

DUNA HOUSE BAROMÉTER

A legfrissebb ingatlanpiaci információk
a Duna House hálózatából

180. szám
2026. II. negyedév
és 2026. június



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 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. 08. 12.	2026. július hónap adatai
2026. 09. 14.	2026. augusztus hónap adatai
2026. 10. 14.	2026. III. negyedév adatai (árindexekkel és hiteladatokkal)

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

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

ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK JELEN KIADVÁNY TARTALMÁRÓL

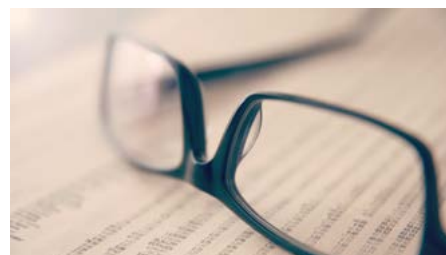
Figyelem! Jelen kiadvány nem alkalmas a Duna House Csoport üzleti eredményeinek becslésére, vagy erre vonatkoztatható következtetések levonására.

Jelen kiadványban szereplő minden adat, információ, becslés, szakmai véleményezés a Duna House Franchise Hálózat és Duna House Csoport tagjai által végzett tevékenységek összességéből nyert adatok, valamint esetenként szubjektív tapasztalatok alapján kerül kialakításra, így annak a teljes magyarországi ingatlanpiacra vonatkoztatása további korrekciókat igényelhet.

Az adatforrások – amennyiben azok jelen kiadvány adott részénél nincsenek másként megjelölve – a Duna House Holding Nyrt. által működtetett adatbázisból származnak, melynek tartalmát a hálózat tagjai saját megítélésük és ügyfelek elmondása alapján töltik fel, ezért annak teljeskörű 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:

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

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

2026 ELSŐ FÉLÉV: ÚJ EGYENSÚLYT KERES A MEGFIZETHETŐSÉGI PLAFONHOZ ÉRT LAKÁSPIAC

A féléves forgalom közel 11%-kal marad el a tavalyitól – 2026 első felében 56 554 adásvétel zárult, szemben a tavalyi első félév 63 390-es szintjével.

A budai panel értékesítési ideje egy év alatt közel megduplázódott – 45 napról 81 napra nőtt, így a fővárosi panel ma lassabban kel el, mint a vidéki.

A budapesti lakáseladások közel felénél a motiváció egy korábbi befektetés értékesítése – miközben a vevői oldalon az első lakásukat vásárlók aránya egy év alatt 19%-ról 40%-ra emelkedett.

A 2026 első féléves adatok alapján a hazai lakáspiacek egyre inkább a megfizethetőség határához érkezett. Június a májusi visszaesés után érdemi élénkülést hozott, a félév egésze azonban egyértelmű megtorpanást jelez: a forgalom, a kereslet és az árdinamika egyaránt a tartósan magas árszínhez való alkalmazkodást tükrözi.

A júniusi 9 862 tranzakció a májusi szintet 10,9%-kal haladta meg, a tavalyi júniusi értéktől viszont mindössze 0,5%-kal maradt el, éves alapon tehát gyakorlatilag stagnált a forgalom. A félév egészében 56 554 adásvétel zárult, ami 10,8%-kal marad el a tavalyi első félévtől, amikor még bővülő piac jellemezte a lakáspiacek folyamatokat. A márciusi átmeneti megugrást leszámítva az aktivitás az egész félév során visszafogott maradt.

A finanszírozási oldal, amely korábban a piac motorja volt, mára inkább követi, semmint húzza a keresletet. Ennek jelei a hitelpiacon is egyre inkább láthatók. A júniusi 222 milliárd forintos jelzáloghitel-volumen éves alapon továbbra is jelentős, 54,5%-os bővülést mutat, üteme azonban az év eleji csúcsához képest érezhetően mérséklődik, a májusi szinttől pedig 12%-kal marad el. A lassulást a szerkezeti adatok is megerősítik: a budapesti átlagos hitelösszeg csökkent, a CSOK Plusz iránti kereslet országosan visszaesett.

Az árak alakulása a legbeszédesebb. Az országos lakásárindex nominál- és reálértéken is emelkedett, a növekedést azonban szinte kizárólag a panelpiac hajtja. A téglalakások piacán, valamint Budapest és Nyugat-Magyarország legtöbb szegmensében reálértéken gyakorlatilag stagnálás figyelhető meg. A drágulás tehát átlagban fennmaradt, de egyetlen szegmensre szűkölt – a széles körű, minden régiót érintő áremelkedés, amely tavaly jellemezte a piacot, megszűnt.

Folytatódott a vevői szerkezet átrendeződése is. Az Otthon Start Program hatására az első lakásukat vásárlók lettek a legnagyobb vevői csoport – Budapesten arányuk egy év alatt 19%-ról 40%-ra nőtt –, a befektetők pedig egyre inkább kiszállnak a piacról: a fővárosi eladások közel fele mögött már korábbi befektetés értékesítése áll. Ez a fiatalabb, érzékenyebb vevői kör érzékenyebben reagál a magas árszínre, ami hozzájárul a kereslet mérséklődéséhez és az árnövekedés lassulásához.

A piaci dinamika lassulását az értékesítési idők is visszaigazolják. A budapesti panel értékesítése számottevően lelassult: Budán egy év alatt 45 napról 81 napra nőtt az átlagos értékesítési idő, így a fővárosi panel, amely tavaly a leggyorsabban kelő szegmens volt, ma már lassabban értékesíthető, mint a vidéki. A keresletindex 64 ponton, gyakorlatilag a tavalyi júniusi szinten állt.

Összességében 2026 első fele a megfizethetőségi plafon jegyében telt: a magas árszín mellett visszaesett a forgalom, beszűkölt az árnövekedés, és átrendeződött a vevői kör. Az eladói oldalon megindult az óvatos korrekció: nőtt az árcsökkentett hirdetések aránya, miközben egyes panelpiacokon már havi árcsökkenés is megjelent. A következő időszak kulcskérdése, hogy ez az egyelőre csak néhány piaci szegmensben látható kiigazodás átfordul-e az eladói árak érdemi korrekciójába az év második felében.

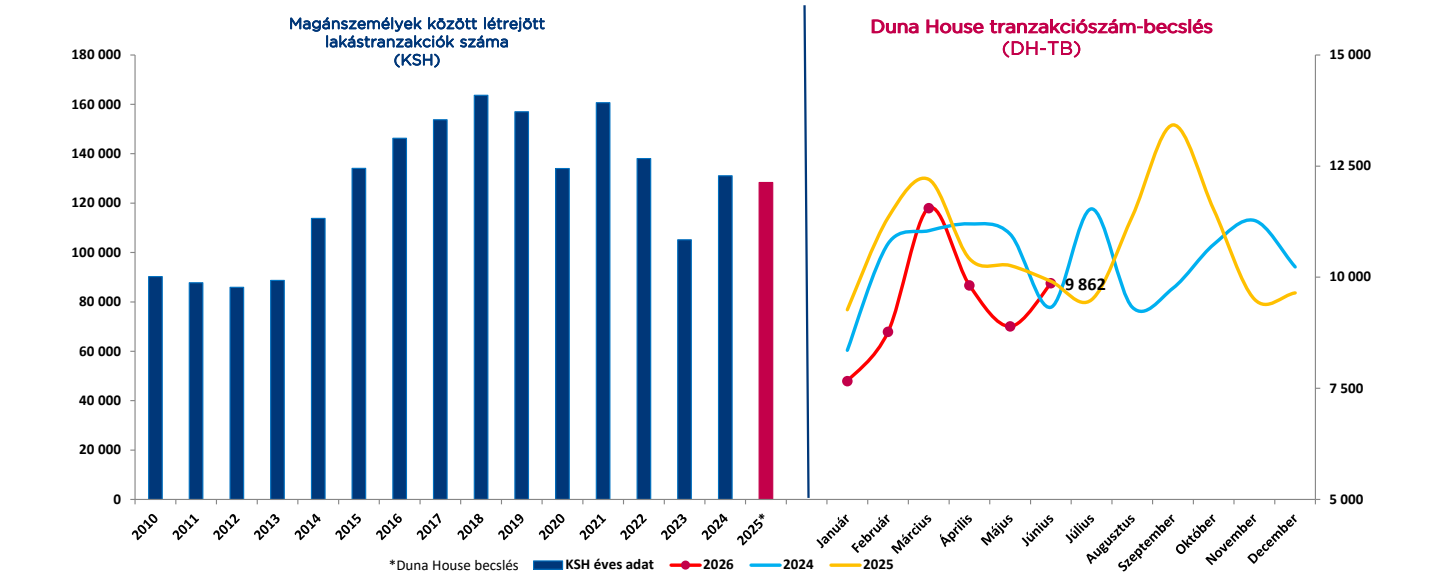
További információk:
Szegő Péter • Vezető elemző
+36 30 312 5333
szego.peter@dh.hu

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

TRANZAKCIÓS ADATOK

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

A Duna House tranzakciószám-becslése (DH-TB) szerint 2026 júniusában országosan 9 862 lakóingatlan cserélt tulajdonost. A nyár első hónapja a májusi visszafogott szinthez képest 10,9%-kal élénkült, a tavalyi júniusi értéktől azonban gyakorlatilag alig, mindössze 0,5%-kal marad el – vagyis éves összevetésben lényegében stagnál a forgalom. A cégcsoport pénzügyi márkája, a Credipass adatai alapján 2026 júniusában 222 milliárd forint szerződéses összegű lakáscélú jelzáloghitel realizálódott. A volumen 12,3%-kal marad el a májusi értéktől, a Magyar Nemzeti Bank tavalyi júniusi adataihoz viszonyítva viszont továbbra is jelentős, 54,5%-os bővülést mutat.



