

DUNA HOUSE BAROMÉTER

A legfrissebb ingatlanpiaci információk
a Duna House hálózatából

169. szám
2025. július 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 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 követelni.

KÖVETKEZŐ MEGJELENÉSEK

MEGJELENÉS IDŐPONTJA	TÁRGY
2025. 09. 12.	2025. augusztus hónap adatai
2025. 10. 14.	2025. III. negyedév adatai (árindexekkel és hiteladatokkal)
2025. 11. 12.	2025. október hónap adatai

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

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

ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK JELEN KIADVÁNY TARTALMÁRÓL

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

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

Az adatforrások – amennyiben azok jelen kiadvány adott részénél nincsenek másként megjelölve – a Duna House Holding Nyrt. által működtetett adatbázisból származnak, melynek tartalmát a hálózat tagjai saját megítélésük és ügyfelek elmondása alapján töltik fel, ezért annak teljeskörű megfeleltetéséért a működtető felelősséget nem vállal. A kiadványban szereplő adatok az országszerte, zömében nagyvárosokban, Duna House irodáiban, az értékesítők által rögzített ingatlantranzakciók paraméterei alapján készülnek.



TARTALOMJEGYZÉK:

- | | |
|------------|--|
| 2. | Adatvédelmi szabályzat, következő megjelenések |
| 4. | Vezetői összefoglaló |
| 5. | Tranzakciós adatok |
| 6. | Tranzakciós paraméterek: Budapest |
| 7. | Tranzakciós paraméterek: vidék |
| 8. | Értékesítési adatok |
| 9. | Keresletindex és érdeklődés a kerületek iránt |
| 10. | Minőségi preferencia és értékesítési idő |
| 11. | Vevői ügyfélprofil |
| 12. | Eladói ügyfélprofil |

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

5 ÉVES CSÚCSON AZ INGATLANKERESLET! – ÍGY RÁZTA FEL AZ OTTHON START A TELJES INGATLANPIACOT

- Az Otthon Start Program hatására a keresletindex 77 pontra ugrott, ami a COVID óta az elmúlt 5 év legerősebb júliusi értéke.
 - A program bejelentését követően 16,6%-kal nőtt az ingatlanbemutatók száma.
 - A piac emellett továbbra is kiváló üzemmódban van: az adásvételek száma 17,7%-kal csökkent az előző évhez képest.
- Budapesten a téglalapítványú lakások ára 24-36%-kal emelkedett, és vidéken is nőtt a magasabb ársáv aránya.
 - Vidéken továbbá érezhetően nőtt az első lakásukat vásárlók aránya is, amit az Otthon Start ősszel tovább erősíthet.
- A hitelpiac mindeközben stabil maradt, a Credipass becslése alapján júliusban 135 milliárd forintnyi jelzáloghitel realizálódott.

2025 júliusában a hazai ingatlanpiac továbbra is a nyári szezonálisnak megfelelő, visszafogottabb tranzakciószámmal működött, ugyanakkor az Otthon Start Program bejelentése óriási keresletlényekülést indított el.

A Duna House adatai szerint a hónapban **9 492** lakóingatlan cserélt gazdát, ami éves összevetésben **17,7%-os** visszaesést jelent, havi szinten pedig **4,2%-os** csökkenést. Ezzel szemben a vevői érdeklődés látványosan nőtt: **16,6%-kal** emelkedett az ingatlanbemutatók száma, a keresletindex pedig **77 ponton** tetőzött, ami az elmúlt 5 év legerősebb júliusi értéke.

Hitelpiac: stabilizálódás, erősödő várakozások

A jelzáloghitel-piac stabilan teljesített: a Duna House cégcsoport nemzetközi pénzügyi márkája, a Credipass becslése szerint 2025 júliusában mintegy 135 milliárd forintnyi lakáscélú hitel realizálódott, ami gyakorlatilag megegyezik a 2024. júliusi MNB-adatokkal. Az év első hét hónapjának eredménye ugyanakkor 21%-kal haladja meg az előző év azonos időszakát. Az Otthon Start Program őszi indulásával további keresletbővülés prognosztizálható, amely a hitelvolumen újabb növekedését vetíti előre.

Áralakulás: továbbra is felfelé

Budapesten markáns árnövekedés tapasztalható, különösen a téglalapítványú lakásoknál: Budán **36%-os**, Pesten **24%-os**, míg a belvárosban **22%-os** volt az éves drágulás.

A panellakások átlagára is tovább nőtt, elérve Pesten az **1,08 millió**, Budán az **1,26 millió Ft/m²-t**. A magas árak mellett is megjelent az áralku, Budán **1-2**, Pesten **3-6%-os** engedményekkel.

Vidéki trendek: erős közép- és felső kategóriás elmozdulás

Vidéken is emelkedtek az árak: a panellakások **700-750 ezer Ft/m²-es** átlaggal forognak, miközben a téglalapítványúknál stagnálás figyelhető meg.

Pest vármegyében jelentősen nőtt az **50 millió forint** feletti tranzakciók aránya **(+13 százalékpont)**, jelezve, hogy a fizetőképesebb kereslet már most aktivizálódik – részben az Otthon Start Program által biztosított kedvezőbb feltételek hatására.

Vásárlói és eladói profilok: folyamatban az átrendeződés

Budapesten csökkent az első lakásvásárlók aránya **(12%)**, míg vidéken nőtt **(27%)**.

A befektetési célú vásárlások továbbra is dominálnak, ugyanakkor megfigyelhető, hogy a program által célzott fiatalabb, első otthonukat kereső réteg egyre aktívabban jelenik meg a vidéki piacon.

Az eladók oldalán a leggyakoribb motiváció továbbra is a befektetések értékesítése, de a nagyobb ingatlanba költözés is egyre jelentősebb tényező – utóbbit szintén ösztönözheti az ősztől elérhető, fix kamatozású támogatási forma.

