

DUNA HOUSE BAROMÉTER

A legfrissebb ingatlanpiaci információk
a Duna House hálózatából

174. szám
2025. IV. negyedév
és 2025. december hónap



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 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. 02. 12.	2026. január hónap adatai
2026. 03. 12.	2026. február hónap adatai
2026. 04. 14.	2026. I. negyedév adatai (árindexekkel és hiteladatokkal)

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

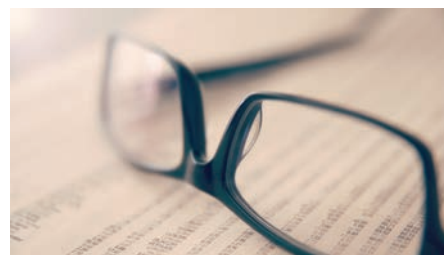
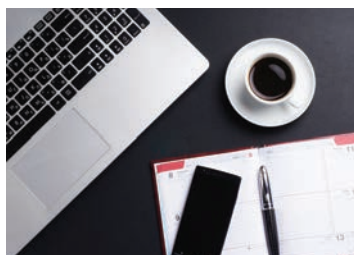
Figyelem! Jelen kiadvány nem alkalmas a Duna House Csoport üzleti eredményeinek becslésére, vagy erre vonatkoztatható következtetések levonására.

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.

Az újépítésű lakáspiac adatai tekintetében együttműködő partnerünk az ELTINGA Ingatlanpiaci Kutatóközpont és az ECRS Magyarország Kft, a Budapesti Lakáspiaci Riport készítői.

www.eltinga.hu



TARTALOMJEGYZÉK:

- | | |
|------------|--|
| 2. | Adatvédelmi szabályzat, következő megjelenések |
| 4. | Vezetői összefoglaló |
| 5. | Tranzakciós adatok |
| 6. | Tranzakciós paraméterek: Budapest |
| 7. | Tranzakciós paraméterek: vidék |
| 8. | Lakásárindexek: országos |
| 9. | Lakásárindexek: regionális |
| 10. | Jelzáloghitel adatok |
| 12. | Újépítésű adatok |
| 14. | Értékesítési adatok: árak, alku |
| 15. | Keresletindex és érdeklődés a kerületek iránt |
| 16. | Vevői ügyfélprofil |
| 17. | Eladói ügyfélprofil |
| 18. | Minőségi preferencia és értékesítési idő |

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

KORRIGÁLÓ ÁRAK, STABIL TRANZAKCIÓSZÁM ÉS REKORD HITELEZÉS JELLEMEZTE 2025 NEGYEDIK NEGYEDÉVÉT A LAKÁSPIACON

**Országosan 13 pontos
negyedéves csökkenést
mutatott a nominál
lakásárindex, miközben
Budapesten a panelárak
tovább emelkedtek.**

**A jelzáloghitel-piac 2025-ben
közel 2 000 milliárd forintos
volumennel zárt, 48%-kal
meghaladva a 2024-es szintet.**

**A XIII. kerület évek óta tartó
vezető szerepe megtört:
2025 decemberében
a II. kerület lett a
legkeresettebb fővárosi
városrész.**

A 2025-ös év utolsó negyedévében mérsékelt lehűlés és korrekció jellemezte a hazai lakáspiacot a korábbi, az Otthon Start Program által fűtött időszak után. A Duna House becslése szerint decemberben országosan 9 646 lakóingatlan cserélt gazdát, ami az év végi szezonálitáshoz képest kedvező teljesítmény: novemberhez mérten 1,5%-os növekedést, éves összevetésben viszont 5,7%-os visszaesést mutat. A decemberi élénkülés különösen azért figyelemre méltó, mert az őszi hónapokban mért jelentős korrekció után ismét növekvő pályára állt a tranzakciószám. Éves szinten így mintegy 129 ezer adásvétel zárhatott, ami az előre jelzett sáv felső határát jelenti, míg 2026-ra a Duna House hasonló, 110–130 ezres piacra számít.

A forgalom mérséklődésével párhuzamosan az árakban is fordulat következett be. Az országos lakásárindex nominál értéken 13 pontos csökkenéssel 387 pontra esett vissza, reál értelemben pedig 6 pontos korrekció után 174 ponton áll. A panel- és téglárindexek egyaránt csökkentek az ország egészében, különösen Kelet-Magyarországon volt markáns a visszarendeződés. Ezzel szemben Nyugat-Magyarországon a panellakások árindexe az egyik kivételként enyhén emelkedést mutatott, miközben a nyugati téglapiac is korrekcióba fordult. A főváros kettős képet mutat: Budapesten a panellakások ára tovább emelkedett, míg a téglalakások piacán inkább stagnálás volt jellemző, ami a fizetőképesség határához közelítő keresletet jelzi.

A hitelpiac továbbra is rendkívül aktív maradt. A Credipass becslése alapján decemberben 270 milliárd forint értékben kötöttek lakáscélú jelzáloghitel-szerződéseket, ami ugyan elmarad a novemberi rekordtól, de éves összevetésben 131%-os növekedést jelent. A teljes 2025-ös év így közel 2 000 milliárd forintos volumen mellett zárhatott, ami 48%-kal haladja meg a 2024-es szintet. Figyelemre méltó, hogy miközben a hitelvolumen rekordközele, az átlagos hitelösszeg több térségben enyhén csökkent, ami óvatosabb eladósodási magatartásra utal. Az Otthon Start Program hatása továbbra is markáns a kamatperiódusok választásában, ugyanakkor a CSOK Plusz iránti kereslet országosan tovább mérséklődött, és már csak a hitelügyletek mintegy 10%-ában jelent meg.

A keresleti oldalon strukturális átrendeződés látható. Budapesten hosszú idő után változott a legkeresettebb kerületek rangsora: a XIII. kerület visszaszorult a második helyre, miközben a II. kerület került az élre.

A vevői összetételben országosan nőtt az első lakást vásárlók aránya, vidéken különösen látványosan, miközben a befektetők továbbra is meghatározó szereplők maradtak, de aktivitásuk már nem gyorsította tovább az árnövekedést. A piac így 2025 végére egy kiegyensúlyozottabb, árérzékenyebb szakaszba lépett, ahol a tranzakciók fennmaradása mellett az árak és a finanszírozás feltételei is alkalmazkodtak a kereslet realitásaihoz.

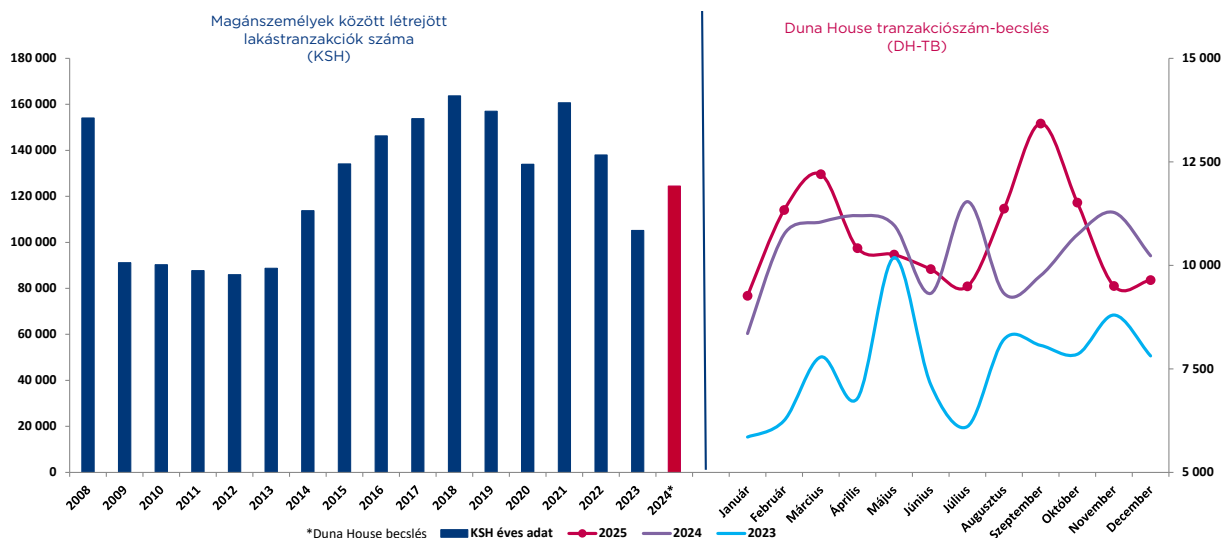
**További információk:
Szegő Péter • Vezető elemző
+36 30 312 5333
szego.peter@dh.hu**

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

TRANZAKCIÓS ADATOK

LAKÓINGATLAN ADÁS-VÉTELI TRANZAKCIÓSZÁM-BECSLÉS ÉS JELZÁLOGHITEL-ELŐREJELZÉS 2025. DECEMBER

A DH Group havi tranzakciószám-becslése (DH-TB) és jelzáloghitel-előrejelzése alapján 2025 decemberében országosan 9646 lakóingatlan cserélt gazdát, a lakáscélú jelzáloghitelek szerződéses összege pedig elérhette a 270 milliárd forintot.



2025 téli hónapjaiban látványosan visszakorrigált az ingatlanpiaci aktivitás. A Duna House saját adatai alapján készült becslés szerint decemberben fordult a trend és újra élénkülni kezdett a piac, így országosan 9 646 lakóingatlan cserélt gazdát. A becslés az előző hónaphoz viszonyítva mérsékelte, 1,5%-os növekedést mutat, az előző év decemberében mért 10 231-hez képest viszont 5,7%-os csökkenést látunk. A decemberi hónap a karácsonyi ünnepek miatt hagyományosan lényegesen gyengébb szokott lenni, mint a novemberi adat, ezért a növekedés egy nagyon kellemes meglepetést jelent.

Az Otthon Start Program (OSP) piacélénkítő hatása miatt augusztusban és szeptemberben még látványosan nőtt a tranzakciók száma. A szeptemberi adásvételi csúcstól viszont novemberben már jelentős korrekciót mértünk – ez a tendencia fordult meg év végére és hozott újra növekedést decemberre.

Éves tekintetben így 129 ezer tranzakciót becsül a Duna House, amely az előre jelzett 120-130 ezres sáv tetején helyezkedik el. Az idei, 2026-os ingatlanpiacon is hasonló, 110-130 ezres adásvételt vár az ingatlanközvetítő vállalat.

