

DUNA HOUSE BAROMÉTER

A legfrissebb ingatlanpiaci információk
a Duna House hálózataból

175. szám
2026. január 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 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. 03. 12.	2026. február hónap adatai
2026. 04. 14.	2026. I. negyedév adatai (árindexekkel és hiteladatokkal)
2026. 05. 12.	2026. április 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 megfelelőségéért a működtető felelősséget nem vállal. A kiadványban szereplő adatok az országszerte, zömében nagyvárosokban, Duna House irodáiban, az értékesítők által rögzített ingatlantranzakciók paraméterei alapján készülnek.



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 |

STABILIZÁLÓDÓ LAKÁSPIAC, SZÁRNYALÓ HITELKERESLET: ÍGY INDULT A 2026-OS ÉV

Hitelpiaci szárnyalás:

Januárban 88,2%-kal nőtt a lakáscélú jelzáloghitelek volumene az előző év azonos időszakához képest.

Lélektani határ felett:

A pesti panellakások átlagos négyzetméterára is átlépte az 1 millió forintos szintet.

Vevői kedvencek:

A XIII. kerület visszanyerte vezető pozícióját, a budapesti vásárlók közel 25%-a ide vágyik.

Stabilizációval és a szezonalitásnak megfelelő adásvételi számmal indult a 2026-os év a hazai ingatlanpiacon.

Bár a volumen elmarad a tavaly januári magasabb bázisadattól, a visszaesés inkább látszólagos: a 2025-ös év eleji forgalmat egy tökeinjekció (Magyar Állampapír Plusz kifizetések) fűtötte, a mostani számok pedig egy egészséges stabilizációs fázist tükröznek. A Duna House becslése alapján 7 662 tranzakciót hozott az év első hónapja. A várakozások szerint az idei év egésze a tavalyihoz hasonlóan alakulhat, 110-130 ezer közötti adásvétellel. A vevői keresletindex januárban 79 pontot mutatott, ami egyelőre mérsékelt aktivitást jelez. Miközben az adásvételek száma óvatosabb dinamikát mutat, a Credipass számításai alapján a jelzáloghitel-piac idén januárban is nagyon erősen, 235 milliárd forintos szerződéses összeggel zárhatott. Ez a teljesítmény a 2025-ös év azonos időszakához képest 88,2%-os bővülést jelent.

Az előző év azonos időszakához képest országszerte minden területen és ingatlantípusnál drágulást mutatnak a Duna House értékesítési adatai. Keleten a panellakások átlagos négyzetméterára 754 ezer forintra emelkedett, míg nyugaton még markánsabb drágulást mutatnak a tranzakciók: a paneleknél 833 ezer, a téglalakásoknál 557 ezer forintra nőtt az árszint. A keleti téglalapítványok 18%-os emelkedés után 421 ezer forintos négyzetméterárat mutatnak. Irányárváltoztatásra a hirdetési folyamat során a vidéki paneltulajdonosok mindössze 1%-ban voltak hajlandóak, a vevői alku mértéke pedig 3% volt. A téglalapítványoknál az eladók lokációtól függően 1-4%-kal csökkentették az irányarat, és 5-6%-os alkunak hagytak teret.

A fővárosban érdemi drágulás ment végbe: Budán a panellakások négyzetméterára meghaladta az 1,2 millió forintot, míg a pesti oldalon átlépte az 1 millió forintos lélektani határt. A budai paneltulajdonosok jellemzően nem módosítottak az irányáron, az alku mértéke 3% volt. A pesti oldalon az irányárak 1%-kal csökkentek, az alku szintén 3% körül alakult. A januárban gazdát cserélt budai téglalakások átlagosan 1,45 millió forint feletti négyzetméteráron keltek el, a pesti belvárosban 1,55 millió forint feletti, míg Pest külsőbb területein 1 millió forint körüli átlagár dominált. A hirdetési árakat az eladók 3-5%-kal korrigálták, a vevői alku mozgástere szintén 3-5% között maradt.

A fővárosi kerületek népszerűségi listáján ismét a XIII. kerület állt az élre, a vásárlók közel negyede (24,5%) jelölte meg célterületként. A második helyre Erzsébetváros tért vissza (18,6%), míg a harmadik helyen Újbuda és Terézváros osztozik 18,5%-kal. A minőségi preferenciák terén Budapesten a nagyon jó állapotú ingatlanok (37%) voltak a legkeresettebbek, míg vidéken a jó állapotú kategória dominált.

Idén januárban a fővárosban 33% volt a befektetési céllal vásárlók aránya, a vevők 30%-a pedig első lakására szerződött. Vidéken a legtöbb adásvétel (35%) első lakás vásárlása céljából zárult, a befektetők aránya itt 22% volt. A legerősebb eladói motiváció Budapesten a korábbi befektetés értékesítése (32%), míg vidéken az örökölt ingatlanok eladása (31%) volt.

További információk:

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

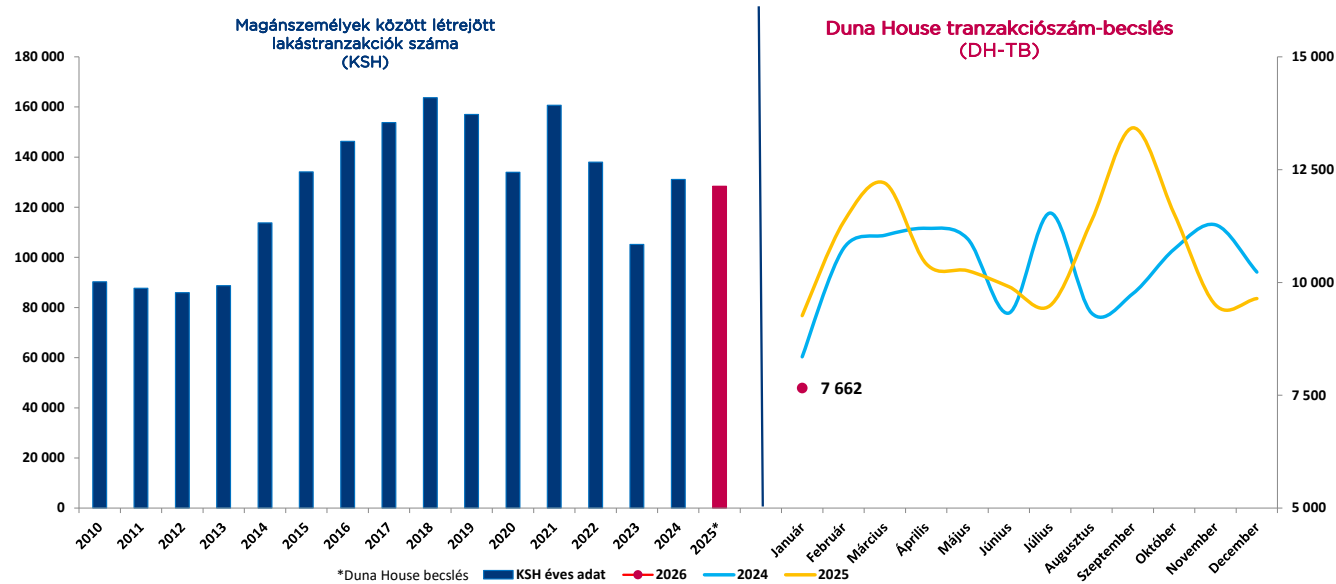
Duna House Franchise Kft.

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

TRANZAKCIÓS ADATOK

DUNA HOUSE TRANZAKCIÓSZÁM BECSLÉS (DHTB)

A DH Group havi tranzakciószám-becslése (DH-TB) és jelzáloghitel-előrejelzése alapján 2026 januárjában országosan 7662 lakóingatlan cserélt gazdát, a lakáscélú jelzáloghitelek szerződéses összege pedig elérhette a 235 milliárd forintot.



Mérsékelt aktivitással, összesen 7662 tranzakcióval indult a 2026-os év a hazai ingatlanpiacon. Noha ez a volumen elmarad a tavalyi év kiugró bázisadataitól, a visszaesés csupán látszólagos: a 2025-ös év eleji forgalmat egy tőkeinjekció (MÁP+ kifizetések) fűtötte, a mostani számok pedig egy egészséges stabilizációs fázist és a szezonálisnak megfelelő piaci rajtot tükröznek. A Duna House várakozásai szerint az idei év egésze a tavalyihoz hasonlóan alakulhat, 110-130 ezer közötti adásvétellel.

Miközben az adásvételek száma óvatossabb dinamikát mutat, a hitelpiac továbbra is szárnyal. Januárban országosan mintegy 235 milliárd forintnyi lakáscélú jelzáloghitel realizálódott, ami elképesztő, 88,2%-os bővülést jelent az előző év azonos időszakához képest. A Credipass elemzése alapján a hitelkereslet az év hátralévő részében is magas maradhat, ami a következő hónapokban további élénkülést hozhat a teljes ingatlanpiacon.

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											

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 becslött 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.

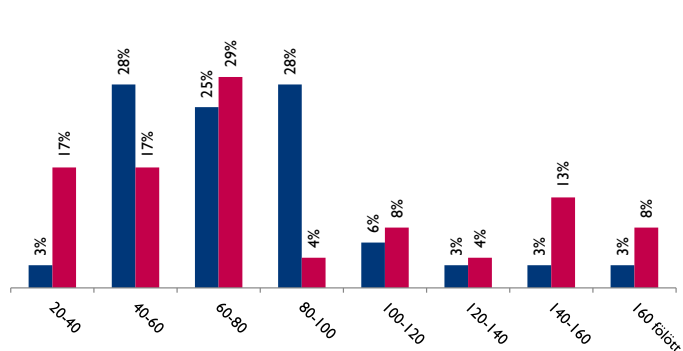
Figyelem! A DHTB adatai nem alkalmasak a DH hálózata által közvetített tranzakciók mennyiségének becslésére, továbbá nem alkalmasak a Duna House Group üzleti eredményeinek becslésére, vagy erre vonatkozatható következtetések levonására.

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

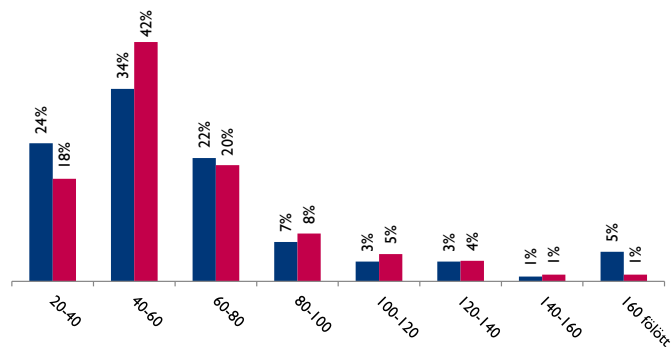
A Duna House januári értékesítési adatai alapján a budai oldalon lezárult adásvételek közel harmadát (29%) a 60-80 négyzetméter közötti ingatlanok adták, miközben az egy évvel korábbi trendekhez képest látványosan nőtt a 120 négyzetméter feletti lakások aránya is. Budán az ügyletek egyharmada 1,6 millió forintot meghaladó négyzetméteráron zárult, az elmúlt hónapban értékesített lakások negyede pedig 70-100 millió forint közötti vételáron cserélt gazdát. A pesti kerületekben elsősorban a 40-60 négyzetméteres lakások iránt mutatkozott kereslet (42%), míg a 60-80 négyzetméteres ingatlanok aránya 20% volt. A négyzetméterárak tekintetében az 1 millió forint alatti lakások részesedése egy év alatt harmadára esett vissza. A legtöbb tranzakció egyenlő, 20-20%-os arányban az 1-1,1 millió, illetve az 1,2-1,4 millió forintos négyzetméterár-sávban valósult meg, míg az adásvételek közel fele (47%) 40-70 millió forint közötti vételáron zárult.