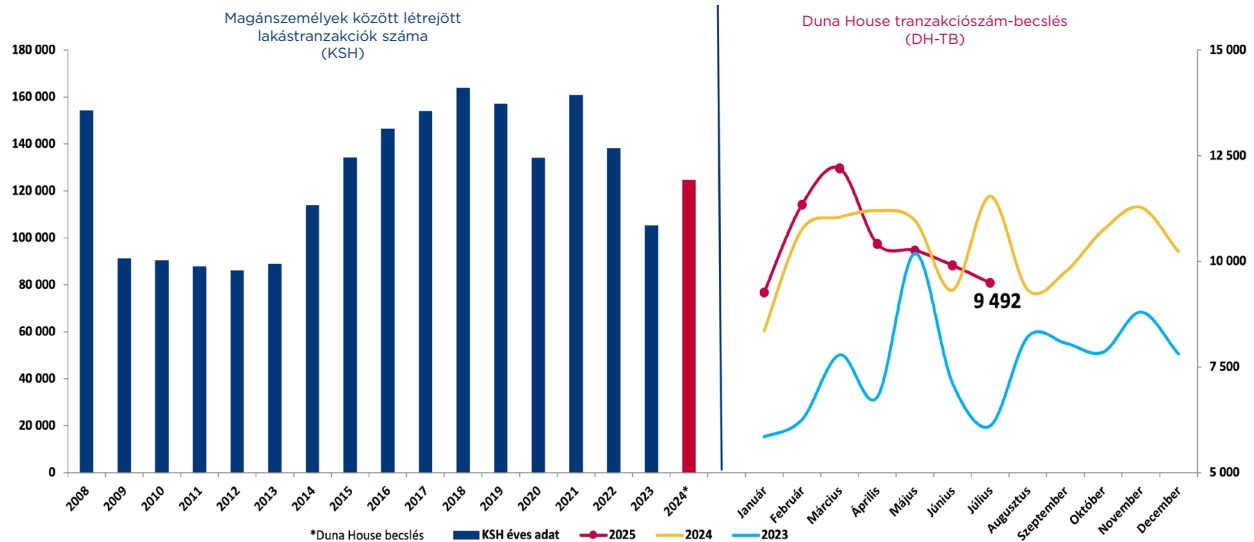
További információk:
Szegő Péter • Vezető elemző
+36 30 312 5333
szego.peter@dh.hu

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

TRANZAKCIÓS ADATOK

DUNA HOUSE TRANZAKCIÓSZÁM BECSLÉS (DHTB)

A Duna House (DH) közreadja havi Tranzakciószám Becslését (DHTB) és jelzáloghitel előrejelzését, amely szerint júliusban országosan 9 492 lakóingatlan cserélt tulajdonost és 135 milliárd forint szerződéses összegű lakáscélú jelzáloghitel realizálódott.



A nyári hónapokra jellemző, visszafogottabb aktivitással telt a július a hazai ingatlanpiacon, az Otthon Start Program hatása viszont gyorsan meglátszott az érdeklődések növekedésében.

2025 júliusában a Duna House saját adatain alapuló becslése alapján országosan **9 492** adásvétel történt, amely az előző év ugyanezen időszakához képest **17,7%-os** visszaesést jelent a tranzakciók számában. Az előző hónaphoz képest a szezonálisnak megfelelő, **4,2%-os** csökkenést mutatnak az adatok.

Viszont az Otthon Start Program miatt már kimutatható a fokozott érdeklődés: **16,6%-kal** nőtt az értékesítők által szervezett ingatlanbemutatók száma a program bejelentése utáni időszakhoz képest. Ez a jelenség a tranzakciók számában a következő hónapokban fog megmutatkozni.

Júliusban a cégcsoport nemzetközi pénzügyi márkája, a Credipass hazai adatai alapján **135 milliárd** forintos hitelvolumen becsülhető, ami lényegében megegyezik az előző havi becsült értékkel. A júliusi adat az előző év azonos időszakában mért MNB adathoz képest **1%-os** emelkedést jelent. A tartósan erős hitelmutatókat a lakáspiac dinamikus árnövekedése és növekvő hitelkereslete hajtja. Az Otthon Start Program hatására az őszi hónapokban további jelentős hitelpiaci növekedés várható.

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					

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. Miután 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 vonatkozható következtetések levonására.

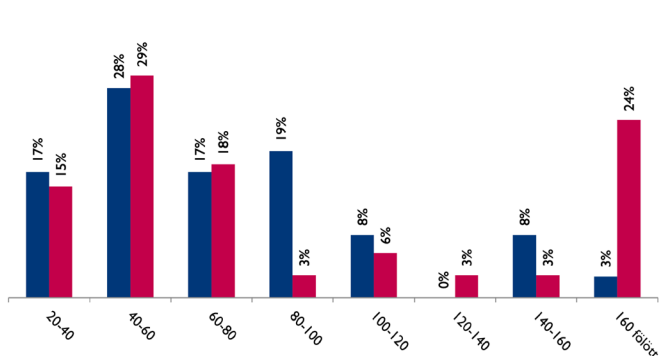
Jelzáloghitel-előrejelzés: a Credipass által nyújtott adatok elsősorban gyors trendelőrejelzésre használhatók, az Magyar Nemzeti Bank minden hónap elején publikálja a 2 hónappal azelőtti időszak tényadatait.

TRANZAKCIÓS PARAMÉTEREK: BUDAPEST

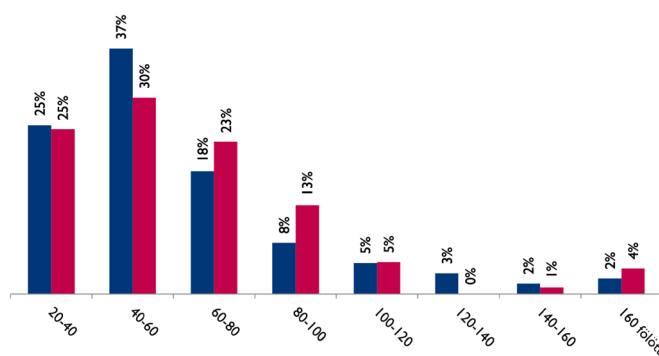
A Duna House értékesítési adatai alapján júliusban Budán elsősorban a 40-60 négyzetméteres, illetve a 160 négyzetmétert meghaladó lakások iránt mutatkozott erőteljes kereslet – az eladások 29, illetve 24 százaléka esett ezekbe a kategóriákba. Míg tavaly ilyenkor a budai lakások mintegy 30%-a még 1 millió forint alatti négyzetméteráron cserélt gazdát, idén júliusra teljesen eltűntek ezek az árak a piacról. Az eladások több mint fele 1,2-1,6 millió forintos négyzetméterár közötti tartományban zajlott, míg a 1,6 millió forint feletti ársávba az értékesítések közel egynegyede esett – ez jelentős emelkedés az egy évvel korábbi 11%-hoz képest. Az ingatlanok teljes vételára alapján is látványos változás történt: míg 2024 júliusában még csak az adásvételek 39%-a vonatkozott 70 millió forint feletti lakásokra, addig idén júliusra ez az arány 65%-ra nőtt. A pesti oldalon szintén a 40-60 négyzetméteres lakások domináltak, ezek tették ki az eladások 30%-át. A négyzetméterárakban itt is komoly elmozdulás történt: míg tavaly még az eladott ingatlanok 28%-a 600-800 ezer forintos négyzetméteráron kelt el, mostanra ez az arány 4%-ra csökkent, miközben látványosan nőtt az 1 millió forint feletti ársávban értékesített lakások száma. Pesten is a 70 millió forint feletti ingatlanok voltak a leggyakoribbak az adásvételekben.