A hitelpiac decemberben rendkívül élénk volt. A DH Group-hoz tartozó Credipass pénzügyi közvetítő hazai adatai szerint decemberre 270 milliárd forintos lakáscélú jelzáloghitel-volumen becsülhető, amivel éves összevetésben kiemelkedően nagy, 131%-os növekedés látható az MNB előző évi decemberi adataihoz képest. A Magyar Nemzeti Bank novemberig publikált hivatalos adatai és a Credipass decemberi előrejelzése alapján 1971 milliárd forinttal zárt a forintalapú jelzálogcélú hitelek piaca, amely így közel 46%-os növekedést jelent a 2024-es 1351 milliárd forintos piachoz mérten.

A decemberi adatok alapján az OSP által generált kiugró augusztusi és szeptemberi kereslet novemberre és decemberre 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	9 908	9 492	11 369	13 426	11 518	9 503	9 646

A DH-TB módszertana: az ingatlanpiac alakulásának mindenkor legfontosabb mutatószáma az évenkénti adás-vételi tranzakciószám. A DHTB a Duna House (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. KSH által publikált adatok a magánszemélyek közötti tranzakciókra vonatkozóan. Mivel a KSH több havi 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, 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 cégcsoportból származó egyéb management információkon alapuló szubjektív értékelés.

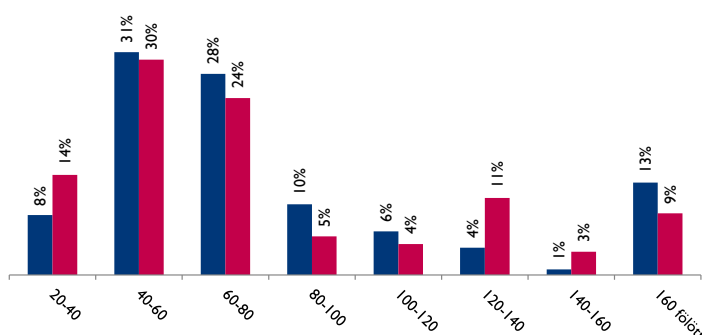
Figyelem! A DH-TB adatai nem alkalmasak a Duna House hálózata által közvetített tranzakciók mennyiségének becslésére, továbbá nem alkalmas a Duna House Group üzleti eredményeinek becslésére, vagy erre vonatkozatható következtetések levonására.

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

TRANZAKCIÓS PARAMÉTEREK: BUDAPEST

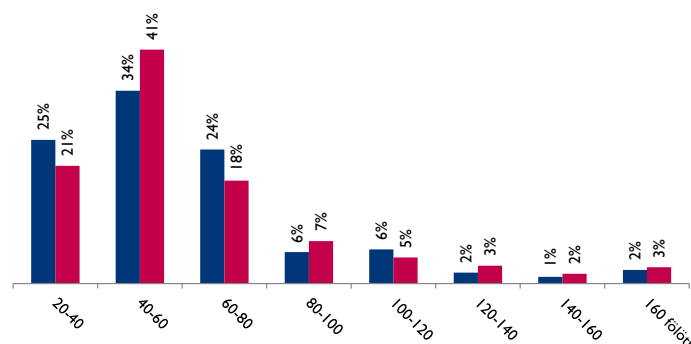
A Duna House 2025. decemberi értékesítési adatai szerint a főváros budai oldalán elktelt ingatlanok között a 40-60 és a 60-80 négyzetméter közé eső alapterülettel rendelkező házak és lakások együttesen adták az adásvételek 54%-át. Az otthonok 34%-a 1,6 millió forint fölötti négyzetméteráron talált gazdára, ingatlanérték tekintetében a 40-70 és a 70-100 millió forintos ársávban történik a legtöbb adásvétel, 28, illetve 29%-os aránnyal. A pesti oldalon az értékesített ingatlanok 41%-a a 40-60 négyzetméteres kategóriába tartozott, az ingatlanok 21%-ra 1,2-1,4 millió Ft/m² közötti áron szerződtek a vevők. A decemberi eladásokat illetően 50% 40-70 millió forint közötti vételáron, 28% pedig 70-100 millió forint közötti áron kelt el.

BUDA

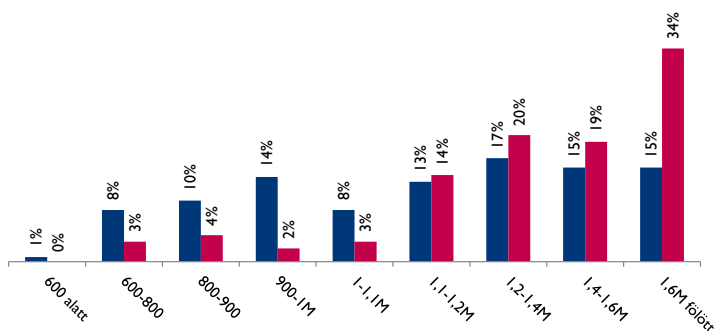


lakásméret (m²)

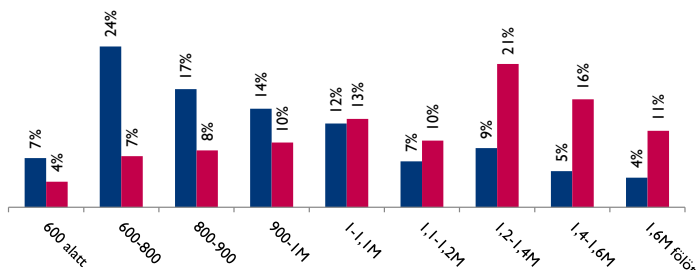
PEST



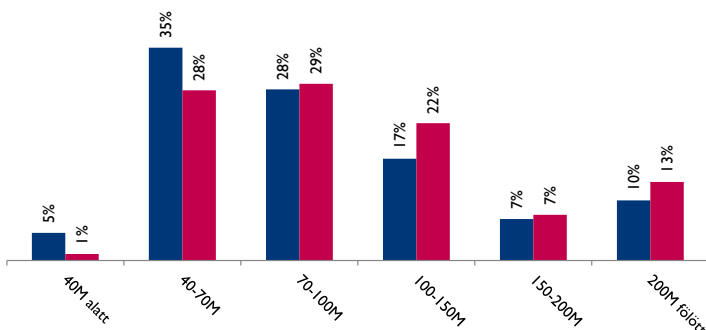
lakásméret (m²)



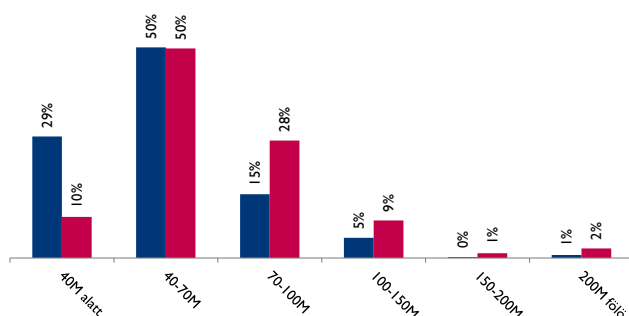
m² ár (ezer Ft)



m² ár (ezer Ft)



lakásár (millió Ft)

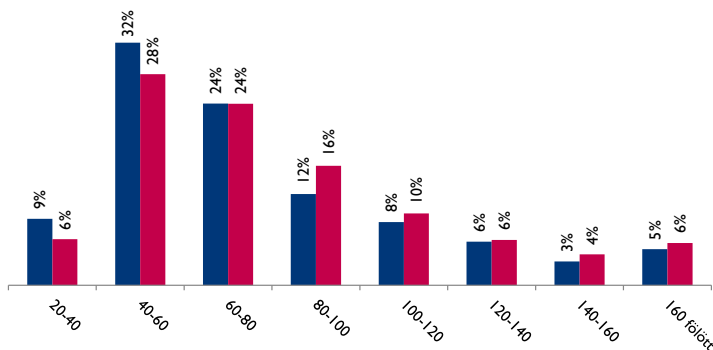


lakásár (millió Ft)

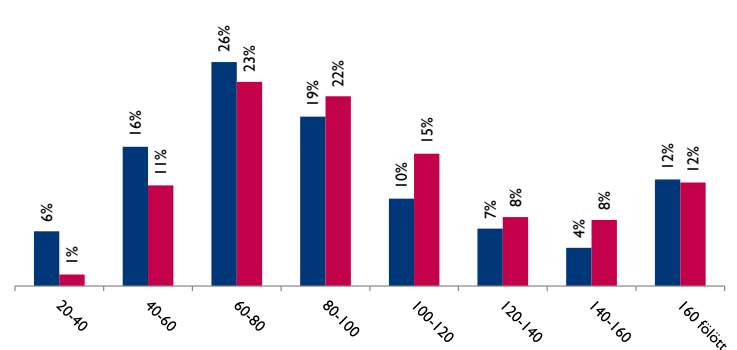
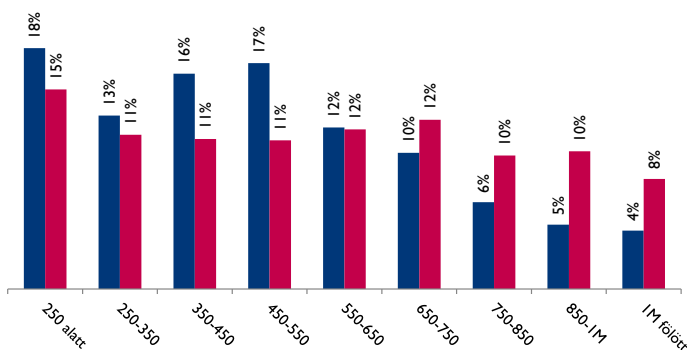
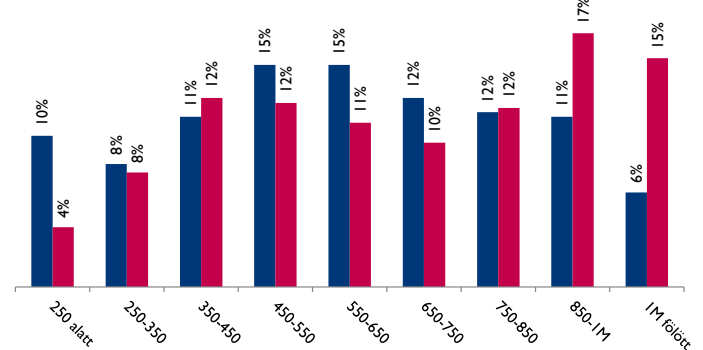
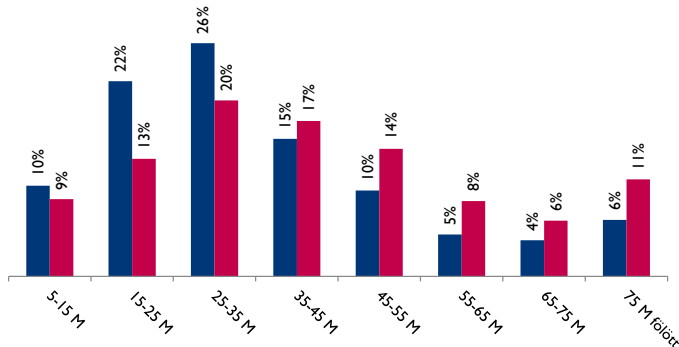
TRANZAKCIÓS PARAMÉTEREK: VIDÉK