BUDA

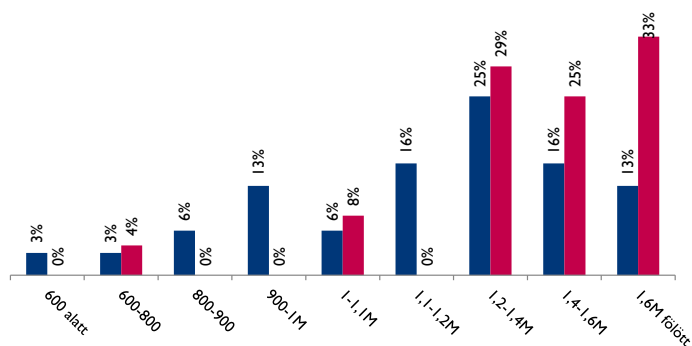


lakásméret (m²)

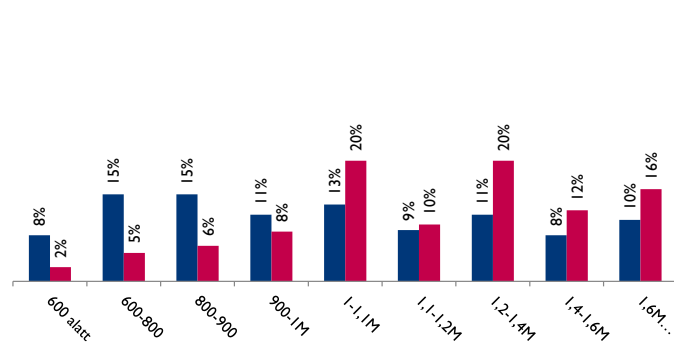
PEST



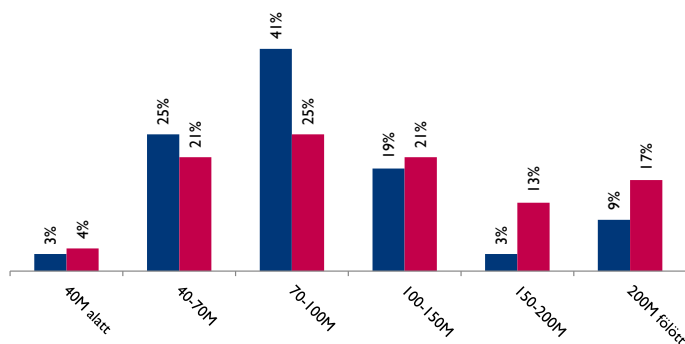
lakásméret (m²)



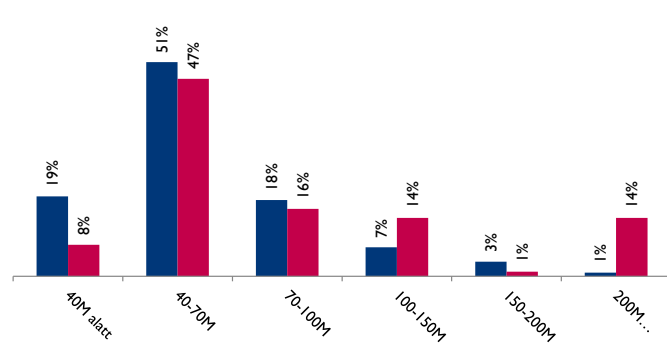
m² ár (ezer Ft)



m² ár (ezer Ft)



lakásár (millió Ft)



lakásár (millió Ft)

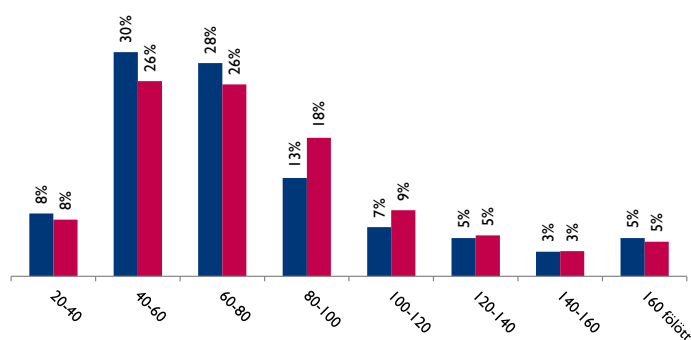
■ 2025. január ■ 2026. január

A Duna House Franchise hálózat által értékesített ingatlanok alapján.

TRANZAKCIÓS PARAMÉTEREK: VIDÉK

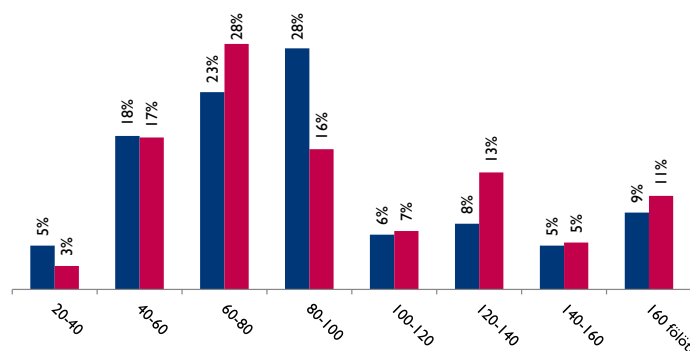
Országos szinten – Közép-Magyarországot nem számítva – a tranzakciók egyaránt 26%-át a 40-60, illetve a 60-80 négyzetméter közötti ingatlanok adták. A négyzetméterárak alakulása Budához hasonló mintázatot mutat, azzal a különbséggel, hogy országosan a 650 ezer forintos négyzetméterár jelenti a választóvonalat: az ez alatti ársávokban csökkent, míg az afeletti kategóriákban számottevően nőtt az értékesített ingatlanok aránya. Bár továbbra is a 25-45 millió forint közötti ársávban realizálódott a legtöbb adásvétel, egy év alatt jelentősen, 18%-ról 39%-ra emelkedett a 45 millió forint feletti ingatlanok részesedése. Pest vármegyében a legerősebb kereslet a 60-80 négyzetméter alapterületű ingatlanok iránt mutatkozott, amelyek az ügyletek 28%-át tették ki. Az értékesített házak és lakások 21%-a 1 millió forint feletti négyzetméteráron kelt el, míg az adásvételek közel negyede (23%) 70-90 millió forint közötti vételáron zárult januárban.