BUDA

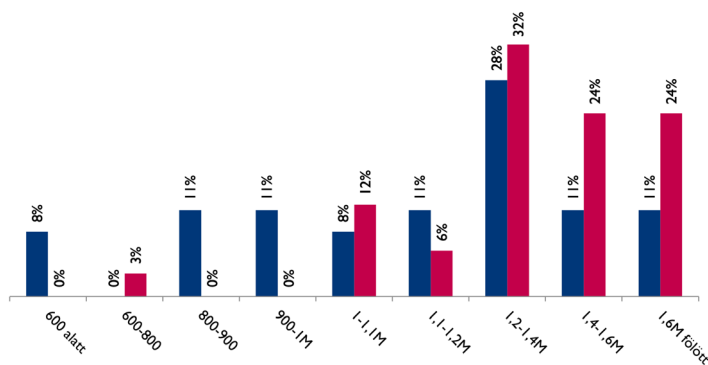
PEST



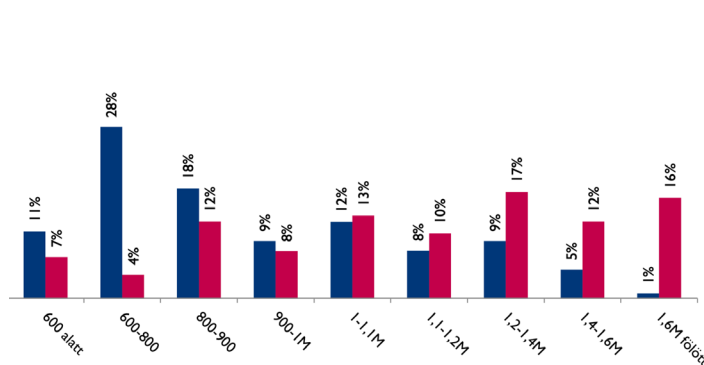
lakásméret (m²)



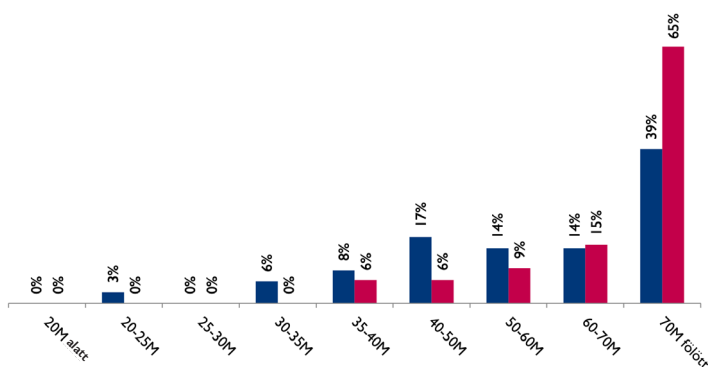
lakásméret (m²)



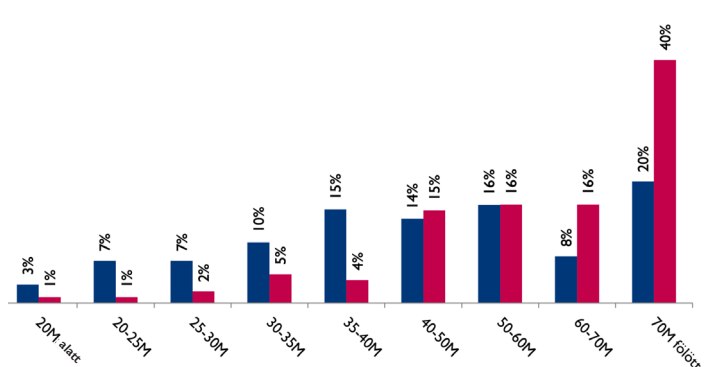
m² ár (ezer Ft)



m² ár (ezer Ft)



lakásár (millió Ft)



lakásár (millió Ft)

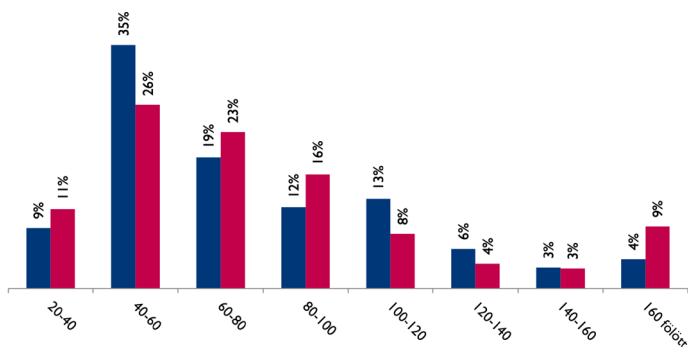
TRANZAKCIÓS PARAMÉTEREK: VIDÉK

Közép-Magyarország kivételével, országosan is a 40-60 négyzetméter közötti alapterületű ingatlanok iránt volt a legnagyobb kereslet (26%). Az adásvételek mindössze 19%-a kötöttet 250 ezer Ft/m² áron, a legtöbb értékesített ingatlan (43%) a skála másik végén elhelyezkedő, 600 ezer Ft/m² feletti árkategóriába tartozott. Ingatlanérték tekintetében 40%-os többséggel a 40 millió forint feletti értékkategória dominált.

