

DUNA HOUSE BAROMÉTER

A legfrissebb ingatlanpiaci információk
a Duna House hálózatából

171. szám
2025. III. negyedév
és 2025. szeptember 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
2025. 11. 12.	2025. október hónap adatai
2025. 12. 12.	2025. november hónap adatai
2026. 01. 14.	2025. IV. 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

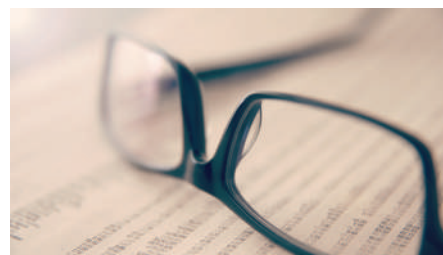
Figyelem! Jelen kiadvány nem alkalmas a Duna House Csoport üzleti eredményeinek becslésére, vagy erre vonatkoztatható következtetések levonására.

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. | Értékesítési adatok: árak, alku |
| 11. | Jelzáloghitel adatok |
| 13. | Újépítésű adatok |
| 15. | Keresletindex és érdeklődés a kerületek iránt |
| 16. | Minőségi preferencia és értékesítési idő |
| 17. | Vevői ügyfélprofil |
| 18. | Eladói ügyfélprofil |

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

TÖRTÉNELMI CSÚCSON AZ ELSŐ LAKÁSVÁSÁRLÓK ARÁNYA MAGYARORSZÁGON

- **Rekordmagas, közel 40%-os arányt értek el az első lakásvásárlók Magyarországon.**
- **Országosan is erős forgalom: szeptemberben több mint 13 ezer tranzakcióval hároméves csúcs született.**
- **Az Otthon Start Program továbbra is jelentős keresletélénkítő tényező a piacon.**
- **Az országos lakásárindex 400 pont lett, negyedéves szinten 12%-ot nöött.**
- **Folyamatosan bővíthet az új építésű lakások kínálata, ami középtávon vevői szempontból kedvező lehet.**
- **Gyorsuló döntéshozatal és rövidülő értékesítési idők jellemzik a lakáspiaci folyamatokat.**

2025 harmadik negyedévében az ingatlanpiac tovább erősödött, miközben a vásárlói és eladói szerkezet látványosan átalakult. A Duna House adatai szerint **vidéken és Budapesten is rekordmagas arányban, a vevők közel 40%-a első lakását vásárolta meg az elmúlt hónapokban.** Ez a korábbi 20–28%-os szinthez képest kiugró eredmény, amely a fiatalabb generáció fokozódó aktivitását és az Otthon Start Program (OSP) érezhető hatását tükrözi. A támogatási lehetőségek, valamint a kedvezőbb finanszírozási feltételek együtt járultak hozzá ahhoz, hogy sok háztartás számára most vált reálissá a lakáshoz jutás. Eladói oldalon egyre jelentősebb számban, Budapesten 33–44%-ban jelentek meg a befektetői eladások a bérleti hozamok várható csökkenése miatt, és ez hozzájárul a kínálat bővüléséhez és fékezi az árnövekedést.

A piaci forgalom országosan is élénk maradt: szeptemberben több mint 13 ezer adásvétel zajlott, ami az elmúlt három év egyik legerősebb hónapjának számít. A nyárvégi lendület ősszel sem tört meg, a kereslet továbbra is széles bázison mozog, a vásárlási folyamatok pedig látványosan felgyorsultak.

Az országos lakásárindexe 400 ponton áll, ami 44 pontos negyedéves növekedést jelent a második negyedévhez képest. A panellakások indexe 48 pontos emelkedéssel 472 ponton zárt, ami 20%-os éves drágulást tükröz. A téglalakások ára 42 pontos növekedéssel 345 pontra emelkedett.

A hitelpiac most készül az igazi berobbanásra, mivel az augusztusi és szeptemberi adatok még nem tartalmazzák a 3%-os kamatozású Otthon Start Program hitelek hatását. Az OSP az év utolsó hónapjaiban **jelentős volumenbővülést** hozhat a jelzáloghitel-piacon, újabb vevői rétegeket vonzva be a lakásvásárlásokba.

Az új építésű lakások kínálata bővülő trendet mutathat, mivel a fejlesztői várakozások alapján a következő hónapokban **erőteljesebb kínálatnövekedés** jöhet. Az új jogszabály, amely már **papíron létező – még építés előtt álló – lakásokra is lehetővé teszi a 3%-os hitel felvételét**, új lendületet adhat a projektek elindításának. Ez a folyamat elsősorban a **tömegterméknek számító, programra alkalmas lakások** piacát bővítheti, míg a prémium szegmensben várhatóan mérsékeltebb lesz a hatás. Ha a trend valóban megvalósul, **a kínálat növekedése középtávon a vásárlók számára is kedvező lehet**, mivel több, jól árazott új építésű lakás jelenhet meg a piacon. Ugyanakkor még kérdés, **milyen gyorsan és milyen mértékben** valósulnak meg ezek a várakozások.

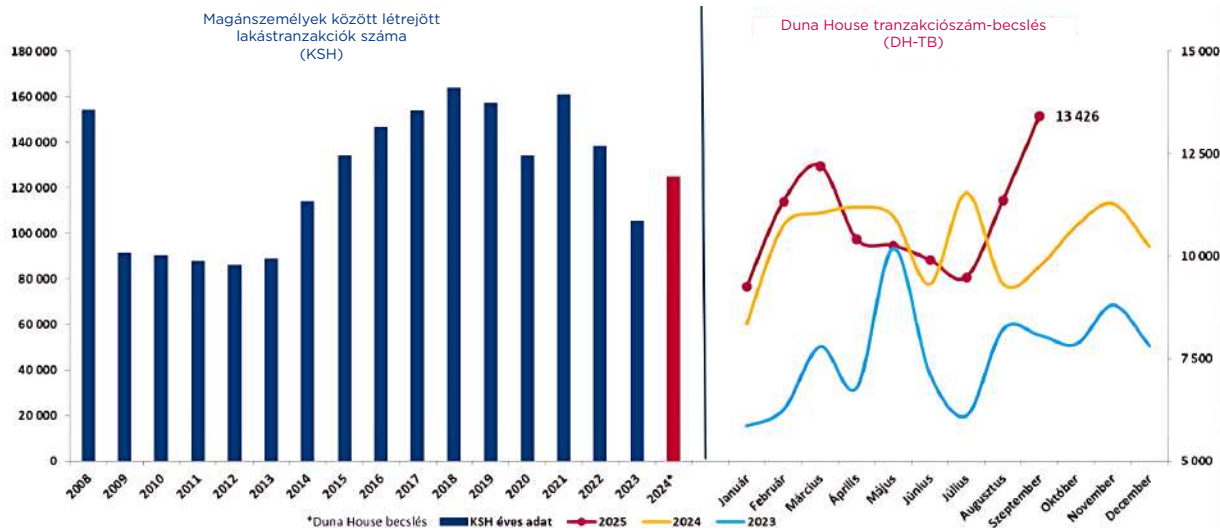
További információk:
Szegő Péter • Vezető elemző
+36 30 312 5333
szego.peter@dh.hu

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. SZEPTEMBER

A Duna House Cégcsoport havi Tranzakciószám-becslése (DH-TB) és jelzáloghitel-előrejelzése alapján 2025 szeptemberében országosan 13 426 lakóingatlan cserélt gazdát, a lakáscélú jelzáloghitelek szerződéses összege pedig elérte a 106 milliárd forintot.



Szeptemberben tovább erősödött az ingatlanpiaci aktivitás, a tranzakciószámok a nyári hónapokban tapasztalt élénkülés után is magas szinten maradtak. A Duna House, saját adatain alapuló becslése szerint országosan **13 426** lakóingatlan cserélt gazdát, ami az előző év azonos időszakához képest **37,6%-os** növekedést jelent. Még az előző hónaphoz viszonyítva is **18,1%-os** emelkedés látható, amelyhez hasonló szintű forgalomra utoljára 2022 első hónapjaiban volt példa. Az Otthon Start Program (OSP) augusztusban már látványosan növelte a keresletet, és ennek hatása szeptemberben is erőteljesen megmutatkozott.

A hitelpiacon ezzel szemben mérséklődés látható. A cégcsoport nemzetközi pénzügyi márkája, a Credipass hazai adatai alapján szeptemberben **106 milliárd** forintos lakáscélú jelzáloghitel-volumen becsülhető, ami **6,7%-kal** marad el az augusztusi értéktől. Az éves összevetésben szintén hasonló, **7%-os** visszaesés tapasztalható az MNB előző év azonos hónapjára vonatkozó statisztikáihoz képest.

A szeptemberi adatok egyértelműen rámutatnak az ingatlan- és hitelpiac eltérő trendjeire: míg a tranzakciószámokat elsősorban az OSP által generált kereslet húzza felfelé, addig a hitelpiacon egyelőre nem erős a hatás.

A hitelezés szeptemberi megtorpanása viszont csak átmenetinek tekinthető, mivel az OSP hatása októbertől jelentkezik erőteljesen, és az iparági várakozások szerint új rekordhitelvolument eredményezhet.

