

DUNA HOUSE BAROMÉTER

A legfrissebb ingatlanpiaci információk
a Duna House hálózatából

165. szám
2025. I. negyedév
és 2025. március hónap



DHS
BÉT

**PRÉMIUM
KATEGÓRIA**

A Budapesti Értéktőzsdén Prémium
kategóriában jegyezve



ADATVÉDELMI SZABÁLYZAT

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

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

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

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

KÖVETKEZŐ MEGJELENÉSEK

MEGJELENÉS IDŐPONTJA	TÁRGY
2025. 05. 12.	2025. április hónap adatai
2025. 06. 12.	2025. május hónap adatai
2025. 07. 14.	2025. II. 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 ügyfeleik elmondása alapján töltik fel, ezért annak teljeskörű megfelelőségéért a működtető felelősséget nem vállal. A kiadványban szereplő adatok az országszerte, zömében nagyvárosokban, Duna House irodáiban, az értékesítők által rögzített ingatlantranzakciók paraméterei alapján készülnek.

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:

- | | |
|------------|--|
| 2. | Adatvédelmi szabályzat, következő megjelenések |
| 4. | Vezetői összefoglaló |
| 5. | Tranzakciós adatok |
| 6. | Tranzakciós paraméterek: Budapest |
| 7. | Tranzakciós paraméterek: vidék |
| 8. | Lakásárindexek: országos |
| 9. | Lakásárindexek: regionális |
| 10. | Jelzáloghitel adatok |
| 12. | Újépítésű adatok |
| 14. | Értékesítési adatok: árak, alku |
| 15. | Keresletindex és érdeklődés a kerületek iránt |
| 16. | Vevői ügyfélprofil |
| 17. | Eladói ügyfélprofil |
| 18. | Minőségi preferencia és értékesítési idő |

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

KIVÉTELESEN ERŐS ÉVKEZDET AZ INGATLANPIACON, DE AZ ÁRAK MÁR FÉKEZIK A KERESLETET

Növekvő tranzakciószám, új árrekordok és folyamatos aktivitás jellemezte az ingatlanpiac 2025-ös első negyedévét. A tranzakciószámok fokozatos emelkedése a tavalyi trenddel ellentétben ezúttal márciusban is kitartott: a hónapra becsült 12 200 adásvétel az előző hónap eredményeit 7%-kal haladja meg, az előző év azonos időszakához hasonlítva pedig 10%-kal több adásvételt jelent.

Az árak meredek emelkedése ugyanakkor már érezhetően visszavetette a keresletet március második felében. A drágulás miatt a kereslet további csökkenése prognosztizálható az elkövetkező hónapokra. A kereslet növekedése 2025 első két hónapjában még kitartott, de a csökkenő értékeket mutató március már egyértelműen trendfordulót jelez.

A Duna House országos lakásárindexe nominál értéken 34 pontos növekedés után 345 ponton zárt, míg reálértéken 12 ponttal lett magasabb, mint az előző negyedévben. A fokozott keresletnek és az áremelkedésnek köszönhetően az országos panel és tégl árindex is mindenkor csúcsra került. A panel árindex 57 pontos ugrást követően 421 ponton áll, reál értelemben 191 pontot mutat. A tégl árindex is nagyot nőtt, nominál értelemben jelenleg 280 ponton áll, reál értelemben pedig elérte a 127 pontot.

Érdekes folyamatok zajlanak az újjépítésű lakások piacán is. Budapesten meghaladta az 1,6 millió Ft-ot ilyen lakások átlagos négyzetméterára. A legdrágább a II. kerület (3 millió Ft/m² felett), míg a legnagyobb kínálat továbbra is a XIII. kerületben található.

Most először fordul elő, hogy Budapest egyik kerületében sem kínálnak már 1 milliós négyzetméterár alatti új lakásokat. A meghirdetett lakások kétharmada pedig ennek ellenére szinte azonnal elkel.

Budapesten eközben tovább erősödött a befektetői jelenlét: a vásárlások közel 45%-a e célból történt, vidéken pedig minden harmadik tranzakció mögött befektetési szándék állt.

Első lakás vásárlására a fővárosban 67 millió, vidéken 38,7 millió forintot fordítottak. Érdekesség, hogy a fővárosban a legtöbb eladó a 60 év feletti korosztályból került ki, a leggyakoribb motiváció pedig a nagyobb otthonba költözés volt. Tovább nőtt a nagy alapterületű, 80 m²-nél nagyobb lakások iránti kereslet, míg a 40-60 m²-esek forgalma csökkent. Budán és Pesten is emelkedett a 70 millió Ft feletti ingatlanok részesedése. Az országos értékesítési idő panellakásoknál 2-3 hónap, téglalakásoknál 4 hónap körül alakult.

A jelzáloghitelpiaci volumenben is bővülés látható: a célcsoport nemzetközi pénzügyi márkája, a Credipass magyarországi adatai alapján a jelzáloghitelpiacon idén márciusban 125 milliárd forint szerződéses összegben realizálódott lakáscélú jelzáloghitel, ami 28%-os növekedés 2024 azonos időszakához képest. Az átlagos hitelösszeg Budapesten 31,5 millió Ft-ra emelkedett, vidéken 21 és 22 millió Ft között alakult.

A kelet-magyarországi ügyletek között jelentkezett a legnagyobb arányban a CSOK Plusz: az igénylők közel negyede élt a kamattámogatott hitel lehetőségével.

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

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

KIEMELENDŐ ÉRDEKESSÉGEK

**A budai panellakások
négyzetméterára 1,1 millió
Ft-ra nőtt**

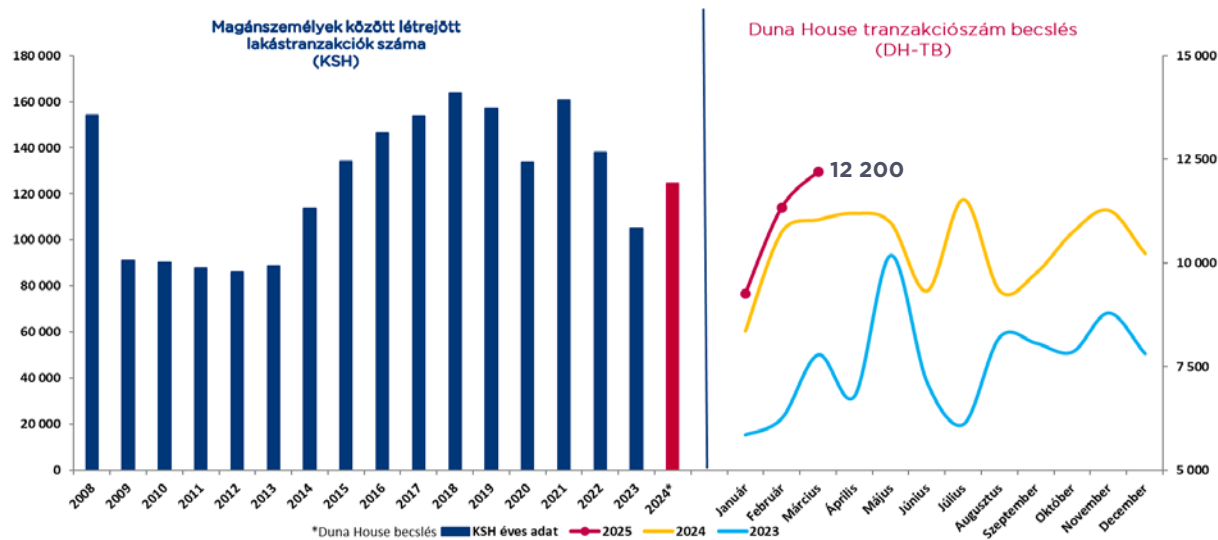
**Először fordul elő, hogy Budapest
egyik kerületében sem kínálnak
1 millió forintos négyzetméterár
alatti új lakásokat**

**Meredek áremelkedést hozott
az első negyedév: mindenkor
csúcson az árindexek**

TRANZAKCIÓS ADATOK

LAKÓINGATLAN ADÁS-VÉTELI TRANZAKCIÓSZÁM-BECSLÉS ÉS JELZÁLOGHITEL-ELŐREJELZÉS 2025. MÁRCIUS

A Duna House (DH) közreadja havi Tranzakciószám Becslését (DHTB) és jelzáloghitel előrejelzését, amely szerint márciusban országosan 12 200 lakóingatlan cserélt tulajdonost és 125 milliárd forint szerződéses összegben realizálódott lakáscélú jelzáloghitel.



Töretlen lendülettel teljesített az ingatlanpiac az idei első negyedévben. A tranzakciószámok fokozatos emelkedése a tavalyi trenddel ellentétben ezúttal márciusban is kitartott: a hónapra becsült 12 200 adásvétel az előző hónap eredményeit 7%-kal haladja meg, az előző év azonos időszakához hasonlítva pedig 10%-kal több adásvételt jelent.

2025 első negyedéve így a tavalyinál 8%-kal több tranzakciót hozott. Az árak meredek emelkedése ugyanakkor már érezhetően visszavetette a keresletet március második felében, ami idővel a tranzakciószámokban is megmutatkozhat.

A jelzáloghitelpiaci volumenben is bővülés látható: a cégcsoport nemzetközi pénzügyi márkája, a Credipass magyarországi adatai alapján a jelzáloghitelpiacon idén márciusban 125 milliárd forint szerződéses összegben realizálódott lakáscélú jelzáloghitel.

Az elmúlt hónap teljesítménye a szakértők által februárra becsült volumenhez képest 9%-os erősödést jelent, a 2024-es év azonos időszakában mért MNB-adathoz hasonlítva pedig 28%-kal jobb eredményt takar.

