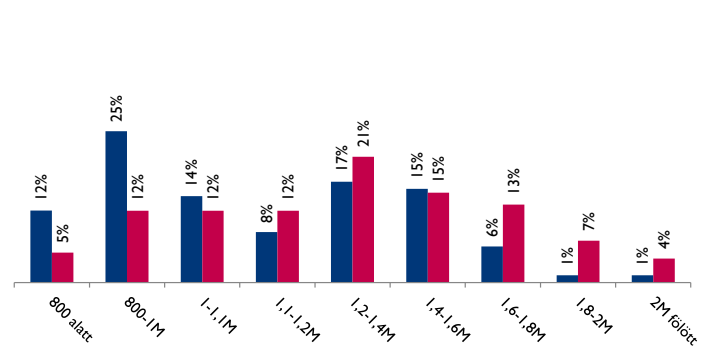
## PEST



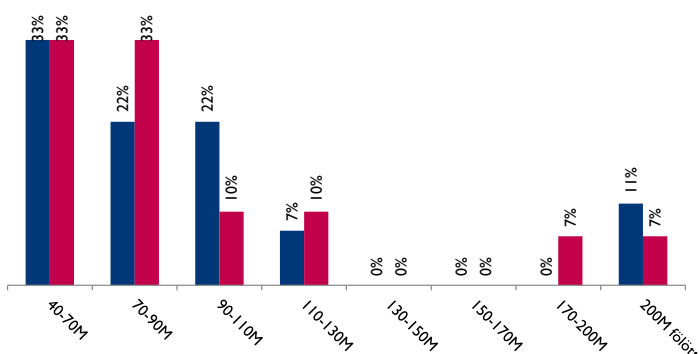
lakásméret (m<sup>2</sup>)



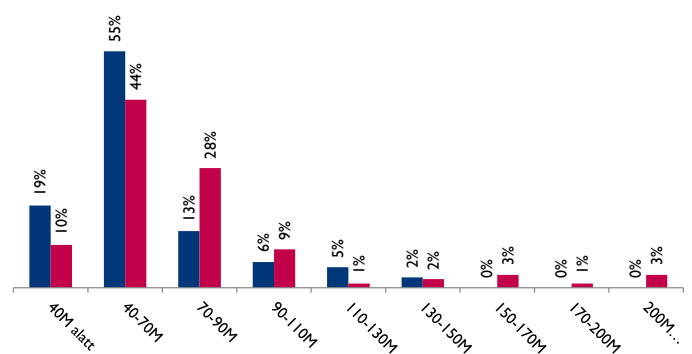
m<sup>2</sup> ár (ezer Ft)



m<sup>2</sup> ár (ezer Ft)



lakásár (millió Ft)



lakásár (millió Ft)

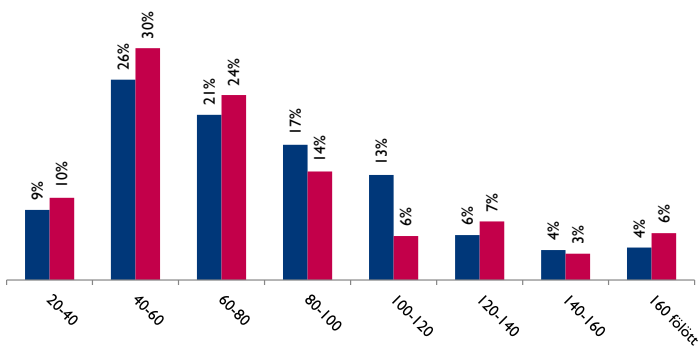
■ 2025. május ■ 2026. május

A Duna House Franchise hálózat által értékesített ingatlanok alapján.

# TRANZAKCIÓS PARAMÉTEREK: VIDÉK

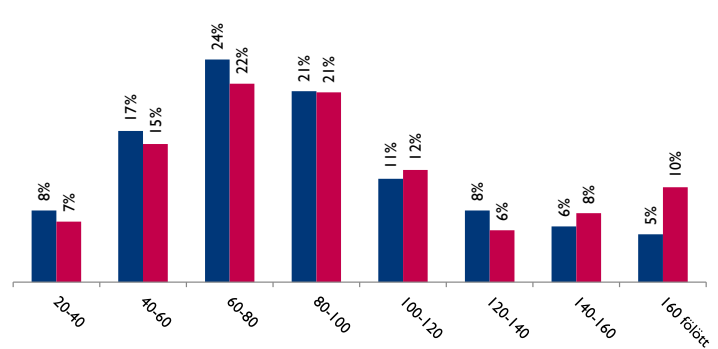
Országos szinten - Közép-Magyarországot nem számítva - a tranzakciók 30%-át a 40-60, 24%-át a 60-80 négyzetméter közötti ingatlanok adták. A vidéki négyzetméterárak átrendeződést mutatnak: az 900 ezer forint feletti négyzetméterárú ingatlanok aránya egy év alatt 10%-ról 20%-ra ugrott, miközben az olcsó, 300 ezer forint alatti négyzetméterárú kategória továbbra is magas értéken, 23%-on áll. A vételár szerkezetében a 40-50 millió forintos sáv adja a vidéki forgalom 20%-át, és 7-ről 9%-ra nőtt a 80 millió forint feletti ingatlanok aránya. Pest vármegyében a 60-100 négyzetméter alapterületű ingatlanok dominálnak az adásvételek 43%-os részesedésével. A Pest megyei eladások 15%-a 1 millió forint feletti négyzetméteráron köttetik, miközben a tranzakcióknak már 16%-a 100 millió forint feletti vételáron realizálódik. Ez utóbbi érték tavaly májusban még csak 7% volt - ez jól mutatja, hogy az agglomeráció árszintje folyamatosan közelíti a fővárost.