Közép-Magyarország kivételével, országosan a tranzakciók 28%-ban 40-60 négyzetméteres ingatlanok szerepeltek, az előző év azonos időszakában mért adatokhoz képest 4 százalékponttal 8 százalékpontra emelkedett az 1 millió Ft/m² áron értékesített otthonok aránya a területen, ahol a Duna House által értékesített házak és lakások 20%-a 25 és 35 millió forint közötti kategóriában talált vevőre. Pest vármegyében a nagyobb, 60-80 négyzetméteres alapterületű ingatlanok képezték az eladások 23%-át, az 1 millió Ft/m² ár feletti tranzakciók aránya itt 6%-ról 11%-ra nőtt, a házak és lakások 22%-a pedig 90 millió forintnál magasabb összegért került új tulajdonoshoz.

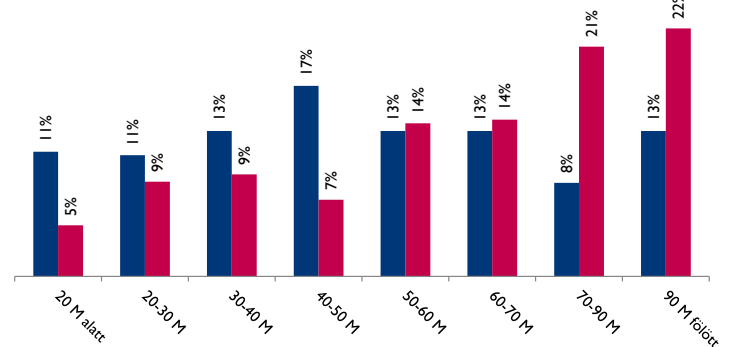
ORSZÁGOS (KÖZÉP-MO. NÉLKÜL)

lakásméret (m²)

PEST VÁRMEGYE

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

lakásár (millió Ft)



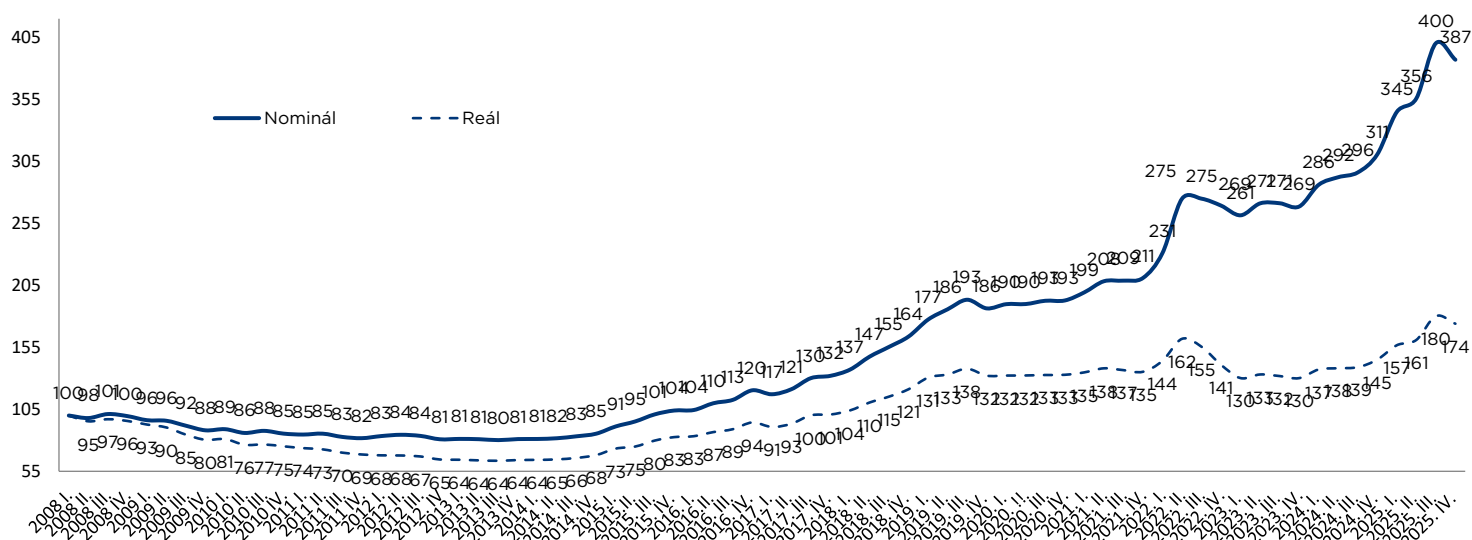
lakásár (millió Ft)

ÁRAK - LAKÁSÁRINDEXEK

DUNA HOUSE ORSZÁGOS LAKÁSÁRINDEXEK

A 2025-es év harmadik negyedévéig folyamatosan nőtt a kereslet az Otthon Start Program által fűtött piacon. A negyedik negyedévre fordult a trend és ez az ingatlanárakat is befolyásolta. A Duna House országos lakásárindexe nominál értéken 13 pontos csökkenés után 387 ponton zárt, míg reál értéken 6 ponttal lett alacsonyabb, mint az előző negyedévben, így jelenleg 174 ponton áll.

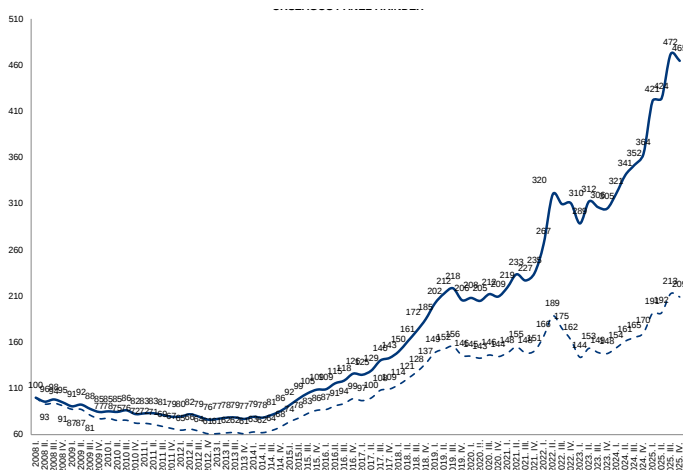
ORSZÁGOS LAKÁSÁRINDEX



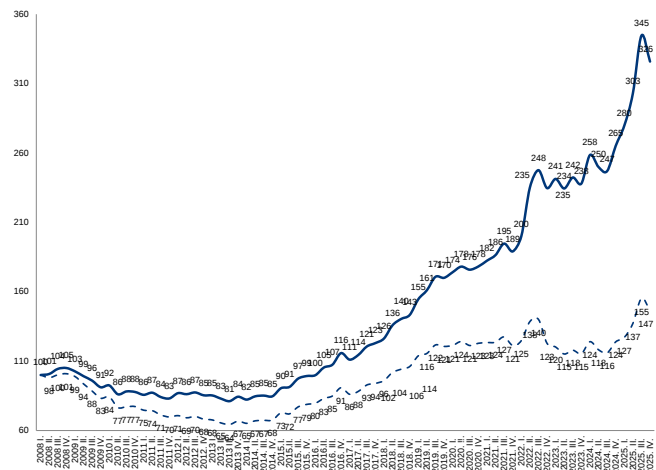
Lakásindexeinkről: Lakásárindexeinkre egy olyan módszert alkalmazunk, amely igyekszik minden típusbeli különbséget maradéktalanul kiküszöbölni. A hasonló árindexek alapvetően normál átlagolást használnak, amely nem veszi figyelembe a tranzakciók változó elemeit. A Duna House Lakás Indexek kialakításához az ún. „hedonikus módszert” vettük alapul, melynél figyelembe vesszük az ingatlan szerkezetét, állapotát (1-5 skálán), méretét, építési évét, emeleti és elhelyezkedési paramétereit. Az így kialakított fogyasztói kosarak súlyozása változatlan marad az időskálán. Az országos indexek súlyozásához a KSH által közzétett tranzakciószámok regionális arányát használjuk.

A mérséklődő keresletnek és az árak csökkenésének köszönhetően mind az országos panel, mind a téglá árindex alacsonyabb értéken zárt a harmadik negyedéves csúcsokhoz képest. A panel árindex 7 pontos csökkenést követően 465 ponton áll, reál értelemben 209 pontot mutat. A téglá árindex az előző negyedévekben tapasztalt emelkedés után ugyancsak csökkent, nominál értelemben jelenleg 326 ponton áll, reál értelemben pedig 147 ponton.

