DUNA HOUSE®

credipass

DUNA HOUSE BARORÉTER

A legfrissebb ingatlanpiaci információk
a Duna House hálózatából

184. szám
2026. október









DHS

BÉT

PRÉMIUM KATEGÓRIA

A Budapesti Értéktőzsdén Prémium kategóriában jegyezve

www.dh.hu

ADATVÉDELMI SZABÁLYZAT

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

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

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

A 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. 12. 14.	**2026. november hónap adatai**
2027. 01. 14.	**2026. IV. negyedév adatai (árindexekkel és hiteladatokkal)**
2027. 02. 12.	**2027. január hónap adatai**

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

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

ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK JELEN KIADVÁNY TARTALMÁRÓL

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

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

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







TARTALOMJEGYZÉK:

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

MEGUGROTT A FORGALOM, DE TOVÁBBRA IS HOSSZÚ AZ ÉRTÉKESÍTÉS ÉS ERŐS AZ ALKU

Októberben 11 277 lakóingatlan cserélt gazdát, 20%-kal több, mint szeptemberben

A pesti panellakások értékesítési ideje egy év alatt 55 napról 90 napra nőtt

A budapesti vevők között a befektetők aránya egy év alatt 36%-ról 21%-ra esett

Októberben az Otthon Start megszűnése előtti hajrá élénkítette a lakáspiacot. A Duna House becslése szerint 11 277 lakóingatlan cserélt gazdát, ami 20%-kal több, mint szeptemberben, és csak 2%-kal marad el a tavaly októberitől. A 3%-os fix kamatú hitelt csak az október 31-ig megkötött szerződésekhez lehetett igényelni, ezért sok vevő előre hozta a vásárlást. Az árak közben eltérően alakultak, Budapesten a panellakások olcsóbbak lettek egy év alatt, vidéken viszont tovább drágultak a lakások. Ez derül ki a Duna House októberi lakáspiaci jelentéséből.

Az értékesítés szinte mindenhol lassabb, mint egy éve. A pesti panellakások átlagosan 90 nap alatt keltek el, tavaly októberben még 55 nap alatt, a budai panelnél pedig 68-ról 92 napra nőtt az értékesítési idő. A használt téglalakások eladása a belvárosban 104, Budán 99, Pesten 97 napot vett igénybe. A hosszabb értékesítéssel együtt nőtt az alku is. A budai téglalakásoknál 2,1%-ról 5,6%-ra, a pesti panelnél 1,8%-ról 4,7%-ra emelkedett az árengedmény, a nyugat-magyarországi téglalakásoknál pedig már 7% volt.

A fővárosban kettévált az árak alakulása. A panellakások négyzetméterára egy év alatt Budán 5%-kal, 1,19 millió forintra, Pesten 7%-kal, 1,08 millió forintra csökkent. A használt téglalakások közül a pesti 1,00 millió forintos átlagár 2%-kal alacsonyabb a tavalyinál, a budai viszont 14%-kal, a belvárosi 16%-kal magasabb, mindkettő 1,44 millió forint. Vidéken a panellakások drágultak a legjobban, keleten 8, nyugaton 9%-kal. A téglalakások ára nyugaton 6%-kal nőtt, keleten alig változott.

Budán nagyobb és drágább lakások cseréltek gazdát, mint egy éve. A 60–80 négyzetméteres lakások aránya 24%-ról 32%-ra, a 200 millió forint feletti adásvételeké 3%-ról 15%-ra emelkedett. Pesten a kisebb lakások felé mozdult a forgalom, a 20–40 négyzetméteres lakások aránya 23%-ról 28%-ra nőtt, és az eladások több mint fele 40 és 70 millió forint között zárult. Vidéken a fajlagosan drágább ingatlanok kerültek előtérbe, a 600 ezer forint feletti négyzetméterárú adásvételek aránya 46%-ról 54%-ra nőtt.

Az Otthon Start utolsó hónapjában is az első lakásukat vásárlók maradtak a legnagyobb vevői csoport, Budapesten 42, vidéken 43%-kal. A befektetők viszont visszahúzódtak a fővárosban, arányuk egy év alatt 36%-ról 21%-ra esett, miközben a nagyobb lakásba költözőké 14%-ról 20%-ra nőtt. A budapesti vevők átlagosan 80 millió forintot fizettek egy 68 négyzetméteres lakásért, vidéken 52 millió forintért 85 négyzetméteres ingatlant vásároltak.

A program vége a keresletet is megmozgatta. A Duna House keresletindexe a szeptemberi 65 pontról 72 pontra emelkedett, ami alig marad el a tavaly októberi 73 ponttól. A forgalom is közel van a tavalyihoz, pedig tavaly októberben az Otthon Start indulása lendítette fel a piacot. Az év első tíz hónapjában mintegy 95 ezer lakóingatlan cserélt gazdát, 13%-kal kevesebb, mint egy évvel korábban.

Október 28-tól az Otthon Start helyét a Wekerle Plusz vette át, amelyben használt lakásra legfeljebb 5% a kamat, és csak 45 év alattiak igényelhetik. Mivel a vásárlások egy része októberre került előre, az év végéig visszaeshet a forgalom. Az árak alakulását pedig az határozza meg, hogy a szigorúbb feltételek mellett mennyi vevő marad a piacon.