ORSZÁGOS (KÖZÉP-MO. KIVÉTELÉVEL)

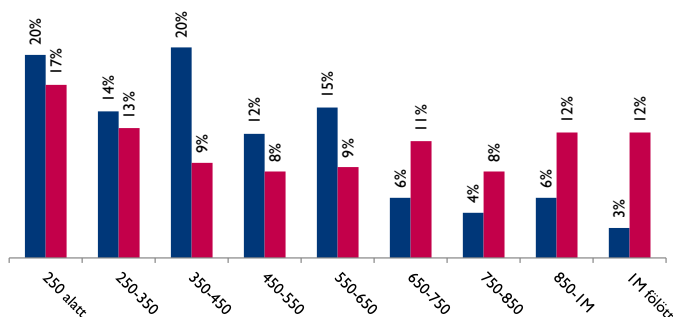


lakásméret (m²)

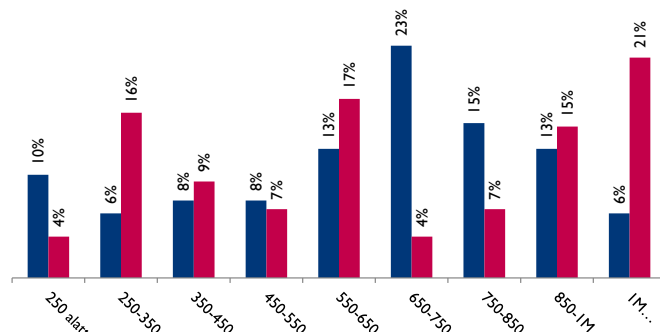
PEST VÁRMEGYE



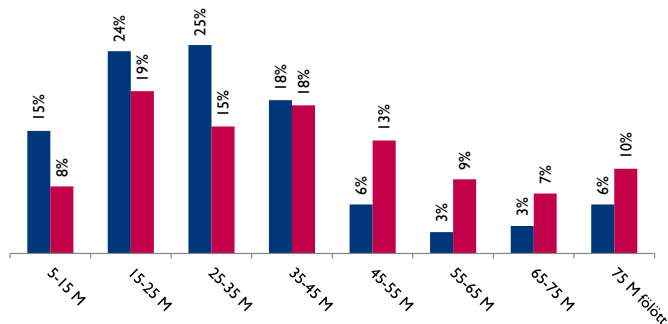
lakásméret (m²)



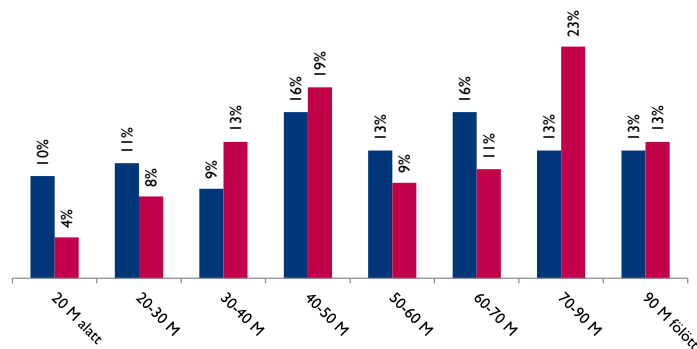
m² ár (ezer Ft)



m² ár (ezer Ft)



lakásár (millió Ft)



lakásár (millió Ft)

■ 2025. január ■ 2026. január

A Duna House Franchise hálózat által értékesített ingatlanok alapján.

ÉRTÉKESÍTÉSI ADATOK: ÁRAK, ALKU

Az előző év azonos időszakában mért adatokhoz képest országszerte minden területen, minden ingatlantípus tekintetében drágulást mutatnak a Duna House értékesítési adatai. Keleten a panellakások átlagos négyzetméterára 606 ezerről 754 ezer forintra emelkedett, míg nyugaton még markánsabb drágulást mutatnak a tranzakciók mind a panelek, mind a téглаépítésűek tekintetében. Utóbbinál 425 ezer forintról 557 ezer forintra, a panellakásoknál 573 ezer Ft/m²-ről 833 ezer Ft/m²-re nőtt az árszint nyugaton. A keleti téглаépítésűek a januári értékesítési adatok alapján 18%-os emelkedés után, 421 ezer Ft-os négyzetméterárat mutatnak. Irányárváltoztatásra a hirdetési folyamat során csak 1%-os arányban hajlottak a tulajdonosok, míg a vevői alku 3% volt a vidéki paneleknél. A téглаépítésűek irányárát 1-4%-os arányban csökkentették az eladók, az alkunak is nagyobb, 5-6%-os teret hagytak.

