

DUNA HOUSE BAROMÉTER

A legfrissebb ingatlanpiaci információk
a Duna House hálózataból

176. szám
2026. február 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 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. 04. 14.	2026. I. negyedév adatai (árindexekkel és hiteladatokkal)
2026. 05. 12.	2026. április hónap adatai
2026. 06. 12.	2026. május hónap adatai

A Duna House Barométer minden hónap 12-én (ha hétvége, akkor rákövetkező munkanapon) válik elérhetővé honlapunkon: www.dh.hu/barometer

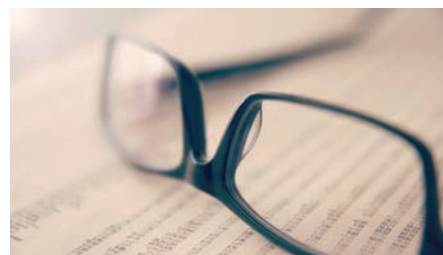
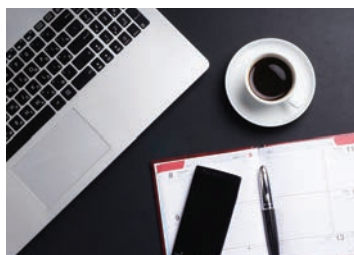
Ha szeretné a Duna House Ingatlan Barométert rendszeresen megkapni vagy az előző kiadványokat letölteni, keresse fel weboldalunkat: www.dh.hu

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

LENDÜLETET VETT AZ INGATLANPIAC, DE A TAVALYI SZINTTŐL MÉG ELMARAD

Miközben az adásvételek száma elmarad a tavalyitól, a jelzáloghitelek összege megduplázódott, és elérte a 250 milliárd forintot.

Az OSP hatására vidéken már 38% az első lakás vásárlók aránya, ami jelentős ugrás a tavalyi adatokhoz képest.

A pesti oldalon az érdeklődés a kisebb garzonok felé tolódott el, ahol már a tranzakciók harmada a 20-40 négyzetméteres lakások közül kerül ki.

A januári lassulás után februárban élénkült a hazai ingatlanpiac: az adásvételek száma 14,5%-kal nőtt az előző hónaphoz képest, országosan 8 769 tranzakció zárult. Bár a forgalom elmarad a tavalyi kiugró értéktől, a hitelpiacon látványos robbanás történt: a 250 milliárd forintnyi kihelyezett lakáshitel több mint kétszerese a tavalyi februári összegnek.

Gyorsuló eladások, emelkedő árak

Az értékesítési folyamat szinte mindenhol felgyorsult: a használt téglalakások a pesti oldalon már 100 nap alatt elkelnek, a belvárosban pedig mindössze 74 nap kell az üzletkötéshez. Az árak – a keleti országrész téglalakásait leszámítva – mindenhol nőttek. Különösen Kelet-Magyarországon drágultak a panellakások, ahol a négyzetméterárak egy év alatt 27%-kal emelkedtek.

Budapest: A 13. kerület csúcson, a belső részek stabilak

A fővárosban továbbra is Angyalföld (13. kerület) a legkeresettebb, míg a legnagyobb előretörést a II. és a VII. kerület mutatta be. A vásárlók Budán elsősorban a 70-100 millió forint közötti, a pesti oldalon pedig a 40-70 millió forintos ingatlanokat keresik. A budapesti eladók 38%-a korábbi befektetését váltja most készpénzre.

Vidéki körkép: Első lakást vásárlók és örökségek

Vidéken az Otthon Start Program hatására látványosan, 26%-ról 38%-ra ugrott az első lakásukat vásárlók aránya. Míg a vevők többsége 30 és 50 év közötti, az eladók főként az 50 feletti korosztályból kerülnek ki, akik leggyakrabban örökölt ingatlant (30%) vagy befektetést (25%) értékesítenek.

Minőség és alku

A vevők a fővárosban és Pest vármegyében ragaszkodnak leginkább a jó állapothoz: itt tízből hét ingatlan azonnal költözhető. Nyugat-Magyarországon ugyanakkor jóval magasabb (36%) a felújítandó vagy csupán lakható házak aránya. Az alkura leginkább a vidéki téglalakásoknál van tér, ott akár 8%-ot is engedhetnek az árból a tulajdonosok.

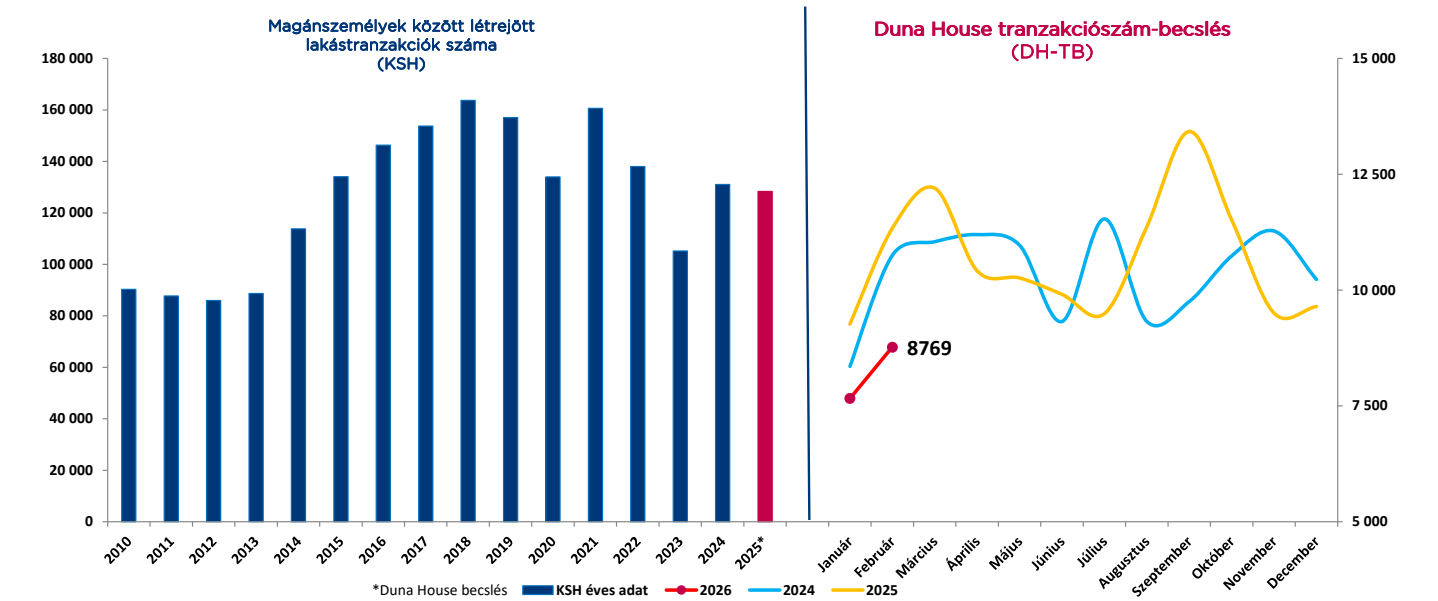
További információk:
Szegő Péter
Vezető elemző
+36 30 312 5333
szego.peter@dh.hu