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
2022	10 815	13 793	14 548	11 911	12 519	10 859	8 978	9 748	9 200	8 326	8 000
2023	5 853	6 253	7 787	6 787	10 187	7 120	6 107	8 213	8 067	7 853	8 800
2024	8 354	10 754	11 046	11 200	10 969	9 323	11 538	9 323	9 754	10 738	11 277
2025	9 267	11 338	12 200	10 415	10 262	9 908	9 492	11 369	13 426		

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. Miután a KSH több havi késéssel publikál, így visszamenőleg van lehetőség a piaci részesedés korrekciójára, amely az aktuális becslést is pontosítja. **Figyelem!** 2016-tól az újjépítésű piac fellendülésével az előszerződött lakásvételek csak több hónapos, akár 1-2 éves késéssel, a vagyonszerzési illeték kiszabását követően jelennek meg a KSH statisztikaiban, így a tranzakciószámok értelmezésében anomáliák lehetnek. 2. Kiadott Energetikai tanúsítványok mennyisége. 3. A Duna House cégcsoportból származó egyéb management információkon alapuló szubjektív értékelés.

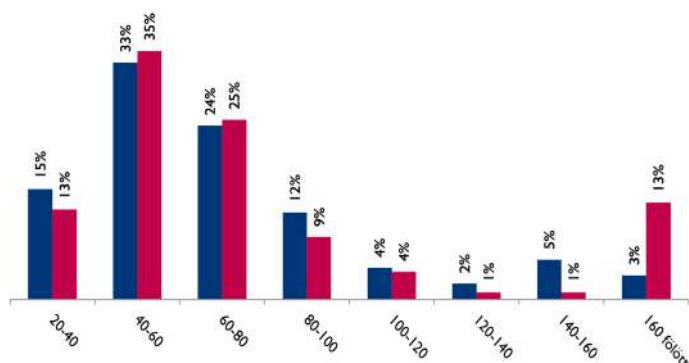
Figyelem! A DH-TB adatai nem alkalmasak a Duna House hálózata által közvetített tranzakciók mennyiségének becslésére, továbbá nem alkalmas a Duna House Group üzleti eredményeinek becslésére, vagy erre vonatkoztatható következtetések levonására.

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

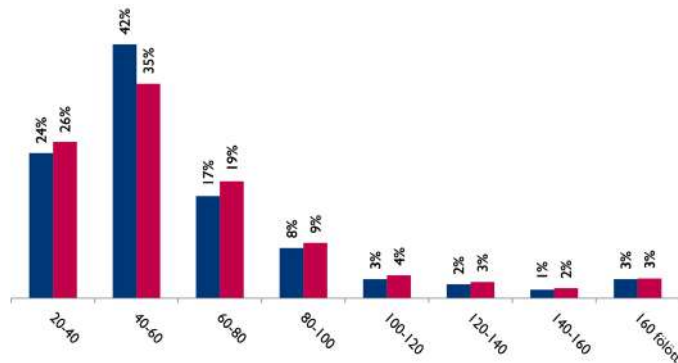
2025 harmadik negyedében a Duna House értékesítési adatai alapján a főváros budai oldalán az értékesített ingatlanok 35%-a 40-60 négyzetméter közötti kategóriába tartozott, 25%-uk nagyobb, 60-80 négyzetméteres lélettérrel rendelkezett. Az elkelt lakások 61%-a 1,6 millió forint fölötti négyzetméteráron talált tulajdonosra, egyharmaduk tartozott a 70-100 millió forintos árkategóriába. A pesti oldalon szintén zömében (35%) 40-60 négyzetméteres lakásokra szerződtek az ingatlanközvetítő ügyfelei. Tavaly ilyenkor még a lakások harmada kelt el 600-800 ezer forint közötti négyzetméteráron, idén már csak 7% esett ebbe az alacsonyabb ársávba. A budai ingatlanok több mint fele 40-70 millió forint, 21%-uk 70-100 millió forint közötti vételáron kelt el.

BUDA

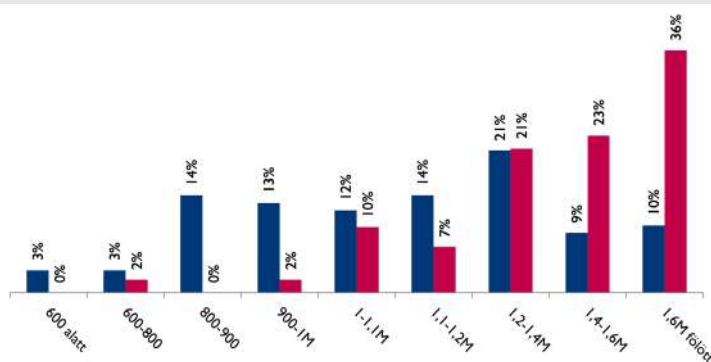


lakásméret (m²)

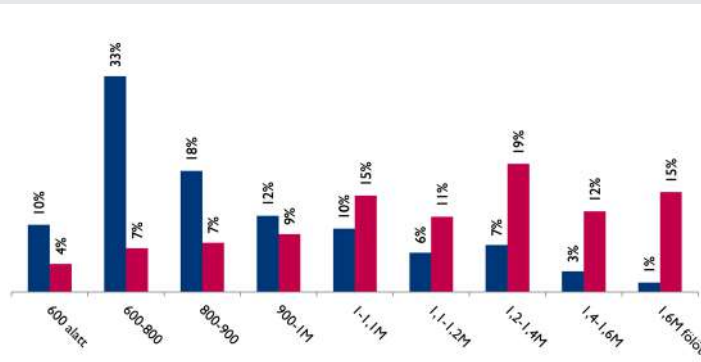
PEST



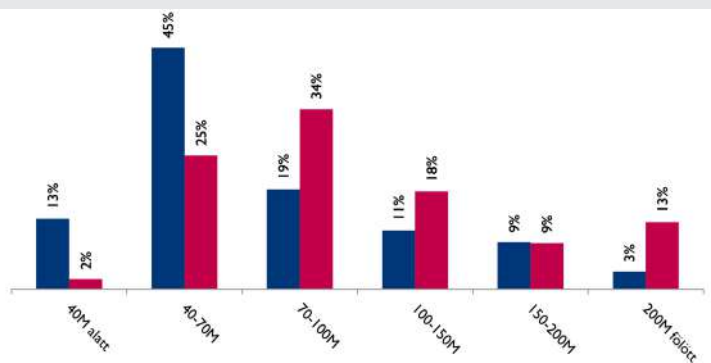
lakásméret (m²)



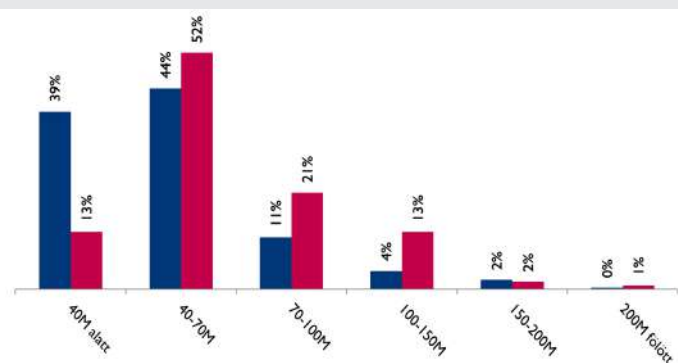
m² ár (ezer Ft)



m² ár (ezer Ft)



lakásár (millió Ft)

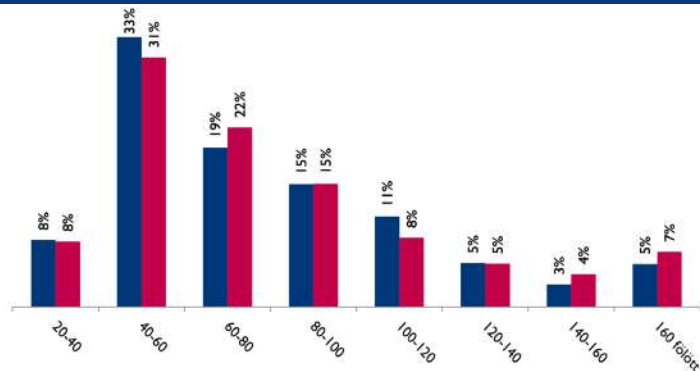


lakásár (millió Ft)