A féléves kép ennél beszédesebb: 2026 első hat hónapjában összesen 56 554 adásvétel zárult, ami 10,8%-kal marad el a tavalyi első félév 63 390-es szintjétől. Egy évvel ezelőtt ilyenkor még éves alapon bővülő piacról számoltunk be; idén a tartósan magas árszint mellett a forgalom érdemi visszaesése jellemzi az év első felét, a márciusi átmeneti megugrást leszámítva végig visszafogott aktivitással.

AZ ALÁBBI TÁBLÁZAT ADUNA 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	9267	11 338	12 200	10 415	10 262	9908	9492	11369	13426	11518	9503	9646
2026	7662	8769	11 554	9815	8892	9862						

A DH-TB módszertana: az ingatlanpiac alakulásának mindenkor legfontosabb mutatószáma az évenkénti adás-vételi tranzakciószám. A DHTB a Duna House (DH) által kiadott becslés, amely évközi, megközelítő adatot mutat. A becslés a DH által kiközvetített ingatlanok havi tranzakciószámát és a DH becsült piaci részesedését veszi alapul. A DH aktuális havi piaci részesedésének becsléséhez az alábbi mutatók szolgálnak: 1. KSH által publikált adatok a magánszemélyek közötti tranzakciókra vonatkozóan. Mivel a KSH több havi késéssel publikál, így visszamenőleg van lehetőség a piaci részesedés korrekciójára, amely az aktuális becslést is pontosítja. **Figyelem!** 2016-tól az újjépítésű piac fellendülésével az előszerződött lakásvételek csak több hónapos, akár 1-2 éves késéssel, a vagyonszerzési illeték kiszabását követően jelennek meg a KSH statisztikaiban, így a tranzakciószámok értelmezésében anomáliák lehetnek. 2. Kiadott Energetikai tanúsítványok mennyisége. 3. A Duna House cégcsoportból származó egyéb management információkon alapuló szubjektív értékelés.

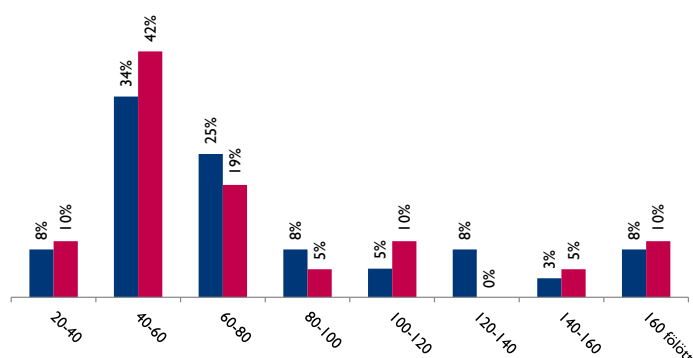
Figyelem! A DH-TB adatai nem alkalmasak a Duna House hálózata által közvetített tranzakciók mennyiségének becslésére, továbbá nem alkalmas a Duna House Group üzleti eredményeinek becslésére, vagy erre vonatkozatható következtetések levonására.

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

TRANZAKCIÓS PARAMÉTEREK: BUDAPEST

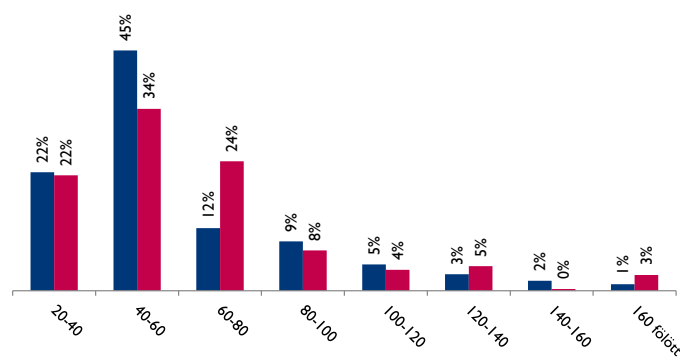
A budai oldalon a 40–60 m²-es lakások domináltak, arányuk egy év alatt tovább nőtt (34%-ról 42%-ra), a második legkelendőbb a 60–80 m²-es kategória volt (19%). A négyzetméterárak felfelé tolódtak: az eladott budai lakások több mint harmada már 1,6 millió Ft/m² feletti áron kelt el, szemben a tavalyi negyeddel. A végső vételárát tekintve a tranzakciók közel harmada (30%) a 40–70 millió forintos sávba esett. A pesti oldalon szintén a 40–60 m²-es méret volt a leggyakoribb (34%), a leggyakoribb négyzetméterár az 1,2–1,4 millió forintos sáv (20%), a vételárak több mint negyven százaléka pedig a 40–70 milliósi kategóriába tartozott.

BUDA

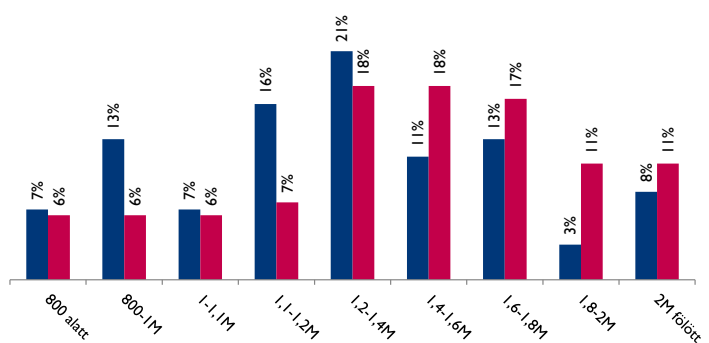


lakásméret (m²)

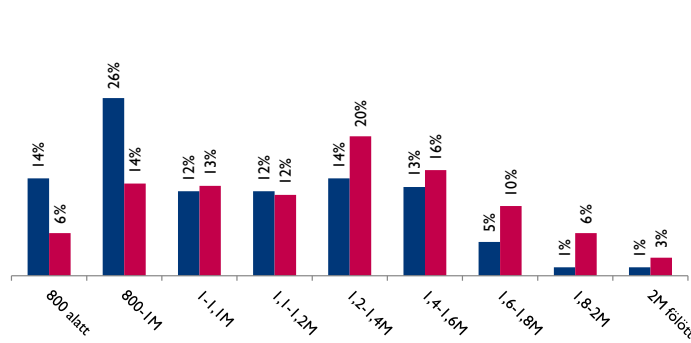
PEST



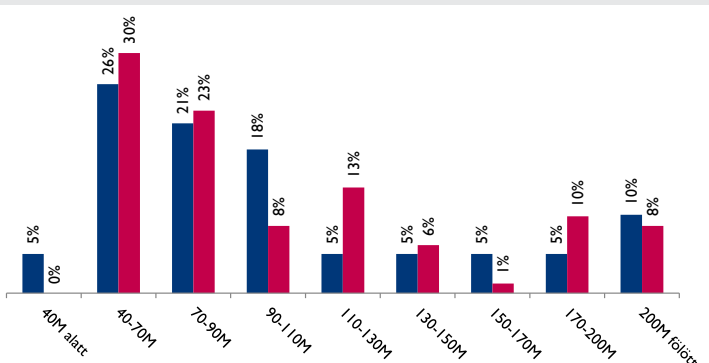
lakásméret (m²)



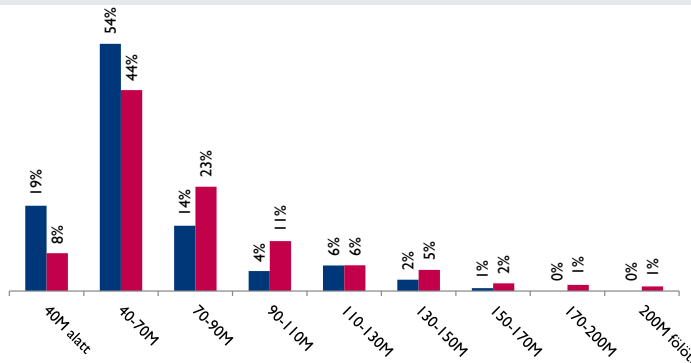
m² ár (ezer Ft)



m² ár (ezer Ft)



lakásár (millió Ft)

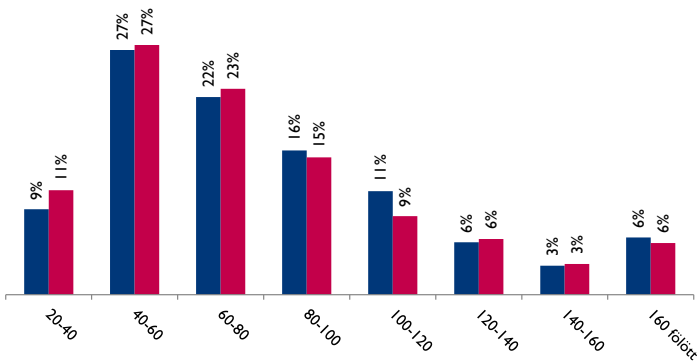


lakásár (millió Ft)

