

DUNA HOUSE BAROMÉTER

A legfrissebb ingatlanpiaci információk
a Duna House hálózatából

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

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

AZ OTTHON START PROGRAM HELYZETBE HOZTA AZ ALACSONYABB KERESETŰ LAKÁSVÁSÁRLÓKAT

11 518 adásvétel történt októberben, ami 7%-os havi csökkenés, de 7,3%-kal meghaladja az előző évit.

Az Otthon Start Program hatására nőtt a fiatal és alacsonyabb jövedelmű vevők aránya, különösen a vidéki és agglomerációs térségekben.

A lakásárak és értékesítési idők stabilizálódtak, miközben a panellakások továbbra is gyorsan és jól értékesíthetők.

Az Otthon Start Program októberre átalakította a lakáspiaci erőviszonyokat: az alacsonyabb jövedelmű és fiatalabb vevők számára is elérhetőbbé vált a vásárlás, miközben a piac egészére a stabilitás jellemző. A hitelezési és tranzakciós trendek azt mutatják, hogy a támogatási rendszer nemcsak élénkítette, hanem ki is egyensúlyozta a piacot.

Tranzakciós aktivitás: élénk piac, szezonális korrekcióval

2025 októberében a Duna House becslése szerint 11 518 lakóingatlan cserélt gazdát, ami szeptemberhez képest 14,2%-os visszaesést jelent, ugyanakkor éves szinten 7,3%-os növekedést mutat. A szeptemberi kiugró értékek után ez természetes korrekció, a piac továbbra is élénk. Az Otthon Start Program hatása októberben is érezhető volt: a nyár végi roham után az őszi hónapokban is jelentős maradt a vevői érdeklődés.

Hitelpiac: rekordugrás az Otthon Start nyomán

A lakáscélú jelzáloghitelek szerződéses összege a Credipass becslése alapján októberben elérhette a 196 milliárd forintot, ami 85%-os havi és 66%-os éves növekedést jelent. Ez a hitelpiaci dinamika közvetlenül az Otthon Start Program hatásának tudható be, amely nemcsak élénkítette, hanem kiszélesítette a keresletet.

Vevői profil: fiatalabb, első lakásukat vásárlók előretörése

A 30–40 éves korosztály dominálta az októberi vásárlásokat, de a 20–30 évesek aránya is nőtt. Budapesten az első lakásukat vásárlók aránya 21%-ról 41%-ra emelkedett, míg vidéken 26%-ról 43%-ra. A vásárlók többsége beosztottként dolgozik, ami azt jelzi, hogy az Otthon Start Program valóban helyzetbe hozta az alacsonyabb keresetű lakásvásárlókat. A befektetési célú vásárlások aránya ezzel párhuzamosan csökkent.

Eladói oldal: stabil kínálat, befektetések értékesítése

Az eladók körében továbbra is az 50–60 év közötti korosztály a legaktívabb, de nőtt a 30–40 éves eladók aránya is. A leggyakoribb eladói motiváció a korábbi befektetés értékesítése volt, ami stabil kínálatot biztosít a piacon.

Ártrendek és értékesítési idők: szegmentált, gyorsuló piac

A panellakások ára Budapesten 1,1–1,25 millió Ft/m² között stabilizálódott, míg a téglalakások ára Budán közel 1,3 millió Ft/m², Pesten 1,2 millió Ft/m² körül alakult. Vidéken a téglalapítvány ingatlanok négyzetméterára keleten 440 ezer, nyugaton 503 ezer forint volt. Az értékesítési idők jelentősen rövidültek: Budapesten a panellakások 55–68 nap alatt keltek el, a téglalakások esetében 120 nap alá csökkent az átlagos idő. Ez a gyorsulás különösen a jó állapotú, reális áron kínált ingatlanoknál volt megfigyelhető.

Regionális különbségek: Pest megye és vidék

Pest vármegyében a tranzakciók 69%-a 50 millió Ft feletti áron zárult, míg vidéken az ingatlanok 46%-a 40 millió Ft feletti értéket képviselt. A négyzetméterárak alapján Pest megyében 61%-ban a 600 ezer Ft feletti kategória dominált. Ezek az értékek jól illeszkednek az Otthon Start által támogatott hitelkeretekhez.

Kerületi preferenciák: XIII. kerület vezet

Budapesten továbbra is a XIII. kerület a legnépszerűbb, az érdeklődők 22,6%-a jelölte meg preferált célpontként. Zugló és Újbuda holtversenyben követik 18,5%-kal.

