

DUNA HOUSE BAROMÉTER

A legfrissebb ingatlanpiaci információk
a Duna House hálózatából

178. szám
2026. április 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 közölhetőek.
- A Duna House Barométerben közzétett statisztikai információk és becslések csak a forrás egyértelmű megjelölésével közölhetőek: „Forrás: Duna House Barométer” szöveget kell közölni a szöveg elején, vagy végén. A szövegkörnyezetnek, ha van, egyértelműen utalnia kell a Duna House Barométerre, mint forrásra.

A 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
2026. 06. 12.	2026. május hónap adatai
2026. 07. 14.	2026. II. negyedév adatai (árindexekkel és hiteladatokkal)
2026. 08. 12.	2026. július 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 ügyfeleik elmondása alapján töltik fel, ezért annak teljeskörű megfeleléséért a működtető felelősséget nem vállal. A kiadványban szereplő adatok az országszerte, zömében nagyvárosokban, Duna House irodáiban, az értékesítők által rögzített ingatlantranzakciók paramétereire 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

MAGAS ÁRSZINTEN STABILIZÁLÓDOTT A LAKÁSPIAC, ERŐS MARADT A HITELEZÉS

A 240 milliárd forintos áprilisi hitelvolumen 79%-kal magasabb a tavalyi azonos időszakénál, miközben a tranzakciószám csak alig marad el a 2025-ös szinttől.

Az Otthon Start Program hatása stabilan érvényesül: vidéken a vevők 39%-a, Budapesten 42%-a most vásárolja élete első saját ingatlanát.

A nyugat-magyarországi panellakások négyzetméterára egy év alatt 30%-kal emelkedett, ami az ország legmarkánsabb regionális drágulása.

Mérséklődő forgalom, továbbra is erős finanszírozási háttér

A márciusi élénkületet követően áprilisban mérséklődött a hazai ingatlanpiac aktivitása, ugyanakkor a forgalom továbbra is stabil szinten alakult. A Duna House becslése szerint országosan 9 815 lakóingatlan cserélt gazdát, ami havi összevetésben 15%-os visszalépést jelent, éves alapon pedig mintegy 6%-kal marad el a tavalyi áprilisi szinttől. A finanszírozási oldal ezzel szemben továbbra is erősen támogatja a piacot: a lakáscélú jelzáloghitelek szerződéses összege elérte a 240 milliárd forintot, ami közel 79%-kal haladja meg az egy évvel korábbi volument.

Az árak tovább emelkedtek, de már lassabb ütemben

Az árak országosan tovább emelkedtek, bár a 2025-ben látott intenzív drágulási ütemhez képest több szegmensben már mérsékeltebb dinamika látható. Az éves összevetés továbbra is jelentős áremelkedést mutat: Nyugat-Magyarországon a panellakások négyzetméterára közel 30%-kal nőtt, míg Budapesten a budai téglalakások árszintje 11, a pesti oldalé 15%-kal emelkedett egy év alatt. A piac ugyanakkor differenciáltabbá vált: miközben egyes szegmensekben magas árszinten stabilizálódás figyelhető meg, más területeken tovább tart a drágulás. Az értékesítési idők is vegyes képet mutatnak: a kelet-magyarországi panelek és a belvárosi téglalakások gyorsabban kelnek el, míg Budán lassult az értékesítés üteme.

Budán tovább nőtt a magas értékű tranzakciók aránya

A fővárosi kereslet szerkezete tovább rendeződik. A XIII. kerület továbbra is kiemelkedően népszerű, miközben Budán egyre magasabb ársávok felé tolódnak a tranzakciók: az ügyletek harmada már 110 millió forint feletti vételáron zárul, és minden negyedik adásvétel 2 millió forint körüli négyzetméteráron realizálódik. Pesten szintén emelkedtek az árszintek, ugyanakkor a tranzakciók döntő része továbbra is a 40–90 millió forintos kategóriában koncentrálódik.

Vidéken továbbra is erős az első lakásvásárlói jelenlét

Vidéken továbbra is erősen érződik az Otthon Start Program hatása. Az első lakásukat vásárlók aránya 39%-ra emelkedett, miközben a befektetői jelenlét mérsékeltebb maradt. A vidéki vevői körben továbbra is a 30-as éveikben járók dominálnak, az eladói oldalon pedig magas az örökölt ingatlanok aránya: a tranzakciók közel 30%-a ilyen típusú értékesítéshez kapcsolódik.

Éles regionális különbségek az alku és az ingatlanminőség terén

Az ingatlanállomány minőségében továbbra is jelentős regionális különbségek láthatók. Budapesten és Pest vármegyében a tranzakciók túlnyomó része jó vagy nagyon jó állapotú ingatlanokra irányul, míg Nyugat-Magyarországon továbbra is magas a felújítandó ingatlanok aránya. Az alku mértéke szintén kettős képet mutat: vidéken, különösen a téglalapítványú ingatlanoknál továbbra is számottevő mozgástér maradt a vevők számára, míg Budán az erősebb árszintek miatt jóval szűkebb az alkulehetőség.

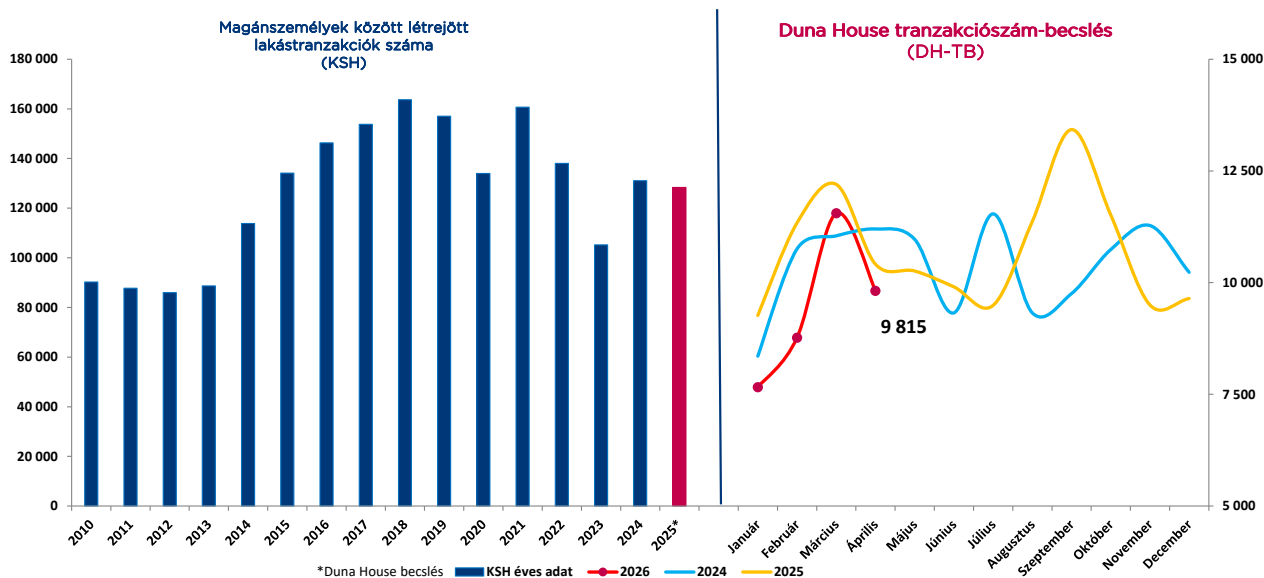
További információk:
Szegő Péter
Vezető elemző
+36 30 312 5333
szego.peter@dh.hu

