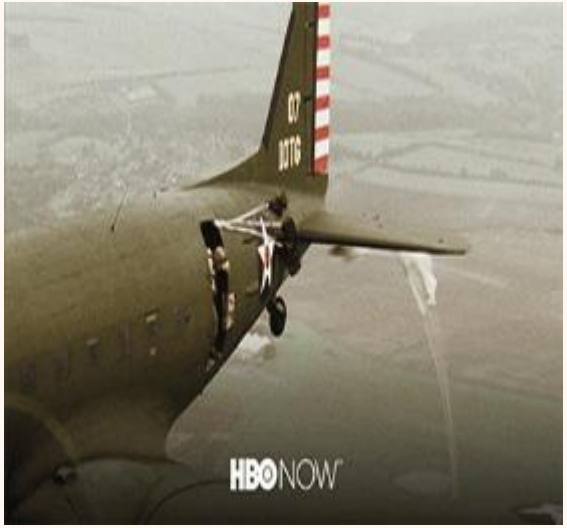
comferencia 2026

# Korszakváltás előtt az ingatlanpiac

**Balogh László**

# Az előző részek tartalmából…







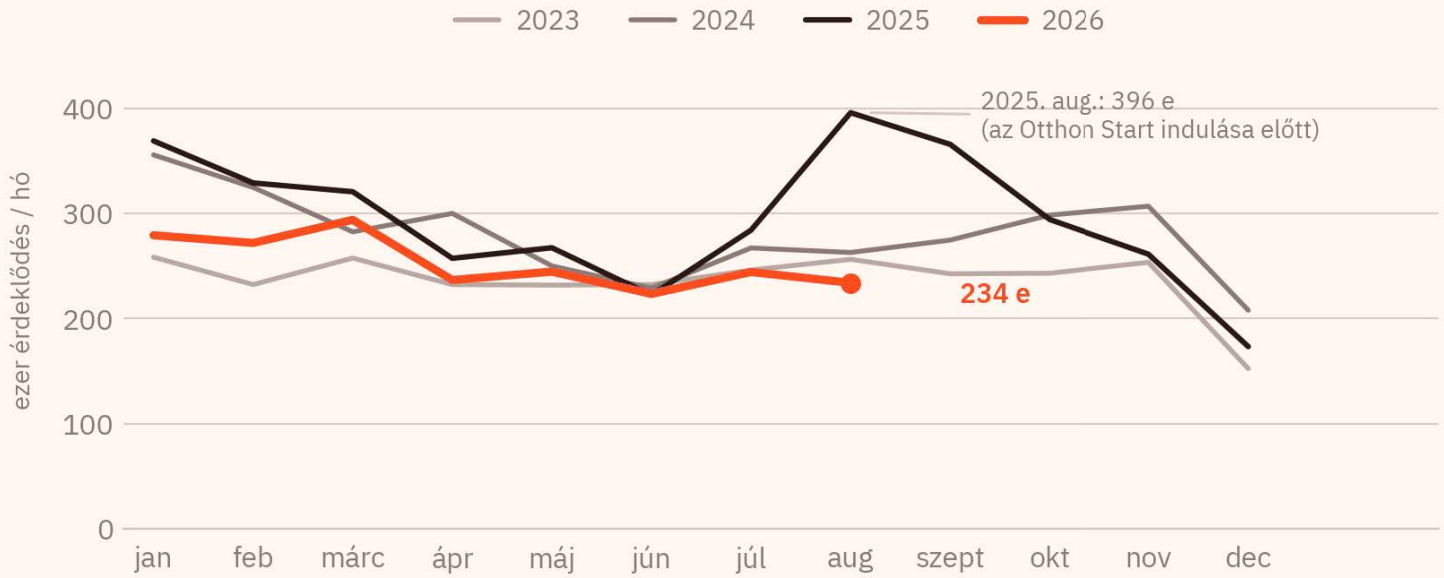

# …idén pedig



# Kereslet-kínálat-árak

# Az eladó piaci kereslet visszatért a **korábbi szintek…alá**

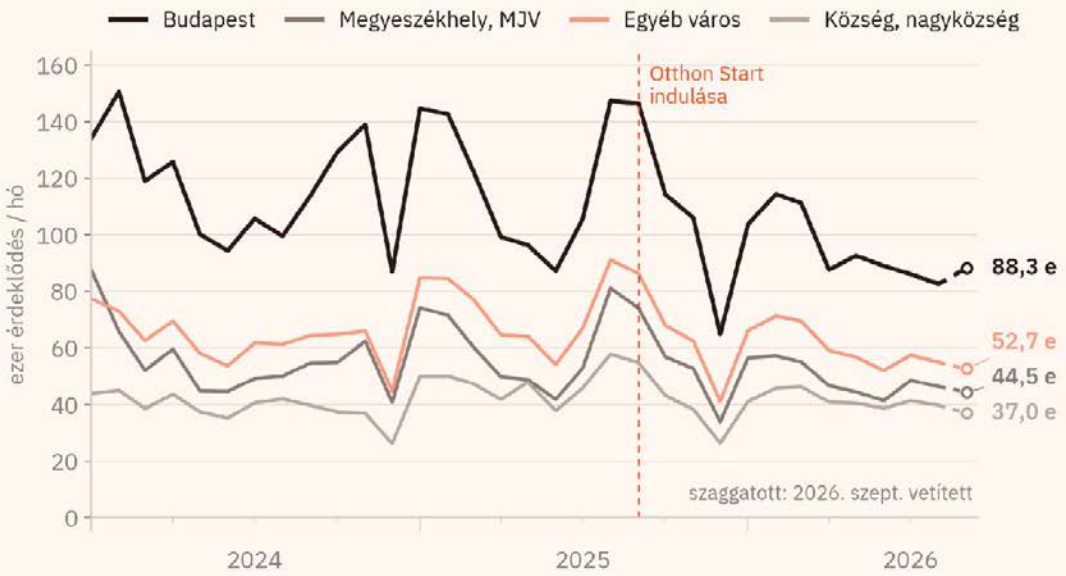
2026. jan.–aug.: 2,03 millió érdeklődés · –17,1% év/év, de +4,1% a 2023-as azonos időszakhoz képest

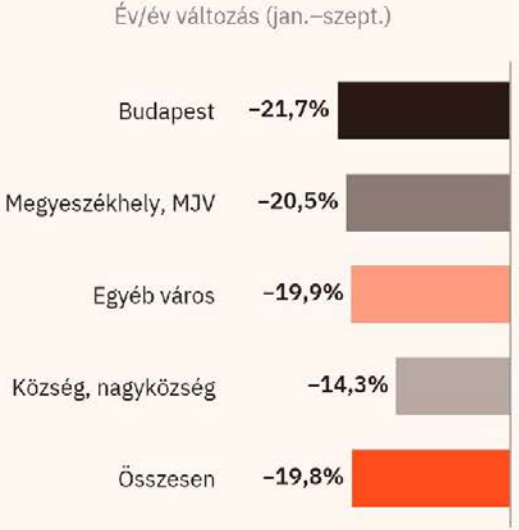



Forrás: ingatlan.com – eladó lakóingatlan-hirdetések érdeklődéseinek száma, havi bontásban

# A használt ingatlanok kereslete **20%-kal** a tavalyi alatt

2026. jan.–szept.: 2,20 millió érdeklődés, −19,8% év/év és −11,7% 2024-hez képest. Budapest a leggyengébb (−21,7%; 2024-hez −18,0%), a községek a 2024-es szinten vannak (+1,5%).

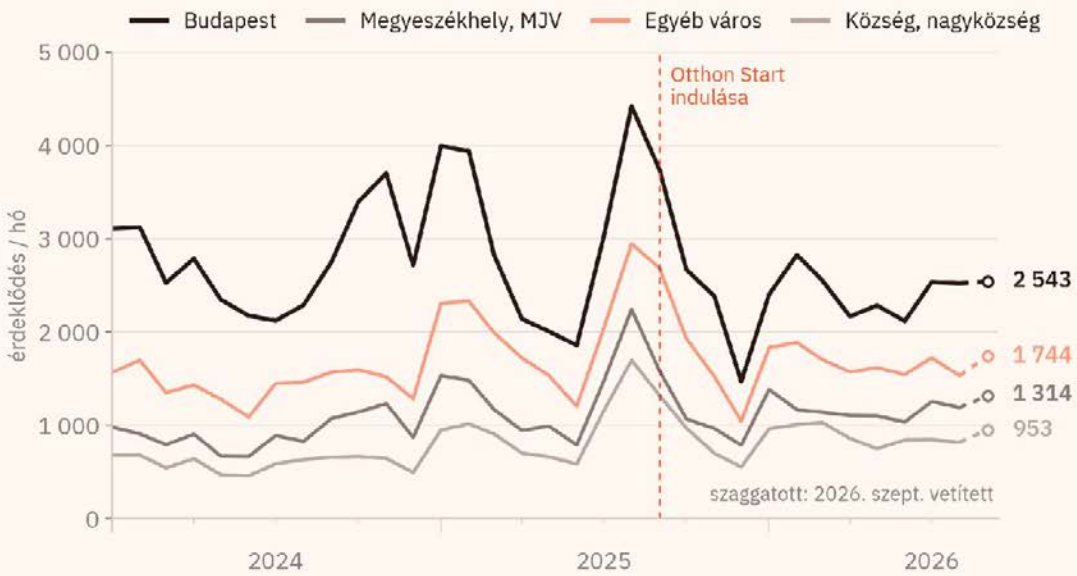


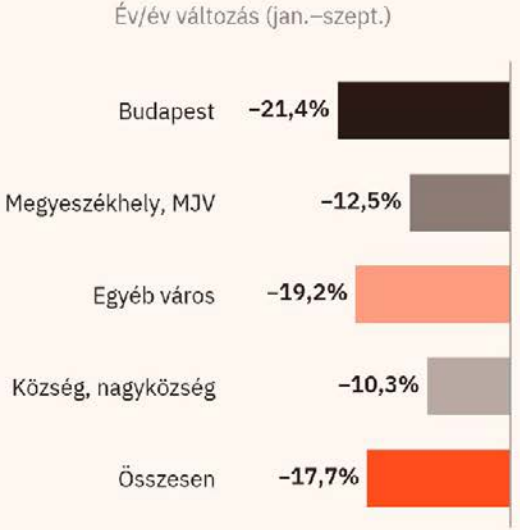




Forrás: ingatlan.com – használt eladó hirdetések havi telefonos érdeklődései

# Az új építésű kereslet a tavalyi csúcs alatt, de **2024 felett**

2026. jan.–szept.: 55,7 ezer érdeklődés, −17,7% év/év, de +13,6% 2024-hez képest. Vidéken erősebb a lendület: két év alatt a megyeszékhelyeken +39%, a községekben +51%, Budapesten −5%.