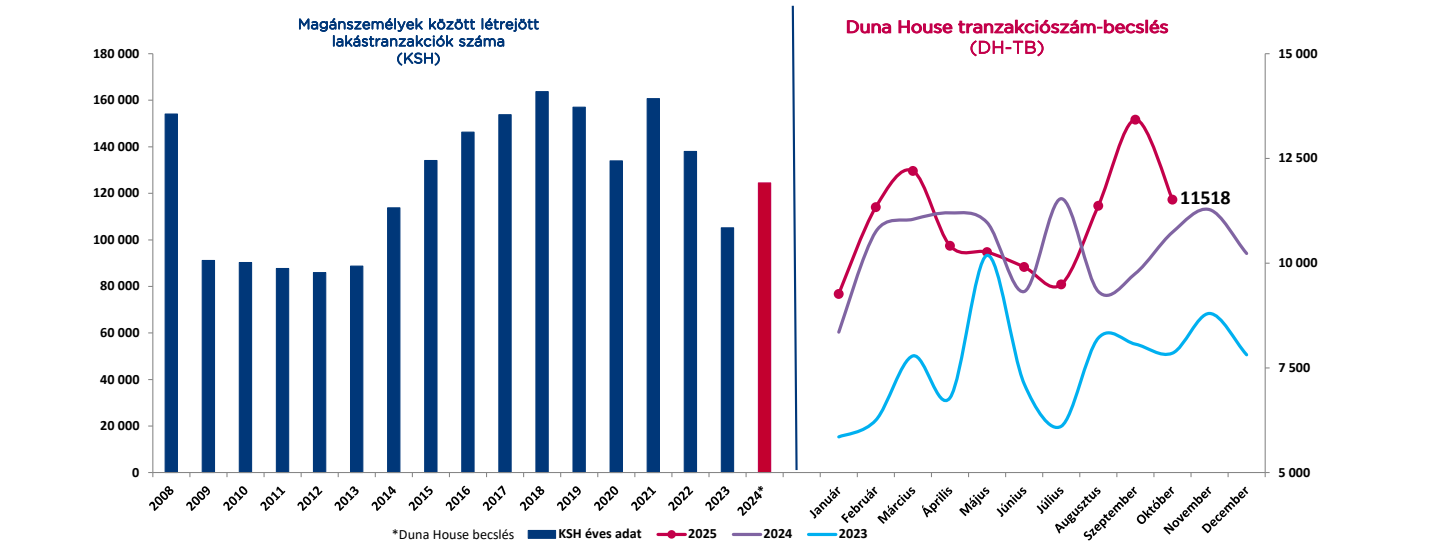
További információk:
Szegő Péter
Vezető elemző
+36 30 312 5333
szego.peter@dh.hu

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 októberében országosan 11 518 lakóingatlan cserélt gazdát, a lakáscélú jelzáloghitelek szerződéses összege pedig elérte a 196 milliárd forintot.



Az Otthon Start Program (OSP) hatására októberben továbbra is élénk maradt az ingatlanpiaci aktivitás. A Duna House saját adatai alapján készült becslés szerint országosan 11 518 lakóingatlan cserélt gazdát, ami 7,3%-os növekedést jelent az előző év azonos időszakához képest. Ugyanakkor az előző hónaphoz viszonyítva 14,2%-os visszaesés tapasztalható.

Az OSP már augusztusban látványosan növelte a tranzakciók számát, amely szeptemberben érte el idei csúcsát 13 426 adásvétellel – fontos kiemelni, hogy ehhez képest figyelhető meg az októberi mérséklődés.

A hitelpiacon októberben rekordnagyságú havi ugrás látható. A cégcsoport nemzetközi pénzügyi márkája, a Credipass hazai adatai szerint októberben 196 milliárd forintos lakáscélú jelzáloghitel-volumen becsülhető, ami 85%-kal haladja meg az szeptemberi értéket. Éves összehasonlításban is jelentős, 66%-os növekedés látható az MNB előző év azonos hónapjára vonatkozó statisztikáihoz képest.

Az októberi adatok egyértelműen jelzik, hogy az OSP által generált kereslet mind az ingatlan-, mind a hitelpiacon látványos élénkülést eredményezett. Különösen figyelemre méltó a hitelpiac dinamikája: a szeptemberi előrejelzésünknek megfelelően az OSP hatása októberben már erőteljesen érezhető, és azonnal rekordhitelvolument hozott magával.

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		

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. Mivel 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.

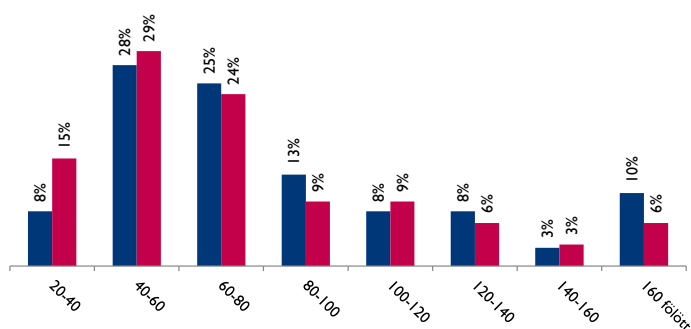
Jelzáloghitel-előrejelzés: a Credipass által nyújtott adatok elsősorban gyors trendelőrejelzésre használhatók, az MNB minden hónap elején publikálja a 2 hónappal azelőtti időszak tényadatait.

TRANZAKCIÓS PARAMÉTEREK: BUDAPEST

Az ingatlanközvetítő októberi értékesítési adatai szerint a főváros budai oldalán zárult adásvételek 29%-ban a 40-60 négyzetméter közötti alapterülettel rendelkező ingatlanokra szerződtek az ügyfelek, de keresett volt a 60-80 négyzetméteres méret is, a tranzakciók 24%-a tartozott ide. Jelentősen csökkent a középen lévő ársávokba tartozó ingatlanok forgalma Budán: a 900 ezer és 1,1 millió forint négyzetméterárú lakások aránya egy év alatt 28%-ról 6%-ra csökkent. A budai tranzakciók 64%-a 70 millió forint feletti vételáron zárult.