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 havi tranzakciószám-becslése (DH-TB) és jelzáloghite-előrejelzése alapján 2026. április hónapban országosan 9 815 lakóingatlan adásvétel történt, miközben a lakáscélú jelzáloghitelek szerződéses összege elérhette a 240 milliárd forintot.



A január még visszafogottan, 7 500 körüli ügylettel indult, majd februárban és márciusban gyors felfutás következett – utóbbi hónap a 2025-ös csúcshoz közeli, 11 700 körüli értékkel zárt. Áprilisban a piac újra alacsonyabb fokozatra állt be: a becsült 9 815 tranzakció a márciusi szinttől mintegy 15%-kal marad el, ugyanakkor a 2025-ös azonos időszaki adatokhoz képest csak mérsékelt elmaradást mutat. A trend tehát továbbra is stabil, középszintű forgalmat jelez, az év hátralévő részére pedig a korábbi évek mintázata alapján további, szezonálisan ingadozó aktivitás várható.

A cégcsoport nemzetközi pénzügyi márkája, a Credipass magyarországi adatai szerint 2026 áprilisában 240 milliárd forint szerződéses összegű lakáscélú jelzáloghitelek szerződés született. A volumen pontosan megegyezik a márciusi értékkel, a Magyar Nemzeti Bank által publikált tavalyi áprilisi adatokhoz viszonyítva pedig több mint 79%-os bővülést mutat.

AZ ALÁBBI TÁBLÁZAT A DUNA HOUSE ÁLTAL, AZ AKTUÁLIS HÓNAPBAN BECSÜLT HAVI TRANZAKCIÓMENNYISÉGEKET MUTATJA

	JANUÁR	FEBRUÁR	MÁRCIUS	ÁPRILIS	MÁJUS	JÚNIUS	JÚLIUS	AUGUSZTUS	SZEPTEMBER	OKTÓBER	NOVEMBER	DECEMBER
2022	10 815	13 793	14 548	11 911	12 519	10 859	8 978	9 748	9 200	8 326	8 000	6 474
2023	5 853	6 253	7 787	6 787	10 187	7 120	6 107	8 213	8 067	7 853	8 800	7 813
2024	8 354	10 754	11 046	11 200	10 969	9 323	11 538	9 323	9 754	10 738	11 277	10 231
2025	9267	11 338	12 200	10 415	10 262	9908	9492	11369	13426	11518	9503	9646
2026	7662	8769	11554	9815								

A DHTB módszertana: Az ingatlanpiac alakulásának mindenkor legfontosabb mutatószáma az évenkénti adásvételi tranzakciószám. A DHTB a DH által kiadott becslés, amely évközi, megközelítő adatot mutat. A becslés a DH által kiközvetített ingatlanok havi tranzakciószámát és a DH becsült piaci részesedését veszi alapul.

A DH aktuális havi piaci részesedésének becsléséhez az alábbi mutatók szolgálnak: 1. A KSH által publikált adatok a magánszemélyek közötti tranzakciókra vonatkoznak. Miután a KSH többhavonként 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.

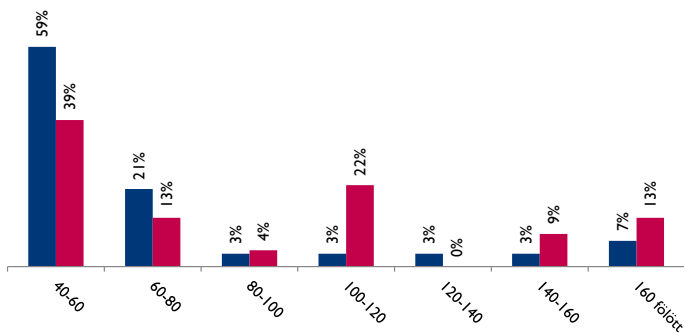
Figyelem! A DHTB adatai nem alkalmasak a DH hálózata által közvetített tranzakciók mennyiségének becslésére, továbbá nem alkalmasak a Duna House Group üzleti eredményeinek becslésére, vagy erre vonatkozatható következtetések levonására.

Jelzáloghite-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

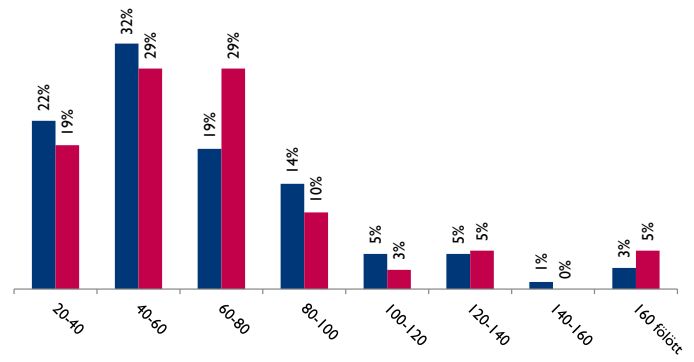
A Duna House áprilisi adatai szerint Budán a 40-60 négyzetméteres lakások továbbra is a vezető kategóriát képviselik az adásvételek 39%-ával, ezt követi a 100-120 négyzetméter közötti, közepesen nagy lakások szegmense 22%-kal. A négyzetméterárak látványos átrendeződést mutatnak: a budai eladások 22%-a 1,4-1,6 millió forintos sávban, 17%-a 2 millió forint feletti négyzetméteráron kötötték. A vételár-szerkezet jelentősen feljebb tolódott a tavalyihoz képest – a tranzakciók 22%-a 110-130 millió forint közötti, és minden harmadik adásvétel 130 millió forint felett zajlik. A pesti kerületekben a 40-60 és a 60-80 négyzetméteres lakások egyaránt 29-29%-os arányt képviselnek. A négyzetméterárak között az 1,2-1,4 millió (20%), illetve az 1,4-1,6 millió (19%) forintos sávok dominálnak, a vételár oldalon pedig a 40-70 millió forintos kategória adja az ügyletek 41%-át, így továbbra is ez a legforgalmasabb pesti ársáv.