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

TRANZAKCIÓS ADATOK

DUNA HOUSE TRANZAKCIÓSZÁM BECSLÉS (DHTB)

A DH Group havi tranzakciószám-becslése (DH-TB) és jelzáloghitel-előrejelzése alapján 2026 februárjában országosan 8 769 lakóingatlan cserélt gazdát, a lakáscélú jelzáloghitelek szerződéses összege pedig elérhette a 250 milliárd forintot.



A januári gyenge kereslet rányomta a bélyegét a februári adásvételekre is a hazai ingatlanpiacon. A DH becslése szerint februárban **8 769 ingatlan tranzakció** történt. Ez ugyan 14,5%-kal több az előző havinál, de a tavalyi, jóval élénkebb februárhoz képest 22,7%-os visszaesést jelent.

Az idei február forgalma elmarad az elmúlt öt évben megszokott, 10 ezer feletti szinttől. Ennél gyengébb adatot az elmúlt időszakban csak 2023 februárjában (6 253 adásvétel) rögzítettek a szakértők.

Mindeközben a cégcsoport nemzetközi pénzügyi márkája, a Credipass magyarországi adatai alapján a jelzáloghitel-piacon idén februárban **250 milliárd** forint szerződéses összegű lakáscélú jelzáloghitel realizálódott.

Ez az összeg 6,4%-kal magasabb az előző hónapétól, a tavaly februári MNB-adatokhoz képest pedig közel 108%-os növekedést jelent.

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										

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

A DH aktuális havi piaci részesedésének becsléséhez az alábbi mutatók szolgálnak: 1. A KSH által publikált adatok a magánszemélyek közötti tranzakciókra vonatkoznak. Miután a KSH többhavi késéssel publikál, így visszamenőleg van lehetőség a piaci részesedés korrekciójára, amely az aktuális becslést is pontosítja. Figyelem! 2016-tól az újépítésű piac fellendülésével az előszerződött lakásvételek csak több hónapos (esetenként akár 1-2 éves) késéssel, a vagyonszerzési illeték kiszabását követően jelennek meg a KSH statisztikáiban, így a tranzakciószámok értelmezésében anomáliák lehetnek. 2. Kiadott Energetikai tanúsítványok mennyisége. 3. A Duna House Groupból származó egyéb management információkon alapuló szubjektív értékelés.

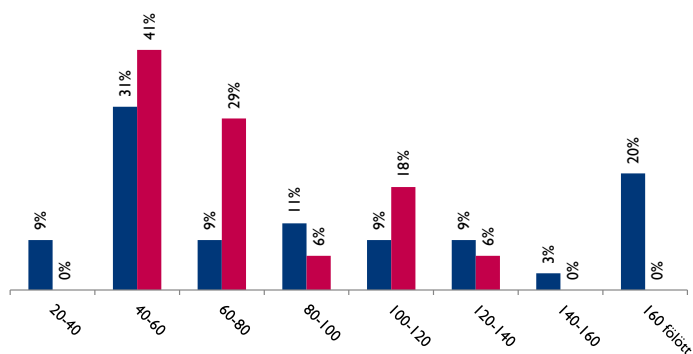
Figyelem! A DHTB adatai nem alkalmasak a DH hálózata által közvetített tranzakciók mennyiségének becslésére, továbbá nem alkalmasak a Duna House Group üzleti eredményeinek becslésére, vagy erre vonatkozatható következtetések levonására.

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

TRANZAKCIÓS PARAMÉTEREK: BUDAPEST

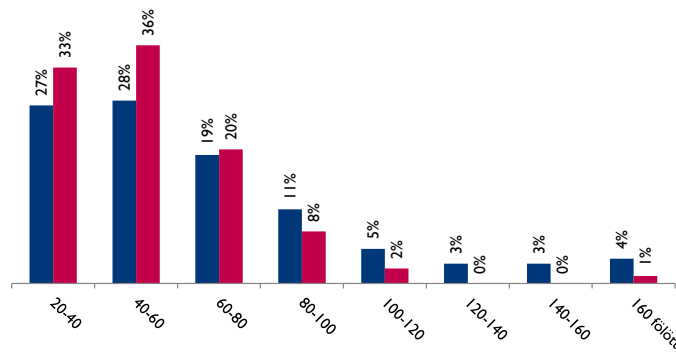
A Duna House februári értékesítési adatai alapján a budai oldalon lezárult adásvételek 41%-át a 40-60 négyzetméter közötti ingatlanok adták, miközben az egy évvel korábbi trendekhez képest látványosan visszaesett a 120 négyzetméter feletti lakások forgalma. Budán az ügyletek 58%-a az 1,2 millió - 1,6 millió forint négyzetméterárú ársávban zajlott, az elmúlt hónapban értékesített lakások 53%-a pedig 70-100 millió forint közötti vételáron cserélt gazdát. A pesti kerületekben elsősorban a 40-60 négyzetméteres lakások iránt mutatkozott kereslet (36%), míg a 20-40 négyzetméteres ingatlanok aránya 33% volt. A négyzetméterárak tekintetében az 1,4 - 1,6 millió forint alatti lakások aránya volt a lemagasabb, 27%-kal. A tranzakciók 20%-a az 1,2 - 1,4 millió forint négyzetméterár-sávban valósult meg, míg az adásvételek több mint fele (53%) 40-70 millió forint közötti vételáron zárult 2026 februárjában.