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

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:

- KSH által publikált adatok a magánszemélyek közötti tranzakciókra vonatkozóan. Miután 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 statisztikában, így a tranzakciószámok értelmezésében anomáliák lehetnek.
- Kiadott Energetikai tanúsítványok mennyisége.
- A Duna House cégcsoportból származó egyéb management információkon alapuló szubjektív értékelés.

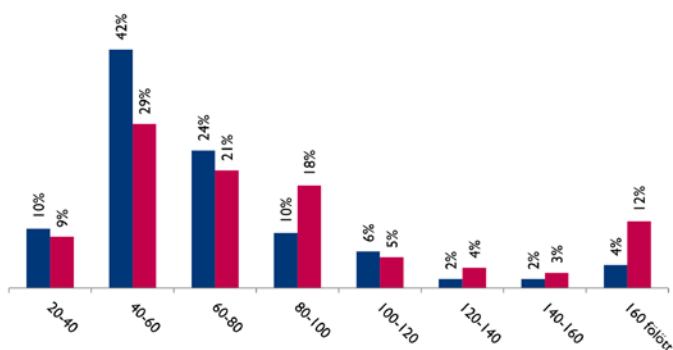
Figyelem! A DH-TB adatai nem alkalmasak a Duna House hálózata által közvetített tranzakciók mennyiségének becslésére, továbbá nem alkalmas a Duna House Group üzleti eredményeinek becslésére, vagy erre vonatkozatható következtetések levonására.

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

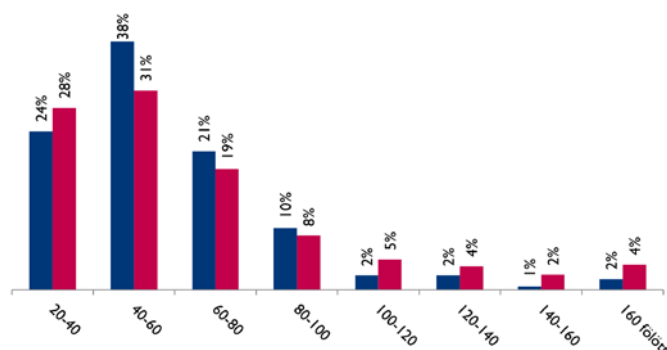
A Duna House 2025. első negyedéves értékesítési adatai szerint a főváros budai oldalán meglódult a 80 négyzetméter feletti ingatlanok piaca, ezzel együtt viszont csökkenő tendenciát mutat a kisebb 40-60 négyzetméteres ingatlanok értékesítési volumene. Az otthonok 30%-a 1,2-1,4 millió forint közötti áron talált gazdára négyzetméterenként, 28%-uk pedig ennél is magasabb egységaron kelt el, ingatlanérték tekintetében az ingatlanok jelentős része, 67%-a 70 millió forintnál is nagyobb értéket képviselt. A pesti oldalon az értékesített ingatlanok harmada a 40-60 négyzetméteres kategóriába tartozott, a 600-800 ezer Ft/m² közötti áron elérhető ingatlanok aránya felére csökkent az elmúlt évinek, ezzel együtt a kínálatban 9 százalékponttal emelkedett az 1,6 millió forint feletti árú ingatlanok aránya. Az első negyedéves eladásokat illetően látványosan megugrott a 70 millió forint feletti áron kínált ingatlanok forgalma.

BUDA

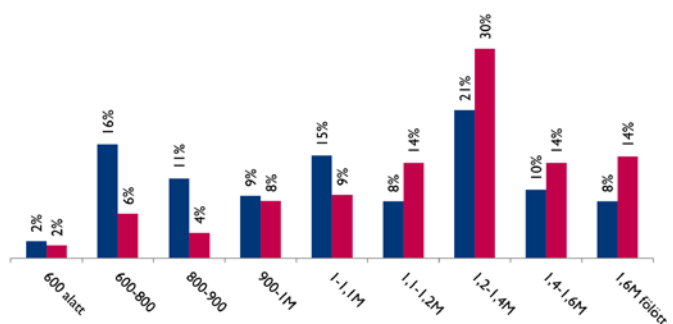


lakásméret (m²)

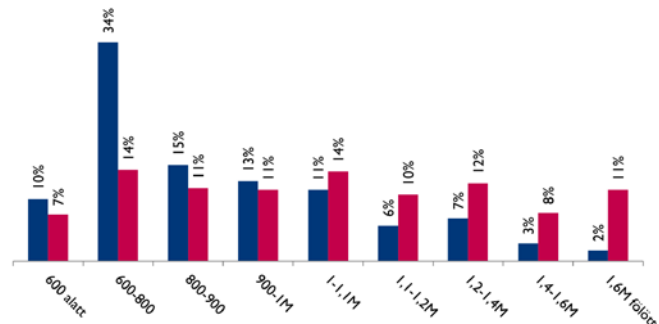
PEST



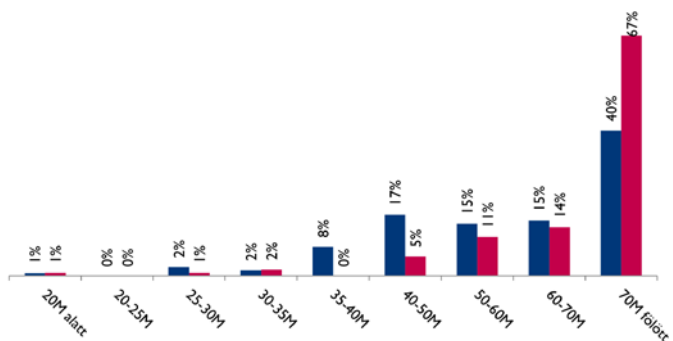
lakásméret (m²)



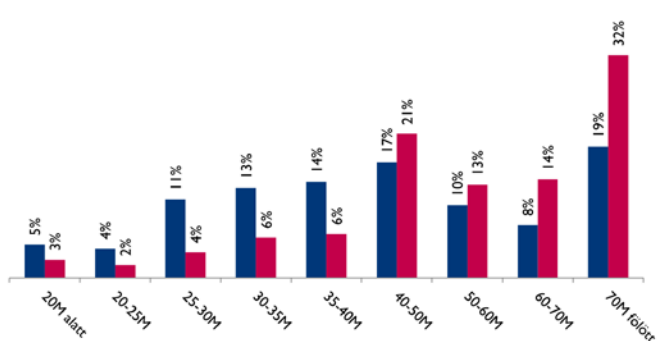
m² ár (ezer Ft)



m² ár (ezer Ft)



lakásár (millió Ft)

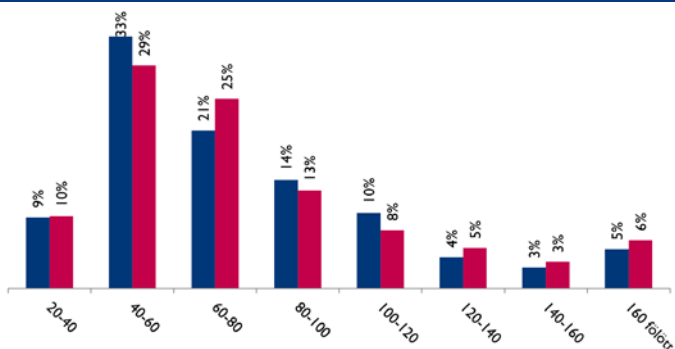


lakásár (millió Ft)

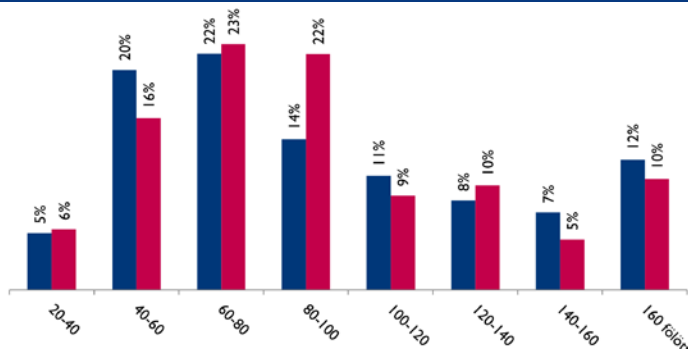
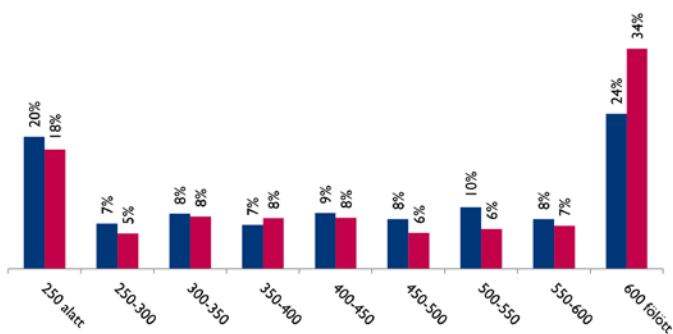
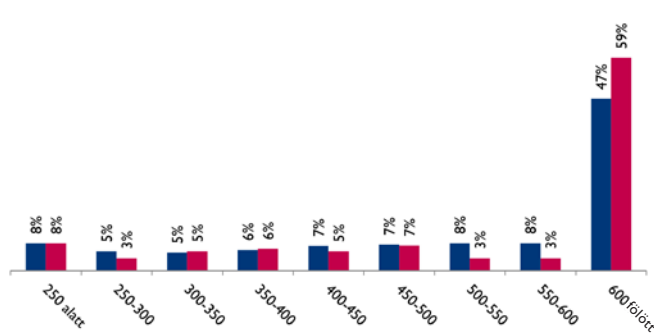
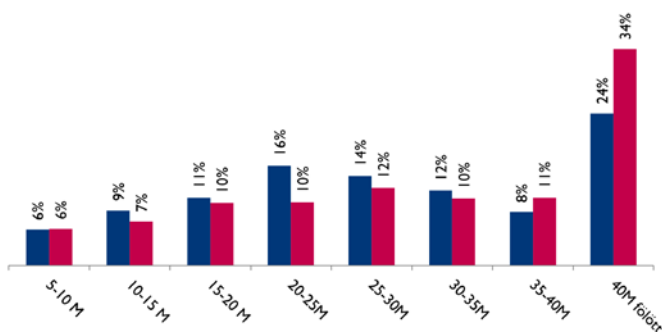
TRANZAKCIÓS PARAMÉTEREK: VIDÉK

