

DUNA HOUSE BAROMÉTER

A legfrissebb ingatlanpiaci információk
a Duna House hálózataból

173. szám
2025. november 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. 01. 14.	2025. IV. negyedév adatai (árindexekkel és hiteladatokkal)
2026. 02. 12.	2026. január hónap adatai
2026. 03. 12.	2025. február 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 |

REKORDOT DÖNTÖTT A LAKÁSHITELEZÉS, MIKÖZBEN LASSULT AZ ADÁSVÉTELI KEDV NOVEMBERBEN

Novemberben 9 503 adásvétel történt, ami 17,5%-os havi és 15,7%-os éves csökkenést jelent.

A hitelpiac ezzel szemben minden korábbinál erősebb hónapot zárt: 300 milliárd forintos jelzáloghitel-volumen született, 53%-os havi és 165%-os éves növekedéssel.

Tovább erősödött a fiatal, első lakást vásárló réteg jelenléte, miközben a befektetők visszavonulása a kínálati oldalt is átrendezte.

A novemberi ingatlanpiac vegyes képet mutatott: a tranzakciószám a szeptemberi csúcsot követően mérséklődött, ugyanakkor a hitelpiac történelmi rekordot döntött. Az Otthon Start Program hatása továbbra is meghatározó a vásárlói összetételben, különösen a fiatal, első lakásukat kereső csoportok aktivitásában. Eközben a lakások havi szinten szétartó irányban mozdultak el, több területen mérsékelt korrekcióval. Az értékesítési idők tovább rövidültek – elsősorban a panellakások maradtak a leggyorsabban értékesíthető ingatlantípusok.

Tranzakciós aktivitás: visszaesés az őszi rekordok után

A Duna House becslése szerint novemberben 9 503 ingatlan adásvétel történt, ami jól mutatja a kereslet normalizálódását a szeptemberi kiugróan magas hónap után. A tranzakciószám 17,5%-kal csökkent októberhez, és 15,7%-kal az egy évvel korábbi időszakhoz képest. A visszaesés elsősorban szezonális, a korábbi hónapokat meghatározó OSP-hatás lassú kifizetésével függ össze.

Hitelpiac: 300 milliárdos történelmi rekord

A hitelpiac ezzel ellentétesen mozgott: a Credipass adatai szerint novemberben 300 milliárd forint lakáscélú jelzáloghitel-szerződés született, ami 53%-kal magasabb az októberinél, és 165%-kal haladja meg az előző évet. A hitelkereslet kiemelkedő bővülése egyértelműen az Otthon Start kedvezményes feltételeinek tudható be.

Lakások és ártrendek: eltérő havi mozgások, erősödő alku

2025 novemberére országosan stagnáló vagy enyhén emelkedő négyzetméterárak, ugyanakkor több helyen csökkenő tranzakciós árak jellemzők, miközben mind a panel-, mind a téglaszegmensben érzékelhető a vevői alku erősödése.

Értékesítési idők: gyorsuló piac

Az értékesítési idők jelentősen rövidültek: a budapesti panellakások átlagosan 63 nap alatt keltek el, míg a téглаépítésű ingatlanok értékesítése vidéken 3-3,5 hónap, Budán és Pesten 2,5-3 hónap alatt zárult. A legtöbb szegmensben 20-30 napos gyorsulás figyelhető meg az előző évhez képest.

Vevői profil: fiatalok és első vásárlók előretörése

A vevői összetétel egyértelműen az OSP-hatás folytatódását mutatja. Budapesten a 20-30 évesek aránya 22%-ra, az első lakást vásárlóké 41%-ra nőtt, miközben a befektetők aránya 29%-ra csökkent. Vidéken a 30-40 évesek dominálnak, és az első lakást vásárlók aránya 25%-ról 43%-ra emelkedett, míg a befektetőké 19%-ra esett vissza. A piac így egyre erősebben a saját célú vásárlók irányába tolódik.

Eladói oldal: idősebb korosztály és befektetések értékesítése

Az eladók között továbbra is a 60 év felettiek a legaktívabbak (kb. 32%). A fővárosban és vidéken egyaránt a korábban befektettként vásárolt ingatlanok értékesítése a leggyakoribb motiváció, amelyhez szorosan felzárkózik az örökölt ingatlanok eladása. A befektetői aktivitás visszaesése így az eladói oldalon is markánsan érzékelhető.

Kerületi érdeklődés és preferenciák

A vásárlói érdeklődésben novemberben is a XIII. kerület vezetett (25,1%), amelyet Zuglói és Erzsébetváros követett; Újbuda a hatodik helyre csúszott vissza. A minőségi preferenciák alapján a vásárlók elsősorban jó állapotú ingatlanokat kerestek, míg a teljes felújítást igénylő lakások legnagyobb arányban továbbra is Budapesten fordultak elő.

Összegzés

A novemberi adatok egy visszafogottabb tranzakciószámú, ugyanakkor rekordhitel-volumen produkáló piac képét rajzolják ki. A fiatal és első lakásukat vásárló vevők térnyerése érezhetően átalakítja a kereslet szerkezetét, miközben a befektetők visszavonulása a kínálati oldalon is nyomot hagy. A lakások havi szinten vegyes irányban változtak, az értékesítési idők pedig tovább rövidültek, ami alapvetően stabil, de szerkezetében folyamatosan átrendeződő piacot jelez 2026 elejére. Az árnövekedés üteme várhatóan mérséklődik, és inkább a 0-10 százalékos sávban alakulhat.

