

DUNA HOUSE BAROMÉTER

A legfrissebb ingatlanpiaci információk
a Duna House hálózatából

170. szám
2025. augusztus hónap



DHS
BÉT
**PRÉMIUM
KATEGÓRIA**
A Budapesti Értéktőzsdén Prémium
kategóriában jegyezve

ADATVÉDELMI SZABÁLYZAT

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

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

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

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

KÖVETKEZŐ MEGJELENÉSEK

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

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

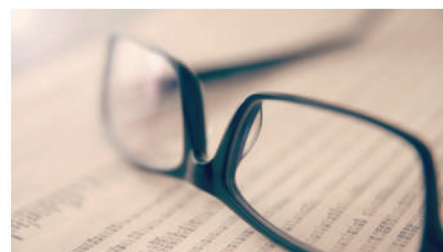
Ha szeretné a Duna House Ingatlan Barométert rendszeresen megkapni vagy az előző kiadványokat letölteni, keresse fel weboldalunkat: www.dh.hu

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

BUDAPESTEN NAGYOT UGROTT AZ ELSŐ LAKÁST VÁSÁRLÓK ARÁNYA

- **Otthon Start hatás:** a rekordkereslet 13 éves csúcsra ért, és közel 22%-kal haladja meg az 1 évvel korábbit.
- **Előretörték az első lakásukat vásárlók:** Budapesten az arányuk egy év alatt 23%-ról 36%-ra ugrott.
- **Eltűnőben lévő alkuk:** Budapesten átlagosan 1-2%-ra szűkült a vevők mozgástere.

2025 augusztusát az Otthon Start Program hatásai dominálták. Extrém magas keresletet hozott és a piac egészét felpozícionálta: a tranzakciószám egy hónap alatt 20%-ot ugrott, az árak meredeken emelkedtek, a kereslet összetétele pedig a fiatal és első lakást vásárló vevők irányába tolódott el. Bár a hitelezés átmenetileg mérséklődött, az előttünk álló hónapokban a program miatt hatalmas hitelpiaci robbanás várható.

Tranzakciók és hitelezés: kettős mozgás, közös ok

Augusztusban 11 369 tranzakció zárult le, ami 19,8%-kal magasabb a júliusinál, és 2020 óta a legerősebb augusztusi érték. A keresletet erősen fűtötte az Otthon Start Program, amely egyszerre ösztönözte a jogosultakat a piacra lépésre és a jogosultakat az adásvételi döntések előrehozatalára.

A jelzáloghitel-piac ezzel szemben átmenetileg megtorpant: a 120 milliárdos volumen havi szinten 11,1%-os csökkenést mutatott, mivel sokan kivártak a kedvezményes hitel miatt.

A trendek mögött tehát ugyanaz az ösztönző áll, és a piac a következő hónapokban új rekordokat érhet el.

Árak és alku: szűkülő mozgástér

A budapesti lakáspiacon látványos áremelkedés zajlott az elmúlt 1 évben: a belvárosi téglalapítványos lakásoknál 44%-os éves növekedés látszik az átlag lakásárak tekintetében, míg Budán és Pesten 13, illetve 20%-os volt a növekedés.

Panellakásoknál kisebb mértékű, de szintén erőteljes emelkedés következett be (Buda: 1,25M Ft/m², Pest: 1,09M Ft/m²). Vidéken a nagyobb értékű, 50 millió forint feletti lakások piaci aránya nőtt, különösen Pest vármegyében.

Az alku mozgástere Budapesten minimálisra, mindössze 1-2%-osra szűkült, ami szintén a kiélezett keresleti helyzetet tükrözi. Vidéken viszont volt még lehetőség alkura, ingatlantípustól függően 3-6%-ot is engedtek a tulajdonosok.

Kereslet: 13 éves rekord és területi preferenciák

A Duna House keresletindexe 13 éves csúcsra, 110 pontra ugrott, ami egyértelműen az Otthon Start közvetlen hatásának tekinthető. Az érdeklődés koncentrált maradt: a XIII. kerület továbbra is vezet (25,4%), azt Zugló és a XI. kerület követi.

A vevői profilban Budapesten a fiatalabb, első lakásukat vásárlók térnyerése látszik: arányuk egy év alatt 23%-ról 36%-ra ugrott. Ez összhangban van a program céljaival, amely a fiatal otthonteremtőket erősíti. Vidéken eközben a 30-40 évesek domináltak, szintén magas első lakás vásárlási aránnyal (32%).

Eladói oldal: befektetések értékesítése előtérben

Mind Budapesten, mind vidéken nőtt a korábbi befektetések értékesítésének aránya (Budapesten 41%, vidéken 26%). A nagyobb otthonba költözés háttérbe szorult, ami a gyorsan emelkedő árak és a beszűkülő kínálat következménye lehet.