BUDA

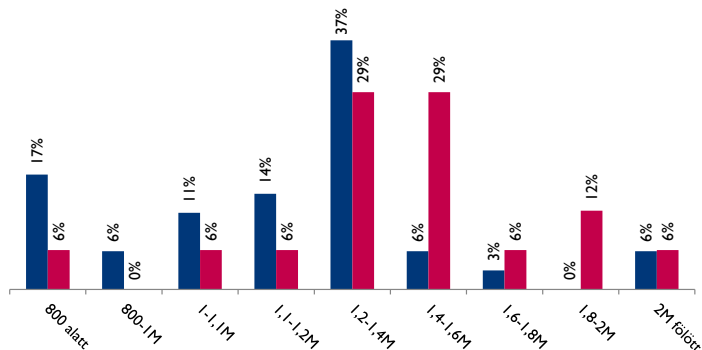


lakásméret (m²)

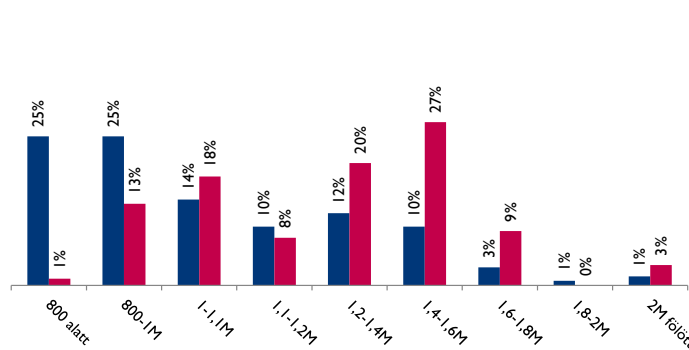
PEST



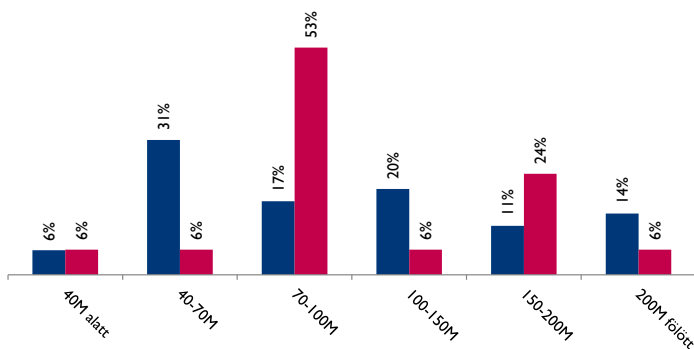
lakásméret (m²)



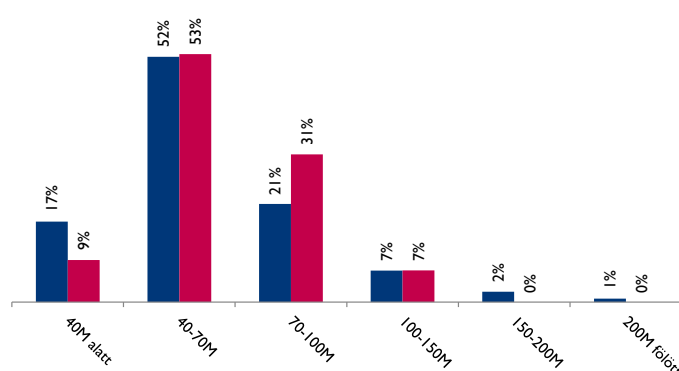
m² ár (ezer Ft)



m² ár (ezer Ft)



lakásár (millió Ft)



lakásár (millió Ft)

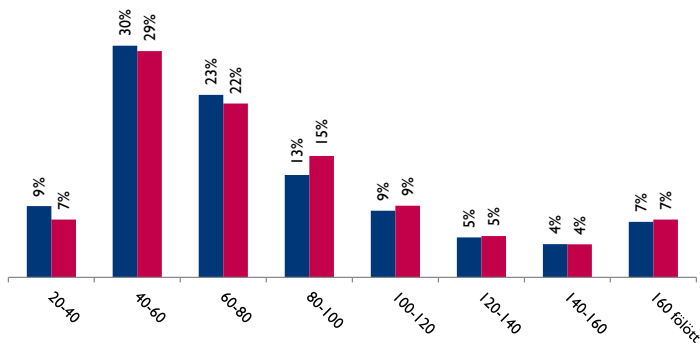
■ 2025. február ■ 2026. február

A Duna House Franchise hálózat által értékesített ingatlanok alapján.

TRANZAKCIÓS PARAMÉTEREK: VIDÉK

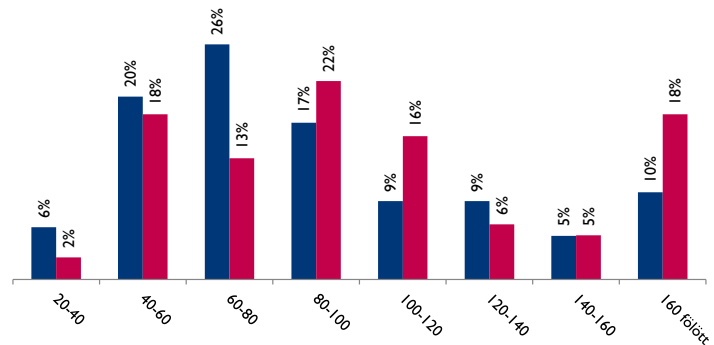
Országos szinten – Közép-Magyarországot nem számítva – a tranzakciók 29%-át a 40-60 négyzetméter közötti ingatlanok adták. A négyzetméteráraknál országosan a 650 ezer forintos négyzetméterár jelenti a választóvonalat: az ez alatti ársávokban csökkent, míg az afeletti kategóriákban látványosan nőtt az értékesített ingatlanok aránya. Bár továbbra is a 25-45 millió forint közötti ársávban történt a legtöbb adásvétel, egy év alatt jelentősen, 29%-ról 42%-ra emelkedett a 45 millió forint feletti ingatlanok részesedése. Pest vármegyében a legerősebb kereslet a 80-100 négyzetméter alapterületű ingatlanok iránt mutatkozott, amelyek az ügyletek 22%-át tették ki. Az értékesített házak és lakások 16%-a 1 millió forint feletti négyzetméteráron kelt el, míg az adásvételek több mint negyede (27%) 90 millió forint feletti vételáron zárult februárban.