## ORSZÁGOS (KÖZÉP-MO. KIVÉTELÉVEL)

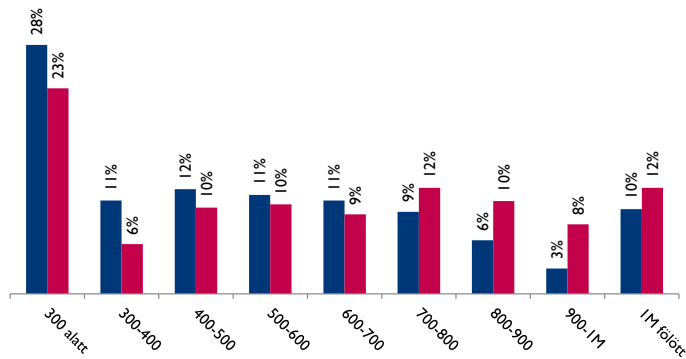


lakásméret (m<sup>2</sup>)

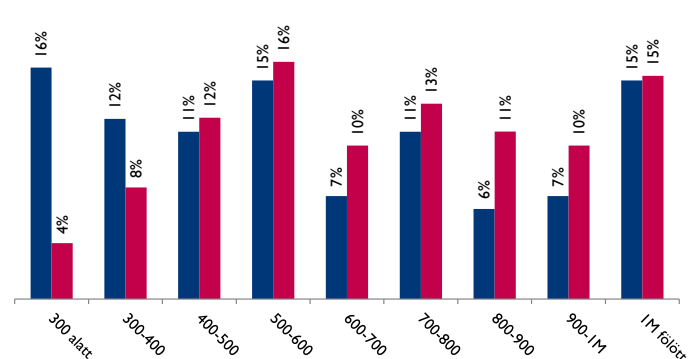
## PEST VÁRMEGYE



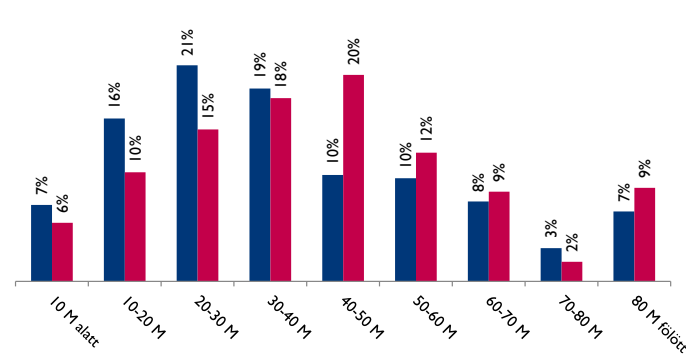
lakásméret (m<sup>2</sup>)



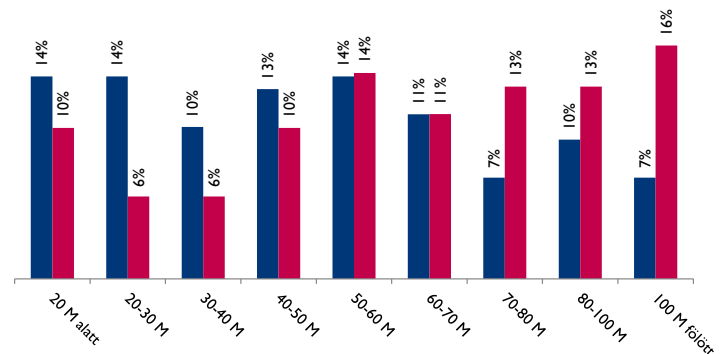
m<sup>2</sup> ár (ezer Ft)



m<sup>2</sup> ár (ezer Ft)



lakásár (millió Ft)



lakásár (millió Ft)

■ 2025. május ■ 2026. május

A Duna House Franchise hálózat által értékesített ingatlanok alapján.