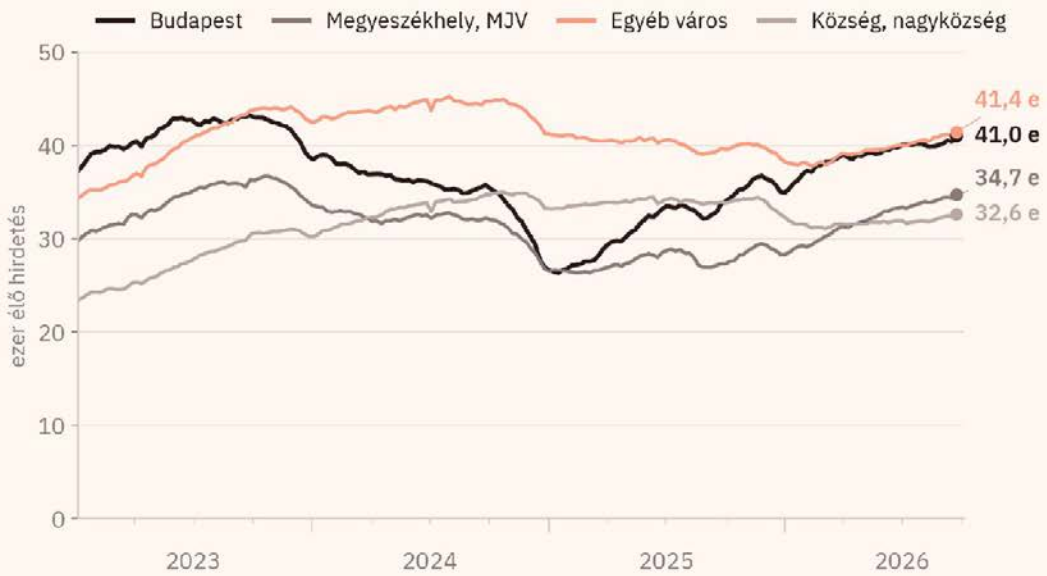


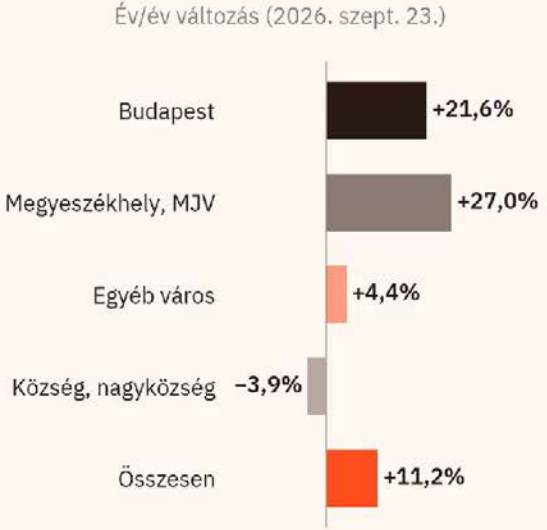




Forrás: ingatlan.com – új építésű eladó hirdetések havi érdeklődései, hónaphosszal korrigálva (napi átlag × 30,44 nap), 2024. jan. – 2026. szept.; szept. 27 napról 30-ra vetítve

# Az eladó kínálat egy év alatt **11%-kal** bővült

2026. szept. 23.: 149,8 ezer élő eladó hirdetés, +11,2% év/év. A bővülést a nagyvárosok hajtják (Budapest +21,6%, megyeszékhelyek +27,0%), a községekben enyhén csökken a kínálat (−3,9%).

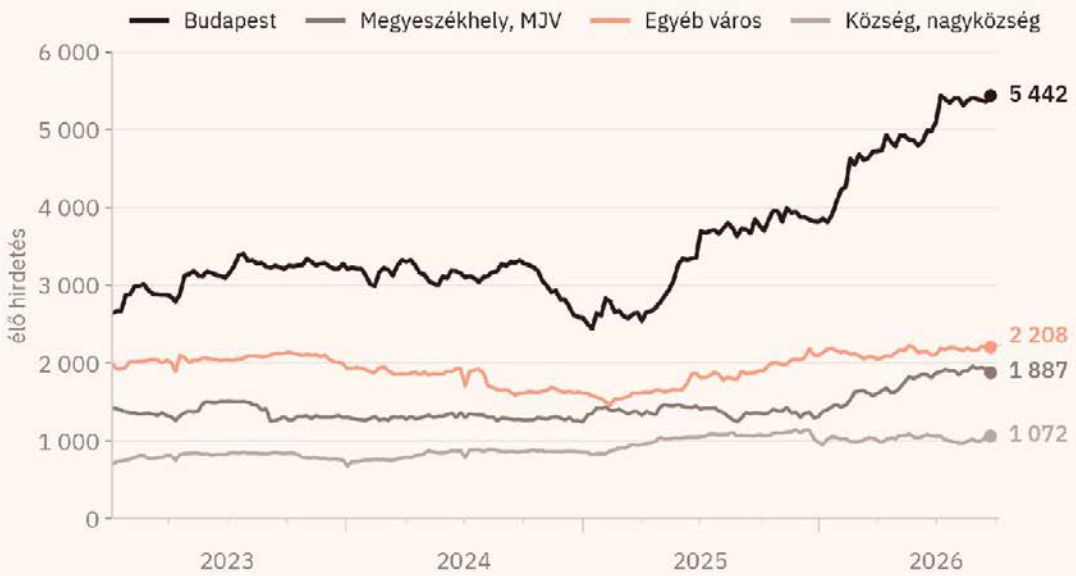


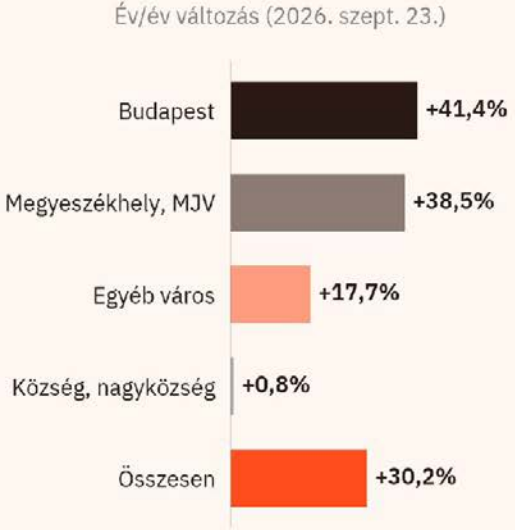




Forrás: ingatlan.com – élő eladó lakóingatlan-hirdetések száma településtípusonként, heti adat, 2023. jan. 4. – 2026. szept. 23.

# Az új építésű kínálat **+30%**, Budapesten rekordszinten

10,6 ezer élő új építésű hirdetés (+30,2% év/év), a teljes eladó kínálat 7,1%-a (egy éve 6,1%). Budapesten 5,4 ezer (+41,4%), ebből 5,2 ezer lakás (+44%); a megyeszékhelyeken +38,5%.



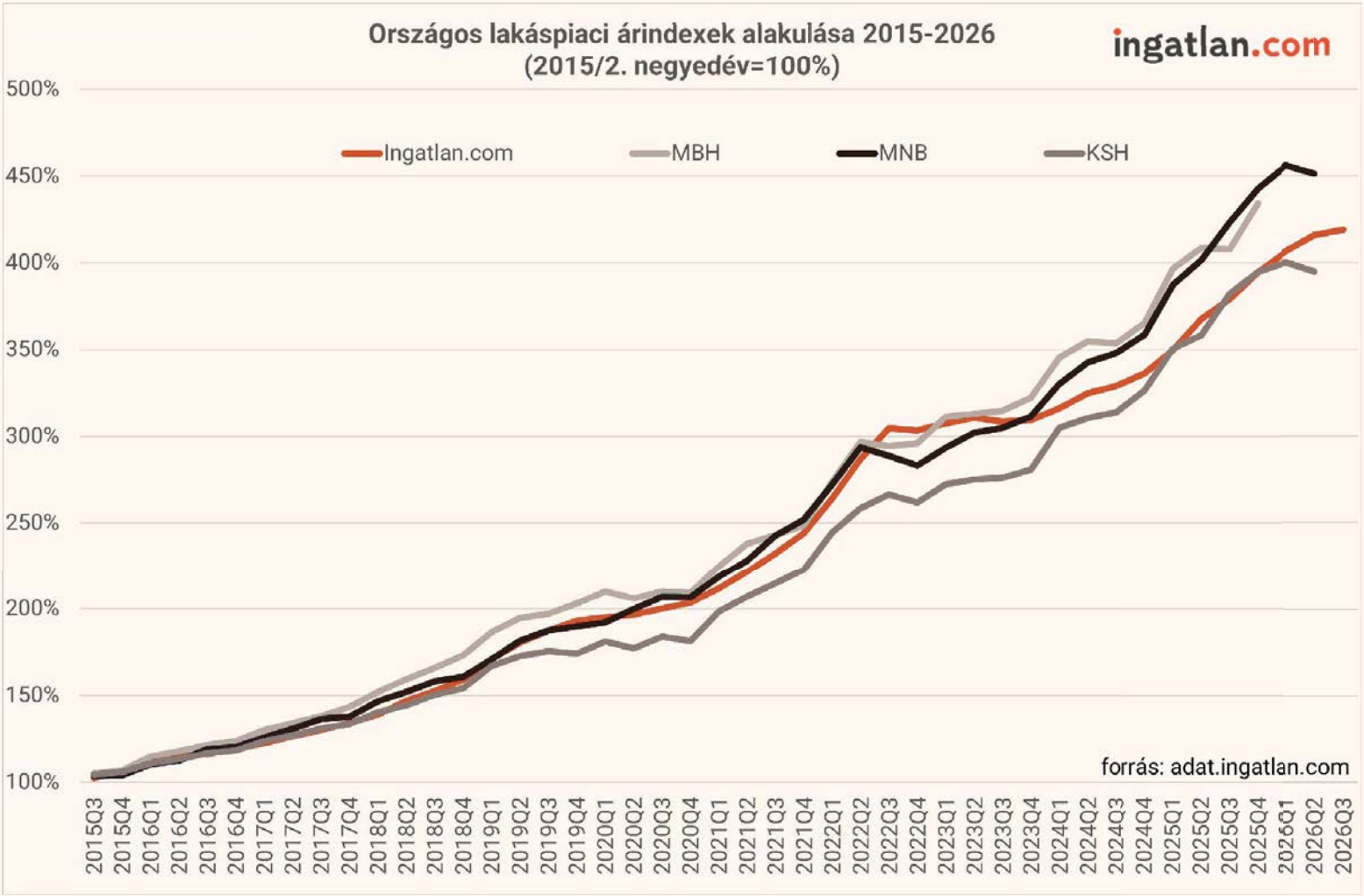

Forrás: ingatlan.com – élő új építésű eladó lakás- és házhirdetések száma településtípusonként, heti adat, 2023. jan. 4. – 2026. szept. 23.