ORSZÁGOS PANEL ÁRINDEX



ORSZÁGOS TÉGLA ÁRINDEX



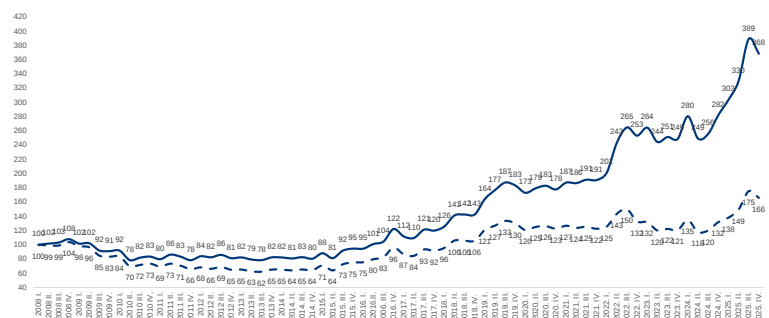
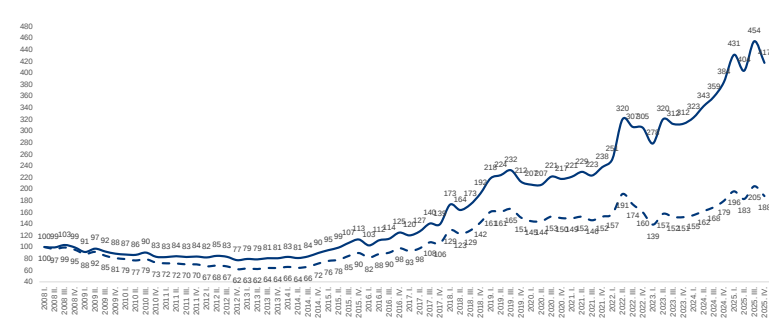
ÁRAK - LAKÁSÁRINDEXEK

DUNA HOUSE REGIONÁLIS LAKÁSÁRINDEXEK

Kelet-Magyarországon mind a panel, mind a téglalakások árindexe terén ugyancsak csökkenést hozott a negyedik negyedév. A panel árindex 37 pontos visszaesés után nominál értéken 417, reál értéken pedig 188 ponton áll. A téгла árindex is korrigált és az előző negyedévek növekedése után 389 pontról 368-ra csökkent, reálértéken 175-ről 166 pontra csökkent. Nyugat-Magyarországon vegyesebb a kép. A nyugati panel az egyik olyan szegmens, ahol nem csökkent az árindex, sőt, enyhé emelkedést is mutat a harmadik negyedévhez képest. Nominál értéken 469-ről 477-re emelkedett az érték, reál értéke 211-ről 215-re nőtt. A téглаépítésűek terén viszont az általánosan jellemző csökkenést mutatja az index, nominál értéken 411-ről 377-re korrigált a mutató, reál értéken pedig 15 pontos csökkenést követően 170 ponton áll.

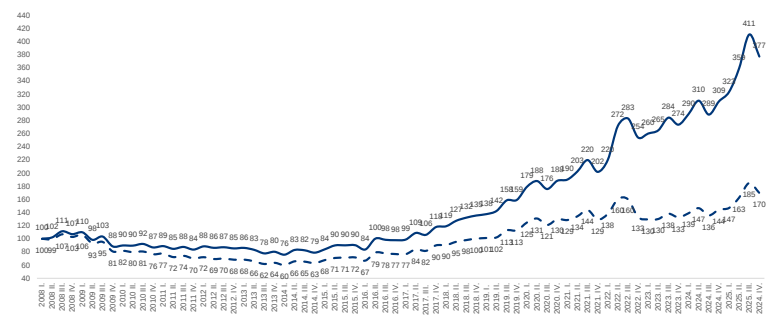
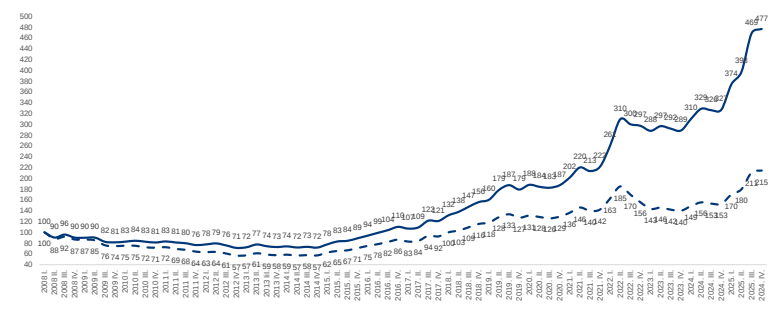
KELET-MAGYARORSZÁGI PANEL ÁRINDEX

KELET-MAGYARORSZÁGI TÉGLA ÁRINDEX



NYUGAT-MAGYARORSZÁGI PANEL ÁRINDEX

NYUGAT-MAGYARORSZÁGI TÉGLA ÁRINDEX

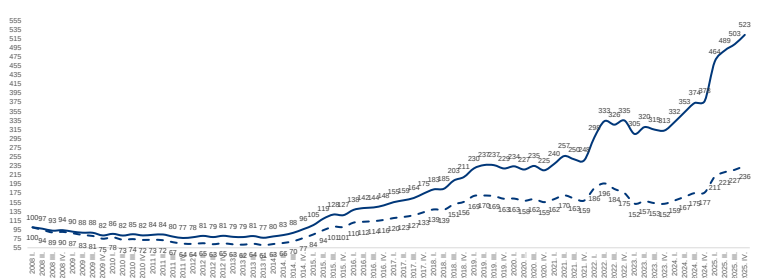
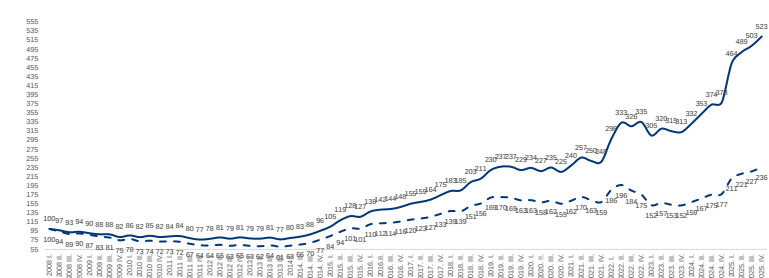


DUNA HOUSE BUDAPESTI LAKÁSÁRINDEXEK

A fővárosban a téglalakásoknál enyhébb, a paneleknél némileg nagyobb mértékben emelkedtek az árak 2025 negyedik negyedévében, amelyet a Duna House árindexei is alátámasztanak. A házgyári lakásokat illetően 20 pontos változás után 523 ponton áll a mutató, a reál érték 9 ponttal, 236-ra nőtt. A téглаépítésűek indexe gyakorlatilag stagnált: nominál értéken 1 ponttal, 195-re emelkedett, reál értéken az előző negyedévhez képest ugyancsak minimális 1 pontos emelkedés után 88 ponton áll.

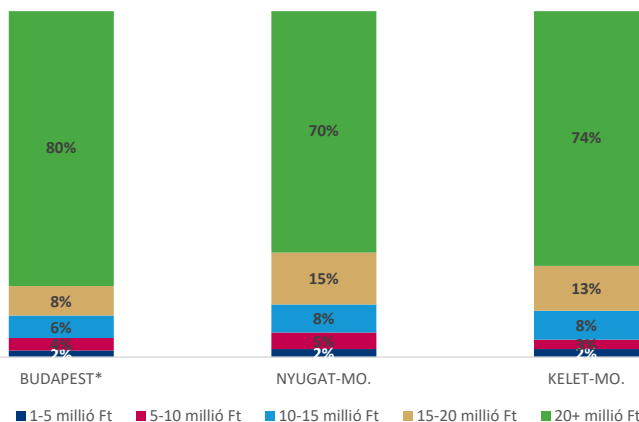
BUDAPESTI PANEL ÁRINDEX

BUDAPESTI TÉGLA ÁRINDEX



JELZÁLOGHITEL ADATOK: 2025. IV. NEGYEDÉV

JELZÁLOGHITELEK ÜGYLETÉRTÉK SZERINTI MEGOSZLÁSA



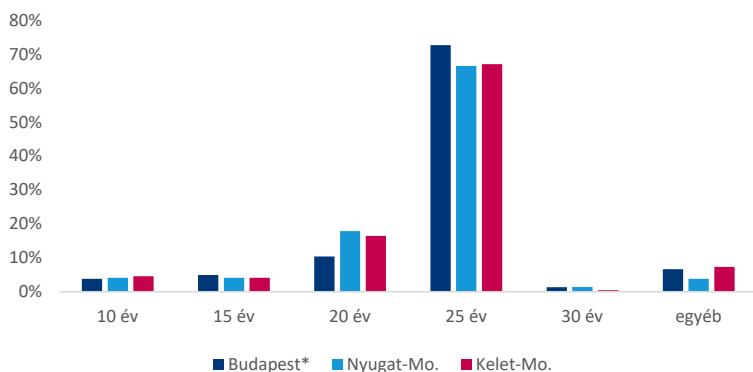
2025 negyedik negyedévében a fővárosi hitelfelvevők körében 80%-kal a 20 millió forint feletti összegre szerződők aránya volt a legmagasabb a Credipass adatai alapján. A vidéki jelzáloghitel-igénylők között is ez a kategória dominált, keleten az ügyfelek 74, nyugaton 70%-a igényelt ilyen értékű jelzáloghitelt. A második leggyakoribb hitelösszeg országosan 15-20 millió forintos kategória volt, de míg Budapesten csak 8%-os az arány, vidéken az igénylők 13-15 %-a választja ezt a hitelösszeget.

ÁTLAGOS HITELNAGYSÁG

ÁTLAGOS HITELNAGYSÁG				
	2025. Q1	2025. Q2	2025. Q3	2025. Q4
BUDAPEST*	31 459 517	28 881 163	35 592 012	34 990 285
NYUGAT-MO.	21 906 000	21 362 257	26 755 351	27 192 996
KELET-MO.	20 947 188	20 042 405	28 161 929	28 480 597

Több területen is kismértékben csökkent az átlagos hitel nagyság az előző negyedév értékeihez képest a Credipass Q4-es adatai szerint. Csupán keleten látható minimális növekedés, így ott 28,5 millió forint volt az átlagos hitelösszeg, a nyugati országrészben pedig 27,2 millió forintba csökkent. A budapesti hitelfelvevők körében is csökkent az átlagos hitel nagyság, így ott 35 millió forint volt a negyedik negyedév során.

JELZÁLOGHITELEK FUTAMIDŐ SZERINTI MEGOSZLÁSA



Mind a keleti, mind a nyugati országrészben a 25 éves futamidőre szóló ügyletek aránya volt a legkiemelkedőbb a negyedik negyedévben. Nyugaton és keleten 67%-os többségben igényelték őket a Credipass ügyfelei, míg a fővárosban még magasabb, 73%-os arányban szerepeltek a 25 évre szóló konstrukciók.