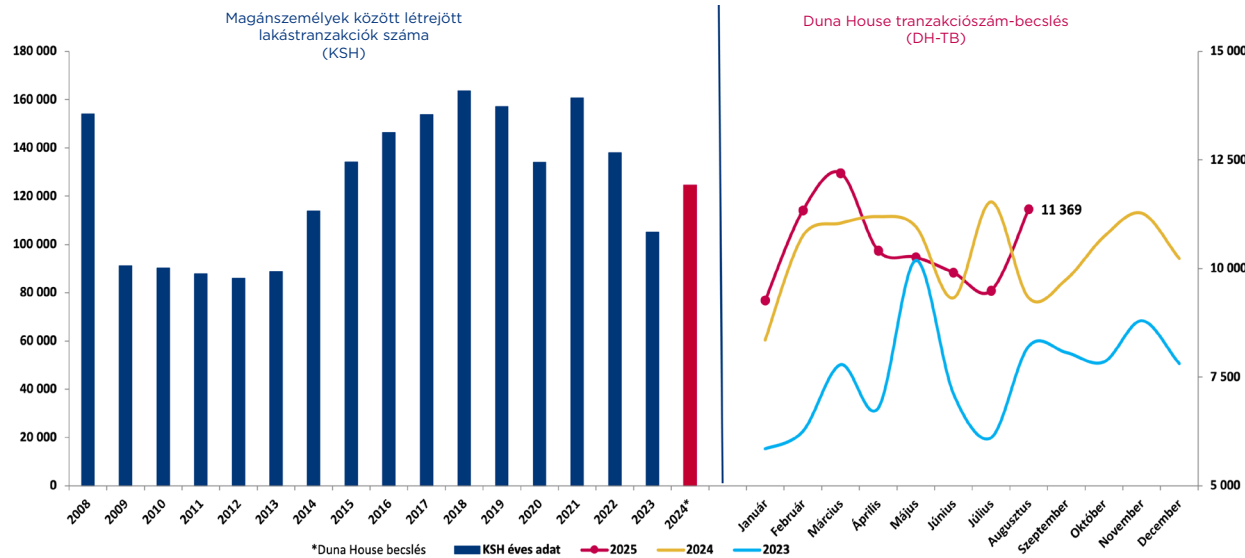
További információk:
Szegő Péter • Vezető elemző
+36 30 312 5333
szego.peter@dh.hu

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)

A Duna House Cégcsoport havi Tranzakciószám Becslése (DH-TB) és jelzáloghitel-előrejelzése szerint 2025 augusztusában országosan 11 369 lakóingatlan adásvétele valósult meg, míg a lakáscélú jelzáloghitelek szerződéses összege elérte a 120 milliárd forintot.



A visszafogottabb nyári hónapok után, az Otthon Start Program hatására, már augusztusban látványosan felpörgött a hazai ingatlanpiac. A Duna House, saját adatain alapuló becslése alapján országosan **11 369** adásvétel történt, amely az előző év ugyanezen időszakához képest **21,9%-os** növekedést jelent a tranzakciók számában, de még az előző hónaphoz képest is jelentős, **19,8%-os** ugrást mutatnak az adatok. Ez a szám 2020 óta legmagasabb augusztusi érték.

Az ingatlanpiacon érezhető volt, hogy azok a vevők, akik nem jogosultak az Otthon Start Programra, előrehozták vásárlási döntéseiket, így a kereslet augusztusban jelentősen megugrott.

Szintén augusztusban a Credipass, a cégcsoport nemzetközi pénzügyi márkája hazai adatai alapján **120 milliárd forintos** hitelvolumen becsülhető, ami ugyan **11,1%-os** csökkenést mutat az előző havi becsült értékhez képest, de az előző év azonos időszakában mért MNB adathoz képest **9,7%-os** emelkedést jelent.

A havi csökkenést itt elsősorban az magyarázza, hogy a folyamatban lévő ügyletek egy része elhalasztódott annak érdekében, hogy az ügyfelek már az Otthon Start Program keretében vehessenek fel hitelt, ami átmenetileg visszafogta az augusztusi hitelfelvételek volumenét.

Látszólag tehát ellentétes mozgás volt tapasztalható az ingatlan- és hitelpiacon, valójában azonban mindkét trend mögött ugyanaz a tényező, az Otthon Start Program elindulása áll.

A megtorpanás így mindenképpen átmenetinek tekinthető, mivel a program indulása iparági konszenzus szerint új rekordhitelvolumenhez vezethet.

AZ ALÁBBI TÁBLÁZAT A DUNA HOUSE ÁLTAL, AZ AKTUÁLIS HÓNAPBAN BECSÜLT HAVI TRANZAKCIÓMENNYISÉGEKET MUTATJA												
	JANUÁR	FEBRUÁR	MÁRCIUS	ÁPRILIS	MÁJUS	JÚNIUS	JÚLIUS	AUGUSZTUS	SZEPTEMBER	OKTÓBER	NOVEMBER	DECEMBER
2022	10 815	13 793	14 548	11 911	12 519	10 859	8 978	9 748	9 200	8 326	8 000	6 474
2023	5 853	6 253	7 787	6 787	10 187	7 120	6 107	8 213	8 067	7 853	8 800	7 813
2024	8 354	10 754	11 046	11 200	10 969	9 323	11 538	9 323	9 754	10 738	11 277	10 231
2025	9 267	11 338	12 200	10 415	10 262	9 908	9 492	11 369				

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 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 újpénztű 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 vonatkoztatható következtetések levonására.

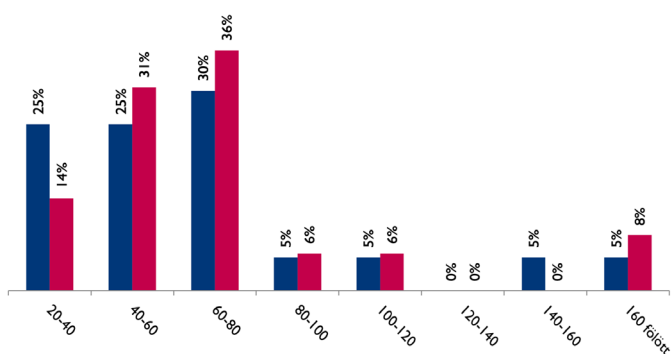
Jelzáloghitel-előrejelzés: a Credipass által nyújtott adatok elsősorban gyors trendelőrejelzésre használhatók, az Magyar Nemzeti Bank minden hónap elején publikálja a 2 hónappal azelőtti időszak tényadatait.