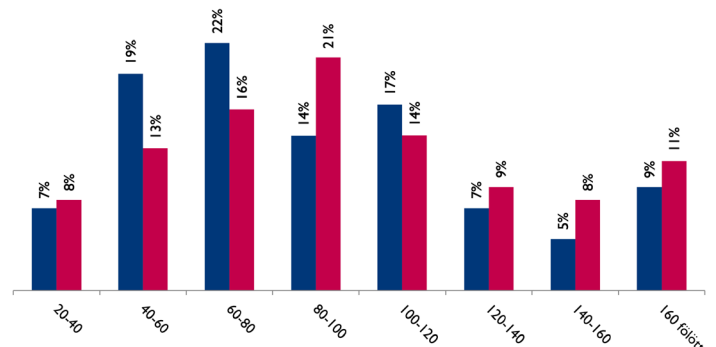
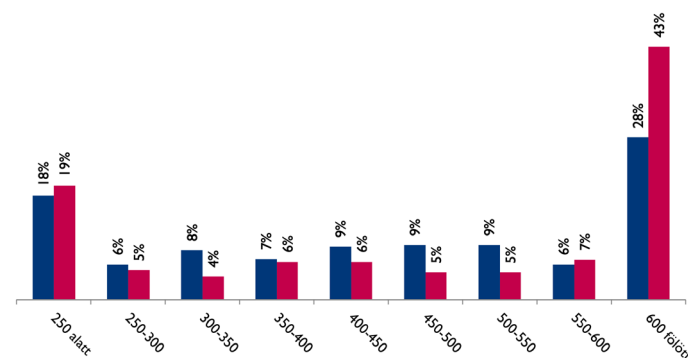
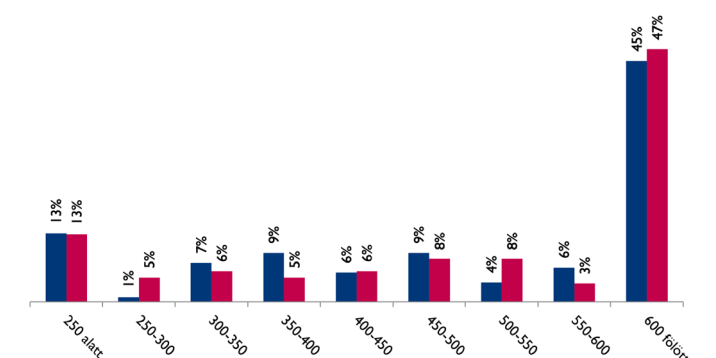
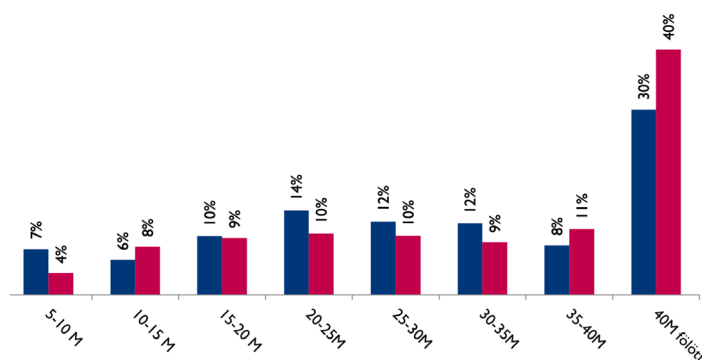
Pest vármegyében a Duna House értékesítési adatai szerint 2025 júliusában az eladott otthonok 21%-a 80-100 négyzetméteres lélettérrel rendelkezett, 16%-uk a 60-80 négyzetméter közöttiek csoportjába tartozott.

A négyzetméterárakat illetően az üzletzárások közel fele, 47%-a a 600 ezer forint feletti kategóriába tartozott. 13 százalékponttal emelkedett tavalyhoz képest az eladott 50 millió forint feletti értéket képviselő ingatlanok aránya Pest vármegyében.

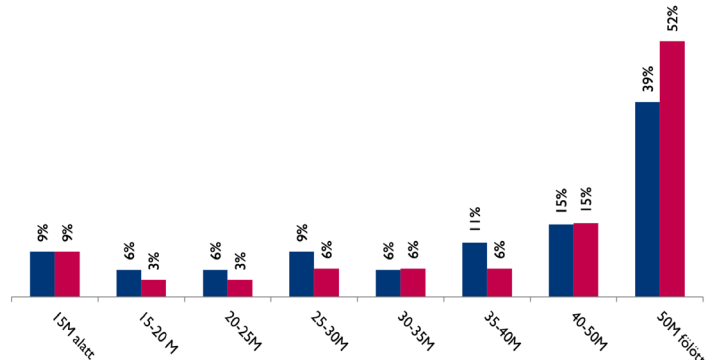
ORSZÁGOS (KÖZÉP-MO. KIVÉTELÉVEL)

lakásméret (m²)

PEST VÁRMEGYE

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

lakásár (millió Ft)



lakásár (millió Ft)

ÉRTÉKESÍTÉSI ADATOK: ÁRAK, ALKU

Mind a vidéki, mind a fővárosi területeken emelkedett a panellakások átlagos négyzetméterára a Duna House 2025. júliusi adatai szerint. A keleti országrészben 757 ezer forintos, míg a nyugati területeken 704 ezer forintos átlagos négyzetméterárral kalkulálhatnak a vevők, amelyhez az előbbinél 1%-os irányár-változás és 4%-os vevői alku társult. Nyugaton 2%-kal enyhítették a tulajdonosok az irányarat, az alku itt is 4%-os volt. A téглаépítésű ingatlanoknál országos viszonylatban viszont stagnálnak az árak az előző év azonos időszakához mérten: keleten 370, nyugaton 482 ezer forint volt a négyzetméterenkénti átlag. A tulajdonosok 4-6%-os arányban csökkentették a hirdetési árat az értékesítési folyamat során és emellé 6%-os alkulehetőséget is hagytak.