PANEL: ORSZÁGOS								
KELET					NYUGAT			
	lakásár	m ² ár	irányár-változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár-változás	alku
2025. Január	24 840 000	606 000	2%	3%	31 097 000	573 000	2%	4%
2026. Január	43 650 000	754 000	1%	3%	43 685 000	833 000	1%	3%

HASZNÁLT TÉGLA: ORSZÁGOS								
KELET					NYUGAT			
	lakásár	m ² ár	irányár-változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár-változás	alku
2025. Január	26 733 000	356 000	3%	6%	34 937 000	425 000	4%	7%
2026. Január	35 362 000	421 000	1%	6%	47 109 000	557 000	4%	5%

A fővárosban egy év alatt érdemi drágulás ment végbe mind a téгла-, mind a panellakások piacán. Budán a panellakások átlagos négyzetméterára meghaladta az 1,2 millió forintot, míg a pesti kerületekben a házgyári lakások esetében átlépte az 1 millió forintos lélektani határt. A budai paneltulajdonosok a hirdetési időszak során jellemzően nem módosították az irányárát, ugyanakkor átlagosan 3%-os alkulehetőséget biztosítottak. A pesti oldalon az irányárak átlagosan 1%-kal csökkentek, miközben az alku mértéke szintén 3% körül alakult. 2026 januárban a budai téglalakások átlagosan 1,45 millió forint feletti négyzetméteráron cseréltek gazdát. A pesti belvárosban ennél is magasabb, 1,55 millió forintot meghaladó átlagár volt jellemző, míg Pest külsőbb területein az 1 millió forint/négyzetméter körüli árszint dominált. Az eladók a hirdetési árakat jellemzően 3-5%-kal korrigálták, miközben a vevői alku mozgástere szintén 3-5% között alakult.

PANEL: BUDAPEST								
BUDA					PEST			
	lakásár	m² ár	irányár-változás	alku	lakásár	m² ár	irányár-változás	alku
2025. Január	65 830 000	1 034 000	2%	1%	48 850 000	908 000	-1%	1%
2026. Január	67 000 000	1 234 000	0%	3%	56 839 000	1 055 000	1%	3%

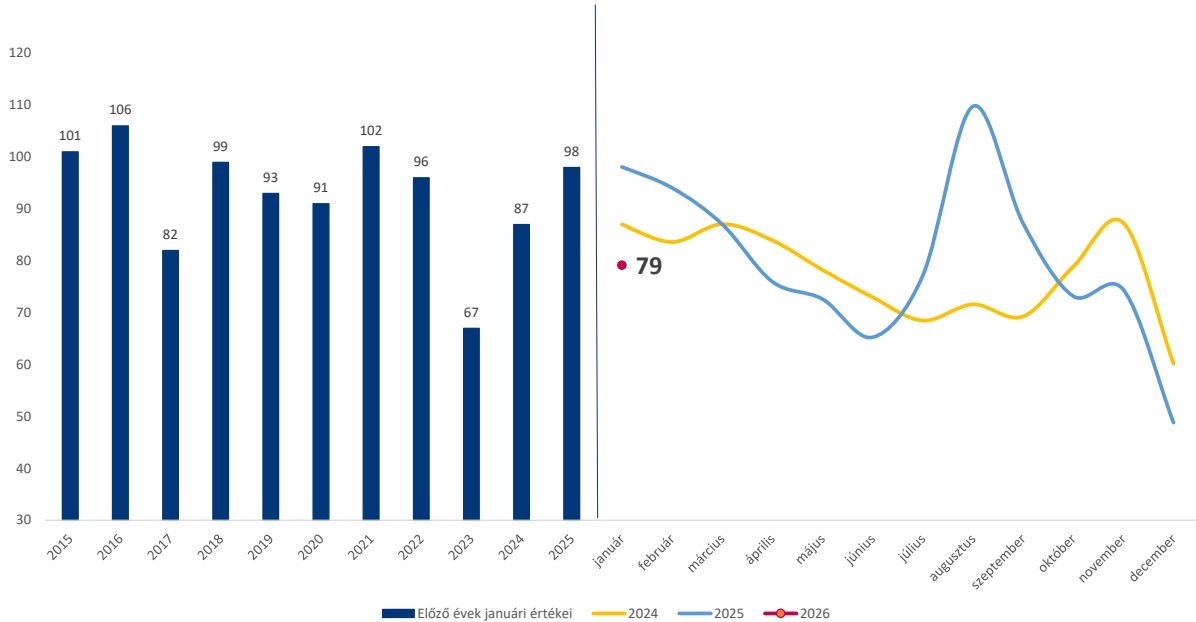
HASZNÁLT TÉGLA: BUDAPEST												
BUDA					PEST				BELVÁROS			
	lakásár	m² ár	irányár-változás	alku	lakásár	m² ár	irányár-változás	alku	lakásár	m² ár	irányár-változás	alku
2025. Január	102 094 000	1 212 000	1%	1%	62 210 000	819 000	4%	2%	76 097 000	1 349 000	2%	3%
2026. Január	132 853 000	1 453 000	3%	3%	73 971 000	1 086 000	3%	5%	91 754 000	1 555 000	5%	3%

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 által mért vevői keresletindex szerint 2026. januárban mérsékelt aktivitást mutattak az érdeklődők a hazai ingatlanpiacon. A hónapban mért 79 pont az elmúlt 10 év második legalacsonyabb értéke.

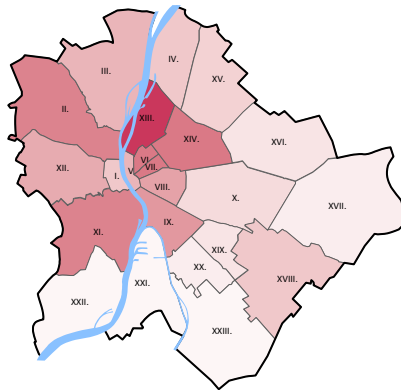


A Kereslet Index módszertana: Az országszerte, zömében nagyvárosokban, Duna House irodáiban, az értékesítőink által regisztrált új, vásárolni szándékozó ügyfelek aktivitását vesszük alapul. Korrekciós tényező az aktív értékesítő- és az adott hónap munkanapjainak száma. A Kereslet index hasznos mutatószáma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

2026 januárjában, a decemberi második helyezést követően, a XIII. kerület ismét az élre állt a Duna House fővárosi kerületek népszerűségét vizsgáló felmérésében. A budapesti ingatlanvásárlást tervező ügyfelek közel negyede (24,5%) jelölte meg elsődleges célterületként a kerületet. A befektetők körében korábban is kiemelten keresett Erzsébetváros visszatért a második helyre 18,6%-os aránnyal. Közben majdnem lecsúsztak a dobogóról a budai kerületek: a stabilan népszerű Újbuda Terézvárossal holtversenyben csípte meg a harmadik helyet 18,5%-os népszerűséggel.