TRANZAKCIÓS PARAMÉTEREK: BUDAPEST

A Duna House értékesítési adatai alapján júliusban Budán elsősorban a 60-80, illetve a 40-60 négyzetméteres lakások iránt mutatkozott erőteljes kereslet – az eladások 36, illetve 31 százaléka esett ezekbe a kategóriákba. Míg tavaly ilyenkor a budai lakások mintegy 40%-a még 1 millió forint alatti négyzetméteráron cserélt gazdát, idén júliusra teljesen eltűntek ezek az árak a piacról. Az eladások 66%-a 1,4 millió forintos négyzetméterár fölötti tartományban zajlott. Az ingatlanok teljes vételára alapján is látványos változás történt: míg 2024 augusztusában még csak az adásvételek 15%-a vonatkozott 70 millió forint feletti lakásokra, addig idén júliusra ez az arány 61%-ra nőtt.

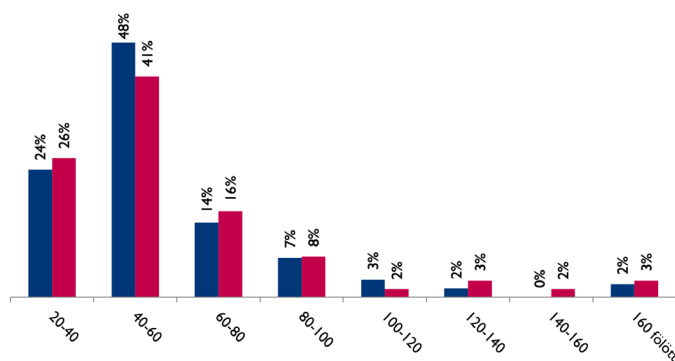
A pesti oldalon szintén a 40-60 négyzetméteres lakások domináltak, ezek tették ki az eladások 41%-át. A négyzetméterárakban itt is komoly elmozdulás történt: míg tavaly még az eladott ingatlanok 38%-a 600-800 ezer forintos négyzetméteráron kelt el, mostanra ez az arány 9%-ra csökkent, miközben látványosan nőtt az 1 millió forint feletti ársávban értékesített lakások száma. Pesten is a 70 millió forint feletti ingatlanok voltak a leggyakoribbak az adásvételekben.

BUDA

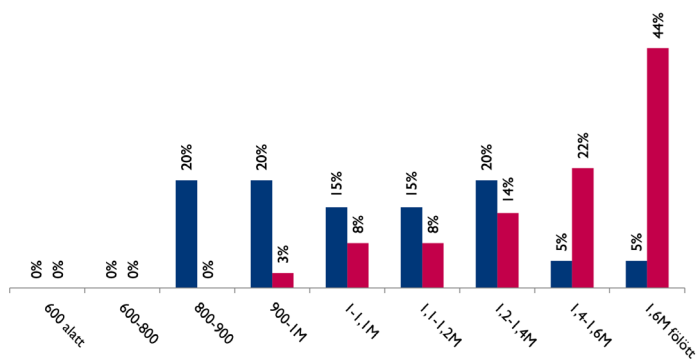


lakásméret (m²)

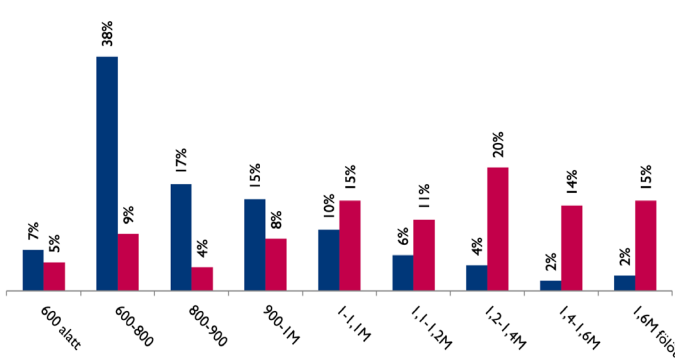
PEST



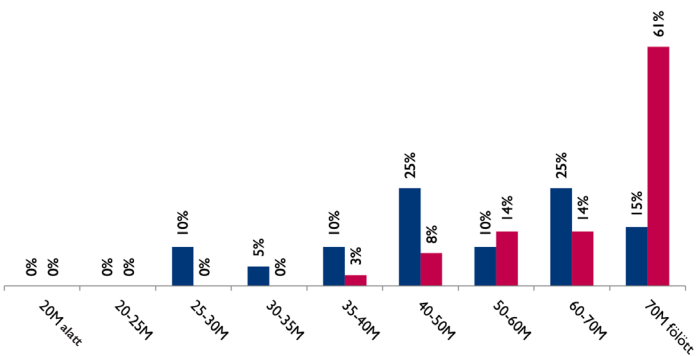
lakásméret (m²)



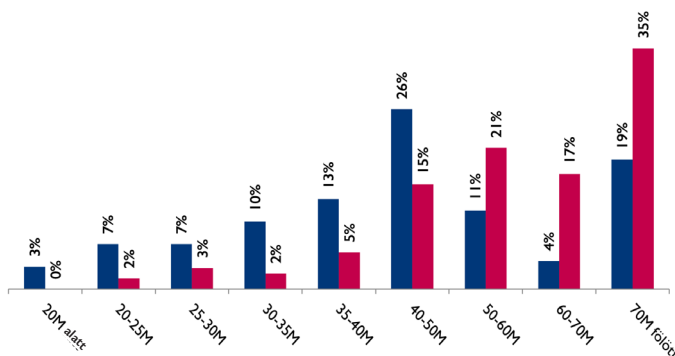
m² ár (ezer Ft)



m² ár (ezer Ft)



lakásár (millió Ft)



lakásár (millió Ft)