ORSZÁGOS (KÖZÉP-MO. KIVÉTELÉVEL)

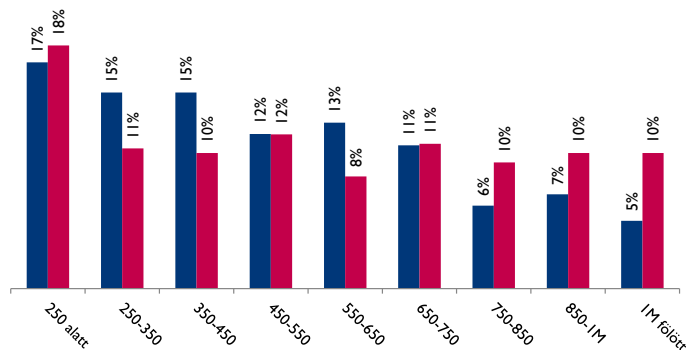


lakásméret (m²)

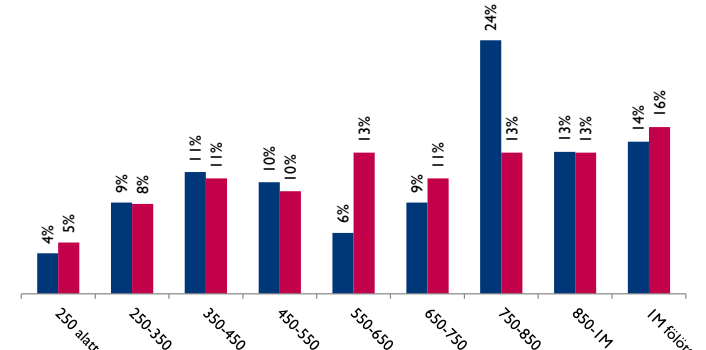
PEST VÁRMEGYE



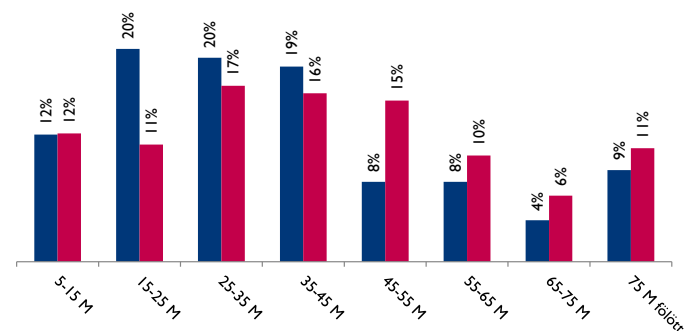
lakásméret (m²)



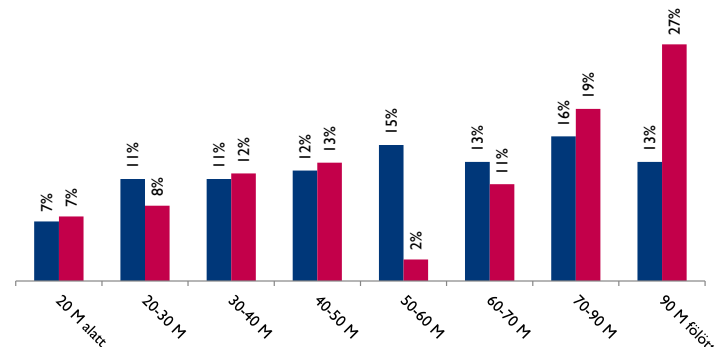
m² ár (ezer Ft)



m² ár (ezer Ft)



lakásár (millió Ft)



lakásár (millió Ft)

■ 2025. február ■ 2026. február

A Duna House Franchise hálózat által értékesített ingatlanok alapján.

ÉRTÉKESÍTÉSI ADATOK: ÁRAK, ALKU

Az előző év azonos időszakában mért adatokhoz képest a kelet-magyarországi téglalakások piacát kivéve minden lokációban és minden ingatlantípusnál drágulást mutatnak a Duna House februári értékesítési adatai. Keleten a panellakások átlagos négyzetméterára 640 ezerről 812 ezer forintra nőtt, míg nyugaton még markánsabb drágulást mutatnak a tranzakciók mind a panelek, mind a téglalapításuk tekintetében. Utóbbinál 423 ezer forintról 504 ezer forintra, a panellakásoknál 619 ezer Ft/m²-ről 679 ezer Ft/m²-re nőtt az árszint nyugaton. A keleti téglalapításuk ára a februári értékesítési adatok alapján mindössze 2%-ot nőtt, 391 ezer Ft-ról 398 ezer forintra nőtt a négyzetméterár. A vidéki paneleknél irányárváltoztatásra a hirdetési folyamat során csak 1%-os arányban hajlottak a tulajdonosok, a vevői alku pedig 4-5% volt. A téglalapításuk irányárát 4%-os arányban csökkentették az eladók, az alkunak is nagyobb, 6-8%-os teret hagytak.

PANEL: ORSZÁGOS								
KELET					NYUGAT			
	lakásár	m ² ár	irányár-változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár-változás	alku
2025. Február	37 850 000	640 000	-4%	4%	34 005 000	619 000	1%	4%
2026. Február	40 160 000	812 000	0%	5%	37 411 000	679 000	1%	4%

HASZNÁLT TÉGLA: ORSZÁGOS								
KELET					NYUGAT			
	lakásár	m ² ár	irányár-változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár-változás	alku
2025. Február	33 265 000	391 000	5%	6%	37 506 000	423 000	5%	6%
2026. Február	34 995 000	398 000	4%	8%	47 698 000	504 000	4%	6%

Budán a panellakások átlagos négyzetméterára meghaladta az 1,25 millió forintot, a pesti kerületekben pedig megközelítette az 1,2 millió forintos budai szintet. A budai paneltulajdonosok a hirdetési időszak során átlagosan 3%-al módosították az irányárát és ugyancsak 3% volt a lehetőség alkura. A pesti oldalon az irányárak átlagosan 1%-kal csökkentek, miközben az alku mértéke is csak 2% körül alakult. 2026 februárjában a budai téglalakások átlagosan 1,65 millió forint feletti négyzetméteráron cseréltek gazdát. A pesti belvárosban most ennél alacsonyabb, 1,28 millió forintot meghaladó átlagár volt jellemző, míg Pest külsőbb területein az 1,17 millió forint/négyzetméter körüli árszint dominált. Az eladók a hirdetési árakat jellemzően 2-8%-kal korrigálták, miközben a vevői alku mozgástere 1-4% között alakult.