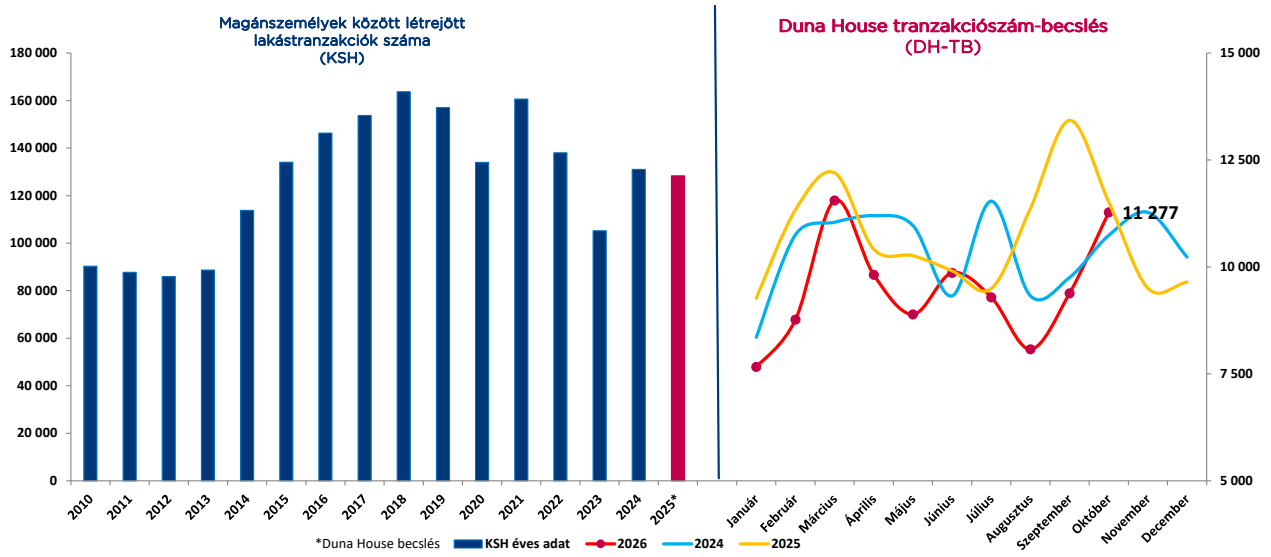
További információk:
Szegő Péter
Vezető elemző
+36 30 312 5333
szego.peter@dh.hu

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)

Jelentősen élénkült a hazai ingatlanpiac októberben. A Duna House becslése szerint országosan 11 277 lakóingatlan cserélt gazdát, ami 20,2%-kal több a szeptemberi forgalomnál, és mindössze 2,1%-kal marad el a tavaly októberi értéktől. A havi növekedésben meghatározó szerepe volt az Otthon Start kivezetésének, sok vevő még a program lezárása előtt igyekezett befejezni a vásárlást. Az év első tíz hónapjában mintegy 95 ezer adásvétel történt.



A Credipass becslése szerint októberben 225 milliárd forint értékben kötöttek lakáscélú jelzáloghitel-szerződéseket. Ez 5,9%-kal kevesebb a szeptemberre becsült 239 milliárd forintnál, és 12,6%-kal elmarad a tavaly októberi, kiugróan magas értéktől. A 2025. októberi bázist az Otthon Start indulásához kapcsolódó hitelkereslet emelte meg.

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	9267	11 338	12 200	10 415	10 262	9908	9492	11369	13426	11518	9503	9646
2026	7662	8769	11 554	9815	8892	9862	9292	8077	9385	11277		

A DH-TB módszertana: Az ingatlanpiac alakulásának mindenkori legfontosabb mutatószáma az évenkénti adásvételi tranzakciószám. A DH-TB 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 vonatkozóan. 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 DH Groupból származó egyéb management információkon alapuló szubjektív értékelés.

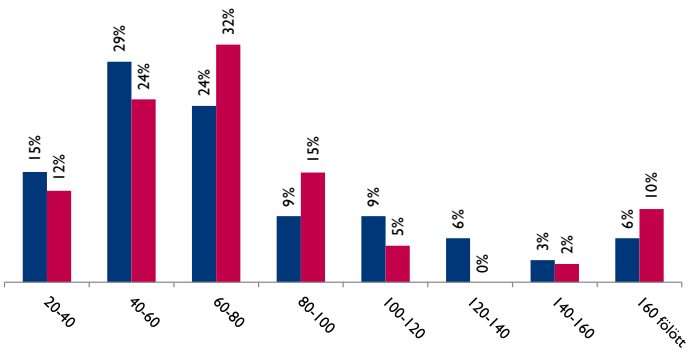
Figyelem! A DH-TB adatai nem alkalmasak a DH hálózata által közvetített tranzakciók mennyiségének becslésére, továbbá nem alkalmasak a DH Group üzleti eredményeinek becslésére, vagy erre vonatkoztatható következtetések levonására.

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

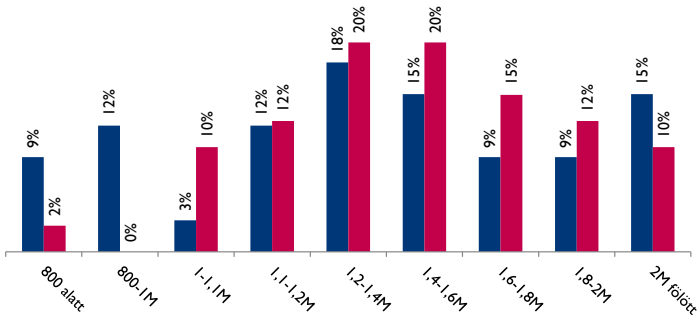
TRANZAKCIÓS PARAMÉTEREK: BUDAPEST

Budán októberben a közepes méretű lakások kerültek előtérbe. A 60–80 négyzetméteres kategória aránya egy év alatt 24-ről 32%-ra nőtt, miközben a 40–60 négyzetméteres lakásoké 29-ről 24%-ra csökkent. A fajlagos árak felső sávjában kisebb volt az elmozdulás, mint a nyári hónapokban. Az 1,6 millió forint feletti négyzetméteráron értékesített ingatlanok aránya 32-ről 37%-ra nőtt. A vételáraknál látványosan megerősödött a prémium kategória, a 200 millió forint feletti ügyletek aránya 3-ról 15%-ra emelkedett. Pesten inkább az alacsonyabb vételárú és kisebb lakások súlya nőtt. A 20–40 négyzetméteres lakások az eladások 28%-át adták az egy évvel korábbi 23% után, míg a 40–60 négyzetméteres kategória aránya 42-ről 34%-ra csökkent. Az adásvételek több mint fele 40–70 millió forint között zárult. A 70–90 milliós kategória aránya 27-ről 17%-ra esett.