Általánosságban elmondható, hogy országosan csökkenő tendenciát mutat a kisebb, 40-60 négyzetméteres ingatlanok értékesítési volumene, miközben Közép-Magyarország kivételével növekedést mutat a 120 négyzetméter feletti ingatlanok forgalma. Az előző év azonos időszakában mért adatokhoz képest 10 százalékponttal emelkedett a 600 ezer Ft/m² feletti áron értékesített otthonok aránya a területen, ahol a Duna House által értékesített házak és lakások 34%-a 40 millió forintnál is drágábban talált vevőre. Pest vármegyében a nagyobb, 60-80 négyzetméteres alapterületű ingatlanok képezték az eladások 23%-át, a tranzakciók több mint 59 százaléka 600 ezer Ft feletti négyzetméterárat mutat, a házak és lakások 55%-a pedig 50 millió forintnál is magasabb összegért került új tulajdonoshoz.

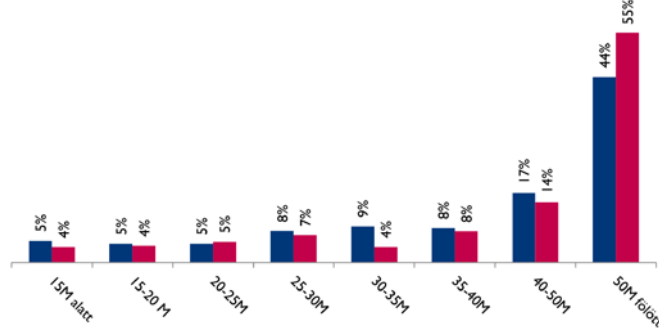
ORSZÁGOS (KÖZÉP-MO. NÉLKÜL)

lakásméret (m²)

PEST VÁRMEGYE

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

lakásár (millió Ft)



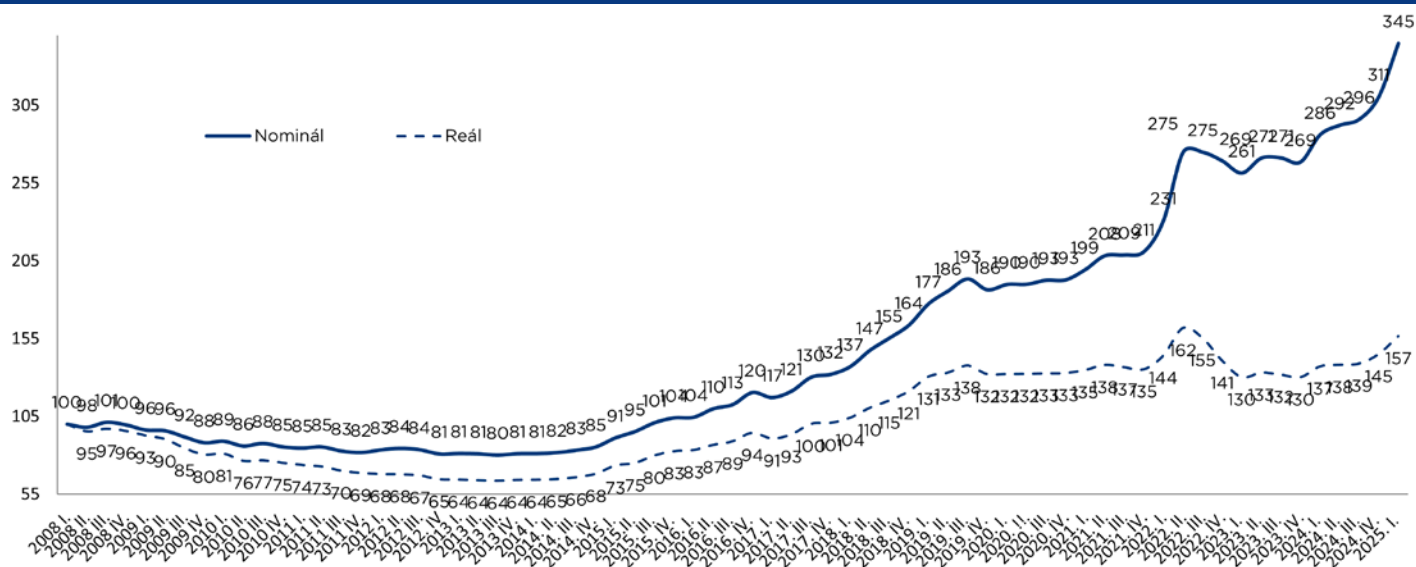
lakásár (millió Ft)

ÁRAK - LAKÁSÁRINDEXEK

DUNA HOUSE ORSZÁGOS LAKÁSÁRINDEXEK

2025. első negyedévében is kitartott, sőt tovább erősödött a kereslet, amely az ingatlanárakat is befolyásolta. A Duna House országos lakásárindexe nominál értéken 34 pontos növekedés után 345 ponton zárt, míg reál értéken 12 ponttal lett magasabb, mint az előző negyedévben.

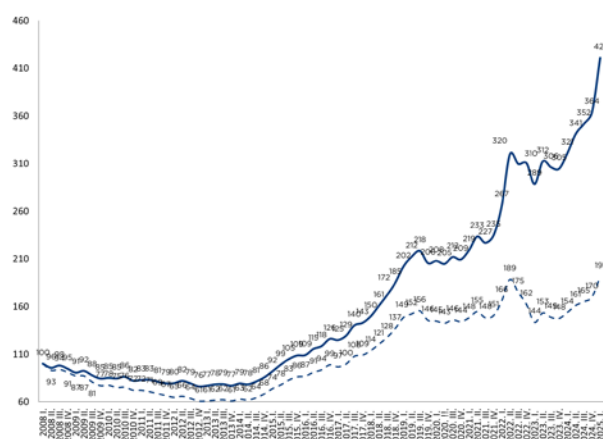
ORSZÁGOS LAKÁSÁRINDEX



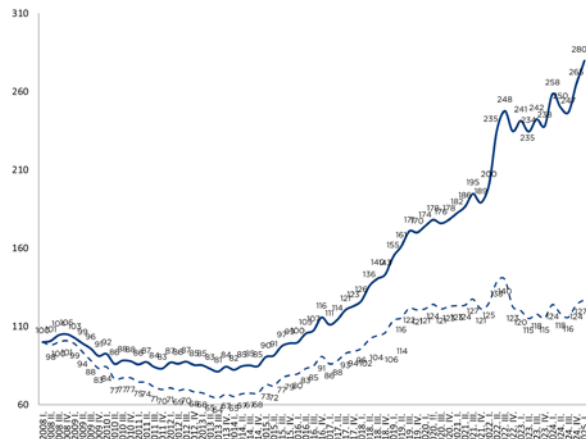
Lakásár Indexeinkről: olyan módszert alkalmazunk, amely igyekszik minden típusbeli különbséget maradéktalanul kiküszöbölni. A hasonló árindexek alapvetően normál átlagolást használnak, amely nem veszi figyelembe a tranzakciók változó elemeit. A Duna House Lakás Indexek kialakításához az ún. „hedonikus módszert” vettük alapul, melynél figyelembe vesszük az ingatlan szerkezetét, állapotát (1-5 skálán), méretét, építési évét, emeleti és elhelyezkedési paramétereit. Az így kialakított fogyasztói kosarak súlyozása változatlan marad az időskálán. Az országos indexek súlyozásához a KSH által közzétett tranzakciószámok regionális arányát használjuk.

A fokozott keresletnek és az áremelkedésnek köszönhetően mind az országos panel, mind a tégl árindex mindenkor csúcsra került. A panel árindex 57 pontos ugrást követően 421 ponton áll, reál értelemben 191 pontot mutat. A tégl árindex is nagyot nőtt, nominál értelemben jelenleg 280 ponton áll, reál értelemben pedig elérte a 127 pontot.

ORSZÁGOS PANEL ÁRINDEX



ORSZÁGOS TÉGLA ÁRINDEX

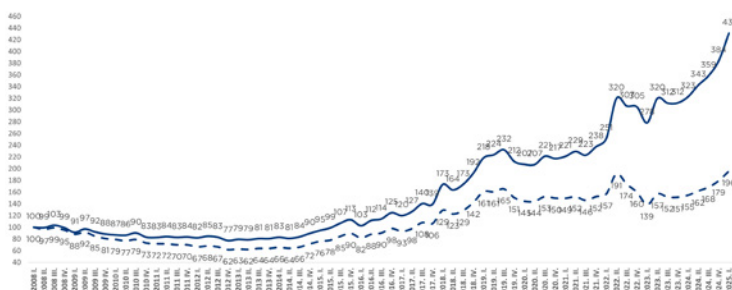


ÁRAK - LAKÁSÁRINDEXEK

DUNA HOUSE REGIONÁLIS LAKÁSÁRINDEXEK

Kelet-Magyarországon mind a panel, mind a téglalakások árindexe terén kiugró növekedést hozott 2025. első negyedéve. A panel árindex 47 pontos változás után nominál értéken 431, reál értéken pedig 196 ponton áll. A téгла árindex ugyancsak látványos növekedést mutat és így 303 ponton zárt, a reálérték emellett 6 pontot emelkedett. A területen tapasztalható fokozott drágulásra magyarázat lehet, hogy a régióban három olyan nagyváros is található, ahol a nagyberuházások kiemelt hatással voltak az otthontermelési célú, valamint a befektetői keresletre és így az ingatlanárak alakulására is. A korábbi mérésellentétben most már Nyugat-Magyarországon is jelentősebb drágulást hozott az első negyedév, a panel árindex nominál értéken 327 pontról indulva 374 ponton zárt, reál értéken az előző negyedévhez mérten 17 ponttal nőtt. A téглаépítésűek terén kicsit mérsékeltebb a növekedés, nominál értéken 323 ponton áll, reál értéken pedig 147 pontot mutat.