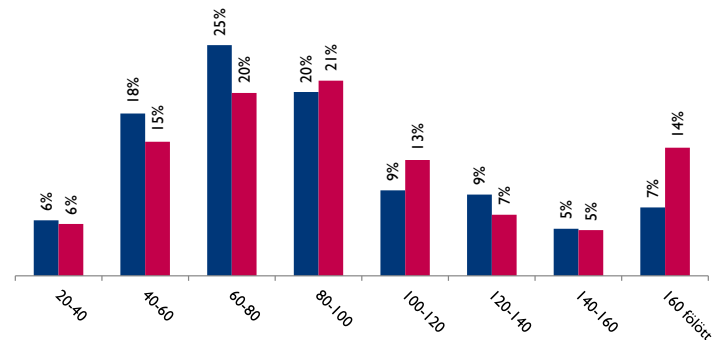
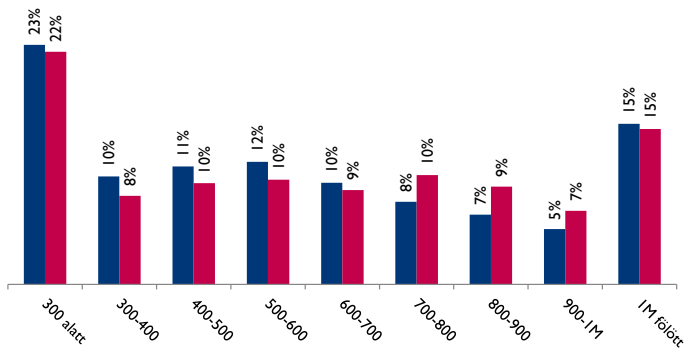
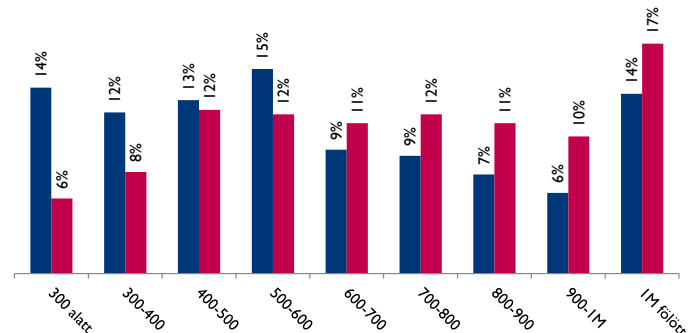
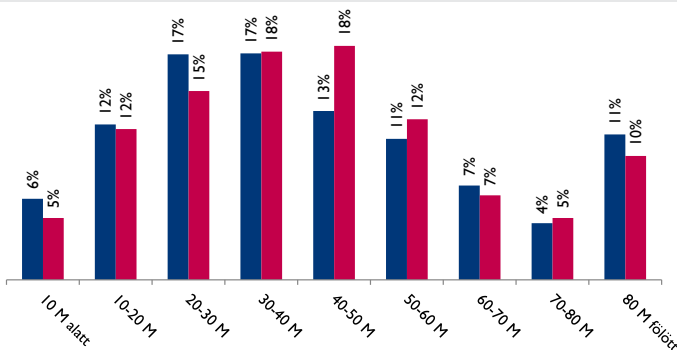
TRANZAKCIÓS PARAMÉTEREK: VIDÉK

Közép-Magyarország nélkül az országos forgalomban a 40–60 m²-es ingatlanok maradtak a legkelendőbbek (27%). A drágulás folytatódott, de érezhetően lassabb ütemben: a 600 ezer Ft/m² feletti áron értékesített ingatlanok aránya 44%-ról 50%-ra emelkedett egy év alatt — szemben a tavalyi, 24%-ról 44%-ra ugró dinamikával. A vételárak a 30–50 millió forintos sávban sűrűsödtek. Pest vármegyében a nagyobb, 60–100 m²-es ingatlanokra irányult a kereslet zöme, az 1 millió Ft/m² feletti tranzakciók aránya 17%-ra bővült, a 100 millió forint feletti vételárú adásvételek pedig az eladások ötödét adták.

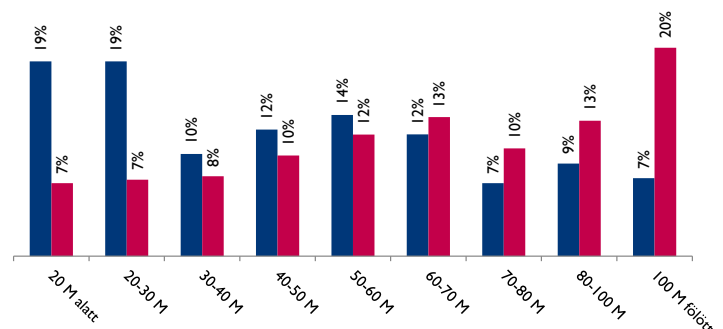
ORSZÁGOS (KÖZÉP-MO. NÉLKÜL)

lakásméret (m²)

PEST VÁRMEGYE

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

lakásár (millió Ft)



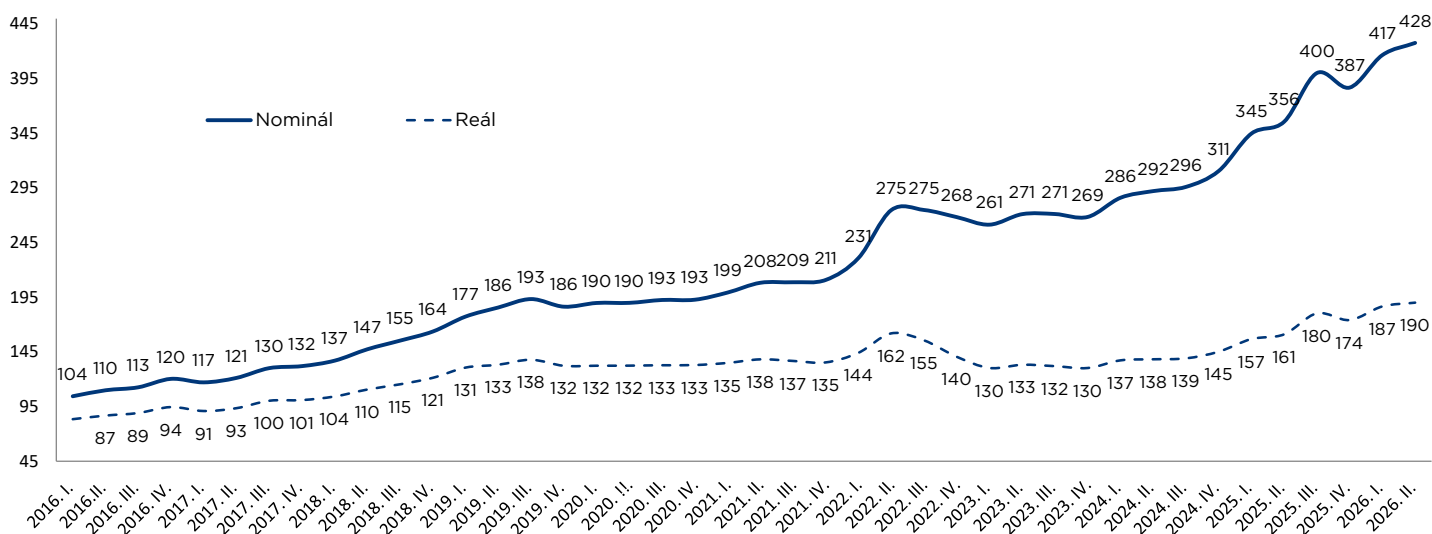
lakásár (millió Ft)

ÁRAK - LAKÁSÁRINDEXEK

DUNA HOUSE ORSZÁGOS LAKÁSÁRINDEXEK

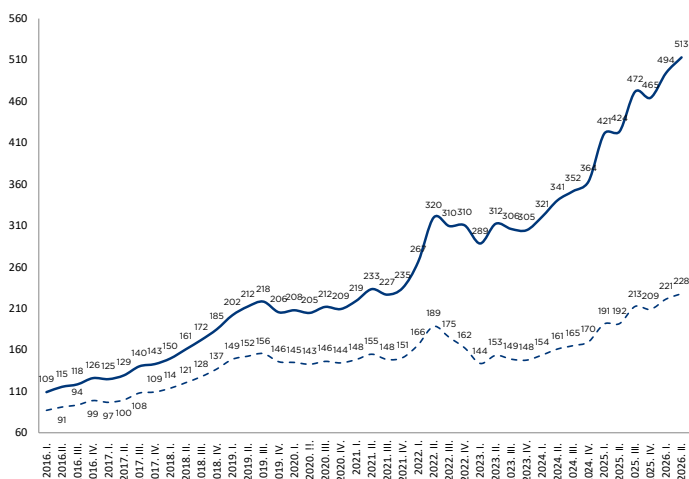
Az országos lakásárindex 2026 második negyedévében nominálértéken 11 ponttal, 417-ről 428 pontra emelkedett, reálértéken pedig 187-ről 190 pontra nőtt — a drágulás tehát infláció felett is fennmaradt, üteme azonban mérséklődött. A növekedést szinte teljes egészében a panelpiac hajtja: a panel nominál árindex 19 ponttal (494-ről 513-ra), reálértéken 7 ponttal emelkedett. A téglaszegmens ezzel szemben országosan gyakorlatilag megállt: a nominál index mindössze 1 ponttal nőtt (356-ról 357-re), reálértéken pedig 1 pontos csökkenés látható. Az árdinamika tehát egyre inkább egyetlen szegmensre szűkül.