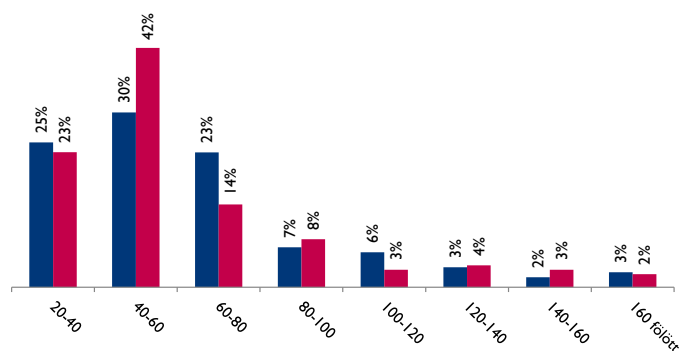
A pesti oldalon inkább a 40-60 (42%), valamint a 20-40 négyzetméter (23%) közé eső lakásokat keresték a Duna House ügyfelei. Pesten tavaly ilyenkor a 600-900 ezer forintos négyzetméterár volt a jellemző, 2025 októberében már az 1,2-1,6 milliós ingatlanok forgalma volt a legnagyobb. Az új tulajdonosra talált pesti ingatlanoknak 50%-a tartozott a 40-70 millió forintos ársávba.

BUDA

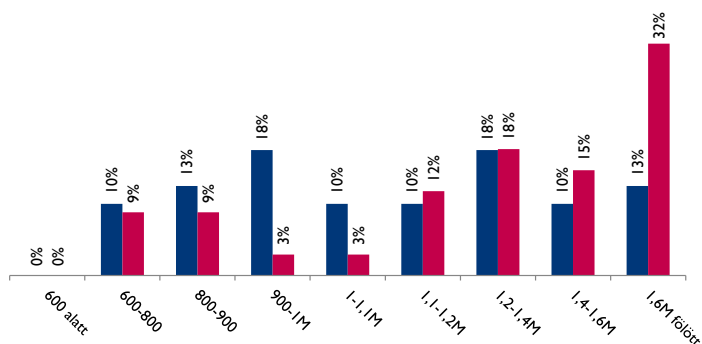


lakásméret (m²)

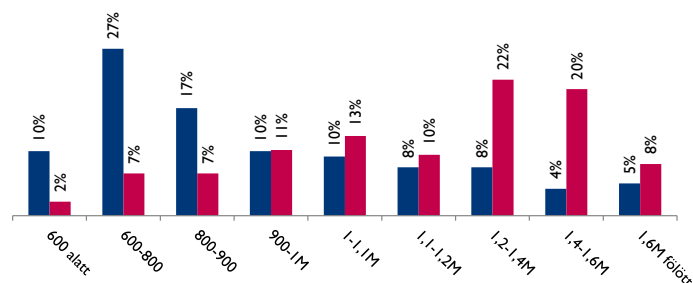
PEST



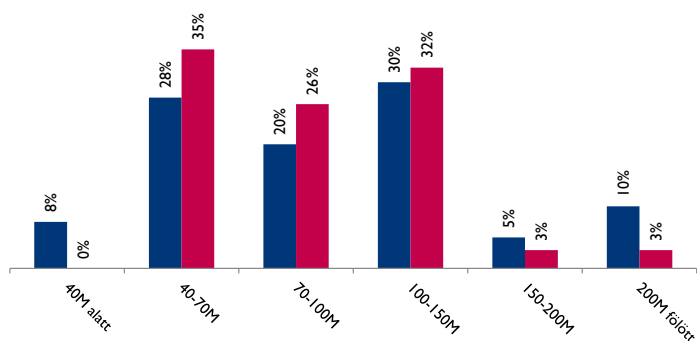
lakásméret (m²)



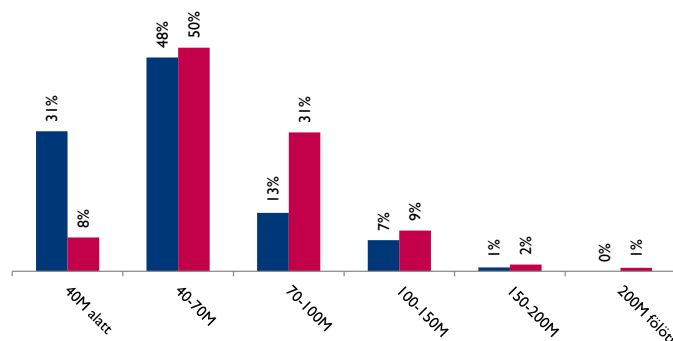
m² ár (ezer Ft)



m² ár (ezer Ft)



lakásár (millió Ft)



lakásár (millió Ft)