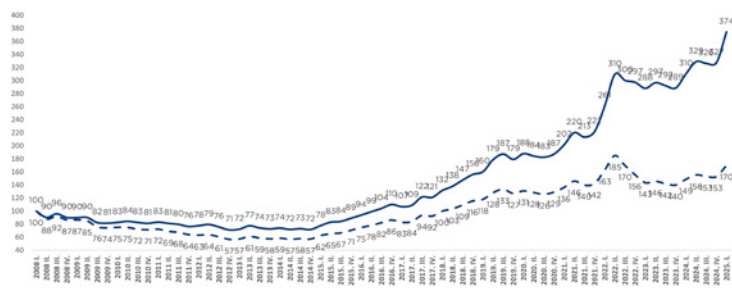
KELET-MAGYARORSZÁGI PANEL ÁRINDEX



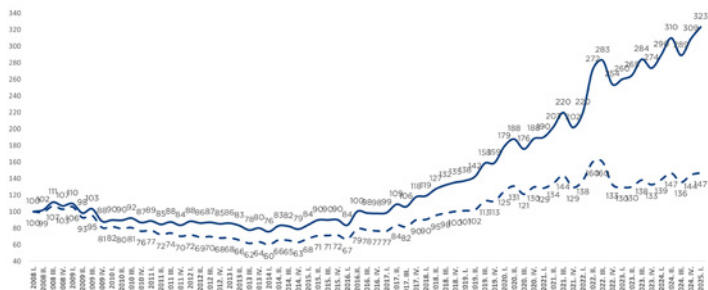
KELET-MAGYARORSZÁGI TÉGLA ÁRINDEX



NYUGAT-MAGYARORSZÁGI PANEL ÁRINDEX



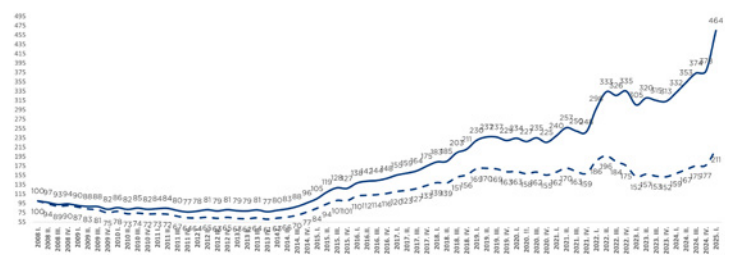
NYUGAT-MAGYARORSZÁGI TÉGLA ÁRINDEX



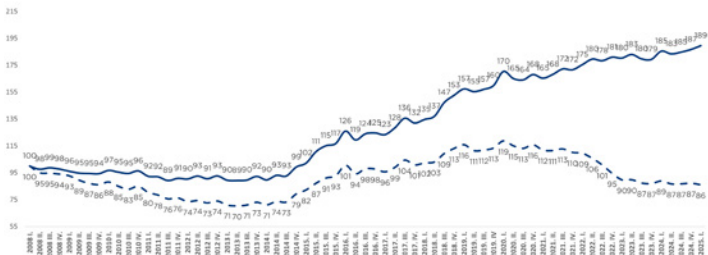
DUNA HOUSE BUDAPESTI LAKÁSÁRINDEXEK

A fővárosban rég látott mértékben emelkedtek a panelárak 2025 első negyedévében, amelyet a Duna House árindexei is alátámasztanak. A házgyári lakásokat illetően 87 pontos emelkedés után 464 ponton áll a mutató, a reál érték 34 ponttal, 211-re nőtt. A téглаépítésűek indexe nominál értéken 2 ponttal, 189-re emelkedett, reálértéken az előző negyedévhez képest 1 pontos csökkenést jelez.

BUDAPESTI PANEL ÁRINDEX

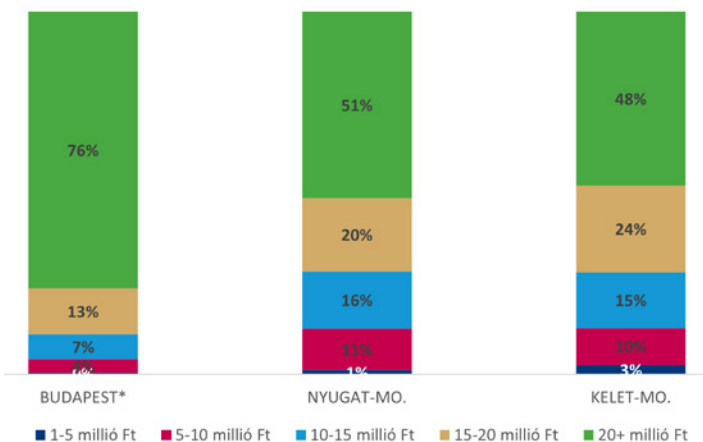


BUDAPESTI TÉGLA ÁRINDEX



JELZÁLOGHITEL ADATOK: 2025. I. NEGYEDÉV

JELZÁLOGHITELEK ÜGYLETÉRTÉK SZERINTI MEGOSZLÁSA



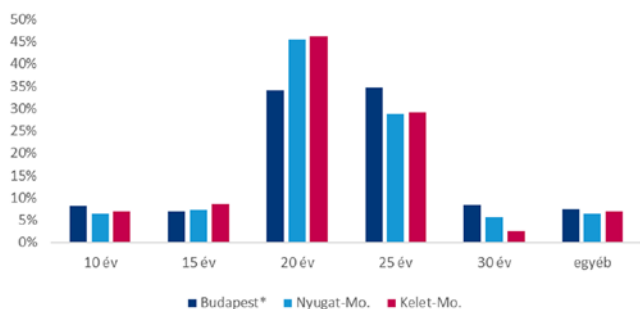
2025 első negyedévében a fővárosi hitelfelvevők körében 76%-kal a 20 millió forint feletti összegre szerződők aránya volt a legmagasabb a Credipass adatai alapján. A vidéki jelzáloghiteligénylők között is ez a kategória dominált, keleten az ügyfelek 48, nyugaton 51%-a igényelt ilyen értékű jelzáloghitelt. A második leggyakoribb hitelösszeg a fővárosban és vidéken is a 15-20 millió forintos kategória volt. A nyugati országrészben 20%-kal, a keletiben 24%-kal, Budapesten 13%-kal volt jelen ez a hitelösszeg.

ÁTLAGOS HITELNAGYSÁG

ÁTLAGOS HITELNAGYSÁG				
	2024. Q2	2024. Q3	2024. Q4	2025. Q1
BUDAPEST*	29 294 921	26 622 542	28 926 881	31 459 517
NYUGAT-MO.	20 427 613	19 439 634	20 871 030	21 906 000
KELET-MO.	19 044 742	22 406 643	22 426 901	20 947 188

A Credipass Q1-es adatai szerint a fővárosban és a nyugati országrészben emelkedett, keleten csökkent az átlagos hitel nagyság az előző negyedév értékeihez képest. Keleten 21 millió forintra csökkent az átlagos hitelösszeg, a nyugati országrészben pedig 22 millió forintra bővült. A budapesti hitelfelvevők körében az átlagos hitel nagyság újra emelkedő tendenciát mutat: 31,5 millió forint volt az első negyedév során.

JELZÁLOGHITELEK FUTAMIDŐ SZERINTI MEGOSZLÁSA



Mind a keleti, mind a nyugati országrészben a 20 éves futamidőre szóló ügyletek aránya volt a legkiemelkedőbb az első negyedévben is. Nyugaton 45, keleten 46%-os többségben igényelték őket a Credipass ügyfelei, míg a fővárosban közel azonos arányban, 34, illetve 35%-ban szerepeltek a 20 és 25 évre szóló konstrukciók.

	BUDAPEST*				NYUGAT-MO.				KELET-MO.			
	2024. Q2	2024. Q3	2024. Q4	2025. Q1	2024. Q2	2024. Q3	2024. Q4	2025. Q1	2024. Q2	2024. Q3	2024. Q4	2025. Q1
10 ÉV	9%	11%	9%	8%	7%	10%	9%	6%	12%	9%	11%	7%
15 ÉV	7%	7%	8%	7%	7%	5%	7%	7%	6%	7%	7%	9%
20 ÉV	34%	33%	34%	34%	48%	44%	47%	45%	51%	50%	41%	46%
25 ÉV	33%	30%	34%	35%	29%	31%	26%	29%	23%	26%	31%	29%
30 ÉV	9%	7%	7%	8%	3%	4%	1%	6%	1%	2%	3%	3%
EGYÉB	9%	12%	7%	7%	7%	6%	10%	6%	5%	6%	7%	7%

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 hitelígénylet mellett benyújtott CSOK igények arányát vizsgáltuk, ez nem mutatja a teljes lakásvásárlás piacán felhasznált kedvezmények arányát.