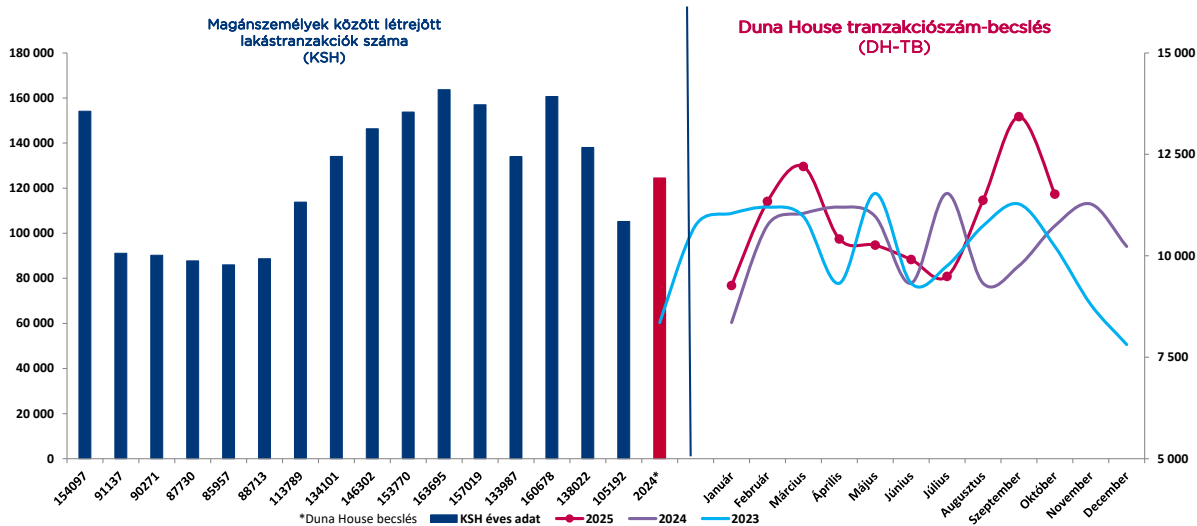
További információk:
Szegő Péter
Vezető elemző
+36 30 312 5333
szego.peter@dh.hu

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

TRANZAKCIÓS ADATOK

DUNA HOUSE TRANZAKCIÓSZÁM BECSLÉS (DHTB)

A Duna House Cégcsoport havi Tranzakciószám-becslése (DH-TB) és jelzáloghitel-előrejelzése alapján 2025 novemberében országosan 9 503 lakóingatlan cserélt gazdát, a lakáscélú jelzáloghitelek szerződéses összege pedig elérte a 300 milliárd forintot.



Az előző hónapokhoz képest novemberben jelentősen csökkent az ingatlanpiaci aktivitás. A Duna House saját adatai alapján készült becslés szerint országosan 9 503 lakóingatlan cserélt gazdát, ami 15,7%-os csökkenést jelent az előző év azonos időszakához képest. Az előző hónaphoz viszonyítva pedig 17,5%-os visszaesés tapasztalható.

Az Otthon Start Program (OSP) piacélénkítő hatása miatt augusztusban és szeptemberben látványosan nőtt a tranzakciók száma. A 13 426-es szeptemberi adásvételi csúcs után októberben már csökkenést mértünk, és ez a tendencia folytatódott most novemberben is.

A hitelpiacon viszont novemberben újabb rekordnagyságú havi ugrás látható. A cégcsoport nemzetközi pénzügyi márkája, a Credipass hazai adatai szerint novemberre 300 milliárd forintos lakáscélú jelzáloghitel-volumen becsülhető, ami 53%-kal haladja meg az októberi értéket. Éves összevetésben pedig példa nélküli, 165%-os növekedés látható az MNB előző év azonos hónapjára vonatkozó statisztikáihoz képest.

A novemberi adatok alapján az OSP által generált augusztusi és szeptemberi kereslet novemberre minden korábbi felülmúló hitelezési rekordhitelvolument eredményezett.

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	9908	9492	11369	13426	11518	9503	

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 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.

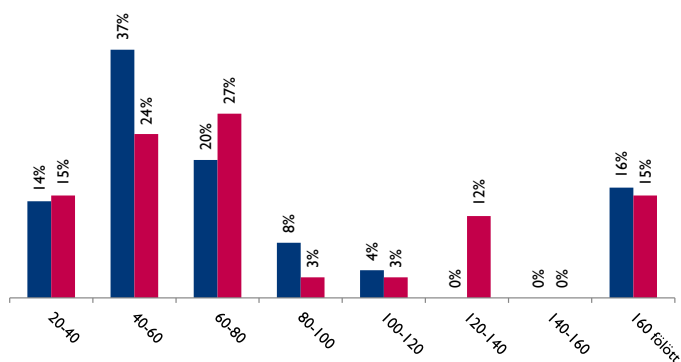
Jelzáloghitel-előrejelzés: a Credipass által nyújtott adatok elsősorban gyors trendelőrejelzésre használhatók, az MNB minden hónap elején publikálja a 2 hónappal azelőtti időszak tényadatait.

TRANZAKCIÓS PARAMÉTEREK: BUDAPEST

A Duna House novemberi értékesítési adatai szerint a főváros budai oldalán zárult adásvételek 27%-ban a 60-80 négyzetméter közötti alapterülettel rendelkező ingatlanokra szerződtek az ügyfelek, de keresett volt a 40-60 négyzetméteres méret is, a tranzakciók 24%-a tartozott ide. Új jelenség, hogy a budai oldalon már csak elvétve voltak 1 millió forint négyzetméterár alatti ingatlanok, és Pesten is az adásvételek mindössze 28%-a tartozik az 1 milliós ársáv alá.