# Egy év alatt ötödével nőtt az értékesítési idő

Országosan 2025 III. negyedévében 82, 2026 III. negyedévében 99 nap alatt kelt el egy ingatlan (+21%). A fővárosi kerületekben 2025 II. negyedéve óta 50-ről 85 napra nőtt az értékesítési idő.



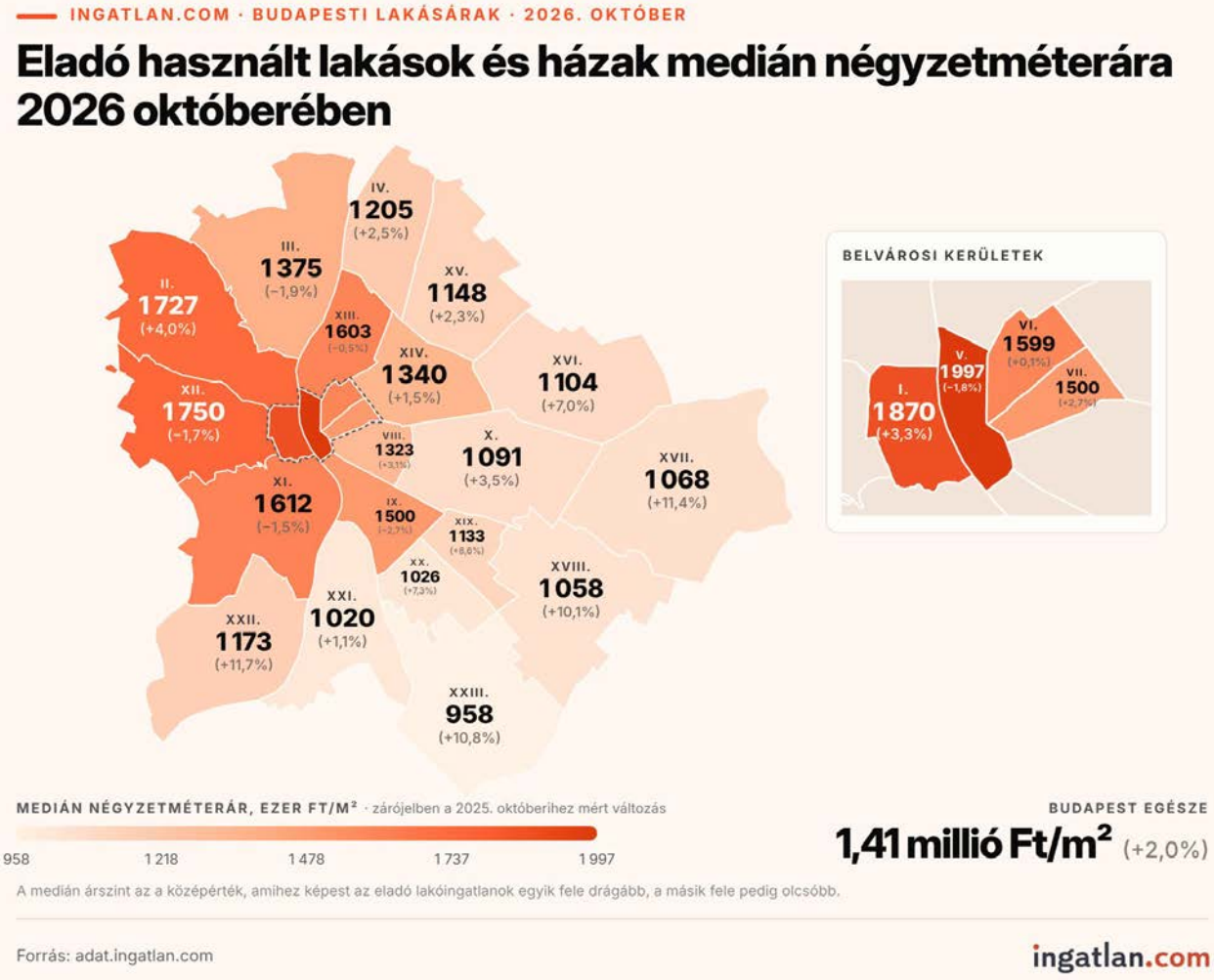

Forrás: ingatlan.com – eladás miatt levett eladó lakás- és házhirdetések átlagos értékesítési ideje (aktív napok), a levétel negyedéve szerint, 2022 I. – 2026 III. n.év; a 2026 III. n. év részleges adat (szept. 17-ig levett hirdetések)


Országos lakáspiaci árindexek alakulása 2015-2026
(2015/2. negyedév=100%)
ingatlan.com
Ingatlan.com
MBH
MNB
KSH
500%
450%
400%
350%
300%
250%
200%
150%
100%
forrás: adat.ingatlan.com
2015Q3
2015Q4
2016Q1
2016Q2
2016Q3
2016Q4
2017Q1
2017Q2
2017Q3
2017Q4
2018Q1
2018Q2
2018Q3
2018Q4
2019Q1
2019Q2
2019Q3
2019Q4
2020Q1
2020Q2
2020Q3
2020Q4
2021Q1
2021Q2
2021Q3
2021Q4
2022Q1
2022Q2
2022Q3
2022Q4
2023Q1
2023Q2
2023Q3
2023Q4
2024Q1
2024Q2
2024Q3
2024Q4
2025Q1
2025Q2
2025Q3
2025Q4
2026Q1
2026Q2
2026Q3

# **Megtört** az áremelkedés



# Budapest
keresi az irányt



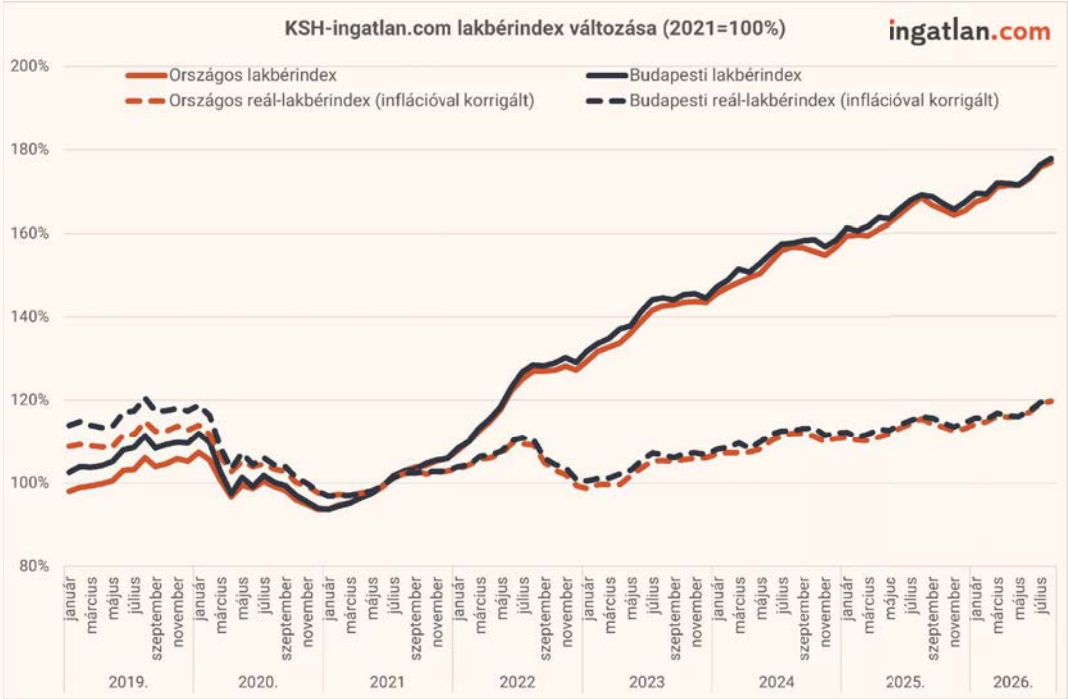
# Albérletpiac és hozamok

# A lakbérek 2021 óta közel **80%-kal** nőttek

— A KSH–ingatlan.com lakbérindex 2026 augusztusában országosan és Budapesten is a 2021-es szint közel 1,8-szorosán áll.

— Inflációval korrigálva a növekedés mintegy 20%; az országos reál-lakbérindex már a 2019-es csúcs felett van.

— A drágulást a szűkülő kínálat is hajtja: 15,6 ezer élő kiadó hirdetés, 12,4%-kal kevesebb, mint egy éve.