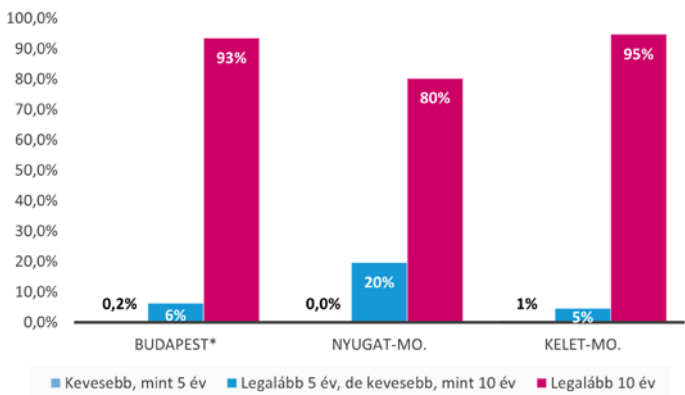
JELZÁLOGHITEL ADATOK: 2025. I. NEGYEDÉV

ÁTLAGOS LTV (LOAN TO VALUE)

ÁTLAGOS LTV				
	2024. Q2	2024. Q3	2024. Q4	2025. Q1
BUDAPEST*	46%	46%	45%	46%
NYUGAT-MO.	51%	49%	53%	50%
KELET-MO.	47%	53%	49%	51%
ÖSSZESEN	47%	48%	47%	47%

A 2025 első negyedévében a hitelfedezeti mutató (Loan to Value, LTV) a fővárosban minimálisan, egy százalékponttal 46%-ra nőtt. A keleti országrészben kismértékű, 2 százalékpontos emelkedést mért a Credipass, míg Nyugat-Magyarországon 3 százalékpontos csökkenés után 50%-ot jelez a mutató.

JELZÁLOGHITELEK KAMATPERIÓDUS SZERINTI MEGOSZLÁSA



2025 első negyedévében a fővárosban 1 százalékponttal nőtt a legalább 10 évig fix kamatozású hitelek aránya. Eközben a nyugati területeken az előző negyedévhez képest 13%-os csökkenéssel 80%-ra mérséklődött ezen konstrukciók aránya. Kelet-Magyarországon a közvetített ügyletek 95%-a volt kiszámíthatóbb, legalább 10 évig fix kamatozású hitel.

	BUDAPEST*				NYUGAT-MO.				KELET-MO.			
	2024. Q2	2024. Q3	2024. Q4	2025. Q1	2024. Q2	2024. Q3	2024. Q4	2025. Q1	2024. Q2	2024. Q3	2024. Q4	2025. Q1
KEVESEBB, MINT 5 ÉV	0,3%	0,0%	0,2%	0,2%	2,0%	3,9%	1,1%	0,0%	0%	0%	5%	1%
LEGALÁBB 5 ÉV, DE KEVESEBB, MINT 10 ÉV	8%	7%	8%	6%	7%	4%	6%	20%	22%	32%	29%	5%
LEGALÁBB 10 ÉV	91%	93%	92%	93%	92%	93%	93%	80%	78%	68%	66%	95%

BEADOTT CSOK PLUSZ IGÉNYEK AZ ÖSSZES NEGYEDÉVES HITELÜGYLET SZÁZALÉKÁBAN

BEADOTT CSOK PLUSZ IGÉNYEK AZ ÖSSZES NEGYEDÉVES HITELÜGYLET SZÁZALÉKÁBAN	
BUDAPEST*	14,1%
NYUGAT-MO.	16,7%
KELET-MO.	22,2%
ÖSSZESEN	15,8%

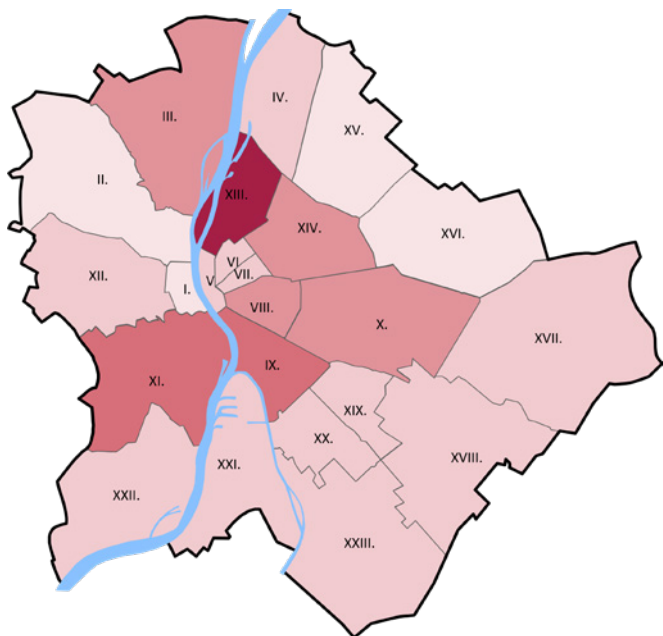
Az ingatlanpiaccal együtt a jelzáloghitel-piacon is fokozódott az aktivitás: a kamattámogatott hitelek mellett keresettek a piaci kamatozású konstrukciók is. A CSOK Plusz kamattámogatott hitel iránti érdeklődés továbbra is kitart az otthonteremtők körében: a Credipass közreműködésével beadott ügyletek között országosan 15,8%, a fővárosban 14,1%, a nyugati országrészben 16,7% az igénylési arány, így magasan a kelet-magyarországi ügyletek között jelentkezett leginkább a CSOK Plusz, az igénylők közel negyede élt a kamattámogatott hitel lehetőségével.

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



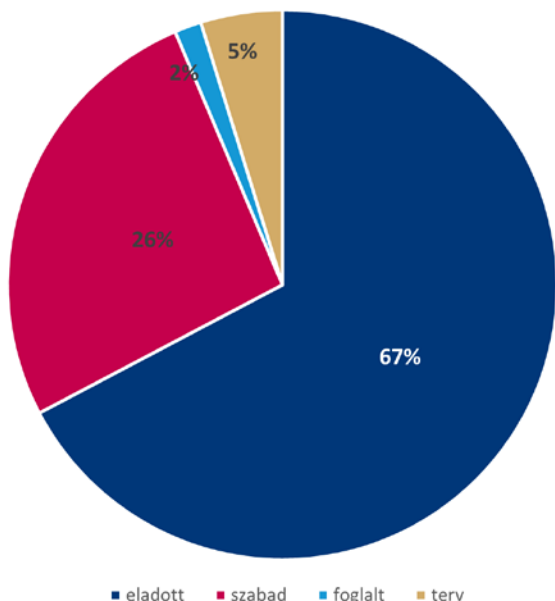
DARABSZÁM	KERÜLETEK
7000 FELETT	XIII.
2000-6999	IX., XI.
900-1999	III., VIII., X., XIV.
200-899	IV., VI., VII., XII., XVII., XIX., XXIII.
100-199	II., XV.
100 ALATT	I., V., XVI., XVIII., XX., XXI., XXII.



A legtöbb, több mint 8 000 darab meghirdetett újépítésű otthon 2025 első negyedévében is a XIII. kerületben várta az érdeklődőket, mintegy 3 500 lakással Újbuda kínálata, majd a IX. kerület következett a sorban közel 2 200 ingatlannal. A legcsekélyebb darabszámú újépítésű ingatlanból a pesti peremkerületek kínálata áll. 100 elérhető ingatlan alatti palettáról választhatnak továbbá azok is, akik a belvárost (V. kerület) vagy az I. kerületi elhelyezkedést preferálják.

A Budapesten kínált lakások zömét, 67%-át szinte azonnal értékesítették 2025 első negyedévében, 2%-uk foglalt, 5% tervként jelenik meg, a még elérhető újépítésű otthonok aránya 26%.

ÚJÉPÍTÉSŰ LAKÁSOK MEGOSZLÁSA AZ ÉRTÉKESÍTETTSÉG FÁZISA ALAPJÁN 2025 ELSŐ NEGYEDÉVÉBEN



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

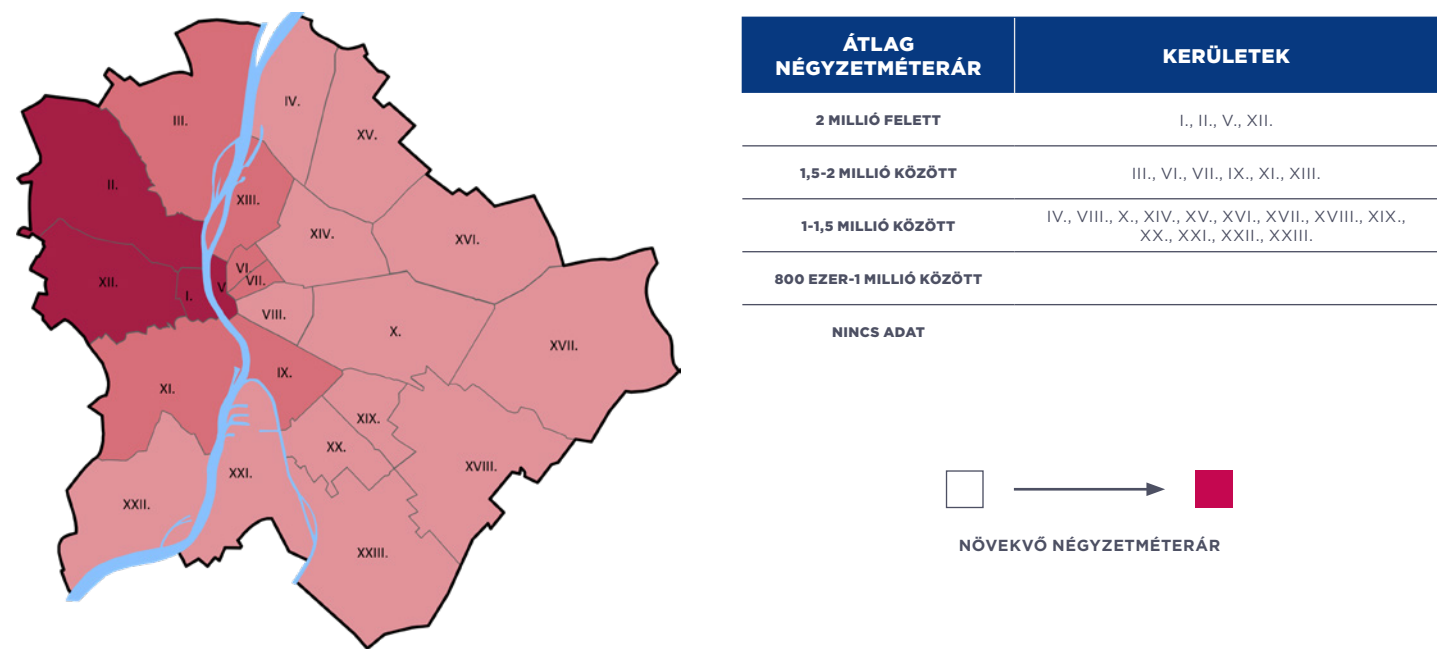
- SZABAD:**
a lakást meg lehetett vásárolni az adatgyűjtés idején
- FOGLALT:**
foglalozott, vagy tárgyalás alatt lévő lakások
- ELADVA:**
azok a lakások, amelyek eladottként vannak feltüntetve, vagy nem szerepelnek többé szabad lakások listáján
- TERV:**
azok a lakások, amelyeknél az értékesítés még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