PANEL: ORSZÁGOS								
KELET					NYUGAT			
	lakásár	m ² ár	irányár-változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár-változás	alku
2024. július	31 005 000	573 000	4%	4%	27 902 000	550 000	2%	5%
2025. július	41 435 000	757 000	1%	4%	35 539 000	704 000	2%	4%

HASZNÁLT TÉGLA: ORSZÁGOS								
KELET					NYUGAT			
	lakásár	m ² ár	irányár-változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár-változás	alku
2024. július	32 067 000	374 000	6%	8%	37 571 000	466 000	4%	6%
2025. július	35 308 000	370 000	6%	6%	41 247 000	482 000	4%	6%

A panellakások ára a fővárosban is emelkedett, Budán 1 millió 257 ezer forintra, Pesten 1 millió 81 ezer forintra nőtt az ár az előző év azonos időszakához képest idén júliusban. Irányár-változásra a budai oldalon jelentős 9%-os, a pesti oldalon viszont csak 1%-os arányban volt példa. A budai oldalon 1%-os vevői alkura volt lehetőség, a pesti oldalon vásárlóknak 3%-os mozgástere volt az irányárhoz képest. A téглаépítésű lakásoknál – ellentétben a vidéki tendenciával – jelentős mértékben nőttek idén júliusban az átlagos négyzetméterárak. Budán 36%-os emelkedést követően 1 544 000 Ft/m² árral lehet számolni, Pesten az áremelkedés 24%-os, a belvárosban 22%-os volt. Budán és Pesten 5%-kal enyhítették a tulajdonosok a hirdetési árat, a belvárosban viszont nem kényszerültek árcsökkentésre az eladók. A vevői alku a budai kerületekben 2% volt, a belvárosi és az egyéb pesti területeken 4-6%-ot engedtek az eladók a 2025. júliusi tranzakciók alapján.

PANEL: BUDAPEST								
BUDA					PEST			
	lakásár	m ² ár	irányár-változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár-változás	alku
2024. július	40 900 000	930 000	0%	1%	38 600 000	820 000	2%	3%
2025. július	64 080 000	1 257 000	9%	1%	60 935 000	1 081 000	1%	3%

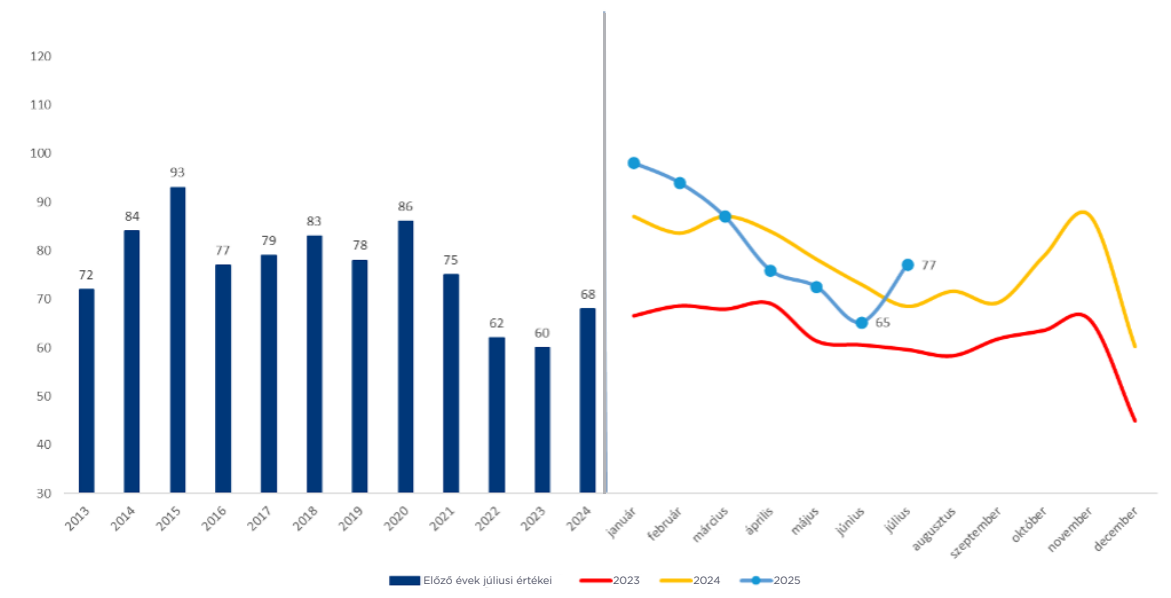
HASZNÁLT TÉGLA: BUDAPEST												
BUDA					PEST				BELVÁROS			
	lakásár	m ² ár	irányár-változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár-változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár-változás	alku
2024. július	88 630 000	1 135 000	2%	7%	48 975 000	781 000	4%	5%	75 041 000	1 125 000	4%	4%
2025. július	169 411 000	1 544 000	5%	2%	68 278 000	969 000	5%	4%	66 668 000	1 374 000	0%	6%

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 árban, amelyet eredetileg az eladó elgondolt és ami végül köttetett.

VEVŐK: KERESLETINDEX

Miközben a tranzakciószámok a nyári időszakra jellemző csökkenést mutatják, a júliusban tapasztalt új vevői regisztrációk drasztikus emelkedése már előre vetíti, hogy ősszel az Otthon Start Program hatására berobbanhat a hazai ingatlanpiac. Júliusban az előző hónaphoz képest 12 százalékpontos emelkedésben volt az ingatlanpiaci kereslet. A Duna House Keresletindexe jelenleg 77 ponton áll, ami 2020 óta a legerősebb júliusi érték.

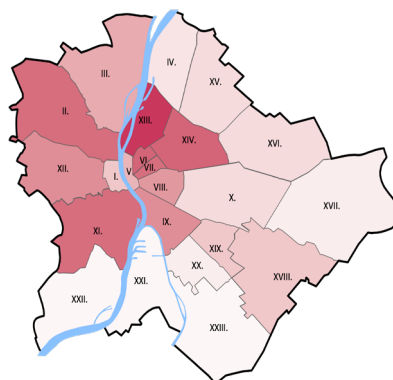


A Kereslet Index módszertana: Az országszerte, zömében nagyvárosokban, Duna House irodáiban, az értékesítőink által regisztrált új, vásárolni szándékozó ügyfelek aktivitását vesszük alapul. Korrekciós tényező az aktív értékesítők- és az adott hónap munkanapjainak száma. A Kereslet index hasznos mutatószáma 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-vétel tranzakciószámmal. Ez utóbbi már minőségi kérdés, amely a piaci hangulattól, ill. banki termékektől is nagyban függ.