ORSZÁGOS LAKÁSÁRINDEX

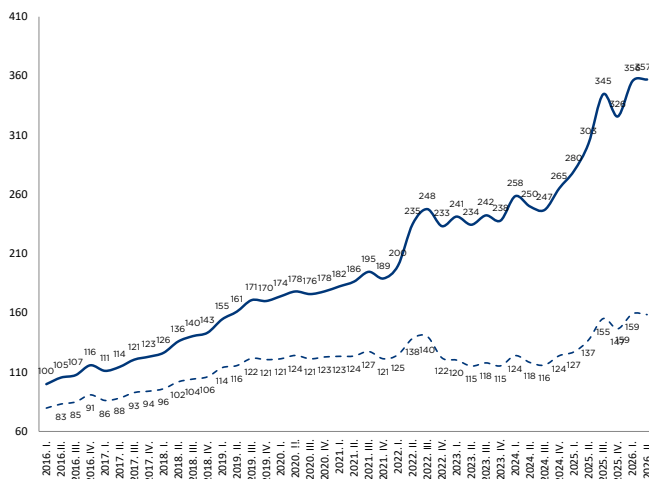


Lakásindexeinkről: Lakásárindexeinkre egy olyan módszert alkalmazunk, amely igyekszik minden típusbeli különbséget maradéktalanul kiküszöbölni. A hasonló árindexek alapvetően normál átlagolást használnak, amely nem veszi figyelembe a tranzakciók változó elemeit. A Duna House Lakás Indexek kialakításához 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.

ORSZÁGOS PANEL ÁRINDEX



ORSZÁGOS TÉGLA ÁRINDEX

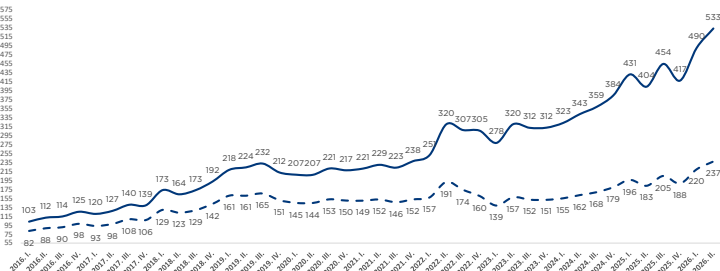


ÁRAK - LAKÁSÁRINDEXEK

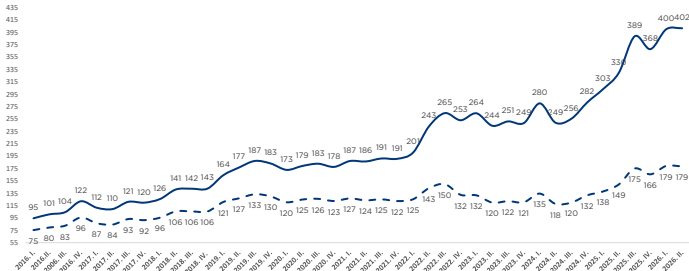
DUNA HOUSE REGIONÁLIS LAKÁSÁRINDEXEK

A regionális bontás megerősíti, hogy az árnövekedés beszűkült. Kelet-Magyarországon a panel árindex kiugróan, 43 ponttal ugrott (490-ről 533-ra), reálértéken 17 ponttal — ez az egyetlen szegmens az országban, amely érdemi emelkedést mutat. A keleti téglá ezzel szemben stagnál (400-ról 402-re), reálértéken enyhén csökken. Nyugat-Magyarországon mind a panel (476-ről 479-re), mind a téglá (431-ről 433-ra) gyakorlatilag változatlan, reálértéken egyaránt enyhén mérséklődik. Budapesten a panel árindex stagnál (525), reálértéken 2 pontot csökkent, a téglá index pedig mind nominál-, mind reálértéken lényegében változatlan. A negyedév egészét tehát egyetlen szegmens, a keleti panel emelkedése mozdította el; minden más régió és a teljes téglapiac reálértéken stagnál vagy enyhén korrigál.

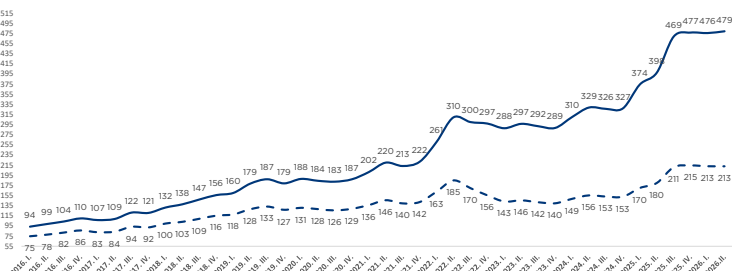
KELET-MAGYARORSZÁGI PANEL ÁRINDEX



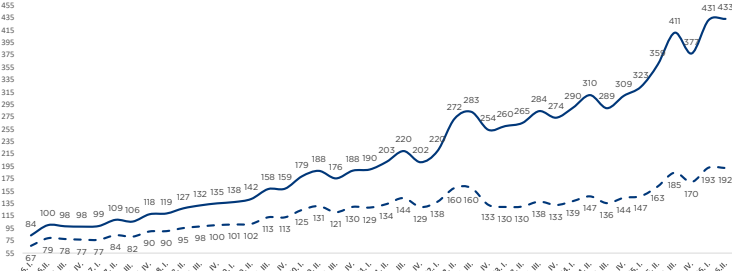
KELET-MAGYARORSZÁGI TÉGLA ÁRINDEX



NYUGAT-MAGYARORSZÁGI PANEL ÁRINDEX

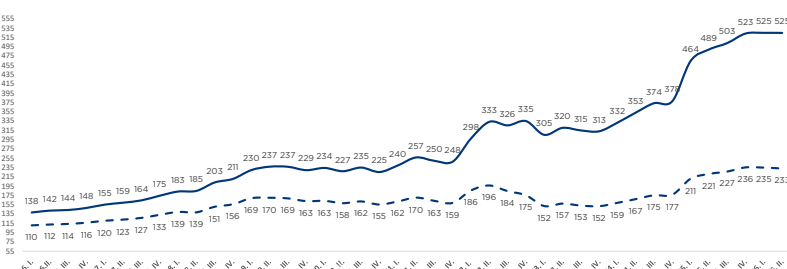


NYUGAT-MAGYARORSZÁGI TÉGLA ÁRINDEX

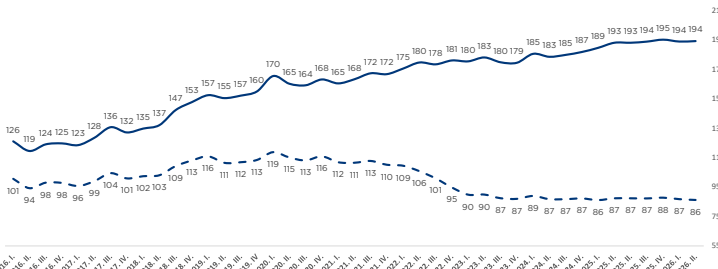


DUNA HOUSE BUDAPESTI LAKÁSÁRINDEXEK

BUDAPESTI PANEL ÁRINDEX



BUDAPESTI TÉGLA ÁRINDEX



ÉRTÉKESÍTÉSI ADATOK: ÁRAK, ALKU

A vidéki panelpiacon éves alapon folytatódott a drágulás: keleten a négyzetméterár 661 ezerről 759 ezer forintra (+15%), nyugaton 671 ezerről 806 ezer forintra (+20%) emelkedett. A használt téglánál keleten 371 ezerről 434 ezerre (+17%), nyugaton 469 ezerről 494 ezerre (+5%) nőtt az egységár. Az alku ugyanakkor több szegmensben nőtt - a nyugati panelnél 3%-ról 5%-ra, a keleti téglánál 6%-ról 7%-ra -, ami a vevői mozgáster bővülését jelzi.

PANEL: ORSZÁGOS								
KELET					NYUGAT			
	lakásár	m ² ár	irányár-változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár-változás	alku
2025. Q2.	35 665 000	661 000	1%	4%	34 821 000	671 000	2%	3%
2026. Q2.	40 661 000	759 000	2%	3%	41 473 000	806 000	2%	5%

HASZNÁLT TÉGLA: ORSZÁGOS								
KELET					NYUGAT			
	lakásár	m ² ár	irányár-változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár-változás	alku
2025. Q2.	33 184 000	371 000	5%	6%	39 396 000	469 000	4%	7%
2026. Q2.	37 472 000	434 000	4%	7%	42 765 000	494 000	2%	7%

A budapesti panelnél Budán 1,12 millióról 1,25 millió Ft/m²-re (+12%), Pesten 1,07 millióról 1,13 millióra (+6%) emelkedett a négyzetméterár, az alku Budán érezhetően, 2%-ról 4%-ra nőtt. A használt téglapiacán a belvárosi négyzetméterár ugrott a legnagyobbat, 1,25 millióról 1,47 millió forintra (+18%), a pesti 951 ezerről 1,1 millióra (+17%). Budán ezzel szemben a téglaingatlanok átlagos négyzetméterára csökkent (1,33 millióról 1,29 millióra), ami a nagyobb, drágább ingatlanok visszaszoruló forgalmára, összetételbeli elmozdulásra utal.