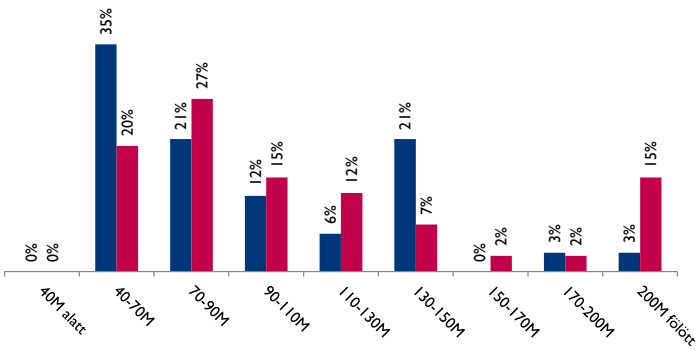
BUDA



lakásméret (m^2)

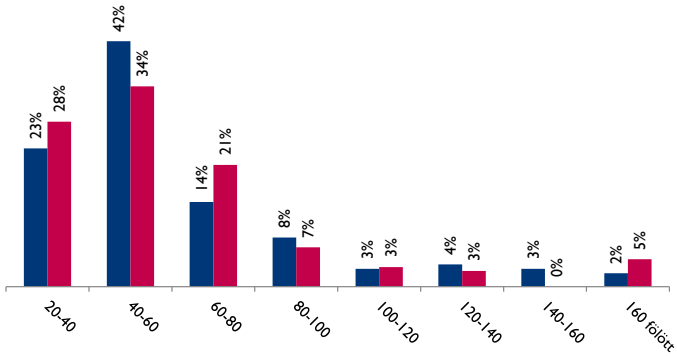


m^2 ár (ezer Ft)

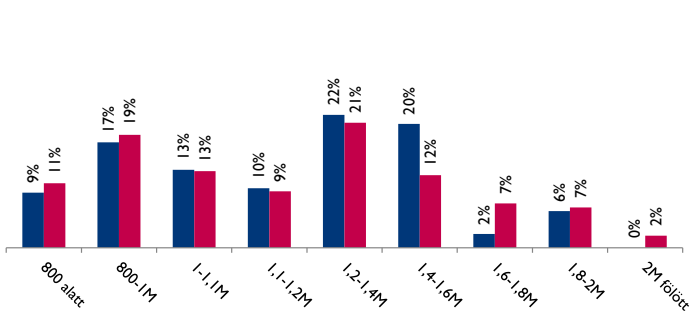


lakásár (millió Ft)

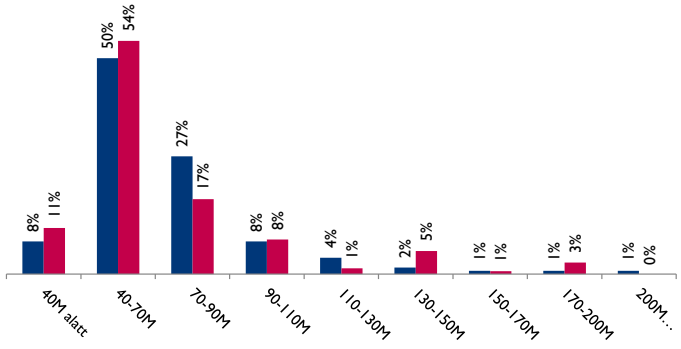
PEST



lakásméret (m^2)



m^2 ár (ezer Ft)



lakásár (millió Ft)

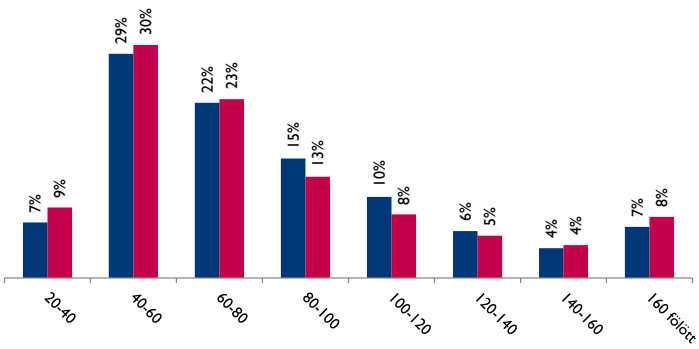
2025. október 2026. október

A Duna House Franchise hálózat által értékesített ingatlanok alapján.

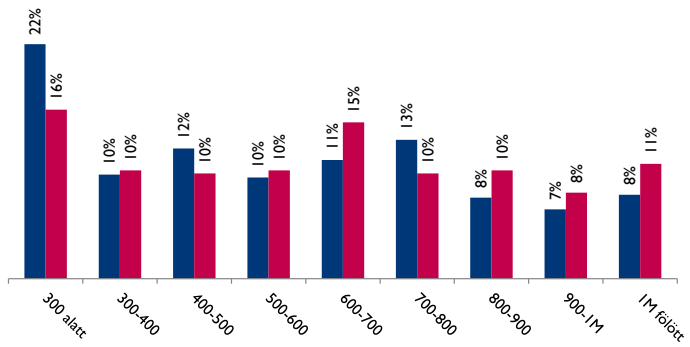
TRANZAKCIÓS PARAMÉTEREK: VIDÉK

Közép-Magyarország nélkül a méretszerkezet októberben kevesebbet változott, mint a nyári hónapokban. A legnagyobb csoport továbbra is a 40–60 négyzetméteres ingatlanoké volt, közel 30%-os aránnyal. A négyzetméterárakban viszont folytatódott az alsó ársáv visszaszorulása. A 300 ezer forint alatti négyzetméteráron eladott ingatlanok aránya egy év alatt 22-ről 16%-ra csökkent, miközben a 800 ezer forint feletti kategóriák együttes súlya 22-ről 29%-ra nőtt. A vételáraknál a 30–60 millió forintos kategóriák erősödtek. Pest megyében tovább tolódtak felfelé a fajlagos árak. Az 1 millió forint feletti négyzetméteráron értékesített ingatlanok aránya 19-ről 24%-ra nőtt. A 100 millió forint feletti adásvételek súlya is emelkedett, 9-ről 14%-ra. A méret szerinti összetételben a 80–100 és a 100–120 négyzetméteres kategória erősödött, miközben a 60–80 négyzetméteres ingatlanok aránya visszaesett.