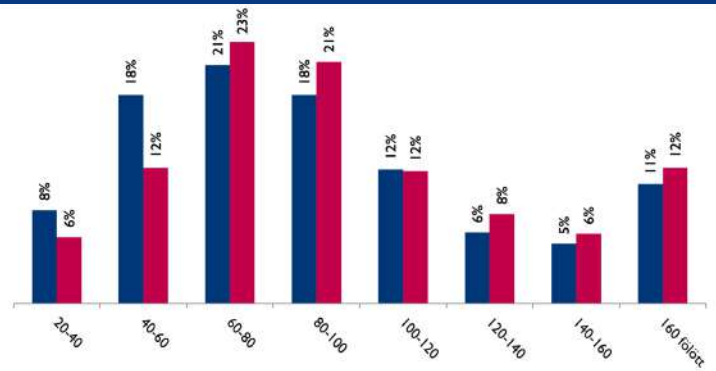
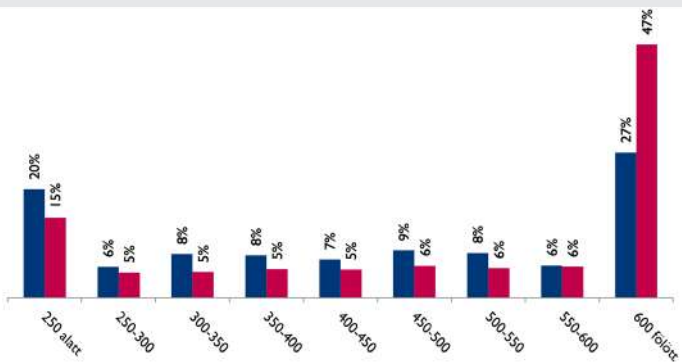
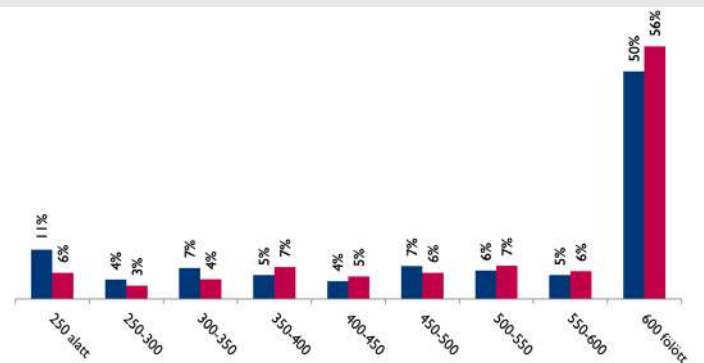
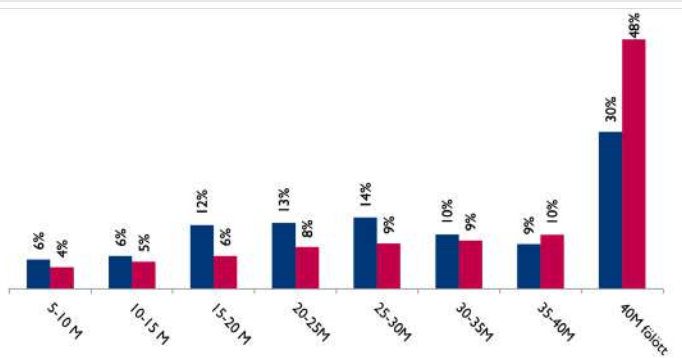
TRANZAKCIÓS PARAMÉTEREK: VIDÉK

Közép-Magyarország kivételével, országosan is a 40-60 négyzetméter közötti ingatlanokat keresték a legtöbben. A szerződéskötések 47%-a 600 ezer forint feletti egységáron zárult, 15%-uk a 250 ezer Ft/m² alattiak csoportjába tartozott. Az értékesített ingatlanok 48%-a 40 millió forint felett kelt el. Pest vármegyében a nagyobb, 60-80 és 80-100 négyzetméter közötti ingatlanokra volt inkább kereslet, az eladott ingatlanok 23%, illetve 21%-a rendelkezett ekkora alapterülettel. Az adásvételek 56%-a 600 ezer forint feletti négyzetméteráron zárult, ingatlanérték tekintetében 61% volt az 50 millió forint feletti aránya.

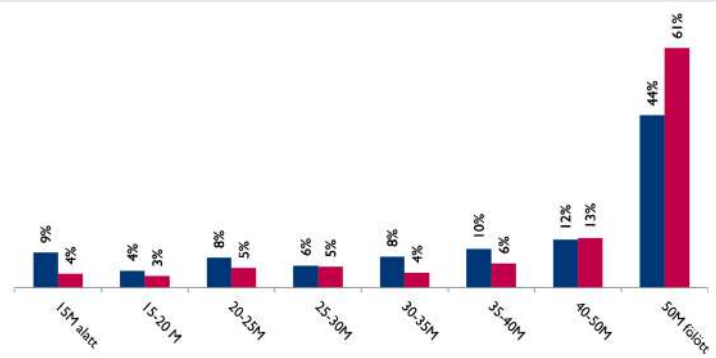
ORSZÁGOS (KÖZÉP-MO. NÉLKÜL)

lakásméret (m²)

PEST VÁRMEGYE

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

lakásár (millió Ft)



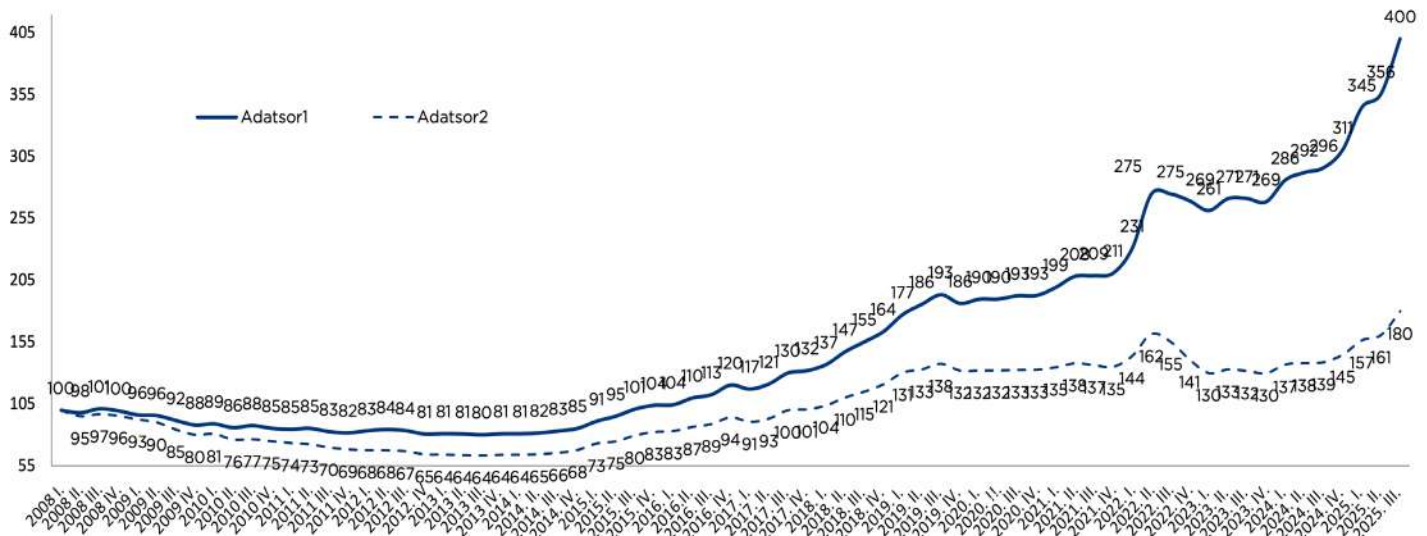
lakásár (millió Ft)

ÁRAK - LAKÁSÁRINDEXEK

DUNA HOUSE ORSZÁGOS LAKÁSÁRINDEXEK

A 2025-ben tapasztalt erős vevői kereslet az ingatlanárakra is hatással volt. A Duna House országos lakásárindexe nominál értéken 44 pontos növekedés után 400 ponton zárt, míg reál értéken 19 ponttal lett több, mint az előző negyedévben.

ORSZÁGOS LAKÁSÁRINDEX

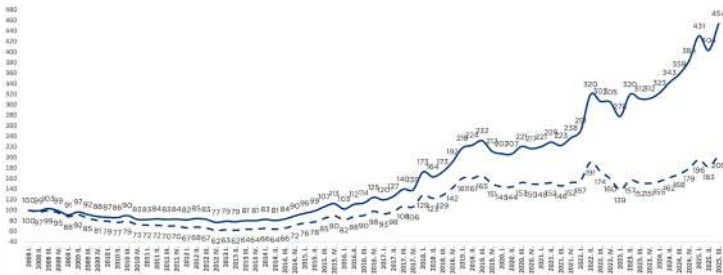


ÁRAK - LAKÁSÁRINDEXEK

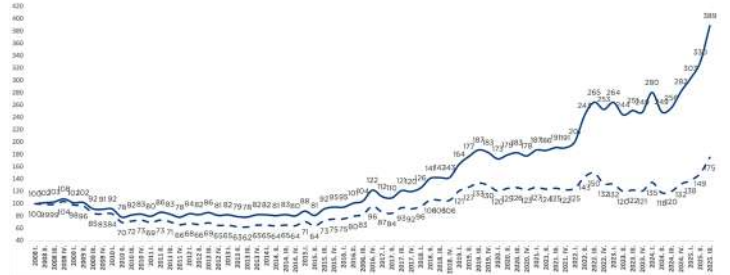
DUNA HOUSE REGIONÁLIS LAKÁSÁRINDEXEK

Kelet-Magyarországon mind a panel, mind a téglalakások árindexét illetően markáns emelkedést hozott a harmadik negyedév. A Duna House adatai alapján a panelárindex keleten kiugró, 50 pontos növekedést követően 454 ponton, reál értéken 168 ponton zárt, míg a téglalakások esetében a nominál érték 7, a reál érték 2 ponttal zárt magasabban az előző negyedéves szintnél. A nyugati területeken mindkét ingatlantípus esetében enyhülés tapasztalható, a panellakások indexe nominál értéken 326 pontot mutat, reálértéken 3 pontos enyhülést követően 205 ponton áll. A tégláárindex még meredekebb felívelést produkált, nominál értéken 59 pontos emelkedéssel 389, reál értéken 175 ponton zárta a negyedévet.