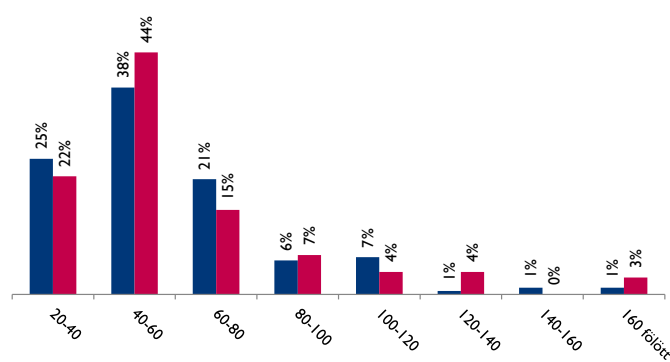
A pesti oldalon inkább a 40-60 (44%), valamint a 20-40 négyzetméter (22%) közé eső lakásokat keresték a Duna House ügyfelei. Pesten tavaly ilyenkor a 600-900 ezer forintos négyzetméterár volt a jellemző, 2025 novemberében már az 1,2-1,6 milliós ingatlanok forgalma volt a legnagyobb. Az új tulajdonosra talált pesti ingatlanoknak 50%-a tartozott a 60 millió forint feletti ársávba

BUDA

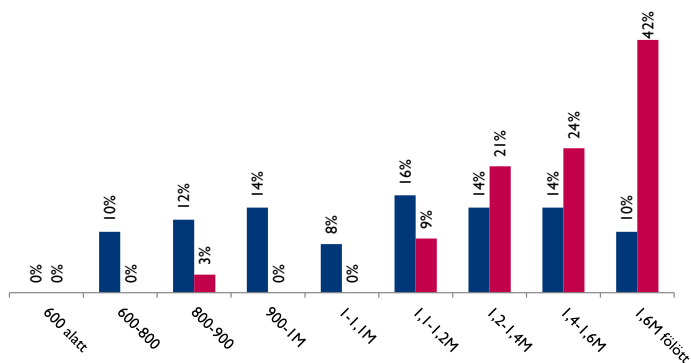


lakásméret (m²)

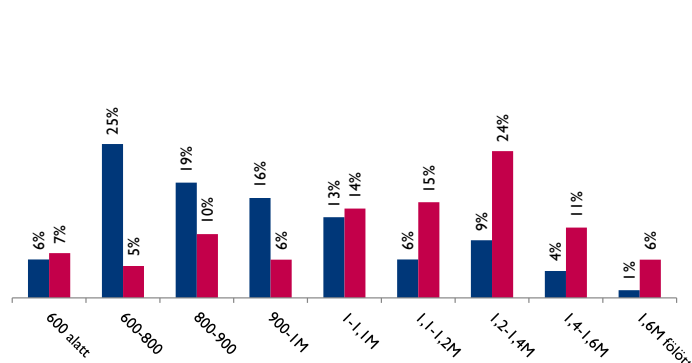
PEST



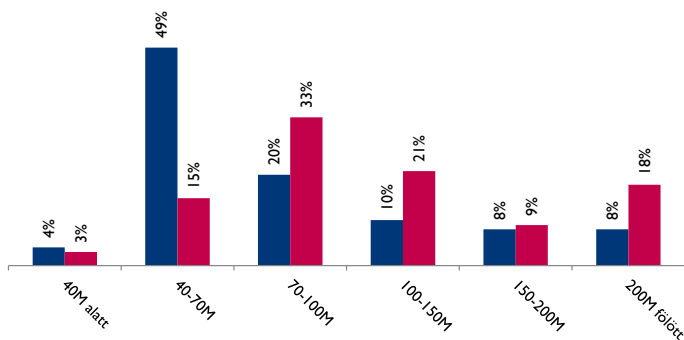
lakásméret (m²)



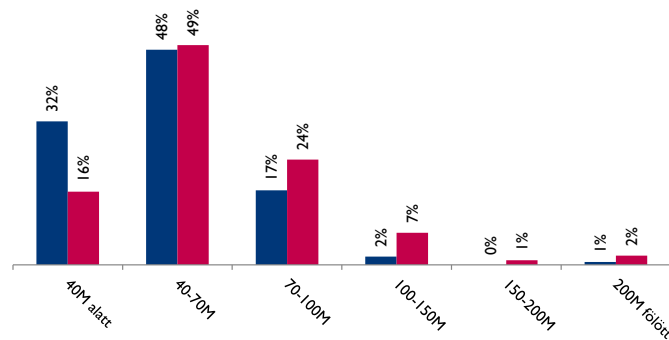
m² ár (ezer Ft)



m² ár (ezer Ft)



lakásár (millió Ft)



lakásár (millió Ft)

■ 2024. november ■ 2025. november

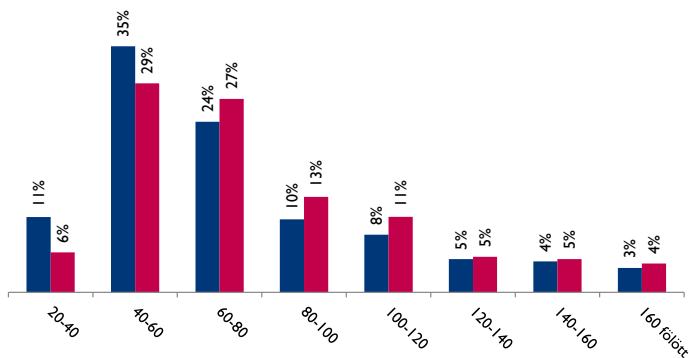
A Duna House Franchise hálózat által értékesített ingatlanok alapján.