## ÉRTÉKESÍTÉSI ADATOK: ÁRAK, ALKU

A 2025 májusi szinthez képest a vidéki piac legnagyobb mozgása keleten zajlott: a keleti panellakások átlagos négyzetméterára 586 ezer forintról 824 ezerre, vagyis 41%-kal emelkedett, ami az ország legmarkánsabb regionális drágulása – és ezzel a keleti panel négyzetméterára (824 ezer) már meg is előzte a nyugatit (791 ezer). Nyugaton ugyanis jóval visszafogottabb, mindössze 10%-os volt a panel drágulása (720 ezerről 791 ezerre). A használt téglánál hasonló a kép: keleten 359 ezerről 480 ezerre, 34%-kal nőtt a négyzetméterár, miközben nyugaton gyakorlatilag stagnált, sőt minimálisan, 1%-kal csökkent (484 ezerről 481 ezerre). A vevői alku vidéken a téglánál a legmarkánsabb, keleten és nyugaton egyaránt 7% körüli, a panelnél szerényebb, 3-4%-os, az irányárak korrekciója pedig a keleti téglánál érzékelhetően mérséklődött a tavalyihoz képest (7%-ról 3%-ra). A vidéki piacon tehát a kelet-nyugat árszintkülönbség gyakorlatilag eltűnt: a korábban olcsóbb keleti szegmensek erőteljes felzárkózása zárta össze a két országrész négyzetméterárait.

PANEL: ORSZÁGOS								
	KELET				NYUGAT			
	lakásár	m <sup>2</sup> ár	irányár-változás	alku	lakásár	m <sup>2</sup> ár	irányár-változás	alku
<b>2025. május</b>	33 487 000	586 000	1%	3%	38 692 000	720 000	1%	3%
<b>2026. május</b>	43 328 000	824 000	1%	3%	43 457 000	791 000	2%	4%

HASZNÁLT TÉGLA: ORSZÁGOS								
	KELET				NYUGAT			
	lakásár	m <sup>2</sup> ár	irányár-változás	alku	lakásár	m <sup>2</sup> ár	irányár-változás	alku
<b>2025. május</b>	32 722 000	359 000	7%	7%	39 843 000	484 000	4%	6%
<b>2026. május</b>	41 340 000	480 000	3%	7%	40 797 000	481 000	-1%	7%

A fővárosban a használt téglá húzta a drágulást, és a központi fekvés felé haladva egyre erősebben. A belvárosi téglalakások átlagos négyzetméterára 1 262 ezer forintról 1 603 ezerre, 27%-kal ugrott – ez a főváros legnagyobb éves emelkedése –, a pesti tégláé 974 ezerről 1 193 ezerre (mintegy 22%), a budaié pedig 1 185 ezerről 1 324 ezerre (12%) nőtt. Budán a teljes lakásár közben csökkent (113 millióról 102 millióra), miközben a négyzetméterár emelkedett, ami a kisebb alapterületű ingatlanok értékesítésén belüli túlsúlyára utal. A panelnél Buda vezetett 19%-os drágulással (1 130 ezerről 1 346 ezerre), Pesten ezzel szemben csak 6%-os volt az emelkedés (1 051 ezerről 1 114 ezerre). A vevői alku a fővárosban végig szűk, 2-4% közötti: a téglánál (3-4%) jóval kisebb mozgásteret hagy a vásárlóknak, mint a vidéki 7%, a panelnél a két piac hasonló, az irányárak pedig jellemzően felfelé mozdultak (2-4%). Budapesten tehát a téglá, azon belül is a belvárosi szegmens diktálja az ütemet, és az alku szűkösége is azt jelzi, hogy a fővárosi kereslet érdemben feszebb a vidékinél.

PANEL: BUDAPEST								
	BUDA				PEST			
	lakásár	m <sup>2</sup> ár	irányár-változás	alku	lakásár	m <sup>2</sup> ár	irányár-változás	alku
<b>2025. május</b>	64 950 000	1 130 000	1%	2%	53 773 000	1 051 000	0%	2%
<b>2026. május</b>	72 378 000	1 346 000	2%	4%	66 193 000	1 114 000	3%	2%