A FŐVÁROSI KERÜLETEK IRÁNTI ÉRDEKLŐDÉS ALAKULÁSA:



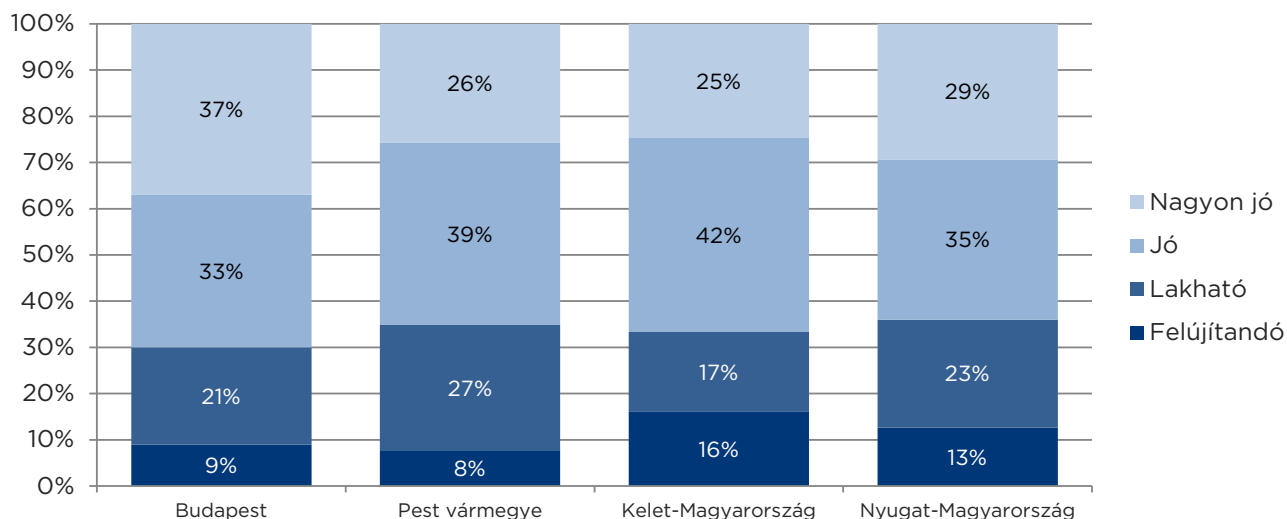
Módszertan: Vásárolni szándékozó ügyfeleink az értékesítővel történő személyes konzultáció alkalmával minden esetben megadják azokat a kerületeket (egyszerre többet is!), amely számukra érdekes vásárlási célpont lehet. Ezekből az adatokból állítjuk össze a fenti „népszerűségi” térképet.

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

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 2026. januári értékesítési adatai alapján Budapesten magas, 37%-os arányban a nagyon jó állapotú ingatlanokat választották a legtöbben, míg Pest vármegyében és Kelet-Magyarországon 39-42%-kal a jó állapotú lakások kategóriája dominált. A felújítási kedv Pest vármegyében és a fővárosban volt a legalacsonyabb, 8-9%, míg a Nyugat- és Kelet-Magyarországon zárult adásvételek 13-16%-ban szerepelt teljes korszerűsítésre váró otthon.



ÉRTÉKESÍTÉSI IDŐ

A Duna House 2026. januári adatai alapján a kelet-magyarországi és budai panellakások eladásához kellett a legkevesebb idő, átlagosan mintegy 60 nap. Nyugaton valamivel több, átlagosan 74 napra volt szükség a lakások értékesítéséhez. A téглаépítésű lakások és házak eladása a fővárosban átlagosan mintegy 3 hónapot vett igénybe a Duna House tranzakciós adatai szerint, vidéken 3,5 hónap kellett a sikeres üzletzáráshoz.

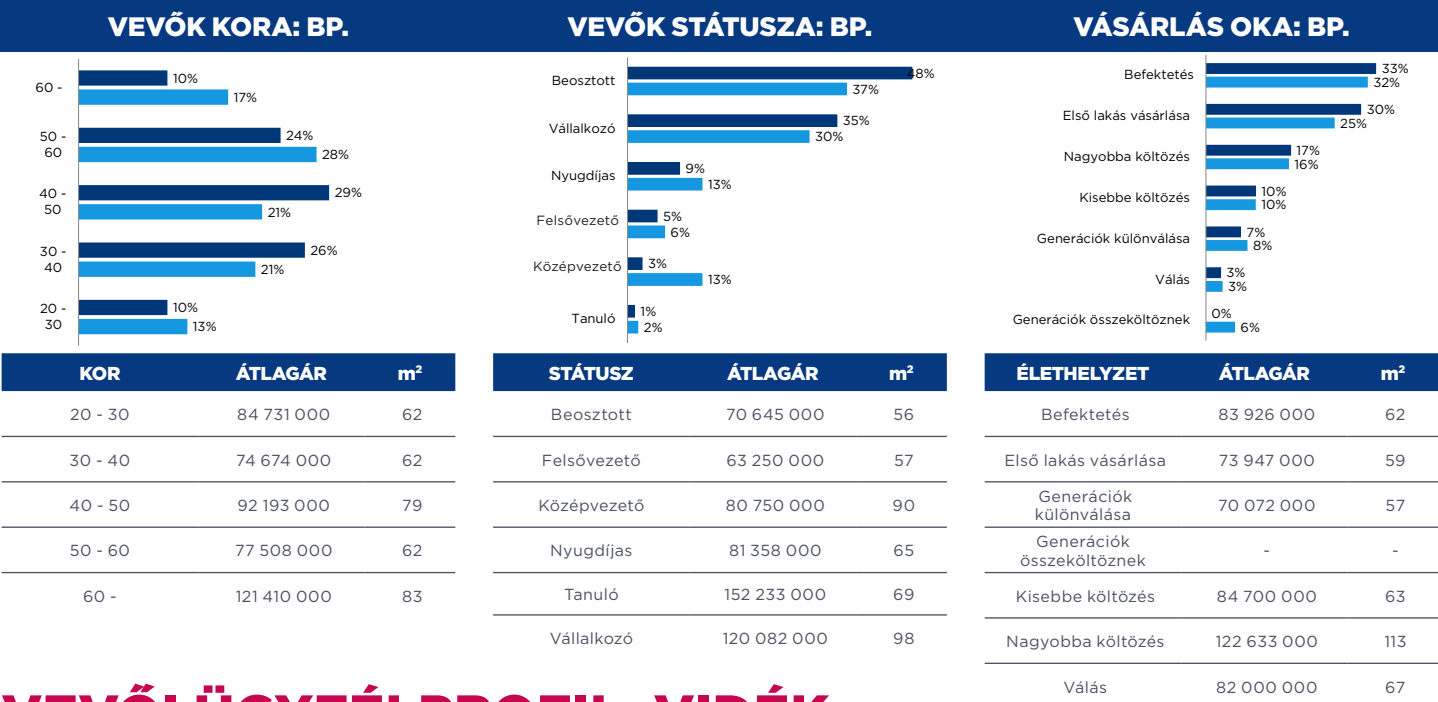
PANEL				
ÉRTÉKESÍTÉS IDEJE (NAP)				
	KELET	NYUGAT	BUDA	PEST
2025. Január	93	104	74	72
2026. Január	63	74	57	66