ÉRDEKLŐDÉS A KERÜLETEK IRÁNT

Idén júliusban is töretlen Angyalföld népszerűsége a legkeresettebb fővárosi kerületek toplistáján, az ingatlanvásárlók 23%-a jelölte meg preferált területként a XIII. kerületet a Duna House felmérése szerint. A második helyen ezúttal is Zugló végzett, míg a harmadik ezúttal Terézváros lett.

A FŐVÁROSI KERÜLETEK IRÁNTI ÉRDEKLŐDÉS ALAKULÁSA:



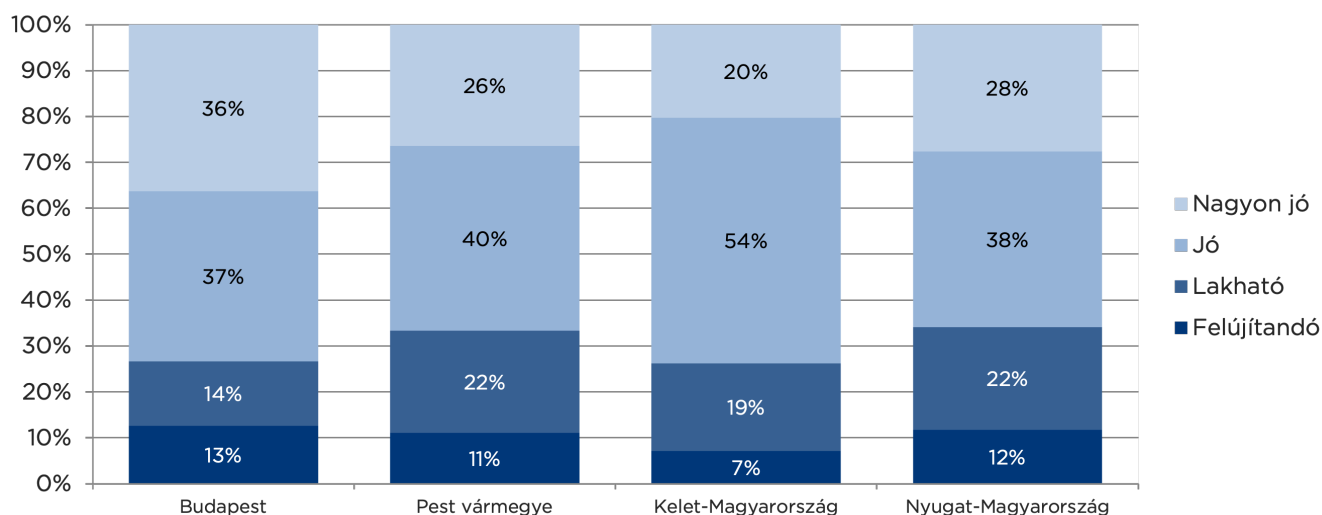
Módszertan: Vásárolni szándékozó ügyfeleink az értékesítővel történő személyes konzultáció alkalmával minden esetben megadják azokat a kerületeket (egyszerre többet is!), amely számukra érdekes vásárlási célpont lehet. Ezekből az adatokból állítjuk össze a fenti „népszerűségi” térképet.

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.

KERÜLET	2024. JÚLIUS	2025. JÚLIUS
I. ker.	8,3%	8,9%
II. ker.	13,9%	17,6%
III. ker.	11,4%	12,6%
IV. ker.	7,4%	6,7%
V. ker.	10,8%	11,5%
VI. ker.	16,6%	18,4%
VII. ker.	17,3%	17,6%
VIII. ker.	10,7%	14,3%
IX. ker.	11,7%	15,4%
X. ker.	7,1%	7,5%
XI. ker.	17,0%	18,3%
XII. ker.	13,2%	14,7%
XIII. ker.	18,0%	23,1%
XIV. ker.	15,5%	19,0%
XV. ker.	5,9%	7,0%
XVI. ker.	6,1%	7,7%
XVII. ker.	4,9%	5,7%
XVIII. ker.	9,8%	9,5%
XIX. ker.	8,5%	9,2%
XX. ker.	8,1%	5,9%
XXI. ker.	4,5%	3,1%
XXII. ker.	4,9%	4,3%
XXIII. ker.	2,9%	3,6%

MINŐSÉGI PREFERENCIA

A Duna House 2025. júliusi értékesítési adatai szerint országos szinten a jó állapotú ingatlanok iránt mutatkozott a legnagyobb kereslet a hazai piacon, amelyet a nagyon jó állapotú lakások követtek. A felújítandó ingatlanokat arányaiban leginkább Budapesten választották a vevők (13%), Nyugat-Magyarországon ez az arány 12%, Pest vármegyében 11%, míg Kelet-Magyarországon csupán 7% volt.



ÉRTÉKESÍTÉSI IDŐ

A Duna House júliusi adatai alapján továbbra is a panellakások értékesíthetők a leggyorsabban: vidéken átlagosan 70 nap alatt keltek el, míg Budapesten gyakran két hónapon belül gazdára találtak. A téglalapítványú lakások és családi házak eladásához a fővárosban átlagosan három hónapra volt szükség, vidéken pedig 3,5-4 hónapos értékesítési idő volt jellemző. Az adatok szinte minden szegmensben körülbelül egy hónapos gyorsulást jeleznek az egy évvel korábbi értékesítési időkhöz képest.