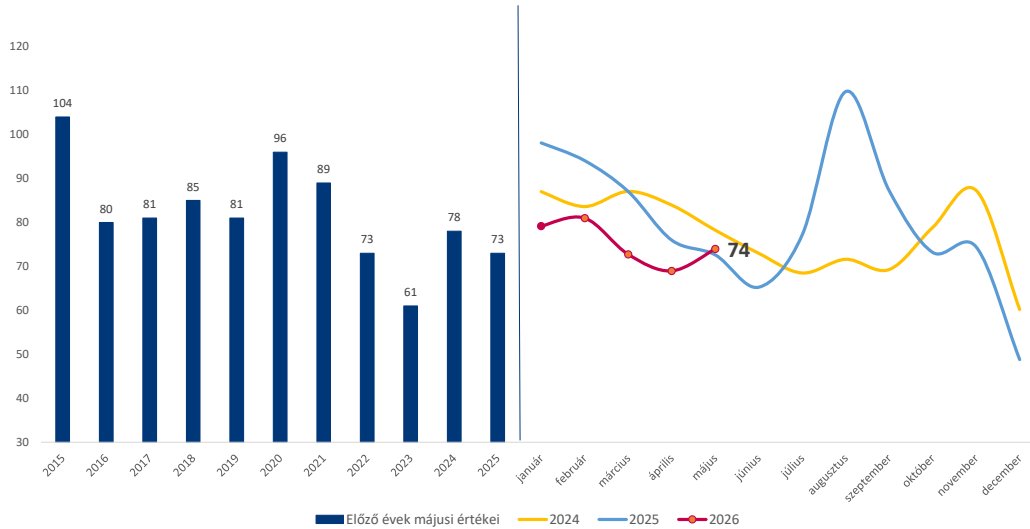
HASZNÁLT TÉGLA: BUDAPEST												
	BUDA				PEST				BELVÁROS			
	lakásár	m <sup>2</sup> ár	irányár-változás	alku	lakásár	m <sup>2</sup> ár	irányár-változás	alku	lakásár	m <sup>2</sup> ár	irányár-változás	alku
<b>2025. május</b>	113 242 000	1 185 000	6%	4%	56 013 000	974 000	2%	4%	85 376 000	1 262 000	0%	4%
<b>2026. május</b>	101 625 000	1 324 000	2%	3%	66 734 000	1 193 000	4%	3%	115 955 000	1 603 000	4%	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 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 DH keresletindex májusban 74 ponton állt, ami gyakorlatilag a tavalyi májusi szinten (73) maradt, vagyis éves alapon stagnálás jellemző. A 2026-os pálya tavaszi mélypontot követően fordult: a januári-februári 79-81 pontos indulás után márciusra-áprilisra 69-ig csökkent az index, majd májusban enyhén, 74-re korrigált vissza. A 74 pont történelmi összevetésben mérsékelt: a 2023-as 61-es mélypont fölött van, de elmarad a korábbi évek májusi szintjeitől (a 2015-2025 közötti májusi értékek többsége 78-104 között szóródott), és a 2020-2021-es csúcsoktól (96, illetve 89) jól láthatóan távol jár. A májusi enyhe javulás tehát inkább stabilizálódásként, semmint érdemi keresletélénkülésként értelmezhető – a kereslet alacsony, de a tavaszi hónapok csökkenése meaállt.

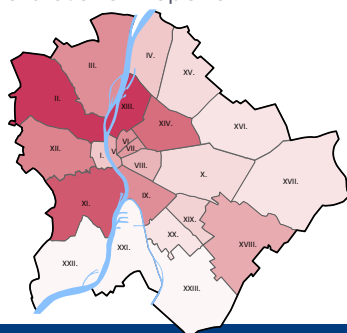


**A Kereslet Index módszertana:** Az országszerte, zömében nagyvárosokban, Duna House irodáiban, az értékesítőink által regisztrált új, vásárolni szándékozó ügyfelek aktivitását vesszük alapul. Korrekciós tényező az aktív értékesítő- és az adott hónap munkanapjainak száma. A Keresleti index hasznos mutatószáma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

Budapesten 2026 májusában a II. kerület vette át a vezetést az érdeklődésben: a tavalyi 18,2%-ról 19,4%-ra emelkedett, és ezzel a 6. helyről az első helyre lépett előre. A korábbi listavezető XIII. kerület a második helyre csúszott (20,1%-ról 18,7%-ra), így a két legkeresettebb kerület helyet cserélt. A legmarkánsabb visszaesést a belvárosi VI. és VII. kerület mutatta: a VI. a 4. helyről a 8.-ra, a VII. a 3. helyről a 9.-re esett vissza (14,2%-ról 12,7%-ra, illetve 14,3%-ról 12,2%-ra), ami a belső pesti, jellemzően befektetési-bulinegyedi kereslet érzékelhető mérséklődésére utal. Ezzel szemben a budai kerületek pozíciója erősödött – a XI. a 3. helyre lépett (16,9%), a XII. viszont a kiugró 16,2%-ról 13,5%-ra mérséklődött. A peremvidéken a XVIII. kerület zárkozott fel a leglátványosabban (8,8%-ról 10,8%-ra, a 13. helyről a 10.-re). A lista alja stabil maradt: a XXI., XXII. és XXIII. kerület továbbra is a legkevésbé keresett, 3-4% körüli érdeklődési részarányal. Összességében a kereslet súlypontja a belső bérházas-befektetési kerületekből a budai, illetve a nagyobb alapterületű lakásokat kínáló kerületek felé tolódott – ez illeszkedik a megfizethetőségi plafon és a saját célú, nagyobb lakást kereső vásárlók felülsúlyba kerülésének képéhez.