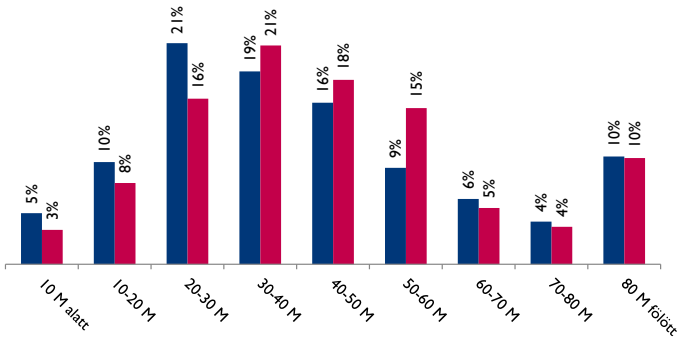
ORSZÁGOS (KÖZÉP-MO. KIVÉTELÉVEL)



lakásméret (m^2)

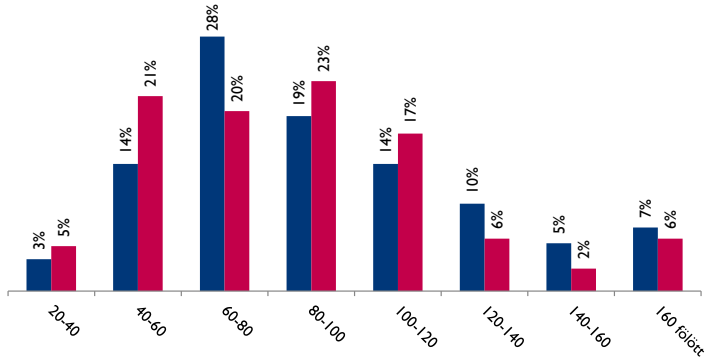


m^2 ár (ezer Ft)

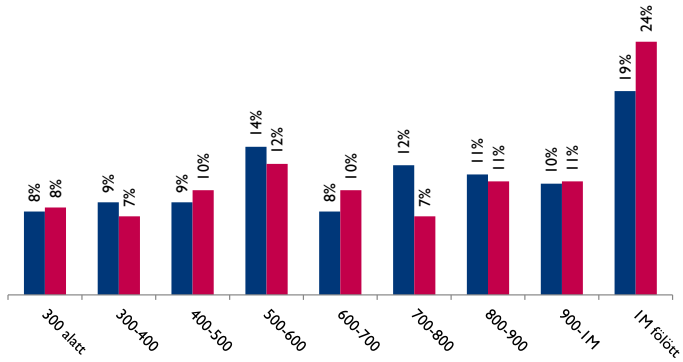


lakásár (millió Ft)

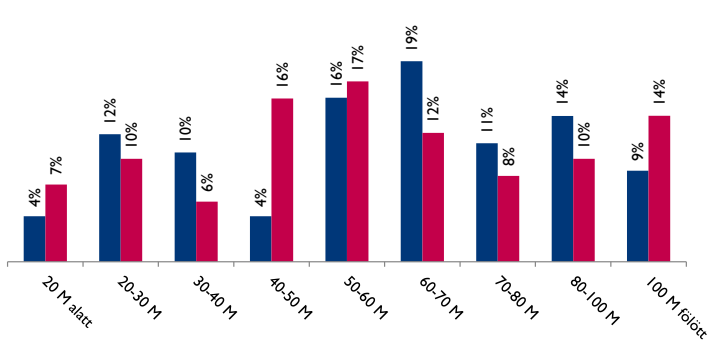
PEST MEGYE



lakásméret (m^2)



m^2 ár (ezer Ft)



lakásár (millió Ft)

2025. október 2026. október

A Duna House Franchise hálózat által értékesített ingatlanok alapján.

DUNA HOUSE®

ÉRTÉKESÍTÉSI ADATOK: ÁRAK, ALKU

A lakásárak októberben is erősen eltérően alakultak az egyes részpiacokon. A vidéki panelpiacon Kelet-Magyarországon 741 ezer, Nyugat-Magyarországon 819 ezer forint volt az átlagos négyzetméterár. Ez éves összevetésben 8, illetve 9%-os emelkedés. A vidéki használt téglalakásoknál keleten 443 ezer forint volt az átlag, lényegében megegyezve az egy évvel korábbi szinttel, nyugaton pedig 532 ezer forintra, közel 6%-kal emelkedett a négyzetméterár.

A budapesti panelpiacon ezzel szemben csökkentek az átlagos fajlagos árak. Budán 1,19 millió, Pesten 1,08 millió forint volt az átlagos négyzetméterár, ami 5, illetve 7%-kal alacsonyabb az egy évvel korábbinál. A budapesti használt téglapiac ennél jóval széttartóbb képet mutatott. Budán 1,44 millió forint volt az átlagos négyzetméterár, 14%-kal több, mint egy éve. A belvárosi 1,44 millió forintos átlag 16%-os emelkedést jelentett, Pesten viszont 1 millió forint körül alakult a fajlagos ár, 2%-kal az egy évvel korábbi szint alatt.

Az alku továbbra is jelentős. A vidéki téglalakásoknál keleten 5,1, nyugaton 7% körüli árengedménnyel zárultak az adásvételek. Budapesten a használt téglalakásoknál Budán 5,6, Pesten 4,7, a belvárosban 4,1% volt az alku. A panelpiacon Budán 3,8, Pesten 4,7%-os engedményt mértek. A harmadik negyedévben kialakult nagyobb vevői mozgástér tehát októberben is megmaradt.