	BUDAPEST*				NYUGAT-MO.				KELET-MO.			
	2025. Q1	2025. Q2	2025. Q3	2025. Q4	2025. Q1	2025. Q2	2025. Q3	2025. Q4	2025. Q1	2025. Q2	2025. Q3	2025. Q4
10 ÉV	8%	8%	4%	4%	6%	7%	4%	4%	7%	9%	6%	5%
15 ÉV	7%	8%	5%	5%	7%	9%	5%	4%	9%	7%	4%	4%
20 ÉV	34%	32%	25%	10%	45%	43%	31%	18%	46%	44%	33%	16%
25 ÉV	35%	37%	55%	73%	29%	30%	54%	67%	29%	33%	49%	67%
30 ÉV	8%	8%	5%	1%	6%	4%	2%	1%	3%	2%	0%	0%
EGYÉB	7%	8%	7%	7%	6%	8%	4%	4%	7%	5%	7%	7%

A jelzáloghitel adatok módszertana: Az adatoknál a Credipass által közvetített, adott negyedév időszakában beadott ügyleteket vizsgáltuk a felvett hitelösszeg, kamatperiódus és futamidő alapján, területi megoszlásban. A Családi Otthontermelési Kedvezmény vizsgálatánál csak a hiteligenylés mellett benyújtott CSOK igények arányát vizsgáltuk, ez nem mutatja a teljes lakásvásárlás piacán felhasznált kedvezmények arányát.

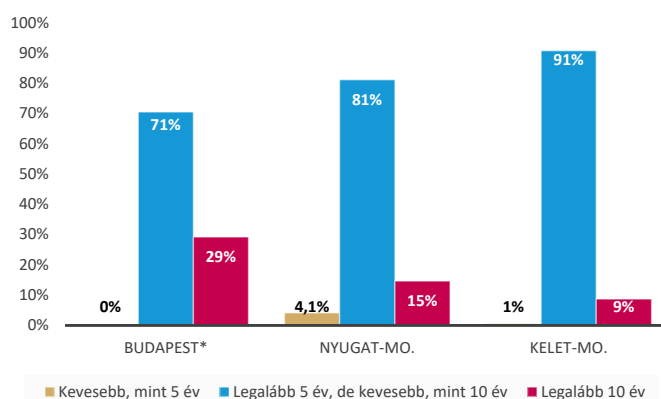
JELZÁLOGHITEL ADATOK: 2025. IV. NEGYEDÉV

ÁTLAGOS LTV (LOAN TO VALUE)

ÁTLAGOS LTV				
	2025. Q1	2025. Q2	2025. Q3	2025. Q4
BUDAPEST*	46%	40%	49%	48%
NYUGAT-MO.	50%	48%	54%	59%
KELET-MO.	51%	41%	56%	55%
ÖSSZESEN	47%	42%	51%	52%

A 2025 negyedik negyedévében a hitelfedezeti mutató (loan to value, LTV) a fővárosban minimálisan, egy százalékponttal 48%-ra enyhült. A keleti országrészben is kismértékű, 1 százalékpontos csökkenést mért a Credipass, míg a legmagasabb érték Nyugat-Magyarországon jelentkezett, itt 4 százalékpontos emelkedés után 59%-ot jelez a mutató.

JELZÁLOGHITELEK KAMATPERIÓDUS SZERINTI MEGOSZLÁSA



	BUDAPEST*				NYUGAT-MO.				KELET-MO.			
	2025. Q1	2025. Q2	2025. Q3	2025. Q4	2025. Q1	2025. Q2	2025. Q3	2025. Q4	2025. Q1	2025. Q2	2025. Q3	2025. Q4
KEVESEBB, MINT 5 ÉV	0,2%	0,0%	0%	0%	0,0%	1,0%	3%	4,1%	1%	0,0%	0%	1%
LEGALÁBB 5 ÉV, DE KEVESEBB, MINT 10 ÉV	6%	8%	42%	71%	20%	5%	44%	81%	5%	20%	77%	91%
LEGALÁBB 10 ÉV	93%	92%	58%	29%	80%	94%	52%	15%	95%	80%	23%	9%

BEADOTT CSOK PLUSZ IGÉNYEK AZ ÖSSZES NEGYEDÉVES HITELÜGYLET SZÁZALÉKÁBAN

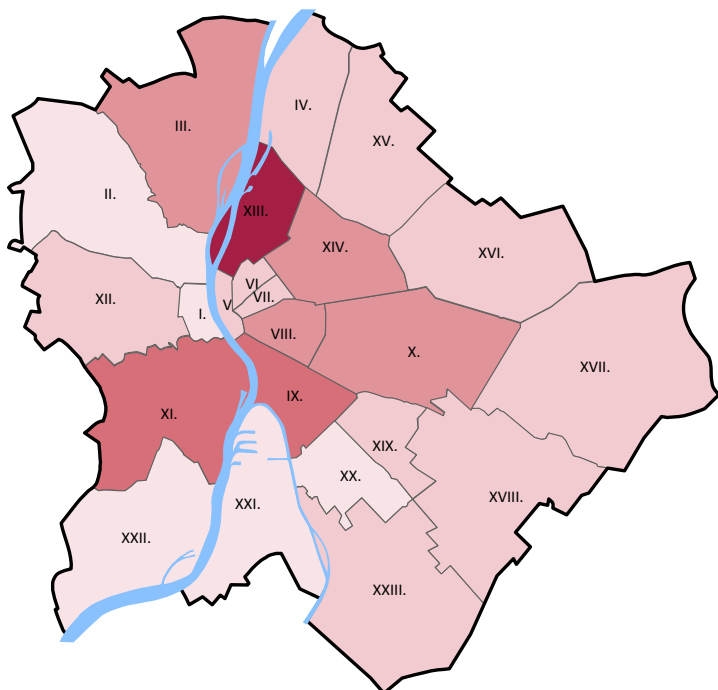
BEADOTT CSOK PLUSZ IGÉNYEK AZ ÖSSZES NEGYEDÉVES HITELÜGYLET SZÁZALÉKÁBAN	
BUDAPEST*	10,4%
NYUGAT-MO.	10,5%
KELET-MO.	10,5%
ÖSSZESEN	10,4%

2025 negyedik negyedévében tovább csökkent a CSOK Plusz kamattámogatott konstrukció igénylése az otthonteremtők körében. Országosan a hitelügyletek mintegy 10%-ban szerepelt a CSOK Plusz. Az előző negyedévhez képest országosan 12,8%-ról 10,4%-ra csökkent a CSOK Plusz népszerűsége a beadott hitelügyletek között a Credipass adatai alapján. A fővárosban látható csak emelkedés, 7,1%-ról, 10,4%-ra bővült az igénylési arány. A nyugati országrészben és a keleti területeken mintegy 9%-al enyhült a támogatott konstrukció keresettsége, így jelenleg 10,5%-os a konstrukció aránya az összes hitelügyletben.

A jelzáloghitel adatok módszertana: Az adatoknál a Duna House Hitelcentruma által közvetített, adott negyedév időszakában beadott ügyleteket vizsgáltuk a felvett hitelösszeg, kamatperiódus és futamidő alapján, területi megoszlásban. A Családi Otthonteremtési Kedvezmény vizsgálatánál csak a hiteligénylés mellett benyújtott CSOK igények arányát vizsgáltuk, ez nem mutatja a teljes lakásvásárlás piacán felhasznált kedvezmények arányát.

ÚJÉPÍTÉSŰ ADATOK

ÚJÉPÍTÉSŰ LAKÁSOK SZÁMA, AZ ÉRTÉKESÍTÉS ALATT ÁLLÓ PROJEKTEKBEN

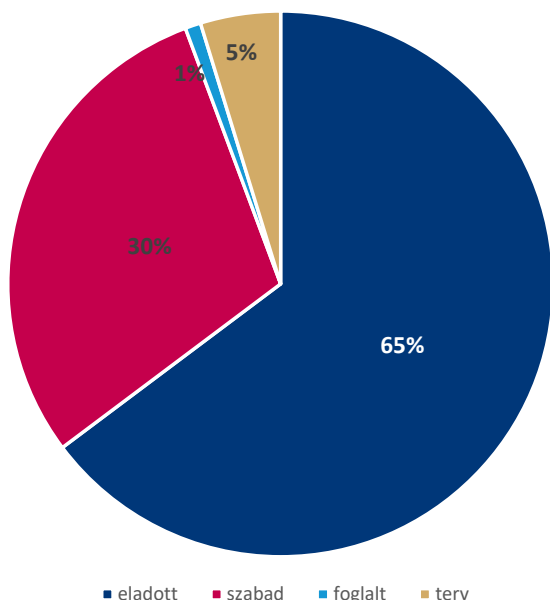


DARABSZÁM	KERÜLETEK
7000 FELETT	XIII.
2000-6999	IX., XI.
900-1999	III., VIII., X., XIV.
200-899	IV., VI., VII., XII., XV., XVII., XVIII., XIX., XXIII.
100-199	I., II., XX., XXI.
100 ALATT	V., XVI., XXII.



A legtöbb, több mint 9000 darab meghirdetett újépítésű otthon 2025 utolsó negyedében is a XIII. kerületben várta az érdeklődőket, 6300 lakással Újbuda kínálata, majd 2800 lakással a IX. kerület következett a sorban. A legcsekélyebb darabszámú újépítésű ingatlanból a pesti peremkerületek kínálata áll. 100 elérhető ingatlan alatti palettáról választhatnak továbbá azok is, akik a belvárost (V. kerület) vagy a XVI. kerületi, illetve a budafoki elhelyezkedést preferálják. A Budapesten kínált lakások zömét, 65%-át szinte azonnal értékesítették 2025 negyedik negyedében, 1%-uk foglalt, 5% tervként jelenik meg, a még elérhető újépítésű otthonok aránya 30%.

ÚJÉPÍTÉSŰ LAKÁSOK MEGOSZTLÁSA AZ ÉRTÉKESÍTETTSÉG FÁZISA ALAPJÁN 2025 NEGYEDIK NEGYEDÉVÉBEN



A darabszám az ELTINGA Budapesti Lakáspiaci Riport adatbázisában szereplő projektek lakásszámán alapul.