BUDA

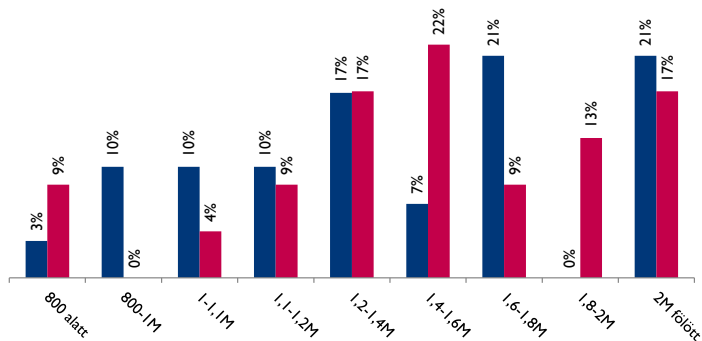


lakásméret (m²)

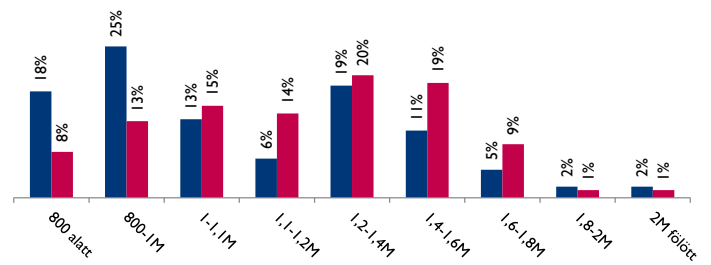
PEST



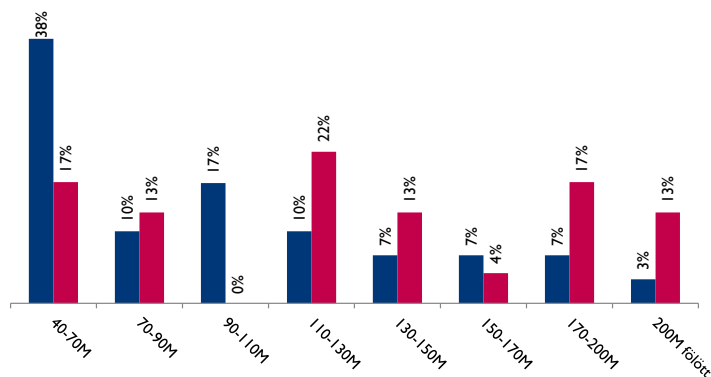
lakásméret (m²)



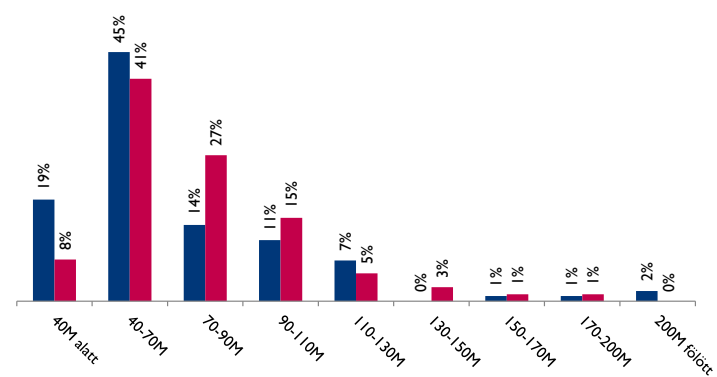
m² ár (ezer Ft)



m² ár (ezer Ft)



lakásár (millió Ft)



lakásár (millió Ft)

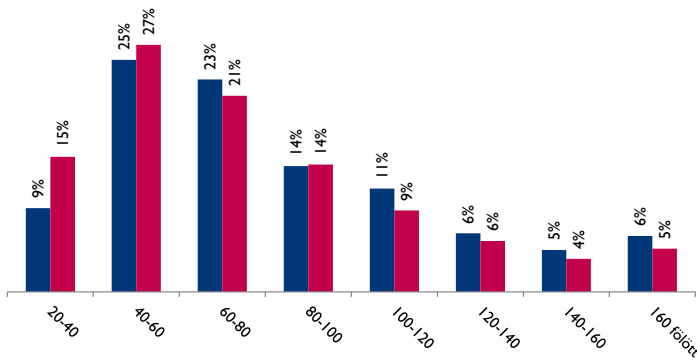
■ 2025. április ■ 2026. április

A Duna House Franchise hálózat által értékesített ingatlanok alapján.

TRANZAKCIÓS PARAMÉTEREK: VIDÉK

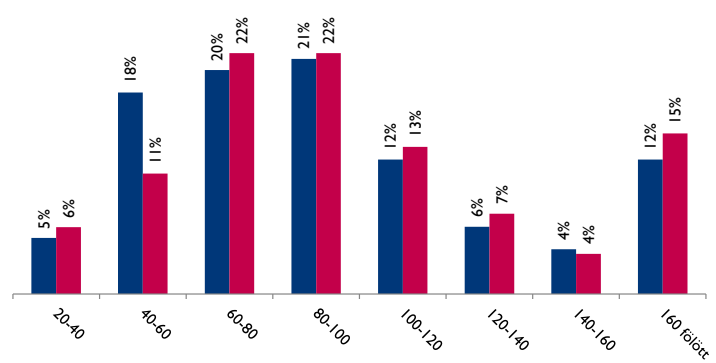
Országos szinten - Közép-Magyarországot nem számítva - a tranzakciók 27%-át a 40-60, 21%-át a 60-80 négyzetméter közötti ingatlanok adták. A vidéki négyzetméterárak komoly átrendeződést mutatnak: az 1 millió forint feletti négyzetméterárú ingatlanok aránya egy év alatt 7%-ról 22%-ra ugrott, miközben a 300 ezer forint alatti négyzetméterárú kategória is 19% maradt - a polarizáció tehát számottevő. A vételár szerkezetében a 30-50 millió forintos sáv adja a vidéki forgalom közel 35%-át, és minden tizedik tranzakció 80 millió forint összegben realizálódott. Pest vármegyében a 60-100 négyzetméter alapterületű ingatlanok dominálnak az adásvételek 44%-os részesedésével. A Pest megyei eladások 20%-a 1 millió forint feletti négyzetméteráron köttetik, és minden ötödik tranzakció 100 millió forint feletti vételáron realizálódik - ez jól mutatja, hogy az agglomeráció árszintje folyamatosan közelíti a fővárost.