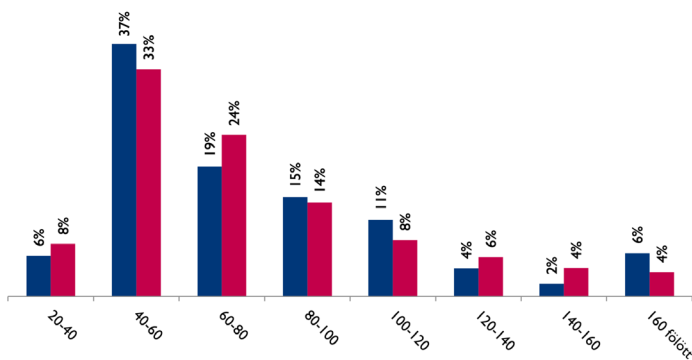
TRANZAKCIÓS PARAMÉTEREK: VIDÉK

Közép-Magyarország kivételével országosan a 40-60 négyzetméter közötti alapterületű ingatlanok iránt volt a legnagyobb kereslet (33%). Az adásvételek mindössze 16%-a kötöttség 250 ezer Ft/m² alatti áron, a legtöbb értékesített ingatlan (45%) a skála másik végén helyezkedő, 600 ezer Ft/m² feletti árkategóriába tartozott. Ingatlanérték tekintetében 45%-os többséggel a 40 millió forint feletti érték kategória dominált.

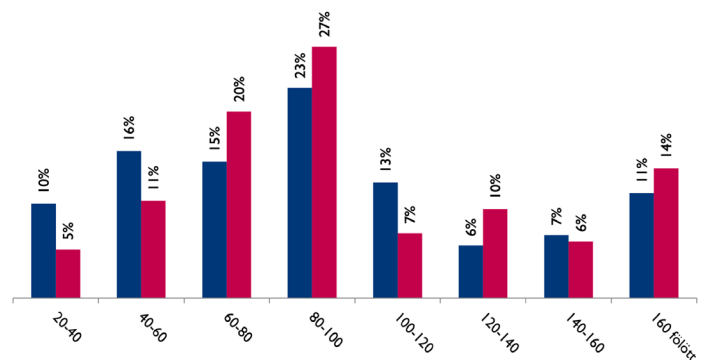
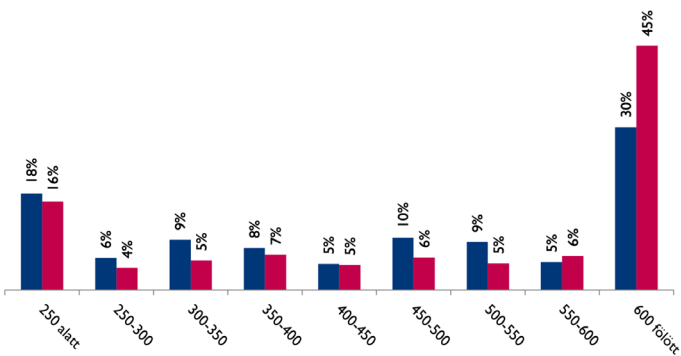
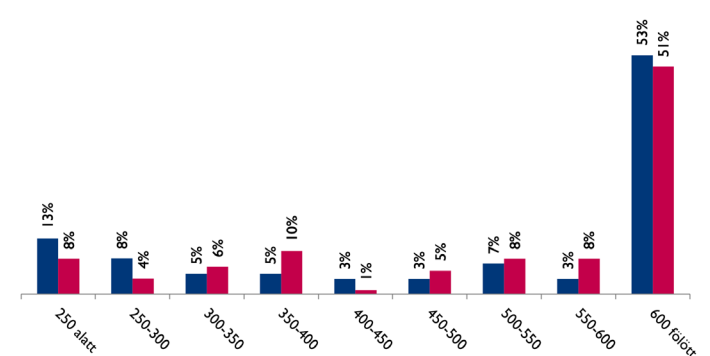
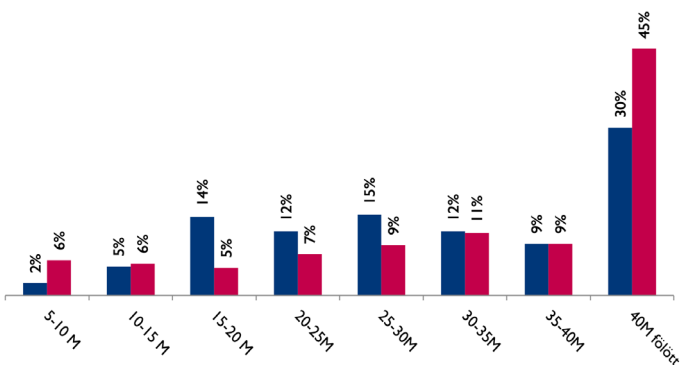
Pest vármegyében a Duna House értékesítési adatai szerint 2025 augusztusában az eladott otthonok 27%-a 80-100 négyzetméteres éléttérrel rendelkezett, 20%-uk a 60-80 négyzetméter közöttiek csoportjába tartozott. A négyzetméterárakat illetően az üzletzárások több mint fele, 51%-a 600 ezer forint feletti kategóriába tartozott.

13 százalékponttal emelkedett tavalyhoz képest az eladott 50 millió forint feletti értéket képviselő ingatlanok aránya Pest vármegyében.

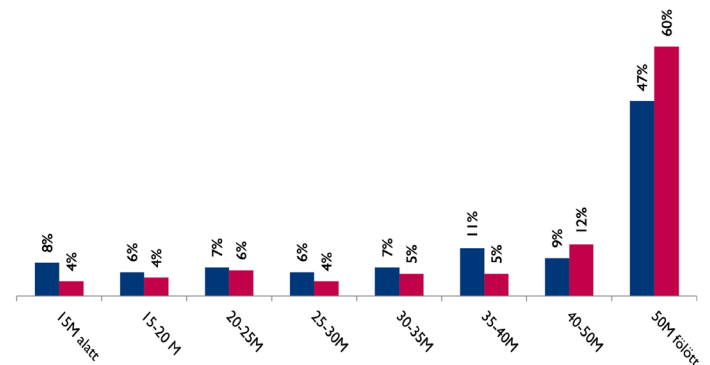
ORSZÁGOS (KÖZÉP-MO. KIVÉTELÉVEL)

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 augusztusi adatai szerint. A keleti országrészben 671 ezer forintos, míg a nyugati területeken 726 ezer forintos átlagos négyzetméterárral kalkulálhatnak a vevők, amelyhez az előbbinél 2%-os irányárváltozás és 3%-os vevői alku társult. Nyugaton csupán 1%-kal csökkentették a tulajdonosok az irányárat, az alku itt 3%-os volt. A téglaeépítésű ingatlanoknál országos viszonylatban kisebb mértékben emelkedtek az árak az előző év azonos időszakához mérten: keleten 391, nyugaton 507 ezer forint volt a négyzetméterenkénti átlag. A tulajdonosok 3-5%-os arányban csökkentették a hirdetési árat az értékesítési folyamat során és emellé 5-6%-os alkulehetőséget is hagytak.