■ eladott ■ szabad ■ foglalt ■ terv

ÚJÉPÍTÉSŰ ADATOK

ÚJÉPÍTÉSŰ LAKÁSOK ÁTLAGOS NÉGYZETMÉTERÁRA

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



A 2025 első negyedében értékesített új lakások adatai alapján 3 millió forintot is meghaladó átlagos négyzetméterárral a II. kerületben lehetett a legdrágábban új lakáshoz jutni, de az I., az V. és a XII. kerület is 2 millió feletti átlagos négyzetméteráron kínálja a lakásokat. Másfél millió forint és 2 millió forint közötti négyzetméteráron többek között Erzsébetvárosban, Ferencvárosban és Újbudán nézelődhetnek a vevők. Most először fordul elő, hogy 1 millió forintos négyzetméterár alatt már egyik kerületben sem kínálnak újépítésű otthonokat. A legtöbb kerületben 1-1,5 millió forint közötti négyzetméterára számíthatnak az érdeklődők. A fővárosi újépítésűek átlagos négyzetméterára 2025 első negyedében meghaladta az 1,6 millió forintot.

Az átlagos négyzetméterárak az ELTINGA Budapesti Lakáspiaci Ríport adatbázisában szereplő projekteken alapul.
Az árak az adatbázisban szereplő, 3. negyedévében értékesített ingatlanokon alapulnak.
Az alapterülethez hozzátartozik az erkély és terasz alapterületének fele 20 négyzetméterig, a 20 négyzetméter feletti részeknek pedig a harmada.



ÉRTÉKESÍTÉSI ADATOK: ÁRAK, ALKU

2025 első negyedében is folytatódott a drágulás, miközben a vidéki régiók közül a panellakásokat illetően keleten, a téglalapításúak terén nyugaton továbbra is jelentősebb növekedést mutatnak a Duna House tranzakciói. Panellakást keleten 668 ezer forintos, nyugaton 612 ezer forintos átlagos négyzetméteráron lehetett vásárolni az év első negyedében, míg téglalapításúakra a keleti országrészben 399, nyugaton 431 ezer forintos átlagos négyzetméteráron szerződhetek a vevők. Az alku keleten némileg erősebb, ingatlantípustól függően változó, 4-5%-ban jelentkezett, míg nyugaton 5-6%-ot engedtek az árból az eladók. A kelet-magyarországi panel lakásoknál átlagosan 2%-kal emelték meg az árat a hirdetési folyamat során az eladók, a téglalapításúaknál viszont átlagosan 5%-os csökkentéssel kellett élniük a tulajdonosoknak. A nyugati országrészben a panel és a téglalapításúaknál is mérsékelni kellett az árat, 1, illetve 4 százalékkal.

PANEL: ORSZÁGOS								
KELET					NYUGAT			
	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku
2024. Q1.	27 349 000	516 000	3%	4%	26 170 000	514 000	3%	4%
2025. Q1.	35 349 000	668 000	-2%	4%	32 295 000	612 000	1%	5%

HASZNÁLT TÉGLA: ORSZÁGOS								
KELET					NYUGAT			
	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku
2024. Q1.	30 667 000	388 000	5%	7%	33 448 000	398 000	5%	6%
2025. Q1.	33 164 000	399 000	5%	5%	36 664 000	431 000	4%	6%

A fővárosban jelentős drágulást mutatnak a Duna House értékesítési adatai 2025. Q1-ben. Panellakásra a budai oldalon 1,1 millió forintos átlagos négyzetméteráron, Pesten 978 ezer Ft/m²-ért szerződtek a vevők. Irányárváltozásra minimális mértékben volt példa, az alkunak 1-2%-ban hagytak teret az eladók. A téglalapítású lakások ára csak kisebb mértékben nőtt 2025 első negyedében. Budán 1,2 millió, Pesten 881 ezer, a belvárosban pedig 1,3 millió forint volt az átlagos ár négyzetméterenként. Az irányárváltozás mindhárom területen 2-3% körül alakult, a vevői alku 2-4% volt.

PANEL: BUDAPEST								
BUDA					PEST			
	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku
2024. Q1.	48 031 000	846 000	3%	3%	38 662 000	714 000	3%	4%
2025. Q1.	61 793 000	1 181 000	-1%	2%	52 017 000	978 000	0%	1%

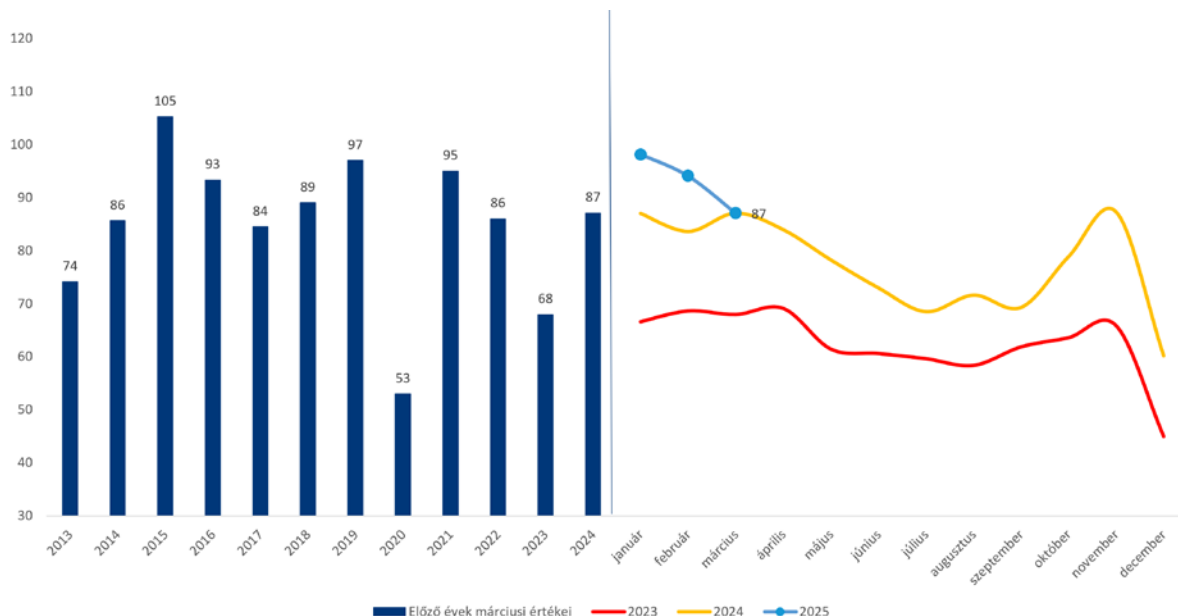
HASZNÁLT TÉGLA: BUDAPEST												
BUDA					PEST				BELVÁROS			
	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku
2024. Q1.	78 704 000	1 117 000	4%	4%	46 478 000	794 000	5%	4%	62 863 000	1 038 000	4%	4%
2025. Q1.	120 600 000	1 185 000	2%	2%	60 111 000	881 000	3%	3%	87 404 000	1 323 000	2%	4%

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

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

VEVŐK: KERESLETINDEX

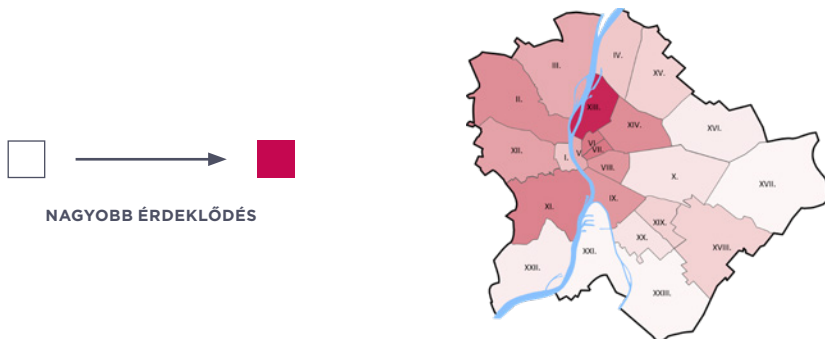
A kiugró januári és februári 98, illetve 94 pontos kereslethez képest márciusban enyhe visszaesést mutat a Duna House keresletindexe, de továbbra is kiemelkedő eredménynek számít a 87 pontos érték. Az év első negyedévében mért vevői kereslet az időszakban szokványosnak számító enyhe csökkenést mutat. Az előző év hasonló időszakával összevetve most mintegy 8%-kal magasabb volt a vevői kereslet, mint 2024 első negyedévében.