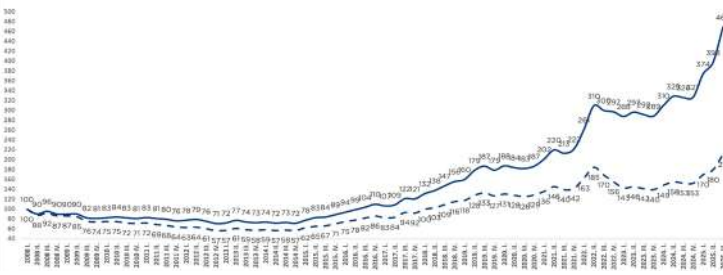
KELET-MAGYARORSZÁGI PANEL ÁRINDEX



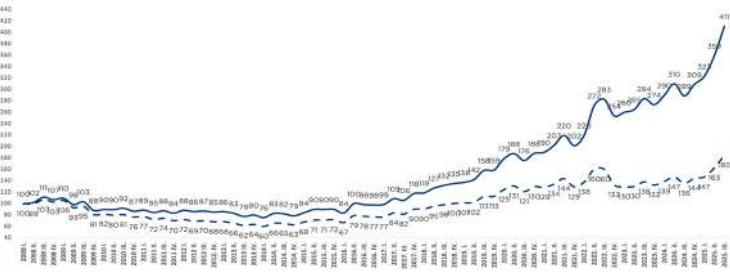
KELET-MAGYARORSZÁGI TÉGLA ÁRINDEX



NYUGAT-MAGYARORSZÁGI PANEL ÁRINDEX



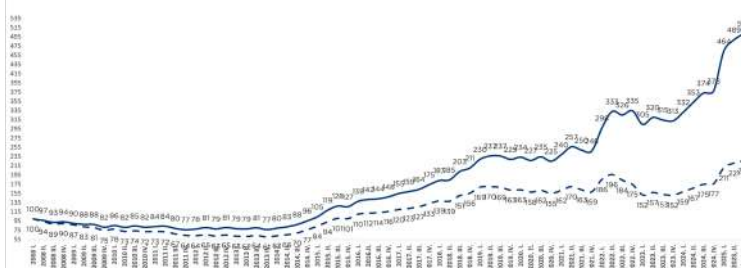
NYUGAT-MAGYARORSZÁGI TÉGLA ÁRINDEX



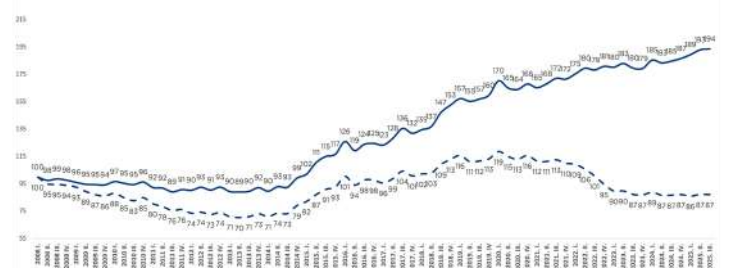
DUNA HOUSE BUDAPESTI LAKÁSÁRINDEXEK

A fővárosi panelárindexen viszont mérsékeltebb, 14 pontos emelkedést hozott 2025 harmadik negyedéve, így most 503 ponton áll az index, a reál érték 227 pontra nőtt. A tégláépítésűek árindexe minimális, 1 pontos emelkedés után 194 ponton zárt a fővárosban, míg reál értéken változatlanul 87 ponton áll.

BUDAPESTI PANEL ÁRINDEX



BUDAPESTI TÉGLA ÁRINDEX



ÉRTÉKESÍTÉSI ADATOK: ÁRAK, ALKU

2025 harmadik negyedévében országszerte markáns áremelkedést mutatnak a Duna House értékesítési adatai. A panellakások keleten az egy évvel korábbi árakat 20%-al meghaladó mértékben 705 ezer forintos négyzetméteráron keltek el átlagosan, a tulajdonosok a hirdetési folyamat során csak 1%-ot engedtek az árból, ami mellé 2%-os vevői alkunak hagytak teret. A nyugati területeken még nagyobb mértékben emelkedtek az árak, egy év alatt 542 ezer forintról 744 ezerre. Az irányár-változás itt is 1%-os és 2%-os alkura volt lehetőség. A téглаépítésűek keleten és nyugaton is mérsékeltebb 16, illetve 16 %-os emelkedés után 417-513 ezer forintos átlagos áron keltek el, keleten 5%-os irányár-változás és 4%-os vevői alku jellemezte a szerződéskötéseket, míg nyugaton 1-1 százalékponttal enyhébb engedményeket tettek az eladók.

PANEL: ORSZÁGOS								
KELET					NYUGAT			
	lakásár	m ² ár	irányár-változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár-változás	alku
2024. Q3.	30 322 000	587 000	3%	4%	27 849 000	542 000	4%	5%
2025. Q3.	39 805 000	705 000	1%	2%	39 195 000	744 000	1%	2%
Árváltozás mértéke	20%				37%			

HASZNÁLT TÉGLA: ORSZÁGOS								
KELET					NYUGAT			
	lakásár	m ² ár	irányár-változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár-változás	alku
2024. Q3.	30 737 000	361 000	6%	8%	37 019 000	447 000	5%	7%
2025. Q3.	38 193 000	417 000	5%	4%	43 871 000	513 000	4%	3%
Árváltozás mértéke	16%				15%			

A fővárosi panellakások árszintje is fokozódott, 2025 Q3-ban a budai házgyári lakásokért éves szinten 33%-os drágulást követően átlagosan 1 millió 242 ezer forintos árat fizettek a vevők négyzetméterenként, az eladók 6%-os irányár-változásra és 1%-os alkura voltak hajlandók. A pesti oldalon ugyancsak 33%-os drágulás után 1 millió 89 ezer Ft/m²-re emelkedett a panelek ára, a tulajdonosok itt nem csökkentették az árat a hirdetési folyamat során, és csupán 1%-os vevői alkunak hagytak teret. A budai téглаépítésűek átlagos négyzetméterára az éves 29%-os drágulást követően közelíti az 1,6 millió forintot. A belvárosban 36 %-os volt az éves drágulás, így 1,4 millió forint körüli a négyzetméterár, Pest egyéb területein pedig átlagosan 1 millió Ft/m²-ért lehetett téглаépítésű ingatlant vásárolni. A téglalakások esetében főváros szerte 1-3%-os alku volt jellemző, amit 2-3%-os irányár-változás előzött meg.

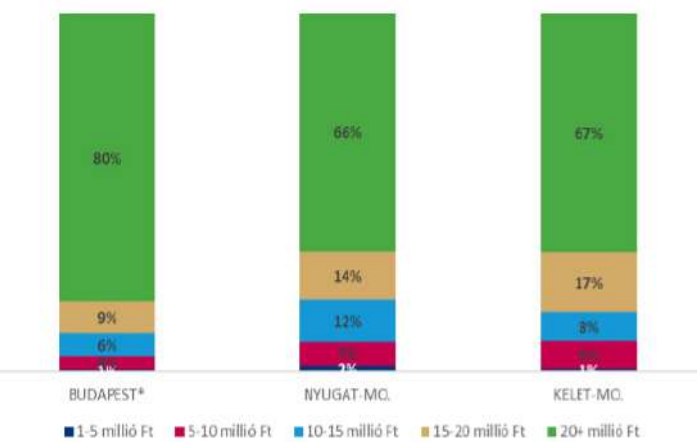
PANEL: BUDAPEST								
BUDA					PEST			
	lakásár	m ² ár	irányár-változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár-változás	alku
2024. Q3.	52 012 000	937 000	2%	1%	41 183 000	816 000	3%	4%
2025. Q3.	66 050 000	1 242 000	6%	1%	58 493 000	1 089 000	0%	1%
Árváltozás mértéke	33%				33%			

HASZNÁLT TÉGLA: BUDAPEST												
BUDA					PEST				BELVÁROS			
	lakásár	m² ár	irányár-változás	alku	lakásár	m² ár	irányár-változás	alku	lakásár	m² ár	irányár-változás	alku
2024. Q3.	90 098 000	1215 000	3%	4%	50 845 000	778 000	3%	5%	62 213 000	1048 000	3%	4%
2025. Q3.	137 626 000	1569 000	3%	1%	66 979 000	1 003 000	3%	2%	78 497 000	1423 000	2%	3%
Árváltozás mértéke	29%				29%				36%			

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

JELZÁLOGHITEL ADATOK: 2025. III. NEGYEDÉV

JELZÁLOGHITELEK ÜGYLETÉRTÉK SZERINTI MEGOSZLÁSA



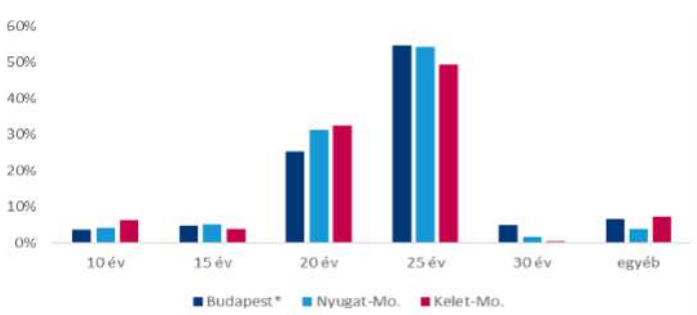
2025 harmadik negyedévében a fővárosi hitelfelvevők körében továbbra is a 20 millió forint feletti összegre szerződők aránya volt a legmagasabb (80%) a Credipass adatai alapján. A vidéki jelzáloghitel-piacon is ez a kategória dominált, keleten az ügyfelek 66, nyugaton 67%-a igényelt ilyen értékű jelzáloghitelt. A második leggyakoribb hitelösszeg országszerte a 15-20 millió forintos kategória volt.