HASZNÁLT TÉGLA					
ÉRTÉKESÍTÉS IDEJE (NAP)					
	KELET	NYUGAT	BUDA	PEST	BELVÁROS
2025. Január	131	125	114	123	96
2026. Január	104	110	98	101	77

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

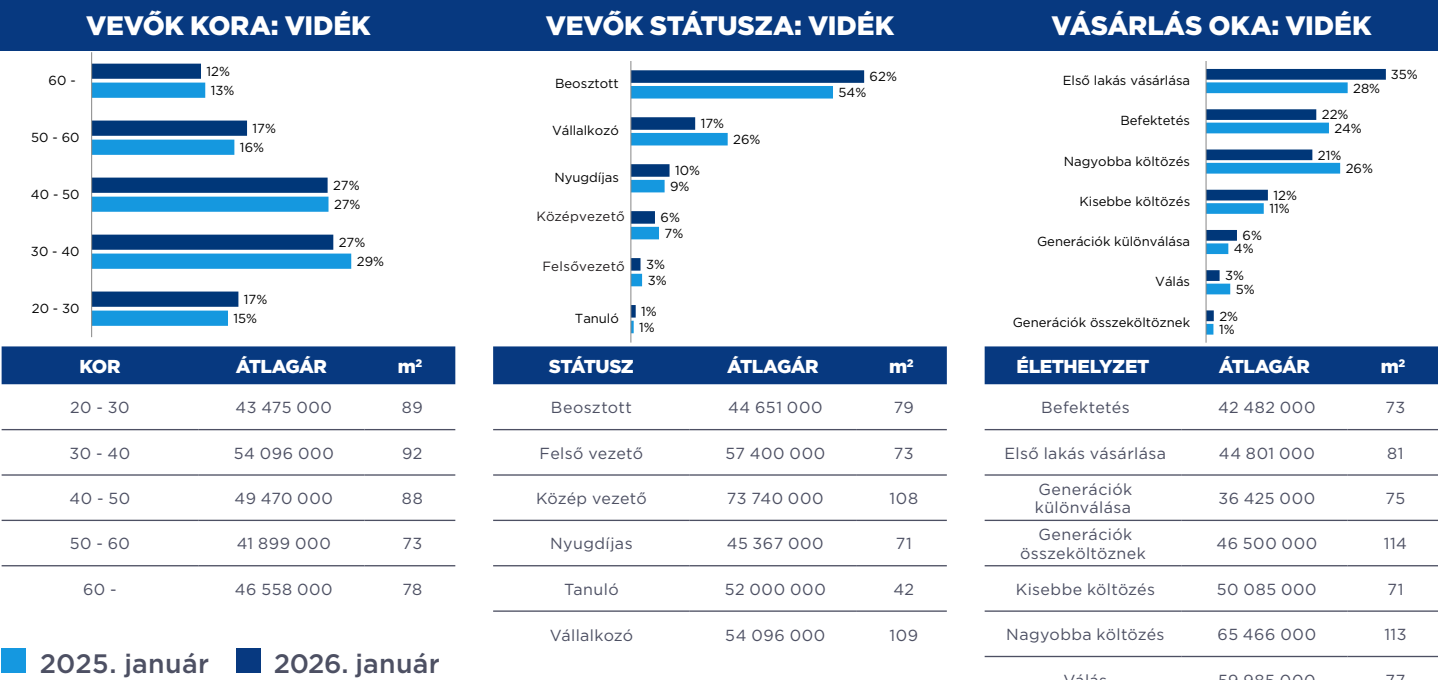
VEVŐI ÜGYFÉLPROFIL: BUDAPEST

A Duna House közreműködésével zárult januári, fővárosi tranzakciók vevő oldali adatainak elemzése során látható, hogy 29%-kal az 40-50 évesek vásárlói csoportja volt a legaktívabb, 26%-os aránnyal a 30-40 közöttiek szerepeltek. A vevők többsége, 48%-a beosztottként dolgozott. Idén januárban a fővárosban 33% volt a befektetési céllal szerződők aránya, a vevők 30%-a első lakására szerződött. A befektetők 84 millió forintot, míg az első lakást szerző otthonteremtők 74 millió forintot fordítottak ingatlanvásárlásra a fővárosban.