### A FŐVÁROSI KERÜLETEK IRÁNTI ÉRDEKLŐDÉS ALAKULÁSA:



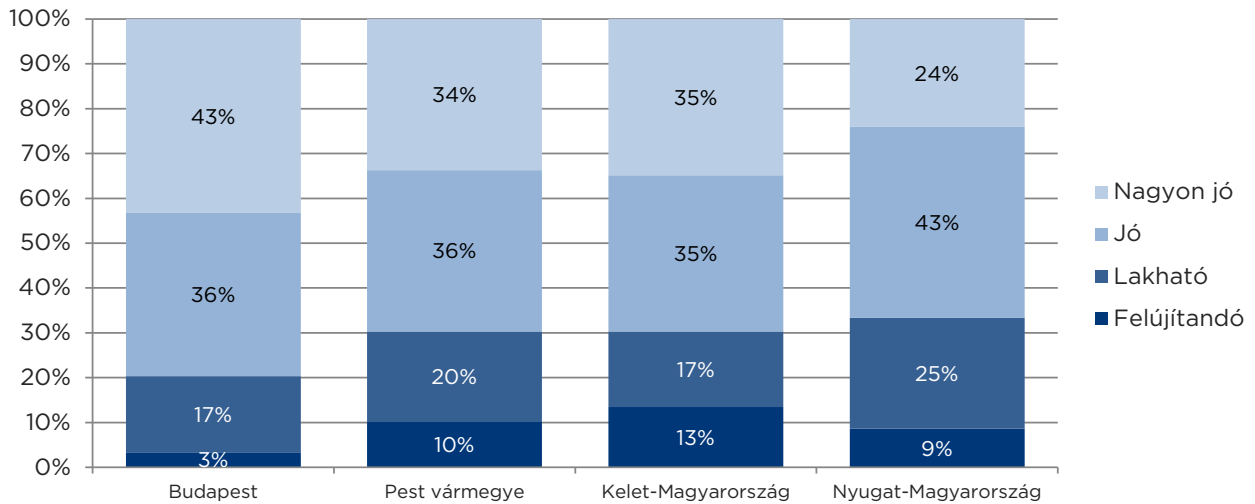
KERÜLET	2025. MÁJUS	2026. MÁJUS
I. ker.	9,1%	8,1%
II. ker.	18,2%	19,4%
III. ker.	13,8%	13,1%
IV. ker.	7,5%	8,2%
V. ker.	9,8%	10,4%
VI. ker.	14,2%	12,7%
VII. ker.	14,3%	12,2%
VIII. ker.	11,1%	9,6%
IX. ker.	12,2%	12,8%
X. ker.	6,8%	6,6%
XI. ker.	16,5%	16,9%
XII. ker.	16,2%	13,5%
XIII. ker.	20,1%	18,7%
XIV. ker.	16,4%	15,1%
XV. ker.	7,8%	7,1%
XVI. ker.	7,5%	5,9%
XVII. ker.	5,8%	6,3%
XVIII. ker.	8,8%	10,8%
XIX. ker.	7,6%	7,8%
XX. ker.	6,4%	5,8%
XXI. ker.	3,4%	4,2%
XXII. ker.	4,9%	4,3%
XXIII. ker.	2,8%	3,5%

**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 ingatlanok minőségi összetétele markáns regionális különbségeket mutat. Budapesten a legerősebb a jó állapotú lakások súlya: a fővárosi adásvételek közel négyötöde (43% „nagyon jó”, 36% „jó”) a magasabb minőségi kategóriákban valósult meg, miközben a felújítandó ingatlanok aránya mindössze 3% – messze a legalacsonyabb országosan. A vidéki régiókban nagyobb a rosszabb állapotú lakások súlya: Kelet-Magyarországon (13%) és Pest vármegyében (10%) jóval magasabb a felújítandó ingatlanok aránya, ami a kedvezőbb árszint mellett erősebb felújítási hajlandóságra utal. Nyugat-Magyarországon a legalacsonyabb a „nagyon jó” kategória részesedése (24%), és a középmezőny a legerősebb (43% „jó”, 25% „lakható”), vagyis itt a vevők inkább a közepes minőségű, kompromisszumos ingatlanokat vásárolják. Összességében minél drágább egy piac, annál inkább a beköltözhető, jó állapotú lakások felé tolódik a tényleges vásárlás.



## ÉRTÉKESÍTÉSI IDŐ

Az értékesítési idő alakulása ellentétes irányokat mutat a panel- és a téglapiacon, illetve a főváros és a vidék között. A panelnél a vidéki piac gyorsult: keleten egy év alatt 71 napról 56-ra, nyugaton 82-ről 76-ra csökkent az átlagos értékesítési idő. Budapesten viszont éppen fordított a kép – a budai panel értékesítése drámaian lassult, 46 napról 81-re (vagyis közel kétszeresére nyúlt), Pesten pedig 52-ről 70 napra. A budapesti panel ezzel mára lassabban kel el, mint a vidéki. A használt téglánál vegyesebb a kép, de itt inkább gyorsulás látszik: a budai téglá 99-ről 86, a belvárosi 92-ről 79, a nyugat-magyarországi 122-ről 111 napra csökkent, miközben a pesti téglá 94-ről 102 napra lassult, a keleti pedig nagyjából stabil maradt (104>107 nap). A téglá továbbra is jóval lassabban értékesíthető a panelnél – országosan 80-110 nap körül mozog, szemben a panel 56-81 napjával. Összességében a panelpiacon a fővárosi értékesítés érzékelhetően nehezebbé vált, miközben a vidéki panel és a budai-belvárosi téglá iránti kereslet gyorsabb ügyletzárást hozott – ez illeszkedik a budai, nagyobb és jobb állapotú lakások felé tolódó keresleti súlyponthoz.