TRANZAKCIÓS PARAMÉTEREK: VIDÉK

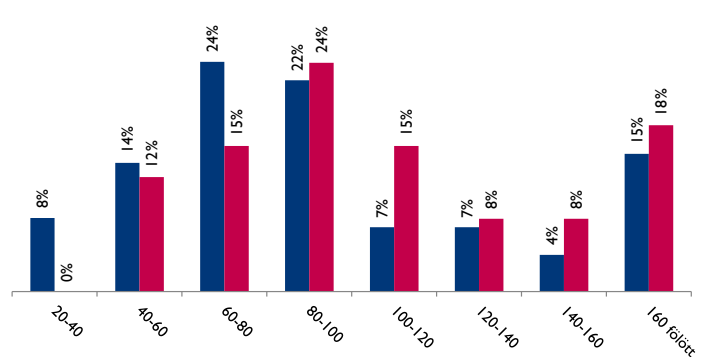
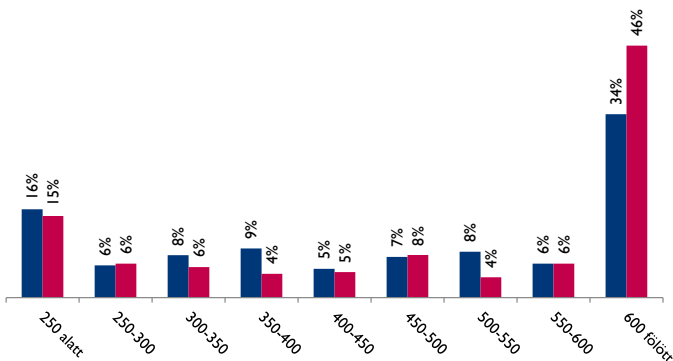
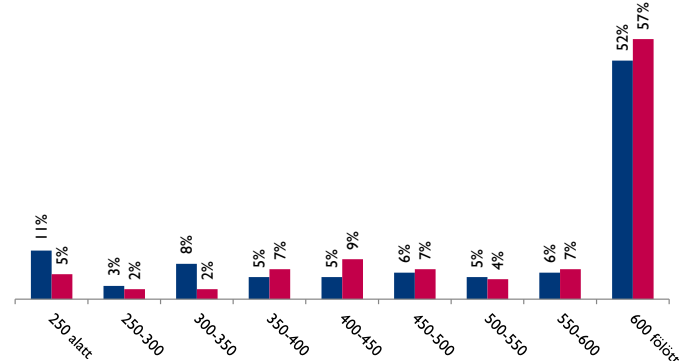
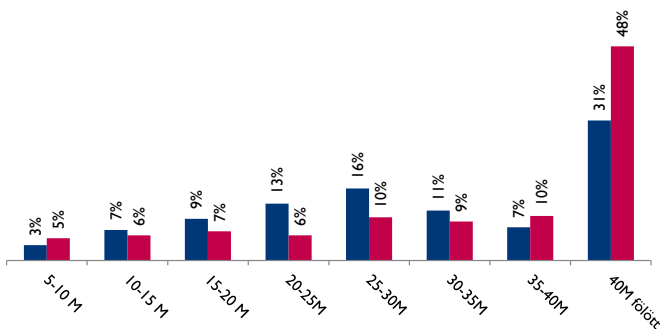
Országosan, a közép-magyarországi terület kivételével a legnagyobb keresletet a 40-60 és a 60-80 négyzetméter közötti alapterületű ingatlanok iránt tapasztalták a Duna House szakértői. A legolcsóbb, 250 ezer Ft/m² alatti házak és lakások aránya folyamatosan csökken, 2025. novemberében már csak az adásvételek 15 %-át tették ki. Az ingatlanok 46%-a 600 ezer forint feletti négyzetméterár-kategóriába tartozott. Az ingatlanok 48%-ára 40 millió forintnál magasabb összegért szerződtek a vevők idén novemberben.

Pest vármegyében a nagyobb ingatlanokat preferálták a vevők, a tranzakciók 24%-ban 80-100 négyzetméter közötti, 18%-ban pedig a 160 négyzetméter feletti ingatlanok szerepeltek. A négyzetméterárakat illetően 57%-os aránnyal a 600 ezer forint feletti kategória dominált. Az adásvételek 77%-a 50 millió forint feletti áron zárult.

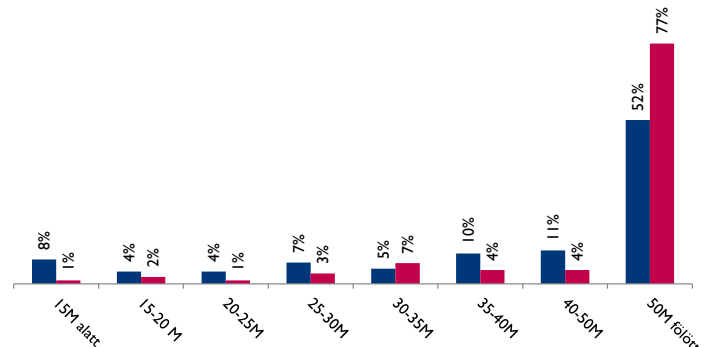
ORSZÁGOS (KÖZÉP-MO. KIVÉTELÉVEL)

lakásméret (m²)

PEST VÁRMEGYE

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

lakásár (millió Ft)



lakásár (millió Ft)

■ 2024. november ■ 2025. november

A Duna House Franchise hálózat által értékesített ingatlanok alapján.