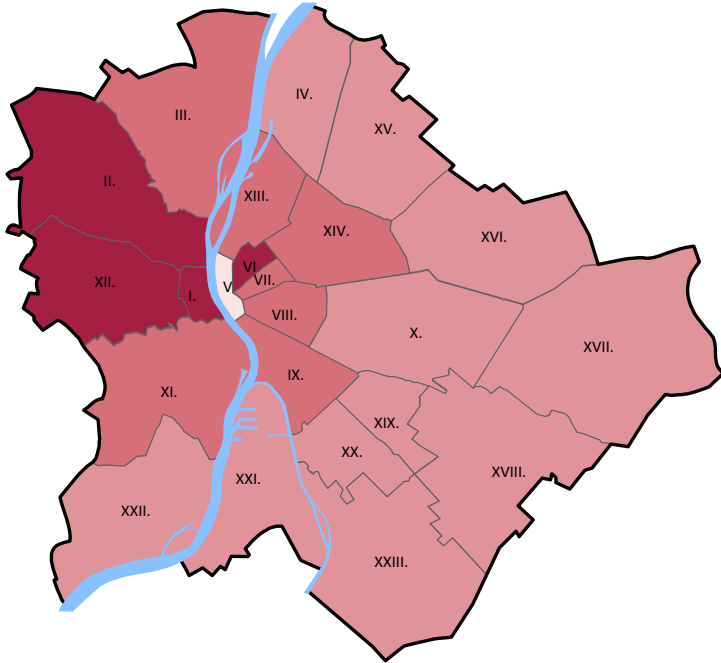
- SZABAD:**
a lakást meg lehetett vásárolni az adatgyűjtés idején
- FOGLALT:**
foglalozott, vagy tárgyalás alatt lévő lakások
- ELADVA:**
azok a lakások, amelyek eladottként vannak feltüntetve, vagy nem szerepelnek többé a szabad lakások
- TERV:**
azok a lakások, amelyeknél az értékesítés még nem kezdődött el, vagy éppen szünetel

■ eladott ■ szabad ■ foglalt ■ terv

ÚJÉPÍTÉSŰ ADATOK

ÚJÉPÍTÉSŰ LAKÁSOK ÁTLAGOS NÉGYZETMÉTERÁRA

Az újépítésű lakások átlagos négyzetméterára erősen függ az adott projekt elhelyezkedésétől.



ÁTLAG NÉGYZETMÉTERÁR	KERÜLETEK
2 MILLIÓ FELETT	I., II., VI., XII.
1,5-2 MILLIÓ KÖZÖTT	III., VII., VIII., IX., XI., XIII., XIV.
1-1,5 MILLIÓ KÖZÖTT	IV., X., XV., XVI., XVII., XVIII., XIX., XX., XXI., XXII., XXIII.
800 EZER-1 MILLIÓ KÖZÖTT	V.
NINCS ADAT	V.



A 2025 negyedik negyedében értékesített új lakások adatai alapján 3 millió forintot is meghaladó átlagos négyzetméterárral a VI. kerületben lehetett a legdrágábban új lakáshoz jutni, de az I., a II., és a XII. kerület is 2 millió feletti átlagos négyzetméteráron kínálja a lakásokat. Másfél millió forint és 2 millió forint közötti négyzetméteráron Óbudán, Erzsébetvárosban, Ferencvárosban és Újbudán nézelődhetnek a vevők, milliós négyzetméterár alatt pedig már nincsenek újépítésű otthonok Budapesten. A legtöbb kerületben 1-1,5 millió forint közötti négyzetméterárra számíthatnak az érdeklődők, azonban az V. kerület esetében nincs friss, a negyedik negyedévre vonatkozó adat. A fővárosi újépítésűek átlagos négyzetméterára 2025 negyedik negyedében meghaladta az 1,7 millió forintot.

Az átlagos négyzetméterárak az ELTINGA Budapesti Lakáspiaci Riport adatbázisában szereplő projekteken alapul.

Az árak az adatbázisban szereplő, 4. negyedévből értékesített ingatlanokon alapulnak.

Az alapterülethez hozzátartozik az erkély és terasz alapterületének fele 20 négyzetméterig, a 20 négyzetméter feletti részeknek pedig a harmada.



ÉRTÉKESÍTÉSI ADATOK: ÁRAK, ALKU

2025 negyedik negyedévében több ingatlanszegmensben is csökkentek az árak a harmadik negyedév adataihoz képest. Éves összevetésben viszont mindenhol drágulás volt a jellemző. A vidéki régióknál mind a panellakásokakt, mind a téglalapítéseküket illetően nyugaton mutatnak jelentősebb növekedést a Duna House tranzakciói. Panellakást keleten 690 ezer forintos, nyugaton 755 ezer forintos átlagos négyzetméteráron lehetett vásárolni az év utolsó negyedévében, míg téglalapításúakra a keleti országrészben 437, nyugaton 507 ezer forintos átlagos négyzetméteráron szerződhetek a vevők. Az alku a téglalapításúeknél volt nagyobb, keleten és nyugaton is 6%-os alku volt jellemző, míg a paneleknél mindkét országrészben csak 3%-ot engedtek az árból az eladók. A panellakásokat illetően 1-1%-ban enyhítették a hirdetési folyamat során az árat az eladók, a téglalapításúek terén nagyobb mértékű, 4-4%-os volt az árak korrigálása.

PANEL: ORSZÁGOS								
KELET					NYUGAT			
	lakásár	m² ár	irányár-változás	alku	lakásár	m² ár	irányár-változás	alku
2024. Q4.	32 816 000	569 000	2%	6%	28 544 000	543 000	2%	3%
2025. Q4.	36 061 000	690 000	1%	3%	40 164 000	755 000	1%	3%

HASZNÁLT TÉGLA: ORSZÁGOS								
KELET					NYUGAT			
	lakásár	m² ár	irányár-változás	alku	lakásár	m² ár	irányár-változás	alku
2024. Q4.	34 932 000	415 000	5%	8%	34 745 000	429 000	6%	6%
2025. Q4.	39 434 000	437 000	4%	6%	43 184 000	507 000	4%	6%

A fővárosban is drágulást mutatnak a Duna House értékesítési adatai 2025 Q4-ben. Panellakásra a budai oldalon 1 millió 278 ezer forintos átlagos négyzetméteráron, Pesten 1 millió 136 ezer Ft/m2-ért szerződtek a vevők. Irányárváltozásra 2-3%-os mértékben volt példa, az alkunak is 2-3%-ban hagytak teret az eladók. A téglalapítású lakásokat is magasabb áron lehetett megvásárolni 2025 utolsó negyedévében, Budán 1 millió 527 ezer, Pesten 991 ezer, a belvárosban pedig 1 millió 372 ezer forint volt az átlag négyzetméterenként. Az irányárváltozás 3-4% körül alakult, miként a vevő alku mértéke is 3-4% volt.

PANEL: BUDAPEST								
BUDA					PEST			
	lakásár	m² ár	irányár-változás	alku	lakásár	m² ár	irányár-változás	alku
2024. Q4.	49 051 000	905 000	3%	2%	45 188 000	829 000	1%	2%
2025. Q4.	71 900 000	1 278 000	3%	3%	60 415 000	1 136 000	2%	2%

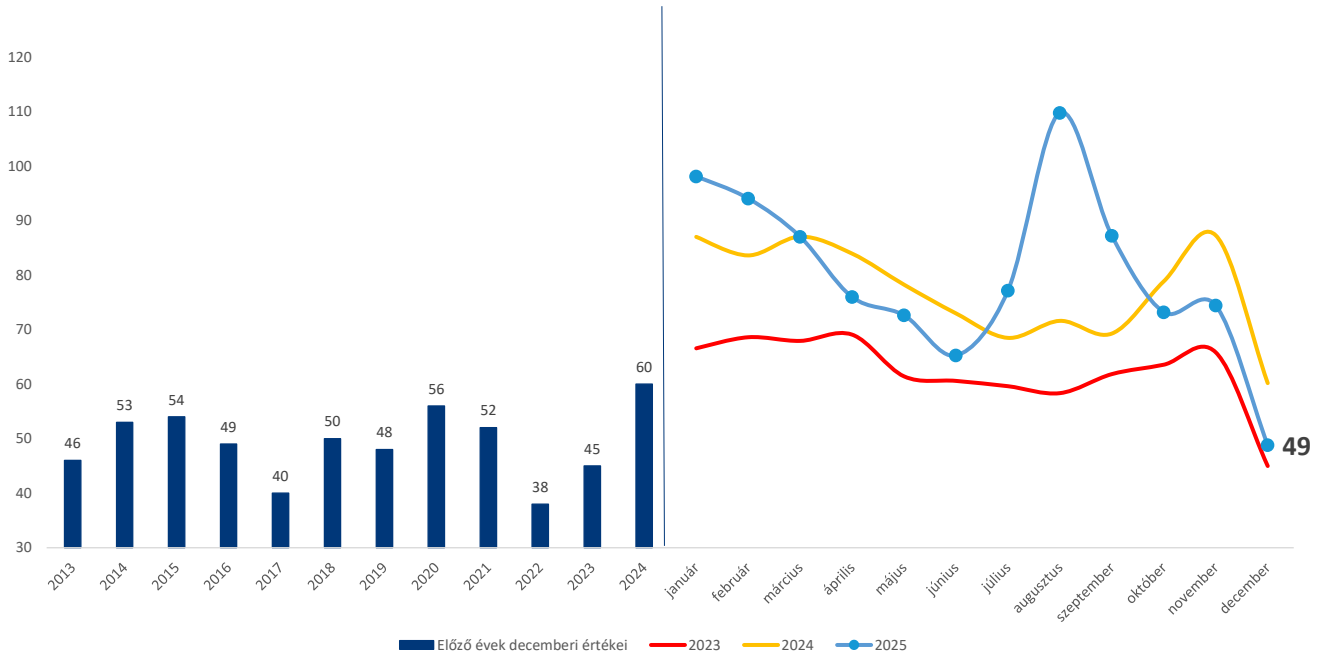
HASZNÁLT TÉGLA: BUDAPEST											
BUDA				PEST				BELVÁROS			
	lakásár	m² ár	irányár-változás	alku	lakásár	m² ár	irányár-változás	alku	lakásár	m² ár	irányár-változás
2024. Q4.	116 897 000	1 271 000	3%	4%	53 436 000	838 000	3%	4%	64 865 000	1 114 000	3%
2025. Q4.	134 104 000	1 527 000	4%	3%	68 782 000	991 000	4%	4%	86 114 000	1 372 000	3%

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 kötöttetett.

VEVŐK: KERESLETINDEX

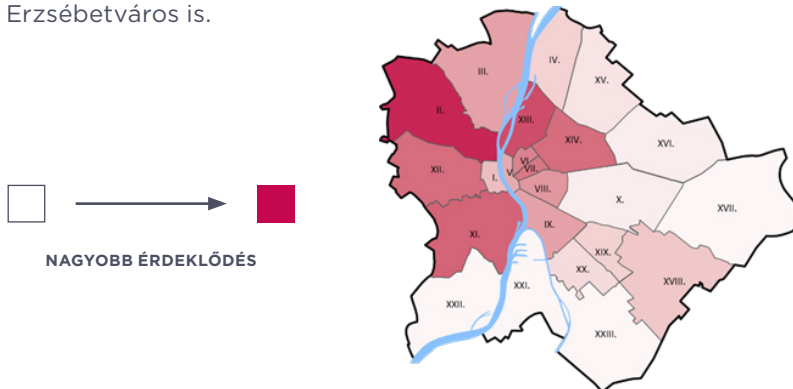
Az év utolsó hónapjában mért vevői kereslet az időszakban szokványosnak számító 30% körüli visszaesést mutat. A decemberi 49 pontos érték általánosnak mondható az előző évek decemberi értékeihez viszonyítva.