ORSZÁGOS (KÖZÉP-MO. KIVÉTELÉVEL)

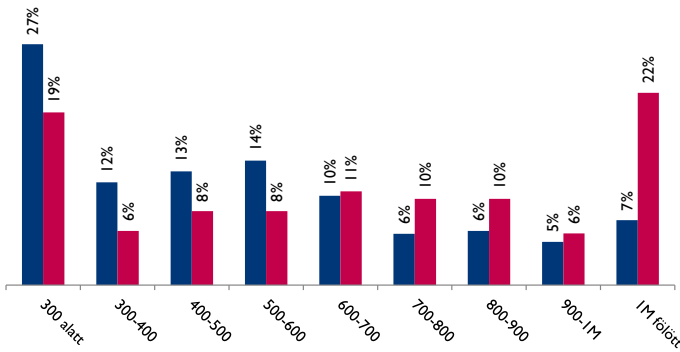


lakásméret (m²)

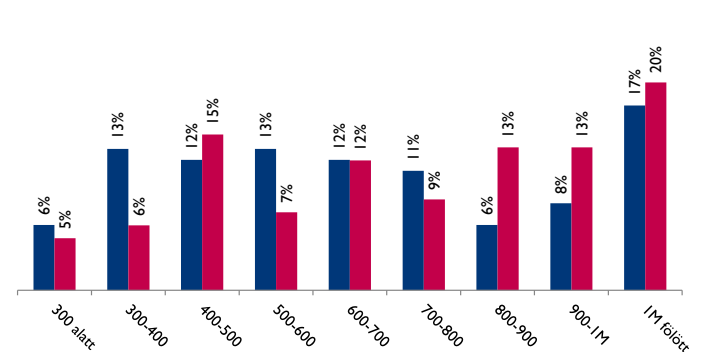
PEST VÁRMEGYE



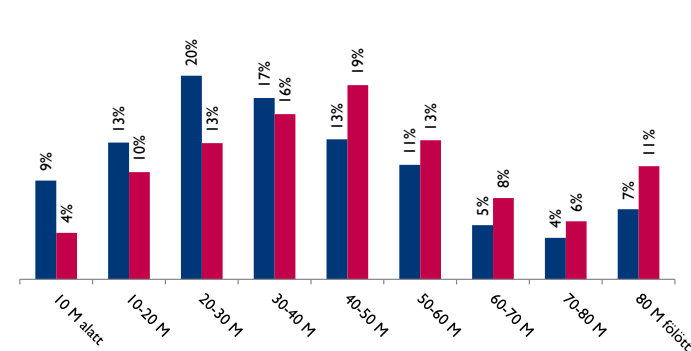
lakásméret (m²)



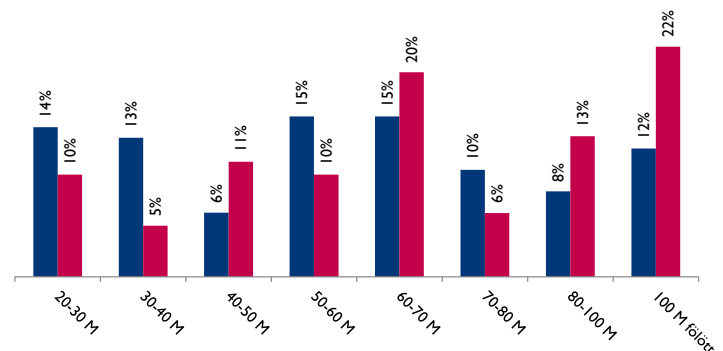
m² ár (ezer Ft)



m² ár (ezer Ft)



lakásár (millió Ft)



lakásár (millió Ft)

■ 2025. április ■ 2026. április

A Duna House Franchise hálózat által értékesített ingatlanok alapján.

ÉRTÉKESÍTÉSI ADATOK: ÁRAK, ALKU

A 2025 áprilisi értékesítési számokhoz képest minden vidéki szegmensben drágulás történt. A keleti panellakások négyzetméterára 653 ezer forintról 702 ezerre nőtt, a nyugati panel viszont kifejezetten kiugró drágulást hozott: 628 ezer forintról 814 ezer forintra emelkedett a négyzetméterár, ami egy év alatt 30%-os ugrás. A téglalapítású ingatlanoknál mérsékeltebb a változás: keleten 361 ezerről 406 ezerre, nyugaton 481 ezerről 504 ezerre nőtt a négyzetméterár. Az alku továbbra is markáns: a vidéki téglánál 7%, a paneleknél nyugaton 5%, keleten 3% körüli mértékű.

A 2025 áprilisi értékesítési számokhoz képest minden vidéki szegmensben drágulás történt, és a panel piacán kimagasló volt az ütem. Keleten a panellakások átlagos négyzetméterára 653 ezer forintról 702 ezerre, nyugaton 628 ezerről 814 ezerre nőtt – utóbbi 30%-os éves drágulást jelent, ami az ország legmarkánsabb regionális mozgása. A téglalapítású ingatlanoknál mérsékeltebb képet látunk: keleten 361 ezerről 406 ezer forintra (12%), nyugaton 481 ezerről 504 ezer forintra (5%) emelkedett a négyzetméterár. A vevői alku továbbra is markáns vidéken: a téglánál keleten és nyugaton egyaránt 7% körüli, a paneleknél nyugaton 5%, keleten 3% körüli. Az irányárak korrekciója is jellemzőbb idén: a keleti téglalapítású ingatlanoknál közel 4%-os hirdetés alatti árcsökkenést látunk. Vidéken tehát az árszint emelkedik, de a vevők egyre nagyobb mozgásteret kapnak az alku terén – különösen a magasabb induló árszintű, nyugat-magyarországi téglalakások esetében.