ÁTLAGOS HITELNAGYSÁG

ÁTLAGOS HITELNAGYSÁG				
	2024. Q4	2025. Q1	2025. Q2	2025. Q3
BUDAPEST*	28 926 881	31 459 517	28 881 163	35 592 012
NYUGAT-MO.	20 871 030	21 906 000	21 362 257	26 755 351
KELET-MO.	22 426 901	20 947 188	20 042 405	28 161 929

Országszerte jelentősen nőtt az átlagos hitel nagyság az előző negyedévhez képest a Credipass harmadik negyedéves adatai szerint. Keleten jelentős emelkedés után 20 millióról 28,2 millió forintra nőtt az átlagos hitelösszeg, a nyugati országrészben 21,4-ről 26,8 millió forintra nőtt. A budapesti hitelfelvevők körében is hasonló mértékben nőtt az átlagos hitel nagyság, így érte el a 35,6 millió forintos átlagot a harmadik negyedévben.

JELZÁLOGHITELEK FUTAMIDŐ SZERINTI MEGOSZLÁSA



Az ország teljes területén a 25 éves futamidőre szóló ügyletek aránya volt a legkiemelkedőbb a harmadik negyedévben. Budapesten 55%, nyugaton 54%, Kelet-Magyarországon pedig 49%-os többségben volt jelen az igénylések között ez a konstrukció. Tavaly ilyenkor még a 20 éves futamidő volt a favorit.

	BUDAPEST*				NYUGAT-MO.				KELET-MO.			
	2024. Q4	2025. Q1	2025. Q2	2025. Q3	2024. Q4	2025. Q1	2025. Q2	2025. Q3	2024. Q4	2025. Q1	2025. Q2	2025. Q3
10 ÉV	9%	8%	8%	4%	9%	6%	7%	4%	11%	7%	9%	6%
15 ÉV	8%	7%	8%	5%	7%	7%	9%	5%	7%	9%	7%	4%
20 ÉV	34%	34%	32%	25%	47%	45%	43%	31%	41%	46%	44%	33%
25 ÉV	34%	35%	37%	55%	26%	29%	30%	54%	31%	29%	33%	49%
30 ÉV	7%	8%	8%	5%	1%	6%	4%	2%	3%	3%	2%	0%
EGYÉB	7%	7%	8%	7%	10%	6%	8%	4%	7%	7%	5%	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.

A feldolgozott adatokat nem lehet reprezentatívnak tekinteni a teljes hazai jelzáloghitel-piacra.
*Budapest és a budapesti agglomeráció együttesen értendő.

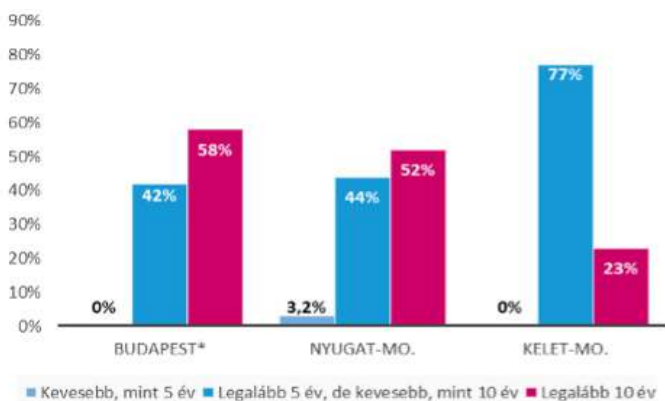
JELZÁLOGHITEL ADATOK: 2025. III. NEGYEDÉV

ÁTLAGOS LTV (LOAN TO VALUE)

ÁTLAGOS LTV				
	2024. Q4	2025. Q1	2025. Q2	2025. Q3
BUDAPEST*	45%	46%	40%	49%
NYUGAT-MO.	53%	50%	48%	54%
KELET-MO.	49%	51%	41%	56%
ÖSSZESEN	47%	47%	42%	51%

A 2025-es év harmadik negyedévében a hitelfedezeti mutató (loan to value, LTV) a fővárosban 9 százalékponttal emelkedett, nyugaton pedig 6 százalékpontos volt a növekedés. A legmagasabb értéket Kelet-Magyarországon mérte a Credipass, itt 15 százalékpontos emelkedés után 56%-ot jelez a mutató.

JELZÁLOGHITELEK KAMATPERIÓDUS SZERINTI MEGOSZLÁSA



2025 harmadik negyedévében jelentős változás állt be a jelzáloghitelek kamatperiódus szerinti megoszlásában. Korábban országszerte nagy arányban domináltak a legalább 10 évig fix kamatozású hitelek. A harmadik negyedévre viszont népszerűek lettek a legalább 5, de kevesebb mint 10 éves kamatozású konstrukciók is. A fővárosban és a nyugati országrészben 58 , illetve 52%-os arányban vannak jelen a kiszámíthatóbb konstrukciók, míg keleten erős csökkenést mutatnak az adatok: az előző negyedévhez képest 57 százalékponttal csökkent a legalább 10 évig fix kamatozású hitelek aránya.

	BUDAPEST*				NYUGAT-MO.				KELET-MO.			
	2024. Q4	2025. Q1	2025. Q2	2025. Q3	2024. Q4	2025. Q1	2025. Q2	2025. Q3	2024. Q4	2025. Q1	2025. Q2	2025. Q3
KEVESEBB, MINT 5 ÉV	0,2%	0,2%	0,0%	0,0%	1,1%	0,0%	1,0%	3,2%	5%	1%	0%	0%
LEGALÁBB 5 ÉV, DE KEVESEBB, MINT 10 ÉV	8%	6%	8%	42%	6%	20%	5%	44%	29%	5%	20%	77%
LEGALÁBB 10 ÉV	92%	93%	92%	58%	93%	80%	94%	52%	66%	95%	80%	23%

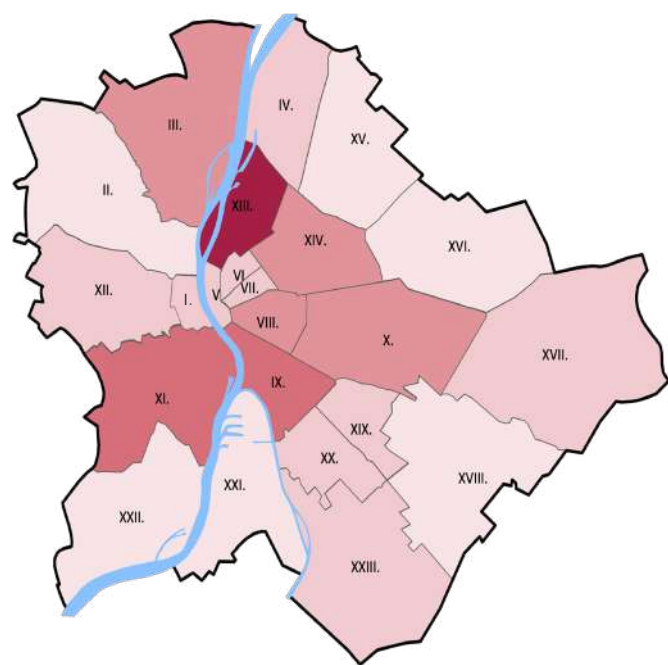
BEADOTT CSOK PLUSZ IGÉNYEK AZ ÖSSZES NEGYEDÉVES HITELÜGYLET SZÁZALÉKÁBAN

BEADOTT CSOK PLUSZ IGÉNYEK AZ ÖSSZES NEGYEDÉVES HITELÜGYLET SZÁZALÉKÁBAN	
BUDAPEST*	7,1%
NYUGAT-MO.	19,1%
KELET-MO.	19,0%
ÖSSZESEN	12,8%

Folyamatosan csökken a CSOK Plusz jelentősége az otthonteremtésben. Az előző negyedévhez képest országosan 11 százalékponttal, 13%-ra csökkent a CSOK Plusz népszerűsége a beadott hitelügyletek között a Credipass adatai alapján. A fővárosban csökkent a legnagyobb mértékben az igénylési arány, 23%-ról 7%-ra. Keleten és a nyugati országrészben is csökkenést látunk, a korábbi 22-25%-os igénylési arány 19%-ra csökkent 2025 harmadik negyedévében.