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

2025 decemberében hosszú idő után átrendeződés történt a legkeresettebb fővárosi kerületek rangsorában a Duna House közreműködésével lakóingatlant kereső ügyfelek körében. Az évek óta élvonalas XIII. kerület keresettségére a 2024 decemberében mért 25,4%-ról 17,7%-ra csökkent, így ebben az összevetésben a második helyre szorult vissza. Az élre a II. kerület került, amely 19,8%-os aránnyal lett a legkeresettebb budapesti városrész. Újbuda pozíciója stabil maradt: 16,3%-kal a harmadik helyet foglalja el. Az élmezőnyben továbbra is megtalálható a XII. kerület és Zugló, valamint a korábban elsősorban befektetői körben népszerű Terézváros és Erzsébetváros is.



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.

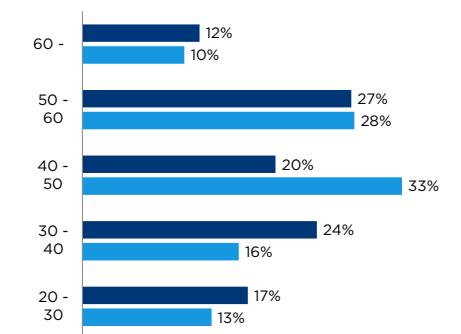
Az adatok a Duna House hálózat által értékesített ingatlanok alapján kerültek elemzésre. A DH Csoport által lebonyolított ingatlan tranzakciók területi megoszlása eltérhet a teljes piac területi megoszlásától. A DH Csoport főként Budapesten és más nagyvárosokban végzi ingatlanközvetítői tevékenységét.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

KERÜLET	2024. DECEMBER	2025. DECEMBER
I. ker.	9,0%	8,9%
II. ker.	15,9%	19,8%
III. ker.	12,5%	11,3%
IV. ker.	9,7%	7,9%
V. ker.	12,9%	10,5%
VI. ker.	18,2%	14,0%
VII. ker.	18,6%	14,9%
VIII. ker.	14,6%	12,0%
IX. ker.	14,4%	11,9%
X. ker.	6,5%	5,4%
XI. ker.	17,1%	16,3%
XII. ker.	14,3%	15,6%
XIII. ker.	25,4%	17,7%
XIV. ker.	16,1%	15,3%
XV. ker.	7,8%	6,2%
XVI. ker.	4,9%	5,1%
XVII. ker.	3,9%	4,5%
XVIII. ker.	8,6%	8,7%
XIX. ker.	8,0%	7,5%
XX. ker.	5,5%	6,6%
XXI. ker.	3,5%	3,8%
XXII. ker.	4,9%	4,6%
XXIII. ker.	2,1%	3,3%

VEVŐI ÜGYFÉLPROFIL: BUDAPEST

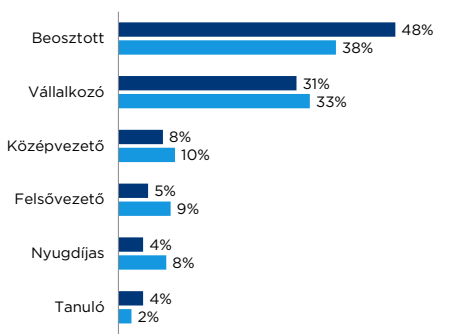
A Duna House 2025 decemberi értékesítési adatai alapján a fővárosi vevők 40-50 év közötti korcsoportja jelentősen, 33%-ról 20%-ra visszaszorult, miközben a fiatalabb 30-40-es korcsoport vevői aránya 16-ról 24%-ra nőtt. A vevők 48%-ban a beosztottként dolgozott. 34%-os aránnyal voltak jelen a fővárosi adásvételekben a befektetési céllal vásárlók, a vevők 32%-a pedig első lakására szerződött. Befektetésre közel 99 millió forintot, míg első lakásra 64 millió forint körüli összeget szántak a vevők.

VEVŐK KORA: BP.



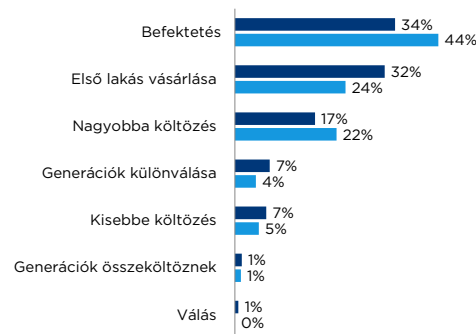
KOR	ÁTLAGÁR	m²
20 - 30	68 125 000	65
30 - 40	87 277 000	77
40 - 50	107 975 000	74
50 - 60	90 404 000	69
60 -	79 206 000	65

VEVŐK STÁTUSZA: BP.



STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m²
Beosztott	69 511 000	67
Felsővezető	161 750 000	144
Középvezető	93 045 000	61
Nyugdíjas	69 480 000	54
Tanuló	65 213 000	45
Vállalkozó	117 560 000	75

VÁSÁRLÁS OKA: BP.

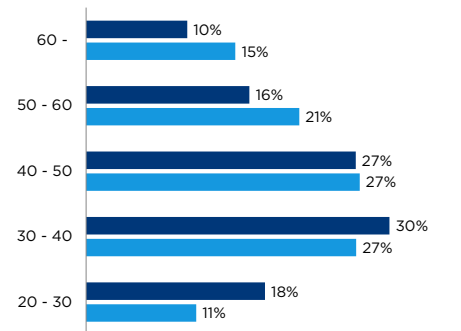


ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m²
Befektetés	98 907 000	66
Első lakás vásárlása	64 012 000	63
Generációk különválása	74 278 000	57
Generációk összeköltöznek	73 500 000	98
Kisebbe költözés	70 167 000	56
Nagyobbra költözés	130 503 000	108
Válás	100 000 000	85

VEVŐI ÜGYFÉLPROFIL: VIDÉK

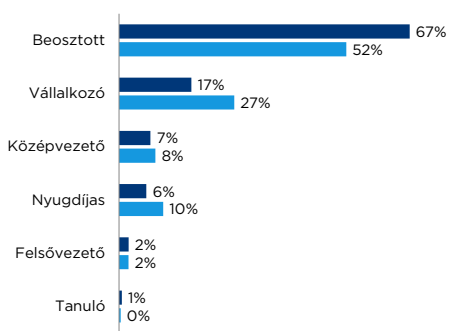
A vidéki vásárlók között 27, illetve 30%-os arányban voltak jelen a 40-50 és a 30-40 éves korosztály képviselői, a vevők 67%-a beosztottként dolgozott. A 2024-es év azonos időszakához mérten 2025-ben 15 százalékponttal emelkedett az első lakást vásárlók aránya, így a vevők 37%-a ebből a célból szerződött, 29%-uk a korábbinál nagyobb ingatlanba költözött. A vidéki ingatlanbefektetők átlagosan 37 millió forintot költöttek az ingatlanpiacon, míg a nagyobb otthonot választók 69 millió forintból növelték az életterüket. Első lakás vásárlására a vidéki területeken átlagosan 47,4 millió forintot fordítottak a fiatalok.

VEVŐK KORA: VIDÉK



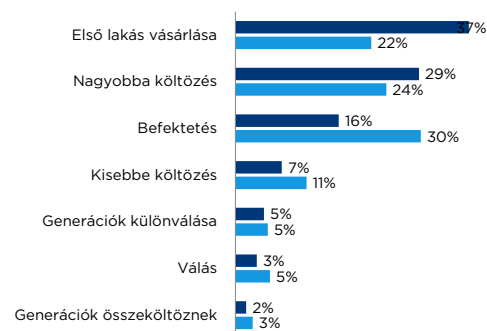
KOR	ÁTLAGÁR	m²
20 - 30	52 120 000	86
30 - 40	56 704 000	96
40 - 50	45 275 000	90
50 - 60	51 541 000	96
60 -	52 854 000	82

VEVŐK STÁTUSZA: VIDÉK



STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m²
Beosztott	47 781 000	87
Felső vezető	80 808 000	132
Közép vezető	62 827 000	109
Nyugdíjas	39 745 000	73
Tanuló	64 900 000	93
Vállalkozó	65 308 000	104