PANEL: ORSZÁGOS

	KELET				NYUGAT			
	lakásár	m ² ár	irányár-változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár-változás	alku
2025. április	31 491 000	653 000	1%	5%	31 466 000	628 000	1%	3%
2026. április	39 373 000	702 000	3%	3%	41 569 000	814 000	2%	5%

HASZNÁLT TÉGLA: ORSZÁGOS

	KELET				NYUGAT			
	lakásár	m ² ár	irányár-változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár-változás	alku
2025. április	31 678 000	361 000	2%	6%	42 024 000	481 000	3%	7%
2026. április	35 852 000	406 000	4%	7%	42 982 000	504 000	3%	7%

A budai panellakások átlagos négyzetméterára 1,17 millió forint körül alakult, ami 5%-os éves drágulást jelent, a pesti panellakások négyzetméterára pedig 1,15 millió forint. A budai téglalakások átlagos négyzetméterára 1,48 millió forintra emelkedett (+11%), a pesti téglánál 1,09 millió forint az átlag (+15%). Érdekeség, hogy a belvárosi téglalakások átlagos eladási ára egy év alatt csökkent, amit az ingatlanállomány eltérő karaktere okozhat”

A budai panellakások átlagos négyzetméterára 1,17 millió forint körül alakult, ami nagyjából 5%-os éves drágulást jelent, a pesti panel négyzetméterára pedig 1,15 millió forintra emelkedett. A panel piacán Budán továbbra is mérsékelt az alku (2% körül), Pesten az irányárkorrekció és az alku is 2% körüli mértékű. A budai téglalakások átlagosan 1,48 millió forintos négyzetméteráron cseréltek gazdát, ami 11%-os éves drágulást jelent, a pesti téglalakásoknál ennél is markánsabb, 15%-os árnövekedés látható, így a pesti téglalapítású ingatlanok átlagos négyzetméterára átlépte az 1,09 millió forintos szintet. A budapesti téglalapítású ingatlanoknál az alku mértéke 2-4% között alakult, az irányárakat a hirdetési időszak alatt jellemzően 1-2%-kal módosították az eladók.

PANEL: BUDAPEST

BUDA

PEST

	BUDA				PEST			
	lakásár	m ² ár	irányár-változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár-változás	alku
2025. április	62 289 000	1 113 000	6%	3%	53 824 000	1 085 000	0%	0%
2026. április	65 067 000	1 173 000	4%	2%	61 055 000	1 152 000	2%	3%

HASZNÁLT TÉGLA: BUDAPEST

BUDA

PEST

BELVÁROS

	BUDA				PEST				BELVÁROS			
	lakásár	m ² ár	irányár-változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár-változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár-változás	alku
2025. április	112 329 000	1 334 000	1%	3%	62 540 000	945 000	0%	3%	84 603 000	1 253 000	2%	5%
2026. április	126 150 000	1 478 000	2%	2%	68 761 000	1 090 000	1%	4%	76 318 000	1 225 000	4%	5%

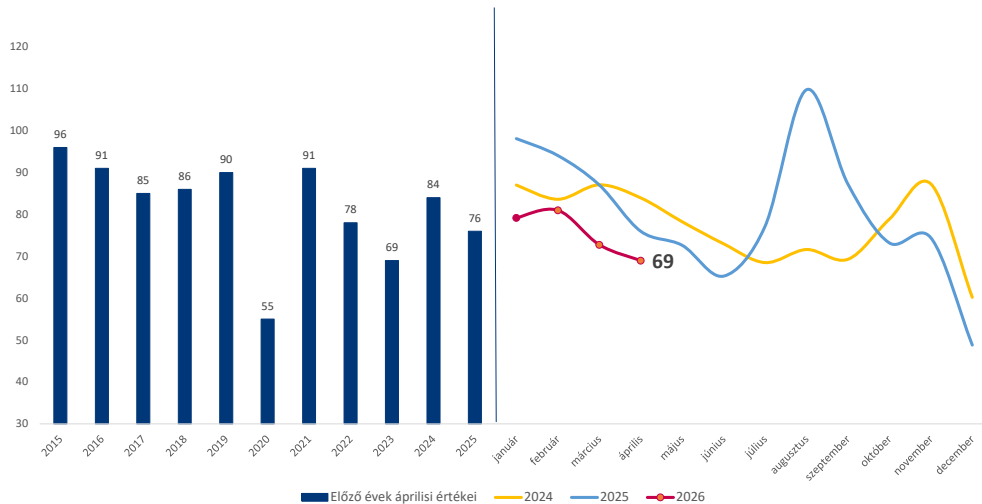
A Duna House hálózat által az adott időszakban az adott területen értékesített ingatlanok vételára alapján.

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 között 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 köttetett.

VEVŐK: KERESLETINDEX

A 2026. áprilisi adatok alapján a keresletindex értéke 69 ponton áll, ami 7 pontos visszaesés a 2025-ös év azonos időszakának 76 pontos szintjéhez viszonyítva, és az év eleji 81 ponthoz képest is mérsékeltébb érdeklődést jelez. A 2021-es áprilisi csúcshoz (91 pont) képest jelentős a távolság, az index alakulása a tavaszi szezon szokásos megtorpanását mutatja.

A 2026. áprilisi adatok alapján a keresletindex értéke 69 ponton áll, ami 7 pontos elmaradást jelent a 2025-ös év azonos időszakának 76 pontos szintjétől, és érzékelhető lassulást mutat az év eleji 81 pontos februári állapothoz képest. A 2021-es áprilisi csúcshoz (91 pont) képest jelentős a távolság, az index alakulása a tavaszi szezon szokásos megtorpanására utal, és megegyezik a 2023-as áprilisi szinttel. A piac tehát továbbra is aktív, de a keresleti oldalon érezhető a megfontoltabb vevői magatartás.