PANEL: BUDAPEST								
BUDA					PEST			
	lakásár	m ² ár	irányár-változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár-változás	alku
2025. Q2.	64 327 000	1 123 000	4%	2%	52 515 000	1 069 000	1%	3%
2026. Q2.	66 927 000	1 254 000	2%	4%	61 508 000	1 131 000	2%	3%

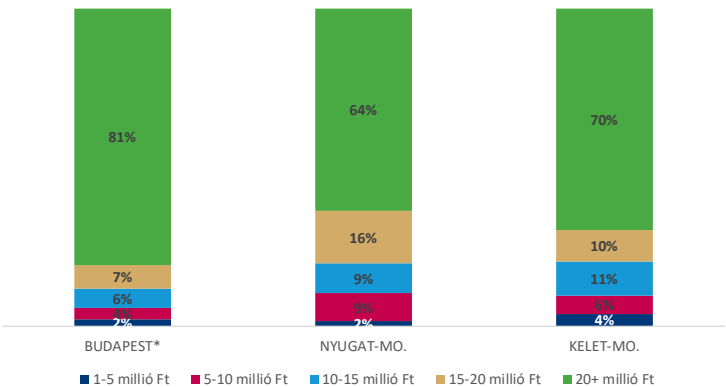
HASZNÁLT TÉGLA: BUDAPEST												
BUDA					PEST				BELVÁROS			
	lakásár	m ² ár	irányár-változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár-változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár-változás	alku
2025. Q2.	116 500 000	1 332 000	3%	2%	60 192 000	951 000	1%	4%	81 063 000	1 245 000	2%	5%
2026. Q2.	116 802 000	1 287 000	2%	3%	71 773 000	1 112 000	2%	4%	90 700 000	1 468 000	4%	5%

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

Módszertan: Az átlagár elmozdulását okozhatja, ha az adott időszakban több nagyobb alapterületű lakás cserélt gazdát. A valós drágulást a négyzetméterárak változása tükrözi. Az irányár változás nem más, mint az a különbség, amely a Duna House megbízásaiban az eladó által megjelölt első irányár és a vevő megjelenésekor éppen rögzített utolsó irányár közt mutatkozott. Az alku azt a további árcsökkenést mutatja, amelyről a vevő és az eladó állapodott meg a tárgyalások során. A két szám együtt tehát jól mutatja azt a különbséget az árban, amelyet eredetileg az eladó elgondolt és ami végül kötöttet.

JELZÁLOGHITEL ADATOK: 2026. II. NEGYEDÉV

JELZÁLOGHITELEK ÜGYLETÉRTÉK SZERINTI MEGOSZLÁSA



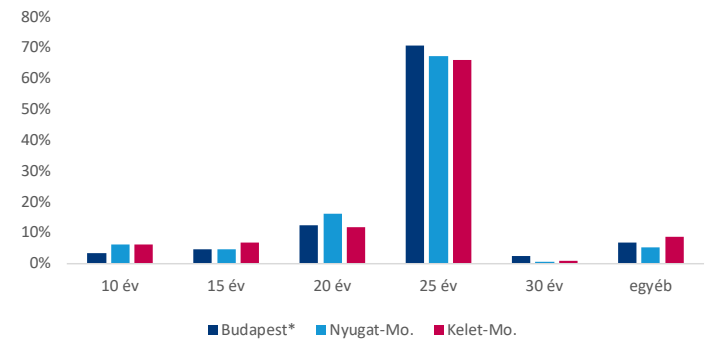
2026 második negyedévében a fővárosi hitelfelvevők körében továbbra is a 20 millió forint feletti összegre szerződők aránya volt a legmagasabb (81%). A vidéki igénylők között is ez a kategória dominált, keleten 70, nyugaton 64 százalékkal, bár arányuk mindkét országrészben enyhén mérséklődött az előző negyedévhez képest.

ÁTLAGOS HITELNAGYSÁG

ÁTLAGOS HITELNAGYSÁG				
	2025. Q3	2025. Q4	2026. Q1	2026. Q2
BUDAPEST*	35 592 012	34 990 285	36 473 576	35 866 169
NYUGAT-MO.	26 755 351	27 192 996	27 458 683	27 510 037
KELET-MO.	28 161 929	28 480 597	28 619 470	28 694 271

Az átlagos hitelnagyság Budapesten csökkent, 36,5 millióról 35,9 millió forintra, a nyugati (27,5 millió) és a keleti országrészben (28,7 millió) pedig gyakorlatilag változatlan maradt. A fővárosban tehát nemcsak a tranzakciók, hanem a felvett hitelösszegek is a mérséklődés irányába mozdultak.

JELZÁLOGHITELEK FUTAMIDŐ SZERINTI MEGOSZLÁSA



A 25 éves futamidő maradt a legnépszerűbb mindhárom országrészben: Budapesten az ügyletek 71, keleten 66, nyugaton 67 százaléka szólt erre a futamidőre. A legszembetűnőbb elmozdulás nyugaton történt, ahol a 25 éves konstrukciók aránya egy negyedév alatt 54%-ról 67%-ra ugrott, vagyis a hosszabb futamidő felé tolódott a kereslet.

	BUDAPEST*				NYUGAT-MO.				KELET-MO.			
	2025. Q3	2025. Q4	2026. Q1	2026. Q2	2025. Q3	2025. Q4	2026. Q1	2026. Q2	2025. Q3	2025. Q4	2026. Q1	2026. Q2
10 ÉV	4%	4%	3%	3%	4%	4%	5%	6%	6%	5%	3%	6%
15 ÉV	5%	5%	3%	5%	5%	4%	3%	5%	4%	4%	7%	7%
20 ÉV	25%	10%	12%	12%	31%	18%	13%	16%	33%	16%	18%	12%
25 ÉV	55%	73%	74%	71%	54%	67%	54%	67%	49%	67%	67%	66%
30 ÉV	5%	1%	2%	2%	2%	1%	16%	0%	0%	0%	0%	1%
EGYÉB	7%	7%	6%	7%	4%	4%	8%	5%	7%	7%	5%	9%

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

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

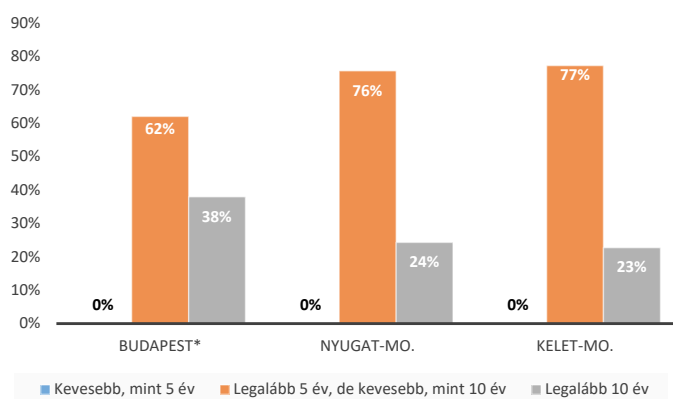
JELZÁLOGHITEL ADATOK: 2026. II. NEGYEDÉV

ÁTLAGOS LTV (LOAN TO VALUE)

ÁTLAGOS LTV				
	2025. Q3	2025. Q4	2026. Q1	2026. Q2
BUDAPEST*	49%	48%	48%	47%
NYUGAT-MO.	54%	59%	52%	56%
KELET-MO.	56%	55%	55%	51%
ÖSSZESEN	51%	52%	50%	50%

A hitelfedezeti mutató (LTV) országos átlaga lényegében változatlan, 50% körül alakult, a régiók között azonban ellentétes mozgás látszik: nyugaton 52%-ról 56%-ra emelkedett, keleten 55%-ról 51%-ra csökkent, Budapesten pedig stabilan 47% körül maradt.

JELZÁLOGHITELEK KAMATPERIÓDUS SZERINTI MEGOSZLÁSA



A kamatperiódust tekintve továbbra is a legalább 5, de 10 évnél rövidebb ideig fix konstrukciók dominálnak, a fővárosban 62, nyugaton 76, keleten 77 százalékos aránnyal.

	BUDAPEST*				NYUGAT-MO.				KELET-MO.			
	2025. Q3	2025. Q4	2026. Q1	2026. Q2	2025. Q3	2025. Q4	2026. Q1	2026. Q2	2025. Q3	2025. Q4	2026. Q1	2026. Q2
KEVESEBB, MINT 5 ÉV	0%	0%	0%	0%	3%	4%	2%	0%	0%	0,5%	1%	0%
LEGALÁBB 5 ÉV, DE KEVESEBB, MINT 10 ÉV	42%	71%	71%	62%	44%	81%	84%	76%	77%	91%	87%	77%
LEGALÁBB 10 ÉV	58%	29%	29%	38%	52%	15%	13%	24%	23%	9%	11%	23%

BEADOTT CSOK PLUSZ IGÉNYEK AZ ÖSSZES NEGYEDÉVES HITELÜGYLET SZÁZALÉKÁBAN

BEADOTT CSOK PLUSZ IGÉNYEK AZ ÖSSZES NEGYEDÉVES HITELÜGYLET SZÁZALÉKÁBAN	
BUDAPEST*	11,7%
NYUGAT-MO.	11,8%
KELET-MO.	14,2%
ÖSSZESEN	12,1%

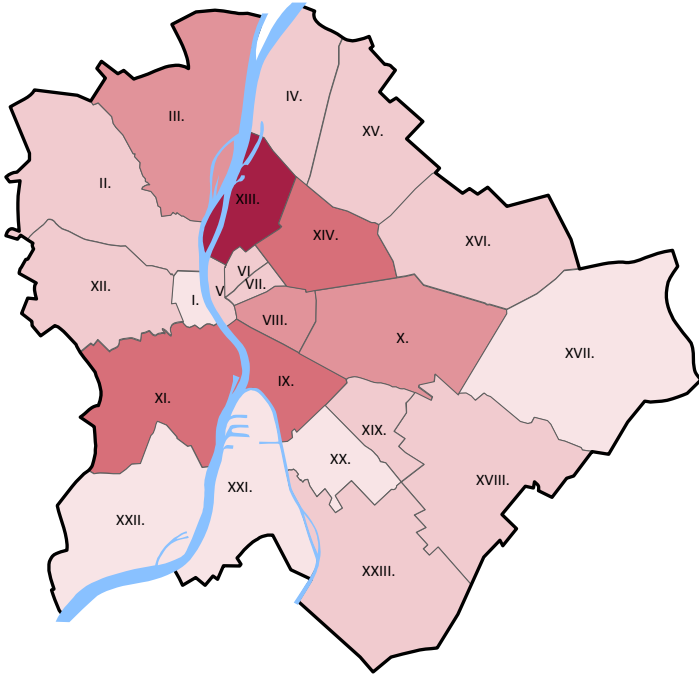
A CSOK Plusz iránti kereslet ugyanakkor mérséklődött: a támogatott konstrukció aránya a beadott hitelügyletek között országosan 13,2%-ról 12,1%-ra csökkent az előző negyedévhez képest. A visszaesés a vidéki országrészekben volt érzékelhető (nyugaton 14,7%-ról 11,8%-ra, keleten 15,9%-ról 14,2%-ra), miközben Budapesten az arány stabilan 12% körül maradt.