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

ÉRDEKLŐDÉS A KERÜLETEK IRÁNT

2025 márciusában kiemelkedő, 24,4%-kal a XIII. kerület lett a legkeresettebb fővárosi kerület a Duna House közreműködésével ingatlant kereső ügyfelek körében. 17,7 és 17,4%-kal pedig továbbra is dobogós a korábban befektetői körben kifejezetten népszerűnek számító Terézváros és Erzsébetváros, míg a közkedvelt Újbuda ezúttal a negyedik. Az ötödik legkeresettebb kerület a II. kerület lett.



KERÜLET	2024. MÁRCIUS	2025. MÁRCIUS
I. ker.	9,1%	9,4%
II. ker.	15,6%	16,8%
III. ker.	11,8%	14,1%
IV. ker.	7,0%	9,8%
V. ker.	10,2%	12,6%
VI. ker.	16,1%	17,4%
VII. ker.	16,7%	17,7%
VIII. ker.	11,1%	14,6%
IX. ker.	10,2%	15,4%
X. ker.	5,8%	7,1%
XI. ker.	19,0%	16,8%
XII. ker.	14,1%	12,8%
XIII. ker.	19,7%	24,4%
XIV. ker.	13,3%	16,4%
XV. ker.	6,0%	8,2%
XVI. ker.	6,1%	7,3%
XVII. ker.	4,4%	6,5%
XVIII. ker.	9,3%	10,8%
XIX. ker.	8,4%	8,5%
XX. ker.	5,9%	8,1%
XXI. ker.	3,6%	5,4%
XXII. ker.	4,7%	4,9%
XXIII. ker.	2,8%	3,6%

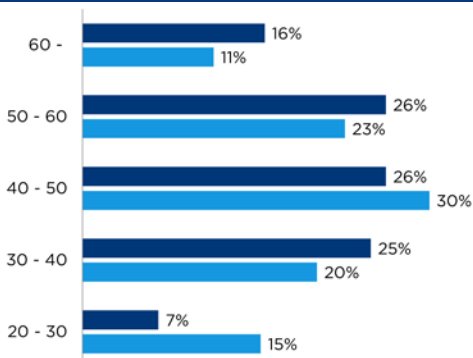
Módszertan: vásárolni szándékozó ügyfeleink az értékesítővel történő személyes konzultáció alkalmával minden esetben megadják azokat a kerületeket (egyszerre többet is!), amely számukra érdekes vásárlási célpont lehet. Ezekből az adatokból állítjuk össze a fenti „népszerűségi” térképet.

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

VEVŐI ÜGYFÉLPROFIL: BUDAPEST

A Duna House márciusi értékesítési adatai alapján a fővárosi vevők negyede a 40-50 év közötti korcsoportba tartozott, másik negyedük 50-60 év közötti volt, és egynegyednyire nőtt a fiatalabb 30-40 éves korosztály aránya is. 35%-ban a beosztottként dolgozók jelentek meg a tranzakciókban, 31%-uk pedig vállalkozó. Márciusban 45%-os többségben voltak jelen a fővárosi adásvételekben a befektetési céllal vásárlók, ez az érték 14 százalékkal magasabb, mint az egy évvel korábban mért érték. Befektetésre 69 millió forintnál is magasabb, míg első lakásra 67 millió forint körüli összeget szántak a vevők.

VEVŐK KORA: BP.



KOR	ÁTLAGÁR	m²
20-30	94 900 000	66
30 - 40	79 085 000	68
40 - 50	107 883 000	88
50 - 60	63 138 000	57
60 -	82 663 000	69

VEVŐK STÁTUSZA: BP.



STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m²
Beosztott	62 209 000	59
Felső vezető	90 321 000	68
Középvezető	70 600 000	56
Nyugdíjas	59 518 000	60
Tanuló	74 000 000	42
Vállalkozó	114 272 000	86

VÁSÁRLÁS OKA: BP.

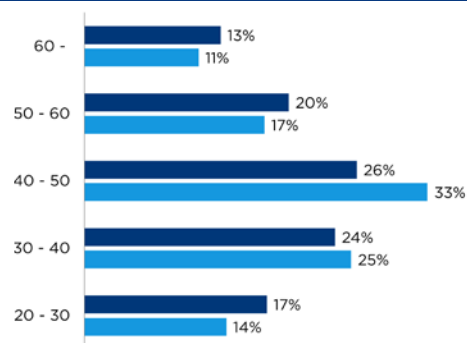


ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m²
Befektetés	69 361 000	57
Első lakás vásárlása	67 187 000	60
Generációk különválása	51 712 000	42
Generációk összeköltöznek	116 250 000	107
Kisebbe költözés	67 525 000	60
Nagyobba költözés	135 770 000	113
Válás	73 600 000	75

VEVŐI ÜGYFÉLPROFIL: VIDÉK

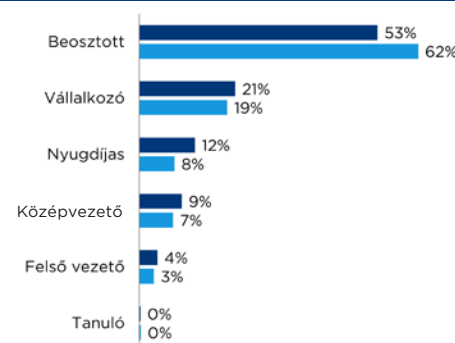
A vidéki vásárlók között 26, illetve 24%-os arányban voltak jelen a 40-50 és a 30-40 éves korosztály képviselői, a vevők 53%-a beosztottként dolgozott. A 2024-es év azonos időszakához mérten 5 százalékponttal emelkedett a befektetői vételek aránya, a vevők közel harmada ebből a célból szerződött, míg negyedük a korábbinál nagyobb ingatlanba költözött. A vidéki ingatlanbefektetők átlagosan 38,5 millió forintot költöttek az ingatlanpiacon, míg a nagyobb otthont választók 67,1 millió forintból növelték az életterüket. Első lakás vásárlására a vidéki területeken átlagosan 38,7 millió forintot fordítottak a fiatalok.

VEVŐK KORA: VIDÉK



KOR	ÁTLAGÁR	m²
20-30	34 437 000	86
30-40	53 294 000	98
40-50	42 692 000	79
50-60	46 491 000	87
60-	49 206 000	80

VEVŐK STÁTUSZA: VIDÉK



STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m²
Beosztott	39 570 000	83
Felső vezető	72 793 000	122
Középvezető	58 380 000	94
Nyugdíjas	39 342 000	76
Tanuló	26 000 000	101
Vállalkozó	47 560 000	80

VÁSÁRLÁS OKA: VIDÉK

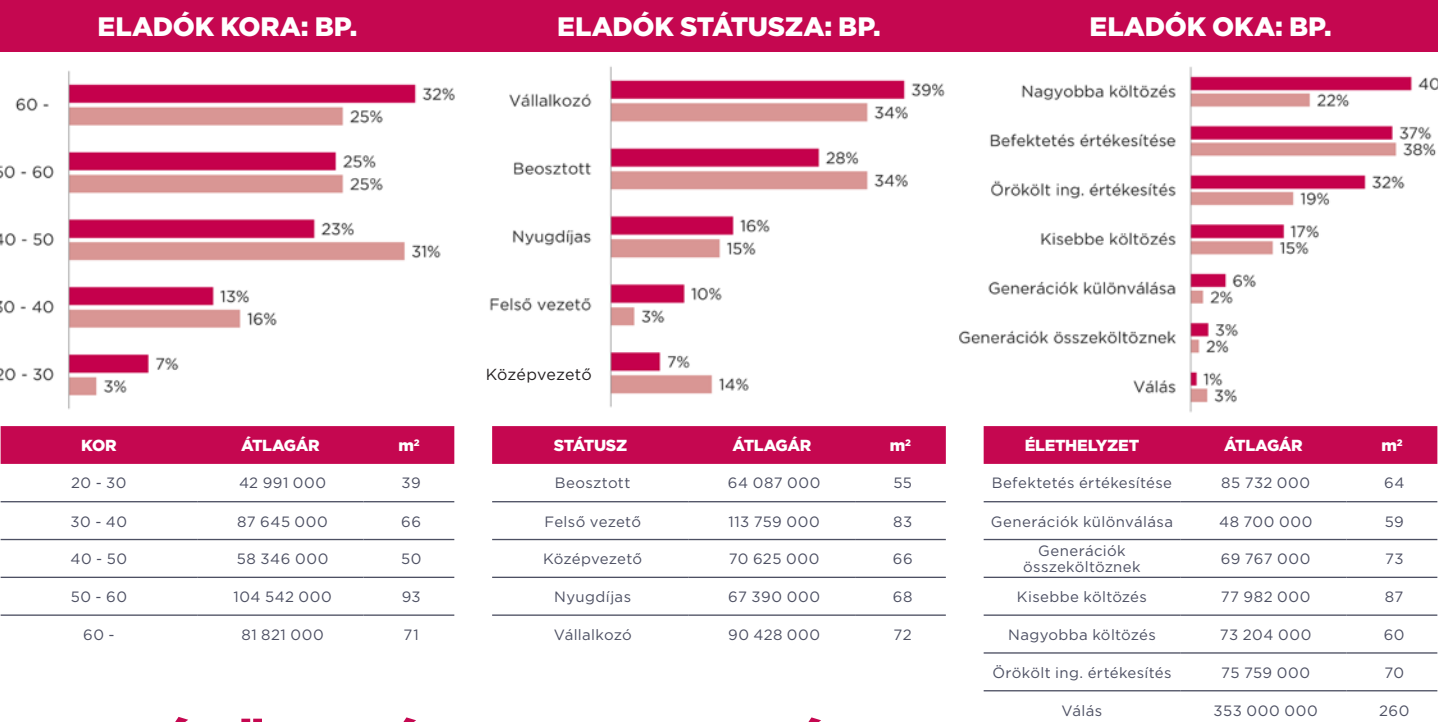


ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m²
Befektetés	38 557 000	60
Első lakás vásárlása	38 718 000	84
Generációk különválása	39 941 000	68
Generációk összeköltöznek	71 790 000	142
Kisebbe költözés	38 229 000	66
Nagyobba költözés	67 141 000	127
Válás	45 750 000	76