PANEL				
ÉRTÉKESÍTÉS IDEJE (NAP)				
	KELET	NYUGAT	BUDA	PEST
2024. július	88	104	96	80
2025. július	70	74	55	53

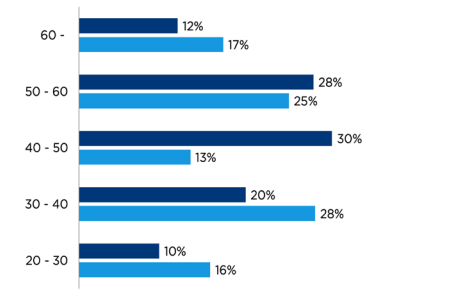
HASZNÁLT TÉGLA					
ÉRTÉKESÍTÉS IDEJE (NAP)					
	KELET	NYUGAT	BUDA	PEST	BELVÁROS
2024. július	138	134	132	121	119
2025. július	95	114	91	83	85

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

VEVŐI ÜGYFÉLPROFIL: BUDAPEST

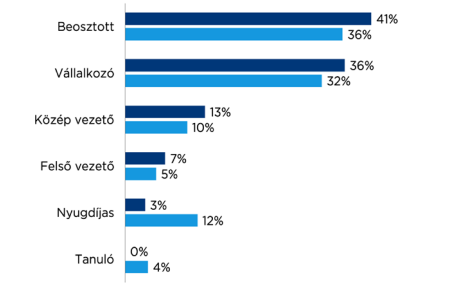
A Duna House adatai szerint 2025 júliusában a budapesti ingatlanvásárlók 30%-a a 40-50 év közötti korosztályból került ki, míg az 50-60 évesek aránya is jelentős volt, elérte a 28%-ot. A fővárosi vevők 41%-a beosztottként, 36%-a pedig vállalkozóként dolgozott. A vásárlók 41%-át befektetési szándék vezérelte, miközben az első lakásukat vásárlók aránya tavalyhoz képest a felére, 12%-ra csökkent. Átlagosan 88,4 millió forintot fordítottak befektetési célú vásárlásra, míg első otthonukra 69,8 millió forintot költöttek a vevők.

VEVŐK KORA: BP.



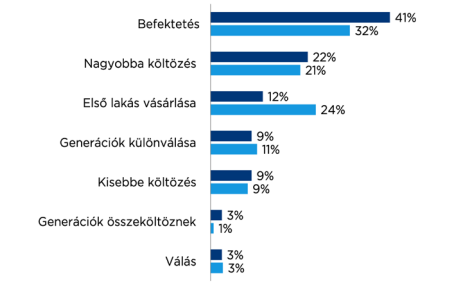
KOR	ÁTLAGÁR	m²
20 - 30	71 895 000	61
30 - 40	121 010 000	88
40 - 50	89 324 000	76
50 - 60	74 718 000	59
60 -	69 884 000	59

VEVŐK STÁTUSZA: BP.



STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m²
Beosztott	83 268 000	71
Felsővezető	126 484 000	82
Középvezető	74 610 000	80
Nyugdíjas	49 364 000	37
Tanuló	-	-
Vállalkozó	103 729 000	83

VÁSÁRLÁS OKA: BP.

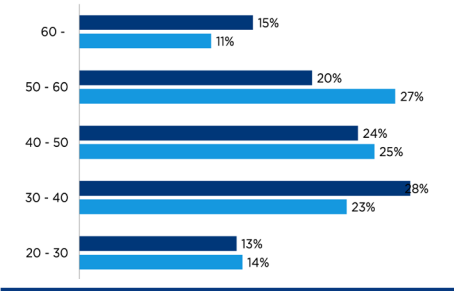


ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m²
Befektetés	88 445 000	68
Első lakás vásárlása	69 754 000	64
Generációk különválása	67 087 000	56
Generációk összeköltöznek	88 334 000	147
Kisebbe költözés	63 578 000	54
Nagyobba költözés	122 149 000	98
Válás	74 334 000	62

VEVŐI ÜGYFÉLPROFIL: VIDÉK

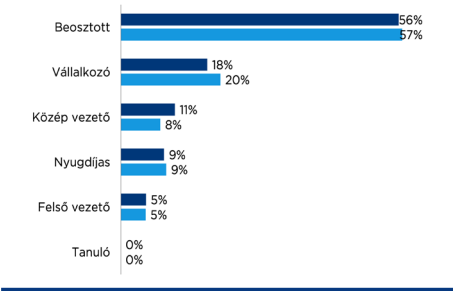
A Duna House közreműködésével megkötött vidéki adásvételek alapján 2025 júliusában a 30-40 éves korosztály bizonyult a legaktívabbnak, a vásárlók 28%-át adva, míg a 40-50 év közöttiek 24%-os arányban voltak jelen. A vevők többsége (56%) beosztottként dolgozott, a vásárlásokat elsősorban befektetési szándék (29%) vezérelte, emellett közel minden negyedik ügyfél nagyobb otthonba költözött. Budapesttel ellentétben a vidéki első lakásvásárlók aránya jelentősen emelkedett az elmúlt évhez képest: 19%-ról 27%-ra. A befektetők átlagosan 36,4 millió forintot, a nagyobb költözők 63,1 milliót, míg az első lakásvásárlók 43,6 millió forintot fordítottak otthonteremtésre.

VEVŐK KORA: VIDÉK



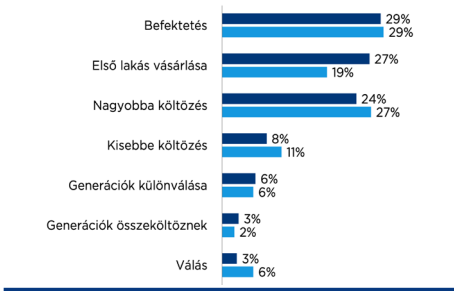
KOR	ÁTLAGÁR	m²
20 - 30	39 309 000	85
30 - 40	51 984 000	99
40 - 50	44 368 000	86
50 - 60	39 430 000	73
60 -	45 834 000	77

VEVŐK STÁTUSZA: VIDÉK



STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m²
Beosztott	41 461 000	90
Felsővezető	65 457 000	99
Középvezető	52 947 000	94
Nyugdíjas	38 313 000	79
Tanuló	-	-
Vállalkozó	54 247 000	89

VÁSÁRLÁS OKA: VIDÉK



ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m²
Befektetés	36 426 000	72
Első lakás vásárlása	43 638 000	88
Generációk különválása	39 678 000	75
Generációk összeköltöznek	42 700 000	120
Kisebbe költözés	44 550 000	63
Nagyobba költözés	63 640 000	124
Válás	64 294 000	91