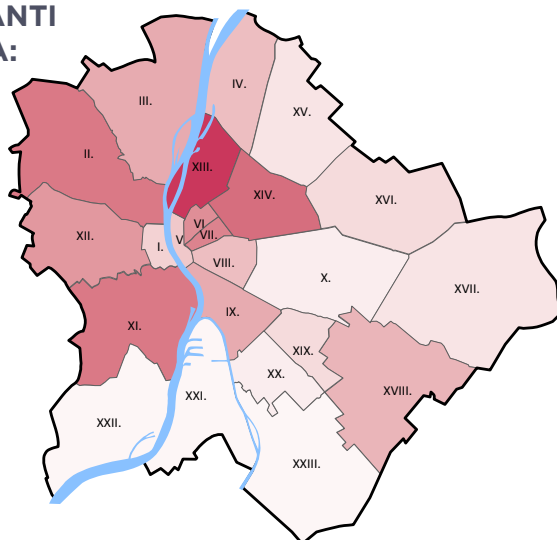


A Kereslet Index módszertana: Az országszerte, zömében nagyvárosokban, Duna House irodáiban, az értékesítőink által regisztrált új, vásárolni szándékozó ügyfelek aktivitását vesszük alapul. Korrekciós tényező az aktív értékesítők- és az adott hónap munkanapjainak száma. A Keresleti index hasznos mutatószáma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

ÉRDEKLŐDÉS A KERÜLETEK IRÁNT

2026 áprilisában Budapesten továbbra is a XIII. kerület áll a népszerűségi rangsor élén, és vezető pozícióját idén tovább erősítette. A dobogó második és harmadik helyén a XI. és a XIV. kerület található, utóbbi 2025-höz képest tovább előretört. A legnagyobb visszaesést a XII., a III. és a VIII. kerület mutatja, miközben a XVII. és a XVIII. kerület érdeklődési mutatója emelkedett, jelezve a külsőbb pesti városrészek erősödését. A rangsor végén változatlanul a XXI., XXII. és XXIII. kerületek állnak. Összességében a kereslet fókuszja továbbra is a központi és jól megközelíthető fejlődő városrészekre összpontosul.

A FŐVÁROSI KERÜLETEK IRÁNTI ÉRDEKLŐDÉS ALAKULÁSA:



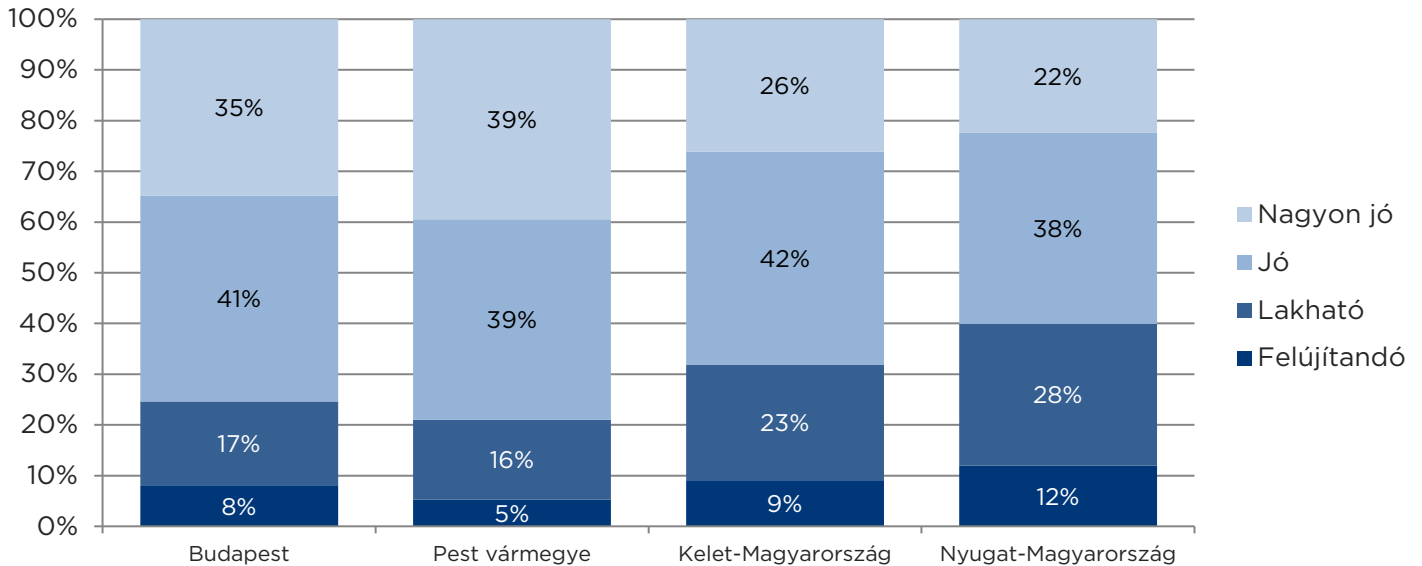
Módszertan: Vásárolni szándékozó ügyfeleink az értékesítővel történő személyes konzultáció alkalmával minden esetben megadják azokat a kerületeket (egyszerre többet is), amely számukra érdekes vásárlási célpont lehet. Ezekből az adatokból állítjuk össze a fenti „népszerűségi” térképet.

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

Az adatok a Duna House hálózat által értékesített ingatlanok alapján kerületek 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 budapesti és Pest vármegyei kínálatban a jó és nagyon jó állapotú ingatlanok együttesen 75, illetve 79%-os részarányt képviselnek – itt tehát messze a kész állapotú lakások uralják a piacot. Kelet-Magyarországon a jó-nagyon jó kategóriák súlya 68%, Nyugat-Magyarországon viszont csak 60% körüli, és a térségben együttesen 40% a felújítandó vagy mindössze lakható ingatlanok aránya. A regionális kontraszt 2026 áprilisában is markáns: a fővárosban és környékén a vevők döntően azonnal költözhető otthonokat keresnek, a nyugati országrészben viszont jelentős a korszerűsítésre váró ingatlanok forgalma.



ÉRTÉKESÍTÉSI IDŐ

Az értékesítési idő áprilisban vegyes képet mutat: a 2025 áprilisi adatokhoz képest egyes szegmensekben gyorsult, máshol viszont lassult a tranzakciók lebonyolítása. A panellakásoknál Kelet-Magyarországon látható a leglátványosabb javulás: 81-ről 58 napra rövidült az átlagos értékesítési idő. A nyugati panel is gyorsult (78-ről 74 nap), Pesten kissé hosszabbodott (52-ről 56 napra), Budán azonban a panel értékesítése egyértelműen lassult, és átlagosan már 78 napot vesz igénybe (tavaly 60). Ez utóbbi a feljebb tolódott budai árszint és az óvatosabb vevői döntéshozatal együttes hatását jelzi. A használt téglalapítványú ingatlanoknál a belváros gyorsult a leglátványosabban: 91-ről 78 napra csökkent az átlagos értékesítési idő. A nyugati téglalapítványú ingatlanoknál viszont enyhén lassult (105-ről 115 nap). A budai és pesti téglalapítványú ingatlanok értékesítési ideje stabilan 94-95 nap körül alakult.