ÉRTÉKESÍTÉSI ADATOK: ÁRAK, ALKU

A Duna House adatai szerint 2025 októbere és novembere között vegyes havi elmozdulások figyelhetők meg az országos lakáspiacon. A panellakások átlagos négyzetméterára enyhén emelkedett, 718 500 forintról 721 500 forintra, miközben a teljes lakásárak csökkenést mutattak (38,7 millió Ft > 37,5 millió Ft). Az irányárváltozás továbbra is mindössze 1%-os, ugyanakkor a vevői alku mértéke 2%-ról 4%-ra nőtt, ami a kereslet érzékenységének erősödésére utal. A havi adatok összességében stagnáló m²árak és mérséklődő tranzakciós árak kombinációját mutatják.

PANEL ORSZÁGOS				
	lakásár	m ² ár	irányár- változás	alku
2025. Október	38 707 000	718 500	1%	2%
2025. November	37 477 000	721 500	1%	4%

Az országos használt téglaszegmensben szintén vegyes havi trend rajzolódik ki. A négyzetméterár 471 500 forintról 481 500 forintra nőtt, azonban a teljes lakásár enyhén csökkent (41,43 millió Ft > 41,28 millió Ft). Az irányár mérséklése 5%-ról 4%-ra csökkent, miközben a vevői alku mértéke 5%-ról 6%-ra emelkedett. A téglaszegmensben tehát a hirdetési kompromisszumok csökkentek, de a tényleges tárgyalási tér nőtt, ami fokozott vevői nyomásra utal.

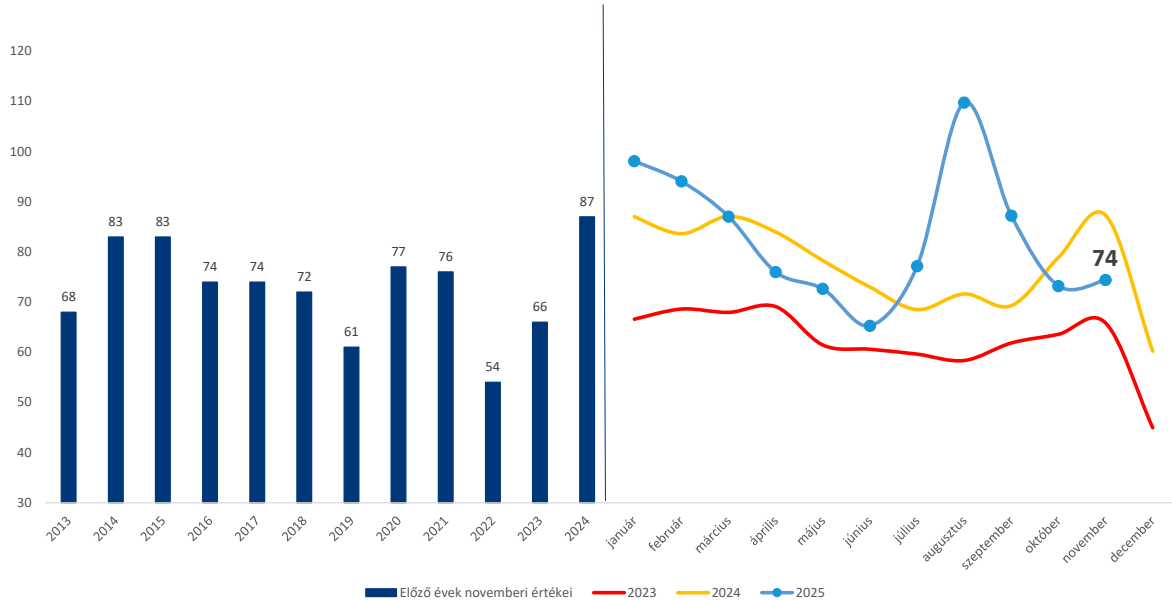
HASZNÁLT TÉGLA ORSZÁGOS				
	lakásár	m ² ár	irányár- változás	alku
2025. Október	41 430 500	471 500	5%	5%
2025. November	41 275 000	481 500	4%	6%

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

Módszertan: Az irányár változás nem más, mint az a különbség, amely a Duna House megbízásaiban az eladó által megjelölt első irányár és a vevő megjelenésekor éppen rögzített utolsó irányár közt mutatkozott. Az alku azt a további árcsökkenést mutatja, amelyről a vevő és az eladó állapodott meg a tárgyalások során. A két szám együtt tehát jól mutatja azt a különbséget az árban, amelyet eredetileg az eladó elgondolt és ami végül kötöttett.

VEVŐK: KERESLETINDEX

Az Otthon Start miatt rekordmagas augusztusi 110 pontról szeptemberben 87 pontra, októberre 73 pontra esett vissza az ingatlanpiaci kereslet a Duna House adatai alapján. Novemberre 74 ponton beállt a keresletindex. Ez az érték a korábbi évek novemberi átlagához közelítő kereslet.