2024. július 2025. július

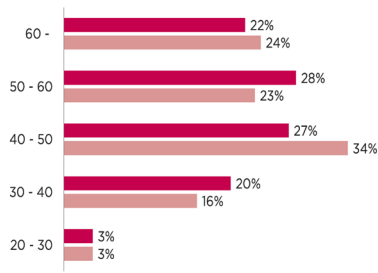
A befektetési célú vásárlások közé a módszertani besorolás alapján minden olyan ingatlantranzakció beletartozik, amely a vevő alapján befektetésnek minősül, így ez nem a szigorúan vett üzleti minőség. A kategóriába tartoznak a családi befektetések, valamint a rosszabb állapotú ingatlanokat felújítás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

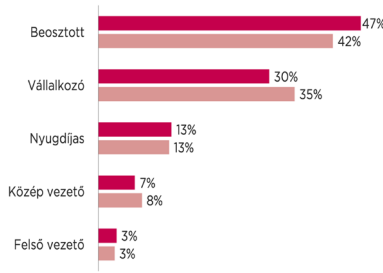
ELADÓI ÜGYFÉLPROFIL: BUDAPEST

A fővárosban eladott ingatlanok tulajdonosainak 28%-a az 50-60 év közötti korosztályba tartozott, és az eladók 47%-a beosztottként dolgozott. A leggyakoribb eladási ok a korábbi befektetés értékesítése volt (34%), ezt követte a nagyobb ingatlanba költözés 23%-os aránnyal.

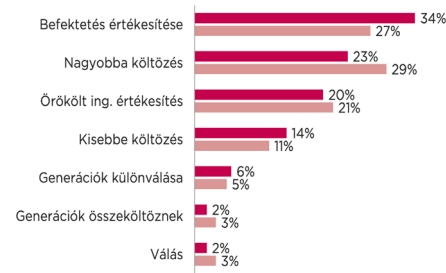
ELADÓK KORA: BP.



ELADÓK STÁTUSZA: BP.



ELADÓK OKA: BP.



KOR	ÁTLAGÁR	m²
20 - 30	46 883 000	55
30 - 40	70 030 000	58
40 - 50	73 475 000	66
50 - 60	81 995 000	70
60 -	137 168 000	99

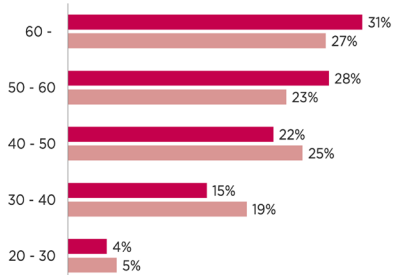
STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m²
Beosztott	62 847 000	60
Felső vezető	183 834 000	125
Közép vezető	83 917 000	85
Nyugdíjas	83 500 000	77
Vállalkozó	102 643 000	80

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m²
Befektetés értékesítése	95 237 000	65
Generációk különválása	112 567 000	117
Generációk összeköltöznek	68 800 000	80
Kisebbe költözés	99 258 000	105
Nagyobbra költözés	85 616 000	57
Örökölt ing. értékesítés	79 134 000	80
Válás	57 450 000	60

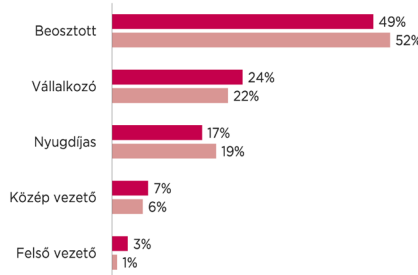
ELADÓI ÜGYFÉLPROFIL: VIDÉK

A Duna House 2025 júliusi adatai szerint a vidéki eladók 31%-a a 60 év feletti korosztályból került ki, míg az értékesítők 49%-a beosztottként dolgozott. A leggyakoribb eladási ok a korábbi ingatlanbefektetés értékesítése volt, amely az esetek 33%-ában jelent meg motivációként.

ELADÓK KORA: VIDÉK



ELADÓK STÁTUSZA: VIDÉK



ELADÓK OKA: VIDÉK



KOR	ÁTLAGÁR	m²
20 - 30	35 858 000	89
30 - 40	46 244 000	89
40 - 50	48 281 000	86
50 - 60	46 889 000	93
60 -	39 011 000	80

STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m²
Beosztott	40 478 000	92
Felső vezető	61 043 000	104
Közép vezető	54 334 000	99
Nyugdíjas	32 346 000	69
Vállalkozó	56 278 000	91

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m²
Befektetés értékesítése	43 489 000	74
Generációk különválása	53 650 000	114
Generációk összeköltöznek	26 300 000	75
Kisebbe költözés	59 535 000	110
Nagyobbra költözés	42 199 000	75
Örökölt ing. értékesítés	33 690 000	88
Válás	67 327 000	119

■ 2024. július ■ 2025. július



SZEMÉLYRE SZABOTT INGATLANPIACI TANULMÁNYOK A DUNA HOUSE ELEMZÉSI OSZTÁLYÁTÓL

DÖNTÉSTÁMOGATÓ ÜZLETI ELEMZÉSEK MINDENKINEK

A Duna House elemzési divíziója több évnyi tapasztalattal vállalja egyénre szabott piaci elemzések, riportok elkészítését, projektspecifikus igények kiszolgálását.

A Duna House elemzések legnagyobb előnye, hogy naprakész információkkal tudunk szolgálni megrendelőinknek, amelynek oka a nagy elemszámú, saját adatbázis a lakóingatlanok keresleti és kínálati oldalán egyaránt.

A Duna House adatbázis az ország legnagyobb, azonnal frissülő, valós adás-vételi adatokat tartalmazó gyűjteménye, amely az árak mellett kereslettel, az alku mértékével, minőségi jellemzőkkel és ügyfélprofilal kapcsolatos információkat is tartalmaz. Emellett naprakész jelzáloghitel adatok is gazdagítják elemzési portfóliónkat, amellyel még teljesebb elemzés készíthető.

KIKNEK AJÁNLJUK?

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

ELEMZÉSEINKET AJÁNLJUK:

- ✓ kivitelezőknek és fejlesztőknek
- ✓ beruházóknak és befektetőknek
- ✓ városüzemeltetőknek
- ✓ önkormányzatoknak

**KÉRJEN AJÁNLATOT ÉS HASZNOSÍTSA
A DUNA HOUSE ÜZLETI ADATAIT!**

elemzes@dh.hu



DUNA HOUSE®

1027 Budapest, Kapás utca 6-12. • Telefon: +36 1 555 2222 • Fax: +36 1 555 2220

www.dh.hu