PANEL: ORSZÁGOS								
KELET					NYUGAT			
	lakásár	m ² ár	irányár-változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár-változás	alku
2024. augusztus	30 214 000	553 000	3%	4%	28 871 000	549 000	3%	4%
2025. augusztus	38 286 000	671 000	2%	3%	38 305 000	726 000	1%	3%
Árváltozás mértéke	21%				32%			

HASZNÁLT TÉGLA: ORSZÁGOS								
KELET					NYUGAT			
	lakásár	m ² ár	irányár-változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár-változás	alku
2024. augusztus	28 482 000	364 000	6%	6%	38 749 000	448 000	5%	6%
2025. augusztus	34 603 000	391 000	3%	5%	39 919 000	507 000	5%	6%
Árváltozás mértéke	7%				13%			

A panellakások ára a fővárosban is emelkedett, Budán 1 millió 248 ezer forintra, Pesten 1 millió 92 ezer forintra nőtt az ár az előző év azonos hónapjához képest. Irányárváltozásra mind a budai, mind a pesti oldalon minimális, 1%-os arányban volt példa. A vevői alku is csak 1%-os volt mindkét oldalon az irányárhoz képest. A téglaeépítésű lakásoknál, ellentétben a vidéki tendenciával, jelentős mértékben nőttek idén augusztusban az átlagos négyzetméterárak: Budán 16%-os emelkedést követően 1 534 000 Ft/m² árral lehet számolni, Pesten az áremelkedés 20%-os, a belvárosban 44%-os volt. Budán 3, Pesten és a belvárosban 2%-kal csökkentették a tulajdonosok a hirdetési árat. A vevői alku a budai kerületekben 1% volt, a pesti területeken 2%-ot engedtek az eladók, a belvárosban viszont 5%-ot is elérte az alkuk mértéke.

PANEL: BUDAPEST								
BUDA					PEST			
	lakásár	m ² ár	irányár-változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár-változás	alku
2024. augusztus	64 100 000	910 000	4%	4%	41 335 000	825 000	1%	4%
2025. augusztus	70 758 000	1 248 000	1%	1%	56 262 000	1 092 000	1%	1%
Árváltozás mértéke	37%				32%			

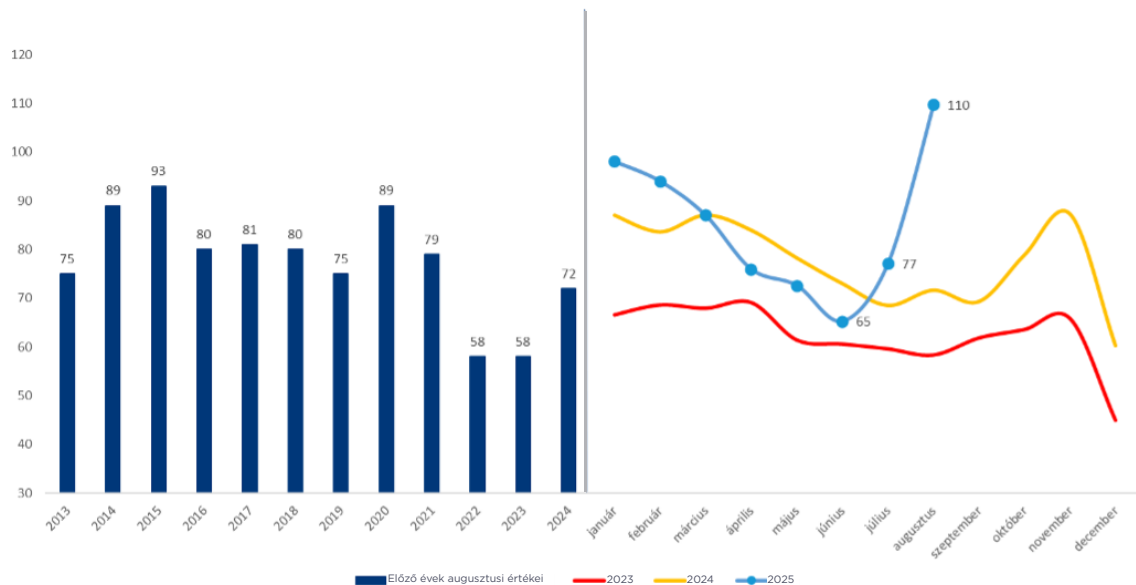
HASZNÁLT TÉGLA: BUDAPEST												
BUDA					PEST				BELVÁROS			
	lakásár	m ² ár	irányár-változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár-változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár-változás	alku
2024. augusztus	99 462 000	1 358 000	3%	3%	51 036 000	830 000	3%	3%	60 114 000	1 002 000	3%	6%
2025. augusztus	113 249 000	1 534 000	3%	1%	62 992 000	996 000	2%	2%	84 193 000	1 447 000	2%	5%
Árváltozás mértéke	13%				20%				44%			

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

A Duna House lakáspiaci keresletindexe 13 éves csúcstot ért el: 2025 augusztusban 110 ponton zárt, ami a legmagasabb érték, 2012 januárja óta. A júliushoz képest közel 43%-os, az előző év azonos hónapjához viszonyítva pedig 53%-os növekedés egyértelműen az Otthon Start Program hatásának tudható be.