PANEL

ÉRTÉKESÍTÉS IDEJE (NAP)

	KELET	NYUGAT	BUDA	PEST
2025. április	81	78	60	52
2026. április	58	74	78	56

HASZNÁLT TÉGLA

ÉRTÉKESÍTÉS IDEJE (NAP)

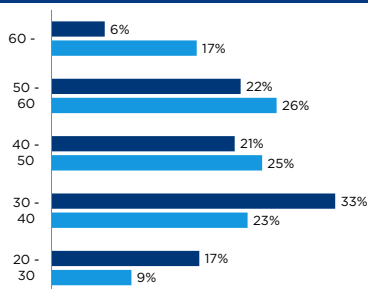
	KELET	NYUGAT	BUDA	PEST	BELVÁROS
2025. április	105	127	90	96	91
2026. április	115	114	94	95	78

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 jelenthetnek. A táblázatok az aktuális havi adatokat tartalmazzák.

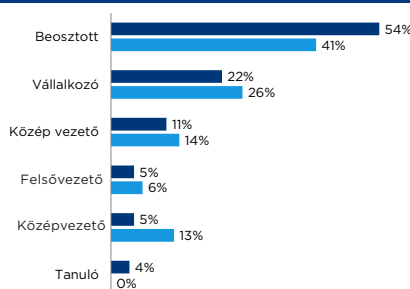
VEVŐI ÜGYFÉLPROFIL: BUDAPEST

A Duna House áprilisi, fővárosi tranzakciói alapján a budapesti vevők között a 30-40 éves korosztály a legaktívabb 33%-os részesedéssel. Az 50-60 évesek 22%-os és a 40-50 évesek 21%-os aránya egyaránt számottevő, így a piaci aktivitás a középső korosztályokra koncentrálódik. A vevők 54%-a beosztottként, 22%-a vállalkozóként dolgozik. A vásárlások motivációi között az első lakás megszerzése áll az élen 42%-kal, ezt követi a befektetés (25%) és a nagyobb ingatlanba költözés (18%). Az átlagos budapesti vételár 81 millió forint körül alakult áprilisban.

VEVŐK KORA: BP.



VEVŐK STÁTUSZA: BP.



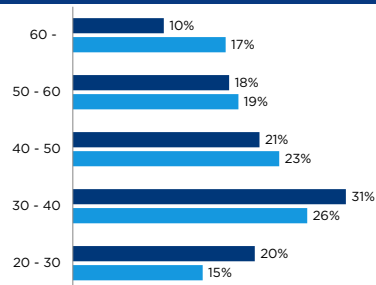
VÁSÁRLÁS OKA: BP.



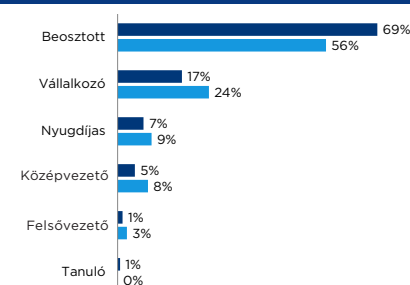
VEVŐI ÜGYFÉLPROFIL: VIDÉK

A vidéki ingatlanvásárlók korösszetétele 2026 áprilisában kiegyenlített: a 30-40 éves korosztály 31%-os arányát a 40-50 évesek és a 20-30 évesek egyaránt 21-21%-os aránya követi, az 50-60 évesek pedig további 18%-ot képviselnek. A vevők 69%-a beosztottként dolgozik, vállalkozó 17%-uk. A vásárlási okok között az Otthon Start Program hatása stabilan érvényesül: a vidéki vevők 39%-a elete első ingatlanát szerzi meg, ezt követi a nagyobb lakásba költözés (23%) és a befektetési cél (20%). Az első lakásukat vásárlók aránya tehát továbbra is messze kiemelkedik, és számottevően magasabb a befektetők részarányánál – ez tartós szerkezeti változást jelez a vidéki piacon. Az átlagos vidéki vételár 50 millió forint körül alakult.

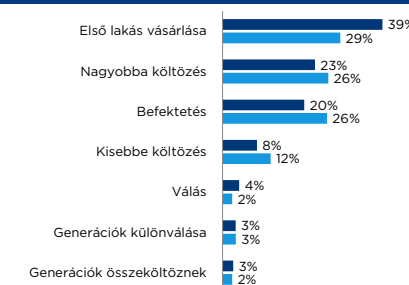
VEVŐK KORA: VIDÉK



VEVŐK STÁTUSZA: VIDÉK



VÁSÁRLÁS OKA: VIDÉK



KOR	Átlagár	m ²
20 - 30	47 268 000	88
30 - 40	52 956 000	91
40 - 50	54 223 000	89
50 - 60	47 339 000	78
60 -	46 865 000	71

STÁTUSZ	Átlagár	m ²
Beosztott	46 794 000	88
Felsővezető	93 158 000	80
Középvezető	60 515 000	72
Nyugdíjas	48 571 000	64
Tanuló	19 500 000	47
Vállalkozó	58 754 000	93

ÉLETHELYZET	Átlagár	m ²
Befektetés	43 760 000	65
Első lakás vásárlása	45 139 000	81
Generációk különválása	61 455 000	76
Generációk összeköltöznek	65 433 000	114
Kisebbe költözés	48 318 000	72
Nagyobba költözés	66 214 000	115
Válás	44 036 000	74

2025. április 2026. április

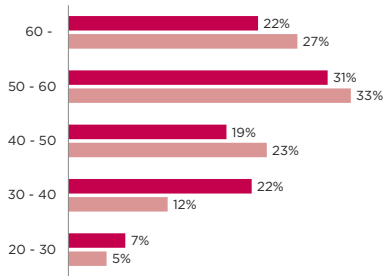
A befektetési célú vásárlások közé a módszertani besorolás alapján minden olyan ingatlantranzakció beletartozik, amely a vevő alapján befektetésnek minősül, így ez nem a szigorúan vett üzleti minősítés. A kategóriába tartoznak a családi befektetések, valamint a rosszabb állapotú ingatlanokat felújítás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

Az itt felhasznált adatok az ügyfelek státuszára, korára és a vásárlás okára vonatkozóan a Duna House ügyfeleinek szóbeli, önkéntes nyilatkozata alapján kerülnek birtokunkba, így azok mintavételre alkalmasak és becslést értékelhetnek.