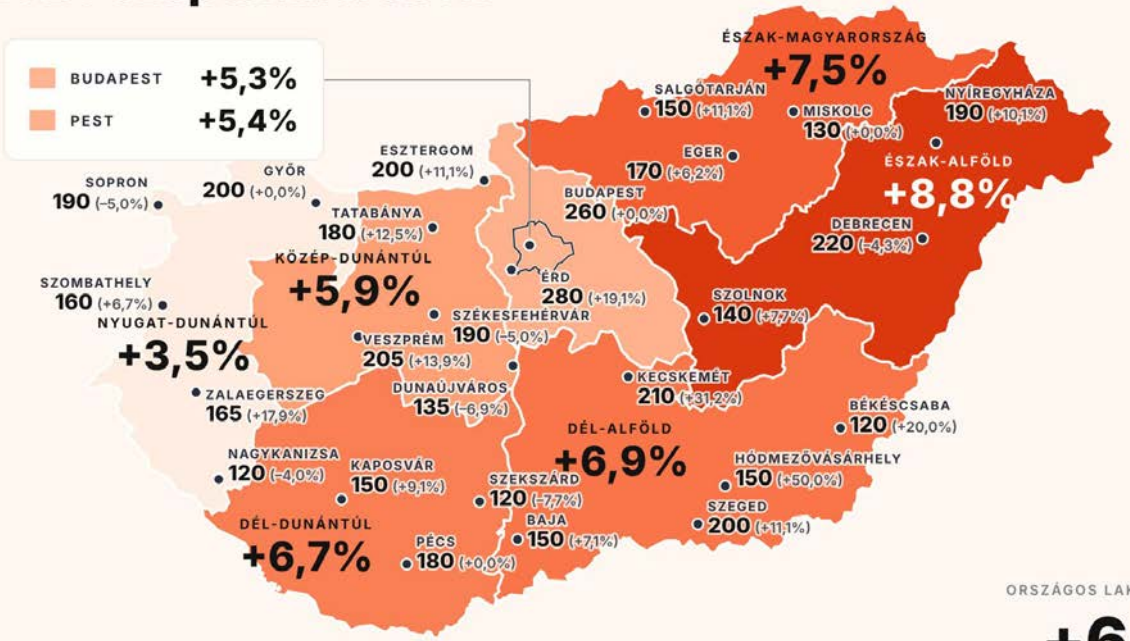

Forrás: KSH–ingatlan.com lakbérindex (2021 = 100%), 2019. január – 2026. augusztus; kiadó kínálat: ingatlan.com, 2026. szept. 23.

**Fékeznek** a lakbérek, de mégis gyorsabban nőnek mint a lakásárak

KSH–INGATLAN.COM LAKBÉRINDEX · ÉVES VÁLTOZÁS

ingatlan.com

## Lakbérek éves változása régiónként 2026 szeptemberében




ÉVES LAKBÉRVÁLTOZÁS ÜTEME · régiónként, 2026. szeptember

+3,5% +4,8% +6,2% +7,5% +8,8%

ORSZÁGOS LAKBÉRVÁLTOZÁS

**+6,0%**

● Megyei jogú városokban a magánszemélyek kínálatában szereplő kiadó lakások és házak medián bérleti díja 2026. október elején, ezer Ft/hó (zárójelben a 2025. október elejéhez mért változás). A medián az a középérték, amihez képest a kiadó ingatlanok egyik fele drágább, a másik fele olcsóbb.

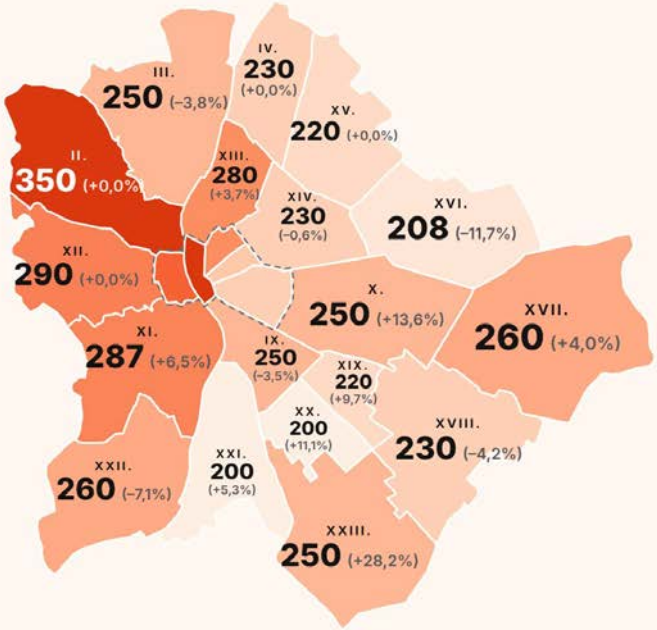
Forrás: KSH–ingatlan.com lakbérindex, adat.ingatlan.com

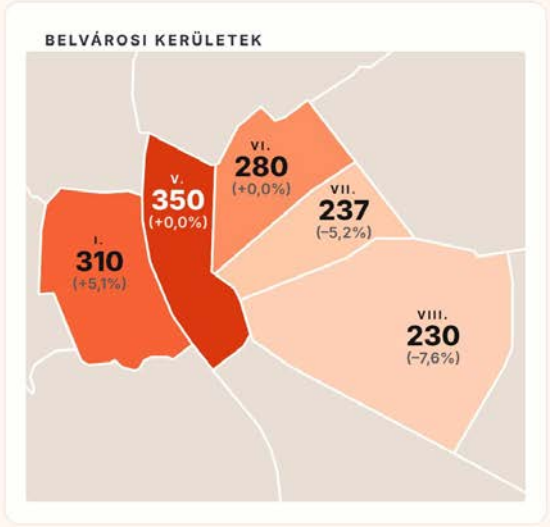
**Fékeznek** a lakbérek, de mégis gyorsabban nőnek mint a lakásárak

INGATLAN.COM · BUDAPESTI LAKBÉREK · 2026. OKTÓBER ELEJE

ingatlan.com

# Kiadó lakóingatlanok medián bérleti díja a magánszemélyek kínálatában




MEDIÁN BÉRLETI DÍJ, EZER FT/HÓ · zárójelben a 2025. október elejéhez mért változás

200 238 275 313 350

BUDAPEST EGÉSZE

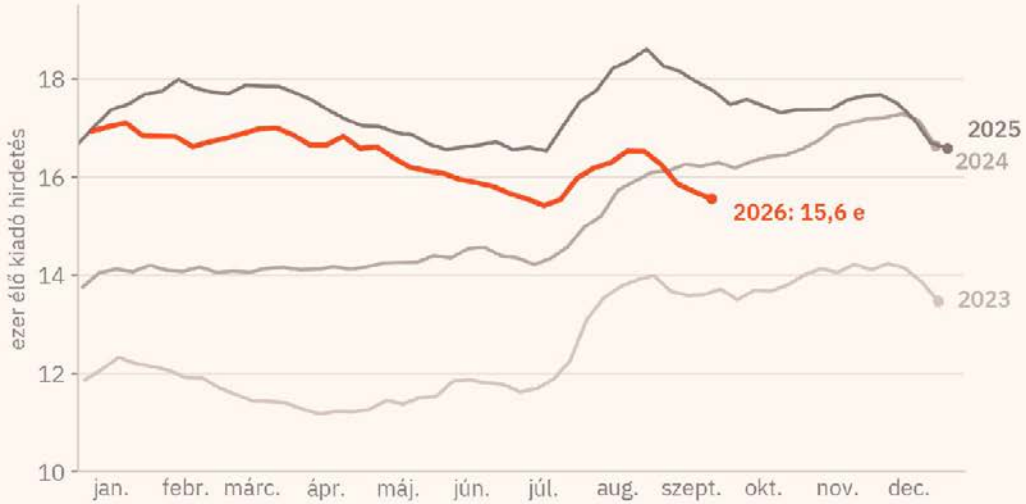
**260 ezer Ft/hó** (+0,0%)

A medián bérleti díj az a középérték, amihez képest a kiadó ingatlanok egyik fele drágább, a másik fele pedig olcsóbb.

Forrás: adat.ingatlan.com

# Egy év alatt **12%-kal** szűkült az albérletkínálat

2026. szept. 23.: 15,6 ezer élő kiadó hirdetés, −12,4% év/év; 2026-ban minden héten a tavalyi szint alatt volt a kínálat. A kiadó kereslet jan.–aug. −7,1%, de júliusban és augusztusban már az egy évvel korábbi szint felett járt.







Forrás: ingatlan.com – élő kiadó lakóingatlan-hirdetések száma, heti adat, 2023. jan. 4. – 2026. szept. 23.; kereslet: kiadó hirdetések érdeklődései, 2026. jan.–aug. vs. 2025. jan.–aug.

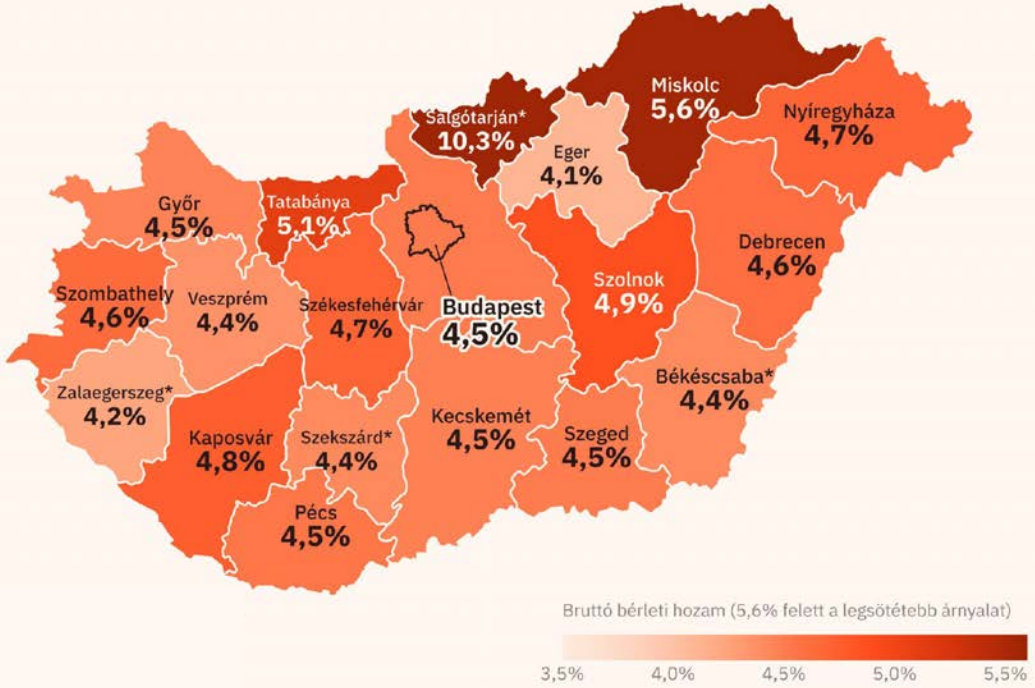
# Bruttó bérleti hozam: 4,6% a megyeszékhelyeken

— A megyeszékhelyeken átlagosan 4,6%, Budapesten 4,5% a bruttó bérle hozam.