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

*Budapest és a budapesti agglomeráció együttesen értendő.

ÚJÉPÍTÉSŰ ADATOK

ÚJÉPÍTÉSŰ LAKÁSOK SZÁMA, AZ ÉRTÉKESÍTÉS ALATT ÁLLÓ PROJEKTEKBEN

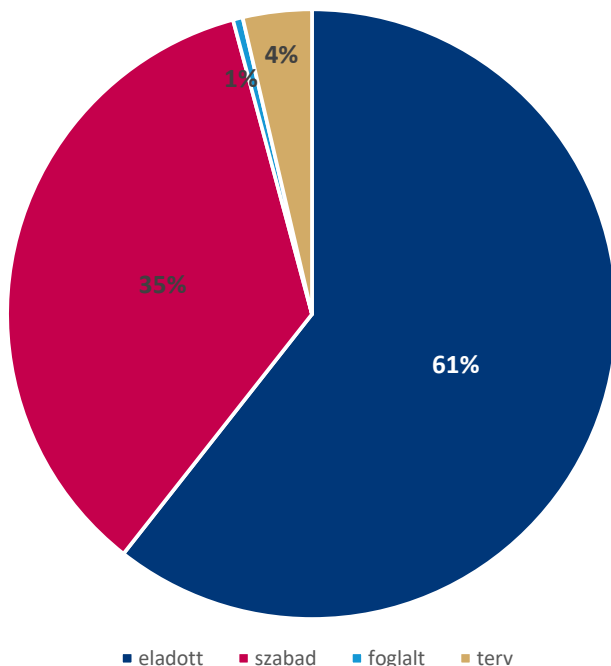


DARABSZÁM	KERÜLETEK
7000 FELETT	XIII.
2000-6999	IX., XI., XIV.
900-1999	III., VIII., X.
200-899	II., IV., VI., VII., XII., XV., XIX., XXIII.
100-199	I., XX., XXI.
100 ALATT	V., XVI., XXII.



Az értékesítés alatt álló projektekben továbbra is a XIII. kerület kínálta a legtöbb újépítésű otthont, több mint 10 000 lakással, majd Újbuda (több mint 5 000) és a IX. kerület (mintegy 3 000) következett. A meghirdetett budapesti lakások 61%-át már értékesítették, 35%-uk szabadon elérhető, 1%-uk foglalt, 4%-uk tervfázisban van — az elérhető kínálat aránya egy év alatt enyhén, 30%-ról 35%-ra bővült.

ÚJÉPÍTÉSŰ LAKÁSOK MEGOSZTLÁSA AZ ÉRTÉKESÍTETTSÉG FÁZISA ALAPJÁN 2026 MÁSODIK NEGYEDÉVÉBEN



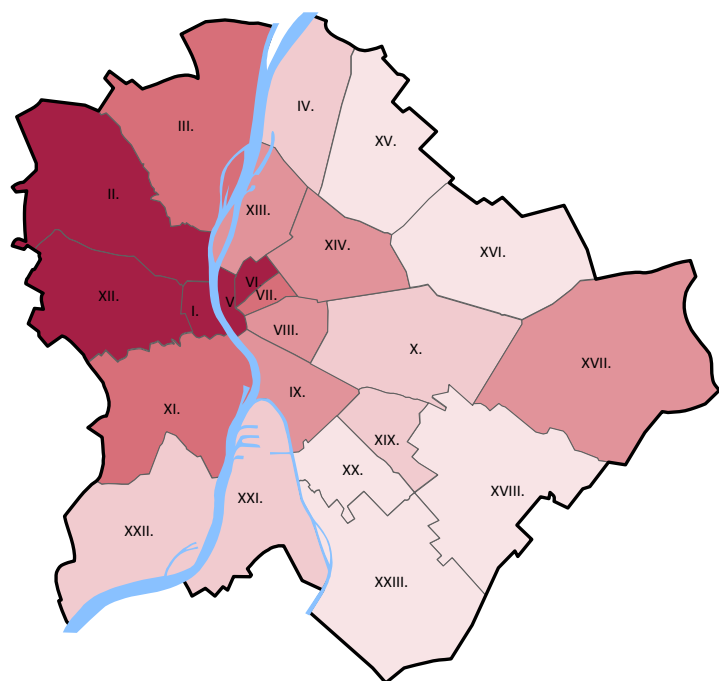
A darabszám az ELTINGA Budapesti Lakáspiaci Riport adatbázisában szereplő projektek lakásszámán alapul.

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

ÚJÉPÍTÉSŰ ADATOK

ÚJÉPÍTÉSŰ LAKÁSOK ÁTLAGOS NÉGYZETMÉTERÁRA

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



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



A fővárosi újépítésűek átlagos négyzetméterára meghaladta az 1,69 millió forintot; a legdrágábban az V., a II. és a XII. kerületben (3 millió forint felett), a legkedvezőbb áron a XVI., a XX. és a XVIII. kerületben lehetett új lakáshoz jutni.

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

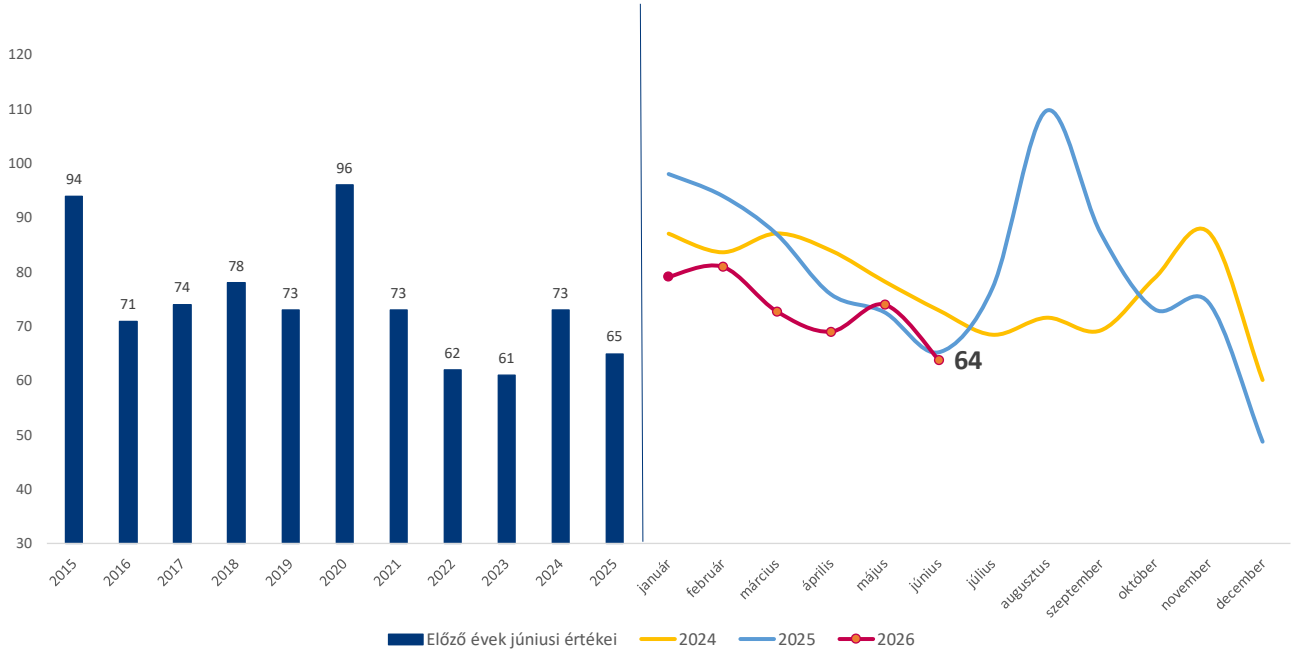
Az árak az adatbázisban szereplő, 4. negyedévyben értékesített ingatlanokon alapulnak.

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



VEVŐK: KERESLETINDEX

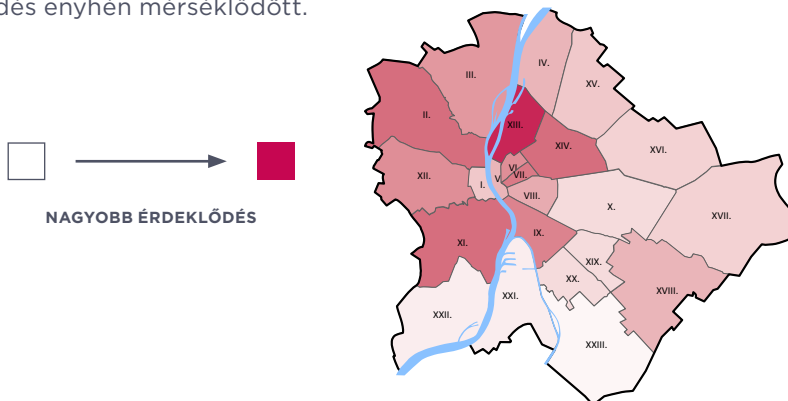
A Duna House keresletindexe 2026 júniusában 64 ponton állt, gyakorlatilag a tavalyi júniusi szinten (65 pont) — éves alapon tehát stagnálás jellemző. A májusi 74 pontról a nyár beköszöntével bekövetkező visszaesés a szezonális mintát követi; a mutató a 2022–2023-as mélypontok (62, illetve 61 pont) felett, de a korábbi évek júniusi szintjei alatt marad.