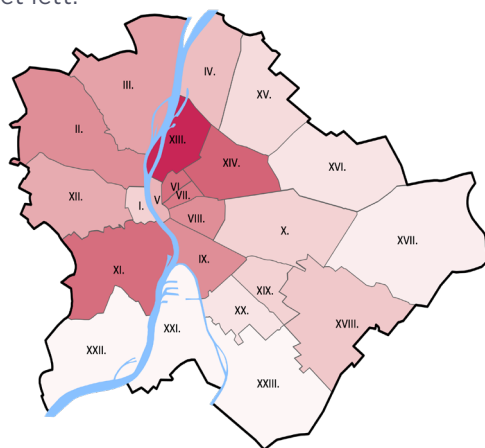


A Kereslet Index módszertana: Az országszerte, zömében nagyvárosokban, Duna House irodáiban, az értékesítőink által regisztrált új, vásárolni szándékozó ügyfelek aktivitását vesszük alapul. Korrekciós tényező az aktív értékesítő- és az adott hónap munkanapjainak száma. A Kereslet index hasznos mutatószáma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

Idén augusztusban is töretlen a XIII. kerület népszerűsége a legkeresettebb fővárosi kerületek toplistáján: az ingatlanvásárlók 25,4%-a jelölte meg preferált területként a Duna House felmérése szerint. A második helyen ezúttal is Zugló végzett, míg a harmadik ismét a XI. kerület lett.

A FŐVÁROSI KERÜLETEK IRÁNTI ÉRDEKLŐDÉS ALAKULÁSA:



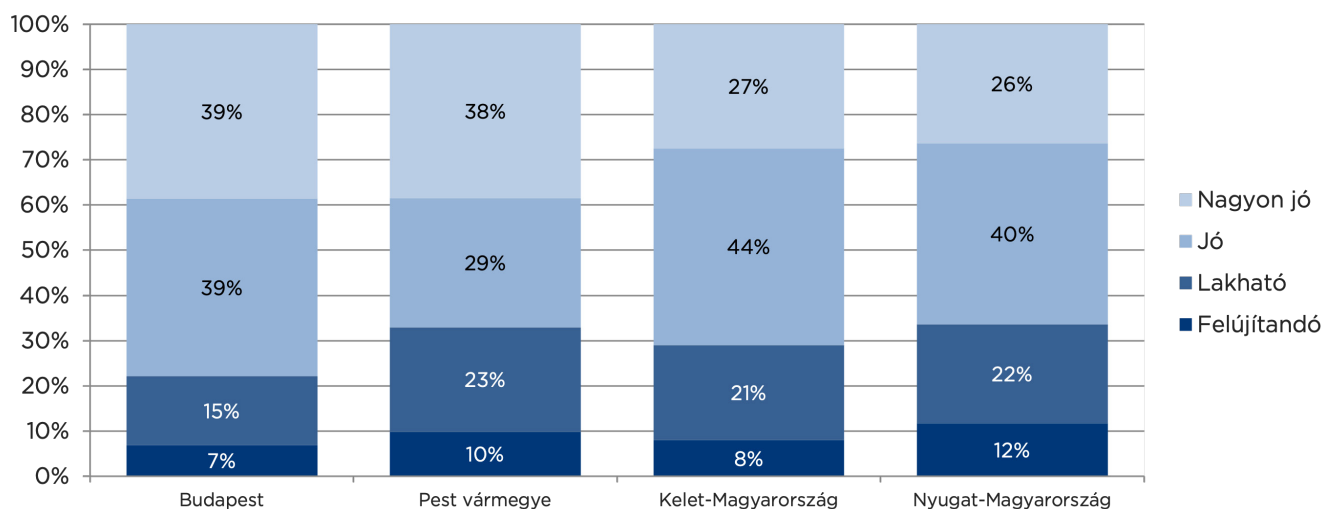
KERÜLET	2024. AUGUSZTUS	2025. AUGUSZTUS
I. ker.	9,3%	8,6%
II. ker.	17,3%	16,4%
III. ker.	12,0%	14,3%
IV. ker.	6,6%	11,1%
V. ker.	11,2%	12,3%
VI. ker.	16,2%	19,3%
VII. ker.	16,8%	18,7%
VIII. ker.	11,9%	16,0%
IX. ker.	13,6%	16,9%
X. ker.	7,3%	9,1%
XI. ker.	19,1%	19,8%
XII. ker.	13,9%	13,2%
XIII. ker.	17,9%	25,4%
XIV. ker.	15,3%	20,3%
XV. ker.	6,0%	8,2%
XVI. ker.	4,8%	7,2%
XVII. ker.	6,0%	6,2%
XVIII. ker.	9,1%	9,8%
XIX. ker.	6,7%	9,0%
XX. ker.	6,5%	6,9%
XXI. ker.	3,4%	4,2%
XXII. ker.	4,1%	4,2%
XXIII. ker.	2,7%	3,2%

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 Duna House 2025. augusztusi 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 Nyugat-Magyarországon választották a vevők (12%), Kelet-Magyarországon ez az arány 8%, Pest vármegyében 10%, míg Budapesten csupán 7% volt.



ÉRTÉKESÍTÉSI IDŐ

A Duna House augusztusi adatai alapján továbbra is a panellakások értékesíthetők a leggyorsabban: vidéken átlagosan 78 nap alatt keltek el, míg Budapesten gyakran 2 hónapon belül gazdára találtak. A téglalapítványú lakások és családi házak eladásához a fővárosban átlagosan 82 napra volt szükség, vidéken pedig 3-3,5 hónapos értékesítési idő volt jellemző. Az adatok szinte minden szegmensben 20-30 napos gyorsulást jeleznek az 1 évvel korábbi értékesítési időkhöz képest.