PANEL: BUDAPEST											
BUDA						PEST					
	lakásár	m ² ár	irányár-változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár-változás	alku	lakásár	m ² ár	alku
2025. Február	56 620 000	1 180 000	-5%	1%	51 819 000	946 000	0%	2%			
2026. Február	72 800 000	1 251 000	3%	3%	63 020 000	1 190 000	1%	2%			

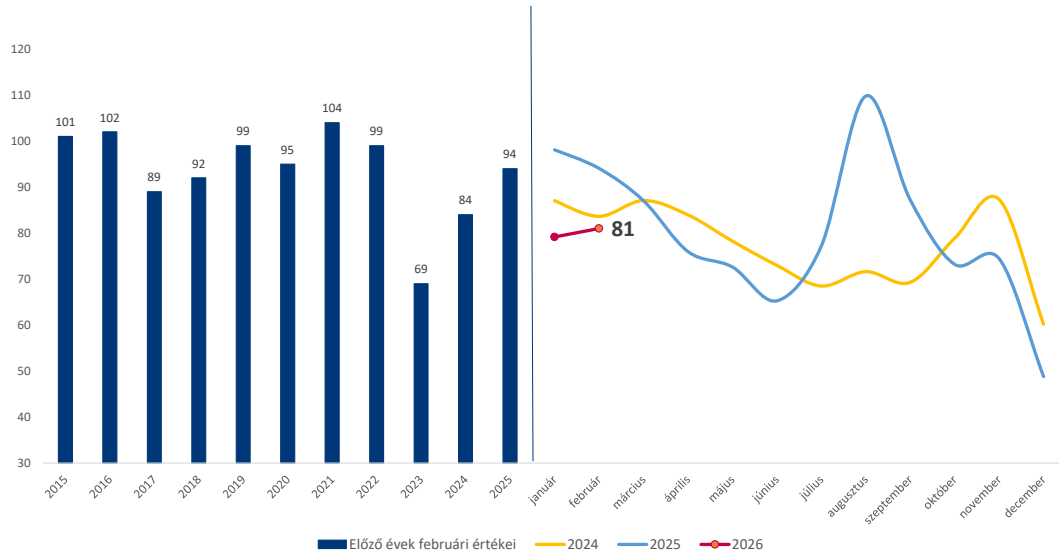
HASZNÁLT TÉGLA: BUDAPEST											
BUDA				PEST				BELVÁROS			
	lakásár	m ² ár	irányár-változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár-változás	alku	lakásár	m ² ár	alku
2025. Február	136 571 000	1 034 000	3%	4%	57 519 000	845 000	2%	4%	86 579 000	1 260 000	3%
2026. Február	120 037 000	1 651 000	8%	1%	65 117 000	1 172 000	2%	4%	65 656 000	1 285 000	2%

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

Módszertan: Az átlagár elmozdulását okozhatja, ha az adott időszakban több nagyobb alapterületű lakás cserélt gazdát. A valós drágulást a négyzetméterárak változása tükrözi. Az irányár változás nem más, mint az a különbség, amely a Duna House megbízásaiban az eladó által megjelölt első irányár és a vevő megjelenésekor éppen rögzített utolsó irányár közt mutatkozott. Az alku azt a további árcsökkentést mutatja, amelyről a vevő és az eladó állapodott meg a tárgyalások során. A két szám együtt tehát jól mutatja azt a különbséget az árban, amelyet eredetileg az eladó elgondolt és ami végül kötött.

VEVŐK: KERESLETINDEX

A 2026. februári adatok alapján a keresletindex értéke 81 ponton áll, ami elmarad a 2025-ös év azonos időszakának 94 pontos szintjétől. Bár a mutató az év eleji 79 ponthoz képest kismértékű emelkedést mutat, a hosszú távú trendet nézve a 2021-es csúcshoz (104 pont) képest jelentős a visszaesés. Az index jelenlegi állása leginkább a 2024-es februári szinthez (84 pont) közelebb, ami a piaci aktivitás mérsékelt, de stabilizálódó jelenlétére utal a szezonális élénkülés kezdetén.

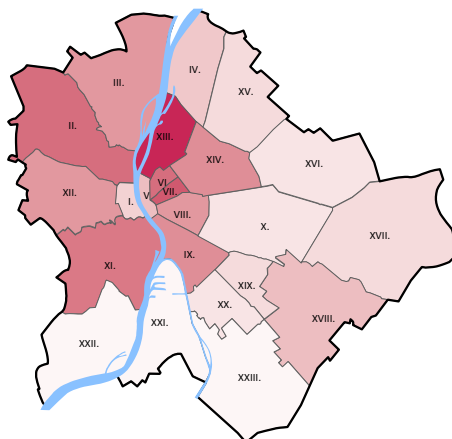


A Kereslet Index módszertana: Az országszerte, zömében nagyvárosokban, Duna House irodáiban, az értékesítőink által regisztrált új, vásárolni szándékozó ügyfelek aktivitását vesszük alapul. Korrekciós tényező az aktív értékesítő- és az adott hónap munkanapjainak száma. A Keresleti index hasznos mutatószáma 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 februárjában Budapesten továbbra is a XIII. kerület a legnépszerűbb a lakásvásárlók körében, míg a rangsor végén változatlanul a külső pesti és budai kerületek (XXI., XXII., XXIII.) állnak. Az elmúlt egy év legjelentősebb változása a II. és a VII. kerület látványos előretörése, miközben a korábban dobogós XIV. kerület iránti érdeklődés érezhetően visszaesett. A belső kerületek és Újbuda népszerűsége stabil maradt, így a kereslet fókuszra továbbra is a jól beágyazott, központi és fejlődő városrészekre összpontosul.

A FŐVÁROSI KERÜLETEK IRÁNTI ÉRDEKLŐDÉS ALAKULÁSA:



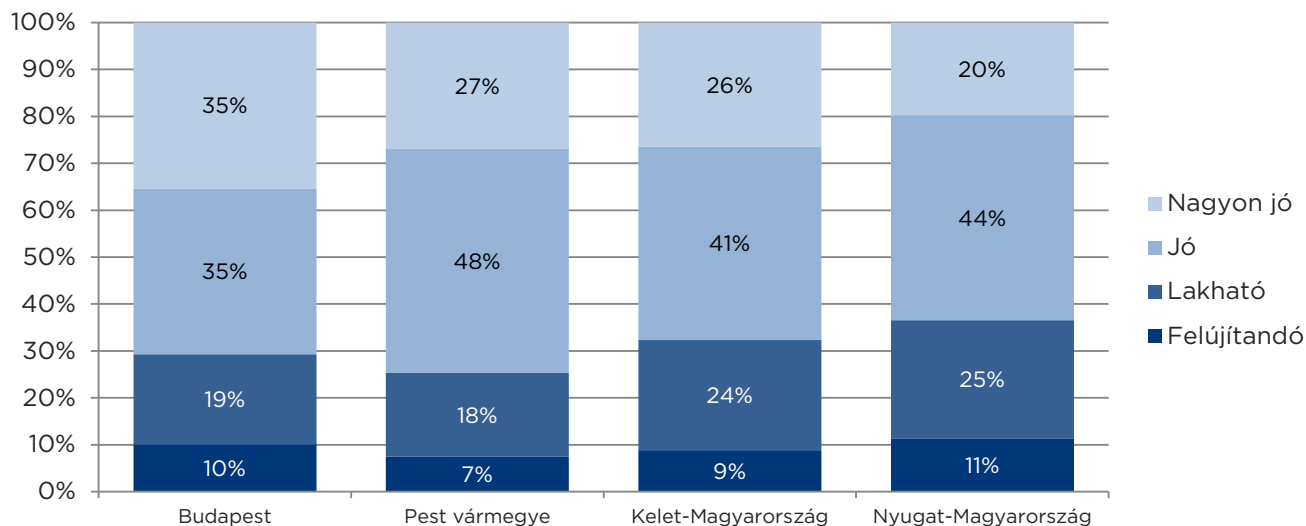
Módszertan: Vásárolni szándékozó ügyfeleink az értékesítővel történő személyes konzultáció alkalmával minden esetben megadják azokat a kerületeket (egyszerre többet is!), amely számukra érdekes vásárlási célpont lehet. Ezekből az adatokból állítjuk össze a fenti „népszerűségi” térképet.

KERÜLET	2025. FEBRUÁR	2026. FEBRUÁR
I. ker.	11,0%	8,4%
II. ker.	16,9%	17,6%
III. ker.	12,9%	13,9%
IV. ker.	9,9%	9,2%
V. ker.	13,0%	10,3%
VI. ker.	18,5%	17,4%
VII. ker.	17,8%	19,4%
VIII. ker.	13,5%	13,5%
IX. ker.	14,0%	14,7%
X. ker.	7,7%	6,7%
XI. ker.	16,7%	17,0%
XII. ker.	12,7%	13,6%
XIII. ker.	23,5%	23,3%
XIV. ker.	17,6%	15,0%
XV. ker.	8,2%	7,3%
XVI. ker.	7,2%	6,7%
XVII. ker.	5,4%	6,8%
XVIII. ker.	10,7%	10,2%
XIX. ker.	10,3%	7,6%
XX. ker.	8,2%	6,0%
XXI. ker.	4,5%	3,8%
XXII. ker.	4,6%	4,2%
XXIII. ker.	3,1%	2,8%

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

MINŐSÉGI PREFERENCIA

Az ingatlanok állapota alapján Budapesten és Pest vármegyében a legmagasabb a kiváló minőségű lakások aránya, hiszen az eladott ingatlanok 70, illetve 75%-a jó vagy nagyon jó állapotú. Pest vármegyében és Nyugat-Magyarországon a kínálat gerincét a jó minőségű ingatlanok adják. Nyugat-Magyarországon az országos átlagnál magasabb, összesen 36% a felújítandó vagy csupán lakható ingatlanok aránya. Összességében a fővárosban és környékén keresik a legtöbb azonnal költözhető otthont, míg a nyugati országrészben jelentősebb a korszerűsítésre váró ingatlanok piaci jelenléte 2026 februárjában.



ÉRTÉKESÍTÉSI IDŐ

A Duna House adatai alapján a használt ingatlanok piaca érezhetően felgyorsult: 2026 februárjára szinte minden kategóriában és régióban kevesebb idő alatt keltek el a lakások, mint egy évvel korábban. A leggyorsabban a használt téglalapítású lakások értékesítése pörgött fel, ahol a belvárosban már átlagosan 74 nap (tavaly 95) is elegendő az eladáshoz, de a pesti oldalon is 100 nap alá csökkent ez az időtartam. A panellakásoknál Kelet-Magyarországon látható a leglátványosabb javulás, ott 83-ról 56 napra rövidült a folyamat, miközben a budai panelek értékesítése némileg lassult, és jelenleg 82 napot vesz igénybe. Összességében elmondható, hogy a vevők gyorsabban döntenek, különösen a téglalapítású ingatlanok és a vidéki panellakások esetében.

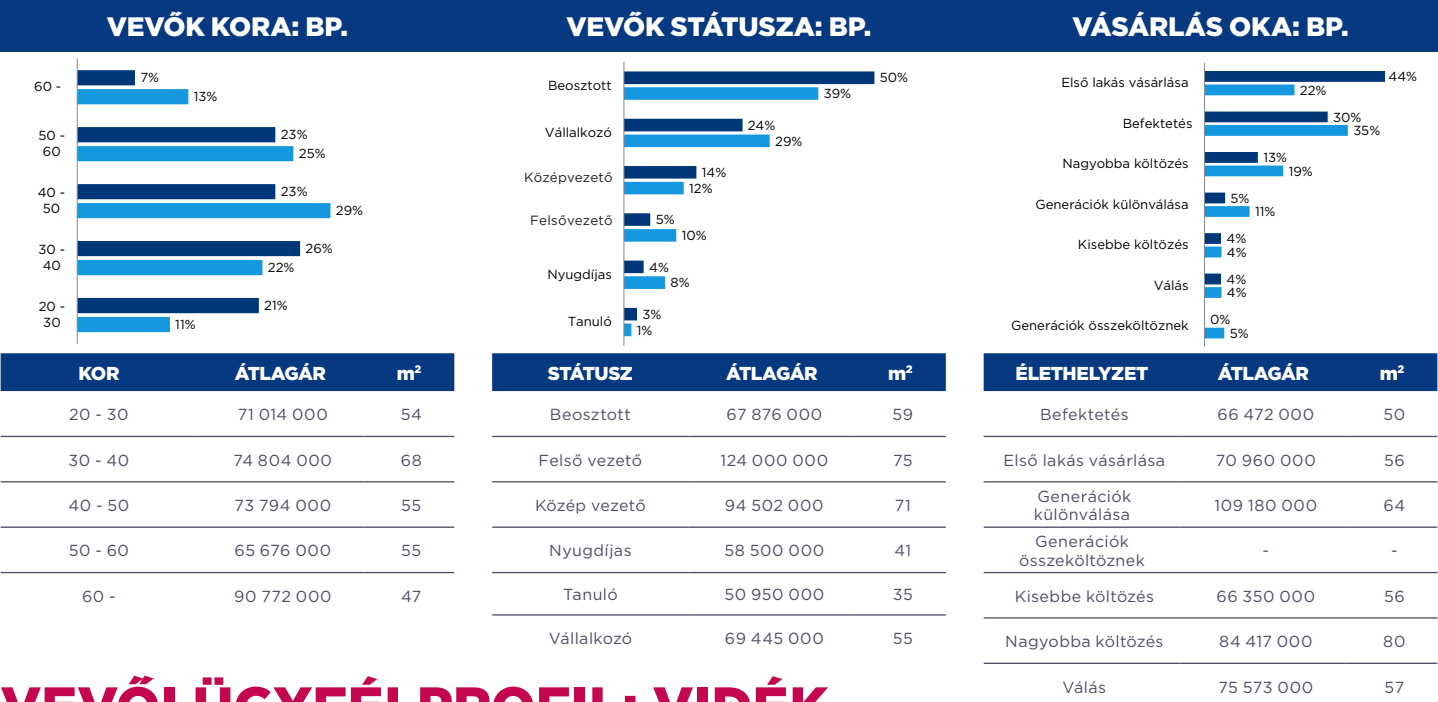
PANEL				
ÉRTÉKESÍTÉS IDEJE (NAP)				
	KELET	NYUGAT	BUDA	PEST
2025. Február	83	81	79	55
2026. Február	56	77	82	57