VEVŐI ÜGYFÉLPROFIL: VIDÉK

2026 januárjában a vidéki ingatlanvásárlók 27-27%-a a 30-40 éves és a 40-50 éves korcsoportokhoz tartozott, a vidéki vevők több 62%-a beosztottként dolgozott. A legtöbb adásvétel (35%) első lakás vásárlása céljából zárult, míg a vásárlók 22%-a befektetési céllal vásárolt vidéken. Az átlagos ingatlanra fordított összeg esetükben 42,5 millió forint volt. Az első lakásukat szerzők átlagosan 44,8 millió forintot költöttek, ezzel szemben nagyobb ingatlanra többet, 65,5 millió forintot fordítottak a vidéki területeken a vevők.



2025. január 2026. január

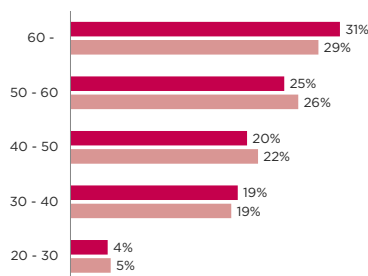
A befektetési célú vásárlások közé a módszertani besorolás alapján minden olyan ingatlantranzakció beletartozik, amely a vevő alapján befektetésnek minősül, így ez nem a szigorúan vett üzleti minősítés. A kategóriába tartoznak a családi befektetések, valamint a rosszabb állapotú ingatlanokat felújítás után azonnal értékesítő rövid távú befektetők is. Utóbbiak pozitív hatással vannak az ingatlan állomány 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 mintavételen alapulnak és becslést értékelhetők.

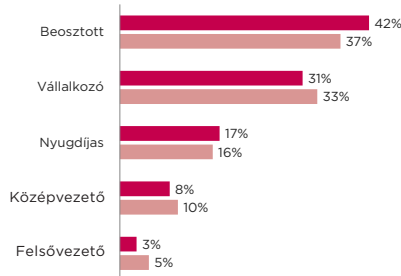
ELADÓI ÜGYFÉLPROFIL: BUDAPEST

A 2026 januári eladói adatok alapján a fővárosi tranzakciók 31%-ban 60 év felettiek értékesítették ingatlanjaikat, a megbízók 42%-a beosztottként dolgozott. A legerősebb eladói motiváció Budapesten 32%-kal a korábbi befektetés értékesítése volt, az eladók 23-23%-a nagyobbba ingatlanba költözés, illetve örökölt ingatlan értékesítése miatt vált meg előző otthonától.

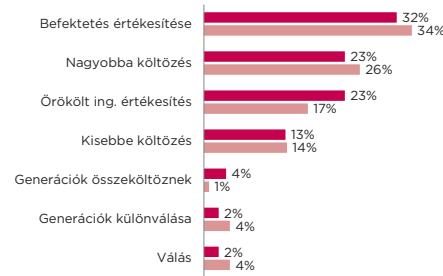
ELADÓK KORA: BP.



ELADÓK STÁTUSZA: BP.



ELADÓK OKA: BP.



KOR	ÁTLAGÁR	m²
20 - 30	103 059 000	58
30 - 40	62 733 000	51
40 - 50	95 627 000	88
50 - 60	87 933 000	63
60 -	94 382 000	77

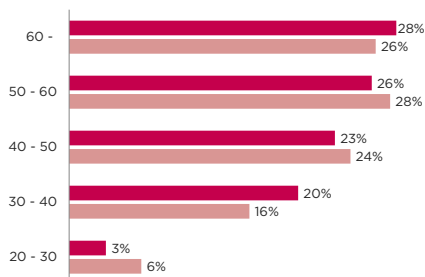
STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m²
Beosztott	68 680 000	62
Felsővezető	65 500 000	45
Középvezető	83 650 000	80
Nyugdíjas	84 917 000	77
Vállalkozó	104 723 000	72

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m²
Befektetés értékesítése	96 633 000	63
Generációk különválása	131 500 000	101
Generációk összeköltöznek	38 000 000	49
Kisebbe költözés	86 091 000	79
Nagyobba költözés	68 242 000	52
Örökölt ing. értékesítés	79 379 000	74
Válás	71 000 000	63

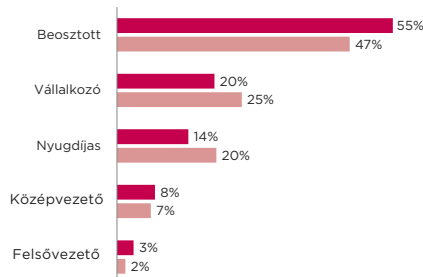
ELADÓI ÜGYFÉLPROFIL: VIDÉK

A Duna House értékesítési adatai szerint idén januárban az eladók 28%-a a 60 év felettiek korcsoportjából került ki, 26%-uk 50-60 év közötti volt. Az ingatlant értékesítők 55%-a beosztottként dolgozott, 20%-uk vállalkozó volt. Vidéken továbbra is az örökölt ingatlanok eladása vezette a sort (31%), az esetek 25%-ban pedig a korábban befektetésként vásárolt ingatlan eladása motiválta az ügyfeleket.

ELADÓK KORA: VIDÉK



ELADÓK STÁTUSZA: VIDÉK



ELADÓK OKA: VIDÉK



KOR	ÁTLAGÁR	m²
20 - 30	35 878 000	65
30 - 40	45 518 000	78
40 - 50	53 630 000	79
50 - 60	50 322 000	94
60 -	42 552 000	86

STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m²
Beosztott	41 236 000	81
Felső vezető	63 843 000	78
Közép vezető	66 207 000	96
Nyugdíjas	48 358 000	84
Vállalkozó	56 958 000	88

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m²
Befektetés értékesítése	50 197 000	75
Generációk különválása	66 625 000	111
Generációk összeköltöznek	30 180 000	77
Kisebbe költözés	55 187 000	91
Nagyobba költözés	49 396 000	71
Örökölt ing. értékesítés	42 707 000	88
Válás	51 373 000	101

■ 2025. január ■ 2026. január

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

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

ELEMZÉSEINKET AJÁNLIJUK:

- ✓ 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