VÁSÁRLÁS OKA: VIDÉK

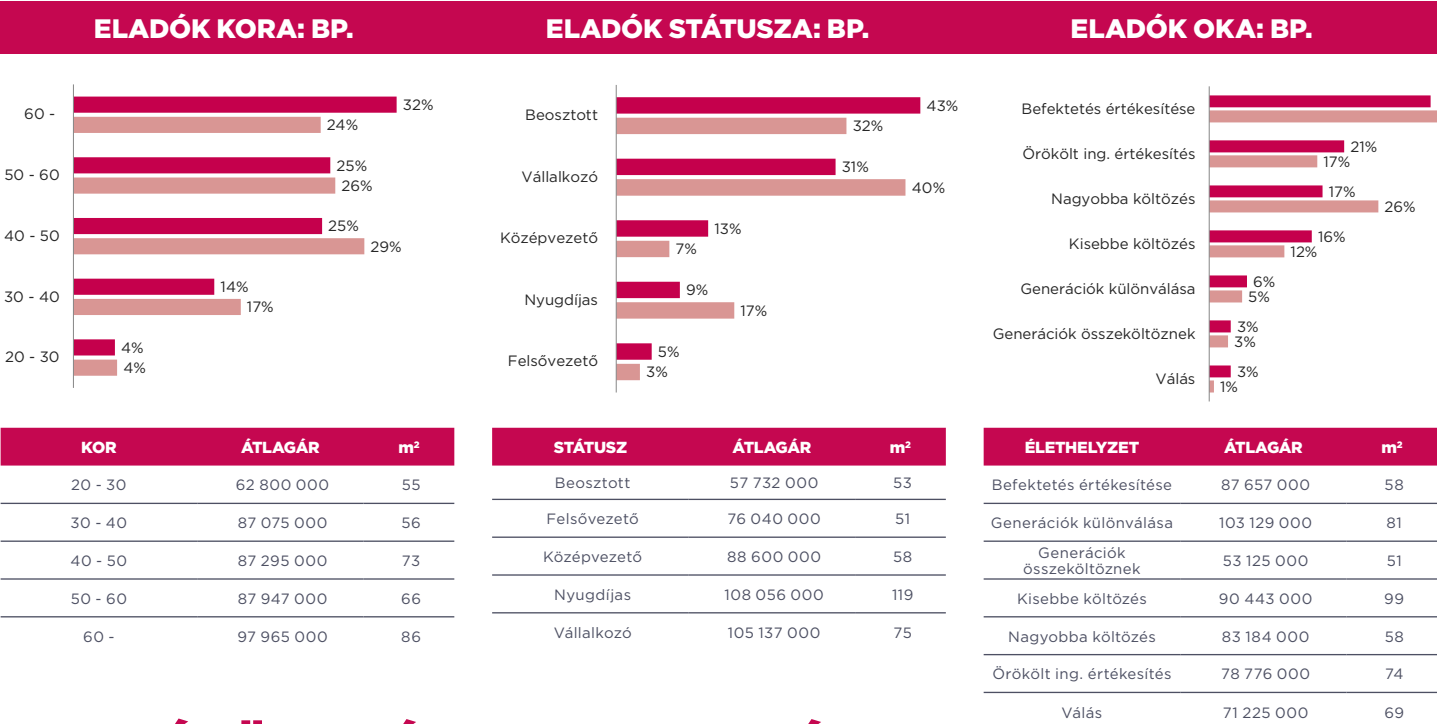


ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m²
Befektetés	37 053 000	66
Első lakás vásárlása	47 389 000	87
Generációk különválása	50 388 000	76
Generációk összeköltöznek	58 650 000	133
Kisebbe költözés	49 785 000	73
Nagyobbra költözés	69 120 000	118
Válás	44 610 000	79

■ 2024. december ■ 2025. december

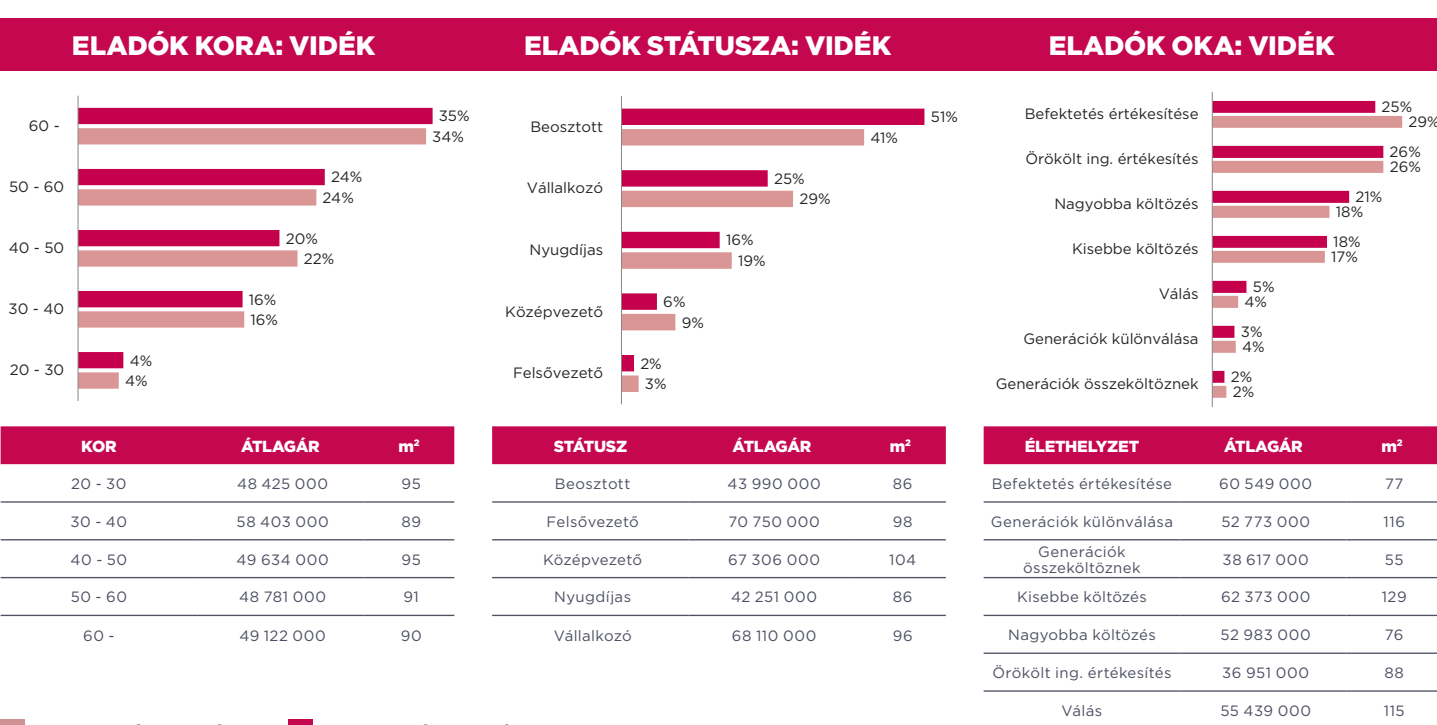
ELADÓI ÜGYFÉLPROFIL: BUDAPEST

A fővárosi ingatlaneladók között az elmúlt hónapban 32%-kal a 60 feletti korosztály jelenléte volt a legszámottevőbb. Az ingatlanukat értékesítő tulajdonosok 43%-a beosztott volt. A vezető eladási motiváció 34%-kal a korábbi ingatlanbefektetés értékesítése volt, az eladók 21%-a örökölt ingatlanba költözés miatt vált meg otthonától Budapesten.



ELADÓI ÜGYFÉLPROFIL: VIDÉK

A vidéki eladók között a legmagasabb arányban, 35%-ban a 60 év felettiiek voltak jelen 2025 decemberében. Az ügyfelek 51%-a beosztottként dolgozott, 25%-uk vállalkozó volt. A vidéki eladókat 25%-ban a korábbi befektetésük értékesítése motiválta, míg 26%-uk örökölt ingatlanától vált meg.

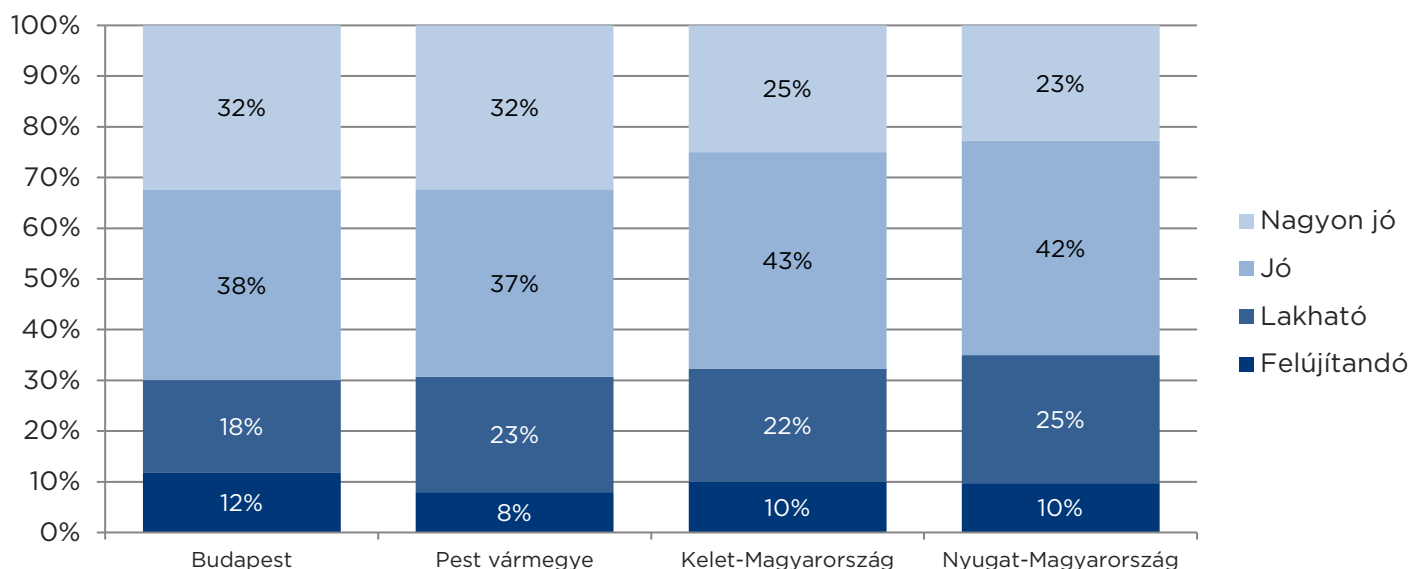


■ 2024. december ■ 2025. december

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.

MINŐSÉGI PREFERENCIA

Változó vásárlói igényeket mutatnak a Duna House értékesítési adatai a minőségi preferencia vizsgálata során. 2025 negyedik negyedévében országos szinten a legkeresettebbnek a jó állapotú ingatlanok számítottak, Nyugat-Magyarország kivételével a második legnépszerűbb állapot mindenhol a nagyon jó kategória volt. Nyugaton az elérhetőbb árú, lakható otthonokat keresték inkább a vevők. A felújítási kedv ezúttal Budapesten volt a legerősebb, 12%.



ÉRTÉKESÍTÉSI IDŐ

A 2025 decemberi értékesítési adatok alapján a vidéki területek panellakásai átlagosan 2-2,5 hónap alatt találnak gazdára, míg a főváros budai oldalán 70 nap, Pesten átlagosan 58 nap is elegendő lehet. A téглаépítésű ingatlanok eladása időigényesebb, vidéken közel 4 hónapra lehet szükség, míg a fővárosban átlagosan 3 hónapnál hamarabb zárulhatnak a tranzakciók.

PANEL				
ÉRTÉKESÍTÉS IDEJE (NAP)				
	KELET	NYUGAT	BUDA	PEST
2024. december	94	90	75	62
2025. december	64	81	70	58

HASZNÁLT TÉGLA					
ÉRTÉKESÍTÉS IDEJE (NAP)					
	KELET	NYUGAT	BUDA	PEST	BELVÁROS
2024. december	126	132	119	115	101
2025. december	104	110	90	90	80

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 becslött értéknek tekinthetők. A táblázatok az aktuális havi adatokat tartalmazzák.



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