— A legmagasabb Miskolcon (5,6%), Tatabányán (5,1%) és Szolnokon (4,9%) – itt alacsony a vételár a lakbérhez képest.

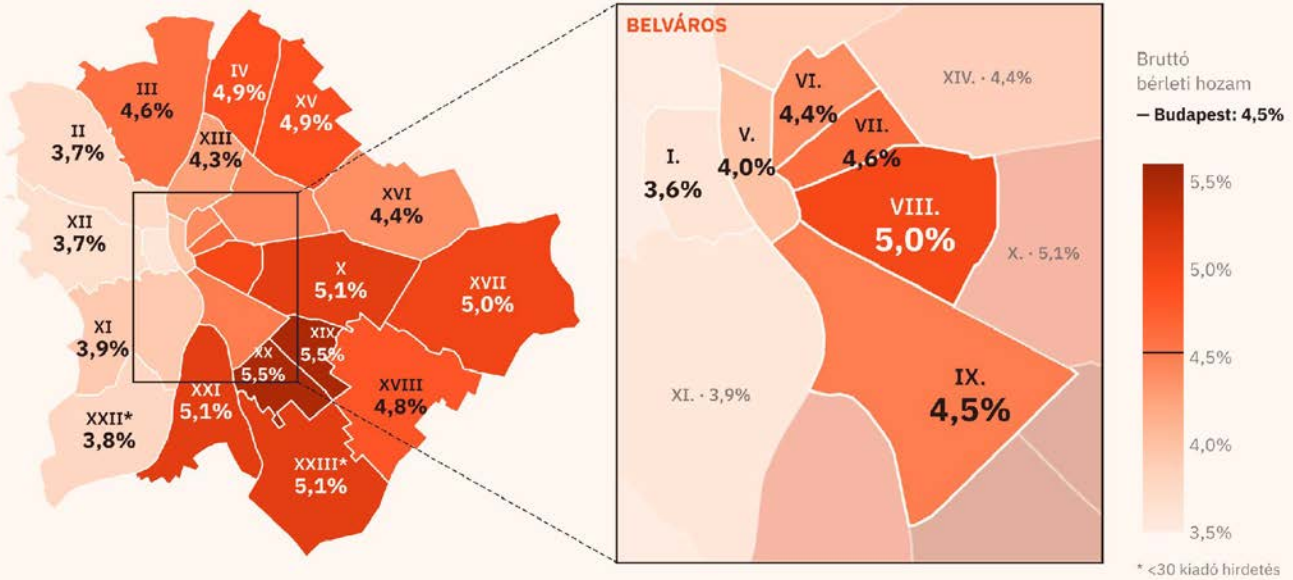
— A legalacsonyabb Egerben (4,1%) Zalaegerszegen (4,2%) és Veszprémben (4,4%).

— Salgótarján 10,3%, de óvatosan kezelendő.



# Budapest: a külső kerületekben **5% felett** a hozam

Budapesten 4,5% a bruttó hozam, kerületenként 3,6% (I.) és 5,5% (XIX., XX.) között: a drága budai és belvárosi kerületekben alacsony, a külső pesti kerületekben magas. A belvárosban a VIII. kerület (5,0%) emelkedik ki.




Forrás: ingatlan.com – élő eladó és kiadó hirdetések medián négyzetméterára kerületenként, 2026. szeptember 30.; bruttó hozam = havi bérleti díj (Ft/m²) × 12 / vételár (Ft/m²); * 30-nál kevesebb kiadó hirdetés

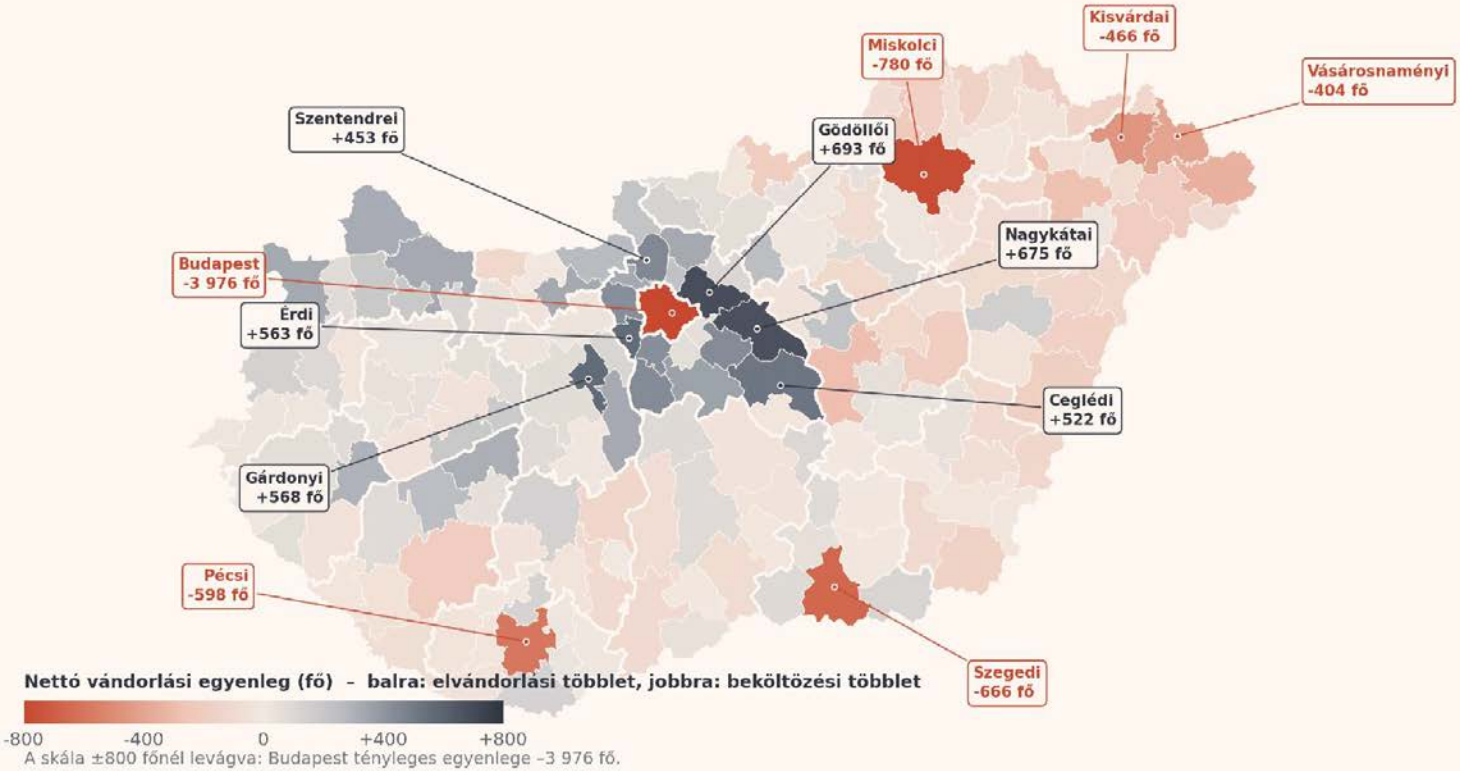
# Ami a lakáspiacot mozgatja

# Budapest veszít, az agglomeráció nyer

— 2025-ben Budapest 3 976 főt veszített a járások közötti vándorlásban – messze a legtöbbet.

— A nyertesek az agglomeráció járásai: Gödöllői +693, Nagykátai +675, Gárdonyi +568, Érdi +563 fő.

— A vidéki nagyvárosok is veszítenek: Miskolci −780, Szegedi −666, Pécsi −598 fő.



# Költözési toplista: Budapestről az agglomerációba

— Mind a tíz legnagyobb költözési irány a főváros és agglomerációja között zajlik.

— Budapestről a Gödöllői (2 139 fő), a Szigetszentmiklósi (1 863) és az Érdi járásba (1 798) költöztek a legtöbben.

— Az ellenirány is jelentős (Gödöllői → Budapest 1 310 fő): folyamatos a csere.




**A 10 legnagyobb járásközi költözési irány**

Mind a tíz a főváros és agglomerációja között zajlik.

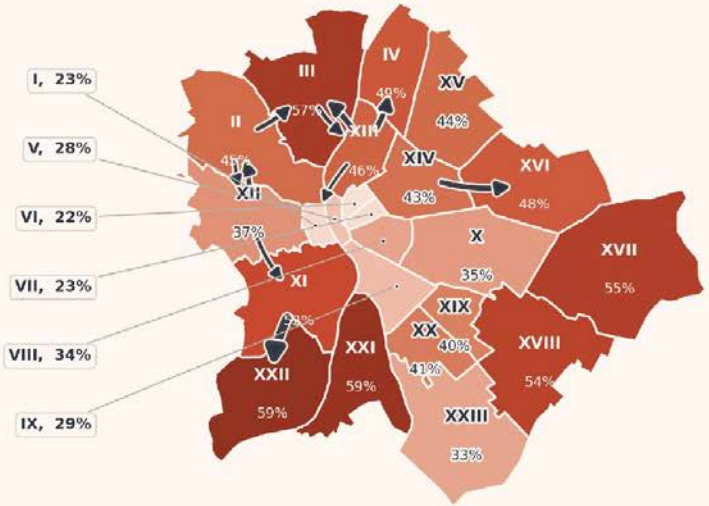
| | | |
|---|---|---|
| 1. | Budapest → Gödöllői | 2 139 fő |
| 2. | Budapest → Szigetszentmiklósi | 1 863 fő |
| 3. | Budapest → Érdi | 1 798 fő |
| 4. | Budapest → Budakeszi | 1 498 fő |
| 5. | Budapest → Szentendrei | 1 397 fő |
| 6. | Gödöllői → Budapest | 1 310 fő |
| 7. | Budapest → Dunakeszi | 1 198 fő |
| 8. | Érdi → Budapest | 1 062 fő |
| 9. | Budapest → Pilisvörösvári | 1 028 fő |
| 10. | Szigetszentmiklósi → Budapest | 1 012 fő |

Budapestről kifelé  Budapestre befelé

A nyilak vastagsága a költözők számával arányos.