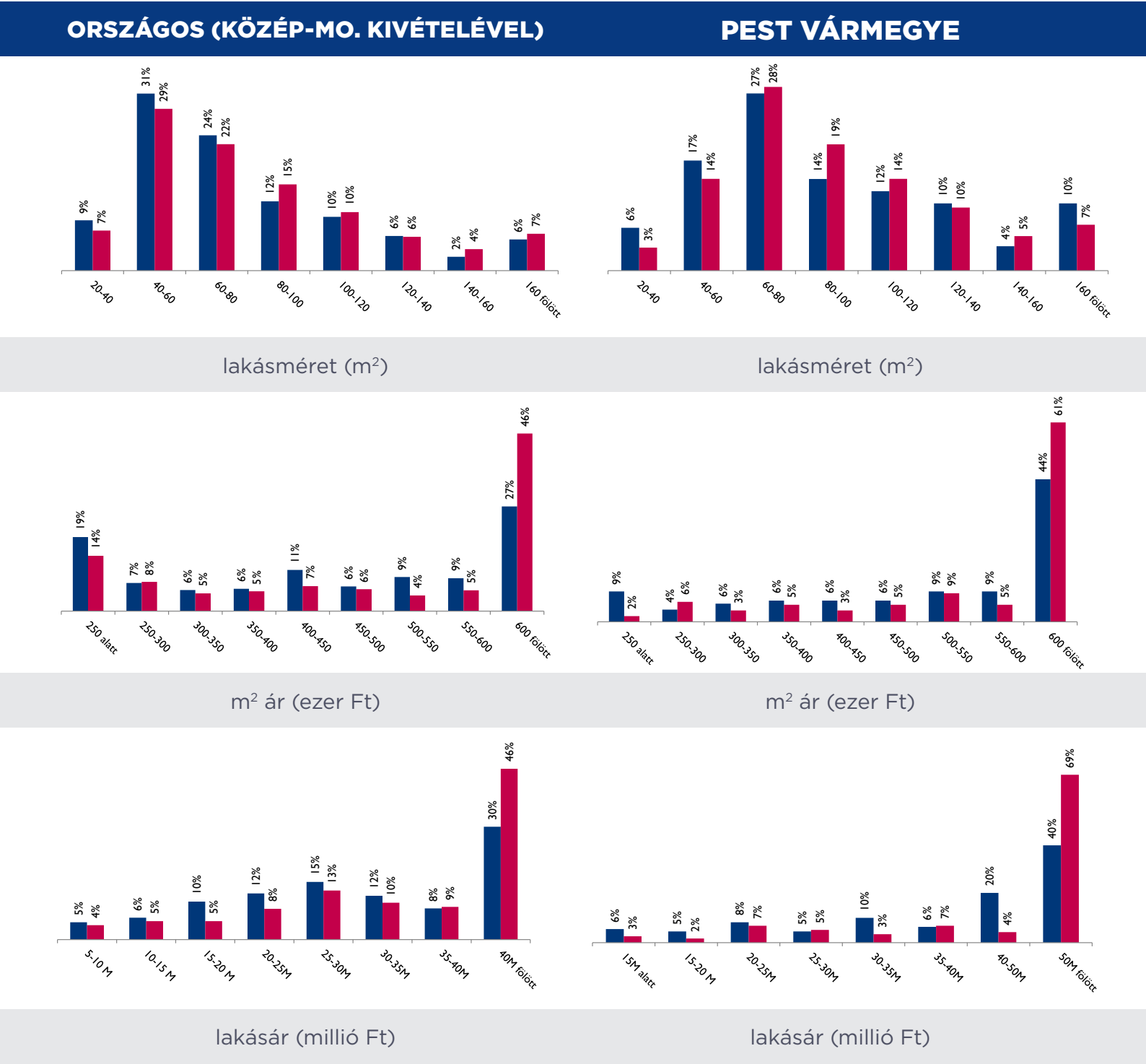
■ 2024. október ■ 2025. október

A Duna House Franchise hálózat által értékesített ingatlanok alapján.

TRANZAKCIÓS PARAMÉTEREK: VIDÉK

A legszámottevőbb keresletet a 40-60 négyzetméter közötti alapterületű ingatlanok iránt tapasztalták a Duna House szakértői országosan, a közép-magyarországi terület kivételével. A házak és lakások 28%-a 250 ezer Ft/m² alatti áron kelt el, míg 46%-uk a 600 ezer forint feletti négyzetméterár-kategóriába tartozott. Az ingatlanok ugyancsak 46%-ára 40 millió forintnál magasabb összegért szerződtek a vevők idén októberben.

A Pest vármegyei tranzakciók 28%-ban 60-80, 19%-ban nagyobb, 80-100 négyzetméter közötti otthonok szerepeltek. A négyzetméterárakat illetően 61%-os aránnyal a 600 ezer forint feletti kategória dominált. Az adásvételek 69%-a 50 millió forint feletti áron zárult.



ÉRTÉKESÍTÉSI ADATOK: ÁRAK, ALKU

Mind a fővárosban, mind a vidéki területeken jelentősebb áremelkedést mutatnak a Duna House 2025 októberére vonatkozó értékesítési adatai. Keleten 685 ezerre, míg a nyugati területeken 752 ezer forintra nőtt a házgyári lakásokért fizetett átlag négyzetméterenként. Irányárváltozásra minimális mértékben volt csak példa (1-2%), míg a vevői alku 2-5% volt a vidéki paneleknél. A vidéki téglalapítványok irányárát a hirdetési folyamat során 4-6%-os arányban enyhítették az eladók, az alkunak is nagyobb, 5-8%-os teret hagytak. Kelet-Magyarországon átlagosan 440 ezer forint, a nyugati országrészben 503 ezer forint körül alakult a téglalakások és házak négyzetméterára 2025 októberében.