PANEL: ORSZÁGOS

	KELET				NYUGAT			
	lakásár	m² ár	irányár-változás	alku	lakásár	m² ár	irányár-változás	alku
2025. október	38 287 000	685 000	1%	2%	39 127 000	752 000	1%	2%
2026. október	40 004 000	741 000	4%	4%	42 146 000	819 000	7%	3%

HASZNÁLT TÉGLA: ORSZÁGOS

	KELET				NYUGAT			
	lakásár	m² ár	irányár-változás	alku	lakásár	m² ár	irányár-változás	alku
2025. október	40 849 000	440 000	6%	5%	42 012 000	503 000	4%	6%
2026. október	39 946 000	443 000	5%	5%	48 748 000	532 000	6%	7%

PANEL: BUDAPEST

	BUDA				PEST			
	lakásár	m² ár	irányár-változás	alku	lakásár	m² ár	irányár-változás	alku
2025. október	70 458 000	1 243 000	2%	3%	57 262 000	1 154 000	3%	2%
2026. október	76 250 000	1 186 000	1%	4%	58 633 000	1 075 000	4%	5%

HASZNÁLT TÉGLA: BUDAPEST

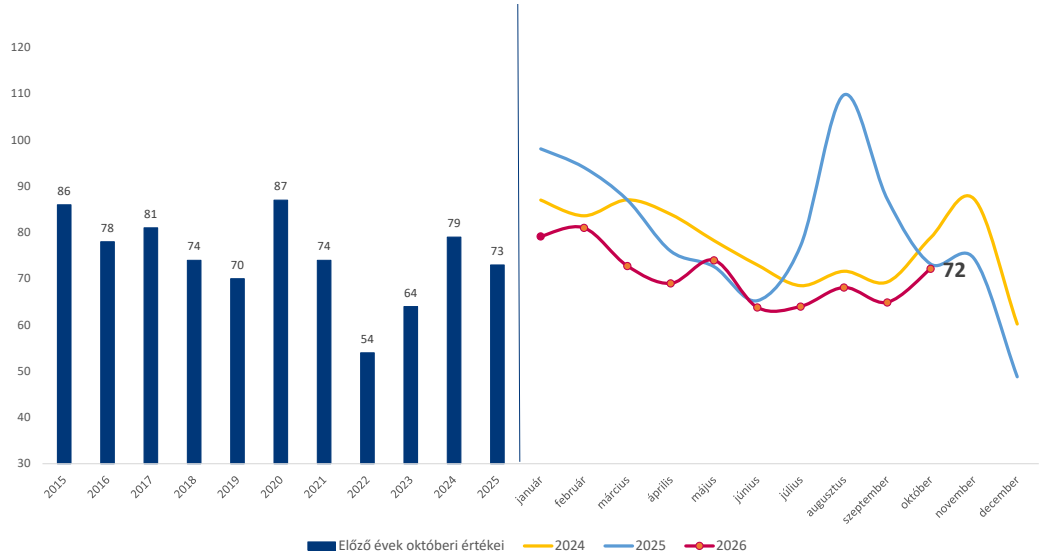
	BUDA				PEST				BELVÁROS			
	lakásár	m² ár	irányár-változás	alku	lakásár	m² ár	irányár-változás	alku	lakásár	m² ár	irányár-változás	alku
2025. október	103 026 000	1 267 000	1%	2%	69 102 000	1 022 000	1%	2%	73 929 000	1 238 000	2%	3%
2026. október	133 226 000	1 442 000	5%	6%	70 544 000	1 001 000	9%	5%	67 101 000	1 437 000	6%	4%

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

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

VEVŐK: KERESLETINDEX

A Duna House keresletindexe októberben 72 ponton állt, jelentősen meghaladva a szeptemberi 65 pontos szintet. Az index így visszatért a májusban látott tartományba, és gyakorlatilag megegyezett a tavaly októberi 73 pontos értékkel. A javulás arra utal, hogy az Otthon Start kivezetése nemcsak a folyamatban lévő adásvételek lezárását gyorsította fel, hanem több érdeklődő is megjelent a piacon. Az októberi érték a 2022-es és a 2023-as mélypont (54 és 64 pont) felett van, de elmarad a 2024-es 79 ponttól és a 2015 és 2021 közötti októberi értékek többségétől (74–87 pont).



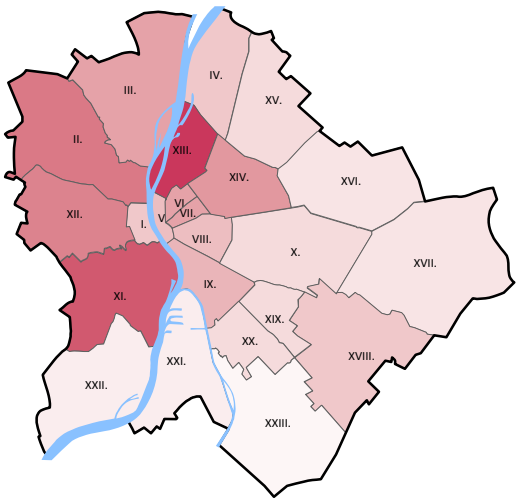
A Kereslet Index módszertana: Az országszerte, zömében nagyvárosokban, Duna House irodáiban, az értékesítőink által regisztrált új, vásárolni szándékozó ügyfelek aktivitását vesszük alapul. Korrekciós tényező az aktív értékesítők- és az adott hónap munkanapjainak száma. A Keresleti index hasznos mutatószáma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

A XIII. kerület októberben továbbra is a budapesti lakáskeresők legnépszerűbb célpontja volt, az érdeklődők 24%-a jelölte meg lehetséges vásárlási helyszínként. A XI. kerület 20,3, a II. kerület 17,6, a XII. kerület 15,9%-os aránnyal követte. Éves összevetésben a legnagyobb visszaesés a XIV. kerületnél látható, ahol az érdeklődési arány 18,5-ről 14,2%-ra csökkent. Jelentősen mérséklődött a VIII., a VII. és a XIX. kerület iránti érdeklődés is. Ezzel szemben a II., XI., XII. és XIII. kerület erősödött. A kereslet tehát egyre inkább néhány budai, illetve kiemelten népszerű pesti kerület felé koncentrálódik.