■ 2024. március ■ 2025. március

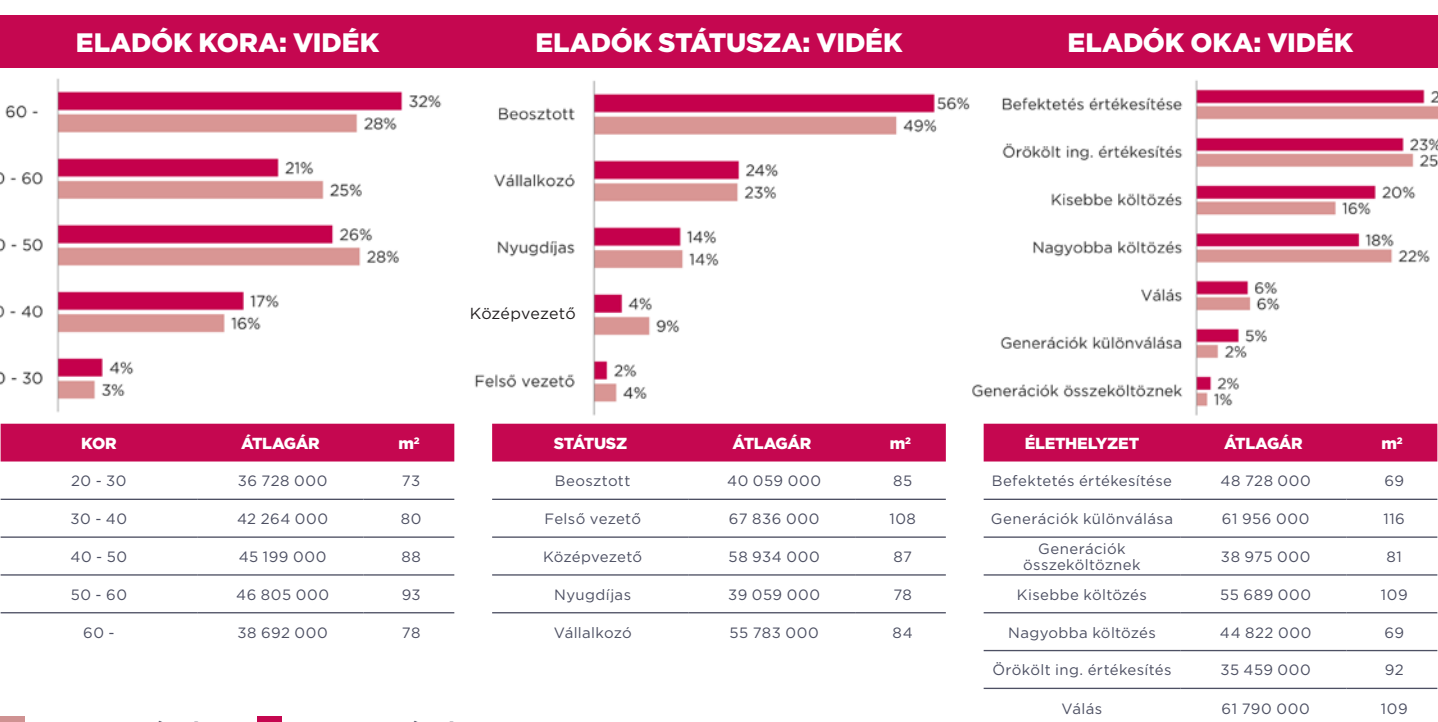
ELADÓI ÜGYFÉLPROFIL: BUDAPEST

A fővárosi ingatlaneladók között márciusban 32%-kal a 60 év fölötti korosztály jelenléte volt a legszámottevőbb. Az ingatlanukat értékesítő tulajdonosok 39%-a vállalkozó volt. A vezető eladási motiváció 40%-kal a nagyobb otthonba költözés volt, az eladók ugyancsak közel 40%-a korábbi ingatlanbefektetés értékesítése miatt vált meg ingatlanától Budapesten.



ELADÓI ÜGYFÉLPROFIL: VIDÉK

A vidéki eladók között a legmagasabb arányban, 32%-ban a 60 év felettiek voltak jelen 2025 márciusában. Az ügyfelek 56%-a beosztottként dolgozott, 24%-uk vállalkozó volt. A vidéki eladókat 26%-ban a korábbi befektetésük értékesítése motiválta, míg 23%-uk örökölt ingatlanától vált meg.

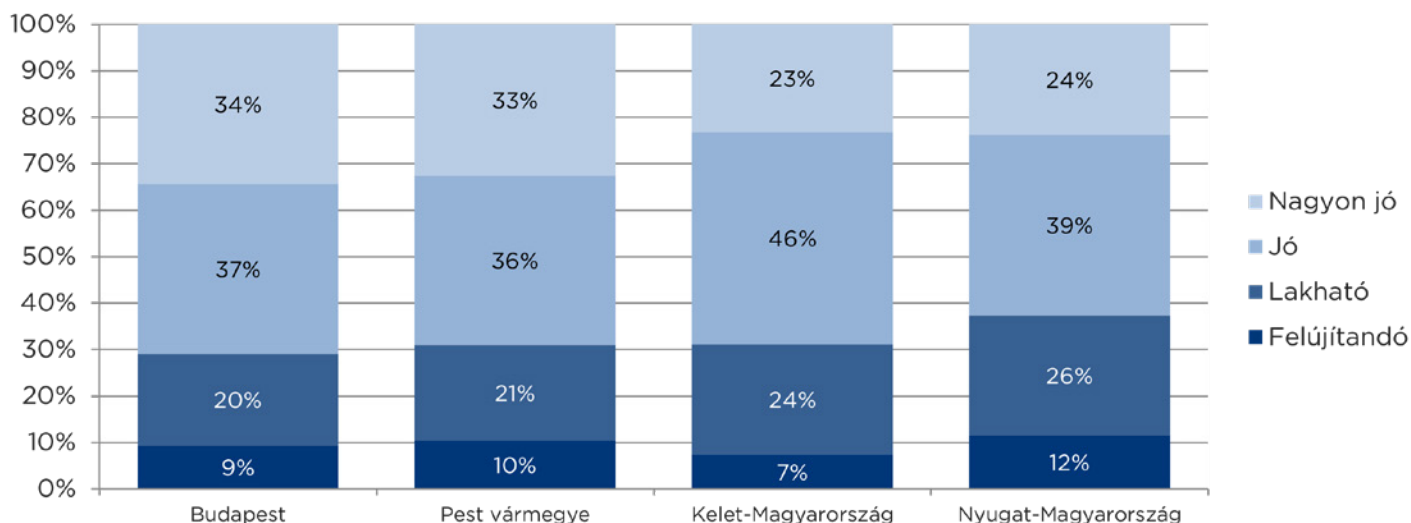


2024. március 2025. március

Az itt felhasznált adatok az ügyfelek státuszára, korára és a vásárlás okára vonatkozóan a Duna House ügyfeleinek szóbeli, önkéntes nyilatkozata alapján kerülnek birtokunkba, így azok mintavételen alapulnak és becslült értékek tekinthetők.

MINŐSÉGI PREFERENCIA

Változó vásárlói igényeket mutatnak a Duna House értékesítési adatai a minőségi preferencia vizsgálata során. 2025 első negyedévében országos szinten a legkeresettebbnek a jó állapotú ingatlanok számítottak, Budapesten és Pest vármegyében a második legnépszerűbb állapot a nagyon jó kategória volt. Vidéken az elérhetőbb árú, lakható otthonokat keresték inkább a vevők. A felújítási kedv Nyugat-Magyarországon volt a legerősebb, 12%-os.



ÉRTÉKESÍTÉSI IDŐ

A márciusi értékesítési adatok alapján a vidéki területek panellakásai átlagosan 3 hónap alatt találnak gazdára, míg a főváros pesti oldalán 2 és fél, Budán pedig 2 hónap is elegendő lehet. A téglalapítvány ingatlanok eladása időigényesebb, vidéken valamivel több mint 4 hónapra lehet szükség, míg a fővárosban átlagosan 4 hónapnál hamarabb zárulnak a tranzakciók.

PANEL				
ÉRTÉKESÍTÉS IDEJE (NAP)				
	KELET	NYUGAT	BUDA	PEST
2024. március	100	112	139	140
2025. március	107	90	63	69

HASZNÁLT TÉGLA					
ÉRTÉKESÍTÉS IDEJE (NAP)					
	KELET	NYUGAT	BUDA	PEST	BELVÁROS
2024. március	144	149	151	146	140
2025. március	128	135	115	123	103

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 tekinthetőek. A táblázatok az aktuális havi adatokat tartalmazzák.



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