PANEL: ORSZÁGOS								
KELET					NYUGAT			
	lakásár	m ² ár	irányár-változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár-változás	alku
2024. Október	33 831 000	608 000	2%	5%	29 644 000	562 000	1%	3%
2025. Október	38 287 000	685 000	1%	2%	39 127 000	752 000	1%	2%

HASZNÁLT TÉGLA: ORSZÁGOS								
KELET					NYUGAT			
	lakásár	m ² ár	irányár-változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár-változás	alku
2024. Október	32 764 000	403 000	4%	8%	34 620 000	403 000	5%	7%
2025. Október	40 849 000	440 000	6%	5%	42 012 000	503 000	4%	6%

A fővárosi panellakások esetében is a vidéki területeken tapasztaltakhoz hasonló mértékű áremelkedést mutatnak a Duna House értékesítési adatai idén októberben. A tulajdonosok a hirdetési folyamat során az irányáron csak 1-3 százalékbán változtattak, és az alkunak is szűk, 2-4%-os teret hagytak, így a budai oldal házgyári lakásaiért átlagosan 1 millió 243 ezer Ft-ot, Pesten 1 millió 154 ezer Ft/m²-t fizettek a vevők. Az októberben tulajdonost cserélt budai téglalakások átlagosan közel 1,3 millió forintos négyzetméteráron keltek el, a pesti belvárosban valamivel 1,2 millió forint feletti négyzetméterár volt jellemző, míg Pest egyéb területein 1 millió Ft/m² volt az átlag. A hirdetési áron 1-3%-ban enyhítették az eladók, míg a vevői alku terén 2-5% volt a mozgáster.

PANEL: BUDAPEST								
BUDA					PEST			
	lakásár	m ² ár	irányár-változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár-változás	alku
2024. Október								
2025. Október	48 113 000	873 000	1%	4%	42 850 000	773 000	1%	2%
	70 458 000	1 243 000	2%	3%	57 262 000	1 154 000	3%	2%

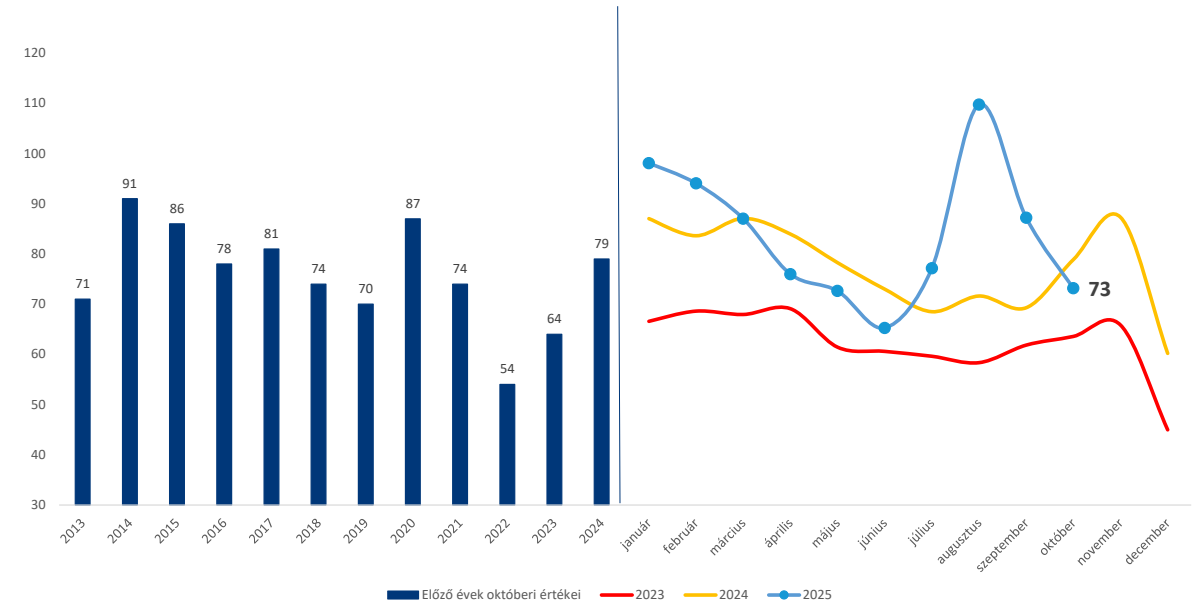
HASZNÁLT TÉGLA: BUDAPEST												
BUDA					PEST				BELVÁROS			
	lakásár	m ² ár	irányár-változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár-változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár-változás	alku
2024. Október	123 242 000	1 230 000	2%	3%	54 648 000	779 000	2%	5%	62 542 000	1 095 000	3%	2%
2025. Október	103 026 000	1 267 000	1%	2%	69 102 000	1 022 000	1%	2%	73 929 000	1 238 000	2%	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 kötött.

VEVŐK: KERESLETINDEX

2025 októberében az Otthon Start miatt rekordmagas augusztusi 110 pontról szeptemberben 87 pontra, októberre pedig 73 pontra esett vissza az ingatlanpiaci kereslet a Duna House adatai alapján. Ez az érték a korábbi évek októberi átlagához közelítő kereslet. Az Otthon Start piacélénkítő hatása miatt a Duna House ezzel együtt is erős negyedik negyedévet vár mind a vevői kereslet, mind a lezárt tranzakciók számának tekintetében.

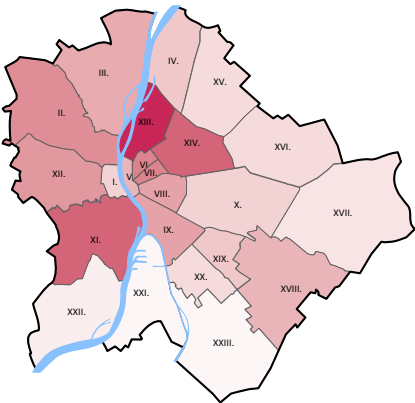


A Kereslet Index módszertana: Az országszerte, zömében nagyvárosokban, Duna House irodáiban, az értékesítőink által regisztrált új, vásárolni szándékozó ügyfelek aktivitását vesszük alapul. Korrekciós tényező az aktív értékesítők- és az adott hónap munkanapjainak száma. A Keresleti index hasznos mutatószáma 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 októberében is a XIII. kerület a legnépszerűbb a fővárosi kerületek toplistáján: az ingatlanvásárlók 22,6%- jelölte meg preferált területként a Duna House felmérése szerint. A második és harmadik helyen holtversenyben Zugló és Újbuda szerepel 18,5%-kal. A TOP 10 népszerű kerületek között találjuk még sorrendben a VII., VI., II., XII., VIII., IX., és III., kerületeket.