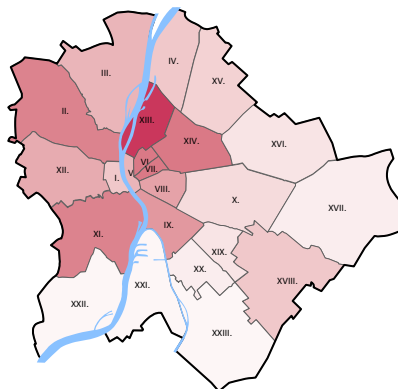


A Kereslet Index módszertana: Az országszerte, zömében nagyvárosokban, Duna House irodáiban, az értékesítőink által regisztrált új, vásárolni szándékozó ügyfelek aktivitását vesszük alapul. Korrekciós tényező az aktív értékesítők- és az adott hónap munkanapjainak száma. A Kereslet index hasznos mutatószáma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

ÉRDEKLŐDÉS A KERÜLETEK IRÁNT

2025 novemberében továbbra is a XIII. kerület a legnépszerűbb a fővárosi kerületek toplistáján: az ingatlanvásárlók 25,1%-a jelölte meg preferált területként a Duna House felmérése szerint. A második legnépszerűbb Zugló 18,7%-kal. A harmadik Erzsébetváros, míg Újbuda az októberi dobogós helyezését novemberben csak a hatodik legnépszerűbb kerület. Negyedik Terézváros, ötödik a II. kerület.

A FŐVÁROSI KERÜLETEK IRÁNTI ÉRDEKLŐDÉS ALAKULÁSA:



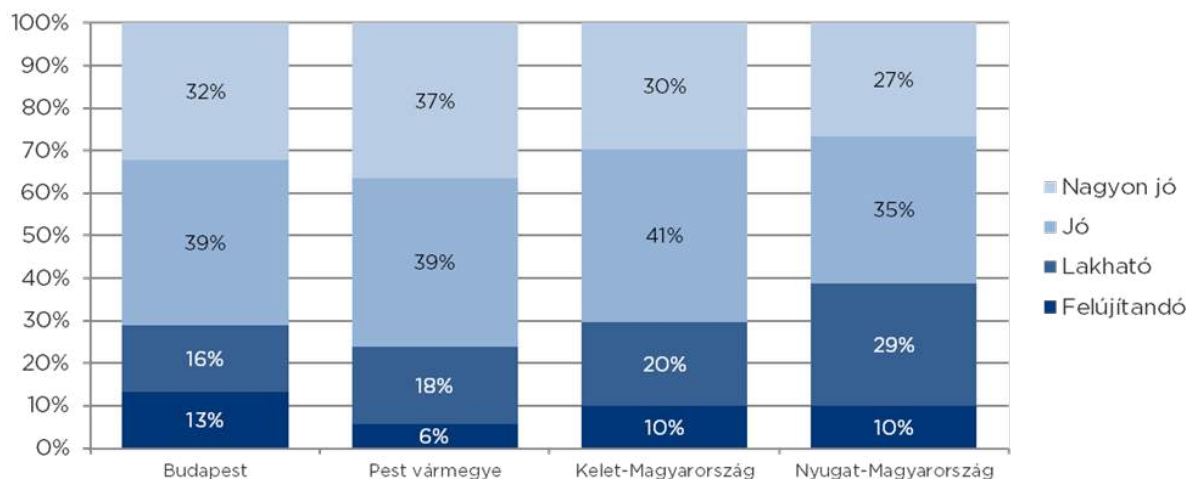
Módszertan: Vásárolni szándékozó ügyfeleink az értékesítővel történő személyes konzultáció alkalmával minden esetben megadják azokat a kerületeket (egyszerre többet is!), amely számukra érdekes vásárlási célpont lehet. Ezekből az adatokból állítjuk össze a fenti „népszerűségi” térképet.

Az adatok a Duna House hálózat által értékesített ingatlanok alapján kerültek elemzésre. A DH Csoport által lebonyolított ingatlan tranzakciók területi megoszlása eltérhet a teljes piac területi megoszlásától. A DH Csoport főként Budapesten és más nagyvárosokban végzi ingatlanközvetítői tevékenységét. A DH Csoport nem végez korrekciókat a saját és a piaci ingatlan tranzakciók területi megoszlásában fellépő eltérések kezelésére.

KERÜLET	2024. NOVEMBER	2025. NOVEMBER
I. ker.	8,4%	9,8%
II. ker.	18,2%	17,7%
III. ker.	12,5%	12,1%
IV. ker.	9,4%	9,5%
V. ker.	10,7%	12,1%
VI. ker.	15,6%	17,7%
VII. ker.	15,8%	17,8%
VIII. ker.	12,9%	13,7%
IX. ker.	14,9%	15,4%
X. ker.	8,3%	7,6%
XI. ker.	19,0%	17,6%
XII. ker.	14,4%	13,1%
XIII. ker.	21,4%	25,1%
XIV. ker.	18,6%	18,7%
XV. ker.	6,5%	8,3%
XVI. ker.	5,5%	6,8%
XVII. ker.	4,9%	5,6%
XVIII. ker.	8,8%	9,5%
XIX. ker.	8,5%	7,1%
XX. ker.	5,4%	6,0%
XXI. ker.	3,2%	3,5%
XXII. ker.	5,3%	4,4%
XXIII. ker.	1,9%	2,9%

MINŐSÉGI PREFERENCIA

A Duna House 2025. novemberi értékesítési adatai alapján országszerte a jó állapotú ingatlanokra szerződtek a legtöbben (35-41%). A második legkeresettebb ingatlanállapot a nagyon jó kategória volt. A felújítási kedv Pest vármegyében volt a legalacsonyabb, 6%, míg Nyugat-Magyarországon és Nyugat-Magyarországon a szerződéskötések 10-10%-ban szerepelt teljes korszerűsítésre váró otthon. A felújítandó otthonok aránya Budapesten volt a legmagasabb, ott mintegy 13%-os volt az arány.



ÉRTÉKESÍTÉSI IDŐ

A Duna House 2025 novemberi adatai alapján továbbra is a panellakások keltek el leggyorsabban az országban, azon belül a fővárosban átlagosan 63 nap alatt gazdát cserélnek a lakások.