Forrás: KSH, ingatlan.com – állandó vándorlás (állandó lakcímváltozás) járások között, 2025; bruttó áramlások, a két irány külön szerepel.

# A külső kerületekben **maradnak**, a belvárosból továbblépnek




**„Hűség-arány": a kerületben maradó költözők aránya**

25% 35% 45% 55%

**A 10 legnagyobb kerületközi költözési irány**

Budapesten belül, 2025

| | | |
|---|---|---|
| 1. | **XI. kerület → XXII. kerület** | **391 fő** |
| 2. | **XIII. kerület → III. kerület** | **303 fő** |
| 3. | **XIV. kerület → XVI. kerület** | **300 fő** |
| 4. | **XIII. kerület → IV. kerület** | **297 fő** |
| 5. | **XII. kerület → II. kerület** | **283 fő** |
| 6. | **II. kerület → III. kerület** | **271 fő** |
| 7. | **III. kerület → XIII. kerület** | **264 fő** |
| 8. | **XII. kerület → XI. kerület** | **256 fő** |
| 9. | **II. kerület → XII. kerület** | **256 fő** |
| 10. | **XIII. kerület → I. kerület** | **239 fő** |

A nyilak vastagsága a költözők számával arányos.

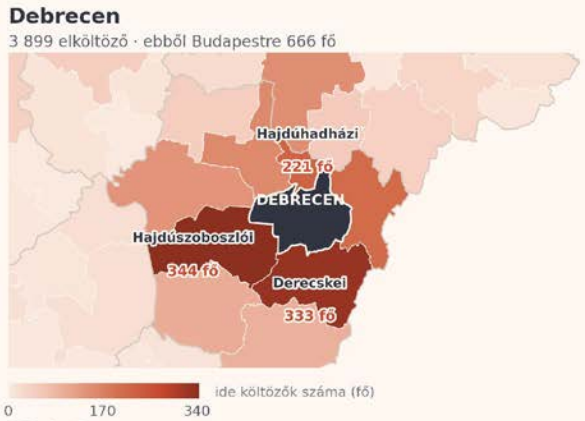
| Leghűségesebb kerületek | | Legkevésbé hűséges | |
|---|---|---|---|
| XXII. kerület | **59,4%** | VI. kerület | **21,9%** |
| XXI. kerület | **58,7%** | VII. kerület | **22,9%** |
| III. kerület | **56,6%** | I. kerület | **23,1%** |

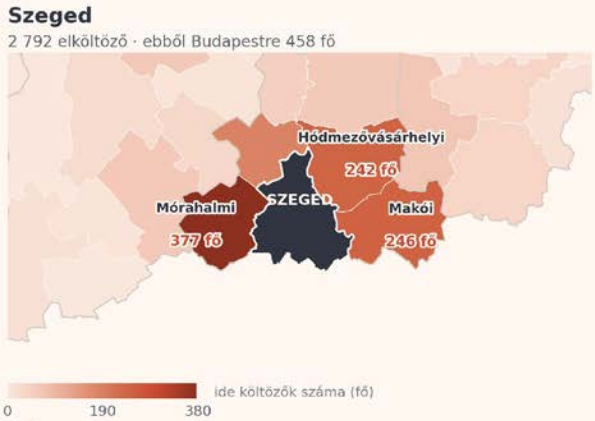
# A nagyvárosokból a környékre költöznek

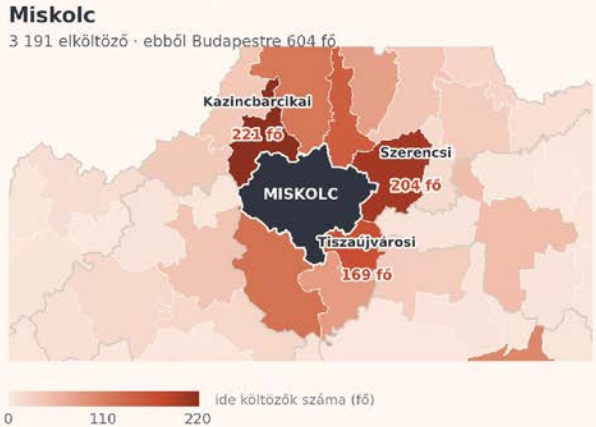
— A négy nagy vidéki megyeszékhely járásából 2,7–3,9 ezren költöztek el 2025-ben, a legtöbben Debrecenből (3 899).

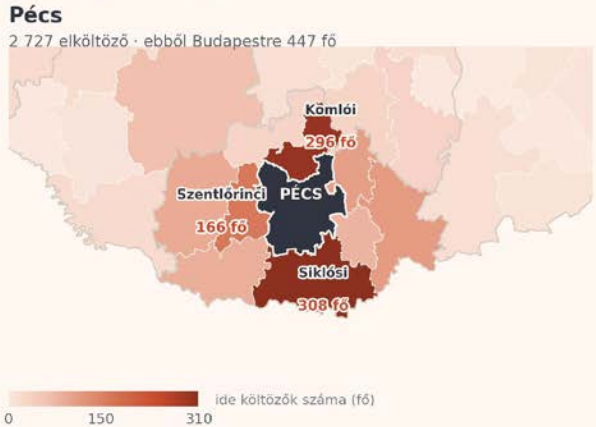
— A legtöbben a szomszédos járásokba mennek: Mórahalmi (377), Hajdúszoboszlói (344), Siklósi (308), Kazincbarcikai (221).

— Az elköltözők 16–19%-a Budapestre megy.



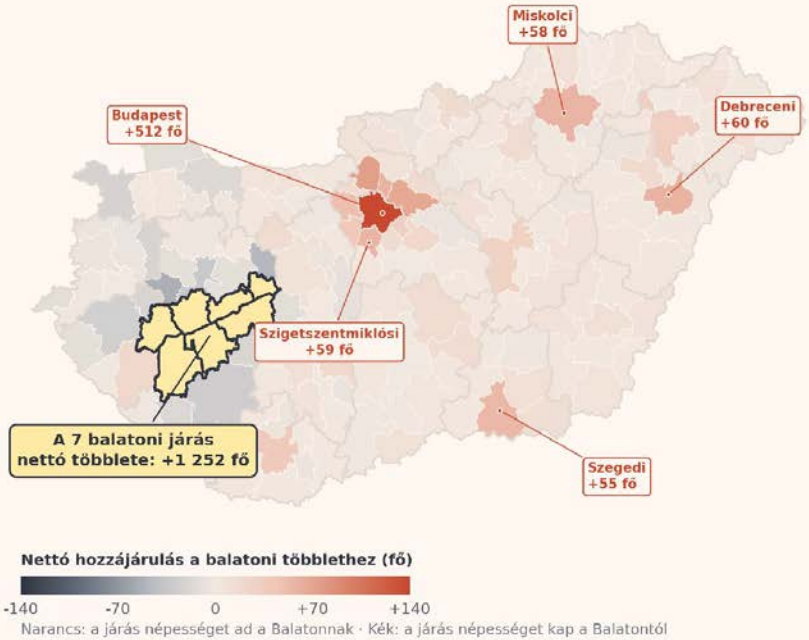



# A Balaton – "Budapest 24. kerülete”

— A hét balatoni járás 2025-ben 1 252 fős nettó vándorlási többletet ért el.

— A többlet 79%-a Budapestről és Pest megyéből érkezik (984 fő); Budapest egyedül +512.

— A Siófoki (+312), a Keszthelyi (+294) és a Fonyódi járás (+252) nyer a legtöbbet.




## Honnan jön a balatoni többlet?

A 10 legnagyobb nettó forrásjárás, 2025

| | | |
|---|---|---|
| 1. | Budapest | +512 fő |
| 2. | Szentendrei | +75 fő |
| 3. | Gödöllői | +68 fő |
| 4. | Dunakeszi | +60 fő |
| 5. | Debreceni | +60 fő |
| 6. | Szigetszentmiklósi | +59 fő |
| 7. | Miskolci | +58 fő |
| 8. | Szegedi | +55 fő |
| 9. | Budakeszi | +50 fő |
| 10. | Érdi | +41 fő |

A tíz együtt a nettó többlet 83%-át adja; Budapest és Pest megye együtt 984 fő, a többlet 79%-a.

## A hét balatoni járás egyenlege




Forrás: KSH, ingatlan.com – állandó vándorlás (állandó lakcímváltozás) járások között, 2025; balatoni járás = amelynek van parti települése; a csoporton belüli mozgás (709 fő) nem számít bele.

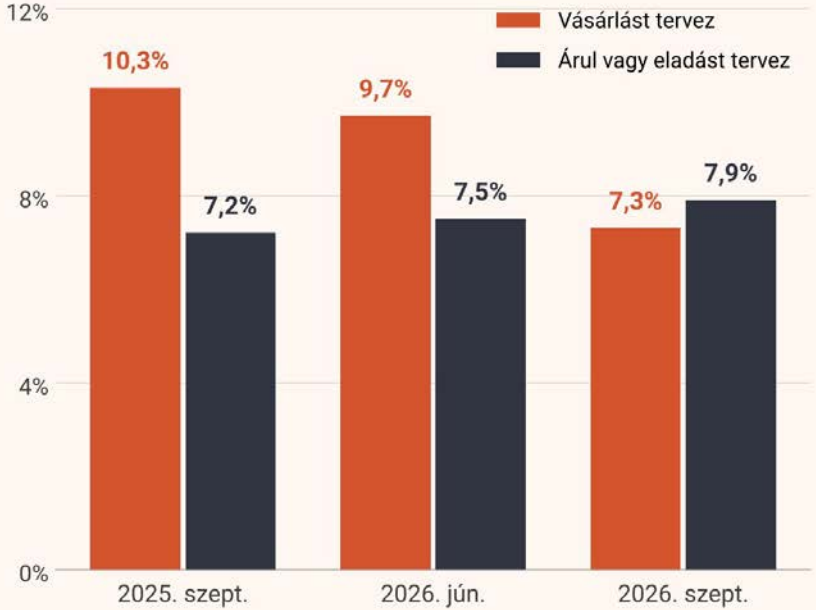
# Kilátások

# Több **a potenciális eladó**, mint a vevő

— Egy éven belül a felnőttek 7,3%-a tervez ingatlanvásárlást – egy éve 10,3%, júniusban 9,7%. A csökkenés szignifikáns.

— Ingatlant árul vagy eladást tervez 7,9% (egy éve 7,2%) – az eladói oldal nem változott.