PANEL				
ÉRTÉKESÍTÉS IDEJE (NAP)				
	KELET	NYUGAT	BUDA	PEST
2024. augusztus	93	94	95	78
2025. augusztus	72	84	51	58

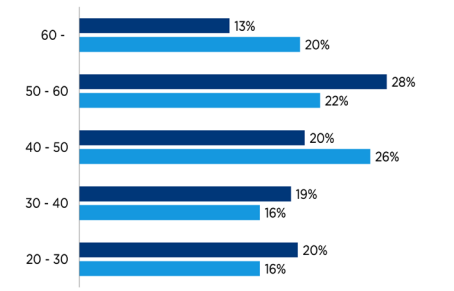
HASZNÁLT TÉGLA					
ÉRTÉKESÍTÉS IDEJE (NAP)					
	KELET	NYUGAT	BUDA	PEST	BELVÁROS
2024. augusztus	138	142	122	117	126
2025. augusztus	94	108	85	79	81

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

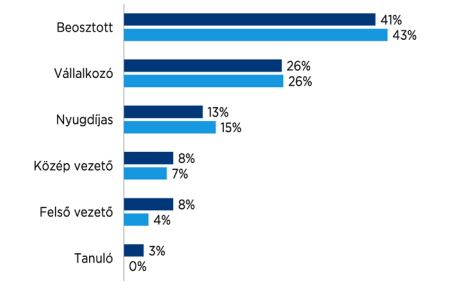
A Duna House adatai szerint 2025 augusztusában a budapesti ingatlanvásárlók 28%-a az 50-60 év közötti korosztályból került ki. A 40-50 éves vevők aránya csökkent a tavalyi értékhez képest. A fővárosi vevők 41%-a beosztottként, 26%-a pedig vállalkozóként dolgozott. Jelentősen, 23%-ról 36%-ra nőtt az első lakást vásárlók aránya, miközben a nagyobb lakásba költözés miatti eladások aránya tavalyhoz képest mintegy a felére, 12%-ra csökkent. Átlagosan 69,1 millió forintot fordítottak befektetési célú vásárlásra, míg első otthonukra 67,4 millió forintot költöttek a vevők.

VEVŐK KORA: BP.



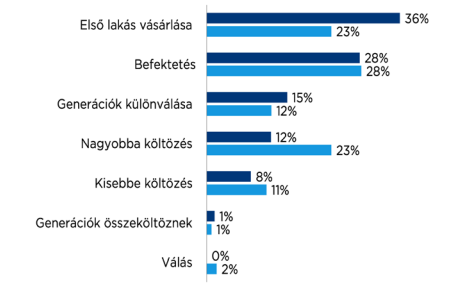
KOR	ÁTLAGÁR	m²
20 - 30	67 204 000	60
30 - 40	77 991 000	71
40 - 50	80 259 000	62
50 - 60	80 170 000	63
60 -	82 010 000	60

VEVŐK STÁTUSZA: BP.



STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m²
Beosztott	65 071 000	59
Felső vezető	102 561 000	75
Közép vezető	69 060 000	59
Nyugdíjas	59 019 000	49
Tanuló	93 475 000	59
Vállalkozó	110 602 000	82

VÁSÁRLÁS OKA: BP.

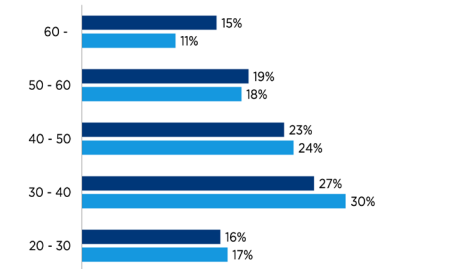


ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m²
Befektetés	69 146 000	55
Első lakás vásárlása	67 373 000	57
Generációk különválása	84 430 000	73
Generációk összeköltöznek	81 000 000	111
Kisebbe költözés	66 464 000	50
Nagyobbra költözés	140 364 000	108

VEVŐI ÜGYFÉLPROFIL: VIDÉK

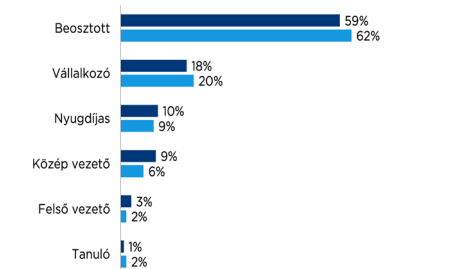
A Duna House közreműködésével megkötött vidéki adásvételek alapján 2025 augusztusában a 30-40 éves korosztály bizonyult a legaktívabbnak, a vásárlók 27%-át adva, míg a 40-50 év közöttiek 23%-os arányban voltak jelen. A vevők többsége (59%) beosztottként dolgozott, a vásárlásokat elsősorban itt is az első lakáshoz jutás (32%) vezérelte, emellett közel minden 4. ügyfél nagyobb otthonba költözött. Továbbra is meghatározó a befektetők jelenléte, a vásárlások 23%-a történt ezzel a céllal. A befektetők átlagosan 42,1 millió forintot, a nagyobbba költözők 71,8 milliót, míg az első lakásvásárlók 44,4 millió forintot fordítottak otthonteremtésre.