ÚJÉPÍTÉSŰ ADATOK

ÚJÉPÍTÉSŰ LAKÁSOK SZÁMA, AZ ÉRTÉKESÍTÉS ALATT ÁLLÓ PROJEKTEKBEN



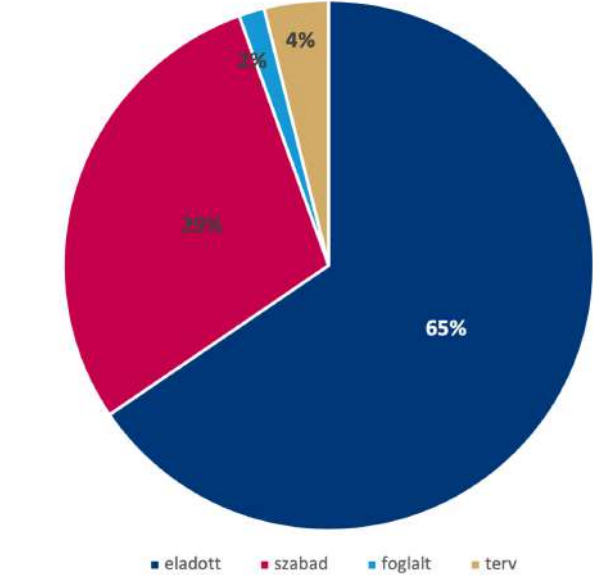
DARABSZÁM	KERÜLETEK
7000 FELETT	XIII.
2000-6999	IX., XI.
900-1999	III., VIII., X., XIV.
200-899	IV., VI., VII., XII., XVII., XIX., XXIII.
100-199	II., XV., XVIII., XXI.
100 ALATT	I., V., XVI., XX., XXII.



A XIII. kerület 9100 feletti lakásszámmal várta az újépítésű otthont kereső vevőket 2025 harmadik negyedévében. Keresett lokáció továbbá Újbuda is, ahol ezúttal mintegy 5500 új lakásból válogathatnak az érdeklődők. A legcsekélyebb darabszámú újépítésű ingatlanból a pesti peremkerületek kínálata áll, közülük a XVI., a XX. és a XXII. kerületben érhető el a legkevesebb új lakás. 100 elérhető ingatlan alatti palettáról választhatnak továbbá azok is, akik a belvárost (V. kerület) preferálják.

A Budapesten kínált lakások zömét, 65%-át szinte azonnal értékesítették 2025 harmadik negyedévében, 3%-uk foglalt, 2% tervként jelenik meg, a még elérhető újépítésű otthonok aránya 30%.

ÚJÉPÍTÉSŰ LAKÁSOK MEGOSZTLÁSA AZ ÉRTÉKESÍTETTSÉG FÁZISA ALAPJÁN 2025 HARMADIK NEGYEDÉVÉBEN

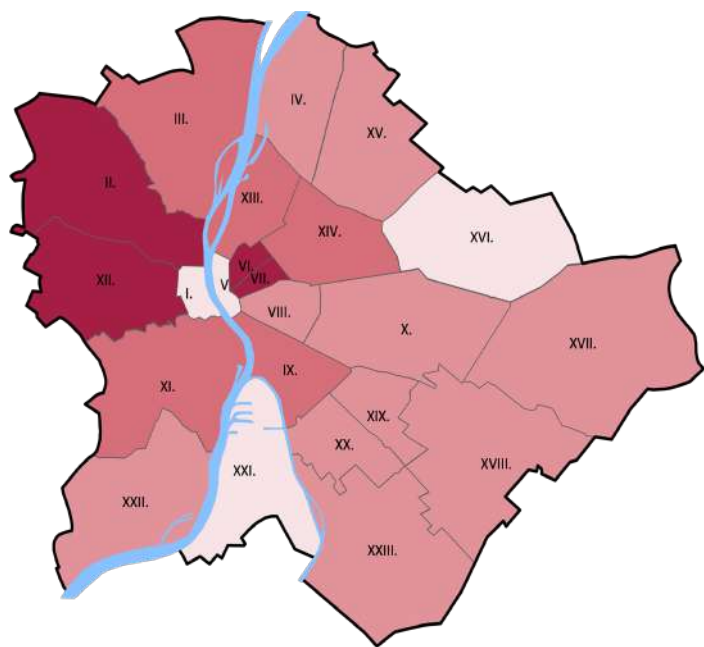


- A darabszám az ELTINGA Budapesti Lakáspiaci Riport adatbázisában szereplő projektek lakásszámán alapul.
- SZABAD:**
a lakást meg lehetett vásárolni az adatgyűjtés idején
 - FOGLALT:**
foglalózt, vagy tárgyalás alatt lévő lakások
 - ELADVA:**
azok a lakások, amelyek eladottként vannak feltüntetve, vagy nem szerepelnek többé a szabad lakások
 - TERV:**
azok a lakások, amelyeknél az értékesítés még nem kezdődött el, vagy éppen szünetel

ÚJÉPÍTÉSŰ ADATOK

ÚJÉPÍTÉSŰ LAKÁSOK ÁTLAGOS NÉGYZETMÉTERÁRA

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



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



2025 harmadik negyedében négy kerületben, az II., a VI., a VII., és a XII. kerületben haladta meg az újépítésű otthonok átlagos négyzetméterára a 2 millió forintot. Másfél millió forint és 2 millió forint közötti négyzetméteráron Óbudán, a IX. kerületben, Újbudán, a XIII. és a XIV. kerületben nézelődhetnek a vevők, milliós négyzetméterár alatt pedig már egyik kerületben sem kínálnak újépítésű otthonokat. A legtöbb kerületben 1-1,5 millió forint közötti négyzetméterára számíthatnak az érdeklődők, azonban négy kerület esetében nincs friss, 2025 harmadik negyedévére vonatkozó adat. A fővárosi újépítésűek átlagos négyzetméterára 2025 harmadik negyedében elérte az 1,7 millió forintot.

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

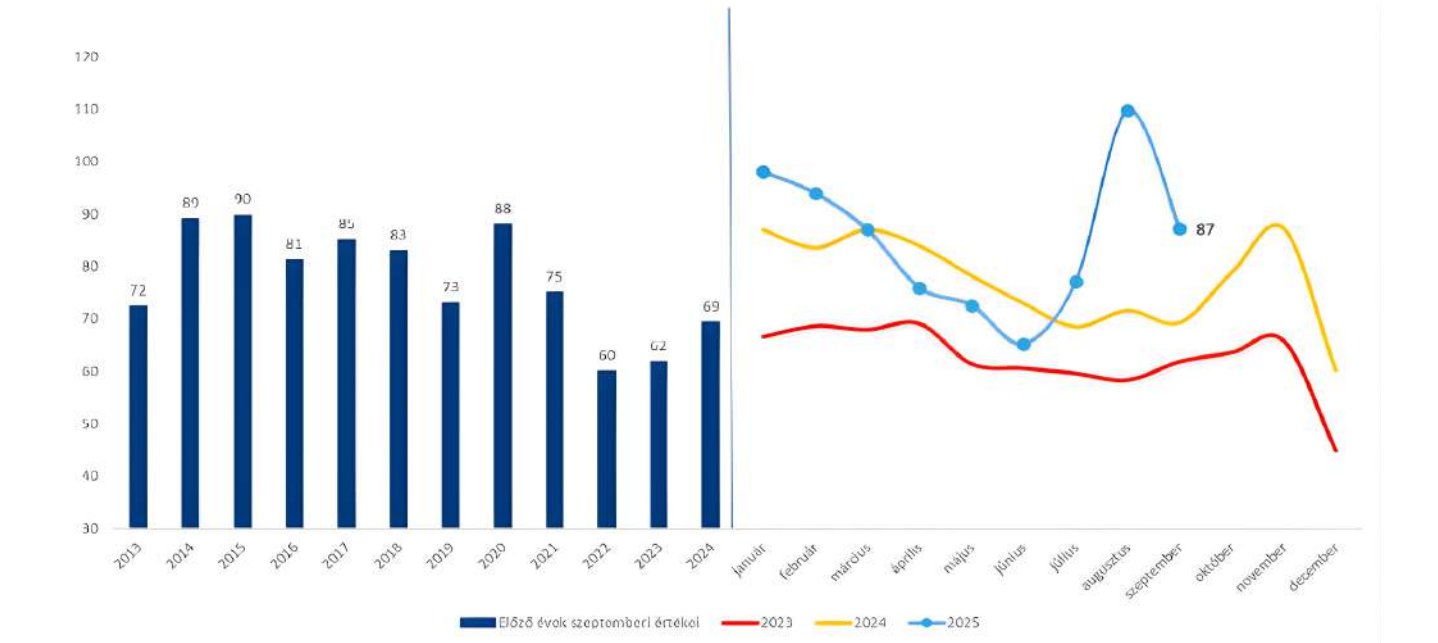
Az árak az adatbázisban szereplő, 4. negyedévből értékesített ingatlanokon alapulnak.