A FŐVÁROSI KERÜLETEK IRÁNTI ÉRDEKLŐDÉS ALAKULÁSA:





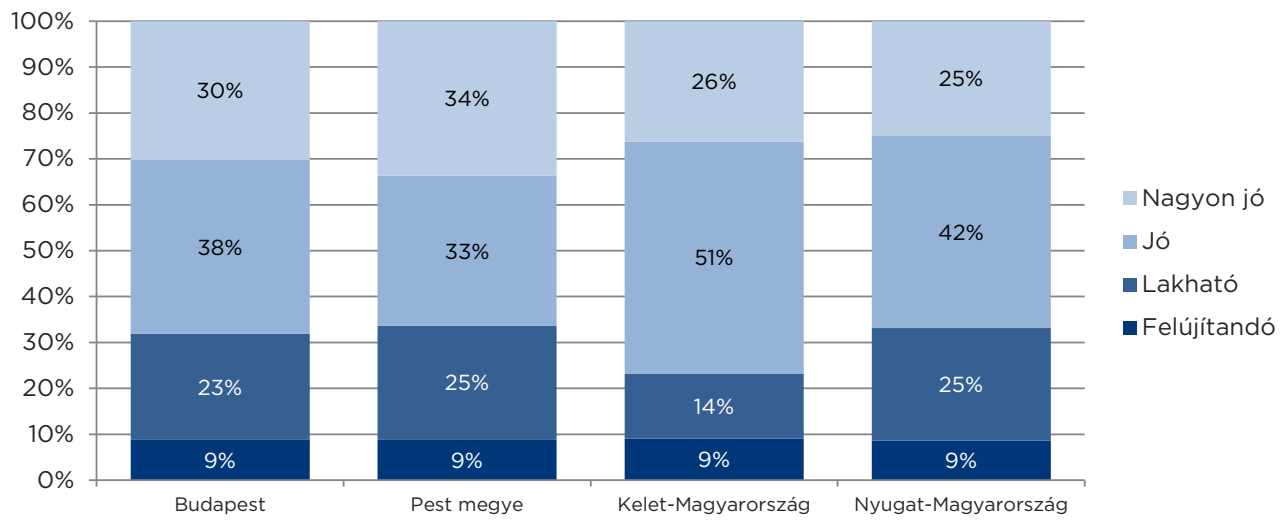
KERÜLET	2025. OKTÓBER	2026. OKTÓBER
I. ker.	8,4%	8,9%
II. ker.	15,2%	17,6%
III. ker.	11,9%	13,0%
IV. ker.	9,8%	8,8%
V. ker.	10,9%	9,6%
VI. ker.	15,4%	12,9%
VII. ker.	16,0%	13,1%
VIII. ker.	13,1%	9,4%
IX. ker.	13,4%	11,3%
X. ker.	8,1%	6,8%
XI. ker.	18,5%	20,3%
XII. ker.	14,1%	15,9%
XIII. ker.	22,6%	24,0%
XIV. ker.	18,5%	14,2%
XV. ker.	8,0%	6,3%
XVI. ker.	7,3%	5,9%
XVII. ker.	6,3%	5,8%
XVIII. ker.	11,0%	8,6%
XIX. ker.	9,2%	6,4%
XX. ker.	7,1%	6,4%
XXI. ker.	3,6%	4,1%
XXII. ker.	5,4%	4,6%
XXIII. ker.	3,4%	1,8%

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 Group által lebonyolított ingatlan tranzakciók területi megoszlása eltérhet a teljes piac területi megoszlásától. A DH Group főként Budapesten és más nagyvárosokban végzi ingatlanközvetítői tevékenységét. A DH Group nem végez korrekciókat a saját és a piaci ingatlan tranzakciók területi megoszlásában fellépő eltérések kezelésére.

MINŐSÉGI PREFERENCIA

A megvásárolt lakások állapot szerinti összetétele októberben is jelentős regionális különbségeket mutatott. Budapesten a tranzakciók 38%-a jó, további 30%-a nagyon jó állapotú ingatlan volt. A felújítandó lakások aránya 9%-ot tett ki. Kelet-Magyarországon különösen magas volt a jó állapotú ingatlanok súlya, az adásvételek fele ebbe a kategóriába tartozott, további 26% pedig nagyon jó állapotú lakás volt. Nyugat-Magyarországon a jó állapotú ingatlanok aránya 42, a nagyon jóké 25% volt, miközben a lakható kategória közel minden negyedik ügyletet adta. Pest megyében a jó és a nagyon jó állapotú lakások együttesen az adásvételek kétharmadát tették ki.



ÉRTÉKESÍTÉSI IDŐ

Az értékesítési idő októberben továbbra is jóval hosszabb volt, mint egy évvel korábban. A panelpiacon Budán 68-ról 92, Pesten 55-ről 90, keleten 65-ről 86, nyugaton 78-ról 83 napra nőtt az átlagos értékesítési idő. Szeptemberhez képest már vegyesebb a kép. A budai panelnél az értékesítési idő 101-ről 92 napra rövidült, keleten 96-ról 86 napra csökkent, Pesten viszont 81-ről 90 napra nőtt. A használt téglalakásoknál Budán 99, Pesten 97, a belvárosban 104 nap volt az átlagos értékesítési idő. Vidéken keleten 98, nyugaton 107 nap kellett átlagosan az eladáshoz. A nyugat-magyarországi és a kelet-magyarországi téglalakások kivételével minden vizsgált szegmensben hosszabb volt az értékesítés, mint egy évvel korábban.