— A vevők és eladók egyenlege +3,1 → +2,2 → −0,6 százalékpont: az eladók kerültek többségbe.




**7,3%**

**tervez ingatlanvásárlást**

egy éve 10,3%, júniusban 9,7%

– három felmérés óta a legalacsonyabb

**7,9%**

**árul vagy eladna**

egy éve 7,2% – az eladói oldal nem változott

Egyenleg (vásárlók − eladók), százalékpont:

**+3,1 → +2,2 → −0,6**

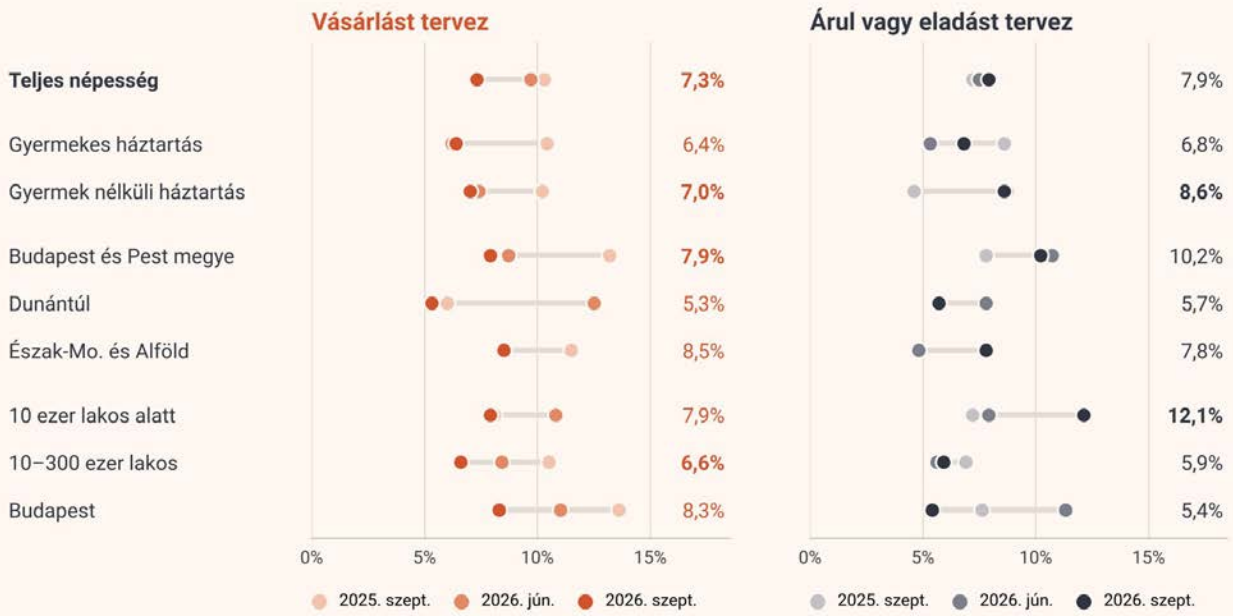
Forrás: Závecz Research omnibusz kutatás az ingatlan.com megbízásából; CAWI, 18–79 évesek, n=1000/felmérés (súlyozott); felmérések: 2025. szept., 2026. jún., 2026. szept.; eladási szándék: a „jelenleg is árul” és az „egy éven belül eladást tervez” csoport együtt.

# Szinte mindenhol **csökkent** a vásárlási kedv

— Szignifikánsan csökkent a vásárlási szándék Budapesten és Pest megyében (7,9%), a 10–300 ezres városokban (6,6%) és a gyermek nélküli háztartásokban (7,0%).

— Az eladási szándék a kistelepüléseken ugrott meg: a 10 ezer lakos alatti településeken 12,1% árul vagy eladna.

— A gyermek nélküli háztartásokban is szignifikánsan nőtt az eladók aránya (8,6%).




Forrás: Závecz Research omnibusz kutatás az ingatlan.com megbízásából; CAWI, 18–79 évesek, n=1000/felmérés (súlyozott); felmérések: 2025. szept., 2026. jún., 2026. szept.; a számok a 2026. szeptemberi értékek; félkövér: szignifikáns változás egy év alatt (95%); alcsoportok 195–655 fősek, hibahatár ±3–6 százalékpont.

# Minden hatodik vevő befektetési céllal venne

— A vásárlást tervezők 17%-a befektetési céllal is venne (18% → 17% → 17%) – a befektetői szándék stabil.

— Budapesten és Pest megyében minden negyedik (24,6%), vidéken 13,7%.

— A 10–300 ezres városokban 21,1%, a 10 ezer lakos alatti településeken 10,8%.

— A felnőttek 1,2%-a tervez befektetési célú vásárlást (egy éve 1,9%).

**17%**

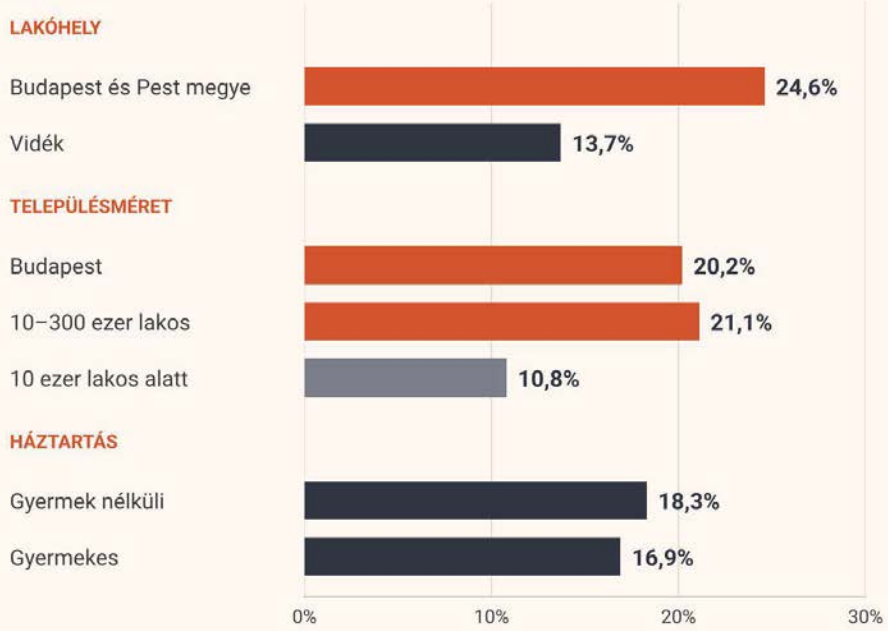
**a vásárlást tervezőknek**

venne befektetési céllal is
(18% → 17% → 17%)