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

ÉRDEKLŐDÉS A KERÜLETEK IRÁNT

A kerületi érdeklődésben a XIII. kerület vezetett (21,7%), népszerűsége gyakorlatilag a tavalyi júniusi szinten maradt (21,9%). Mögötte szorosan tömörült a mezőny: a XI. és a XIV. kerület (16,9%), majd a II. kerület (16,7%) következett - utóbbi a tavalyi második helyéről (18,3%) csúszott hátrébb. Figyelemre méltó a IX. kerület erősödése (10,8%-ról 14,9%-ra), miközben a belvárosi és néhány budai kerület iránti érdeklődés enyhén mérséklődött.



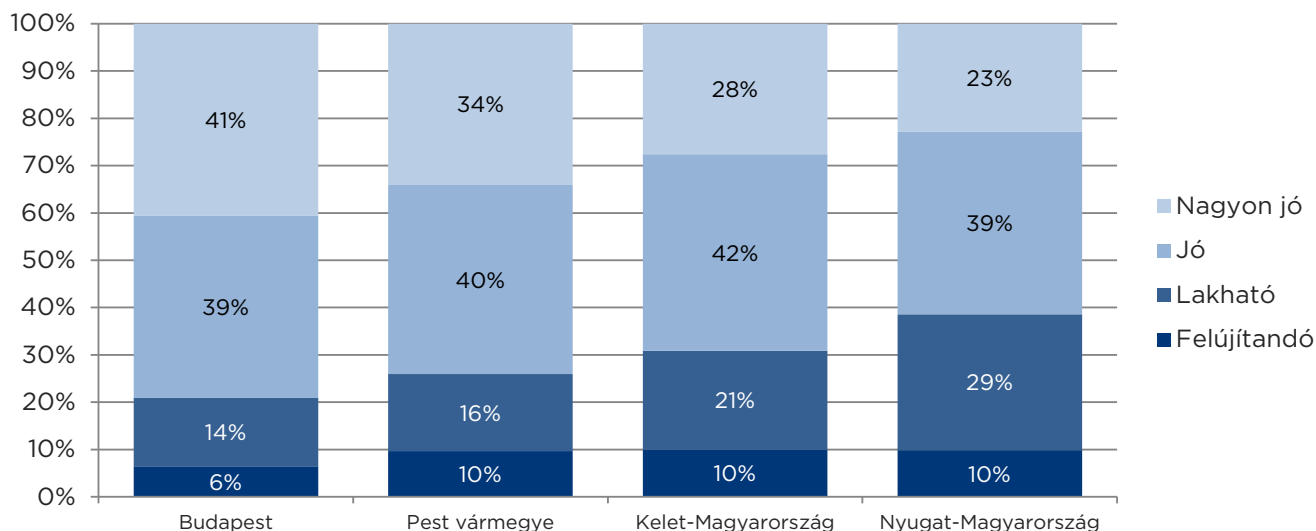
KERÜLET	2025. JÚNIUS	2026. JÚNIUS
I. ker.	8,2%	7,9%
II. ker.	18,3%	16,7%
III. ker.	13,9%	13,0%
IV. ker.	7,2%	9,7%
V. ker.	11,1%	9,5%
VI. ker.	14,5%	13,9%
VII. ker.	15,7%	15,2%
VIII. ker.	11,3%	11,3%
IX. ker.	10,8%	14,9%
X. ker.	7,3%	6,5%
XI. ker.	16,8%	16,9%
XII. ker.	15,2%	13,6%
XIII. ker.	21,9%	21,7%
XIV. ker.	16,9%	16,9%
XV. ker.	7,9%	7,9%
XVI. ker.	8,7%	6,7%
XVII. ker.	6,2%	7,5%
XVIII. ker.	9,4%	9,5%
XIX. ker.	8,0%	6,6%
XX. ker.	5,9%	6,3%
XXI. ker.	3,8%	4,3%
XXII. ker.	3,6%	4,7%
XXIII. ker.	3,3%	1,9%

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 állapot szerinti összetételében továbbra is markáns a regionális különbség. Budapesten a legerősebb a jó minőség súlya: az adásvételek közel négyötöde a „jó” (39%) vagy „nagyon jó” (41%) kategóriába esett, a felújítandó ingatlanoké mindössze 6,5%. A vidéki régiókban magasabb a rosszabb állapotú lakások aránya, Nyugat-Magyarországon a legmagasabb a „lakható” kategória súlya (29%) és a legalacsonyabb a „nagyon jó” arány (23%).



ÉRTÉKESÍTÉSI IDŐ

Az értékesítési idő a panelpiacon ellentétes irányokat mutat. A budapesti panel eladása jelentősen lassult: Budán egy év alatt 45 napról 81-re, Pesten 45-ről 65 napra nyúlt az átlagos értékesítési idő – vagyis a fővárosi panel, amely tavaly a leggyorsabban kelő szegmens volt, mára lassabban értékesíthető a vidékinél. Vidéken ezzel szemben gyorsult a panel értékesítése (keleten 72-ről 54 napra). A használt téglánál vegyesebb a kép: a belvárosi és a nyugati értékesítés rövidült, a pesti és a keleti viszont hosszabbodott.

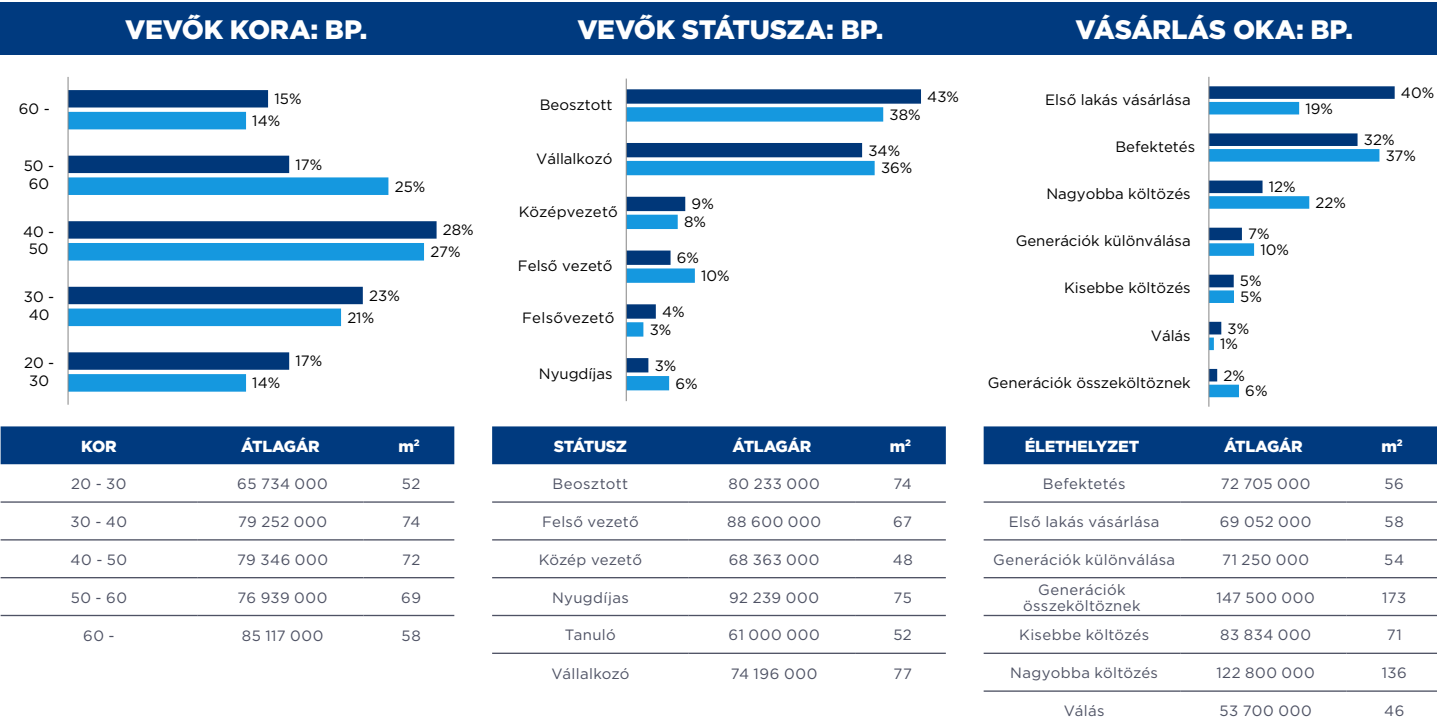
PANEL				
ÉRTÉKESÍTÉS IDEJE (NAP)				
	KELET	NYUGAT	BUDA	PEST
2025. június	72	82	45	45
2026. június	54	73	81	65

HASZNÁLT TÉGLA					
ÉRTÉKESÍTÉS IDEJE (NAP)					
	KELET	NYUGAT	BUDA	PEST	BELVÁROS
2025. június	98	118	87	84	88
2026. június	111	110	83	97	78

Az itt felhasznált adatok az ügyfelek státuszára, korára és a vásárlás okára vonatkozóan a Duna House ügyfeleinek szóbeli, önkéntes nyilatkozata alapján kerülnek birtokunkba, így azok mintavételen alapulnak és becslött értéknek tekinthetők. A táblázatok az aktuális havi adatokat tartalmazzák.