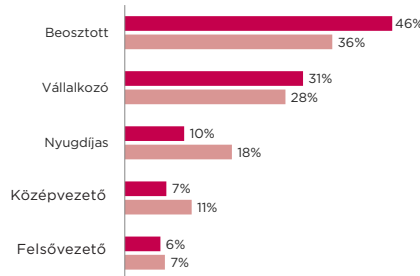
ELADÓI ÜGYFÉLPROFIL: BUDAPEST

A budapesti ingatlaneladók körében az 50-60 évesek a legaktívabb csoport 31%-os részesedéssel, a 60 év felettek további 22%-ot, a 30-40 évesek 22%-ot, a 40-50 évesek pedig 19%-ot képviselnek. Az eladók 46%-a beosztottként, 31%-a vállalkozóként dolgozik. Az értékesítés legfőbb oka a befektetések kiszállása, amely a fővárosi eladások 40%-át teszi ki - ez tartósan magas arány, és a fővárosi piac sajátos szerkezetére utal, ahol a befektetői szegmens komoly súlyt képvisel. Ezt követi a nagyobb lakásba költözés (24%) és az örökölt ingatlan értékesítése (19%).

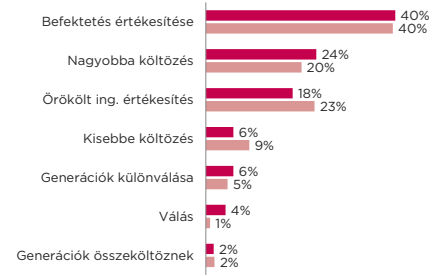
ELADÓK KORA: BP.



ELADÓK STÁTUSZA: BP.



ELADÓK OKA: BP.



KOR	ÁTLAGÁR	m ²
20 - 30	88 512 000	60
30 - 40	69 849 000	65
40 - 50	82 481 000	63
50 - 60	85 825 000	71
60 -	80 120 000	67

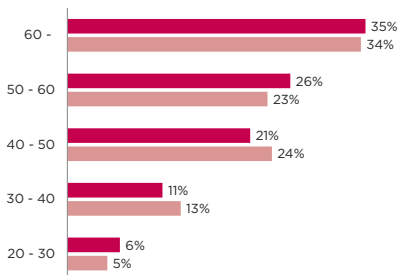
STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m ²
Beosztott	67 946 000	57
Felső vezető	107 067 000	60
Középvezető	76 599 000	82
Nyugdíjas	98 950 000	106
Vállalkozó	81 960 000	63

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m ²
Befektetés értékesítése	81 622 000	59
Generációk különválása	114 643 000	151
Generációk összeköltöznek	58 500 000	59
Kisebbe költözés	129 629 000	107
Nagyobba költözés	76 475 000	56
Örökölt ing. értékesítés	77 614 000	71
Válás	62 398 000	82

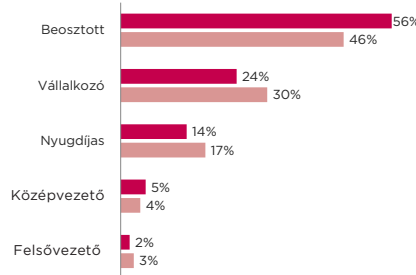
ELADÓI ÜGYFÉLPROFIL: VIDÉK

A Duna House 2026. áprilisi adatai szerint a vidéki ingatlaneladók korszerkezete egyértelműen idősebb felé tolódik: 35%-uk 60 év feletti, további 26%-uk 50-60 év közötti, így minden tízből hat eladó már elmúlt 50. Az eladók 56%-a beosztotti munkakörben dolgozik, 24%-uk vállalkozó, 14%-uk pedig nyugdíjas. Az értékesítés okai között kiegyenlített a befektetések kiszállása (29%) és az örökölt ingatlan értékesítése (28%) - e két tényező együtt a vidéki eladások közel 60%-át adja. A költözési motivációk közül a kisebbbe költözés (17%) és a nagyobbba költözés (16%) aránya közel azonos. A vidéki piacot tehát továbbra is a generációs vagyonátrendezés és a befektetői portfóliók átalakítása mozgatja.

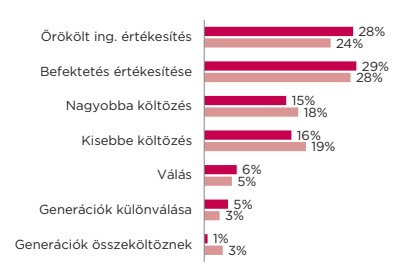
ELADÓK KORA: VIDÉK



ELADÓK STÁTUSZA: VIDÉK



ELADÓK OKA: VIDÉK



KOR	ÁTLAGÁR	m ²
20 - 30	44 860 000	77
30 - 40	42 947 000	98
40 - 50	51 443 000	84
50 - 60	54 146 000	93
60 -	42 750 000	76

STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m ²
Beosztott	44 304 000	83
Felsővezető	82 300 000	148
Középvezető	91 108 000	126
Nyugdíjas	44 549 000	81
Vállalkozó	58 938 000	85

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m ²
Befektetés értékesítése	50 889 000	70
Generációk különválása	63 442 000	105
Generációk összeköltöznek	58 500 000	69
Kisebbe költözés	70 583 000	122
Nagyobba költözés	51 762 000	80
Örökölt ing. értékesítés	36 985 000	82
Válás	75 048 000	112

■ 2025. április ■ 2026. április

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

SZEMÉLYRE SZABOTT INGATLANPIACI TANULMÁNYOK A DUNA HOUSE ELEMZÉSI OSZTÁLYÁTÓL

DÖNTÉSTÁMOGATÓ ÜZLETI ELEMZÉSEK MINDENKINEK

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

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

A Duna House adatbázis az ország legnagyobb, azonnal frissülő, valós adás-vételi adatokat tartalmazó gyűjteménye, amely az árak mellett kereslettel, az alku mértékével, minőségi jellemzőkkel és 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