**1,2%**

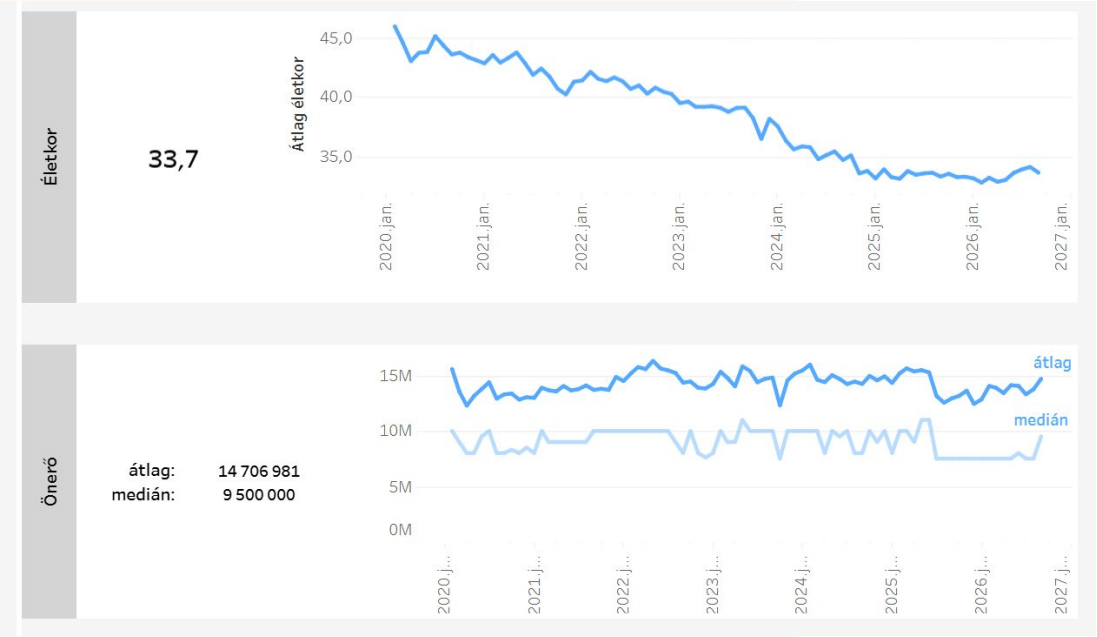
**a felnőtteknek**

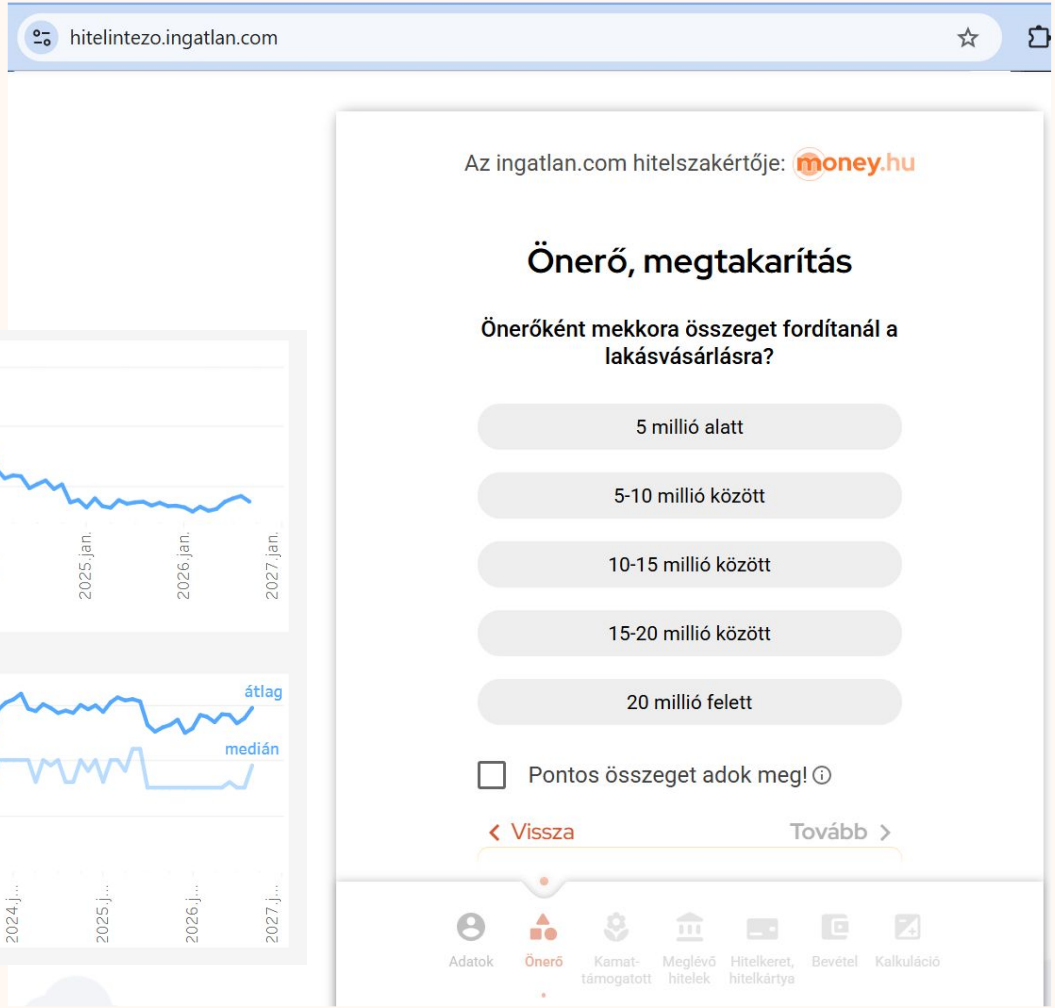
tervez befektetési vásárlást
(egy éve 1,9%, júniusban 1,7%)




Forrás: Závecz Research omnibusz kutatás az ingatlan.com megbízásából; CAWI, 18–79 évesek, n=1000/felmérés (súlyozott); felmérések: 2025. szept., 2026. jún., 2026. szept., három felmérés együttes adatai. Szignifikáns különbség: Budapest és Pest megye vs. vidék, 10–300 ezer lakos vs. 10 ezer alatt.

# Az ingatlan.com **hitelintéző**




Forrás: ingatlan.com

# Az eladók többsége **ingatlanportálon** hirdetne

— Az eladást tervezők 59%-a ingatlanhirdetési oldalon hirdetné meg az ingatlanát (felmérésenként 52%, 68%, 56%).

— 46% a közösségi médiában, 44% ingatlanközvetítőn keresztül.

**59%**

**az ingatlaneladást tervezőknek**

ingatlanhirdetési oldalon hirdetné meg az ingatlanát




Forrás: Závecz Research omnibusz kutatás az ingatlan.com megbízásából; CAWI, 18–79 évesek, n=1000/felmérés (súlyozott); felmérések: 2025. szept., 2026. jún., 2026. szept., három felmérés átlaga (együtt 124 eladást tervező), több válasz is lehetséges;

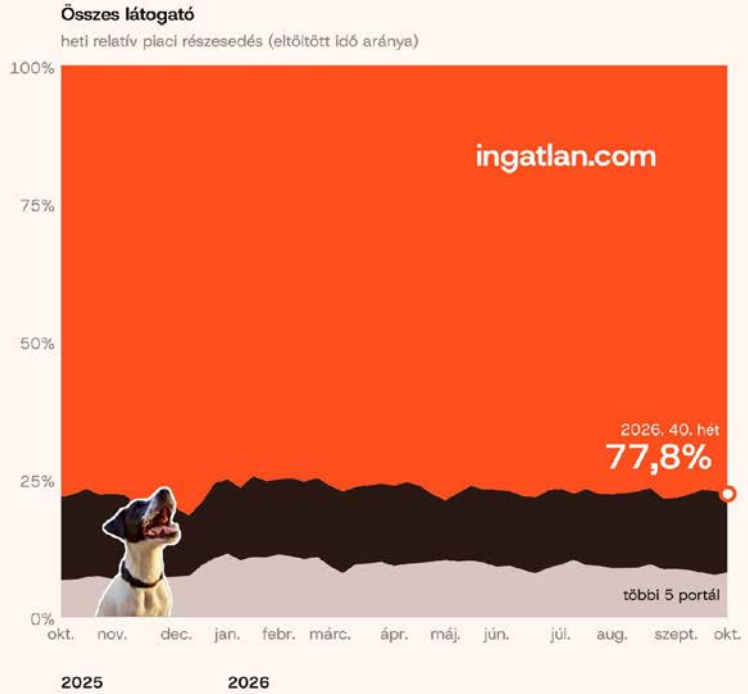
# A portálokon töltött idő 78%-a az ingatlan.com-é

78%

az ingatlan.com relatív piaci részesedése az összes látogató körében (2026. 40. hét: 77,8%)

— 12 havi átlag: 77,3% – stabilan háromnegyed felett.

— A második zenga.hu 13,7%, a többi öt portál együtt 9%.







Forrás: Gemius Audience (DKT), belföldi látogatók, heti adat, 2025. 40. hét – 2026. 40. hét; vizsgált oldalak: ingatlan.com, zenga.hu, Jófogás Ingatlan, ingatlanbazar.hu, költözzbe.hu, ingatlantájoló.hu, otthontérkép.hu; relatív piaci részesedés = a vizsgált oldalakon eltöltött idő megoszlása (relative share of time).

# Hetente **824 ezer** valós felhasználó az ingatlan.com-on

## 824 ezer

valós felhasználó egy hét alatt az ingatlan.com-on (2026. 40. hét)

— Az ingatlanportálok heti látogatóinak 86%-a megfordul az ingatlan.com-on.

— 12 havi átlag: 811 ezer fő hetente; a második zenga.hu-é 316 ezer.







Forrás: Gemius Audience (DKT), belföldi látogatók, heti adat, 2025. 40. hét – 2026. 40. hét; vizsgált oldalak: ingatlan.com, zenga.hu, Jófogás Ingatlan, ingatlanbazar.hu, költözzbe.hu, ingatlantájoló.hu, otthontérkép.hu; valós felhasználók (real users); a vizsgált oldalak együttes, átfedés nélküli heti látogatottsága 963 ezer fő (2026. 40. hét).

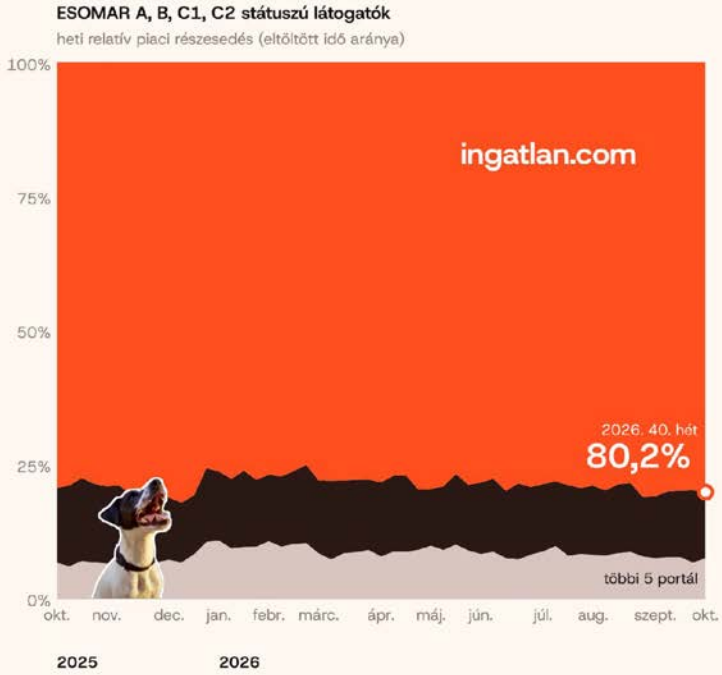
# Az ABC státuszú látogatóknál még erősebb: 80%

**80%**

relatív piaci részesedés az ESOMAR A, B, C1, C2 státuszú látogatók körében (2026. 40. hét: 80,2%)

— 12 havi átlag: 78,8% – az összes látogatónál 77,3%.

— A magasabb társadalmi-gazdasági státuszú látogatók még inkább az ingatlan.com-ot választják.







Forrás: Gemius Audience (DKT), belföldi látogatók, heti adat, 2025. 40. hét – 2026. 40. hét; vizsgált oldalak: ingatlan.com, zenga.hu, Jófogás Ingatlan, ingatlanbazar.hu, költözzbe.hu, ingatlantájoló.hu, otthontérkép.hu; célcsoport: ESOMAR A, B, C1, C2; relatív piaci részesedés = a vizsgált oldalakon eltöltött idő megoszlása.

# Korszakváltás előtt: **a vevők piaca** felé

## Mit várunk?

— Megtört az áremelkedés: országosan +8,2% (augusztusban +11,2%), Budapesten +3,3%; az árak magas szinten stabilizálódnak.

— Nincs tartalék a kereslet erejében: a vásárlási szándék egy év alatt 10,3%-ról 7,3%-ra esett, új támogatás nincs, az Otthon Start szigorítása várható.

— Bővülő kínálat (+11%), hosszabbodó értékesítési idő (99 nap): a piac az eladók piacától a vevők piaca felé mozdul.

— Az albérletpiac feszes marad: szűkülő kínálat, 4,5–5% körüli bruttó hozam.

## Mit jelent ez a közvetítőknek?

— Több munka egy-egy eladással: hosszabb értékesítési idő, erősebb alku – az árazási tanácsadás felértékelődik.

— Több eladó, kevesebb vevő: nő a verseny a megbízásokért, a vevő megtalálása lesz a fő érték.

— A forgalom a költözőket követi: agglomeráció, nagyvárosok környéke, Balaton.

— Az eladók 59%-a portálon, 44%-a közvetítővel keresné a vevőt – a kettő együtt nyer.

comferencia
2026

# Öveket becsatolni,
# és köszönöm a figyelmet!