### PANEL

#### ÉRTÉKESÍTÉS IDEJE (NAP)

	KELET	NYUGAT	BUDA	PEST
<b>2025.május</b>	71	82	46	52
<b>2026. május</b>	56	76	81	70

### HASZNÁLT TÉGLA

#### ÉRTÉKESÍTÉS IDEJE (NAP)

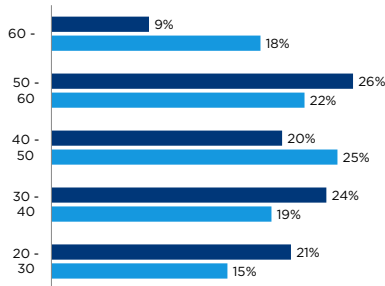
	KELET	NYUGAT	BUDA	PEST	BELVÁROS
<b>2025. május</b>	104	122	99	94	92
<b>2026. május</b>	107	111	86	102	79

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 értékek tekinthetők. A táblázatok az aktuális havi adatokat tartalmazzák.

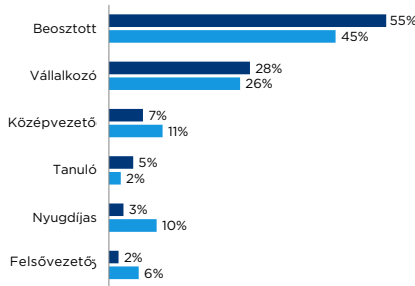
## VEVŐI ÜGYFÉLPROFIL: BUDAPEST

A budapesti vevői profil 2025 májusához képest érzékelhetően átalakult, és a változások egy irányba mutatnak. A vevők fiatalodtak: a 20–40 évesek együttes aránya 34%-ról 45%-ra nőtt, miközben a 60 év felettiek súlya megfeleződött (18%-ról 9%-ra). A státusz szerinti összetételben a beosztott munkavállalók kerültek egyértelmű túlsúlyba (45%-ról 55%-ra), miközben éppen a tehetősebbnek tekintett csoportok szorultak vissza – a nyugdíjasok 10%-ról 3%-ra, a felső vezetők 6%-ról 2%-ra, a középvezetők 11%-ról 7%-ra. A legbeszédeesebb azonban a vásárlás oka: az első lakást vásárlók aránya 26%-ról 36%-ra ugrott, miközben a befektetési célú vásárlás 42%-ról 30%-ra esett vissza – vagyis a két vezető motiváció lényegében helyet cserélt. A spekulatív, befektetői kereslet visszahúzódott, helyét a fiatalabb, dolgozó, első saját otthonát kereső vevő vette át – ami jól illeszkedik az Otthon Start Program célcsoportjához és a befektetési kerületek (VI., VII.) fentebb látott visszaeséséhez.

### VEVŐK KORA: BP.



### VEVŐK STÁTUSZA: BP.



### VÁSÁRLÁS OKA: BP.



KOR	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
20 - 30	69 580 000	51
30 - 40	95 311 000	73
40 - 50	78 544 000	62
50 - 60	88 659 000	60
60 -	73 696 000	55

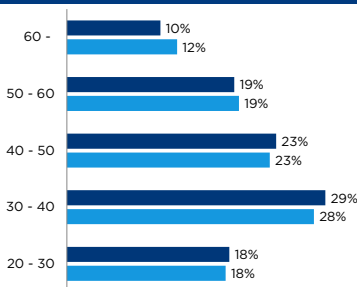
STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Beosztott	72 274 000	55
Felső vezető	223 331 000	98
Közép vezető	76 743 000	55
Nyugdíjas	71 500 000	57
Tanuló	56 660 000	42
Vállalkozó	114 182 000	81

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Befektetés	93 067 000	57
Első lakás vásárlása	69 147 000	54
Generációk különválása	62 991 000	53
Generációk összeköltöznek	58 500 000	45
Kisebbe költözés	57 634 000	50
Nagyobba költözés	145 234 000	107
Válás	67 000 000	66