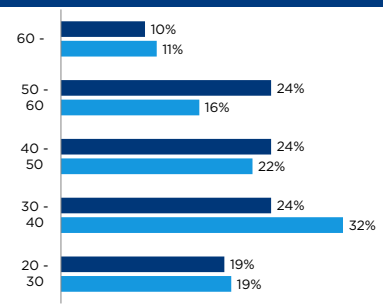
PANEL				
ÉRTÉKESÍTÉS IDEJE (NAP)				
	KELET	NYUGAT	BUDA	PEST
2025. október	65	78	68	55
2026. október	86	83	92	90

HASZNÁLT TÉGLA					
ÉRTÉKESÍTÉS IDEJE (NAP)					
	KELET	NYUGAT	BUDA	PEST	BELVÁROS
2025. október	102	109	81	81	80
2026. október	98	107	99	97	104

VEVŐI ÜGYFÉLPROFIL: BUDAPEST

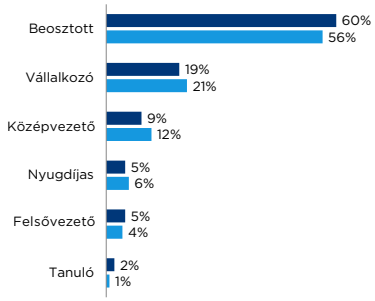
A budapesti vevők között októberben tovább erősödött az első lakásukat vásárlók szerepe. Arányuk 42% volt, szemben az egy évvel korábbi 41%-kal és a szeptemberi 39%-kal. A befektetési célú vásárlások aránya 21%-ra emelkedett a szeptemberi 18%-ról, de továbbra is jóval elmaradt a tavaly októberi 36%-tól. A nagyobb lakásba költözők aránya 20%-ra nőtt. A korösszetételben kiegyenlítettebbé vált a 30–60 éves korosztály jelenléte. A 30–40, 40–50 és 50–60 évesek egyaránt 24% körüli arányt képviseltek, míg a 20–30 évesek súlya 19% volt. A budapesti vásárlók átlagosan mintegy 80 millió forintot költöttek, az átlagosan megvásárolt ingatlan 68 négyzetméteres volt.

VEVŐK KORA: BP.



KOR	ÁTLAGÁR	m²
20 - 30	64 460 000	63
30 - 40	77 258 000	69
40 - 50	75 334 000	67
50 - 60	91 923 000	72
60 -	103 600 000	73

VEVŐK STÁTUSZA: BP.



STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m²
Beosztott	65 044 000	56
Felsővezető	175 529 000	112
Középvezető	105 254 000	98
Nyugdíjas	73 715 000	50
Tanuló	52 700 000	41
Vállalkozó	91 773 000	100

VÁSÁRLÁS OKA: BP.

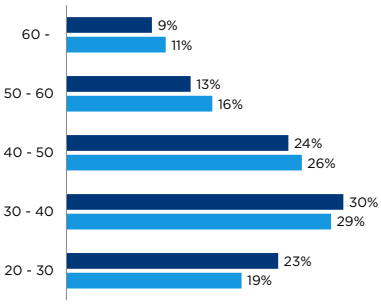


ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m²
Befektetés	67 660 000	57
Első lakás vásárlása	61 109 000	51
Generációk különválása	107 431 000	88
Generációk összeköltöznek	92 300 000	118
Kisebbe költözés	79 858 000	60
Nagyobba költözés	116 735 000	100
Válás	76 834 000	68

VEVŐI ÜGYFÉLPROFIL: VIDÉK

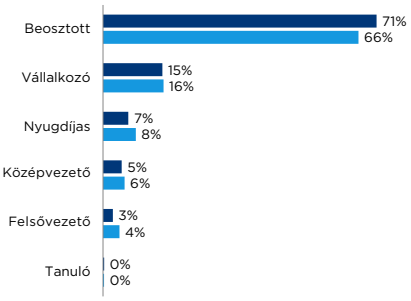
Vidéken októberben az első lakásukat vásárlók voltak a legnagyobb csoport, 43%-os aránnyal. Ez magasabb a szeptemberi 39%-nál, és nagyjából megfelel az egy évvel korábbi értéknek. A nagyobb ingatlanba költözők az adásvételek 23, a befektetők 19%-át adták. A 30–40 évesek alkották a legnépesebb korcsoportot 30%-os aránnyal, a 20–30 évesek súlya pedig 23%-ra nőtt. A vidéki vevők átlagosan közel 52 millió forintot fizettek, átlagosan 85 négyzetméteres ingatlanért.

VEVŐK KORA: VIDÉK



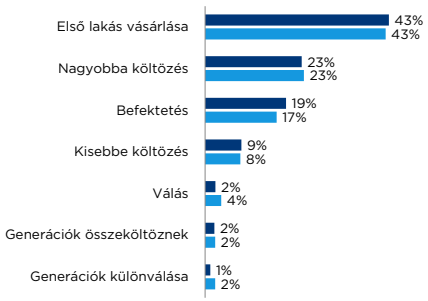
KOR	ÁTLAGÁR	m²
20 - 30	49 895 000	85
30 - 40	51 708 000	89
40 - 50	54 744 000	84
50 - 60	49 941 000	80
60 -	50 551 000	80

VEVŐK STÁTUSZA: VIDÉK



STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m²
Beosztott	48 676 000	84
Felsővezető	78 566 000	113
Középvezető	66 412 000	101
Nyugdíjas	40 185 000	78
Tanuló	82 657 000	117
Vállalkozó	63 664 000	90

VÁSÁRLÁS OKA: VIDÉK



ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m²
Befektetés	42 741 000	65
Első lakás vásárlása	46 763 000	78
Generációk különválása	57 540 000	80
Generációk összeköltöznek	65 272 000	122
Kisebbe költözés	44 769 000	76
Nagyobba költözés	70 336 000	116
Válás	64 560 000	82

2025. október 2026. október

A befektetési célú vásárlások közé a módszertani besorolás alapján minden olyan ingatlantranzakció beletartozik, amely a vevő alapján befektetésnek minősül, így ez nem a szigorúan vett üzleti minősítés. A kategóriába tartoznak a családi befektetések, valamint a rosszabb állapotú ingatlanokat felújítás után azonnal értékesítő rövid távú befektetők is. Utóbbiak pozitív hatással vannak az ingatlan állomány megóvását tekintve, amely a jelenlegi építőipari és ingatlanpiaci környezetet tekintve kifejezetten hasznos tevékenység.