A téglalapítvány lakások forgási sebessége országszerte lassabb, vidéken átlagosan 3-3,5 hónapra is szükség lehet. Pesten, Budán és a belvárosi területeken átlagosan 2,5-3 hónap telik el a szerződéskötésig a Duna House adatai szerint. A 2025 novemberi adatok szinte minden szegmensben jelentős, néhol 20-30 napnyi gyorsulást jeleznek az 1 évvel korábbi értékesítési időkhöz képest.

PANEL				
ÉRTÉKESÍTÉS IDEJE (NAP)				
	KELET	NYUGAT	BUDA	PEST
2024. November	96	95	80	65
2025. November	67	86	63	63

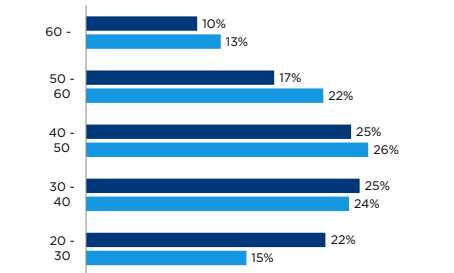
HASZNÁLT TÉGLA					
ÉRTÉKESÍTÉS IDEJE (NAP)					
	KELET	NYUGAT	BUDA	PEST	BELVÁROS
2024. November	130	133	125	131	115
2025. November	102	111	88	89	75

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.

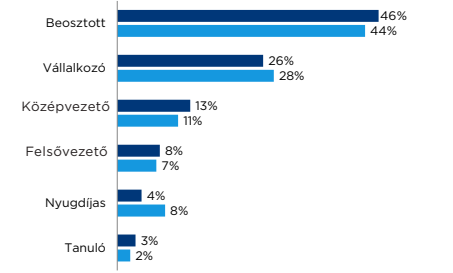
VEVŐI ÜGYFÉLPROFIL: BUDAPEST

A Duna House közreműködésével zárult fővárosi szerződéskötések adatai szerint 25-25%-kal a 30-40 és a 40-50 évesek vásárlói csoportja volt a legaktívabb 2025 novemberében, viszont az Otthon Start Program hatására a 20-30 év közöttiek aránya látványosan megugrott: az előző évi 15%-os arányhoz képest 22%-ra nőtt. A vevők 46%-a beosztottként dolgozott. Ezzel együtt jelentősen, 38-ról 29%-ra csökkent Budapesten a befektetési céllal szerződők aránya. Nagymértékben, 19%-ról 41%-ra bővült az első lakásukat vásárló ügyfelek aránya. Mindez arra utal, hogy az Otthon Start Program helyzetbe tudta hozni az alacsonyabb keresetű lakásvásárlókat. A befektetők 73,5 millió forintot, az első lakást szerző otthonteremtők 66,2 millió forintot fordítottak ingatlanvásárlásra a fővárosban.

VEVŐK KORA: BP.



VEVŐK STÁTUSZA: BP.



VÁSÁRLÁS OKA: BP.



KOR	ÁTLAGÁR	m²
20 - 30	69 599 000	51
30 - 40	89 118 000	92
40 - 50	114 837 000	81
50 - 60	66 186 000	57
60 -	100 629 000	76

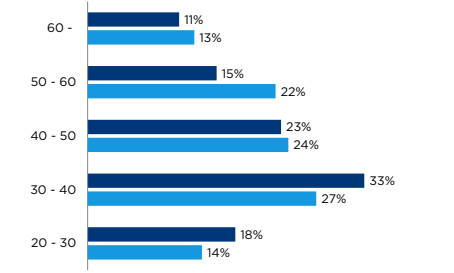
STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m²
Beosztott	62 255 000	62
Felső vezető	111 068 000	80
Közép vezető	113 033 000	76
Nyugdíjas	69 913 000	57
Tanuló	68 134 000	50
Vállalkozó	99 340 000	89

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m²
Befektetés	73 492 000	74
Első lakás vásárlása	61 246 000	50
Generációk különválása	66 129 000	55
Generációk összeköltöznek	-	-
Kisebbe költözés	119 569 000	68
Nagyobba költözés	160 840 000	131
Válás	92 000 000	55

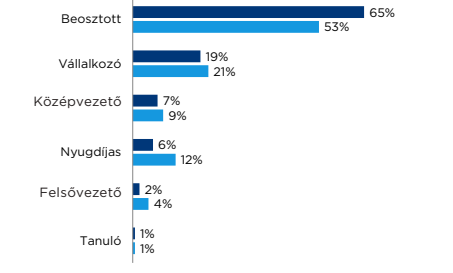
VEVŐI ÜGYFÉLPROFIL: VIDÉK

2025 novemberében a vidéki ingatlanvásárlók 33%-a a 30-40 éves korcsoporthoz tartozott. A Duna House ügyfeleinek 65%-a beosztottként dolgozott. Vidéken is magasan az első lakás vásárlása volt a vezető motiváció, az előző évi, novemberi 25%-hoz képest 43%-ra nőtt az arányuk idén novemberben. A befektetői vásárlások aránya itt is csökkent, 30-ról 19%-ra. Befektetési céllal 36,6 millió forintot, míg első lakásra 49,3 millió forintot költöttek a vevők.