A FŐVÁROSI KERÜLETEK IRÁNTI ÉRDEKLŐDÉS ALAKULÁSA:



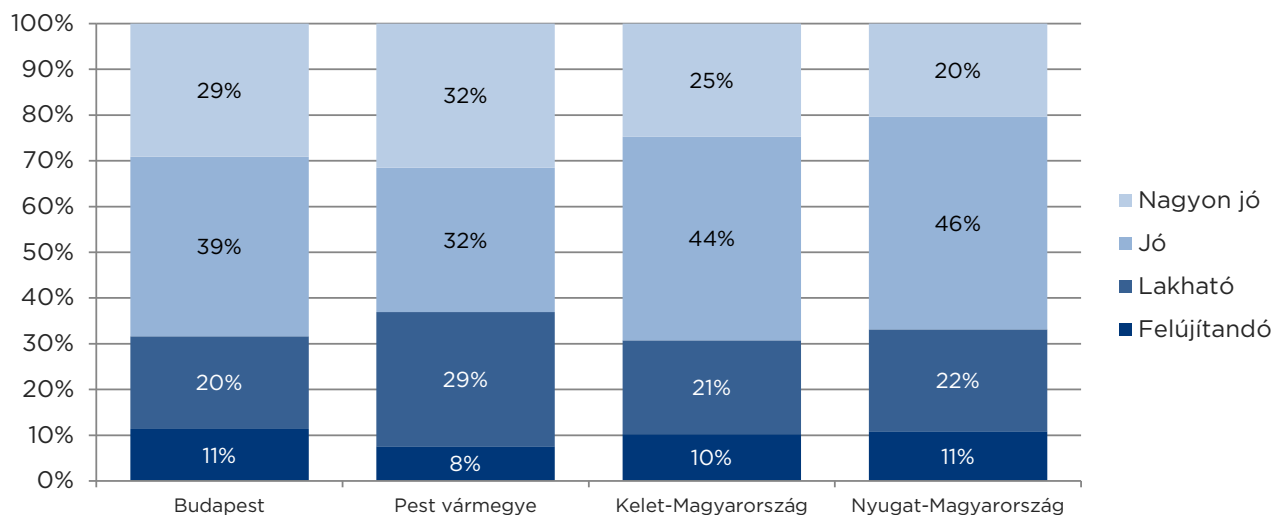
Módszertan: Vásárolni szándékozó ügyfeleink az értékesítővel történő személyes konzultáció alkalmával minden esetben megadják azokat a kerületeket (egyszerre többet is!), amely számukra érdekes vásárlási célpont lehet. Ezekből az adatokból állítjuk össze a fenti „népszerűségi” térképet.

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. OKTÓBER	2025. OKTÓBER
I. ker.	8,4%	8,4%
II. ker.	18,6%	15,2%
III. ker.	10,9%	11,9%
IV. ker.	8,6%	9,8%
V. ker.	9,4%	10,9%
VI. ker.	12,5%	15,4%
VII. ker.	14,2%	16,0%
VIII. ker.	11,2%	13,1%
IX. ker.	13,0%	13,4%
X. ker.	6,3%	8,1%
XI. ker.	17,0%	18,5%
XII. ker.	15,9%	14,1%
XIII. ker.	19,4%	22,6%
XIV. ker.	16,8%	18,5%
XV. ker.	6,3%	8,0%
XVI. ker.	6,3%	7,3%
XVII. ker.	5,4%	6,3%
XVIII. ker.	9,7%	11,0%
XIX. ker.	6,6%	9,2%
XX. ker.	5,1%	7,1%
XXI. ker.	2,9%	3,6%
XXII. ker.	4,8%	5,4%
XXIII. ker.	2,0%	3,4%

MINŐSÉGI PREFERENCIA

A Duna House 2025. októberi értékesítési adatai alapján országszerte a jó állapotú ingatlanokra szerződtek a legtöbben (32-46%). A második legkeresettebb ingatlanállapot a nagyon jó kategória volt. A felújítási kedv Pest vármegyében volt a legalacsonyabb, 8%, míg a fővárosban és Nyugat-Magyarországon a szerződéskötések 11-11%-ban szerepelt teljes korszerűsítésre váró otthon. A felújítandó otthonok aránya Pest megyében volt a legalacsonyabb, ott mintegy 8%-os volt az arány.



ÉRTÉKESÍTÉSI IDŐ

A Duna House októberi adatai alapján továbbra is a panellakások keltek el a legkevesebb idő alatt az országban, azon belül a fővárosban, a pesti oldalon átlagosan 2 hónapon belül gazdát cserélnek a lakások, és Budán is csak 68 nap az átlag.

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 hónap telik el a szerződéskötésig a Duna House adatai szerint. A 2025 októberi adatok szinte minden szegmensben jelentős, néhol 40 napnyi gyorsulást jeleznek az 1 évvel korábbi értékesítési időkhöz képest.