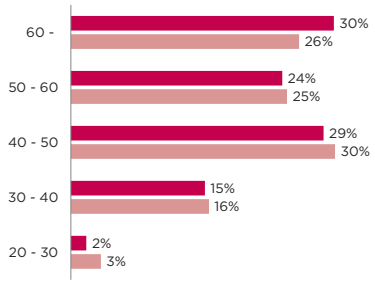
Az itt felhasznált adatok az ügyfelek státuszára, korára és a vásárlás okára vonatkozóan a Duna House ügyfeleinek szóbeli, önkéntes nyilatkozata alapján kerülnek birtokunkba, így azok mintavételen alapulnak és becsült értéknek tekinthetőek.

DUNA HOUSE®

ELADÓI ÜGYFÉLPROFIL: BUDAPEST

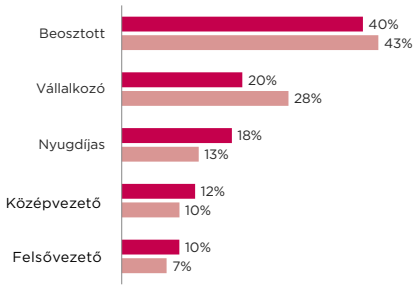
A budapesti eladói oldalon októberben a korábbi befektetés értékesítése és a nagyobb ingatlanba költözés volt a két leggyakoribb motiváció. A befektetés értékesítése az ügyletek 32%-át adta, valamivel kevesebbet az egy évvel korábbi 38%-nál. A nagyobb lakásba költözők aránya ugyanakkor 18-ról 31%-ra emelkedett. Az örökölt ingatlanok értékesítése 23%-ot képviselt. Az eladók között tovább nőtt az idősebb korosztály súlya. A 60 év felettiek aránya 30% volt, szemben az egy évvel korábbi 26%-kal. A vállalkozók aránya 20%-ra mérséklődött, míg a nyugdíjasoké 18%-ra nőtt.

ELADÓK KORA: BP.



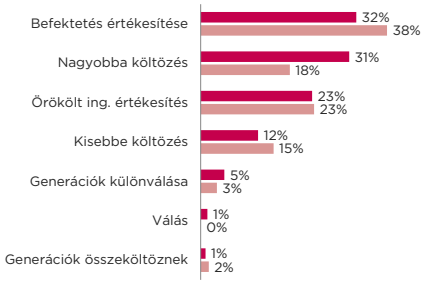
KOR	ÁTLAGÁR	m²
20 - 30	80 834 000	116
30 - 40	64 004 000	52
40 - 50	77 620 000	65
50 - 60	91 749 000	70
60 -	84 159 000	77

ELADÓK STÁTUSZA: BP.



STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m²
Beosztott	66 860 000	58
Felsővezető	136 700 000	112
Középvezető	83 979 000	58
Nyugdíjas	90 362 000	85
Vállalkozó	81 940 000	77

ELADÓK OKA: BP.

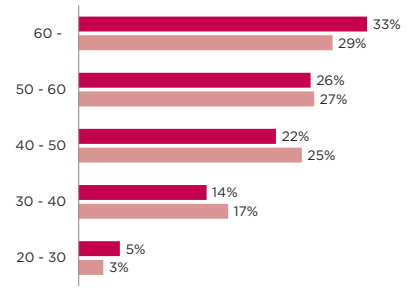


ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m²
Befektetés értékesítése	75 742 000	62
Generációk különválása	94 929 000	117
Generációk összeköltöznek	54 250 000	42
Kisebbe költözés	116 648 000	115
Nagyobba költözés	68 698 000	56
Örökölt ing. értékesítés	85 254 000	69
Válás	80 950 000	113

ELADÓI ÜGYFÉLPROFIL: VIDÉK

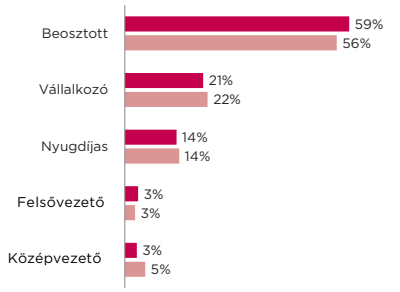
Vidéken a befektetés értékesítése és az örökölt ingatlan eladása egyaránt 28% körüli aránnyal vezette az eladási okokat. A kisebb és a nagyobb ingatlanba költözés egyaránt 16%-ot képviselt. Az eladási motivációk így továbbra is kiegyensúlyozottabbak, mint Budapesten. A korösszetételben a 60 év felettiek voltak a legnagyobb csoport 33%-kal, az 50–60 évesek további 26%-ot adtak. A vidéki eladók közel 60%-a tehát 50 év feletti volt. A foglalkozási megoszlásban továbbra is a beosztottak domináltak, 59%-os aránnyal.

ELADÓK KORA: VIDÉK



KOR	ÁTLAGÁR	m²
20 - 30	49 706 000	72
30 - 40	47 078 000	84
40 - 50	53 956 000	79
50 - 60	53 803 000	85
60 -	45 762 000	90

ELADÓK STÁTUSZA: VIDÉK



STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m²
Beosztott	48 499 000	84
Felsővezető	62 039 000	131
Középvezető	56 700 000	75
Nyugdíjas	44 954 000	94
Vállalkozó	73 484 000	95

ELADÓK OKA: VIDÉK



ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m²
Befektetés értékesítése	51 766 000	73
Generációk különválása	84 238 000	154
Generációk összeköltöznek	41 870 000	97
Kisebbe költözés	64 859 000	109
Nagyobba költözés	57 046 000	75
Örökölt ing. értékesítés	38 567 000	81
Válás	66 398 000	101

2025. október 2026. október

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 becsült értéknek tekinthetőek. Az eladói ügyfélprofil adatok vizsgálatánál módszertani frissítés került bevezetésre, részben ezzel is magyarázható a befektetések értékesítése adatsorban az elmúlt hónapokban kimutatható jelentős változás.

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