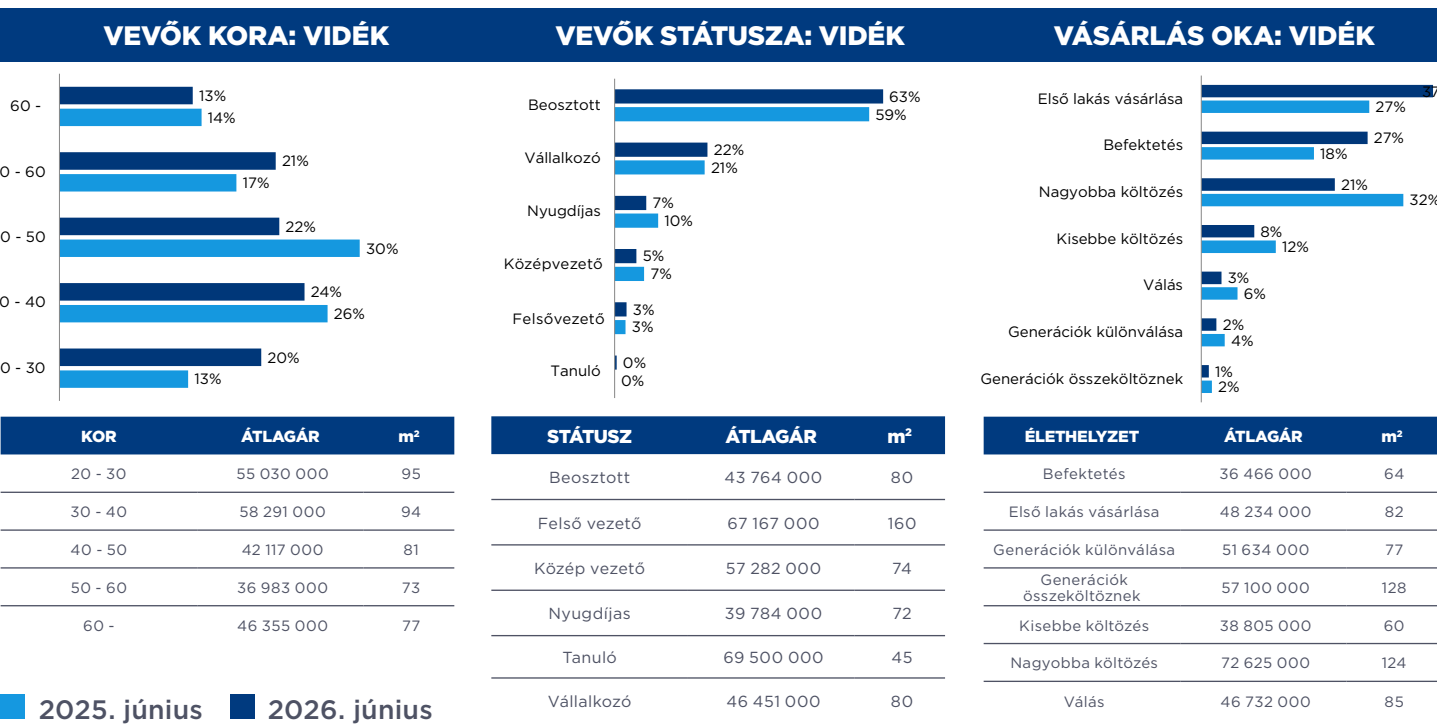
VEVŐI ÜGYFÉLPROFIL: BUDAPEST

A budapesti vevői összetétel átrendeződése júniusban is folytatódott. Az első lakásukat vásárlók aránya egy év alatt 19%-ról 40%-ra emelkedett, miközben a befektetési célú vásárlás 37%-ról 32%-ra mérséklődött — az első lakásokosok immár egyértelműen a legnagyobb vevői csoportot alkotják. A vevők fiatalodtak, és a beosztott munkavállalók súlya nőtt (38%-ról 43%-ra).



VEVŐI ÜGYFÉLPROFIL: VIDÉK

Vidéken szintén az első lakás vásárlása erősödött (27%-ról 37%-ra), a befektetési célú vásárlás azonban itt nem visszaszorult, hanem nőtt (18%-ról 27%-ra), miközben a nagyobb ingatlanba költözés súlya csökkent.



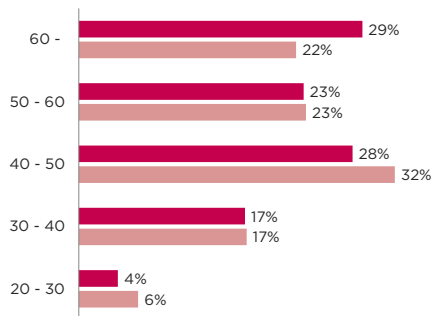
2025. június 2026. június

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 értékelhetnek. A vásárlási célnál a befektetés kategória az összes üzleti és magán jellegű befektetést tartalmazza, amely az ügyfél nyilatkozata alapján annak minősül. Adott esetben például a később önállóan akaró gyerekeknek vásárolt ingatlan jelen tranzakciós kérdőív alapján a befektetési kategóriát erősíti, annak ellenére, hogy később a generációk különválását szolgálja. A számításnál továbbá figyelembe kell venni, hogy a Duna House hálózata Budapesten és a vidéki nagyobb városokban van jelen elsődlegesen, így az országos arányhoz képest a befektetési szándék felülreprezentált lehet.

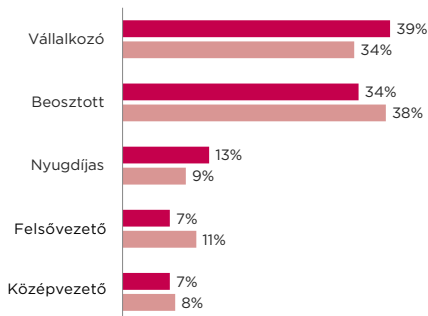
ELADÓI ÜGYFÉLPROFIL: BUDAPEST

Az eladói oldalon a legmarkánsabb elmozdulás a befektetések értékesítése. Budapesten a korábbi befektetés eladása a fő értékesítési okká vált, aránya 30%-ról 48%-ra ugrott — vagyis a fővárosi eladások közel felét befektetők kiszállása adja. Az eladók idősödtek (a 60 év felettiek aránya 22%-ról 29%-ra nőtt), a vállalkozók súlya emelkedett.

ELADÓK KORA: BP.



ELADÓK STÁTUSZA: BP.



ELADÓK OKA: BP.



KOR	ÁTLAGÁR	m²
20 - 30	71 250 000	53
30 - 40	65 030 000	51
40 - 50	90 279 000	84
50 - 60	68 320 000	50
60 -	79 752 000	79

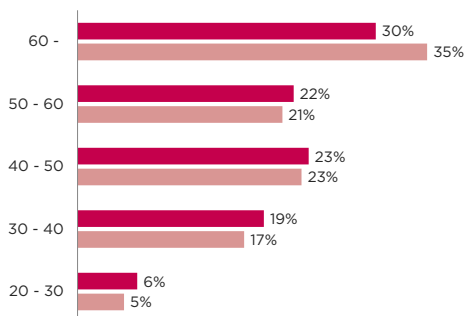
STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m²
Beosztott	62 157 000	53
Felső vezető	104 984 000	74
Közép vezető	65 750 000	57
Nyugdíjas	71 728 000	70
Vállalkozó	87 864 000	84

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m²
Befektetés értékesítése	87 220 000	72
Generációk különválása	94 167 000	110
Generációk összeköltöznek	48 000 000	39
Kisebbe költözés	110 429 000	114
Nagyobba költözés	75 878 000	57
Örökölt ing. értékesítés	63 986 000	60
Válás	53 500 000	39

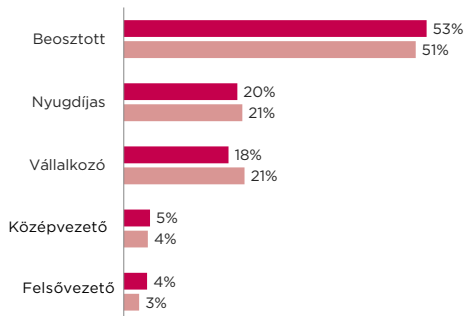
ELADÓI ÜGYFÉLPROFIL: VIDÉK

Vidéken hasonló a tendencia: a befektetés-értékesítés 23%-ról 33%-ra, az örökölt ingatlanok eladása 28%-ról 30%-ra nőtt. A vevői és az eladói oldal együtt egyértelmű képet ad: a befektetők egyre inkább kiszállnak a piacról — a vételi oldalon visszahúzódnak, az eladóin pedig egyre nagyobb arányban jelennek meg.

ELADÓK KORA: VIDÉK



ELADÓK STÁTUSZA: VIDÉK



ELADÓK OKA: VIDÉK



KOR	ÁTLAGÁR	m²
20 - 30	50 182 000	82
30 - 40	46 771 000	80
40 - 50	48 055 000	84
50 - 60	46 769 000	85
60 -	44 463 000	82

STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m²
Beosztott	45 637 000	82
Felső vezető	112 813 000	173
Közép vezető	56 692 000	125
Nyugdíjas	33 446 000	71
Vállalkozó	61 513 000	93

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m²
Befektetés értékesítése	59 034 000	78
Generációk különválása	70 075 000	131
Generációk összeköltöznek	26 250 000	56
Kisebbe költözés	71 089 000	129
Nagyobba költözés	54 545 000	80
Örökölt ing. értékesítés	37 195 000	79
Válás	66 878 000	111

■ 2025. június ■ 2026. június



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