PANEL				
ÉRTÉKESÍTÉS IDEJE (NAP)				
	KELET	NYUGAT	BUDA	PEST
2024. Október	92	90	76	64
2025. Október	65	78	68	55

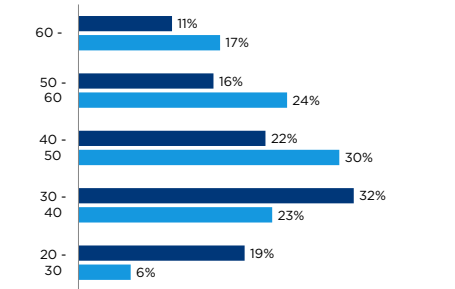
HASZNÁLT TÉGLA					
ÉRTÉKESÍTÉS IDEJE (NAP)					
	KELET	NYUGAT	BUDA	PEST	BELVÁROS
2024. Október	148	153	126	123	114
2025. Október	102	109	81	81	80

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 becslést jelenthetnek. A táblázatok az aktuális havi adatokat tartalmazzák.

VEVŐI ÜGYFÉLPROFIL: BUDAPEST

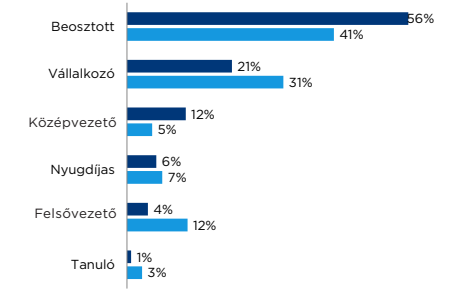
A Duna House közreműködésével zárult fővárosi szerződéskötések adatai szerint 32%-kal a 30-40 évesek vásárlói csoportja volt a legaktívabb idén októberben, 22%-os aránnyal az 40-50 év közöttiek szerepeltek. A vevők kiugróan magas, 56%-a beosztottként dolgozott, ami jelentős növekedés a tavaly októberi 41%-hoz képest. Ezzel együtt jelentősen, 31-ről 21%-ra csökkent Budapesten a befektetési céllal szerződők aránya 2025 októberében. Mindez arra utal, hogy az Otthon Start Program helyzetbe tudta hozni az alacsonyabb keresetű lakásvásárlókat. Nagy mértékben bővült az az első lakásukat vásárló ügyfelek aránya 21%-ról 41%-ra. A befektetők 67,2 millió forintot, az első lakást szerző otthonteremtők 66,1 millió forintot fordítottak ingatlanvásárlásra a fővárosban.

VEVŐK KORA: BP.



KOR	ÁTLAGÁR	m²
20 - 30	64 054 000	60
30 - 40	73 310 000	66
40 - 50	78 544 000	73
50 - 60	78 312 000	57
60 -	75 921 000	58

VEVŐK STÁTUSZA: BP.



STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m²
Beosztott	63 369 000	58
Felsővezető	93 100 000	66
Középvezető	82 836 000	75
Nyugdíjas	70 000 000	60
Tanuló	70 000 000	33
Vállalkozó	88 160 000	86

VÁSÁRLÁS OKA: BP.

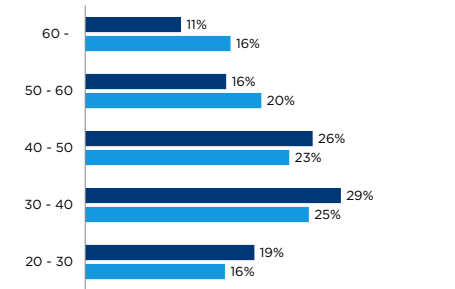


ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m²
Befektetés	67 225 000	54
Első lakás vásárlása	66 076 000	60
Generációk különválása	87 550 000	69
Generációk összeköltöznek	75 250 000	68
Kisebbe költözés	72 300 000	58
Nagyobba költözés	111 260 000	112
Válás	78 867 000	70

VEVŐI ÜGYFÉLPROFIL: VIDÉK

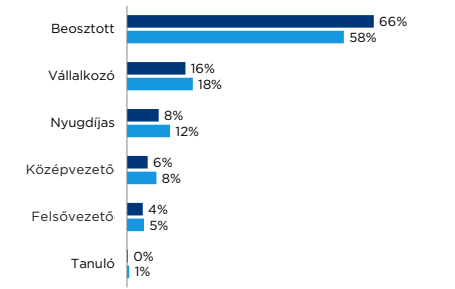
2025 októberében a vidéki ingatlanvásárlók 29%-a a 30-40 éves korcsoporthoz tartozott. A Duna House ügyfeleinek 66%-a beosztottként dolgozott. Vidéken is magasan az első lakás vásárlása volt a vezető motiváció, az előző évi, októberi 26%-hoz képest 43%-ra nőtt az arányuk idén októberben. A befektetési vásárlások arányi itt is jelentősen csökkent 25-ről 17%-ra. Befektetési céllal 36,9 millió forintot, míg első lakásra 45,4 millió forintot költöttek a vevők.