VEVŐK KORA: VIDÉK



VEVŐK STÁTUSZA: VIDÉK



VÁSÁRLÁS OKA: VIDÉK



KOR	ÁTLAGÁR	m²
20 - 30	51 036 000	99
30 - 40	52 654 000	95
40 - 50	46 026 000	81
50 - 60	47 604 000	80
60 -	49 986 000	77

STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m²
Beosztott	49 288 000	90
Felső vezető	84 000 000	106
Közép vezető	62 523 000	86
Nyugdíjas	44 650 000	75
Tanuló	28 200 000	66
Vállalkozó	48 522 000	86

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m²
Befektetés	36 593 000	65
Első lakás vásárlása	49 308 000	90
Generációk különválása	38 710 000	83
Generációk összeköltöznek	86 143 000	139
Kisebbe költözés	40 325 000	85
Nagyobba költözés	65 697 000	106
Válás	27 288 000	78

2024. november 2025. november

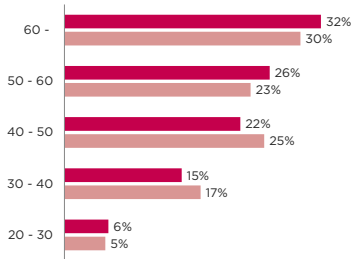
A befektetési célú vásárlások közé a módszertani besorolás alapján minden olyan ingatlantranzakció beletartozik, amely a vevő alapján befektetésnek minősül, így ez nem a szigorúan vett üzleti minősítés. A kategóriába tartoznak a családi befektetések, valamint a rosszabb állapotú ingatlanokat felújítás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

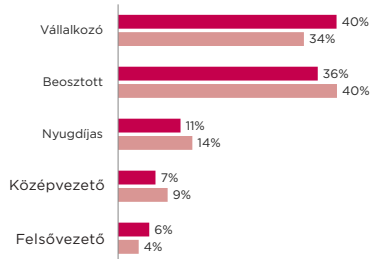
ELADÓI ÜGYFÉLPROFIL: BUDAPEST

A 2025 novemberi tranzakciós adatok szerint a fővárosi adásvételek 32%-ban a 60 év felettiek szerepeltek az eladói oldalon, a megbízók 40%-a vállalkozóként dolgozott. A leggyakoribb eladói motiváció 38%-kal a korábbi befektetés értékesítése volt. Ez az arány nőtt a tavaly novemberi 30%-hoz képest. Az eladók 25%-a nagyobb ingatlanba költözött, 17%-uk örökölt ingatlanát értékesítette.

ELADÓK KORA: BP.



ELADÓK STÁTUSZA: BP.



ELADÓK OKA: BP.



KOR	ÁTLAGÁR	m²
20 - 30	60 050 000	57
30 - 40	70 742 000	54
40 - 50	83 689 000	71
50 - 60	102 198 000	79
60 -	77 762 000	81

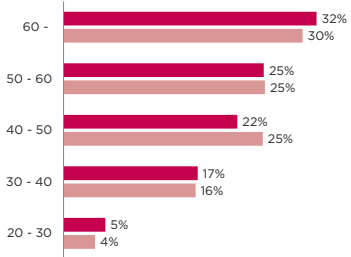
STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m²
Beosztott	68 294 000	70
Felső vezető	200 170 000	108
Közép vezető	65 684 000	50
Nyugdíjas	83 040 000	71
Vállalkozó	110 046 000	90

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m²
Befektetés értékesítése	106 806 000	70
Generációk különválása	78 629 000	113
Generációk összeköltöznek	-	-
Kisebbe költözés	76 230 000	85
Nagyobba költözés	71 486 000	54
Örökölt ing. értékesítés	75 843 000	83
Válás	133 834 000	94

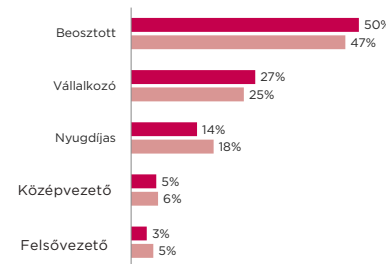
ELADÓI ÜGYFÉLPROFIL: VIDÉK

A Duna House értékesítési adatai szerint 2025 novemberében az eladók 32%-a a 60 év felettiek korcsoportjából került ki, 25%-uk 50-60 év közötti volt. Az eladók fele beosztottként dolgozott, 27%-uk vállalkozó. Vidéken többségében, az esetek 29%-ban a korábban befektetésként vásárolt ingatlant értékesítették az eladók, míg 25%-uk az örökölt ingatlanját adta el. A kisebb, illetve nagyobb költözők aránya 18 és 17% volt.

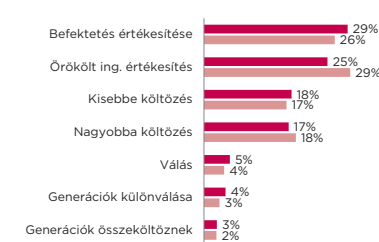
ELADÓK KORA: VIDÉK



ELADÓK STÁTUSZA: VIDÉK



ELADÓK OKA: VIDÉK



KOR	ÁTLAGÁR	m²
20 - 30	32 716 000	78
30 - 40	45 884 000	77
40 - 50	53 851 000	89
50 - 60	49 152 000	96
60 -	44 317 000	88

STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m²
Beosztott	46 951 000	92
Felső vezető	72 600 000	87
Közép vezető	60 419 000	76
Nyugdíjas	43 865 000	95
Vállalkozó	62 845 000	89

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m²
Befektetés értékesítése	52 170 000	73
Generációk különválása	53 400 000	88
Generációk összeköltöznek	52 445 000	99
Kisebbe költözés	57 401 000	118
Nagyobba költözés	50 460 000	83
Örökölt ing. értékesítés	39 195 000	90
Válás	69 300 000	102

■ 2024. november ■ 2025. november

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 becslést értékelnek 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 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