HASZNÁLT TÉGLA					
ÉRTÉKESÍTÉS IDEJE (NAP)					
	KELET	NYUGAT	BUDA	PEST	BELVÁROS
2025. Február	118	122	119	112	95
2026. Február	108	115	107	94	74

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

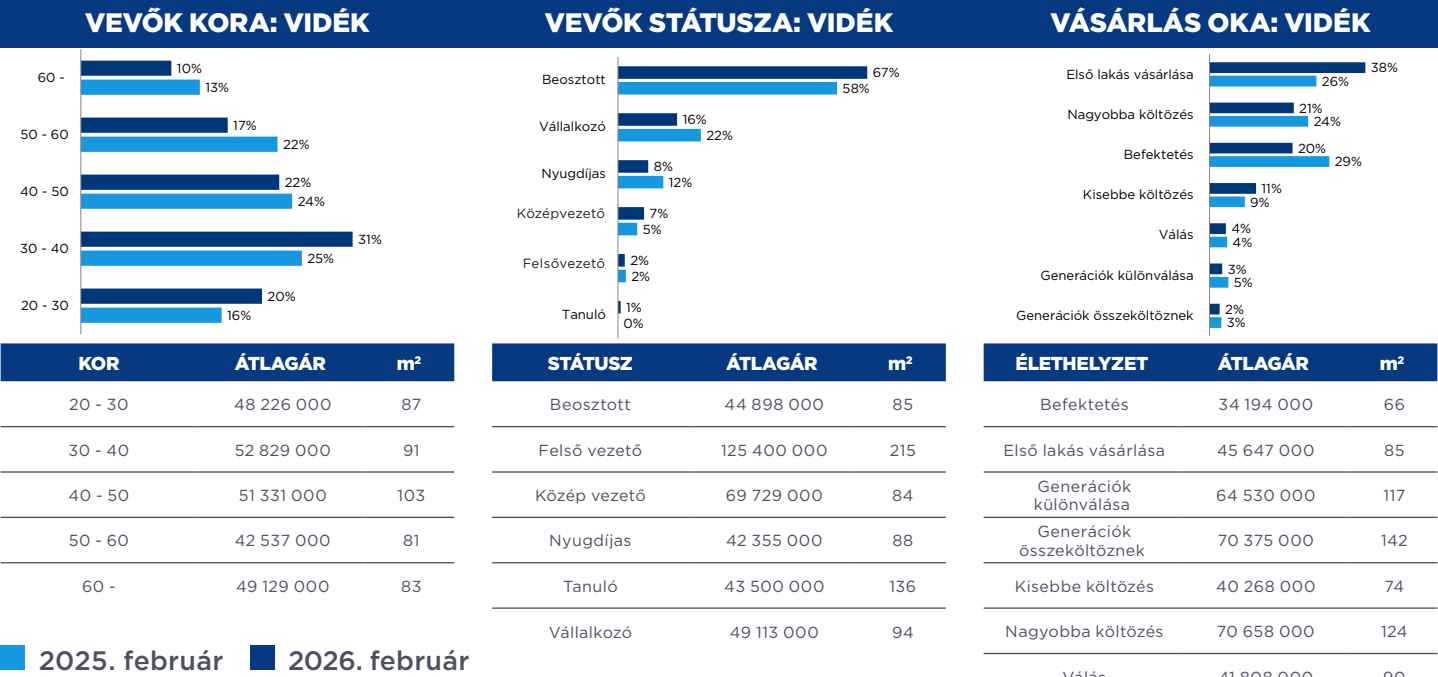
VEVŐI ÜGYFÉLPROFIL: BUDAPEST

A Duna House közreműködésével zárult februári, fővárosi tranzakciók vevő oldali adatainak elemzése során látható, hogy 26%-kal a 30-40 évesek vásárlói csoportja volt a legaktívabb. A vevők többsége, 50%-a beosztottként dolgozott. Idén februárban a fővárosban 44% volt az első lakására szerződők aránya, a befektetési célú vásárlások aránya pedig 30%-ra mérséklődött. A befektetők 66 millió forintot, míg az első lakást szerző otthonteremtők 71 millió forintot fordítottak ingatlanvásárlásra a fővárosban.



VEVŐI ÜGYFÉLPROFIL: VIDÉK

A vidéki ingatlanpiacon a vásárlók több mint felét a 30 és 50 év közötti korosztály teszi ki, közülük is a 30-as éveikben járók a legaktívabbak 31%-os aránnyal. A vevők túlnyomó többsége, 67%-a beosztottként dolgozik, a vásárlások elsődleges oka pedig az első lakás megszerzése (38%), amit a nagyobb ingatlanba költözés és a befektetési célú vétel követ. Érdekesség, hogy míg a befektetési kedv és a nagyobb lakásba vágyók aránya kismértékben csökkent az előző időszakhoz képest, Az Otthon Start Program miatt az első lakásukat vásárlók aránya jelentősen, 26%-ról 38%-ra emelkedett a vidéki régiókban.