VEVŐK KORA: VIDÉK



KOR	ÁTLAGÁR	m²
20 - 30	38 605 000	85
30 - 40	58 222 000	96
40 - 50	51 245 000	84
50 - 60	43 219 000	80
60 -	38 979 000	71

VEVŐK STÁTUSZA: VIDÉK



STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m²
Beosztott	44 745 000	86
Felsővezető	66 569 000	95
Középvezető	64 012 000	86
Nyugdíjas	40 655 000	72
Tanuló	38 000 000	67
Vállalkozó	51 676 000	84

VÁSÁRLÁS OKA: VIDÉK



ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m²
Befektetés	36 917 000	65
Első lakás vásárlása	45 372 000	82
Generációk különválása	48 920 000	73
Generációk összeköltöznek	56 989 000	98
Kisebbe költözés	34 700 000	67
Nagyobba költözés	64 760 000	111
Válás	34 394 000	63

2024. október 2025. október

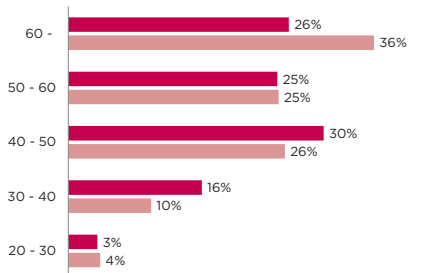
A befektetési célú vásárlások közé a módszertani besorolás alapján minden olyan ingatlantranzakció beletartozik, amely a vevő alapján befektetésnek minősül, így ez nem a szigorúan vett üzleti minősítés. A kategóriába tartoznak a családi befektetések, valamint a rosszabb állapotú ingatlanokat felújítás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

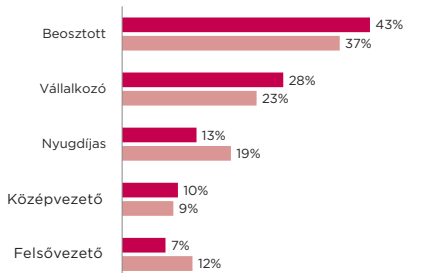
ELADÓI ÜGYFÉLPROFIL: BUDAPEST

A fővárosi eladók között a legnagyobb arányban (33%) az 50-60 év közöttiek voltak jelen. Az egy évvel korábbi szinthez képest jelentősen csökkent a 60 év feletti eladók száma. Az ingatlanjukat értékesítő tulajdonosok 36%-a beosztottként dolgozott. A fővárosban 40%-ban a korábbi befektetés értékesítése adta a fő motivációt, az eladók 23%-a örökölt ingatlan értékesítője volt, 20%-uk pedig nagyobb ingatlanba való költözés miatt bocsátotta áruba otthonát.

ELADÓK KORA: BP.



ELADÓK STÁTUSZA: BP.



ELADÓK OKA: BP.



KOR	ÁTLAGÁR	m²
20 - 30	65 980 000	60
30 - 40	84 957 000	67
40 - 50	67 761 000	59
50 - 60	78 287 000	69
60 -	71 760 000	68

STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m²
Beosztott	61 935 000	56
Felső vezető	88 858 000	73
Közép vezető	81 389 000	71
Nyugdíjas	59 884 000	54
Vállalkozó	94 377 000	82

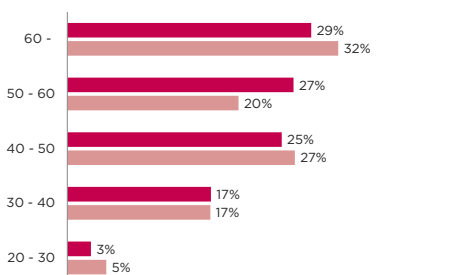
ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m²
Befektetés értékesítése	75 845 000	61
Generációk különválása	86 100 000	79
Generációk összeköltöznek	51 000 000	47
Kisebbe költözés	85 878 000	82
Nagyobba költözés	65 941 000	62
Örökölt ing. értékesítés	72 286 000	66

Válás

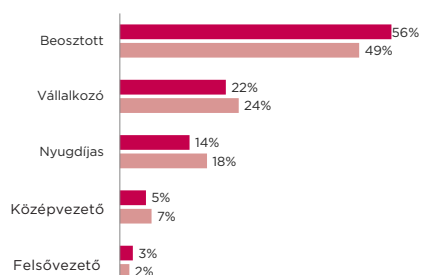
ELADÓI ÜGYFÉLPROFIL: VIDÉK

A Duna House értékesítési adatai szerint idén áprilisban a vidéki eladók 34%-a a 60 év feletti korcsoportjából került ki. Az ingatlan értékesítőket 46%-a beosztottként dolgozott, 30%-uk vállalkozó volt. A fővároshoz hasonlóan vidéken is a korábbi befektetés értékesítése vezette a sort (28%), míg az esetek 24%-ában örökölt ingatlanjuktól váltak meg az eladók.

ELADÓK KORA: VIDÉK



ELADÓK STÁTUSZA: VIDÉK



ELADÓK OKA: VIDÉK



KOR	ÁTLAGÁR	m²
20 - 30	40 567 000	68
30 - 40	38 455 000	80
40 - 50	55 180 000	89
50 - 60	47 831 000	89
60 -	42 588 000	78

STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m²
Beosztott	43 102 000	87
Felső vezető	100 100 000	124
Közép vezető	65 987 000	97
Nyugdíjas	36 589 000	70
Vállalkozó	58 020 000	86

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m²
Befektetés értékesítése	52 240 000	76
Generációk különválása	90 323 000	169
Generációk összeköltöznek	27 200 000	69
Kisebbe költözés	53 748 000	109
Nagyobba költözés	48 984 000	75
Örökölt ing. értékesítés	37 398 000	81

Válás

■ 2024. október ■ 2025. október

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 értékeknek tekinthetők. Az eladói ügyfélprofil adatok vizsgálatánál módszertani frissítés került bevezetésre, részben ezzel is magyarázható a befektetések értékesítése adataiban 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