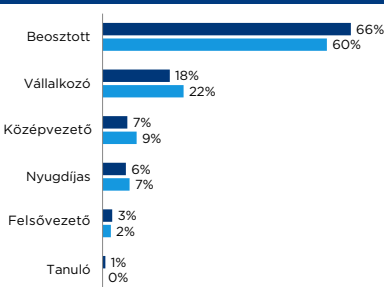
## VEVŐI ÜGYFÉLPROFIL: VIDÉK

A vidéki vevői profil 2025 májusához képest jóval stabilabb, mint a budapesti – a látványos átrendeződés itt elmaradt. A korösszetétel gyakorlatilag változatlan: a 30–40 évesek maradtak a legnagyobb csoport (29%), és a fiatalodás csak nyomokban (a 60 felettiek 12%-ról 10%-ra mérséklődtek) jelentkezik. A státusznál egyetlen érdemi mozgás van: a beosztott munkavállalók aránya 60%-ról 66%-ra emelkedett, jellemzően a vállalkozók rovására (22%-ról 18%-ra) – a vidéki piacot tehát még inkább a hagyományos, alkalmazotti vevőkör viszi. A vásárlás okánál a budapesti drámával szemben itt nincs nagy fordulat: az első lakás vásárlása már tavaly is a vezető motiváció volt, és tovább erősödött (31%-ról 34%-ra), miközben a befektetés gyakorlatilag stabil maradt (22%-ról 23%-ra) – vagyis a fővárosi befektetői visszavonulás vidéken nem köszön vissza. Inkább a feljebb lépés lassult: a nagyobbba költözés 26%-ról 22%-ra, a kisebbbe költözés 12%-ról 9%-ra esett, ami a tartósan magas árszint mellett óvatosabb lakáscserét tükrözi. A két piac kontrasztja a lényeg: Budapesten a befektető kiszorult és a fiatal első lakásvásárló lépett a helyére, vidéken viszont a vevői profil eleve első-lakásos, alkalmazotti és stabil maradt – itt nem átrendeződés, hanem a meglévő szerkezet enyhe megerősödése zajlik.

### VEVŐK KORA: VIDÉK



### VEVŐK STÁTUSZA: VIDÉK



### VÁSÁRLÁS OKA: VIDÉK



KOR	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
20 - 30	47 047 000	82
30 - 40	54 016 000	92
40 - 50	51 640 000	87
50 - 60	46 656 000	74
60 -	55 088 000	96

STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Beosztott	45 898 000	81
Felső vezető	51 153 000	81
Közép vezető	58 695 000	88
Nyugdíjas	47 060 000	86
Tanuló	61 450 000	112
Vállalkozó	63 751 000	103

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Befektetés	42 491 000	69
Első lakás vásárlása	47 488 000	80
Generációk különválása	72 191 000	83
Generációk összeköltöznek	62 113 000	159
Kisebbe költözés	46 365 000	80
Nagyobba költözés	65 784 000	113
Válás	45 158 000	76

■ 2025. május ■ 2026. május

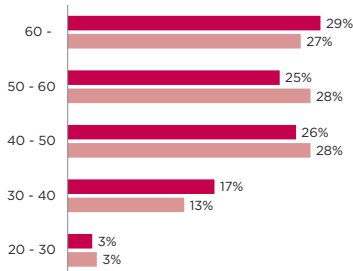
A befektetési célú vásárlások közé a módszertani besorolás alapján minden olyan ingatlantranzakció beletartozik, amely a vevő alapján befektetésnek minősül, így ez nem a szigorúan vett üzleti minősítés. A kategóriába tartoznak a családi befektetések, valamint a rosszabb állapotú ingatlanokat felújítás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

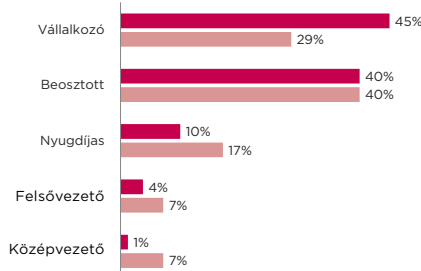
## ELADÓI ÜGYFÉLPROFIL: BUDAPEST

A budapesti eladói oldal 2025 májusához képest némileg átrendeződött, bár visszafogottabban, mint a vevői. Az eladók idősödtek: a 40 év felettiiek súlya nőtt (a 60 felettiiek 27%-ról 29%-ra, a 30-40 évesek viszont 13%-ról 17%-ra emelkedtek), miközben a kép összességében az érett, jellemzően már tulajdonnal rendelkező eladói kör túlsúlyát mutatja. A státuszról a legmarkánsabb mutató a vállalkozóknál látszik: arányuk 29%-ról 45%-ra ugrott, és ezzel egyértelműen átvették a vezetést a beosztottaktól (akik 40%-on stabilak maradtak), miközben a nyugdíjas eladók visszaszorultak (17%-ról 10%-ra). Az eladás okánál két beszédes elmozdulás van: a befektetés értékesítése stabilan a vezető motiváció maradt (44%-ról 41%-ra), az örökölt ingatlan értékesítése viszont érdemben csökkent (24%-ról 14%-ra), miközben a nagyobb költözés célú eladás 19%-ról 26%-ra erősödött. A vevői profillal összevetve a kép logikus: a budapesti befektetők a vevői oldalon visszahúzódtak, az eladói oldalon viszont továbbra is ők dominálnak (41%) – vagyis a befektetők inkább kiszállnak a piacról, mint belépnek, ami a befektetési kereslet általunk látott visszaesésével egybecseng. A megnövekedett vállalkozói eladói arány és a feljebb lépési (nagyobb költözés) szándék pedig arra utal, hogy az aktívabb, mobilabb tulajdonosi kör mozgatja jelenleg a fővárosi kínálatot.