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



VEVŐK: KERESLETINDEX

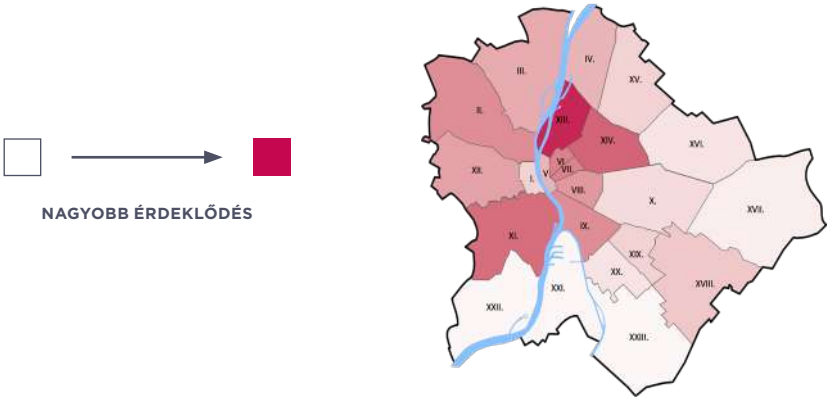
2025 szeptemberében az Otthon Start miatt rekordmagas augusztusi 110 pontról 87 pontra esett vissza az ingatlanpiaci kereslet a Duna House adatai alapján. Ez az érték még így is jóval magasabb, mint a korábbi évek szeptemberi kereslete. A Duna House erős negyedik negyedévet vár mind a vevői kereslet, mind a lezárult tranzakciók számának tekintetében.



A Kereslet Index módszertana: Az országsszerte, 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

2025 szeptemberében is a XIII. kerület a legnépszerűbb a fővárosi kerületek toplistáján: az ingatlanvásárlók 25,3%-a jelölte meg preferált területként a Duna House felmérése szerint. A második és harmadik helyen szinte holtversenyben Zugló és Újbuda szerepel 20, illetve 20,3%-kal. A TOP 10 népszerű kerületek között találjuk még a VI., VII., IX., II., VIII., XII., és a III. kerületet.



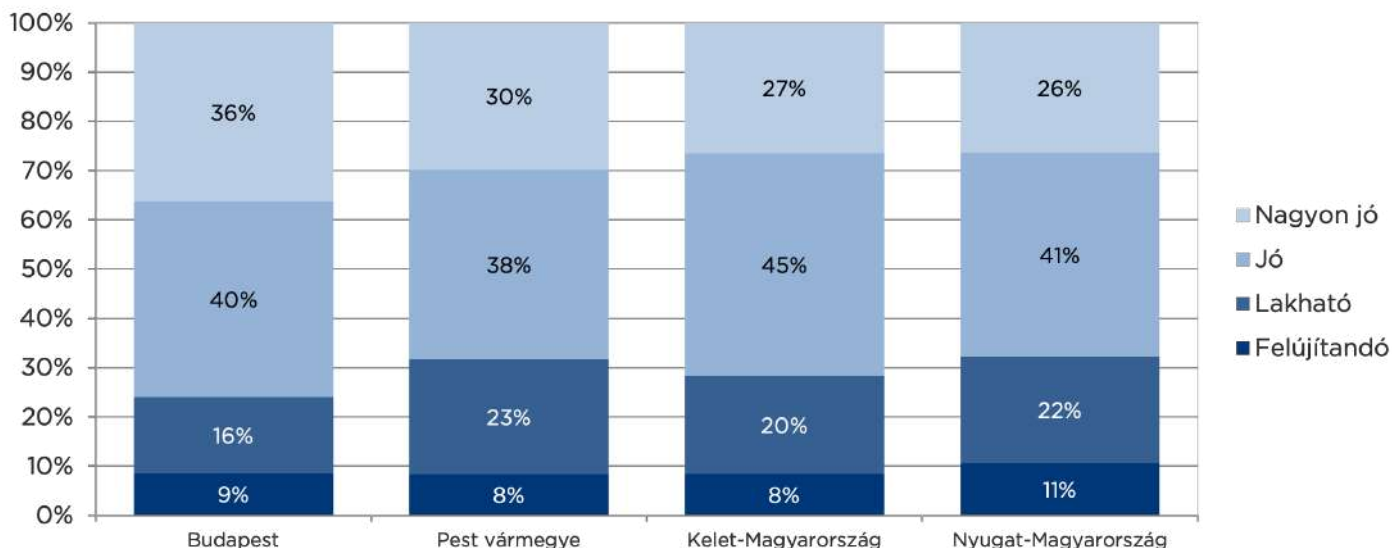
KERÜLET	2024. SZEPTEMBER	2025. SZEPTEMBER
I. ker.	8,9%	8,8%
II. ker.	19,8%	16,1%
III. ker.	11,3%	13,8%
IV. ker.	7,9%	12,6%
V. ker.	10,5%	11,9%
VI. ker.	14,0%	17,7%
VII. ker.	14,9%	17,5%
VIII. ker.	12,0%	15,9%
IX. ker.	11,9%	16,3%
X. ker.	5,4%	8,4%
XI. ker.	16,3%	20,0%
XII. ker.	15,6%	14,0%
XIII. ker.	17,7%	25,3%
XIV. ker.	15,3%	20,3%
XV. ker.	6,2%	9,3%
XVI. ker.	5,1%	7,4%
XVII. ker.	4,5%	6,0%
XVIII. ker.	8,7%	10,4%
XIX. ker.	7,5%	9,5%
XX. ker.	6,6%	6,9%
XXI. ker.	3,8%	3,8%
XXII. ker.	4,6%	4,5%
XXIII. ker.	3,3%	3,4%

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.

MINŐSÉGI PREFERENCIA

Ahogy az előző negyedévben, úgy 2025 harmadik negyedévében is a jó állapotú ingatlanokra volt a legerősebb kereslet országszerte, arányuk területtől függően 38-45% körül alakult a tranzakciók között. A második legkeresettebb ingatlanállapot a nagyon jó kategória volt. Felújítandó ingatlanokra területtől függően, 8-11%-ban szerződtek a Duna House ügyfelei.



ÉRTÉKESÍTÉSI IDŐ

A 2025 szeptemberi értékesítési adatok alapján a panellakások eladása keleten és nyugaton is átlagosan 69-80 napot vesz igénybe, míg a fővárosi panellakások között mind a budai, mind a pesti kerületekben található lakótelepeken átlagosan 2 hónap is elegendő lehet. A téglalapítvány lakások forgási sebessége országszerte lassabb, vidéken átlagosan 3-3,5 hónapra is szükség lehet. Pesten és a belvárosi területeken átlagosan 2,5-3 hónap telik el a szerződéskötésig, a budai téglalakások eladása azonban még ennél rövidebb idő alatt is végbe mehet a Duna House adatai szerint. A 2025 szeptemberi adatok szinte minden szegmensben 20-30 napos gyorsulást jeleznek az 1 évvel korábbi értékesítési időkhöz képest.

PANEL				
ÉRTÉKESÍTÉS IDEJE (NAP)				
	KELET	NYUGAT	BUDA	PEST
2024. szeptember	94	105	93	76
2025. szeptember	69	80	55	60
	-27%	-23%	-40%	-20%

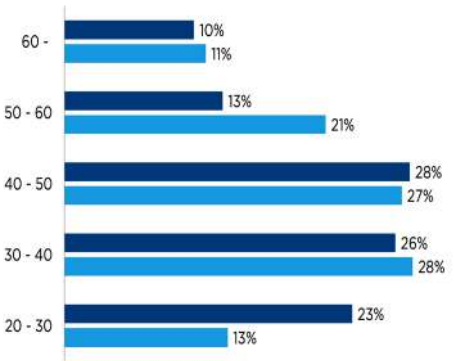
HASZNÁLT TÉGLA					
ÉRTÉKESÍTÉS IDEJE (NAP)					
	KELET	NYUGAT	BUDA	PEST	BELVÁROS
2024. szeptember	141	147	119	126	121
2025. szeptember	92	109	87	80	82
	-35%	-26%	-27%	-31%	-34%

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

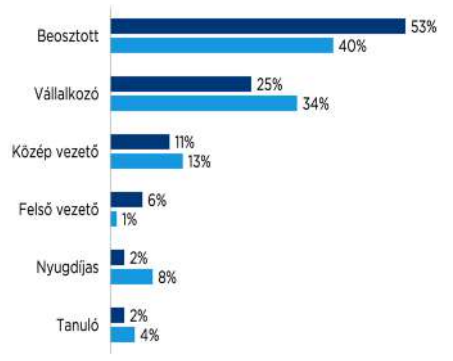
A szeptemberi értékesítési adatok alapján a fővárosi ingatlanvásárlók között szinte azonos arányban voltak jelen a 30-40, valamint a 40-50 év közötti ügyfelek. Ez a két korcsoport a szeptemberi adásvételek vevői oldalának több, mint felét, 54%-át fedte le. A vásárlók 53%-a beosztottként dolgozott, 25%-uk vállalkozó volt. A legmagasabb, 39%-os arányban az első lakásukat szerzők domináltak, az előző év azonos időszakához viszonyítva 15 százalékponttal voltak aktívabbak. A befektetési célú vásárlások aránya 31% volt. Jelentősen, 9 százalékponttal csökkent a nagyobb ingatlanba kötözők aránya, így most 14%-os arányban jelent meg ez a motiváció. Befektetésre 74,8 millió forintot, első lakásra 67,2 millió forintot fordítottak átlagosan a Duna House ügyfelei Budapesten.