2025. február 2026. február

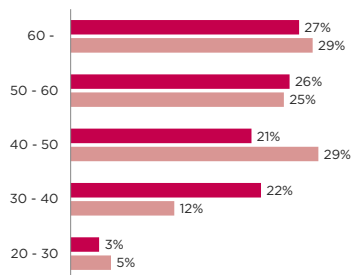
A befektetési célú vásárlások közé a módszertani besorolás alapján minden olyan ingatlantranzakció beletartozik, amely a vevő alapján befektetésnek minősül, így ez nem a szigorúan vett üzleti minősítés. A kategóriába tartoznak a családi befektetések, valamint a rosszabb állapotú ingatlanokat felújítás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

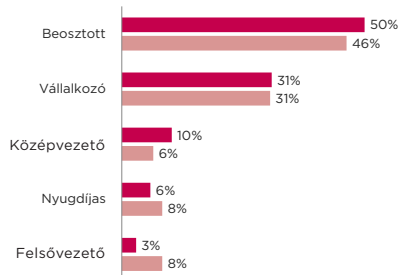
ELADÓI ÜGYFÉLPROFIL: BUDAPEST

A budapesti ingatlaneladók körében a legaktívabb korosztály az 50 év felettieké, akik az összes értékesítés több mint feléért (53%) felelősek. Az eladók fele beosztottként dolgozik, míg a vállalkozók aránya stabilan 31% marad. Az ingatlanértékesítés legfőbb oka továbbra is a befektetések kiszállása (38%), de ugrásszerűen megnőtt azok aránya is, akik nagyobb lakásba költözés miatt válnak meg ingatlanuktól (21%-ról 33%-ra). Ezzel párhuzamosan jelentősen visszaesett a kisebbbe költözők és az örökölt ingatlan értékesítők piaci jelenléte.

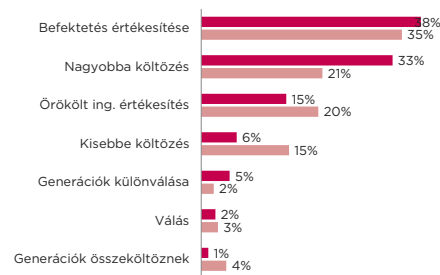
ELADÓK KORA: BP.



ELADÓK STÁTUSZA: BP.



ELADÓK OKA: BP.



KOR	ÁTLAGÁR	m²
20 - 30	59 834 000	43
30 - 40	81 003 000	56
40 - 50	61 779 000	52
50 - 60	64 527 000	57
60 -	72 509 000	60

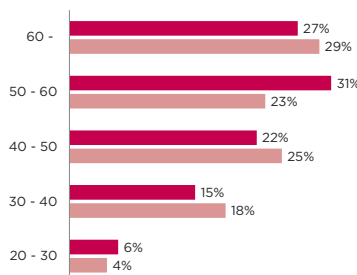
STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m²
Beosztott	68 158 000	62
Felső vezető	125 500 000	73
Közép vezető	78 758 000	63
Nyugdíjas	55 750 000	47
Vállalkozó	84 430 000	62

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m²
Befektetés értékesítése	74 954 000	57
Generációk különválása	68 000 000	46
Generációk összeköltöznek	63 000 000	51
Kisebbe költözés	97 200 000	75
Nagyobbra költözés	77 267 000	54
Örökölt ing. értékesítés	68 617 000	73
Válás	80 700 000	88

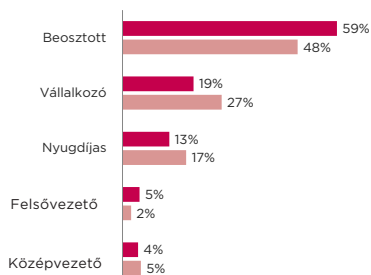
ELADÓI ÜGYFÉLPROFIL: VIDÉK

A Duna House 2026. februári értékesítési adatai szerint a vidéki ingatlaneladók több mint fele az 50 év feletti korosztályból kerül ki, a legaktívabbak a 50-60 év közöttiek 31%-kal. Az eladók közel kétharmada (59%) beosztottként dolgozik, ami jelentős emelkedés az előző időszakhoz képest. Az értékesítés legfőbb oka az örökölt ingatlan eladása (30%), amelyet a befektetések kiszállása (25%) követ. Bár a nagyobb vagy kisebb lakásba költözés továbbra is fontos tényező, ezek súlya kismértékben csökkent, így a vidéki piacot jelenleg elsősorban az örökségek hasznosítása és a korábbi befektetések lezárása mozgatja.

ELADÓK KORA: VIDÉK



ELADÓK STÁTUSZA: VIDÉK



ELADÓK OKA: VIDÉK



KOR	ÁTLAGÁR	m²
20 - 30	38 058 000	80
30 - 40	49 942 000	78
40 - 50	43 618 000	87
50 - 60	51 643 000	90
60 -	49 502 000	100

STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m²
Beosztott	45 028 000	81
Felső vezető	89 930 000	143
Közép vezető	67 036 000	78
Nyugdíjas	43 322 000	98
Vállalkozó	55 017 000	92

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m²
Befektetés értékesítése	52 649 000	88
Generációk különválása	44 867 000	82
Generációk összeköltöznek	49 472 000	102
Kisebbe költözés	61 086 000	108
Nagyobbra költözés	53 380 000	78
Örökölt ing. értékesítés	38 667 000	94
Válás	74 606 000	110

■ 2025. február ■ 2026. február

Az itt felhasznált adatok az ügyfelek státuszára, korára és a vásárlás okára vonatkozóan a Duna House ügyfeleinek szóbeli, önkéntes nyilatkozata alapján kerülnek birtokunkba, így azok mintavételre alapulnak és becslést értékelnek tekinthetők. Az eladói ügyfélprofil adatok vizsgálatánál módszertani frissítés került bevezetésre, részben ezzel is magyarázható a befektetések értékesítése 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 AJÁNLIJUK?

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

ELEMZÉSEINKET AJÁNLIJUK:

- ✓ Kivitelezőknek és fejlesztőknek
- ✓ Beruházóknak és befektetőknek
- ✓ Városüzemeltetőknek
- ✓ Önkormányzatoknak

**KÉRJEN AJÁNLATOT ÉS HASZNOSÍTSA
A DUNA HOUSE ÜZLETI ADATAIT!**

elemzes@dh.hu



DUNA HOUSE®

1027 Budapest, Kapás utca 6-12. • Telefon: +36 1 555 2222 • Fax: +36 1 555 2220

www.dh.hu