### ELADÓK KORA: BP.



### ELADÓK STÁTUSZA: BP.



### ELADÓK OKA: BP.



KOR	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
20 - 30	44 834 000	32
30 - 40	72 161 000	53
40 - 50	84 286 000	75
50 - 60	84 442 000	62
60 -	78 203 000	56

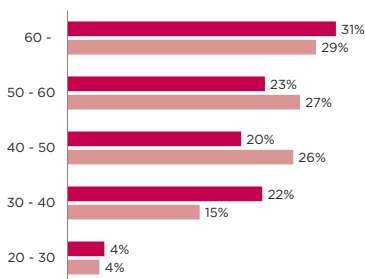
STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Beosztott	77 669 000	60
Felső vezető	73 000 000	56
Közép vezető	62 000 000	63
Nyugdíjas	65 657 000	53
Vállalkozó	105 905 000	73

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Befektetés értékesítése	83 529 000	52
Generációk különválása	89 586 000	66
Generációk összeköltöznek	65 250 000	60
Kisebbségi költözés	61 417 000	59
Nagyobb költözés	76 989 000	56
Örökölt ing. értékesítés	82 629 000	67
Válás	60 938 000	57

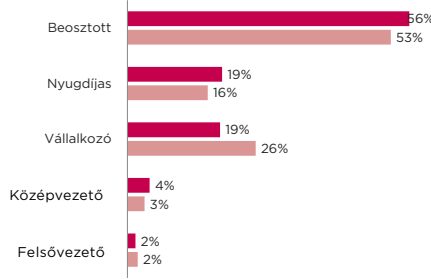
## ELADÓI ÜGYFÉLPROFIL: VIDÉK

A vidéki eladói profil 2025 májusához képest mérsékelten, de a budapestitől eltérő irányban mozdult el. Az eladók itt is idősödtek, sőt a fiatalodás teljesen hiányzik: a 60 felettiiek 29%-ról 31%-ra, a 30-40 évesek 15%-ról 22%-ra emelkedtek, miközben az 50-60-asok 27%-ról 23%-ra mérséklődtek – a vidéki kínálatot tehát egyértelműen az érettebb, jellemzően régóta tulajdonos eladói kör adja. A státuszról a budapesti vállalkozói előretörés nem köszön vissza: éppen ellenkezőleg, a vállalkozó eladók aránya 26%-ról 19%-ra csökkent, miközben a beosztottak (53%-ról 56%-ra) és a nyugdíjasok (16%-ról 19%-ra) súlya nőtt – vagyis vidéken a hagyományos, alkalmazotti és nyugdíjas eladói kör erősödött. Az eladás okánál a legbeszédesebb az örökölt ingatlan értékesítésének visszaesése (31%-ról 22%-ra), miközben a befektetés értékesítése enyhén nőtt (27%-ról 29%-ra) és a kisebb költözés is erősödött (15%-ról 19%-ra). A két piac kontrasztja itt is megmarad: Budapesten a vállalkozó, aktív, befektetői-mobil eladói kör dominál, vidéken viszont a beosztott és nyugdíjas, jellemzően kényszer- vagy élethelyzeti (öröklés, lakáscsera) értékesítő. Egy közös vonás azért mindkét piacon látszik: az örökölt ingatlanok értékesítése visszaesett – ami arra utalhat, hogy a magas árszint mellett az örökösök inkább kívánnak az eladással.

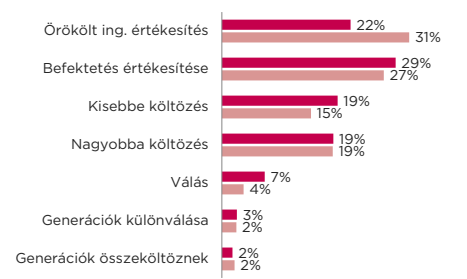
### ELADÓK KORA: VIDÉK



### ELADÓK STÁTUSZA: VIDÉK



### ELADÓK OKA: VIDÉK



KOR	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
20 - 30	36 879 000	65
30 - 40	41 905 000	77
40 - 50	54 241 000	81
50 - 60	47 109 000	83
60 -	50 510 000	95

STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Beosztott	43 504 000	80
Felső vezető	57 050 000	89
Közép vezető	82 546 000	114
Nyugdíjas	49 439 000	100
Vállalkozó	64 332 000	91

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Befektetés értékesítése	54 713 000	74
Generációk különválása	61 499 000	106
Generációk összeköltöznek	40 018 000	62
Kisebbségi költözés	67 613 000	116
Nagyobb költözés	49 356 000	69
Örökölt ing. értékesítés	34 175 000	81
Válás	54 660 000	93

■ 2025. május ■ 2026. május

# 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](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)**