VEVŐK KORA: BP.



KOR	ÁTLAGÁR	m²
20 - 30	64 601 000	52
30 - 40	73 325 000	68
40 - 50	98 891 000	78
50 - 60	86 575 000	64
60 -	87 539 000	61

VEVŐK STÁTUSZA: BP.



STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m²
Beosztott	63 836 000	58
Felső vezető	215 272 000	125
Közép vezető	77 093 000	63
Nyugdíjas	76 100 000	53
Tanuló	59 634 000	46
Vállalkozó	87 141 000	75

VÁSÁRLÁS OKA: BP.

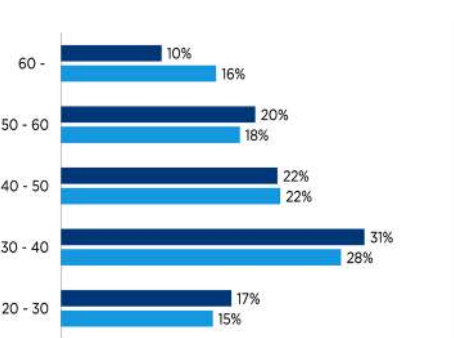


ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m²
Befektetés	74 751 000	61
Első lakás vásárlása	67 180 000	60
Generációk különválása	76 861 000	51
Generációk összeköltöznek	91 450 000	110
Kisebbe költözés	58 356 000	43
Nagyobbra költözés	147 977 000	103
Válás	98 950 000	74

VEVŐI ÜGYFÉLPROFIL: VIDÉK

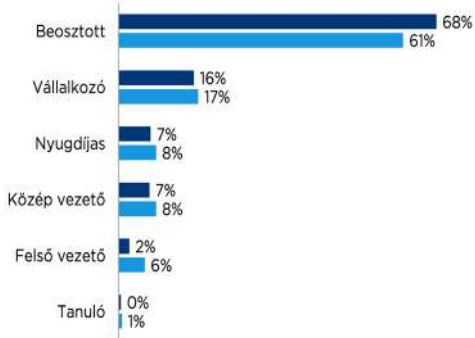
A vidéki vevők között 31%-os arányban voltak jelen a 30-40 éves korosztály képviselői, a vásárlók 68%-a beosztottként dolgozott. Élre törtek a vidéki területeken az első lakást vásárlók, akik ezúttal a szerződéskötések 40%-ban voltak jelen. Sokan, az ügyfelek 24%-a cserélte nagyobb régi otthonát, míg a befektetői arány 20% volt 2025 szeptemberében. Az első lakásukat szerzők 50 millió forintot, a nagyobbba költözők 66,1, a befektetők pedig 46,1 millió forintot szenteltek átlagosan ingatlanvásárlásra.

VEVŐK KORA: VIDÉK



KOR	ÁTLAGÁR	m²
20 - 30	46 038 000	86
30 - 40	59 654 000	97
40 - 50	52 274 000	89
50 - 60	44 435 000	77
60 -	52 603 000	79

VEVŐK STÁTUSZA: VIDÉK



STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m²
Beosztott	49 503 000	84
Felső vezető	80 064 000	132
Közép vezető	55 265 000	102
Nyugdíjas	43 260 000	65
Tanuló	35 700 000	56
Vállalkozó	60 716 000	97

VÁSÁRLÁS OKA: VIDÉK



ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m²
Befektetés	46 104 000	69
Első lakás vásárlása	50 014 000	87
Generációk különválása	41 424 000	73
Generációk összeköltöznek	64 028 000	129
Kisebbe költözés	44 380 000	69
Nagyobbra költözés	66 077 000	116
Válás	49 548 000	76

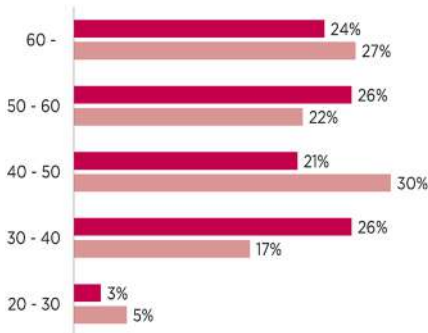
2024. szeptember 2025. szeptember

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. A vásárlási célnál a befektetés kategória az összes üzleti és magán jellegű befektetést tartalmazza, amely az ügyfél nyilatkozata alapján annak minősül. Adott esetben például a később önállóan akartó gyerekeknek vásárolt ingatlan jelen tranzakciós kérdőív alapján a befektetési kategóriát erősíti, annak ellenére, hogy később a generációk különválását szolgálja. A számításnál továbbá figyelembe kell venni, hogy a Duna House hálózata Budapesten és a vidéki nagyobb városokban van jelen elsődlegesen, így az országos arányhoz képest a befektetési szándék felülreprezentált lehet.

ELADÓI ÜGYFÉLPROFIL: BUDAPEST

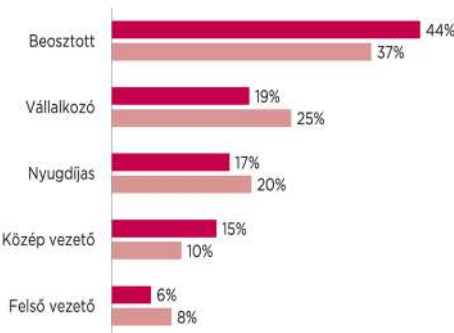
A fővárosi ingatlaneladók között az elmúlt hónapban 26-26%-kal a 30-40, illetve az 50-60 év közötti korosztály jelenléte volt a legszámottevőbb. Az ingatlanukat értékesítő tulajdonosok 44%-a beosztottként dolgozott, 19%-uk vállalkozó volt. A vezető eladási motiváció 37%-kal a korábbi ingatlanbefektetés értékesítése volt, a vevők több mint negyede költözött nagyobb ingatlanba a fővárosban.

ELADÓK KORA: BP.



KOR	ÁTLAGÁR	m²
20 - 30	56 300 000	43
30 - 40	69 897 000	56
40 - 50	83 021 000	61
50 - 60	80 738 000	72
60 -	90 180 000	78

ELADÓK STÁTUSZA: BP.



STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m²
Beosztott	67 555 000	62
Felső vezető	237 734 000	135
Közép vezető	84 062 000	67
Nyugdíjas	60 950 000	58
Vállalkozó	82 140 000	68

ELADÓK OKA: BP.

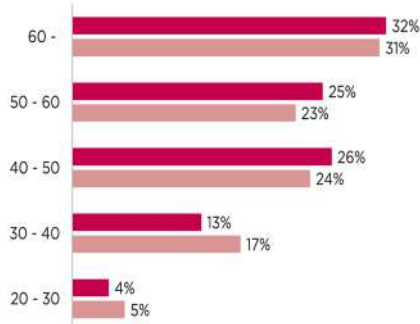


ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m²
Befektetés értékesítése	83 536 000	60
Generációk különválása	44 100 000	39
Generációk összeköltöznek	77 584 000	75
Kisebbségi költözés	84 730 000	88
Nagyobb költözés	76 162 000	62
Örkölting. értékesítés	69 577 000	65
Válas	184 817 000	135

ELADÓI ÜGYFÉLPROFIL: VIDÉK

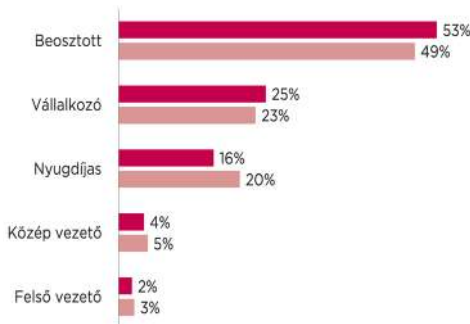
A Duna House közreműködését kérő vidéki eladók között a legmagasabb arányban, 32%-ban a 60 év felettiek voltak jelen 2025 szeptemberében. Az ügyfelek 53%-a beosztottként dolgozott, 25%-uk vállalkozó volt. A vidéki eladók legfőbb motivációja 28%-kal az örökölt ingatlan értékesítése volt, de 26%-ban szerepeltek a korábbi befektetésüket pénzzé tevő tulajdonosok is.

ELADÓK KORA: VIDÉK



KOR	ÁTLAGÁR	m²
20 - 30	48 090 000	90
30 - 40	49 207 000	83
40 - 50	50 252 000	86
50 - 60	50 317 000	85
60 -	50 620 000	89

ELADÓK STÁTUSZA: VIDÉK



STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m²
Beosztott	45 527 000	82
Felső vezető	99 041 000	160
Közép vezető	69 671 000	124
Nyugdíjas	45 518 000	90
Vállalkozó	64 855 000	92

ELADÓK OKA: VIDÉK



ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m²
Befektetés értékesítése	58 233 000	78
Generációk különválása	73 490 000	130
Generációk összeköltöznek	51 520 000	93
Kisebbségi költözés	56 888 000	110
Nagyobb költözés	52 258 000	75
Örkölting. értékesítés	41 759 000	83
Válas	70 793 000	111

■ 2024. szeptember ■ 2025. szeptember

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 alapúak és becslést értékelnek tekinthetők.

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