VEVŐK KORA: VIDÉK



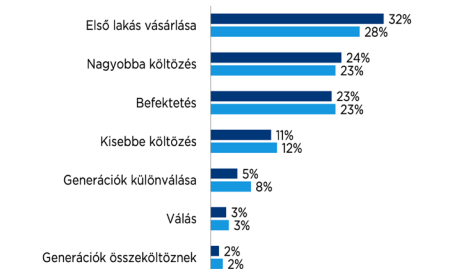
KOR	ÁTLAGÁR	m²
20 - 30	41 160 000	84
30 - 40	51 580 000	88
40 - 50	48 899 000	90
50 - 60	44 831 000	76
60 -	48 059 000	85

VEVŐK STÁTUSZA: VIDÉK



STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m²
Beosztott	42 705 000	87
Felső vezető	58 440 000	91
Közép vezető	61 557 000	81
Nyugdíjas	35 249 000	72
Tanuló	36 334 000	55
Vállalkozó	62 954 000	103

VÁSÁRLÁS OKA: VIDÉK



ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m²
Befektetés	42 117 000	65
Első lakás vásárlása	44 406 000	84
Generációk különválása	40 400 000	73
Generációk összeköltöznek	51 000 000	123
Kisebbe költözés	42 279 000	74
Nagyobbra költözés	71 829 000	124

2024. augusztus 2025. augusztus

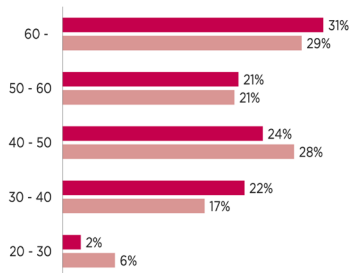
A befektetési célú vásárlások közé a módszertani besorolás alapján minden olyan ingatlantranzakció beletartozik, amely a vevő alapján befektetésnek minősül, így ez nem a szigorúan vett üzleti minőség. A kategóriába tartoznak a családi befektetések, valamint a rosszabb állapotú ingatlanokat felújítás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

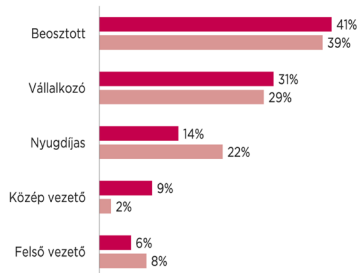
ELADÓI ÜGYFÉLPROFIL: BUDAPEST

A fővárosban eladott ingatlanok tulajdonosainak 31%-a a 60 év feletti korosztályba tartozott, és a tavalyi 6%-ról 2%-ra csökkent a fiatal, 20-30 év közötti eladók aránya. Az eladók 41%-a beosztottként dolgozott. A leggyakoribb eladási ok a korábbi befektetés értékesítése volt, 26%-ról 41%-ra nőtt az arány tavaly augusztushoz képest. A befektetések értékesítéséhez képest fordított trend látszik a nagyobb ingatlanba költözés miatti eladásoknál, ott 34%-ról 24%-ra csökkent az arány.

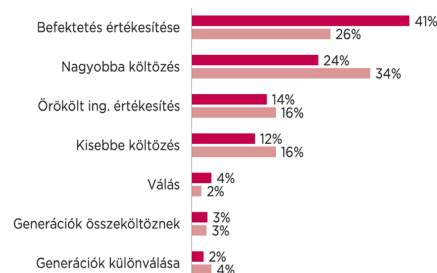
ELADÓK KORA: BP.



ELADÓK STÁTUSZA: BP.



ELADÓK OKA: BP.



KOR	ÁTLAGÁR	m²
20 - 30	65 500 000	53
30 - 40	67 470 000	57
40 - 50	82 000 000	67
50 - 60	77 292 000	61
60 -	72 715 000	73

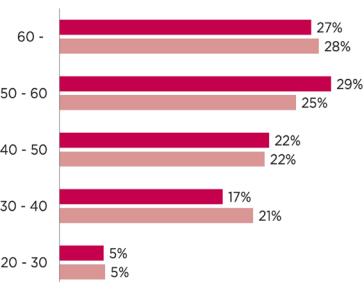
STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m²
Beosztott	64 221 000	56
Felső vezető	73 734 000	60
Közép vezető	69 140 000	59
Nyugdíjas	62 547 000	67
Vállalkozó	95 708 000	74

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m²
Befektetés értékesítése	87 421 000	60
Generációk különválása	83 500 000	91
Generációk összeköltöznek	66 000 000	57
Kisebbe költözés	65 044 000	69
Nagyobba költözés	70 220 000	58
Örökölt ing. értékesítés	60 458 000	64
Válás	89 880 000	88

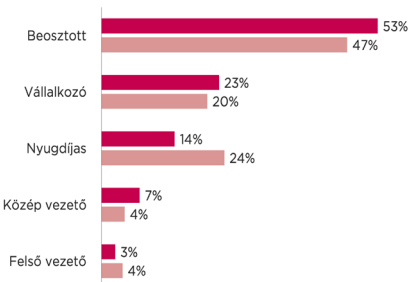
ELADÓI ÜGYFÉLPROFIL: VIDÉK

A Duna House 2025 augusztusi adatai szerint a vidéki eladók 29%-a az 50-60 év közötti korosztályból került ki, míg az értékesítők 53%-a beosztottként dolgozott. A leggyakoribb eladási ok a korábbi ingatlanbefektetés értékesítése volt, amely az esetek 26%-ában jelent meg motivációként.

ELADÓK KORA: VIDÉK



ELADÓK STÁTUSZA: VIDÉK



ELADÓK OKA: VIDÉK



KOR	ÁTLAGÁR	m²
20 - 30	49 315 000	118
30 - 40	44 279 000	80
40 - 50	46 592 000	87
50 - 60	44 517 000	79
60 -	42 567 000	80

STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m²
Beosztott	42 888 000	84
Felső vezető	64 256 000	84
Közép vezető	48 636 000	86
Nyugdíjas	42 063 000	84
Vállalkozó	64 782 000	101

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m²
Befektetés értékesítése	51 368 000	74
Generációk különválása	61 867 000	101
Generációk összeköltöznek	70 478 000	111
Kisebbe költözés	62 421 000	113
Nagyobba költözés	46 385 000	74
Örökölt ing. értékesítés	36 844 000	81
Válás	40 444 000	96

■ 2024. augusztus ■ 2025. augusztus

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 érthetnek. 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 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